

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



# ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ПРВУ ПОЛОВИНУ 2020. ГОДИНЕ



## **САДРЖАЈ**

САДРЖАЈ .....	1
УВОД .....	1
ОБИМ ТРЖИШТА .....	5
УЧЕСНИЦИ НА ТРЖИШТУ .....	6
УЧЕШЋЕ РАЗЛИЧИТИХ ВРСТА НЕПОКРЕТНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ .....	7
КОЛИЧИНА НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ .....	9
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2020. ГОДИНЕ .....	11
СТАНОВИ .....	13
ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ .....	26
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ- КУЋЕ .....	26
ВИКЕНДИЦЕ .....	29
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	31
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ .....	33
ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ И РАСПОНИ ЦЕНА .....	33
ПОВРШИНА У ПРОМЕТУ .....	36

Током последње три године тржиште непокретности у Републици Србији доживело је експанзију и највећи раст још од 2008. године. Томе су допринеле ниске каматне стопе, измена закона и легална градња, Град Београд као раскрсница путева и центар југоисточне Европе, велики број страних представништва и устаљено мишљење грађана да је улагање у непокретности сигурно улагање.

Извештај о кретању тржишта непокретности из 2019. године указивао је на раст промета и рекордне количине новца на тржишту непокретности у Републици Србији. Међутим, у 2020. години, цео свет је погођен пандемијом вируса COVID- 19, чији се утицај разлио на све сфере друштва. Самим тим, поставља се питање како је тржиште непокретности у свету, па и у Републици Србији одреаговало на ту појаву.

Како бисмо имали праву слику о кретању тржишта непокретности сачињен је Извештај са тржишта непокретности за прво полугодиште 2020. године у коме су презентовани обрађени подаци којима Републички геодетски завод располаже кроз систем Регистра цена непокретности.

За потребе праћења промена на тржишту уз податке из првог полугодишта 2020. године, у појединим сегментима, представљени су и подаци из претходног периода.

Приказане су информације о обиму података са тржишта непокретности по врстама прометованих непокретности, укупном обиму новчаних средстава прометованих непокретности као и учесницима на тржишту непокретности. Дати су статистички параметри цена остварених на тржишту станова и пољопривредног земљишта. Такође, садржане су и информације о кретању цена на тржишту пословних простора, кућа, викендица и грађевинског земљишта. За одређене врсте непокретности посебно су наглашене највише постигнуте цене по јединици површине и по уговору.

Анализа података из посматраног периода је показала да појава пандемије вируса COVID- 19 није у значајној мери утицала на тржиште непокретности у Републици Србији, што наводи на чињеницу да је, као и увек, фактор понуде и потражње непокретности тај који опредељује стање на тржишту непокретности.

## КРЕТАЊЕ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2020. ГОДИНЕ У ОДНОСУ НА 2019. ГОДИНУ

У Републици Србији у првом полугодшту 2020. године број промета је у односу на исти период прошле године опао за 14%, а број прометованих непокретности опао за 13%, док је количина новца на тржишту опала за „само“ 8% у укупном износу промета од 1.7 милијарди евра. Из тога произилази да су у промету биле скупље непокретности<sup>1</sup>. Гледано у целини, ако се анализира период 2017- 2020. године по полугодиштима закључено је да је Covid-19 утицао на број прометованих непокретности као и на учешће новца на тржишту (график 1а) док је настављен стабилан раст просечне вредности прометоване непокретности (график 1б).



График 1а- Учешће новца према прометованим непокретностима

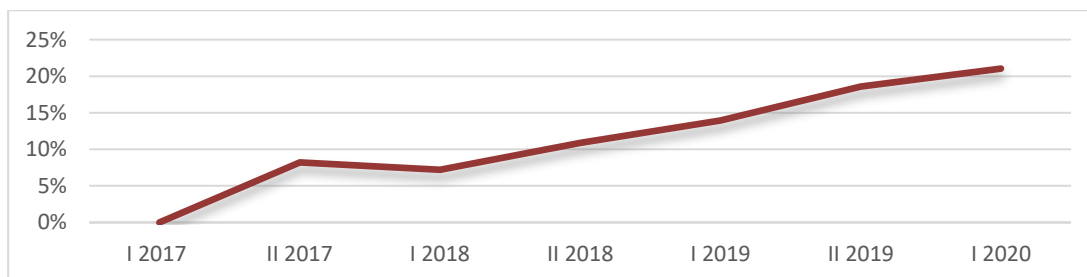


График 1б- Кретање просечне вредности прометованих непокретности

На тржишту непокретности у Републици Србији учествују држављани Републике Србије и страни држављани. У првом полугодшту 2020. године учешће страних држављана у купопродајама је близу 1%. Поређењем са претходним периодима од 2017. године, тај проценат је исти осим у 2019. години где страни држављани учествују са 2%. Подаци на тржишту непокретности, према родној равноправности, показују да се проценат учешћа жена повећао за 2-3%. Према врсти лица на тржишту непокретности физичка лица учествују са од 93-94% у односу на правна која учествују 6-7%.

Детаљним прегледом, у наставку (табела 1) је дат преглед промене учешћа различитих подржишта непокретности у укупном тржишту непокретности између првог полугодишта 2019. и 2020. године.

<sup>1</sup> Види се у подацима из Табеле 6. и 7., које могу да се користе за детаљније одређивање цене непокретности по квадрату.

Табела 1- Преглед промета по врстама непокретности по учешћу непокретности и количини новца у промету на територији Републике Србије

Врста непокретности	Учешће непокретности (број непокретности)		Промена	Новац у промету (у хиљадама EUR)		Промена
	2019	2020		2019	2020	
Земљиште	21,883	19,022	-13%	198,199	163,048	-18%
Објекти	13,235	12,010	-9%	253,935	285,287	12%
Посебни делови објеката	23,987	20,200	-16%	1,249,752	1,121,805	-10%
<b>Укупно</b>	<b>59,105</b>	<b>51,232</b>	<b>-13%</b>	<b>1,808,247</b>	<b>1,664,859</b>	<b>-8%</b>

Из овог прегледа се може закључити да је глобална ситуација различито утицала на различита подржишта непокретности. На подржишту земљишта у промету су биле непокретности ниже вредности.<sup>2</sup> На подржиштима посебних делова објеката, а нарочито објеката у промету су биле непокретности виших вредности.<sup>3</sup> За потребе привреде и финансија неопходно је на нивоу Републике Србије сагледати промену кретања просечних цена према врсти непокретности на мањим подручјима (град, општина, округ) које су дате у посебним табелама у наставку овог извештаја. Овакав увид је најбољи начин да се створи свеобухватна слика о свим сегментима тржишта непокретности у Републици Србији. Такође овакав начин праћења нам указује на утицај специфичних социоекономских услова на различите врсте непокретности у различитим деловима државе.

Посебно треба истаћи две чињенице:

- Просечна цена станоградње за територију Републике Србије у првом полугодишту 2020 за староградњу је 997 EUR/m<sup>2</sup>, а за новоградњу 1.337 EUR/m<sup>2</sup>, док је у првом полугодишту 2019. године за староградњу требало издвојити 950 EUR/m<sup>2</sup> а за новоградњу 1.320 EUR/m<sup>2</sup>.
- Када је реч о начину плаћања, станови су у првом полугодишту 2020. године плаћани готовином у 67% у односу на 33% плаћаних из кредитних средстава. Поређењем са истим периодом претходне године за 5% је више станова плаћено из кредитних средстава.

<sup>2</sup> Види се у подацима из Табеле 6. и 7., које могу да се користе за детаљније одређивање цене непокретности по квадрату.

<sup>3</sup> Види се у подацима из Табеле 6. и 7., које могу да се користе за детаљније одређивање цене непокретности по квадрату.

## ОБИМ ТРЖИШТА

На тржишту непокретности у Републици Србији је у првој половини 2020. године сачињено 40.884 уговора о купопродаји непокретности које је кроз Регистар цена непокретности обрадио Републички геодетски завод.

Број остварених купопродаја је за 14% мањи у односу на број купопродаја из првог полугодишта 2019. године. Број продаја станова у новоградњи је за 12% мањи у односу на прво полугодиште 2019. године, а у староградњи за 22% и поред тога станови су у првом полугодишту 2020. године били најтраженији на тржишту непокретности са 31% (график 4).

Најактивнији месец на тржишту непокретности у првом полугодишту 2020. године је јун са 10.288 купопродаја, што је у поређењу са 2019. годином на нивоу најактивнијих месеци на тржишту током године, односно за око 20% више у односу на јун 2019. године.

Посматрано по регионима највећи број купопродаја регистрован је на територији Војводине 35%, затим на територији Града Београда 27%, територији Шумадије и западне Србије 24% и територији јужне и источне Србија од 14%.

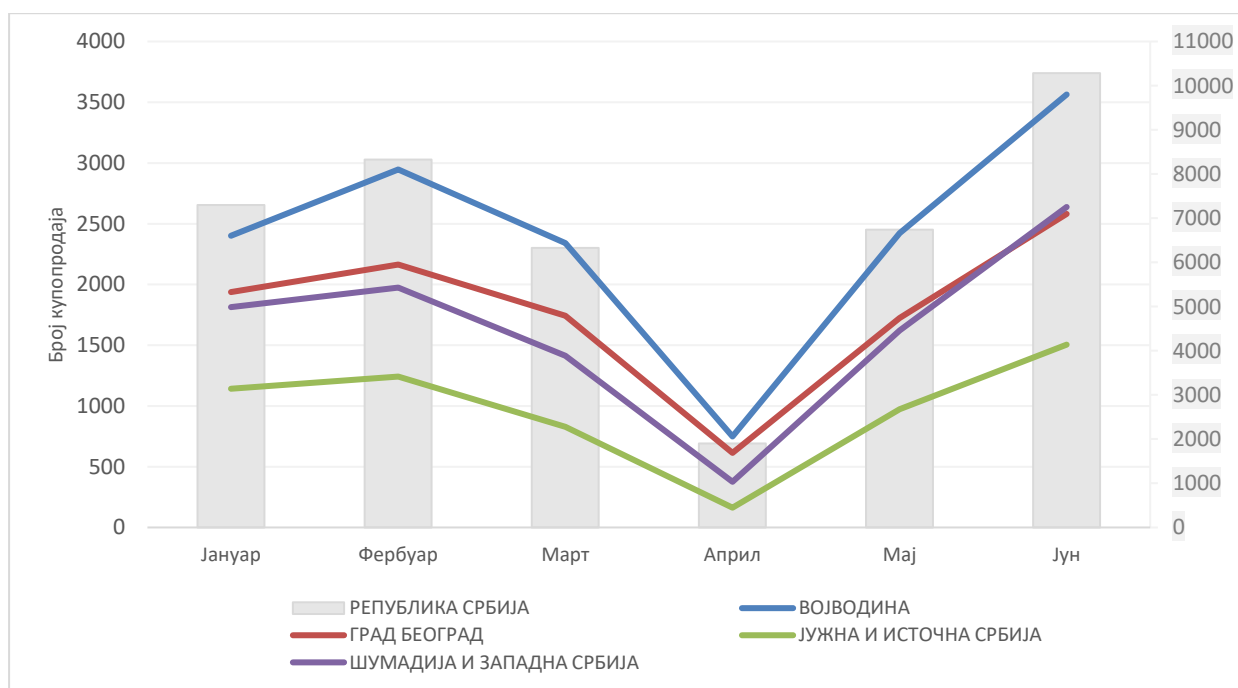


График 2- Број купопродаја у првом полугодишту 2020. године по месецима подручју Републике Србије и по регионима

Преглед разлике у броју склопљених уговора о купопродаји по месецима за прво полугодиште између 2019 и 2020 године:

Табела 2- Преглед промета по месецима на за територију Републике Србије

Месец	2019	2020	Процент
Јануар	5749	7296	<b>26.91</b>
Фебруар	7555	8329	<b>10.24</b>
Март	8509	6327	<b>-25.64</b>
Април	8748	1902	<b>-78.26</b>
Мај	8897	6742	<b>-24.22</b>
Јун	8111	10288	<b>26.84</b>
<b>Укупно</b>	<b>47569</b>	<b>40844</b>	<b>-14.14</b>

## УЧЕСНИЦИ НА ТРЖИШТУ

На тржишту непокретности у Републици Србији учествују држављани Републике Србије и страни држављани. У првом полугодишту 2020. године учешће страних држављана у купопродајама је близу 1%. Поређењем са претходним периодима од 2017. године, тај проценат је исти осим у 2019. години где страни држављани учествују са 2%. Преглед података по полугодиштима дат је у табели 3.

Табела 3- Учешће држављана Републике Србије и страних држављана на тржишту непокретности

Период	Укупно уговора	Домаћи држављани	%	Страни држављани	%
I 2020	40884	40570	99	314	1
II 2019	57398	56420	98	548	2
I 2019	47610	46785	98	620	2
II 2018	55018	54248	99	508	1
I 2018	48461	48066	99	343	1
II 2017	50747	50270	99	430	1
I 2017	41611	41290	99	277	1

Подаци на тржишту непокретности, према родној равноправности, показују да се проценат учешћа жена повећао за 2-3%. Преглед података по полугодиштима дат је у табели 4.

Табела 4- Учешће жена и мушкараца у промету непокретности у Републици Србији

Период	Укупно учесника	Женски пол	%	Мушки пол	%
I 2020	40407	14659	36%	25748	64%
II 2019	56641	20794	37%	35847	63%
I 2019	46971	16961	36%	30010	64%
II 2018	54589	20208	37%	34381	63%
I 2018	47092	16437	35%	30655	65%
II 2017	49454	16873	34%	32581	66%
I 2017	40715	13967	34%	26748	66%

Према врсти лица на тржишту непокретности физичка лица учествују са од 93-94% у односу на правна која учествују 6-7%. Преглед података по полугодиштима дат је у табели 5.

Табела 5- Преглед промета за физичка и правна лица за територију Републике Србије

Период	Број уговора	Физичко лице	%	Правно лице	%
I 2020	40884	38071	93%	2813	7%
II 2019	57398	53670	94%	3728	6%
I 2019	47610	44335	93%	3275	7%
II 2018	55018	51373	93%	3645	7%
I 2018	48461	45017	93%	3444	7%
II 2017	50747	47501	94%	3246	6%
I 2017	41611	39019	94%	2592	6%

## УЧЕШЋЕ РАЗЛИЧИТИХ ВРСТА НЕПОКРЕТНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

У првом полугодишту 2020. године на тржишту непокретности највише су учествовали станови, грађевинско земљиште, пољопривредно земљиште, стамбени објекти, помоћни објекти, гаражни простори и др. Значајно је повећан број продаја викендица, које у укупном обиму промета учествују са 1%.

Преглед учешћа различитих врста непокретности у укупном обиму промета за врсте непокретности које учествују до 1%, дат је на графику 4. Посматрано по полугодиштима за период од 01.01.2017. до 30.06.2020. преглед промета по врстама непокретности дат је у табели 6.

Учешће најзаступљенијих врста непокретности на тржишту током првог полугодишта 2020. године је било променљиво због периода ванредног стања. У периоду пре ванредног стања непокретности су се прометовале у сличним процентима као и у претходним периодима. За време ванредног стања у односу на укупан обим промета, станови су се продавали у знатно већем проценту у поређењу са претходним периодом, док је продаја грађевинског земљишта, пољопривредног земљишта и стамбених објеката била у нешто нижим процентима. После ванредног стања тржиште се вратило на ниво пре ванредног стања, где су станови и даље најтраженији на тржишту непокретности али је њихов учинак у укупном обиму мањи, а повећан је учинак грађевинског земљишта, пољопривредног земљишта стамбених објеката и викендица (график 3).

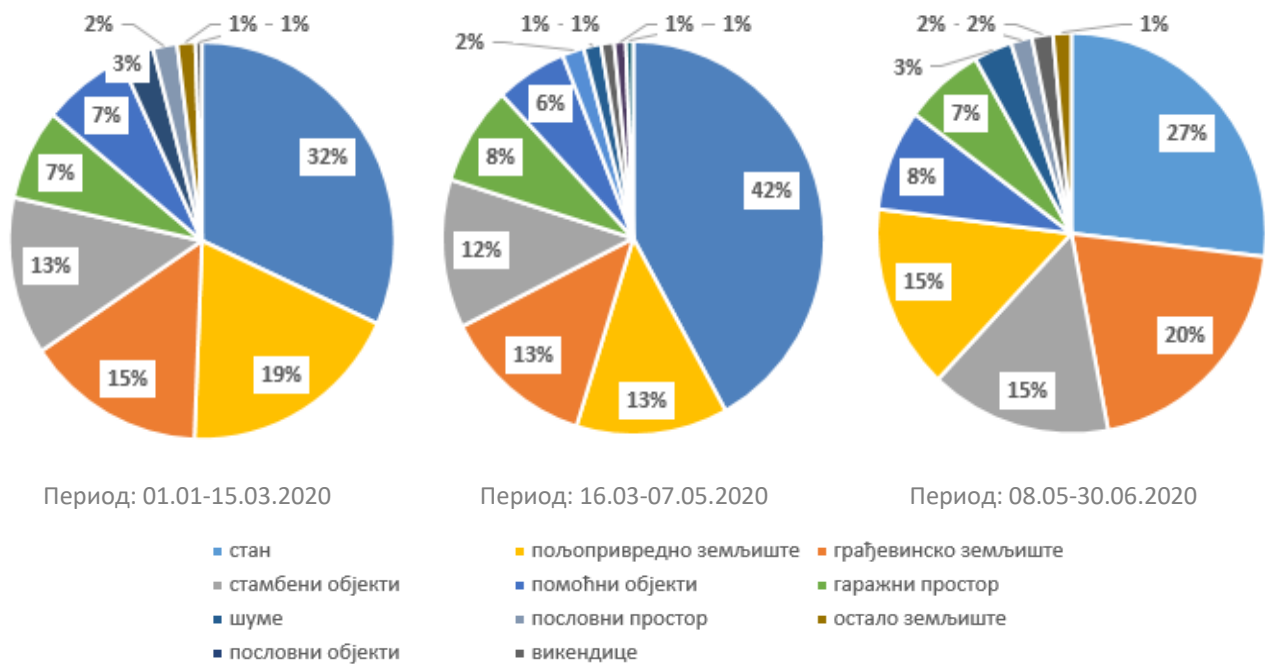


График 3- Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Србији за период пре ванредног стања, у току ванредног стања и после ванредног стања



Табела 6- Преглед промета по врстама непокретности на територији Републике Србије, по полугодиштима за период 2017-2020. година

Период	Земљиште						Објекти										Посебни делови објекта					Укупно	
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	водно земљиште	остало земљиште	Укупно (земљиште)	стамбени објекти	викендице	гараже	пословни објекти	индустријски обј. и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	помоћни објекти	Укупно (објекти)	стан	пословни простор	индустријски простор	остало	гаражни простор		Укупно (посебни делови објекта)
I – 2020	8.497	8.337	1.425	24	739	19.022	6.893	551	173	269	60	77	46	187	3.754	12.010	15.546	953	3	81	3.617	20.200	<b>51.232</b>
II - 2019	10.167	13.213	2.067	36	1.047	26.530	9.516	480	248	317	66	113	47	479	5047	16.313	22.759	1.243	0	182	4.863	29.047	<b>71.890</b>
I – 2019	8.637	10.704	1.705	34	803	21.883	7.690	396	197	322	80	83	52	348	4.067	13.235	18.960	1.126	2	110	3.789	23.987	<b>59.105</b>
II - 2018	9.653	13.141	1.989	37	962	25.782	8.901	463	224	360	75	89	62	368	4.188	14.730	21.826	1.209	2	92	3.931	27.060	<b>67.572</b>
I - 2018	9.598	11.030	1.806	0	919	23.353	8.193	416	184	313	63	77	83	322	51	9.702	18.312	1.139	3	114	3.233	22.801	<b>55.856</b>
II - 2017	8.894	13.257	2.033	0	1.031	25.215	8.591	436	184	320	72	89	73	438	10	10.213	18.676	1.151	21	96	2.842	22.786	<b>58.214</b>
I - 2017	6.843	10.481	1.470	0	818	19.612	6.539	353	145	274	62	62	38	316	3	7.792	16.114	1.095	7	71	2.228	19.515	<b>46.919</b>

## КОЛИЧИНА НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан обим новчаних средстава прометованих непокретности регистрованих у РЦН на територији Републике Србије у првом полугодишту 2020. године је близу 1.7 милијарди евра, што је за 8% мање у односу на исти период претходне године.

Највише новца је учествовало на тржишту непокретности у Граду Београду близу 875 милиона евра, од чега су станови 594 милиона евра. Следе Град Нови Сад са 199 милиона евра, Град Ниш са 57 милиона евра, Суботица са 28 милиона евра, Крагујевац са 26 милиона евра, Нови Пазар са близу 23 милиона евра, Панчево са 21 милион евра и др.

Станови у првом полугодишту 2020. године имају највеће учешће у укупној новчаној суми са 57%, односно 936 милиона евра.

Количина новца на тржишту непокретности у Србији у првом полугодишту 2020. године по врстама непокретности за врсте непокретности које учествују у укупној количини новца до 1% приказана је на графику 5, а у табели 7 је приказана укупна количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији за полугодишње временске периоде по свакој врсти непокретности.

Табела 7- Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији по врстама непокретности

Период		I 2020	II 2019	I 2019	II 2018	I 2018	II 2017	I 2017
		у хиљадама EUR						
Земљиште	грађевинско земљиште	89.114	117.663	99.289	160.069	105.057	96.819	63.058
	пољопривредно земљиште	63.158	111.747	86.745	99.133	70.699	94.806	68.373
	шуме	1.339	2.521	1.455	1.959	1.650	1.495	1.594
	остало земљиште	841	1.033	892	575	594	1.648	644
	водно земљиште	19	52	37	53	0	0	0
	разноврсно земљиште	8.575	21.143	9.777	14.482	15.564	20.850	9.097
	<b>укупно (земљиште)</b>	<b>163.048</b>	<b>254.162</b>	<b>198.199</b>	<b>276.275</b>	<b>193.566</b>	<b>215.620</b>	<b>142.767</b>
Објекти	стамбени објекти	157.074	187.925	161.513	160.495	150.423	146.534	116.551
	гараже	613	292	229	643	449	4.976	250
	пословни објекти	70.974	71.109	34.852	57.082	37.839	86.826	36.328
	индустријски објекти и складишта	6.027	6.882	9.056	14.358	4.326	7.328	12.111
	пољопривредни објекти	1.223	5.706	3.525	3.134	2.010	2.597	746
	објекти посебне намене	2.690	3.912	3.430	2.075	5.698	4.328	1.589
	остали објекти	4.718	7.620	8.372	2.151	3.303	4.969	3.312
	помоћни објекти	5.096	4.986	5.567	5.984	13	0	0
	разноврсни објекти	36.867	41.908	27.386	34.670	30.751	38.647	17.130
	<b>укупно (објекти)</b>	<b>285.287</b>	<b>330.343</b>	<b>253.935</b>	<b>280.596</b>	<b>234.816</b>	<b>296.209</b>	<b>188.020</b>
Посебни делови објекта	стан	935.640	1.317.511	1.055.631	1.134.560	891.013	874.090	720.953
	пословни простор	91.299	100.130	88.535	93.033	83.155	70.408	62.082
	индустријски простор	1.617	0	88	1.475	4	1.748	147
	остало	161	163	313	236	964	1.336	871
	гаражни простор	33.155	43.512	32.197	34.362	20.891	19.529	14.491
	разноврсни посебни делови	59.932	114.223	72.986	80.333	85.391	76.511	73.436
	<b>укупно (посебни делови објеката)</b>	<b>1.121.805</b>	<b>1.575.540</b>	<b>1.249.752</b>	<b>1.344.001</b>	<b>1.081.420</b>	<b>1.043.625</b>	<b>871.981</b>
Мешовити уговори	94.717	128.914	106.359	110.497	97.610	136.129	56.942	
<b>Укупно</b>	<b>1.664.859</b>	<b>2.288.961</b>	<b>1.808.247</b>	<b>2.011.370</b>	<b>1.607.413</b>	<b>1.691.585</b>	<b>1.259.711</b>	

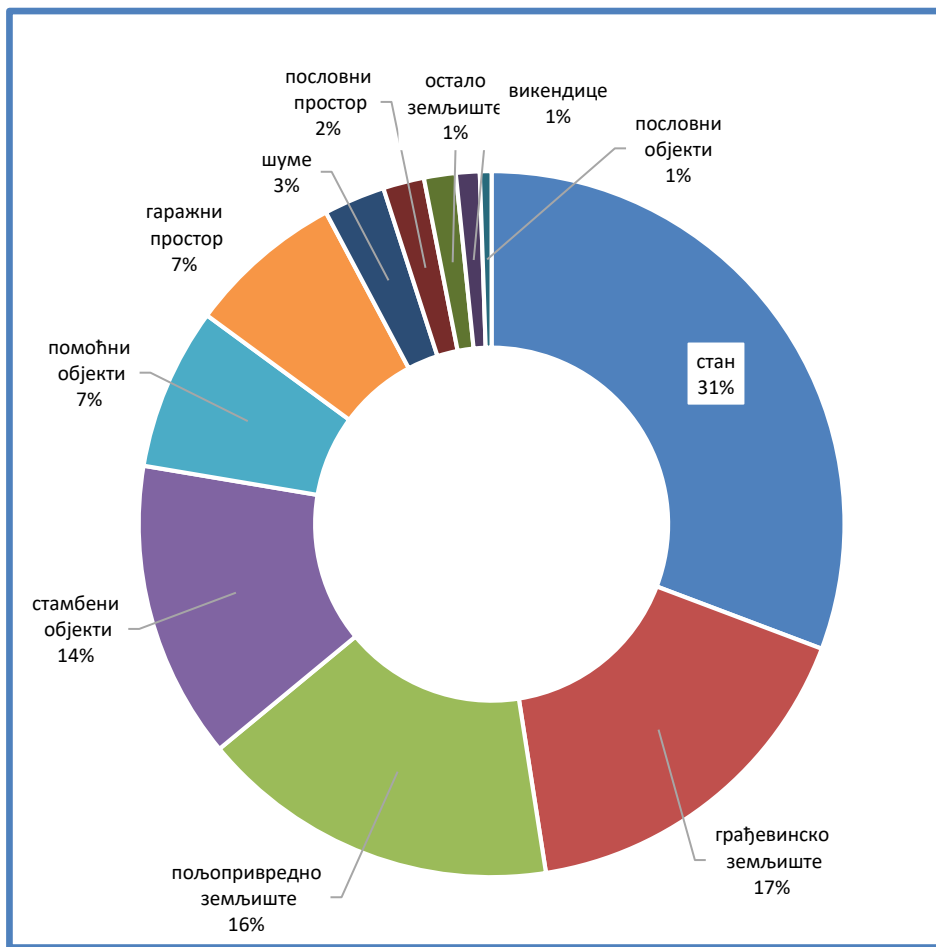


График 4- Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Србији у I полугодишту 2020. године

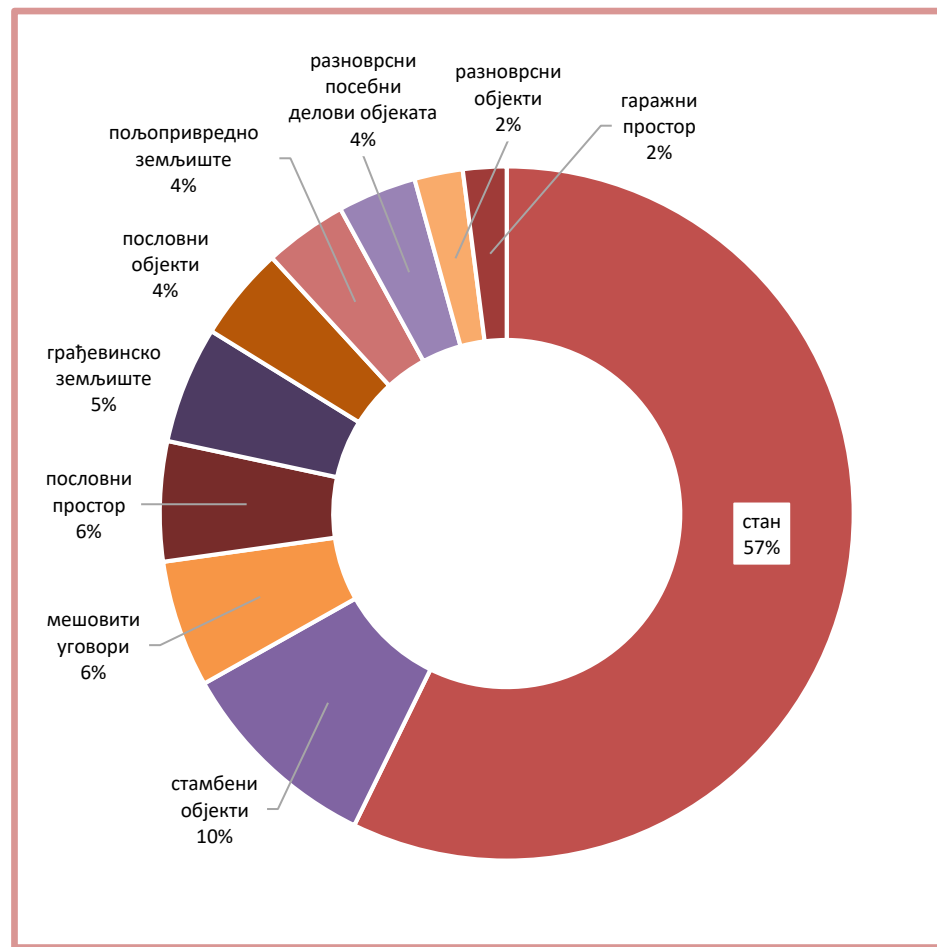


График 5- Количина новца на тржишту непокретности у Србији у I полугодишту 2020. године по врстама непокретности

### НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2020. ГОДИНЕ

Најскупљи квадрат у Србији и у првом полугодишту 2020. године је на ексклузивној локацији Београд на води и коштао је 9.124 евра по метру квадратном, а највише новца за стан у износу од 1.380.888 је издвојено такође у Београду на води. Првих 40 најскупљих станова, по јединичној цени, продато је у Београду на води.

Када је реч о староградњи највиша цена по квадрату плаћена је 3.737 евра за стан на Старом граду, а највише новца у износу од 810.000 евра издвојено је за петособан стан такође на Старом граду.

Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном за све врсте непокретности је дат у следећој табели (Табела 8):

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна[€]	Јединична [€/m <sup>2</sup> ]
Стан	Новоградња	Београд на води	1.313.888	9.124
	Новоградња	Врачар (Баба Вишњина)	680.000	3.820
	Новоградња	Кнеза Милоша Residence	118.000	3.806
	Староградња	Стари град (Цара Лазара)	142.000	3.737
	Староградња	Стари град (Таковска)	143.000	3.487
	Староградња	Стари град (Узун Миркова)	480.000	3.404
Пословни простор	-	Нови Сад (Модене)	2.480.989	11.026
	-	Палилула (Таковска)	312.000	8.210
	-	Стари град (Теразије)	343.660	7.311
Гаражно место	Новоградња	Врачар (Ламартинова)	36.000	2.400
	Новоградња	Савски венац (Незнаног јунака)	25.000	2.272
	Новоградња	Нови Сад (Пупинова палата)	24.000	2.181
	Староградња	Стари град (Господар Јевремова)	20.000	1.666
	Староградња	Земун (Прве пруге)	17.000	1.545
	Староградња	Палилула (Ватрослава Лисинског)	17.500	1.458
Земљиште за индустријску градњу	-	Петроварадин (бензинска станица)	330.000	130
	-	Нови Пазар (бензинска станица)	90.000	100
	-	Сурчин	54.000	97
Пољопривредно земљиште	-	Нови Сад/Каћ (на граници привредне зоне)	529.175	17
	-	Земун/Угриновци (близина аутопута)	250.000	14
	-	Панчево/Старчево	300.000	11
	-	Нови Сад/Каћ	292.550	10

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна [€]	Јединична [€/m <sup>2</sup> ]
		(на граници привредне зоне)		
	-	Нови Сад/Каћ (на граници привредне зоне)	165.000	10
		Стара Пазова/Крњешевци	100.000	8

Преглед највиших постигнутих цена по уговору дат је у следећој табели (Табела 9):

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина m <sup>2</sup>
Стан	Новоградња	Београд на води	1.380.888	152
	Новоградња	Нови Сад (Пупинова палата)	1.127.900	371
	Новоградња	Врачар (Браничевка)	842.589	255
	Староградња	Стари град (Доситејева)	810.000	Петособан стан
	Староградња	Стари град (Узун Миркова)	480.000	141
	Староградња	Нови Београд (Генерала Михајла Недељковића)	480.000	279
	Староградња	Нови Сад (Дунавска)	450.000	168
Пословни простор	-	Нови Сад (Модене) (5 пословних простора)	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	Врачар (Ламартинова)	36.000	15
	Новоградња	Нови Београд (Парк 11)	32.505	22
	Новоградња	Београд на води	31.800	24
	Староградња	Чукарица (Цвећарска)	26.000	22
	Староградња	Нови Београд (Булевар Михаила Пупина)	24.000	22
	Староградња	Стари град (Господар Јевремова)	20.000	12
Кућа	-	Савски венац (Темишварска)	3.200.000	кућа плац
	-	Савски венац (Толстојева)	2.900.000	кућа помоћни објекат плац
	-	Стари град (Страхињића Бана)	1.500.000	кућа помоћни објекат плац

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина m <sup>2</sup>
Земљиште за индустријску градњу	-	Нови Сад, Нови Сад 1	1.400.000	3 16 38
	-	Пећинци, Шимановци	1.188.075	7 92 05
	-	Стара Пазова, Нова Пазова	738.000	4 11 09
Пољопривредно земљиште	-	Велика Плана/Лозовик	1.299.060	144 33 95
	-	Сомбор/Чонопља	1.153.210	132 73 44
	-	Ириг/Крушедол Прњавор	649.374	54 11 45

## СТАНОВИ

### ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ И РАСПОНИ ЦЕНА ПО МЕТРУ КВАДРАТНОМ ЗА СТАНОВЕ У ПРВОЈ ПОЛОВИНИ 2020. ГОДИНЕ

Обрачун просечне цене на територији је извршен 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 је одређен у односу на прво полугодиште 2019. године.

## Београд

Општина	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Тренд %
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	
Стари Град	2.147	1.000	3.737	7	2.518	962	3.374	8
Врачар	1.943	885	3.219	6	2.099	1.103	3.820	6
Савски Венац	1.689	1.000	2.807	4	3.154	1.208	9.124	8
Нови Београд	1.549	712	2.857	6	2.390	1.026	3.731	2
Палилула	1.368	714	2.393	7	1.517	999	2.371	0
Звездара	1.521	690	2.500	7	1.720	768	2.763	10
Вождовац	1.285	556	2.090	5	1.694	800	2.975	5
Чукарица	1.259	473	2.189	6	1.749	947	2.552	23*
Земун	1.377	678	2.273	5	1.737	771	2.505	8
Раковица	1.016	500	1.405	5	1.199	720	1.482	15**

\*коэффициент варијације је 31% (број података у првом полугодишту 2019 је 97 а у 2020. - 64)

\*\* у 2019. години само 5 куповина од инвеститора а у 2020. - 23

## Атрактивне локације

Локација	„Староградња“			„Новоградња“		
	Просечна цена	Распон цена		Просечна цена	Распон цена	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]
<b>Београд - станови</b>						
Београд на води	-	-	-	3.277	2.452	9.124
West 65	-	-	-	3.150	1.639	3.730
Дорћол центар	-	-	-	3.082	2.614	3.373
Нови Дорћол	-	-	-	2.754	2.626	2.966
Парк 11	-	-	-	2.713	2.651	2.759
Well port	-	-	-	2.591	2.459	2.859
The one (Нови Београд)	-	-	-	2.318	2.093	2.505
Савада 3	-	-	-	2.271	2.003	2.498
Ex Ing Home 65	-	-	-	2.246	1.758	2.678
City Residece (Врачар)	-	-	-	2.224	1.906	2.685
Капије Врачара	-	-	-	2.151	1.700	2.317
Вождове капије	-	-	-	1.967	1.729	2.159
Зелена авенија	-	-	-	1.945	1.777	2.182
Земунске капије	-	-	-	1.730	1.466	1.890
<b>Нови Сад - станови</b>						
Краљев парк	-	-	-	1.349	1.100	1.710
<b>Београд - пословни апартмани</b>						
Нови Београд/Блок А	-	-	-	2.556	2.343	2.678
<b>Туристичке локације - апартмани</b>						
Чајетина/Златибор	1.073	630	1.350	1.233	777	1.900
Рашка/Копаник	1.165	621	1.912	1.356	599	4.167
Брус/Брзеће	1.058	547	2.446	806	500	1.368
Ваљево/Дивчибаре	631	526	787	1.173	625	2.250
Врњачка Бања	564	227	816	-	1.306	

Градови у Републици Србији

Град	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Тренд %
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	[ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	
Бор	317	128	563	-2	-	-	-	-
Ваљево	566	196	988	-5	815	329	1.122	2
Врање	529	295	700	0	588	435	747	-16
Вршац	534	125	902	-8	745	589	975	5
Зајечар	479	255	679	5	-	500	-	-
Зрењанин	587	140	1.026	3	825	369	974	-2
Јагодина	486	175	778	-6	711	494	1.045	6
Киkinда	433	164	864	8	-	453	-	-
Крагујевац	725	203	1.136	3	980	473	1.372	1
Краљево	655	247	1.045	9	706	439	1.042	-17
Крушевац	565	244	1.000	7	740	353	1270	5
Лесковац	516	215	743	10	678	485	851	4
Лозница	513	250	1.189	-1	680	355	1.008	4
Ниш	765	235	1.300	5	914	345	1.320	4
Нови Пазар	733	388	1.125	6	889	605	1.225	8
Нови Сад	1.194	287	2.679	11	1.198	403	2.284	6
Панчево	631	225	1.095	6	881	632	1.094	5
Пирот	504	225	703	-3	692	607	848	3
Пожаревац	600	129	835	-1	783	458	936	3
Прокупље	390	125	657	-16	529	478	591	-
Смедерево	578	245	920	1	824	691	886	16
Сомбор	476	217	813	0	706	577	939	6
Сремска Митровица	548	220	795	-4	777	471	877	5
Суботица	604	213	1.109	12	823	424	968	3
Ужице	671	343	1.077	7	996	441	1.203	10
Чачак	648	345	1.000	4	879	404	1.181	3
Шабац	706	261	950	10	820	658	1.028	-4



Општине у Републици Србији

Општина	„Староградња“						„Новоградња“						Збир укупног броја података
	Просечна цена [ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	Просечна цена [ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	
		Мин. [ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	Макс. [ЕУР/ m <sup>2</sup> ]					Мин. [ЕУР/ m <sup>2</sup> ]	Макс. [ЕУР/ m <sup>2</sup> ]				
АДА	257	118	375	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3
АЛЕКСАНДРОВАЦ	439	357	625	5	5	-	-	-	-	-	-	-	5
АЛЕКСИНАЦ	393	137	500	9	12	14	-	-	-	-	-	-	12
АЛИБУНАР	234	100	366	8	9	-13	-	-	-	-	-	-	9
АПАТИН	368	233	550	14	14	17	503	437	551	6	6	19	20
АРАНЂЕЛОВАЦ	550	216	827	53	53	1	694	440	884	14	14	13	67
АРИЉЕ	-	479	574	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2
БАБУШНИЦА	-	146		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
БАЈИНА БАШТА	413	222	551	11	11	-1	-	-	-	-	-	-	11
БАТОЧИНА	-	102		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
БАЧ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
БАЧКА ПАЛАНКА	477	260	739	36	38	-7	771	534	842	28	27	-8	65
БАЧКА ТОПОЛА	380	142	594	18	21	3	-	-	-	-	-	-	21
БАЧКИ ПЕТРОВАЦ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
БЕЛА ПАЛАНКА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
БЕЛА ЦРКВА	280	132	458	8	9	9	-	-	-	-	-	-	9
БЕОГРАД-БАРАЈЕВО	373	194	577	13	13	8	-	459		1	1	-	14
БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ	1261	548	2090	338	384	6	1555	263	2975	391	392	5	776
БЕОГРАД-ВРАЧАР	1943	885	3219	187	187	6	2099	1103	3820	150	150	6	337
БЕОГРАД-ГРОЦКА	714	350	1125	29	30	5	863	383	1092	35	35	-1	65

Општина	„Староградња“						„Новоградња“						Збир укупног броја података
	Просечна цена	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	
		Мин.	Макс.					Мин.	Макс.				
	[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]					
БЕОГРАД-ЗВЕЗДАРА	1255	313	2500	504	519	3	1408	400	2763	901	902	9	1421
БЕОГРАД-ЗЕМУН	1236	316	2273	288	306	9	1642	472	2505	303	303	7	609
БЕОГРАД-ЛАЗАРЕВАЦ	620	184	896	60	61	3	841	583	985	38	39	4	100
БЕОГРАД-МЛАДЕНОВАЦ	511	155	800	46	46	4	759	530	950	22	22	9	68
БЕОГРАД-НОВИ БЕОГРАД	1549	712	2857	584	584	6	2390	1026	3731	191	191	2	775
БЕОГРАД-ОБРЕНОВАЦ	731	345	1128	48	50	5	784	510	1004	37	38	-6	88
БЕОГРАД-ПАЛИЛУЛА	1102	238	2393	352	357	6	1158	571	2371	196	197	-4	554
БЕОГРАД-РАКОВИЦА	979	259	1405	257	270	5	1032	393	1482	44	45	7	315
БЕОГРАД-САВСКИ ВЕНАЦ	1689	1000	2807	84	84	4	3154	1208	9124	288	288	8	372
БЕОГРАД-СОПОТ	422	359	468	6	6	-15	-	596		1	1	-	7
БЕОГРАД-СТАРИ ГРАД	2147	1000	3737	194	194	7	2518	962	3374	94	94	8	288
БЕОГРАД-СУРЧИН	915	533	1448	5	5	10	930	750	1300	5	5	-4	10
БЕОГРАД-ЧУКАРИЦА	1191	298	2189	297	318	7	1587	286	2552	77	78	23	396
БЕОЧИН	381	219	560	12	13	-16	-	-	-	-	-	-	13
БЕЧЕЈ	315	180	493	9	10	-21	-	-	-	-	-	-	10
БЛАЦЕ	-	381		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
БОГАТИЋ	-	208	456	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2
БОЈНИК	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
БОЉЕВАЦ	309	173	390	6	7	20	-	660	661	2	2	-	9
БОР	317	128	563	66	66	-2	-	-	-	-	-	-	66
БОСИЛЕГРАД	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Општина	„Староградња“						„Новоградња“						Збир укупног броја података
	Просечна цена	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	
		[ЕУР/ м²]	Мин.					Макс.	[ЕУР/ м²]				
БРУС	465	386	583	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3
БУЈАНОВАЦ	-	272	400	2	2	-	401	306	523	7	7	-2	9
ВАЉЕВО-ГРАД	566	196	988	79	79	-5	815	329	1122	38	38	2	117
ВАРВАРИН	-	175		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
ВЕЛИКА ПЛАНА	455	232	665	13	14	-5	589	376	780	12	12	-2	26
ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ	454	269	594	7	7	-	581	462	965	10	10	10	17
ВЛАДИМИРЦИ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ВЛАДИЧИН ХАН	334	188	472	4	4	-	-	-	-	-	-	-	4
ВЛАСОТИНЦЕ	-	480		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
ВРАЊЕ-ГРАД	529	295	700	27	28	0	588	435	747	49	49	-18	77
ВРАЊСКА БАЊА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ВРБАС	317	29	612	42	42	-6	-	732		1	1	-	43
ВРЊАЧКА БАЊА	825	406	1486	71	94	5	1034	431	2163	94	97	12	191
ВРШАЦ	534	125	902	43	43	-8	745	589	975	13	13	5	56
ГАЦИН ХАН	-	104		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
ГОЛУБАЦ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ	492	200	769	10	10	-2	826	774	1003	18	18	-	28
ДЕСПОТОВАЦ	82	43	205	5	5	-	-	-	-	-	-	-	5
ДИМИТРОВГРАД	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ДОЉЕВАЦ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЖАБАЉ	167	90	297	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3
ЖАБАРИ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЖАГУБИЦА	-	323		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1

Општина	„Староградња“						„Новоградња“						Збир укупног броја података
	Просечна цена	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	
		Мин.	Макс.					Мин.	Макс.				
		[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]					[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]				
ЖИТИШТЕ	-	131	492	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2
ЖИТОРАЂА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЗАЈЕЧАР-ГРАД	479	255	679	20	20	5	-	500		1	1	-	21
ЗРЕЊАНИН-ГРАД	587	140	1026	111	124	3	825	369	974	25	25	-2	149
ИВАЊИЦА	360	235	581	3	3	-	818	802	832	7	7	3	10
ИНЂИЈА	706	500	875	23	29	-1	794	456	1002	18	18	-1	47
ИРИГ	416	161	588	5	5	-	-	-	-	-	-	-	5
ЈАГОДИНА-ГРАД	486	175	778	109	117	-6	711	494	1045	46	46	6	163
КАЊИЖА	324	250	450	5	6	3	-	-	-	-	-	-	6
КИКИНДА	433	164	864	43	45	8	-	453		1	1	-	46
КЛАДОВО	444	228	642	10	15	-3	778	728	804	6	6	4	21
КНИЋ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
КЊАЖЕВАЦ	327	106	544	8	12	-10	-	-	-	-	-	-	12
КОВАЧИЦА	189	81	377	3	3	-5	-	-	-	-	-	-	3
КОВИН	422	357	492	7	7	3	-	-	-	-	-	-	7
КОСЈЕРИЋ	-	500		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
КОСТОЛАЦ	496	263	600	6	6	8	-	-	-	-	-	-	6
КОЦЕЉЕВА	-	471		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	725	203	1136	194	211	3	980	473	1372	180	182	1	393
КРАЉЕВО-ГРАД	655	247	1045	115	123	9	706	439	1042	39	39	-17	162
КРУПАЊ	-	83		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
КРУШЕВАЦ-ГРАД	565	244	1000	111	120	7	740	353	1270	83	84	5	204
КУЛА	328	109	493	22	23	7	-	699		1	1	-	24

Општина	„Староградња“						„Новоградња“						Збир укупног броја података
	Просечна цена [ЕУР/ м²]	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	Просечна цена [ЕУР/ м²]	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	
		Мин.	Макс.					Мин.	Макс.				
		[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]					[ЕУР/ м²]	[ЕУР/ м²]				
КУРШУМЛИЈА	273	190	371	7	7	-8	-	200	200	2	2	-	9
КУЧЕВО	-	237	431	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2
ЛАЈКОВАЦ	-	740		1	1	-	646	550	715	7	7	-11	8
ЛАПОВО	287	256	357	4	4	-	-	-	-	-	-	-	4
ЛЕБАНЕ	-	325		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
ЛЕСКОВАЦ-ГРАД	515	215	743	50	55	10	678	485	851	38	38	4	93
ЛОЗНИЦА-ГРАД	513	250	1189	58	67	-1	680	355	1008	70	70	4	137
ЛУЧАНИ	454	411	490	5	5	-7	630	615	660	3	3	-	8
ЉИГ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЉУБОВИЈА	466	144	698	3	3	-	-	400		1	1	-	4
МАЈДАНПЕК	180	63	323	34	36	4	-	-	-	-	-	-	36
МАЛИ ЗВОРНИК	390	343	459	5	5	-	-	-	-	-	-	-	5
МАЛИ ИЂОШ	-	98		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
МАЛО ЦРНИЋЕ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
МЕДВЕЂА	-	227	294	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2
МЕРОШИНА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
МИОНИЦА	483	326	667	3	3	-	-	357	550	2	2	-	5
НЕГОТИН	409	185	545	11	11	-2	-	-	-	-	-	-	11
НИШ-МЕДИЈАНА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НИШ-НИШКА БАЊА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НИШ-ПАЛИЛУЛА	788	267	1300	300	314	7	977	375	1320	141	142	3	456
НИШ-ПАНТЕЛЕЈ	688	229	975	65	78	6	717	157	1022	80	80	-2	158
НИШ-ЦРВЕНИ КРСТ	609	382	953	8	9	5	1194	1102	1241	7	7	15	16

Општина	„Староградња“						„Новоградња“						Збир укупног броја података
	Просечна цена	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	
		[ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	Мин.					Макс.	Мин.				
НОВА ВАРОШ	396	226	564	5	5	-5	-	418	433	2	2	-	7
НОВА ЦРЊА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НОВИ БЕЧЕЈ	-	267	293	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2
НОВИ КНЕЖЕВАЦ	292	232	373	4	4	-	-	-	-	-	-	-	4
НОВИ ПАЗАР-ГРАД	733	388	1125	44	48	6	889	605	1225	48	48	8	96
НОВИ САД	1194	287	2679	1068	1105	11	1198	403	2284	796	798	6	1903
ОПОВО	-	179		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
ОСЕЧИНА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ОЏАЦИ	258	115	440	15	15	10	-	-	-	-	-	-	15
ПАНЧЕВО-ГРАД	631	225	1095	165	185	6	881	632	1094	69	70	5	255
ПАРАЋИН	485	263	638	25	27	1	566	300	663	24	24	-9	51
ПЕТРОВАЦ НА МЛАВИ	406	286	512	4	4	-	-	-	-	-	-	-	4
ПЕЋИНЦИ	301	203	364	4	5	-	745	717	773	3	3	-	8
ПИРОТ	500	225	703	32	32	-3	692	607	848	33	33	3	65
ПЛАЊДИШТЕ	240	192	297	3	4	-	-	-	-	-	-	-	4
ПОЖАРЕВАЦ	589	129	835	46	55	-2	783	458	936	47	47	3	102
ПОЖЕГА	679	550	849	10	10	19	731	673	809	4	4	-	14
ПРЕШЕВО	278	137	414	3	5	-	383	348	427	16	16	8	21
ПРИБОЈ	421	326	569	17	18	-4	-	568		1	1	-	19
ПРИЈЕПОЉЕ	695	473	886	12	13	11	-	-	-	-	-	-	13
ПРОКУПЉЕ	390	125	657	17	19	-16	529	478	591	3	3	-	22
РАЖАЊ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
РАЧА	-	181	357	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2

Општина	„Староградња“						„Новоградња“						Збир укупног броја података
	Просечна цена [ЕУР/ м²]	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	Просечна цена [ЕУР/ м²]	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	
		Мин. [ЕУР/ м²]	Макс. [ЕУР/ м²]					Мин. [ЕУР/ м²]	Макс. [ЕУР/ м²]				
РАШКА	508	315	762	6	7	15	680	375	900	3	3	-	10
РЕКОВАЦ	-	218		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
РУМА	500	76	768	38	39	-3	647	292	942	32	32	3	71
СВИЛАЈНАЦ	476	112	710	6	6	-14	-	-	-	-	-	-	6
СВРЉИГ	-	259		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
СЕВОЈНО	-	343	539	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2
СЕНТА	293	166	379	12	13	5	-	-	-	-	-	-	13
СЕЧАЊ	-	185	185	1	3	-	-	-	-	-	-	-	3
СЈЕНИЦА	484	323	667	3	3	-	-	661		1	1	-	4
СМЕДЕРЕВО-ГРАД	578	245	920	69	74	1	824	691	886	23	24	16	98
СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА	322	137	609	27	29	-3	488	453	504	4	4	-	33
СОКОБАЊА	718	228	1083	25	25	20	961	714	1166	3	3	-	28
СОМБОР-ГРАД	476	217	813	58	69	0	706	577	939	37	38	6	107
СРБОБРАН	427	348	476	6	6	-	-	-	-	-	-	-	6
СРЕМСКА МИТРОВИЦА-ГРАД	548	220	795	59	65	-4	777	471	877	95	95	5	160
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	808	667	926	5	5	14	-	-	-	-	-	-	5
СТАРА ПАЗОВА	634	340	865	24	40	-2	779	416	992	35	36	6	76
СУБОТИЦА-ГРАД	604	213	1109	178	201	12	823	424	968	116	118	3	319
СУРДУЛИЦА	360	203	500	3	3		519	246	600	5	5	-	8
ТЕМЕРИН	522	203	710	14	15	-15	812	536	960	15	15	8	30
ТИТЕЛ	297	159	386	4	4	-	-	-	-	-	-	-	4
ТОПОЛА	-	310	311	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2

Општина	„Староградња“						„Новоградња“						Збир укупног броја података
	Просечна цена [ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	Просечна цена [ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	Распон цена		Број података за израчун	Укупан број података	Тренд %	
		Мин. [ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	Макс. [ЕУР/ м <sup>2</sup> ]					Мин. [ЕУР/ м <sup>2</sup> ]	Макс. [ЕУР/ м <sup>2</sup> ]				
ТРГОВИШТЕ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ТРСТЕНИК	369	188	550	39	42	10	-	-	-	-	-	-	42
ТУТИН	484	350	540	5	7	4	390	317	413	17	17	13	24
ЋИЋЕВАЦ	-	98		1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
ЋУПРИЈА	379	190	612	16	17	1	344	158	643	15	15	-	32
УБ	557	482	658	3	3	-	677	429	796	26	26	5	29
УЖИЦЕ-ГРАД	657	389	1077	50	58	1	996	441	1203	36	36	11	94
ЦРНА ТРАВА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЧАЈЕТИНА	1158	426	1643	67	107	9	1410	548	2195	272	275	-3	382
ЧАЧАК-ГРАД	648	345	1000	133	139	4	879	404	1181	56	57	3	196
ЧОКА	-	148	164	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2
ШАБАЦ-ГРАД	706	261	950	85	91	10	820	658	1028	17	17	-4	108
ШИД	473	349	680	13	13	6	699	619	818	3	3	-	16

- нема података



## Кретања цена станова у административним центрима у Републици Србији

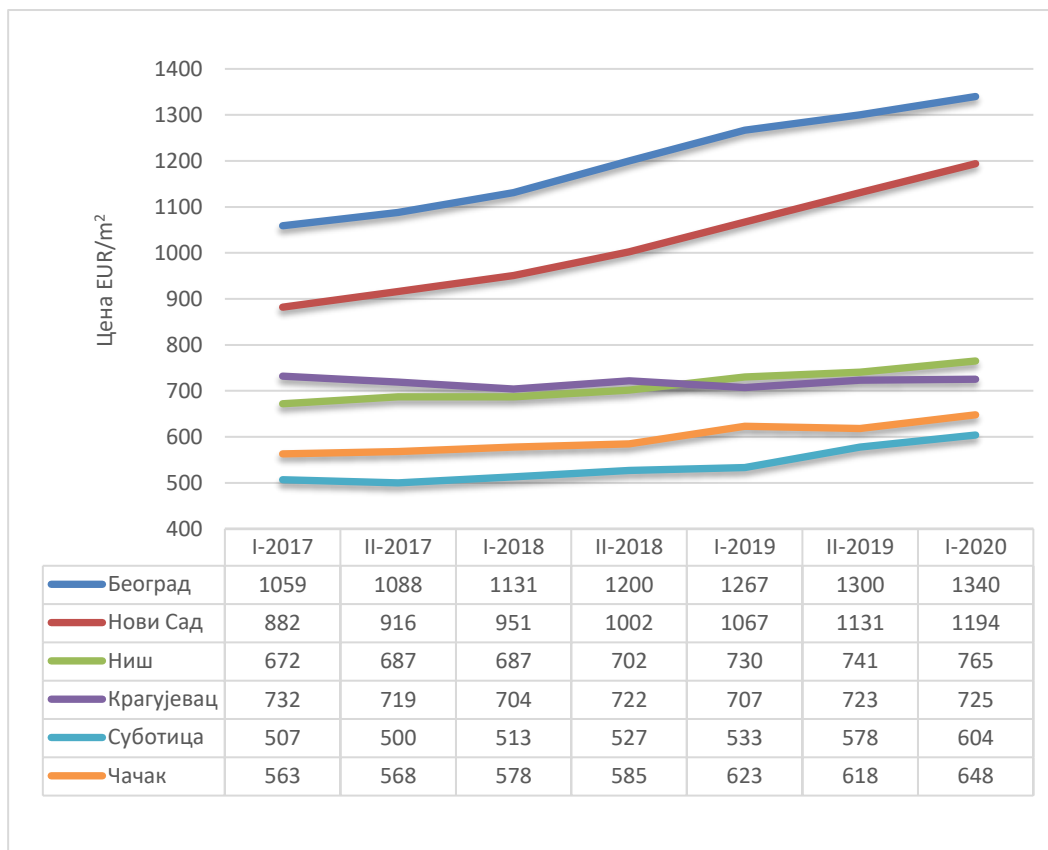


График 6- Просечне цене станова по годинама у староградњи

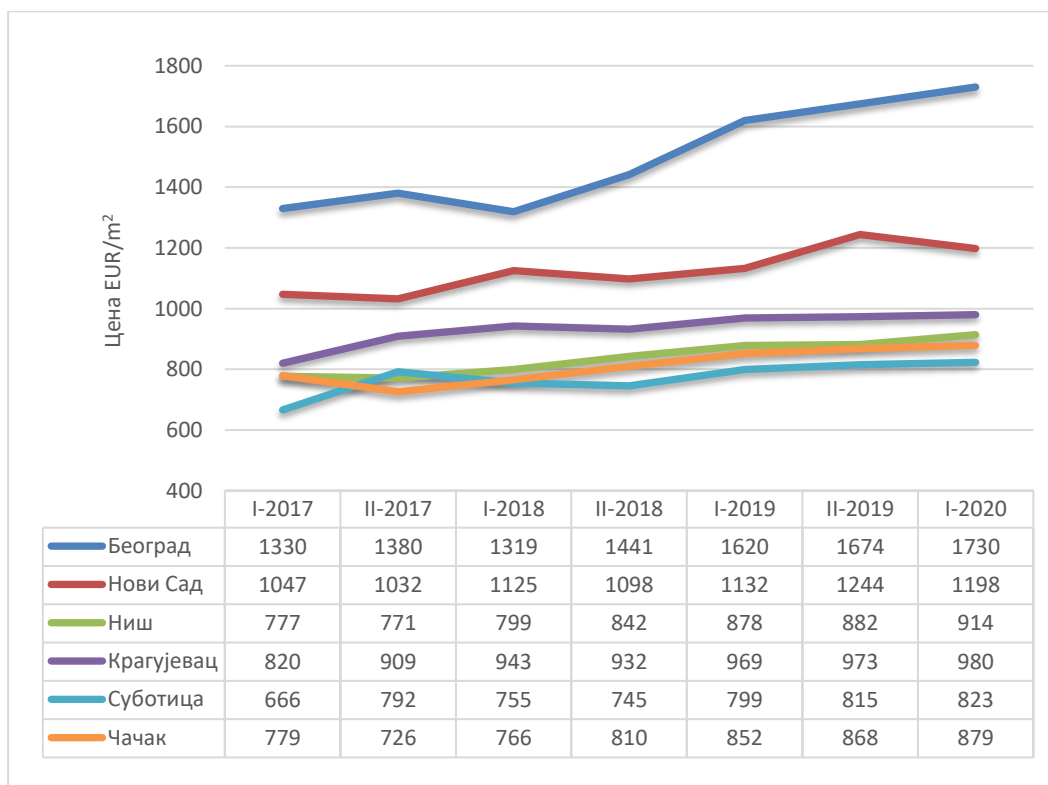


График 7- Просечне цене станова по годинама у новоградњи

## НАЧИН ПЛАЋАЊА

Када је реч о начину плаћања, станови су у првом полугодшту 2020. године плаћани готовином у 67% у односу на 33% плаћаних из кредитних средстава. Поређењем са истим периодом претходне године за 5% је више станова плаћено из кредитних средстава. Начин плаћања станова по полугодштима за период од 01.01.2017-30.06.2020. године приказан је у табели 10. Преглед начина плаћања станова у градовима дат је на графику 8.

Станови у новоградњи су у 66% плаћени готовином у односу на 34% плаћених из кредитних средстава, а код староградње је 70% плаћено готовим новцем док је 30% плаћено кредитним средствима.

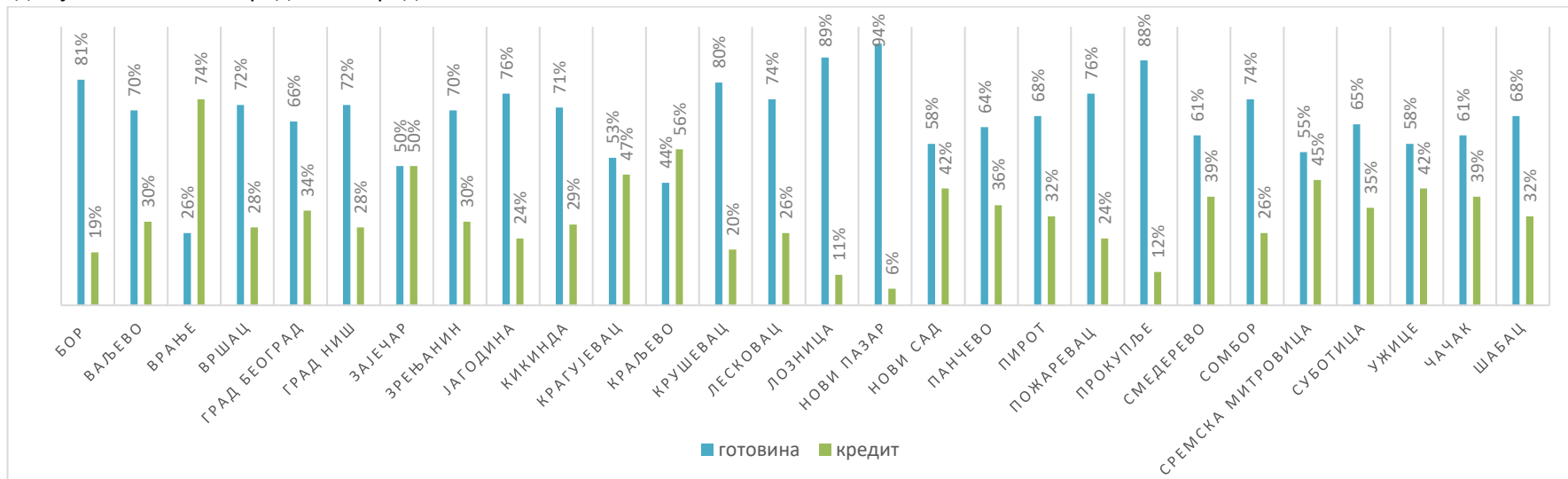


График 8- Преглед начина плаћања станова у првом полугодшту 2020. године по градовима

Табела 10- Начин плаћања станова по полугодштима за период од 01.01.2017-30.06.2020. године

Период	Готовина	Кредит
I 2020	67%	33%
II 2019	71%	29%
I 2019	72%	28%
II 2018	73%	27%
I 2018	74%	26%
II 2017	76%	24%
I 2017	75%	25%

## ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

Укупан број прометованих пословних простора у првом полугодишту 2020. године је 953, што је за 15% мање у односу на исти период претходне године. Највећи број прометованих пословних простора је на подручју општина Нови Сад – 131, Нови Београд – 70, Врачар – 46, Палилула (Ниш) – 42, Звездара – 40, Стари Град – 32, Крагујевац – 25, Панчево – 25, Чукарица – 24, Суботица – 22 и др.

Цене прометованих пословних простора у првом полугодишту 2020. године на подручју Републике Србије се крећу од минималних 29 EUR/m<sup>2</sup> до 11.026 EUR/m<sup>2</sup>.

У првом полугодишту 2020. године прометовани су пословни простори са површинама у распонима до 50 m<sup>2</sup> - 60% података, од 50-150 m<sup>2</sup> – 30% и преко 150 m<sup>2</sup> – 10%.

85% продаја је извршено у валути EUR, а 96% начин плаћања је готовина.

## СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ- КУЋЕ

У првој половини 2020. године на територији Републике Србије прометовано је укупно 6.847 кућа. Поређењем са истим периодом 2019. године, промет кућа је мањи за 11%. У посматраном периоду регион Војводине је на првом месту по броју продаја кућа.

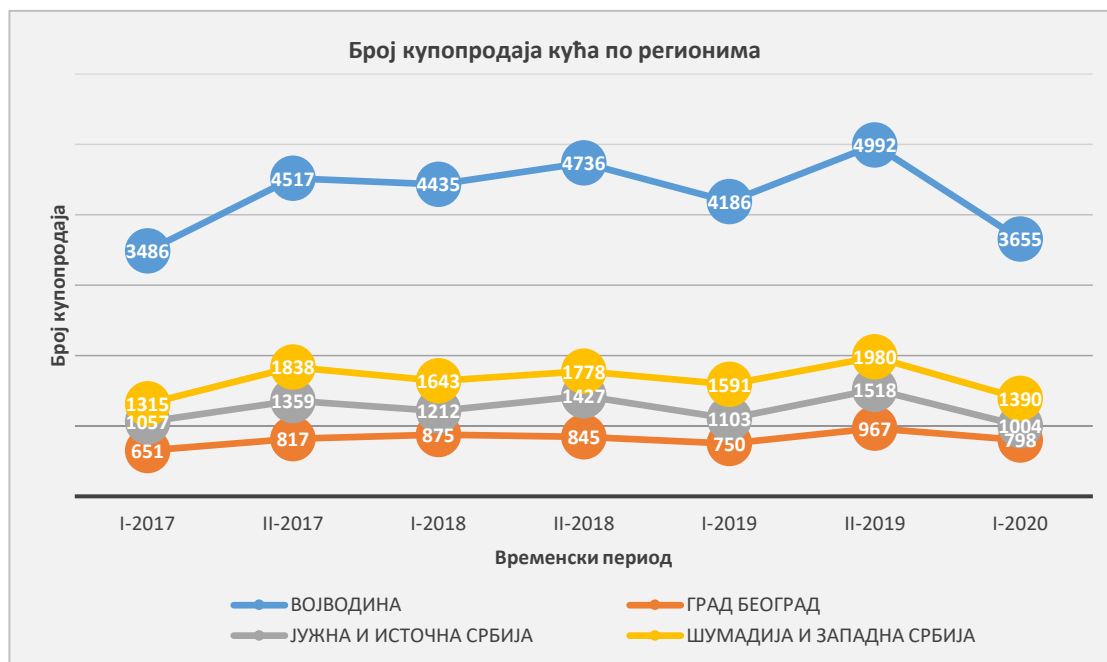


График 9- Приказ броја прометованих кућа по регионима

Највећи број кућа прометован је на територији општина Суботица – 409, Нови Сад – 300, Зрењанин – 298, Панчево – 170, Кикинда – 161, Сомбор – 138, Шабац – 135 и др.

Цене прометованих кућа на територији Републике Србије верирају значајно и крећу се од минималних 1000 евра остварених у више градова у Србији до 3.200.000 евра на Савском венцу.

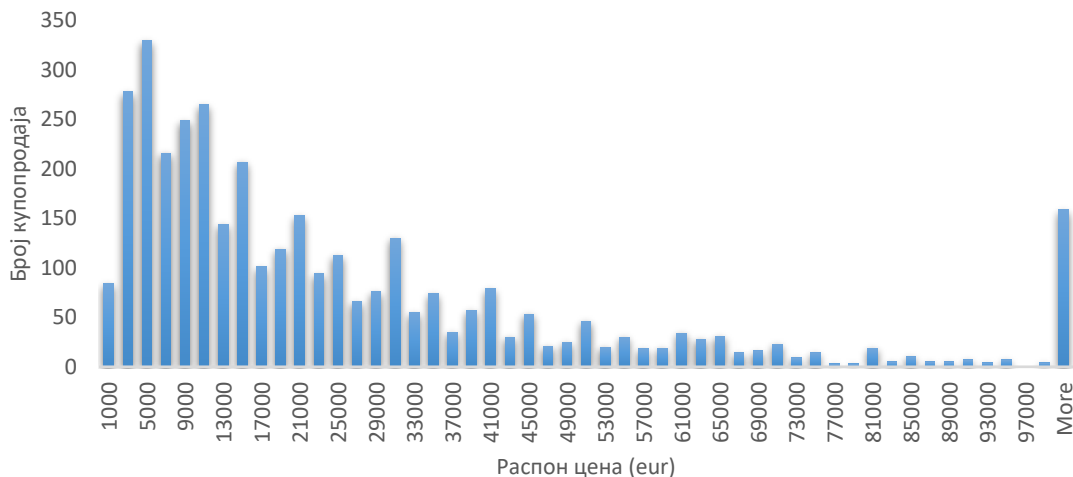


График 10- Преглед цена кућа на територији Републике Србијеу првом полугодишту 2020. године

У промету кућа у првом полугодишту 2020. године, највише су учествовале куће са окућницом површине 70-120 м<sup>2</sup> (35%), а затим куће површине од 20-70 м<sup>2</sup> и 120-170 м<sup>2</sup> (са учешћем у укупном промету од по 21%). Најчешће су у промету били плацеви површине од 2-7 ари (35%), затим од 7-12 ари (23%) и од 12-17 ари (12%).

#### Кретања цена кућа у општинама са највећим бројем промета

Табела 11- Цене кућа

Општина	I - 2019			II - 2019			I - 2020		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
БАРАЈЕВО	62	8000	98000	71	3500	78000	73	2000	75000
ВОЖДОВАЦ	50	5100	320000	117	4000	2210000	73	8500	610000
ВРАЧАР	22	10000	570000	24	135000	1000000	19	120000	650000
ГРОЦКА	82	2800	100000	91	2500	165000	90	2000	285000
ЗВЕЗДАРА	45	17000	1195000	63	30000	695000	53	9500	380000
ЗЕМУН	80	9000	360000	84	8500	400000	62	8500	285000
ЛАЗАРЕВАЦ	61	1000	59000	62	1000	68000	41	3000	95000
МЛАДЕНОВАЦ	30	4500	62500	65	4000	100000	50	1500	68000
НОВИ БЕОГРАД	9	50000	200000	6	88900	346000	8	82500	166350
ОБРЕНОВАЦ	63	4200	139000	92	2000	82000	80	2120	100000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	34	23000	250000	64	8500	700000	35	5000	460000
РАКОВИЦА	13	19500	160000	24	2000	235000	13	15000	165000
САВСКИ ВЕНАЦ	32	240000	1490000	28	225000	1600000	21	15000	3200000
СОПОТ	55	3000	69000	75	1000	55000	75	1150	92000
СТАРИ ГРАД	14	50000	1440000	6	-	-	3	48000	1500000

Општина	I - 2019			II -2019			I - 2020		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
СУРЧИН	45	5000	135000	40	9900	95000	52	15000	138100
ЧУКАРИЦА	53	5000	200000	55	3500	760000	50	15000	160000
БОР	21	1900	33000	33	2000	48000	28	2000	61680
НЕГОТИН	41	1300	80000	45	1700	65000	20	1300	60000
ПОЖАРЕВАЦ	37	3000	100000	67	1450	145000	49	2500	69000
ЗАЈЕЧАР	62	2000	60000	86	2550	45000	35	1300	33000
СОМБОР	175	1000	105000	216	1000	90000	138	1275	100000
УЖИЦЕ	36	5000	169000	43	3000	70000	24	5950	60000
ЧАЈЕТИНА	26	2100	130000	40	4000	600000	22	4000	400000
ЛЕСКОВАЦ	92	1000	63000	134	1000	80000	102	1000	122200
ПАНЧЕВО	178	3000	130000	215	2000	100000	170	1700	160000
НОВИ САД	345	2500	460000	404	7000	600000	300	2550	740000
БЕЧЕЈ	130	1000	36700	183	1300	60000	111	1000	35000
ВАЉЕВО	74	2100	80000	110	2000	90000	74	1500	67500
ШАБАЦ	147	1000	350000	183	2000	90000	135	2100	210000
ЧАЧАК	105	1200	86000	127	3000	150000	89	2000	114000
ПАЛИЛУЛА (НИШ)	66	2000	200000	98	6000	360000	67	1700	392000
ПИРОТ	87	1000	65000	81	1000	66400	75	1000	80000
СМЕДЕРЕВО	48	3000	35100	72	2100	65000	68	1700	60000
ЈАГОДИНА	82	1300	102000	79	1000	120000	50	1200	120000
ВРАЊЕ	43	1000	84500	52	1300	136100	43	1300	66000
КРУШЕВАЦ	103	1700	90000	95	2000	80000	75	1400	175000
КРАЉЕВО	93	1500	100000	124	1000	63000	88	1300	220000
НОВИ ПАЗАР	58	5000	890000	66	5100	395000	81	1000	971500
КИКИНДА	170	1000	62000	200	1000	65000	161	1000	72000
СУБОТИЦА	493	2000	120000	539	1000	152000	409	1750	155000
ЗРЕЊАНИН	320	2200	79000	380	2000	85100	298	1275	70000
НОВИ БЕЧЕЈ	96	1000	42000	116	1000	34000	90	1000	37000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	143	2000	65000	186	2100	135000	124	1500	67000
ИНЂИЈА	103	2800	215000	118	2000	65000	98	3000	156800
РУМА	105	1850	282400	145	2000	90000	93	1020	150000
ПРОКУПЉЕ	45	1700	40000	69	1300	36000	45	1000	56000
АРАНЂЕЛОВАЦ	54	1000	115000	55	2500	70000	56	1000	93000
КРАГУЈЕВАЦ	95	1000	460000	136	1500	200000	67	1000	208000

## ВИКЕНДИЦЕ

У првој половини 2020. године на територији Републике Србије прометована је 551 викендица, што је за 39% више у односу на исти период 2019. године. Највише викендица прометовано је у региону Војводине.

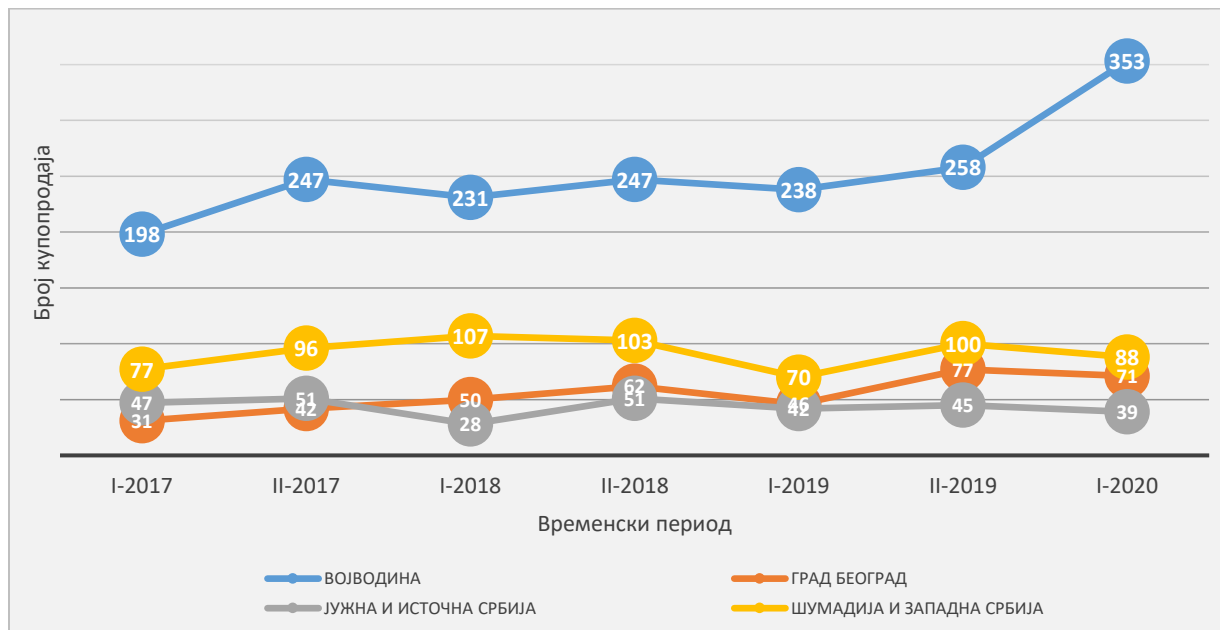


График 11- Приказ прометованих викендица по регионима за период 2017-2020. године

Посматрано по општинама, највећи број викендица прометован је на територији општине Инђија – 98, Беочин – 45, Нови Сад – 33, Гроцка – 29, Сремски Карловци – 28 и др.

Цене викендица прометованих на територији Републике Србије у првом полугодшту 2020. године, крећу се у интервалу од 1.000 евра, што је цена која је остварена за викендицу прометовану у Зрењанину до 253.000 евра колико је издвојено за викендицу на Златибору.

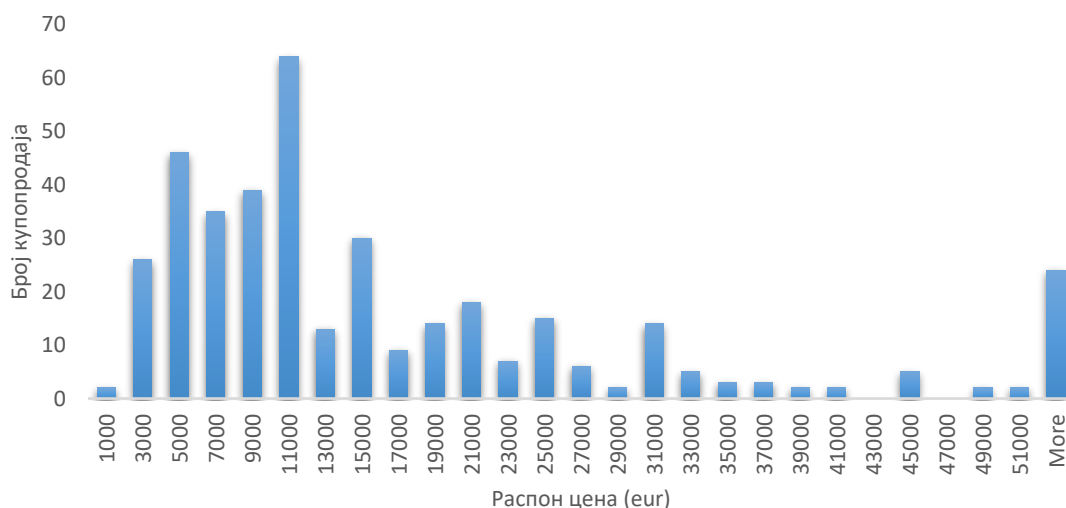


График 12- Преглед цена викендица у првом полугодшту 2020. године

Приметно је већи промет на тржишту викендица остварен у Војводини, док на туристички атрактивним локацијама у нашој земљи, број остварених купопродаја није био значајан. Приметан је и већи број купопродаја викендица са ценом већом од 20.000 евра у односу на исти период 2019. године.

### Кретања цена викендица у општинама у Републици Србији

Табела 12- Цене викендица

Општина	I - 2019			II -2019			I - 2020		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
АЛИБУНАР	7	5500	10000	10	5000	19900	12	3500	18000
БАЈИНА БАШТА	3	3000	24000	7	6000	26000	6	2600	35000
БАРАЈЕВО	6	7000	17000	10	7000	43800	6	9500	32000
БЕЛА ЦРКВА	3	5100	6400	4	5000	22200	6	4700	49000
БЕОЧИН	21	2500	39000	22	2000	30000	45	3100	50000
ВАЉЕВО	4	12000	40500	13	1700	130000	9	1700	40000
ВРШАЦ	6	4200	13000	5	8500	38300	6	5000	30000
ГОЛУБАЦ	8	6000	15000	7	1700	20000	4	3900	28000
ГРОЦКА	14	8000	59900	31	7500	65000	29	6000	150000
ЗРЕЊАНИН	13	2000	10500	12	1700	72000	24	1000	15000
ИНЂИЈА	52	1500	35500	69	1000	40000	98	3000	200000
ИРИГ	22	1000	74100	29	5100	30000	22	3100	130000
КОВИН	8	5000	22500	5	12000	36000	8	5000	25000
МИОНИЦА	7	3000	35000	11	4900	41000	8	7000	40000
НОВИ САД	22	3500	235000	22	3500	100000	33	7000	111000
СОПОТ	19	3500	43000	19	8000	60000	21	5100	69000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	12	2000	9900	12	2200	5000	10	4000	17000
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	21	1500	30000	27	3500	23500	28	3000	30000
СУБОТИЦА	10	4000	9000	13	2800	25000	13	5000	20000
ЧАЈЕТИНА	13	4700	580000	10	20000	380000	14	26000	253000
ШИД	6	2900	6500	6	1300	7000	11	3000	10000

## ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Укупан број прометованог грађевинског земљишта у првом полугодишту 2020. године је 8.497, што је за 2% мање у односу на исти период претходне године. Највећи број прометованог грађевинског земљишта је на подручју региона Војводине, који у укупном обиму промета учествује са 35%. Затим следе Шумадија и западна Србија са 29%, Град Београд са 20% и Јужна и источна Србија са 16%.

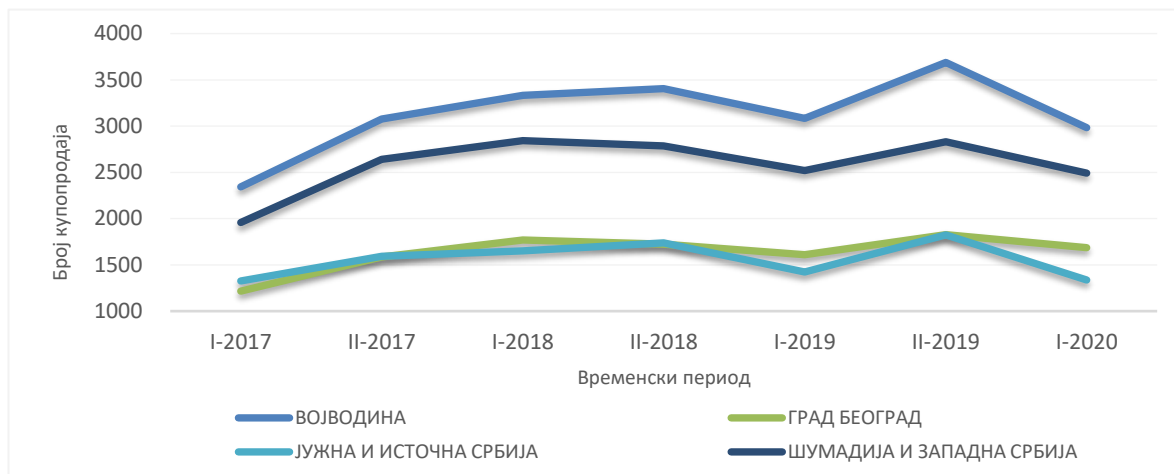


График 13: Приказ броја прометованог грађевинског земљишта по регионима

Највећи број прометованог грађевинског земљишта је на територији општина Нови Сад – 478, Инђија – 232, Суботица – 217, Сопот – 210, Гроцка – 207, Београд-Палилула – 197, Сурчин – 192, Нови Пазар – 179, Шабац – 172, Крагујевац – 160, Краљево – 157 и Зрењанин - 148 и др. Грађевинско земљиште се у значајном проценту од око 30% прометује са неком другом врстом земљишта нпр. пољопривредним, осталим и др. или као мешовит промет са неком другом врстом непокретности. Ови промети не садрже цене појединачних непокретности.

У првом полугодишту 2020. године, 48% промета грађевинског земљишта је са површином у промету преко 10 ари, 44% су промети од 2 ара до 10 ари и 8 % чине промети са површином до 2 ара.

Цене прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије имају широк распон који је посебно изражен код грађевинског земљишта намењеног за стамбено – пословну градњу, и крећу се од минималних 10 EUR/ар до преко 80.000 EUR/ар.



График 14- Преглед цена грађевинског земљишта у првом полугодишту 2020. године



## Кретања цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета

Табела 13- Цене грађевинског земљишта

Општина	I - 2019			II -2019			I - 2020		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
СОМБОР	71	10	1.580	56	40	600	41	40	570
ПАНЧЕВО	74	90	9.840	76	40	9.900	76	70	3.930
НОВИ САД	331	40	23.440	412	30	103.080	398	30	42.550
КИКИНДА	32	20	210	36	30	300	23	30	960
СУБОТИЦА	103	10	3.170	153	20	4.050	110	30	3.570
ЗРЕЊАНИН	67	20	11.340	103	30	3.520	58	30	5.210
ИНЂИЈА	124	30	3.360	131	50	2.090	159	50	1.610
ПЕЋИНЦИ	44	100	4.110	57	40	4.150	46	50	2.780
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	70	50	2.370	79	50	2.260	81	30	4.150
СТАРА ПАЗОВА	77	70	5.940	106	60	5.570	89	80	3.960
БАРАЈЕВО	47	30	1.890	82	30	2.340	81	30	1.010
ВОЖДОВАЦ	118	100	99.260	150	40	34.890	132	100	38.070
ГРОЦКА	187	50	18.710	172	40	7.860	178	70	8.950
ЗВЕЗДАРА	55	190	43.320	71	850	30.960	75	120	80.390
ЗЕМУН	138	70	47.750	107	140	27.880	97	140	11.310
МЛАДЕНОВАЦ	75	20	7.600	113	20	10.000	90	10	23.700
ОБРЕНОВАЦ	89	10	21.740	100	20	3.300	86	30	3.500
БЕОГРАД ПАЛИЛУЛА	202	90	23.710	226	40	10.040	190	120	25.890
РАКОВИЦА	42	90	24.550	45	540	10.410	37	670	32.350
СОПОТ	92	20	920	111	30	750	179	10	1.230
СУРЧИН	150	180	13.900	150	50	6.250	172	90	9.680
ЧУКАРИЦА	126	70	40.000	131	40	12.000	89	40	20.000
БОР	14	40	610	22	40	500	23	10	1.940
ПОЖАРЕВАЦ	56	90	2.270	51	40	3.400	37	30	3.090
КЊАЖЕВАЦ	26	10	830	39	20	680	41	20	1.700
ЛЕСКОВАЦ	50	30	2.810	137	20	3.330	108	30	2.780
НИШ-ПАЛИЛУЛА	52	60	6.410	76	10	14.920	57	80	6.490
ПАНТЕЛЕЈ	57	20	12.030	71	30	14.090	66	70	11.190
ПИРОТ	29	60	5.970	52	20	1.930	43	50	1.970
СМЕДЕРЕВО	101	30	2.290	95	50	2.000	77	20	3.670
ВРАЊЕ	55	20	3.160	48	40	2.970	43	40	4.970
ПРОКУПЉЕ	41	20	1.500	55	10	760	40	10	1.500
БАЈИНА БАШТА	37	90	4.020	80	70	2.810	75	70	1.830
УЖИЦЕ	34	30	1.400	49	30	14.670	35	40	1.610
ЧАЈЕТИНА	80	50	31.080	128	30	54.030	92	80	13.330
ВАЉЕВО	63	30	4.100	101	20	3.000	131	30	5.100
ЛОЗНИЦА	100	20	6.490	85	40	2.960	84	40	4.830

Општина	I - 2019			II -2019			I - 2020		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ШАБАЦ	147	20	7.080	148	40	3.260	135	20	5.850
ЧАЧАК	100	50	8.400	104	30	15.910	112	30	4.990
ЈАГОДИНА	103	10	1.870	114	20	5.940	68	10	8.160
КРУШЕВАЦ	72	10	2.780	78	20	2.560	73	20	2.490
КРАЉЕВО	130	20	2.500	134	20	9.080	128	40	3.440
НОВИ ПАЗАР	200	40	50.790	222	70	54.600	163	60	15.230
КРАГУЈЕВАЦ	108	20	14.040	160	40	15.780	144	20	12.030

## ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

### ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ И РАСПОНИ ЦЕНА

Обрачун просечне цене на територији је извршен 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.

### Кретање цена пољопривредног земљишта у Републици Србији у првој половини 2020. године

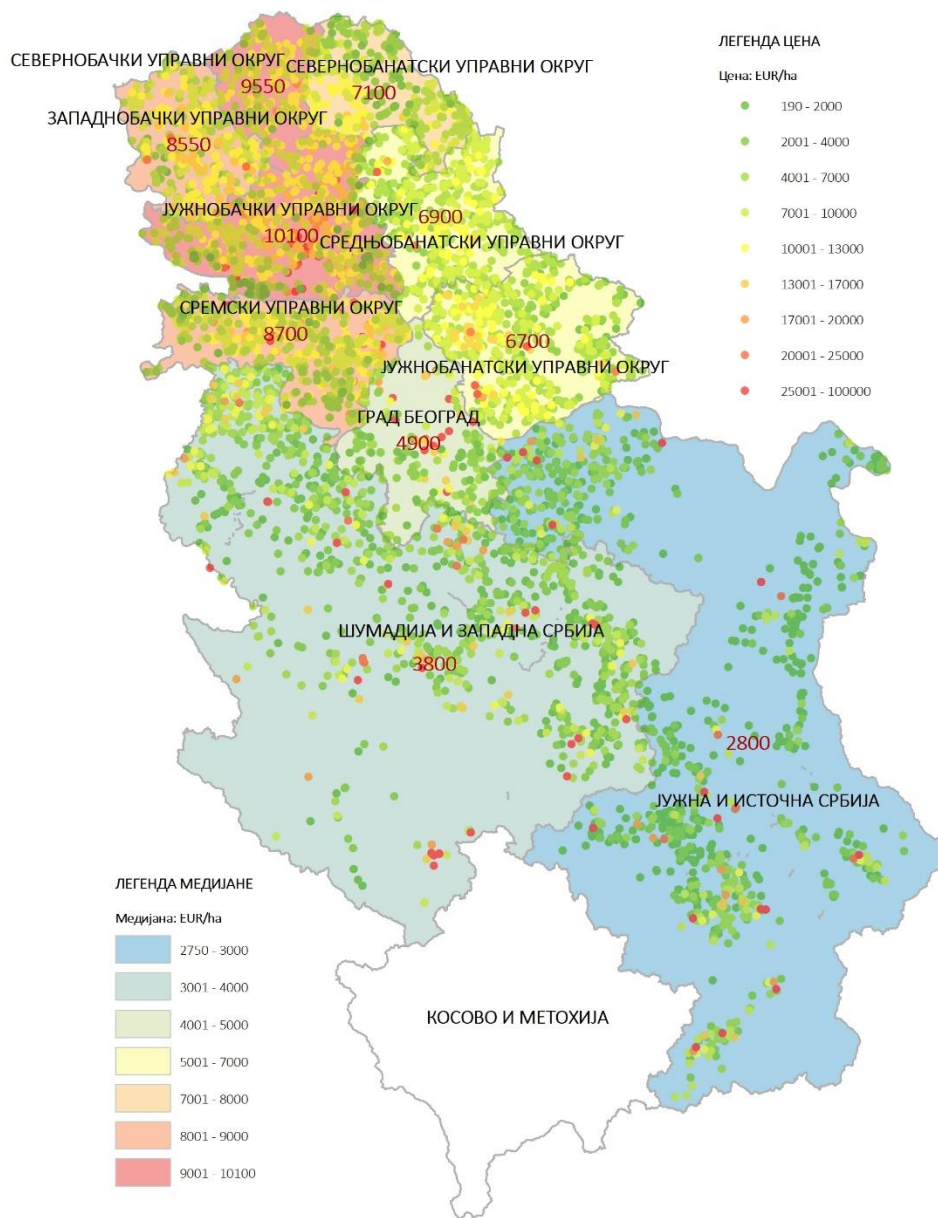
У табели 14 су приказане минималне и максималне реалне цене постигнуте на отвореном тржишту. Просечна цена је најбољи показатељ тржишта.

Табела 14- Статистички параметри пољопривредног земљишта

Региони	Просечна цена	Минимум	Максимум	Број података
	[ЕУР / ха]			
Београд	4.900	550	56.800	216
Шумадија и Западна Србија	3.800	250	52.650	1.206
Јужна и Источна Србија	2.800	190	52.250	1.040
<b>Окрузи у региону Војводине</b>				
Западнобачки	8.550	490	24.750	411
Севернобачки	9.550	2.150	19.550	215
Јужнобачки	10.100	1.000	100.000	686
Севернобанатски	7.100	550	15.950	360
Средњобанатски	6.900	650	37.150	484
Јужнобанатски	6.700	350	59.600	633
Сремски	8.700	950	46.400	631

На карти је дат графички приказ просечних цена пољопривредног земљишта.

## Просечне цене пољопривредног земљишта



Карта просечних цена пољопривредног земљишта- култура њива

Цене прометованог пољопривредног земљишта на територији Републике Србије имају широк распон и крећу се од минималних 100 EUR/ha до преко 100.000 EUR/ha.

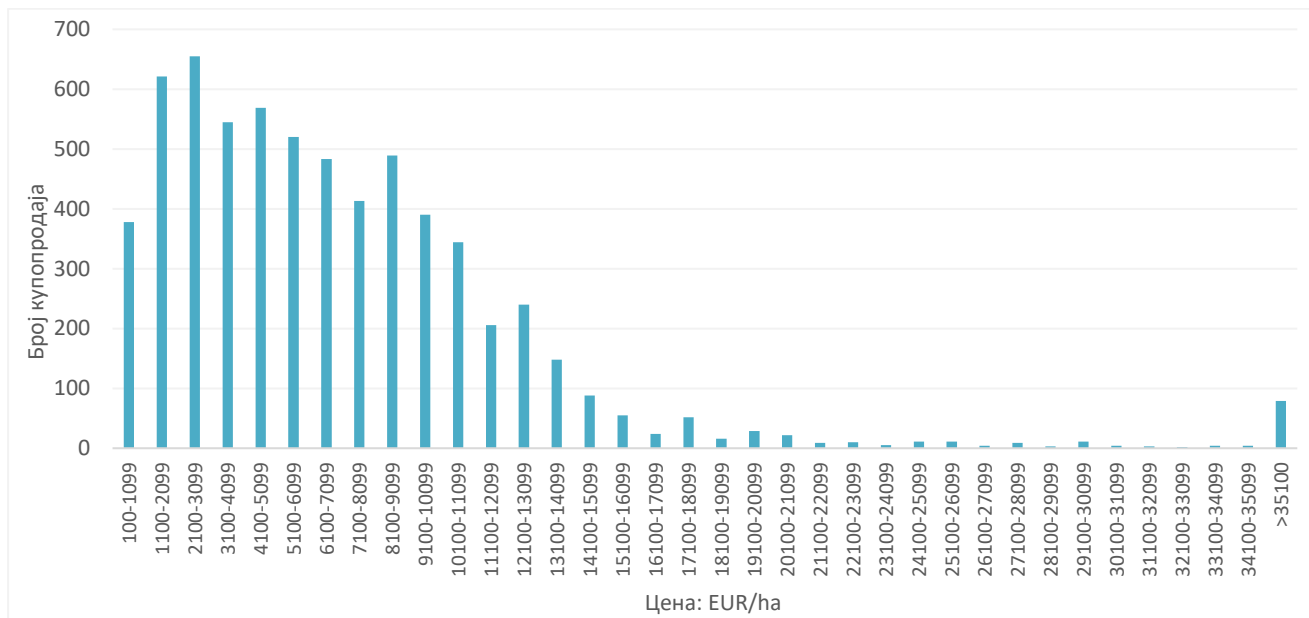


График 15- Преглед цена пољопривредног земљишта на територији Републике Србије у првом полугодју 2020. године

Приказ просечних цена пољопривредног земљишта у Војводини у последње три године:

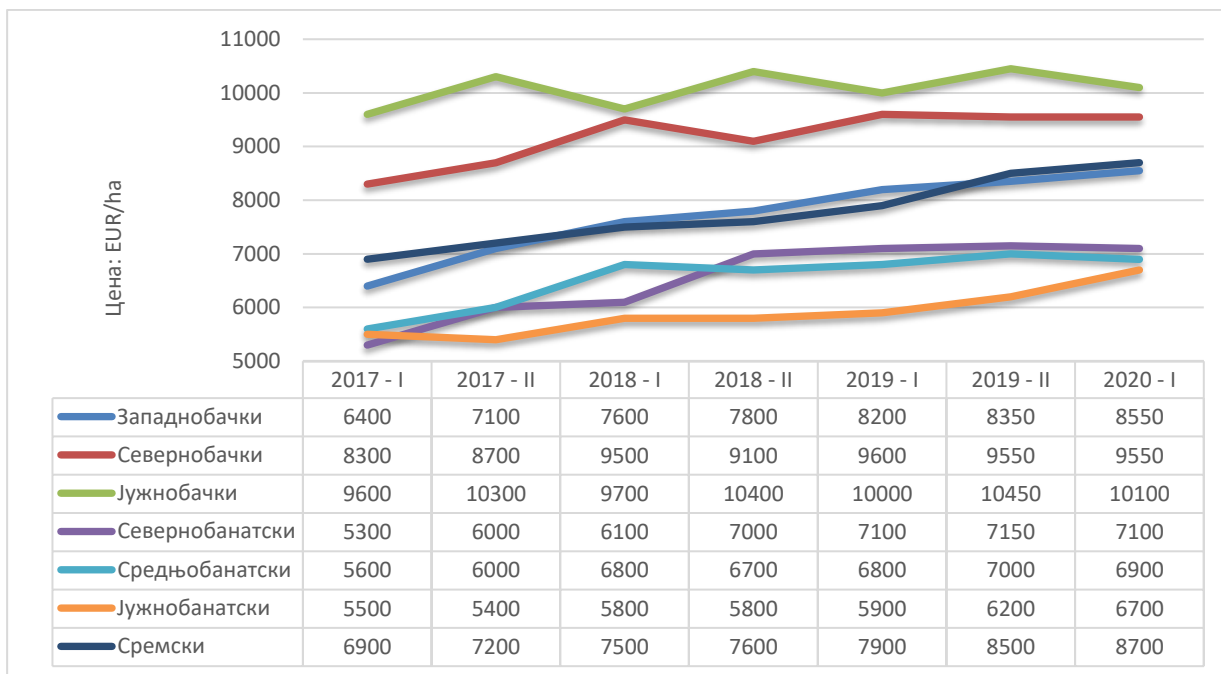


График 16- Просечне цене пољопривредног земљишта на територији Војводине по полугодјима

## ПОВРШИНА У ПРОМЕТУ

Површине у промету пољопривредног земљишта се крећу од испод 5 ари до преко 100 хектара. Око 90% података су купопродаје у распону између 10 ари и 3.5 хектара. Око 85% купопродаја са површинама у промету преко 5 ха је на територији Војводине.

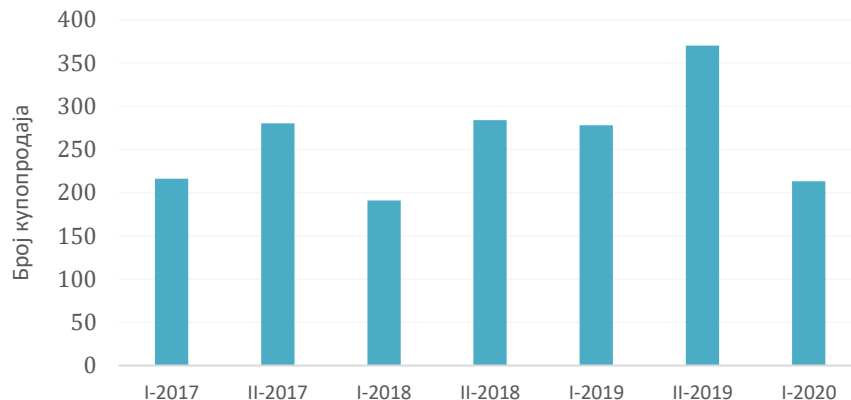


График 17- Број купопродаја пољопривредног земљишта са површином у промету од 5 хектара и више

## Максимална површина у промету пољопривредног земљишта

Табела 15- Максималне површине у промету пољопривредног земљишта

Површина у промету	Укупна цена	Јединична цена	Општина/КО	Број парцела у промету
[ха а m <sup>2</sup> ]	[EUR]	[EUR/ха]		
144 33 95	1.299.060	9.000	Велика Плана/Лозовик	31
132 73 44	1.153.210	8.688	Сомбор/Чонопља	2
90 40 21	250.000	2.765	Лозница/Шор	7
54 97 63	481.043	8.750	Сомбор/Станишић	1
53 23 00	318.000	5.974	Бачка Топола/Бајша	2
50 21 88	334.400	6.658	Сомбор/Сомбор II	1
49 00 35	150.000	3.061	Чока/Врбица	19
42 29 36	100.000	2.364	Кикинда/Банатска Топола	1
39 69 15	198.457	5.000	Бачки Петровац/Кулпин	5
37 61 13	225.668	6.000	Жабал/Чуруг	1
36 42 46	201.355	5.528	Зрењанин/Зрењанин III	2
35 89 02	224.315	6.250	Бачка Топола/Горња Рогатица	2
35 67 58	309.950	8.688	Кула/Липар	3