



Vreme: 03.10.2026 16:00

Medij: euronews.rs

Link: <https://www.euronews.rs/biznis/nekretnine/245218/novogradnja-dominira-u-pet-gradova-srbije-cene->

Autori: Euronews Srbija

Teme: održavanje, rehabilitacija, izgradnja puteva

Naslov: Beograd, Novi Sad i Niš nisu na listi: U ovih pet gradova Srbije stanovi u novogradnji se rasprodaju "sa papira"

6455



U pet gradova u Srbiji u prvoj polovini ove godine prodato je znatno više stanova u novogradnji nego u starim zgradama. Na listi nisu Beograd, Novi Sad i Niš, već Novi Pazar, Prokuplje, Loznica, Užice i Pančevo. Velika potražnja za novogradnjom uticala je i na rast cena, koje su u nekim od ovih gradova skočile više i od republičkog proseka od 15 odsto.

Razlozi za povećanu potražnju su različiti - od nedostatka kvalitetnih stanova u starogradnji i povoljnijih cena, do završetka velikih stambenih projekata koji su značajno povećali ponudu novih nekretnina.

U ovim gradovima kupovina stanova od investitora imala je dominantan udeo u ukupnoj prodaji.

Dodatni podsticaj tržištu predstavlja i priliv novca iz dijaspore.

Deo kapitala koji stiže iz inostranstva usmerava se u kupovinu stanova, jer se nekretnine tradicionalno smatraju sigurnim načinom čuvanja novca.

Cena je takođe jedan od važnih faktora. Prosečna cena kvadrata u svim ovim gradovima, osim u Pančevu i Užicu, kretala se između 1.000 i 1.200 evra, što je tri puta manje nego u Beogradu.

Najveća potražnja za novogradnjom zabeležena je u Novom Pazaru, gde je čak 72 odsto prodatih stanova bilo u novim zgradama. Od ukupno 326 prodatih stanova u prvih šest meseci, čak 240 je kupljeno direktno od investitora, pokazuju podaci Republičkog geodetskog zavoda.

Prosečna cena kvadrata iznosila je 1.066 evra, što predstavlja rast od 7,67 odsto u odnosu na isti period prošle godine.

Novi Pazar se pozicionirao kao peto najveće gradilište stambenih objekata u Srbiji, iza Beograda, Novog Sada, Niša i Kragujevca. Potražnja za novim stanovima je konstantno visoka, a značajan deo kupaca nekretnine obezbeđuje još pre nego što zgrada bude završena.

Novi Pazar je jedan od retkih gradova u Srbiji koji beleži pozitivan prirodni priraštaj i kontinuiran rast broja stanovnika. U agencijama za nekretnine navode da je priliv novca iz dijaspore, posebno od stanovnika koji rade u Zapadnoj Evropi, jedan od ključnih pokretača građevinskog buma.

Novac zarađen u inostranstvu često se ulaže u nekretnine u rodnom gradu, koje kupci vide kao način očuvanja kapitala. U odnosu na druge delove Srbije, u Novom Pazaru je izražen i visok udeo kupovine za gotovinu, dok se stanovi neretko rasprodaju još u ranoj fazi izgradnje - praktično "sa papira".

Prema navodima agencija za nekretnine, najtraženije su garsonjere i jednosobni stanovi do 50 kvadrata, jer mogu relativno brzo da donesu povrat uloženog novca kroz izdavanje.

Dodatnu potražnju za zakupom generiše i činjenica da je Novi Pazar univerzitetski centar, koji privlači veliki broj studenata iz ovog dela Srbije i regiona.

U Prokuplju su, prema podacima Republičkog geodetskog zavoda (RGZ), u prvih šest meseci godine prodato ukupno 82 stana, a 63 odsto odnosilo se na novogradnju.

Prosečna cena kvadrata iznosila je 1.070 evra, što je čak 21,44 odsto više nego u istom periodu prošle godine.

Prokuplje je od Niša udaljeno oko 30 kilometara, ali je cena stanova značajno niža. Kvadrat u Nišu košta gotovo 700 evra više, zbog čega deo kupaca vidi računicu u tome da putuje do posla ili da živi u manjem





Vreme: 03.10.2026 16:00

Medij: euronews.rs

Link: <https://www.euronews.rs/biznis/nekretnine/245218/novogradnja-dominira-u-pet-gradova-srbije-cene->

Autori: Euronews Srbija

Teme: održavanje, rehabilitacija, izgradnja puteva

Naslov: Beograd, Novi Sad i Niš nisu na listi: U ovih pet gradova Srbije stanovi u novogradnji se rasprodaju "sa papira"

gradu, ali u većem i komfornijem stanu.

Na potražnju za novogradnjom utiče i nedostatak kvalitetnih stanova u starim zgradama. U agencijama za nekretnine navode da veliki broj starijih stanova zahteva ozbiljna i skupa renoviranja.

Zbog toga se kupci sve češće odlučuju za novogradnju, koja donosi bolju izolaciju, manje troškove održavanja i mogućnost useljenja bez velikih dodatnih ulaganja.

U Loznici je kvadrat u novogradnji u prvoj polovini godine u proseku plaćen 1.195 evra. Od ukupno 368 prodatih stanova, 222, odnosno 60 odsto, kupljeno je od investitora.

Prosečna cena kvadrata porasla je 4,5 odsto u odnosu na isti period prošle godine.

Loznica poslednjih godina beleži snažnu ekspanziju stanogradnje i prodaje novih stanova. Na tržište utiču kombinacija ekonomskih, [infrastrukturnih](#) i društvenih faktora, ali i povoljnije cene u odnosu na veće gradove i sve to čini da je taj grad jedan od najatraktivnijih tržišta nekretnina van velikih centara.

U agencijama za nekretnine za 4zida navode da je jedan od faktora koji je doprineo većoj potražnji izgradnja brze saobraćajnice koja povezuje Loznicu i Šabac i skraćuje vreme putovanja ka Novom Sadu i Beogradu.

Prema podacima sa portala 4zida, veliki deo ponude čine stanovi vezani za projekte koji su još u izgradnji.

Tako se u centru Loznice trenutno prodaje stan od 46 kvadrata za 78.200 evra, u projektu čiji je završetak planiran za 2028. godinu. U ponudi su i stanovi u naselju Banjski Šor, gde se stan od 55 kvadrata prodaje za 79.750 evra.

U Užicu je 57 odsto prometovanih stanova bilo u novogradnji. Prosečna cena kvadrata iznosila je 1.950 evra, što je za godinu dana predstavljalo rast od oko 14,43 odsto.

Stanovi u starim zgradama bili su u proseku oko 300 evra jeftiniji po kvadratu.

Jedan od ključnih razloga za veliku potražnju za novim stanovima jeste nedostatak kvalitetne starogradnje. Veliki broj starijih zgrada zahteva ozbiljna i skupa renoviranja, zbog čega kupci često biraju novogradnju, gde su stanovi odmah useljivi i ne zahtevaju dodatna ulaganja.

Na portalu 4zida među ponudom novogradnje nalazi se, između ostalog, i duplex od 96 kvadrata, koji se prodaje za 192.000 evra.

U Pančevu je odnos prodaje nove i stare gradnje najizjednačeniji među gradovima na ovoj listi. Od ukupno 547 prodatih stanova za šest meseci, 300, odnosno 52 odsto, bilo je u novim zgradama.

Prosečna cena kvadrata iznosila je 1.619 evra, što je oko 12,5 odsto više nego u istom periodu prošle godine.

Pančevo kupcima nudi mogućnost da za manje novca dobiju više kvadrata nego u Beogradu, uz relativno kratko vreme putovanja do prestonice. Grad je udaljen oko pola sata vožnje od centra Beograda, što ga čini interesantnim ljudima koji rade u glavnom gradu, ali žele da žive van njega.

Stanove u Pančevu kupuju i roditelji čija deca studiraju u Beogradu, kao i investitori koji računaju na prihod od izdavanja ili kasniju prodaju nekretnine.

Na portalu 4zida trenutno je dostupno oko 670 oglasa za prodaju stanova u Pančevu, kao i osam projekata novogradnje.

U ponudi je, između ostalog, stan od 77 kvadrata po ceni od 150.150 evra, čiji je završetak planiran za 2027. godinu.

Cena kvadrata raste kako se približava završetak radova i useljenje. Tako se stan od 31 kvadrata, čija je izgradnja planirana da bude završena u novembru, prodaje za 65.000 evra, odnosno oko 2.100 evra po kvadratu.

