



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Датум: 01.03.2019. године

ИЗВЕШТАЈ СА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА 2018. ГОДИНУ

На основу Закона о државном премеру и катастру непокретности, Републички геодетски завод обавља процену и вођење вредности непокретности (члан 149) и води Регистар цена непокретности (члан 152) у којем се региструју подаци из купопродаја и закупа непокретности.

Републички геодетски завод је у 2018. години преузео 102.000 купопродаја од јавних бележника. Тржиште непокретности бележи раст од 10% у односу на 2017. годину.

Регистровано је преко **49.500 купопродаја** посебних делова објеката – станова, пословних, индустријских и гаражних простора обављених у 2018. години. Од укупног обима промета посебних делова објеката преко 37.500 су купопродаје станова, што је у односу на 2017. годину за 9% више станова.

На територији Града Београда регистровано је преко 17.500, што чини 47% од укупно продатих станова на територији Републике Србије. Територија Војводине обухвата 26%, Шумадија и западна Србија 17% и Јужна и источна Србија 10%.

У 2018. години забележен је пораст продаја нових станова за 11% у односу на претходну годину.

Годишња просечна цена стана у Републици Србији је у периоду 2015-2017. године била 880 €/m² а у 2018. години је порасла на 920 €/m².

Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном је дат у следећој табели.

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна [€]	Јединична [€/m ²]
Стан	Новоградња	Београд на води	1.124.888	7.866
	Староградња	Стари Град	475.000	4.358
Пословни простор	Староградња	Стари Град	195.000	6.290
	Староградња	Стари Град	360.000	6.000
Гаражни простор	Новоградња	Савски Венац	24.000	2.000

Највећи износ који је плаћен за стан у староградњи на територији Републике Србије за 2018. годину, износи 1.100.000 евра. Стан се налази на општини Врачар, површине 322m². Цена укључује и два гаражна места.

Један пословни простор, на општини Стари град у Београду, површине 1400 m² плаћен је 5.000.000 евра. Ради се о пословном простору који се налази на ексклузивној локацији у центру града, а уз квадрате се везује се и дуга традиција и чувено пословно име. Поменути простор налази се у згради која је означена као непокретно културно добро и споменик културе од великог значаја.

Најскупље плаћени гаражни простори су и даље у Београду на води 31.800 евра.

1. ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ И РАСПОНИ ЦЕНА ПО МЕТРУ КВАДРАТНОМ ЗА СТАНОВЕ У 2018. ГОДИНИ

Обрачун просечне цене на територији је извршен након хомогенизације података. Хомогенизација се постиже одбацавањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију („екстремне цене“).

Тренд цена је одређен у односу на 2017. годину.

а. Београд

Општина/КО	„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	1.918	900	3.414	8	2.163	1.594	2.794	8
Врачар	1.705	909	2.756	5	1.873	1.200	3.092	2
Савски Венац	1.569	912	2.482	6	2.743	1.522	7.777	5
Нови Београд	1.336	600	2.569	9	2.021	800	2.799	13*
КО Палилула	1.184	556	2.200	5	1.457	885	2.587	-20*
КО Звездара	1.334	500	2.172	8	1.538	800	2.678	3
КО Вождовац	1.149	500	1.875	4	1.535	714	2.044	1
КО Чукарица	1.108	500	1.907	6	1.339	707	2.102	7
КО Земун	1.166	500	1.883	4	1.427	661	1.961	0

*Повећан/смањен број продаја станова у ексклузивним комплексима (А блок, West65, Централ Гарден) утицао је на просечне цене станова

б. 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]	[ЕУР/м ²]
Атрактивне локације у Београду (станови)						
Београд на води	-	-	-	2.785	1.781	7.777
Kneza Miloša Residence	-	-	-	2.757	2.175	3.489
Skyline	-	-	-	2.687	2.386	3.233
Централ Гарден	-	-	-	2.487	2.011	2.884
А Блок	-	-	-	2.408	1.854	2.702
West65 Нови Београд	-	-	-	2.217	1.545	2.512
Капије Врачара	-	-	-	1.803	1.200	2.167
Зелена авенија	-	-	-	1.775	1.471	1.961
Вождове капије	-	-	-	1.738	1.384	2.023
Атрактивне локације у Србији (апартмани)						
Чајетина/Златибор	1.135	507	1.842	1.322	897	2.090
Рашка/Копаноник	1.984	449	3.900	1.371**	535	4.200
Ваљево/Дивчибаре	718*	400	971	734*	667	800

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]	[ЕУР/м ²]
Врњачка Бања	746*	426	1.000	793*	706	880
Бања Ковиљача	697*	625	769	698*	646	734

*веома мали број података,

**непоуздана просечна цена због широког распона цена и нехомогеног скупа података

с. Градови у Србији

Град	„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]	
Бор	317	154	667	1	нема података			
Ваљево	572	350	870	4	821	657	982	4
Врање	536	357	739	3	680	507	719	1
Вршац	567	256	985	2	764	540	1.106	0
Зајечар	472	308	673	0	нема података			
Зрењанин	550	321	947	4	768	580	927	3
Јагодина	494	302	720	2	676	507	1025	2
Кикинда	405	250	607	4	нема података			
Крагујевац	724	405	1158	0	944	658	1320	6
Краљево	608	356	889	2	710	450	1070	6
Крушевац	517	264	800	2	699	500	888	6
Лесковац	477	250	743	0	674	450	829	2
Лозница	513	262	852	3	625	407	899	1
Ниш	702	250	1.229	3	833	373	1.231	5
Нови Пазар	735	404	1046	10	834	500	1100	0
Нови Сад	980	313	1799	7	1108	509	1950	6
Панчево	575	300	1025	2	827	556	1210	2
Пирот	549	303	720	10	684	481	801	5
Пожаревац	584	300	879	-3	772	508	862	3
Прокупље	402	260	638	7	525	500	548	-5*
Смедерево	558	264	837	1	777	630	839	4
Сомбор	456	250	788	0	635	499	750	0
С.Митровица	560	305	926	3	744	593	821	-2
Суботица	527	257	943	4	752	510	1113	5
Ужице	633	323	1151	2	818	620	1093	-11*
Чачак	595	404	978	4	806	511	1149	8

Град	„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]	
Шабац	616	314	941	4	796	477	1051	5

*мали број података и велики утицај квалитета и локације