

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



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У IV КВАРТАЛУ 2022. ГОДИНЕ



САДРЖАЈ

| | |
|--|-----------|
| ТРЖИШТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2022. ГОДИНЕ | 3 |
| ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2022. | 6 |
| НАЧИН ПЛАЋАЊА | 9 |
| НАЧИН ПЛАЋАЊА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА..... | 10 |
| УЧЕШЋЕ БРОЈА РЕГИСТРОВАНИХ УГОВОРА ПРЕМА ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ | 11 |
| НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ | 14 |
| СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА | 15 |
| СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА..... | 16 |
| ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА..... | 16 |
| СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА | 18 |
| ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА | 20 |
| ПРИЛОГ | 21 |

ТРЖИШТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2022. ГОДИНЕ

У извештају Републичког геодетског завода налази се анализа тржишта некретнина у Републици Србији за IV квартал 2022. године, као и упоредна анализа података у периоду од 2018. до 2022. године. Овај извештај омогућава увид у трендове цена и продаје некретнина у Републици Србији, као и преглед актуелних фактора који утичу на ово тржиште. На основу извештаја може се закључити да тржиште непокретности у Србији током последњих неколико година показује константан раст, што се огледа у већој потражњи за становима, пословним просторима и земљиштем. Извештај ће бити користан за инвеститоре, купце и продавце некретнина у Републици Србији зато што, коришћењем најбољих светских пракси, анализира тренутно стање на тржишту и предвиђа будући развој.

Тржиште непокретности у Републици Србији у четвртом кварталу 2022. године бележи позитивне трендове, што потврђује повећање укупног обима новчаних средстава које су биле укључене у промет, показују подаци Републичког геодетског завода о стању на тржишту непокретности у последњем кварталу прошле године.

Укупна количина новца коришћена за куповину некретнина износила је 2,3 милијарди евра, што представља раст од 27,3% у односу на исти квартал претходне године. Град Београд је забележио највећи број купопродајних уговора, укупно 9.547. Највећи број купопродајних уговора забележен је на подручју Првог основног суда у Београду, а највећи број уговора, укупно 774, закључено је у канцеларији Јавни бележник Србислав Цевић.

Највећи удео укупних новчаних средстава заузима продаја станова, са учешћем од 55% и 1,2 милијарде евра у четвртом кварталу 2022. године. С обзиром да је број продатих станова у четвртом кварталу прошле године порастао за 0,6% у односу на исти период 2021. уз чињеницу да цене станова и даље расту у четвртом кварталу, укупна вредност тржишта мерена сумом остварених купопродаја станова остварила је рекордни раст у 2022. и то за 36% међугодишње (12% у трећем кварталу 2022.).

Када је реч о начину плаћања, 9% свих непокретности плаћено је из кредита, што је за 4% мање у односу на претходни период, а из кредитних средстава највише су плаћени станови (укупно 21%).

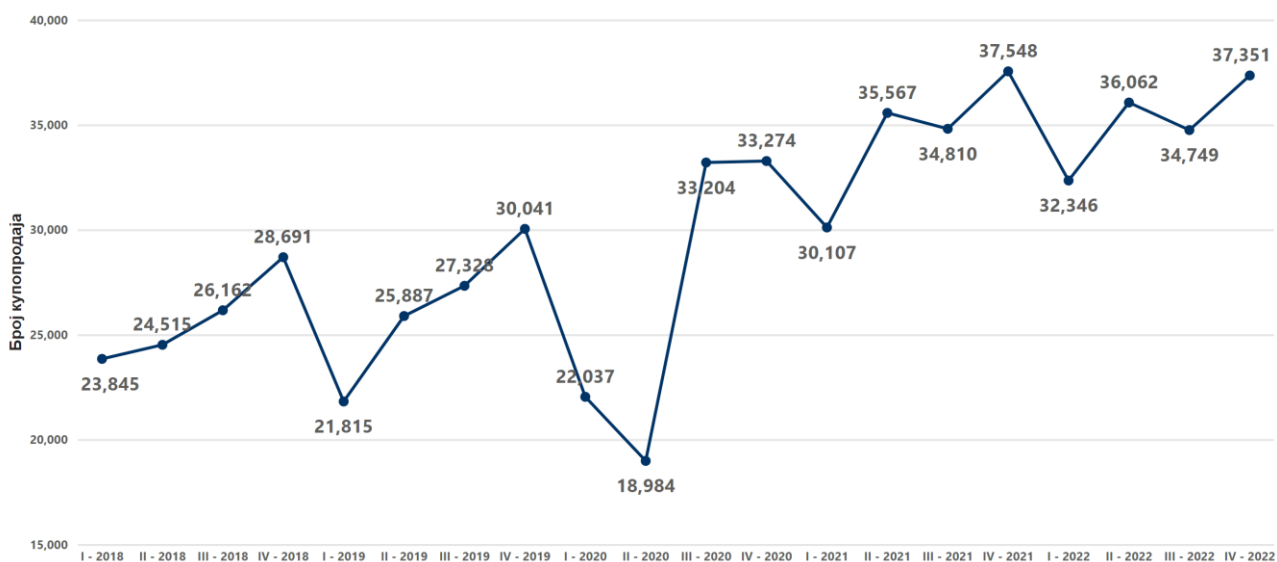
Највеће цене су постигнуте за станове у Београду на води, где је најскупљи квадрат продат по цени од 10.184 евра, док је најскупљи стан, укупне површине 383 м² плаћен 2.469.888 евра. Ови подаци показују раст тржишта непокретности у Републици Србији, чиме се потврђује значај овог сектора за привреду земље.

БРОЈ КУПОПРОДАЈА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

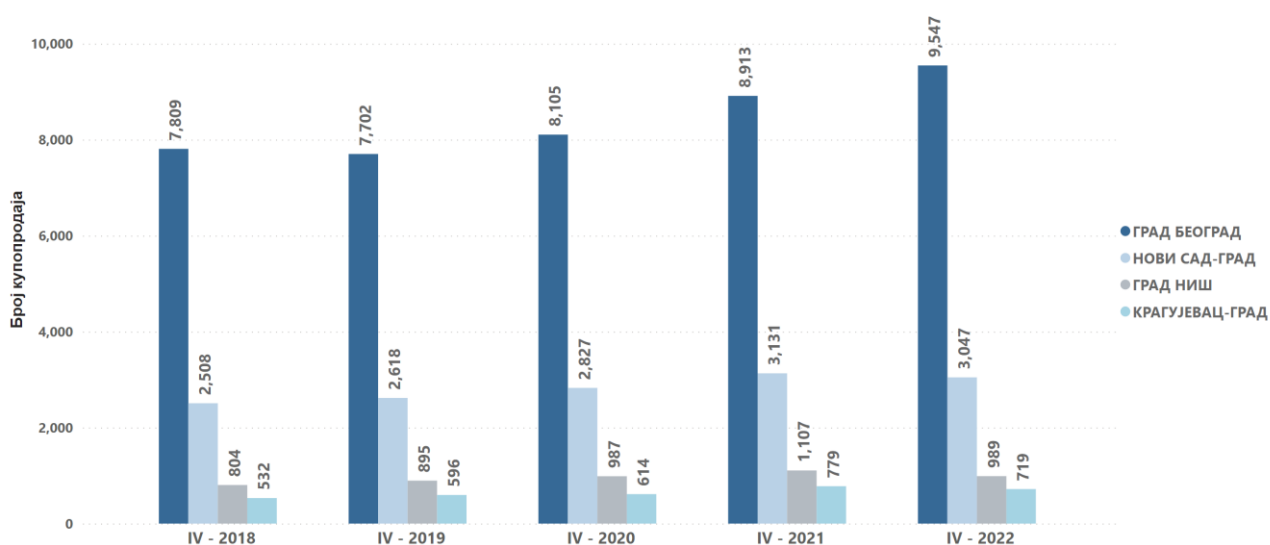
Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у четвртм кварталу 2022. године у Републици Србији био је 37.351, што је за 0,5% мање него у четвртм кварталу 2021. године.

| ПЕРИОД/ТЕРИТОРИЈА | ГРАД БЕОГРАД | НОВИ САД-ГРАД | ГРАД НИШ | КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД | РЕПУБЛИКА СРБИЈА |
|-------------------|--------------|---------------|----------|-----------------|------------------|
| ☐ 2018 | | | | | |
| ⊕ I квартал | 6,197 | 1,785 | 669 | 495 | 23,845 |
| ⊕ II квартал | 6,467 | 2,052 | 803 | 546 | 24,515 |
| ⊕ III квартал | 6,801 | 1,968 | 788 | 478 | 26,162 |
| ☐ 2019 | | | | | |
| ⊕ I квартал | 5,702 | 1,805 | 596 | 351 | 21,815 |
| ⊕ II квартал | 7,089 | 2,119 | 764 | 460 | 25,887 |
| ⊕ III квартал | 6,951 | 2,207 | 835 | 457 | 27,328 |
| ⊕ IV квартал | 7,702 | 2,618 | 895 | 596 | 30,041 |
| ☐ 2020 | | | | | |
| ⊕ I квартал | 5,828 | 1,884 | 649 | 421 | 22,037 |
| ⊕ II квартал | 4,888 | 1,574 | 524 | 351 | 18,984 |
| ⊕ III квартал | 7,745 | 2,643 | 936 | 674 | 33,204 |
| ⊕ IV квартал | 8,105 | 2,827 | 987 | 614 | 33,274 |
| ☐ 2021 | | | | | |
| ⊕ I квартал | 7,440 | 2,421 | 859 | 582 | 30,107 |
| ⊕ II квартал | 9,110 | 3,107 | 1,095 | 691 | 35,567 |
| ⊕ III квартал | 8,110 | 2,701 | 960 | 638 | 34,810 |
| ⊕ IV квартал | 8,913 | 3,131 | 1,107 | 779 | 37,548 |
| ☐ 2022 | | | | | |
| ⊕ I квартал | 7,958 | 2,755 | 1,040 | 657 | 32,346 |
| ⊕ II квартал | 9,513 | 3,201 | 1,091 | 746 | 36,062 |
| ⊕ III квартал | 8,044 | 2,824 | 959 | 724 | 34,749 |
| ⊕ IV квартал | 9,547 | 3,047 | 989 | 719 | 37,351 |

БРОЈ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ ОД 2018. ГОДИНЕ ПО КВАРТАЛИМА



БРОЈ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА IV КВАРТАЛ ОД 2018. ДО 2022. ГОДИНЕ У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА



У четвртм кварталу 2022. године у односу на четврти квартал 2021. године забележен је раст броја купопродаја у Београду за 634 уговора (7,1%), а смањење у Новом Саду за 84 уговора (2.7%), Крагујевцу за 60 уговора (7,7%) и Нишу за 118 уговора (10,7%).

Разлика у броју купопродаја у IV кварталу 2022. у односу на IV квартал 2021. изражено у проценти

| | | |
|--------------|---|--------|
| ГРАД БЕОГРАД | ↑ | 7.1% |
| НОВИ САД | ↓ | -2.7% |
| ГРАД НИШ | ↓ | -10.7% |
| КРАГУЈЕВАЦ | ↓ | -7.7% |

Највећи број склопљених купопродајних уговора у четвртм кварталу 2022. године закључено је на подручју Првог основног суда у Београду и броји 3905 купопродајна уговора са највећим обимом новчаних средстава уложених у непокретности од око 790 милиона евра.

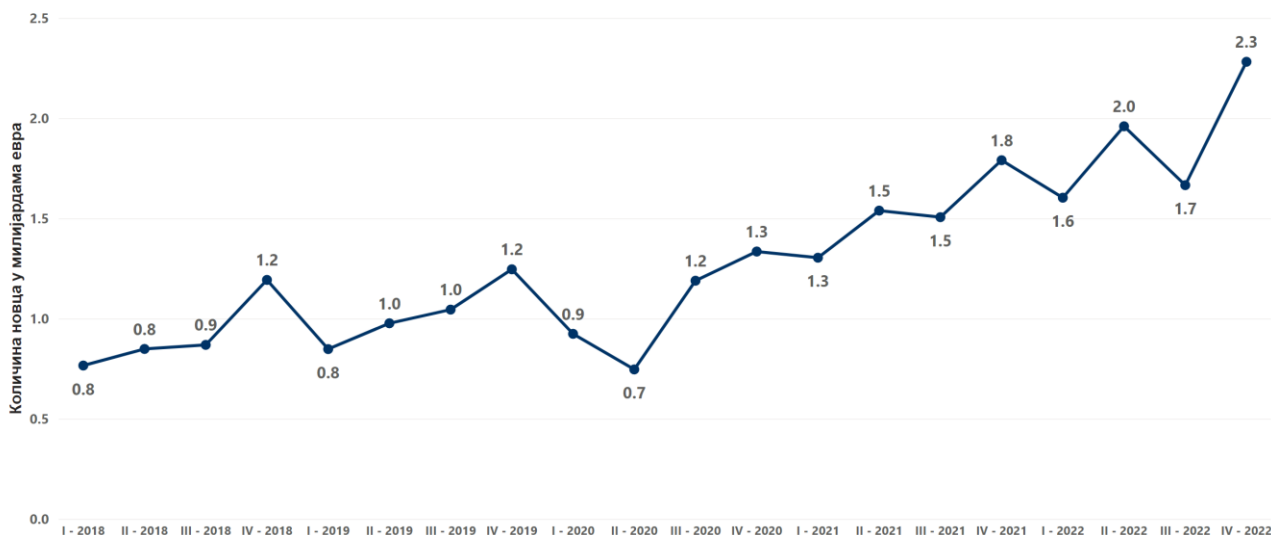
На подручју осталих судова у Републици Србији склопљено је укупно око 20.330 купопродајних уговора, а укупан обим новчаних средстава износио је 866,4 милиона евра.

Највећи број купопродајних уговора у четвртм кварталу 2022. године закључено је у Канцеларији Јавног бележника Србислава Цвејића и броји 774 купопродајних уговора са обимом новчаних средстава од 168,7 милиона евра.

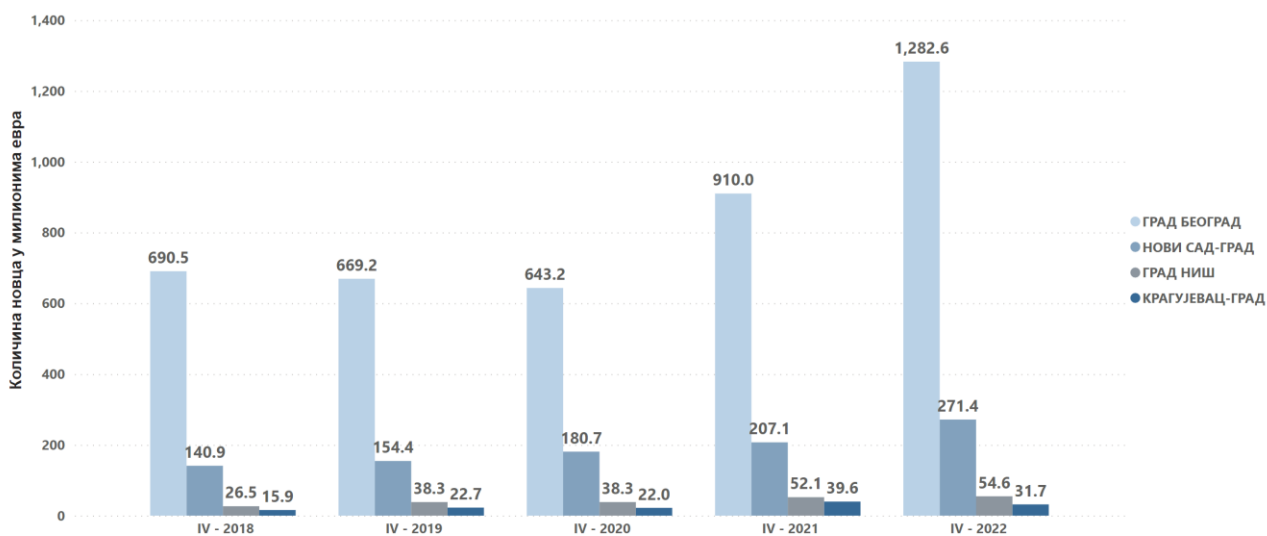
ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2022.

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији у четвртом кварталу 2022. године износио је 2.3 милијарди евра, што представља повећање од 27,3% у односу на исти квартал 2021. године.

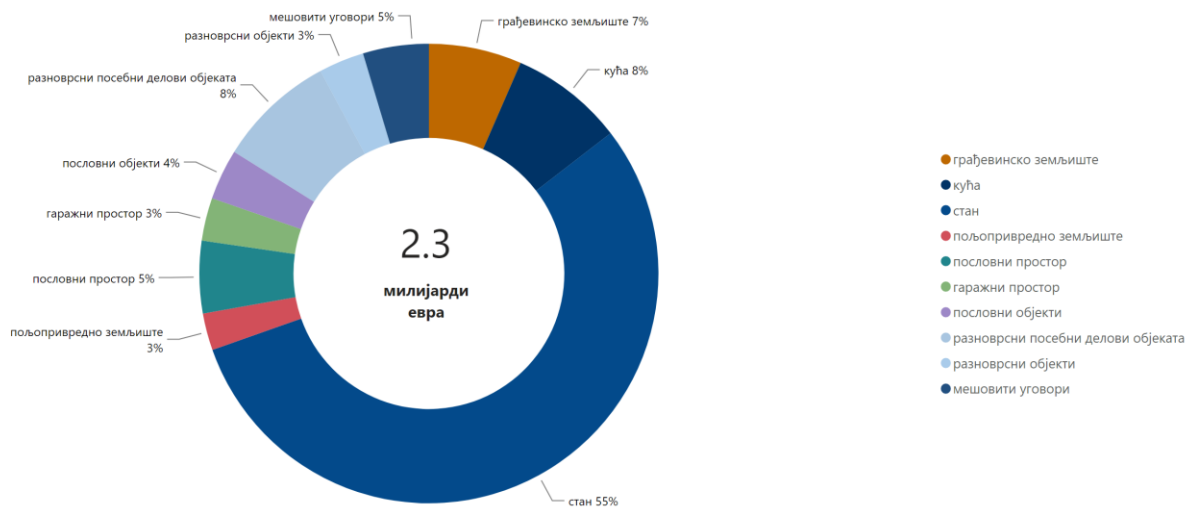
КОЛИЧИНА НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ ОД 2018. ГОДИНЕ
(У МИЛИЈАРДАМА ЕВРА)



КОЛИЧИНА НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА У IV КВАРТАЛУ ОД 2018.
ДО 2022. ГОДИНЕ (У МИЛИОНИМА ЕВРА)



ПРОЦЕНТУАЛНИ УДЕО У КОЛИЧИНИ НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ПО
ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА IV КВАРТАЛ 2022.

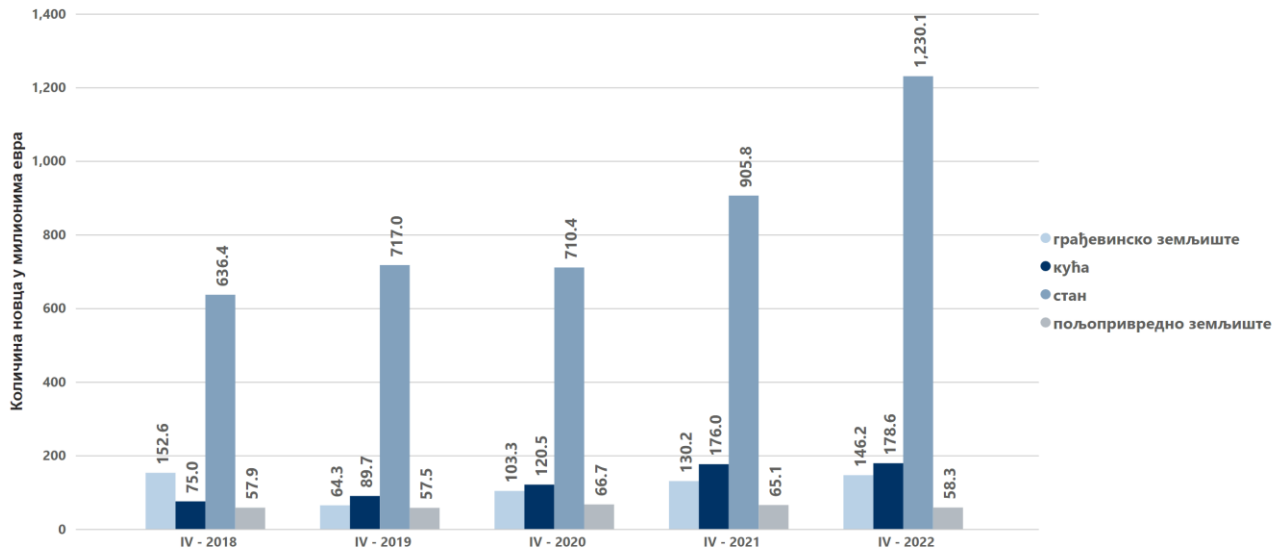


Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној количини новца за четврти квартал 2022. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др.

У четвртом кварталу 2022. највећи удео у укупним новчаним средствима у промету непокретности у Републици Србији имао је промет станова у износу од 1.2 милијарде евра, од чега је у Граду Београду за станове је издвојено 826,4 милиона евра. Учешће станова у укупној количини новца на тржишту у четвртом кварталу 2022. године било је 55%, што је што је за 4% више него у четвртом кварталу 2021. године.

За куће издвојено је 178,6 милиона евра (8%), за грађевинско земљиште 146,2 милиона евра (7%), за пословне просторе 113,6 милиона евра (5%), за пословне објекте 79,9 милиона евра (4%), за гаражне просторе 67,3 милиона евра (3%), пољопривредно земљиште 58,3 милиона евра (3%) и др.

КОЛИЧИНА НОВЦА У IV КВАРТАЛУ ОД 2018. ДО 2022. ГОДИНЕ ПО ВРСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ



НАЧИН ПЛАЋАЊА

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у четвртном кварталу 2022. године 9% непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 4 процентна поена мање у поређењу са четвртм кварталом 2021. године.

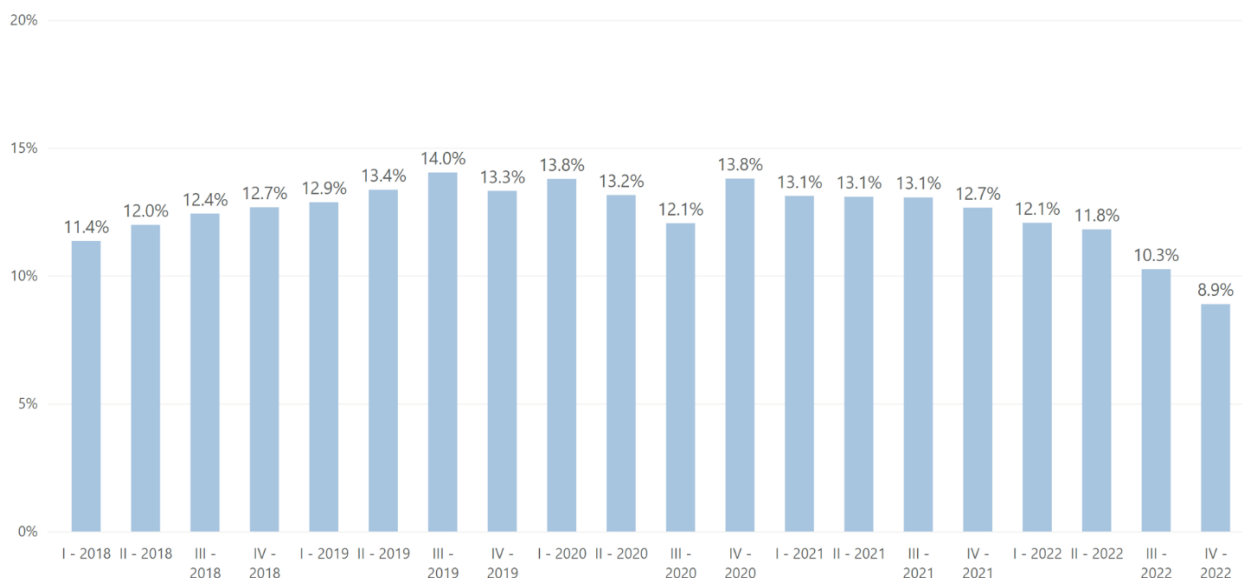
Из кредита се најчешће плаћају станове. У четвртм кварталу 2022. године 21% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 9 процентних поена мање у поређењу са четвртм кварталом 2021. године.

УДЕО ПЛАЋАЊА КРЕДИТНИМ СРЕДСТВИМА

| Квартал | стан | Укупно све непокретности |
|-----------|------|--------------------------|
| IV - 2018 | 26% | 12% |
| IV - 2019 | 28% | 13% |
| IV - 2020 | 33% | 14% |
| IV - 2021 | 30% | 13% |
| IV - 2022 | 21% | 9% |

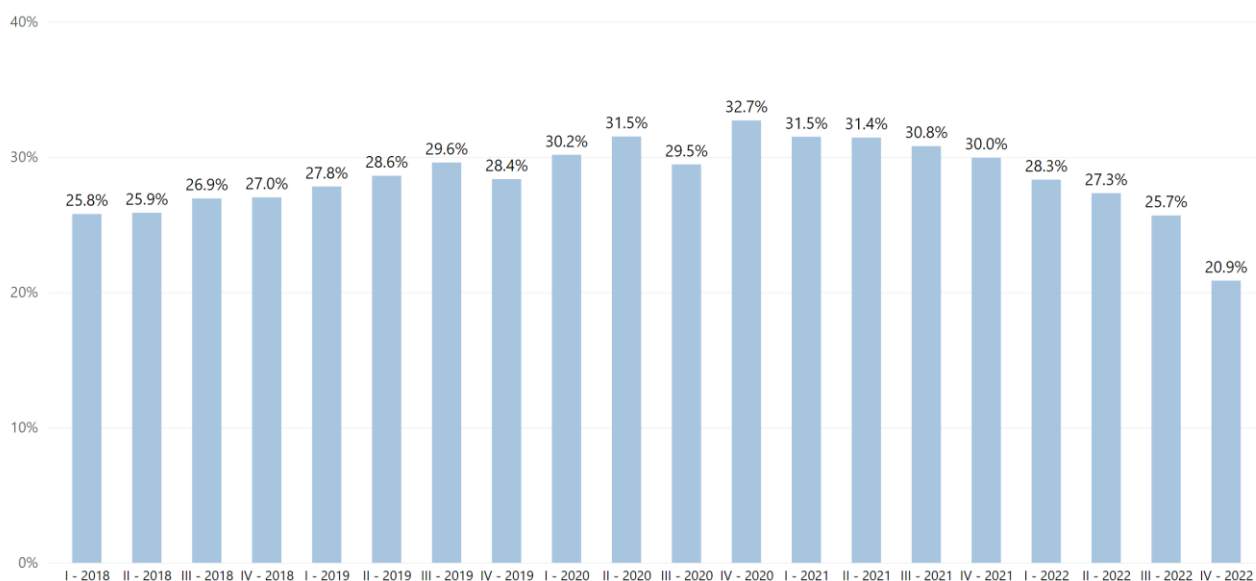
На графику је дат приказ удела плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији по кварталима од 2018. до 2022. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

УДЕО ПЛАЋАЊА СВИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗ КРЕДИТА У СРБИЈИ ОД 2018. ГОДИНЕ ПО КВАРТАЛИМА



На графику је дат приказ удела плаћања станова из кредита у Републици Србији по кварталима од 2018. до 2022. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

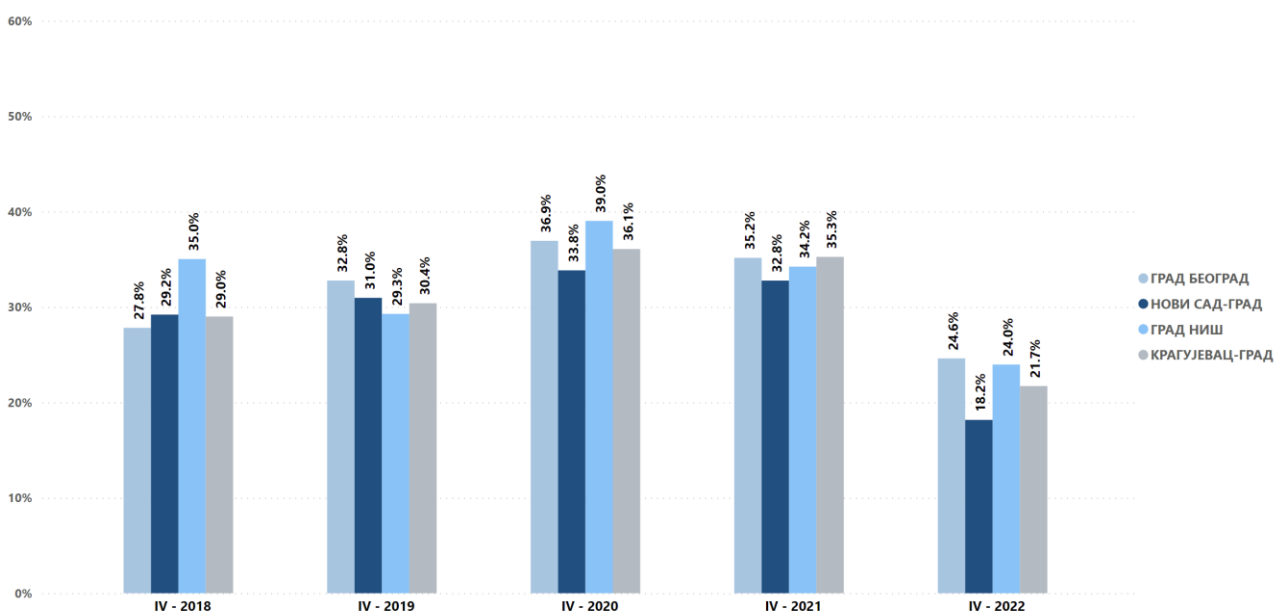
УДЕО ПЛАЋАЊА СТАНОВА ИЗ КРЕДИТА У СРБИЈИ ОД 2018. ГОДИНЕ ПО КВАРТАЛИМА



НАЧИН ПЛАЋАЊА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА

По већим градовима у Србији у четвртном кварталу 2022. године, станови су се највише из кредитних средстава плаћали у Граду Београду 25%, затим у Нишу – 24%, Крагујевцу 22% и Новом Саду 18%.

УДЕО ПЛАЋАЊА СТАНОВА ИЗ КРЕДИТА ПО ВЕЋИМ ГРАДОВИМА У IV КВАРТАЛУ ОД 2018. ДО 2022. ГОДИНЕ

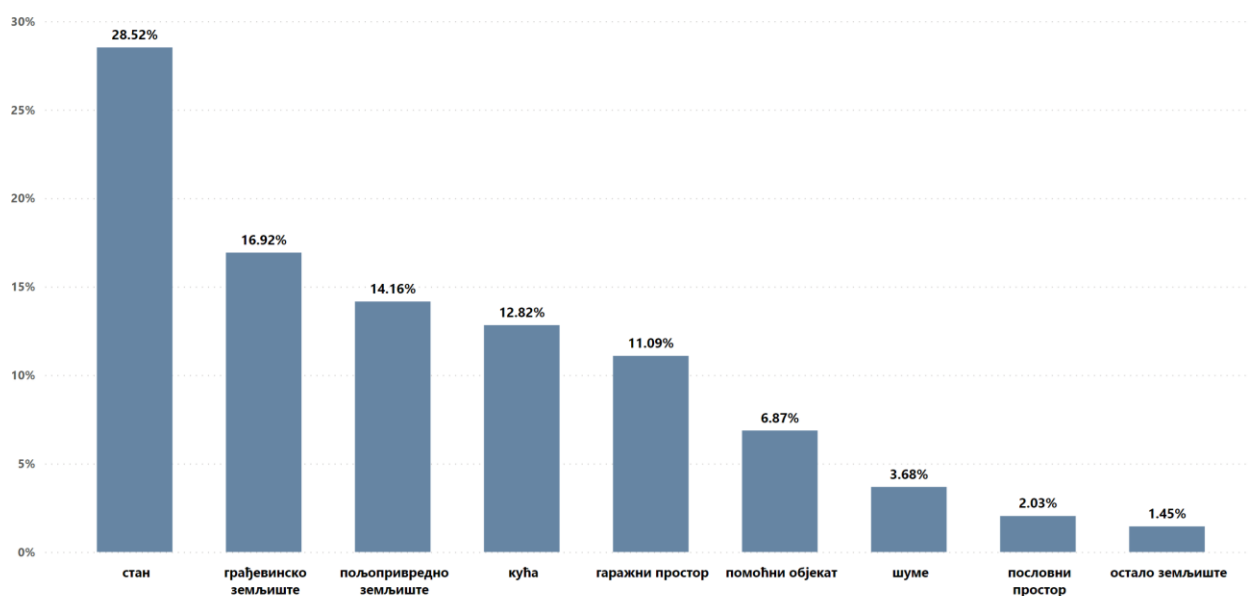


УЧЕШЋЕ БРОЈА РЕГИСТРОВАНИХ УГОВОРА ПРЕМА ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у четвртном кварталу 2022. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 29%, што је непромењено у односу на четврти квартал 2021. године.

После станова у четвртном кварталу 2022. године највише је прометовано грађевинско земљиште 17%, затим пољопривредно земљиште 14% и куће 13% .

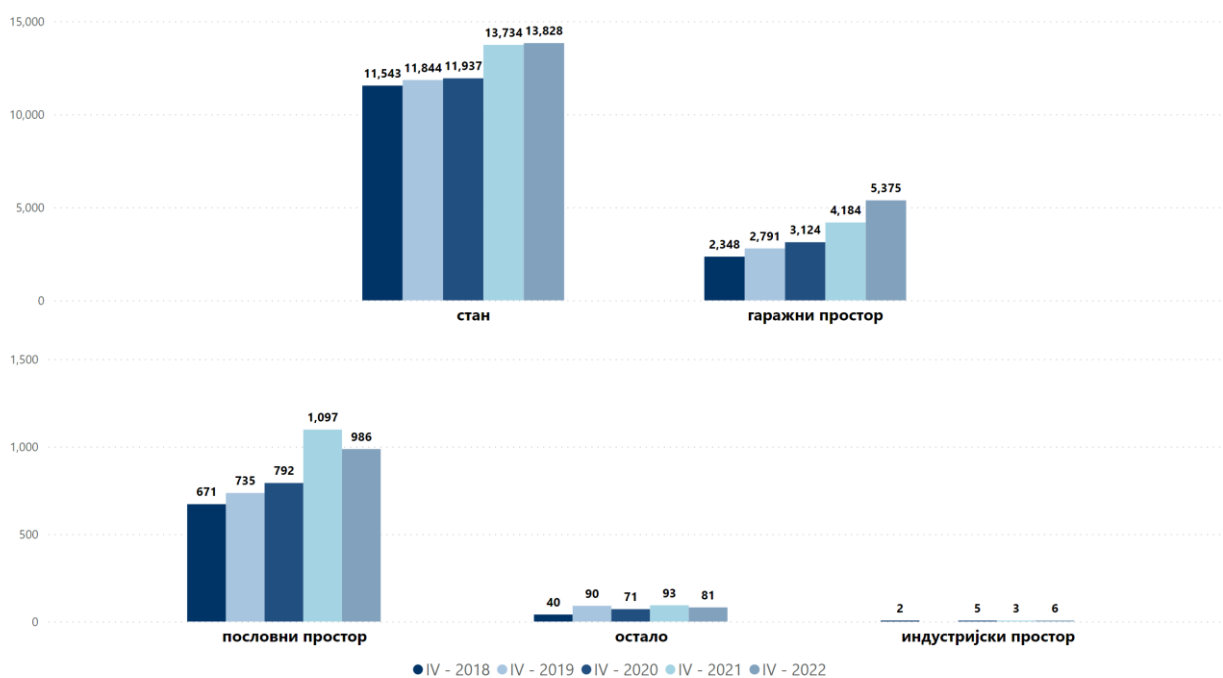
УЧЕШЋЕ БРОЈА РЕГИСТРОВАНИХ УГОВОРА ПРЕМА ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ У УКУПНОМ ОБИМУ ПРОМЕТА У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2022.



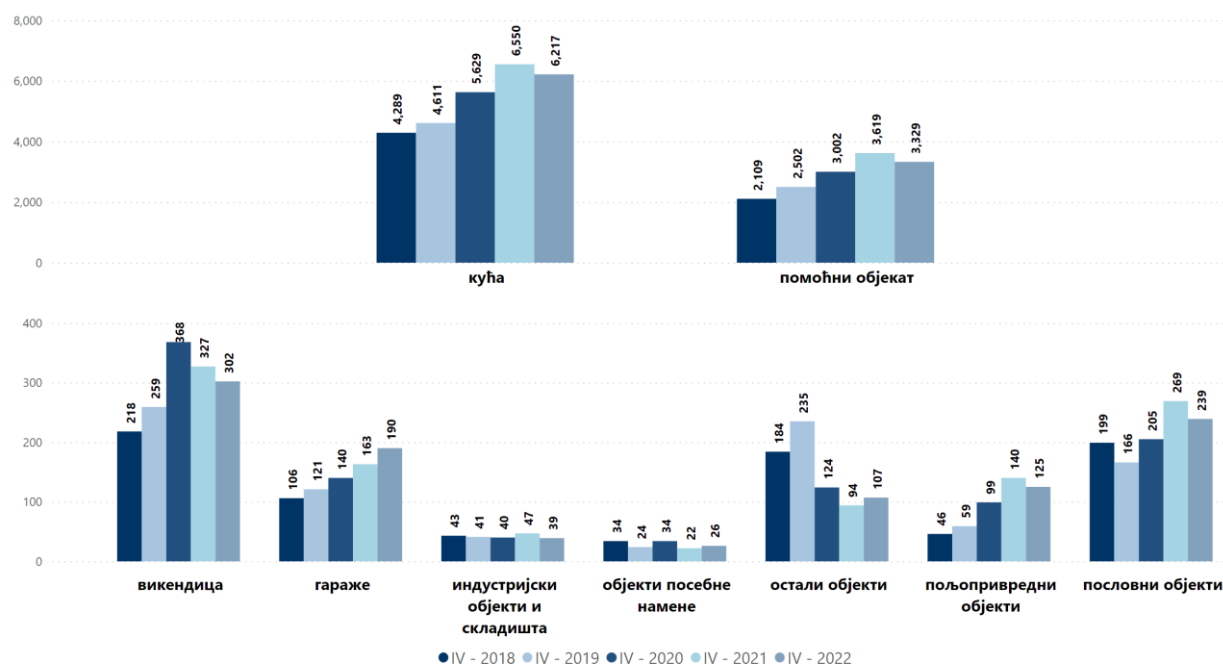
Током четвртог квартала 2022. године на територији Републике Србије регистровано је укупно 48.416 уговора о купопродаји, од чега 17.566 уговора о купопродаји земљишта, 20.276 уговора о купопродаји посебних делова објеката, и 10.574 уговора о купопродаји објеката.

На следећим графицима је дат упоредни приказ броја уговора о купопродаји по врстама/подврстама врстама непокретности за четврти квартал од 2018. до 2022. године.

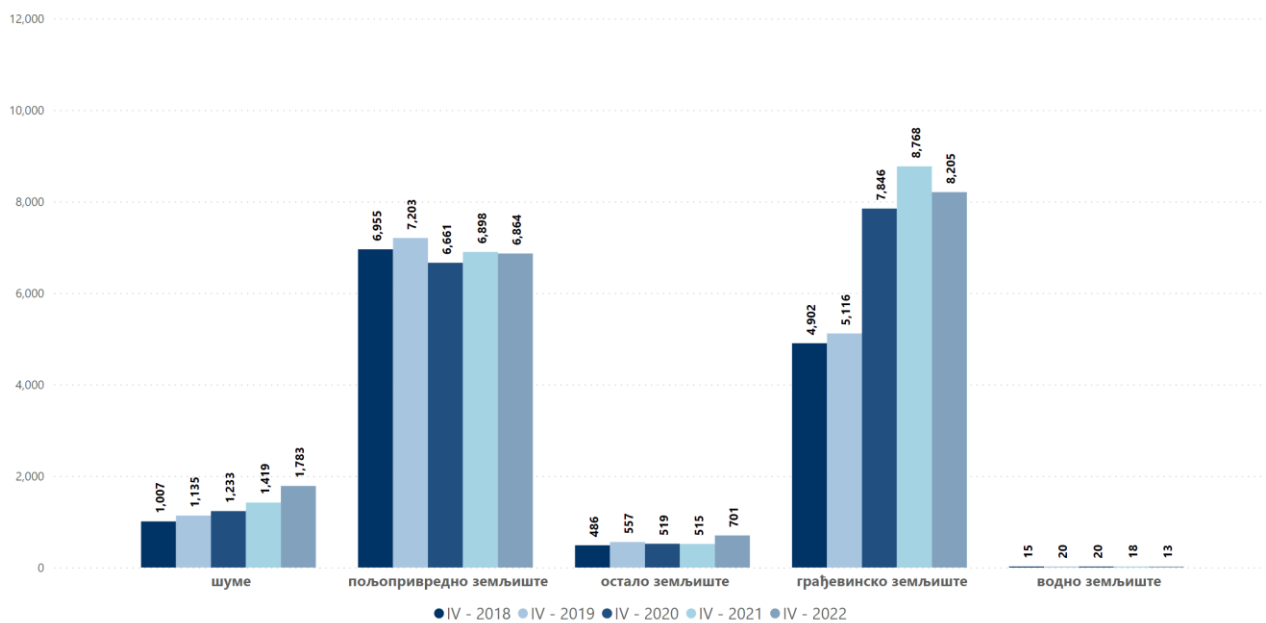
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА



ОБЈЕКТИ



ЗЕМЉИШТЕ



НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Стан за који је издвојено највише новца у четвртом кварталу 2022. године је стан у новоградњи у износу од 2.469.888 евра, површине је 383 m² и налази се на локацији Београд на води.

Најскупљи квадрат стана у Србији у четвртом кварталу 2022. године прометован је на локацији Београд на води и коштао је 10.184 евра по метру квадратном, површине је 97 m² и то је стан у новоградњи.

Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 2.000.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на београдској општини Стари град за 18.253 евра, површине 63 m², а највиша уговорна цена пословног простора од 2.801.121 евра остварена је на Палилули, површине 10.586 m².

Најскупље гаражно место по цени од 58.400 евра прометовано је на локацији Београд на води.

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је на општини Стара Пазова (Стари Бановци) по цени од 18 евра/m² за парцелу површине 2,6 хектара.

Најскупље пољопривредно земљиште у Србији у четвртом кварталу 2022. године прометовано је у Новом Бечеју по цени од 605.000 евра за 50,2 хектара.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ ОД 2019. ДО 2022. ГОДИНЕ НА ПОДРУЧЈУ ЦЕНТРАЛНИХ ГРАДСКИХ ОПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА

| Период | „Староградња“ | | | | | „Новоградња“ | | | | |
|--------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------|
| | Просечна цена [EUR/m ²] | Распон цена | | Број података | Тренд % | Просечна цена [EUR/m ²] | Распон цена | | Број података | Тренд % |
| | | Мин. [EUR/m ²] | Макс. [EUR/m ²] | | | | Мин. [EUR/m ²] | Макс. [EUR/m ²] | | |
| КО Стари Град | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 2.117 | 943 | 3.742 | 132 | 9 | 2.225 | 1.490 | 2.707 | 36 | -5 |
| IV-2020 | 2.182 | 1.000 | 4.452 | 137 | 3 | 2.703 | 1.500 | 3.836 | 107 | 21 |
| IV-2021 | 2.430 | 1.105 | 3.557 | 153 | 11 | 2.870 | 1.835 | 3.852 | 71 | 6 |
| IV-2022 | 2.825 | 715 | 5.238 | 152 | 16 | 3.468 | 1.435 | 4.765 | 89 | 21 |
| КО Врачар | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.874 | 905 | 3.118 | 157 | 6 | 2.007 | 1.242 | 3.007 | 95 | 5 |
| IV-2020 | 2.021 | 904 | 3.474 | 118 | 8 | 2.047 | 1.075 | 3.252 | 134 | 2 |
| IV-2021 | 2.254 | 875 | 3.822 | 218 | 12 | 2.267 | 845 | 3.937 | 131 | 11 |
| IV-2022 | 2.735 | 962 | 4.302 | 184 | 21 | 2.680 | 875 | 6.162 | 123 | 18 |
| КО Савски Венац | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.585 | 842 | 2.195 | 62 | 4 | 2.893 | 1.438 | 7.703 | 427 | 6 |
| IV-2020 | 1.761 | 900 | 2.605 | 63 | 11 | 3.194 | 1.610 | 8.754 | 143 | 10 |
| IV-2021 | 1.925 | 1.012 | 3.420 | 78 | 9 | 3.328 | 1.213 | 10.068 | 231 | 4 |
| IV-2022 | 2.305 | 833 | 4.110 | 70 | 20 | 4.375 | 1.490 | 10.184 | 486 | 31 |
| КО Нови Београд | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.558 | 652 | 2.935 | 452 | 9 | 2.164 | 1.070 | 3.557 | 193 | 8 |
| IV-2020 | 1.649 | 543 | 3.243 | 427 | 6 | 2.158 | 1.000 | 3.583 | 191 | 0 |
| IV-2021 | 1.855 | 810 | 2.878 | 177 | 12 | 2.297 | 873 | 3.680 | 259 | 6 |
| IV-2022 | 2.285 | 1.132 | 4.613 | 381 | 23 | 2.525 | 910 | 3.995 | 308 | 10 |
| КО Звездара | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.482 | 630 | 2.407 | 200 | 6 | 1.635 | 795 | 2.320 | 248 | 5 |
| IV-2020 | 1.526 | 701 | 2.417 | 168 | 3 | 1.676 | 793 | 2.550 | 175 | 2 |
| IV-2021 | 1.780 | 800 | 2.862 | 208 | 17 | 1.915 | 727 | 2.988 | 154 | 14 |
| IV-2022 | 2.200 | 715 | 3.915 | 194 | 24 | 2.373 | 795 | 3.362 | 338 | 24 |
| КО Земун | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.340 | 530 | 2.190 | 135 | 12 | 1.570 | 785 | 2.305 | 127 | 13 |
| IV-2020 | 1.453 | 781 | 2.294 | 141 | 8 | 1.740 | 732 | 2.451 | 199 | 11 |
| IV-2021 | 1.632 | 795 | 2.500 | 161 | 12 | 1.808 | 700 | 2.795 | 145 | 4 |
| IV-2022 | 1.950 | 935 | 3.300 | 132 | 19 | 2.252 | 1.017 | 3.120 | 159 | 25 |
| КО Палилула | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.273 | 500 | 2.354 | 144 | 2 | 1.527 | 1.070 | 2.625 | 38 | 3 |
| IV-2020 | 1.399 | 611 | 2.596 | 143 | 10 | 1.689 | 920 | 2.955 | 37 | 11 |
| IV-2021 | 1.658 | 720 | 2.660 | 162 | 19 | 2.060 | 1.153 | 3.470 | 91 | 22 |
| IV-2022 | 1.922 | 730 | 4.153 | 161 | 16 | 2.290 | 1.512 | 3.305 | 47 | 11 |
| КО Вождовац | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.288 | 600 | 1.967 | 228 | 11 | 1.670 | 740 | 2.200 | 197 | 9 |
| IV-2020 | 1.362 | 673 | 2.391 | 259 | 6 | 1.667 | 763 | 2.418 | 168 | 0 |
| IV-2021 | 1.560 | 512 | 2.600 | 274 | 15 | 1.930 | 700 | 2.750 | 254 | 16 |
| IV-2022 | 1.835 | 745 | 3.520 | 232 | 18 | 2.220 | 880 | 3.492 | 208 | 15 |
| КО Чукарица | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.237 | 635 | 1.923 | 191 | 4 | 1.325 | 770 | 2.170 | 42 | 0 |
| IV-2020 | 1.347 | 647 | 2.172 | 200 | 9 | 1.579 | 1.000 | 2.787 | 85 | 19 |
| IV-2021 | 1.505 | 800 | 2.390 | 195 | 12 | 1.775 | 935 | 2.900 | 56 | 12 |
| IV-2022 | 1.810 | 500 | 3.280 | 192 | 20 | 2.410 | 1.192 | 4.038 | 39 | 36 |
| КО Стара Раковица | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.055 | 530 | 1.520 | 103 | 13 | - | - | - | - | - |
| IV-2020 | 1.100 | 694 | 1.480 | 103 | 4 | 1.389 | 1.008 | 1.662 | 9 | - |
| IV-2021 | 1.263 | 522 | 1.880 | 81 | 15 | 1.380 | 1.007 | 1.844 | 23 | -1 |
| IV-2022 | 1.620 | 795 | 2.260 | 76 | 28 | 1.667 | 800 | 2.115 | 53 | 21 |

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене станова извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију. Тренд цена у сваком кварталу је одређен у односу на исти квартал претходне календарске године.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА

| Период | „Староградња“ | | | | | „Новоградња“ | | | | |
|-------------------|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------|
| | Просечна цена [EUR/m ²] | Распон цена | | Број података | Тренд % | Просечна цена [EUR/m ²] | Распон цена | | Број података | Тренд % |
| | | Мин. [EUR/m ²] | Макс. [EUR/m ²] | | | | Мин. [EUR/m ²] | Макс. [EUR/m ²] | | |
| Београд | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.334 | 400 | 3.742 | 2.410 | 8 | 1.760 | 600 | 7.703 | 2.203 | 11 |
| IV-2020 | 1.400 | 400 | 4.452 | 2.560 | 5 | 1.790 | 602 | 8.754 | 1.706 | 2 |
| IV-2021 | 1.627 | 400 | 3.822 | 2.708 | 16 | 1.983 | 600 | 10.068 | 1.979 | 11 |
| IV-2022 | 1.940 | 400 | 5.238 | 2365 | 19 | 2.565 | 635 | 10.184 | 2538 | 29 |
| Нови Сад | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 1.154 | 377 | 1.980 | 745 | 13 | 1.268 | 547 | 2.400 | 681 | 12 |
| IV-2020 | 1.230 | 320 | 2.070 | 740 | 7 | 1.290 | 548 | 2.262 | 704 | 2 |
| IV-2021 | 1.395 | 230 | 2.250 | 928 | 13 | 1.410 | 420 | 2.657 | 794 | 9 |
| IV-2022 | 1.810 | 305 | 3.000 | 661 | 30 | 1.643 | 785 | 3.510 | 682 | 17 |
| Ниш | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 747 | 300 | 1.110 | 262 | 6 | 888 | 367 | 1.310 | 148 | 2 |
| IV-2020 | 820 | 367 | 1.363 | 324 | 10 | 940 | 415 | 1.573 | 188 | 6 |
| IV-2021 | 950 | 328 | 1.560 | 307 | 16 | 1.010 | 450 | 1.590 | 232 | 7 |
| IV-2022 | 1.195 | 363 | 2.365 | 244 | 26 | 1.270 | 418 | 2.018 | 202 | 26 |
| Крагујевац | | | | | | | | | | |
| IV-2019 | 733 | 353 | 1.113 | 165 | 8 | 961 | 430 | 1.336 | 123 | 2 |
| IV-2020 | 754 | 417 | 1.111 | 162 | 3 | 984 | 475 | 1.435 | 120 | 2 |
| IV-2021 | 825 | 395 | 1.364 | 193 | 9 | 1.056 | 417 | 1.540 | 200 | 7 |
| IV-2022 | 945 | 485 | 1.785 | 155 | 15 | 1.287 | 770 | 1.765 | 128 | 22 |

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене станова извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију. Тренд цена у сваком кварталу је одређен у односу на исти квартал претходне календарске године.

ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА

Просечне цене прометованих станова у стамбеним комплексима у четвртм кварталу 2022. године приказане су у табели:

| Назив стамбеног комплекса | „Новоградња“ | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------|
| | Просечна цена [EUR/m ²] | Распон цена | | Број података |
| | | Мин. [EUR/m ²] | Макс. [EUR/m ²] | |
| Београд на води (Савски венац) | 4.418 | 3.025 | 10.184 | 472 |
| Нови Дорћол (Стари град) | 4.220 | 3.565 | 4.765 | 42 |
| Zepterra (Нови Београд) | 3.130 | 2.535 | 3.473 | 31 |
| Петица (Нови Београд) | 2.940 | 2.918 | 2.960 | 49 |
| Wellport (Нови Београд) | 2.920 | 2.075 | 3.285 | 15 |
| K district (Стари град) | 2.777 | 2.483 | 3.313 | 16 |
| Lux 51 (Нови Београд) | 2.735 | 2.425 | 3.150 | 15 |
| The one (Нови Београд) | 2.562 | 2.083 | 3.088 | 25 |
| Belim garden (Нови Београд) | 2.525 | 2.080 | 3.210 | 41 |
| Вождове капије (Вождовац) | 2.495 | 2.150 | 3.000 | 18 |
| New Minel (Нови Београд) | 2.385 | 1.887 | 3.245 | 40 |

| Назив стамбеног комплекса | „Новоградња“ | | | Број података |
|--|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------|
| | Просечна цена [EUR/m ²] | Распон цена | | |
| | | Мин. [EUR/m ²] | Макс. [EUR/m ²] | |
| East side (Звездара) | 2.043 | 1.595 | 3.058 | 27 |
| Park Novi Residence (Нови Сад) | 1.663 | 1.000 | 2.487 | 122 |
| Нови Бубањ (Крагујевац) | 1.267 | 1.025 | 1.500 | 19 |
| Панорама Ердоглија (Крагујевац) | 1.150 | 1.075 | 1.320 | 18 |

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта (у еврима/ха) на територији Републике Србије по окрузима за регион Војводине и по регионима за Град Београд, Јужну и источну Србију и Шумадију и западну Србију:

| Квартали | Медијана | Средња вредност | Мод | Минимум | Максимум | Коеф. варијације | Број података |
|----------------------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ | | | | | | | |
| <i>Севернобачки округ</i> | | | | | | | |
| IV - 2019 | 9.550 | 9.350 | 10.000 | 2.050 | 19.550 | 25 | 232 |
| IV - 2020 | 9.650 | 9.350 | 10.450 | 1.150 | 17.000 | 23 | 282 |
| IV - 2021 | 10.000 | 9.850 | 8.700 | 2.250 | 17.550 | 22 | 260 |
| IV - 2022 | 11.100 | 11.300 | 10.500 | 4.900 | 18.900 | 27 | 204 |
| <i>Севернобанатски округ</i> | | | | | | | |
| IV - 2019 | 6.850 | 6.950 | 6.950 | 1.000 | 16.800 | 47 | 370 |
| IV - 2020 | 7.200 | 7.300 | 8.700 | 1.000 | 18.100 | 47 | 396 |
| IV - 2021 | 7.100 | 7.450 | 11.300 | 850 | 15.600 | 47 | 373 |
| IV - 2022 | 7.800 | 8.350 | 4.350 | 1.200 | 16.900 | 48 | 293 |
| <i>Средњобанатски округ</i> | | | | | | | |
| IV - 2019 | 7.000 | 6.900 | 7.800 | 550 | 14.950 | 40 | 543 |
| IV - 2020 | 7.200 | 7.200 | 3.650 | 850 | 17.900 | 39 | 461 |
| IV - 2021 | 7.550 | 7.400 | 6.950 | 710 | 16.050 | 41 | 463 |
| IV - 2022 | 8.700 | 8.650 | 3.550 | 1.950 | 17.500 | 39 | 374 |
| <i>Западнобачки округ</i> | | | | | | | |
| IV - 2019 | 8.250 | 8.350 | 6.250 | 850 | 19.650 | 39 | 426 |
| IV - 2020 | 8.700 | 8.750 | 8.500 | 1.050 | 18.000 | 38 | 376 |
| IV - 2021 | 9.800 | 9.600 | 14.000 | 900 | 18.200 | 37 | 363 |
| IV - 2022 | 10.300 | 10.900 | 17.400 | 2.600 | 20.850 | 39 | 292 |
| <i>Јужнобанатски округ</i> | | | | | | | |
| IV - 2019 | 6.150 | 6.550 | 5.200 | 600 | 19.100 | 50 | 658 |
| IV - 2020 | 6.750 | 7.000 | 10.450 | 400 | 20.050 | 46 | 639 |
| IV - 2021 | 7.400 | 7.900 | 13.000 | 730 | 20.850 | 47 | 631 |
| IV - 2022 | 8.600 | 9.100 | 8.700 | 1.300 | 21.250 | 48 | 554 |
| <i>Сремски округ</i> | | | | | | | |
| IV - 2019 | 8.300 | 8.600 | 8.700 | 850 | 20.850 | 47 | 489 |
| IV - 2020 | 8.800 | 9.350 | 6.950 | 1.150 | 30.700 | 49 | 533 |
| IV - 2021 | 9.900 | 10.400 | 13.900 | 1.200 | 31.900 | 47 | 548 |
| IV - 2022 | 12.150 | 12.650 | 17.400 | 2.050 | 29.550 | 47 | 430 |
| <i>Јужнобачки округ</i> | | | | | | | |
| IV - 2019 | 10.450 | 10.250 | 13.900 | 1.050 | 27.900 | 37 | 609 |
| IV - 2020 | 10.600 | 10.700 | 12.150 | 2.000 | 31.000 | 36 | 661 |
| IV - 2021 | 12.000 | 11.950 | 13.900 | 1.400 | 33.150 | 38 | 588 |
| IV - 2022 | 13.900 | 14.400 | 13.900 | 2.500 | 31.900 | 41 | 497 |
| ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА | | | | | | | |
| IV - 2019 | 3.350 | 4.450 | 5.000 | 300 | 17.550 | 74 | 897 |
| IV - 2020 | 3.950 | 4.750 | 5.000 | 400 | 25.000 | 74 | 772 |
| IV - 2021 | 4.000 | 5.200 | 10.000 | 500 | 29.850 | 82 | 794 |
| IV - 2022 | 4.500 | 5.600 | 5.000 | 500 | 25.000 | 75 | 973 |
| ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА | | | | | | | |
| IV - 2019 | 2.650 | 3.450 | 1.200 | 250 | 18.200 | 81 | 860 |
| IV - 2020 | 2.550 | 3.500 | 2.000 | 250 | 20.400 | 85 | 693 |
| IV - 2021 | 3.000 | 4.100 | 5.000 | 300 | 19.050 | 84 | 856 |
| IV - 2022 | 3.200 | 4.350 | 5.000 | 300 | 19.500 | 82 | 838 |
| БЕОГРАДСКИ РЕГИОН | | | | | | | |
| IV - 2019 | 4.000 | 4.950 | 3.000 | 750 | 19.500 | 72 | 153 |
| IV - 2020 | 4.750 | 5.900 | 2.600 | 1.000 | 20.300 | 77 | 153 |
| IV - 2021 | 4.000 | 5.750 | 3.000 | 1.200 | 20.750 | 81 | 164 |

| Квартали | Медијана | Средња вредност | Мод | Минимум | Максимум | Коеф. варијације | Број података |
|------------------|--------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| IV - 2022 | 5.950 | 7.300 | 10.000 | 1.000 | 22.400 | 68 | 196 |

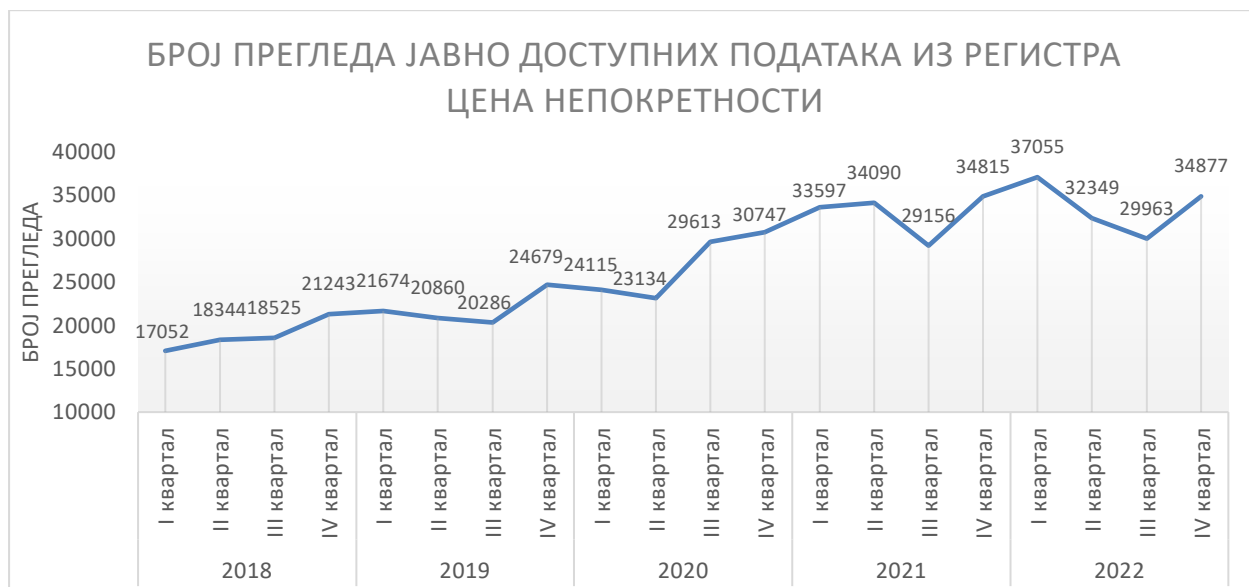
НАПОМЕНА: Обрачун статистичких параметара цене пољопривредног земљишта извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију.

ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

Јавном објавом података из Регистра цена непокретности и публикавањем извештаја са тржишта непокретности обезбеђена је потпуна транспарентност тржишта непокретности у Републици Србији. Подацима из РЦН-а са графичком презентацијом може се приступити преко веб странице "Регистар цена непокретности" која је доступна на сајту Републичког геодетског завода – Регистра РГЗ-а или директно на адреси <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>.

Током четвртог квартала 2022. године укупно је забележено 34.877 прегледа података са месечним просеком од 11.626.

Графички приказ броја прегледа података из РЦН-а по кварталима од 2018. до 2022. године:



Током IV квартала 2022. године формирано је 395 предмета – захтев за издавање података о оствареним прометима, што је за 14% мање од броја предмета – захтева из истог квартала претходне године.

НАПОМЕНА: У подацима из извештајног периода може доћи до одређених измена због процеса контроле и верификације података из уговора о промету непокретности достављених од стране органа овере као и због редовног ажурирања база и регистра – извора података.

У подацима који се односе на приказ удела плаћања непокретности из кредита у Републици Србији јављају се извесне разлике у односу на претходне извештаје из разлога што су из обрачуна изузети уговори у којима је врста правног посла „откуп“.

ПРИЛОГ

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

| Територија | Земљиште | | | | | | | Објекти | | | | | | | | | Посебни делови објекта | | | | | | | мешовити уговори | укупно | |
|-------------------------|----------------------|------------------------|--------------|-----------------|----------------|---------------------|-------------------|------------------|------------|------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-----------------|--------------------|------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------|-----------------|---------------------------|------------------|----------------|---------------------------------|
| | грађевинско земљиште | пољопривредно земљиште | шуме | остало земљиште | водно земљиште | разноврсно земљиште | укупно (земљиште) | стамбени објекти | гараже | пословни објекти | индустријски објекти и складишта | пољопривредни објекти | објекти посебне намене | остали објекти | помоћни објекти | разноврсни објекти | укупно (објекти) | стан | пословни простор | индустријски простор | остало | гаражни простор | разноврсни посебни делови | | | укупно (посебни делови објекта) |
| у хиљадама EUR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IV квартал 2018 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ГРАД БЕОГРАД | 118,494 | 1,709 | 33 | 13 | 0 | 3,122 | 123,371 | 22,657 | 19 | 21962 | 1316 | 0 | 0 | 255 | 2,236 | 10,773 | 59,218 | 420,321 | 22,908 | 0 | 33 | 19,024 | 26,558 | 488,844 | 18,399 | 689,832 |
| ГРАД НИШ | 1,275 | 161 | 5 | 0 | 0 | 16 | 1,457 | 1,965 | 22 | 2,143 | 0 | 0 | 0 | 8 | 45 | 328 | 4,511 | 16,150 | 1,707 | 0 | 0 | 285 | 1,162 | 19,304 | 1,242 | 26,514 |
| КРАГУЈЕВАЦ | 654 | 111 | 13 | 0 | 0 | 42 | 820 | 1,307 | 0 | 295 | 0 | 0 | 0 | 6 | 35 | 142 | 1,785 | 9,701 | 389 | 0 | 0 | 160 | 2,649 | 12,899 | 352 | 15,856 |
| НОВИ САД | 5,482 | 2,364 | 5 | 1 | 0 | 62 | 7,914 | 9,880 | 12 | 3,050 | 0 | 110 | 0 | 295 | 161 | 3,704 | 17,212 | 85,646 | 7,468 | 1475 | 6 | 1,660 | 7,552 | 103,807 | 11,719 | 140,652 |
| РЕПУБЛИКА СРБИЈА | 152,618 | 57,866 | 875 | 313 | 12 | 10,077 | 221,761 | 79,198 | 92 | 36,737 | 5,558 | 2,133 | 578 | 1,387 | 4,775 | 23,755 | 154,213 | 636,385 | 45,398 | 1475 | 119 | 22,570 | 44,900 | 750,847 | 62,514 | 1,189,335 |
| IV квартал 2019 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ГРАД БЕОГРАД | 21,836 | 1,562 | 31 | 133 | 0 | 274 | 23,836 | 28,556 | 33 | 36,160 | 0 | 40 | 0 | 205 | 358 | 9,156 | 74,508 | 455,369 | 34,488 | 0 | 12 | 21,398 | 45,348 | 556,615 | 13,896 | 668,855 |
| ГРАД НИШ | 7,055 | 153 | 13 | 0 | 0 | 10 | 7,231 | 3,844 | 2 | 486 | 598 | 0 | 0 | 34 | 170 | 163 | 5,297 | 20,326 | 1,572 | 0 | 7 | 268 | 2703 | 24,876 | 861 | 38,265 |
| КРАГУЈЕВАЦ | 2,663 | 265 | 4 | 0 | 0 | 161 | 3,093 | 2,278 | 4 | 1,291 | 0 | 0 | 0 | 60 | 51 | 258 | 3,942 | 10,576 | 974 | 0 | 0 | 35 | 3,313 | 14,898 | 720 | 22,653 |
| НОВИ САД | 9,838 | 2,004 | 5 | 24 | 0 | 21 | 11,892 | 11,439 | 24 | 2,510 | 0 | 285 | 9 | 289 | 542 | 2,642 | 17,740 | 102,523 | 5,938 | 0 | 13 | 2,999 | 7,861 | 119,334 | 5,040 | 154,006 |
| РЕПУБЛИКА СРБИЈА | 64,276 | 57,457 | 1,001 | 604 | 34 | 8,853 | 132,225 | 95,310 | 200 | 49,395 | 4,454 | 4,124 | 141 | 2,362 | 2,886 | 24,128 | 183,000 | 716,981 | 57,366 | 0 | 81 | 26,528 | 70,604 | 871,560 | 57,548 | 1,244,333 |
| IV квартал 2020 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ГРАД БЕОГРАД | 32,405 | 1,609 | 74 | 24 | 0 | 412 | 34,524 | 44,332 | 24 | 11,467 | 1,057 | 0 | 3176 | 26 | 331 | 9,525 | 69,938 | 431,706 | 36,453 | 618 | 70 | 20,535 | 28,804 | 518,186 | 20,553 | 643,201 |
| ГРАД НИШ | 2,164 | 66 | 1 | 1 | 0 | 8 | 2,240 | 3,335 | 9 | 1,605 | 0 | 0 | 0 | 56 | 70 | 274 | 5,349 | 21,277 | 1,937 | 155 | 1 | 260 | 5,559 | 29,189 | 1,520 | 38,298 |
| КРАГУЈЕВАЦ | 1,173 | 117 | 41 | 0 | 0 | 107 | 1,438 | 1,758 | 0 | 1,295 | 0 | 0 | 0 | 42 | 43 | 345 | 3,483 | 12,775 | 806 | 0 | 0 | 191 | 2,719 | 16,491 | 563 | 21,975 |
| НОВИ САД | 24,678 | 1,558 | 0 | 9 | 0 | 46 | 26,291 | 15,129 | 10 | 626 | 190 | 105 | 0 | 0 | 682 | 4,716 | 21,458 | 99,077 | 6,069 | 0 | 13 | 3,092 | 9,762 | 118,013 | 14,890 | 180,652 |
| РЕПУБЛИКА СРБИЈА | 103,277 | 66,737 | 1,966 | 383 | 14 | 7,697 | 180,074 | 133,077 | 112 | 27,066 | 7,402 | 1,008 | 3702 | 873 | 3,095 | 25,415 | 201,750 | 710,441 | 66,458 | 816 | 121 | 26,453 | 66,897 | 871,186 | 79,591 | 1,332,601 |
| IV квартал 2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ГРАД БЕОГРАД | 51,116 | 1,734 | 85 | 59 | 0 | 974 | 53,968 | 69,098 | 41 | 54,105 | 520 | 1,660 | 0 | 30 | 2,103 | 5,257 | 132,814 | 541,297 | 49,279 | 0 | 70 | 28,948 | 43,909 | 663,503 | 59,703 | 909,988 |
| ГРАД НИШ | 8,720 | 111 | 31 | 2 | 0 | 4 | 8,868 | 4,896 | 13 | 232 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 | 792 | 5,961 | 27,469 | 3,718 | 0 | 12 | 310 | 4,347 | 35,856 | 869 | 51,554 |
| КРАГУЈЕВАЦ | 10,737 | 128 | 55 | 1 | 0 | 34 | 10,955 | 3,359 | 0 | 959 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 185 | 4,513 | 18,038 | 1023 | 0 | 0 | 285 | 4,067 | 23,413 | 702 | 39,583 |
| НОВИ САД | 9,813 | 3,225 | 3 | 25 | 0 | 101 | 13,167 | 17,195 | 45 | 4,963 | 0 | 250 | 1 | 0 | 1,143 | 3,173 | 26,770 | 129,597 | 9,931 | 0 | 21 | 4,661 | 14,223 | 158,433 | 8,492 | 206,862 |
| РЕПУБЛИКА СРБИЈА | 130,156 | 65,096 | 2,623 | 1347 | 31 | 7,144 | 206,397 | 187,362 | 239 | 68,247 | 3,781 | 2,673 | 293 | 1,216 | 7,666 | 23,646 | 295,123 | 905,816 | 102,365 | 10 | 261 | 38,472 | 98,540 | 1,145,464 | 137,931 | 1,784,915 |
| IV квартал 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ГРАД БЕОГРАД | 54,979 | 2,681 | 118 | 122 | 0 | 1776 | 59,676 | 62,988 | 55 | 65,264 | 0 | 0 | 0 | 135 | 635 | 21,061 | 150,138 | 826,403 | 69,970 | 0 | 40 | 51,560 | 98,654 | 1,046,627 | 26,185 | 1,282,626 |
| ГРАД НИШ | 6,019 | 74 | 7 | 6 | 0 | 136 | 6,242 | 4,717 | 16 | 1,210 | 14 | 0 | 8 | 84 | 872 | 560 | 7,481 | 28,160 | 2,927 | 900 | 4 | 348 | 4,824 | 37,163 | 3,760 | 54,646 |
| КРАГУЈЕВАЦ | 3,440 | 93 | 72 | 2 | 0 | 73 | 3,680 | 3,902 | 4 | 362 | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 | 119 | 4,470 | 14,393 | 791 | 0 | 0 | 537 | 6,627 | 22,348 | 849 | 31,347 |
| НОВИ САД | 22,039 | 1,801 | 6 | 0 | 0 | 47 | 23,893 | 18,905 | 6 | 354 | 0 | 120 | 1950 | 2 | 585 | 13,818 | 35,740 | 145,682 | 12,805 | 0 | 4 | 9,404 | 32,906 | 200,801 | 10,088 | 270,522 |
| РЕПУБЛИКА СРБИЈА | 146,218 | 58,265 | 3,708 | 1479 | 11 | 10,746 | 220,427 | 191,195 | 204 | 79,901 | 1,693 | 2,007 | 2232 | 1806 | 5970 | 71,456 | 356,464 | 1,230,145 | 113,604 | 915 | 118 | 67,328 | 184,983 | 1,597,093 | 103,600 | 2,277,584 |

Износи у табели су у хиљадама евра. Приказани резултати у колонама „укупно“ су срачунати без заокружених вредности.