



# ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У II КВАРТАЛУ 2021. ГОДИНЕ



Јул 2021.

## **САДРЖАЈ**

<b>ОБИМ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ.....</b>	<b>3</b>
<b>ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ .....</b>	<b>4</b>
<b>НАЧИН ПЛАЋАЊА .....</b>	<b>7</b>
НАЧИН ПЛАЋАЊА ПРОМЕТОВАНИХ НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА .....	7
НАЧИН ПЛАЋАЊА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА.....	8
<b>ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ.....</b>	<b>9</b>
<b>СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА .....</b>	<b>11</b>
<b>СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА .....</b>	<b>12</b>
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА .....	13
ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА.....	13
<b>ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА.....</b>	<b>14</b>

## ОБИМ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Током II квартала 2021. године јавни бележници и основни судови су Републичком геодетском заводу доставили 48.528 уговора, што је нешто више од 16.170 уговора месечно. Од укупног броја достављених уговора 21% су чинили уговори о поклону и размени и 2% документа која се не могу регистровати у РЦН-у, што одговара просечном уделу ових уговора у укупном броју достављених уговора.

Број регистрованих уговора о промету непокретности у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године по већим градовима и збирно за Републику Србију приказан је у табели 1 и на графику 1.

ТЕРИТОРИЈА	II-2019	II-2020	II-2021
<b>РЕПУБЛИКА СРБИЈА</b>	<b>26.890</b>	<b>20.140</b>	<b>37.153</b>
ГРАД БЕОГРАД	7.390	5.043	9.608
ГРАД НИШ	789	538	1.101
КРАГУЈЕВАЦ	501	426	810
НОВИ САД	2.122	1.967	3.560

Табела 1: Број регистрованих уговора у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

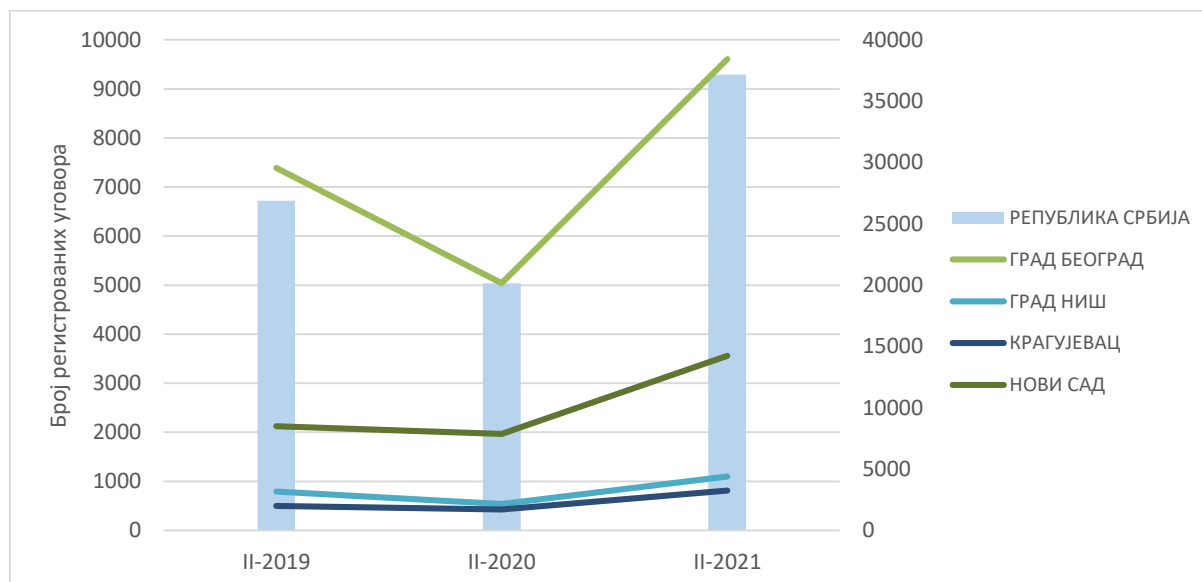


График 1: Број регистрованих уговора по већим градовима (лева оса) и укупно у Републици Србији (десна оса) у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

У II кварталу 2021. године је, у поређењу са истим кварталом претходне године, регистровано за 84,5% више уговора. Највећи пораст броја регистрованих уговора забележен је у Нишу – 104,6%, у Београду и Крагујевцу – 90% и у Новом Саду – 81%.

Треба подсетити да је II квартал 2020. године обележило ванредно стање због пандемије COVID-19, када је услед ограничења кретања током априла месеца забележен драстичан пад активности на тржишту непокретности.

## ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

Трендови учешћа различитих врста непокретности у укупном промету нису се значајније мењали од 2019. године до данас. У II кварталу 2021. године највише су се прометовали станови са преко 4.300 месечних купопродаја, грађевинско земљиште са 3.150 купопродаја, стамбени објекти са преко 2.250, пољопривредно земљиште близу 1.800 и др.

Учешће станова у укупном промету од 29% представља повећање од 1% у односу на исти квартал претходне године. Учешће грађевинског земљишта у укупном промету у порасту је од 3%, а учешће стамбених објеката и пољопривредног земљишта у паду је за 2%. На графику 2. приказано је учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у II кварталу 2021. године.

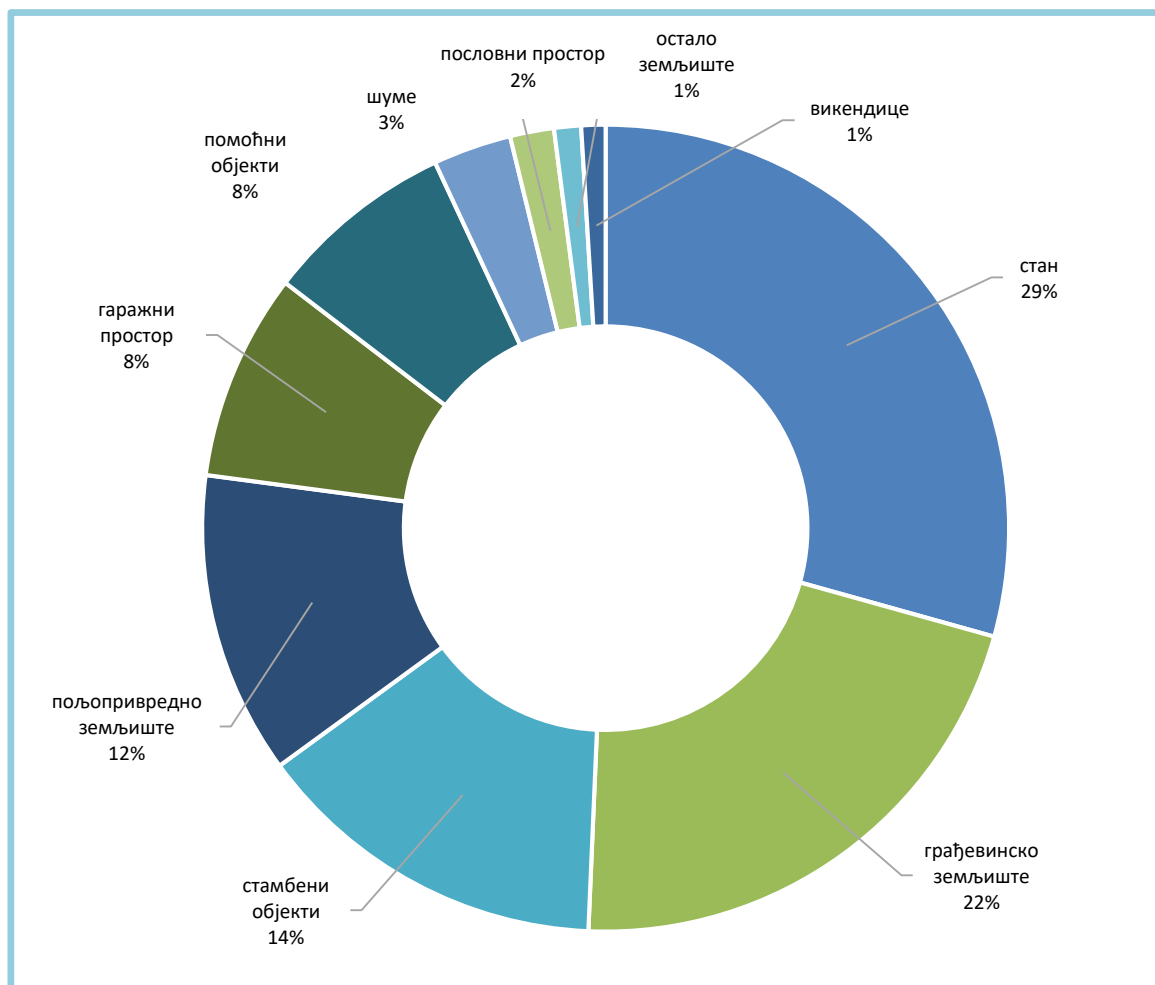


График 2: Преглед учешћа различитих врста/подврста непокретности на тржишту непокретности у укупном промету у Србији у II кварталу 2021. године

Број прометованих непокретности у II кварталу 2021. године био је за 87% већи у односу на исти квартал претходне године, односно за 40% већи у односу на II квартал 2019. године. Промет свих врста и подврста непокретности био је већи у II кварталу 2021. у односу на исти квартал претходне године – промет земљишта за 85%, објеката за 76% и посебних делова објеката за 97%.

Гледано по већим градовима, највеће повећање у промету земљишта остварено је у Нишу - 143%, а повећање је забележено и у Крагујевцу – 119%, Новом Саду – 98% и Београду – 93%. Највећи пораст у обиму промета објеката забележен у Крагујевцу – 120%, затим у Нишу – 114%, Новом Саду – 80%, а најмањи у Београду – 53%. Пораст промета посебних делова објеката по градовима био је уједначенији у односу на пораст промета земљишта и објеката и износио је: 108% у Новом Саду, 107% у Нишу, 106% у Крагујевцу и 93% у Београду.

Треба подсетити да је II квартал 2020. године обележило ванредно стање због пандемије COVID-19, када је услед ограничења кретања током априла месеца забележен драстичан пад активности на тржишту непокретности.

Детаљан преглед промета по врстама/подврстама непокретности у Републици Србији и у већим градовима у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године приказан је у табели 2, а графички приказ оствареног промета на нивоу Републике Србије на графику 3.

Период	Земљиште						Објекти									Посебни делови објекта						Укупно (непокретности у промету)		
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	водно земљиште	остало земљиште	Укупно (земљиште)	стамбени објекти	викендице	гараже	пословни објекти	индустријски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	помоћни објекти	Укупно (објекти)	стан	пословни простор	индустријски простор	остало	гаражни простор		Укупно (посебни делови објеката)	
<b>РЕПУБЛИКА СРБИЈА</b>																								
II - 2021	9.472	5.381	1.392	36	479	<b>16.760</b>	6.343	430	157	217	42	114	23	116	3.394	<b>10.836</b>	13.016	781	2	85	3.683	<b>17.567</b>	<b>45.163</b>	
II - 2020	4.590	3.417	703	10	343	<b>9.063</b>	3.493	400	91	124	24	40	22	96	1.876	<b>6.166</b>	6.826	427	2	38	1.646	<b>8.939</b>	<b>24.168</b>	
II - 2019	4.901	5.328	914	17	447	<b>11.607</b>	4.424	249	110	171	44	39	29	213	2.335	<b>7.614</b>	10.326	607	1	60	2.113	<b>13.107</b>	<b>32.328</b>	
<b>ГРАД БЕОГРАД</b>																								
II - 2021	1.810	261	88	0	17	<b>2.176</b>	701	33	13	21	3	0	3	12	178	<b>964</b>	5.520	221	0	33	2.090	<b>7.864</b>	<b>11.004</b>	
II - 2020	916	146	53	0	10	<b>1.125</b>	425	47	10	21	2	4	2	12	107	<b>630</b>	2.933	141	1	5	1.003	<b>4.083</b>	<b>5.838</b>	
II - 2019	958	227	52	0	28	<b>1.265</b>	435	33	7	19	4	0	6	36	127	<b>667</b>	4.832	211	0	18	1.349	<b>6.410</b>	<b>8.342</b>	
<b>ГРАД НИШ</b>																								
II - 2021	210	55	12	0	5	<b>282</b>	131	6	5	7	3	0	0	6	54	<b>212</b>	618	26	0	10	166	<b>820</b>	<b>1.314</b>	
II - 2020	91	24	0	0	1	<b>116</b>	55	2	9	4	2	0	1	3	23	<b>99</b>	308	20	1	2	66	<b>397</b>	<b>612</b>	
II - 2019	107	53	2	1	2	<b>165</b>	85	2	7	3	0	1	0	6	42	<b>146</b>	469	27	0	2	49	<b>547</b>	<b>858</b>	
<b>КРАГУЈЕВАЦ</b>																								
II - 2021	173	61	31	0	4	<b>269</b>	86	3	1	1	0	0	0	2	28	<b>121</b>	348	10	0	0	117	<b>475</b>	<b>865</b>	
II - 2020	77	33	12	0	1	<b>123</b>	36	0	1	2	0	0	0	1	15	<b>55</b>	181	15	0	1	34	<b>231</b>	<b>409</b>	
II - 2019	82	58	19	0	6	<b>165</b>	55	1	1	1	0	0	0	1	21	<b>80</b>	246	13	0	0	61	<b>320</b>	<b>565</b>	
<b>НОВИ САД</b>																								
II - 2021	566	93	5	0	6	<b>670</b>	286	41	29	13	1	1	0	3	203	<b>577</b>	1.797	120	0	5	485	<b>2.407</b>	<b>3.654</b>	
II - 2020	279	49	5	0	5	<b>338</b>	146	24	15	15	2	2	2	6	108	<b>320</b>	893	60	0	6	201	<b>1.160</b>	<b>1.818</b>	
II - 2019	228	60	1	0	7	<b>296</b>	181	9	21	11	2	0	0	7	123	<b>354</b>	1.335	80	0	11	221	<b>1.647</b>	<b>2.297</b>	

Табела 2: Преглед промета по врстама/подврстама непокретности у Републици Србији и у већим градовима у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

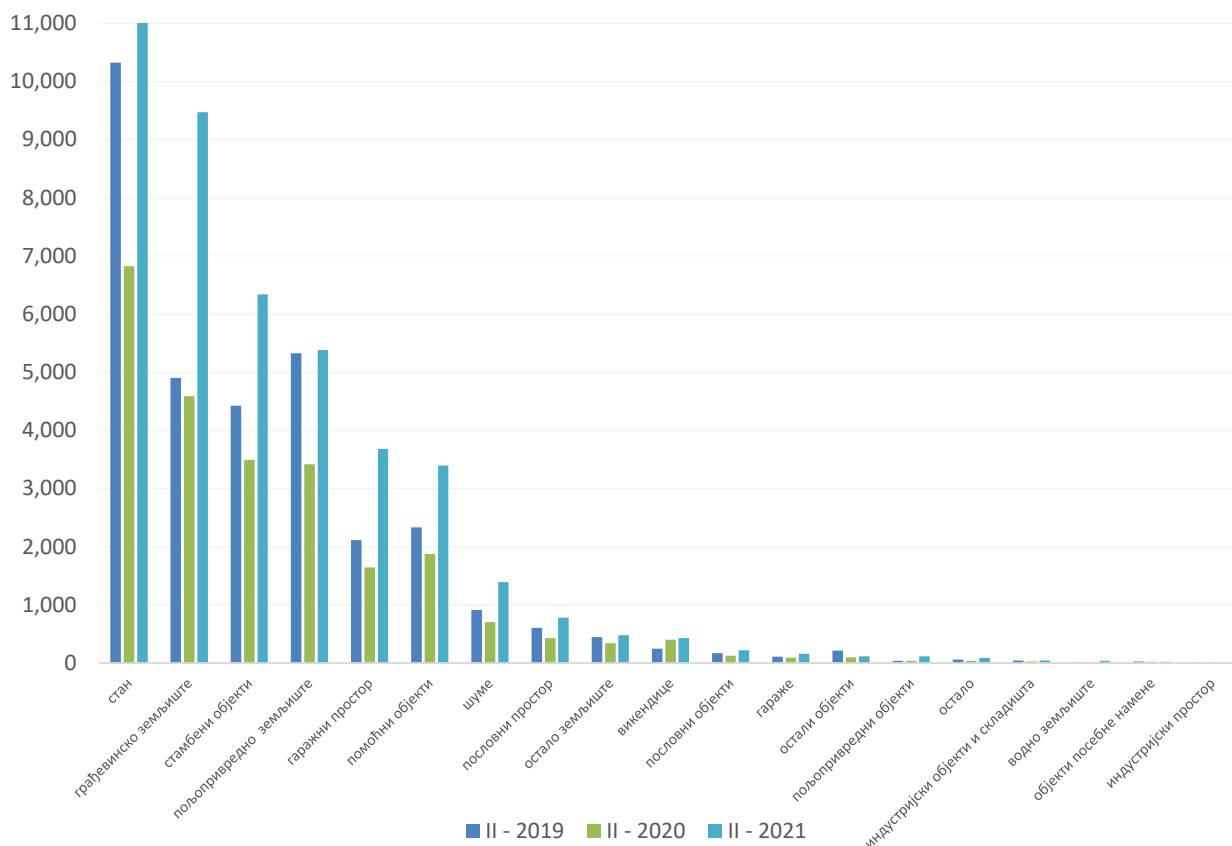


График 3: Преглед купопродаја по врстама/подврстама непокретности у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

У односу на II квартал 2020. године, промет грађевинског земљишта на нивоу државе био је већи за 106%, а пољопривредног за 57%. У Нишу је забележено највеће повећање обима промета земљишта – грађевинског за 131% и пољопривредног за 129%.

Промет стамбених објеката на нивоу државе у II кварталу 2021. године био је већи за 82% у односу на исти квартал претходне године. Највеће повећање у обиму промета стамбених објеката забележено је у Крагујевцу – 139% и Нишу – 138%, а пораст је забележен и у Новом Саду за 96% и у Београду за 65%. Промет викендица на нивоу државе у односу на други квартал 2020. године већи је за 8%, а промет помоћних објеката за 81%.

У II кварталу 2021. године је промет станова на нивоу државе био већи за 91% у односу на исти квартал претходне године. Гледано по градовима, у Нишу и у Новом Саду је забележено повећање од 101%, у Крагујевцу 92% и у Београду 88%. Промет пословних простора био је већи за 83% на нивоу државе, при чему је у Новом Саду забележен пораст од 100%, у Београду од 57%, у Нишу за 30%, док је у Крагујевцу забележен пад од 33%. Гаражни простори су прометовани знатно више у односу на исти квартал претходне године – за 124%. Гледано по градовима, пораст обима промета гаражних простора од 244% забележен у Крагујевцу, 152% у Нишу, 141% у Новом Саду и 108% у Београду.

Пораст промета по врстама/подврстама непокретности у II кварталу је очекиван, обзиром на пораст и у I кварталу 2021. године у односу на исти квартал претходне године.

## НАЧИН ПЛАЋАЊА

Пандемија је утицала на обим промета на тржишту непокретности, али не и на уобичајене начине плаћања. У II кварталу 2021. године непокретности су у 85% промета плаћене готовином, а у 15% из кредитних средстава. Посматрано по врстама непокретности, готовином се највише плаћало земљиште у 99% промета земљишта, мешовити промети у 97% промета мешовитих непокретности, објекти у 93% промета објеката и посебни делови објеката у 69% промета посебних делова објеката. Из кредитних средстава највише се финансирала куповина посебних делова објеката и то у 31% промета посебних делова објеката.

Плаћање из кредитних средстава је у благом порасту код купопродаја посебних делова објеката. Удео начина плаћања по врстама промета непокретности у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године приказан је у табели 3, односно на графику 4.

Период	Начин плаћања	Број регистрованих уговора на територији Републике Србије					Процент
		Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовити	Укупно уговора	
II - 2021	готовина	12.769	4.750	10.983	2.492	30.994	85%
	кредит	89	385	4.984	76	5.534	15%
II - 2020	готовина	6.764	2.698	5.884	1.437	16.783	84%
	кредит	64	236	2.758	44	3.102	16%
II- 2019	готовина	8.735	3.277	8.905	1.749	22.666	87%
	кредит	102	309	3.061	64	3.536	13%

Табела 3: Удео начина плаћања по врстама промета непокретности у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

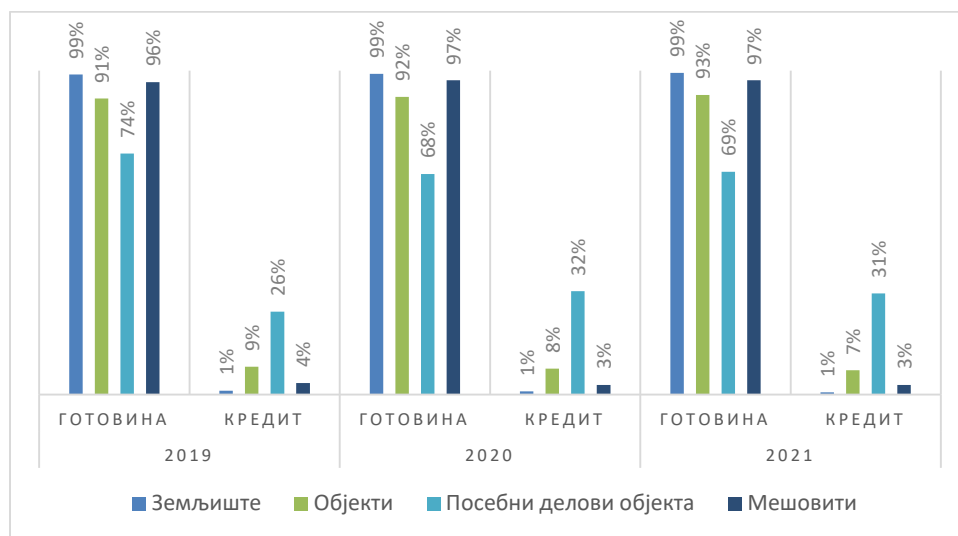


График 4: Удео начина плаћања промета непокретности у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

## НАЧИН ПЛАЋАЊА ПРОМЕТОВАНИХ НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА

Удео кредитног плаћања промета непокретности у II кварталу 2021. године по већим градовима кретао се од 20% до 30%. У поређењу са II кварталом 2020. године, удео кредитног плаћања у Београду и Нишу повећан је за 4%, док је у Новом Саду и Крагујевцу смањен за 5%, односно за 4%.

Број уговора према начину плаћања у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године по већим градовима приказан је у табели 4.

Период	Начин плаћања	Број регистрованих уговора							
		ГРАД БЕОГРАД	%	ГРАД НИШ	%	КРАГУЈЕВАЦ	%	НОВИ САД	%
II - 2021	готовина	7.145	75%	870	80%	570	71%	2.480	70%
	кредит	2.338	25%	224	20%	228	29%	1.040	30%
II - 2020	готовина	3.945	79%	450	84%	277	67%	1.273	65%
	кредит	1.079	21%	86	16%	136	33%	685	35%
II - 2019	готовина	5.704	78%	626	81%	399	83%	1.654	79%
	кредит	1.612	22%	150	19%	79	17%	441	21%

Табела 4: Број уговора према начину плаћања у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године по већим градовима

## НАЧИН ПЛАЋАЊА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА

У II кварталу 2021. године станови су плаћани готовином у 65% промета, а из кредитних средстава у 35%. Преглед начина плаћања станова у II кварталу 2021. године у већим градовима и збирно у Републици Србији приказан је у табели 5 и на графику 5.

Период	Начин плаћања	Град Београд	%	Град Ниш	%	Крагујевац	%	Нови Сад	%	Република Србија	%
II - 2021	готовина	3.591	61%	403	65%	241	53%	1.210	55%	<b>9.067</b>	<b>65%</b>
	кредит	2.261	39%	216	35%	216	47%	986	45%	<b>4.974</b>	<b>35%</b>
II- 2020	готовина	1.958	65%	240	75%	114	47%	646	49%	<b>4.859</b>	<b>64%</b>
	кредит	1.044	35%	78	25%	130	53%	661	51%	<b>2.741</b>	<b>36%</b>
II- 2019	готовина	3.432	69%	341	71%	190	73%	1.004	71%	<b>7.644</b>	<b>72%</b>
	кредит	1.557	31%	140	29%	71	27%	411	29%	<b>3.042</b>	<b>28%</b>

Табела 5: Број промета станова према начину плаћања у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године по већим градовима

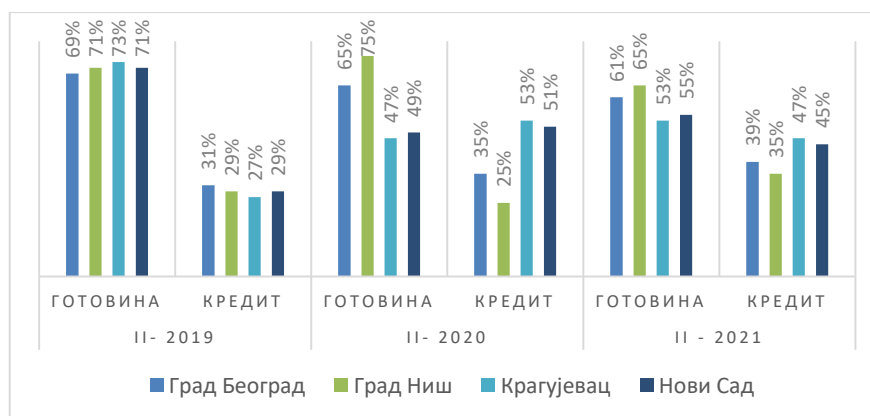


График 5: Преглед начина плаћања станова у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године по већим градовима

Најмање учешће кредитног плаћања станова у II кварталу 2021. године било је у Нишу – 35%, а највеће у Крагујевцу – 47%. У односу на исти квартал претходне године повећање удела кредитног плаћања промета станова забележено је у Београду – 4% и Нишу – 10%, док је смањење забележено у Крагујевцу и Новом Саду за 6%.



## ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у II кварталу 2021. године износио је близу 1,6 милијарди евра, што представља повећање од 2 пута у односу на исти квартал претходне године, односно од 1,6 пута у односу на II квартал 2019. године. Треба напоменути да је обим промета у II кварталу 2020. године био мањи, што се одразило и на количину новца на тржишту.

Највећи удео у укупним новчаним средствима имао је промет станова – 57%, стамбених објеката – 10%, грађевинског земљишта – 8%, пословних простора – 5%, пољопривредног земљишта – 3% и др. Разноврсни промет посебних делова објеката (где су у преко 90% уговора прометовани станови са гаражним простором), учествовао је у укупном обиму новчаних средстава са 5%, а мешовити промети са 7%. Приказ количине новца на тржишту непокретности по врстама/подврстама непокретности у промету у II кварталу 2021. године приказан је на графику 6.

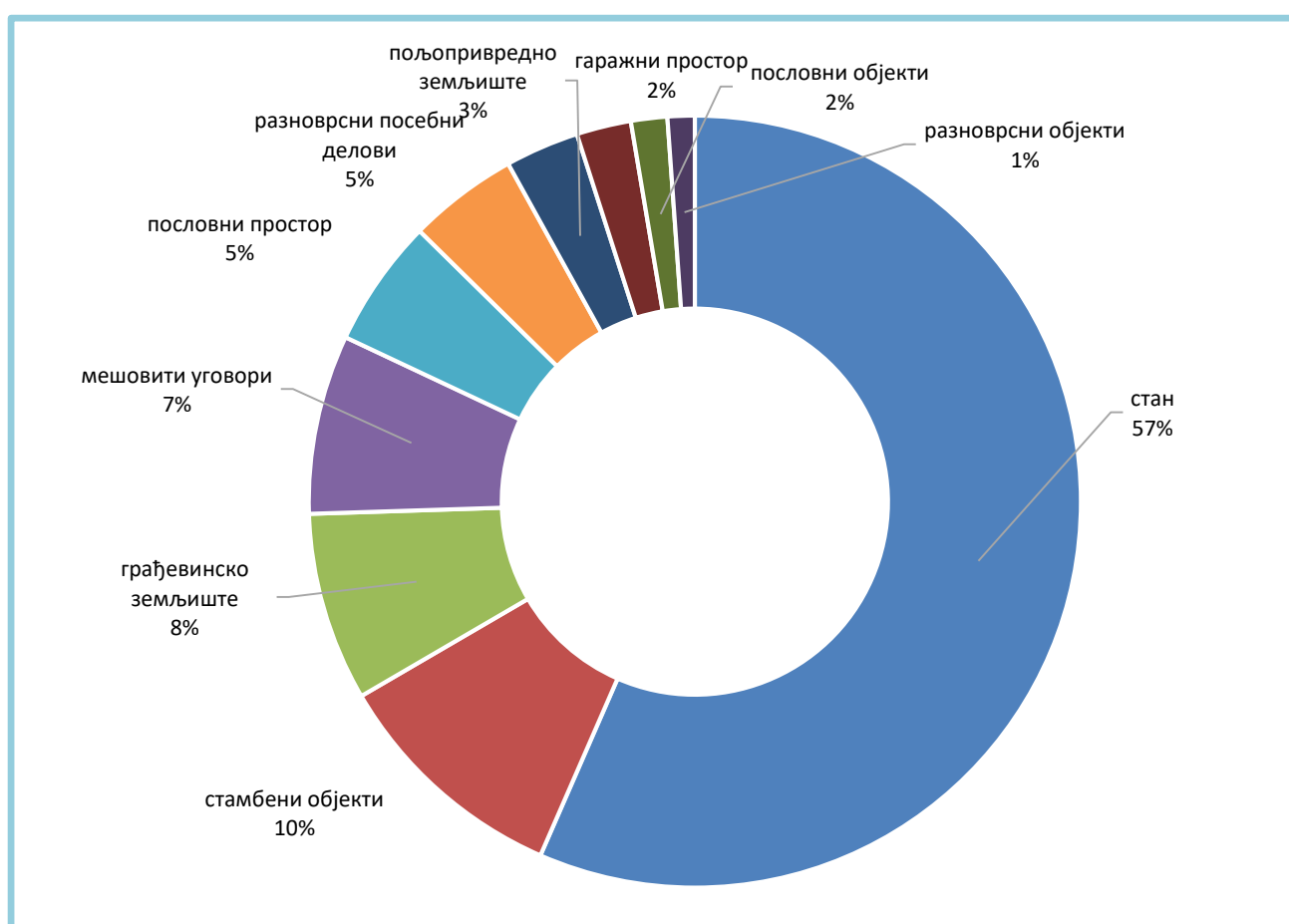


График 6: Количина новца на тржишту непокретности по врстама/подврстама непокретности у II кварталу 2021. године

Највеће учешће у обиму новчаних средстава на тржишту станова имао је Град Београд са укупно 563 милиона евра, односно 65% од обима новчаних средстава на тржишту станова у Републици Србији. Поред станова, Град Београд је имао највеће учешће и у вредности прометованих пословних простора, гаражних простора, стамбених објеката, пословних објеката и грађевинског земљишта. Преглед укупног обима новчаних средстава регистрованих промета непокретности у Републици Србији и у већим градовима приказан је у табели 6.

**ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

Територија	Земљиште							Објекти									Посебни делови објекта							укупно		
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	остало земљиште	водно земљиште	разноврсно земљиште	укупно (земљиште)	стамбени објекти	гараже	пословни објекти	индустријски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	помоћни објекти	разноврсни објекти	укупно (објекти)	стан	пословни простор	индустријски простор	остало	гаражни простор	разноврсни посебни делови		укупно (посебни делови објекта)	мешовити уговори
<b>II -2021</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	49.165	2.708	126	15	0	414	<b>52.431</b>	39.975	10	8.521	1.105	0	268	281	339	<b>1.418</b>	<b>51.919</b>	562.883	28.939	0	161	28.568	<b>30.500</b>	<b>651.052</b>	<b>25.820</b>	<b>781.223</b>
ГРАД НИШ	4.433	238	20	5	0	14	<b>4.712</b>	5.986	4	516	622	0	0	28	64	<b>324</b>	<b>7.546</b>	25.463	1.269	0	5	354	<b>4.443</b>	<b>31.536</b>	<b>736</b>	<b>44.532</b>
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	3.070	99	10	1	0	47	<b>3.229</b>	2.894	0	380	0	0	0	67	53	<b>0</b>	<b>3.394</b>	10.594	319	0	0	143	<b>4.025</b>	<b>15.082</b>	<b>795</b>	<b>22.502</b>
НОВИ САД-ГРАД	14.327	1.540	18	16	0	187	<b>16.089</b>	19.134	26	2.112	0	0	0	34	545	<b>4.715</b>	<b>26.567</b>	109.822	8.319	0	4	3.399	<b>10.271</b>	<b>131.819</b>	<b>5.573</b>	<b>180.050</b>
<b>РЕПУБЛИКА СРБИЈА</b>	<b>121.148</b>	<b>47.410</b>	<b>1.870</b>	<b>516</b>	<b>42</b>	<b>6.488</b>	<b>177.476</b>	<b>154.139</b>	<b>160</b>	<b>23.310</b>	<b>6.761</b>	<b>2.919</b>	<b>2.551</b>	<b>962</b>	<b>3570</b>	<b>17.418</b>	<b>211.795</b>	<b>867.449</b>	<b>82.332</b>	<b>51</b>	<b>284</b>	<b>35.072</b>	<b>70.564</b>	<b>1.055.754</b>	<b>115.109</b>	<b>1.560.136</b>
<b>II -2020</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	14.240	817	89	272	0	120	<b>15.541</b>	24.137	10	12.052	22	24	0	98	231	<b>5.760</b>	<b>42.337</b>	251.503	28.239	1.400	59	12.172	<b>14.246</b>	<b>307.621</b>	<b>12.846</b>	<b>378.347</b>
ГРАД НИШ	752	127	0	0	0	0	<b>879</b>	1.804	10	41	177	0	0	8	33	<b>2.703</b>	<b>4.779</b>	12.085	1.096	34	4	129	<b>1.434</b>	<b>14.785</b>	<b>473</b>	<b>20.917</b>
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	694	78	5	0	0	11	<b>790</b>	1.285	4	35	0	0	0	350	1	<b>0</b>	<b>1.675</b>	6.603	702	0	2	29	<b>1.200</b>	<b>8.538</b>	<b>1.506</b>	<b>12.511</b>
НОВИ САД-ГРАД	7.506	791	109	0	0	108	<b>8.515</b>	7.831	8	2.457	150	0	0	546	106	<b>4.921</b>	<b>16.020</b>	51.184	4.467	0	2	1.154	<b>4.252</b>	<b>61.061</b>	<b>2.684</b>	<b>88.282</b>
<b>РЕПУБЛИКА СРБИЈА</b>	<b>43.229</b>	<b>25.523</b>	<b>693</b>	<b>513</b>	<b>7</b>	<b>4.354</b>	<b>74.322</b>	<b>78.602</b>	<b>78</b>	<b>22.003</b>	<b>3.107</b>	<b>892</b>	<b>383</b>	<b>2.179</b>	<b>2117</b>	<b>19.251</b>	<b>128.615</b>	<b>404.077</b>	<b>45.881</b>	<b>1.434</b>	<b>78</b>	<b>14.549</b>	<b>27.930</b>	<b>493.952</b>	<b>47.080</b>	<b>743.971</b>
<b>II -2019</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	23.294	749	23	19	0	316	<b>24.404</b>	31.689	1	7.727	1.942	0	11	890	298	<b>1.594</b>	<b>44.155</b>	381.375	24.653	0	47	15.000	<b>23.272</b>	<b>444.349</b>	<b>11.991</b>	<b>524.899</b>
ГРАД НИШ	1.451	160	0	4	0	25	<b>1.641</b>	2.992	2	134	0	149	0	0	44	<b>494</b>	<b>3.818</b>	17.774	2.024	0	1	88	<b>940</b>	<b>20.829</b>	<b>627</b>	<b>26.918</b>
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.079	108	9	1	0	58	<b>1.256</b>	2.160	0	120	0	0	0	0	13	<b>12</b>	<b>2.305</b>	8.645	1.286	0	0	130	<b>1.573</b>	<b>11.636</b>	<b>461</b>	<b>15.659</b>
НОВИ САД-ГРАД	4.547	695	0	48	0	26	<b>5.317</b>	9.659	7	288	30	0	0	17	17	<b>1.848</b>	<b>11.869</b>	70.142	4.062	0	16	1.472	<b>4.684</b>	<b>80.378</b>	<b>5.818</b>	<b>103.384</b>
<b>РЕПУБЛИКА СРБИЈА</b>	<b>53.916</b>	<b>37.982</b>	<b>672</b>	<b>284</b>	<b>26</b>	<b>5.083</b>	<b>97.966</b>	<b>93.433</b>	<b>63</b>	<b>17.427</b>	<b>4.950</b>	<b>2.200</b>	<b>598</b>	<b>1.513</b>	<b>2970</b>	<b>13.732</b>	<b>136.891</b>	<b>577.723</b>	<b>44.389</b>	<b>57</b>	<b>89</b>	<b>17.785</b>	<b>38.504</b>	<b>678.549</b>	<b>48.886</b>	<b>962.293</b>

 Табела 6: Обим новчаних средстава на тржишту непокретности по врстама/подврстама непокретности у II кварталу 2021. године у Републици Србији и већим градовима<sup>1</sup>
<sup>1</sup> Износи у табели су у хиљадама евра. Приказани резултати у колонама „укупно“ су срачунати без заокружених вредности.

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Обрачун статистичких параметара цена пољопривредног земљишта на територији Републике Србије по регионима Град Београд, Јужна и источна Србија и Шумадија и западна Србија и по окрузима за регион Војводине извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију.

Медијана цена (изражена у EUR) пољопривредног земљишта у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године на подручју региона Војводина приказана је по окрузима на графику 7., а по другим регионима на графику 8.

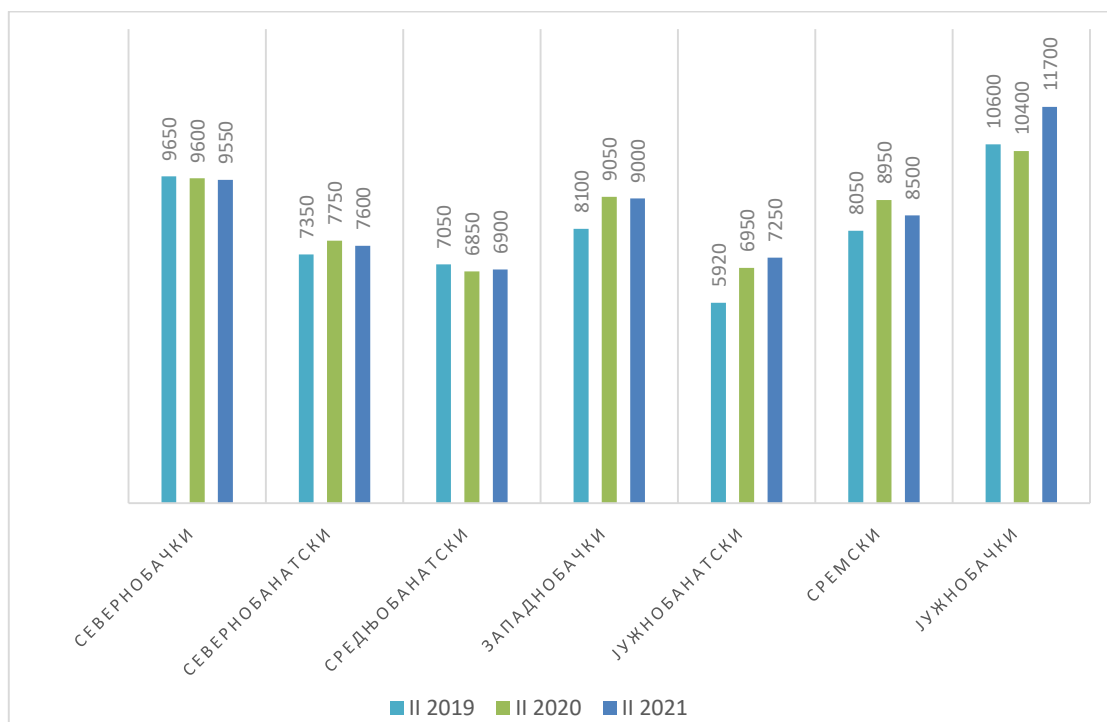


График 7: Медијана цена пољопривредног земљишта по окрузима у региону Војводина у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

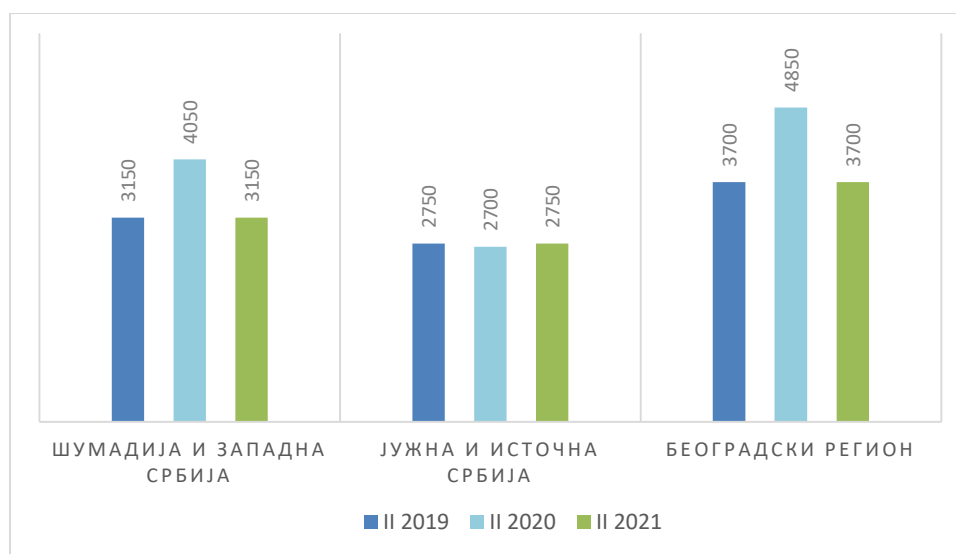


График 8: Медијана цена пољопривредног земљишта по другим регионима у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

Обрачун просечне цене станова на територији централних градских општина Града Београда (табела 7) извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију. Тренд цена у сваком кварталу је одређен у односу на исти квартал претходне календарске године.

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %
		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>Стари Град</b>										
II-2021	2.256	894	3.784	161	4	2.658	1.325	3.471	95	2
II-2020	2.170	1.182	3.404	78	4	2.607	1.761	3.374	52	17
II-2019	2.088	1.000	3.333	160	15	2.224	1.029	3.523	69	16
<b>Врачар</b>										
II-2021	2.183	1.014	4.615	159	16	2.128	1.173	3.415	131	2
II-2020	1.874	847	2.950	75	6	2.089	1.003	3.504	63	6
II-2019	1.769	822	3.000	165	7	1.977	1.221	3.019	106	10
<b>Савски Венац</b>										
II-2021	1.873	896	2.704	65	4	3.120	1.616	9.721	344	1
II-2020	1.794	1.059	2.807	40	11	3.087	1.457	7.760	85	5
II-2019	1.623	1.024	2.750	67	4	2.950	1.406	7.918	189	9
<b>Нови Београд</b>										
II-2021	1.729	952	3.083	449	8	2.302	1.219	3.858	148	0
II-2020	1.597	716	2.604	243	9	2.307	1.026	3.731	119	2
II-2019	1.463	616	2.741	421	13	2.252	821	3.540	88	7
<b>КО Палилула</b>										
II-2021	1.526	709	2.550	150	10	1.969	1.143	3.296	69	31
II-2020	1.389	629	2.435	97	13	1.498	999	2.241	15	-3
II-2019	1.229	552	2.069	157	2	1.550	889	2.479	39	8
<b>КО Звездара</b>										
II-2021	1.644	833	2.667	212	9	1.801	729	2.845	210	8
II-2020	1.515	750	2.337	101	7	1.669	768	2.702	176	8
II-2019	1.420	625	2.414	203	11	1.545	764	2.565	256	2
<b>КО Вождовац</b>										
II-2021	1.439	750	2.171	225	7	2.043	647	2.737	255	25
II-2020	1.348	625	2.208	144	13	1.640	800	2.550	114	4
II-2019	1.198	625	2.179	228	6	1.579	623	2.333	151	5
<b>КО Чукарица</b>										
II-2021	1.410	690	2.220	204	12	1.750	1.050	2.732	79	-4
II-2020	1.260	581	2.189	120	3	1.816	730	2.700	35	35
II-2019	1.219	685	2.012	207	12	1.348	600	2.153	61	-5
<b>КО Земун</b>										
II-2021	1.542	750	2.391	120	12	1.838	929	2.500	326	5
II-2020	1.378	698	2.273	92	9	1.753	806	2.400	160	6
II-2019	1.262	618	2.386	146	9	1.652	673	2.293	275	22
<b>КО Стара Раковица</b>										
II-2021	1.138	700	1.676	87	11	1.369	732	1.729	86	*
II-2020	1.023	500	1.522	61	7	974	720	1.106	3	*
II-2019	956	500	1.371	85	2	985	850	1.103	4	*

\*мали број података

Табела 7: Статистички параметри цена станова за градске општине Града Београда у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА

Обрачун просечне цене станова на територији већих градова – Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад (табела 8) извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију. Тренд цена у сваком кварталу је одређен у односу на исти квартал претходне календарске године.

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %
		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>										
II-2021	1.504	403	4.615	2.621	10	1.982	600	9.721	2219	14
II-2020	1.361	402	3.404	1.442	5	1.734	600	7.760	1.171	7
II-2019	1.296	404	3.333	2406	13	1.613	600	7.918	1.856	14
<b>Нови Сад</b>										
II-2021	1.319	400	2.163	908	10	1.347	453	2.295	622	13
II-2020	1.203	311	2.679	417	12	1.188	528	2.081	357	4
II-2019	1.073	400	2.178	704	12	1.145	582	1.827	446	4
<b>Ниш</b>										
II-2021	868	402	1.348	321	9	990	455	1.400	218	6
II-2020	795	391	1.220	178	9	930	500	1.320	91	4
II-2019	726	306	1.125	304	4	891	440	1.218	97	9
<b>Крагујевац</b>										
II-2021	781	350	1.189	190	7	1.055	665	1.415	92	8
II-2020	733	375	1.136	85	4	973	592	1.252	87	1
II-2019	706	321	1.191	138	0	973	525	1.391	77	3

Табела 8: Статистички параметри цена станова за веће градове у II кварталу 2019, 2020. и 2021. године

## ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА

Просечне цене прометованих станова у стамбеним комплексима у II кварталу 2021. године приказане су у табели 9.

Назив стамбеног комплекса	„Новоградња“			
	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података
		Мин. [EUR/m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR/m <sup>2</sup> ]	
<b>West 65</b>	3.585	2.900	4.733	12
<b>Београд на води</b>	3.157	2.598	9.721	311
<b>Нови Дорћол</b>	2.832	2.657	3.193	10
<b>Wellport</b>	2.587	2.329	2.891	13
<b>K district</b>	2.586	1.981	3.063	37
<b>New Minel</b>	2.303	2.065	2.506	11
<b>Merin Hill</b>	2.227	1.584	2.650	63
<b>Вождове капије</b>	2.219	1.901	2.512	25
<b>Green Residence</b>	2.094	1.303	2.329	30
<b>Земунске капије</b>	1.858	1.709	2.023	116
<b>Kej Garden Residence (Нови Сад)</b>	1.409	1.097	1.774	62
<b>Нови Бубањ (Крагујевац)</b>	987	934	1.045	10

Табела 9: Просечне цене станова у стамбеним комплексима у II кварталу 2021. године

## ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

Јавном објавом података из Регистра цена непокретности (у даљем тексту: РЦН) и публикавањем извештаја са тржишта непокретности обезбеђена је потпуна транспарентност тржишта непокретности у Републици Србији. Подацима из РЦН-а са графичком презентацијом може се приступити преко веб странице "Регистар цена непокретности" која је доступна на сајту Републичког геодетског завода (у даљем тексту: Завод) – Регистри РГЗ-а или директно на адреси <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>. На крају II квартала 2021. године број података о промету непокретности доступан на јавном увиду износио је 737.835.

Током II квартала 2021. године укупно је забележено 34.090 прегледа података са месечним просеком од 11.363. Број прегледа података из РЦН-а у II кварталу 2021. године је за 47% већи у односу на исти квартал претходне године. Графички приказ броја прегледа података из РЦН-а представљен је на графику 9.

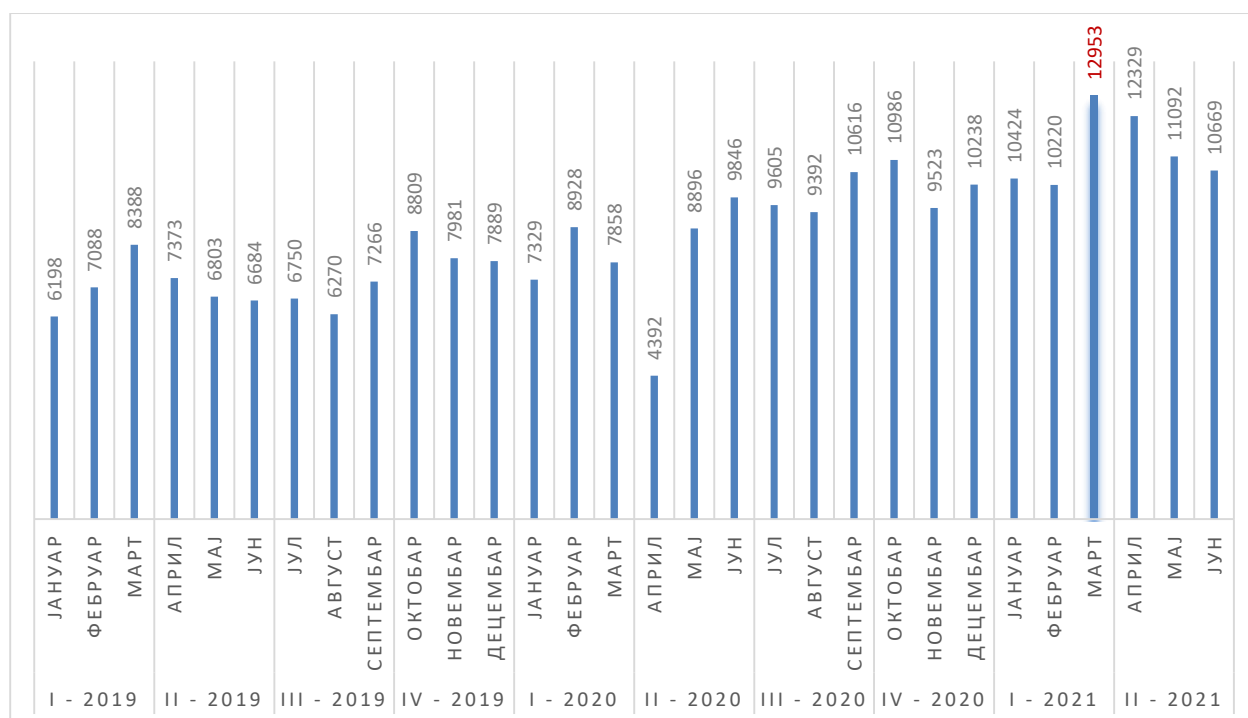


График 9: Приказ прегледа података из РЦН-а на интернет страници Завода у периоду од јан.2019 – јун.2021. године

Поред пораста броја прегледа јавно доступних података о промету, у порасту је и број захтева за издавање извештаја из РЦН-а. Током II квартала 2021. године поднето је 356 захтева за издавање података о оствареним прометима, што је за 2 пута више од броја захтева из истог квартала претходне године.