РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

ИЗВЕШТАЈ

О ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОМ СИСТЕМУ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

ЗА 2024. ГОДИНУ

Јун, 2025. године

Садржај:

Увод 3

Врсте система тржишта непокретности (регулисан, делимично регулисан и нерегулисан систем тржишта) 5

Примарно и секундарно тржиште непокретности 7

Резиме 8

1. Делимично регулисано тржиште непокретности и његов удео у укупном тржишту 9
2. Примарно тржиште непокретности 13
3. Примарно тржиште станова 16

Увод

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.

Веома је важно да се промет непокретностима одвија у оквирима прописа и институција које чине уређено тржиште како би се грађани заштитили у погледу права над имовином коју купују, а у ширем смислу како би се гарантовало сигурно пословно окружење које је битно кредибилним инвеститорима. Међутим, **пословање у оквирима уређеног тржишта, поред постојања правног оквира, подразумева и свест самих учесника у погледу садржаја поменутих прописа као и у погледу потенцијалних ризика уколико се одступи од оквира уређеног тржишног пословања.** У Републици Србији доминантан облик плаћања на тржишту непокретности је готовинско плаћање које у 2024. години чини 90% у укупним трансакцијама непокретностима, што је још један од разлога да се помније прати и анализира стање на тржишту непокретности.

Брз и ефикасан процес уписа у катастар непокретности, који након спроведене реформе катастра 2018. године износи мање од 5 дана, последично бележи низ предности. Оваква реформа допринела је повећању транспарентности и сигурности на тржишту, смањујући могућност злоупотреба, омогућавајући већи број трансакција и повећавајући инвестиционе могућности кроз дигитализацију и побољшано функционисање процедура. Подсећамо да је период пре реформе (до 2018.године) представљао велики терет за друштво и привреду стварајући осећај правне несигурности и незадовољства, спречавајући на тај начин бројне трансакције и улагања. **Постојање великог броја трансакција ван регулисаног система тржишта непокретности, може у будућности створити нови талас гомилања правно компликованих предмета у РГЗ и створити нове застоје у решавању оваквих случајева** чиме се обезвређују досадашњи напори да се успостави модеран и ефикасан систем евиденције својинских права.

На основу базе података катастра непокретности (КН) у Републици Србији, према тренутним подацима, постоји око 5,01 милиона објеката уписаних у КН који могу бити предмет трансакција у оквиру уређеног тржишта, дакле уз испуњен један од предуслова - да су својинска права уписана и самим тим подложна заштити. На основу Евиденције о утврђеним променама на објектима, која је израђена на основу сателитских снимака из епоха: 2015 - 2016. године и 2020 - 2021. године, утврђено је да постоји још 4,78 милиона објеката који нису уписани у катастар непокретности због следећих најважнијих разлога:

- Незаконито изграђени објекти који су у процесу озакоњења: Према бази Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре (МГСИ), у Србији постоји око 2,05 милиона незаконито изграђених објеката.
- Други разлози: Преостали део неуписаних објеката представљају објекти који имају неку врсту документације подобне за упис у катастар непокретности, али из различитих разлога овај поступак није ни покренут.

На основу података регистара Републичког геодетског завода, уочена је пракса трговине непокретностима мимо прописа у којима постоји уређен оквир о заштити права учесника у овим трансакцијама.

Следствено, Републички геодестки завод објављује **Извештај о делимично регулисаном систему тржишта непокретности**, којим објашњава појмове као и последице по грађане и државу. Анализа приказана у овом извештају извршена је на основу података из купопродајних уговора са тржишта непокретности достављених од стране органа овере и који су регистровани у Регистру цена непокретности.

Врсте система тржишта непокретности (регулисан, делимично регулисан и нерегулисан систем тржишта непокретности)

Регулисан систем тржишта непокретности представља систем који је регулисан законима и уредбама који прописују начин на који се непокретности могу куповати и продавати, како се воде евиденције о њима и како се плаћају порези и остали намети који произлазе из купопродајних трансакција са непокретностима. У овом систему**, све непокретности су уписане у катастар непокретности.** Овај систем се сматра регулисаним јер постоји јасан законски оквир за све процесе система тржишта непокретности и који се доследно спроводи и поштује. **Захтеви за упис у катастар непокретности које се налазе на регулисаном тржишту решавају се у законском року од 5 радних дана.**

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

Нерегулисан систем тржишта непокретности обухвата некретнине које нису изграђене у складу са законским прописима и регулативама које регулишу тржиште непокретности и које нису уписане у катастар непокретности. Овакве непокретности су ван контроле надлежних институција, при чему су купци често изложени ризику од преваре, и купац може бити неинформисан о правном статусу непокретности коју купује. **Захтеви за упис права власништва за непокретности из нерегулисаног тржишта, достављају се службама за катастар, по службеној дужности, од стране органа локалних самоуправа након завршетка поступка озакоњења и они се решавају у законском року.**

РГЗ нема податке о трансакцијама које се дешавају у нерегулисаном систему тржишта непокретности нити потпуне податке о трансакцијама које се дешавају у делимично регулисаном тржишту.

Регулисан систем тржишта непокретности подразумева следеће елементе односно процесе:

1. **Регулисан процес утврђивања права −** провера документације и постојање правног основа за продају. Ово укључује проверу да ли је продавац стварни власник некретнина у складу са законом и да ли је сва документација која је потребна за продају уредна.

2. **Регулисан процес купопродаје −** процес купопродаје између продавца и купца, који укључује састављање уговора о купопродаји, преглед и потврду документације и трансфер новца.

3. **Регулисан процес уписа промене имаоца права −** након успешне купопродаје, купопродаја мора бити регистрована у катастру непокретности. Регулисан систем тржишта непокретности укључује процес уписа промене имаоца права, који обухвата проверу документације и испуњавање свих законских услова.

4. Регулисан процес утврђивања пореза − процес утврђивања пореза приликом купопродаје непокретности и пореза на пренос апсолутних права у складу са законским оквиром који регулише порезе.

5. Регулисан процес праћења и извештавања са тржишта непокретности − систем праћења и извештавања омогућава влади и другим релевантним органима да прате тржиште непокретности и доносе одлуке на основу информација о стању тржишта.

6. Регулисан процес заштите учесника на тржишту непокретности − процес који се бави заштитом уговорних страна у случају проблема насталих купопродајом некретнине, преварама у вези трансакције као и питањима непоштених маркетиншких пракси.

7. Регулисан систем финансирања куповине непокретности − односи се на начин на који се купује непокретност. То може укључивати кредитирање од стране банке или других финансијских институција.

8. Регулисан систем заштите животне средине − укључује прописе који утврђују заштите животне средине, као и услове за градњу, реконструкцију и коришћење непокретности у циљу заштите животне средине.

9. Регулисан систем заштите културне баштине − укључује прописе који утврђују услове за коришћење и заштиту културних добара, као што су историјске зграде и споменици.

10. Регулисан систем заштите јавног интереса − обухвата прописе који штите јавни интерес у погледу планирања и коришћења непокретности, као што су регулативе које се односе на урбанизам и просторно планирање.

Примарно и секундарно тржиште непокретности

Примарно тржиште представља новоизграђене, непокретности у изградњи и никад коришћене непокретности, односно „купопродаје од инвеститора“.

Секундарно тржиште непокретности представља тржиште које обухвата постојеће непокретности које су већ у власништву неког лица и које се продају на тржишту. То су непокретности које су већ изграђене и користиле су се, и које се продају на тржишту путем власника или посредника у промету непокретности.

Највећи број трансакција делимично регулисаног тржишта непокретности се одиграва на примарном тржишту. У овом извештају анализиран је однос регулисаног и делимично регулисаног тржишта у подсегментима примарног и секундарног тржишта на основу података из Регистра цена непокретности.

Посебан осврт дат је за примарно тржиште станова. Сегменти тржишта су посматрани по регионима, а подсегмент станова, поред региона, посматран је и за територију већих градова у Србији.

Резиме

У 2024. години делимично регулисано тржиште чинило је 25% укупне вредности прометованих непокретности у Републици Србији, што износи 1,8 милијарди евра (*Табела 3* и *Табела 4*), док је у броју купопродаја учествовало са 14% или 17.385 уговора о купопродаји (*Табела 1* и *Табела 2*). У поређењу са претходном годином, удео вредности делимично регулисаног тржишта у односу на укупно тржиште мањи је за седам процентних поена док је удео у броју трансакција мањи за један процентни поен.

Вредност делимично регулисаног тржишта за 2024. годину смањена је за приближно 240 милиона евра у односу на претходну годину (*Табела 3*). Истовремено, број уговора о купопродаји на овом тржишту је смањен за 746 у односу на 2023. годину (*Табела 1*).

Примарно тржиште (куповина од инвеститора) је доминатан сегмент где се одиграва највећи проценат трансакција у оквиру делимично регулисаног тржишта непокретности. Вредност трансакција са делимично регулисаног примарног тржишта приликом куповине од инвеститора за 2024. годину износила је приближно 1,4 милијарде евра што је 58% од вредности укупног примарног тржишта (*Табела 7* и *Табела 8*).

У оквиру примарног тржишта непокретности, **тржиште станова** у Србији чини значајан тржишни подсегмент, имајући у виду удео од око 83% купопродајних уговора у целокупном примарном тржишту непокретности. Примарно тржиште **станова** карактерише промет великог броја станова који нису уписани ни предбележени у катастру непокретности и представљају промет на делимично регулисаном тржишту. Удео купопродајних уговора на **делимично регулисаном примарном тржишту станова** у односу на целокупно примарно тржиште станова за 2024. годину износи 54% за територију Републике Србије а 66% за Град Београд (*Табела 12*).

У наставку су представљени подаци и анализа делимично регулисаног система тржишта кроз три поглавља:

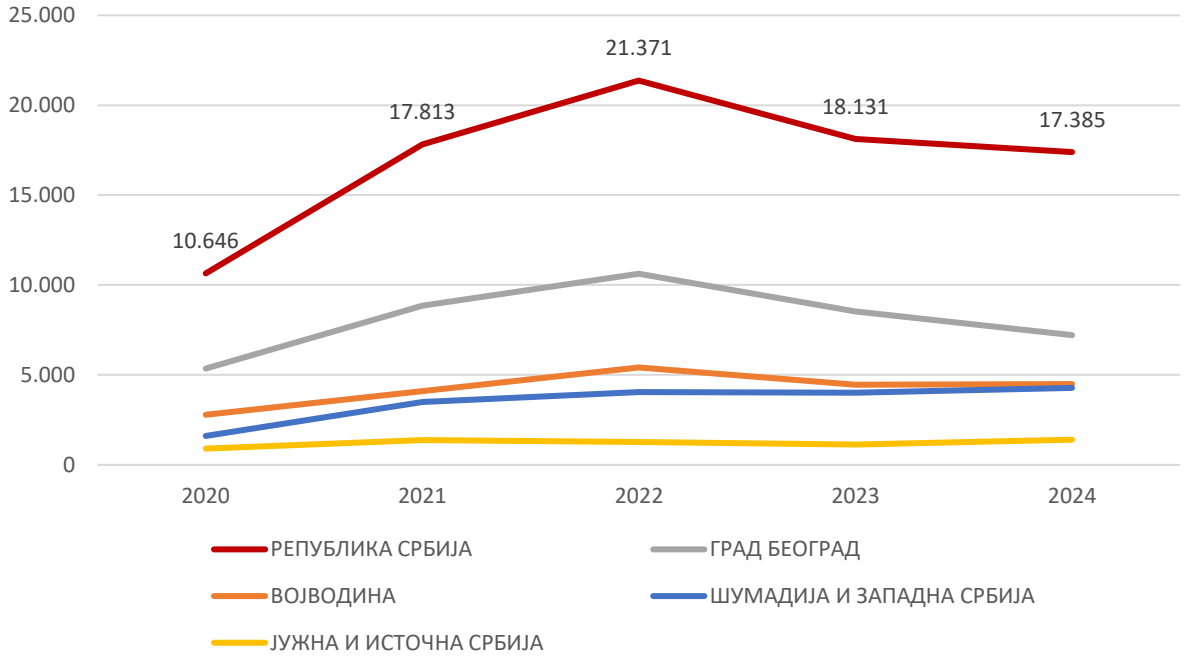
1) Делимично регулисано тржиште непокретности и његов удео у укупном тржишту,
2) Примарно тржиште непокретности и
3) Примарно тржиште станова.

Делимично регулисано тржиште непокретности и његов удео у укупном тржишту

У 2024. години **делимично регулисано тржиште** чини 14% (*Табела 2*) од укупног броја купопродајних уговора у Србији са забележених 17.385 уговора (*Табела 1*).

Број уговора на делимично регулисаном тржишту у Републици Србији у 2024. години је у благом паду у односу на претходне две године (*Графикон 1*). Удео делимично регулисаног тржишта у односу на целокупно тржиште је 14% што је у поређењу са претходном годином мање за један процентни поен (*Табела 2*).

Графикон 1. Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту за Републику Србију и регионе (од 2020. до 2024. године)



Графикон 2 даје упоредни приказ вредности укупног тржишта непокретности и вредности делимично регулисаног тржишта непокретности за Републику Србију и регионе у 2024. години (у милионима евра). Вредност делимично регулисаног тржишта за 2024. годину износи 1,8 милијарди евра (*Табела 3*) што представља 25% (*Табела 4*) од укупне вредности прометованих непокретности у Србији (7,4 милијарде евра -Извештај о стању на тржишту непокретности за 2024.годину, РГЗ). Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта у Републици Србији је био у порасту све до 2022. године (од 23% у 2020. години на 33% у 2022.) док је у 2024. години вредност овог удела нижа за 7 процентних поена у односу на претходну годину (*Графикон 3*). Гледајући по регионима, у Граду Београду и Војводини вредности удела делимично регулисаног тржишта у укупном тржишту имају тренд на нивоу Републике Србије, док је у региону Шумадије и Западне Србије забележен стални пораст овог удела од 2020. године.

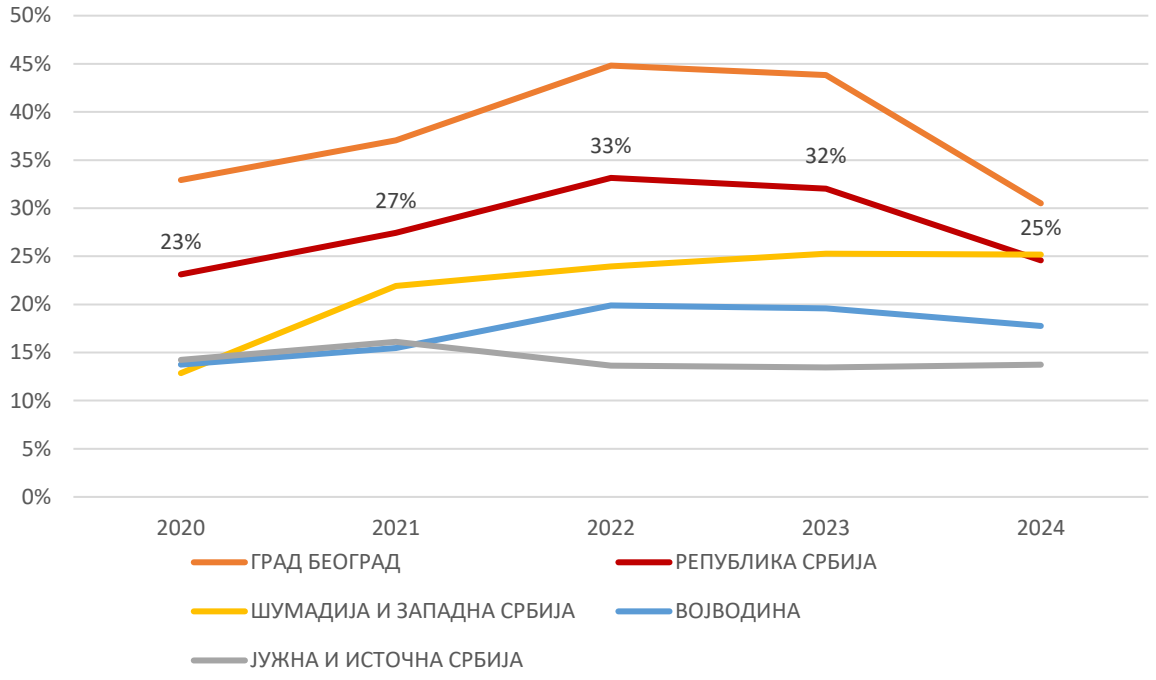
Највећи број склопљених купопродајних уговора на делимично регулисаном тржишту у 2024. године је на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина: Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) – са 3.142 уговора и са уједно највећим обимом новчаних средстава од 560,2 милиона евра што чини приближно трећину укупне вредности делимично регулисаног тржишта (1,8 милијарди евра - *Табела 3*).

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду је канцеларија са највећим бројем достављених купопродајних уговора у 2024. години са делимично регулисаног тржишта непокретности – 775 уговора од укупно 1.619 уговора оверених у овој канцеларији. Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић је уједно канцеларија са највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту и износи 147,2 милиона евра од 261,6 милиона евра колики је укупан обим новчаних средстава у овој канцеларији у 2024. години.

Посматрано по регионима, у броју трансакција остварених на делимично регулисаном тржишту предњачи Град Београд са уделом од 24% (7.221 уговор) у укупним трансакцијама реализованим у Београду (*Табела 1* и *Табела 2*) и са 1.077,0 милиона евра што је 31% од укупне вредности промета у Београду (*Табела 3* и *Табела 4*).

Графикон 2. Упоредни приказ вредности укупног тржишта непокретности и вредности делимично регулисаног тржишта непокретности за Републику Србију и регионе у 2024. години (у милионима евра)

Графикон 3. Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта наведене територије (од 2020. до 2024. године)



Табела 1. Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту за Републику Србију и регионе (од 2020. до 2024. године)

Територија	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
ВОЈВОДИНА	2.784	4.094	5.415	4.455	4.487
ГРАД БЕОГРАД	5.353	8.849	10.626	8.528	7.221
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	902	1.384	1.279	1.133	1.399
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	1.607	3.486	4.051	4.015	4.278
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	10.646	17.813	21.371	18.131	17.385

Табела 2. Удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у односу на укупан број уговора о купопродаји наведене територије (од 2020. до 2024. године)

Територија	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
ВОЈВОДИНА	7%	9%	11%	11%	11%
ГРАД БЕОГРАД	20%	26%	30%	30%	24%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	6%	7%	6%	5%	6%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	6%	10%	11%	12%	13%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	10%	13%	15%	15%	14%

Табела 3. Вредност делимично регулисаног тржишта непокретности (у милионима евра) за Републику Србију и регионе (од 2020. до 2024. године)

Територија	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
ВОЈВОДИНА	161,4	250,2	395,1	330,9	363,0
ГРАД БЕОГРАД	679,0	1.144,8	1.745,2	1.398,7	1.077,0
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	42,7	69,7	64,6	68,7	96,4
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	82,5	215,0	258,3	267,8	289,7
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	965,5	1.679,7	2.463,2	2.066,1	1.826,0

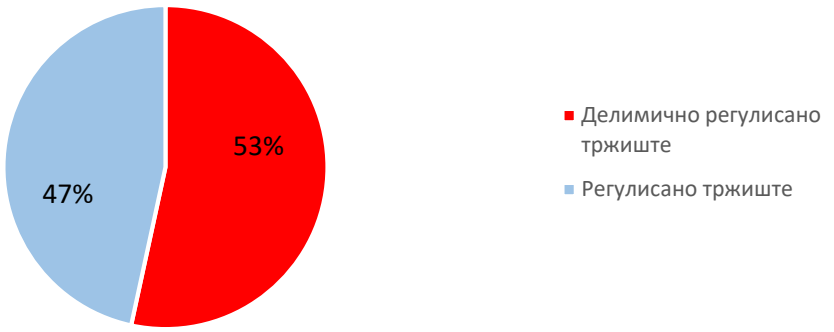
Табела 4. Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта наведене територије (од 2020. до 2024. године)

Територија	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
ВОЈВОДИНА	14%	15%	20%	20%	18%
ГРАД БЕОГРАД	33%	37%	45%	44%	31%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	14%	16%	14%	13%	14%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	13%	22%	24%	25%	25%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	23%	27%	33%	32%	25%

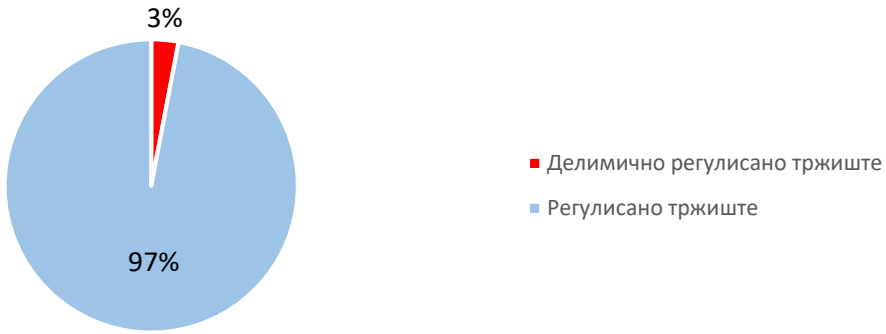
Примарно тржиште непокретности

Посматрајући примарно и секундарно тржиште, заступљеност делимично регулисаног тржишта је значајно већа у примарном тржишту (износи 53% у 2024. години) (*Графикон 4*) него што је то у секундарном где је 3% (*Графикон 5*). Из тог разлога ова анализа делимично регулисаног тржишта се фокусира на примарно тржиште.

*Графикон 4. **Примарно тржиште** - Удео броја уговора на делимично регулисаном **и регулисаном** тржишту у 2024. години*



*Графикон 5. **Секундарно тржиште** - Удео броја уговора на делимично регулисаном **и** регулисаном тржишту у 2024. години*



У 2024. години **делимично регулисано примарно тржиште** у Србији чини 53% примарног тржишта по броју уговора са забележених 14.208 купопродаја (*Табела 5 и Табела 6*). Иако је у поређењу са истим периодом претходне године удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном примарном тржишту у односу на укупан број купопродајних уговора на примарном тржишту Републике Србије мањи за 12 процентних поена, и даље је на примарном тржишту делимично регулисано тржиште доминантније у односу на регулисано (*Табела 6*).

Посматрано по регионима, у уделу броја уговора на делимично регулисаном примарном тржишту у односу на укупно примарно тржиште предњачи Град Београд са 65% (5.514 уговора) од укупног примарног тржишта Града Београда (*Табела 5*). Регион

Шумадије и Западне Србије има удео од 50%, док је у регионима Војводина и Јужна и Источна Србија удео уговора на делимично регулисаном тржишту мањи од половине укупног броја уговора на примарном тржишту (49% односно 41%) (*Табела 6*).

*Табела 5. Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном **примарном** тржишту године за Републику Србију и регионе (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ВОЈВОДИНА	2.529	3.654	4.832	3.953	3.865
ГРАД БЕОГРАД	4.546	7.592	8.755	6.898	5.514
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	824	1.260	1.123	1.037	1.257
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	1.344	2.949	3.436	3.523	3.572
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	9.243	15.455	18.146	15.411	14.208

*Табела 6. Удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном **примарном** тржишту у односу на укупан број уговора о купопродаји на примарном тржишту наведене територије (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ВОЈВОДИНА	58%	61%	63%	60%	49%
ГРАД БЕОГРАД	59%	73%	79%	79%	65%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	50%	53%	49%	46%	41%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	33%	48%	56%	56%	50%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	52%	62%	67%	65%	53%

Вредност делимично регулисаног примарног тржишта износи 58% (*Табела 8*) вредности укупног примарног тржишта Републике Србије са остварених 1.397,9 милиона евра (*Табела 7*). **У односу на претходну годину удео вредности је мањи за 16 процентних поена на нивоу државе** (*Табела 8*).

Посматрано по регионима, у вредности остварених трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту предњачи Град Београд са 771,6 милиона евра што представља 69% од вредности укупног примарног тржишта у Београду. У регионима Војводине и Шумадије и Западне Србије овај удео износи око половине вредности од укупног примарног тржишта посматраног региона, док у региону Јужне и Источне Србије износи 41% (*Табела 7* и *Табела 8*).

*Табела 7. Вредност делимично регулисаног **примарног** тржишта непокретности (у милионима евра) за Републику Србију и регионе (од 2020. до 2024. године)*

Територија	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
ВОЈВОДИНА	143,5	217,6	334,7	278,7	302,4
ГРАД БЕОГРАД	541,9	952,7	1.345,7	1.034,3	771,6
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	37,8	62,0	57,0	63,7	87,8
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	64,7	165,4	205,9	225,3	236,0
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	787,9	1.397,7	1.943,4	1.601,9	1.397,9

*Табела 8. Удео вредности делимично регулисаног **примарног** тржишта у укупној вредности тржишта наведене територије (од 2020. до 2024. године)*

Територија	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
ВОЈВОДИНА	61%	62%	66%	61%	49%
ГРАД БЕОГРАД	73%	80%	88%	85%	69%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	54%	59%	52%	53%	41%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	34%	53%	61%	60%	51%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	63%	72%	78%	74%	58%

Примарно тржиште станова

Примарно тржиште **станова** у Србији чини значајан тржишни подсегмент, имајући у виду удео од око 83% купопродајних уговора у целокупном примарном тржишту непокретности у 2024. години.

Примарно тржиште станова у регионима

У 2024. години у Републици Србији реализовано је 22.014 уговора на примарном тржишту станова. Од тога 6.566 уговора оверено је на територији Града Београда, где је и остварен највећи број купопродаја на примарном тржишту станова (*Табела 9*).

*Табела 9. Број уговора о купопродаји на укупном **примарном** тржишту станова за Републику Србију и регионе (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ВОЈВОДИНА	3.770	5.110	6.345	5.356	6.454
ГРАД БЕОГРАД	6.271	8.328	8.840	6.772	6.566
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	1.483	2.149	2.020	1.924	2.729
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	3.673	5.284	5.176	5.463	6.266
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	15.197	20.871	22.381	19.515	22.014

Вредност промета на примарном тржишту станова у Републици Србији у 2024. години износила је 2.020,5 милиона евра (*Табела 10*).

*Табела 10. Вредност укупног **примарног** тржишта станова (у милионима евра) у првом полугодишту за Републику Србију и регионе (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ВОЈВОДИНА	191,7	272,4	396,4	334,7	520,7
ГРАД БЕОГРАД	656,4	1.024,0	1.328,0	1.000,2	945,6
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	50,0	78,9	80,4	89,1	175,3
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	155,8	222,3	238,5	279,8	378,8
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	1.053,8	1.597,5	2.043,4	1.703,7	2.020,5

Делимично регулисано примарно тржиште станова у регионима

У оквиру примарног тржишта станова у промету је велики број станова који нису уписани ни предбележени у катастру непокретности и представљају промет у делимично регулисаном систему тржишта. Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном примарном тржишту станова на територији Републике Србије и региона приказан је табеларно (*Табела 11*). Гледано по уделу броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном примарном тржишту станова у односу на целокупно примарно тржиште станова, у 2024. години овај удео је за територију Републике Србије мањи за 11 процентних поена у односу на претходну годину и износи 54% (*Табела 12*). На територији града Београда удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном примарном тржишту станова у односу на укупан број уговора о купопродаји на примарном тржишту станова и

даље је висок (66%) иако бележи пад од 15 процентних поена у односу на претходну годину (*Табела 12*).

*Табела 11. Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном **примарном** тржишту станова за Републику Србију и регионе (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ВОЈВОДИНА	2.330	3.274	4.155	3.307	3.352
ГРАД БЕОГРАД	3.787	6.378	7.247	5.514	4.317
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	755	1.168	985	907	1.146
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	1.226	2.563	2.934	3.052	3.100
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	8.098	13.383	15.321	12.780	11.915

*Табела 12. Удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном **примарном** тржишту станова у односу на укупан број уговора о купопродаји на примарном тржишту станова наведене територије (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ВОЈВОДИНА	62%	64%	65%	62%	52%
ГРАД БЕОГРАД	60%	77%	82%	81%	66%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	51%	54%	49%	47%	42%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	33%	49%	57%	56%	49%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	53%	64%	68%	65%	54%

Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту станова у 2024. години на територији Србије и региона прати промене у броју уговора на делимично регулисаном примарном тржишту станова (*Табела 13*). Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова на нивоу државе је 59%, а гледано по регионима највиши је у Београду (71%), а у осталим регионима износи: Војводина 51%, Шумадија и Западна Србија 50% а Јужна и Источна Србија 41% (*Табела 14*).

*Табела 13. Вредност делимично регулисаног **примарног** тржишта станова (у милионима евра) за Републику Србију и регионе (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ВОЈВОДИНА	119,8	179,0	268,2	210,6	263,6
ГРАД БЕОГРАД	480,8	849,3	1.184,0	880,9	673,3
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	26,0	45,6	40,2	48,1	72,7
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	52,5	113,0	141,3	163,0	188,2
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	679,1	1.186,9	1.633,7	1.302,5	1.197,8

*Табела 14. Удео вредности делимично регулисаног **примарног** тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова **наведене територије** (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ВОЈВОДИНА	62%	66%	68%	63%	51%
ГРАД БЕОГРАД	73%	83%	89%	88%	71%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	52%	58%	50%	54%	41%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	34%	51%	59%	58%	50%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	64%	74%	80%	76%	59%

Примарно тржиште станова у већим градовима

Табела 15 приказује број уговора на укупном примарном тржишту станова у 2024. години по већим градовима у Србији, а *Табела 16* приказује вредност овог тржишта. Број уговора и вредност примарног тржишта станова у 2024. години је у градовима Нови Сад, Ниш и Крагујевац у порасту у односу на претходну годину.

*Табела 15. Број уговора о купопродаји на **примарном** тржишту станова у већим градовима (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
БЕОГРАД	6.271	8.328	8.840	6.772	6.566
КРАГУЈЕВАЦ	509	571	804	615	1.025
НИШ	680	989	890	765	1.456
НОВИ САД	2.405	3.049	3.530	2.150	3.203

*Табела 16. Вредност **примарног** тржишта станова (у милионима евра) у већим градовима (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
БЕОГРАД	656,4	1.024,0	1.328,0	1.000,2	945,6
КРАГУЈЕВАЦ	21,8	21,5	35,6	31,8	71,9
НИШ	23,4	38,8	41,4	42,9	117,2
НОВИ САД	138,4	192,2	262,5	166,2	305,6

Делимично регулисано примарно тржиште станова у већим градовима

Делимично регулисано примарно тржиште станова гледано по броју уговора најзаступљеније је у Београду и Новом Саду (*Табела 17*). Београд има водећу позицију у уделу броја уговора на делимично регулисаном примарном тржишту станова (66%). За Крагујевац овај удео износи 24% и најнижи је у последњих пет година. Удео овог тржишта у 2024. години, у Новом Саду је 55% а у Нишу 46% (*Табела 18*).

*Табела 17. Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном **примарном** тржишту станова у већим градовима (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
БЕОГРАД	3.787	6.378	7.247	5.514	4.317
КРАГУЈЕВАЦ	194	329	469	300	245
НИШ	431	781	510	494	676
НОВИ САД	1.751	2.191	2.661	1.613	1.752

*Табела 18. Удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном **примарном** тржишту станова у односу на укупан број уговора о купопродаји на примарном тржишту станова наведене територије (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
БЕОГРАД	60%	77%	82%	81%	66%
КРАГУЈЕВАЦ	38%	58%	58%	49%	24%
НИШ	63%	79%	57%	65%	46%
НОВИ САД	73%	72%	75%	75%	55%

Вредност промета на **делимично регулисаном примарном** тржишту станова у 2024. години забележила је пораст у градовима Нови Сад, Ниш и Крагујевац у односу на претходну годину док је у Београду дошло до смањења вредности промета (*Табела 19*). Гледано по уделу вредности делимично регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова наведене територије, Град Београд са 71% овог удела има водећу позицију, затим Нови Сад са 53%, Ниш 41% а за Крагујевац овај удео износи 22% (*Табела 20*).

*Табела 19. Вредност остварeног промета на делимично регулисаном **примарном** тржишту станова од 2020. до 2024. године у већим градовима (у милионима евра)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ГРАД БЕОГРАД	480,8	849,3	1.184,0	880,9	673,3
КРАГУЈЕВАЦ	7,7	9,4	19,2	15,1	16,1
НИШ	14,3	30,6	23,1	28,0	47,9
НОВИ САД	96,5	134,4	195,8	121,6	161,6

*Табела 20. Удео вредности делимично регулисаног **примарног** тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова у већим градовима (од 2020. до 2024. године)*

Територија	2020	2021	2022	2023	2024
ГРАД БЕОГРАД	73%	83%	89%	88%	71%
КРАГУЈЕВАЦ	35%	44%	54%	47%	22%
НИШ	61%	79%	56%	65%	41%
НОВИ САД	70%	70%	75%	73%	53%

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.