

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОЦЕНУ И ВОЂЕЊЕ
ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА 2020. ГОДИНУ



САДРЖАЈ

УВОД	2
ОБИМ ТРЖИШТА	3
Преглед различитих врста непокретности у укупном обиму промета.....	4
ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	7
Заступљеност валута у промету непокретности	7
Начин плаћања	7
Обим новчаних средстава на тржишту непокретности	8
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ У 2020. ГОДИНИ	11
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА	13
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	17
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА	19
Статистички параметри цена апартамана	21
ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ	22
ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ	23
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ.....	24
Викендице	25

УВОД

Иако се очекивало да ће у 2020. години тржиште непокретности у Републици Србији бити под великим ударом услед ширења вируса COVID-19, показало се да тржиште поштује другачије законитости и да није у толикој мери осетљиво на спољне утицаје. Након првог полугодишта када је забележен пад свих економских параметара и када су на тржишту непокретности забележене осцилације, већ у јуну месецу је забележен нагли опоравак и појачане активности на тржишту су настављене до краја године. Док су у земљама у региону и европским земљама забележени падови, српско тржиште непокретности је у 2020. години било активније него икада.

Гледано по броју регистрованих уговора, 2019. година је до сада била рекордна година, нарочито децембар месец са више од 11.000 регистрованих уговора. У 2020. години је број регистрованих уговора био за 2,2% већи од броја из 2019. године, а током три месеца из 2020. године је регистрован већи број уговора од дотадашњег рекорда. Година 2020. надмашила је 2019. када је у питању и количина новца на тржишту непокретности за 2,28%. У порасту је и број прегледа јавно доступних података из Регистра цена непокретности за 23%, као и број захтева за издавање извештаја о реализованим трансакцијама из Регистра цена непокретности за 42% у односу на претходну годину. Све ово показује изузетну динамичност на тржишту која захтева праћење промена и извештавање.

Извештај о стању на тржишту непокретности у 2020. години је ауторитативни извештај Републичког геодетског завода заснован на подацима из Регистра цена непокретности. Извештај садржи основне информације о обиму тржишта, прегледу различитих врста непокретности у укупном обиму промета, финансијском аспекту тржишта (заступљености валута у промету, начину плаћања и обиму новчаних средстава), највишим постигнутим ценама, као и детаљним информацијама о промету пољопривредног и грађевинског земљишта, станова и апартмана, пословних и гаражних простора, кућа и викендица. У појединим сегментима представљени су подаци из извештаја о стању на тржишту непокретности из 2018. и 2019. године, као и из полугодишњег и кварталних извештаја из 2020. године, који се, у погледу обима промета и највиших остварених цена, могу разликовати од података приказаних у овом извештају због редовног ажурирања базе података и процеса контроле и верификације података.

ОБИМ ТРЖИШТА

Укупан број уговора који је Републичком геодетском заводу достављен у 2020. години је 143.154 и може се закључити да је број достављених уговора по општинама усаглашен са њиховим степеном развијености. Од укупног броја достављених уговора регистровано је 111.806, што представља повећање од 2,2% у односу на 2019. годину. Око 21% достављених уговора су уговори о поклону и размени, 2% су уговори који се не могу регистровати, што одговара вишегодишњем просеку.

Готово четвртина регистрованих уговора односи се на промет на територији 17 општина Града Београда. Гледано по регионима (График 1), број регистрованих уговора у периоду од 2018. до 2020. године бележио је исти тренд, изузев у четвртном кварталу 2020. године, када је на територији Војводине и Града Београда тренд био узлазан, а у Шумадији и западној Србији и Јужној и источној Србији благо силазан.

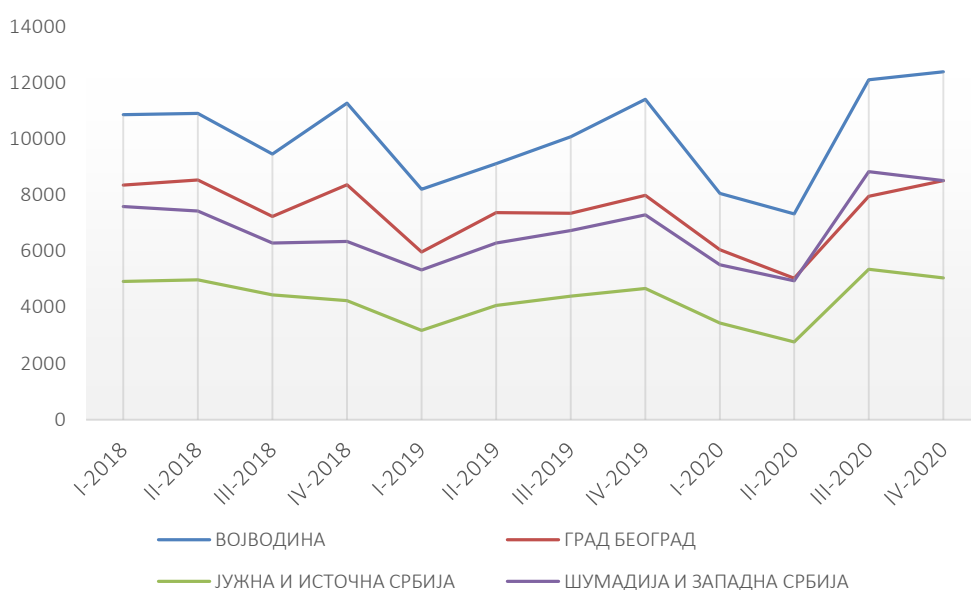


График 1: Број регистрованих уговора у РЦН систему по регионима, у периоду од 2018. до 2020. године

Гледано у целини, тржиште непокретности у 2020. години забележило је утицај епидемије COVID – 19 на прелазу из првог у други квартал, да би у другој половини године забележило нагли опоравак. Гледано кумулативно, тржиште непокретности у 2020. години је по свим параметрима забележило боље резултате него у 2019. години. Све ово говори да тржиште непокретности у Републици Србији није у толикој мери осетљиво као што је то случај са тржиштима у земљама у региону и у европским земљама.

На графику 2 приказан је број регистрованих уговора по месецима у 2020. години. Највећи удео у укупном броју регистрованих уговора односио се на купопродаје - 97%, док су остале врсте правног посла чиниле 3% уговора. Број купопродаја у 2020. години био је за 2% већи у односу на претходну годину.

Најмањи број регистрованих уговора је из априла месеца, када је регистровано 2.150 уговора на нивоу државе. Нагли скок на тржишту непокретности забележен је у јуну месецу, са 10.774 регистрована уговора. Обзиром да је у другој половини године на месечном нивоу регистровано више од 10.000 уговора, утисак је да епидемија није имала утицај на кретања на тржишту. Тржиште непокретности је било најактивније у месецу октобру, када је регистровано 13.097 уговора, што је за 22,3% више од броја регистрованих уговора из октобра претходне године. Изузимајући 2020. годину, децембар 2019. године је био месец када је забележен апсолутни рекорд у броју регистрованих уговора – 11.224. Међутим, овај број је надмашен током три месеца у 2020. години – септембра, октобра и децембра.

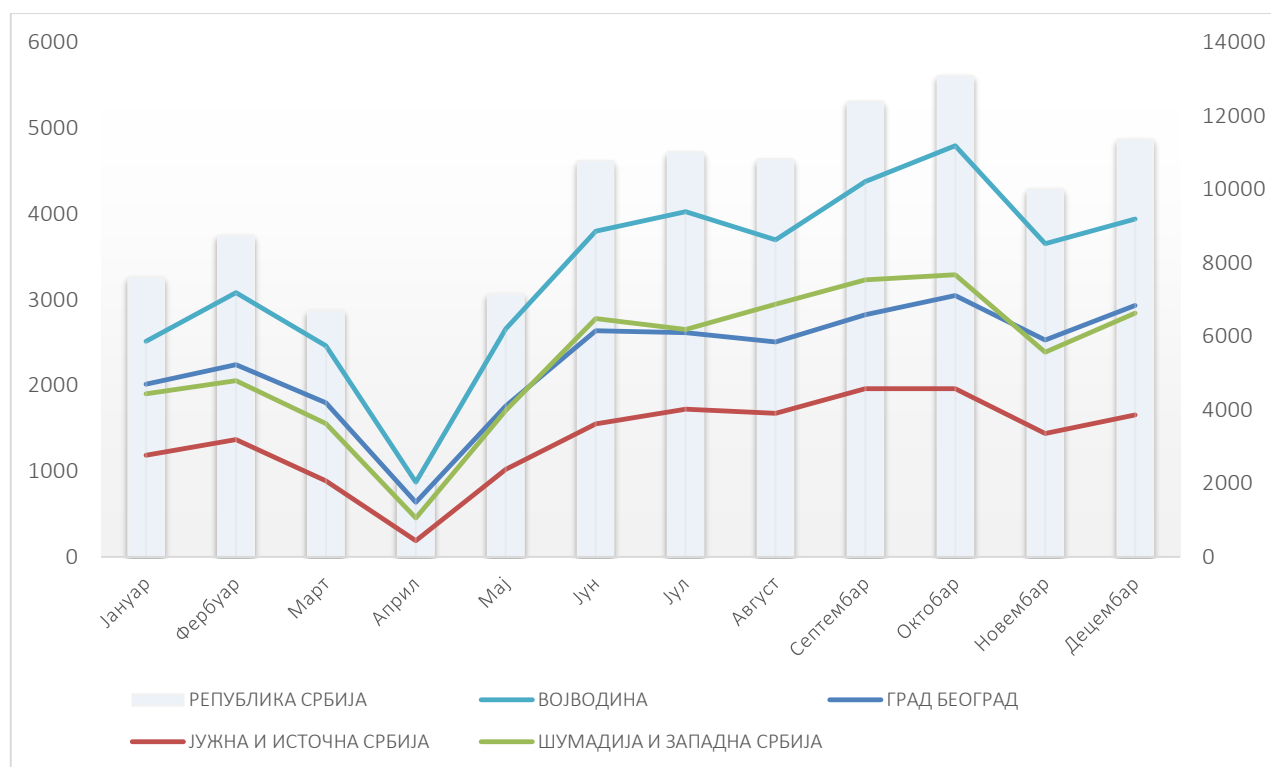


График 2: Број регистрованих уговора у РЦН систему по месецима у 2020. години

Преглед различитих врста непокретности у укупном обиму промета

Трендови учешћа различитих врста непокретности у укупном промету, посматрано по годинама од 2018. године, нису се значајније променили у 2020. години. На месечном нивоу највише су се прометовали станове, грађевинско и пољопривредно земљиште и стамбени објекти са месечним просеком од око 3.260 станова, 2.040 промета грађевинског земљишта, 1.770 промета пољопривредног земљишта и 1.680 промета стамбених објеката.

Према врстама непокретности у промету најзаступљенији су били уговори којим су прометовани посебни делови објеката - 42%. Учешће уговора којим је прометовано земљиште у укупном броју уговора износило је 37%. Објекти су прометовани у 14% уговора, а мешовити промети у 7% уговора. Приказ броја регистрованих уговора у 2020. години по врстама непокретности у промету и по регионима приказан је на графику 3, а број промета по врстама непокретности, по кварталима, у периоду од 2018. до 2020. године приказан је у табели 1.

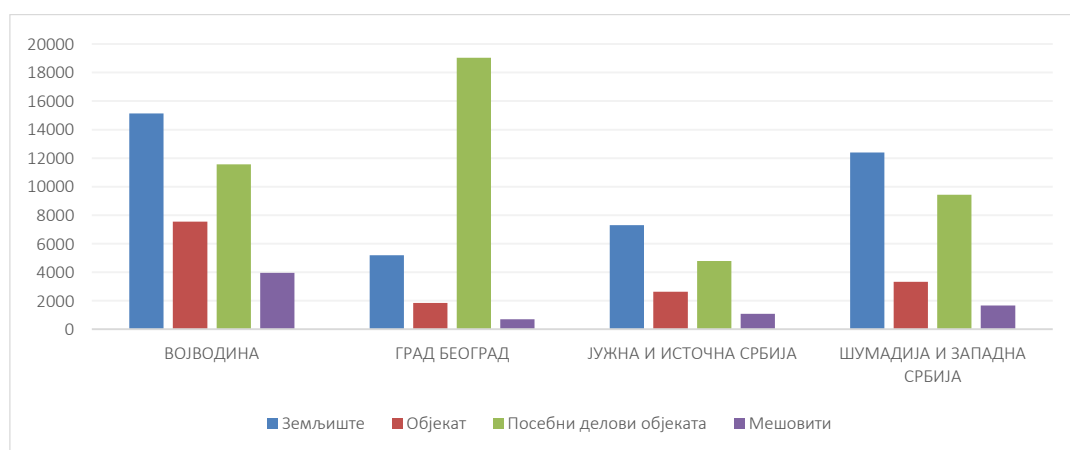


График 3: Број регистрованих уговора у 2020. години по врстама непокретности и по регионима

Период	Земљиште						Објекти										Посебни делови објекта						Укупно (непокретности у промету)
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	водно земљиште	остало земљиште	Укупно (земљиште)	стамбени објекти	викендице	гараже	пословни објекти	индустијски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	помоћни објекти	Укупно (објекти)	стан	пословни простор	индустијски простор	остало	гаражни простор	Укупно (посебни делови објекта)	
IV - 2020	7.829	6.658	1.223	20	514	16.244	5.654	368	140	204	39	100	34	121	2.991	9.651	11.981	770	5	70	3.123	15.949	41.844
III - 2020	8.154	6.291	1.278	18	593	16.334	6.247	522	161	188	31	92	12	131	3.296	10.680	11.668	618	1	63	2.649	14.999	42.013
II - 2020	4.574	3.421	703	10	342	9.050	3.492	400	91	124	24	40	22	95	1.875	6.163	6.825	428	2	37	1.638	8.930	24.143
I - 2020	3.977	4.926	728	14	394	10.039	3.421	153	81	145	37	37	25	92	1.891	5.882	8.692	581	1	43	2.004	11.321	27.242
IV - 2019	5.102	7.209	1.136	20	560	14.027	4.623	259	119	167	41	58	24	241	2.495	8.027	11.880	715	0	89	2.795	15.479	37.533
III - 2019	5.090	5.999	933	16	487	12.525	4.898	225	129	151	25	55	24	237	2.556	8.300	10.829	578	0	85	2.093	13.585	34.410
II - 2019	4.899	5.326	914	17	447	11.603	4.423	249	110	171	44	39	29	213	2.333	7.611	10.326	607	1	59	2.111	13.104	32.318
I - 2019	3.749	5.371	792	17	356	10.285	3.270	151	88	151	36	44	23	135	1.735	5.633	8.586	551	2	43	1.685	10.867	26.785
IV - 2018	4.909	6.969	1.009	15	488	13.390	4.362	217	106	200	43	46	34	184	2.116	7.308	11.626	658	2	42	2.365	14.693	35.391
III - 2018	4.759	6.154	980	22	477	12.392	4.541	250	118	161	32	43	28	184	2.076	7.433	10.194	552	0	50	1.570	12.366	32.191
II - 2018	4.869	5.172	883	0	431	11.355	4.266	261	99	152	25	41	44	168	47	5.103	9.526	572	0	61	1.660	11.819	28.277
I - 2018	4.725	5.856	923	0	485	11.989	3.926	158	87	161	38	36	37	154	28	4.625	8.774	563	3	51	1.573	10.964	27.578

Табела 1: Број промета по врстама непокретности у Републици Србији у периоду од I-2018. до IV-2020. године

Промет грађевинског земљишта у 2020. години био је у паду у првом кварталу, да би од другог забележио пораст. У поређењу са 2019. годином, промет грађевинског земљишта био је већи за 30,2%. Укупан промет пољопривредног земљишта био је за 10,9% мањи од промета у 2019. години.

Промет стамбених објеката забележио је нагли скок од 79% у трећем кварталу у односу на други, а гледано на нивоу године промет је био већи за 9,3% у односу на 2019. Највећи скок у односу на обим промета у 2019. години је код промета викендица – 63,2%, при чему је током другог квартала 2020. забележен пораст од 2,6 пута у односу на први. У трећем кварталу 2020. прометован је рекордан број викендица – 522. Промет пословних објеката у 2020. години био је већи од промета у 2019. за 3,3%.

Обим промета станова у 2020. години био је мањи за 5,9% у односу на обим у 2019. години. Притом, у другом кварталу је реализовано најмање промета станова – 6.825, да би током другог полугодишта ово тржиште било потпуно опорављено. У четвртном, у односу на други квартал, прометовано је 75,5% више станова и у овом кварталу је забележен рекордан број промета станова. Тренд кретања на тржишту пословних и гаражних простора током 2020. године пратио је тренд на тржишту станова, где су рекордни обими промета забележени у четвртном кварталу.

Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у 2019. и 2020. години за врсте/подврсте непокретности које учествују у укупном обиму промета до 1% приказан је на графицима 4. и 5.

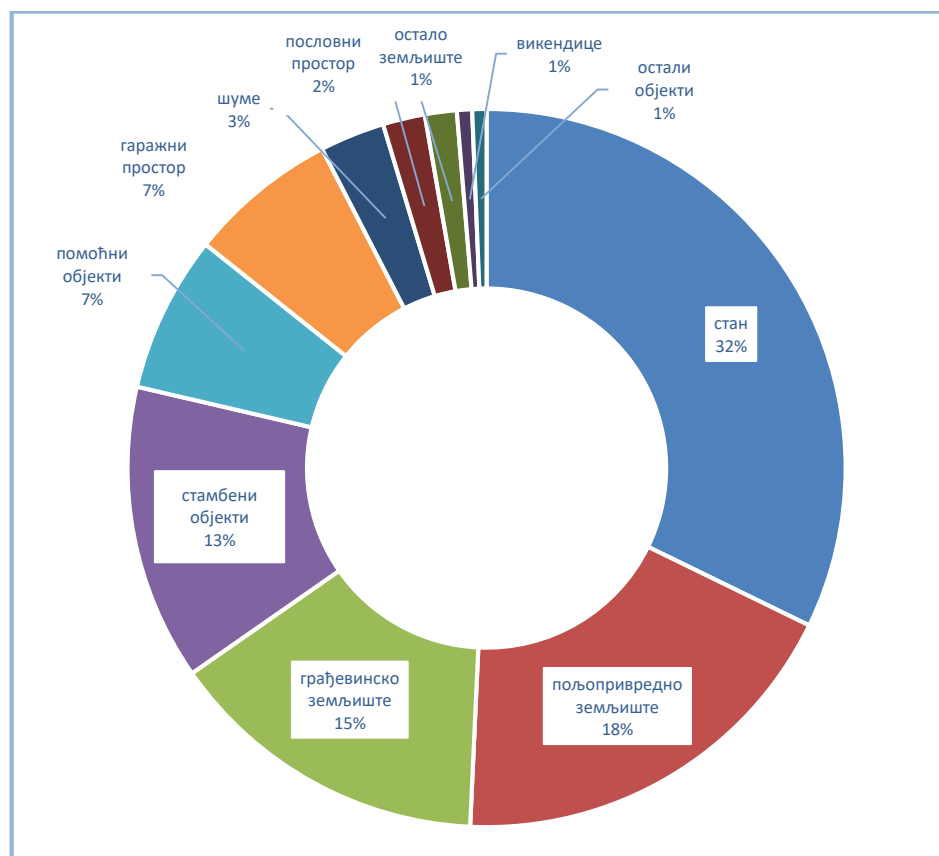


График 4: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у 2019. години

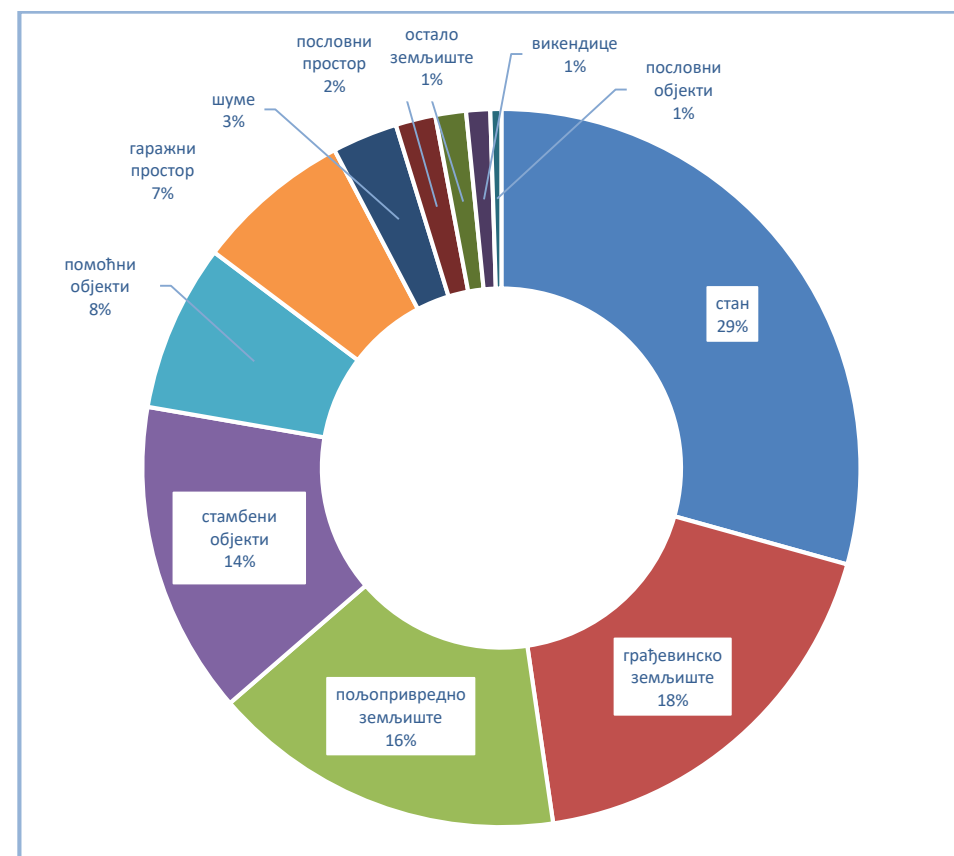


График 5: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у 2020. години

ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Заступљеност валута у промету непокретности

Непокретности се у Републици Србији углавном прометују у две валуте RSD и EUR, док остале валуте учествују у промету са само 0,1%. Преглед заступљености валута према врстама непокретности у промету у периоду од 2018. до 2020. године приказан је у табели 2.

Врста непокретности/валута	2018	2019	2020
ЗЕМЉИШТЕ	%	%	%
EUR	61%	64%	70%
RSD	39%	36%	30%
остале валуте	0.09%	0.08%	0.06%
ОБЈЕКТИ	%	%	%
EUR	80%	85%	88%
RSD	20%	15%	12%
остале валуте	0.24%	0.001%	0.002%
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА	%	%	%
EUR	93%	95%	95%
RSD	7%	5%	5%
остале валуте	0.15%	0.01%	0.001%

Табела 2: Заступљеност валута према врстама непокретности у промету у периоду од 2018. до 2020. године

У 2020. години је 95% посебних делова објеката, 88% објеката и 70% земљишта прометовано у еврима. Посматрано по годинама у периоду од 2018. до 2020. године, број промета непокретности у еврима бележи раст у односу на број промета у националној валути.

Начин плаћања

Када је реч о начину плаћања, у 2020. години је на тржишту био доминантно готовинско плаћање са уделом од 86%. Готовином се највише плаћало земљиште – 99% промета земљишта, мешовити промети у 96% мешовитог промета непокретности, објекти у 91% промета објеката и посебни делови објеката у 71% промета посебних делова објеката. Посматрано по годинама, у периоду од 2018. до 2020. године, плаћање из кредитних средстава је у благом порасту код купопродаја посебних делова објеката. У 2020. години је забележено повећање кредитног финансирања посебних делова објеката за 4% у односу на претходну годину. Удео начина плаћања по врстама непокретности у промету у периоду од 2018. до 2020. године приказан је у табели 3.

Период	Начин плаћања	Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовити	Све врсте промета (укупно) %
2018	Готовина	99%	91%	76%	95%	88%
	Кредит	1%	9%	24%	5%	12%
2019	Готовина	99%	90%	75%	96%	86%
	Кредит	1%	10%	25%	4%	14%
2020	Готовина	99%	91%	71%	96%	86%
	Кредит	1%	9%	29%	4%	14%

Табела 3: Удео начина плаћања према врстама непокретности у промету у периоду од 2018. до 2020. године

У 2020. години станови су готовином плаћани у 67% промета, а из кредитних средстава у 33% промета. Удео начина плаћања станова у градовима у 2020. години приказан је на графику 6.

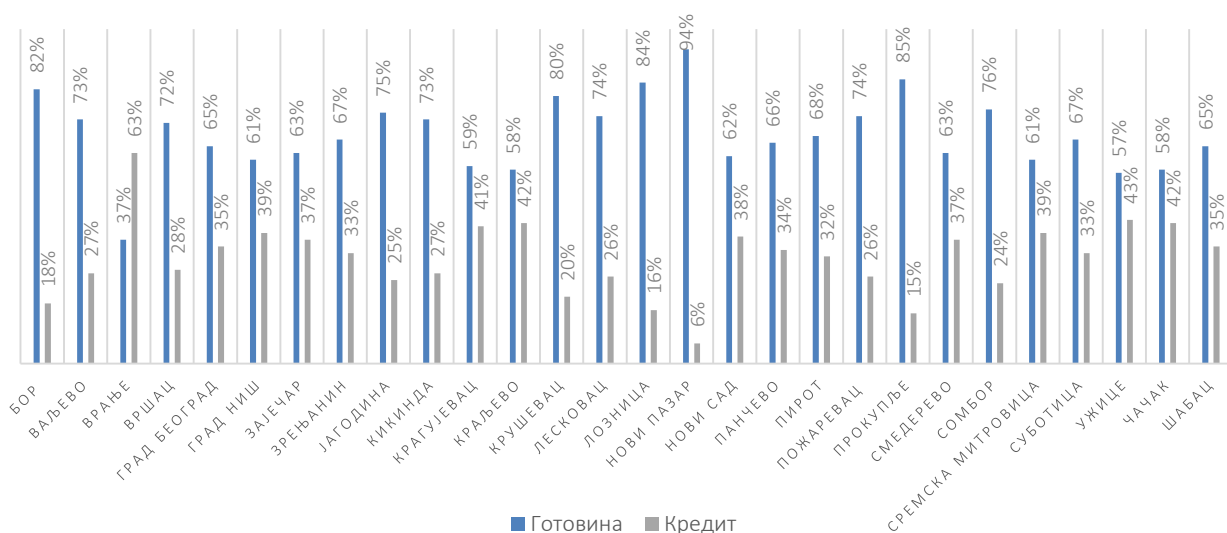


График 6: Удео начина плаћања станова у 2020. години по градовима

Највећи удео кредитног финансирања станова у промету у 2020. години био је заступљен у Врању – 63%, а у још 4 града је забележено учешће кредитног финансирања станова изнад 40% - Крагујевац, Краљево, Чачак и Ужице. Готовинско плаћање промета станова са уделом изнад 80% имали су Нови Пазар – 94%, Прокупље – 85%, Лозница – 84%, Бор – 82% и Крушевац – 80%.

Посматрано по годинама, плаћање станова из кредита у односу на готовинско плаћање је у благом порасту, од 5% у односу на 2019. годину. Удео начина плаћања станова по годинама у периоду од 2018. до 2020. године, приказан је у табели 4.

Начин плаћања	Период		
	2018	2019	2020
Готовина	74%	72%	67%
Кредит	26%	28%	33%

Табела 4: Удео начина плаћања станова у периоду од 2018. до 2020. године

У 2020. години станови у новоградњи су у 66% промета плаћени готовином у односу на 34% плаћених из кредитних средстава. Код промета станова у староградњи је удео плаћања готовином износио 69% од свих реализованих промета.

Обим новчаних средстава на тржишту непокретности

На основу регистрованих уговора у РЦН-у, укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности Републике Србије у 2020. години износио је близу 4,2 милијарде евра, што је за 2,3% више у односу на обим новчаних средстава у 2019. години. Највише новца је учествовало на тржишту непокретности у Граду Београду – више од две милијарде евра односно 50% од укупног обима новчаних средстава, у Војводини 28%, у Шумадији и западној Србији 15% и у Јужној и источној Србији 7%.

Највећи удео у укупним новчаним средствима односио се на вредност промета станова – 55% или 2,31 милијарда евра, затим удео вредности промета стамбених објеката – 10%, грађевинског земљишта – 7%, пословних простора – 5%, пољопривредног земљишта – 4% и др. Разноврсни промет посебних делова објеката (где су у преко 90% уговора прометовани станови са гаражним просторима), учествовао је у укупном обиму новчаних средстава са 4%, а мешовити промети са 6%.

На тржишту станова, највеће учешће у укупној новчаној суми имао је Град Београд са укупно 1,4 милијарде евра, односно 62% од обима новчаних средстава на тржишту станова Републике Србије. Поред станова, Град Београд је имао највеће учешће и у вредности прометованих пословних

објеката, пословних простора, индустријских простора, гаражних простора и грађевинског земљишта. Регион Војводине имао је највеће учешће у новчаној суми прометованих стамбених објеката са 39% и пољопривредног земљишта са 86% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије.

У табели 5 приказана је укупна количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији, према регионима, у 2019. и 2020. години, а на графицима 7. и 8. удео новчаних средстава по врстама непокретности које учествују у укупној количини новца на тржишту до 1%.

Врста/подврста непокретности		РЕГИОН							
		Војводина		Град Београд		Јужна и источна Србија		Шумадија и западна Србија	
		2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
		у хиљадама EUR							
Земљиште	грађевинско	62.011	91.825	84.180	100.739	20.896	17.886	49.742	67.340
	пољопривредно	171.489	156.496	4.238	5.959	8.899	6.719	13.363	12.354
	шуме	293	306	177	360	547	1.271	2.960	3.007
	остало	574	815	263	537	167	214	673	1.146
	водно	50	2	0	0	7	0	32	32
	разноврсно земљиште	16.985	10.124	1.275	1.819	3.473	3.423	9.194	7.662
	Укупно (земљиште)	251.404	259.571	90.135	109.416	33.993	29.515	75.966	91.543
Објекти	стамбени	127.762	162.885	118.636	123.170	36.487	41.348	68.211	85.428
	гараже	188	118	87	439	68	189	177	75
	пословни	15.337	18.581	67.749	53.258	5.861	21.850	17.335	20.133
	индустријски објекти и складишта	5.512	6.079	2.953	2.238	2.688	6.670	4.784	7.460
	пољопривредни објекти посебне намене	5.910	2.534	39	24	287	243	2.897	397
	остали објекти	1.490	2.340	2.695	3.175	947	580	2.308	485
	помоћни објекти	6.144	5.367	6.693	1.237	1.569	285	1.585	2.224
	разноврсни објекти	5.331	5.423	1.421	1.350	1.584	1.959	2.243	2.665
	разноврсни објекти	28.023	40.961	21.127	35.705	8.497	6.989	11.107	8.548
	Укупно (објекти)	195.702	244.292	221.404	220.601	57.892	80.116	110.652	127.419
Посебни делови објекта	стан	445.958	448.848	1.520.066	1.427.035	130.862	133.051	270.673	306.612
	пословни простор	36.197	42.892	109.301	108.794	11.487	12.860	34.759	37.100
	индустријски простор	88	0	203	2.018	0	415	0	0
	остало	71	41	140	170	27	30	239	86
	гаражни простор	8.631	9.441	62.184	66.073	1.307	1.462	3.601	4.549
	разноврсни посебни делови	31.781	47.018	109.286	78.301	9.494	19.130	30.127	32.820
	Укупно (посебни делови објеката)	522.729	548.242	1.801.183	1.682.393	153.180	166.950	339.401	381.169
Мешовити уговори	103.474	113.564	65.762	67.162	20.579	21.865	47.436	40.475	
Укупно		1.073.310	1.165.670	2.178.485	2.079.574	265.645	298.447	573.456	640.607

Табела 7: Обим новчаних средстава прометованих непокретности по регионима у 2019. и 2020. години¹

¹ Износи у табелама су у хиљадама евра. Приказани резултати у колонама укупно су срачунати без заокружених вредности.

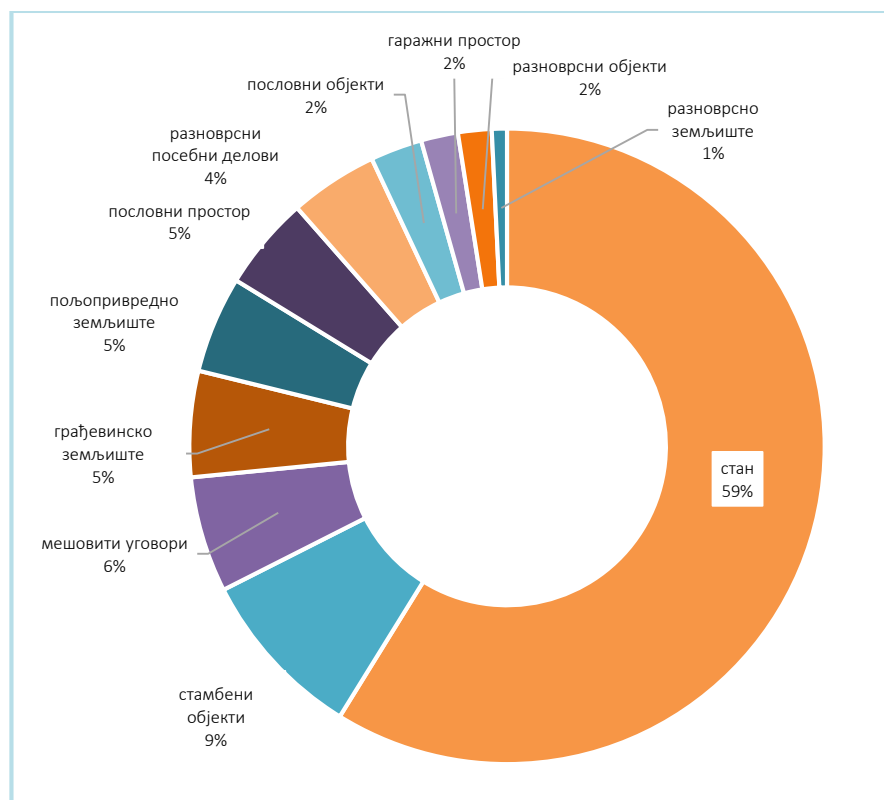


График 7: Учесће различитих врста непокретности на тржишту непокретности у укупном обиму новчаних средстава у 2019. години

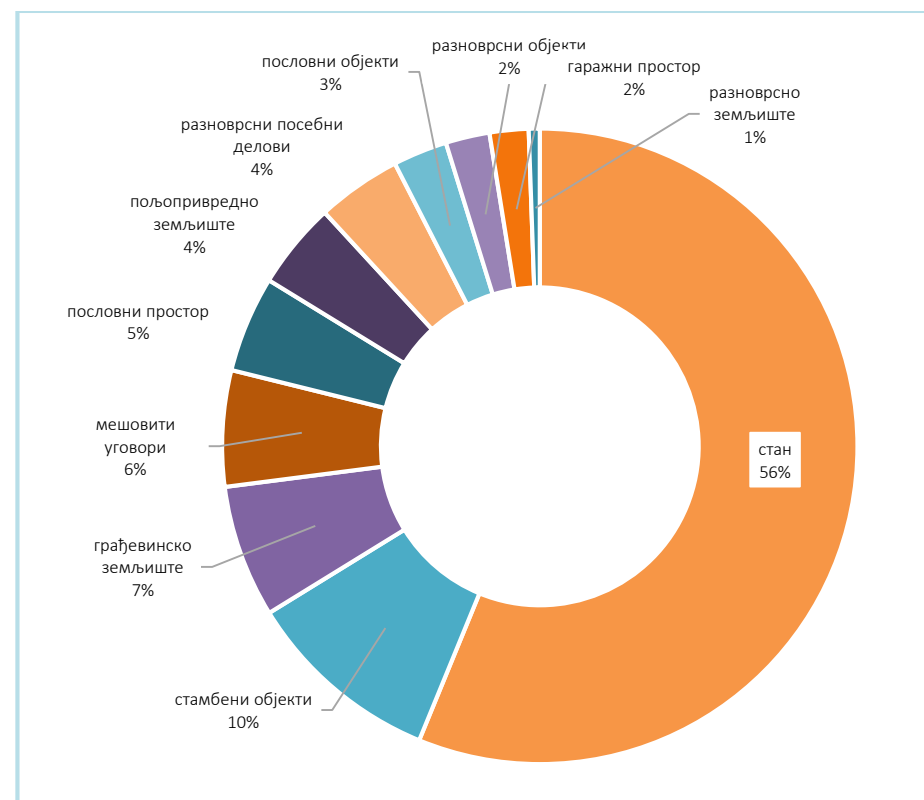


График 8: : Учесће различитих врста непокретности на тржишту непокретности у укупном обиму новчаних средстава у 2020. години

У поређењу са 2019. годином, удео количине новца на тржишту станова у односу на укупну количину новца смањен је за 3%, док је на тржишту стамбених објеката и грађевинског земљишта забележено повећање удела од 1%, односно 2%.

Општине са највећим обимом новчаних средстава (изражено у милионима евра) на тржишту непокретности у 2020. години биле су: Нови Сад – 533, Нови Београд – 361, Савски Венац – 320, Звездара – 264, Вождовац – 221, Врачар – 171, Земун – 169, Стари град – 163, Палилула (Београд) – 112, Чајетина – 105, Чукарица – 105, Суботица – 79, Крагујевац – 69, Раковица – 61, Панчево – 58, Палилула (Ниш) – 50, Нови Пазар – 47, Зрењанин – 46 и др.

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ У 2020. ГОДИНИ

Најскупљи квадрат стана у Србији у 2020. години у новоградњи прометован је на ексклузивној локацији Београд на води и коштао је 9.632 евра по метру квадратном, док је највиша цена по квадрату стана у староградњи плаћена 4.452 евра за стан у општини Стари Град. Савски венац и Стари град су општине у којим је издвојено и највише новца за куповину станова – у Београду на води 1.444.888 евра за стан у новоградњи, односно 1.461.000 евра за стан у староградњи у општини Стари Град. Београд на води је локација на којој је прометован 71 најскупљи стан у 2020. години гледано по јединичној цени, као и 7 најскупљих станова гледано по укупној уговорној цени.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је у Новом Саду – 11.026 евра по метру квадратном, док је највиша уговорна цена пословног простора такође остварена у Новом Саду. Исто прометовано гаражно место на Копаонику има највише постигнуте цене у обе категорије.

Насеља у околини Новог Сада бележе највишу остварену цену земљишта намењеног за индустријску градњу, као и највишу цену по метру квадратном пољопривредног земљишта. У општини Савски венац су у 2020. години прометоване најскупље куће, а најскупље викендице у Сопоту и Чајетини.

Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном по врстама непокретности приказан је у табели 8, а преглед највиших постигнутих цена у уговору у табели 9.

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна [€]	Јединична [€/m ²]
Стан	Новоградња	Савски венац (Београд на води)	1.444.888	9.632
	Новоградња	Савски венац (Ужичка)	870.000	4.350
	Новоградња	Врачар (Ранкеова)	692.500	4.171
	Староградња	Стари град (Краља Петра)	325.000	4.452
	Староградња	Врачар (Крунска)	400.000	4.301
	Староградња	Стари град (Обилићев венац)	245.000	4.298
Пословни простор	-	Нови Сад (Модена)	2.480.989	11.026
	-	Стари град Браће Југовића)	220.000	11.000
	-	Палилула (Таковска)	312.000	8.210
Пословни апартман	-	Рашка (Копаоник)	428.400	7.261
Гаражно место	Новоградња	Рашка (Копаоник)	90.000	3.333
	Новоградња	Стари град (Нови Дорћол)	31.276	2.606
	Новоградња	Врачар (Ламартинова)	36.000	2.400
	Староградња	Врачар (Голсвордијева)	23.500	2.136
	Староградња	Палилула (Светозара Ђоровића)	28.000	2.000
	Староградња	Врачар (Мутапова)	22.000	1.833
Земљиште за индустријску градњу	-	Нови Сад (Петроварадин)	330.000	130
	-	Ваљево	178.577	112
	-	Пећинци (Шимановци)	270.000	110
Пољопривредно земљиште	-	Нови Сад (Каћ)	722.750	25
	-	Сурчин (Добановци)	325.000	23
	-	Нови Сад (Каћ)	529.175	17
	-	Вождовац (Рипањ)	197.000	17

Табела 8: Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном по врстама непокретности у 2020. години

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина m ²
Стан	Новоградња	Савски венац (Београд на води)	1.444.888	150
	Новоградња	Нови Сад (Пупинова палата)	1.127.900	371
	Новоградња	Савски венац (Ужичка)	870.000	200
	Староградња	Стари град (Страхињића Бана)	1.461.000	431
	Староградња	Стари град (Доситејева)	810.000	петособан стан
	Староградња	Стари град (Узун Миркова)	480.000	141
Пословни простор	-	Нови Сад (Модене)	5.800.000	526
	-	Савски венац (Београд на води)	4.078.888	1.430
	-	Савски венац (Skyline)	2.431.310	1.219
Гаражно место	Новоградња	Рашка (Кобаоник)	90.000	27
	Новоградња	Рашка (Кобаоник)	44.400	19
	Новоградња	Нови Београд (Парк 11)	38.025	25
	Староградња	Чукарица (Осијечка)	29.250	22
	Староградња	Палилула (Светозара Ђоровића)	28.000	14
	Староградња	Нови Сад (Бранка Бајића)	27.000	15
Кућа	-	Савски венац (Толстојева)	4.000.000	гаража
	-	Савски венац (Темишварска)	3.200.000	гараже
	-	Савски венац (Толстојева)	2.900.000	помоћни објекат
Викенд кућа	-	Сопот (Космајски венац)	3.000.000	Комплекс за одмор 2 викендице, 3 помоћне зграде, базен и 4 парцеле
	-	Чајетина (Златибор)	315.570	
	-	Чајетина (Златибор)	253.000	
Земљиште за индустријску градњу	-	Нови Сад (Каћ)	10.287.962	31 18 76
	-	Нови Сад (Нови Сад I)	1.400.000	3 16 38
	-	Стара Пазова (Крњешевци)	1.200.142	2 86 43
Пољопривредно земљиште	-	Ириг (Крушедол Прњавор)	1.449.490	111 49 94
	-	Кула (Руски Крстур)	1.327.859	102 13 76
	-	Сомбор (Гаково)	1.299.153	108 26 28

Табела 9: Преглед највиших уговорних цена по врстама непокретности у 2020. години

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА

Обрачун статистичких параметара цена пољопривредног земљишта извршен је на сету података из периода 2018-2020. године, који обухвата 52.549 купопродаја за подручје Републике Србије. Хомогенизација података извршена је искључивањем података код којих је било очигледно да су на цену утицале специфичне околности (нпр. значајнији пораст цена као одраз посебних утицаја - Коридори Србије, инвестициона улагања и др.). Статистички параметри цена пољопривредног земљишта по окрузима приказани су у табели 10, а графички приказ медијане цена представљен је на слици 1.

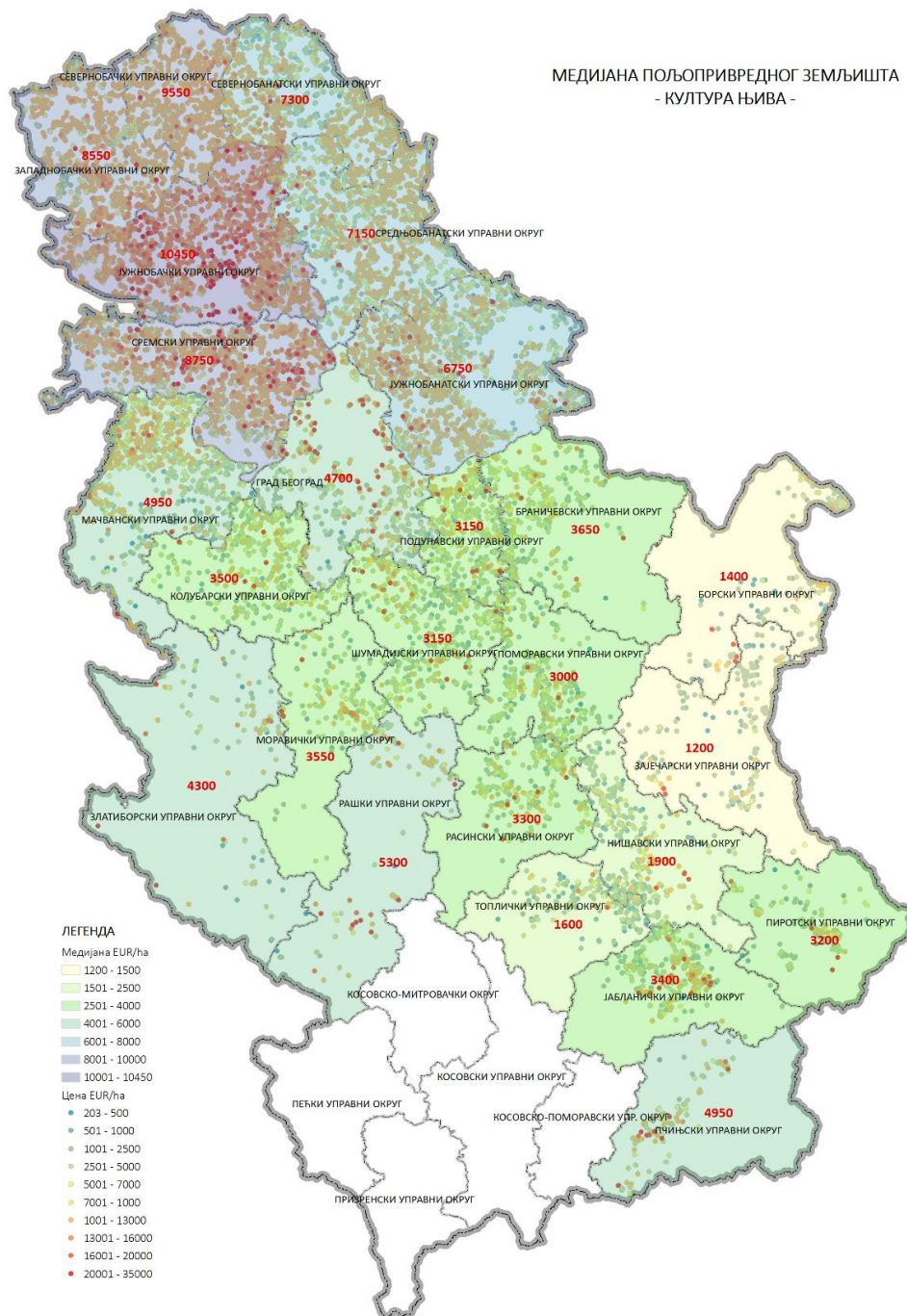
Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
<i>Севернобачки округ</i>							
2020	9.550	9.350	10.000	2.150	19.550	22	748
2019	9.650	9.400	10.450	2.050	18.650	24	820
2018	9.400	9.150	10.450	2.000	17.900	25	844
<i>Севернобанатски округ</i>							
2020	7.300	7.300	8.700	1.000	18.100	46	1.058
2019	7.200	7.300	7.000	950	16.800	46	1.195
2018	6.950	7.000	10.450	900	16.250	48	1.294
<i>Средњобанатски округ</i>							
2020	7.150	7.100	8.700	750	18.900	39	1.320
2019	6.950	6.900	10.000	700	18.000	41	1.659
2018	6.800	6.650	6.950	700	16.100	42	1.579
<i>Западнобачки округ</i>							
2020	8.550	8.500	8.700	1.050	18.000	37	1.052
2019	8.300	8.300	10.000	1.300	16.000	38	1.209
2018	7.800	7.850	10.450	1.050	15.900	43	1.099
<i>Јужнобанатски округ</i>							
2020	6.750	7.050	15.000	950	17.900	46	1.755
2019	6.100	6.400	5.200	800	16.950	47	1.822
2018	5.850	6.150	5.200	900	15.650	45	1.902
<i>Сремски округ</i>							
2020	8.750	9.300	10.450	1.500	27.500	46	1.639
2019	8.350	8.600	10.450	1.550	19.250	43	1.594
2018	7.800	8.100	10.450	1.500	19.200	45	1.615
<i>Јужнобачки округ</i>							
2020	10.450	10.500	12.150	1.900	27.900	38	1.839
2019	10.250	10.200	13.900	2.000	22.250	37	1.893
2018	10.200	10.150	12.150	2.000	23.150	37	1.795
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
<i>Поморавски округ</i>							
2020	3.000	3.500	5.000	800	11.250	61	395
2019	2.800	3.350	2.500	700	12.000	64	520
2018	2.500	2.900	5.000	650	10.200	61	592
<i>Шумадијски округ</i>							
2020	3.150	4.050	2.000	700	15.450	72	469
2019	3.000	3.750	4.000	750	13.650	68	466
2018	2.900	3.600	10.000	700	15.000	74	606
<i>Колубарски округ</i>							
2020	3.500	4.100	5.000	850	14.100	62	382
2019	3.150	4.000	3.000	800	14.950	70	414
2018	3.000	3.650	3.000	800	14.350	62	481

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
Мачвански округ							
2020	4.950	5.500	5.000	700	16.050	59	809
2019	4.600	5.050	10.000	750	15.000	59	868
2018	4.850	5.050	5.000	750	14.350	57	687
Расински округ							
2020	3.300	3.850	1.400	800	11.400	61	270
2019	2.850	3.350	5.000	800	10.000	59	296
2018	3.000	3.400	5.000	800	10.100	60	197
Златиборски округ							
2020	4.300	4.950	10.000	900	13.100	60	93
2019	3.700	4.500	3.250	900	11.900	61	109
2018	3.550	4.150	10.000	950	10.450	60	109
Моравички округ							
2020	3.550	4.800	5.000	750	15.450	77	172
2019	3.000	3.850	4.000	800	10.600	64	182
2018	3.300	4.000	5.000	800	10.000	63	167
Рашки округ							
2020	5.300	6.950	1.750	1.750	19.945	64	86
2019	5.000	7.150	4.700	1.200	22.550	82	88
2018	4.600	6.150	20.000	1.350	20.550	76	97
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
Пчињски округ							
2020	4.950	5.450	5.000	1.300	10.200	46	109
2019	4.700	5.300	10.000	1.150	10.200	51	102
2018	4.350	4.850	1.700	1.250	10.450	54	107
Топлички округ							
2020	1.600	2.100	2.000	400	9.900	82	186
2019	2.000	2.200	500	450	6.000	62	244
2018	1.700	2.200	1.000	400	7.700	67	221
Подунавски округ							
2020	3.150	4.000	3.000	800	13.150	57	380
2019	3.200	3.850	5.000	800	10.650	55	531
2018	3.350	3.750	4.000	750	10.000	53	418
Пиротски округ							
2020	3.200	3.650	1.700	800	12.050	63	176
2019	3.200	3.550	1.550	850	10.950	56	177
2018	3.150	4.000	10.000	900	10.400	66	125
Јабланички округ							
2020	3.400	4.200	5.000	750	13.750	69	343
2019	3.600	4.250	5.000	700	12.350	64	413
2018	3.300	4.050	5.000	650	12.900	67	448
Зајечарски округ							
2020	1.200	1.650	1.200	400	5.650	70	242
2019	1.200	1.600	1.200	400	6.000	64	318
2018	1.500	1.600	1.200	400	5.250	52	374
Браничевски округ							
2020	3.650	4.100	3.000	700	13.400	56	328
2019	3.550	3.850	3.000	750	11.550	56	445
2018	3.200	3.600	3.000	750	11.500	57	457
Нишавски округ							
2020	1.900	2.700	8.000	450	11.000	87	363
2019	2.000	2.700	8.000	500	10.500	74	464
2018	1.900	2.700	850	450	11.000	85	473
Борски округ²							

² На подручју Борског округа на територији катастарских општина Слатина, Брестовац, Кривељ и Прахово у периоду од 2018. до 2020. године забележен је значајан број купопродаја пољопривредног земљишта у распону цена од 6.000 до преко 15.000 EUR/ha, а које нису укључене у израчун статистичких параметара овог округа јер су реализоване за посебне намене (за потребе ширења рудника и хемијске индустрије Прахово).

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
2020	1.400	1.700	1.500	400	6.200	70	133
2019	1.800	2.100	1.500	400	7.000	72	158
2018	1.500	1.800	1.500	400	6.850	80	183
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
2020	4.700	5.750	10.000	1.000	20.300	74	508
2019	4.000	5.400	3.000	1.000	21.150	76	500
2018	3.900	5.100	1.000	1.000	20.850	77	528

Табела 10: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива у периоду од 2018. до 2020. године



Слика 1: Медијана цена пољопривредног земљишта - култура њива у 2020. години

Просечна површина пољопривредног земљишта у промету у 2020. години за подручје Републике Србије била је око 1,4 хектара, где је у групи површина од 10 до 50 ари – 32% података, од 50 ари до 2,5 хектара – 59% података и преко 2,5 хектара – 9% података. Просечна површина у промету по регионима била је: 1,9 хектара на подручју Војводине, 88 ари на подручју Града Београда, 73 ара на подручју Шумадије и западне Србије и 59 ари на подручју Јужне и источне Србије. Просечна цена пољопривредног земљишта на подручју Републике Србије у 2020. години за цео сет података износила је око 6.600 EUR/ha. Цене су биле у распону од испод 300 EUR/ha до преко 30.000 EUR/ha, од чега је 94% података у распону од 900 до 18.000 EUR/ha.

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта на подручју Републике Србије током последње 3 године уочава се раст цена од 6 до 10% на годишњем нивоу (график 9).

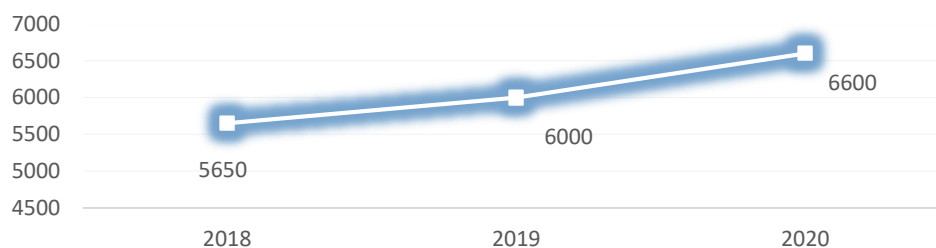


График 9: Просечне цене пољопривредног земљишта за културу њива у валути EUR/ha за подручје Републике Србије по годинама

Највише просечне цене у 2020. години биле су заступљене на територији Јужнобачког округа, а гледано по општинама на подручју општина Бачки Петровац, Србобран, Врбас, Нови Сад, Ада, Сента, Стара Пазова, Инђија, Бечеј, Бачка Паланка, Кула и др. Најниже цене пољопривредног земљишта у 2020. години биле су у Зајечарском округу.

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У 2020. години је 45% прометованог грађевинског земљишта имало површину у промету од 2 до 10 ари, 43% промета површину већу од 10 ари, 8% промета су површине до 2 ара и 3% чине промети површине преко једног хектара. Цене прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије имају широк распон који је посебно изражен код грађевинског земљишта намењеног за стамбено–пословну градњу и износе од минималних 10 EUR/ар до преко 80.000 EUR/ар. Готовином је плаћено 99% прометованог грађевинског земљишта, 76% промета је плаћено у еврима, а 24% у динарима. Хистограм цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије приказан је на графику 10, а кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета у 2020. години приказано је у табели 11.

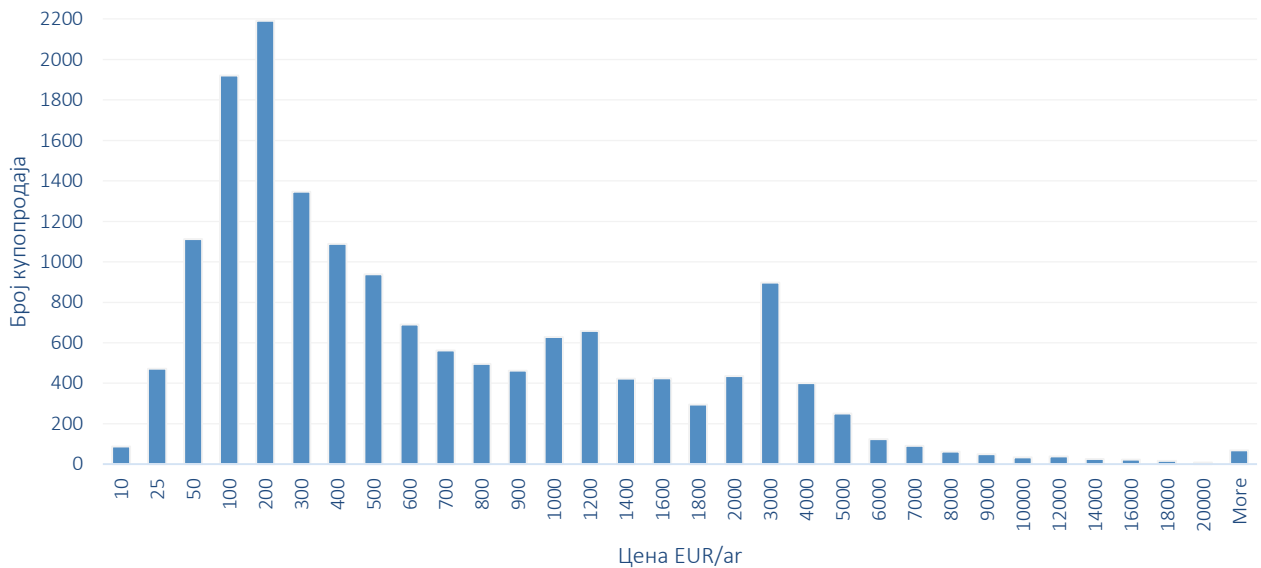


График 10: Хистограм цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије у 2020. години

Општина	2019			2020		
	Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
НОВИ САД	649	27	103.080	901	29	42.550
СОПОТ	182	20	949	522	12	1.309
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	201	95	27.466	490	39	25.890
ГРОЦКА	321	39	18.710	464	17	6.221
ИНЂИЈА	246	19	3.356	408	32	2.225
НОВИ ПАЗАР	322	49	54.600	409	41	15.229
СУРЧИН	274	121	13.900	4	63	9.680
ВАЉЕВО	140	50	4.100	392	15	5.885
КРАГУЈЕВАЦ	228	26	15.780	340	16	12.030
ЧАЈЕТИНА	185	40	54.030	315	48	18.750
ШАБАЦ	255	18	7.080	310	11	5.850
ВОЖДОВАЦ	210	91	99.260	289	66	38.070
БАЈИНА БАШТА	107	38	4.020	285	19	3.000
КРАЉЕВО	213	23	9.080	278	22	3.440
СУБОТИЦА	228	28	4.050	276	22	5.363
ЧАЧАК	158	26	15.910	267	17	6.988
ЗЕМУН	214	127	47.750	259	67	18.051
БАРАЈЕВО	115	26	2.344	257	29	1.458
ЧУКАРИЦА	225	62	40.000	256	42	20.000

Општина	2019			2020		
	Број продаја	Цена (EUR/аг)		Број продаја	Цена (EUR/аг)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ЛЕСКОВАЦ	140	30	3.333	234	16	3.007
МЛАДЕНОВАЦ	165	11	10.000	237	11	23.700
ЛОЗНИЦА	150	16	6.490	219	21	4.830
ПАНЧЕВО	139	35	9.900	208	26	4.027
СТАРА ПАЗОВА	174	93	5.942	208	79	5.503
ОБРЕНОВАЦ	158	16	21.740	201	11	3.503
КРУШЕВАЦ	126	20	2.780	200	17	9.192
СМЕДЕРЕВО	178	48	2.907	196	20	5.376
БЕОЧИН	73	22	1.500	185	21	2.000
ЈАГОДИНА	163	14	5.940	178	11	8.160
ИРИГ	92	113	2.250	171	36	2.707
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	126	44	2.264	165	32	4.148
ЗРЕЊАНИН	152	10	11.340	160	19	5.205
УЖИЦЕ	68	24	14.670	156	40	2.988
ТУТИН	192	23	3.555	142	31	3.125
ПАНТЕЛЕЈ (НИШ)	89	52	14.086	137	51	11.602
ЛАЗАРЕВАЦ	98	19	5.185	134	18	5.722
ЗВЕЗДАРА	93	193	43.320	122	119	80.385
ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ	85	16	1.615	125	13	1.400
АРАНЂЕЛОВАЦ	66	18	2.451	116	27	7.431
ВРЊАЧКА БАЊА	57	44	7.122	111	50	8.065
УБ	81	18	2.707	105	21	4.338
СОМБОР	99	28	1.580	105	28	1.422
РАШКА	70	41	9.997	104	35	11.875
ПИРОТ	61	12	5.970	100	27	1.971
ПЕЋИНЦИ	96	39	4.150	99	48	3.000
АЛЕКСИНАЦ	88	12	1.130	95	10	1.189
ВРАЊЕ	80	23	3.163	97	21	4.970
СЈЕНИЦА	71	15	1.882	93	10	4.786
ПАЛИЛУЛА (НИШ)	87	31	14.920	92	77	6.490
ШИД	77	13	1.538	89	26	850
ПАРАЋИН	74	14	4.700	87	11	2.445
РАКОВИЦА	77	477	24.550	90	557	32.350
СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА	60	20	1.584	85	24	2.293
ПОЖЕГА	27	73	1.100	85	23	1.377
КЊАЖЕВАЦ	42	18	830	86	13	1.700
БОГАТИЋ	89	49	397	83	25	1.001
СОКО БАЊА	38	34	4.809	82	15	4.870
РУМА	63	45	2.407	82	50	2.591
ПОЖАРЕВАЦ	86	37	3.400	79	30	4.181
МИОНИЦА	25	44	1.500	79	20	1.307
ЦРВЕНИ КРСТ (НИШ)	73	30	4.843	73	49	3.000
КИКИНДА	52	28	485	65	25	1.615
ПРОКУПЉЕ	60	14	1.500	59	11	2.000
ЗАЈЕЧАР	33	38	1.086	53	26	567
БОР	29	42	693	52	11	1.940

Табела 11: Кретање цена грађевинског земљишта у 2019. и 2020. години, у општинама са највећим бројем промета у 2020. години

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

Статистички параметри цена станова у 2020. години одређени су након хомогенизације података, односно након искључивања из анализе резултата код којих је било очигледно да су на цену утицале околности специфичне за трансакцију. Тренд цена одређен је у односу на 2019. годину.

Статистички параметри цена станова за општине града Београда, атрактивне локације у Београду, Новом Саду и Крагујевцу и градове у Србији приказани су у табели 12.

Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[EUR/m ²]	[EUR /m ²]	[EUR /m ²]	%	%	[EUR /m ²]	%	[EUR /m ²]	%	%	
Београд										
Стари Град	2.178	1.000	4.452	8	432	2.636	962	3.836	15	282
Врачар	1.987	885	4.301	8	439	2.086	1.075	3.820	5	364
Савски Венац	1.750	754	3.014	5	213	3.174	1.208	9.194	7	625
Нови Београд	1.606	543	3.243	6	1.391	2.258	900	3.731	2	570
КО Палилула	1.373	611	2.636	6	471	1.629	882	3.060	6	107
КО Звездара	1.523	580	2.686	7	526	1.691	768	2.763	7	814
КО Вождовац	1.316	555	2.390	6	776	1.684	756	2.975	3	622
КО Чукарица	1.299	473	2.229	8	649	1.695	947	2.787	20	182
КО Земун	1.387	672	2.117	8	471	1.728	732	2.505	7	660
КО Стара Раковица	1.062	500	1.718	6	350	1.278	612	1.662	20	68
Атрактивне локације Београд										
Београд на води	-	-	-	-	-	3.316	2.452	9.195	7	491
Kneza Miloša Residence	-	-	-	-	-	3.149	2.200	3.806	6	57
West 65	-	-	-	-	-	3.130	1.336	3.730	4	42
Дорћол центар	-	-	-	-	-	2.925	1.560	3.373	-	31
Нови Дорћол	-	-	-	-	-	2.766	2.604	3.096	-	53
Парк 11	-	-	-	-	-	2.731	2.624	2.906	3	56
K district	-	-	-	-	-	2.724	1.815	3.650	14	124
Well port	-	-	-	-	-	2.549	2.015	2.859	3	33
Савада 3	-	-	-	-	-	2.366	2.003	2.679	7	21
The one (Нови Београд)	-	-	-	-	-	2.320	1.516	2.714	-	70
City Residece (Врачар)	-	-	-	-	-	2.280	1.773	2.960	-	47
Ex Ing Home 65	-	-	-	-	-	2.233	1.747	2.678	-	94
Капије Врачара	-	-	-	-	-	2.002	1.217	2.317	2	30
Вождове капије	-	-	-	-	-	1.962	1.729	2.159	2	44
Зелена авенија	-	-	-	-	-	1.946	1.094	2.182	5	94
East Side (Звездара)	-	-	-	-	-	1.794	1.540	1.967	-	47
Земунске капије	-	-	-	-	-	1.783	1.452	1.902	-	283
Атрактивне локације Нови Сад										

Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[EUR/m ²]	[EUR /m ²]	[EUR /m ²]	%	%	[EUR /m ²]	%	[EUR /m ²]	%	%	
Kej Garden Residence	-	-	-	-	-	1.414	1.254	1.611	-	57
Краљев парк	-	-	-	-	-	1.319	1.100	1.710	-	51
Сајам комплекс	-	-	-	-	-	1.138	795	1.454	-	108
Атрактивне локације Крагујевац										
Панорама Ердоглија	-	-	-	-	-	944	900	987	-	62
Градови у Србији										
Бор	326	103	563	6	198	нема података				
Ваљево	595	196	1.026	3	186	822	329	1.104	6	147
Врање	525	250	729	-2	59	631	435	750	-7	86
Вршац	551	125	902	3	99	756	362	1.159	20	33
Зајечар	462	222	679	6	74	627	500	683	15	6
Зрењанин	616	140	1.053	9	261	906	369	1.207	7	81
Јагодина	506	221	796	-1	288	709	336	1.120	6	108
Киkindа	421	164	741	4	91	нема података				
Крагујевац	745	198	1.136	4	540	976	467	1.435	1	472
Краљево	655	247	1.047	8	266	780	393	1.042	-7	105
Крушевац	546	221	1.010	2	318	723	353	1.270	0	199
Лесковац	510	203	815	4	163	694	400	888	2	75
Лозница	536	208	893	8	179	688	331	1.008	5	189
Ниш	791	235	1.368	7	1023	924	345	1.440	5	579
Нови Пазар	736	388	1.125	6	105	857	458	1.225	1	172
Нови Сад	1.211	259	2.267	9	2594	1.247	403	2.413	4	2075
Панчево	668	225	1.266	10	439	923	467	1.299	8	204
Пирот	538	225	803	5	72	689	410	848	0	102
Пожаревац	609	196	905	2	148	782	458	936	2	140
Прокупље	457	125	679	4	50	505	393	596	-	9
Смедерево	612	196	920	5	175	807	406	951	11	93
Сомбор	493	206	917	7	174	735	551	942	8	87
Сремска Митровица	577	137	926	7	189	794	471	942	2	188
Суботица	631	213	1.229	12	483	817	424	1.060	1	254
Ужице	662	242	1.077	0	139	935	441	1.209	1	75
Чачак	655	235	1.000	5	301	899	404	1.181	3	185
Шабац	728	179	1.026	11	226	826	627	1.028	-7	24

Табела 12: Статистички параметри цена станова у 2020. години (EUR/m²)

Просечна цена стана у староградњи на подручју Републике Србије у 2020. години износила је 1.000 EUR/m², а у новоградњи 1.335 EUR/m².

Просечна површина стана у промету у староградњи била 53 m². Према структури, у промету су учествовали двособни/двоипособни станови са 39%, једноособни/једноипособни са 29%, трособни/троипособни са 12% и гарсоњере са 7% (1% – четворособни/четвороипособни, 1% једна/две собе, петособни и др.), а за 8% података био је непознат податак о собности. Просечна површина прометованог стана у новоградњи износила је 56 m². Према структури, у промету су учествовали двособни/двоипособни станови са 30%, једноособни/једноипособни са 16%, трособни/троипособни са

15%, гарсоњере са 4% и четворособни/четвороипособни са 4% (1% – једна/две собе, петособни и др.), а за 31% података био је непознат податак о собности.

У односу на цене у 2019. години, највећи пораст цена станова у новоградњи забележен је на територији Града Београда, и то у Чукарици и Старој Раковици – 20%, као и у Старом граду – 15%. Исти тренд се уочава и на атрактивним локацијама Града Београда, где је евидентиран највећи пораст цене на локацији K district од 14%, у Београду на води и Савади 3 - 7%. Пораст цена новоградње евидентиран је и у Вршцу и Зајечару – 20% и 15%. Уже језгро Града Београда бележи уједначен пораст просечних цена станова у староградњи између 6% и 8%, док је највећи пораст просечних цена староградње у Србији забележен у Суботици – 12%.

Статистички параметри цена апартмана

Укупан број купопродаја апартмана на туристичким дестинацијама у 2020. години је: Копаоник – 340, Чајетина – 204, Дивчибаре – 114, Брзеће – 47, Врњачка Бања – 20, Соко Бања – 10 и др. Подаци са тржишта апартмана показују хомогеност на свим подручјима. Статистички параметри цена апартмана израчунати након хомогенизације података приказани су у табели 13.

Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[EUR/m ²]	[EUR /m ²]	[EUR /m ²]	%	[EUR /m ²]	[EUR /m ²]	[EUR /m ²]	%			
Рашка/Копаоник	1.251	529	2.100	26	83	1.314	599	4.333	13	215
Чајетина/Златибор	1.181	555	1.671	4	40	1.340	705	2.268	11	131
Брус/Брзеће	956	375	2.446	26	23	1.006	500	1.491	44	15
Соко Бања	826	406	1.400	-	9	нема података				
Ваљево/Дивчибаре	821	330	1.412	8	28	1.095	533	1.597	10	58
Врњачка Бања	600	227	1.088	-7	12	1.446	1.306	1.518	-	3*

Табела 13: Статистички параметри цена апартмана у 2020. години (EUR/m²)

*веома мали број података

Највећи пораст цене апартмана у новоградњи у 2020. у односу на 2019. годину био је у Брзећу – 44%, док је на Копаонику, Златибору и на Дивчибарама раст био уједначен – од 10% до 13%. Цене апартмана у староградњи на територији Копаоника забележиле су пораст од 26%, док су апартмани на Златибору и Дивчибарама имали умеренији раст цена од 4%, односно 8%. У 2020. години је забележено смањење цена апартмана у староградњи у Врњачкој Бањи за 7%.

ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ

У 2020. години на територији Републике Србије укупно је прометовано 9.414 гаражних простора од чега је 6.917 гаражних места, 913 гаражних просторија и 1.584 паркинг места ван објекта. Од укупног броја података 56% је на територији Града Београда. Највећи број купопродаја реализован је на подручју општина Нови Сад – 1.273, Нови Београд – 984, Звездара – 844, Савски венац – 781, Вождовац – 597, Земун – 576, Врачар – 493 и др. Од укупног броја купопродаја у којима су поред гаражних простора учествовале и друге непокретности, 21% уговора не садржи посебно изражену цену за гаражни простор и то су углавном биле купопродаје станова или пословних простора са паркинг местом ван објекта.

Цене гаражних места на територији Републике Србије кретале су се од минималних 85 евра (10.000 динара) у Нишу до 90.000 евра на Копаонику. Преглед цена гаражних места и гаражних просторија на територији Републике Србије приказан је на графику 11, а по општинама са највећим бројем података у табели 14.

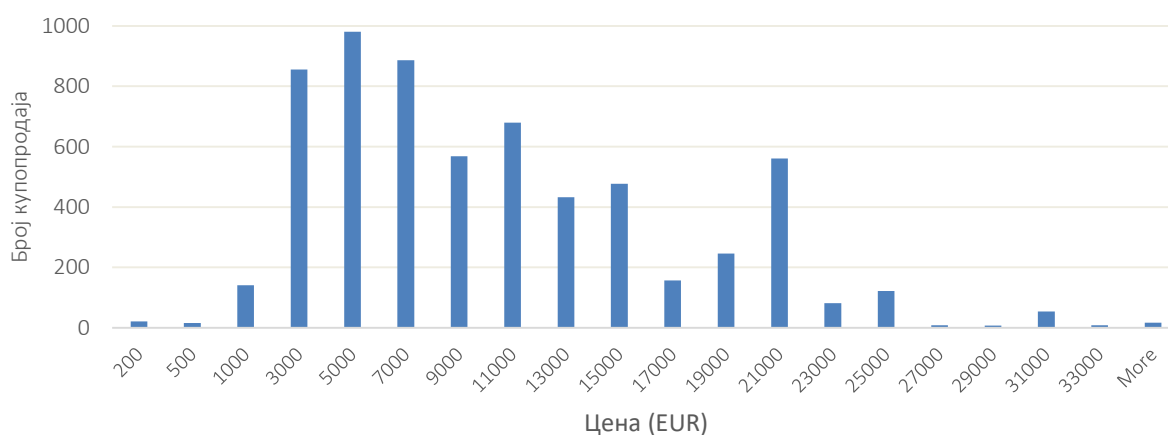


График 11: Преглед цена гаражних места у Републици Србији у 2020. години

ОПШТИНА	Мин. цена (EUR)	Макс. цена (EUR)	Напомена
НОВИ САД	1.000	27.000	79% - од 2000 до 11.000
НОВИ БЕОГРАД	4.000	28.000	78% - од 7.000 до 19.000
ЗВЕЗДАРА	1.000	20.000	86% - од 3.000 до 15.000
САВСКИ ВЕНАЦ	5.000	38.000	73% - од 19.000 до 25.000
ВОЖДОВАЦ	1.000	20.000	79% - од 5.000 до 15.000
ЗЕМУН	1.000	18.000	88% - од 5.000 до 13.000
ВРАЧАР	2.000	24.000	79% - од 5.000 до 15.000
СТАРИ ГРАД	5.000	30.000	75% - од 15.000 до 24.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	3.000	22.000	79% - од 5.000 до 12.000
КРАГУЈЕВАЦ	1.000	7.000	
ПАНЧЕВО	700	8.400	
ЧАЈЕТИНА	2.500	12.000	
ЧУКАРИЦА	1.500	26.000	
МЕДИЈАНА (НИШ)	850	8.600	
ЧАЧАК	1.000	7.000	
ПОЖАРЕВАЦ	1.700	5.500	
КРУШЕВАЦ	1.000	8.400	
ПАЛИЛУЛА (НИШ)	700	7.000	

Табела 14: Цене гаражних места у општинама са највећим бројем прометованих гаражних места у 2020. години

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У 2020. години је регистровано 2.397 купопродаја пословних простора на територији Републике Србије. Број промета пословних простора у 2020. години смањен је за 2% у односу на 2019. годину. Прометовани су локали, канцеларије, пословни простори за које није утврђена делатност и складишни и магацински простори. Највише промета пословних простора реализовано је на територији општина Нови Сад – 288, Нови Београд – 166, Врачар – 99, Рашка – 97, Звездара – 94, Стари град – 82, Суботица – 54, Крагујевац – 53, Чукарица – 48, Вождовац – 47 и др.

Цене прометованих пословних простора кретале су се од 60 EUR/m² до 11.026 EUR/m², колико је плаћен пословни простор у Новом Саду. Код 96% прометованих пословних простора је евидентирано готовинско плаћање, у односу на 4% промета плаћених из кредитних средстава; 84% промета је извршено у валути EUR и 16% у валути RSD.

Кретање цена пословних простора у 2020. години на подручју Републике Србије по окрузима приказано је у табели 15. Подаци са тржишта пословних простора на аналитичким подручјима имају широк распон цена и нису хомогени.

УПРАВНИ ОКРУГ	ЈЕДИНИЧНА ЦЕНА (EUR/m ²)		БРОЈ ПОДАТАКА
	минимум	максимум	
БОРСКИ	118	987	18
БРАНИЧЕВСКИ	243	1.167	27
ГРАД БЕОГРАД	137	11.000	648
ЗАЈЕЧАРСКИ	118	833	16
ЗАПАДНОБАЧКИ	184	1.444	30
ЗЛАТИБОРСКИ	113	1.754	62
ЈАБЛАНИЧКИ	173	1.207	16
ЈУЖНОБАНАТСКИ	59	1.645	78
ЈУЖНОБАЧКИ	138	11.026	286
КОЛУБАРСКИ	138	2.307	46
МАЧВАНСКИ	135	1.750	75
МОРАВИЧКИ	150	1.695	45
НИШАВСКИ	66	4.024	87
ПИРОТСКИ	105	857	15
ПОДУНАВСКИ	104	2.510	31
ПОМОРАВСКИ	121	1.600	39
ПЧИЊСКИ	196	1.618	21
РАСИНСКИ	167	1.357	51
РАШКИ	260	7.261	246
СЕВЕРНОБАНАТСКИ	100	720	22
СЕВЕРНОБАЧКИ	134	1.667	47
СРЕДЊОБАНАТСКИ	98	1.128	22
СРЕМСКИ	103	2.147	81
ТОПЛИЧКИ	75	1.545	8
ШУМАДИЈСКИ	100	2.013	59

Табела 15: Распон цена пословних простора у 2020. години по управним окрузима

СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ

Стамбени објекти – куће прометовани су као кућа са парцелом, кућа са парцелом и другим објектима и као мешовит промет - кућа са окућницом (више парцела и више објеката). У уговорима су најчешће изражене укупне уговорне цене, без наведених цена појединачних непокретности. Цене прометованих кућа на територији Републике Србије у 2020. години имале су широк распон и кретале су се од минималних 500 евра остварених у више градова у Србији до 4.000.000 евра у општини Савски венац (график 12).

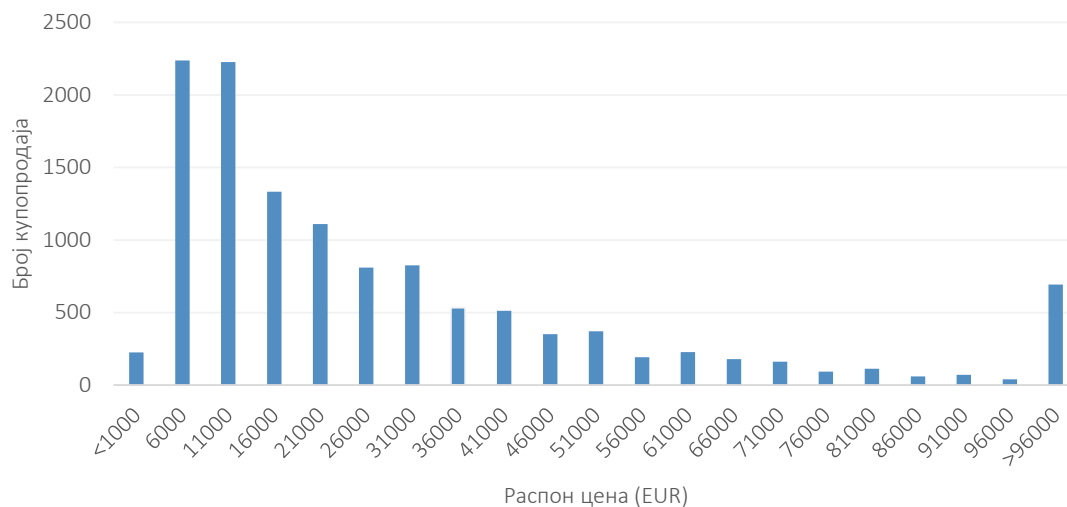


График 12: Цене кућа на територији Републике Србије у 2020. години

У промету кућа у 2020. години највише су биле заступљене куће са окућницом површине од 70 до 120 м² са учешћем у укупном промету од 32%, затим куће површине од 20 до 70 м² са учешћем од 25%, куће површине од 120 до 170 м² са учешћем од 20% и куће са површином већом од 170 м² са учешћем од 23%. Најчешће су у промету били плацеви површине од 2 до 7 ари - 54%, затим од 7 до 12 ари - 21%, преко 12 ари - 14% и испод 2 ара – 11% од укупног промета. Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у 2019. и 2020. години приказано је у табели 16.

Општина	2019			2020		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
БАРАЈЕВО	104	3.500	78.000	179	2.000	109.500
ВОЈДОВАЦ	113	4.000	2.210.000	118	5.000	940.000
ВРАЧАР	37	10.000	2.000.000	30	50.000	1.270.000
ГРОЦКА	111	2.500	165.000	176	2.200	285.000
ЗВЕЗДАРА	73	10.000	1.200.000	85	8.164	600.000
ЗЕМУН	104	8.500	1.000.000	108	8.000	648.000
ЛАЗАРЕВАЦ	76	1.000	85.000	91	3.000	99.000
МЛАДЕНОВАЦ	68	4.000	100.000	77	2.000	87.000
НОВИ БЕОГРАД	8	67.000	600.000	13	50.000	325.000
ОБРЕНОВАЦ	93	2.000	139.000	118	2.000	100.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	70	5.500	700.000	63	9.500	460.000

Општина	2019			2020		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
РАКОВИЦА	29	2.000	235.000	29	8.500	525.000
САВСКИ ВЕНАЦ	41	50.000	4.500.000	45	40.000	4.000.000
СОПОТ	79	1.000	90.000	127	1.500	92.000
СТАРИ ГРАД	11	50.000	1.440.000	8	40.000	1.500.000
СУРЧИН	50	5.000	135.000	74	8.250	190.000
ЧУКАРИЦА	53	3.500	760.000	80	11.054	1.500.000
БОР	40	1.900	48.000	52	2.000	61.680
НЕГОТИН	60	1.000	80.000	54	500	70.000
ПОЖАРЕВАЦ	66	1.450	145.000	93	2.000	390.000
ЗАЈЕЧАР	110	1.600	85.000	77	1.500	85.000
СОМБОР	231	1.000	105.000	272	1.000	180.055
УЖИЦЕ	60	3.000	169.000	40	5.950	115.000
ЧАЈЕТИНА	51	2.100	600.00	58	4.000	610.000
ЛЕСКОВАЦ	154	1.000	80.000	211	500	122.200
ПАНЧЕВО	257	2.000	160.000	290	2.000	300.000
НОВИ САД	559	2.500	600.000	654	2.550	740.000
БЕЧЕЈ	300	1.000	60.000	280	1.000	135.000
ВАЉЕВО	135	2.000	110.000	162	1.000	150.000
ШАБАЦ	233	1.000	350.000	256	1.000	210.000
ЧАЧАК	157	1.200	190.000	176	2.000	200.000
ПАЛИЛУЛА (НИШ)	144	2.000	360.000	77	1.700	392.000
ПИРОТ	130	1.000	66.400	148	500	80.000
СМЕДЕРЕВО	89	2.000	65.000	109	1.000	100.000
ЈАГОДИНА	111	1.000	120.000	99	1.200	120.000
ВРАЊЕ	75	1.000	136.000	88	1.300	75.000
КРУШЕВАЦ	146	1.500	90.000	137	2.000	175.000
КРАЉЕВО	141	1.000	100.000	144	1.300	280.000
НОВИ ПАЗАР	98	3.000	890.000	120	1.000	971.500
КИКИНДА	199	1.000	65.000	219	1.000	92.000
СУБОТИЦА	718	1.000	152.000	756	1.000	210.000
ЗРЕЊАНИН	485	1.000	85.100	529	1.000	325.000
НОВИ БЕЧЕЈ	119	1.000	42.000	123	1.000	65.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	198	2.000	135.000	203	1.500	80.000
ИНЂИЈА	136	2.000	215.000	151	1.500	300.000
РУМА	150	1.850	282.400	150	1.020	150.000
ПРОКУПЉЕ	66	1.300	40.000	69	1.020	125.000
АРАНЂЕЛОВАЦ	70	1.000	115.000	103	1.000	178.210
КРАГУЈЕВАЦ	185	1.000	460.000	173	1.020	208.000
БАЧКА ТОПОЛА	172	1.000	73.000	161	1.000	118.000
ВРШАЦ	129	1.000	95.000	145	1.000	90.000
БАЧКА ПАЛАНКА	124	1.000	138.000	152	1.000	120.000
СТАРА ПАЗОВА	151	3.000	325.000	147	4.500	230.000
ЛОЗНИЦА	142	1.000	200.000	138	1.700	159.440
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	24	9.000	105.000	45	3.500	250.000
ПАРАЋИН	71	1.000	100.000	75	1.000	210.200
ВРЊАЧКА БАЊА	47	2.000	120.000	69	2.000	275.000

Табела 16: Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у 2020. години

Викендице

Викендице су прометоване као викендице са плацем, викендице са плацем и неким другим објектом и као мешовит промет. Од укупног броја промета викендица у 2020. години, 76% је представљао промет викендица са плацем, а 24% су представљали промети викендица са другим врстама непокретности у промету.

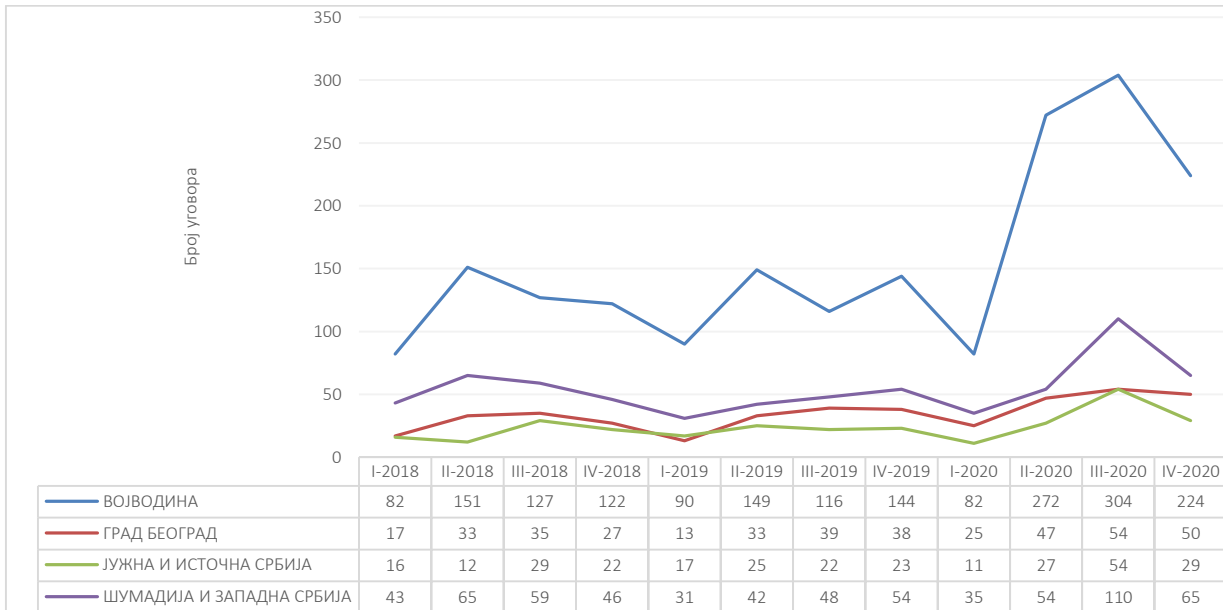


График 13: Број промета викендица по регионима, од 2018. до 2020. године

Цене прометованих викендица на територији Републике Србије у 2020. години кретале су се од 1.000 евра до преко 300.000 евра у Чајетини (график 14.). Током 2020. године закључен је уговор којим су прометоване 2 викендице, 3 помоћне зграде, базен и земљиште по цени од 3.000.000 евра. Број купопродаја викендица са ценом већом од 15.000 евра у односу на претходну годину већи је за 10%.

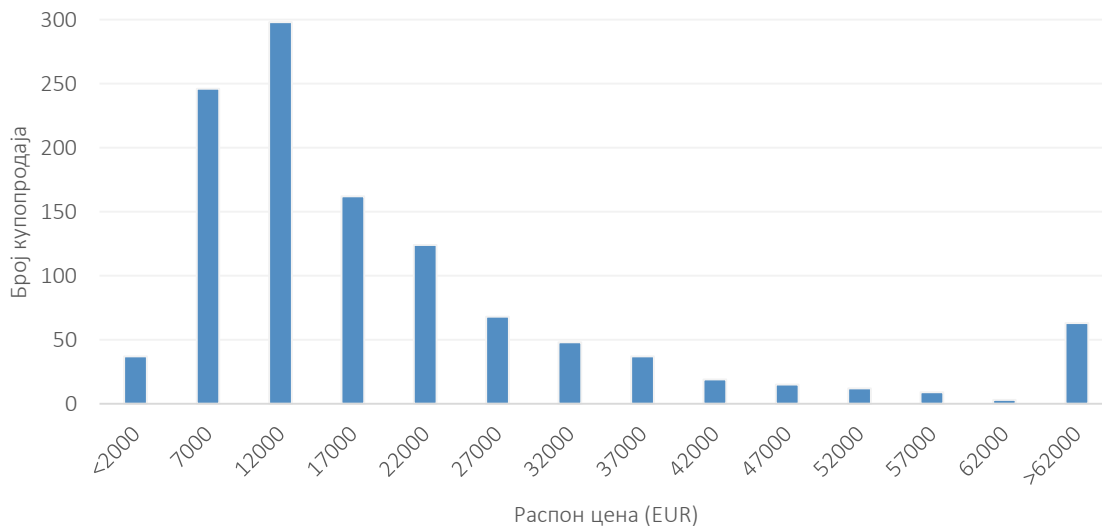


График 14: Цене викендица на територији Републике Србије у 2020. години

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета у 2019. и 2020. години приказано је у табели 17.

Општина	2019			2020		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
АЛИБУНАР	15	4.800	19.900	23	3.500	36.000
БАЈИНА БАШТА	8	3.000	26.000	12	2.600	35.000
БАРАЈЕВО	13	7.000	43.800	10	9.500	40.000

Општина	2019			2020		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
БЕЛА ЦРКВА	7	5.000	22.200	16	3.400	49.000
БЕОЧИН	27	2.000	39.000	68	2.200	65.000
ВАЉЕВО	14	1.700	130.000	21	1.700	187.000
ВРШАЦ	9	4.200	38.300	12	5.000	100.000
ГОЛУБАЦ	14	1.700	20.000	14	3.000	28.000
ГРОЦКА	41	7.500	65.000	57	4.000	150.000
ЗРЕЊАНИН	20	1.700	72.000	39	1.000	22.500
ИНЂИЈА	79	1.000	40.000	176	1.500	200.000
ИРИГ	28	1.000	74.100	39	1.000	130.000
КОВИН	9	2.500	36.000	13	3.400	21.000
МИОНИЦА	14	3.000	41.000	21	5.000	40.000
НОВИ САД	38	3.500	235.000	77	3.500	111.000
СОПОТ	28	3.500	60.000	55	2.500	114.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18	1.250	9.900	16	4.000	31.000
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	36	1.500	30.000	58	3.000	70.000
СУБОТИЦА	20	2.800	25.000	19	5.000	20.000
ЧАЈЕТИНА	22	4.700	580.000	25	4.000	315.500
ШИД	7	1.300	7.000	14	1.000	10.000

Табела 17: Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета у 2020. години