



Vreme: 06.10.2026 08:47

Medij: b92.net

Link: <https://www.b92.net/biz/moj-kvadrat/aktuelno/273733/nisu-beograd-novi-sad-i-nis-evo-gde-u-srbiji->

Autori: 4zida.rs

Teme: održavanje, rehabilitacija, izgradnja puteva

Naslov: Nisu Beograd, Novi Sad i Niš: Evo gde u Srbiji cveta novogradnja

6131



U pet gradova u Srbiji u prvih šest meseci ove godine prodato je ubedljivo više stanova u novogradnji u odnosu na broj nekretnina u starim zgradama. U pitanju nisu ni Beograd, ni Novi Sad ni Niš, već Novi Pazar, Prokuplje, Loznica, Užice i Pančevo.

PHOTOCREO Michal Bednarek/Shutterstock

U ovim gradovima dominiralo je učešće kupovine od investitora. 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 potražnju za novogradnjom su različiti. U suštini se sve svodi na nedostatak kvalitetnih stanova u starim zgradama ili završetak ciklusa izgradnje pojedinačnih stambenih kompleksa, koje su značajno uticali na povećanje ponude.

Novogradnja se toliko prodaje i zbog kombinacije velikog priliva kapitala iz dijaspore i preliivanja novca u nekretnine, koje se smatraju sigurnom investicijom. Ni cena nije zanemarljiv faktor. Prosečna cena kvadrata u ovim gradovima, osim u Pančevu i Užicu, bila je između 1.000 i 1.200 evra, što je i tri puta manje nego u Beogradu.

Novi Pazar

Najveća potražnja za novogradnjom bila je u Novom Pazaru gde je čak 72 odsto prodatih stanova bilo u novim zgradama, odnosno tek svaki četvrti stan je prodat u staroj gradnji.

Prema podacima Republičkog geodetskog zavoda (RGZ), za šest meseci je prodato 326 stanova, od kojih je 240 kupljeno od investitora. Prosečna cena po kvadratu je 1.066 evra i bila je veća za 7,67 odsto u odnosu na isti period prethodne godine.

Novi Pazar se pozicionirao kao peto najveće gradilište stambenih objekata u Srbiji. Odmah iza najvećih gradova Beograda, Novog Sada, Niša i Kragujevca, a potražnja za novim kvadratima je konstantno visoka.

david djordjevic studio/Shutterstock

Novi Pazar je jedan od retkih gradova sa pozitivnim prirodnim priraštajem i stalnim rastom broja stanovnika. U agencijama za nekretnine kažu da je udeo novca koji stiže iz inostranstva, od stanovnika koji rade u Zapadnoj Evropi, ključni pokretač građevinskog buma u ovom gradu, jer zarađeni novac najradije ulažu u nekretnine u rodnom gradu.

Kao i u drugim gradovima, to smatraju najsigurnijim načinom za očuvanje kapitala. U odnosu na ostatak Srbije ovde je i najveći udeo kupaca koji nekretnine plaćaju gotovinom, a stanovi se često rasprodaju u ranoj fazi izgradnje, "sa papira".

U agencijama za nekretnine kažu da su najtraženije garsonjere i jednosobni stanovi do 50 kvadrata, jer donose brz povrat investicije kroz izdavanje. Novi Pazar je i univerzitetski centar sa velikim brojem studenata iz celog regiona, što garantuje stalnu potražnju za zakupom nekretnina.

Prokuplje





Vreme: 06.10.2026 08:47

Medij: b92.net

Link: <https://www.b92.net/biz/moj-kvadrat/aktuelno/273733/nisu-beograd-novi-sad-i-nis-evo-gde-u-srbiji->

Autori: 4zida.rs

Teme: održavanje, rehabilitacija, izgradnja puteva

Naslov: Nisu Beograd, Novi Sad i Niš: Evo gde u Srbiji cveta novogradnja

AkizPhotography/Shutterstock

U Prokuplju su, prema podacima Republičkog geodetskog zavoda (RGZ) za prvih šest meseci ove godine prodato ukupno 82 stana, a 63 odsto je bila novogradnja. U ovom gradu je kvadrat u proseku plaćen 1.070 evra. U odnosu na isti period prošle godine je skuplji za 21,44 odsto.

Prokuplje je inače od Niša udaljeno oko 30 kilometara, a cena kvadrata u Prokuplju je značajno niža. Kvadrat u Nišu košta gotovo 700 evra više, tako da mnogi vide računicu da putuju do posla ili da jednostavno žive u manjem gradu, ali u komfornijem stanu.

Jedan od razloga za veliku tražnju za novogradnjom je i nedostatak kvalitetne starogradnje. U agencijama za nekretnine kažu da veći deo starih zgrada zahteva ozbiljna i skupa renoviranja. Kupci se zato radije opredeljuju za novogradnju sa boljom izolacijom i manjim troškovima održavanja.

Loznica

Nenad Nedomacki / Shutterstock.com

U Loznici je kvadrat u novogradnji u prvoj polovini godine u proseku plaćen 1.195 evra, a 222 stana ili 60 odsto od ukupnog broja od 368 je kupljeno od investitora. Međugodišnji rast cena kvadrata je bio 4,5 odsto.

Loznica beleži snažnu ekspanziju stanogradnje i prodaje novogradnje zbog kombinacije ekonomskih, [infrastrukturnih](#) i društvenih faktora koji ovaj grad čine jednim od najaktivnijih tržišta nekretnina van velikih centara.

U agencijama za nekretnine za 4zida kažu da je tome doprinela izgradnja brze saobraćajnice koja povezuje Loznicu i Šabac, koja značajno skraćuje vreme putovanja do Novog Sada i Beograda, ali i povoljnije cene kvadrata.

Prema podacima sa portala 4zida, uglavnom se prodaju stanovi koji su deo projekata u izgradnji. Trenutno se u centru grada prodaje stan od 46 kvadrata za 78.200 evra. U pitanju je projekat koji će biti završen 2028. godine. U ponudi su i stanovi u naselju Banjski Šor, od 55 kvadrata po ceni od 79.750 evra.

Užice

Shutterstock/Adam Radosavljevic

U Užicu je 57 odsto prometovanih stanova bilo u novogradnji, a kvadrat je u proseku plaćen 1.950 evra. Za godinu dana je poskupeo oko 14,43 odsto. Stanovi u starim zgradama u proseku su koštali za oko 300 evra manje po kvadratu.

Jedan od ključnih razloga velike potražnje za novim stanovima je nedostatak kvalitetne starogradnje. Većina starijih zgrada u gradu traži ozbiljna i skupa renoviranja, pa se kupci radije opredeljuju za stanove u kojima je sve novo i koji su odmah useljivi. Na portalu 4zida oglašeni su stanovi u novogradnji, poput duplexa od 96 kvadrata, koji se prodaje za 192.000 evra.

Pančevo

Shutterstock/DusanZebeljan

U Pančevu je poprilično izjednačen odnos potražnje za starom i novom gradnjom, jer je 52 odsto stanova kupljeno od investitora.

Za šest meseci je prodato ukupno 547 stanova, od kojih 300 u novim zgradama. Prosečan kvadrat je plaćen 1.619 evra. Bio je skuplji za oko 12,5 odsto u odnosu na isti period prošle godine. U odnosu na Beograd Pančevo nudi više kvadrata za manje novca.

Na 4zida trenutno ima oko 670 oglasa za prodaju stanova u Pančevu i osam projekata novogradnje.

U ponudi je tako stan u novogradnji od 77 kvadrata, za 150.150 evra, a kraj izgradnje je planiran za 2027. Cena kvadrata raste kako se bliži useljenje. Nekretnina od 31 kvadrat, prodaje se za 65.000 evra, odnosno oko 2.100 evra po kvadratu.

Pančevo je udaljeno samo na oko pola sata vožnje od centra Beograda. To odgovara ljudima koji ovde žive a rade u prestonici. Stanove kupuju i roditelji čija deca studiraju u Beogradu, kao i investitori koji žele siguran povraćaj novca kroz izdavanje ili dalju prodaju.

