

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



# ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА 2025. ГОДИНУ



Април 2026.

## САДРЖАЈ

|  |    |
|--|----|
| РЕЗИМЕ.....  | 2  |
| АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2025. ГОДИНИ.....                    | 3  |
| ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ.....                              | 6  |
| ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ.....  | 6  |
| Начин плаћања – кредитна средства.....                                     | 10 |
| Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности..... | 12 |
| НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ.....   | 13 |
| ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ.....   | 14 |
| СТАНОВИ.....   | 18 |
| ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ.....  | 18 |
| ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ.....   | 19 |
| СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ.....  | 19 |
| Куће.....  | 19 |
| Викендице.....   | 19 |
| ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....  | 20 |
| ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ – КУЛТУРА ЊИВА.....                                 | 20 |

## РЕЗИМЕ

Тржиште непокретности у Републици Србији у 2025. години вредело је 8,1 милијарду евра, што представља раст од 8,6% у односу на 2024. годину. Број купопродајних уговора износио је 129.185, што је повећање од 1,8% у односу на претходну годину. У овом периоду дошло је и до наставка умереног раста цена станова са годишњом стопом раста од 5,70%<sup>1</sup>.

У 2025. години забележен је значајан раст кредитног тржишта непокретности у односу на претходну годину. Кредитно финансирање забележено је у 14% уговора о промету непокретности што представља пораст од 4 процентна поена у односу на прошлу годину. Највећи део ових средстава усмерен је на куповину станова: у 31% уговора о купопродаји станова евидентирано је кредитно плаћање, што представља пораст од 8 процентних поена у односу на 23% из претходне године.

Највећи део укупне вредности промета на тржишту непокретности инвестиран је у станове, са износом од 4,8 милијарди евра и уделом од 60% укупно прометоване вредности. За куповину кућа издвојено је 655,5 милиона евра (8,1%), за грађевинско земљиште 549,2 милиона евра (6,8%), за пословне просторе 337,8 милиона евра (4,2%), а за пољопривредно земљиште 229,4 милиона евра (2,8%).

Град Београд доминира у укупној вредности прометованих станова са уделом од 53%. Такође, има највеће учешће у вредности прометованих гаражних простора (68%), као и у вредности пословних простора (48%) и грађевинског земљишта (47%). С друге стране, регион Војводине предњачи у вредности промета пољопривредног земљишта са уделом од 72%, као и у промету кућа (41%) и викендица (54%).

Тржиште станова забележило је пораст вредности тржишта од 17,4%, као и раст броја купопродајних уговора од 5,5%. Осим станова, тржишна вредност гаражних простора порасла је за 17,3%, уз смањење броја уговора од 4,8%. Сегмент кућа такође показује пораст вредности за 8,8% и благо смањење броја уговора за 1,4%. Повећање броја уговора за 7,2% и вредности за 1,2% забележено је у сегменту грађевинског земљишта. Код пословних простора уочен је умерен раст броја уговора (1,2%) и вредности тржишта (3,8%). Од свих сегмената, једино је тржиште пољопривредног земљишта забележило смањење броја уговора (10,8%), као и смањење вредности тржишта (14,1%).

Када је реч о највишим ценама прометованих непокретности у Републици Србији у 2025. години, најскупљи квадрат стана продат је по цени од 15.298 EUR/m<sup>2</sup> на територији београдске општине Савски венац, док је највећа сума у износу од 1,8 милиона евра издвојена за стан на локацији „Београд на води“. Најскупља кућа продата је на територији градске општине Савски венац (Град Београд) за 3,8 милиона евра, а на територији исте градске општине је најскупље гаражно место плаћено 66.000 евра. Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на територији београдске општине Стари град за 8.974 евра, а највиша постигнута цена пословног простора је 2,8 милиона евра. За најскупље пољопривредно земљиште у Републици Србији у 2025. години је издвојено 5,9 милиона евра на територији општине Шид.

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.

<sup>1</sup> Извештај о РГЗ индексу цена станова за четврто тромесечје 2025, на сајту [www.rgz.gov.rs](http://www.rgz.gov.rs)

## АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2025. ГОДИНИ

На тржишту непокретности у Републици Србији је у 2025. години склопљено укупно 129.185 уговора, што је за 1,8% више у односу на 2024. годину (График 1).

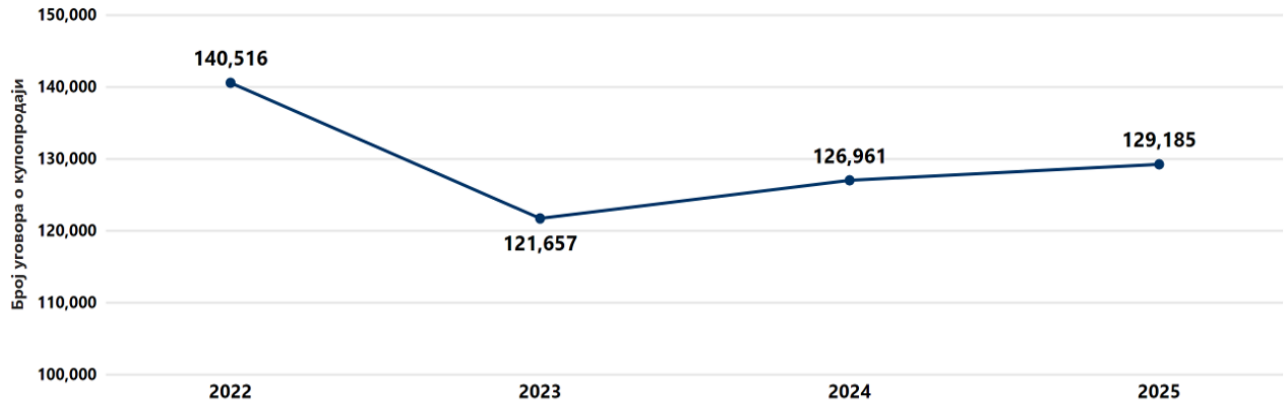


График 1: Број уговора о купопродаји непокретности у Републици Србији у последње четири године

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

График 2 приказује број уговора о купопродаји непокретности по регионима у последње четири године а Табела 1 број уговора о купопродаји по регионима и месецима.

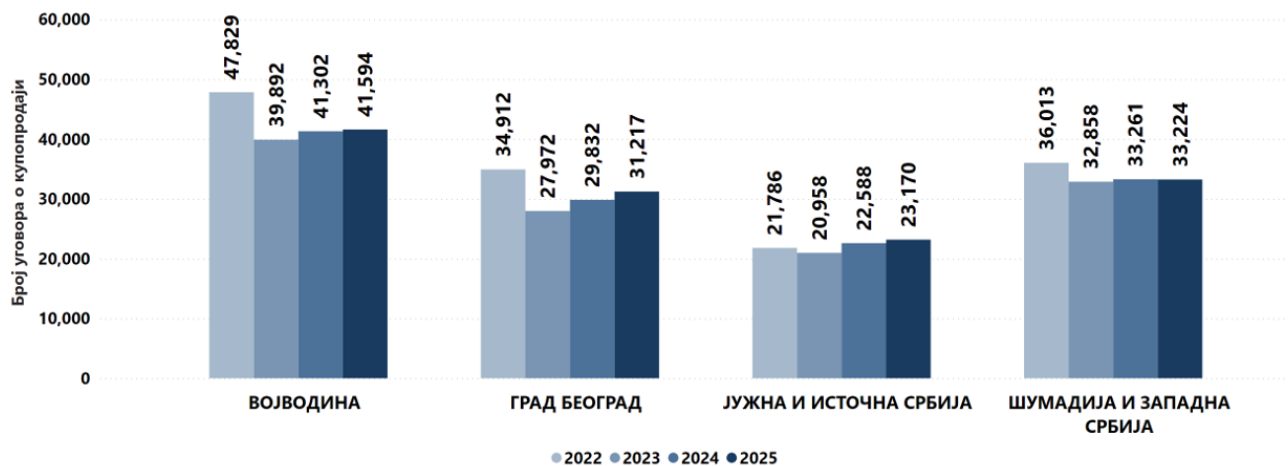


График 2: Број уговора о купопродаји по регионима у последње четири године

| РЕГИОН                    | Јануар       | Фебруар      | Март          | Април         | Мај           | Јун           | Јул          | Август       | Септембар     | Октобар       | Новембар      | Децембар      |
|---------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ВОЈВОДИНА                 | 2,745        | 3,119        | 3,501         | 3,470         | 3,290         | 3,546         | 2,398        | 3,108        | 4,355         | 4,337         | 3,477         | 4,248         |
| ГРАД БЕОГРАД              | 1,856        | 2,310        | 2,532         | 2,601         | 2,568         | 2,916         | 1,854        | 2,193        | 3,094         | 3,167         | 2,665         | 3,461         |
| ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА    | 1,680        | 1,750        | 1,998         | 1,946         | 1,880         | 1,880         | 1,387        | 1,792        | 2,468         | 2,285         | 1,838         | 2,266         |
| ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА | 2,273        | 2,497        | 2,716         | 2,878         | 2,678         | 2,534         | 2,001        | 2,468        | 3,493         | 3,533         | 2,704         | 3,449         |
| <b>РЕПУБЛИКА СРБИЈА</b>   | <b>8,554</b> | <b>9,676</b> | <b>10,747</b> | <b>10,895</b> | <b>10,416</b> | <b>10,876</b> | <b>7,640</b> | <b>9,561</b> | <b>13,410</b> | <b>13,322</b> | <b>10,684</b> | <b>13,424</b> |

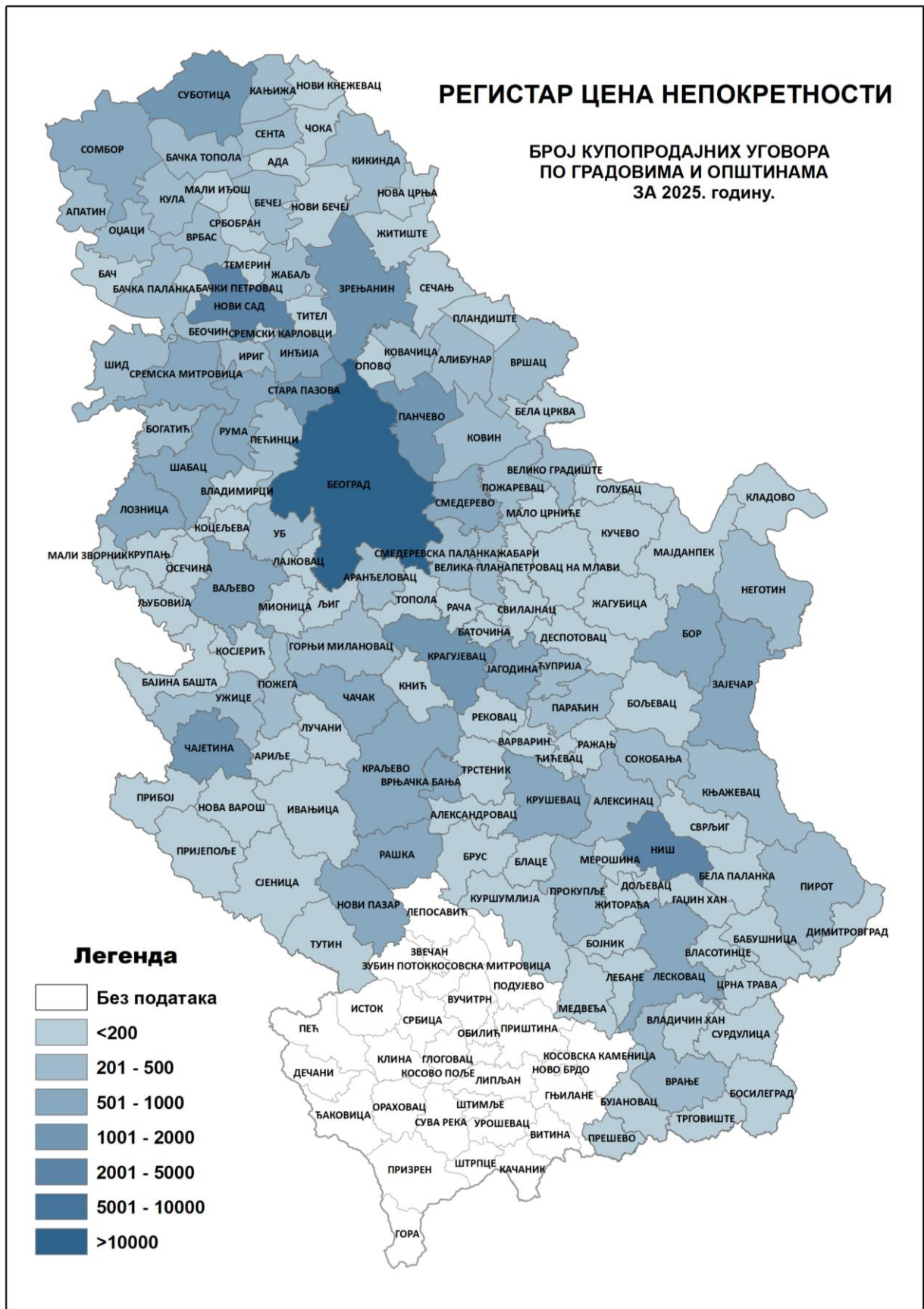
Табела 1: Месечни број уговора о купопродаји по регионима у 2025. години<sup>2</sup>

<sup>2</sup>Постоји незнатан број регистрованих уговора у којима је наведен промет непокретности из два или више различитих региона

Највећи број купопродајних уговора у 2025. години достављен је од стране јавних бележника на подручју Основног суда у Новом Саду (територије Града Новог Сада и општина: Бачки Петровац, Беоцин, Жабал, Сремски Карловци, Темерин и Тител) – 11.176, док је највећи обим новчаних средстава остварен на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина: Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) у износу од 1,4 милијарде евра.

Канцеларија Јавни бележник Љубица Бајић са територије Основног суда у Новом Саду је канцеларија са највећим бројем достављених купопродајних уговора у 2025. години – 1.906, док је канцеларија Јавни бележник Драгина Дивац са територије Другог основног суда у Београду (територије градских општина: Вождовац, Чукарица, Раковица и Гроцка) канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 249,2 милиона евра.

*Слика 1* приказује број уговора о купопродаји непокретности по градовима и општинама у 2025. години.



Слика 1: Број уговора о купопродаји непокретности по градовима и општинама у 2025. години

## ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

### ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у 2025. години износила је 8,1 милијарду евра, што представља пораст од 8,6% у односу на претходну годину.

Највеће учешће у вредности тржишта непокретности остварено је у Граду Београду у износу од 3,8 милијарде евра (47%), затим у Војводини 2,2 милијарде евра (27,2%), у Шумадији и Западној Србији 1,3 милијарде евра (15,9%) и у Јужној и Источној Србији 790,6 милиона евра (9,8%).

Вредности тржишта непокретности у Републици Србији и по регионима у последње четири године приказане су графички (График 3 и График 4).

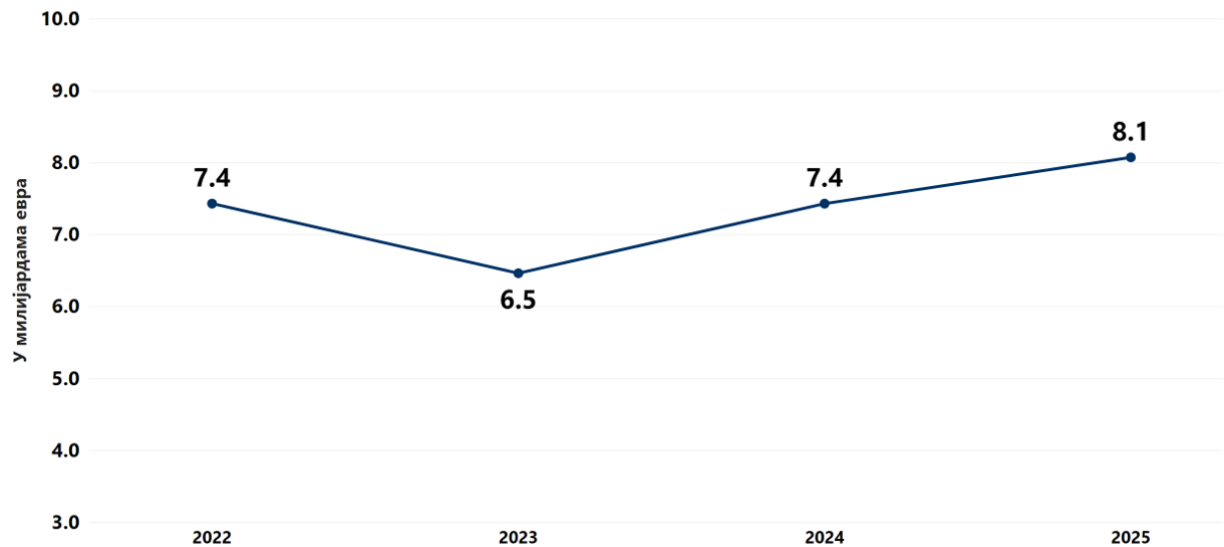


График 3: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у последње четири године

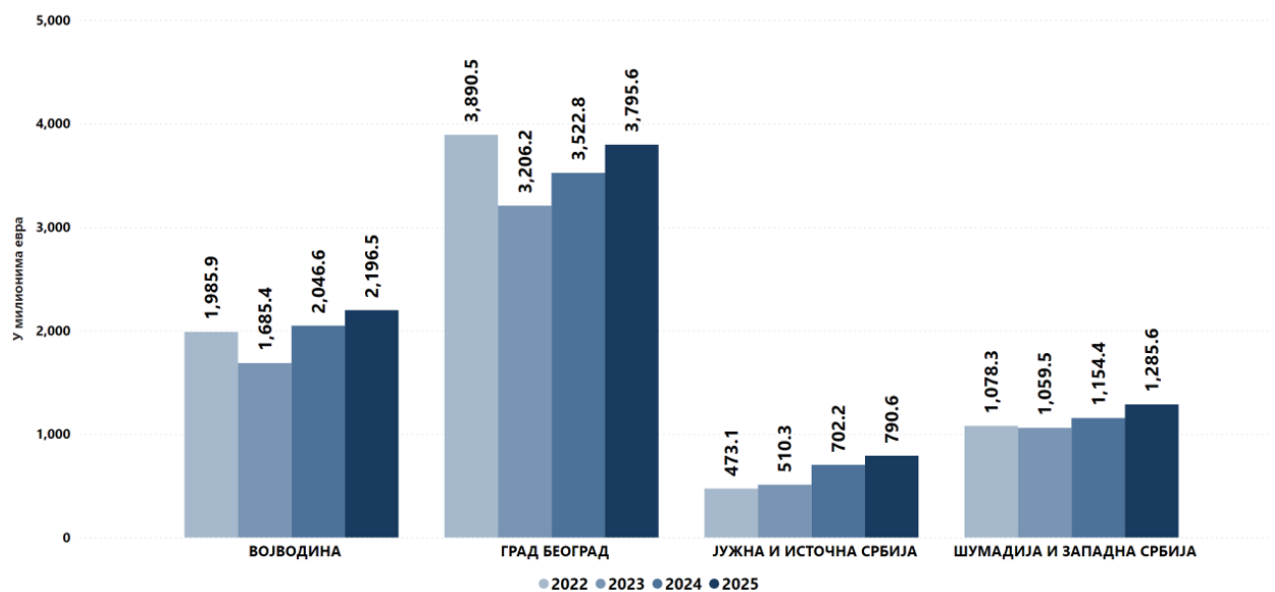


График 4: Вредност тржишта непокретности по регионима у последње четири године (у милионима евра)

Вредност тржишта непокретности у Граду Београду у 2025. години износила је 3,7 милијарди евра. График 5 приказује вредности тржишта непокретности по градским општинама Града Београда, а График 6 вредност тржишта непокретности за остале градове у Србији у 2025. години.

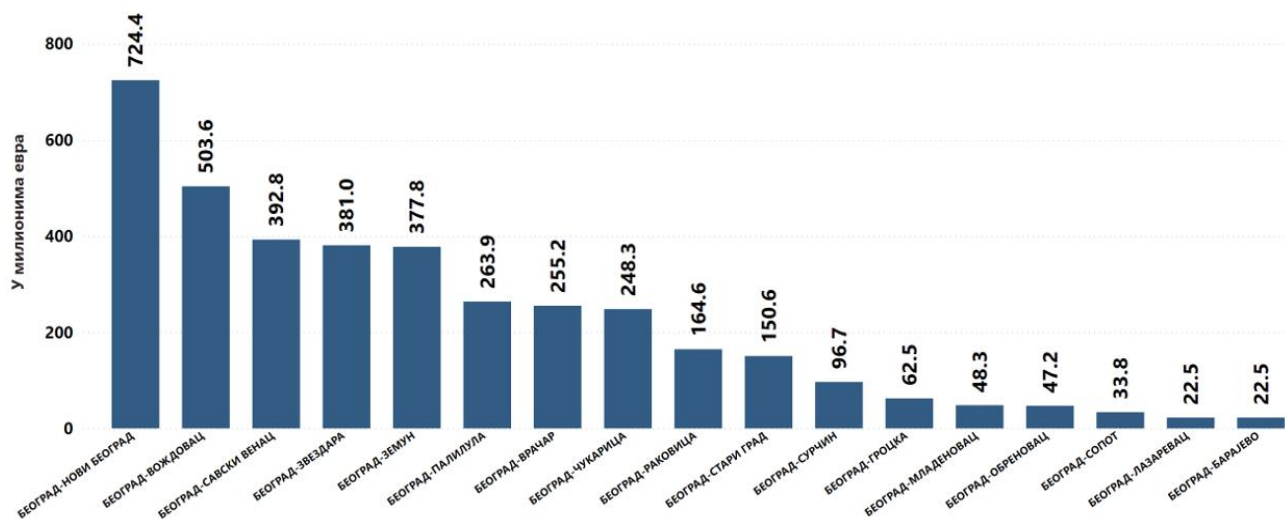


График 5: Вредност тржишта непокретности у градским општинама Града Београда у 2025. години

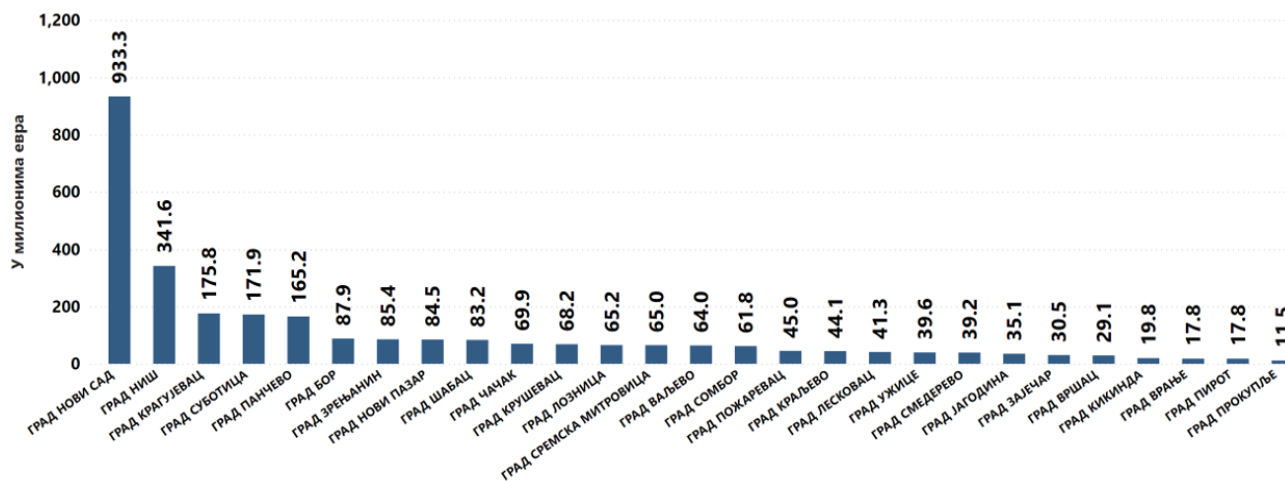


График 6: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по градовима (осим Града Београда) у 2025. години

График 7 приказује процентуални удео у вредности тржишта непокретности по врстама/подврстама непокретности у последње четири године.

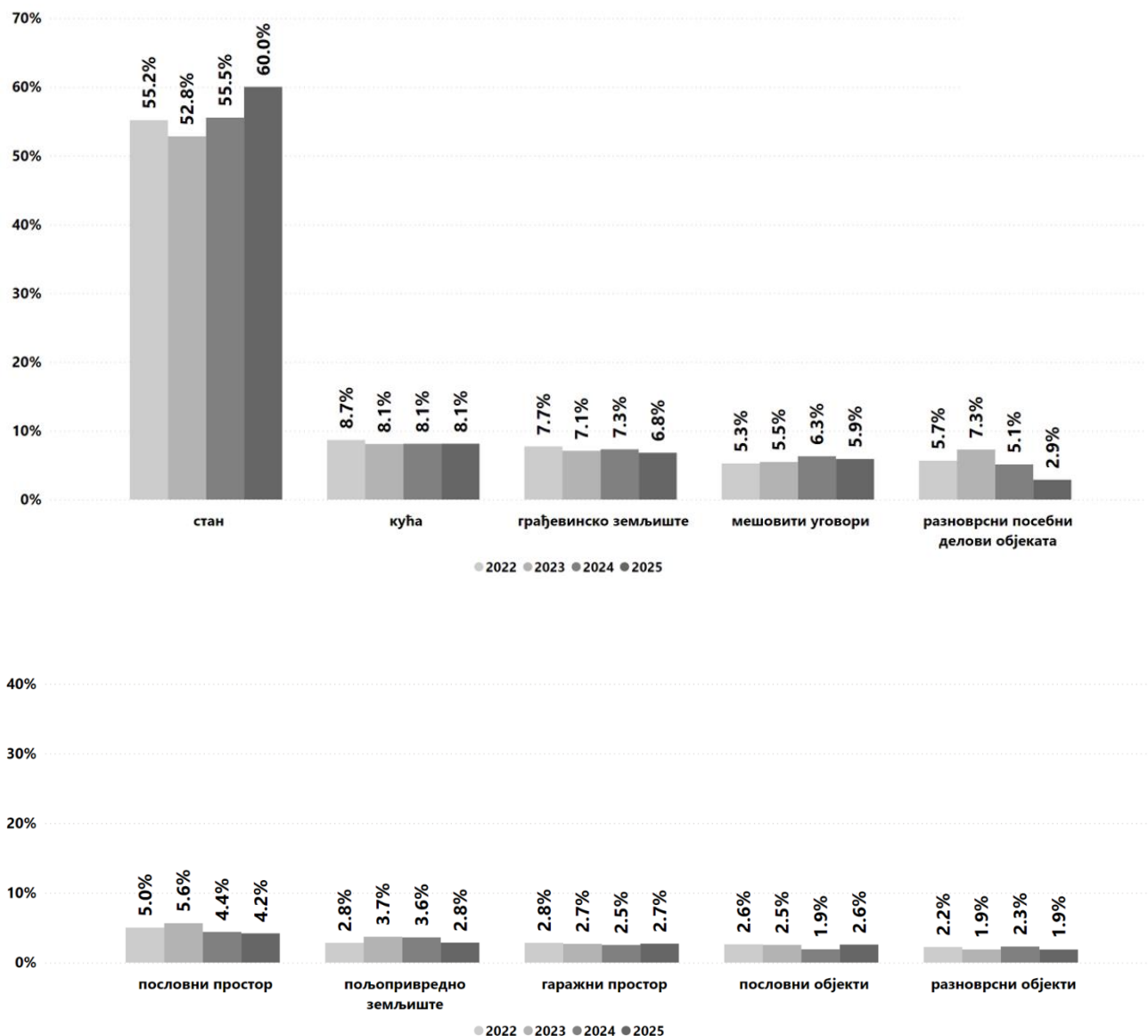


График 7: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у последње четири године

**НАПОМЕНА:** На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној вредности тржишта непокретности у последње четири године. „Разноврсни посебни делови објеката“ 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.

| Врста/подврста непокретности <sup>3</sup> |  | ВОЈВОДИНА        | ГРАД БЕОГРАД     | ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА | ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА | Укупно           |
|---|--|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|
|   |  | у хиљадама EUR   |                  |                        |                           |                  |
| земљиште                                  | грађевинско земљиште                     | 135.389          | 259.389          | 52.882                 | 101.554                   | <b>549.213</b>   |
|   | пољопривредно земљиште                   | 165.733          | 15.862           | 22.255                 | 25.538                    | <b>229.388</b>   |
|   | шуме                                     | 1.477            | 1.075            | 15.375                 | 4.523                     | <b>22.450</b>    |
|   | остало земљиште                          | 4.469            | 265              | 2.538                  | 3.134                     | <b>10.406</b>    |
|   | водно земљиште                           | 0                | 0                | 11                     | 54                        | <b>65</b>        |
|   | промет разноврсног земљишта <sup>4</sup> | 7.074            | 3.447            | 5.574                  | 10.045                    | <b>26.140</b>    |
|   | <b>укупно (земљиште)</b>                 | <b>314.142</b>   | <b>280.038</b>   | <b>98.634</b>          | <b>144.848</b>            | <b>837.663</b>   |
| објекти                                   | кућа                                     | 271.942          | 162.950          | 86.662                 | 133.917                   | <b>655.471</b>   |
|   | викендица                                | 13.236           | 5.133            | 1.779                  | 4.506                     | <b>24.655</b>    |
|   | стамбена зграда са више станова          | 4.847            | 9.131            | 3.245                  | 6.178                     | <b>23.402</b>    |
|   | пословни објекти                         | 36.229           | 140.607          | 11.384                 | 18.668                    | <b>206.888</b>   |
|   | индустријски објекти и складишта         | 5.192            | 3.622            | 1.097                  | 5.878                     | <b>15.790</b>    |
|   | пољопривредни објекти                    | 8.012            | 9.571            | 1.064                  | 1.114                     | <b>19.761</b>    |
|   | објекти посебне намене                   | 274              | 45               | 896                    | 1.577                     | <b>2.792</b>     |
|   | остали објекти                           | 3.018            | 624              | 718                    | 1.277                     | <b>5.637</b>     |
|   | гараже                                   | 259              | 627              | 323                    | 74                        | <b>1.283</b>     |
|   | помоћни објекат                          | 4.319            | 2.323            | 2.860                  | 4.356                     | <b>13.858</b>    |
|   | разноврсни објекти                       | 79.234           | 43.618           | 10.214                 | 17.231                    | <b>150.297</b>   |
|   | <b>укупно (објекти)</b>                  | <b>426.562</b>   | <b>378.251</b>   | <b>120.243</b>         | <b>194.777</b>            | <b>1.119.833</b> |
| посебни делови објекта                    | стан                                     | 1.137.461        | 2.542.806        | 421.902                | 738.828                   | <b>4.840.996</b> |
|   | пословни простор                         | 54.624           | 161.133          | 26.527                 | 95.517                    | <b>337.802</b>   |
|   | гаражни простор                          | 41.503           | 148.390          | 7.697                  | 20.956                    | <b>218.547</b>   |
|   | остало                                   | 105              | 309              | 145                    | 977                       | <b>1.535</b>     |
|   | индустријски простор                     | 510              | 20               | 1.583                  | 886                       | <b>2.999</b>     |
|   | разноврсни посебни делови објеката       | 49.252           | 131.623          | 30.041                 | 21.792                    | <b>232.709</b>   |
|   | <b>укупно (посебни делови објеката)</b>  | <b>1.283.455</b> | <b>2.984.283</b> | <b>487.894</b>         | <b>878.957</b>            | <b>5.634.588</b> |
| мешовити уговори                          |  | 172.388          | 152.949          | 83.784                 | 67.009                    | <b>476.130</b>   |
| <b>укупно</b>                             |  | <b>2.196.547</b> | <b>3.795.521</b> | <b>790.556</b>         | <b>1.285.591</b>          | <b>8.068.214</b> |

Табела 2: Вредност тржишта непокретности по регионима и врстама/подврстама непокретности у 2025. години (у хиљадама евра)

Највеће учешће у вредности прометованих станова има Град Београд са 53%. Поред станова, Град Београд има највеће учешће и у вредности прометованих гаражних простора са 68%, пословних простора са 48% и грађевинског земљишта са 47% (Табела 2).

<sup>3</sup> У табели су приказане све врсте непокретности осим врсте непокретности „стамбени објекти“ уместо које су приказане подврсте: кућа, викендица и стамбена зграда са више станова.

<sup>4</sup> „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). Аналогно, „промет разноврсних објеката“ је промет више врста објеката у једном уговору, а „разноврсни посебни делови објеката“ је промет више врста посебних делова објеката за које нису дате појединачне цене.

Регион Војводине има највеће учешће у вредности прометованог пољопривредног земљишта са 72%, кућа са 41% и викендица са 54% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије (Табела 2).

У 2025. години забележен је раст броја уговора о купопродаји станова са стопом раста од 5,5% што је праћено и порастом вредности тржишта од 17,4%. Раст у вредности тржишта забележен је и код других врста непокретности осим код пољопривредног земљишта (График 8 и Табела 3).

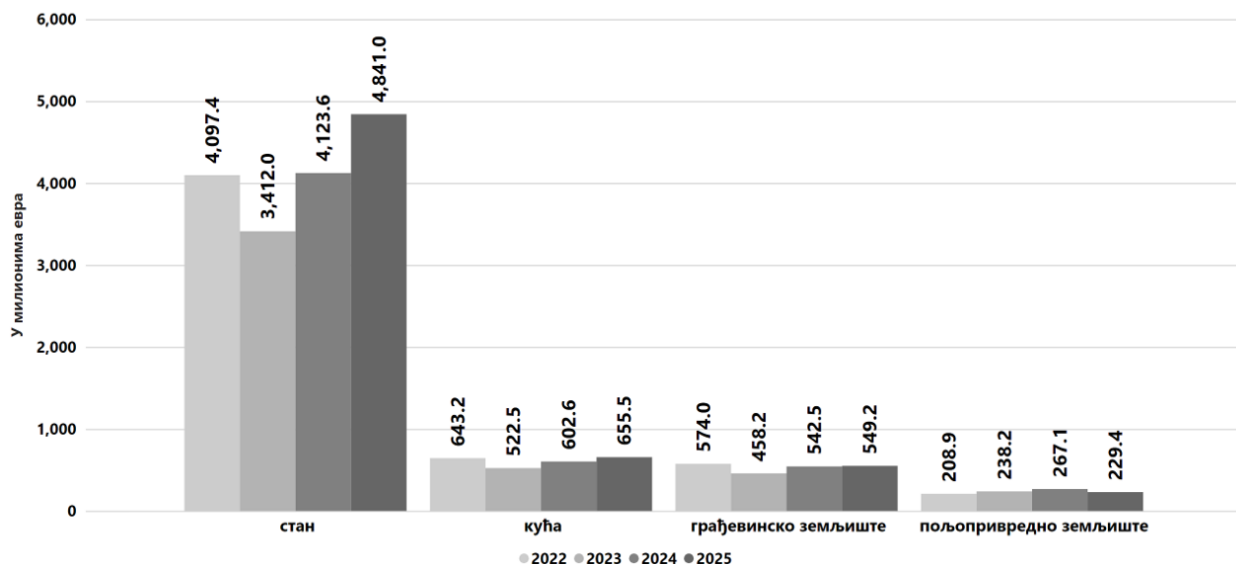


График 8: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по врстама непокретности (стан, кућа, грађевинско земљиште и пољопривредно земљиште) у последње четири године

| Врста непокретности    | Стопа промене броја уговора о купопродаји (%) | Стопа промене вредности тржишта (%) |
|------------------------|---|-------------------------------------|
| грађевинско земљиште   | ▲ 7,2%  | ▲ 1,2%                              |
| стан                   | ▲ 5,5%  | ▲ 17,4%                             |
| пословни простор       | ▲ 1,2%  | ▲ 3,8%                              |
| кућа                   | ▼ -1,4%                                       | ▲ 8,8%                              |
| гаражни простор        | ▼ -4,8%                                       | ▲ 17,3%                             |
| пољопривредно земљиште | ▼ -10,8%                                      | ▼ -14,1%                            |

Табела 3: Приказ промене броја уговора и вредности тржишта у 2025. у односу на 2024. годину по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

## Начин плаћања – кредитна средства

На основу прикупљених података, у 2025. години укупно 14% купопродајних уговора финансирано је уз учешће кредитних средстава, што је за 4 процентна поена више у поређењу са 2024. годином. Највећи део ових средстава је усмерен на куповину станова: у 31% уговора о купопродаји станова у Републици Србији евидентирано је кредитно плаћање, што је за 8 процентних поена више у поређењу са 2024. годином (Табела 4).

| Година | Стан | Укупно све непокретности |
|--------|------|--------------------------|
| 2022   | 26%  | 11%                      |
| 2023   | 17%  | 7%                       |
| 2024   | 23%  | 10%                      |
| 2025   | 31%  | 14%                      |

Табела 4: Удео кредитног плаћања у укупном броју купопродајних уговора за станове и све непокретности у последње четири године

График 9 приказује удео уговора о промету станова уз учешће кредита у укупном броју уговора о купопродаји станова, у последње четири године.

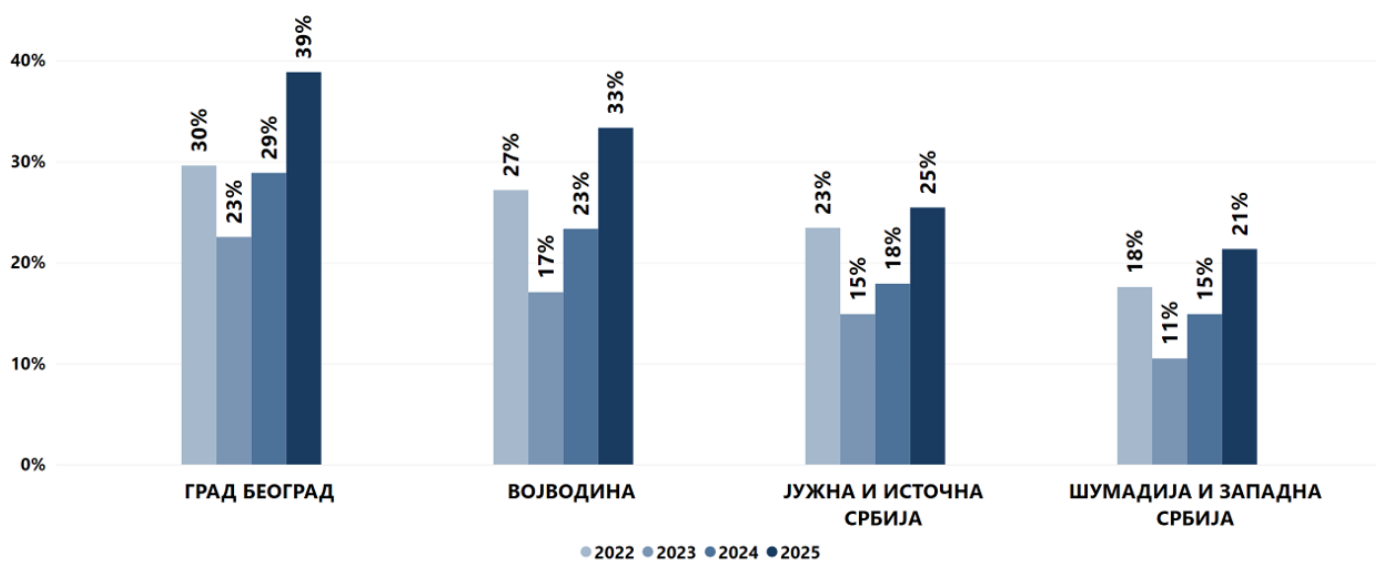


График 9: Удео кредитног плаћања у укупном броју купопродајних уговора за станове у последње четири године по регионима у Републици Србији

Највећи удео кредитног финансирања у 2025. години у укупном броју купопродајних уговора за станове забележен је у Граду Београду 39% (за 10 процентних поена више у односу на 2024. годину), затим у Војводини 33% (за 10 процентних поена више у односу на прошлу годину), у Јужној и Источној Србији 25% (за 7 процентних поена више у односу на 2024. годину), а у Шумадији и Западној Србији 21% (за 6 процентних поена више него у прошлој години).

Удео кредитног плаћања за све врсте непокретности је у порасту у односу претходну годину (Табела 5).

| Година | Земљиште | Објекти | Посебни делови објеката | Мешовит промет | Укупно све непокретности |
|--------|----------|---------|-------------------------|----------------|--------------------------|
| 2022   | 0,5%     | 6,7%    | 22,0%                   | 2,3%           | 10,8%                    |
| 2023   | 0,4%     | 4,8%    | 14,6%                   | 1,5%           | 6,9%                     |
| 2024   | 0,5%     | 5,8%    | 19,2%                   | 1,9%           | 9,5%                     |
| 2025   | 0,7%     | 10,5%   | 26,2%                   | 4,1%           | 14,0%                    |

Табела 5: Удео плаћања из кредита по врстама непокретности у последње четири 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 0,1%. Преглед заступљености валута у уговорима према врстама непокретности у последње четири године, приказан је табеларно (Табела 6).

| Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету |      |      |      |             |
|---|------|------|------|-------------|
| Врста непокретности/валута  | 2022 | 2023 | 2024 | 2025        |
| ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА  |      |      |      |             |
|   | %    |      |      |             |
| EUR   | 95,0 | 94,4 | 94,7 | <b>94,6</b> |
| RSD   | 4,8  | 5,3  | 5,1  | <b>5,3</b>  |
| остале валуте   | 0,2  | 0,2  | 0,2  | <b>0,1</b>  |
| ОБЈЕКТИ   |      |      |      |             |
|   | %    |      |      |             |
| EUR   | 88,8 | 88,4 | 88,0 | <b>88,9</b> |
| RSD   | 11,0 | 11,3 | 11,7 | <b>11,0</b> |
| остале валуте   | 0,2  | 0,2  | 0,3  | <b>0,1</b>  |
| ЗЕМЉИШТЕ  |      |      |      |             |
|   | %    |      |      |             |
| EUR   | 76,8 | 77,0 | 76,6 | <b>76,4</b> |
| RSD   | 23,1 | 22,9 | 23,3 | <b>23,5</b> |
| остале валуте   | 0,1  | 0,1  | 0,1  | <b>0,1</b>  |
| УКУПНО  |      |      |      |             |
|   | %    |      |      |             |
| EUR   | 86,6 | 85,9 | 86,4 | <b>86,7</b> |
| RSD   | 13,3 | 13,9 | 13,4 | <b>13,2</b> |
| остале валуте   | 0,2  | 0,2  | 0,2  | <b>0,1</b>  |

Табела 6: Заступљеност валута према врстама непокретности у купопродајним уговорима у последње четири године

У 2025. години је у укупно 86,7% купопродајних уговора цена била изражена у валути евро.

По врсти непокретности: у валути евро било је 94,6% цена у купопродајним уговорима посебних делова објекта, 88,9% објекта и 76,4% земљишта.

## НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Најскупљи квадрат стана у Републици Србији у 2025. години прометован је на територији градске општине Савски венац (Град Београд) и коштао је 15.298 EUR/m<sup>2</sup>.

Највиши износ од 1.833.506 евра издвојен је за стан површине 537 m<sup>2</sup>, који се налази се на локацији Београд на води.

Најскупља кућа продата је на територији градске општине Савски венац (Град Београд) за 3.800.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на територији градске општине Стари град (Град Београд) за 8.974 EUR/m<sup>2</sup>, док је највиша уговорена цена пословног простора од 2.750.000 евра, површине 732 m<sup>2</sup>, такође остварена на територији ове градске општине.

Најскупље гаражно место по цени од 66.000 евра прометовано је на територији градске општине Савски венац (Град Београд).

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта (култура њива) прометован је на територији Града Новог Сада (КО Каћ) по цени од 38 EUR/m<sup>2</sup> за парцелу површине 3.762 m<sup>2</sup>.

Највиша вредност уговора за пољопривредно земљиште (култура њива) у Републици Србији износи 5.943.373 евра, остварена је на територији општине Шид (КО Адашевци) за 18 парцела укупне површине од 591 ha 38 a 01 m<sup>2</sup>.

## ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

### Удео у укупном промету непокретности

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у 2025. години највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 31%, што је за готово 2 процентна поена више него у 2024. години. Поред станова, највише се прометовало грађевинско земљиште – 16% (за један процентни поен више него претходне године), затим пољопривредно земљиште – 15% (за један процентни поен мање него у 2024. години) и куће – 13% (на истом нивоу као претходне године).

График 10 приказује учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у последње четири године за врсте/подврсте непокретности које учествују у укупном обиму промета већем од 1%.

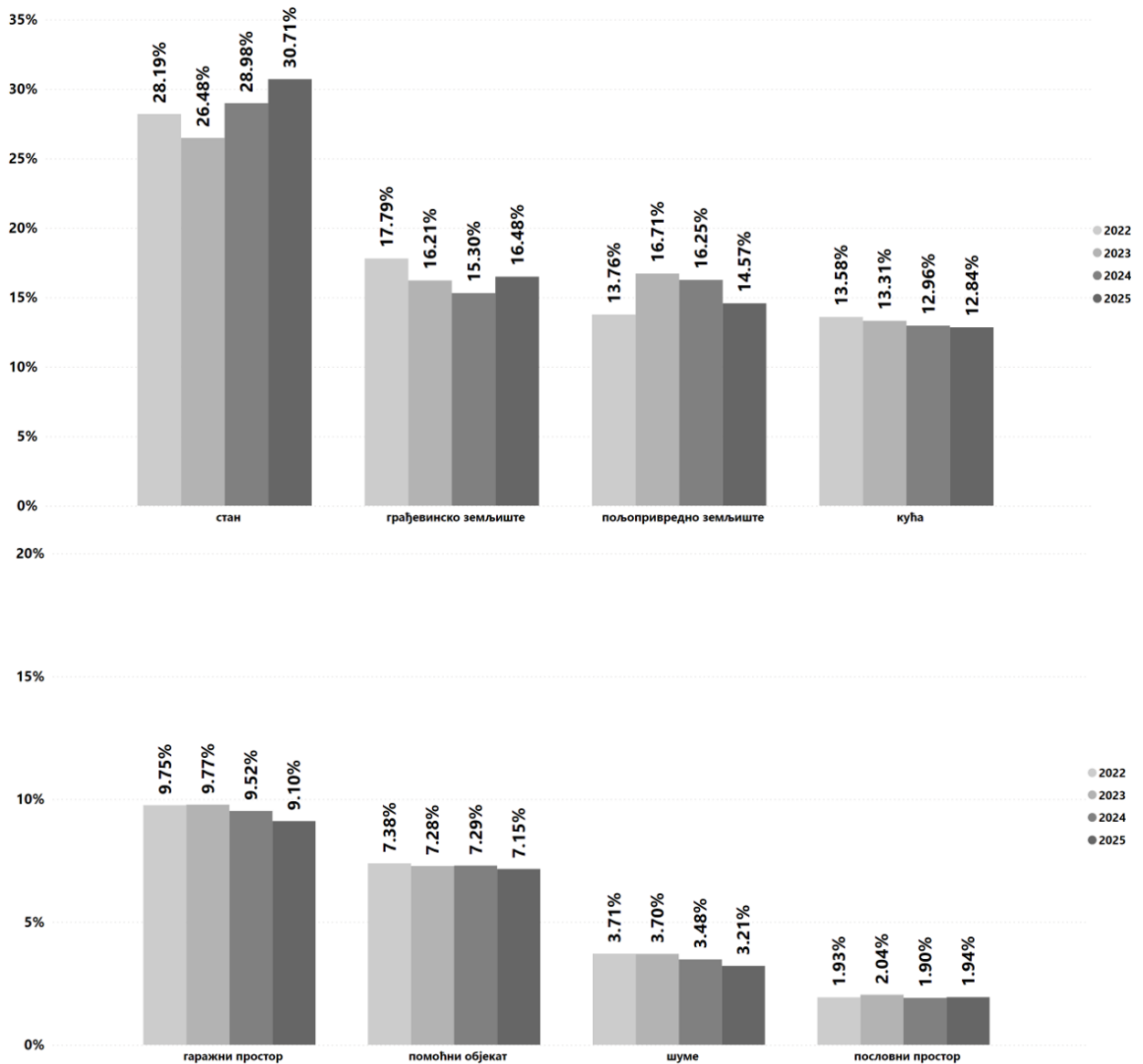


График 10: Учесће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у последње четири године

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

## Посебни делови објеката

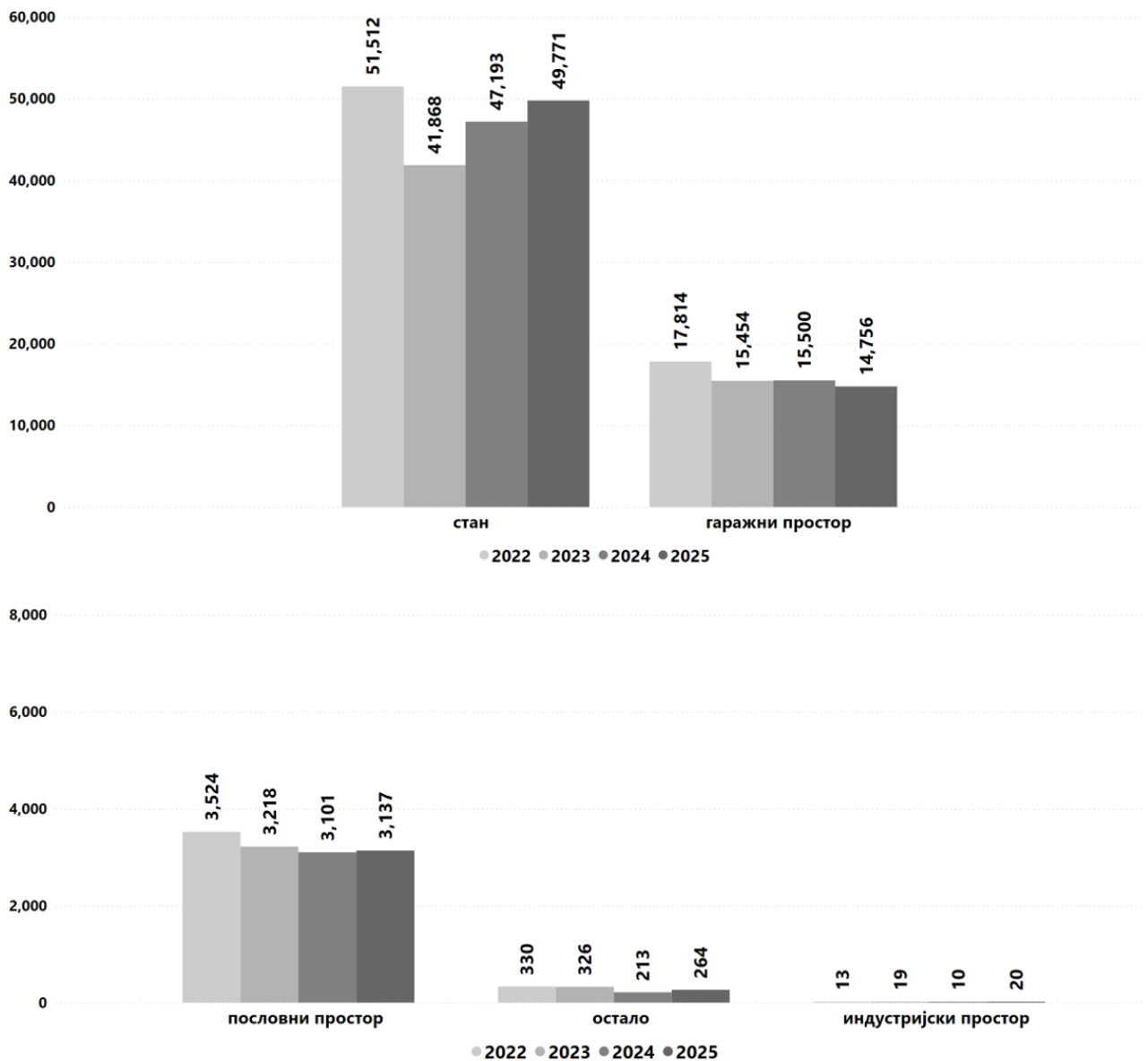


График 11: Број уговора у којима су учествовали посебни делови објеката у Србији у последње четири године

У 2025. години број уговора о купопродаји у којима су учествовали станови био је 49.771 што је за 5% више у односу на претходну годину. Број уговора о купопродаји пословних простора у 2025. години је на истом нивоу у односу на претходну годину. Гаражни простор је прометован у 14.756 уговора у 2025. години што представља смањење од 5% у односу на претходну годину.

## Објекти

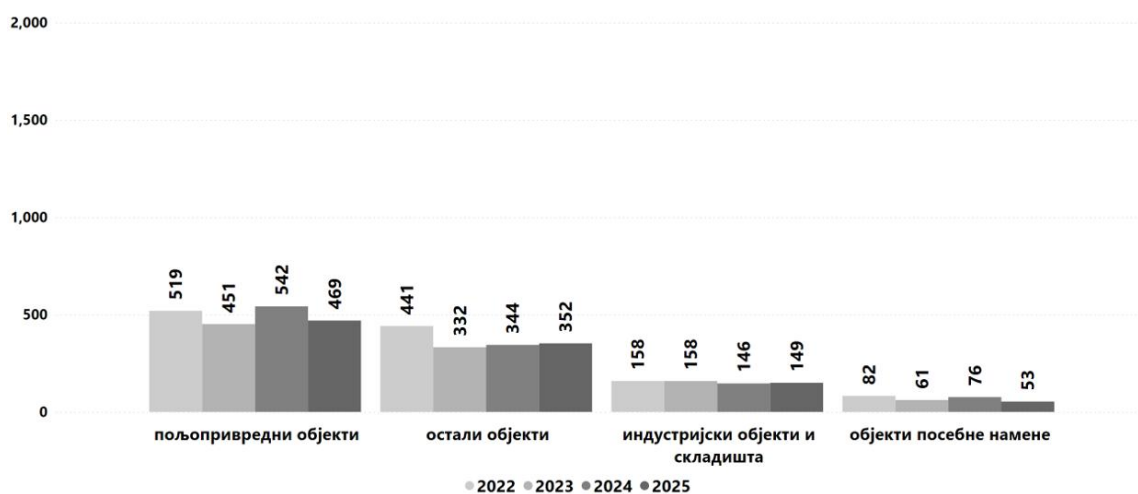
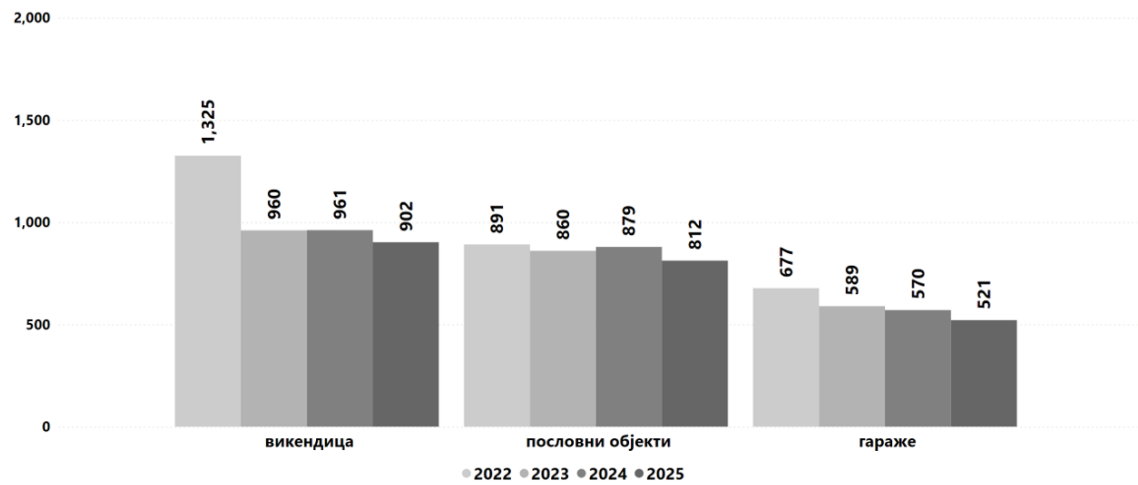
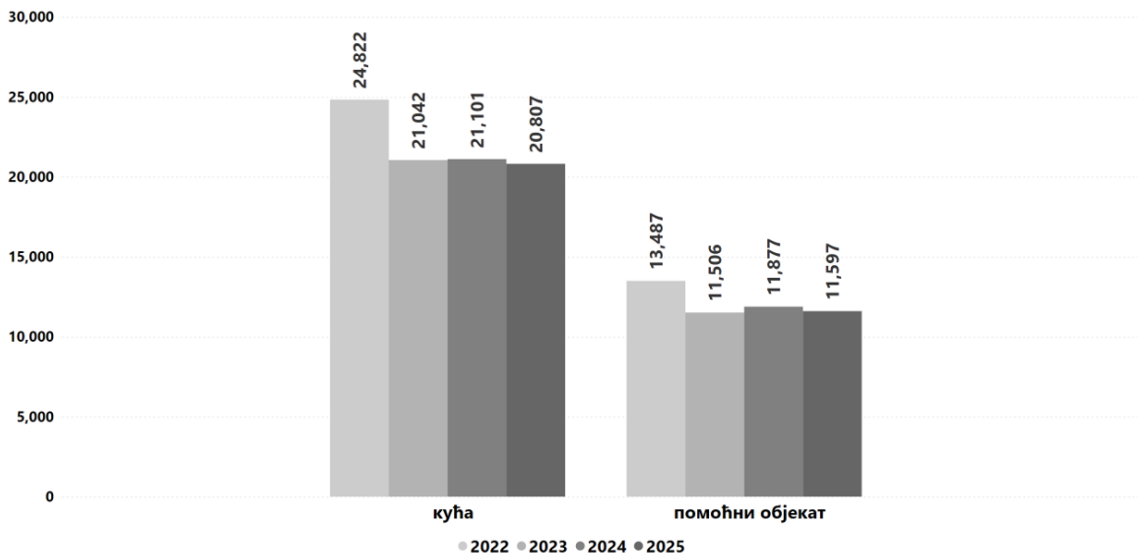


График 12: Број уговора у којима су учествовали објекти у последње четири године

Број уговора у којима су прометоване куће у Републици Србији у 2025. години је у благом смањењу (1%), а број уговора којим су прометоване викендице је за 6% мањи у односу на претходну годину.

## Земљиште

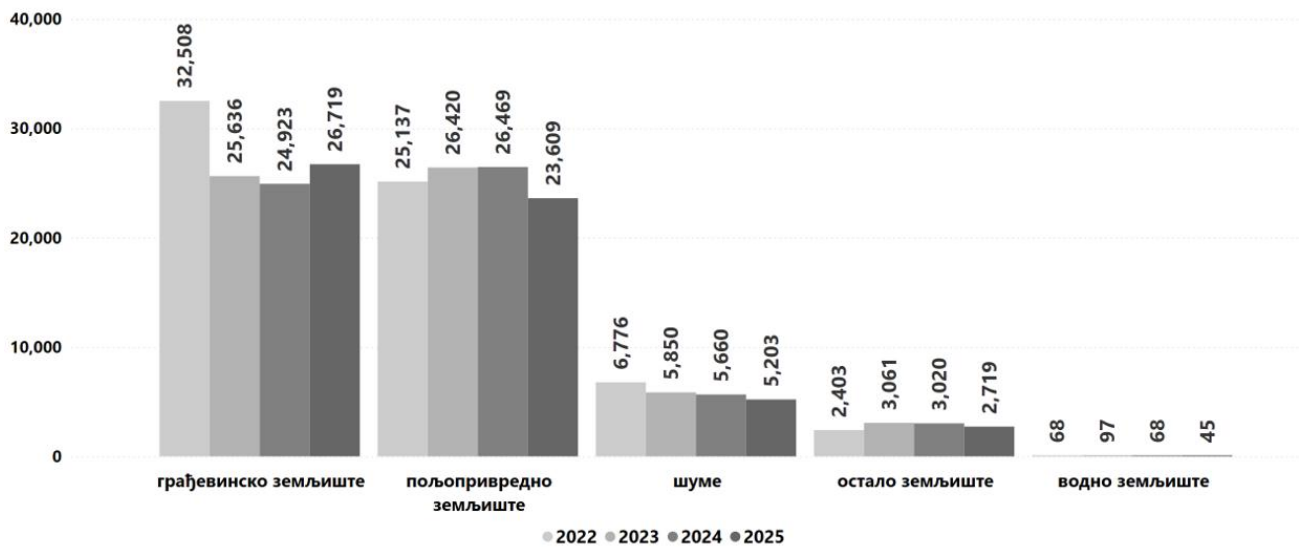


График 13: Број уговора у којима је учествовало земљиште у последње четири године

Број уговора о купопродаји у којима је учествовало грађевинско земљиште у 2025. години био је виши за 7%, док је број уговора са учешћем пољопривредног земљишта је био нижи за 11% у односу на 2024. годину.

График 14 даје приказ броја купопродаја у 2025. години по врстама непокретности у промету и по регионима.

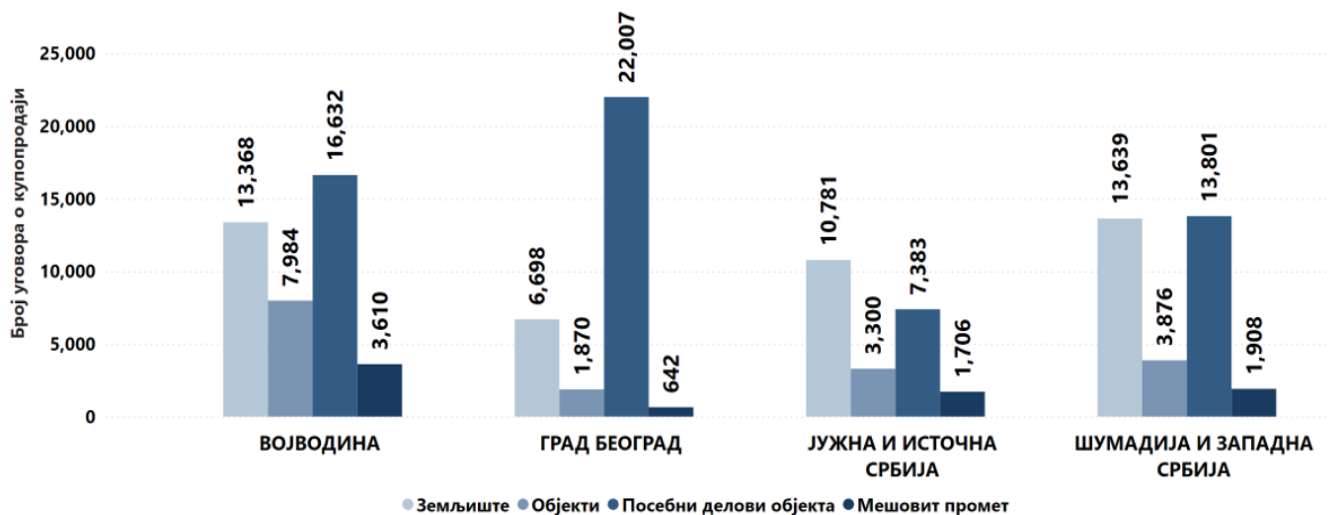


График 14: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у 2025. години

У наставку извештаја представљени су статистички показатељи за кључне категорије непокретности. Приказани подаци заснивају се на методологији обраде која је у усклађена са приступом примењеним у извештају „Статистика цена непокретности“, а који се објављује уз овај годишњи извештај.

Дефиниције коришћене у овом извештају ревидиране су у односу на претходна издања и усклађене са Уредбом Европске комисије ЕУ 2023/1470 (<https://eur-lex.europa.eu>):

**Новоизграђени станови** – односе се на станове који се први пут налазе у промету (куповина од инвеститора). У обраду су укључени станови са годином изградње од 2021. године и новијом (раније: „новоградња“).

**Постојећи станови** – односе се на станове који су већ били предмет промета на тржишту непокретности (купопродаја) (раније: „староградња“).

Значење осталих појмова и скраћеница:

**Медијана** – вредност која дели уређен скуп података на две једнаке половине, при чему 50% вредности има мању, а 50% већу вредност од медијане.

**Просечна вредност** – аритметичка средина свих вредности у посматраном скупу података.

## СТАНОВИ

Статистика цена станова, утврђена је на основу обраде података из уговора о купопродаји непокретности закључених у 2025. години, у којима је евидентиран промет станова. Обрадом су обухваћени уговори који представљају правне послове: купопродаја (за постојеће станове) и куповина од инвеститора (за новоизграђене станове).

Услов за обраду података је да је прометовани удео једнак 1/1 као и подврста непокретности: стан у згради за колективно становање. Додатно, услов за обраду је позната цена непокретности по квадратном метру као и да је квадратура стана већа или једнака од 17 m<sup>2</sup>.

У Републици Србији просечна цена станова у 2025. години је износила 89.977 евра (медијана 84.000 евра). Пораст просечне цене у односу на 2024. годину је 10,4%. **Просечна цена по m<sup>2</sup> станова у 2025. години у Републици Србији, износила је 1.719 EUR/m<sup>2</sup>** (медијана 1.611 EUR/m<sup>2</sup>), што је раст за 8,6% односу на претходну годину. Просечна површина станова у промету је 57 m<sup>2</sup> (срачунато из серије података у распону од 17 – 250m<sup>2</sup>, од чега је у распону од 25m<sup>2</sup> до 90m<sup>2</sup> – 90% података).

Када су у питању **постојећи станови**, просечна цена по m<sup>2</sup> за подручје Републике Србије у 2025. години износила је 1.717 EUR/m<sup>2</sup> (медијана 1.617 EUR/m<sup>2</sup>), што је за 11% више у односу на претходну годину. Просечна површина постојећих станова у промету је 53 m<sup>2</sup> (срачунато из серије података у распону од 17 – 250m<sup>2</sup>, од чега је у распону од 25m<sup>2</sup> до 90m<sup>2</sup> – 91% података). Према структури, заступљени су двособни/двоипособни станови са 37%, једноособни/једноипособни са 28%, трособни/троипособни са 11%, гарсоњере са 6% и 2% – четворособни/четвороипособни (1,5% једна/две/три собе, 0,5% петособни и др.), а са 14% података је непознат податак о собности.

За **новоизграђене станове** на подручју Републике Србије просечна цена по m<sup>2</sup> износила је 1.706 EUR/m<sup>2</sup> (медијана 1.604 EUR/m<sup>2</sup>), што је за 5,9% више у односу на претходну годину. Просечна површина новоизграђених станова је 61 m<sup>2</sup> (срачунато из серије података у распону од 17 – 250m<sup>2</sup>, од чега је у распону од 25m<sup>2</sup> до 90m<sup>2</sup> – 88% података). У структури промета најзаступљенији су двособни/двоипособни станови са 29%, једноособни/једноипособни са 16%, трособни/троипособни са 16%, четворособни/четвороипособни са 4% и гарсоњере са 3% (1% – једна/две собе, петособни и др.), а за 30% података је непознат податак о собности.

На туристичким дестинацијама заступљена је продаја подврсте непокретности стан апартман.

Укупан број купопродаја апартмана у 2025. години на туристичким дестинацијама је: Велико Градиште – 322, Копаник – 240, Чајетина – 228 и др.

## ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ

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

У 2025. години, укупно је на територији Републике Србије склопљено 14.756 уговора у којима су прометовани гаражни простори, од чега је 13.559 уговора који укључују купопродају гаражних места. Најчешће су уговорима о купопродаји обухваћена гаражна места заједно са становима. Када је реч о уделу у укупном броју продатих гаражних места у Републици Србији, највећи део – 49% односи се на територију Града Београда.

Просечна цена прометованих гаражних места на територији Републике Србије у 2025. години је 13.318 евра по гаражном месту, док је медијана 11.200 евра. Просечна цена гаражних места у Републици Србији, у односу на претходну годину је нижа за 8,34%.

Гледано на нивоу општина, највећи број купопродаја гаражних места је на подручју следећих градова/општина: Нови Сад – 1.708, Нови Београд (Град Београд) – 1.501, Вождовац (Град Београд) – 1.389, Савски венац (Град Београд) – 1.042, Звездара (Град Београд) – 966, Земун (Град Београд) – 770, Крагујевац – 656, Чукарица (Град Београд) – 624, Палилула (Град Београд) – 548, Врачар (Град Београд) – 522, Стара Пазова – 518, Медијана (Град Ниш) – 482, Нови Пазар – 457, Панчево – 455, Чајетина – 426 и др.

## ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У 2025. години регистровано је 3.137 купопродаја пословних простора на територији Републике Србије.

Просечна цена по  $m^2$  пословних простора на територији Републике Србије у 2025. години износила је 1.272 EUR/ $m^2$  (медијана 1.083 EUR/ $m^2$ ). У односу на претходну годину просечна цена је нижа за 1,66%.

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 Сад – 264, Рашка – 239, Нови Београд (Град Београд) – 215, Чајетина – 171, Сурчин (Град Београд) – 116, Крагујевац – 107, Медијана (Град Ниш) – 91, Врачар (Град Београд) – 89, Звездара (Град Београд) – 77, Вождовац (Град Београд) – 76, Стари град (Град Београд) – 69, и др.

Површине у промету кретале су се у распонима до  $30m^2$  – 31% података, од  $30m^2$  до  $60m^2$  – 34% података, од  $60m^2$  до  $150m^2$  – 22% података и преко  $150m^2$  – 13% података.

## 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).

Просечна цена кућа у 2025. години у Републици Србији износила је 38.530 евра (медијана 28.000 евра), што је више за 19,62% у односу на претходну годину.

У промету кућа, у 2025. години, највише су биле заступљене куће које имају површину основице од  $70m^2$  до  $120m^2$  са учешћем у укупном промету од 42%, затим куће површине основице од  $20m^2$  до  $70m^2$  са учешћем од 34%, куће површине основице од  $120m^2$  до  $170m^2$  са учешћем од 17% и куће са површином основице већом од  $170m^2$  са учешћем од 7%.

Најчешће су у промету биле парцеле површине од 2 ара до 7 ари – 49%, затим од 7 ари до 12 ари – 22%, преко 12 ари – 17%, и испод 2 ара – 12% од укупног промета.

### Викендице

Викендице се прометују као викендица са парцелом, викендица са парцелом и неким другим објектом и као мешовит промет. Од укупног броја промета викендица у 2025. години, 78% су представљали промети викендица са парцелом, а 22% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету.

Просечна цена викендица прометованих у 2025. години у Републици Србији износила је 33.381 евра (медијана 23.000 евра), што је за 11,73% више у односу на претходну годину.

## ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Грађевинско земљиште се прометује као неизграђено или изграђено грађевинско земљиште. У значајном проценту од око 38% прометује се са неком другом врстом земљишта нпр. пољопривредним, осталим и др. или као мешовит промет са неком другом врстом непокретности и ови промети не садрже појединачне цене непокретности.

Просечна цена прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије у 2025. години једнака је 1.437 EUR/ар, док је медијана 800 EUR/ар. Просечна цена у 2025. години је у односу на претходну годину већа за 5,31%.

У 2025. години, 47% промета грађевинског земљишта је површине од 2 до 10 ари, затим 40% је површине од 10 ари до 1 хектара, 10% чине промети са површином до 2 ара и 3% чине промети преко једног хектара.

## ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ – КУЛТУРА ЊИВА

Просечна површина у промету пољопривредног земљишта – култура њива у 2025. години за подручје Републике Србије је око 1,5 хектара, где је у групи од 50 ари до 2,5 хектара – 52% података, од 10 до 50 ари – 36% података и преко 2,5 хектара – 12% података. Просечна површина у промету по регионима је: 1,6 хектара на подручју Војводине, 1 хектар на подручју Града Београда, 95 ари на подручју Јужне и Источне Србије и 69 ари на подручју Шумадије и Западне Србије.

Просечна цена по ару прометованог пољопривредног земљишта (култура њива) на територији Републике Србије у 2025. години једнака је 92,45 EUR/ар (медијана 86 EUR/ар). Просечна цена у 2025. години бележи пораст од 3,16% у односу на 2024. годину.

Детаљна статистика цена непокретности за 2025. годину дата је у посебном извештају Статистика цена непокретности за 2025. годину који се објављује заједно са овим годишњим извештајем.

**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 достављених од стране органа овере, методолошких унапређења као и због редовног ажурирања база и регистара – извора података.

Свако коришћење, преузимање или цитирање података из овог извештаја условљено је обавезним навођењем извора: Републички геодетски завод – „Извештај о стању на тржишту непокретности за 2025. годину“.