



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



# РГЗ ИНДЕКС ЦЕНА СТАНОВА

Четврто тромесечје 2022.

**145,03**

Јануар 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, релевантан за 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 четвртном тромесечју 2022. наставља се снажан раст цена станова који траје већ целу годину (Слика 1) и којег карактеришу двоцифрене годишње стопе раста цена. Годишња стопа раста цена станова посматрано за целу Републику Србију достиже 13,7% у четвртном тромесечју 2022. године (Слика 2). Цене станова су у четвртном у односу на треће тромесечје 2022. порасле за 3,3% (Слика 3).

По динамици је значајнији раст цена „староградње“ где се бележи стопа од 16,1% у Т4 2022. (наспрам раста од 15,7% у Т3). Код „новоградње“, односно куповине од инвеститора, бележи се благо успоравање раста у Т4 од 9,3% (наспрам 10% у Т3 2022, Слика 2) при чему је реч о релативно вишем нивоу цена у „новоградњи“ у поређењу са „староградњом“, Табела 5.

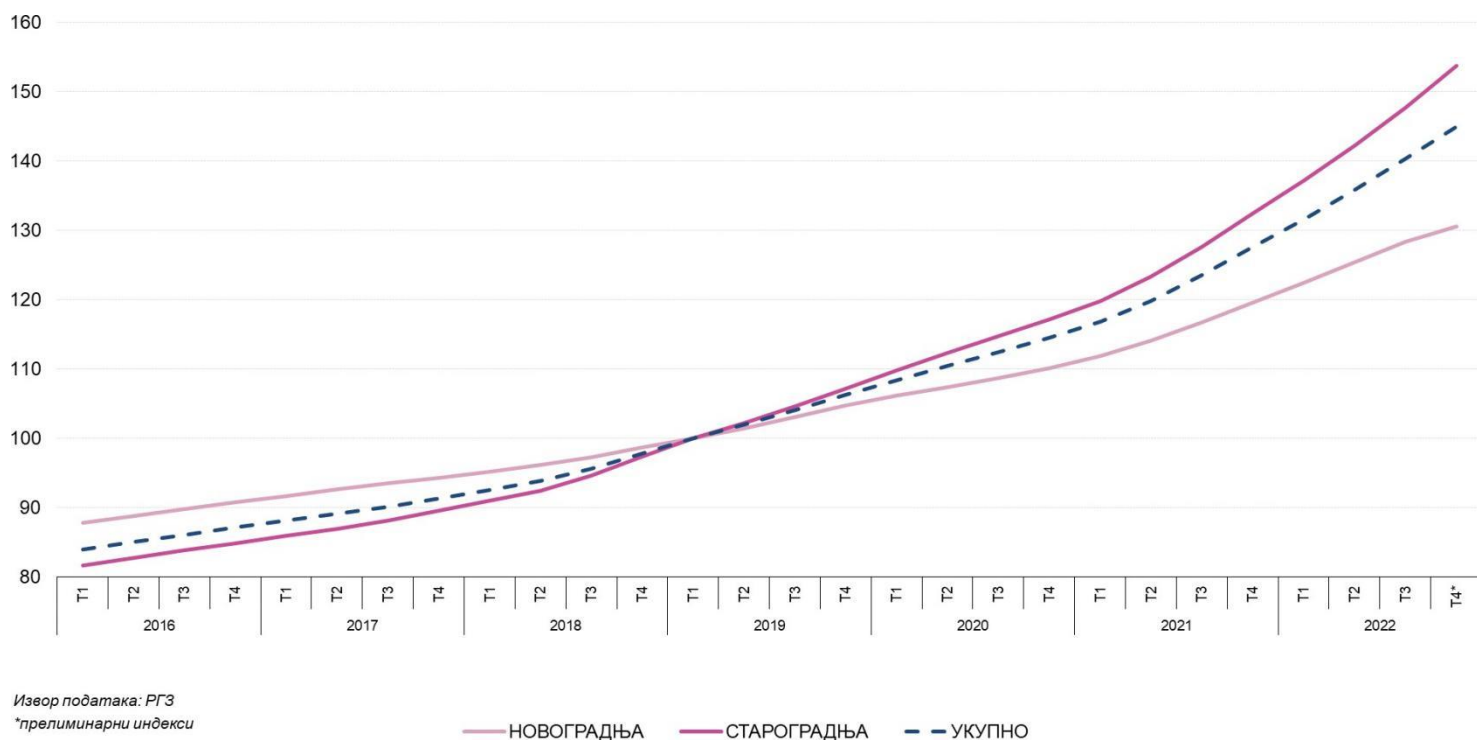
По нивоу индекса цена, као и у претходном периоду, и у Т4 2022. предњаче региони Војводина (вредност индекса 151,32) и град Београд (вредност индекса 148,40), Слика 4. Као у претходних неколико тромесечја, нешто динамичнији раст је у региону Јужне и Источне Србије где годишња стопа раста у Т4 износи 15,1% (нешто ниже него у Т3 2022. када је ова стопа износила 15,8%), Слика 5. У регионима Војводине и Београда, где је ниво цена релативно виши у односу на просек тржишта Србије, упоредиве стопе раста цена у Т4 2022. остале су на нивоу Т3 2022, и износиле су 13,6% и 14,4% (детаљнији преглед у Табела 2).

Број продатих станова у Т4 2022. већи је за 0,6% у односу на исти период 2021. након пада од 5,6% у Т3 2022. (Слика 7). С обзиром да цене и даље снажно расту у Т4, као и да расте учешће продатих станова у (скупљем) региону Београда и Војводине за 10,6% и 2,3% (Слика 6), укупна вредност тржишта мерена сумом остварених купопродаја станова рекордно расте у 2022. и то за 36% међугодишње (12% у Т3 2022.) (Слика 7).

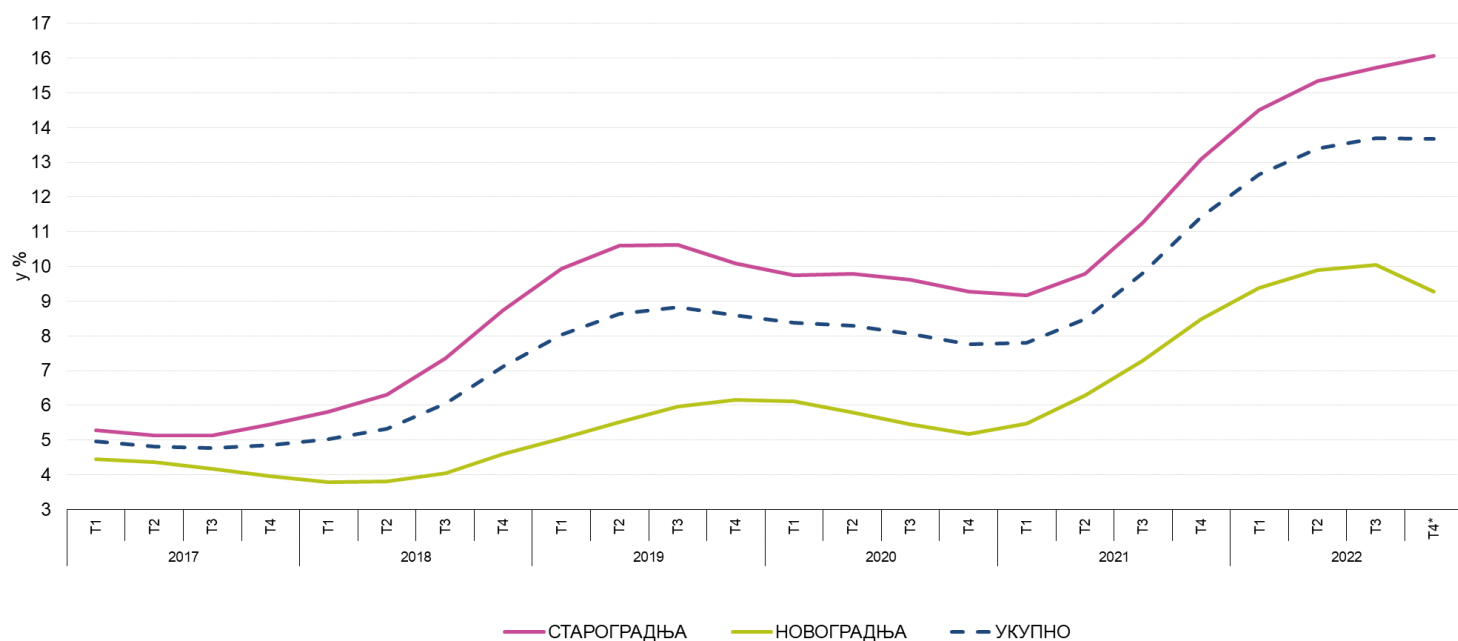
У претходном периоду, у међународним поређењима, индекс цена станова у Србији имао је сличан растући тренд као и неке од земаља у региону (Хрватска, Словенија, Бугарска) за разлику од земаља као што су Немачка, Шведска, Данска, Холандија, које у трећем тромесечју 2022. бележе успоравање раста цена или чак и пад, Слика 10 (2,4% у случају Данске, Слика 11). Индекс цена за ЕУ 27 земаља указује на успоравање међугодишњег раста цена на 7,4 % у Т3 са 9,8% у Т2 2022 (Слика 11).



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

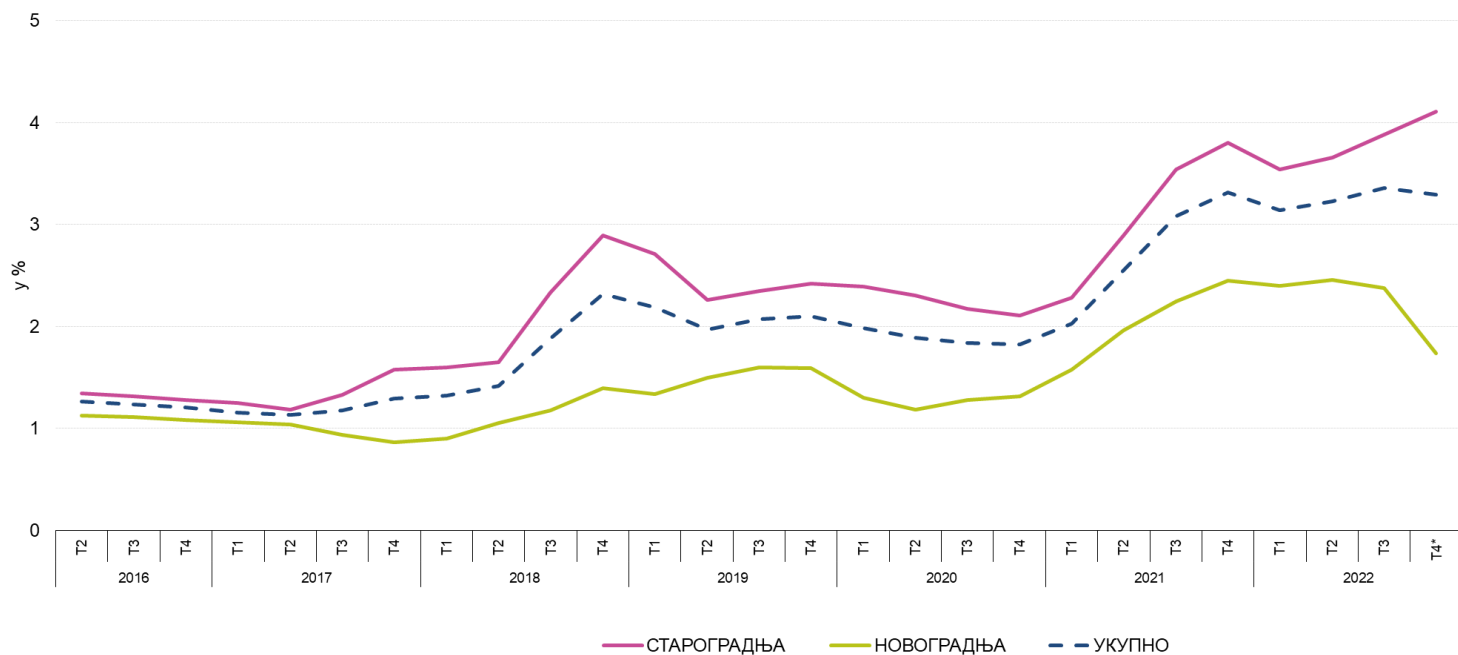


Слика 2 Годишње стопе раста цена станова: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „староградња“, у %





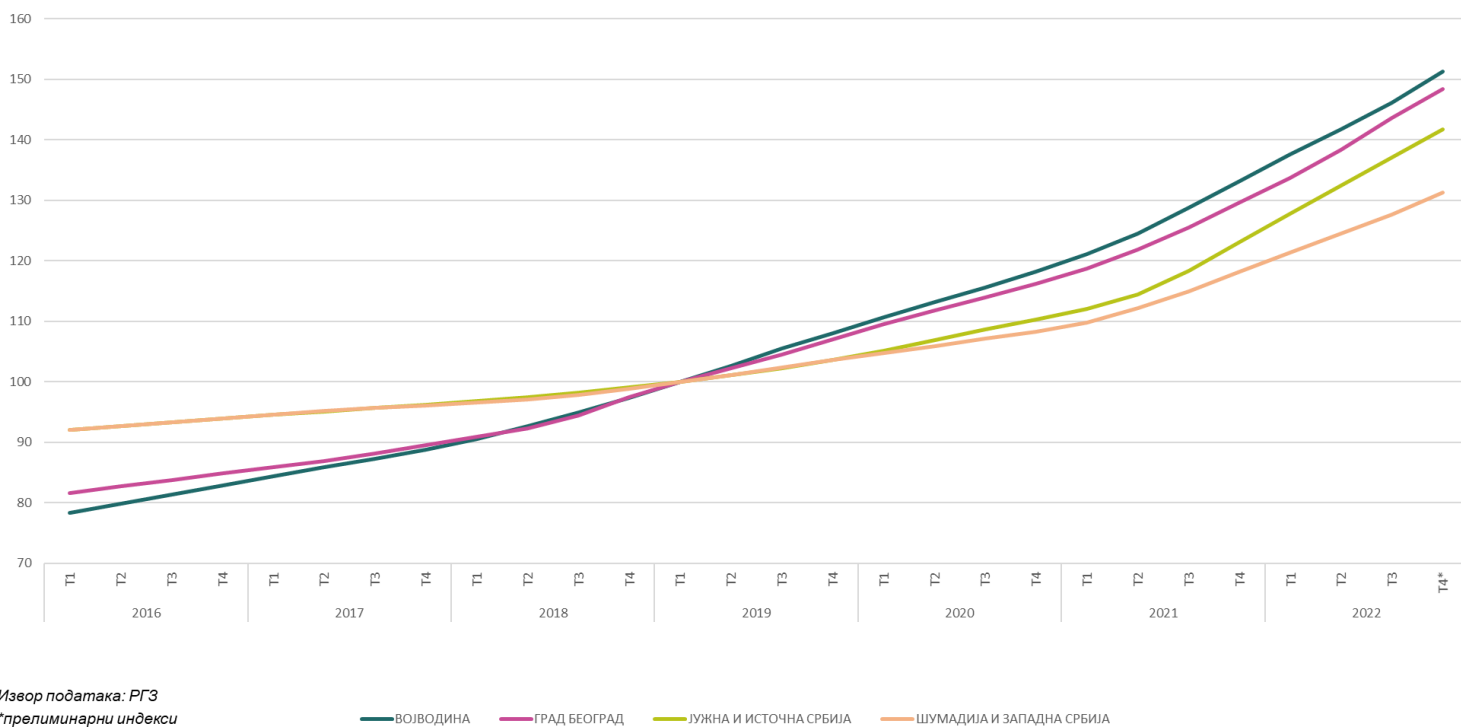
Слика 3 Тромесечне стопе раста цена станова: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „староградња“, у %



Извор података: РГЗ

\*на основу прелиминарних индекса

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

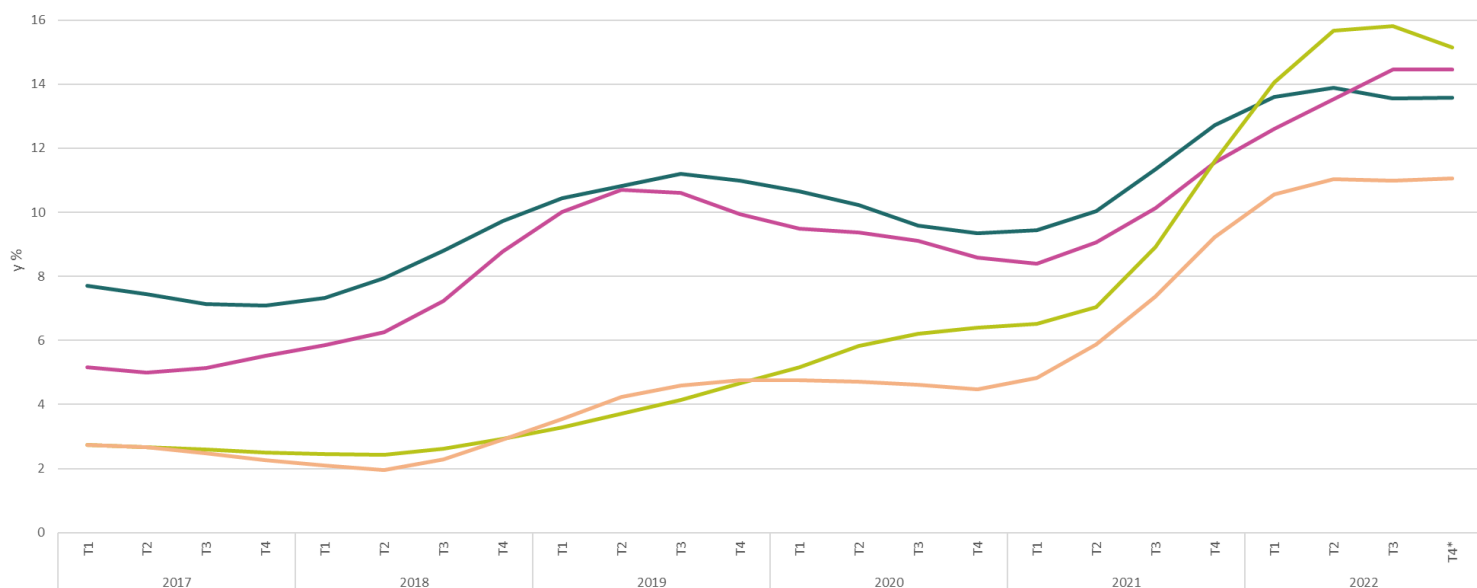


Извор података: РГЗ

\*прелиминарни индекси



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

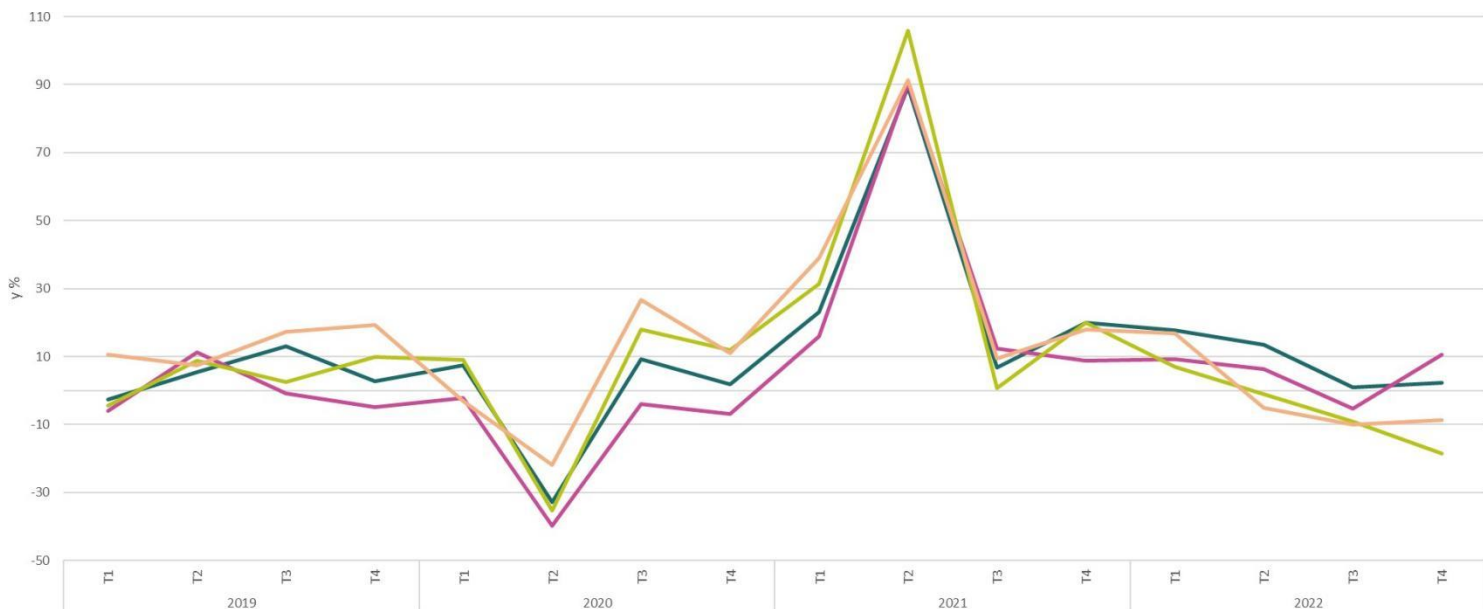


Извор података: РГЗ

\*на основу прелиминарних индекса

ВОЈВОДИНА ГРАД БЕОГРАД ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА

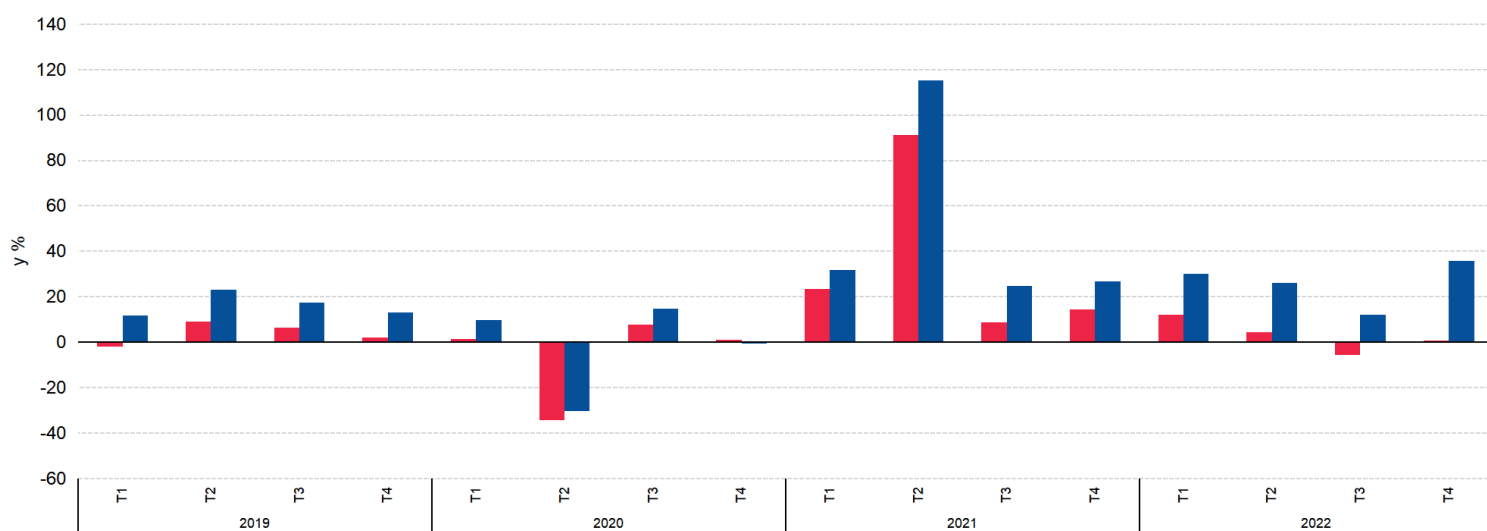
Слика 6 Годишње стопе раста броја купопродаја станова по статистичким регионима, у %



Извор података: РГЗ

ВОЈВОДИНА ГРАД БЕОГРАД ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА

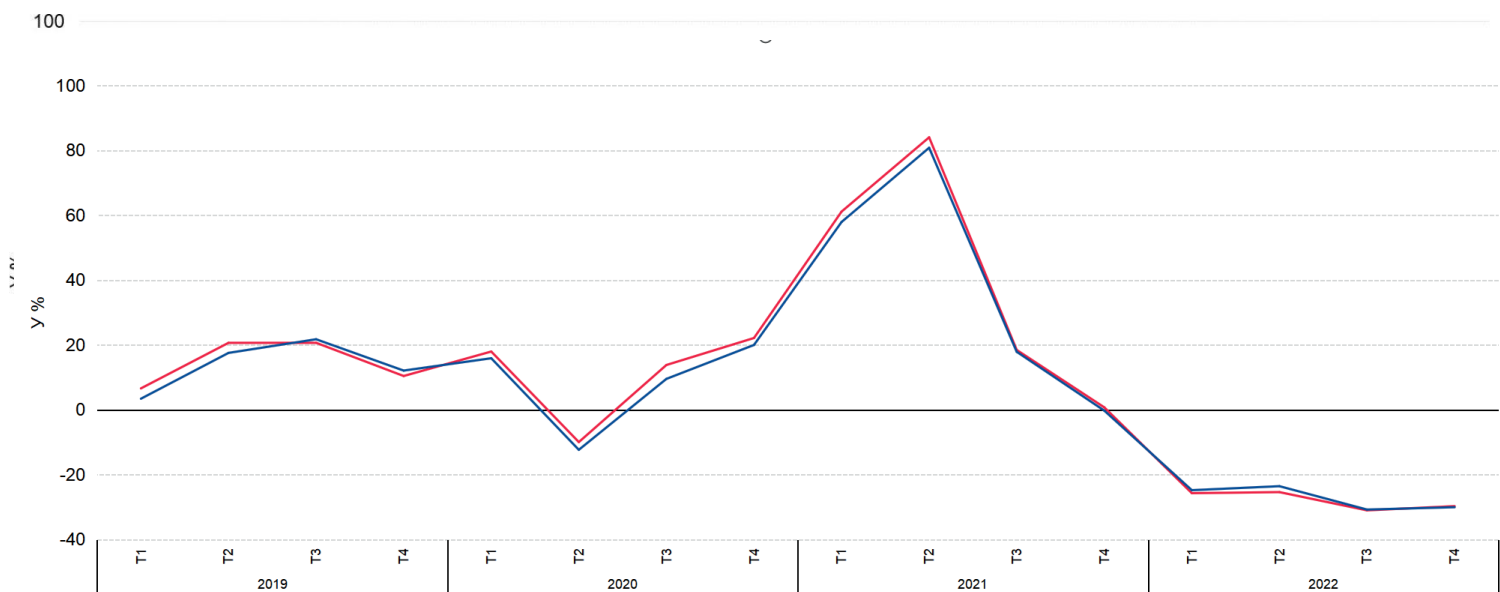
Слика 7 Годишње стопе раста броја купопродаја и вредности тржишта станова на територији Републике Србије, у %



Извор података: РГЗ

■ Број купопродаја    ■ Укупна вредност купопродаја

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

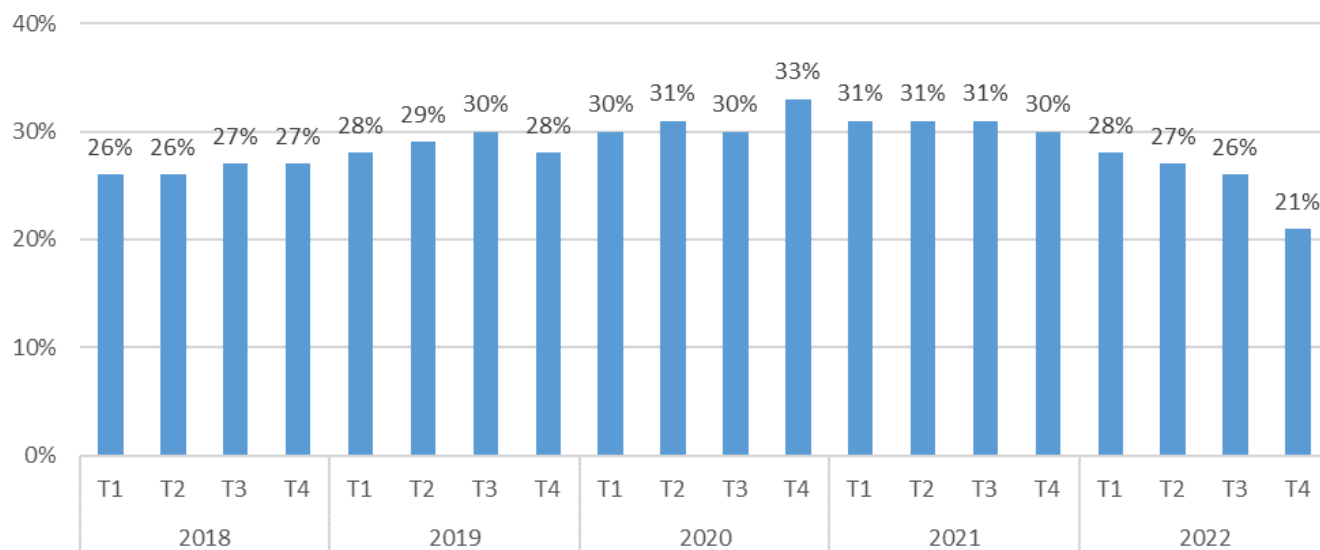


Извор података: РГЗ

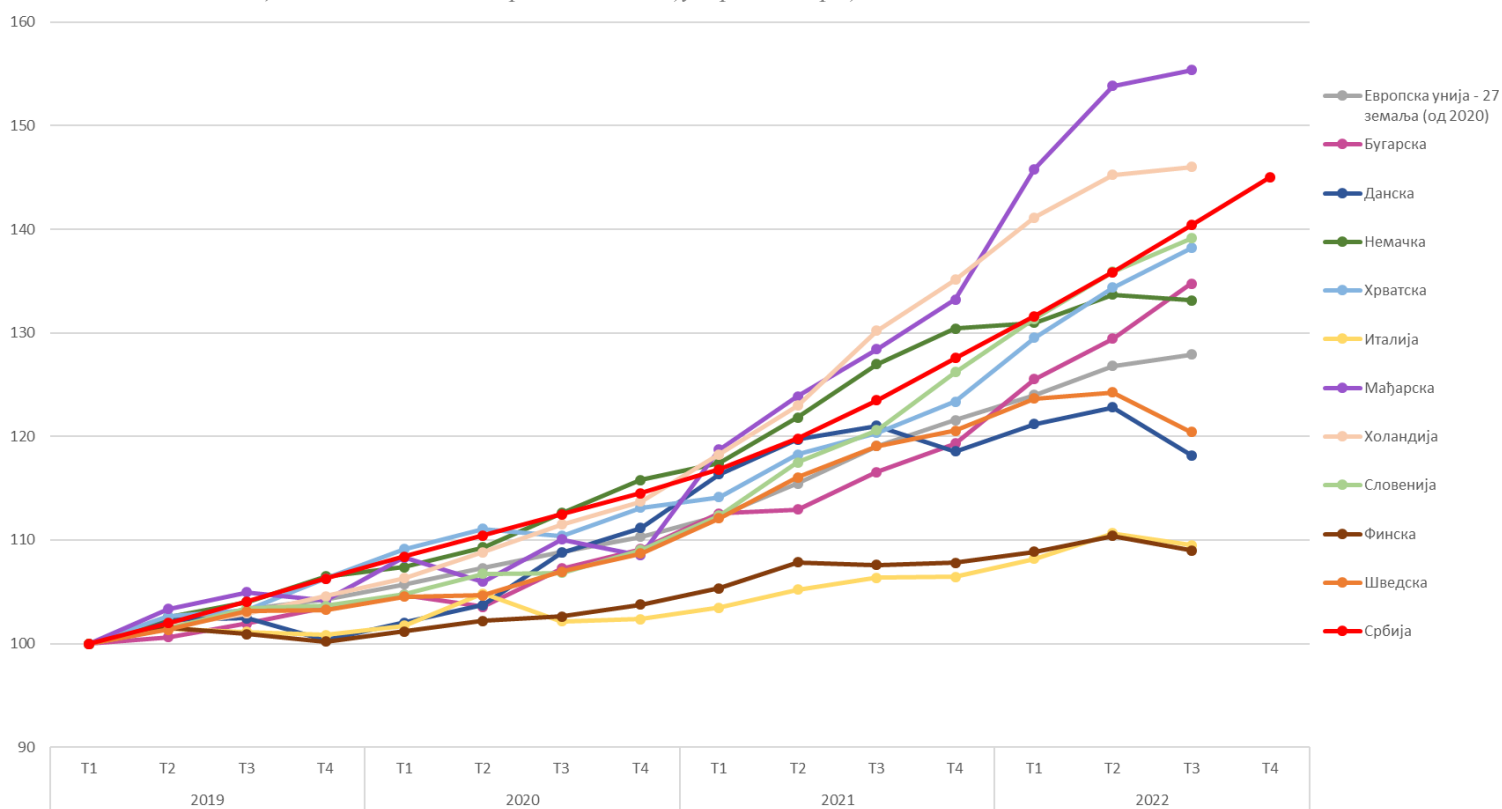
— Број кредита станова    — Број кредита све непокретности



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



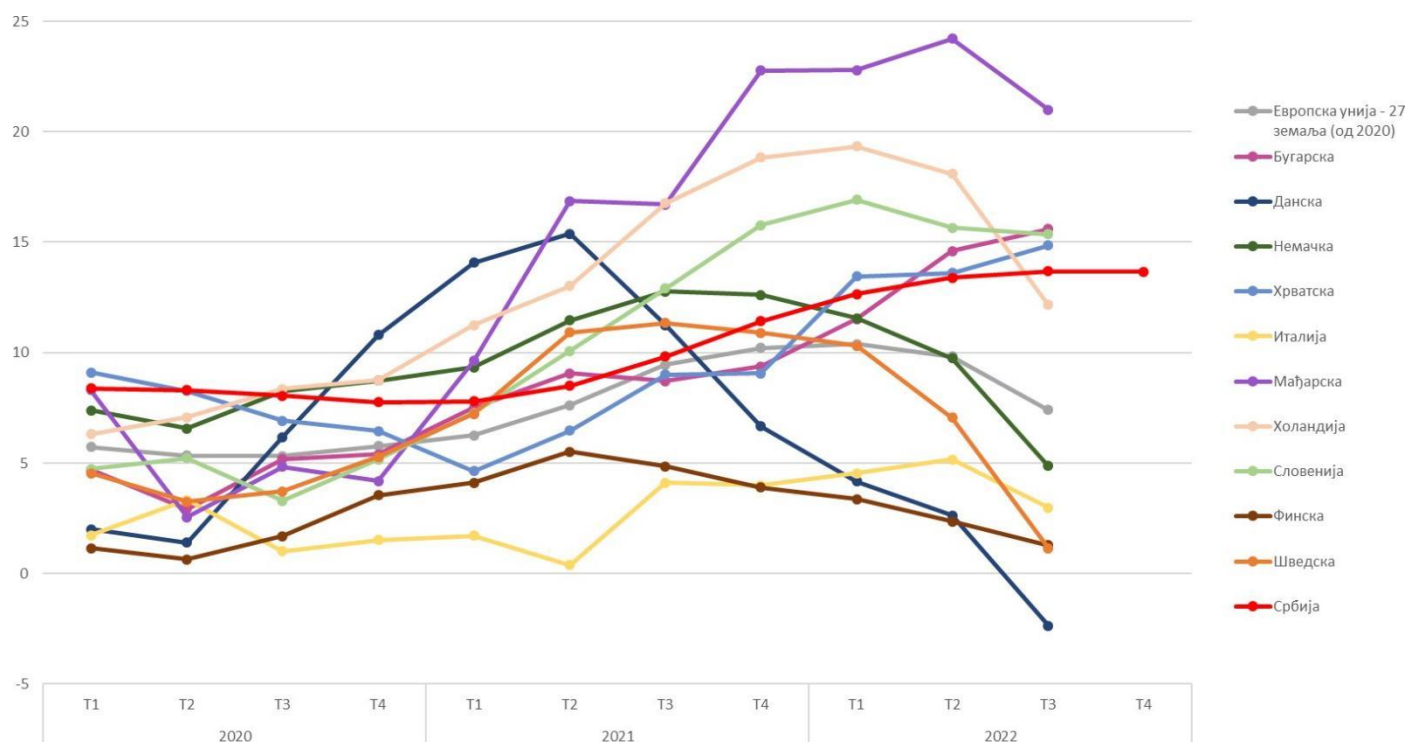
Слика 10 Индекси цена стамбених непокретности: међународно поређење\*



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](#)).

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 3 - Тромесечне стопе раста цена станова за Србију и статистичке регионе по сегментима тржишта „новоградња“ и „староградња“, у %

ГОДИНА	КВАРТАЛ	РЕПУБЛИКА СРБИЈА			ВОЈВОДИНА			ГРАД БЕОГРАД			ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА			ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА		
		НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %
2016	T1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	T2	1,13	1,35	1,26	1,69	2,14	1,98	1,25	1,37	1,32	0,00	1,07	0,70	0,88	0,55	0,70
	T3	1,11	1,32	1,23	1,65	2,07	1,90	1,22	1,32	1,28	0,00	1,06	0,68	0,86	0,55	0,68
	T4	1,08	1,28	1,21	1,59	2,00	1,83	1,18	1,31	1,25	0,00	1,03	0,66	0,83	0,55	0,66
2017	T1	1,06	1,25	1,16	1,55	1,94	1,79	1,17	1,24	1,21	0,00	1,02	0,66	0,83	0,53	0,66
	T2	1,04	1,19	1,13	1,49	1,85	1,72	1,13	1,18	1,16	0,00	0,99	0,65	0,80	0,52	0,63
	T3	0,94	1,33	1,18	1,40	1,75	1,61	1,12	1,60	1,42	0,00	0,93	0,61	0,53	0,49	0,50
	T4	0,87	1,58	1,30	1,18	2,18	1,79	1,12	1,94	1,62	0,02	0,86	0,56	0,40	0,48	0,45
2018	T1	0,90	1,60	1,32	1,04	2,61	2,02	1,27	1,68	1,52	0,16	0,84	0,61	0,39	0,57	0,50
	T2	1,05	1,65	1,42	1,03	3,09	2,30	1,63	1,51	1,55	0,17	0,88	0,63	0,36	0,60	0,50
	T3	1,17	2,34	1,89	1,23	3,15	2,43	1,72	2,73	2,34	0,17	1,10	0,79	0,49	1,07	0,82
	T4	1,40	2,90	2,32	1,37	3,40	2,65	1,95	3,83	3,10	0,17	1,20	0,86	0,90	1,19	1,06
2019	T1	1,34	2,71	2,19	1,44	3,41	2,69	1,74	3,26	2,68	0,17	1,38	0,97	0,94	1,26	1,12
	T2	1,50	2,26	1,97	1,58	3,27	2,65	2,04	2,25	2,17	0,34	1,39	1,04	0,84	1,37	1,15
	T3	1,60	2,35	2,07	1,69	3,36	2,77	2,14	2,32	2,25	0,69	1,48	1,22	0,79	1,48	1,19
	T4	1,59	2,42	2,10	1,67	2,89	2,46	2,14	2,69	2,48	0,66	1,69	1,35	0,77	1,53	1,21
2020	T1	1,30	2,39	1,99	1,62	2,80	2,38	1,60	2,65	2,26	0,66	1,84	1,46	0,60	1,49	1,12
	T2	1,19	2,31	1,89	1,60	2,60	2,25	1,36	2,49	2,06	0,65	2,19	1,69	0,58	1,48	1,11
	T3	1,28	2,17	1,84	1,78	2,39	2,18	1,44	2,36	2,01	0,64	2,02	1,58	0,58	1,47	1,10
	T4	1,31	2,11	1,82	2,04	2,34	2,22	1,36	2,32	1,97	0,64	1,94	1,52	0,64	1,37	1,07
2021	T1	1,58	2,28	2,03	2,27	2,56	2,46	1,53	2,43	2,10	0,61	2,01	1,58	1,30	1,61	1,47
	T2	1,97	2,90	2,55	2,30	3,09	2,82	2,16	2,97	2,68	0,83	2,80	2,18	1,60	2,46	2,11
	T3	2,24	3,54	3,08	2,39	3,93	3,40	2,49	3,36	3,03	1,93	4,03	3,37	1,67	3,12	2,53
	T4	2,45	3,80	3,31	2,29	4,10	3,49	2,75	3,56	3,27	2,18	4,80	4,01	2,14	3,27	2,81
2022	T1	2,40	3,54	3,14	2,23	3,80	3,27	2,63	3,34	3,08	2,27	4,46	3,80	2,18	3,07	2,72
	T2	2,46	3,66	3,23	2,13	3,54	3,07	2,81	3,91	3,52	2,48	4,13	3,64	2,09	2,86	2,55
	T3	2,38	3,88	3,36	2,00	3,62	3,09	2,80	4,43	3,85	2,35	3,97	3,50	1,91	2,85	2,47
	T4*	1,74	4,11	3,29	1,86	4,33	3,52	1,61	4,18	3,28	2,22	3,89	3,41	1,65	3,67	2,88

\*на основу прелиминарних индекса

Табела 4 - Број и укупна вредност купопродаја станова, укупно за Србију и по статистичким регионима

ГОДИНА	КВАРТАЛ	РЕПУБЛИКА СРБИЈА		ВОЈВОДИНА		ГРАД БЕОГРАД		ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА		ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	
		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	T1	8.761	424	2.157	84	4.204	267	858	24	1.542	48
	T2	9.512	468	2.479	95	4.317	289	990	29	1.726	55
	T3	10.155	498	2.496	93	4.721	309	1.152	35	1.786	60
	T4	11.555	632	2.963	119	5.511	417	1.091	31	1.990	65
2019	T1	8.575	474	2.099	87	3.951	305	820	25	1.705	57
	T2	10.354	576	2.615	107	4.807	377	1.077	32	1.855	60
	T3	10.782	587	2.819	118	4.686	363	1.182	36	2.095	70
	T4	11.858	713	3.043	140	5.239	452	1.200	38	2.376	83
2020	T1	8.663	519	2.254	101	3.861	331	894	28	1.654	59
	T2	6.793	401	1.754	77	2.893	248	698	23	1.448	54
	T3	11.628	670	3.082	133	4.498	401	1.393	42	2.655	95
	T4	11.958	709	3.100	140	4.874	431	1.344	41	2.640	97
2021	T1	10.722	684	2.776	123	4.475	443	1.174	36	2.297	82
	T2	13.030	861	3.320	156	5.502	557	1.437	47	2.771	101
	T3	12.653	835	3.291	159	5.052	520	1.404	46	2.906	110
	T4	13.742	904	3.718	186	5.297	540	1.611	56	3.116	122
2022	T1	12.091	890	3.267	175	4.884	562	1.255	47	2.685	106
	T2	13.670	1.087	3.766	215	5.853	712	1.423	52	2.628	108
	T3	11.995	923	3.322	196	4.784	571	1.275	47	2.614	110
	T4	13.821	1.229	3.803	227	5.859	826	1.312	52	2.847	123



Табела 5 Статистички параметри цена станова у већим градовима

Период	Староградња				Новоградња			
	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Број података	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Број података
		Мин. [EUR/m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR/m <sup>2</sup> ]			Мин. [EUR/m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR/m <sup>2</sup> ]	
<b>Београд</b>								
T4-2019	1.334	400	3.742	2.410	1.760	600	7.703	2.203
T4-2020	1.400	400	4.452	2.560	1.790	602	8.754	1.706
T4-2021	1.627	400	3.822	2.708	1.983	600	10.068	1.979
T4-2022	1.940	400	5.238	2.365	2.565	635	10.184	2.538
<b>Нови Сад</b>								
T4-2019	1.154	377	1.980	745	1.268	547	2.400	681
T4-2020	1.230	320	2.070	740	1.290	548	2.262	704
T4-2021	1.395	230	2.250	928	1.410	420	2.657	794
T4-2022	1.810	305	3.000	661	1.643	785	3.510	682
<b>Ниш</b>								
T4-2019	747	300	1.110	262	888	367	1.310	148
T4-2020	820	367	1.363	324	940	415	1.573	188
T4-2021	950	328	1.560	307	1.010	450	1.590	232
T4-2022	1.195	363	2.365	244	1.270	418	2.018	202
<b>Крагујевац</b>								
T4-2019	733	353	1.113	165	961	430	1.336	123
T4-2020	754	417	1.111	162	984	475	1.435	120
T4-2021	825	395	1.364	193	1.056	417	1.540	200
T4-2022	945	485	1.785	155	1.287	770	1.765	128



Сви извештаји и методологија израде индекса могу се пронаћи на сајту Републичког геодетског завода [www.rgz.gov.rs](http://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.*