

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

ИЗВЕШТАЈ
О РЕГУЛИСАНОМ СИСТЕМУ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ У
РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ
ЗА ПРВО ПОЛУГОДИШТЕ 2024. ГОДИНЕ

Децембар, 2024. године

Садржај:

Увод.....	3
Регулисан, делимично регулисан и нерегулисан систем тржишта непокретности	5
Примарно и секундарно тржиште непокретности.....	7
Резиме	8
1. Регулисано тржиште непокретности и његов удео у укупном тржишту.....	9
2. Примарно тржиште непокретности	13
3. Примарно тржиште станова	16

Увод

Овај *Извештај о регулисаном систему тржишта непокретности* има за циљ да употпуни слику о тржишту непокретности у Србији и представи информације од значаја за доношење одлука на различитим нивоима управљања, од државног до локалног. Такође, извештај је намењен учесницима на тржишту непокретности, инвеститорима, јавности и има за циљ да допринесе већој транспарентности у овом сектору.

Републички геодетски завод такође објављује *Извештај о делимично регулисаном систему тржишта непокретности*, којим обезбеђује важне информације, објашњава појмове као и последице по грађане и државу.

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 су купили, 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 првом полугодишту 2024. године чини 92% 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, доприноси повећању транспарентности и сигурности на тржишту, смањује могућност злоупотреба, омогућава већи број трансакција и повећава инвестиционе могућности у сектору некретнина. Решавање „старих предмета“ из периода пре 2018. године, односно пре реформе процедура и дигитализације а нарочито из периода власничке трансформације привреде, представља велики терет за цело друштво и привреду стварајући осећај правне несигурности и незадовољства и тиме спречавајући 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 4,97 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, која је објављена 2017.године ([МГСИ](#)) у Србији постоји близу 2,1 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.

Регулисан, делимично регулисан и нерегулисан систем тржишта непокретности

У Србији постоји 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 утврђивања права, процес регистрације, процес заштите учесника на тржишту непокретности, процес финансирања од стране финансијских институција и др. **нису у потпуности регулисани**. Најчешћи разлози су да документација није подобна за упис у катастар непокретности, односно недостаје неки обавезни елемент за упис у катастар непокретности у складу са важећим законом, документација није предата за упис или документација настала приликом утврђивања права није спроводива. **У овим случајевима рокови за решавање не могу бити прецизно дефинисани јер** некретнине које се налазе на делимично регулисаном 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 тржити.

Регулисан систем тржишта непокретности подразумева следеће елементе односно процесе:

1. Регулисан процес утврђивања права: Регулисан систем тржишта непокретности укључује поступак утврђивања права над некретнином, што укључује проверу документације и постојање правног основа за продају. Ово укључује проверу да ли се некретнина продаје од стране њеног стварног власника у складу са законом и да ли је сва документација која је потребна за продају уредна.

2. Регулисан процес купопродаје: Регулисан систем тржишта непокретности обухвата 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: Регулисан систем тржишта непокретности обухвата 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: Регулисан систем тржишта непокретности обухвата и систем праћења и извештавања, који 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: Регулисан систем тржишта непокретности укључује и регулисан систем заштите свих учесника у процесу купопродаје непокретности, који се бави питањима попут непоштених маркетиншких пракси, преваре у вези са трансакцијама и заштите уговорних страна у случају проблема са купљеном некретнином.

7. Регулисан систем финансирања куповине непокретности: Регулисан систем тржишта непокретности обухвата и регулисан систем финансирања куповине непокретности, који се односи 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 за некретнине.

Резиме

У првом полугодишту 2024. године регулисано тржиште чинило је 73% укупне вредности прометованих непокретности у Србији са 2,5 милијарди евра. По броју купопродајних уговора, ово тржиште имало је удео од 86%, са укупно 51.898 уговора о купопродаји.

Вредност оствареног промета на регулисаном тржишту за прво полугодиште 2024. године од 2,5 милијарди евра је у односу на прошлу годину у порасту за 347 милиона евра (Табела 3), а удео вредности регулисаног тржишта у односу на вредност укупног тржишта је порасла за седам процентних поена.

Број купопродајних уговора у првом полугодишту 2024.године на територији Републике Србије у односу на исти период претходне године већи је за 1.174 (Табела 1). Удео уговора на регулисаном тржишту у односу на укупно тржиште у Републици Србији је на приближно истом нивоу у последње четири године (Табела 2).

Примарно регулисано тржиште, чини 43% од укупног примарног тржишта, мерено бројем купопродајних уговора (Графикон 4). Вредност трансакција регулисаног тржишта приликом куповине од инвеститора у првом полугодишту 2024. године износила је 410,4 милиона евра, односно 37% укупне вредности примарног тржишта. Ово представља пораст вредности регулисаног примарног тржишта у односу на прво полугодиште 2023. године када је износила 256,6 милиона евра (Табела 7) и чинила је 23% од укупне вредности примарног тржишта (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. У првом полугодишту 2024.године, удео регулисаног примарног тржишта станова у укупном примарном тржишту станова износио је 42% за целу територију Републике Србије (Табела 12). Удео вредности регулисаног примарног тржишта станова у односу на укупно примарно тржиште станова у Републици Србији износи 35% (Табела 14).

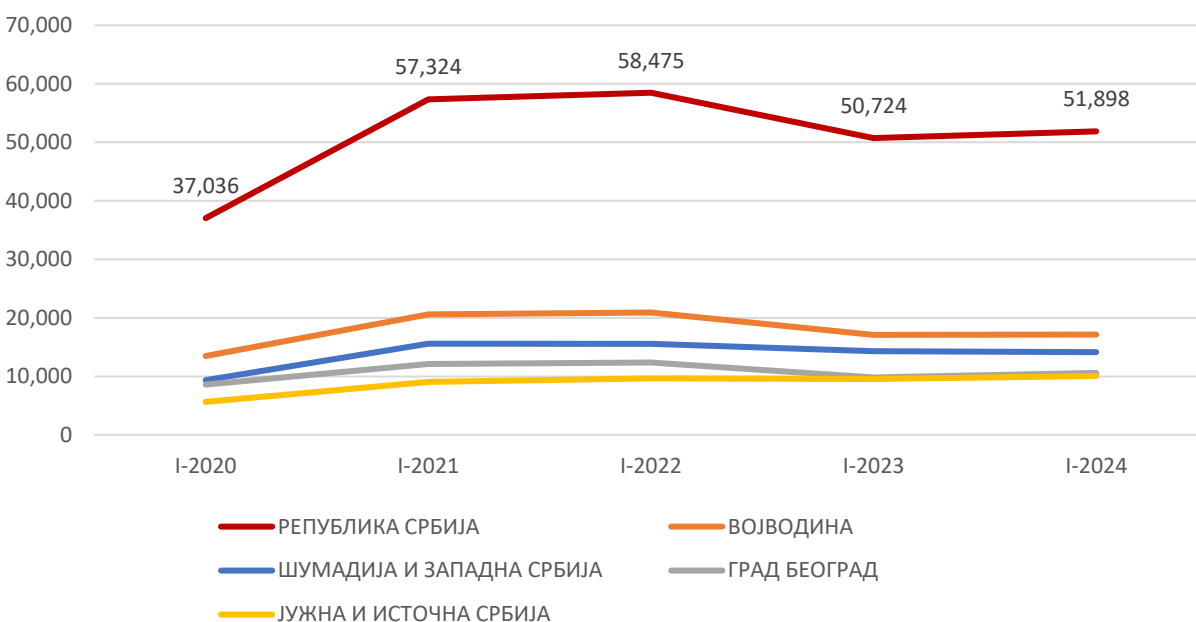
У наставку су представљени подаци и анализа регулисаног система тржишта кроз три поглавља:

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

1. Регулисано тржиште непокретности и његов удео у укупном тржишту

У првом полугодичу 2024. године **регулисано тржиште** чини 86% (Табела 2) од укупног броја купопродајних уговора у Србији са забележених 51.898 уговора (Табела 1). Број уговора на регулисаном тржишту непокретности је у првом полугодичу 2024. године за Републику Србију у благом порасту у односу на исти период прошле године (Графикон 1). Удео броја уговора на регулисаном тржишту је на приближно истом нивоу од првог полугодича 2021. године (Табела 2).

Графикон 1. Број уговора о купопродаји на регулисаном тржишту у првом полугодичу од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе



Графикон 2 даје упоредни приказ вредности укупног тржишта непокретности и вредности регулисаног тржишта непокретности за Републику Србију и регионе у првом полугодичу 2024. године. Вредност регулисаног тржишта за прво полугодиче 2024. године износила је близу 2,5 милијарди евра (Табела 3) што представља 73% (Табела 4) од укупне вредности прометованих непокретности у Републици Србији (3,4 милијарде евра - [Полугодишњи извештај о тржишту непокретности 2024, РГЗ](#)). Удео вредности регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта у Републици Србији опао је са 78% у првом полугодичу 2020. године на 66% у истом периоду 2023. године, док је у првом полугодичу 2024. године достигао 73% што представља пораст од 7 процентних поена у поређењу са истим периодом прошле године (Графикон 3).

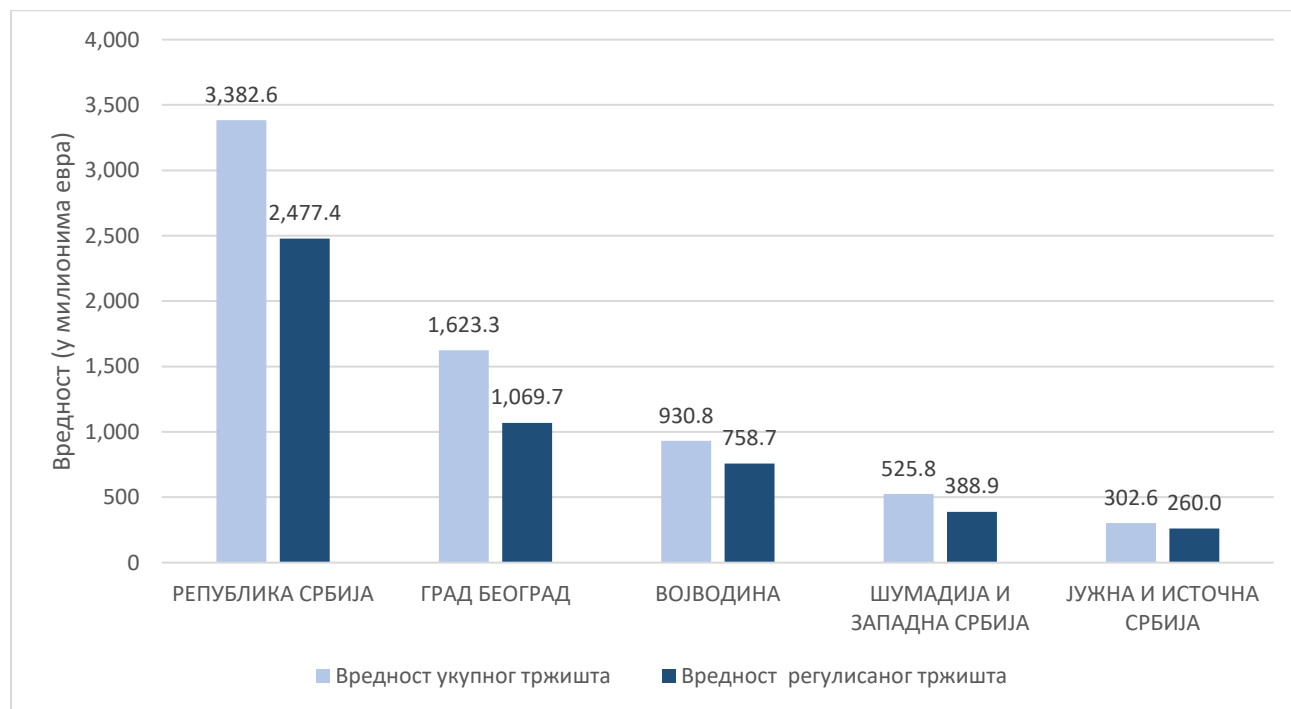
Највећи број склопљених купопродајних уговора на регулисаном тржишту у првом полугодичу 2024. године је на подручју Основног суда у Новом Саду (територије општина: Бачки Петровац, Беочин, Жабаљ, Сремски Карловци, Темерин, Тител и град Нови Сад) – са 4.244 уговора, а највећи обим новчаних средстава је на подручју Првог основног

суда у Београду (територије градских општина: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) од око 444 милиона евра.

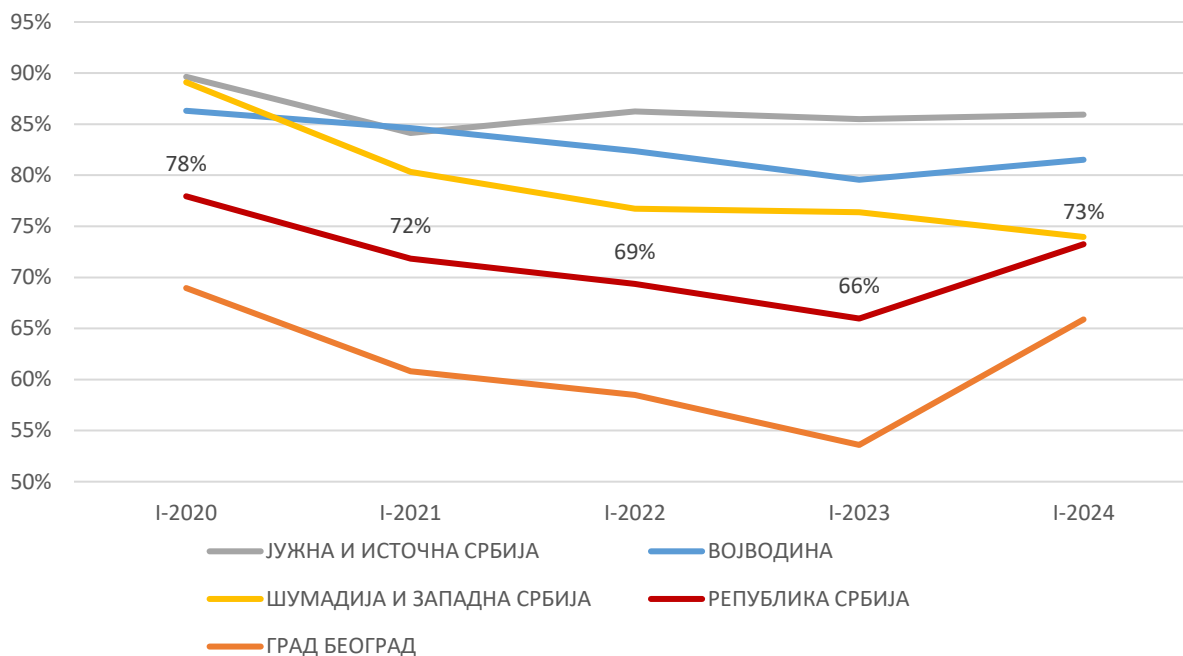
Канцеларија Јавни бележник Вишица Сретеновић са територије Основног суда у Бору (територија општине Бор) имала је највећи број достављених купопродајних уговора са регулисаног тржишта непокретности у првом полугодишту 2024. године – 773 уговора, што представља и укупан број оверених уговора у овој канцеларији. Канцеларија Јавни бележник Јасна Бојацијевска са територије Трећег основног суда у Београду (територије градских општина Земун, Нови Београд и Сурчин) је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава на регулисаном тржишту и износи 84 милиона евра од 106,5 милиона евра колики је укупан обим новчаних средстава у овој канцеларији.

Поређећи регионе, регион Града Београда се издваја с најмањим уделом регулисаног тржишта у погледу броја трансакција остварених у том граду, са 74% учешћа и укупно 10.585 уговора (Табела 1 и Табела 2). Када је реч о вредности, регулисано тржиште у Београду износи близу 1,1 милијарду евра, што представља 66% укупне вредности промета непокретности у овом граду (Табела 3 и Табела 4).

Графикон 2. Упоредни приказ вредности укупног тржишта непокретности и вредности регулисаног тржишта непокретности за Републику Србију и регионе у првом полугодишту 2024. године



Графикон 3. Удео вредности регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта наведене територије



Табела 1. Број уговора о купопродаји на регулисаном тржишту у првом полугодишту од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	13.471	20.579	20.909	17.092	17.137
ГРАД БЕОГРАД	8.585	12.120	12.358	9.828	10.585
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	5.636	9.048	9.672	9.519	10.060
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	9.348	15.579	15.543	14.302	14.127
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	37.036	57.324	58.475	50.724	51.898

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	93%	91%	90%	88%	89%
ГРАД БЕОГРАД	80%	73%	71%	68%	74%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	95%	94%	94%	95%	94%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	95%	92%	90%	88%	87%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	90%	87%	86%	84%	86%

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	377,3	635,0	786,6	662,7	758,7
ГРАД БЕОГРАД	596,3	870,8	1.077,4	898,6	1.069,7
ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	109,5	169,8	195,6	180,6	260,0
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	214,0	355,3	399,9	388,8	388,9
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	1.297,1	2.030,9	2.459,4	2.130,6	2.477,4

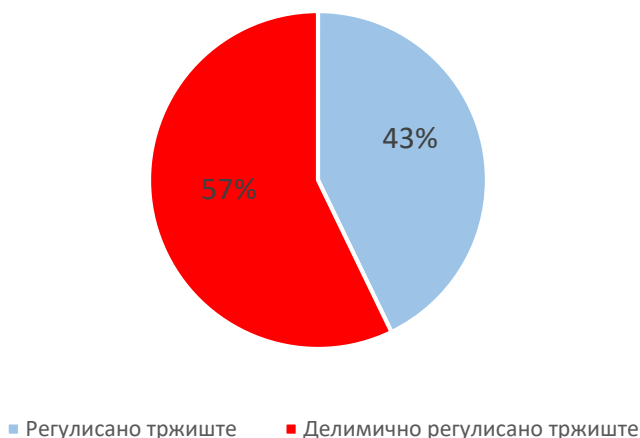
Табела 4. Удео вредности регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта наведене територије у првом полугодиишту од 2020. до 2024. године

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	86%	85%	82%	80%	82%
ГРАД БЕОГРАД	69%	61%	58%	54%	66%
ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	90%	84%	86%	85%	86%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	89%	80%	77%	76%	74%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	78%	72%	69%	66%	73%

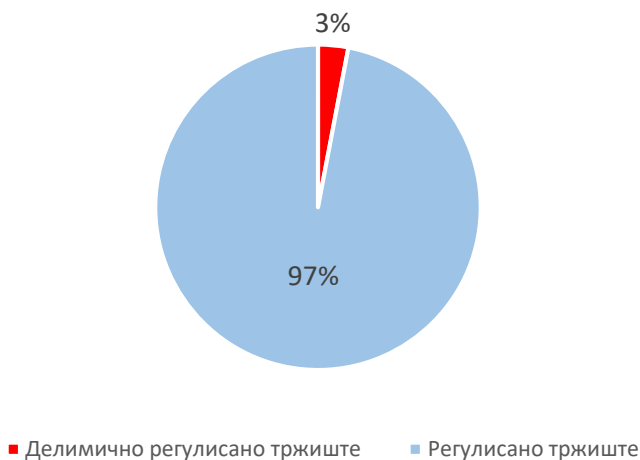
2. Примарно тржиште непокретности

У првом полугодишту 2024. године, регулисано тржиште чини 43% примарног тржишта непокретности, које подразумева куповину од инвеститора (Графикон 4). На секундарном тржишту, које представља продају већ постојећих непокретности од власника, овај удео износи 97% (Графикон 5).

Графикон 4. *Примарно тржиште* - Процент броја уговора на регулисаном и делимично регулисаном тржишту за прво полугодиште 2024. године



Графикон 5. *Секундарно тржиште* - Процент броја уговора на регулисаном и делимично регулисаном тржишту за 2023. годину



У првом полугодишту 2024. године на **регулисаном примарном тржишту** у Србији забележено је 5.278 купопродајних уговора. У односу на прво полугодиште 2023.године, удео уговора на регулисаном примарном тржишту Републике Србије је порастао за 10 процентних поена (Табела 5 и Табела 6).

Посматрано по регионима, удео уговора на регулисаном примарном тржишту у односу на укупан број уговора наведене територије је најмањи за Град Београд 30% (1.248 уговора) (Табела 5). Овај удео је у односу на прво полугодиште 2023. године за град Београд порастао за 11 процентних поена (Табела 6).

Табела 5. Број уговора о купопродаји на регулисаном **примарном** тржишту у првом полугодишту од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	680	1.121	1.371	1.260	1.704
ГРАД БЕОГРАД	1.583	1.366	1.334	893	1.248
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	372	515	600	521	672
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	993	1.491	1.391	1.317	1.654
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	3.628	4.493	4.696	3.990	5.278

Табела 6. . Удео броја уговора о купопродаји на регулисаном **примарном** тржишту у односу на укупан број уговора о купопродаји на примарном тржишту наведене територије

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	42%	39%	39%	38%	48%
ГРАД БЕОГРАД	47%	26%	24%	19%	30%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	60%	48%	51%	52%	54%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	69%	57%	48%	44%	49%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	51%	38%	36%	33%	43%

Удео у вредности регулисаног примарног тржишта за прво полугодиште 2024. године износи 37% (Табела 8) од укупне вредности прометованих непокретности на примарном тржишту у Републици Србији са остварених 410,4 милиона евра (Табела 7). У односу на прво полугодиште 2023. године вредност регулисаног примарног тржишта је порасла за близу 154 милиона евра.

Посматрано по регионима, удео вредности остварених трансакција на регулисаном примарном тржишту је најмањи за Град Београд са 27% (145,9 милиона евра) у односу на укупну вредност примарног тржишта за град Београд (Табела 7 и Табела 8).

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	34,4	54,9	78,4	83,3	127,9
ГРАД БЕОГРАД	101,7	118,1	102,0	81,8	145,9
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	14,7	18,8	25,1	22,8	38,7
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	45,7	67,2	63,9	68,7	98,0
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	196,5	259,1	269,4	256,6	410,4

Табела 8. Удео вредности регулисаног **примарног тржишта** у укупној вредности примарног тржишта наведене територије

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	39%	36%	35%	37%	47%
ГРАД БЕОГРАД	33%	20%	14%	12%	27%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	57%	41%	47%	44%	50%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	68%	51%	41%	40%	47%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	40%	28%	23%	23%	37%

3. 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 првом полугодшту 2024.године.

Примарно тржиште станова у регионима

У првом полугодшту 2024. године у Републици Србији релизовано је 10.269 уговора на укупном примарном тржишту станова. Од тога 3.246 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 у првом полугодшту од 2020. до 2024. године за републику Србију и регионе

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	1.442	2.363	2.952	2.750	2.934
ГРАД БЕОГРАД	2.775	4.170	4.354	3.724	3.246
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	551	954	1.024	850	1.098
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	1.280	2.287	2.460	2.601	2.991
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	6.048	9.774	10.790	9.925	10.269

Вредност промета на примарном тржишту станова у Републици Србији за прво полугодиште 2024. године износила је 888,7 милиона евра, од тога 457,1 милион на територији Града Београда (Табела 10).

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	72,0	119,8	182,0	169,4	211,7
ГРАД БЕОГРАД	276,7	509,8	621,8	571,3	457,1
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	20,1	33,1	40,7	37,8	58,0
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	55,3	92,5	109,4	126,0	161,9
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	424,1	755,3	953,9	904,5	888,7

Регулисано примарно тржиште станова у регионима

Број уговора о купопродаји на регулисаном примарном тржишту станова на територији Републике Србије у првом полугодшту 2024.године износи 4.339 и у односу на исти период 2023.године то је више за 1.142 уговора (Табела 11).

Посматрано по уделу броја уговора на регулисаном примарном тржишту станова у односу на укупно примарно тржиште станова, забележен је пораст удела регулисаног тржишта са 32% у првом полугодшту 2023. године на 42% у првом полугодшту 2024. године за територију Републике Србије (Табела 12). Гледано по регионима удео броја

уговора на регулисаном примарном тржишту станова је највише порастао на територији града Београда са 16% у првом полугодишту 2023. на 29% у првом полугодишту 2024. године. У региону Јужне и Источне Србије ово тржиште је на приближно истом нивоу у односу на исти период претходне године (51% и 52% укупног примарног тржишта у том региону), што је уједно и највиши ниво овог удела гледано по регионима (Табела 12).

Табела 11. Број уговора о купопродаји на регулисаном **примарном** тржишту станова у првом полугодишту од 2020. до 2024. године за републику Србију и регионе

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	553	826	1.030	1.003	1.345
ГРАД БЕОГРАД	1.261	960	903	611	951
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	328	442	513	435	574
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	870	1.294	1.180	1.148	1.469
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	3.012	3.522	3.626	3.197	4.339

Табела 12. Удео броја уговора о купопродаји на регулисаном **примарном** тржишту станова у односу на укупан број уговора о купопродаји на примарном тржишту станова наведене територије

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	38%	35%	35%	36%	46%
ГРАД БЕОГРАД	45%	23%	21%	16%	29%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	60%	46%	50%	51%	52%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	68%	57%	48%	44%	49%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	50%	36%	34%	32%	42%

Вредност регулисаног примарног тржишта станова у првом полугодишту 2024. године износи 310,1 милион евра (Табела 13). **Удео вредности** оставреног промета на **регулисаном примарном тржишту станова** у односу на укупну вредност примарног тржишта станова у Републици Србији у првом полугодишту 2024. године износи 35% и за 15 процентних поена је већи у односу на исти период 2023. године. Најмањи удео вредности регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова наведене територије забележен је на територији града Београда и износи 24% а највећи на територији Јужне и Источне Србије – 49% (Табела 14).

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	28,3	37,9	59,9	57,5	95,6
ГРАД БЕОГРАД	89,6	89,2	80,9	55,5	108,5
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	11,3	13,8	19,6	16,6	28,6
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	38,1	49,5	47,2	51,8	77,4
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	167,3	190,4	207,6	181,3	310,1

Табела 14. Удео вредности регулисаног **примарног** тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова наведене територије

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ВОЈВОДИНА	39%	32%	33%	34%	45%
ГРАД БЕОГРАД	32%	18%	13%	10%	24%
ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	56%	42%	48%	44%	49%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	69%	53%	43%	41%	48%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	39%	25%	22%	20%	35%

Примарно тржиште станова у већим градовима

Табела 15 приказује број уговора на примарном тржишту станова у првом полугодишту 2024. године по већим градовима у Србији, а Табела 16 приказује вредност овог тржишта.

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ГРАД БЕОГРАД	2.775	4.170	4.354	3.724	3.226
КРАГУЈЕВАЦ	191	239	399	273	449
НИШ	259	456	484	321	514
НОВИ САД	898	1.376	1.703	1.015	1.386

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ГРАД БЕОГРАД	276,7	509,8	621,8	571,3	457,1
КРАГУЈЕВАЦ	7,6	8,0	18,2	13,0	26,6
НИШ	10,4	17,3	22,5	16,7	32,5
НОВИ САД	50,3	82,6	125,7	81,9	115,9

Регулисано примарно тржиште станова у већим градовима

Број купопродајних уговора на регулисаном примарном тржишту станова у Београду, Новом Саду, Нишу и Крагујевцу у последњих пет година приказан је табеларно (Табела 17). У свим већим градовима дошло је до пораста броја уговора на регулисаном примарном тржишту станова у првом полугодишту 2024. године у односу на исти период претходне године.

У првом полугодишту 2024. године град са највећим **уделом броја уговора на регулисаном примарном тржишту станова** у односу на укупан број уговора на примарном тржишту станова наведене територије је био Крагујевац са 65%, а најмањим Град Београд са 29% (Табела 18).

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ГРАД БЕОГРАД	1.261	960	903	611	931
КРАГУЈЕВАЦ	102	101	166	110	293
НИШ	150	75	220	104	230
НОВИ САД	264	342	453	211	576

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ГРАД БЕОГРАД	45%	23%	21%	16%	29%
КРАГУЈЕВАЦ	53%	42%	42%	40%	65%
НИШ	58%	16%	45%	32%	45%
НОВИ САД	29%	25%	27%	21%	42%

У првом полугодишту 2024. године град са највећим уделом **вредности регулисаног примарног тржишта** станова у односу на укупну вредност примарног тржишта станова наведене територије је био Крагујевац са 65%, а најмањим Град Београд са 24%. У свим већим градовима у првом полугодишту 2024.године забележен је пораст овог удела у односу на исти период претходне године (Табела 20).

Највећи обим новчаних средстава на регулисаном примарном тржишту станова је остварен у Београду и износи 108,5 милиона евра, а затим у Новом Саду – 48,4 милиона евра (Табела 19).

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

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ГРАД БЕОГРАД	89,6	89,2	80,9	55,5	108,5
КРАГУЈЕВАЦ	4,1	5,1	7,7	5,2	17,4
НИШ	5,7	2,5	9,9	4,7	15,1
НОВИ САД	16,7	21,0	34,7	18,0	48,4

Табела 20. Удео вредности регулисаног **примарног** тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова у већим градовима

Територија	I-2020	I-2021	I-2022	I-2023	I-2024
ГРАД БЕОГРАД	32%	18%	13%	10%	24%
КРАГУЈЕВАЦ	55%	63%	42%	40%	65%
НИШ	55%	15%	44%	28%	46%
НОВИ САД	33%	25%	28%	22%	42%

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.