

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



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА 2019. ГОДИНУ





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Дана: 02. 03. 2020. године
Београд

ИЗВЕШТАЈ СА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА 2019. ГОДИНУ

На тржишту непокретности у Републици Србији је у 2019. години сачињено 104.919 уговора о купопродаји непокретности које је кроз Регистар цена непокретности обрадио Републички геодетски завод.

Број остварених купопродаја је приближно исти броју купопродаја из 2018. године, с тим што је примећен раст продаје непокретности у новоградњи¹ за 16% и незнатно смањење броја купопродаја у староградњи² од око 2% у односу на претходну годину. Повећање броја купопродаја непокретности у новоградњи је довело до повећања укупне постигнуте вредности на тржишту за 12% у односу на вредност постигнуту у 2018. години. Укупно постигнута вредност тржишта непокретности у 2019. години износи око 4.1 милијарде евра.

Највише новца је учествовало на тржишту непокретности у главном Граду Београду близу 2.2 милијарде евра. Следе Град Нови Сад са близу 470 милиона евра, Град Ниш са 111 милиона евра, Суботица са 78 милиона евра, Крагујевац са 65 милиона евра, Панчево са 54 милиона евра, Зрењанин и Нови Пазар са око 38 милиона евра и др.

Посматрано по регионима највећи број купопродаја регистрован је на територији Војводине 35%, затим на територији Града Београда 26%, територији Шумадије и западне Србије 24% и територији јужне и источне Србија од 15%.

Тржиште непокретности је било најактивније у четвртом кварталу 2019. године са највише купопродаја у децембру месецу, укупно 10.671 уговора.

Станови су у 2019. години били најтраженији на тржишту непокретности са 35% (график 1) са највећим учешћем у укупној постигнутој вредности тржишта са око 46%, односно 1.9 милијарди евра (график 2).

Када је реч о начину плаћања станоградње, код новоградње је 69% плаћено у готовини у односу на 31% плаћеног из кредитних средстава, а код староградње је 72% плаћено готовим новцем док је 28% плаћено кредитним средствима.

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Најскупљи квадрат у Србији у 2019. години је на ексклузивној локацији Београд на води и коштао је 8.683 евра по метру квадратном, а укупна цена је била 1.319.888. На овој локацији постигнуто је више купопродаја са сличном јединичном ценом. За предметни стан је уједно постигнута и највиша цена по уговору.

Када је реч о староградњи највиша цена по квадрату плаћена је 6.086 евра за стан на Обилићевом Венцу, док је највише новца за стан у староградњи површине 339 м² издвојено 900.000 евра на Савском венцу у насељу Сењак.

¹ Новоградња се односи на купопродаје од инвеститора

² Староградња се односи на купопродаје које нису од инвеститора

Кућа за коју је у 2019. години постигнута максимална уговорена цена је плаћена 4.500.000 евра у Ужичкој улици на Савском Венцу.

Највећа површина у промету пољопривредног земљишта нешто више од 559ха плаћена је 4.800.000 евра на територији општине Нови Бечеј. Гледано по јединичној цени највише је издвојено 100.000 евра по хектару у Гунарошу, општина Бачка Топола у севернобачком округу.

Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном за различите врсте непокретности је дат у следећој табели:

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна[€]	Јединична [€/m ²]
Стан	Новоградња	Београд на води (BW Kula)	1.319.888	8.683
	Новоградња	Врачар (Соколска)	330.000	4.342
	Новоградња	Нови Београд (West 65)	217.109	3.743
	Староградња	Стари град (Обилићев венац)	700.000	6.086
	Староградња	Палилула (Булевар Краља Александра)	130.000	4.482
	Староградња	Стари град (Краља Петра)	103.000	3.814
	Староградња	Стари град (Краља Милана)	610.000	3.742
Пословни простор	Староградња	Стари град (Кнез Михаила)	435.000	14.032
	Староградња	Врачар (Булевар краља Александра)	300.000	13.043
	Староградња	Стари град (Кнез Михаила)	96.000	12.000
	Новоградња	Савски венац (Кнеза Milosa Residence)	824.182	4.270
	Новоградња	Нови Београд (West 65)	470.094	3.853
	Новоградња	Врачар (Кнегиње Зорке)	281.208	3.800
Гаражно место	Новоградња	Врачар (Цара Николаја)	30.000	2.727
	Новоградња	Врачар (Ламартинова)	36.000	2.250
	Новоградња	Нови Сад (Пупинова палата)	24.000	2.181
	Староградња	Звездара (Војводе Шупљикца)	14.000	2.000
	Староградња	Врачар (Соколска)	20.000	1.818
	Староградња	Врачар (Патријарха Варнаве)	20.000	1.818
Земљиште за индустријску градњу	-	Гроцка, Врчин	1.091.682	187
	-	Вождовац, Зуце	3.529.200	150
	-	Земун, Земун Поље	385.000	86
Пољопривредно земљиште	-	Бачка Топола, Гунарош	111.650	10
	-	Нови Пазар, Дежева	23.000	9.5
	-	Павловци, Рума	85.000	9.08
	-	Нови Сад, Руменка	160.000	9.08

Преглед највиших постигнутих цена по уговору дат је у следећој табели:

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина m ²
Стан	Новоградња	Београд на води (BW Kula)	1.319.888	152
	Новоградња	WEST 65 TOWER	1.240.522	405
	Новоградња	Врачар (Курсулина)	878.000	272
	Староградња	Савски Венац (Брзакова)	900.000	339
	Староградња	Нови Београд (Трешњин Цвет)	870.000	343
	Староградња	Стари град (Обилићев венац)	700.000	115
	Староградња	Врачар (Патријарха Варнаве)	625.000	277
Пословни простор	Староградња	Нови Сад (Булевар Ослобођења)	3.351.040	2.618 (5 пословних простора)
	Староградња	Стари град (Македонска)	2.999.900	4.138 (8 пословних простора; удео 6/10)
	Староградња	Стари Град (Вука Караџића)	2.938.483	1.747 (2 пословна простора)
	Староградња	Стари град, Трг Николе Пашића	2.680.000	1.600
	Новоградња	Новом Београду (Парк 11)	1.998.328	565
	Новоградња	Врачар (Јужни булевар)	1.500.000	877
	Новоградња	Звездара (Раваничка)	1.440.000 (локал, магацински простор)	386 (локал) 209 (маг.простор уз локал)
Гаражно место	Новоградња	Београд на води	36.000	24
	Новоградња	Врачар (Цара Николаја)	30.000	11
	Новоградња	Стари град (Цара Уроша)	30.000	16
	Староградња	Савски венац (Васе Пелагића)	25.000	15
	Староградња	Врачар (Соколска)	20.000	11
	Староградња	Врачар (Патријарха Варнаве)	20.000	11
Кућа	-	Савски венац (Ужичка)	4.500.000	3 куће укупне површине земљшта под објектима 493 и парцела површине 5118
	-	Савски венац (Толстојева)	4.000.000	кућа 944 гаража 22 и парцела 1594

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина m ²
	-	Савски венац (Лацковићева)	2.988.000	кућа 283 нел.објекат 182 и парцела 3343
Земљиште за индустријску градњу (привредна зона)	-	Нови Сад, Нови Сад 3	3.777.681	7 12 77
	-	Вождовац, Зуце	3.529.200	2 35 28
	-	Ниш (Бубањ)	3.300.750	6 60 15
Пољопривредно земљиште	-	Нови Бечеј, КО Нови Бечеј	4.800.000	559 32 21
	-	Кула, Крушчић	3.692.838	284 06 45
	-	Бачка Топола, Горња Рогатица	2.661.617	341 23 30

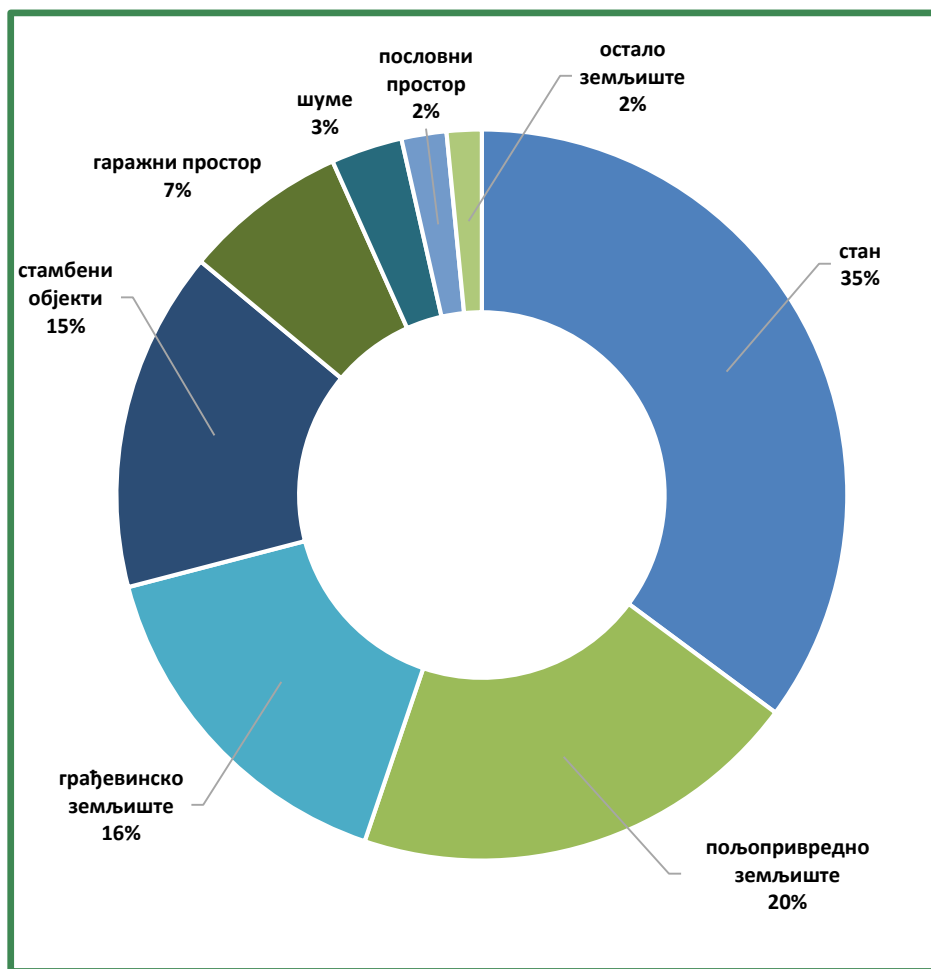


График 1- Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Р. Србији у 2019. години

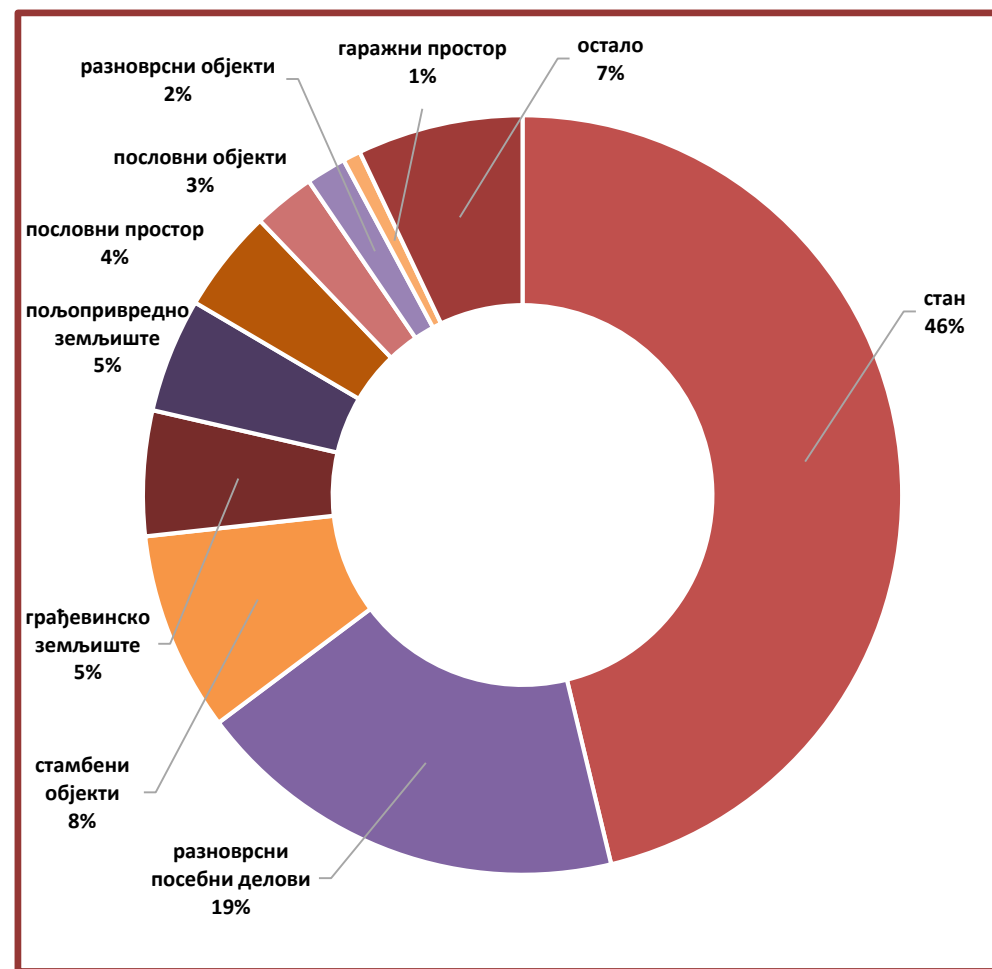


График 2- Преглед учешћа различитих врста непокретности према укупној вредности на тржишту непокретности у Р. Србији у 2019. години

ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ И РАСПОНИ ЦЕНА ПО МЕТРУ КВАДРАТНОМ ЗА СТАНОВЕ У 2019. ГОДИНИ

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 2018. годину.

а. Београд

Локација	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Тренд %
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	
Стари Град	2.009	493	3.815	6	2.241	833	3.523	6
Врачар	1.823	700	3.125	6	1.991	741	4.342	8
Савски Венац	1.669	463	3.429	6	2.936	759	8.683	8
Нови Београд	1.510	330	3.556	11	2.212	548	3.743	16
Палилула	1.284	213	3.214	7	1.535	800	2.731	5
Звездара	1.419	351	2.441	6	1.566	341	2.565	4
Вождовац	1.243	400	2.232	9	1.637	367	2.860	7
Чукарица	1.194	456	2.384	7	1.355	475	2.475	3
Земун	1.272	394	2.386	10	1.602	543	2.523	13
Раковица	995	480	1.519	3	1.019	418	1.418	-

Трендови су рачунати за централне катастарске општине наведених градских општина за Град Београд

в. Атрактивне локације

Локација	„Староградња“			„Новоградња“		
	Просечна цена	Распон цена		Просечна цена	Распон цена	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]
Београд- станови						
Београд на води	-	-	-	3.075	2.205	8.683
West65 Нови Београд	-	-	-	3.008	1.530	3.743
Кнеза Милоша Residence	-	-	-	2.966	2.482	3.654
Skyline	-	-	-	2.776	2.407	3.480
Парк 11	-	-	-	2.640	2.536	2.734
Блок 32	-	-	-	2.587	2.450	2.696
Грамшијева	-	-	-	2.687	2.112	3.013
Sakura park	-	-	-	2.550	2.079	2.783
Well port	-	-	-	2.475	1.807	2.786
Блок А	-	-	-	2.464	2.330	2.972
К district	-	-	-	2.335	1.804	2.707
Савада 3	-	-	-	2.194	1.496	2.554
Капије Врачара	-	-	-	1.968	1.221	2.317
Вождове капије	-	-	-	1.931	1.557	2.100
Зелена авенија	-	-	-	1.844	1.274	1.971
Нови Сад - станови						
Пупинова палата	-	-	-	1.956	1.313	2.440
Београд- пословни апартмани						
Нови Београд/Блок А	-	-	-	2.696	2.552	3.408
Туристичке локације- апартмани						
Рашка/Копаник	1.582	404	4.000	1.136	477	2.041
Чајетина/Златибор	1.129	500	2.000	1.195	561	1.937
Ваљево/Дивчибаре	752	400	1.192	989	501	1.442
Брус/Брзеће	709	303	1.594	560	498	642
Врњачка Бања	645	250	946	-	-	-
Бања Ковиљача	629	465	900	-	-	-
Соко Бања	-	-	-	1.020	804	1.107

с. Градови у Србији

ГРАДОВИ	„Староградња“				„Новоградња“			
	Средња вредност	Распон цена		Тренд %	Средња вредност	Распон цена		Тренд %
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	
Бор	305	63	500	2	-	-	-	-
Ваљево	578	202	900	6	772	243	1.041	-2
Врање	536	260	1.111	4	678	548	778	0
Вршац	534	72	878	0	602	74	950	-12
Зајечар	435	115	740	-3	534	400	675	3
Зрењанин	562	125	1.100	7	843	439	1.038	10
Јагодина	512	102	825	5	667	313	1.025	2
Кикинда	404	83	759	5	-	-	-	-
Крагујевац	714	286	1.191	0	971	400	1.588	4
Краљево	601	190	1.067	2	838	393	1.054	16
Крушевац	534	161	1.027	4	721	182	951	5
Лесковац	489	59	1.070	7	680	536	890	4
Лозница	495	67	795	1	653	398	1.091	5
Ниш	732	141	1.275	0	878	137	1.314	8
Нови Пазар	692	286	1.045	-6	852	486	1.200	5
Нови Сад	1.101	168	2.857	11	1.201	325	2.441	9
Панчево	598	106	1.000	6	850	447	1.211	6
Пирот	511	275	690	-4	691	548	779	1
Пожаревац	599	141	867	2	768	385	930	1
Прокупље	440	66	625	10	-	-	-	-
Смедерево	582	235	881	6	718	407	893	-2
Сомбор	459	128	879	6	675	477	836	6
Сремска Митровица	534	71	864	1	776	559	861	4
Суботица	558	129	1.446	8	806	500	1.104	7
Ужице	660	169	1.086	3	928	472	1.219	13
Чачак	619	246	1.131	6	872	257	1.150	9
Шабац	645	141	1.100	6	883	534	1.115	13

Праћењем кретања цена станова по годинама за највеће административне јединице у Републици Србији у последње 3 године се бележи константан раст цена на годишњем нивоу (са изузетком Крагујевца где цена стагнира).

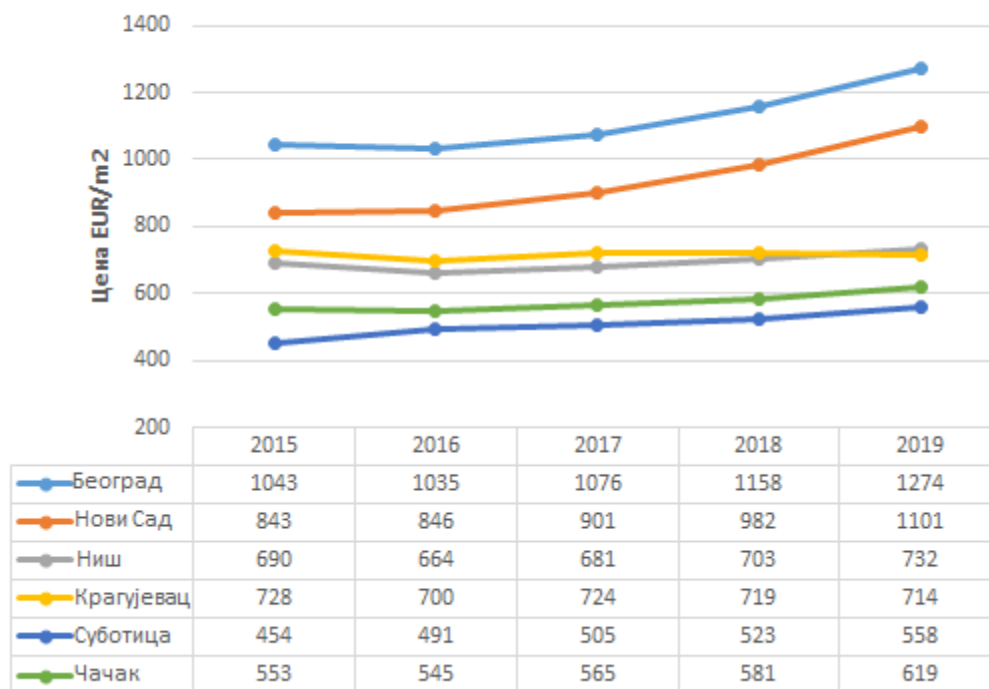


График 3- Просечне цене станова по годинама

Просечне цене и распони цена за станове у Србији у 2019. години

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 ²]	Мин.					Макс.	Мин.				
АДА	248	108	451	14	14	-24	-	-	-	-	-	-	14
АЛЕКСАНДРОВАЦ	448	271	566	9	9	13	-	-	-	-	-	-	9
АЛЕКСИНАЦ	399	116	558	40	40	5	*	408	497	*	2	-	42
АЛИБУНАР	238	60	463	21	21	-6	-	-	-	-	-	-	21
АПАТИН	306	92	640	49	51	-4	481	238	600	10	10	-4	61
АРАНЂЕЛОВАЦ	535	254	803	100	102	1	616	440	876	14	14	-1	116
АРИЉЕ	433	238	683	12	13	-13	-	-	-	-	-	-	13
БАБУШНИЦА	110	59	175	4	4	*	-	-	-	-	-	-	4
БАЈИНА БАШТА	432	297	658	16	18	-6	-	614		-	1	-	19
БАТОЧИНА	429	281	568	4	4	*	-	-	-	-	-	-	4
БАЧ	103	24	203	4	5	*	-	-	-	-	-	-	5
БАЧКА ПАЛАНКА	474	118	678	48	48	1	715	631	830	37	37	2	85
БАЧКА ТОПОЛА	325	91	500	39	40	2	-	-	-	-	-	-	40
БАЧКИ ПЕТРОВАЦ	203	178	232	3	3	*	-	-	-	-	-	-	3
БЕЛА ПАЛАНКА	*	151	260	2	2	*	-	-	-	-	-	-	2
БЕЛА ЦРКВА	274	111	538	14	16	6	-	-	-	-	-	-	16
БЕОГРАД-БАРАЈЕВО	374	154	606	38	39	5	-	-	-	-	-	-	39
БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ	1.222	336	2.232	995	1.026	10	1.541	367	2.860	846	848	8	1.874
БЕОГРАД-ВРАЧАР	1.823	700	3.125	610	667	6	1.991	741	4.342	313	314	8	981
БЕОГРАД-ГРОЦКА	777	257	1.063	142	142	6	868	385	1.046	65	65	20	207
БЕОГРАД-ЗВЕЗДАРА	1.207	351	2.441	1.613	1.663	5	1.298	341	2.565	2.141	2.146	0	3.809
БЕОГРАД-ЗЕМУН	1.151	370	2.386	757	799	13	1.522	500	2.523	924	926	21	1.725
БЕОГРАД-ЛАЗАРЕВАЦ	625	170	926	117	120	3	803	375	1.016	46	46	6	166

* подаци не дају поуздане резултате,
- нема података.

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/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]				
БЕОГРАД-МЛАДЕНОВАЦ	493	143	762	125	129	-1	709	359	902	54	54	3	183
БЕОГРАД-НОВИ БЕОГРАД	1.510	330	3.556	1.619	1.682	11	2.212	548	3.743	501	501	16	2.183
БЕОГРАД-ОБРЕНОВАЦ	689	61	1.000	171	172	5	827	489	973	84	84	11	256
БЕОГРАД-ПАЛИЛУЛА	1.284	213	3.214	1.017	1.044	7	1.535	800	2.731	494	495	5	1.539
БЕОГРАД-РАКОВИЦА	948	130	1.560	751	761	8	942	418	1.418	43	44	11	805
БЕОГРАД-САВСКИ ВЕНАЦ	1.669	463	3.429	259	278	6	2.936	759	8.683	1.003	1.004	8	1.282
БЕОГРАД-СОПОТ	447	106	595	14	16	2	*	426	508	3	3	-	19
БЕОГРАД-СТАРИ ГРАД	2.009	493	3.815	544	614	6	2.241	833	3.523	219	219	6	833
БЕОГРАД-СУРЧИН	833	230	1.167	46	46	2	980	500	1.158	59	59	2	105
БЕОГРАД-ЧУКАРИЦА	1.123	253	2.384	895	941	7	1.255	135	2.475	225	225	4	1.166
БЕОЧИН	387	94	600	31	35	9	-	-	-	-	-	-	35
БЕЧЕЈ	371	164	500	31	36	1	-	-	-	-	-	-	36
БЛАЦЕ	230	201	250	3	4	6	-	-	-	-	-	-	4
БОГАТИЋ	*	254	462	*	2	*	-	-	-	-	-	-	2
БОЈНИК	*	135	214	*	2	*	-	-	-	-	-	-	2
БОЉЕВАЦ	192	26	357	18	22	10	-	-	-	-	-	-	22
БОР	305	63	500	205	209	2	-	-	-	-	-	-	209
БОСИЛЕГРАД	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
БРУС	477	426	564	3	5	-	-	-	-	-	-	-	5
БУЈАНОВАЦ	461	172	711	18	18	14	421	271	596	24	24	21	42
ВАЉЕВО-ГРАД	578	202	900	205	210	6	772	243	1.041	157	158	-2	368
ВАРВАРИН	189	143	309	4	4	*	-	-	-	-	-	-	4

* подаци не дају поуздане резултате,
- нема података.

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/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	ЕУР/ м ²	ЕУР/ м ²						
ВЕЛИКА ПЛАНА	449	149	673	23	25	8	606	323	782	25	25	2	50
ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ	483	313	815	16	16	15	555	264	833	42	43	4	59
ВЛАДИМИРЦИ	181	130	269	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3
ВЛАДИЧИН ХАН	381	339	488	6	6	13	-	-	-	-	-	-	6
ВЛАСОТИНЦЕ	346	185	459	3	3	*	-	-	-	-	-	-	3
ВРАЊЕ-ГРАД	536	260	1.111	79	80	4	678	548	778	71	71	0	151
ВРАЊСКА БАЊА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ВРБАС	346	20	704	79	80	2	-	730		-	1	-	81
ВРЊАЧКА БАЊА	797	288	1346	159	162	1	989	417	1.628	154	156	13	318
ВРШАЦ	534	72	878	111	116	0	602	74	950	46	46	-12	162
ГАЦИН ХАН	-	73		-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
ГОЛУБАЦ	554	407	690	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3
ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ	503	178	983	64	65	3	890	541	1.070	28	28	6	93
ДЕСПОТОВАЦ	145	30	422	14	15	-30	-	-	-	-	-	-	15
ДИМИТРОВГРАД	290	162	556	5	5	-8	-	-	-	-	-	-	5
ДОЉЕВАЦ	*	290	292	*	2	-	-	-	-	-	-	-	2
ЖАБАЉ	414	255	524	5	5	25	-	-	-	-	-	-	5
ЖАБАРИ	211	179	255	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3
ЖАГУБИЦА	237	114	333	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3
ЖИТИШТЕ	164	89	375	5	6	1	-	-	-	-	-	-	6
ЖИТОРАЂА	*	70	71	*	2	-	-	-	-	-	-	-	2
ЗАЈЕЧАР-ГРАД	435	115	740	100	102	-3	534	400	675	7	7	3	109
ЗРЕЊАНИН-ГРАД	562	125	1.100	271	284	7	843	439	1.038	72	73	10	357
ИВАЊИЦА	427	154	654	12	13	-9	*	795	832	*	3	*	16

* подаци не дају поуздане резултате,
- нема података.

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/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	ЕУР/ м ²	ЕУР/ м ²						
ИНЂИЈА	692	256	1.085	55	55	4	796	416	1.051	46	46	3	101
ИРИГ	355	202	574	9	9	7	-	-	-	-	-	-	9
ЈАГОДИНА-ГРАД	512	102	825	305	308	5	667	313	1.025	154	154	2	462
КАЊИЖА	282	185	430	8	10	-1	-	-	-	-	-	-	10
КИКИНДА	404	83	759	104	109	5	-	893		-	1	-	110
КЛАДОВО	498	197	818	47	48	4	806	749	852	3	3	2	51
КНИЋ	*	300	314	*	2	-	-	-	-	-	-	-	2
КЊАЖЕВАЦ	273	50	485	34	37	-29	-	400		-	1	-	38
КОВАЧИЦА	162	100	268	7	7	-12	-	-	-	-	-	-	7
КОВИН	269	116	677	35	35	*	-	-	-	-	-	-	35
КОСЈЕРИЋ	508	438	583	7	7	11	-	-	-	-	-	-	7
КОСТОЛАЦ	442	235	622	23	24	-3	-	-	-	-	-	-	24
КОЦЕЉЕВА	326	220	424	3	4	1	-	-	-	-	-	-	4
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	714	286	1.191	547	566	0	971	400	1.588	286	288	4	854
КРАЉЕВО-ГРАД	601	190	1.067	288	297	2	838	393	1.054	66	66	16	363
КРУПАЊ	318	250	400	6	6	4	-	-	-	-	-	-	6
КРУШЕВАЦ-ГРАД	534	161	1.027	340	346	4	721	182	951	152	152	5	498
КУЛА	293	131	516	50	51	8	-	730		-	1	-	52
КУРШУМЛИЈА	316	169	500	8	9	5	-	-	-	-	-	-	9
КУЧЕВО	216	86	487	12	13	-25	-	-	-	-	-	-	13
ЛАЈКОВАЦ	442	132	660	6	6	19	704	666	722	7	7	-	13
ЛАПОВО	385	363	400	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3
ЛЕБАНЕ	*	202	312	*	2	-	-	-	-	-	-	-	2
ЛЕСКОВАЦ-ГРАД	489	59	1.070	153	158	7	680	536	890	61	61	4	219

* подаци не дају поуздане резултате,
- нема података.

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 ²]	Мин.					Макс.	[ЕУР/ м ²]				
ЛОЗНИЦА-ГРАД	495	67	795	194	199	1	653	398	1.091	219	219	5	418
ЛУЧАНИ	428	182	676	18	20	18	-	-	-	-	-	-	20
ЉИГ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЉУБОВИЈА	*	55	464	*	2	-	-	-	-	-	-	-	2
МАЈДАНПЕК	165	49	517	63	64	12	-	-	-	-	-	-	64
МАЛИ ЗВОРНИК	304	123	422	9	11	-3	-	-	-	-	-	-	11
МАЛИ ИЂОШ	-	146		-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
МАЛО ЦРНИЋЕ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
МЕДВЕЂА	*	120	336	*	2	-	-	-	-	-	-	-	2
МЕРОШИНА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
МИОНИЦА	538	318	921	4	4	8	464	333	533	7	7	5	11
НЕГОТИН	418	122	646	48	49	5	696	451	844	9	9	1	58
НИШ-МЕДИЈАНА	774	143	1.250	348	349	6	990	300	1.310	119	119	8	468
НИШ-НИШКА БАЊА	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НИШ-ПАЛИЛУЛА	726	189	1.136	537	538	6	918	198	1.314	139	139	14	677
НИШ-ПАНТЕЛЕЈ	673	141	960	198	199	9	733	137	1.008	145	146	11	345
НИШ-ЦРВЕНИ КРСТ	625	420	823	10	10	4	1.034	725	1.269	9	9	-	19
НОВА ВАРОШ	430	250	737	18	19	19	*	433	453	*	2	-	21
НОВА ЦРЊА	119	56	190	4	4	-	-	-	-	-	-	-	4
НОВИ БЕЧЕЈ	312	120	548	15	15	9	-	-	-	-	-	-	15
НОВИ КНЕЖЕВАЦ	255	51	564	14	15	21	-	-	-	-	-	-	15
НОВИ ПАЗАР-ГРАД	683	191	1.045	105	107	-6	852	486	1.200	206	209	4	316
НОВИ САД	1.101	168	2.857	2.878	3.010	11	1201	325	2.441	1.951	1.956	9	4.966
ОПОВО	*	286	410	*	3	-	-	-	-	-	-	-	3

* подаци не дају поуздане резултате,
- нема података.

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/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]				
ОСЕЧИНА	*	265	345	*	2	-	-	-	-	-	-	-	2
ОЏАЦИ	243	67	482	28	30	1	-	-	-	-	-	-	30
ПАНЧЕВО-ГРАД	597	56	1.000	490	508	6	850	447	1.211	158	158	5	666
ПАРАЋИН	438	22	852	90	90	0	599	159	830	60	60	2	150
ПЕТРОВАЦ НА МЛАВИ	443	89	600	8	8	6	585	508	655	4	4	-	12
ПЕЋИНЦИ	468	393	605	9	13	17	675	383	778	6	6	-	19
ПИРОТ	511	275	690	65	66	-5	691	548	779	40	40	-	106
ПЛАЊДИШТЕ	269	163	352	8	12	13	-	-	-	-	-	-	12
ПОЖАРЕВАЦ	599	141	867	147	147	2	768	385	930	173	173	1	320
ПОЖЕГА	555	192	833	32	32	-5	*	770	770	*	3	-	35
ПРЕШЕВО	244	99	417	12	12	-23	368	237	582	48	48	5	60
ПРИБОЈ	410	206	609	52	52	-1	-	-	-	-	-	-	52
ПРИЈЕПОЉЕ	630	357	851	36	36	-10	428	256	556	5	5	*	41
ПРОКУПЉЕ	440	66	625	56	56	10	*	552	577	*	2	-	58
РАЖАЊ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
РАЧА	*	175	250	*	2	-	-	-	-	-	-	-	2
РАШКА	371	26	762	19	19	11	1.108	550	1.700	15	15	-	34
РЕКОВАЦ	*	91	189	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3
РУМА	516	23	880	121	124	3	623	267	940	121	121	-5	245
СВИЛАЈНАЦ	506	151	762	19	19	3	*	596	797	*	2	-	21
СВРЉИГ	231	143	276	5	5	-	-	-	-	-	-	-	5
СЕВОЈНО	402	187	545	21	21	-9	-	-	-	-	-	-	21
СЕНТА	295	61	476	52	52	5	-	-	-	-	-	-	52
СЕЧАЊ	*	83	276	*	3	-	-	-	-	-	-	-	3

* подаци не дају поуздане резултате,
- нема података.

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/ м ²]	[ЕУР/ м ²]	[ЕУР/ м ²]				[ЕУР/ м ²]	ЕУР/ м ²]	ЕУР/ м ²]					
СЈЕНИЦА	436	148	750	9	10	15	680	653	822	12	12	-	22
СМЕДЕРЕВО-ГРАД	582	235	881	189	193	6	718	407	893	29	30	-2	223
СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА	337	55	632	58	62	0	492	345	589	28	28	2	90
СОКОБАЊА	593	72	1.000	33	33	-6	854	460	1.069	10	10	5	43
СОМБОР-ГРАД	459	128	879	198	198	6	675	477	836	66	66	6	264
СРБОБРАН	284	52	509	14	14	-18	-	-	-	-	-	-	14
СРЕМСКА МИТРОВИЦА-ГРАД	531	58	864	174	174	0	776	559	861	142	142	4	316
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	681	433	895	11	11	19	-	-	-	-	-	-	11
СТАРА ПАЗОВА	643	286	1.278	142	142	9	764	330	942	143	143	5	285
СУБОТИЦА-ГРАД	558	129	1.446	551	551	8	806	500	1104	216	217	7	768
СУРДУЛИЦА	333	26	600	18	18	29	-	600		-	1	-	19
ТЕМЕРИН	621	430	1058	24	24	9	751	139	852	16	16	8	40
ТИТЕЛ	291	86	609	14	14	7	-	-	-	-	-	-	14
ТОПОЛА	264	51	491	7	7	*	-	-	-	-	-	-	7
ТРГОВИШТЕ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ТРСТЕНИК	337	146	642	66	66	7	558	338	660	12	12	-14	78
ТУТИН	415	194	639	27	27	7	348	134	652	85	85	-11	112
ЋИЋЕВАЦ	-	170		-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
ЋУПРИЈА	386	42	666	62	62	6	554	400	600	22	22	1	84
УБ	436	145	695	12	12	-11	660	200	780	66	66	6	78
УЖИЦЕ-ГРАД	660	169	1.086	174	174	3	928	472	1.219	40	40	13	214
ЦРНА ТРАВА	-	170		-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
ЧАЈЕТИНА	1.134	316	1.944	203	203	3	1.445	517	2.403	551	551	10	754

* подаци не дају поуздане резултате,
- нема података.

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/ m ²]	[ЕУР/ m ²]	[ЕУР/ m ²]				[ЕУР/ m ²]	ЕУР/ m ²]	ЕУР/ m ²]					
ЧАЧАК-ГРАД	619	246	1131	358	358	6	872	257	1.150	142	142	9	500
ЧОКА	182	78	365	11	11	-4	-	-	-	-	-	-	11
ШАБАЦ-ГРАД	645	141	1.100	272	272	6	883	534	1.115	91	91	15	363
ШИД	441	135	680	27	27	0	540	360	660	18	18	-2	45

* подаци не дају поуздане резултате,
- нема података.

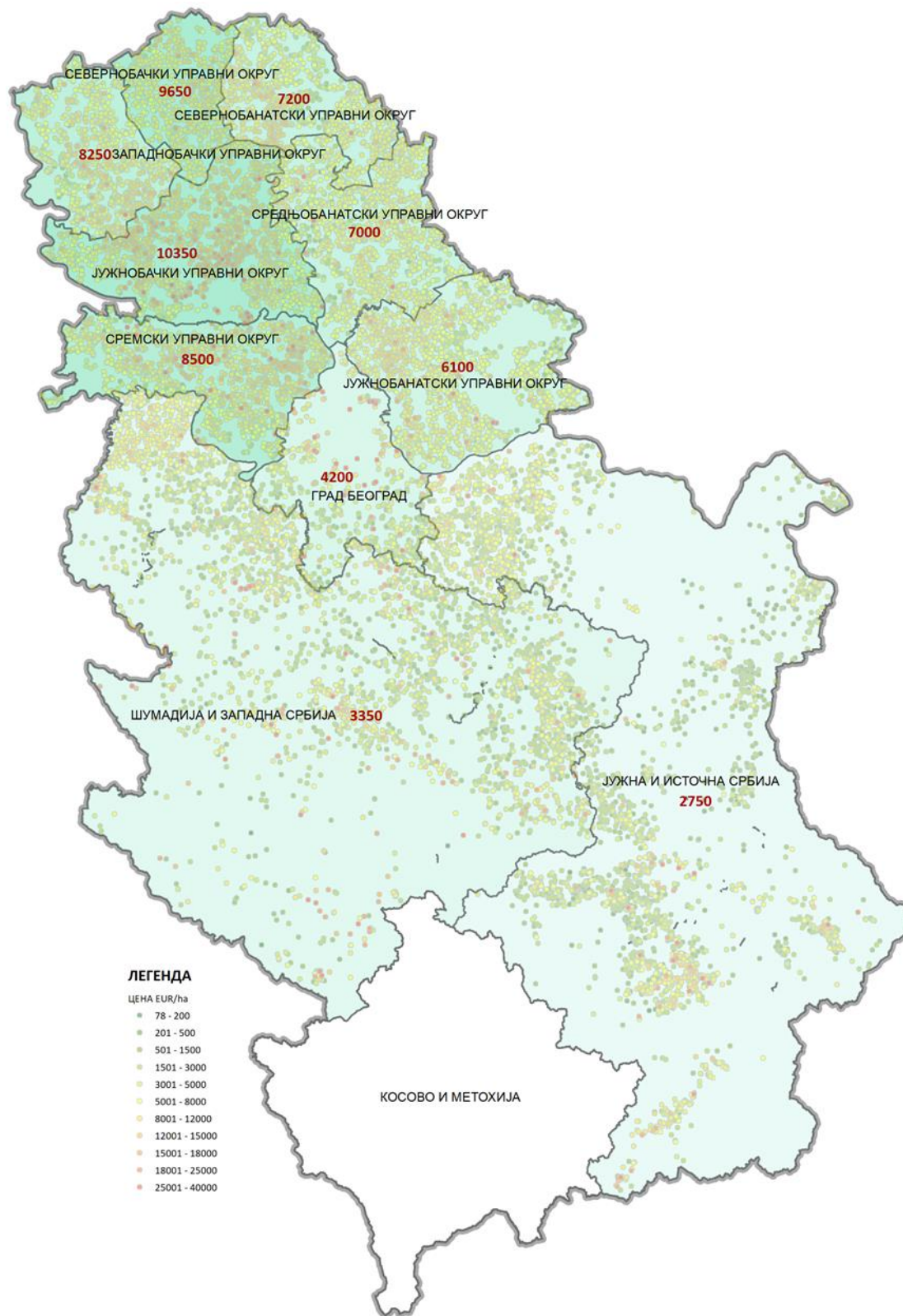
ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ И РАСПОНИ ЦЕНА ЗА ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ У 2019. ГОДИНИ

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.

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

РЕГИОНИ	Просечна цена	Минимум	Максимум	Број података
	[ЕУР / ha]			
Београд	4.200	500	58.950	545
Шумадија и Западна Србија	3.350	250	95.200	3.161
Јужна и Источна Србија	2.750	180	58.750	3.032
ОКРУЗИ У РЕГИОНУ ВОЈВОДИНЕ				
Западнобачки	8.250	640	23.800	1.236
Севернобачки	9.650	1.900	100.000	825
Јужнобачки	10.350	1.000	90.800	1.931
Севернобанатски	7.200	550	18.800	1.187
Средњобанатски	7.000	450	44.250	1.669
Јужнобанатски	6.100	330	27.950	1.859
Сремски	8.500	1.400	90.850	1.627

Просечне цене пољопривредног земљишта [ЕУР / ха]



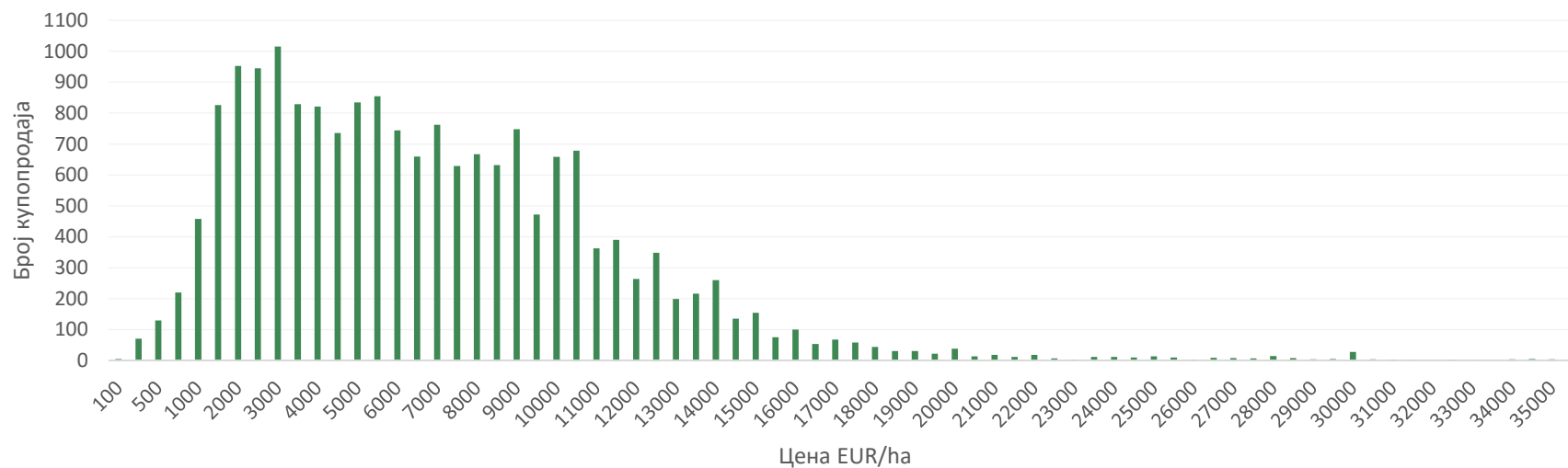


График 4- Преглед купопродаја пољопривредног земљишта на територији Републике Србије у 2019. години

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта на подручју Републике Србије за последње 3 године бележи се раст цена који се креће око 5-7% на годишњем нивоу.

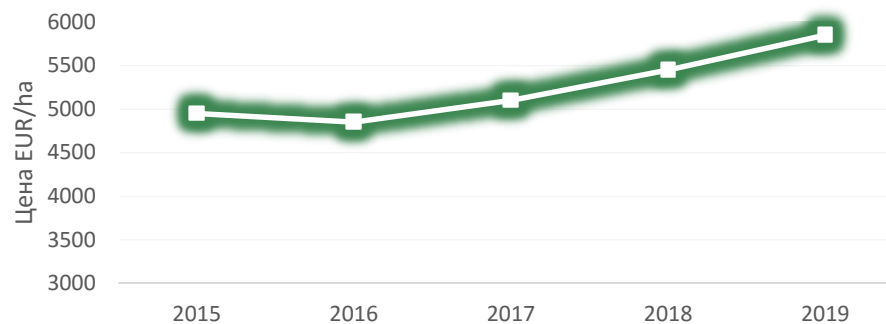


График 5- Просечне цене пољопривредног земљишта за подручје Републике Србије по годинама

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта по годинама за управне округе на подручју Војводине у последње 3 године се бележи благи раст цена на годишњем нивоу (са изузетком Јужнобачког округа који у 2018. години бележи незнатан пад цена).

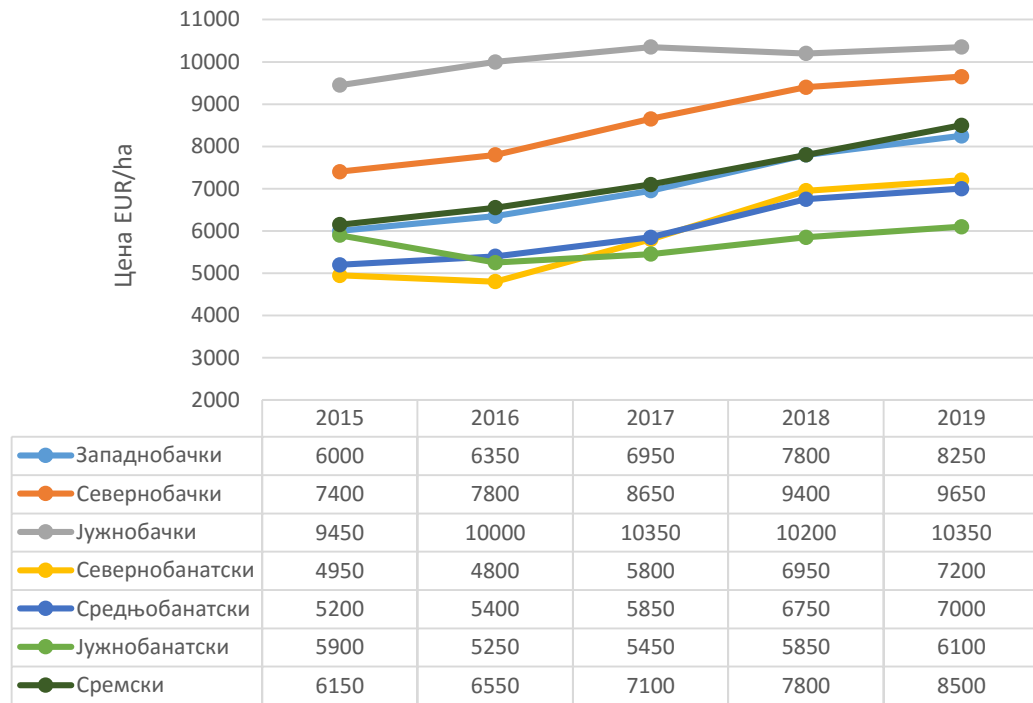


График 6- Просечне цене пољопривредног земљишта на територији Војводине по годинама

Максималне површине у промету пољопривредног земљишта

Површина у промету ха а м ²	Укупна цена EUR	Цена EUR/ха	Општина КО	Број парцела у промету
559 32 21	4.800.000	8.582	Нови Бечеј, Нови Бечеј	33
347 69 35	2.118.187	6.092	Панчево, Банатски Брестовац	364
341 23 30	2.661.617	7.800	Бачка Топола, Горња Рогатица	7
284 06 45	3.692.838	13.000	Кула, Крушчић	2
126 77 12	820.000	6.468	Пећинци, Обреж	11
121 40 70	1.578.291	13.000	Кула, Крушчић	1
120 00 00	1.422.000	11.850	Оџаци, Ратково	2
119 49 96	716.877	5.999	Сомбор, Гаково	3
116 73 90	700.434	6.000	Бачка Топола, Горња Рогатица	5
108 95 81	980.623	9.000	Ириг, Крушедол Прњавор	64
100 06 36	500.000	4.996	Нови Бечеј, Бочар	7
99 95 85	899.626	9.000	Бачка Топола, Мали Београд	3
94 15 11	889.723	9.449	Бачка Топола, Горња Рогатица	3