РЕПУБЛИЧКИ **ГЕОДЕТСКИ** ЗАВОД

# РГЗ ИНДЕКС ЦЕНА СТАНОВА

## Прво тромесечје 2023.

**152,62**

*Април 2023.*

# Уводна реч

Према Уједињеним нацијама добра земљишна администрација повезује људе са непокретностима и обавештава о томе „како“, „шта“, „ко“, „када“ и „где“ у вези са поседовањем, коришћењем, вредношћу и могућности изградње на непокретностима. Вишегодишњи процес реформе, модернизације и дигитализације Републичког геодетског завода Србије (РГЗ) спроводи се у сарадњи са Светском банком кроз пројекат „Унапређење земљишне администрације у Србији“. Ова реформа је омогућила имплементацију савремених техничких и методолошких решења за кредибилно праћење трендова на тржишту непокретности у складу са најбољом светском праксом.

РГЗ од трећег тромесечја 2022. године објављује индекс цена станова за Републику Србију који је развијен у складу с међународним методолошким смерницама. Индекс је израђен на основу модела за масовну процену вредности станова који поред цена из купопродајних уговора узима у обзир и различите карактеристике непокретности из ауторитативних извора - Регистра цена непокретности, Катастра непокретности, Регистра стамбених заједница, Геосрбије и пореске администрације. Вредност стана је оцењена на основу свеобухватне анализе где се сваки стан посматра као скуп његових карактеристика које утичу на тржишну вредност (површина стана, година изградње, квалитет инфраструктуре, удаљеност од јавних и пословних објеката и др.). У моделу масовне процене, временска компонента која одражава ефекат тржишних промена (понуде и тражње) на ниво купопродајних цена из периода у период, представља основу за израчунавање индекса.

Референтни односно базни период је прво тромесечје 2019. године када вредност индекса 100.
Индекс је, због претежне заступљености станова у укупном промету непокретности у Србији, релевантанза праћење кретања целог тржишта непокретности. Индекс цена станова обрачунаваће се тромесечно, најпре као прелиминарни индекс, одмах по истеку тромесечја, а затим као финални индекс.

Праћење кретања цена и промета непокретности је веома важно за успешно вођење економских политика и развој друштва. Са привредног становишта, грађевинарство које је најдиректније повезано са тржиштем некретнина, представља једну од кључних полуга привредног развоја које последично са собом повлачи и активности већег броја повезаних делатности.

Са становишта грађана, успешно решавање стамбеног питања једна је од најважнијих животних и највећих финансијских одлука за већину домаћинстава. Такође, земљама Југоисточне Европе, укључујући Србију, улагање у некретнине традиционално представља један од најзаступљених облика дугорочне штедње. Тржиште непокретности је неизоставан ослонац сваког успешног банкарског система, не само због грађана који узимају стамбене кредите, већ и због привредника и предузетника који непокретности користе као колатерал за обезбеђивање кредита неопходних за раст њиховог пословања. Отуда је кредибилно праћење трендова на тржишту непокретности неопходно како би сви поменути друштвени и привредни сегменти могли да функционишу што ефикасније, као и да би креатори економских политика могли да прате и правовремено реагују на стварање потенцијалних ризика. Управо је изостанак правовременог праћења и идентификације ризика на тржишту некретнина у Сједињеним Америчким Државама претходило глобалној финансијској кризи 2008. године, па је израда индекса цена стамбених непокретности стога препоручена и уврштена у скуп индикатора за праћење финансијске стабилности од стране Међународног монетарног фонда.

**Мр Борко Драшковић**
**Директор**
**Републички геодетски завод**

# Кретање цена станова и пратећи тржишни трендови

У првом тромесечју 2023. настављен је тренд раста цена станова из претходног периода (Слика 1). Годишње стопе раста цена су и даље двоцифрене посматрано за целу Републику Србију и износе 13,62% у првом тромесечју 2023. године што представља незнатно успоравање раста (14,90% у Т4 2022, Слика 2). Цене станова су у првом тромесечју 2023. у односу на четврто тромесечје 2022. порасле за 2,57% док је у Т4 2022 овај раст износио 3,15 % у односу на Т3 2022 (Слика 3).

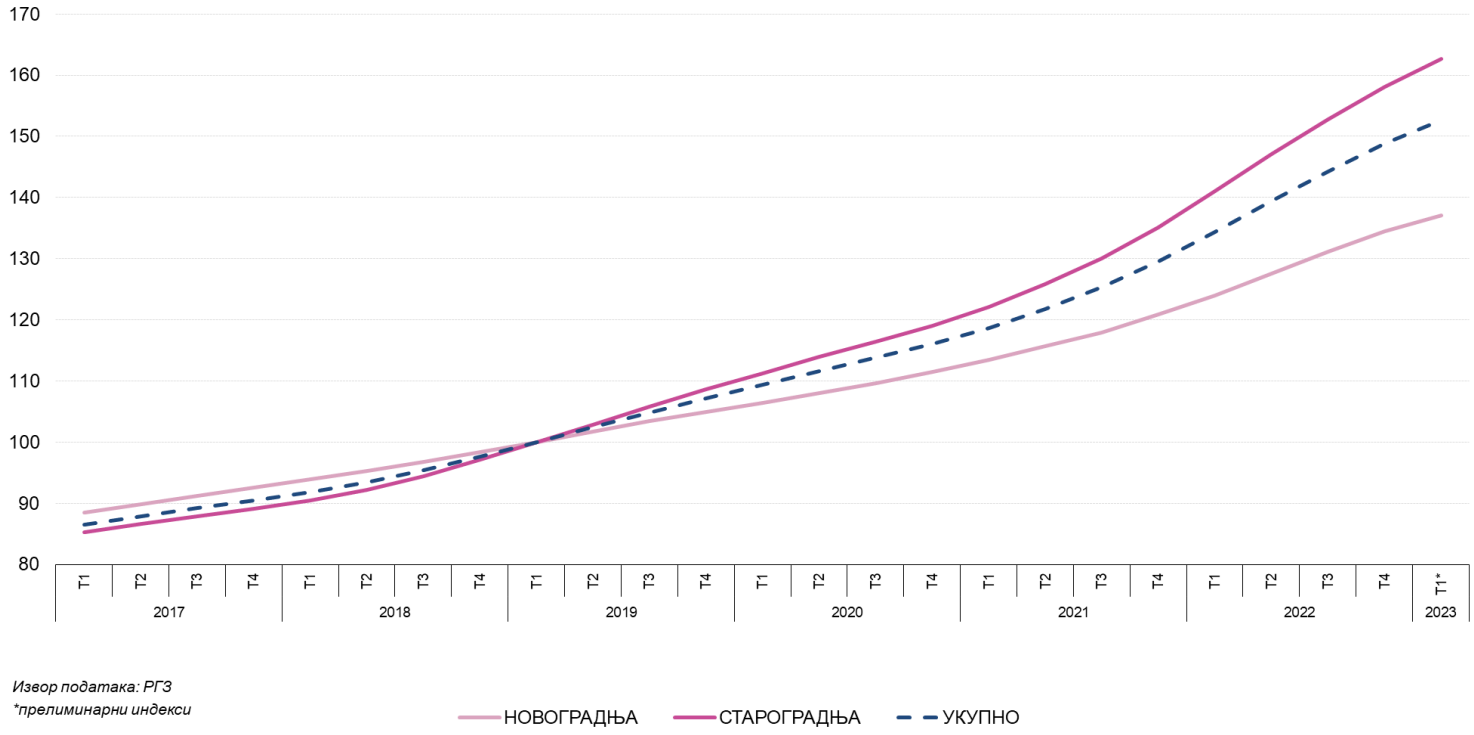
По динамици је значајнији раст цена „старогрaдње“ где се бележи стопа од 15,40% у Т1 2023. (наспрам раста од 16,98% у Т4 2022.). Код „новогрaдње“, односно куповине од инвеститора, бележи се такође благо успоравање раста у Т1 2023. од 10,48% (наспрам 11.29% у Т4 2022, Слика 2) при чему је ниво цена у „новогрaдњи“ релативно виши у поређењу са „старогрaдњом“, Табела 5.

По нивоу индекса цена, као и у претходном периоду, и у Т1 2023. предњаче региони Војводина (вредност индекса 163,36) и град Београд (вредност индекса 152,95), Слика 4. (Подсетимо, реч је о базном индексу који узима вредност 100 у првом тромесечју 2019). Као у претходних неколико тромесечја, нешто динамичнији раст је у региону Јужне и Источне Србије где годишња стопа раста у Т1 2023. износи 15,74% (слична вредност као у Т4 2022), Слика 5. У регионима Војводине и Београда, упоредиве стопе раста цена у Т1 2023. су нешто ниже у односу на ниво из Т4 2022. и износе 14,89% и 13,27% (16,02% и 14,91% у Т4 2022, детаљнији преглед у Табели 2).

Иако је ниво цена и даље у порасту, број продатих станова у Т1 2023. се драстично смањио и то за чак 15,33% у односу на исти период 2022. Подсетимо, тржиште станова мерено бројем трансакција је након дужег периода експанзије, забележило пад од 5,20% у Т3 2022, а затим тек незнатни раст од 0,6% у Т4 2022. (Слика 7). Због оваквих трендова – пада броја купопродаја станова и нешто мањег раста цена, укупна вредност тржишта станова је у првом тромесечју такође у паду, од 3,24% (раст од 36% у Т4 2022, Слика 7) и то по први пут након дужег периода експанзије који је обухваћен у евиденцији Регистра цена непокретности у РГЗ (од 2017. наовамо). Наиме, укупна вредност прометованих станова у Т1 2023. износила је 861 милион евра наспрам 890 милиона евра у истом периоду 2022. и 1.229 милиона у Т4 2022. Пад броја купопродаја станова у Т1 2023. је нарочито изражен у региону Јужне и источне Србије (-19,68%) и Београда (-16,91%, Слика 6). Трендови у вези с падом тржишта станова, по свему судећи, последица су пада кредитирања услед раста каматних стопа. Претходно видимо у смањењу удела купопродаја финансираних из кредита с 21% продатих станова у Т4 2022. на 18% продатих станова у Т1 2023 (Слика 9).

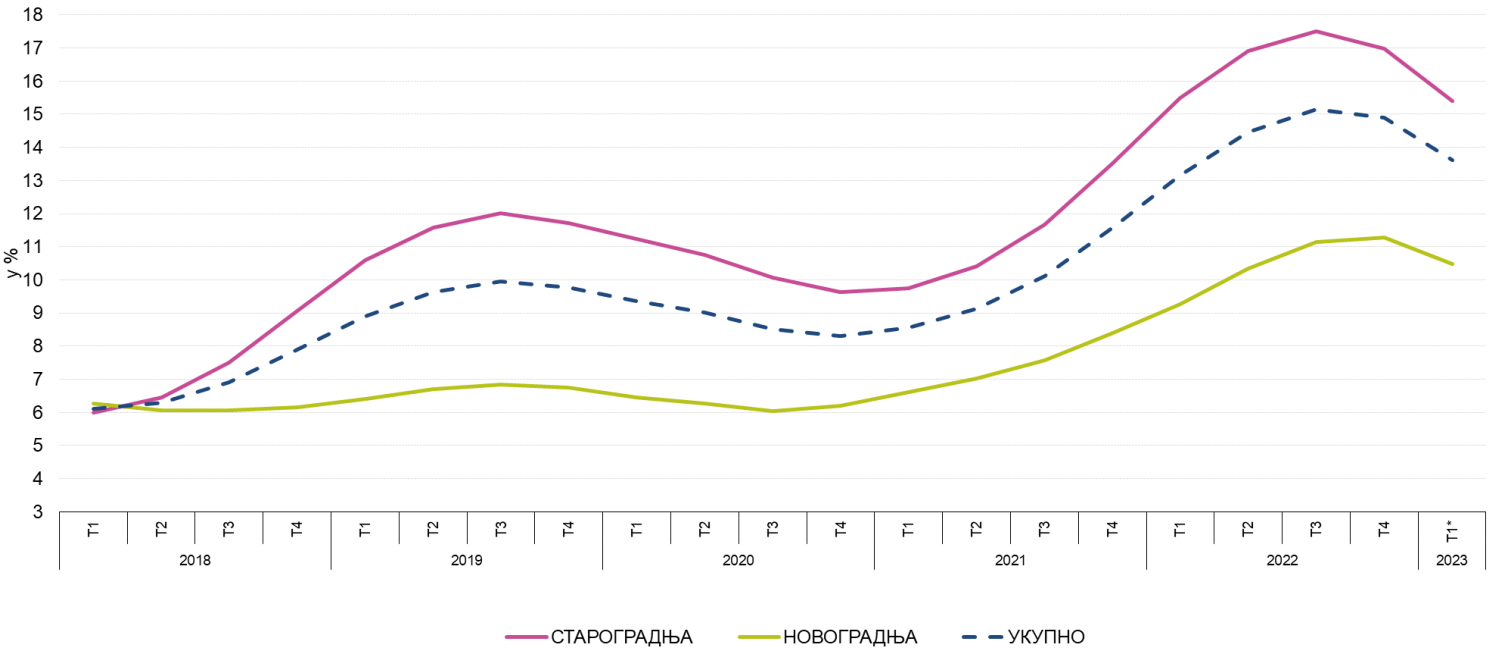
У претходном периоду, у међународним поређењима, индекс цена станова у Србији имао је сличан растући тренд као и у Хрватској (17,33% међугодишњи раст цена у Т4 2022), за разлику од сви осталих земаља које бележе успоравање раста или чак пад, Слика 10 (-6,53% међугодишнње у случају Данске, -3,57% у случају Немачке, када су у питању најсвежији доступни званични подаци за Т4 2022, (Слика 11). Индекс цена за свих 27 земаља ЕУ бележи успоравање међугодишњег раста цена на 3,55 % у Т4 са 7,27% у Т3 2022 (Слика 11).

*Слика 1. Индекс цена станова Србија: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „старогрaдња“, 2019=100*



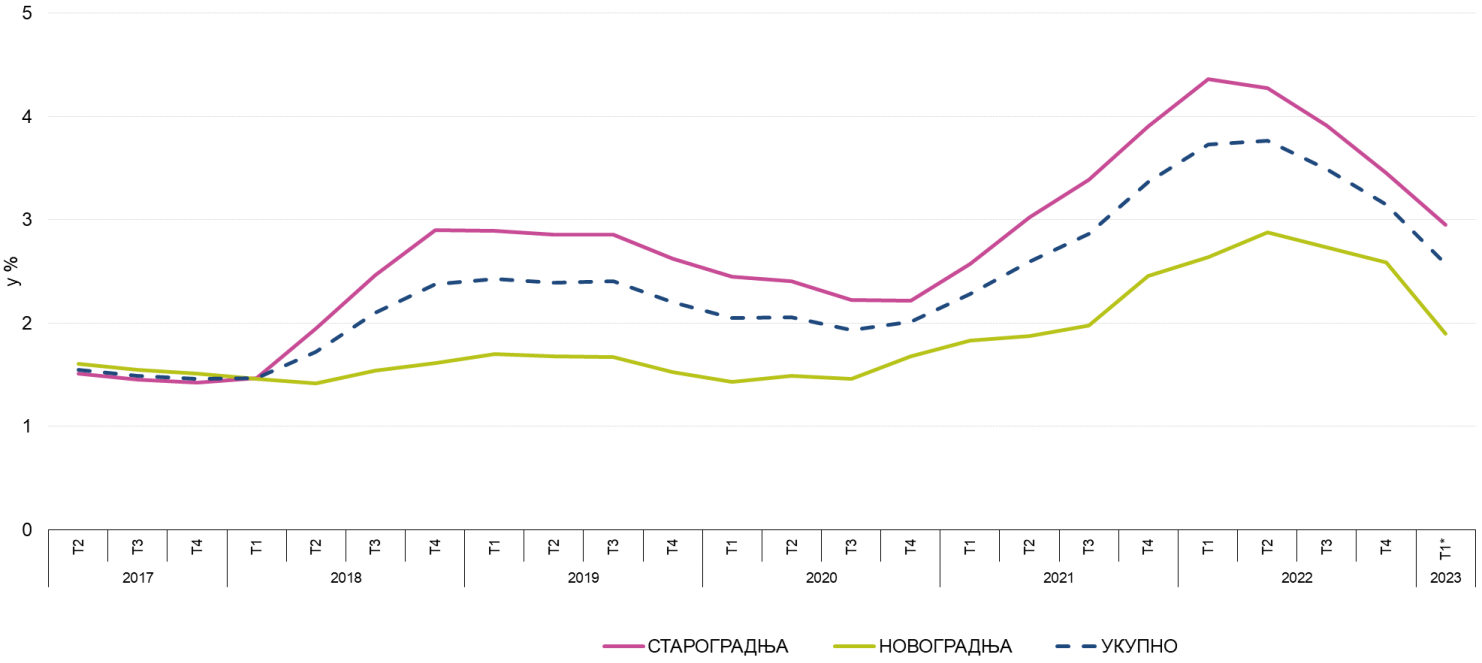

*Извор података: РГЗ*
**прелиминарни индекси*

*Слика 2. Годишње стопе раста цена станова: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „старогрaдња“, у %*



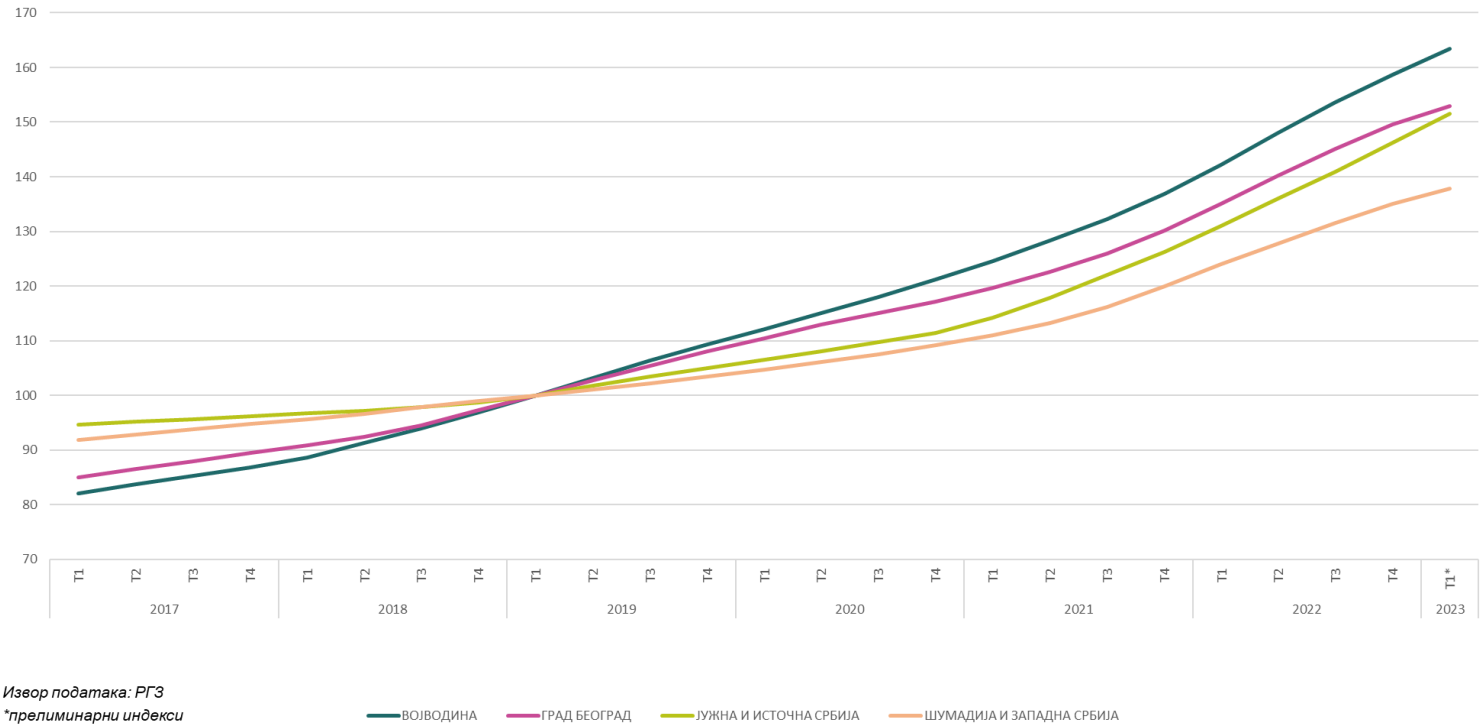

*Извор података: РГЗ*
**на основу прелиминарних индекса*

*Слика 3. Тромесечне стопе раста цена станова: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „староградња“, у %*



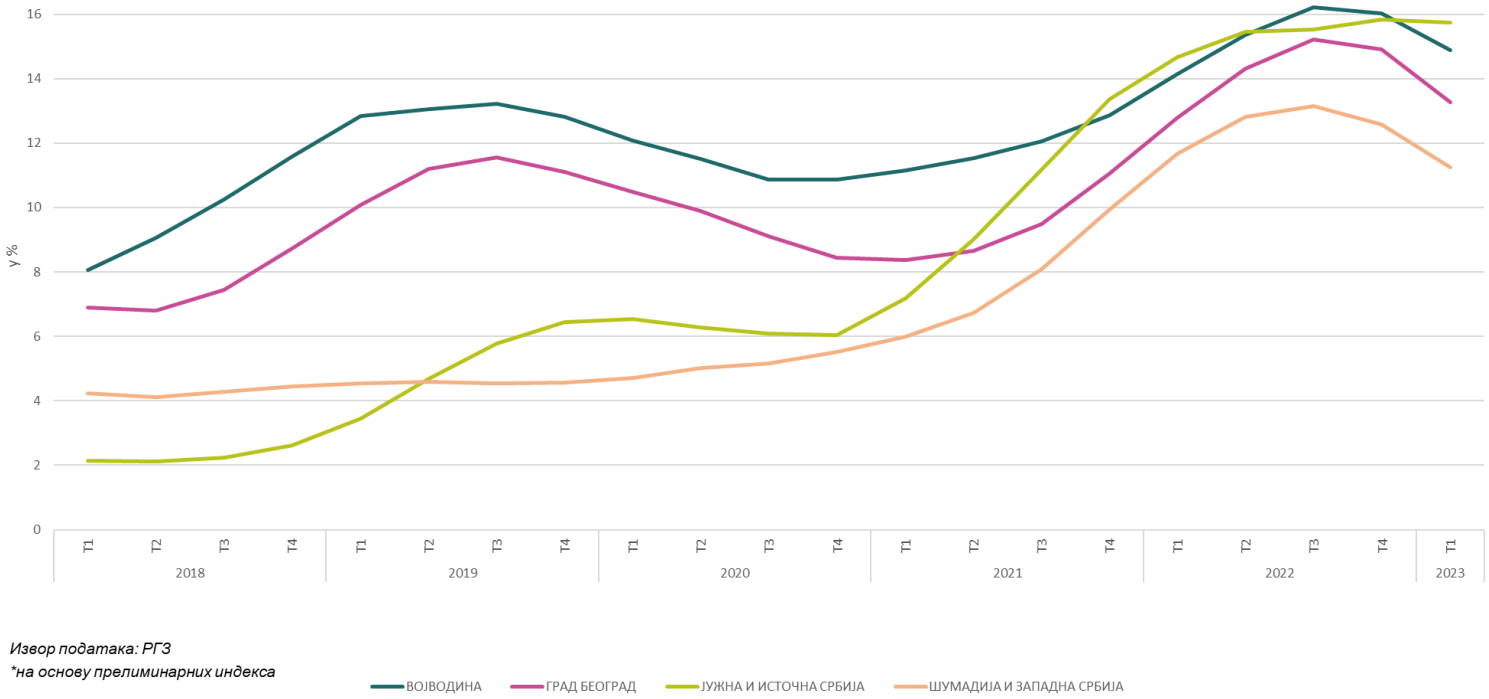

*Извор података: РГЗ*
**на основу прелиминарних индекса*

*Слика 4. Индекси цена станова по статистичким регионима, 2019=100*




*Извор података: РГЗ*
**прелиминарни индекси*

*Слика 5. Годишње стопе раста цена станова по статистичким регионима, у %*

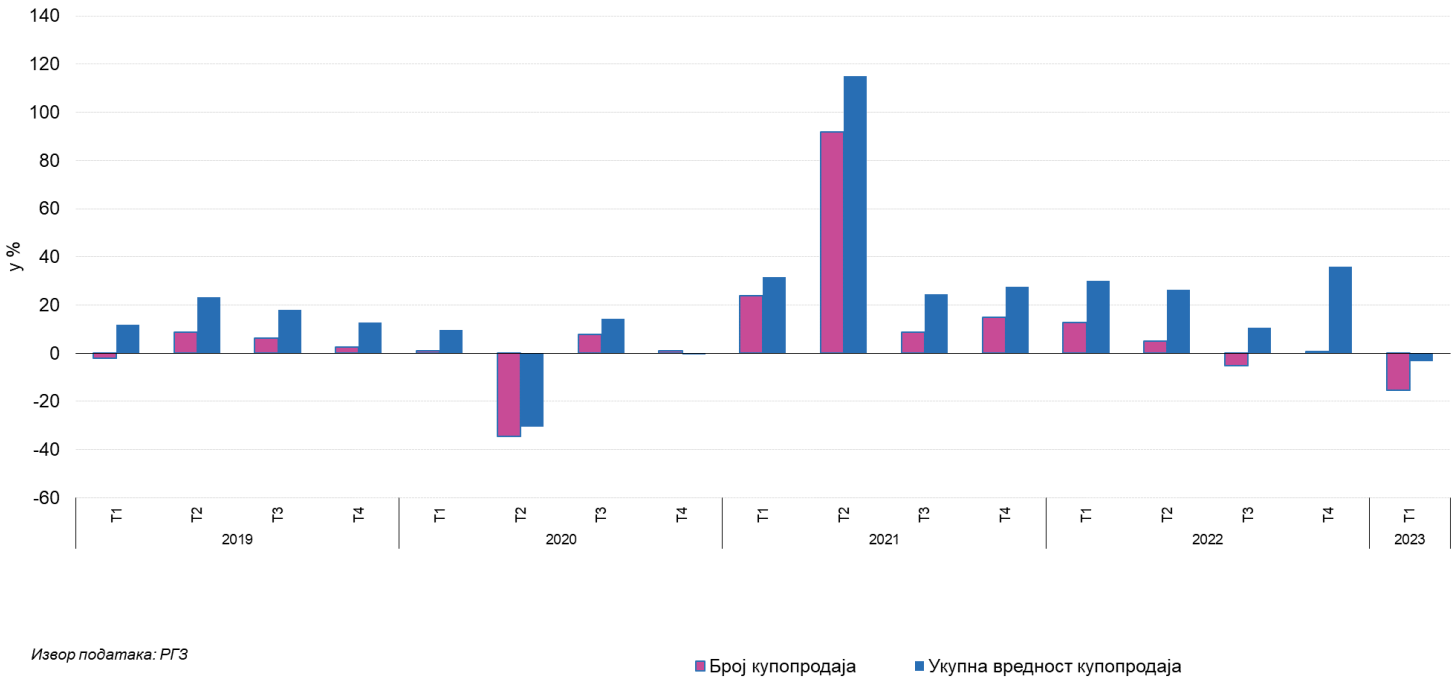



*Извор података: РГЗ*
**на основу прелиминарних индекса*

*Слика 6. Годишње стопе раста броја купопродаја станова по статистичким регионима, у %*

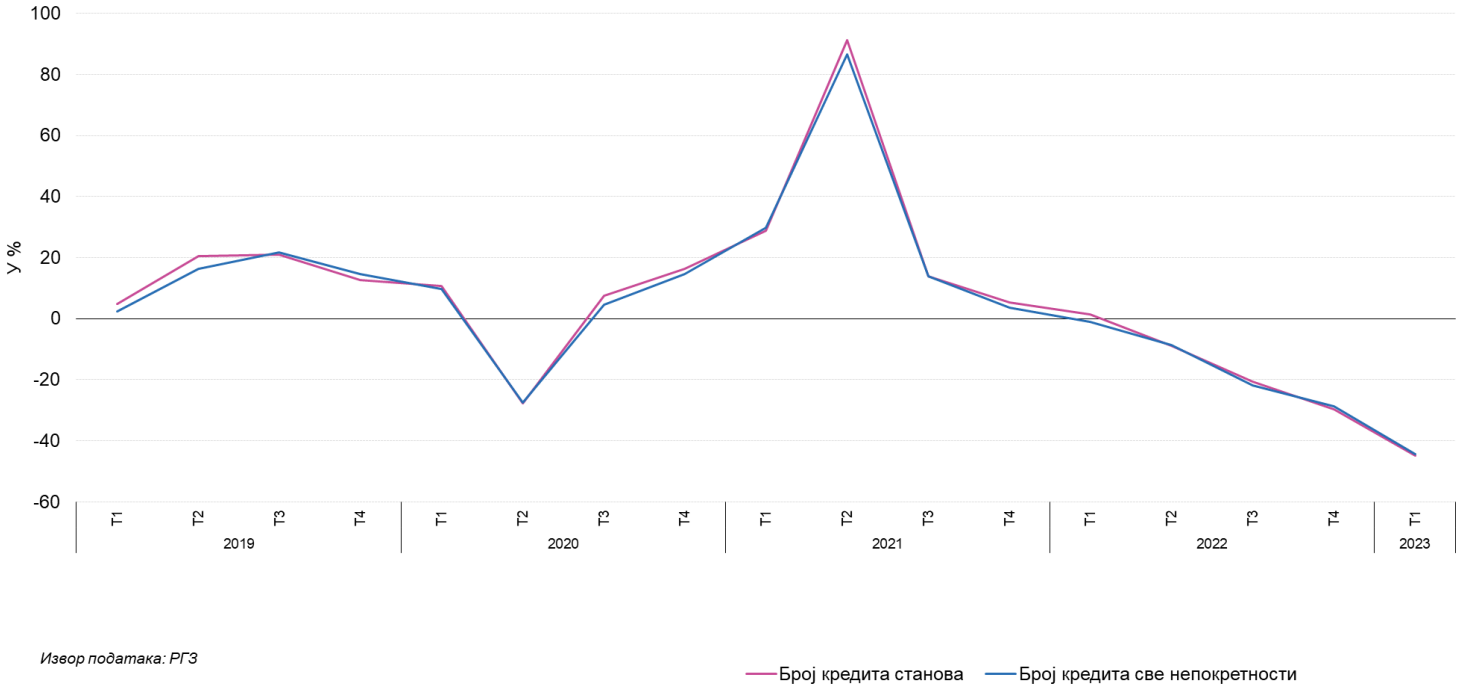
*Извор података: РГЗ*

*Слика 7. Годишње стопе раста броја купопродаја и вредности тржишта станова на територији Републике Србије, у %*



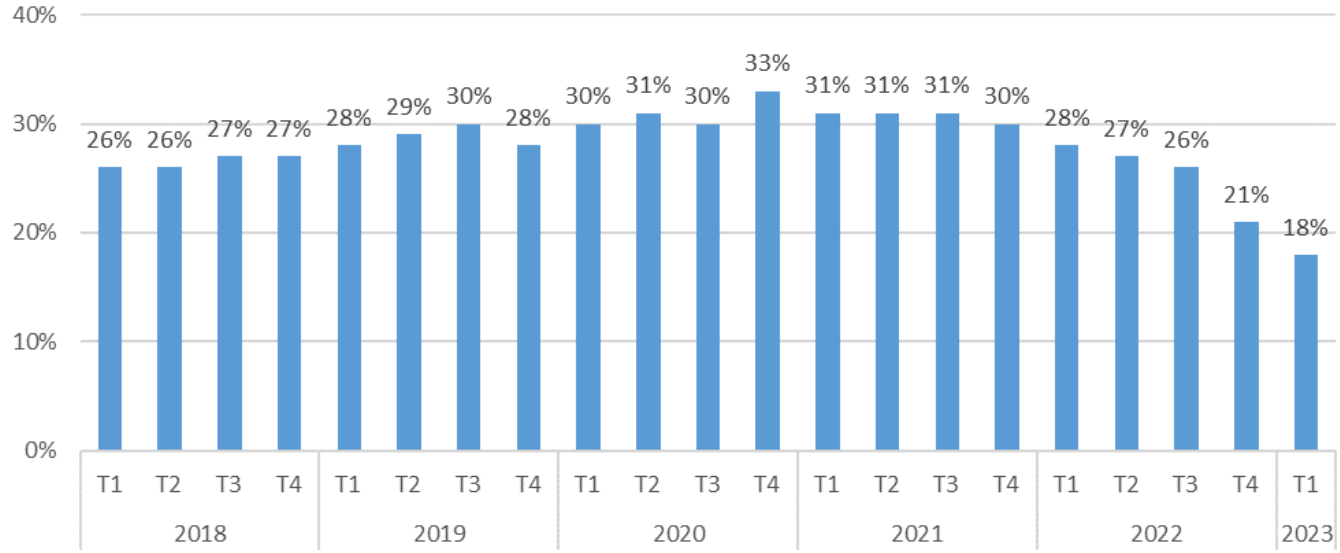

*Извор података: РГЗ*

*Слика 8 Годишње стопе раста броја купопродаја уз кредит: станови и све непокретности, у %*

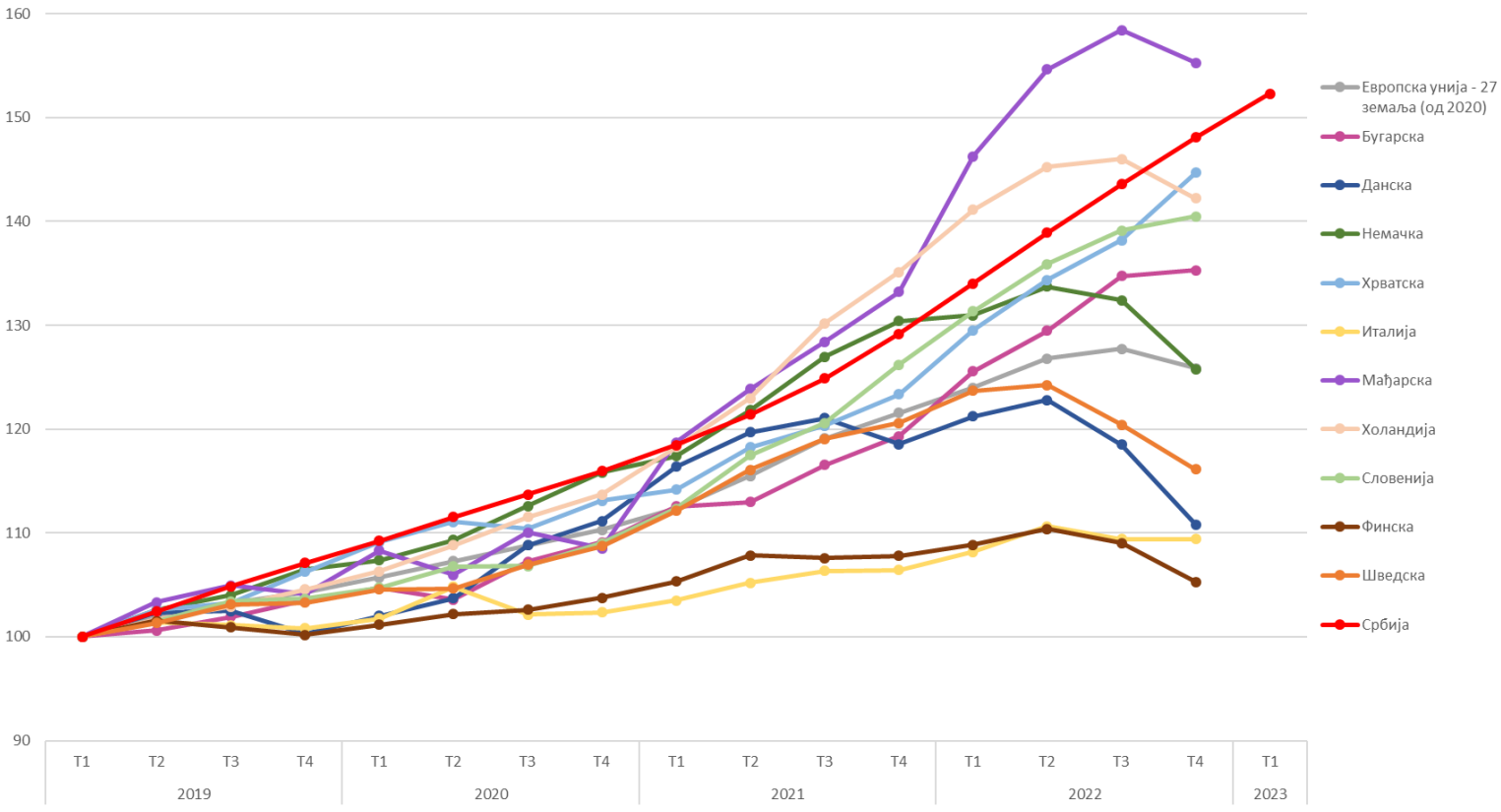



*Извор података: РГЗ*

*Слика 9 Удео куповине станова из кредита на територији Републике Србије, у %*

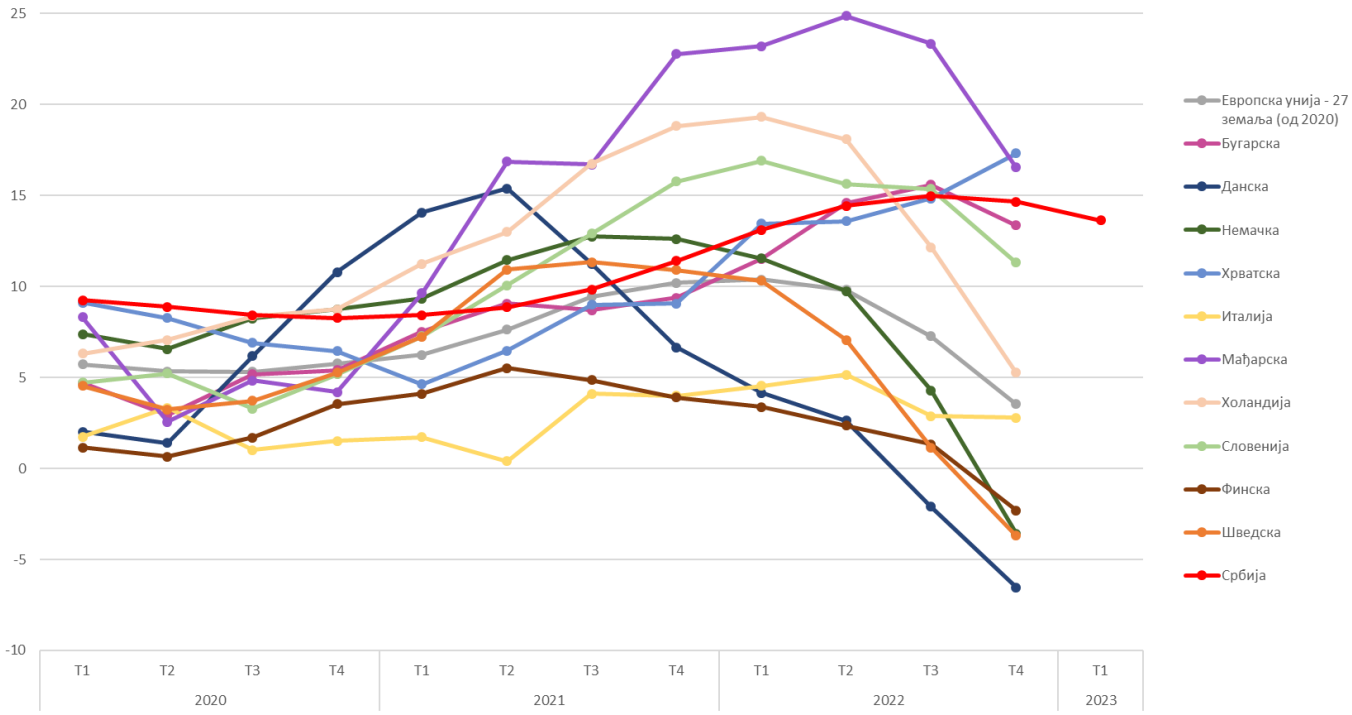



*Слика 10 Индекси цена стамбених непокретности: међународно поређење**




*Извор података: за Србију РГЗ и Еуростат за све остале земље*

*Слика 11 Годишње стопе раста цена стамбених непокретности: међународно поређење **




*Извор података: за Србију РГЗ и Еуростат за све остале земље*

**могуће су методолошке разлике у израчунавању индекса цена стамбених непокретности за различите земље с обзиром на више доступних метода за оцену и израчунавање тржишних промена цена (методолошке смернице и предности и мане различитих приступа су представљени у Приручнику Еуростат-а).*

Методолошки приступ израде РГЗ индекса је у складу с међународним стандардима и препорукама на основу хедоничке регресионе анализе података из остварених трансакција из Регистра цена непокретности).

Калибрација индекса цена врши се у складу са стандардима ЕУРОСТАТ-а. У анализу за индексе цена непокретности у првом тромесечју 2023. узете су трансакције из периода од 01.01.2017. до 31.03.2023. године. Промена у односу на претходне извештаје је да у анализи нису коришћење трансакције из 2016. што је допринело обезбеђивању још квалитетнијих и прецизнијих индекса цена.

Детаљније методолошка објашњења израде РГЗ индекса публикована су на веб страници Републичког геодетског завода у документу Методологија израде РГЗ индекса цена станова.

# СТАТИСТИЧКИ ПРИЛОГ

*Табела 1. Индекси цена станова за Србију и статистичке регионе по сегментима тржишта „новоградња“ и „старогрaдња“, 2019=100*

| | | РЕПУБЛИКА СРБИЈА | | | ВОЈВОДИНА | | | ГРАД БЕОГРАД | | | ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА | | | ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ГОДИНА | КВАРТАЛ | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % |
| 2017 | Т1 | 88,43 | 85,31 | 86,54 | 88,22 | 78,24 | 82,01 | 86,21 | 84,17 | 84,98 | 96,09 | 93,88 | 94,63 | 89,81 | 93,36 | 91,78 |
| | Т2 | 89,85 | 86,60 | 87,88 | 89,59 | 80,04 | 83,65 | 87,83 | 85,60 | 86,48 | 96,58 | 94,41 | 95,14 | 91,28 | 93,99 | 92,78 |
| | Т3 | 91,24 | 87,86 | 89,19 | 90,94 | 81,82 | 85,26 | 89,42 | 87,01 | 87,96 | 97,07 | 94,93 | 95,65 | 92,73 | 94,60 | 93,77 |
| | Т4 | 92,62 | 89,11 | 90,49 | 92,27 | 83,57 | 86,86 | 90,98 | 88,41 | 89,42 | 97,56 | 95,45 | 96,16 | 94,15 | 95,19 | 94,72 |
| 2018 | Т1 | 93,97 | 90,42 | 91,82 | 93,59 | 85,61 | 88,62 | 92,51 | 89,78 | 90,85 | 98,04 | 95,96 | 96,66 | 95,54 | 95,75 | 95,66 |
| | Т2 | 95,30 | 92,18 | 93,40 | 94,88 | 89,01 | 91,23 | 94,03 | 91,29 | 92,37 | 98,52 | 96,47 | 97,16 | 96,91 | 96,36 | 96,60 |
| | Т3 | 96,77 | 94,45 | 95,36 | 96,16 | 92,68 | 93,99 | 95,88 | 93,61 | 94,51 | 99,00 | 97,15 | 97,78 | 98,26 | 97,40 | 97,78 |
| | Т4 | 98,33 | 97,19 | 97,63 | 97,84 | 96,34 | 96,91 | 97,92 | 96,79 | 97,23 | 99,48 | 98,25 | 98,67 | 99,20 | 98,73 | 98,94 |
| 2019 | Т1 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| | Т2 | 101,68 | 102,86 | 102,39 | 102,24 | 103,67 | 103,13 | 102,04 | 103,16 | 102,72 | 100,86 | 102,16 | 101,72 | 100,66 | 101,34 | 101,04 |
| | Т3 | 103,38 | 105,80 | 104,85 | 104,56 | 107,53 | 106,41 | 104,11 | 106,27 | 105,42 | 101,75 | 104,28 | 103,42 | 101,27 | 103,01 | 102,23 |
| | Т4 | 104,96 | 108,58 | 107,16 | 106,85 | 110,84 | 109,33 | 105,96 | 109,36 | 108,03 | 102,64 | 106,24 | 105,02 | 101,79 | 104,79 | 103,46 |
| 2020 | Т1 | 106,46 | 111,24 | 109,36 | 109,17 | 113,86 | 112,09 | 107,53 | 112,39 | 110,48 | 103,52 | 108,10 | 106,55 | 102,49 | 106,51 | 104,72 |
| | Т2 | 108,05 | 113,92 | 111,61 | 111,69 | 117,03 | 115,01 | 109,09 | 115,34 | 112,88 | 104,44 | 109,98 | 108,10 | 103,33 | 108,34 | 106,11 |
| | Т3 | 109,63 | 116,45 | 113,77 | 114,09 | 120,31 | 117,96 | 110,61 | 117,88 | 115,02 | 105,69 | 111,78 | 109,72 | 104,22 | 110,14 | 107,51 |
| | Т4 | 111,47 | 119,03 | 116,06 | 116,96 | 123,80 | 121,22 | 112,30 | 120,30 | 117,15 | 106,97 | 113,61 | 111,36 | 105,38 | 112,18 | 109,16 |
| 2021 | Т1 | 113,51 | 122,09 | 118,71 | 119,96 | 127,39 | 124,58 | 114,23 | 123,27 | 119,72 | 108,23 | 117,24 | 114,19 | 106,81 | 114,32 | 110,99 |
| | Т2 | 115,64 | 125,78 | 121,79 | 122,83 | 131,57 | 128,27 | 116,13 | 126,87 | 122,65 | 109,75 | 121,96 | 117,83 | 108,79 | 116,82 | 113,25 |
| | Т3 | 117,93 | 130,04 | 125,28 | 125,61 | 136,18 | 132,19 | 118,33 | 130,87 | 125,94 | 111,82 | 127,20 | 121,99 | 110,78 | 120,52 | 116,20 |
| | Т4 | 120,83 | 135,12 | 129,50 | 128,50 | 141,84 | 136,80 | 121,54 | 135,66 | 130,11 | 113,94 | 132,53 | 126,24 | 113,43 | 125,24 | 120,00 |
| 2022 | Т1 | 124,02 | 141,01 | 134,33 | 131,60 | 148,62 | 142,19 | 124,99 | 141,53 | 135,03 | 116,97 | 138,10 | 130,95 | 116,28 | 130,06 | 123,94 |
| | Т2 | 127,59 | 147,04 | 139,39 | 135,47 | 155,57 | 147,98 | 128,60 | 147,71 | 140,20 | 120,64 | 143,90 | 136,03 | 119,39 | 134,45 | 127,76 |
| | Т3 | 131,08 | 152,79 | 144,25 | 139,60 | 162,10 | 153,61 | 131,91 | 153,63 | 145,09 | 124,19 | 149,49 | 140,92 | 122,44 | 138,71 | 131,48 |
| | Т4 | 134,47 | 158,07 | 148,79 | 143,62 | 167,88 | 158,72 | 134,61 | 159,16 | 149,51 | 129,69 | 154,69 | 146,23 | 125,60 | 142,69 | 135,09 |
| 2023 | Т1* | 137,02 | 162,73 | 152,62 | 147,15 | 173,20 | 163,36 | 135,83 | 164,03 | 152,95 | 135,89 | 159,58 | 151,56 | 128,06 | 145,72 | 137,87 |
| | Т2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Т3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Т4 | | | | | | | | | | | | | | | |

*на основу прелиминарних индекса

*Табела 2. Годишње стопе раста цена станова за Србију и статистичке регионе по сегментима тржишта „новоградња“ и „старогрaдња“, у %*

| | | РЕПУБЛИКА СРБИЈА | | | ВОЈВОДИНА | | | ГРАД БЕОГРАД | | | ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА | | | ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ГОДИНА | КВАРТАЛ | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % |
| 2017 | Т1 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | Т2 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | Т3 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | Т4 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 2018 | Т1 | 6,26 | 5,99 | 6,10 | 6,09 | 9,42 | 8,06 | 7,31 | 6,67 | 6,91 | 2,03 | 2,22 | 2,15 | 6,38 | 2,56 | 4,23 |
| | Т2 | 6,07 | 6,44 | 6,28 | 5,90 | 11,21 | 9,06 | 7,06 | 6,65 | 6,81 | 2,01 | 2,18 | 2,12 | 6,17 | 2,52 | 4,12 |
| | Т3 | 6,06 | 7,50 | 6,92 | 5,74 | 13,27 | 10,24 | 7,22 | 7,59 | 7,45 | 1,99 | 2,34 | 2,23 | 5,96 | 2,96 | 4,28 |
| | Т4 | 6,16 | 9,07 | 7,89 | 6,04 | 15,28 | 11,57 | 7,63 | 9,48 | 8,73 | 1,97 | 2,93 | 2,61 | 5,36 | 3,72 | 4,46 |
| 2019 | Т1 | 6,42 | 10,60 | 8,91 | 6,85 | 16,81 | 12,84 | 8,10 | 11,38 | 10,07 | 2,00 | 4,21 | 3,46 | 4,67 | 4,44 | 4,54 |
| | Т2 | 6,69 | 11,59 | 9,63 | 7,76 | 16,47 | 13,04 | 8,52 | 13,00 | 11,20 | 2,38 | 5,90 | 4,69 | 3,87 | 5,17 | 4,60 |
| | Т3 | 6,83 | 12,02 | 9,95 | 8,74 | 16,02 | 13,21 | 8,58 | 13,52 | 11,54 | 2,78 | 7,34 | 5,77 | 3,06 | 5,76 | 4,55 |
| | Т4 | 6,74 | 11,72 | 9,76 | 9,21 | 15,05 | 12,82 | 8,21 | 12,99 | 11,11 | 3,18 | 8,13 | 6,44 | 2,61 | 6,14 | 4,57 |
| 2020 | Т1 | 6,46 | 11,24 | 9,36 | 9,17 | 13,86 | 12,09 | 7,53 | 12,39 | 10,48 | 3,52 | 8,10 | 6,55 | 2,49 | 6,51 | 4,72 |
| | Т2 | 6,26 | 10,75 | 9,00 | 9,24 | 12,89 | 11,52 | 6,91 | 11,81 | 9,89 | 3,55 | 7,65 | 6,27 | 2,65 | 6,91 | 5,02 |
| | Т3 | 6,05 | 10,07 | 8,51 | 9,11 | 11,89 | 10,85 | 6,24 | 10,93 | 9,11 | 3,87 | 7,19 | 6,09 | 2,91 | 6,92 | 5,16 |
| | Т4 | 6,20 | 9,62 | 8,31 | 9,46 | 11,69 | 10,88 | 5,98 | 10,00 | 8,44 | 4,22 | 6,94 | 6,04 | 3,53 | 7,05 | 5,51 |
| 2021 | Т1 | 6,62 | 9,75 | 8,55 | 9,88 | 11,88 | 11,14 | 6,23 | 9,68 | 8,36 | 4,55 | 8,46 | 7,17 | 4,22 | 7,33 | 5,99 |
| | Т2 | 7,02 | 10,41 | 9,12 | 9,97 | 12,42 | 11,53 | 6,45 | 10,00 | 8,66 | 5,08 | 10,89 | 9,00 | 5,28 | 7,83 | 6,73 |
| | Т3 | 7,57 | 11,67 | 10,12 | 10,10 | 13,19 | 12,06 | 6,98 | 11,02 | 9,49 | 5,80 | 13,79 | 11,18 | 6,29 | 9,42 | 8,08 |
| | Т4 | 8,40 | 13,52 | 11,58 | 9,87 | 14,57 | 12,85 | 8,23 | 12,77 | 11,06 | 6,52 | 16,65 | 13,36 | 7,64 | 11,64 | 9,93 |
| 2022 | Т1 | 9,26 | 15,50 | 13,16 | 9,70 | 16,67 | 14,14 | 9,42 | 14,81 | 12,79 | 8,08 | 17,79 | 14,68 | 8,87 | 13,77 | 11,67 |
| | Т2 | 10,33 | 16,90 | 14,45 | 10,29 | 18,24 | 15,37 | 10,74 | 16,43 | 14,31 | 9,92 | 17,99 | 15,45 | 9,74 | 15,09 | 12,81 |
| | Т3 | 11,15 | 17,49 | 15,14 | 11,14 | 19,03 | 16,20 | 11,48 | 17,39 | 15,21 | 11,06 | 17,52 | 15,52 | 10,53 | 15,09 | 13,15 |
| | Т4 | 11,29 | 16,98 | 14,90 | 11,77 | 18,36 | 16,02 | 10,75 | 17,32 | 14,91 | 13,82 | 16,72 | 15,83 | 10,73 | 13,93 | 12,58 |
| 2023 | Т1* | 10,48 | 15,40 | 13,62 | 11,82 | 16,54 | 14,89 | 8,67 | 15,90 | 13,27 | 16,18 | 15,55 | 15,74 | 10,13 | 12,04 | 11,24 |
| | Т2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Т3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Т4 | | | | | | | | | | | | | | | |

*на основу прелиминарних индекса

*Табела 3. Тромесечне стопе раста цена станова за Србију и статистичке регионе по сегментима тржишта „новоградња“ и „старогрaдња“, у %*

| | | РЕПУБЛИКА СРБИЈА | | | ВОЈВОДИНА | | | ГРАД БЕОГРАД | | | ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА | | | ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ГОДИНА | КВАРТАЛ | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % | НОВОГРАДЊА % | СТАРОГРАДЊА % | УКУПНО % |
| 2017 | Т1 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | Т2 | 1,61 | 1,51 | 1,55 | 1,55 | 2,30 | 2,00 | 1,88 | 1,70 | 1,77 | 0,51 | 0,56 | 0,54 | 1,64 | 0,67 | 1,09 |
| | Т3 | 1,55 | 1,45 | 1,49 | 1,51 | 2,22 | 1,92 | 1,81 | 1,65 | 1,71 | 0,51 | 0,55 | 0,54 | 1,59 | 0,65 | 1,07 |
| | Т4 | 1,51 | 1,42 | 1,46 | 1,46 | 2,14 | 1,88 | 1,74 | 1,61 | 1,66 | 0,50 | 0,55 | 0,53 | 1,53 | 0,62 | 1,01 |
| 2018 | Т1 | 1,46 | 1,47 | 1,47 | 1,43 | 2,44 | 2,03 | 1,68 | 1,55 | 1,60 | 0,49 | 0,53 | 0,52 | 1,48 | 0,59 | 0,99 |
| | Т2 | 1,42 | 1,95 | 1,72 | 1,38 | 3,97 | 2,95 | 1,64 | 1,68 | 1,67 | 0,49 | 0,53 | 0,52 | 1,43 | 0,64 | 0,98 |
| | Т3 | 1,54 | 2,46 | 2,10 | 1,35 | 4,12 | 3,03 | 1,97 | 2,54 | 2,32 | 0,49 | 0,70 | 0,64 | 1,39 | 1,08 | 1,22 |
| | Т4 | 1,61 | 2,90 | 2,38 | 1,75 | 3,95 | 3,11 | 2,13 | 3,40 | 2,88 | 0,48 | 1,13 | 0,91 | 0,96 | 1,37 | 1,19 |
| 2019 | Т1 | 1,70 | 2,89 | 2,43 | 2,21 | 3,80 | 3,19 | 2,12 | 3,32 | 2,85 | 0,52 | 1,78 | 1,35 | 0,81 | 1,29 | 1,07 |
| | Т2 | 1,68 | 2,86 | 2,39 | 2,24 | 3,67 | 3,13 | 2,04 | 3,16 | 2,72 | 0,86 | 2,16 | 1,72 | 0,66 | 1,34 | 1,04 |
| | Т3 | 1,67 | 2,86 | 2,40 | 2,27 | 3,72 | 3,18 | 2,03 | 3,01 | 2,63 | 0,88 | 2,08 | 1,67 | 0,61 | 1,65 | 1,18 |
| | Т4 | 1,53 | 2,63 | 2,20 | 2,19 | 3,08 | 2,74 | 1,78 | 2,91 | 2,48 | 0,87 | 1,88 | 1,55 | 0,51 | 1,73 | 1,20 |
| 2020 | Т1 | 1,43 | 2,45 | 2,05 | 2,17 | 2,72 | 2,52 | 1,48 | 2,77 | 2,27 | 0,86 | 1,75 | 1,46 | 0,69 | 1,64 | 1,22 |
| | Т2 | 1,49 | 2,41 | 2,06 | 2,31 | 2,78 | 2,61 | 1,45 | 2,62 | 2,17 | 0,89 | 1,74 | 1,45 | 0,82 | 1,72 | 1,33 |
| | Т3 | 1,46 | 2,22 | 1,94 | 2,15 | 2,80 | 2,56 | 1,39 | 2,20 | 1,90 | 1,20 | 1,64 | 1,50 | 0,86 | 1,66 | 1,32 |
| | Т4 | 1,68 | 2,22 | 2,01 | 2,52 | 2,90 | 2,76 | 1,53 | 2,05 | 1,85 | 1,21 | 1,64 | 1,49 | 1,11 | 1,85 | 1,53 |
| 2021 | Т1 | 1,83 | 2,57 | 2,28 | 2,56 | 2,90 | 2,77 | 1,72 | 2,47 | 2,19 | 1,18 | 3,20 | 2,54 | 1,36 | 1,91 | 1,68 |
| | Т2 | 1,88 | 3,02 | 2,59 | 2,39 | 3,28 | 2,96 | 1,66 | 2,92 | 2,45 | 1,40 | 4,03 | 3,19 | 1,85 | 2,19 | 2,04 |
| | Т3 | 1,98 | 3,39 | 2,87 | 2,26 | 3,50 | 3,06 | 1,89 | 3,15 | 2,68 | 1,89 | 4,30 | 3,53 | 1,83 | 3,17 | 2,60 |
| | Т4 | 2,46 | 3,91 | 3,37 | 2,30 | 4,16 | 3,49 | 2,71 | 3,66 | 3,31 | 1,90 | 4,19 | 3,48 | 2,39 | 3,92 | 3,27 |
| 2022 | Т1 | 2,64 | 4,36 | 3,73 | 2,41 | 4,78 | 3,94 | 2,84 | 4,33 | 3,78 | 2,66 | 4,20 | 3,73 | 2,51 | 3,85 | 3,28 |
| | Т2 | 2,88 | 4,28 | 3,77 | 2,94 | 4,68 | 4,07 | 2,89 | 4,37 | 3,83 | 3,14 | 4,20 | 3,88 | 2,67 | 3,38 | 3,08 |
| | Т3 | 2,74 | 3,91 | 3,49 | 3,05 | 4,20 | 3,80 | 2,57 | 4,01 | 3,49 | 2,94 | 3,88 | 3,59 | 2,55 | 3,17 | 2,91 |
| | Т4 | 2,59 | 3,46 | 3,15 | 2,88 | 3,57 | 3,33 | 2,05 | 3,60 | 3,05 | 4,43 | 3,48 | 3,77 | 2,58 | 2,87 | 2,75 |
| 2023 | Т1* | 1,90 | 2,95 | 2,57 | 2,46 | 3,17 | 2,92 | 0,91 | 3,06 | 2,30 | 4,78 | 3,16 | 3,64 | 1,96 | 2,12 | 2,06 |
| | Т2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Т3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Т4 | | | | | | | | | | | | | | | |

**на основу прелиминарних индекса*

*Табела 4, Број и укупна вредност промета станова, укупно за Србију и за статистичке регионе*

| | | РЕПУБЛИКА СРБИЈА | | ВОЈВОДИНА | | ГРАД БЕОГРАД | | ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА | | ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ГОДИНА | КВАРТАЛ | Број купопродаја | Вредност купопродаја У милионима ЕУР | Број купопродаја | Вредност купопродаја У милионима ЕУР | Број купопродаја | Вредност купопродаја У милионима ЕУР | Број купопродаја | Вредност купопродаја У милионима ЕУР | Број купопродаја | Вредност купопродаја У милионима ЕУР |
| 2018 | Т1 | 8.761 | 424 | 2.157 | 84 | 4.204 | 267 | 858 | 24 | 1.542 | 48 |
| | Т2 | 9.512 | 468 | 2.479 | 95 | 4.317 | 289 | 990 | 29 | 1.726 | 55 |
| | Т3 | 10.155 | 498 | 2.496 | 93 | 4.721 | 309 | 1.152 | 35 | 1.786 | 60 |
| | Т4 | 11.555 | 632 | 2.963 | 119 | 5.511 | 417 | 1.091 | 31 | 1.990 | 65 |
| 2019 | Т1 | 8.575 | 474 | 2.099 | 87 | 3.951 | 305 | 820 | 25 | 1.705 | 57 |
| | Т2 | 10.354 | 576 | 2.615 | 107 | 4.807 | 377 | 1.077 | 32 | 1.855 | 60 |
| | Т3 | 10.782 | 587 | 2.819 | 118 | 4.686 | 363 | 1.182 | 36 | 2.095 | 70 |
| | Т4 | 11.858 | 713 | 3.043 | 140 | 5.239 | 452 | 1.200 | 38 | 2.376 | 83 |
| 2020 | Т1 | 8.663 | 519 | 2.254 | 101 | 3.861 | 331 | 894 | 28 | 1.654 | 59 |
| | Т2 | 6.793 | 401 | 1.754 | 77 | 2.893 | 248 | 698 | 23 | 1.448 | 54 |
| | Т3 | 11.628 | 670 | 3.082 | 133 | 4.498 | 401 | 1.393 | 42 | 2.655 | 95 |
| | Т4 | 11.958 | 709 | 3.100 | 140 | 4.874 | 431 | 1.344 | 41 | 2.640 | 97 |
| 2021 | Т1 | 10.722 | 684 | 2.776 | 123 | 4.475 | 443 | 1.174 | 36 | 2.297 | 82 |
| | Т2 | 13.030 | 861 | 3.320 | 156 | 5.502 | 557 | 1.437 | 47 | 2.771 | 101 |
| | Т3 | 12.653 | 835 | 3.291 | 159 | 5.052 | 520 | 1.404 | 46 | 2.906 | 110 |
| | Т4 | 13.742 | 904 | 3.718 | 186 | 5.297 | 540 | 1.611 | 56 | 3.116 | 122 |
| 2022 | Т1 | 12.091 | 890 | 3.267 | 175 | 4.884 | 562 | 1.255 | 47 | 2.685 | 106 |
| | Т2 | 13.670 | 1.087 | 3.766 | 215 | 5.853 | 712 | 1.423 | 52 | 2.628 | 108 |
| | Т3 | 11.995 | 923 | 3.322 | 196 | 4.784 | 571 | 1.275 | 47 | 2.614 | 110 |
| | Т4 | 13.821 | 1.229 | 3.803 | 227 | 5.859 | 826 | 1.312 | 52 | 2.847 | 123 |
| 2023 | Т1 | 10.238 | 861 | 2.818 | 177 | 4.058 | 538 | 1.008 | 40 | 2.354 | 105 |
| | Т2 | | | | | | | | | | |
| | Т3 | | | | | | | | | | |
| | Т4 | | | | | | | | | | |

*Табела 5. Статистички параметри цене станова у већим градовима*

| Период | СТАРОГРАДЊА | | | | | НОВОГРАДЊА | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Просечна цена | Распон цена | | Број података | Тренд % | Просечна цена | Распон цена | | Број података | Тренд % |
| | | Мин. | Макс. | | | | Мин. | Макс. | | |
| | [EUR/m²] | [EUR/m²] | [EUR/m²] | | | [EUR/m²] | [EUR/m²] | [EUR/m²] | | |
| **Београд** | | | | | | | | | | |
| **Т1 - 2020** | 1.345 | 400 | 3.737 | 1.898 | 6 | 1.750 | 612 | 9.124 | 1.591 | 5 |
| **Т1 - 2021** | 1.459 | 408 | 4.500 | 2.118 | 8 | 1.981 | 600 | 8.729 | 1.859 | 12 |
| **Т1 - 2022** | 1.680 | 400 | 4.902 | 2.237 | 15 | 2.165 | 600 | 9.115 | 1.940 | 9 |
| **Т1 - 2023** | 2.013 | 408 | 4.778 | 1.656 | 20 | 2.465 | 604 | 11.475 | 1.716 | 14 |
| **Нови Сад** | | | | | | | | | | |
| **Т1 - 2020** | 1.185 | 287 | 2.121 | 647 | 11 | 1.206 | 403 | 2.284 | 441 | 5 |
| **Т1 - 2021** | 1.255 | 382 | 2.087 | 649 | 6 | 1.302 | 551 | 2.218 | 523 | 7 |
| **Т1 - 2022** | 1.517 | 555 | 2.720 | 733 | 21 | 1.505 | 525 | 3.083 | 564 | 16 |
| **Т1 - 2023** | 1.928 | 714 | 3.333 | 468 | 27 | 1.723 | 595 | 3.479 | 375 | 14 |
| **Ниш** | | | | | | | | | | |
| **Т1 - 2020** | 747 | 235 | 1.300 | 210 | 4 | 903 | 345 | 1.312 | 135 | 5 |
| **Т1 - 2021** | 831 | 318 | 1.321 | 249 | 10 | 982 | 516 | 1.540 | 195 | 8 |
| **Т1 - 2022** | 1.020 | 350 | 1,75 | 239 | 23 | 1.003 | 380 | 2000 | 249 | 2 |
| **Т1 - 2023** | 1.221 | 483 | 2.036 | 188 | 20 | 1.351 | 690 | 2.009 | 110 | 35 |
| **Крагујевац** | | | | | | | | | | |
| **Т1 - 2020** | 734 | 225 | 1.100 | 118 | 4 | 981 | 473 | 1.284 | 92 | 3 |
| **Т1 - 2021** | 772 | 417 | 1.254 | 138 | 5 | 1.011 | 474 | 1.383 | 86 | 3 |
| **Т1 - 2022** | 810 | 390 | 1.288 | 162 | 5 | 1.065 | 763 | 1.605 | 132 | 5 |
| **Т1 - 2023** | 975 | 479 | 1.402 | 90 | 20 | 1.332 | 898 | 1.665 | 93 | 25 |

Сви извештаји и методологија израде индекса могу се пронаћи на сајту Републичког геодетског **завода www.rgz.gov.rs.**

*Мишљење изражено у овом Извештају не представља савет за инвестирање и дато је у информативне сврхе. Републички геодетски завод не одговара за одлуке донете на основу информација из овог Извештаја.*