

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И ИНОВАЦИЈЕ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОЦЕНУ И ВОЂЕЊЕ
ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ



ИЗВЕШТАЈ
О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ
НЕПОКРЕТНОСТИ
У II КВАРТАЛУ 2023. ГОДИНЕ



САДРЖАЈ:

РЕЗИМЕ	3
БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ДРУГОМ КВАРТАЛУ 2023. ГОДИНЕ	4
ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ДРУГОМ КВАРТАЛУ 2023.	6
ИЗВЕШТАЈ СА РЕГУЛИСАНОГ И ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОГ СИСТЕМА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ.....	9
НАЧИН ПЛАЋАЊА	13
НАЧИН ПЛАЋАЊА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА	14
УЧЕШЋЕ БРОЈА РЕГИСТРОВАНИХ УГОВОРА ПРЕМА ВРСТАМА / ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ.....	15
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ.....	18
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА	19
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА	20
ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА	21
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА.....	22
ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА.....	24
ПРИЛОГ	25

РЕЗИМЕ

Након двогодишњег изразито динамичног раста тржишта непокретности, који је уследио после избијања пандемије вируса корона, други квартал 2023. доноси смиривање активности и стабилизацију на тржишту непокретности. Цене станова у Србији су у другом кварталу забележиле успоравање раста и стабилизацију. Активности на тржишту непокретнисти у погледу броја трансакција и оствареног промета у Србији су још увек значајно изнад предпандемијског нивоа.

Вредност тржишта непокретности износила је 1,7 милијарди евра што је мање за 13% у односу на други квартал 2022. године, док је за 70% више у односу на други квартал 2019. (пре пандемије) када је вредност тржишта износила 1 милијарду евра; Током другог квартала 2023. године у Републици Србији је закључено 30548 уговора о купопродаји непокретности, што је за 15% мање у односу на 2022., а 18% више у односу на други квартал 2019. (25 891 уговора); Плаћање из кредита укупно за све непокретности је било 7%, за 5 процентних поена мање него прошле године, а 6 процентних поена мање него 2019.

Највећи удео у укупној вредности тржишта непокретности заузима продаја станова (962,3 милиона евра), са учешћем од 58% од укупно прометоване вредности, што је за 2 процентна поена више него у другом кварталу 2022. године. За куће је издвојено 127,3 милиона евра (8%), за грађевинско земљиште 113,5 милиона евра (7%), за пословне просторе 94,1 милиона евра (6%), за пољопривредно земљиште 54,4 милиона евра (3%).

Када је реч о начину плаћања, 7% свих прометованих непокретности плаћено је из кредита, што је 5% мање него лане, а из кредитних средстава највише су плаћени станови (укупно 16%).

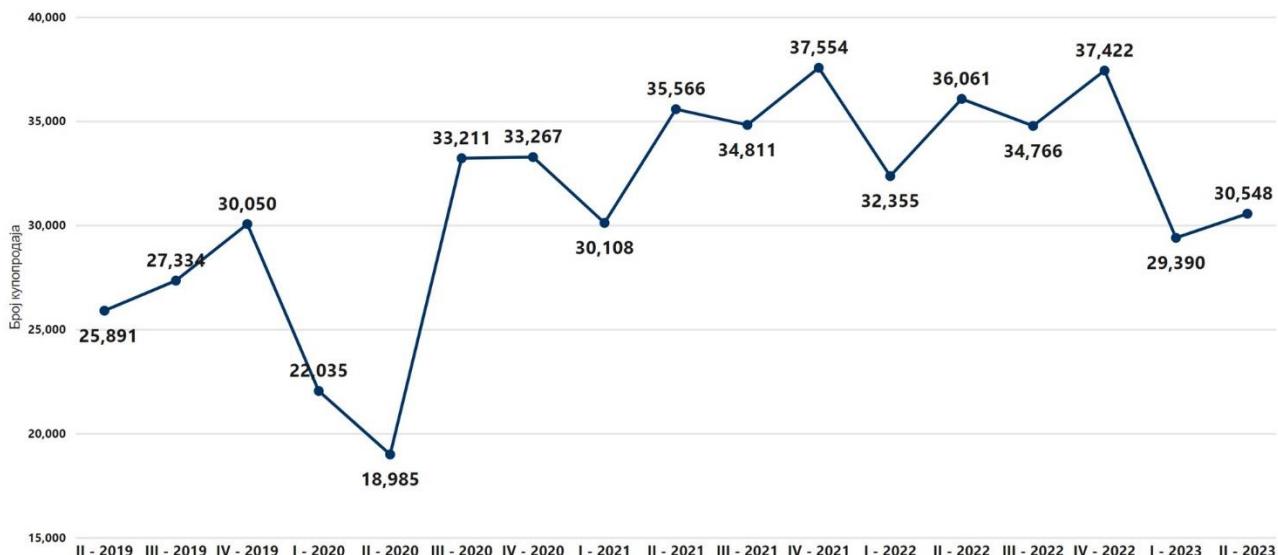
По врстама непокретности пољопривредно земљиште у другом кварталу бележи међугодишњи раст у броју купопродаја (6%) и оствареном промету (2,5%), док се остale непокретности прометују мање него лане. Гађевинско земљиште бележи значајније смањење тржишне активности (-23% у броју уговора и -31% у вредности тржишта).

На делимично регулисаном тржиште тј. непокретности које нису уписане у катастар непокретности повећан је удео у укупном тржишту. Удео овог тржишта у погледу броја трансакција и вредности је наставио да расте (међугодишње на нивоу Србије за 1 процентни поен), и ако је забележен је нижи ниво тржишне активности који прати целокупно тржиште непокретнисти. Заступљеност трансакција у оквиру делимично регулисаног тржишта је значајно већа код куповине од инвеститора (примарно тржиште). Број купопродаја у другом кварталу 2023. на делимично регулисаном примарном тржишту, је мањи за 12,7 % међугодишње за територију Републике Србије, док је регион Шумадије и Западне Србије бележи међугодишњи раст (17%).

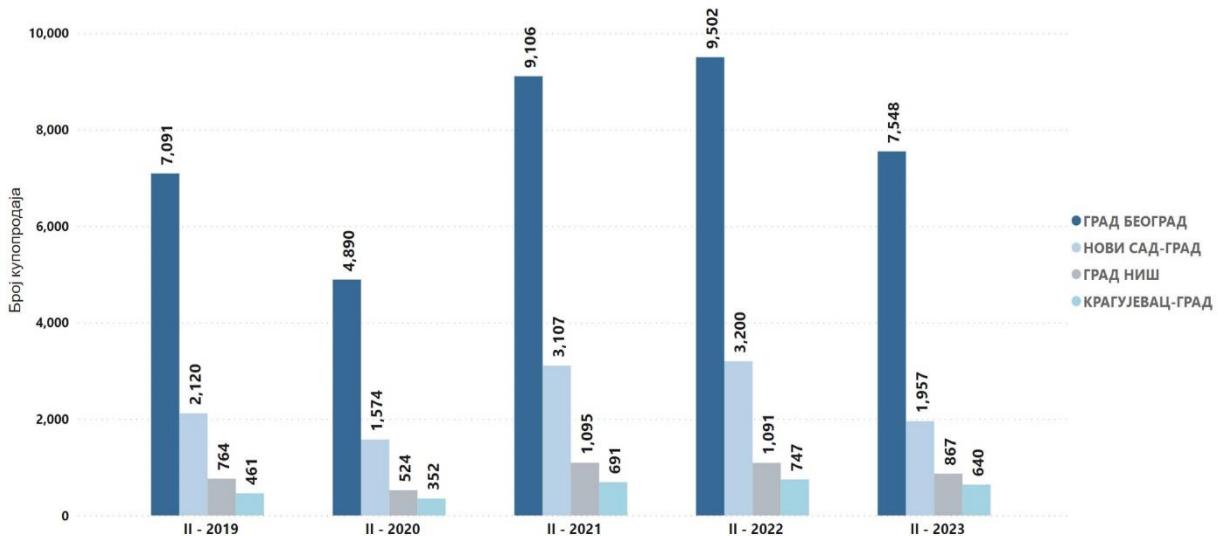
БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ДРУГОМ КВАРТАЛУ 2023. ГОДИНЕ

Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у другом кварталу 2023. године у Републици Србији био је 30.548, што је за 15,3% мање него у другом кварталу 2022. године.

БРОЈ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ ОД 2019. ГОДИНЕ ПО КВАРТАЛИМА



БРОЈ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА II КВАРТАЛ ОД 2019. ДО 2023. ГОДИНЕ У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА



У другом кварталу 2023. године у односу на други квартал 2022. године забележен је пад броја купопродаја у Новом Саду за 1.243 уговора (38,8%), Граду Београду за 1.954 уговора (20,6%), Нишу за 224 уговора (20,5%) и Крагујевцу за 107 уговора (14,3%).

Разлика у броју купопродаја у II кварталу 2023. у односу на II квартал 2022. изражено у процентима

ГРАД БЕОГРАД	 -20.6%
НОВИ САД	 -38.8%
ГРАД НИШ	 -20.5%
КРАГУЈЕВАЦ	 -14.3%

Највећи број склопљених купопродајних уговора у другом кварталу 2023. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Првог основног суда у Београду – 2831 са уједно и највећим обимом новчаних средстава од око 479 милиона евра.

На подручју осталих судова у Републици Србији склопљено је укупно око 16.948 купопродајних уговора, а укупан обим новчаних средстава износио је близу 691 милион евра.

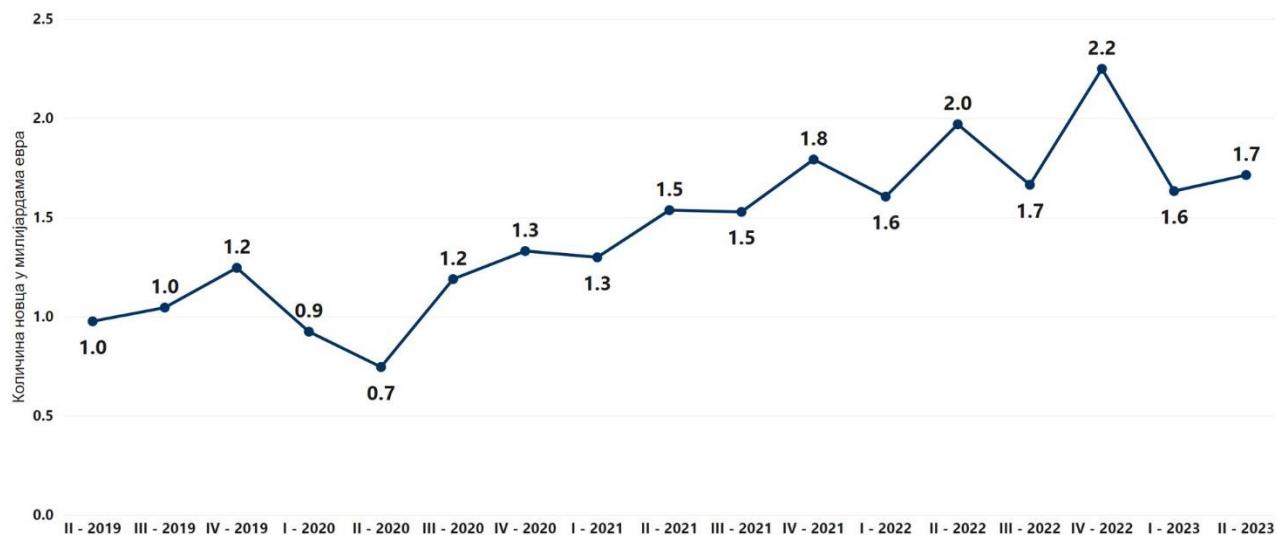
Канцеларија јавног бележника Јасне Бојаџијевске са територије Трећег основног суда у Београду доставила је 479 купопродајних уговора у укупном обиму новчаних средстава од 71.7 милиона евра што представља највећи број купопродајних уговора склопљених у другом кварталу 2023. године.

Канцеларија Јавног бележника Србислава Цвејића са територије Првог основног суда у Београду је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 89.2 милиона евра, а број достављених купопродајних уговора је 411.

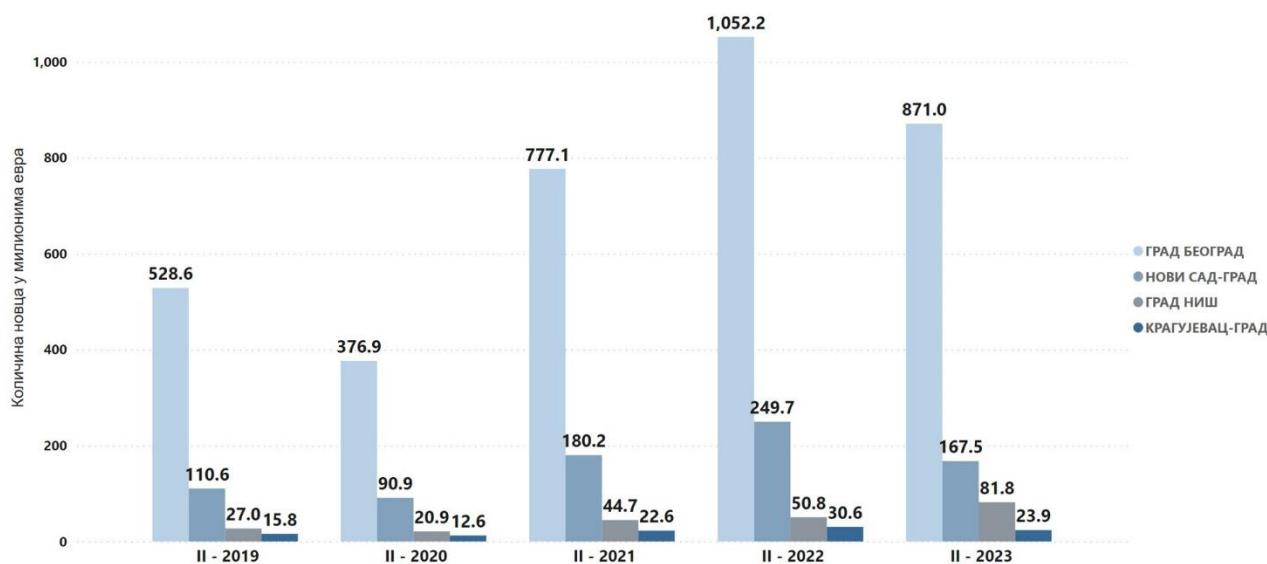
ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ДРУГОМ КВАРТАЛУ 2023.

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији у другом кварталу 2023. године износио је 1.7 милијарди евра, што представља смањење од 13% у односу на исти квартал 2022. године.

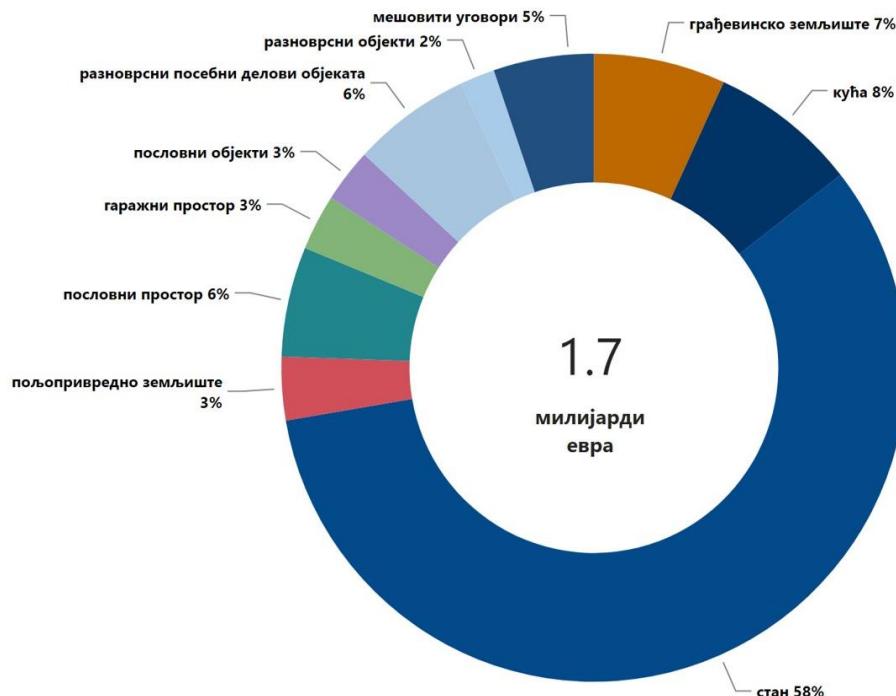
КОЛИЧИНА НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ ОД 2019. ГОДИНЕ
(У МИЛИЈАРДАМА ЕВРА)



КОЛИЧИНА НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА У II КВАРТАЛУ ОД 2019. ДО 2023. ГОДИНЕ (У МИЛИОНИМА ЕВРА)



ПРОЦЕНТУАЛНИ УДЕО У КОЛИЧИНИ НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ
ПО ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ДРУГИ КВАРТАЛ 2023.



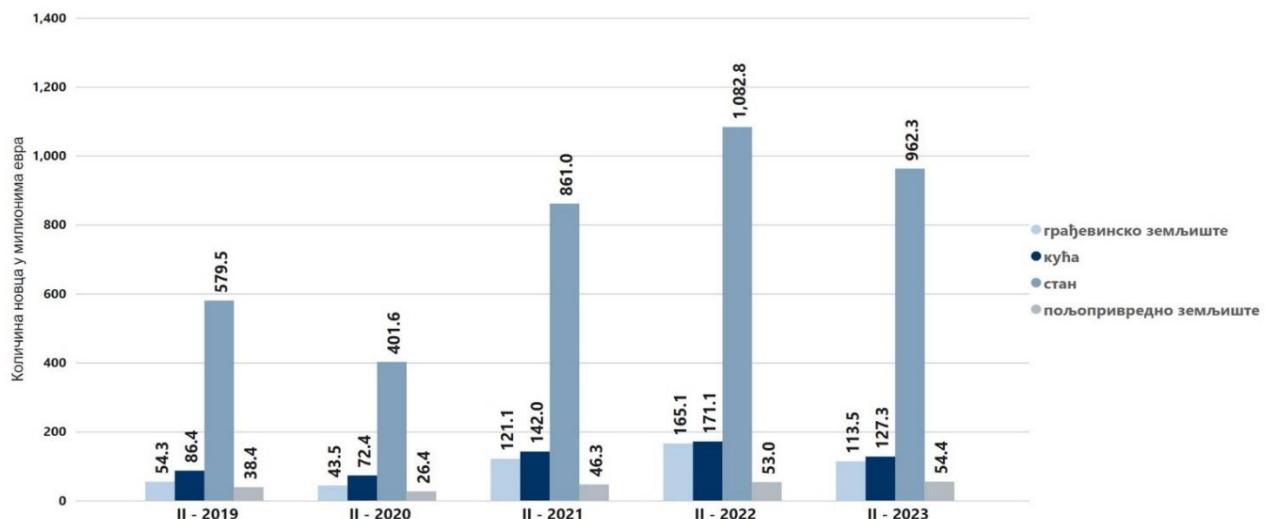
Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној количини новца за други квартал 2023. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објекта нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објекта нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендација и пословни објекат и др.

У другом кварталу 2023. највећи удео у укупним новчаним средствима у промету непокретности у Републици Србији имао је промет станова у износу од 962,3¹ милиона евра, од чега је у Граду Београду за станове је издвојено 596 милиона евра. Учешће станова у укупној количини новца на тржишту у другом кварталу 2023. године било је 58%, што је за 2 процентна поена више него у другом кварталу 2022. године.

За куће је издвојено 127,3 милиона евра (8%), за грађевинско земљиште 113,5 милиона евра (7%), за пословне просторе 94,1 милиона евра (6%), за пољопривредно земљиште 54,4 милиона евра (3%) и др.

¹ на страни 20 дат је детаљан приказ обима новчаних средстава по врстама непокретности

КОЛИЧИНА НОВЦА У II КВАРТАЛУ ОД 2019. ДО 2023. ГОДИНЕ ПО ВРСТИ
НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ



ИЗВЕШТАЈ СА РЕГУЛИСАНОГ И ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОГ СИСТЕМА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Републички геодетски завод је у мају 2023. први пут објавио Извештај о регулисаном и делимично регулисаном систему тржишта непокретности у Републици Србији са подацима за 2022. годину.

У овом извештају приказано је стање за делимично регулисан систем тржишта у другом кварталу од 2019. до 2023. године за Републику Србију и регионе.

Регулисан систем тржишта непокретности је законски уређен начин купопродаје непокретности, у којем се све процедуре одвијају у складу са прописима. У овом систему, **све непокретности су уписане у катастар непокретности, што омогућава правну сигурност и заштиту права учесника у трговини**. Захтеви за упис у катастар за непокретности које се налазе на регулисаном тржишту решавају се у законском року од 5 радних дана.

Делимично регулисани систем тржишта непокретности обухвата непокретности које нису уписане у катастар непокретности и који је само делимично регулисан законима и уредбама. У пракси, то значи да, иако постоје прописи који уређују одређене аспекте, врло често процес утврђивања права, процес регистрације, процес заштите учесника на тржишту непокретности, процес финансирања од стране финансијских институција и др. нису у потпуности регулисани. Најчешћи разлози су да документација није подобна за упис у катастар непокретности, односно недостаје неки обавезни елемент за упис у катастар непокретности у складу са важећим законом, документација није предата за упис или документација настала приликом утврђивања права није спроводива. У овим случајевима рокови за решавање не могу бити прецизно дефинисани јер некретнине које се налазе на делимично регулисаном тржиту имају веома комплексне и компликоване процедуре за утврђивање права власништва.

Нерегулисан систем тржишта непокретности обухвата некретнине које нису изграђене у складу са законским прописима. Ове непокретности нису уписане у катастар и налазе се ван контроле надлежних институција. Купци су често изложени ризику од преваре, јер су неинформисани о правном статусу непокретности коју купују а РГЗ нема податке о трансакцијама са нерегулисаног система тржишта непокретности.

У другом кварталу 2023. године стање на [делимично регулисаном тржишту](#) је следеће:

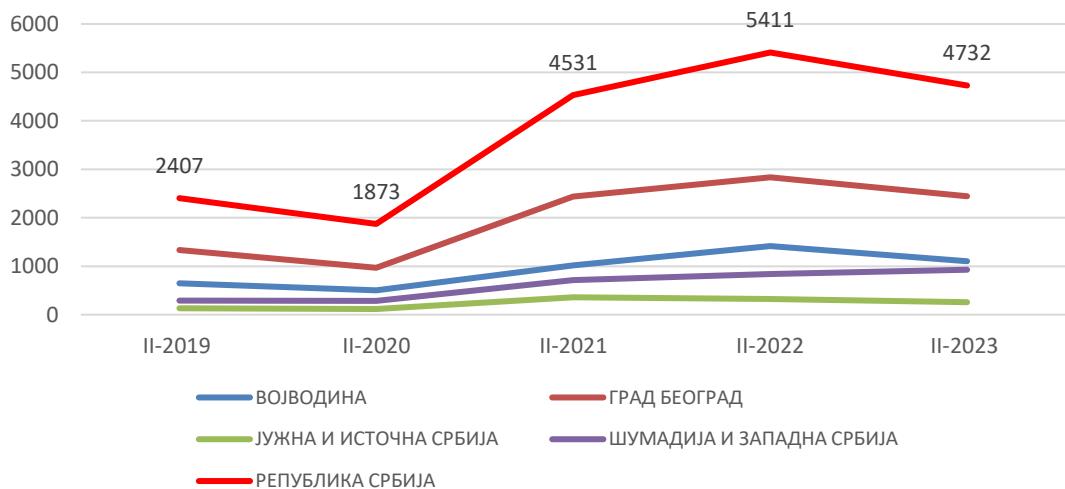
- Број регистрованих уговора у другом кварталу 2023. године износио је 4.732 (Табела 1) што представља смањење од 12,5% у односу на други квартал 2022.
- Вредност оствареног промет на делимично регулисаног тржишта у овом периоду износи 567.599.454 евра (Табела 2) што је мање за 11,2% у односу на исти период прошле године.

Међутим, у другом кварталу забележен благи пораст **удела делимично регулисаном тржишта непоретности у укупном тржишту**:

- Удео броја трансакција на делимично регулисаном тржишту у односу на укупан број трансакција у порасту са 15% у Т2 2022. на 16% у Т2 2023. (Табела 3)
- Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта је у поређењу са другим кварталом 2022. порастао за 1 процентни поен (са 33% на 34%). (Табела 4)

На следећем графику је приказан број уговора на делимично регулисаном тржишту у другом кварталу од 2019. до 2023. године за Републику Србију и регионе.

Број уговора на делимично регулисаном тржишту у другом кварталу од 2019. до 2023. године за Републику Србију и регионе



Табела 1: Број уговора на делимично регулисаном тржишту у другом кварталу од 2019. до 2023. године за Републику Србију и регионе

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
II-2019	2.407	647	1.333	135	292
II-2020	1.873	503	968	117	285
II-2021	4.531	1.020	2.440	359	712
II-2022	5.411	1.416	2.835	322	838
II-2023	4.732	1.102	2.446	256	928

Табела 2: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту (у еврима)

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
II-2019	208,337,208	34,655,194	153,533,150	5,989,690	14,159,174
II-2020	203,684,900	27,982,246	155,754,620	5,684,954	14,263,080
II-2021	435,399,739	60,045,232	315,615,481	16,401,564	43,337,462
II-2022	639,227,085	103,966,957	461,288,321	15,491,622	58,480,185
II-2023	567,599,454	85,307,405	401,808,206	16,664,056	63,819,787

Табела 3: Удео броја трансакција на делимично регулисаном тржишту у односу на укупно тржиште

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
II-2019	9%	7%	19%	3%	5%
II-2020	10%	7%	20%	4%	6%
II-2021	13%	9%	27%	7%	8%
II-2022	15%	12%	30%	6%	9%
II-2023	16%	11%	32%	5%	12%

Табела 4: Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
II-2019	21%	14%	29%	10%	11%
II-2020	26%	14%	38%	11%	12%
II-2021	28%	15%	41%	13%	18%
II-2022	33%	19%	44%	13%	23%
II-2023	34%	20%	46%	14%	24%

Примарно тржиште

Примарно тржиште представља новоизграђене, непокретности у изградњи и никад коришћене непокретности односно „купопродаје од инвеститора“ док секундарно тржиште обухвата постојеће непокретности које се продају од стране власника.

Заступљеност трансакција у оквиру делимично регулисаног тржишта је значајно већа на примарном тржишту односно код куповине од инвеститора.

Број купопродаја у другом кварталу 2023. на делимично регулисаном примарном тржишту је у паду од 12,7 % међугодишње гледано за територију Републике Србије, док једино регион Шумадије и Западне Србије бележи раст (са 701 на 822 уговора) (Табела 5).

Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту у другом кварталу 2023. износила је 450,461,926 евра (Табела 6) што је 13% мање него у Т2 2022.

Табела 5: Број трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
II-2019	2.094	578	1.133	126	257
II-2020	1.617	463	813	107	234
II-2021	3.949	906	2.095	324	624
II-2022	4.595	1.267	2.344	283	701
II-2023	4.010	967	1.993	228	822

Табела 6: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту (у еврима)

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
II-2019	175,358,167	30,442,027	126,988,788	5,664,423	12,262,929
II-2020	167,816,643	25,172,537	126,600,830	4,873,501	11,169,775
II-2021	360,862,946	51,527,096	260,014,691	14,841,306	34,479,853
II-2022	517,889,684	91,881,181	369,974,011	14,050,677	41,983,815
II-2023	450,461,926	69,861,991	311,645,481	15,345,611	53,608,843

Када посматрамо уделе у броја трансакција и вредности промета на делимично регулисаном примарном тржишту у односу на укупно примарно тржиште, они су је и даље веома високи (67% и 74% респективно). Међутим, док је удео броја трансакција на нивоу Србије остао исти као у другом кварталу претходне године, удео у вредности делимично регулисаног примарног тржишта у укупној вредности примарног тржишта је нешто мањи у односу на лане (74% у Т2 2023 наспрам 81% у Т2 2022). (Табеле 7 и 8)

Посматрано по регионима, регион Града Београда и Шумадије и Западне Србије бележе међугодишњи раст удела броја трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту од 4 процентна поена, док регион Војводине и Јужне и Источне Србије бележи пад овог удела за 4 процентна поена (Табела 7).

Табела 7: Удео броја трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту у односу на укупно примарно тржиште

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
II-2019	49%	63%	50%	36%	35%
II-2020	51%	63%	55%	40%	33%
II-2021	63%	60%	76%	58%	45%
II-2022	67%	66%	78%	48%	52%
II-2023	67%	62%	82%	44%	56%

Табела 8: Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта у укупној вредности примарног тржишта

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
II-2019	60%	62%	65%	40%	37%
II-2020	66%	66%	75%	42%	34%
II-2021	74%	63%	83%	64%	50%
II-2022	81%	73%	89%	53%	57%
II-2023	74%	63%	86%	55%	52%

Највећи број склопљених купопродајних уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности у другом кварталу 2023. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Првог основног суда у Београду – 1223 са уједно и највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту од око 249 милиона евра.

Канцеларија Јавног бележника Србислава Цвејића са територије Првог основног суда у Београду је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту непокретности од око 71,4 милиона евра. Са највећим бројем достављених уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности су Канцеларија Јавног бележника Србислава Цвејића и Канцеларија Јавног бележника Јасна Бојацијевска са по 258 уговора у другом кварталу 2023.

НАЧИН ПЛАЋАЊА

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у другом кварталу 2023. године 7% непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 5 процентних поена мање у поређењу са другим кварталом 2022. године.

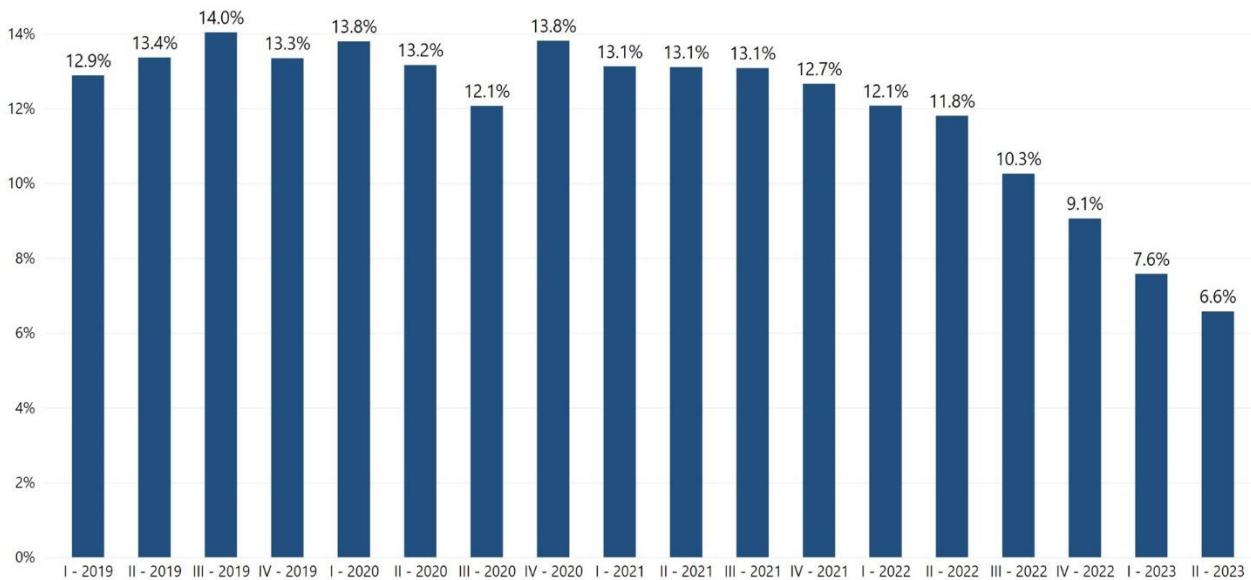
Из кредита се најчешће плаћају станови. У другом кварталу 2023. године 16% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 11 процентних поена мање у поређењу са другим кварталом 2022. године.

УДЕО ПЛАЋАЊА КРЕДИТНИМ СРЕДСТВИМА

Квартал	стан	Укупно све непокретности
II - 2019	29%	13%
II - 2020	32%	13%
II - 2021	31%	13%
II - 2022	27%	12%
II - 2023	16%	7%

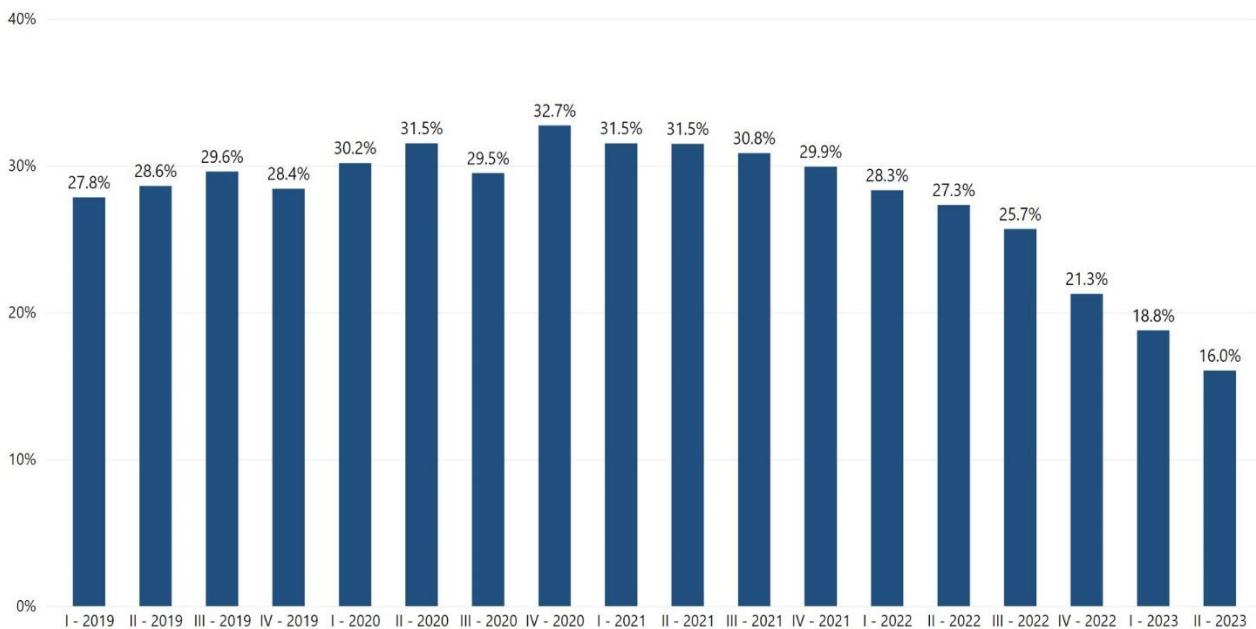
На графику је дат приказ удела плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији по кварталима од 2019. до 2023. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

УДЕО ПЛАЋАЊА СВИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗ КРЕДИТА У СРБИЈИ ОД 2019. ГОДИНЕ ПО КВАРТАЛИМА



На графику је дат приказ удела плаћања станова из кредита у Републици Србији по кварталима од 2019. до 2023. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

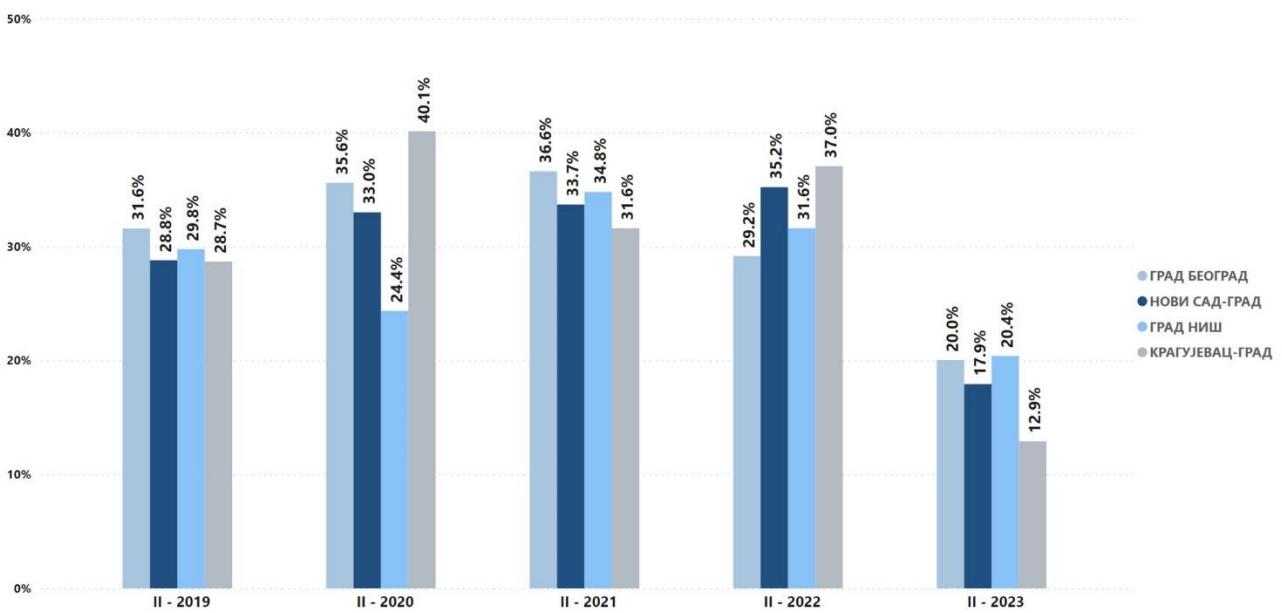
УДЕО ПЛАЋАЊА СТАНОВА ИЗ КРЕДИТА У СРБИЈИ ОД 2019. ГОДИНЕ ПО
КВАРТАЛИМА



НАЧИН ПЛАЋАЊА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА

По већим градовима у Србији у другом кварталу 2023. године, станови су се највише из кредитних средстава плаћали у Граду Београду и Нишу - 20%, затим у Новом Саду 18% и Крагујевцу 13%.

УДЕО ПЛАЋАЊА СТАНОВА ИЗ КРЕДИТА ПО ВЕЋИМ ГРАДОВИМА У II КВАРТАЛУ
Од 2019. до 2023. године

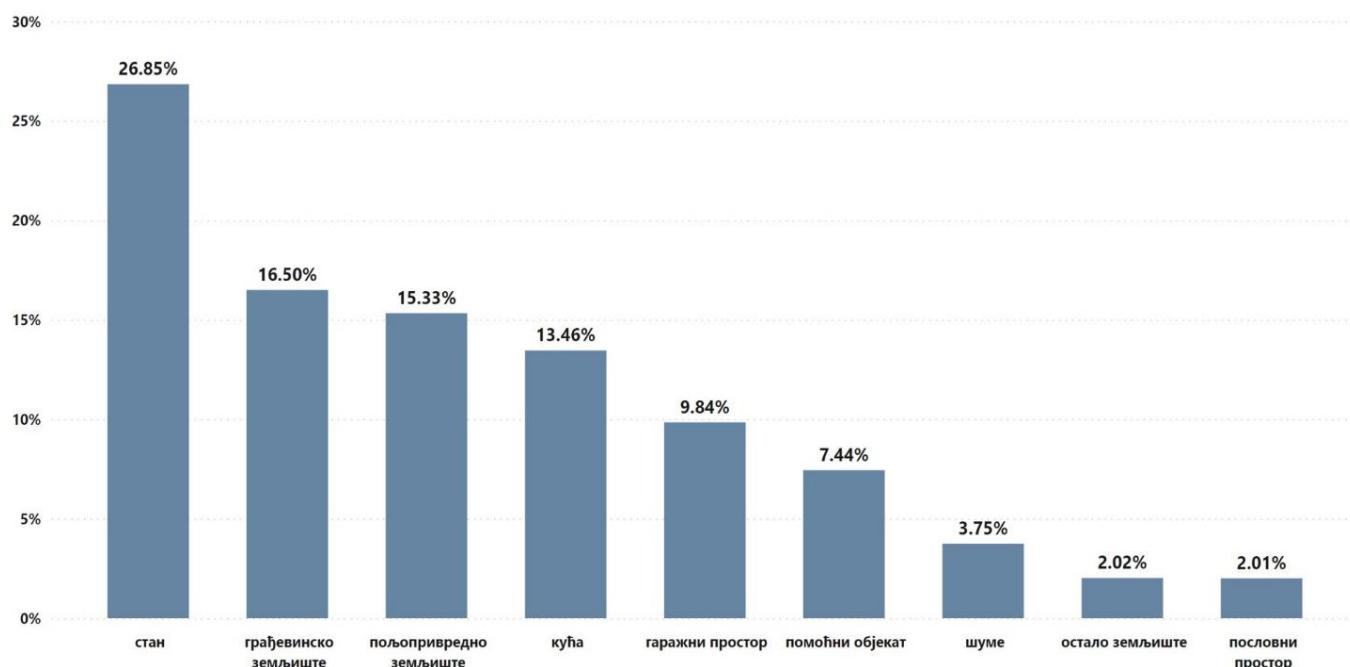


УЧЕШЋЕ БРОЈА РЕГИСТРОВАНИХ УГОВОРА ПРЕМА ВРСТАМА / ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у другом кварталу 2023. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 27%, што је за 2 процентна поена мање у односу на други квартал 2022. године.

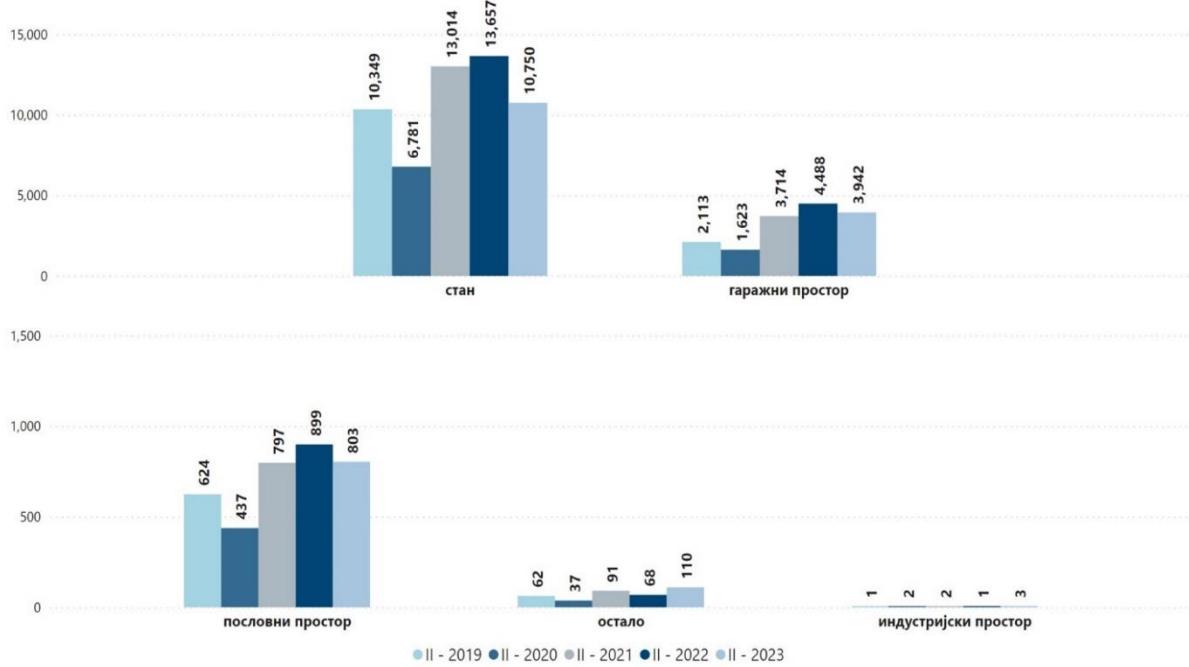
После станова у другом кварталу 2023. године највише је прометовано грађевинско земљиште 16%, затим пољопривредно земљиште 15% и куће 13%.

УЧЕШЋЕ БРОЈА РЕГИСТРОВАНИХ УГОВОРА ПРЕМА ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ У УКУПНОМ ОБИМУ ПРОМЕТА У ДРУГОМ КВАРТАЛУ 2023.

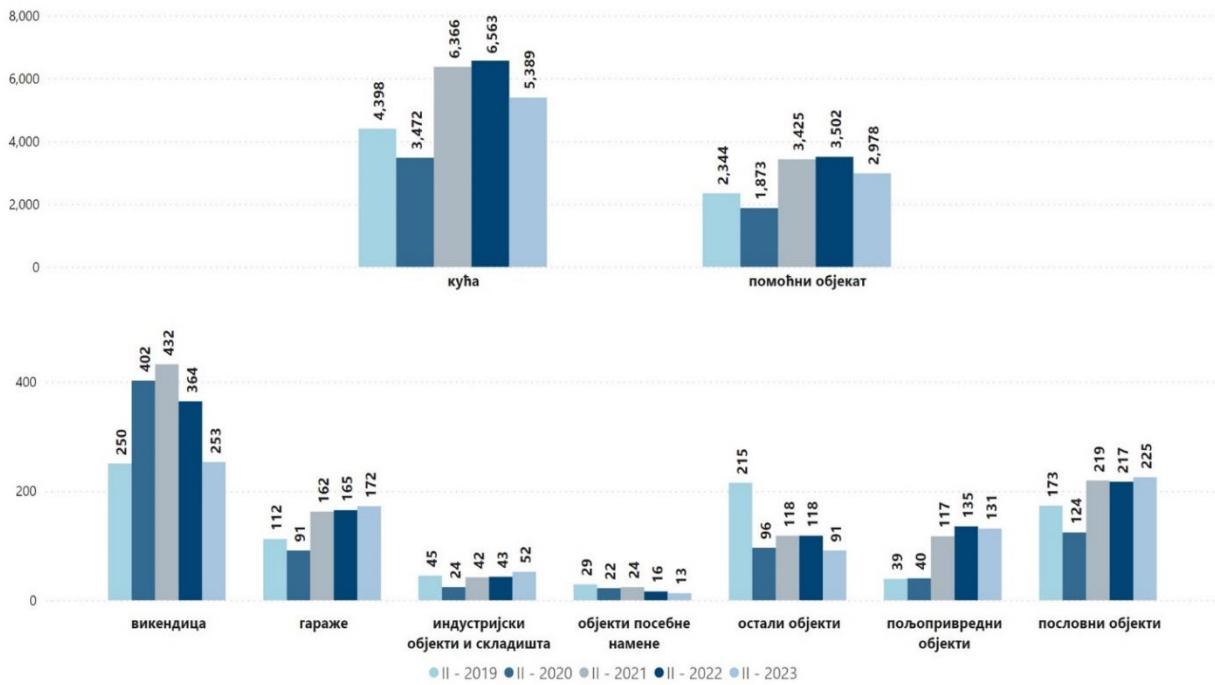


На следећим графицима је дат упоредни приказ заступљености врста/подврста непокретности у свим регистрованим уговорима о купопродаји у другом кварталу од 2019. до 2023. године.

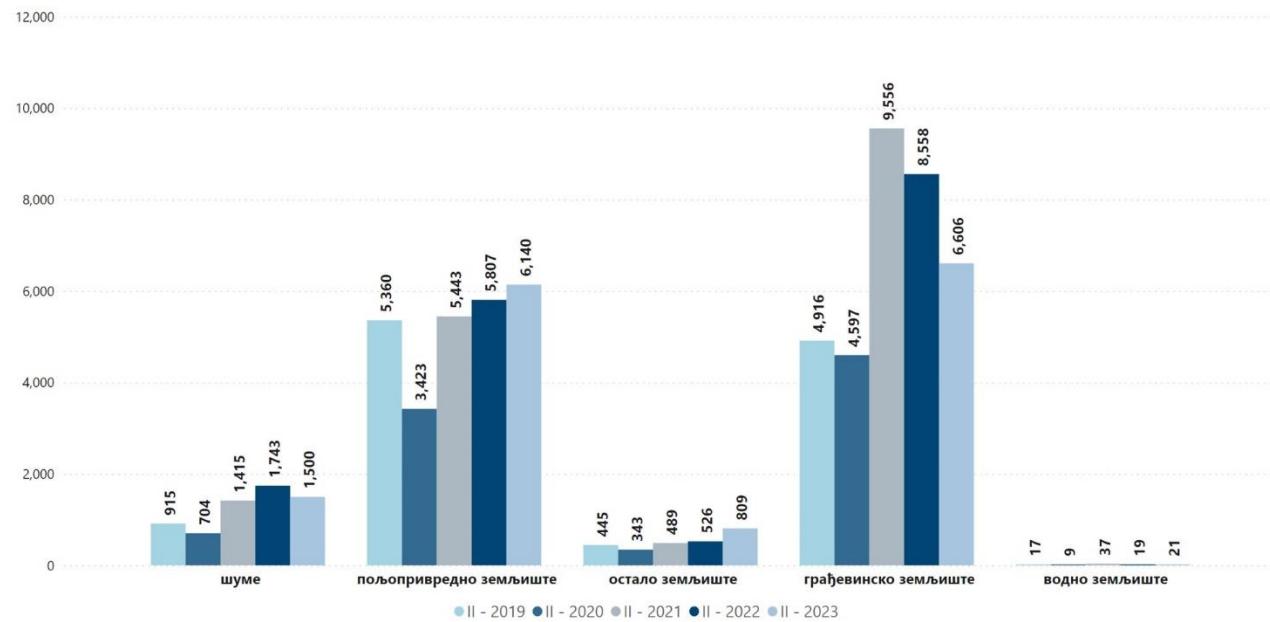
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКАТА



ОБЈЕКТИ



ЗЕМЉИШТЕ



НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Стан за који је издвојено највише новца у другом кварталу 2023. године је стан у новоградњи у износу од 2.011.273 евра, површине је 344 m^2 и налази се на локацији Maxima centar (Нови Београд).

Најскупљи квадрат стана у Србији у другом кварталу 2023. године прометован је на локацији Београд на води, на општини Савски венац, и коштао је 9.495 евра по метру квадратном, површине је 139 m^2 и то је стан у новоградњи.

Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 4.802.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је у Новом Пазару за 23.375 евра, површине 88 m^2 , а за наведени пословни простор је уједно издвојено највише новца – 2.057.065 евра.

Најскупље гаражно место по цени од 58.400 евра прометовано је на локацији Београд на води.

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је у Футогу (Јужнобачки округ) у по цени од 21 евро/ m^2 за парцелу површине 70,8 ари.

Најскупље пољопривредно земљиште у Србији у другом кварталу 2023. године прометовано је у општини Вршац (КО Павлиш) по цени од 1.850.496 евро за 185.05 хектара.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ДРУГОМ КВАРТАЛУ ОД 2020. ДО 2023.
ГОДИНЕ НА ПОДРУЧЈУ ЦЕНТРАЛНИХ ГРАДСКИХ ОПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА

Период	„Староградња“				„Новоградња“				Број података	Тренд %		
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена					
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.				
КО Стари Град												
II-2020	2.170	1.182	3.404	78	4	2.607	1.761	3.374	52	17		
II-2021	2.256	894	3.784	161	4	2.658	1.325	3.471	95	2		
II-2022	2.514	833	4.300	196	11	3.122	1.010	4.047	109	17		
II-2023	2.993	952	5.900	109	19	3.685	1.980	4.785	56	18		
КО Врачар												
II-2020	1.874	847	2.950	75	6	2.089	1.003	3.504	63	6		
II-2021	2.183	1.014	4.615	159	16	2.128	1.173	3.415	131	2		
II-2022	2.430	965	3.953	162	11	2.398	1.315	4.497	137	13		
II-2023	2.845	722	4.285	115	17	3.015	833	6.245	104	26		
КО Савски Венац												
II-2020	1.794	1.059	2.807	40	11	3.087	1.457	7.760	85	5		
II-2021	1.873	896	2.704	65	4	3.120	1.616	9.721	344	1		
II-2022	2.220	833	3.500	90	19	3.650	888	9.545	417	17		
II-2023	2.530	1.000	4.167	71	14	4.225	1.692	9.495	261	16		
КО Нови Београд												
II-2020	1.597	716	2.604	243	9	2.307	1.026	3.731	119	2		
II-2021	1.729	952	3.083	449	8	2.302	1.219	3.858	148	0		
II-2022	2.030	693	3.632	473	17	2.568	882	3.982	313	12		
II-2023	2.412	1.000	4.333	285	19	2.457	1.380	3.645	228	-4		
КО Звездара												
II-2020	1.515	750	2.337	101	7	1.669	768	2.702	176	8		
II-2021	1.644	833	2.667	212	9	1.801	729	2.845	210	8		
II-2022	1.975	600	3.125	219	20	2.012	753	3.298	187	12		
II-2023	2.215	600	3.773	129	12	2.220	1.053	3.703	166	10		
КО Палилула												
II-2020	1.389	629	2.435	97	13	1.498	999	2.241	15	-3		
II-2021	1.526	709	2.550	150	10	1.969	1.143	3.296	69	31		
II-2022	1.785	833	3.050	180	17	2.447	1.087	3.130	86	24		
II-2023	2.150	690	3.783	120	20	2.002	1.125	3.458	155	-18		
КО Земун												
II-2020	1.378	698	2.273	92	9	1.753	806	2.400	160	6		
II-2021	1.542	750	2.391	120	12	1.838	929	2.500	326	5		
II-2022	1.830	857	2.887	158	19	2.034	925	3.063	105	11		
II-2023	2.133	640	4.268	120	17	2.410	1.030	3.490	147	18		
КО Вождовац												
II-2020	1.348	625	2.208	144	13	1.640	800	2.550	114	4		
II-2021	1.439	750	2.171	225	7	2.043	647	2.737	255	25		
II-2022	1.710	635	3.000	240	19	2.095	815	3.022	255	3		
II-2023	2.023	640	3.148	151	18	2.343	1.088	3.780	145	12		
КО Чукарица												
II-2020	1.260	581	2.189	120	3	1.816	730	2.700	35	35		
II-2021	1.410	690	2.220	204	12	1.750	1.050	2.732	79	-4		
II-2022	1.588	715	2.620	188	13	1.930	1.160	2.970	42	10		
II-2023	1.950	695	3.315	135	23	2.115	642	3.450	42	10		
КО Стара Раковица												

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин.	Макс.				[EUR/m ²]	[EUR/m ²]		
II-2020	1.023	500	1.522	61	7	974	720	1.106	3	-
II-2021	1.138	700	1.676	87	11	1.369	732	1.729	86	-
II-2022	1.360	780	2.000	97	19	1.695	875	2.090	50	24
II-2023	1.740	722	2.422	69	28	1.900	1.005	2.600	41	12

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене станова 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.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
Београд										
II-2020	1.361	402	3.404	1.442	5	1.734	600	7.760	1.171	7
II-2021	1.504	403	4.615	2.621	10	1.982	600	9.721	2.219	14
II-2022	1.773	425	4.300	2.607	18	2.304	600	9.545	2.286	16
II-2023	2.083	510	5.900	1.740	17	2.413	605	9.495	1.897	19
Нови Сад										
II-2020	1.203	311	2.679	417	12	1.188	528	2.081	357	4
II-2021	1.319	400	2.163	908	10	1.347	453	2.295	622	13
II-2022	1.605	333	2.900	819	22	1.560	652	3.512	659	16
II-2023	1.915	517	3.143	482	19	1.733	395	3.148	327	11
Ниш										
II-2020	795	391	1.220	178	9	930	500	1.320	91	4
II-2021	868	402	1.348	321	9	990	455	1.400	218	6
II-2022	1.040	110	1.857	294	20	1.100	372	2.000	174	11
II-2023	1.255	322	2.217	189	21	1.385	558	2.083	134	26
Крагујевац										
II-2020	733	375	1.136	85	4	973	592	1.252	87	1
II-2021	781	350	1.189	190	7	1.055	665	1.415	92	8
II-2022	880	308	1.283	161	13	1.020	762	1.703	201	-3
II-2023	1.020	395	1.660	92	16	1.302	840	1.820	98	28

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене станова 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.

ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА

Просечне цене прометованих станова у стамбеним комплексима у другом кварталу 2023. године приказане су у табели:

Назив стамбеног комплекса	„Новоградња“				Број података	
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена				
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]			
Нови Дорћол	4.335	3.203	4.785	26		
Београд на води	4.308	3.050	9.495	248		
Lux 51 (Нови Београд)	2.888	2.210	3.645	40		
Земунске капије	2.855	2.523	3.000	17		
Park vila residence (Вождовац)	2.523	2.132	3.095	18		
Elixir garden (Нови Београд)	2.325	1.765	3.372	128		
East side (Зvezдара)	2.280	1.953	3.028	16		
Big fashion park (Палилула)	1.965	1.658	2.498	125		
Sunnyville (Палилула)	1.740	1.045	2.430	124		
Савске терасе (Чукарица)	1.508	1.168	1.885	18		
Garden Hill (Нови Сад)	1.465	1.287	1.647	30		
Нови Бубањ (Крагујевац)	1.263	1.008	1.417	28		

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта на територији Републике Србије по окрузима за регион Војводине и по регионима за Град Београд, Јужну и источну Србију и Шумадију и западну Србију:

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
Севернобачки округ							
II - 2020	9.600	9.600	8.700	6.000	17.950	18	75
II - 2021	9.568	9.295	10.426	3.068	13.992	21	176
II - 2022	10.910	10.840	10.915	2.500	17.750	23	152
II - 2023	11.932	11.606	12.513	3.216	18682	27	141
Севернобанатски округ							
II - 2020	7.750	7.350	3.550	550	15.950	46	143
II - 2021	7.590	7.576	10.426	1.533	17.001	42	189
II - 2022	8.620	8.750	6.100	1.540	17.430	45	193
II - 2023	9.078	9.640	2.624	1.594	20.852	51	224
Средњобанатски округ							
II - 2020	6.850	7.000	7.500	650	17.400	41	192
II - 2021	6.907	6.782	8.688	621	16.015	43	303
II - 2022	8.450	8.200	8.690	916	17.780	41	297
II - 2023	9.211	9.397	10.000	1.597	25.319	43	235
Западнобачки округ							
II - 2020	9.050	9.000	8.700	700	17.150	36	165
II - 2021	8.997	9.350	12.163	2.363	20.590	39	202
II - 2022	10.550	10.375	10.500	1.950	22.100	40	230
II - 2023	11.654	12.196	8.688	2.182	26.642	41	196
Јужнобанатски округ							
II - 2020	6.950	7.100	6.950	750	16.250	42	220
II - 2021	7.243	7.588	6.950	741	20.957	49	432
II - 2022	8.450	9.050	6.950	940	23.000	50	352
II - 2023	9.242	10.174	2.780	1.452	24.714	52	345
Сремски округ							
II - 2020	8.950	9.500	10.450	1.400	24.200	45	247
II - 2021	8.512	8.836	3.390	2.532	24.388	49	428
II - 2022	11.250	12.400	17.370	2.600	43.550	53	346
II - 2023	12.606	14.037	17.376	1.712	35.560	51	265
Јужнобачки округ							
II - 2020	10.400	10.250	13.900	1.500	27.800	44	250
II - 2021	11.720	11.412	12.163	1.471	24.593	38	442
II - 2022	12.770	12.980	15.000	1.950	33.450	42	453
II - 2023	15.000	15.211	17.376	2.672	45.851	42	353
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
II - 2020	4.050	5.000	2.000	400	18.550	73	452
II - 2021	3.576	4.898	10.000	550	29.890	85	707
II - 2022	4.050	5.700	5.000	570	30.000	85	798
II - 2023	4.801	7.095	5.000	612	44.388	98	951
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
II - 2020	2.700	3.650	3.000	250	18.000	86	401
II - 2021	2.743	3.800	2.000	315	21.739	92	706
II - 2022	3.280	5.050	5.000	415	27.350	101	726

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
II - 2023	3.483	5.703	20.000	417	24.919	105	915
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
II - 2020	4.850	5.850	900	650	17.650	74	87
II - 2021	6.514	8.403	5.000	2.006	30.000	73	127
II - 2022	6.950	12.320	10.000	2.000	59.800	108	161
II - 2023	7.120	11.692	3.071	2.000	57.112	105	163

НАПОМЕНА: Обрачун статистичких параметара цене пољопривредног земљишта 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.

ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

Јавном објавом података из Регистра цена непокретности и публиковањем извештаја са тржишта непокретности обезбеђена је потпуна транспарентност тржишта непокретности у Републици Србији. Подацима из РЦН-а са графичком презентацијом може се приступити преко web странице "Регистар цена непокретности" која је доступна на сајту Републичког геодетског завода – Регистри РГЗ-а или директно на адреси <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>.

Током другог квартала 2023. године укупно је забележено 34.060 прегледа података са месечним просеком од 11.353.

Графички приказ броја прегледа података из РЦН-а по кварталима од 2019. до 2023. године:



Током II квартала 2022. године формирало је 378 предмета – захтев за издавање података о оствареним прометима, што је за 7% мање од броја предмета – захтева из истог квартала претходне године.

НАПОМЕНА: У подацима из извештајног периода може доћи до одређених измена због процеса контроле и верификације података из уговора о промету непокретности достављених од стране органа овере као и због редовног ажурирања база и регистара – извора података.

ПРИЛОГ

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТВАНА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Територија	Земљиште							кућа	викендцица	стамбена зграда са више стапова	пословни објекти	индустријски објекти и складишта	популаривредни објекти посебне намене	остали објекти	гараже	помоћни објекат	разноврсни објекти	Укупно (објекти)	Посебни делови објекта							у хиљадама EUR					
	грађевинско земљиште	популаривредно земљиште	шуме	остало земљиште	водно земљиште	разноврсно земљиште	Укупно (земљиште)																								
II квартал 2023																															
ГРАД БЕОГРАД	46,121	3,029	215	2,225	0	549	52,139	35,678	1,125	1,356	24,112	589	55	0	117	82	258	5,247	68,617	596,025	49,258	36,527	201	0	41,266	723,277	27,011	871,044			
НОВИ САД-ГРАД	9,699	1,597	7,002	0	0	72	18,371	8,665	397	1,254	5,496	0	340	0	30	78	711	3,227	20,197	92,589	12,928	5,074	67	0	13,217	123,875	5,070	167,513			
ГРАД НИШ	5,162	143	19	0	0	95	5,419	4,494	78	0	961	101	0	0	105	13	42	3,634	9,429	58,011	1,681	503	0	182	5,471	65,847	1,148	81,844			
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	3,421	295	23	53	0	26	3,817	3,297	79	51	346	0	0	0	34	0	30	35	3,873	11,227	1,051	233	0	0	2,744	15,255	935	23,880			
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	113,519	54,356	9,809	4,309	44	9,296	191,333	127,345	5,587	3,633	46,074	6,394	4,449	325	1,744	275	2,633	30,101	228,561	962,287	94,096	47,797	328	184	102,050	1,206,742	86,361	1,712,997			
II квартал 2022																															
ГРАД БЕОГРАД	53,272	1,871	282	297	0	980	56,701	55,806	1,507	3,757	2,331	281	100	0	18	16	146	9,461	73,424	707,209	62,251	45,062	88	0	58,391	873,001	49,047	1,052,172			
НОВИ САД-ГРАД	17,236	1,793	10	13	0	164	19,214	15,794	1,101	680	1,909	1,181	0	0	0	15	38	10,437	31,155	149,140	14,741	6,672	26	0	17,628	188,208	11,090	249,667			
ГРАД НИШ	6,053	144	39	16	0	5	6,257	5,999	10	595	1,824	37	0	0	0	5	78	355	8,902	28,403	1,588	315	4	0	3,838	34,148	1,510	50,819			
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1,204	97	20	3	0	52	1,375	2,649	9	35	583	0	0	0	0	0	222	109	3,607	18,530	1,369	543	0	0	4,453	24,895	683	30,560			
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	165,082	53,045	3,325	1,255	9	8,080	230,795	171,101	7,959	7,845	18,086	5,009	918	172	541	104	6,379	44,133	262,247	1,082,797	107,423	56,551	229	298	110,222	1,357,520	118,332	1,968,894			
II квартал 2021																															
ГРАД БЕОГРАД	49,193	2,009	126	666	0	414	52,409	39,374	529	475	7,402	30	0	269	281	10	209	3,844	52,422	555,916	30,163	28,354	176	0	32,779	647,388	24,858	777,076			
НОВИ САД-ГРАД	14,373	1,550	18	16	0	188	16,145	17,800	925	1,200	2,113	0	0	0	34	27	143	5,035	27,276	109,300	8,617	3,401	5	0	10,445	131,767	4,997	180,186			
ГРАД НИШ	4,469	238	22	6	0	15	4,750	5,798	32	202	516	622	0	0	28	4	35	324	7,561	25,458	1,328	374	7	0	4,485	31,652	772	44,735			
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	3,069	103	11	2	0	48	3,233	2,895	9	62	380	0	0	0	67	0	0	0	3,413	10,603	319	143	0	0	4,093	15,158	795	22,599			
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	121,138	46,303	1,690	1,173	43	6,659	177,007	141,991	7,439	5,944	20,532	1,248	2,811	2,487	1,773	172	2,278	26,808	213,483	860,950	62,101	34,985	308	51	74,007	1,032,402	112,974	1,535,866			
II квартал 2020																															
ГРАД БЕОГРАД	14,257	817	90	273	0	121	15,558	22,772	1,000	500	12,053	22	25	0	99	10	167	5,760	42,407	248,519	29,763	12,090	60	1,400	14,303	306,135	12,764	376,864			
НОВИ САД-ГРАД	7,795	1,600	110	0	0	108	9,613	7,728	565	0	2,458	150	0	0	546	8	106	4,921	16,482	52,056	4,513	1,189	3	0	4,324	62,084	2,760	90,938			
ГРАД НИШ	752	127	0	0	0	0	880	1,623	35	146	42	178	0	0	9	10	34	2,703	4,780	12,045	1,097	130	5	34	1,502	14,812	473	20,945			
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	704	79	6	0	0	11	800	1,285	0	0	35	0	0	0	350	4	2	0	1,676	6,652	703	30	2	0	1,219	8,605	1,507	12,587			
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	43,539	26,359	683	514	2	4,358	75,454	72,426	5,780	1,451	21,646	3,107	893	270	2,194	81	1,445	19,933	129,225	401,643	47,782	14,514	79	1,434	28,095	493,547	46,857	745,083			
II квартал 2019																															
ГРАД БЕОГРАД	23,295	749	24	19	0	317	24,403	29,612	414	1,618	7,777	1,298	0	12	963	1	122	2,239	44,055	379,307	27,115	14,923	50	0	23,916	445,310	14,813	528,581			
НОВИ САД-ГРАД	4,693	777	0	48	0	26	5,545	9,571	300	0	339	30	0	0	17	7	18	2,092	12,374	72,936	5,002	1,550	16	0	5,206	84,710	7,984	110,612			
ГРАД НИШ	1,451	161	0	4	1	25	1,642	2,274	13	726	135	0	0	0	1	2	25	644	3,819	17,810	2,055	97	3	0	941	20,906	627	26,994			
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1,280	111	10	1	0	59	1,461	1,997	0	0	120	0	0	0	0	0	0	13	12	2,142	8,388	1,367	125	0	0	1,839	11,719	461	15,783		
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	54,299	38,423	678	285	26	5,115	98,825	86,359	2,983	3,939	17,757	3,966	1,747	582	1,732	67	1,466	17,783	138,380	579,475	47,867	17,811	92	57	40,047	685,349	52,956	975,510			

Износи у табели су у хиљадама евра. Приказани резултати у колонама "укупно" су срачунати без заокружених вредности.