



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**  
**Одељење за процену и**  
**вођење вредности непокретности**  
**Булевар војводе Мишића 39**  
**Београд**  
**Датум: 27.02.2018. године**

### **ГОДИШЊИ ИЗВЕШТАЈ СА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ** **ЗА 2017 ГОДИНУ**

Републички геодетски завод је примио нешто више од 141.000 уговора о промету непокретности у 2017. години. У истом периоду у Регистру цена непокретности је регистровано 152.800 промета, јер је у току била акција регистровања заосталих уговора из претходног периода.

Од укупног броја достављених уговора око 16% је немогуће регистровати у Регистру цена непокретности због непотпуних података или достављених докумената који се не региструју (заложене изјаве, решења о наслеђивању и др.). Од укупног броја регистрованих уговора из 2017. године у промету се нашло 130.500 непокретности.

Непокретностима се трговало више него у истом периоду прошле године за око 11%. Највише тргују Војвођани (преко 32.700 уговора—37%) и Београђани (преко 22.800 уговора—26%). Најмање активно тржиште непокретности је у региону Јужне и источне Србије који је у 2017. години имао око 13.200 уговора о промету непокретности.

Највећи број купопродаја се десио у четвртом кварталу, што је очекивано понашање на тржишту. Повећани број купопродаја, као и сваке године, почиње од месеца марта. Током године тржиште непокретности је било најактивније у октобру.

У Србији се на тржишту непокретности највише тргује становима. Преко 33.600 станова је продато/купљено од чега је 28% куповина од инвеститора. Затим следи пољопривредно земљиште са 24.900 парцела у промету. На тржишту је у 2017. години учествовало 15.000 кућа.

Највећи новчани износ плаћен за стан у 2017. години је 696.888 ЕУР који се налази на сада најатрактивнијој локацији "Београд на води" и има 98m<sup>2</sup>. За квадрат тог стана нови власник је издвојио нешто више од 7.111 ЕУР, што је и најскупље плаћени квадрат у 2017. години.

Највећа постигнута цена за стан који није из новоградње је 515.000ЕУР, за коју је купљен стан у београдској општини Стари град. За овај стан од 173m<sup>2</sup> купац је издвојио близу 3.000ЕУР по метру квадратном.

Најскупља купљена кућа у 2017. години је коштала 1.300.000 ЕУР и налази се у Београду у централној градској општини Савски Венац.

Републички геодетски завод ће и даље доприносити транспарентности тржишта непокретности у Републици Србији кроз јавну објаву података и различите извештаје. На овај начин ће бити остварен циљ да информације о ценама и стању на тржишту буду доступни свим грађанима.

1. Просечне цене и распони цена за станове у Србији у 2017. години:

Општина / КО	„Староградња“			„Новоградња“		
	Просечна цена	Распон цена		Просечна цена	Распон цена	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]
<b>БЕОГРАД</b>						
Стари Град	1.750	800	2.800	1.950	1.300	2.400
Врачар	1.600	900	2.500	1.800	1.200	2.750
Савски Венац	1.400	800	2.250	2.600	1.700	7.100
Нови Београд	1.200	700	2.100	1.700	600	2.450
КО Палилула	1.100	800	1.800	1.550	1.000	2.500
КО Звездара	1.200	600	2.100	1.500	800	2.100
КО Вождовац	1.100	600	1.800	1.500	800	1.900
КО Чукарица	1.050	600	1.700	1.200	800	1.800
КО Земун	1.100	600	1.700	1.400	600	1.900
<b>Атрактивне локације у Београду</b>						
Београд на води	-	-	-	2.650	2.100	7.100
Централ гарден	-	-	-	2.350	2.230	2.475
Зелена авенија	-	-	-	1.700	1.590	2.045
<b>ГРАДОВИ У СРБИЈИ</b>						
Ваљево	550	350	750	750	500	900
Врање	500	300	750	650	550	750
Вршац	550	300	850	850	500	1.100
Зајечар	500	300	700	-	-	-
Зрењанин	550	300	800	750	500	900
Јагодина	500	300	700	650	450	900
Кикинда	400	300	600	500	400	550
Крагујевац	700	400	1.100	850	600	1.100
Краљево	600	300	900	650	500	950
Крушевац	500	300	800	650	500	800
Лесковац	500	350	750	650	500	850
Лозница	500	300	750	650	500	900
Ниш	700	300	1.100	800	500	1.300
Нови Пазар	650	400	950	850	500	1.100

Општина / КО	„Староградња“			„Новоградња“		
	Просечна цена	Распон цена		Просечна цена	Распон цена	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]
Нови Сад	850	500	1.400	1.050	600	1.600
Панчево	550	300	950	800	500	1.200
Пирот	500	300	650	650	600	800
Пожаревац	650	450	800	750	550	900
Смедерево	550	300	800	750	500	900
Сомбор	450	300	750	650	520	800
Сремска Митровица	550	300	750	750	650	900
Суботица	500	300	750	750	500	1.100
Ужице	600	350	1.000	950	700	1.100
Чачак	550	400	800	750	600	900
Шабац	600	350	850	800	500	1.000

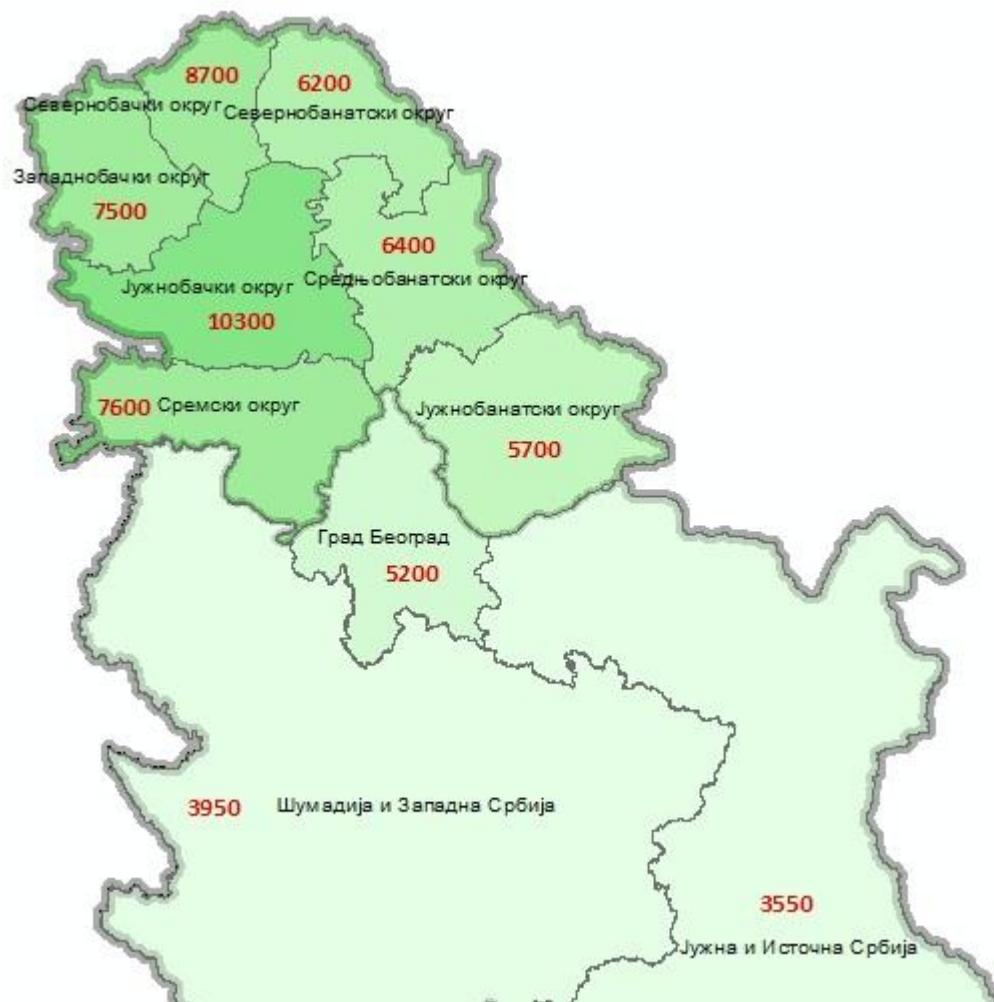
**2. Трендови цена станова у односу на претходну годину:**

Општина / КО	„Староградња“		„Новоградња“	
	Просечна цена	Тренд	Просечна цена	Тренд
	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	%	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	%
<b>БЕОГРАД</b>				
Стари Град	1.750	9%	1.950	8%
Врачар	1.600	7%	1.800	3%
Савски Венац	1.400	8%	2.600	4%
Нови Београд	1.200	4%	1.700	-6%
КО Палилула	1.100	иста цена	1.550	-6%
КО Звездара	1.200	иста цена	1.500	7%
КО Вождовац	1.100	иста цена	1.500	15%
КО Чукарица	1.050	5%	1.200	иста цена
КО Земун	1.100	5%	1.400	17%
<b>ГРАДОВИ У СРБИЈИ</b>				
Ваљево	550	иста цена	750	-6%
Врање	500	иста цена	650	иста цена
Вршац	550	-8%	850	-
Зајечар	500	11%	-	-
Зрењанин	550	11%	750	иста цена
Јагодина	500	иста цена	650	иста цена
Кикинда	400	иста цена	500	иста цена
Крагујевац	700	иста цена	850	-6%
Краљево	600	иста цена	650	-19%
Крушевац	500	иста цена	650	-7%
Лесковац	500	иста цена	650	8%
Лозница	500	иста цена	650	иста цена
Ниш	700	иста цена	800	иста цена
Нови Пазар	650	-13%	850	6%
Нови Сад	850	иста цена	1.050	5%
Панчево	550	иста цена	800	иста цена
Пирот	500	иста цена	650	8%
Пожаревац	650	8%	750	7%
Смедерево	550	иста цена	750	иста цена
Сомбор	450	иста цена	650	иста цена

Општина / КО	„Староградња“		„Новоградња“	
	Просечна цена	Тренд	Просечна цена	Тренд
	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	%	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	%
Сремска Митровица	550	11%	750	-6%
Суботица	500	иста цена	750	7%
Ужице	600	иста цена	950	иста цена
Чачак	550	иста цена	750	иста цена
Шабац	600	9%	800	7%

### 3. Просечне цене и распони цена за пољопривредно земљиште (култура њива)

По регионима и окрузима за 2017. годину



РЕГИОНИ	Средња вредност	Минимум	Максимум
	[ЕУР / ha]		
Београд	5.200	2.000	15.000
Шумадија и Западна Србија	3.950	1000	11.500
Јужна и Источна Србија	3.550	900	10.500
<b>ОКРУЗИ У РЕГИОНУ ВОЈВОДИНЕ</b>			
Западнобачки	7.500	2.000	15.500
Севернобачки	8.700	4.000	15.000
Јужнобачки	10.300	2.000	18.000
Севернобанатски	6.200	1.500	13.200
Средњобанатски	6.400	1.000	13.000
Јужнобанатски	5.700	1.500	13.000
Сремски	7.600	2.000	16.500

4. Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Србији у 2017. години:

