



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2023. ГОДИНИ



САДРЖАЈ

УВОД.....	2
ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА	3
АКТИВНОСТ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2023. ГОДИНИ	4
ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ.....	7
ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	7
Начин плаћања- кредитна средства	11
Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности	13
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ	14
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ	17
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА.....	18
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА	20
ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ	21
ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ	22
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ	23
Викендице	24
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	26
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА	28

УВОД

Тржиште непокретности у Србији је у 2023. години показало знаке отпорности и адаптабилности у суочавању са изазовима које су поставили глобални економски трендови и геополитичке непредвидивости, упркос смиривању активности у волумену купопродаја на међугодишњем нивоу. На то указују чињенице да у 2023. није дошло да пада цена непокретности и да активност на тржишту непокретности и даље држи виши ниво у односу на предпандемијске вредности. У периоду када је већи део Европе и света искусио осетно хлађење на тржишту непокретности током 2022. и почетком 2023. године, српско тржиште непокретности издвојило се по својој стабилности у односу на трендове видљиве у великом броју држава.

Према РГЗ индексу цена станова забележено је успоравање годишњег раста цена на једноцифрене стопе у другој половини године, при чему је у четвртм кварталу раст износио 5,6% међугодишње наспрам двоцифреног раста у првом и другом кварталу, што сугерише постепену стабилизацију тржишта у 2023. години у контексту текућих економских и геополитичких услова.

Укупна вредност тржишта прометованих непокретности у 2023. години у Републици Србији је износила 6,5 милијарди евра, што је 13% мање у поређењу са рекордном 2022. годином, док је у поређењу са 2019. предпандемијском годином то раст од 57,8%.

У 2023. години, укупан број реализованих купопродаја непокретности износио је 121.627, што представља смањење од 13% у поређењу са 2022. годином. Међутим, у поређењу са предпандемијском 2019. годином, број реализованих уговора о промету је већи за 15,7%.

Употреба кредитних средстава за финансирање куповине непокретности у 2023. години забележила је смањење у односу на претходни период: 7% свих непокретности у Републици Србији купљено је уз учешће кредита, наспрам 11% у 2022. години. Из кредитних средстава најчешће су куповани станови, 17% свих купопродаја станова у 2023. години (9 процентних поена мање него у 2022. години).

На тржишту станова у 2023. години, Град Београд је имао доминантан удео у укупној вредности продаје станова са 61%, при чему је за куповину станова у овом граду издвојено 2,1 милијарда евра. По броју продатих станова у 2023. истичу се већи градови у Србији, првенствено Београд, Нови Сад, Ниш, Крагујевац и Суботица. Највише просечне цене станова по квадратном метру су у Београду, Новом Саду и Нишу, док су најниже у Бору, Зајечару и Прокупљу.

Док је већина непокретности забележила одређено међугодишње смањење у броју купопродаја, тржиште пољопривредног земљишта бележи тренд раста броја купопродаја и просечних цена у 2023. У Републици Србији забележен је раст медијане цена пољопривредног земљишта од 10,8% у поређењу са 2022. годином.

Територијално, највише продаја непокретности остварено је у Војводини (33%), Шумадији и Западној Србији (27%), Граду Београду (23%), док је регион Јужне и Источне Србије забележио удео од 17% у броју купопродаја непокретности. Најскупље некретнине мерено ценом по метру квадратном и даље су у Граду Београду и то у комплексу „Београд на води“ где је постигнута цена од 11.475 евра по квадратном метру. Највише плаћен појединачни стан, укупне површине 383 м² прометован је за 2.601.888 евра, у истом комплексу.

У поређењу са рекордном 2022. годином забележено је мање купопродаја у региону Града Београда за 20%, затим у Војводини за 17%, Шумадији и Западној Србији 9%, док је у региону Јужне и Источне Србије забележено смањење од 4%.

Објављивањем извештаја о стању на тржишту непокретности у овом и другим публикацијама Републичког геодетског завода (РГЗ), као и података из Регистра цена непокретности, РГЗ настоји да допринесе већој транспарентности и бољем функционисању самог тржишта, али и да помогне свим доносиоцима одлука у вези са стратешким питањима у области непокретности.

ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

Транспарентно тржиште је основ за здраву и фер конкуренцију на тржишту непокретности. Доприноси стабилности и смањењу турбуленција, односно саморегулацији тржишта, али и већој сигурности учесника на тржишту. Поред тога, транспарентност омогућава професијама чије пословање је везано за тржиште непокретности усклађивање пословања са кретањима на тржишту као и са међународним стандардима.

Транспарентност тржишта у Републици Србији обезбеђена је јавном објавом података из Регистра цена непокретности и публикавањем извештаја са тржишта непокретности.

Подацима из РЦН-а са графичком презентацијом се може приступити преко web странице "Регистар цена непокретности" која је доступна на сајту Завода – Регистри РГЗ-а или директно на адреси <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>.

Квартални, полугодишњи и годишњи извештаји са тржишта непокретности доступни су на следећем линку:

<https://www.rgz.gov.rs/usluge/procena-i-vo%C4%91enje-vrednosti-nepokretnosti/registar-cena-nepokretnosti> у одељку *Извештаји са тржишта*.

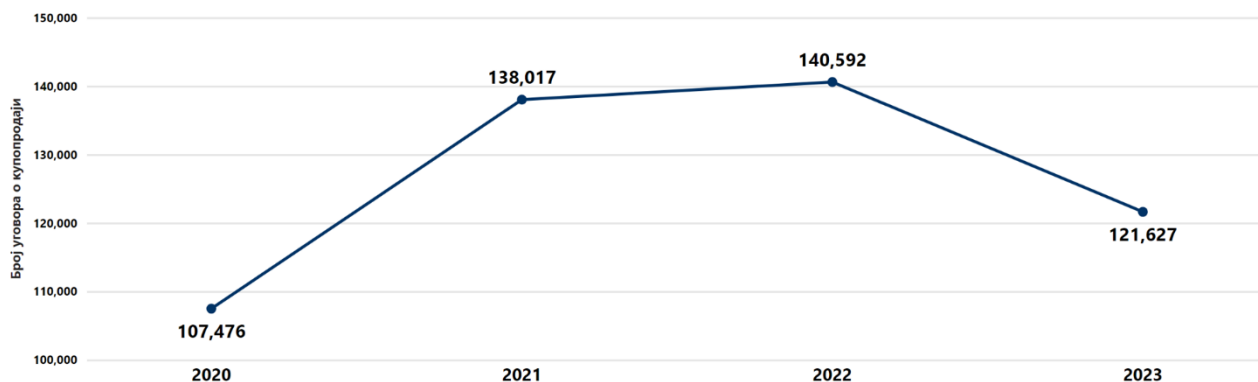
Број регистрованих прегледа података на сајту показује заинтересованост интересних група и јавности за праћење тржишта непокретности. Од новембра 2014. године подаци из РЦН су прегледани 729.817 пута. Током 2023. године било је 143.628 прегледа са месечним просеком од 11.969, с тим да је највећи број прегледа био у месецу новембру 14.200. Број прегледа података из РЦН у 2023. години је за 7% већи у односу на претходну годину. *График 1* даје приказ прегледа података из РЦН.



График 1: Приказ прегледа РЦН података на интернет страници

АКТИВНОСТ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2023. ГОДИНИ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у Републици Србији у 2023. години је био 121.627, што је за 13% је мање у односу на 2022. годину (График 2).



Напомена: Уговори који садрже више непокретности територијално распоређених у више региона у укупном збиру за Републику Србију се рачунају само једном

График 2: Број уговора о купопродаји у Републици Србији у периоду од 2020. до 2023. године

График 3 даје приказ броја уговора о купопродаји по регионима у периоду од 2020. до 2023. године а Табела 1 број купопродаја по регионима и месецима.

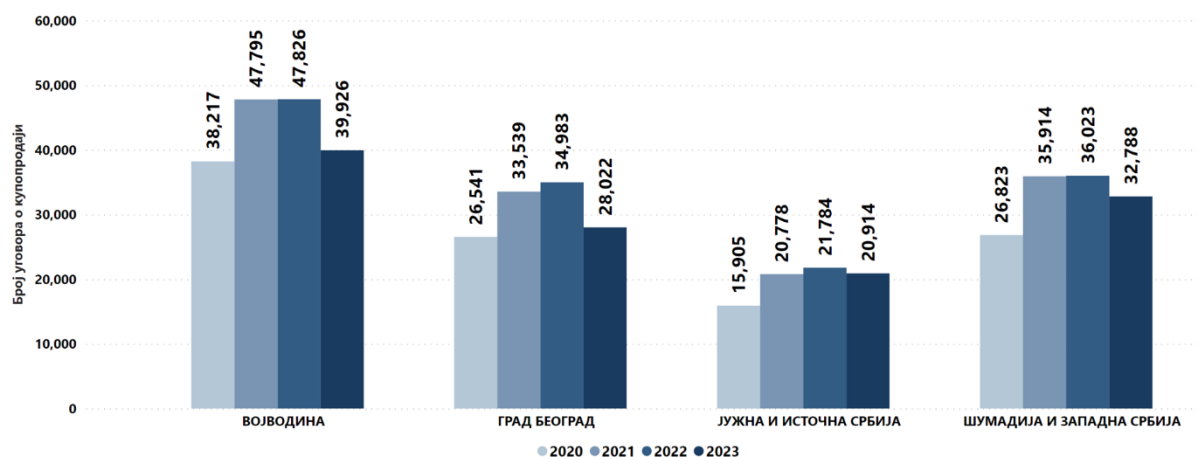


График 3: Број уговора о купопродаји по регионима у периоду од 2020. до 2023. године

РЕГИОН	Јануар	Фебруар	Март	Април	Мај	Јун	Јул	Август	Септембар	Октобар	Новембар	Децембар
ВОЈВОДИНА	2,780	2,897	3,912	3,113	3,295	3,412	2,809	3,434	3,372	3,770	3,559	3,573
ГРАД БЕОГРАД	1,896	2,164	2,877	2,211	2,699	2,621	1,954	2,200	2,158	2,553	2,351	2,338
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	1,423	1,420	1,987	1,722	1,864	1,626	1,590	1,886	1,841	2,025	1,727	1,803
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	2,539	2,411	3,115	2,665	2,791	2,651	2,318	3,140	2,665	2,914	2,628	2,951
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	8,638	8,892	11,891	9,711	10,649	10,310	8,671	10,660	10,036	11,262	10,265	10,665

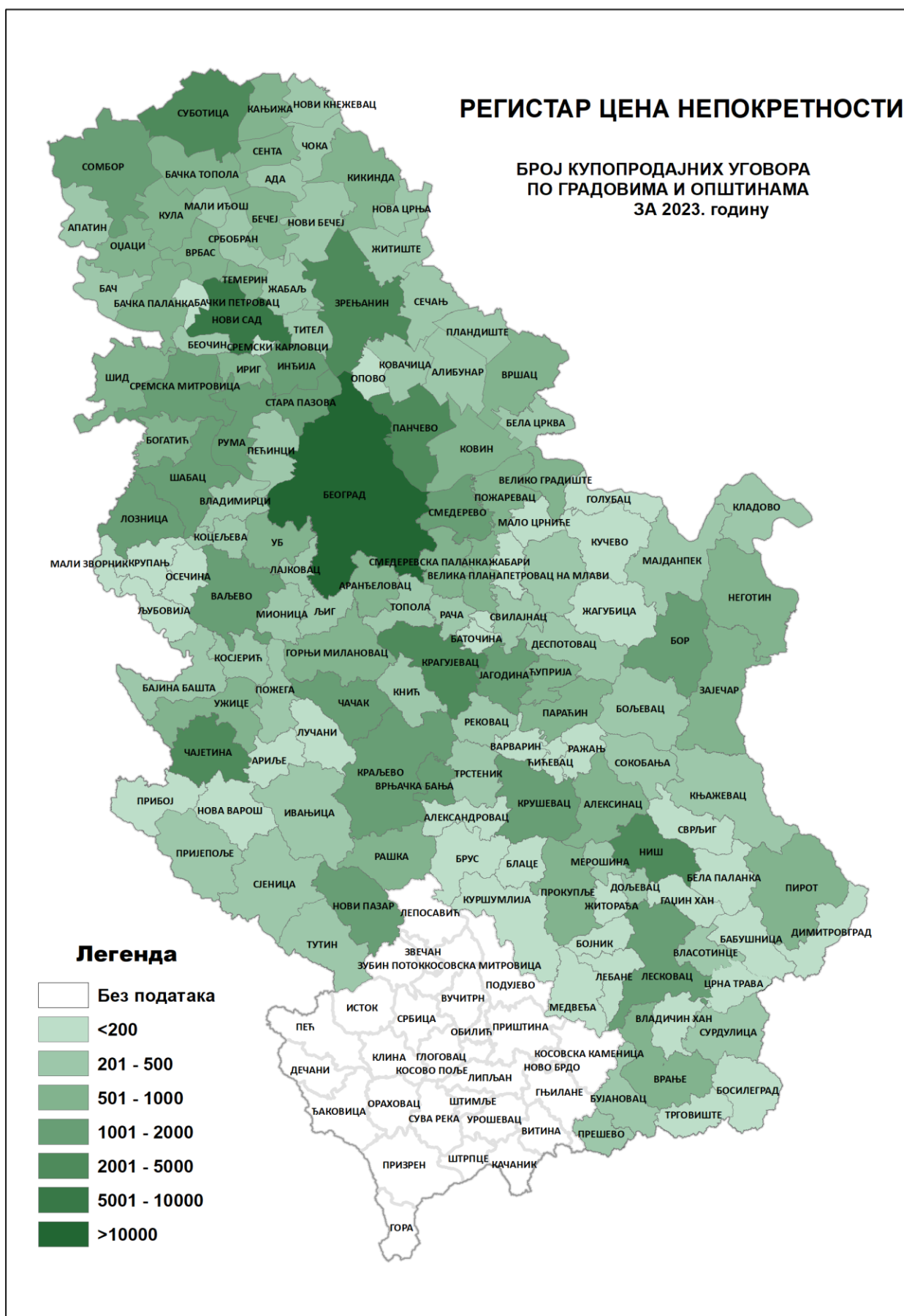
Табела 1: Месечни број уговора о купопродаји по регионима у 2023. години¹

¹ Постоји незнатан број регистрованих уговора у којима је наведен промет непокретности из два или више различитих региона

Највећи број склопљених купопродајних уговора у 2023. години закључен је на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град)- 10.253 купопродајна уговора, и уједно је то и суд са највећим обимом новчаних средстава -1,7 милијарди евра.

Канцеларија Јавног бележника Милке Средојевић са територије Основног суда у Ужицу (територија града Ужица и општина Бајина Башта и Чајетина) је канцеларија са највећим бројем достављених купопродајних уговора у 2023. години – 1.605 а канцеларија Јавног бележника Србислава Цвејића са територије Првог основног суда у Београду (територије градских општина Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 302,7 милиона евра (1.604 уговора).

Слика 1 приказује број уговора о купопродаји по градовима и општинама у 2023. години.



Слика 1: Број купопродаја по градовима и општинама у 2023. години

ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији, у 2023. години износио је 6.5 милијарди евра, што је за 13% мање у односу на 2022. годину.

Највеће учешће у обиму новчаних средстава остварено је на тржишту непокретности у Граду Београду у износу од 3.233 милиона евра (50%), затим у Војводини 1.690 милиона евра (26%), у Шумадији и Западној Србији 1.056 милиона евра (16%) и у Јужној и Источној Србији 510 милиона евра (8%).

Вредности тржишта непокретности у Републици Србији и по регионима у периоду од 2020. до 2023. године приказане су графички (График 4 и График 5).

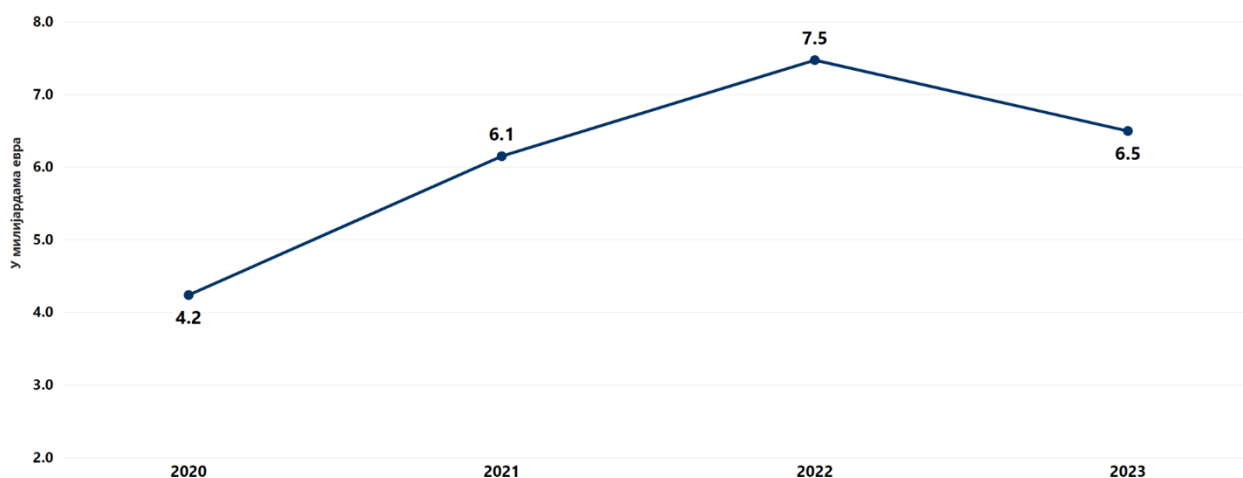


График 4: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у периоду од 2020. до 2023. године

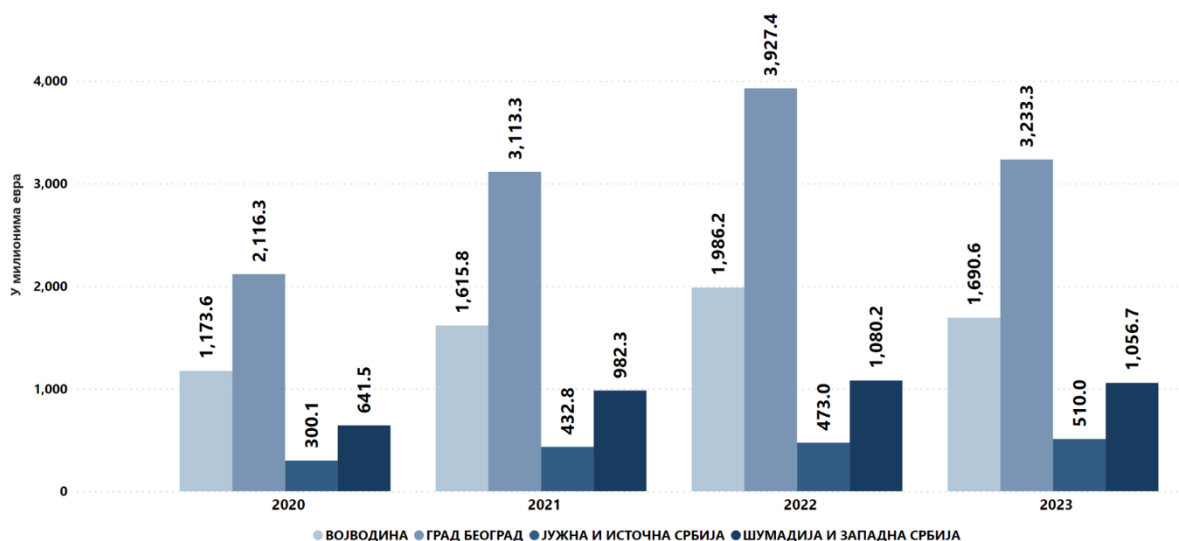


График 5: Вредност тржишта непокретности по регионима у периоду од 2020. до 2023. године

Вредност тржишта у промету непокретности у Граду Београду у 2023. години износила је 3,2 милијарде евра. График 6 приказује вредности тржишта непокретности по градским општинама

Града Београда у 2023. години, а *График 7* вредност тржишта непокретности за остале градове у Србији у 2023. години.

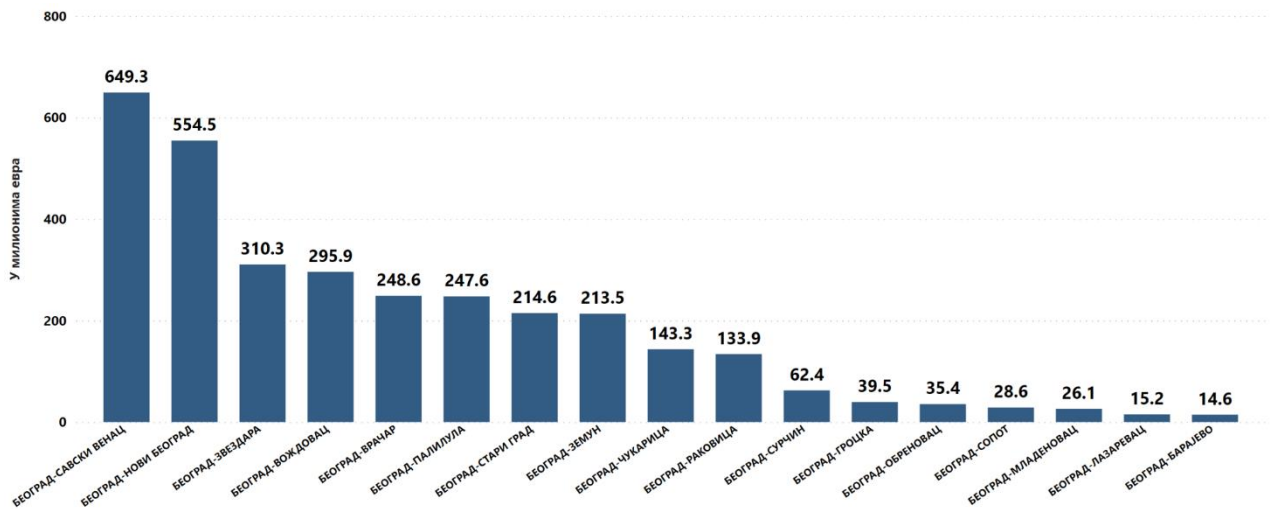


График 6: Вредност тржишта непокретности у Граду Београду по општинама у 2023. години

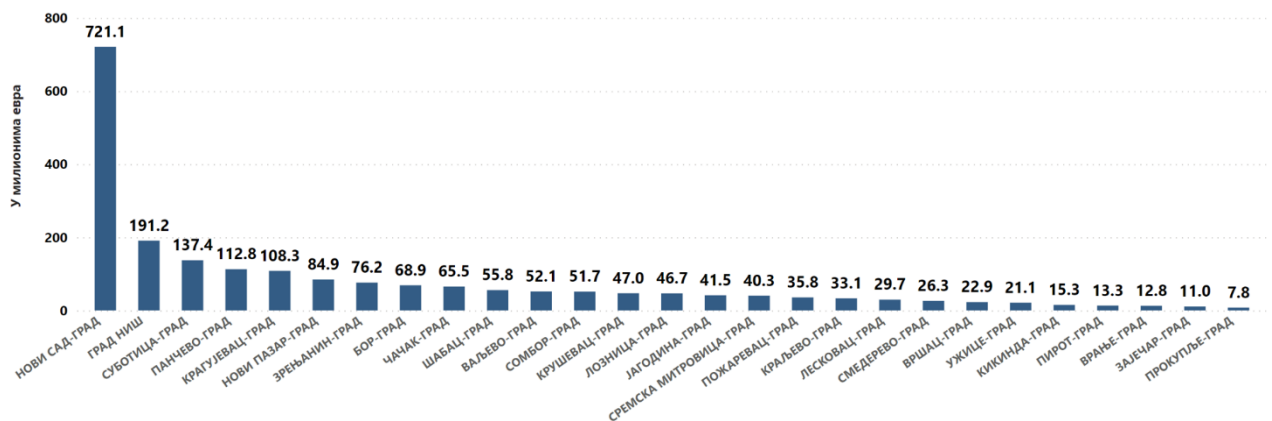


График 7: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по градовима у 2023. години

График 8 и *График 9* дају процентуални удео у вредности тржишта непокретности по врстама/подврстама непокретности за 2022. и 2023. годину.

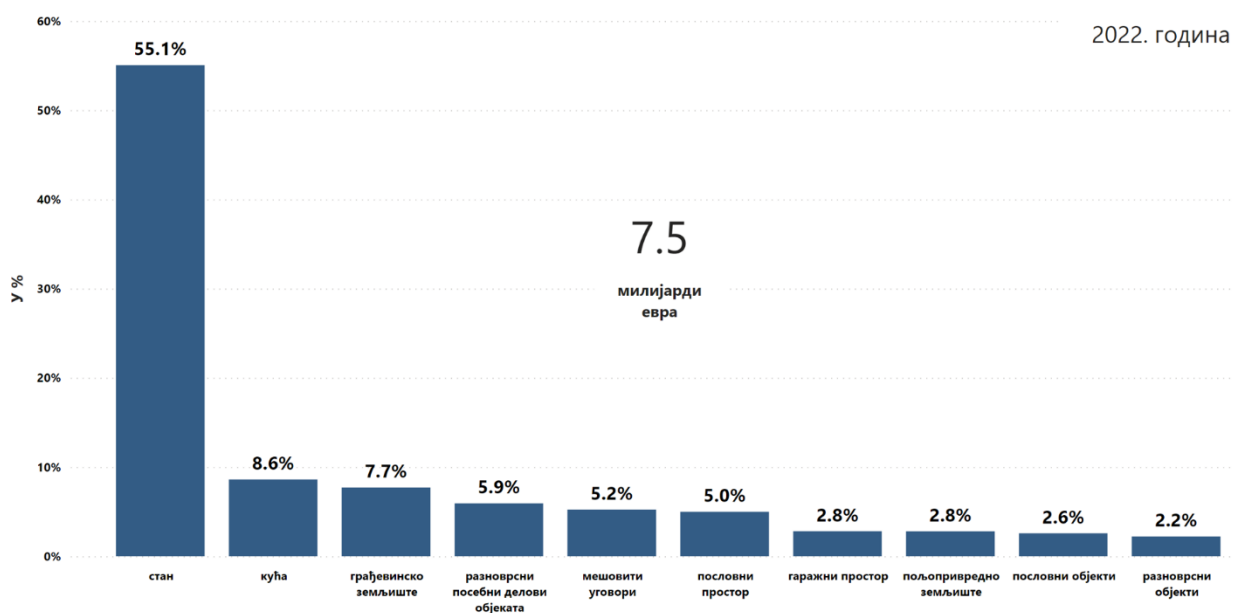


График 8: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у 2022. години

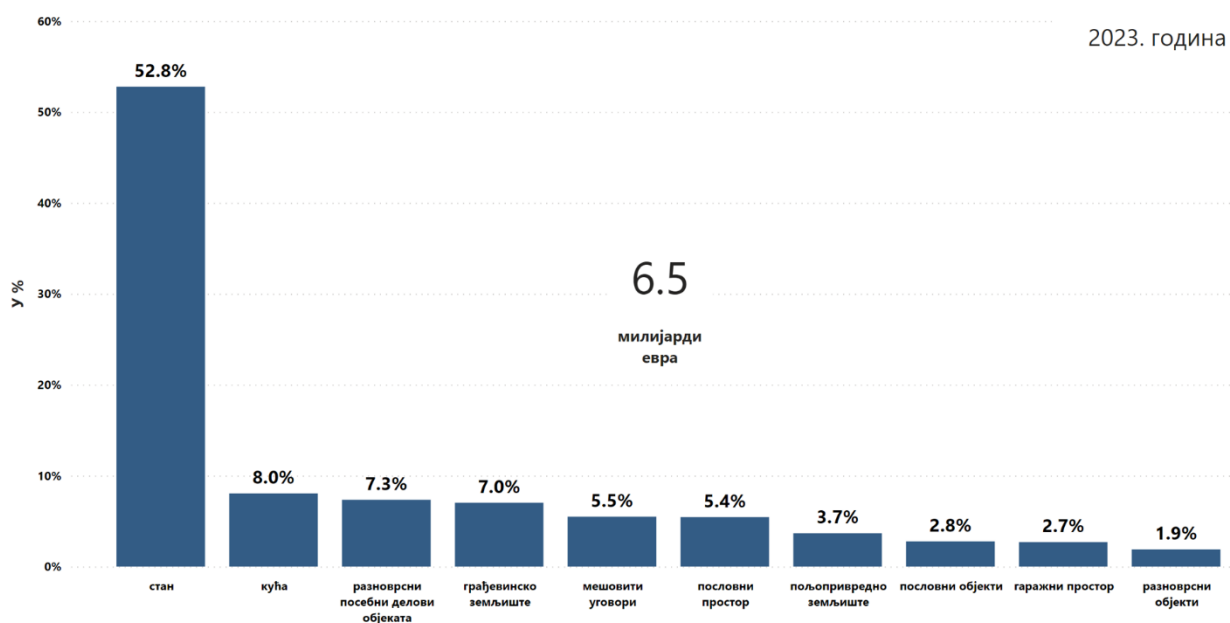


График 9: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у 2023. години

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној количини новца за 2022. и 2023. годину. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката 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 објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по регионима у 2023. години						
Врста/подврста непокретности		ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	Укупно
		у хиљадама EUR				
земљиште	грађевинско земљиште	117.873	166.064	45.382	126.055	455.374
	пољопривредно земљиште	182.800	12.214	16.672	26.366	238.052
	шуме	9.078	643	4.774	5.474	19.968
	остало земљиште	2.447	5.096	3.268	3.988	14.799
	водно земљиште	9	0	4	166	180
	Промет разноврсног земљишта ²	11.228	2.493	5.531	13.292	32.544
	укупно (земљиште)	323.434	186.510	75.630	175.342	760.916
објекти	кућа	198.555	146.166	67.490	109.874	522.085
	викендица	9.615	3.880	1.992	4.504	19.992
	стамбена зграда са више станова	6.701	3.911	1.598	5.762	17.972
	гараже	260	281	256	136	934
	пословни објекти	37.336	90.689	19.690	31.659	179.374
	индустријски објекти и складишта	5.314	33.521	1.076	8.571	48.483
	пољопривредни објекти	4.639	419	932	960	6.949
	објекти посебне намене	887	2.700	2.337	402	6.326
	остали објекти	1.122	276	1.848	2.185	5.430
	помоћни објекти	4.637	1.388	2.473	3.032	11.530
	разноврсни објекти	51.411	34.704	17.489	18.679	122.282
	укупно (објекти)	320.477	317.934	117.181	185.764	941.357
посебни делови објекта	стан	690.478	2.076.537	192.130	466.295	3.425.440
	пословни простор	72.353	186.617	18.136	75.699	352.805
	индустријски простор	22	0	1.653	255	1.930
	остало	153	559	48	401	1.159
	гаражни простор	30.328	128.560	3.342	12.084	174.314
	разноврсни посебни делови	127.485	234.782	33.170	81.068	476.506
	укупно (посебни делови објекта)	920.819	2.627.054	248.479	635.802	4.432.154
мешовити уговори		125.891	101.758	68.692	59.805	356.145
укупно		1.690.620	3.233.256	509.983	1.056.713	6.490.572

Табела 2: Вредност тржишта по регионима и врстама/подврстама непокретности у 2023. години
(у хиљадама евра)

Највеће учешће у новчаној суми прометованих станова има Град Београд са 61%. Поред станова, град Београд има највеће учешће и у вредности прометованих гаражних простора 74%, пословних простора 53%, пословних објеката 51% и грађевинског земљишта 36% (Табела 2).

² „промет разноврсног земљишта“ представља промет више врста земљишта у једном уговору, за које нису дате појединачне цене земљишта (на пример: једним уговором и ценом је продато грађевинско и пољопривредно земљиште)

Регион Војводине има највеће учешће у новчаној суми прометованог пољопривредног земљишта са 77%, шума са 45% и стамбених објеката (кућа, викендица и стамбених зграда) са 38% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије (Табела 2).

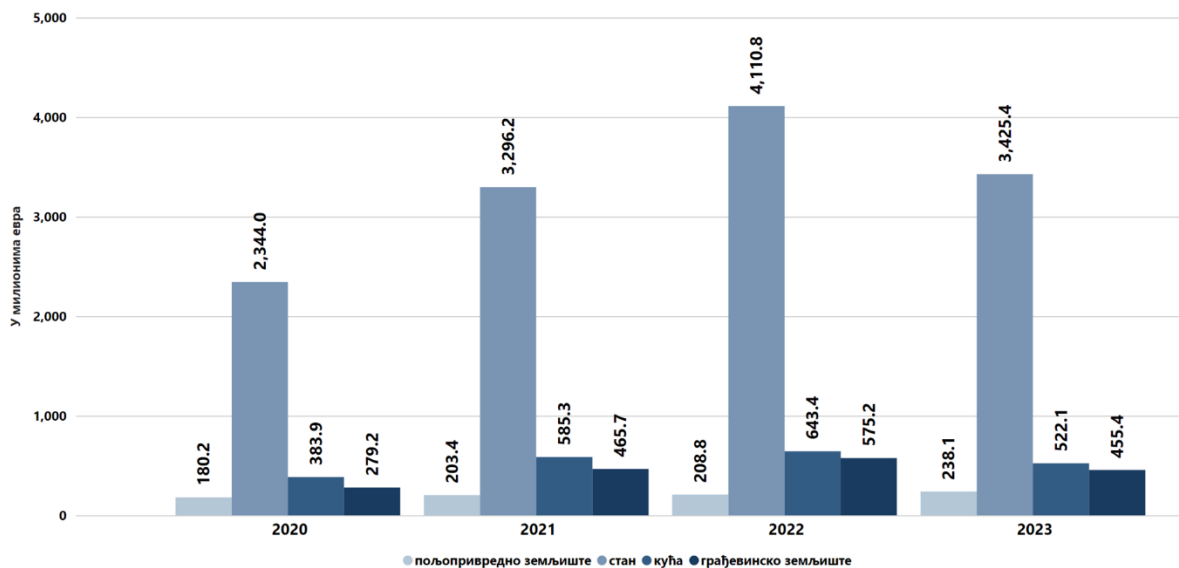


График 10: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по врстама непокретности (пољопривредно земљиште, стан, кућа и грађевинско земљиште) у периоду од 2020. до 2023. године

Врста непокретности	Стопа промене броја уговора о купопродаји (%)	Стопа промене вредности тржишта (%)
пољопривредно земљиште	▲ 5.0%	▲ 14.0%
пословни простор	▼ -8.3%	▼ -5.2%
гаражни простор	▼ -13.2%	▼ -16.9%
кућа	▼ -15.3%	▼ -18.8%
стан	▼ -18.8%	▼ -16.7%

Табела 3: Приказ промене броја уговора и вредности тржишта у 2023. у односу на 2022. годину по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

Начин плаћања- кредитна средства

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у 2023. години 7% свих непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 4 процентна поена мање у поређењу са 2022. годином. Из кредита се најчешће плаћају станови. У 2023. години 17% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 9 процентних поена мање у поређењу са 2022. годином (Табела 4).

Година	стан	Укупно све непокретности
2020	31%	13%
2021	31%	13%
2022	26%	11%
2023	17%	7%

Табела 4: Удео кредитног плаћања непокретности у периоду од 2020. до 2023. године на основу података из купопродајних уговора

График 11 приказује удео плаћања станова из кредита по регионима, на основу података који су наведени у уговорима, за 2022. и 2023. годину.

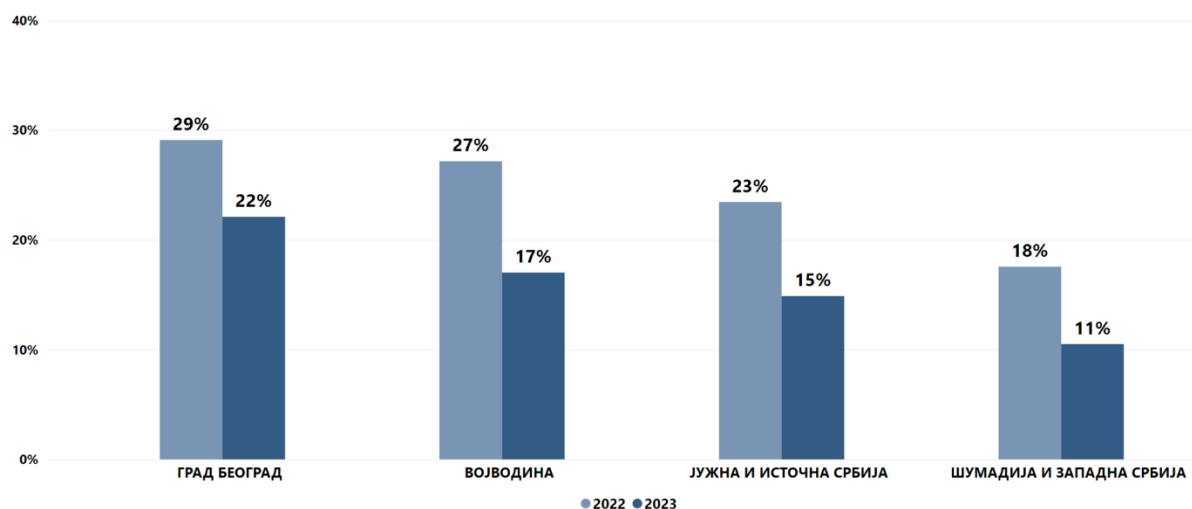


График 11: Удео плаћања станова из кредита у 2022. и 2023. години по регионима у Републици Србији

У 2023. години највећи удео кредитног финансирања станова у промету био је у региону Града Београда 22% (за 7 процентних поена мање у односу на 2022. годину), затим у региону Војводине 17% (за 10 процентних поена мање у односу на 2022.), Јужној и Источној Србији 15% (за 8 процентних поена мање у односу на 2022. годину) и Шумадији и Западној Србији 11% (за 7 процентних поена мање у односу на 2022.).

Табела 5 приказује удео кредитног плаћања по врсти непокретности на основу података који су наведени у уговорима у периоду од 2020. до 2023. године.

Година	Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовит промет	Укупно све непокретности
2020	0.8%	9.0%	28.7%	3.7%	14.0%
2021	0.7%	8.5%	29.4%	3.1%	14.4%
2022	0.5%	6.7%	21.8%	2.3%	10.7%
2023	0.4%	4.8%	14.4%	1.5%	6.8%

Табела 5: Удео плаћања из кредита по врстама непокретности у периоду од 2020. до 2023. године

Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности

У купопродајним уговорима о промету непокретности у Републици Србији углавном су заступљене две валуте: динар (RSD) и евро (EUR), док остале валуте имају учешће од око 0,2%. Преглед заступљености валута у уговорима према врстама непокретности у периоду од 2020. до 2023. године приказан је табеларно (Табела 6).

	Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету			
Врста непокретности/валута	2020	2021	2022	2023
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА	%			
EUR	94.3	94.1	95.0	94.5
RSD	5.6	5.7	4.8	5.3
остале валуте	0.1	0.1	0.2	0.2
ОБЈЕКТИ	%			
EUR	86.3	86.5	88.8	88.4
RSD	13.5	13.3	11.0	11.3
остале валуте	0.2	0.2	0.2	0.3
ЗЕМЉИШТЕ	%			
EUR	71.4	73.9	76.8	77.0
RSD	28.5	26.0	23.1	22.9
остале валуте	0.1	0.1	0.1	0.1
УКУПНО	%			
EUR	83.3	84.4	86.6	86.0
RSD	16.6	15.5	13.3	13.9
остале валуте	0.1	0.1	0.2	0.2

Табела 6: Заступљеност валута према врстама непокретности у купопродајним уговорима у периоду од 2020. до 2023. године

У 2023. години, укупно, у валути евро била је изражена цена у 86% купопродајних уговора.

По врсти непокретности: у валути евро било је 95% цена у купопродајним уговорима посебних делова објекта, 88% објекта и 77% земљишта.

ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

Удео у укупном промету непокретности

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у 2023. години највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 26% што је за два процентна поена мање него прошле године. Поред станова највише се прометовало пољопривредно земљиште 17% (3 процентна поена више у односу на 2022.), грађевинско земљиште 16% (смањење од 2 процентна поена у односу на 2022.) и куће 13% (на приближно истом нивоу као у 2022.).

График 12 и График 13 приказују учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у 2022. и 2023. години за врсте/подврсте непокретности које учествују у укупном обиму промета до 1%.

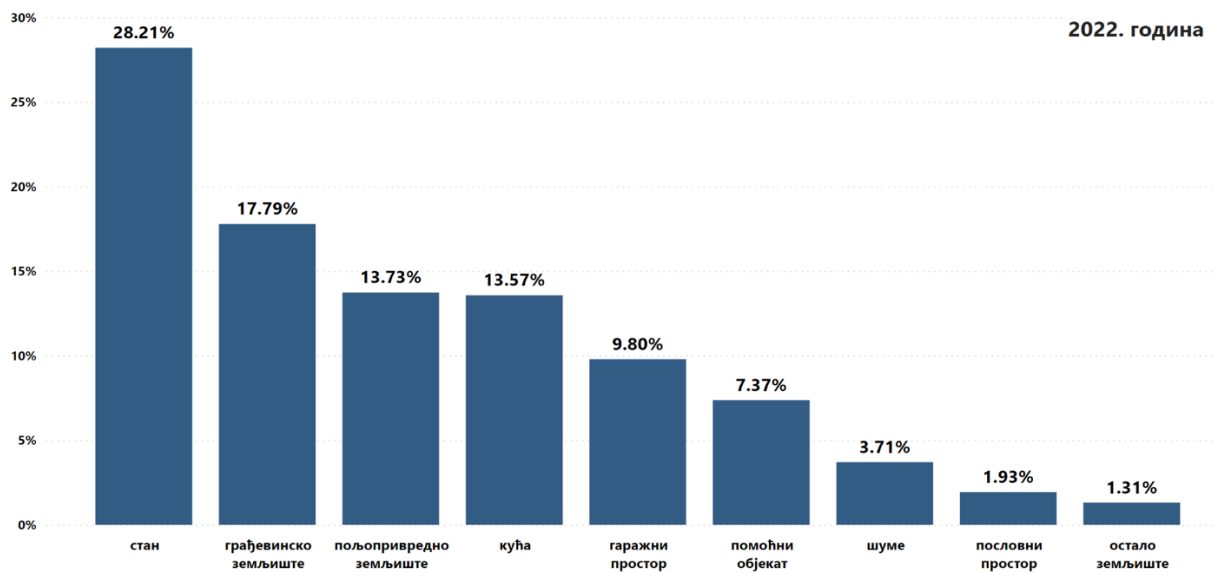


График 12: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у 2022. години

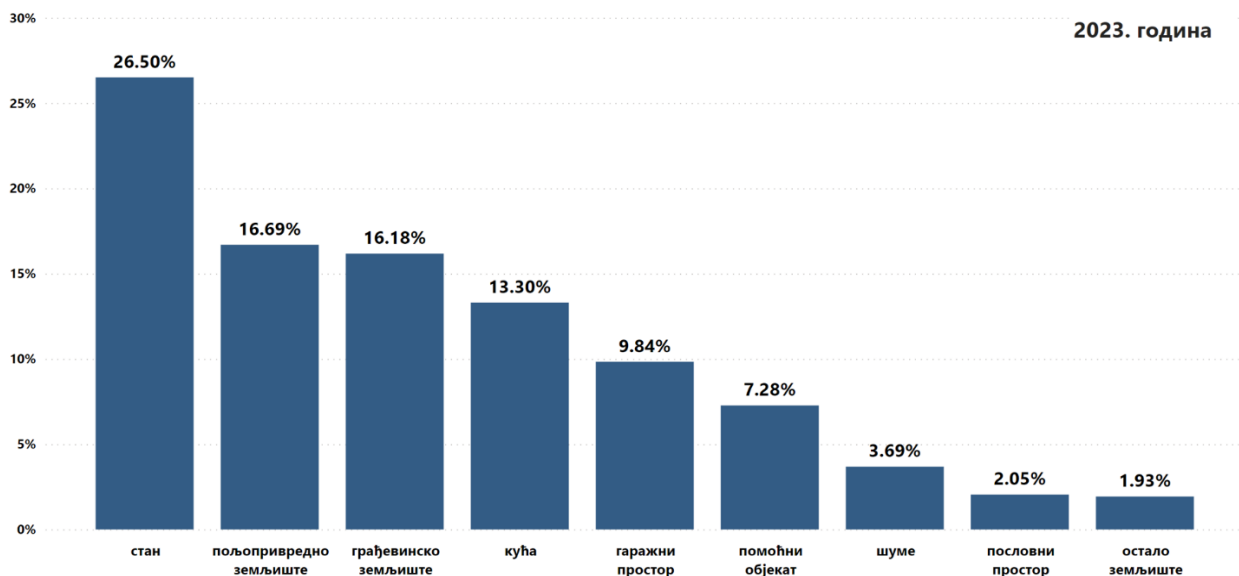


График 13: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у 2023. години

На следећим графицима дат је упоредни приказ заступљености врста/подврста непокретности у свим регистрованим уговорима о купопродаји у последње четири године.

Станови, гаражни и пословни простори

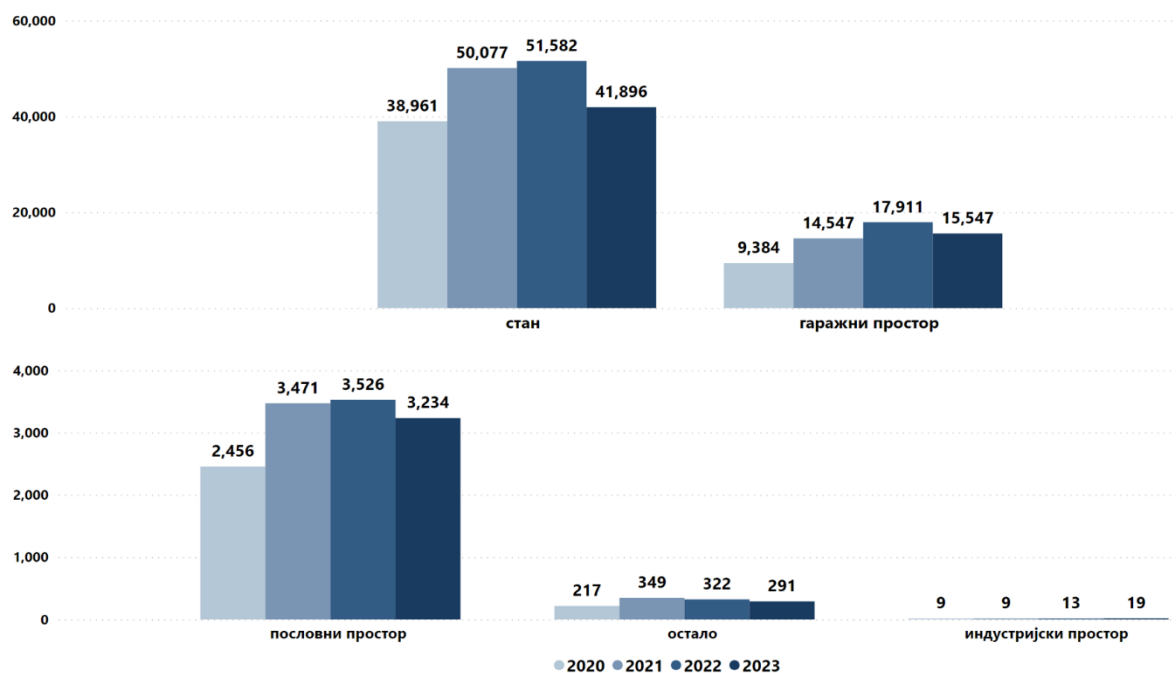


График 14: Број уговора у којима су учествовали посебни делови објеката у периоду од 2020. до 2023. године

У 2023. години број уговора о купопродаји у којима су учествовали станови на нивоу државе био је 41.896 што је за 19% мање у односу на 2022. годину.

Промет пословних простора у 2023. години бележи пад од 8% на нивоу државе у односу на 2022. годину.

Гаражни простор је прометован у 15.547 уговора у 2023. што је за 13% мање у односу на претходну годину.

Куће и викендице

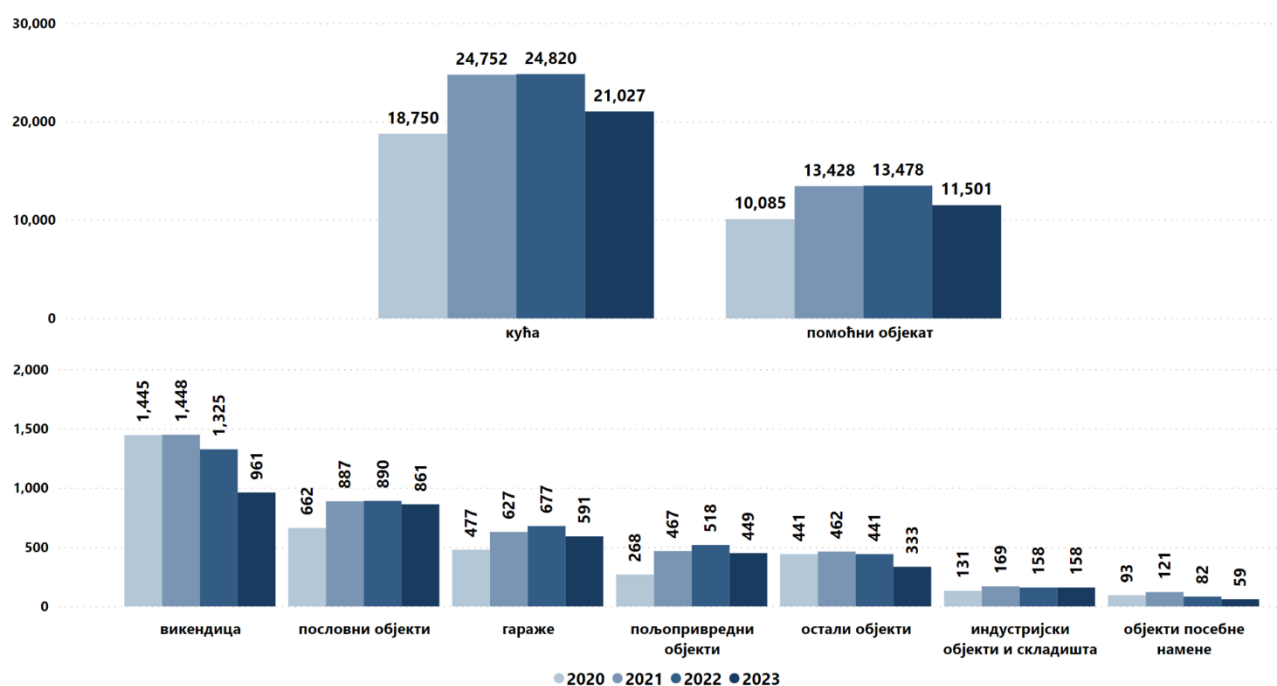


График 15: Број уговора у којима су учествовали објекти у периоду од 2020. до 2023. године

Промет кућа на нивоу државе у 2023. години је за 15% мањи у односу на 2022. годину. Број трансакција викендица је нижи за 27% у односу на 2022. годину.

Земљиште

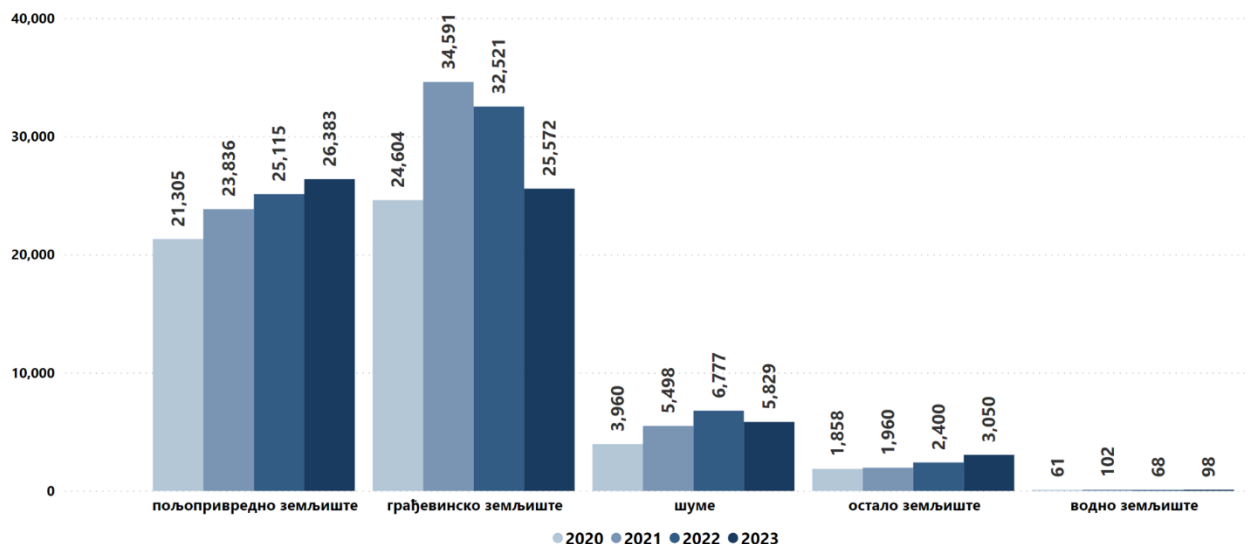


График 16: Број уговора у којима је учествовало земљиште у периоду од 2020. до 2023. године

Број уговора о купопродаји у којима је учествовало пољопривредно земљиште на нивоу државе у 2023. години био је већи за 5% у односу на 2022. годину, а број уговора са учешћем грађевинског земљишта је био нижи за 21% у односу на 2022. годину.

График 17 даје приказ броја уговора о купопродаји у 2023. години по врстама непокретности у промету и по регионима.

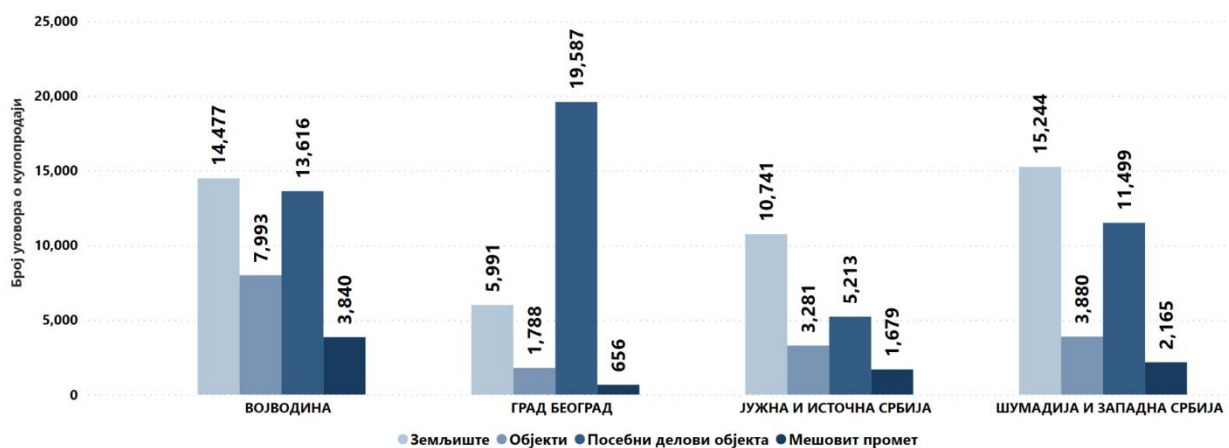


График 17: Приказ броја уговора о купопродаји по врстама непокретности и регионима у 2023. години

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Најскупљи квадрат стана у Србији у 2023. години прометован је на локацији Београд на води, у општини Савски венац, и коштао је 11.475 евра по метру квадратном, површине је 143 m² и то је стан у новоградњи.

Стан за који је у 2023. години издвојено највише новца је стан у новоградњи у износу од 2.601.888 евра, површине је 383 m² и налази се на локацији Београд на води.

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 m², а највиша уговорена цена пословног простора од 7.820.000 евра остварена је на београдској општини Палилула, површине – 7.551 m².

Најскупље гаражно место по цени од 63.000 евра прометовано је на београдској општини Стари град.

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је у Каћу по цени од 76 евра/ m² за парцелу површине 1,97 хектара.

Најскупље пољопривредно земљиште у Србији у 2023. години прометовано је у општини Врбас по цени од 3.5 милиона евра за 249 хектара.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

Статистички параметри цена станова по градовима на територији Републике Србије и општинама или катастарским општинама на територији града Београда срачунати су на основу података за 2023. годину. Параметри су срачунати за нове и коришћене станове. Укупан број података обухвата 36.408 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, у валути EUR/m².

Вршене су анализе цена и површина прометованих станова. Параметри су, након искључивања екстремних вредности цена и површина, прорачунати на узорку који чини 97% од укупног броја података. Подаци са тржишта станова показују хомогеност на свим аналитичким подручјима. Табела 7 даје статистичке параметре цена станова у староградњи и новорадњи.

Просечна цена стана у староградњи за подручје Републике Србије у 2023. години износила је 1.468 EUR/m² (медијана 1.295 EUR/m²; 16.126 података), што је за 11% више у односу на 2022. годину.

Просечна цена стана у новорадњи за подручје Републике Србије износила је 1.697 EUR/m² (медијана 1.445 EUR/m²; 17.460 података), што је за 1% више у односу на 2022. годину.

Просечна површина стана у староградњи у промету је 52 m² (срачунато из серије података у распону од 17–250m², од чега је у распону од 25m² до 85m² – 89% података). Просечна површина стана у новорадњи је 56 m² (срачунато из серије података у распону од 17–250m², од чега је у распону од 25m² до 80m² – 88% података).

Према структури у промету староградње учествују двособни/двоипособни станови са 38%, једноособни/једноипособни са 30%, трособни/троипособни са 11% и гарсоњере са 8% (2% – четворособни/четвороипособни и 2% једна/две собе, петособни и др.), а за 9% података је непознат податак о собности. Када је реч о новорадњи, према структури, у промету учествују двособни/двоипособни станови са 26%, трособни/троипособни са 15%, једноособни/једноипособни са 15%, четворособни/четвороипособни са 4% и гарсоњере са 3%, а за 37% података је непознат податак о собности.

Највише цене нових станова су на локацији Нови Дорђол који се налази на општини Стари град и на локацији Београд на води.

На подручју града Београда издвајају се и локације стамбених комплекса Lux 51, Вождове капије, Зелена авенија, Вртови Церака, Big fashion park, Савска тераса и др (Табела 8).

Највише цене станова у староградњи су на подручју Старог града, Врачара, Савског венца и Новог Београда.

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у 2023. години										
Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2022.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2022.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	%		[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	%	
Београд										
Стари Град	3.130	952	6.000	19	407	3.625	1.980	5.215	11	220
Врачар	2.822	645	4.650	13	391	2.988	984	6.245	16	327
Савски Венац	2.490	900	4.432	11	200	4.213	945	11.475	10	934
Нови Београд	2.415	732	5.032	16	1.156	2.538	895	4.030	1	560

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у 2023. години										
Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2022.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2022.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	%		[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	%	
КО Звездара	2.212	600	4.298	11	535	2.280	795	3.933	6	603
КО Палилула	2.185	690	4.367	20	442	2.150	1.000	3.888	-12	317
КО Земун	2.085	610	4.268	16	390	2.320	605	3.707	13	510
КО Вождовац	2.052	515	3.930	18	598	2.290	705	3.780	7	662
КО Чукарица	1.925	625	3.500	16	500	2.110	605	3.470	9	196
КО Стара Раковица	1.685	600	2.513	18	238	1.928	1.042	2.720	17	187
Градови у Србији										
Град Београд	2.060	400	6.000	13	6.490	2.413	605	11.475	3	6.539
Нови Сад	1.910	263	3.547	15	1.940	1.805	395	3.480	14	1.525
Ниш	1.240	175	2.217	14	743	1.373	205	2.205	21	628
Шабац	1.125	405	1.600	11	190	1.300	760	1.782	17	80
Крагујевац	1.010	205	1.660	15	425	1.333	595	1.915	18	484
Панчево	1.003	345	1.667	10	364	1.250	500	1.800	7	619
Чачак	987	380	1.645	17	212	1.220	548	1.770	8	258
Суботица	925	102	1.818	17	400	1.125	597	2.005	13	480
Смедерево	892	315	1.450	11	130	1.147	548	1.568	16	65
Краљево	885	192	1.430	13	192	1.208	850	1.640	28	63
Сремска Митровица	885	232	1.585	17	135	1.232	700	1.765	29	110
Ужице	880	385	2.025	13	118	1.155	770	1.890	2	51
Зрењанин	870	130	1.368	8	234	1.178	727	1.633	-2	202
Ваљево	865	305	1.575	13	143	1.023	322	1.540	4	200
Нови Пазар	845	397	1.580	5	97	910	470	1.360	2	446
Крушевац	837	283	1.383	12	200	955	440	1.370	11	307
Лозница	830	300	1.488	17	135	980	395	1.570	14	325
Лесковац	815	280	1.347	26	139	953	465	1.350	15	100
Јагодина	777	275	1.325	17	245	950	567	1.755	8	326
Пожаревац	735	227	1.255	13	178	1.068	508	1.438	12	185
Пирот	733	285	1.010	8	55	810	415	1.298	4	113
Сомбор	715	180	1.240	15	152	960	492	1.417	7	128
Вршац	705	140	1.313	1	94	985	367	1.500	-3	64
Врање	702	365	1.047	4	55	778	508	1.135	6	50
Кикинда	665	225	1.150	12	56	*	-	-	-	-
Бор	630	100	1.320	25	197	*	-	-	-	-
Зајечар	620	110	1.107	20	102	*	-	-	-	-
Прокупље	580	350	880	25	31	757	425	1.045	19	45

* у 2023. години није било довољно података

Табела 7: Статистички параметри цена станова 2023.

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 је одређен у односу на претходну годину.

Цене станова у стамбеним комплексима у 2023.				
Општина/КО	„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.	
	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	
Стамбени комплекси Београд				
Нови Дорђол (Стари град)	4.308	3.203	5.180	106
Београд на води (Савски венац)	4.292	3.050	11.475	875
Lux 51 (Нови Београд)	2.935	2.200	3.645	80
Вождове капије (Вождовац)	2.615	2.110	3.780	86
Зелена авенија (Земун)	2.405	1.310	3.490	56
Park Vila Residence (Вождовац)	2.378	1.537	3.125	112
Belim garden (Нови Београд)	2.335	1.637	3.372	153
Вртови церака (Раковица)	2.002	1.648	2.720	101
Big fashion park (Палилула)	1.963	1.658	2.610	162
Sunnyville (Палилула)	1.750	990	2.430	403
Савска тераса (Чукарица)	1.545	1.157	1.910	71
Стамбени комплекси Нови Сад				
Square garden	1.835	1.428	2.025	69
Garden Hill	1.433	1.093	1.647	68
Стамбени комплекс Крагујевац				
Панорама Ердоглија	1.320	1.133	1.607	53
Нови Бубањ	1.260	980	1.413	71

Табела 8: Статистички параметри цена станова у стамбеним комплексима у 2023.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА

Укупан број купопродаја апартмана у 2023. години на туристичким дестинацијама је: Копаоник – 332, Дивчибаре – 233, Велико Градиште – 118, Чајетина – 73, Врдник - 54 и др. Статистички параметри су срачунати и вредности су приказане табеларно (Табела 9).

Статистички параметри цена апартмана у староградњи и новорадњи у 2023. години								
Општина/КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена [ЕУР/м ²]	Распон цена		Број података	Просечна цена [ЕУР/м ²]	Распон цена		Број података
		Мин. [ЕУР/м ²]	Макс. [ЕУР/м ²]			Мин. [ЕУР/м ²]	Макс. [ЕУР/м ²]	
Рашка/Копаоник	1.557	240	3.750	65	1.313	657	2.900	158
Брус/Брзеће	1.347	413	1.833	9	1.530	495	2.195	9
Чајетина	1.300	810	2.650	9	1.585	1.095	2.320	45
Ваљево/Дивчибаре	1.280	460	2.623	16	1.412	600	1.982	168
Врњачка Бања	*	-	-	-	1.600	980	2.427	7
Ириг/Врдник	*	-	-	-	1.283	970	2.165	17
Велико Градиште	*	-	-	-	960	255	1.683	75

*у 2023. години није било довољно података

Табела 9: Статистички параметри цена апартмана (ЕУР/м²)

НАПОМЕНА: Обрачун просечних цена апартмана је извршен на основу података из којих су искључене продаје између рођака, правних лица, као и продаје на јавним аукцијама. Такође, подаци су хомогенизовани тако што су из рачуна уклоњени случајеви где су цене биле под утицајем специфичних околности, које не одражавају реално стање на тржишту, већ су везане за појединачну трансакцију.

ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ

Гаражни простори се прометују као гаражно место у згради, гаражна просторија у згради или посебним гаражама и паркинг место ван објекта.

У 2023. години укупно је на територији Републике Србије прометовано 15.554 гаражних простора од чега је 10.867 гаражних места, 1.035 гаражних просторија и 3.652 паркинг места ван објекта. Када је реч о уделу у укупном броју купопродаја гаражних простора, највећи удео од 46% је на територији Града Београда.

Гледано на нивоу општина, највећи број купопродаја је на подручју општина Нови Сад – 2.158, Савски венац – 1.333, Нови Београд – 1.017, Звездара – 918, Вождовац – 857, Палилула (Београд) – 731, Чајетина – 569, Врачар – 552, Земун – 535, Панчево – 493, Крагујевац - 476 и др.

Цене гаражних места на територији Републике Србије кретале су се од минималних 300 евра у Обреновцу до 63.000 евра на београдској општини Стари град. Табела 10 даје преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем купопродаја.

Преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем података у 2023.		
ОПШТИНА	Мин. цена (EUR)	Макс. цена (EUR)
СТАРИ ГРАД (БЕОГРАД)	5.000	63.000
САВСКИ ВЕНАЦ	5.000	58.400
ВРАЧАР	2.400	45.000
НОВИ БЕОГРАД	3.070	42.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	3.000	36.000
ВОЖДОВАЦ	1.000	36.000
НОВИ САД	900	35.000
ЗВЕЗДАРА	1.000	32.000
ЧУКАРИЦА	1.000	28.000
ЗЕМУН	1.000	26.000
ЧАЈЕТИНА	1.000	21.600
МЕДИЈАНА (НИШ)	500	20.000
ПАНЧЕВО	500	15.000
КРАГУЈЕВАЦ	1.000	14.400
СТАРА ПАЗОВА	600	9.000

Табела 10: Цене гаражних места у општинама са највећим бројем прометованих гаражних места у 2023. години

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У 2023. години регистровано је 3.241 купопродаја пословних простора на територији Републике Србије.

Прометовали су се локали, канцеларије, пословни простори за које није утврђена делатност, пословни апартмани и складишни и магацински простори. Највише промета пословних простора реализовано је на територији следећих општина: Нови Београд – 488, Нови Сад – 425, Чајетина – 306, Рашка – 103, Медијана (Ниш) – 90, Чукарица – 81, Стари град (Београд) – 76, Врачар – 76, Звездара – 75 и др.

Извршене су анализе цена и површина прометованих пословних простора у 2023. години на територији Републике Србије.

Цене прометованих пословних простора су се кретале од 35 EUR/m² до 23.375 EUR/m².

Површине у промету кретале су се у распонима до 30m² – 30% података, од 30m² до 60m² – 37% података, од 60m² до 150m² – 20% података и преко 150m² – 13% података.

Табела 11 приказује кретање цена пословних простора у 2023. години на подручју Републике Србије по окрузима.

Цене пословних простора у 2023. години, на подручју Републике Србије, по окрузима			
Управни округ	Јединична цена (EUR/m ²)		Број података
	минимум	максимум	
БОРСКИ	75	1.230	19
БРАНИЧЕВСКИ	190	2.300	41
ГРАД БЕОГРАД	200	18.333	1.112
ЗАЈЕЧАРСКИ	170	740	14
ЗАПАДНОБАЧКИ	55	1.200	39
ЗЛАТИБОРСКИ	200	2.410	102
ЈАБЛАНИЧКИ	130	1.365	25
ЈУЖНОБАНАТСКИ	120	1.560	58
ЈУЖНОБАЧКИ	80	5.783	472
КОЛУБАРСКИ	130	2.040	57
МАЧВАНСКИ	85	2.000	87
МОРАВИЧКИ	125	2.000	48
НИШАВСКИ	85	3.320	109
ПИРОТСКИ	180	675	7
ПОДУНАВСКИ	115	1.660	47
ПОМОРАВСКИ	55	2.755	79
ПЧИЊСКИ	135	1.660	32
РАСИНСКИ	80	3.090	64
РАШКИ	55	4.390	138
СЕВЕРНОБАНАТСКИ	35	975	18
СЕВЕРНОБАЧКИ	75	1.600	59
СРЕДЊОБАНАТСКИ	165	1.700	39
СРЕМСКИ	130	4.220	85
ТОПЛИЧКИ	380	1.835	8
ШУМАДИЈСКИ	190	2.760	65

Табела 11: Кретање цена пословних простора у управним окрузима у 2023. години

НАПОМЕНА: Подаци са тржишта пословних простора на аналитичким подручјима имају широк распон цена и нису хомогени.

СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ

Стамбени објекти – куће се прометују као кућа са парцелом, кућа са парцелом и другим објектима и као мешовит промет - кућа са окућницом (више парцела и више објеката).

Цене прометованих кућа на територији Републике Србије имају широк распон и кретале су се од минималних 400 евра остварених у више градова у Србији до 4.802.000 евра у општини Савски венац (График 18).

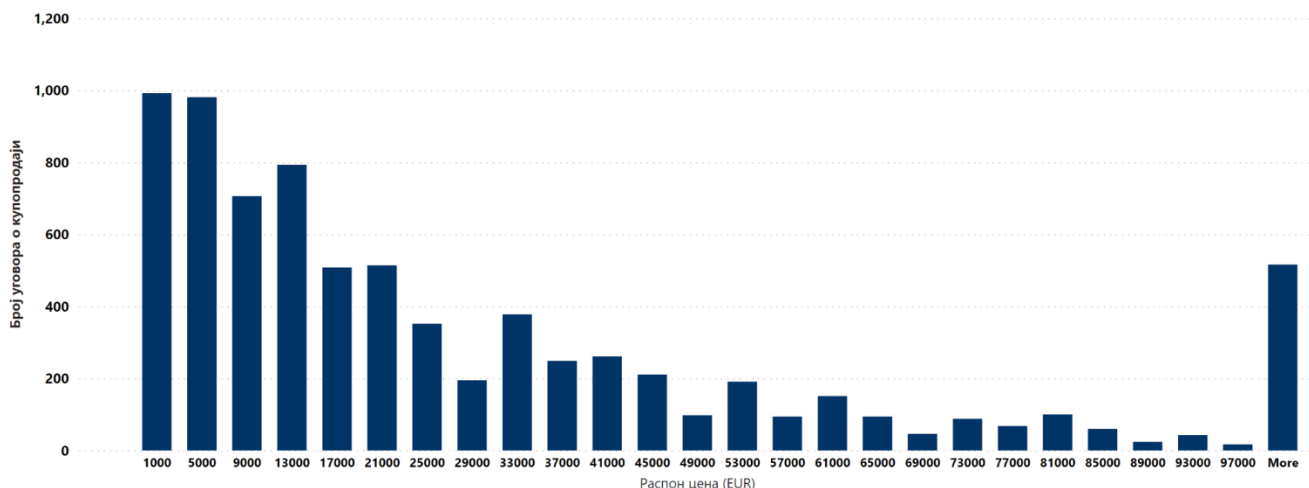


График 18: Цене кућа на територији Републике Србије у 2023. години

У промету кућа у 2023. години највише су биле заступљене куће са површином основице од 70m² до 120m² са учешћем у укупном промету од 46%, затим куће површине од 20m² до 70m² са учешћем од 32%, куће површине од 120 m² до 170m² са учешћем од 16% и куће са површином већом од 170m² са учешћем од 6%.

Најчешће су у промету били плацеви површине од 2 ара до 7 ари - 53%, затим од 7 ари до 12 ари - 24%, преко 12 ари - 18% и испод 2 ара – 5% од укупног промета. Табела 12 приказује кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у 2021, 2022. и 2023. години.

Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа									
Општина	2021			2022			2023		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ОБРЕНОВАЦ	174	2.550	117.000	237	2.800	119.000	276	2.400	320.500
ГРОЦКА	180	2.500	273.570	172	2.000	400.000	215	8.000	370.000
ВОЖДОВАЦ	147	7.000	550.000	141	5.500	530.000	191	5.000	1.150.000
СОПОТ	165	3.000	220.000	213	3.000	280.000	169	5.000	335.500
БАРАЈЕВО	196	3.000	150.000	201	4.400	385.000	169	6.000	185.000
ЗЕМУН	114	20.000	440.000	127	8.500	870.000	146	10.000	500.000
ЛАЗАРЕВАЦ	109	3.400	100.000	173	1.500	100.000	144	2.000	70.000
ЗВЕЗДАРА	62	25.000	825.000	53	40.000	680.000	126	51.000	700.000
СУРЧИН	83	10.000	295.000	128	10.000	196.000	125	10.000	265.000
ЧУКАРИЦА	104	8.500	545.000	103	7.500	415.000	122	7.000	530.000
МЛАДЕНОВАЦ	93	6.000	90.000	169	3.000	110.000	116	4.000	220.500
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	79	15.000	400.000	91	20.000	450.000	90	9.200	870.000

Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа									
Општина	2021			2022			2023		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
САВСКИ ВЕНАЦ	45	30.000	5.000.000	52	200.000	5.100.000	38	160.000	4.802.000
ВРАЧАР	19	185.000	800.000	36	47.000	950.000	34	184.000	1.600.000
РАКОВИЦА	25	22.000	200.000	34	10.000	245.000	32	38.000	505.000
СТАРИ ГРАД	20	230.000	1.600.000	35	80.000	1.250.000	24	153.000	2.000.000
СУБОТИЦА	852	1.100	200.000	1.202	1.000	245.000	1.098	1.000	192.500
ЗРЕЊАНИН	553	1.000	130.000	841	1.000	160.000	788	1.000	120.000
НОВИ САД	602	4.000	420.000	834	5.000	1.054.990	593	9.000	510.000
СОМБОР	310	1.000	200.000	505	1.000	185.000	463	1.000	130.000
ШАБАЦ	270	1.500	200.000	405	2.000	210.000	421	2.000	110.000
ПАНЧЕВО	279	2.000	220.000	427	2.500	250.000	367	5.000	330.000
КРАГУЈЕВАЦ	241	1.020	160.000	383	1.500	185.000	364	2.000	200.000
БЕЧЕЈ	400	1.200	75.000	426	1.000	105.000	358	1.500	130.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	236	2.000	210.000	446	2.560	110.000	349	2.000	175.000
БАЧКА ТОПОЛА	360	1.000	70.000	355	1.000	100.000	345	1.000	60.000
КИКИНДА	248	1.000	72.000	398	1.000	80.000	315	1.000	61.000
ЛЕСКОВАЦ	224	1.000	90.000	350	1.000	200.000	291	1.000	199.500
ВРШАЦ	325	1.800	85.000	334	1.700	105.000	291	2.000	140.000
КАЊИЖА	260	1.500	61.000	315	1.000	70.000	289	1.500	64.500
ЧАЧАК	205	1.000	405.000	351	1.800	130.000	285	4.000	200.000

Табела 12: Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета

Викендице

Викендице се прометују као викендица са плацем, викендица са плацем и неким другим објектом и као мешовит промет. Од укупног броја промета викендица у 2023. години, 76% су представљали промети викендица са плацем, а 24% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету. Цене прометованих викендица на територији Републике Србије у 2023. години кретале су се од 1.000 евра до 350.000 евра за викендицу у Сопоту.

График 19 даје преглед купопродаја викендица по регионима у периоду од 2020. до 2023. године, а График 20 кретање цена викендица на територији Републике Србије у 2023. години.

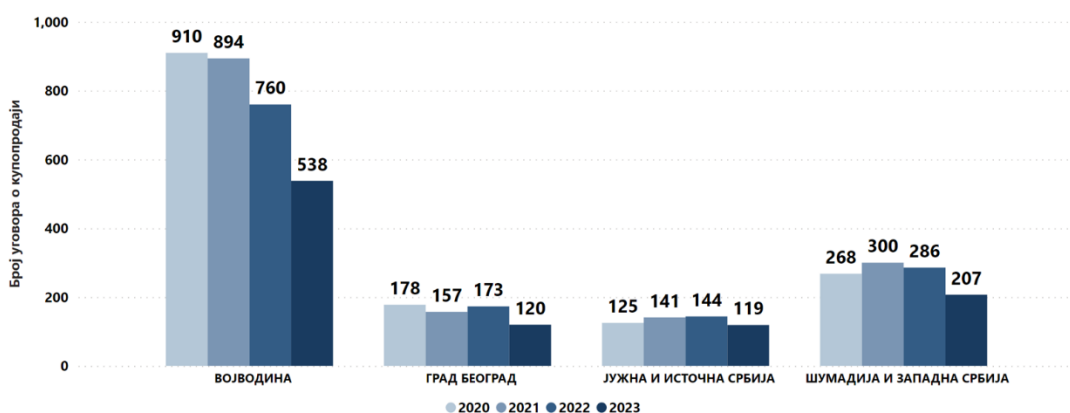


График 19: Број купопродаја викендица по регионима и кварталима у периоду од 2020. до 2023. године

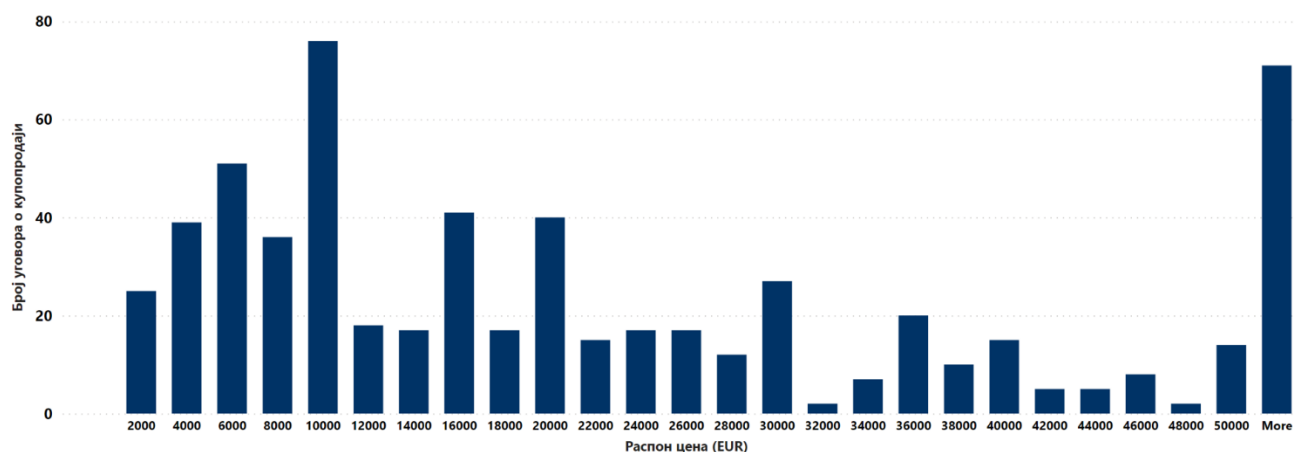


График 20: Цене викендица на територији Републике Србије у 2023. години

Табела 13 даје приказ кретања цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица у 2021, 2022. и 2023. години.

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица									
Општина	2021			2022			2023		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ИНЂИЈА	144	2.500	62.000	130	2.000	103.000	132	2.400	130.000
ИРИГ	36	6.020	87.000	35	6.000	264.000	49	8.000	290.000
БЕОЧИН	59	2.000	114.100	51	5.000	78.000	46	3.000	80.000
ГРОЦКА	43	7.500	75.000	42	7.000	90.000	45	6.000	129.000
СОПОТ	35	8.000	115.000	39	3.000	269.500	44	7.000	350.000
НОВИ САД	69	7.000	120.000	38	5.000	410.000	41	12.500	130.000
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	46	3.000	100.000	30	3.000	76.000	40	10.000	70.000
ЗРЕЊАНИН	27	2.500	72.000	26	1.000	74.000	35	3.000	47.600
ШИД	23	3.000	12.500	22	1.000	14.000	27	3.000	35.000
КРАГУЈЕВАЦ	7	2.000	15.500	21	1.700	40.000	24	5.000	36.000
МИОНИЦА	32	6.000	40.000	25	4.000	90.000	22	3.000	50.000
РАШКА	16	12.700	600.000	14	18.400	120.000	18	17.500	140.000
СУБОТИЦА	21	5.000	35.000	21	2.000	40.000	17	2.500	30.000
ВАЉЕВО	22	2.000	75.000	17	9.500	85.000	17	5.000	120.000
ГОЛУБАЦ	17	7.000	40.000	10	9.000	40.000	16	9.000	42.000

Табела 13: Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Грађевинско земљиште се прометује као неизграђено или изграђено грађевинско земљиште. У значајном проценту од око 27% прометује са неком другом врстом земљишта нпр. пољопривредним, осталим и др. или као мешовит промет са неком другом врстом непокретности и ови промети не садрже цене појединачних непокретности.

У 2023. години 46% прометованог грађевинског земљишта је имало површину у промету од 2 до 10 ари, 41% површину већу од 10 ари, затим 10 % чине промети са површином до 2 ара и 3% чине промети преко једног хектара.

Вредност тржишта грађевинског земљишта у 2023.години укупно за Републику Србију износи 455 милиона евра, од тога је у Војводини 118 милиона евра, у граду Београду 166 милиона евра, у Шумадији и Западној Србији 126 милиона евра а у Јужној и Источној Србији 45 милиона евра.

Процентуално учешће броја купопродајних уговора грађевинског земљишта за Војводину је 30%, Шумадија и Западна Србија 30%, Јужна и Источна Србија 20% и град Београд 20%.

Цене прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије имају широк распон који је посебно изражен код грађевинског земљишта намењеног за стамбено–пословну градњу, и крећу се од 10 EUR/ар до преко 100.000 EUR/ар. 99% прометованог грађевинског земљишта је плаћено готовином (График 21).

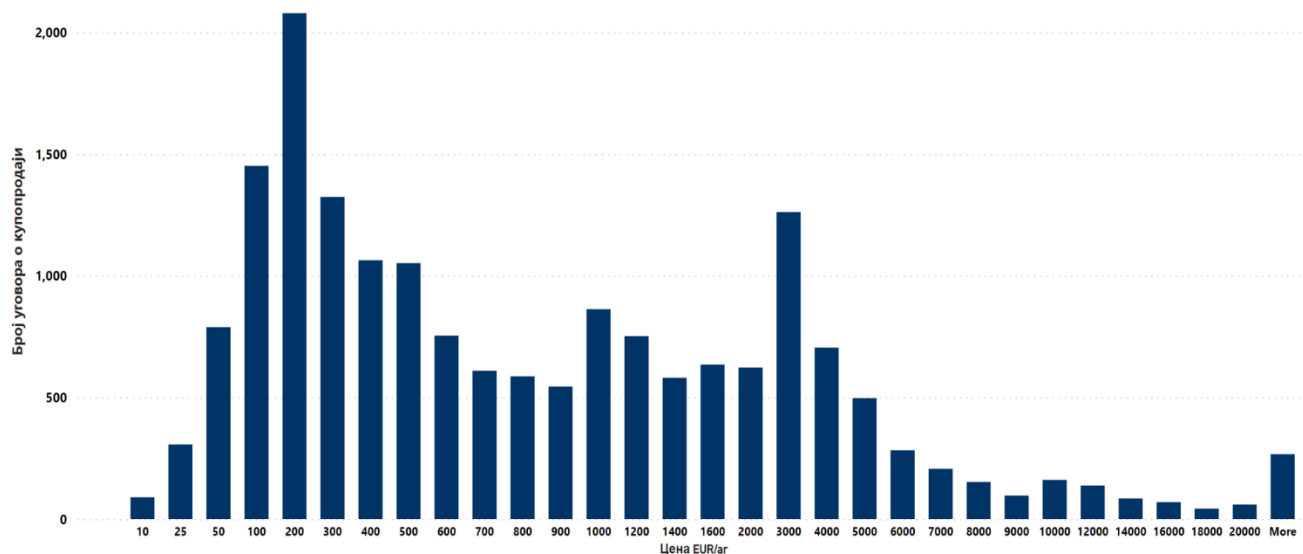


График 21: Преглед цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије у 2023. години

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта у 2023. години, приказано је табеларно (Табела 14).

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта									
Општина	2021			2022			2023		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
НОВИ САД	1.254	39	35.238	974	75	67.742	646	150	76.282
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	619	60	17.391	636	75	15.931	577	130	23.046
ГРОЦКА	567	23	11.853	528	29	12.771	487	29	13.699
СОПОТ	683	23	3.200	644	18	2.845	468	25	3.305
КРАГУЈЕВАЦ	487	14	36.752	412	16	34.463	400	21	14.634
СУРЧИН	417	69	16.224	430	70	40.000	391	183	20.000
ИНЂИЈА	509	21	16.547	561	28	6.687	385	48	5.200
ШАБАЦ	438	24	7.752	434	15	6.796	373	21	8.000
НОВИ ПАЗАР	499	50	39.604	437	22	35.460	340	29	83.905
ОБРЕНОВАЦ	348	17	3.937	378	14	7.497	315	20	11.292
ЧУКАРИЦА	368	33	51.163	376	35	38.461	310	104	35.000
БАРАЈЕВО	314	20	2.933	324	19	3.721	307	17	5.038
ВОЖДОВАЦ	387	57	63.691	376	63	80.841	306	52	85.313
КРАЉЕВО	401	19	6.858	342	14	8.000	283	12	8.065
ЧАЈЕТИНА	453	50	51.418	411	40	60.806	279	56	100.000
ЧАЧАК	419	15	15.878	378	15	69.196	277	30	29.832
ЗЕМУН	369	67	40.293	282	102	54.348	277	92	26.157
СУБОТИЦА	406	20	21.044	363	25	57.128	268	30	22.514
СТАРА ПАЗОВА	329	101	12.000	324	103	19.178	268	53	10.309
МЛАДЕНОВАЦ	315	14	7.576	269	21	10.000	266	14	14.000
ВАЉЕВО	491	27	12.500	369	25	10.156	246	30	86.419
СМЕДЕРЕВО	290	26	5.225	265	16	5.411	238	25	10.784
ЛЕСКОВАЦ	306	21	3.401	269	18	4.510	232	12	6.849
ЛОЗНИЦА	392	17	3.917	335	26	14.254	227	20	13.698
ЈАГОДИНА	254	13	7.802	217	12	5.000	205	15	4.537
БАЈИНА БАШТА	356	21	3.819	329	13	5.250	188	22	4.651
ПАНЧЕВО	250	23	10.000	227	30	19.809	185	66	15.667
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	202	29	2.066	215	27	4.348	155	50	5.500
ПАНТЕЛЕЈ	210	18	33.872	180	32	34.249	151	28	44.961
ЗВЕЗДАРА	125	144	35.784	148	297	122.143	148	116	84.806

Табела 14: Кретање цена грађевинског земљишта

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта катастарске културе њива на територији Републике Србије срачунати су на основу серија података за период од 2021. до 2023. године. Укупан сет података обухвата 55.901 купопродаја. Анализе су вршене за територију Републике Србије по окрузима. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, и то у валути EUR по хектару. Највише цене су заступљене на територији Сремског округа, а најниже у Борском округу.

Обрада података је вршена кроз повезивање података из РЦН-а са подацима катастра непокретности, чиме су из обраде изузете купопродаје парцела које се налазе у грађевинском подручју и парцеле на којима се налазе изграђени објекти. Вршене су и анализе цена и површина прометованих непокретности. Минимална површина у промету која је коришћена у анализи је 10 ари. За рачунање статистичких параметара укупно је било 53.077 купопродаја од чега је у 2023. години било 18.143 купопродаја. Статистички параметри су, након искључивања екстремних цена, прорачунати на узорку који чини 96% од укупног броја података.

Просечна површина у промету – култура њива у 2023. години за подручје Републике Србије је око 1.4 хектара, где је у групи од 10-50 ари – 37% података, од 50 ари – 2.5 хектара – 54% података и преко 2.5 хектара – 9% података. Просечна површина у промету по регионима је: 1,7 хектара на подручју Војводине, 96 ари на подручју града Београда, 66 ари на подручју Шумадије и Западне Србије и 59 ари на подручју Јужне и Источне Србије.

Просечна цена (медијана) пољопривредног земљишта - култура њива на подручју Републике Србије у 2023. години је око 8.200 EUR/ха. Цене се крећу у распону од испод 400 EUR/ха до преко 45.950 EUR/ха, од чега је 96% података у распону од 900 до 30.000 EUR/ха.

На већини аналитичких подручја, а највише на подручју округа који припадају региону Јужне и Источне Србије, преовлађују цене ближе доњој граници па расподеле података имају асиметричан облик, односно показују десну искошеност. Подаци са тржишта непокретности показују хомогеност готово за све округе у Војводини, док је за остале округе хомогеност слабија (коефицијент варијације изнад 50%).

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта за културу њива на подручју Републике Србије бележи се раст цена у 2023. години од 10,8% у односу на 2022. годину.

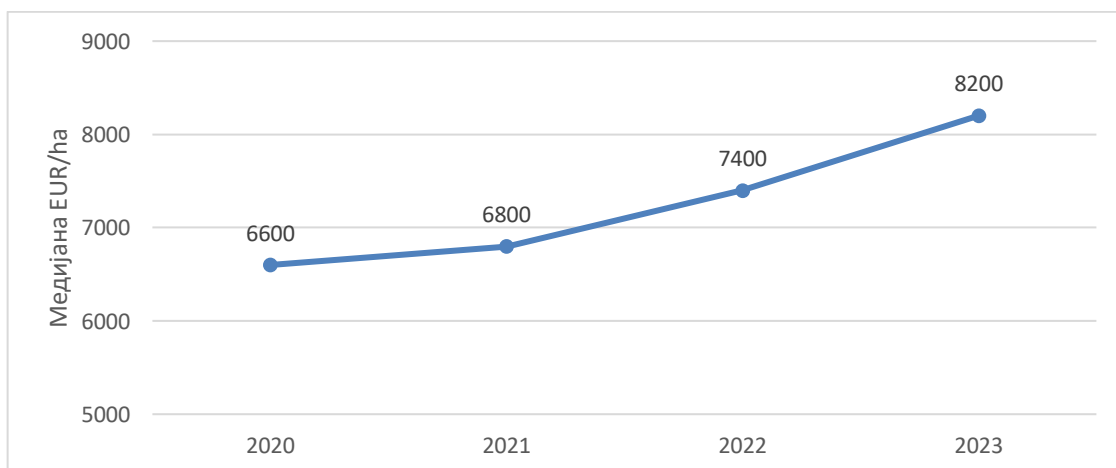


График 22: Медијана цена пољопривредног земљишта за културу њива у валути EUR/ха
за подручје Републике Србије по годинама

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта (култура њива) приказани су табеларно (Табела 15).

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
EUR/ha							
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
<i>Севернобачки округ</i>							
2021	9.750	9.650	10.450	1.700	20.950	23	855
2022	10.450	10.800	10.450	2.500	20.300	27	771
2023	12.000	12.100	12.150	2.950	29.950	29	739
<i>Севернобанатски округ</i>							
2021	7.400	7.550	8.700	1.000	20.900	46	1.086
2022	8.350	8.500	8.700	1.150	18.050	47	1.017
2023	8.750	9.650	17.400	1.050	26.200	53	1.018
<i>Средњобанатски округ</i>							
2021	7.150	7.100	8.700	750	19.550	42	1.521
2022	8.150	8.150	8.700	1.000	17.800	41	1.330
2023	8.806	9.100	8.700	1.050	25.500	45	1.204
<i>Западнобачки округ</i>							
2021	9.350	9.500	8.700	1.100	24.350	39	1.121
2022	10.400	10.700	8.700	1.150	25.100	42	1.045
2023	11.350	12.250	17.400	2.200	28.100	42	1.022
<i>Јужнобанатски округ</i>							
2021	7.200	7.550	6.950	850	22.950	48	2.054
2022	8.300	8.900	8.700	800	22.600	50	1.879
2023	9.000	9.900	8.700	850	27.150	53	1.650
<i>Сремски округ</i>							
2021	8.850	9.800	3.400	1.550	40.950	54	1.732
2022	11.300	12.250	17.400	1.700	42.250	51	1.577
2023	13.000	14.100	13.900	1.500	45.950	52	1.382
<i>Јужнобачки округ</i>							
2021	11.550	11.600	13.900	1.700	39.750	40	1.972
2022	13.150	13.400	13.900	1.950	35.000	42	1.860
2023	15.000	15.400	17.400	2.650	45.850	42	1.645
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
<i>Поморавски округ</i>							
2021	2.700	3.350	3.000	650	16.200	70	586
2022	3.050	3.900	5.000	650	18.700	70	646
2023	3.100	4.000	5.000	650	19.550	72	659
<i>Шумадијски округ</i>							
2021	3.300	4.100	5.000	600	16.650	70	564
2022	3.200	4.100	3.000	700	18.000	70	560
2023	3.800	5.000	3.000	800	20.250	78	688
<i>Колубарски округ</i>							

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
2021	3.550	4.200	10.000	750	15.050	66	330
2022	3.850	4.500	10.000	750	19.950	66	436
2023	4.200	5.300	10.000	700	22.950	70	473
Мачвански округ							
2021	5.300	5.950	10.000	650	16.950	59	823
2022	5.900	6.650	10.000	700	18.000	60	919
2023	6.800	7.600	10.000	700	21.200	62	938
Расински округ							
2021	3.000	3.950	2.550	700	12.400	66	334
2022	4.300	4.750	1.950	700	15.000	66	336
2023	4.200	5.350	10.000	750	16.900	70	358
Златиборски округ							
2021	3.700	4.400	5.000	1.000	12.200	60	83
2022	3.800	4.850	10.000	900	13.200	65	151
2023	5.850	7.550	10.000	1.000	24.900	74	161
Моравички округ							
2021	3.450	5.200	5.000	850	15.700	80	175
2022	4.800	6.000	3.000	750	19.000	75	208
2023	4.900	6.500	10.000	850	20.100	75	254
Рашки округ							
2021	6.050	9.200	10.000	1.700	35.000	84	127
2022	6.900	8.850	10.000	1.600	37.500	83	126
2023	7.750	9.900	20.000	1.100	31.450	73	181
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
Пчињски округ							
2021	5.000	5.700	2.550	1.050	15.200	56	110
2022	4.850	5.350	10.000	1.100	11.550	49	84
2023	5.100	6.900	10.000	1.100	17.200	61	167
Топлички округ							
2021	1.550	2.100	1.300	350	9.900	83	192
2022	2.050	2.650	600	400	10.000	74	196
2023	2.050	2.850	5.000	400	11.050	83	201
Подунавски округ							
2021	3.300	3.950	5.000	850	14.300	58	469
2022	4.000	4.650	3.000	900	15.750	59	527
2023	4.200	5.000	5.000	1.000	17.500	59	578
Пиротски округ							
2021	3.150	3.500	4.000	600	11.400	56	192
2022	3.350	3.850	4.000	700	13.550	63	168
2023	3.450	4.250	10.000	800	12.000	68	191
Јабланички округ							
2021	3.250	4.150	5.000	800	14.650	66	394

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
2022	3.950	4.750	5.000	800	15.000	73	428
2023	4.600	5.250	5.000	800	18.850	67	439
Зајечарски округ							
2021	1.500	2.000	2.000	350	10.200	83	330
2022	1.700	2.200	1.200	350	11.200	78	394
2023	1.850	2.400	2.500	500	11.500	88	417
Браничевски округ							
2021	4.000	4.300	4.000	700	15.150	56	491
2022	4.000	4.450	5.000	700	12.500	55	569
2023	4.400	4.850	5.000	700	15.200	59	587
Нишавски округ							
2021	2.100	2.850	3.000	400	15.050	83	465
2022	2.500	3.350	2.650	500	16.700	82	414
2023	2.250	3.200	5.000	500	15.800	82	597
Борски округ*							
2021	1.550	2.000	5.000	400	7.350	70	171
2022	1.900	2.150	5.000	400	7.150	70	163
2023	1.700	2.450	8.000	400	8.100	83	166
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
2021	4.550	7.100	10.000	950	33.350	93	618
2022	5.350	8.100	10.000	1.000	40.000	90	648
2023	6.100	9.150	10.000	1.000	40.750	88	641

Табела 15: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

* На подручју Борског округа на територији катастарских општина Бучје, Слатина, Брестовац, Доња бела река, Кривељ и Прахово у периоду од 2020– 2023. године забележен је значајан број купопродаја пољопривредног земљишта у распону цена од 6.000 до преко 20.000 EUR/ha, а које нису укључење у израчун статистичких параметара овог округа јер су реализоване за посебне намене (за потребе ширења рудника и хемијске индустрије Прахово).

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.

Највеће средње вредности цена пољопривредног земљишта у 2023. години су на подручју општина Нови Сад, Бечеј, Бачка Паланка, Озаци, Сремска Митровица, Жабаљ, Суботица, Бачка Топола, Рума, Панчево, Ковин и др. Статистички параметри цена по општинама са највећим бројем података за 2023. годину приказани су табеларно (Табела 16).

Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
ЗРЕЊАНИН	8.350	8.350	8.700	1.000	19.400	48	497
СОМБОР	11.000	11.500	17.400	1.050	23.750	39	471
СУБОТИЦА	12.150	12.100	15.000	1.050	23.400	27	430
ПАНЧЕВО	10.250	11.100	6.950	1.300	26.200	45	410
ШАБАЦ	7.800	8.300	9.000	900	20.500	54	346
КИКИНДА	10.050	10.050	12.150	1.600	21.400	40	313
ЛЕСКОВАЦ	4.900	5.600	5.000	1.100	15.000	59	310
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	12.250	13.300	20.850	1.500	28.400	44	301
НОВИ САД	18.500	19.050	12.200	3.900	38.150	35	280
ОЏАЦИ	14.100	14.050	17.400	2.500	27.400	40	263
РУМА	13.750	13.700	10.400	2.550	27.900	43	258
БОГАТИЋ	8.650	9.400	8.000	2.950	20.000	45	248
БАЧКА ТОПОЛА	11.600	11.900	12.150	2.950	21.250	28	246
БАЧКА ПАЛАНКА	14.750	15.550	17.400	3.200	30.650	41	244
ЗАЈЕЧАР	1.500	1.700	2.500	500	4.900	53	236
АЛЕКСИНАЦ	2.000	2.500	5.000	600	7.500	64	230
ШИД	9.450	10.150	13.900	1.500	21.700	51	230
КОВИН	10.300	11.100	1.400	1.400	25.700	46	219
БЕЧЕЈ	16.750	15.700	17.400	3.950	23.800	28	208
КАЊИЖА	7.200	7.700	3.950	1.050	18.600	57	207
АЛИБУНАР	8.550	8.800	15.000	1.650	17.650	41	206
ЖИТИШТЕ	9.650	9.800	10.000	2.450	19.450	35	203
ЖАБАЉ	13.900	13.250	5.400	3.000	21.900	37	196

Табела 16: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

НАПОМЕНА: У подацима из овог извештајног периода, претходних извештајних периода као и различитих објављених извештаја може доћи до одређених измена и одступања у подацима услед процеса контроле и верификације података из уговора о промету непокретности, као и накнадно достављених уговора и анекса уговора од стране органа овере, методолошких унапређења као и због редовног ажурирања база и регистра – извора података.