

NUPS



NAVS

NUPS BILTEN



31 decembar 2025

2025 – Q4

Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations



INFORMIŠITE SE

Poštovani čitaocē,

Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije – NUPS kvartalno izdaje bilten. Cilj i sadržaj biltena je da se prenesu relevantne javno dostupne informacije iz medija i elektronskih novina, iz sveta procena i tržišta nepokretnosti, procena i tržišta kapitala i procena i tržišta mašina i opreme. Shodno tome, informacije predstavljene u biltenu ne predstavljaju zvanični stav ili mišljenje NUPSa o određenim temama. Na početku svakog teksta je naveden Izvor sa kog portala i kada je preuzeta objava. NUPS je pretplatnik online portala eKapija. eKapija je servis namenjen komercijalnim korisnicima, koji u svakom trenutku mogu pogledati vesti, tendere i događaje koji su vezani za delatnosti od njihovog interesa.

Ukoliko Vas zanimaju informacije o samom radu Udruženja i edukativnim programima u oblasti nepokretnosti, kapitala, mašina i opreme možete saznati više na našem veb sajtu www.procenitelji.org.rs ili nas kontaktirati na mail office@procenitelji.org.rs



Sadržaj

Novi Beograd dobija novu kulu - Alta Tower 34 sprata pod oblake (FOTO)	4
Plan za gradnju kompleksa Novella na mestu nekadašnjeg Noviteta u Novom Sadu - U zgradama od 8 do 16 spratova vrtić, lokali, poslovni prostori i stanovi	6
Država prodaje zemljište u Kraljevu namenjeno gradnji poslovnih objekata	8
Prvi maj" iz Pirota zbog stečaja prodaje imovinu - Zemljište i njiva na javnoj licitaciji	9
Niška opština prednjači u novogradnji - Od 241 građevinske dozvole trećina u Panteleju	11
Država gradi stambeno-poslovni kompleks u Borči vredan 50,8 mil EUR: Uz ritejl park niče novo naselje sa 333 stana u pet lamela	12
Avacom properties na Vračaru gradi stambeno-poslovnu zgradu na 7 spratova	13
Niš dobija novi stambeno-poslovni kompleks sa dve lamele u centru grada uz Nišavu	15
Da li u Srbiji i dalje rastu cene nekretnina, ili novac gubi vrednost?	17
Uz spomenik kulture na Senjaku gradiće se zgrada sa poslovnim apartmanima i stanovima (FOTO)	19
Beograd prodaje građevinsko zemljište blizu Ade Ciganlije	21
Stari Banovci dobijaju novo kondominijumsko naselje uz kompleks buduće marine na Dunavu - U planu gradnja u dve faze	22
Bivši proizvođač cipela Boreli sprema se za prodaju imovine - Traži se procenitelj za lokale u Leskovcu i Vladičinom Hanu	23
Hoće li stanogradnja i dalje padati, a cene kvadrata rasti - Šta čeka tržište nekretnina u 2026.	24
U Srbiji u oktobru izdato 2,9% manje građevinskih dozvola nego pre godinu dana	26
U Novoj Pazovi će se graditi stambeno poslovni kompleks sa tri lamele - U planu više od 200 stanova, lokali i podzemna garaža	27
Tržni centar u Paraćinu dobija još 6.000 m2 - Počinje dogradnja Futura Parka	28
Prodaje se zgrada Simpa u Bulevaru kralja Aleksandra	29
Prodaje se i Palata Dunđerski u Zrenjaninu	30
Nastavlja se rast cene stanova u Srbiji, starogradnja više poskupela	31

Izvor: eKapija Utorak, 07.10.2025. 09:14

Novi Beograd dobija novu kulu - Alta Tower 34 sprata pod oblake (FOTO)



(Foto: Zaha Hadid Architects, Bureau cube partners, Atchain)

Arhitektonska kuća [Zaha Hadid Architects](#) iz Londona i beogradski arhitektonski studio [Bureau cube partners](#) dizajniraće novi Alta Tower na Novom Beogradu. Njih je izabrala [Alta banka](#) za projekat koji objedinjuje novo sedište banke, stambene jedinice, kancelarijske prostore za izdavanje, kao i trgovinske i ugostiteljske sadržaje u okviru javnog prostora na nivou ulice.

Toranj će biti smešten u Bloku 32, u neposrednoj blizini Merkator šoping centra, na lokaciji gde se sada nalazi centralna zgrada Alta banke, na uglu Bulevara Zorana Đinđića i Bulevara umetnosti..

Buduća kula imaće 79.470 m² BRGP i biće spratnosti 3Po+P+Me+34.

Stambene jedinice će, kako je obavio Bureau cube partners, biti smeštene na višim spratovima tornja, dok će kancelarijski prostori za izdavanje biti u podijumu. Sedište Alta Banke zauzimaće niže spratove tornja i gornje spratove podijuma, dok su izvršni spratovi banke smešteni na vrhu kule.

Projekat uključuje i novi pešački trg.

Rendere je, kako se navodi izradila firma Atchain.



Podsetimo, o mogućnosti izgradnje kule na ovoj lokaciji govori se od 2021. godine kada je Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove grada Beograda oglosio rani javni uvid povodom izrade plana detaljne regulacije za novobeogradski blok 32. Inicijativu za izradu Plana pokrenulo je preduzeće Alta Holding doo iz Zemuna sa ciljem stvaranja planskog i pravnog osnova za izgradnju poslovno-stambenog objekta na uglu ulica Dr Zorana Đinđića i Bulevar umetnosti i [proveru mogućnosti izgradnje visokog objekta u skladu sa uslovima Plana generalne regulacije](#).

[Planom detaljne regulacije za Blok 32 na Novom Beogradu, koji je prezentovan javnosti početkom 2022.](#) bilo je predviđeno da BRGP stanovanja iznosi 17.000 m², dok će se BRGP komercijalnih sadržaja povećati na 56.500 m², odnosno za 17.200 m².

Planirano je i oko 140 stanova za 400 stanovnika, a procenjeno je i da će biti i novih oko 200 radnika.

I. Ž.

Izvor: eKapija Sreda, 08.10.2025. 09:48

Plan za gradnju kompleksa Novella na mestu nekadašnjeg Noviteta u Novom Sadu - U zgradama od 8 do 16 spratova vrtić, lokali, poslovni prostori i stanovi



(Foto: Rapid Invest, Arhi pro)

Na prostoru nekadašnje fabrike Novitet, između Futoškog puta, Bogdana Šuputa i Dubrovačke ulice u Novom Sadu, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa Novella. Urbanistički projekat obuhvata površinu od 1,75 hektara, a investitor je kompanija [Rapid Invest](#) iz Novog Sada.

Idejno rešenje potpisuje arhitektonski biro [Arhi.pro](#) iz Beograda, a Urbanistički projekat izradio je JP Zavod za urbanizam iz Novog Sada.

Kompleks će se prostirati na parceli površine 12.728 m², sa ukupnom bruto površinom objekata od 50.904 m². Projekat predviđa izgradnju **pet lamela različite namene i visine, od osam do šesnaest spratova, sa dva nivoa podzemne garaže.**

U stambenom delu planirana su **274 stana**, prosečne kvadrature 66,78 m², dok poslovni deo uključuje **192 lokala i poslovna prostora, kao i jednu predškolsku ustanovu.**

U središtu kompleksa nalaziće se unutrašnje dvorište sa zelenilom, trgovima, dečjim igralištima i pešačkim zonama, a centralni deo čini piazzetta sa fontanom, restoranima, kafićima i drugim sadržajima otvorenim i za širu javnost.



Za najmlađe je planiran **vrtać kapaciteta oko 60 dece**, sa površinom od 412 m² i dvorištem od oko 300 m², dok će potrebe parkiranja biti rešene kroz 681 parking mesto, od čega 634 u garaži i 47 na platou, uz 299 mesta za bicikle.

Izgradnja će se odvijati u četiri faze.

Javna prezentacija ovog urbanističkog projekta traje do 12. oktobra.

Izvor: eKapija Četvrtak, 09.10.2025. 11:59

Država prodaje zemljište u Kraljevu namenjeno gradnji poslovnih objekata



Lokacija zemljišta (Foto: Google Earth)

Republička direkcija za imovinu objavila je oglas za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini, površine 4.129 m² u Kraljevu. Zemljište je predviđeno za poslovanje, uključujući objekte trgovine, ugostiteljstva, kulture i drugih delatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i postojeće pumpe.

Početna cena utvrđena je na 5.000 dinara po m², odnosno ukupno 20.645.000 dinara.

Za učešće u postupku potrebno je preuzeti prodajnu dokumentaciju i uplatiti depozit u iznosu od 2.064.500 dinara.

Ponude se podnose do 10. novembra, a detaljnije pogledajte [OVDE](#).

Izvor: BizPortal Utorak, 14.10.2025. 12:49

Prvi maj" iz Pirota zbog stečaja prodaje imovinu - Zemljište i njiva na javnoj licitaciji



(Foto: Google Maps/screenshot)

Agencija za licenciranje stečajnih upravnika, kao stečajni upravnik preduzeća [Industrija odeće Prvi maj](#)" AD Pirot - u stečaju, objavila je javni oglas za prodaju imovine nekadašnjeg pirotskog tekstilnog giganta.

Prodaja će se sprovesti metodom javnog nadmetanja, a zakazana je za 5. novembar 2025. godine u 11 časova, u prostorijama Agencije u Beogradu, na adresi Terazije 8.

Predmet prodaje čine dve imovinske celine - nepokretnosti u Pirotu i umetnička dela koja su pripadala preduzeću.

Prva celina obuhvata zemljište u pirotskom naselju Beg bašča, koje se sastoji od devet parcela ukupne površine preko 6.000m².

Najveća parcela ima 2.255 kvadrata i vodi se kao zemljište u građevinskom području (po kulturi reka), dok je sledeća po veličini njiva površine 1.234 kvadrata. Početna cena za ovu celinu iznosi 12.140.000 dinara.

Posebno je značajno da je skulptura "Materinstvo" iz 1980. godine, rađena u bronzi, rešenjem Narodnog muzeja Srbije iz 2023. godine proglašena za kulturno dobro.

Zbog toga Republika Srbija, u skladu sa Zakonom o kulturnom nasleđu, ima pravo preče kupovine.

Pravo učešća na javnom nadmetanju imaju sva pravna i fizička lica koja blagovremeno uplate depozit ili dostave bankarsku garanciju, kao i ona lica koja otkupe prodajnu dokumentaciju – najkasnije do 28. oktobra.

Razgledanje imovine moguće je svakog radnog dana do 29. oktobra, uz najavu povereniku stečajnog upravnika.

Registracija učesnika počinje dva sata pre početka nadmetanja, odnosno u 9h i traje do 10.50h.

Kupac će biti učesnik koji ponudi najvišu cenu. U slučaju da država iskoristi pravo preče kupovine za umetnička dela, ugovor će biti zaključen sa Republikom Srbijom, a depoziti vraćeni ostalim učesnicima, piše Kamatica.

Ovim oglasom nastavlja se proces prodaje imovine "Prvog maja", nekadašnjeg simbola tekstilne industrije Pirota, koji je u stečaju od 2015. godine.

Firme:

[Industrija odeće Prvi maj a.d. Pirot- u stečaju](#)



Агенција за
Лиценцирање
Стечајних
Управника

[Agencija za licenciranje stečajnih upravnika Beograd](#)

Izvor: Južne vesti Četvrtak, 16.10.2025. 15:01

Niška opština prednjači u novogradnji - Od 241 građevinske dozvole trećina u Panteleju



(Foto: Shutterstock/Nenad Nedomacki)

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, u Nišu je od januara do avgusta 2025. godine izdata 241 građevinska dozvola, od čega je 161 dozvola za novogradnju.

Najviše dozvola od početka godine do avgusta izdato je za lokacije koje se nalaze u Opštini Panteleji - 82.

Potom sledi područje Medijane za 64 izdate građevinske dozvole, Palilula sa 48, Crveni Krst sa 40, dok je u Niškoj Banji izdato samo njih 4.

U ovom periodu najviše izdatih dozvola u Nišu odnosilo se na gradnju stambenih zgrada – 133.

Za period od 12 meseci – od avgusta 2024. do avgusta 2025. godine, u Nišu je, kako pokazuju podaci Zavoda, izdato je ukupno 513 građevinskih dozvola.

Samo u avgustu, u Nišu je izdata 31 dozvola, od ukupno 2.542 izdatih u Srbiji u ovom mesecu.
Firme:



[Republički zavod za statistiku](https://www.rzs.gov.rs/)

Izvor: eKapija Ponedjeljak, 03.11.2025. 08:36

Država gradi stambeno-poslovni kompleks u Borči vredan 50,8 mil EUR: Uz ritejl park niče novo naselje sa 333 stana u pet lamela



(Foto: I.Žikić)

Građevinska direkcija Srbije započela je u naselju Borča izgradnju prve faze stambeno-poslovnog kompleksa od pet lamela.

Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove Gradske uprave grada Beograda izdao je u maju građevinsku dozvolu Građevinskoj direkciji Srbije za izgradnju u okviru prve faze u Borči, neposredno uz postojeći ritejl park. Ovom fazom predviđena je izgradnja pet lamela – A1, A2, B1, B2 i B3 – spratnosti od **Po+P+3 do Po+P+6**, **ukupne bruto građevinske površine od 48.916 m², od čega je 37.275 m² nadzemno.**

Kompleks će sadržati **333 stambene jedinice, 22 lokala i 441 parking mesto**, od čega je 331 u podzemnoj garaži, a 110 na otvorenom prostoru, uključujući 23 mesta namenjena osobama sa posebnim potrebama.

Projekat obuhvata i **izgradnju internih saobraćajnica i uređenje slobodnih i zelenih površina**, dok je kolski i pešački pristup objektima predviđen sa planirane saobraćajnice Nove 1.

Ukupna predračunska vrednost investicije iznosi **5,95 milijardi dinara, odnosno oko 50,8 mil EUR.**

Izvođač radova je [Best izgradnja](#) doo Novi Sad, a projektant [PC Art](#) doo Beograd. Glavni projektant kompleksa je Vladimir Kuntić, mast. inž. arh., a tehničku kontrolu izvršile su firme [North Engineering](#) iz Subotice, [Elektroprojekt](#) iz Subotice i Vortex Protekt iz Beograda.

Rok za završetak radova je **1. septembar 2027. godine.**

Projekat se realizuje u skladu sa ugovorom koji je Građevinska direkcija Srbije zaključila sa Direkcijom za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda, kojim je definisana zajednička priprema i opremanje zemljišta u okviru ulice Nova 1, uz Ulicu Bratstva i jedinstva u Borči.

Građevinska direkcija Srbije osnovana je odlukom Vlade Srbije radi upravljanja projektima od značaja za Republiku, prvenstveno za upravljanje investicijama u građevinarstvu.

I. Žikić

Izvor: eKapija Ponedjeljak, 10.11.2025. 11:16

Avacom properties na Vračaru gradi stambeno-poslovnu zgradu na 7 spratova



(Foto: Bureau Cube Partners)

Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove oglasio je javnu prezentaciju urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Niškoj ulici na Vračaru.

Investitor projekta je [Avacom properties](#), dok je nosilac izrade projekta preparcelacije [Bureau Cube Partners](#).

Objekat će biti organizovan kao stambeno-poslovni, sa **tri podzemne etaže i sedam nadzemnih spratova (3Po+Pr+6+Ps).**

Poslovni prostor, predviđen na prizemlju, obuhvatiće četiri jedinice, dok će **stambeni deo obuhvatiti 28 stanova raspoređenih od prve do povučene etaže.**

(Foto: Bureau Cube Partners)



Podzemni deo objekta prostiraće se na tri etaže i pristupa mu se iz novoplanirane javne ulice.

BRGP nadzemnih etaža iznosi 4.142,58 m², podzemnih 1.730,91 m², dok je **ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta 5.873,49 m².**

Javna prezentacija trajaće do 24. novembra.

I. Ž.

Izvor: eKapija Sreda, 26.11.2025. 12:38

Niš dobija novi stambeno-poslovni kompleks sa dve lamele u centru grada uz Nišavu



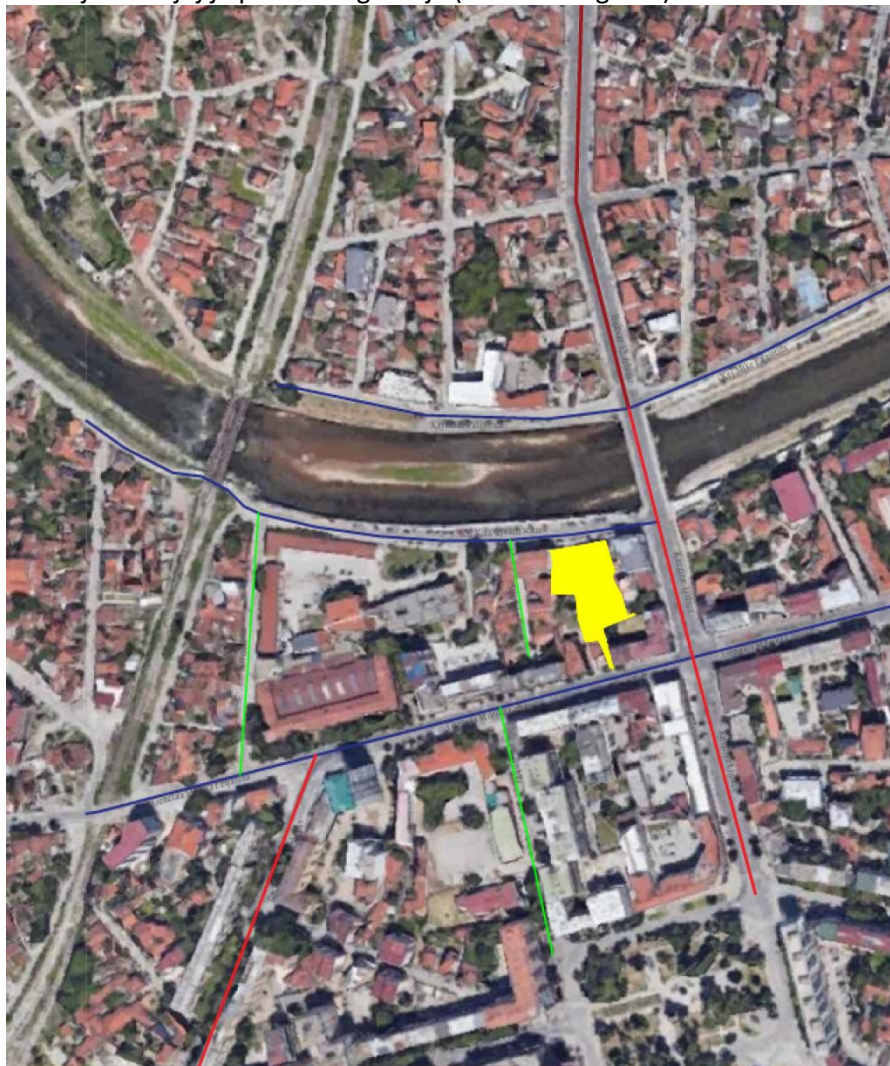
(Foto: Teking doo)

Grad Niš izdao je građevinsku dozvolu investitoru [Vrh gradnja nekretnine](#) doo Niš za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na Keju kola srpskih sestara. **Projekat obuhvata dve lamele, lamelu 1 sa dva podzemna nivoa, prizemljem i sedam spratova, koja će imati 38 stanova i 19 lokala, podzemnu garažu u dva nivoa sa ukupno 103 parking mesta i lamelu 2 sa podrumom, prizemljem i osam spratova, sa 47 stanova.**

Ukupna **bruto izgrađena površina objekta iznosi 11.389,38 m²**, nadzemna bruto površina 8.660,67 m², a visina objekta je 27 metara.

Investitor je podneo i prijavu radova. Predračunska vrednost **projekta je 572,5 miliona dinara.**

Lokacija na kojoj je planirana gradnja (Foto: Teking doo)



Glavni projektant i koordinaciju vodi [Teking doo](#) iz Niša, dok su konstrukcijski projekat i statiku obezbedili stručnjaci iz [HCM doo Beograd](#). Arhitektonsko projektovanje izradila je firma Nikola Serafimović, PR [arhitektonsko projektovanje biro Ured](#), dok su elektroinstalacije, instalacije i tehnički sistemi projektovali Deli-Radivoja 9 i [Biro za projektovanje Termoideja](#) iz Niša. Projektovanje liftova i vertikalne komunikacije povereno je [Elevator Plus](#), dok je geotehničke elaborata i ispitivanja tla uradio [Geoprojekt](#) doo Niš. Sudsko veštačenje i dodatnu stručnu podršku u projektovanju obezbedila je firma Solvero.

Kako se navodi u urbanističkom projektu, koji je potvrđen u aprilu ove godine, parcele na kojima je planirana gradnja se nalaze na povoljnoj lokaciji, u **centru grada Niša u neposrednoj blizini reke Nišave**. Parcele su izgrađene, a planirano je uklanjanje svih objekata na njima.

I. Ž.

Izvor: Euronews Srbija Četvrtak, 27.11.2025. 09:46

Da li u Srbiji i dalje rastu cene nekretnina, ili novac gubi vrednost?



Ilustracija (Foto: Pixabay.com/SatyaPrem)

Rekordne cene kvadrata u Srbiji i ove godine privlače pažnju javnosti – od najskupljeg stana u Beogradu na vodi prodatog za čak 9.805 EUR po kvadratu, do kuće na Savskom vencu za 3,8 mil EUR. Ipak, prema rečima stručnjaka za nekretnine Dušana Mirkulovskog, ovi ekstremni primeri ne predstavljaju realnu sliku tržišta već samo njegov najtanji luksuzni vrh. On naglašava da se radi o izdvojenim, malobrojnim jedinicama u specifičnim projektima, koje ne utiču na cene prosečnih kupaca.

Uprkos povremenim skokovima – posebno onima iz 2020. i 2022. godine, kada su migracije izazvane pandemijom i ratom u Ukrajini dovele do rasta kako zakupa tako i kupovine – tržište je danas mnogo stabilnije. Najveći skok rente desio se 2022. godine, kada je došao veliki broj ljudi iz Rusije i zemalja bivšeg SSSR-a, ali je već naredne godine situacija počela da se smiruje.

- Danas skokova više nema. Renta je stabilna, čak je bila blago u padu 2024, a ove godine je neznatno viša nego prošle - kaže Mirkulovski.

Rast cena stanova koji se i dalje beleži, prema njegovoj proceni, zapravo je posledica gubitka vrednosti novca, a ne realnog poskupljenja kvadrata.

- Ako imamo rast od 4 do 6 odsto, to je manje od inflacije. Novac brže gubi vrednost nego što nekretnine poskupljuju - objašnjava.

Ipak, promenilo se nešto drugo – mogućnost ljudi da dođu do svoje nekretnine. Srbija je decenijama bila zemlja vlasnika, ali se poslednjih godina sve više približava zapadnoevropskom modelu, gde većina stanovništva živi u renti. Istovremeno, sve više građana koji imaju kapital kupuje po nekoliko stanova, najčešće kao investiciju u izdavanje.

Beograd, u koji se svakog dana doseli između 150 i 200 ljudi, nema dovoljno novih stambenih jedinica da odgovori rastućoj potražnji, tvrdi Mirkulovski. Grad se širi, ali se uglavnom radi o malim projektima, dok je, prema Mirkulovskom, ključ upravo u "velikim, pristupačnim kvartovima koji bi omogućili stabilizaciju tržišta i zaustavili pritisak na rast cena". Dodatni faktor rasta bili su migranti i dijaspora, koja je tokom pandemije i posle nje kupovala stanove u Srbiji, često birajući najelitnije delove gradova.



Kada je reč o navikama kupaca, kod nas je i dalje dominantno uverenje da je sopstvena nekretnina obavezna životna prekretnica, dok se u zapadnim državama decenijama živi u zakupima bez osećaja nesigurnosti. Razlog je, kako kaže Mirkulovski, taj što su tamo stanodavci uglavnom profesionalne firme, ugovori su jasni i čvrsti, a prava zakupaca zaštićeni.

Na visoke cene utiču i povoljni krediti, transformacija grada, nove saobraćajnice i najave velikih infrastrukturnih projekata.

- Ako kupite stan danas na 30 godina, gotovo je sigurno da će vredeti više kada ga otplatite. Padovi se dešavaju, ali na duge staze kriva uvek raste - poručuje on.

U ponudi ima i dobrih i loših nekretnina – od lošijih novogradnji iz perioda masovne legalizacije, do kvalitetnih starogradnji i salonaca. Zato je praćenje planskih projekata važno: nove saobraćajnice, mostovi, obilaznice, buduće linije Beovoza ili metroa – sve to pomera interesovanje kupaca i diže vrednost nekih delova grada.

Najčešće greške kupaca

Kada se govori o greškama kupaca, Mirkulovski navodi da većina traži "idealnu nekretninu", iako ona ne postoji.

- Ako vas stan zadovoljava 80%, to je najbolja kupovina. Ljudi se zaglave tražeći savršenstvo gledajući desetine stanova - objašnjava.

Druga česta greška je zaljublivanje u prostor bez provere dokumentacije ili angažovanja stručnjaka.

Treća – potcenjivanje troškova renoviranja i opremanja, kao i zanemarivanje dodatnih obaveza: poreza, notara, agencije, advokata.

Kod kupovine na kredit, naglašava da uvek treba proveriti vlasnički list pre ulaska u proceduru, jer troškovi procene i odbijenih kredita padaju na kupca. Kredit je, međutim, sve češća opcija – sada čini oko 40% kupovina, znatno više nego prethodnih godina zahvaljujući povoljnim kamatama.

Za kupovinu na kredit, savetuje da rata ne prelazi trećinu primanja i da se uvek u rezervi ima desetak rata za neplanirane situacije, kao i da se unapred ukalkuliše preseljenje, renoviranje i nameštaj.

Kada je reč o investicionoj kupovini, Mirkulovski preporučuje "biser" nekretnine – one koje retko gube vrednost. Međutim, za kupce koji kupuju za život, najvažniji su lokacija, blizina škole, parking, navike porodice i svakodnevne potrebe.

Urbanističke promene sve više oblikuju tržište: periferije koje su nekada bile nezanimljive postaju tražene zahvaljujući novim saobraćajnicama, dok planirani projekti poput metroa ili novih mostova mogu drastično promeniti cenu, ali samo ako zaista budu realizovani.

- Imali smo u Surčinu cenu od 1.200- 1.300 EUR po kvadratnom metru, dok nije krenula ta ekspanzija sa Ekspom sa novim putevima, kada su napravljene nove pristupnice za autoput i kada to stvarno postoji, cena kvadrata je otišla gore. Na Novom Beogradu prosečnu novogradnju nemate ispod 3.000 EUR po kvadratu, pa ide do 4.000 i možda 5.000, ako govorimo o hotelu Jugoslaviji, a u Surčinu možete da nađete za 1.800 do 2.200 EUR. Što se to više bude približavalo gradu, ta razlika će biti manja. Mora da se prati šta se dešava, šta se zida, i da li će se praviti negde tržni centar. Ne treba samo infrastrukturu gledati, treba gledati i malo širu sliku. Da li će se praviti neki univerzitet, da li će se praviti stadion, nešto što će još doneti popularnost i zaposlenje u tom delu grada - zaključio je Mirkulovski.

Izvor: eKapija Ponedjeljak, 01.12.2025. 13:15

Uz spomenik kulture na Senjaku gradiće se zgrada sa poslovnim apartmanima i stanovima (FOTO)



(Foto: P.S. ARCH)

Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove Beograda objavio je javnu prezentaciju Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na Senjaku, u Ulici Puškinova 21. Investitor je kompanija [BeoNek 011](#) d.o.o., dok je obrađivač projekta firma [IBM CONSULT d.o.o.](#) Idejno rešenje potpisuje [P.S. ARCH](#), uz geodetsku podlogu kompanije [GEOTIM](#).

Površina parcele koja izlazi na ulice Puškinovu i Banjičkih žrtava iznosi 1.637 m².

Ukupna bruto građevinska površina (BRGP) objekta, uključujući podzemne i nadzemne delove, **iznosi 2.822,36 m²**. Novi objekat predviđa **četiri stambene i četiri poslovne jedinice**, sa podrumom u kojem će biti smeštena garaža, dok su u prizemlju i suterenu poslovni prostori.

(Foto: P.S. ARCH)



Posebnost projekta je **očuvanje spomenika kulture - Kuće porodice Popović-Predić iz 1937. godine**, površine 71 m². Kuća će ostati potpuno vidljiva sa sve četiri fasade, a planirana je i revitalizacija prostora oko nje. U ovoj kući nekada je boravio upravnik Narodnog pozorišta Milan Predić, sinovac slikara Uroša Predića.

Projektom je **predviđeno rušenje pomoćnog objekta i ateljea**, dok će se glavni stambeni i poslovni sadržaji smestiti tako da poštuju značaj spomenika kulture, a novi objekat će biti integrisan u postojeću urbanu strukturu.

Javna prezentacija urbanističkog plana trajaće do 10. decembra.

I. Ž.

Izvor: eKapija Sreda, 10.12.2025. 08:38

Beograd prodaje građevinsko zemljište blizu Ade Ciganlije



(Foto: Direkcija za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda)

Direkcija za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda raspisala je oglas o javnom nadmetanju za otuđenje građevinskog zemljišta u ulici Karpoševoj, u blizini Ade Ciganlije na teritoriji opštine Čukarica.

Predmet prodaje je parcela površine 295 m². Zemljište je u javnoj svojini grada Beograda, a prema planskim dokumentima namenjeno je za stanovanje.

Početna cena iznosi 65,6 miliona dinara.

Rok za podnošenje prijave za učešće na javnom nadmetanju je 21. januar 2026. godine, a detaljnije pogledajte [OVDE](#).

Izvor: eKapija Četvrtak, 11.12.2025. 09:56

Stari Banovci dobijaju novo kondominijumsko naselje uz kompleks buduće marine na Dunavu - U planu gradnja u dve faze



Ilustracija (Foto: Brandon Griggs/Unsplash)

Postupak prodaje Industrije piva i sokova Vršacka pivara u stečaju bio je neuspešan jer nije stigla nijedna ponuda zainteresovanih kupaca, objavila je Agencija za licenciranje stečajnih upravnika.

Prodaja "Vršacke pivare" kao pravnog lica na javnom nadmetanju bila je oglašena po početnoj ceni od oko 196,18 miliona dinara.

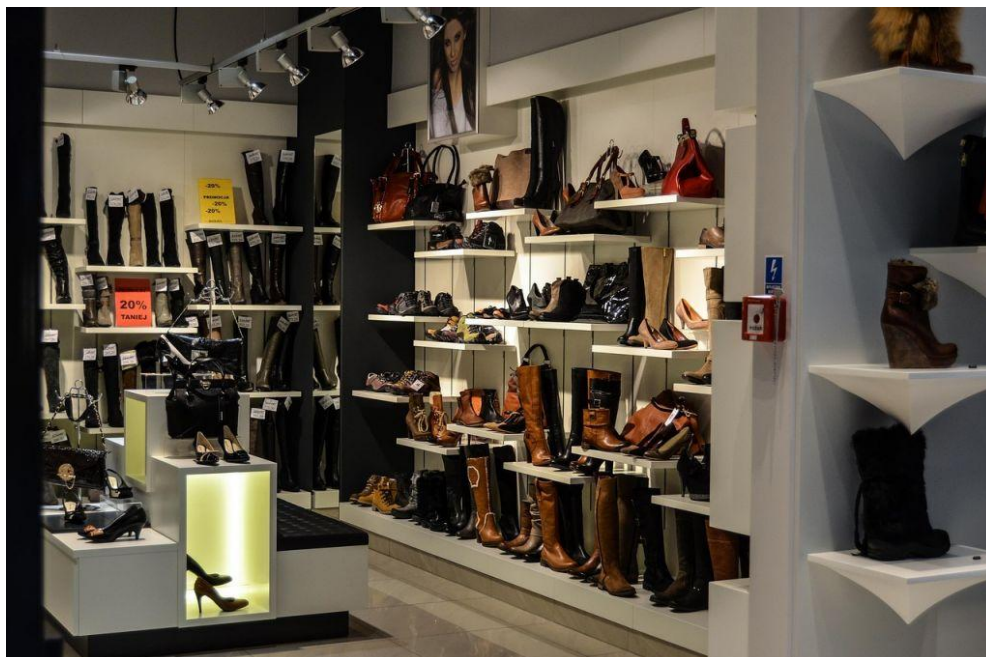
Podsećamo, [Agencija za licenciranje stečajnih upravnika oglasila je 2. novembra prodaju Vršacke pivare](#) metodom javnog nadmetanja.

Kako je tada objavljeno u javnom pozivu, najvažniju imovinu, između ostalog, čine: nekretnine u fabričkom krugu, oprema, zalihe.

Javno nadmetanje bilo je zakazano za 20. decembar, a detalje javnog poziva bili su objavljeni [OVDE](#).

Izvor: eKapija Četvrtak, 11.12.2025. 10:23

Bivši proizvođač cipela Boreli sprema se za prodaju imovine - Traži se procenitelj za lokale u Leskovcu i Vladičinom Hanu



Ilustracija (Foto: Michal Jarmoluk from Pixabay)

Agencija za licenciranje stečajnih upravnika pozvala je sve zainteresovane stručne ponuđače da dostave svoje ponude za procenu vrednosti dela imovine stečajnog dužnika DP Boreli proizvodnja obuće, unutrašnja i spoljna trgovina iz Sombora. Predmet procene su maloprodajni objekti u Leskovcu, u Bulevaru oslobođenja 143, površine 103 m², i u Vladičinom Hanu, u Svetosavskoj 37, površine 73 m².

Postupak stečaja nad DP Boreli otvoren je 2016. godine, nakon čega je sud iste godine doneo i odluku o bankrotstvu. ALSU sada pokreće postupak izbora najpovoljnijeg ponuđača koji će izvršiti procenu imovine kako bi se utvrdila likvidaciona vrednost i definisala strategija prodaje sa ciljem postizanja najvišeg mogućeg stepena namirenja poverilaca.

Izabrani procenitelj biće u obavezi da pripremi detaljan izveštaj sa jasno označenim predmetom procene, metodologijom, zaključkom o vrednosti, pravnim pregledom imovinsko-pravne dokumentacije, datumom procene i svim pratećim elementima propisanim Nacionalnim standardima, Zakonom o stečaju i MSFI. Metod procene mora biti usklađen sa Nacionalnim standardom broj 5 i međunarodnim računovodstvenim okvirima.

Ponude se dostavljaju isključivo elektronskim putem, na adresu stečajnog upravnika do 17. decembra. Detaljnije pogledajte [OVDE](#).

Firme:



Агенција за
Лиценцирање
Стеčajних
Управника

[Agencija za licenciranje stečajnih upravnika Beograd](#)



Izvor: RTS Četvrtak, 11.12.2025. 08:50

Hoće li stanogradnja i dalje padati, a cene kvadrata rasti - Šta čeka tržište nekretnina u 2026.



(Foto: mosher/shutterstock.com)

Stručnjaci upozoravaju da će pad gradnje i nestabilni finansijski uslovi i u 2026. godini držati cene stanova na sličnom nivou. Manje izdatih građevinskih dozvola, sporiji projekti i oprezni kupci – sve to održava tržište u neizvesnosti, dok cene i dalje rastu.

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, građevinarstvo je u trećem kvartalu ove godine zabeležilo pad bruto dodate vrednosti od čak 11 odsto. Stručnjak za nekretnine Ervin Pašanović objašnjava da se sektor još nije oporavio, jer nema dovoljno pokrenutih velikih projekata.

- Izdato je gotovo nula odsto više građevinskih dozvola nego lane. Projekata ima, investitori su zainteresovani, ali naše tržište je specifično – ovde se prodaju veliki blokovski projekti, a za njihov obrt treba 50 do 100 miliona evra. Banke te pare nemaju same, zbog čega se udružuju, a realizacija traje pet do osam godina. Ponuda je manja od tražnje i zato su cene visoke - rekao je Pašanović gostujući na RTS-u.

Potražnja slabi, ali cene ne padaju

Dok gradnja usporava, broj kupoprodaja već mesecima opada. Urednik portala Kamatica Dušan Uzelac ocenjuje da smanjena potražnja nije rezultat prevelike ponude.

- Pad tražnje nije toliko posledica manjka ponude, već opreza kupaca u ovako neizvesnim vremenima. Postoje kupci koji traže dom, i oni koji investiraju da bi kasnije plasirali nekretninu. Svi su trenutno obazriviji - kaže Uzelac.

Pašanović ističe da će, uprkos teškoćama, cena i u sledećoj godini zavisiti od odnosa ponude i tražnje.

- Imamo manje prodatih stanova jer je bilo manje izdatih građevinskih dozvola. Vidimo rast kreditnih kupaca od 12 odsto, što znači da su plate sve bolje i da mogu da podnesu kreditno opterećenje. Kako rastu plate, rašće i cene. Ljudi nemaju berzu kao alternativu – ili kupuju nekretnine ili drže novac u banci - navodi Pašanović.

Usporavanje privreda u Evropi i kod nas moglo bi da zakomplikuju planove investitora.

- Ako neizvesnost potraje, planiranje će biti usporeno, a to znači manje novih projekata i još jači pritisak na cene. Ukoliko bi cene počele da padaju, to bi bio znak dublje ekonomske krize – i to ne bi bilo dobro ni za koga - kaže Pašanović.

On dodaje da je jedan od glavnih problema nedostatak stranog kapitala.

- Tržište imamo, ali politički rizik odvraća strane investitore. Da ih je više, ponuda bi bila veća, a tržište stabilnije - smatra Pašanović.

Kamatne stope, krediti i bankarski uslovi u 2026.

Kada je reč o stambenim kreditima, Uzelac kaže da kamate zavise od niza faktora na koje domaće banke ne mogu da utiču.

- Ključni su euribor, stanje na evropskim tržištima i kreditni rejting države. Već smo preživeli udare pandemije i rata u Ukrajini. Dolazak više evropskih i američkih investitora bio bi jasan signal stabilizacije i povoljnijih uslova - kaže Uzelac.

Upozorava da je domaće tržište kapitala nedovoljno razvijeno.

- Građani bi mogli da se udruže i da ulažu u izgradnju, ali za to mora da postoji zrelo tržište kapitala. Nema povratka na stari sistem – ljudi žele da zaštite novac od inflacije, pa se nekretnine i dalje pokazuju kao najsigurnija zaštita - objašava Uzelac.

Pašanović podseća da će 2026. verovatno biti slična ovoj godini kada je reč o finansiranju gradnje.

- Banke su oprezne sa kreditima za velike projekte. Bez više stranog kapitala teško je očekivati ubrzanje. Emocionalni momenat je važan – kupci danas uzimaju manje kvadrata po višoj ceni, i to stvara dodatni pritisak - rekao je Pašanović.

Da li će legalizacija spustiti cene

Novi krug legalizacije mogao bi da uvede veliki broj nelegalnih objekata u zvaničan promet. Sagovornici RTS-a, međutim, smatraju da to neće značajno uticati na cenu novogradnje.

- Segregacija tržišta već postoji, neko će kupovati jeftinije, neko skuplje. Ove nekretnine se najčešće nalaze u naseljima kao što su Plavi horizonti, Krnjača i druga, i legalizacijom te nekretnine će svakako dobiti na vrednosti, ali povećan broj takvih objekata neće oboriti cene kvadrata u novogradnji - smatra Pašanović.

Iako je tržište nekretnina u Srbiji pod pritiskom – manje dozvola, manje gradnje, oprez kupaca, ekonomska neizvesnost – stručnjaci se slažu u jednom: drastičan pad cena nije realan, jer ponuda i dalje značajno zaostaje za tražnjom.

Izvor: Beta Ponedeljak, 15.12.2025. 13:27

U Srbiji u oktobru izdato 2,9% manje građevinskih dozvola nego pre godinu dana



(Foto: mosher/shutterstock.com)

U Srbiji je u oktobru ove godine izdato 3.511 građevinskih dozvola, što je 2,9% manje nego u istom mesecu prošle godine, saopštio je danas Republički zavod za statistiku.

Od ukupnog broja izdatih dozvola 86,8 odsto odnosi se na zgrade, a 13,2 odsto na ostale građevine. Ako se posmatraju samo zgrade, 85,5 odsto dozvola izdato je za stambene, a 14,5% za nestambene zgrade, dok se kod ostalih građevina najveći deo odnosi na cevovode, komunikacione i električne vodove (77,3 odsto). Prema dozvolama izdatim u oktobru prijavljena je izgradnja 4.291 stana, s prosečnom površinom od 70,1 kvadrat. Od ukupnog broja stanova u novim stambenim zgradama 9,2% biće građeno u zgradama s jednim stanom, s prosečnom površinom od 137,9 kvadrata, 89,6 odsto u zgradama s tri stana i više stanova i njihova prosečna površina biće 61,9 kvadrata.

Predviđena vrednost radova novogradnje iznosi 88 odsto od ukupno predviđene vrednosti radova. Posmatrano prema oblastima, najveća građevinska aktivnost očekuje se u Beogradskoj oblasti (54,8 odsto), slede Šumadijska (21,9 odsto) i Sremska oblast (3,3 odsto).

Firme:



Izvor: eKapija Četvrtak, 18.12.2025. 13:57

U Novoj Pazovi će se graditi stambeno poslovni kompleks sa tri lamele - U planu više od 200 stanova, lokali i podzemna garaža



(Foto: Pravi ugao)

U Velikom Gradištu planira se gradnja višeporodičnog objekta spratnosti Su+P+3 u dve faze. Radiće se u naselju Beli bagrem na Srebrnom jezeru, a parcela se graniči sa severne strane sa Ulicom mladih gorana. Projektovno je 65 stanova.

Faza 1 je spratnosti Su+P+3 i u okviru nje se nalazi ulaz u objekat, stepenište za vertikalnu komunikaciju i lift, dok je Faza 2 bez suterena spratnosti P+3 i predstavlja samo nastavak gradnje stambenog prostora sa ulazom iz faze 1. U prvoj fazi gradiće se 48 stanova, a u drugoj 17.

Na spratovima su projektovane stambene jedinice različite površine koje se sastoje od jedne ili dve sobe sa kuhinjom kupatilom i terasom. Uglavnom su u pitanju garsonjere i jednosobni stanovi.

Glavni kolski i pešački pristup odvija se direktno sa južne strane lokacije sa novoizgrađene saobraćajnice.

U delu suterenu projektovano je osam parking mesta, dok je u dvorištu u parteru predviđeno još 44 parking mesta od kojih su četiri parking mesta predviđena za osobe sa invaliditetom.

Slobodne površine definisane su kao uređene travnate površine sa grupacijama listopadnih i četinarskih vrsta drvetća i žbunja. Na ovim površinama predviđeni su odgovarajući elementi mobilijara u skladu sa okruženjem.

Investitor je [Viv produkt doo Veliko Gradište](#), a obrađivač urbanističkog projekta GP [Bobing](#) Veliko Gradište.

Javni uvid traje do 24. decembra.

A.K.

Izvor: eKapija Petak, 19.12.2025. 14:38

Tržni centar u Paraćinu dobija još 6.000 m² - Počinje dogradnja Futura Parka



(Foto: Google Earth)

Opštinska uprava opštine Paraćin izdala je potvrdu o prijavi radova za izgradnju tržnog centra u Paraćinu, čime su ispunjeni uslovi za početak realizacije ovog projekta. Investitor je preduzeće [Juga-Coop](#) doo Paraćin, a reč je o novoj fazi projekta tržnog centra Futura Park u tom gradu.

Radovi su odobreni na osnovu pravnosnažne građevinske dozvole izdate 23. oktobra 2025. godine, dok je prijava izvođenja radova evidentirana 18. decembra 2025. godine.

Kao datum početka radova naveden je 16. decembar 2025, a planirani završetak izgradnje je 23. oktobar 2028. godine.

Planirani objekat je spratnosti prizemlje (Pr+0). Bruto građevinska površina objekta iznosi 6.449,65 m², dok je neto površina 6.326,74 m². Predračunska vrednost radova procenjena je na 165,5 miliona dinara.

Projektna dokumentacija za građevinsku dozvolu izrađena je u avgustu 2025. godine od strane studija Render Arch Studio iz Paraćina. Tehničku kontrolu projekta izvršila je firma [Art Proing](#) iz Paraćina.

Izvor: eKapija Utorak, 23.12.2025. 10:15

Prodaje se zgrada Simpa u Bulevaru kralja Aleksandra



(Foto: Print screen / Google maps)

Kompanija [Simpo](#) ad oglasila je prodaju svog poslovnog objekta u beogradskom Bulevaru kralja Aleksandra 276.

Ovaj objekat, kako se navodi u oglasu, vodi se kao stambeno-poslovna zgrada u svojini Simpa iz Vranja sa pripadajućim pravom korišćenja na zemljištu pod zgradom i drugim objektom.

Početna prodajna cena je oko 517,3 miliona dinara.

- Imovina se prodaje u viđenom pravnom i faktičkom stanju bez prava na naknadnu reklamaciju kupca - napomenuto je u oglasu.

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene cene kao i minimum ostanka u objektu bez naknade do 30. juna 2027. godine, precizirano je u oglasu.

Prodajna dokumentacija se može podići u prostorijama Simpa u Radničkoj 12 u Vranju.

Depozit iznosi 20% početne prodajne cene.

Rok za dostavljanje ponuda je pet dana od dana objavljivanja oglasa, a otvaranje ponuda biće organizovano 31. decembra.

Više detalja može se naći [OVDE](#).

Izvor: Telegraf Petak, 26.12.2025. 09:34

Prodaje se i Palata Dunderski u Zrenjaninu



(Foto: I.S./eKapija)

Istorijska palata Lazara Dunderskog u centru Zrenjanina, jedna od najlepših secesijskih zgrada u Vojvodini, ponuđena je na prodaju po traženoj ceni od 866.000 evra.

Objekat se prostire na 2.454 kvadratna metra, sa pripadajućom parcelom od 20,74 ara, a oglas je objavila zrenjaninska agencija za nekretnine m2Gsigma, dok su ga preneli brojni mediji i društvene mreže.

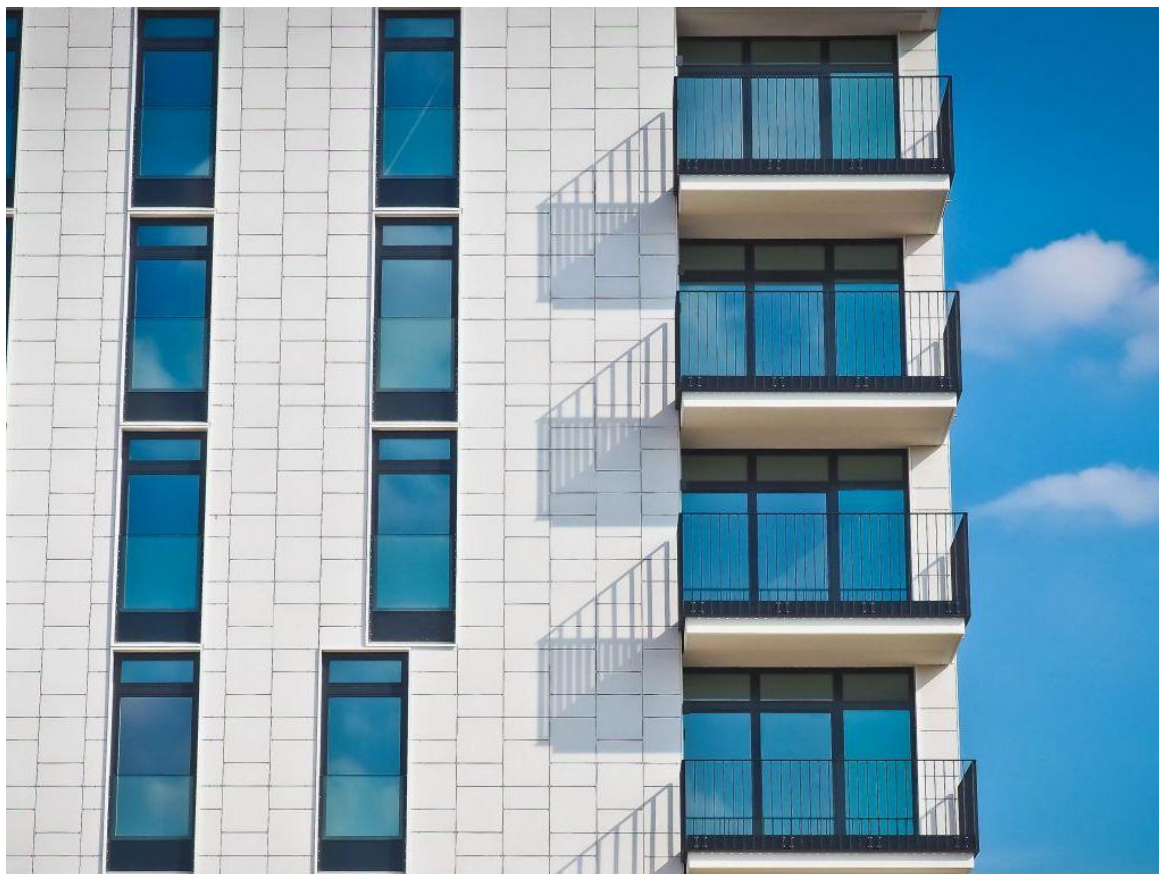
Zgrada je izgrađena između 1905. i 1910. godine kao deo kompleksa Bečkerečke pivare, koji je pripadao Lazaru Dunderskom, jednom od najbogatijih vojvođanskih industrijalaca tog vremena. Zbog svojih arhitektonskih vrednosti, objekat je uknjižen kao stambeno-poslovni prostor i proglašen spomenikom kulture od velikog značaja.

Palata je rekonstruisana 2019. godine po pravilima Zavoda za zaštitu spomenika kulture, a oglas za prodaju pojavio se u maju 2024. godine i bio je aktivan i kasnije tokom godine. Prema dostupnim informacijama, palata još nije prodana, ali su oglasi i ponuda za prodaju autentični i pratili su ih lokalni mediji i specijalizovani portali za nekretnine.

Prodaja ove palate pokazuje da tržište istorijskih i luksuznih nekretnina u Srbiji i dalje ima potencijal, posebno kada je reč o objektima sa značajem za kulturno nasleđe i centralnom lokacijom u većim gradovima.

Izvor: eKapija Petak, 26.12.2025. 13:40

Nastavlja se rast cene stanova u Srbiji, starogradnja više poskupela



Ilustracija (Foto: pexels)

Cene stanova u Srbiji nastavile su stabilan i umeren rast i u trećem tromesečju 2025. godine, pokazuju najnoviji podaci koje je objavio Republički geodetski zavod (RGZ). Indeks cena stanova u III tromesečju 2025. iznosio je 187,56, što predstavlja rast od 1,43% u odnosu na prethodno tromesečje, dok je međugodišnji rast na nivou Srbije dostigao 6%.

RGZ navodi da se dinamika rasta cena zadržala na nivou koji je prisutan tokom 2024. i u prvoj polovini 2025. godine, uz blago ubrzanje u odnosu na drugo tromesečje 2025., kada je godišnja stopa rasta iznosila 5,95%.

Posmatrano po segmentima tržišta, u trećem tromesečju 2025. godine cene stanova u starogradnji porasle su međugodišnje za 6,04%, dok je u segmentu novogradnje zabeležen nešto niži rast od 5,92%. Razlike između ova dva segmenta ostaju minimalne, što, kako se navodi, ukazuje na relativno ujednačeno kretanje cena na tržištu.

Na regionalnom nivou, međugodišnji rast cena zabeležen je u svim delovima zemlje. Najveći rast ostvaren je u Beogradu (6,55%), zatim u Vojvodini (6,26%), dok su nešto niže stope rasta registrovane u Južnoj i Istočnoj Srbiji (5,49%) i Šumadiji i Zapadnoj Srbiji (4,62%). Istovremeno, najviši nivoi indeksa cena stanova zabeleženi su upravo u Vojvodini (199,72) i Gradu Beogradu (194,91).

Tržišna aktivnost, merena brojem kupoprodaja i ukupnom vrednošću prometa, u trećem tromesečju 2025. godine beleži blag međugodišnji rast. Ukupan broj kupoprodaja stanova iznosio je 11.741, što je 0,5% više nego u istom periodu 2024. godine.

Ukupna vrednost prometa stanova u III tromesečju 2025. dostigla je 1,131 mlrd EUR evra, što predstavlja međugodišnji rast od 11,4%. Najveći rast vrednosti tržišta zabeležen je u Južnoj i Istočnoj Srbiji (26,6%), dok su rast ostvarili i Šumadija i Zapadna Srbija (12,1%), Beograd (9,8%) i Vojvodina (9,1%).

U širem evropskom kontekstu, kretanja na domaćem tržištu stanova u skladu su sa trendovima u Evropskoj uniji. Prema podacima Evrostata za drugo tromesečje 2025. godine, indeks cena stambenih nepokretnosti u EU zabeležio je međugodišnji rast od 5,4%. Najizraženiji rast ostvaren je u Portugalu, Bugarskoj i Mađarskoj, dok je pad cena zabeležen samo u Finskoj.

Firme:



[Republički geodetski zavod Beograd](#)