



Vreme: 22.10.2026 09:10

Medij: ekapija.com

Link: [https://www.ekapija.com/news/5706280/uticaj-aerodroma-zeleznice-i-saobraćajnica-na-izbor-](https://www.ekapija.com/news/5706280/uticaj-aerodroma-zeleznice-i-saobraćajnica-na-izbor)

Autori: @ekapija

Teme: obilaznice oko svih većih gradova u Srbiji

Naslov: Uticaj aerodroma, železnice i saobraćajnica na izbor nekretnine u Nišu

6301

(Foto: Shutterstock/tichr) Bolja povezanost može povećati privlačnost pojedinih lokacija, ali njen stvarni značaj zavisi od realizacije projekata, kvaliteta okruženja i potreba budućih korisnika. Autor: Nemanja Lazović | Lazović Real Estate Razvoj grada se vidi i u dostupnosti lokacija. Kada se govori o nekretninama u Nišu, razgovor najčešće počinje cenom kvadrata i ponudom novih stanova. Za dugoročnu upotrebljivost nekretnine, međutim, važno je i koliko je lako stići do posla, škole, zdravstvenih ustanova ili glavnih saobraćajnih pravaca. Saobraćajna infrastruktura zato zasluhuje više pažnje u proceni lokacije. Razvoj aerodroma, modernizacija železnice i uređenje gradskih saobraćajnica mogu menjati te odnose. Njihov uticaj na stanovanje, poslovne prostore i logistiku neće biti jednak. U ovoj analizi posmatram moguće mehanizme tog uticaja, bez prognoziranja cena i bez proglašavanja pojedinih naselja sigurnim dobitnicima. Aerodrom i potražnja koja prevazilazi neposredno okruženje. Prema podacima prikazanim u materijalu Grada Niša za Program lokalnog ekonomskog razvoja za 2026. godinu, aerodrom Konstantin Veliki imao je 393.102 putnika u 2025, naspram 357.313 u 2024. i 448.312 u 2023. godini. Rast u odnosu na prethodnu godinu iznosi približno 10%, ali se iz ove serije ne može izvesti zaključak o neprekidnom rastu. U istom materijalu naveden je obim kargo saobraćaja od približno 2,82 miliona kilograma u 2025. godini. [1] Za tržište nekretnina značaj aerodroma ne bih svodio na udaljenost zgrade od terminala. Međunarodna povezanost može biti važna kompanijama, poslovnim posetiocima i ljudima koji često putuju. Potencijalni efekti mogu se javiti kroz poslovni smeštaj, kratkoročni zakup ili tražnju za logističkim prostorom, ali njihovu stvarnu veličinu treba proveravati podacima o tražnji i ostvarenim zakupima. Kod stanovanja, blizina aerodroma može značiti praktičnost, ali i izloženost buci ili dodatnom saobraćaju. Dobra drumska veza i kvalitetno okruženje mogu biti korisniji od same fizičke blizine. Rast broja putnika nije dovoljan dokaz da će rasti cene stanova ili prihod od izdavanja. Železnica otvara pitanja buduće upotrebe prostora. Evropska investiciona banka je 15. decembra 2025. objavila paket od 134 miliona evra za modernizaciju veze Niš-Dimitrovgrad. Paket obuhvata kredit EIB Global od 100 miliona evra za obnovu deonice Sićevo-Dimitrovgrad, elektrifikaciju i signalizaciju duž cele pruge, kao i grant EU od 34 miliona evra za železničku [obilaznicu](#) oko Niša. To je konkretan finansijski paket, a ne ukupna vrednost svih radova na ovom pravcu. [2] EIB navodi povećanje kapaciteta i bezbednosti železnice i smanjenje saobraćajnih uskih grla u gradu kao ciljeve projekta. [2] Za nekretnine je važno kako će se ti ciljevi odraziti na konkretne ulice i parcele: gde se može smanjiti postojeće opterećenje, kako će izgledati pristup novoj infrastrukturi i koja će namena prostora biti dozvoljena. Eventualno rasterećenje postojećih [koridora](#) moglo bi otvoriti mogućnosti za kvalitetnije korišćenje njihovog okruženja. Takav ishod zavisi od realizacije i budućih urbanističkih odluka. U blizini nove trase treba proceniti i buku, zaštitne pojaseve i pristup. Sama najava [obilaznice](#) ne dokazuje buduću mogućnost gradnje ili rast vrednosti određene parcele. Saobraćajnice utiču na svakodnevnu upotrebu nekretnine. Udaljenost u kilometrima ne govori uvek dovoljno o praktičnosti lokacije. Pouzdan pristup, javni prevoz, bezbedno kretanje pešaka i vreme putovanja često su važniji za svakodnevni život. Nova veza između naselja i glavnog gradskog pravca može promeniti izbor kupca, dok obnova postojeće ulice može poboljšati uslove korišćenja već izgrađene zone. Kao aktuelan primer, Grad Niš je 9. oktobra 2026. objavio da su na Bulevaru Dimitrija Tucovića u toku radovi na investicionom održavanju saobraćajnice, uključujući obnovu kolovoza i prateću infrastrukturu, na deonici od oko tri kilometra. Reč je o obnovi postojeće saobraćajnice, ne o potvrdi izgradnje novog [koridora](#). [3] Za kupca je korisno da razlikuje najavljene radove, usvojen projekat, započetu izgradnju i završenu infrastrukturu. Svaka faza nosi drugačiju izvesnost. Takođe, brži pristup automobilom ne mora značiti prijatnije stanovanje ako se istovremeno povećavaju buka i tranzitni saobraćaj. (Foto: Shutterstock/Nenad Nedomacki) Planski dokumenti traže proveru na nivou parcele. Grad Niš je u martu 2025. objavio informacije o prezentaciji materijala ranog javnog uvida novog GUP-a za planski period do 2040. godine. U septembru 2026. objavljen je i izveštaj o javnom uvidu u nacrt GUP-a. Ove objave potvrđuju faze planskog postupka; same po sebi nisu dokaz da je plan usvojen i stupio na snagu. [4, 5] Zato bi pre odluke o kupovini trebalo proveriti važeći plan za konkretnu parcelu, dozvoljenu namenu, pristup i uslove izgradnje. Planski horizont do 2040. godine nije rok do kojeg će svi projekti biti izvedeni. Za procenu razvoja u narednih pet ili deset godina važni su i finansiranje, dozvole i redosled realizacije. Mikrolokacija ostaje presudna. Na severnom i istočnom obodu grada, kao i uz pravce povezivanja sa aerodromom i glavnim putevima, opravdano je pratiti promene dostupnosti. To nije rang-lista budućeg rasta cena. Unutar istog naselja dve zgrade mogu imati različite uslove zbog pristupa, parkinga, buke, komunalne opremljenosti i blizine svakodnevnih sadržaja. Porodici koja bira dom važni su škola, vrtić i bezbedna pešačka veza. Poslovnom zakupcu može biti važniji pristup aerodromu ili izlazu na [auto-put](#). Kupac koji planira izdavanje treba dodatno da proceni kome će nekretninu nuditi i koliki su realni troškovi, periodi praznog hoda i ostvarivi prihodi. Kao osnivač agencije Lazović Real Estate, smatram da je korisno procenu početi pitanjem šta konkretnu lokaciju čini funkcionalnom danas i šta bi je moglo poboljšati u narednim godinama.





Vreme: 22.10.2026 09:10

Medij: ekapija.com

Link: <https://www.ekapija.com/news/5706280/uticaj-aerodroma-zeleznice-i-saobracajnica-na-izbor->

Autori: @ekapija

Teme: obilaznice oko svih većih gradova u Srbiji

Naslov: Uticaj aerodroma, železnice i saobraćajnica na izbor nekretnine u Nišu

Aerodrom, železnica i saobraćajnice mogu biti deo odgovora, ali odluku treba povezati sa dokumentacijom i stvarnim potrebama ljudi koji će tu živeti ili poslovati. O autoru Nemanja Lazović je master ekonomije Ekonomskog fakulteta Univerziteta u Nišu i osnivač agencije Lazović Real Estate, koja se bavi posredovanjem u prodaji i izdavanju nekretnina u Nišu i okolini. Upisan u registar posrednika pod brojem 1811; broj licence 3885.

