

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



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У II КВАРТАЛУ 2024. ГОДИНЕ



САДРЖАЈ:

РЕЗИМЕ.....	3
БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ	3
ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	6
ИЗВЕШТАЈ СА ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОГ СИСТЕМА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ.....	9
НАЧИН ПЛАЋАЊА - КРЕДИТНА СРЕДСТВА	13
УЧЕШЋЕ БРОЈА УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ ПРЕМА ВРСТАМА / ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ	15
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ	18
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА	19
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА.....	20
ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА.....	21
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА	22
ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА	24
ПРИЛОГ	25

РЕЗИМЕ

Тржиште непокретности у Републици Србији у другом кварталу 2024. године показује благи пораст активности, са растом вредности промета од 8,2% и растом броја трансакција од 0,6%

Укупна вредност оствареног промета на тржишту непокретности износила је 1,8 милијарди евра, што је за 8,2% више у односу на други квартал 2023. Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у другом кварталу 2024. године у Републици Србији био је 30.837 што је за 0,6% више у односу на други квартал 2023. године. Од 1,8 милијарди евра, 446,4 милиона евра долази са делимично регулисаног тржишта.

Највећи удео у укупном промету непокретности заузима продаја станова (979,5 милиона евра), са учешћем од 56% од укупно прометоване вредности. За куће је издвојено 150,2 милиона евра (9% од укупне вредности), за грађевинско земљиште 147,2 милиона евра (8% од укупне вредности), за пословне просторе 77 милиона евра (4% од укупне вредности), за пољопривредно земљиште 52,5 милиона евра (3% од укупне вредности). Када је реч о начину плаћања, 10% свих прометованих непокретности финансирано је путем кредита, што представља повећање од 3 процентна поена у односу на претходну годину. Највише су кредитна средства коришћена за куповину станова, при чему је 23% свих куповина реализовано на овај начин, што је приметан раст у односу на 16,5% из истог периода прошле године.

У другом кварталу 2024. године, број купопродајних уговора значајно је порастао у односу на исти период прошле године у Новом Саду (22,5%), Крагујевцу (22,9%) и Нишу (15,6%), док је у Београду забележен благи пад од 1,1%. За станове је у Београду у другом кварталу 2024. године издвојено укупно 555,6 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду је у другом кварталу 2024. године доставила је највећи број купопродајних уговора, укупно 523, вредних 49,7 милиона евра. Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду доставила је уговоре са највећим обимом вредности од 69 милиона евра кроз 459 уговора.

Највеће цене за станове су постигнуте у Београду, где је најскупљи квадрат продат по цени од 9.125 евра на локацији Београд на води, док је највећа сума издвојена за стан, укупне површине 145 m², 955.000 евра на истој локацији. Најскупља кућа продата је у градској општини Савски венац (Град Београд) за 1.500.000 евра. Најскупље паркинг место у другом кварталу плаћено је 60.000 евра.

Извештај Републичког геодетског завода израђује се на основу података Регистра цена непокретности и представља увид у целокупно тржиште непокретности у Републици Србији. Извештај омогућава објективан и свеобухватан увид у трендове на тржишту непокретности у Србији и може бити користан за инвеститоре, купце и продавце и остале учеснике на тржишту непокретности.

БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у другом кварталу 2024. године у Републици Србији био је 30.837, што је за 0,6% више него у другом кварталу 2023. године (График 1).

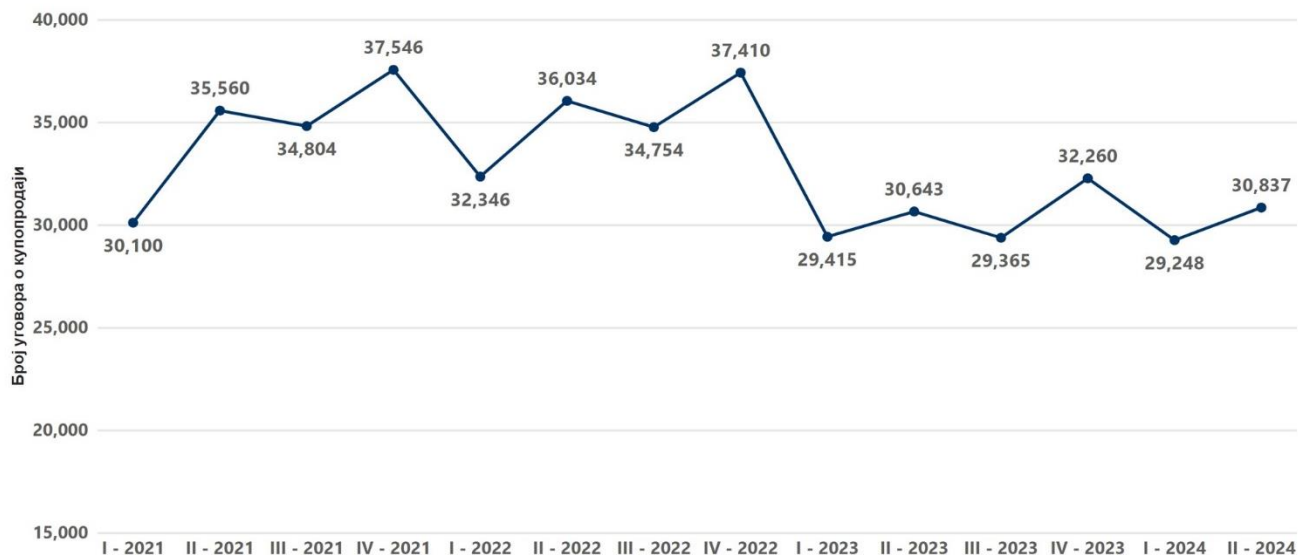


График 1: Број уговора о купопродаји непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2021. године

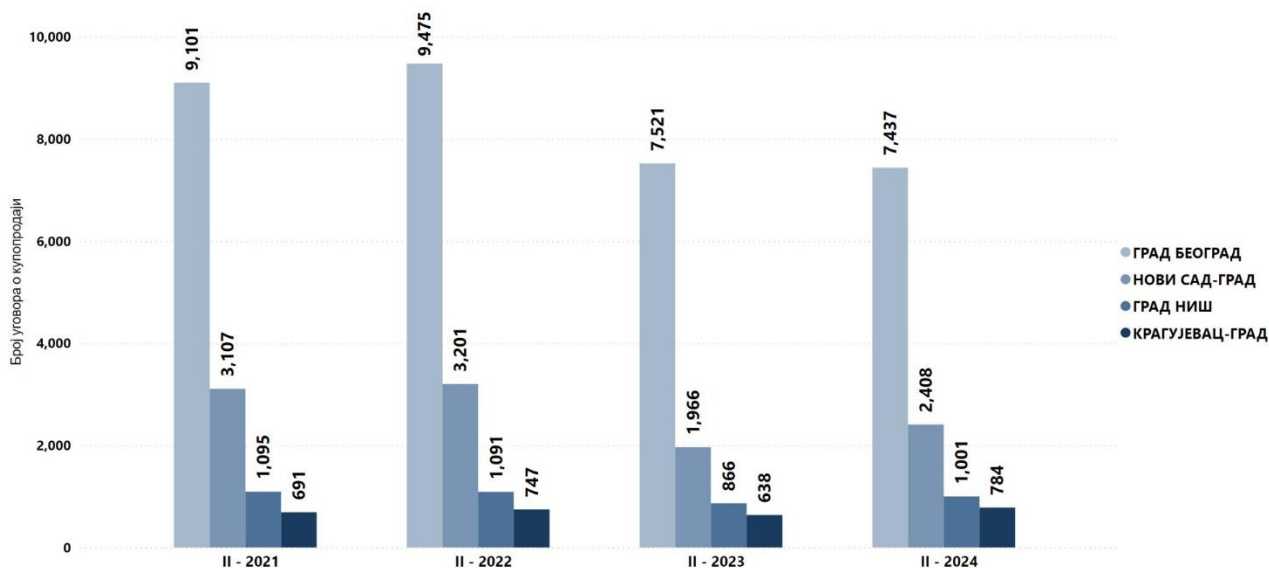


График 2: Број уговора о купопродаји непокретности за други квартал од 2021. до 2024. године у већим градовима

У другом кварталу 2024. године у односу на други квартал 2023. године забележен је пораст броја купопродајних уговора у Граду Новом Саду за 442 уговора (22,5%), у Граду Крагујевцу за 146 уговора (22,9%), у Граду Нишу за 135 уговора (15,6%), , док је у Граду Београду забележен пад броја купопродаја за 84 уговора (1,1%) (График 2).



Највећи број склопљених купопродајних уговора у другом кварталу 2024. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Основног суда у Новом Саду (територије града Новог Сада и општина Бачки Петровац, Беоцин, Жабаљ, Сремски Карловци, Темерин и Тител) - 2.897, док је највећи обим новчаних средстава на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) – 379,5 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду доставила је 523 купопродајних уговора у укупном обиму новчаних средстава од 49,7 милиона евра што представља највећи број купопродајних уговора склопљених у другом кварталу 2024. године.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 69 милиона евра, а број достављених купопродајних уговора је 459.

ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у другом кварталу 2024. године износила је 1,8 милијарди евра, што представља пораст од 8,2% у односу на исти квартал 2023. године (График 3 и ПРИЛОГ-Обим новчаних средстава на тржишту непокретности).

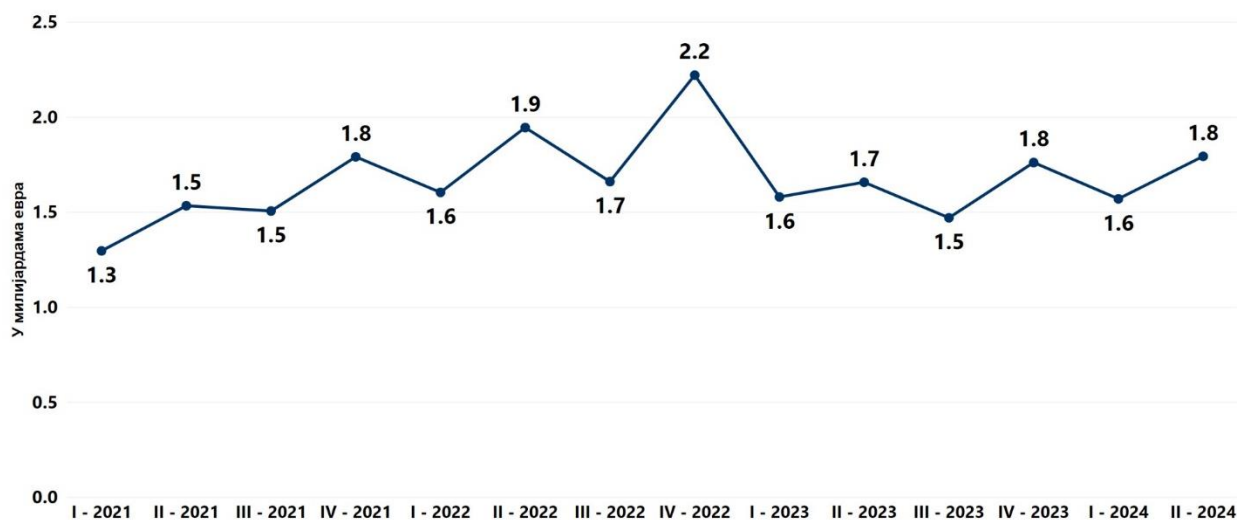


График 3: Вредност тржишта непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2021. године (у милијардама евра)

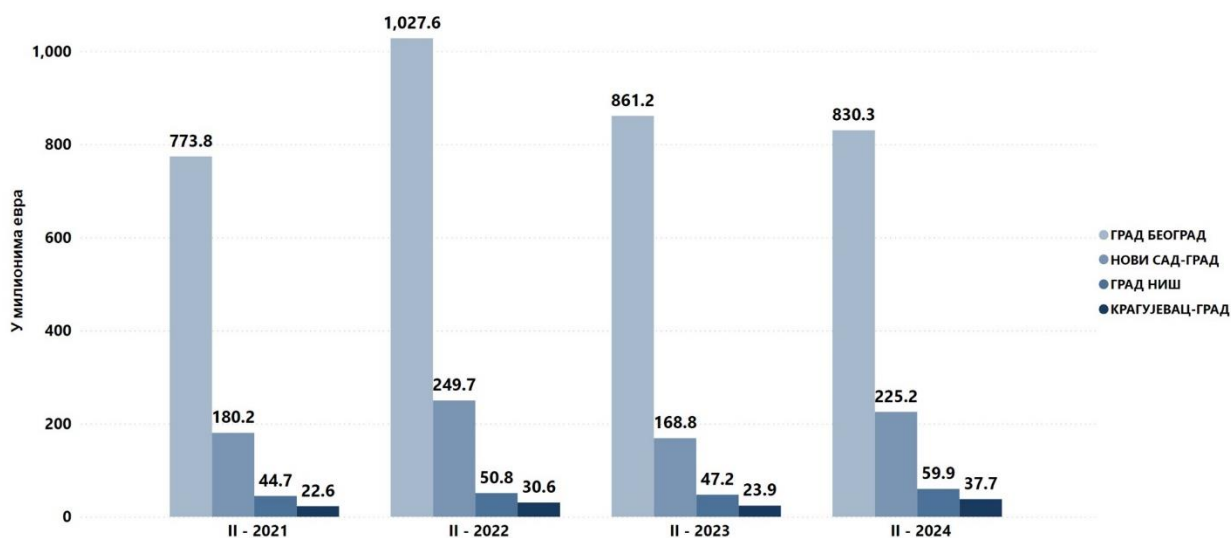


График 4: Вредност тржишта непокретности за други квартал у већим градовима од 2021. до 2024. године (у милионима евра)

У другом кварталу 2024. највећи удео у укупним новчаним средствима у промету непокретности у Републици Србији имао је промет станова у износу од 979,5¹ милиона евра, од чега је у Граду Београду за станове издвојено 555,6 милиона евра. Учешће станова у укупној вредности тржишта у другом кварталу 2024. године било је 56%, што је за 2 процентна поена више него у другом кварталу 2023. године (График 5 и График 6).

За куће је издвојено 150,2 милиона евра (9%), за грађевинско земљиште 147,2 милиона евра (8%), за пословне просторе 77,1 милиона евра (4%), за пољопривредно земљиште 52,5 милиона евра (3%) и др.

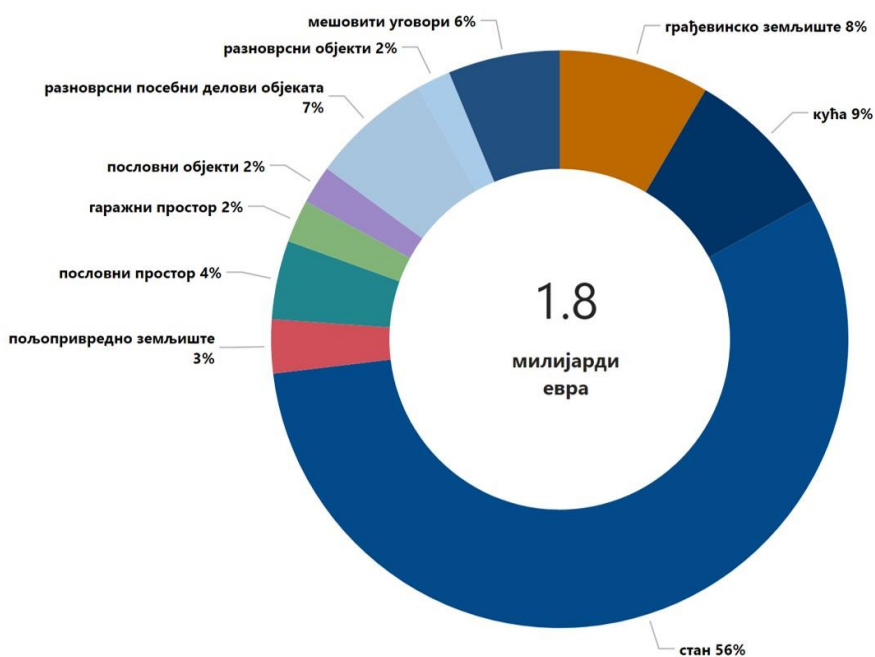


График 5: Удео вредности тржишта непокретности према врстама/подврстама непокретности за други квартал 2024. године

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној вредности тржишта за други квартал 2024. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др.

¹ На страни 25 дат је детаљан приказ обима новчаних средстава по врстама непокретности

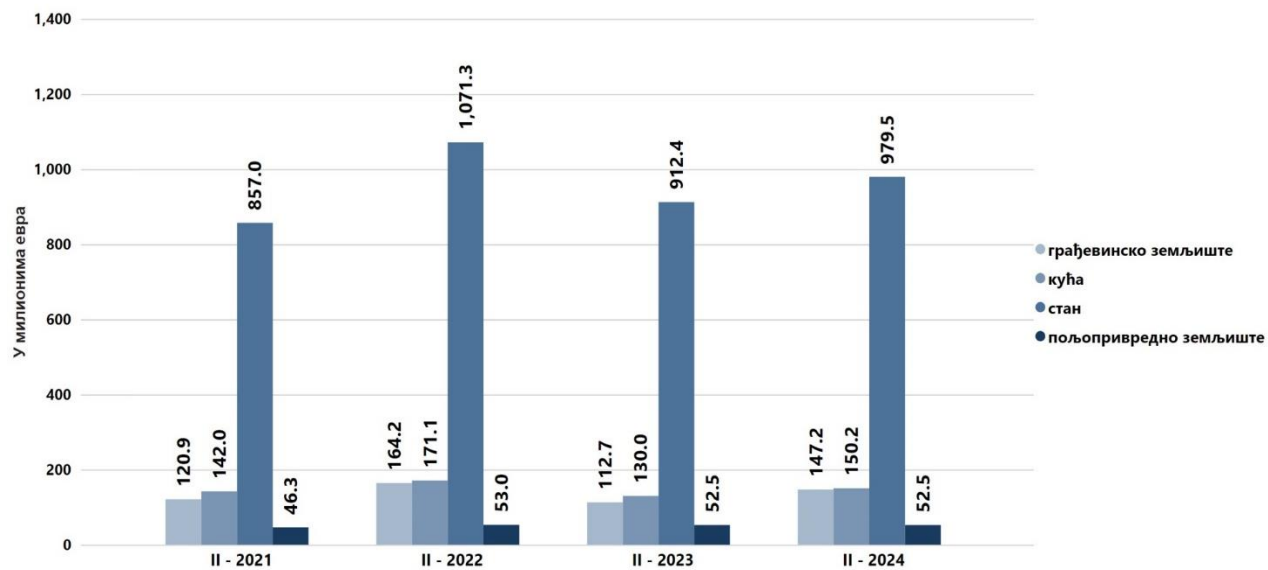


График 6: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по најзаступљенијим врстама непокретности за други квартал од 2021. до 2024.године (у милионима евра)

ИЗВЕШТАЈ СА ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОГ СИСТЕМА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

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

У овом извештају приказано је стање за делимично регулисан систем тржишта у другом кварталу од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе.

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

Делимично регулисани систем тржишта непокретности обухвата непокретности које нису уписане у катастар непокретности и који је само делимично регулисан прописима (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. Ове непокретности нису уписане у катастар и налазе се ван контроле надлежних институција. Купци су често изложени ризику од преваре, јер су неинформисани о правном статусу непокретности коју купују а РГЗ нема податке о трансакцијама са нерегулисаног система тржишта непокретности.

У другом кварталу 2024. године стање на **делимично регулисаном тржишту** је следеће:

1. Број уговора о купопродаји у другом кварталу 2024. године у Републици Србији износио је 4.278 (*Табела 1*) што представља смањење од 7,9% у односу на други квартал 2023.
2. Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту у Републици Србији у овом периоду износи 446,4 милиона еура (*Табела 2*) што је мање за 19,4% у односу на исти период прошле године.

Промене **удела делимично регулисаног тржишта непокретности у укупном тржишту** су следеће:

- Удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у односу на укупан број уговора о купопродаји је у благом паду са 15% у другом кварталу 2023. године на 14% у другом кварталу 2024. године (*Табела 3*);
- Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта је у поређењу са другим кварталом 2023. године мањи за 8 процентних поена (са 33% на 25%). (*Табела 4*).

На следећем графику је приказан број уговора на делимично регулисаном тржишту у другом кварталу од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе.

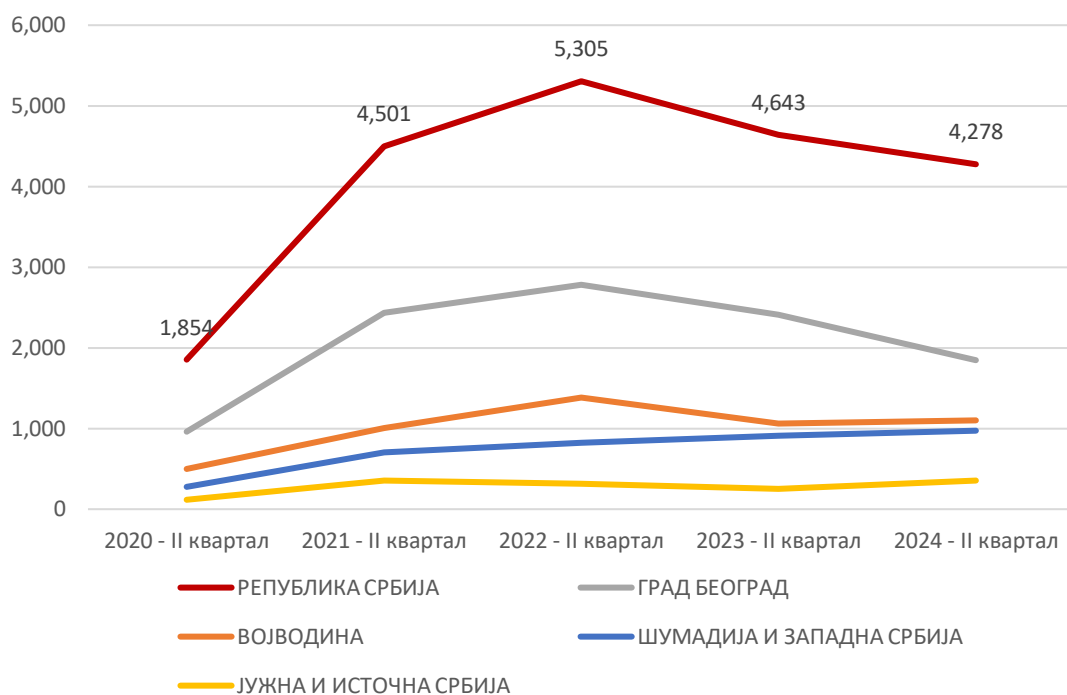


График 7: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у другом кварталу од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе

Табела 1: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у другом кварталу од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2020	499	961	117	277	1.854
II-2021	1.006	2.432	355	708	4.501
II-2022	1.384	2.782	316	823	5.305
II-2023	1.063	2.414	255	911	4.643
II-2024	1.104	1.846	355	973	4.278

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2020	27,6	118,5	5,7	13,9	165,7
II-2021	58,5	311,9	16,2	43,2	429,8
II-2022	100,6	432,0	15,2	57,0	604,8
II-2023	81,6	394,5	16,7	61,1	553,9
II-2024	89,3	265,2	23,7	68,4	446,4

Табела 3: Удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у односу на укупан број уговора о купопродаји

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2020	7%	20%	4%	6%	10%
II-2021	8%	27%	7%	8%	13%
II-2022	11%	29%	6%	9%	15%
II-2023	11%	32%	5%	11%	15%
II-2024	11%	25%	7%	12%	14%

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2020	14%	32%	11%	12%	22%
II-2021	15%	40%	13%	18%	28%
II-2022	18%	42%	13%	23%	31%
II-2023	19%	46%	14%	24%	33%
II-2024	17%	32%	15%	25%	25%

Примарно тржиште

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

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

Број купопродаја у другом кварталу 2024. године на делимично регулисаном примарном тржишту је у паду од 11,1% међугодишње гледано за територију Републике Србије, (Табела 5). Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту у другом кварталу 2024. године износила је 339,9 милиона евра (Табела 6) што је 23% мање него у другом кварталу 2023. године.

Табела 5: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном примарном тржишту

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2020	460	807	107	226	1.600
II-2021	895	2.091	319	619	3.924
II-2022	1.239	2.299	277	687	4.502
II-2023	937	1.970	235	813	3.955
II-2024	957	1.419	312	828	3.516

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2020	24,8	89,7	4,9	10,8	130,2
II-2021	50,9	258,4	14,7	34,1	358,1
II-2022	89,9	344,2	13,7	40,9	488,8
II-2023	67,3	305,1	15,8	52,9	441,1
II-2024	75,5	186,6	22,0	55,6	339,9

Када посматрамо уделе у броју уговора о купопродаји и вредности промета на делимично регулисаном примарном тржишту у односу на укупно примарно тржиште, они су и даље веома високи (56% у односу на број трансакција и 60% у односу на вредност промета за територију Републике Србије). Појединачно, удео броја трансакција на нивоу Србије је у паду за 10 процентних поена у односу на други квартал претходне године, као и удео у вредности делимично регулисаног примарног тржишта у укупној вредности примарног тржишта (60% у другом кварталу 2024. године наспрам 75% у другом кварталу 2023. године). (Табела 7 и Табела 8)

Посматрано по регионима, удео броја склопљених уговора на делимично регулисаном примарном тржишту бележи раст у региону Јужне и Источне Србије за један процентни поен, а у

осталим регионима се бележи смањење: највећи пад је у региону града Београда за 12 процентних поена (81% у другом кварталу 2023. године наспрам 69% у другом кварталу 2024.), док је у региону Војводине и Шумадије и Западне Србије забележен пад од 7 односно 4 процентних поена респективно (Табела 7). Удео у вредности делимично регулисаног примарног тржишта је у паду посматрано по свим регионима (Табела 8).

Табела 7: Удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном примарном тржишту у односу на укупно примарно тржиште

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2020	62%	55%	40%	32%	50%
II-2021	59%	75%	57%	45%	63%
II-2022	65%	77%	47%	51%	66%
II-2023	59%	81%	44%	54%	66%
II-2024	52%	69%	45%	50%	56%

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2020	65%	67%	42%	32%	60%
II-2021	62%	82%	63%	49%	73%
II-2022	71%	87%	51%	56%	79%
II-2023	61%	86%	56%	59%	75%
II-2024	52%	69%	49%	54%	60%

Највећи број склопљених купопродајних уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности у другом кварталу 2024. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) – 836 уговора, са уједно највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту са око 133,6 милион евра.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту непокретности од око 35,1 милиона евра, а то је уједно и канцеларија са највећим бројем достављених уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности - 239 уговора у другом кварталу 2024. године.

НАЧИН ПЛАЋАЊА - КРЕДИТНА СРЕДСТВА

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у другом кварталу 2024. године 10% непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 3 процентна поена више у поређењу са другим кварталом 2023. године (Табела 9).

Табела 9: Удео плаћања кредитним средствима у Републици Србији

Квартал	Укупно све непокретности
II - 2021	13%
II - 2022	12%
II - 2023	7%
II - 2024	10%

График 8 даје приказ удела плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији по кварталима од 2021. до 2024. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

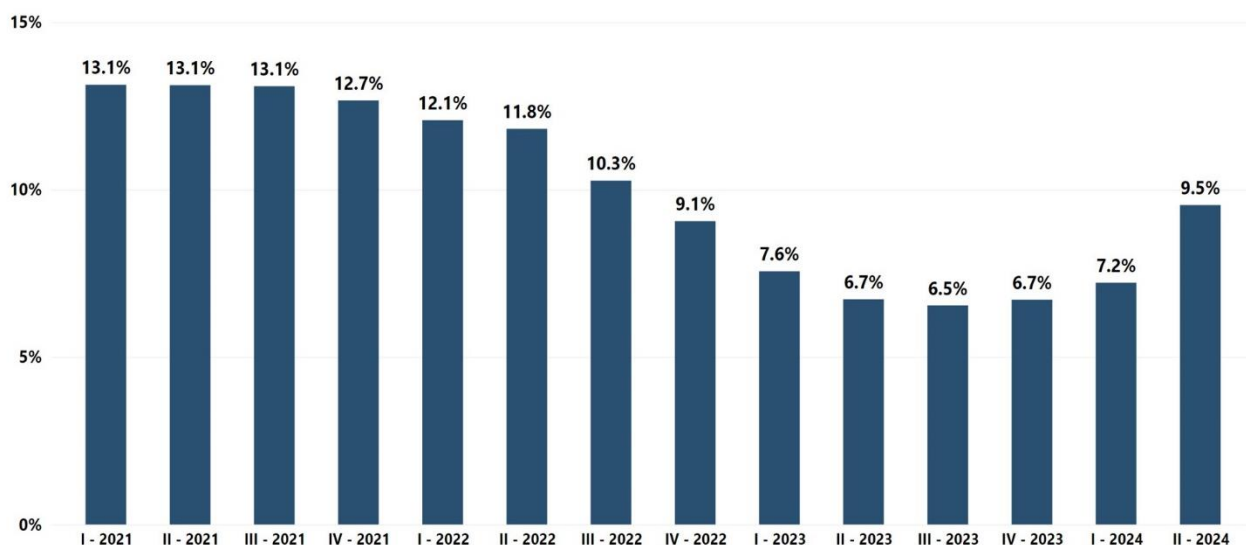


График 8: Удео плаћања свих непокретности кредитним средствима у Републици Србији од 2021. године по кварталима

Из кредита се најчешће плаћају станови. У другом кварталу 2024. године 22,6% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је што је за шест процентних поена више него у другом кварталу 2023. године.

График 9 приказује удео плаћања станова из кредита у Републици Србији по кварталима од 2021. до 2024. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

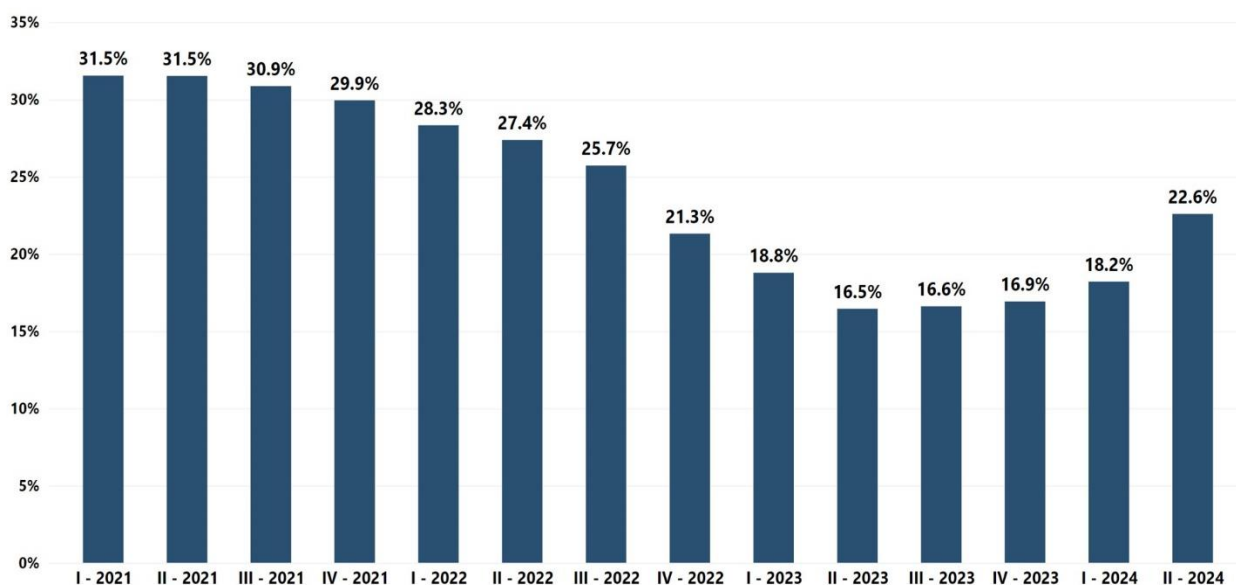


График 9: Удео плаћања станова кредитним средствима у Републици Србији од 2021. године по кварталима

У већим градовима у Србији у другом кварталу 2024. године, уз учешће кредитних средстава станови су прометовани у Граду Београду – у 28% уговора, у Новом Саду – 25,5% затим у Крагујевцу – 25%, а у Нишу – у 23% уговора (График 10).

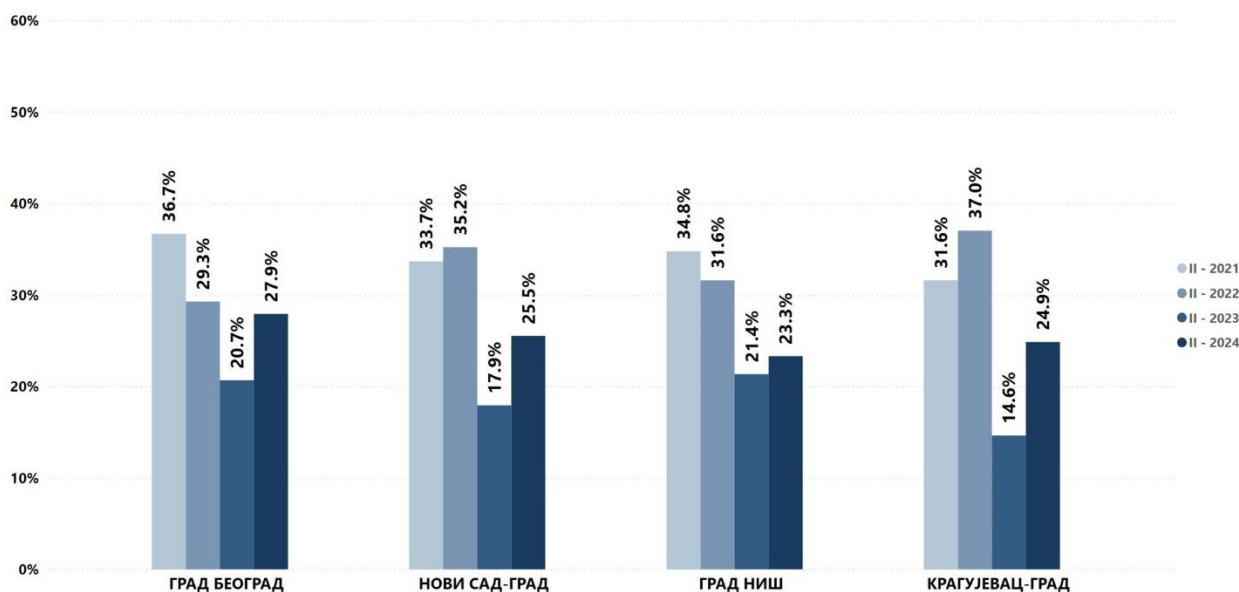


График 10: Удео плаћања станова кредитним средствима у већим градовима у другом кварталу од 2021. до 2024. године

УЧЕШЋЕ БРОЈА УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ ПРЕМА ВРСТАМА / ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у другом кварталу 2024. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 29%, што је за два процентна поена више него у другом кварталу 2023. године.

После станова у другом кварталу 2024. године највише је прометовано грађевинско земљиште 16%, затим пољопривредно земљиште и куће 14% (График 11).

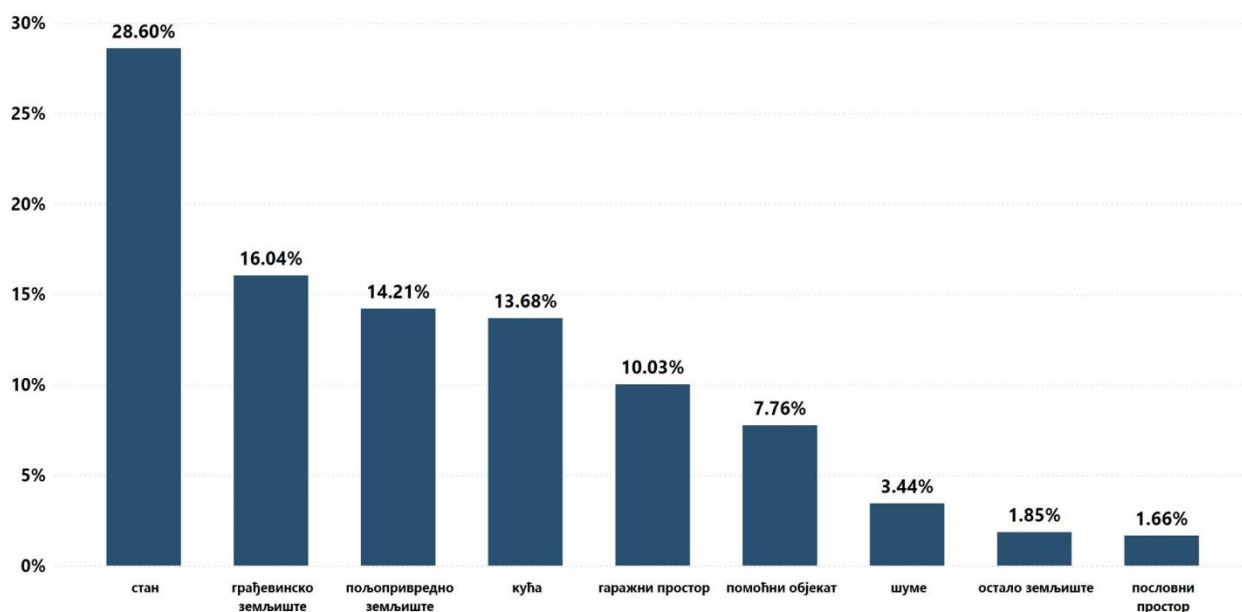


График 11: Удео броја уговора о купопродаји према врстама непокретности у укупном броју уговора о купопродаји у другом кварталу 2024. године

На следећим графицима је дат упоредни приказ заступљености врста/подврста непокретности у свим регистрованим уговорима о купопродаји у другом кварталу од 2021. до 2024. године.

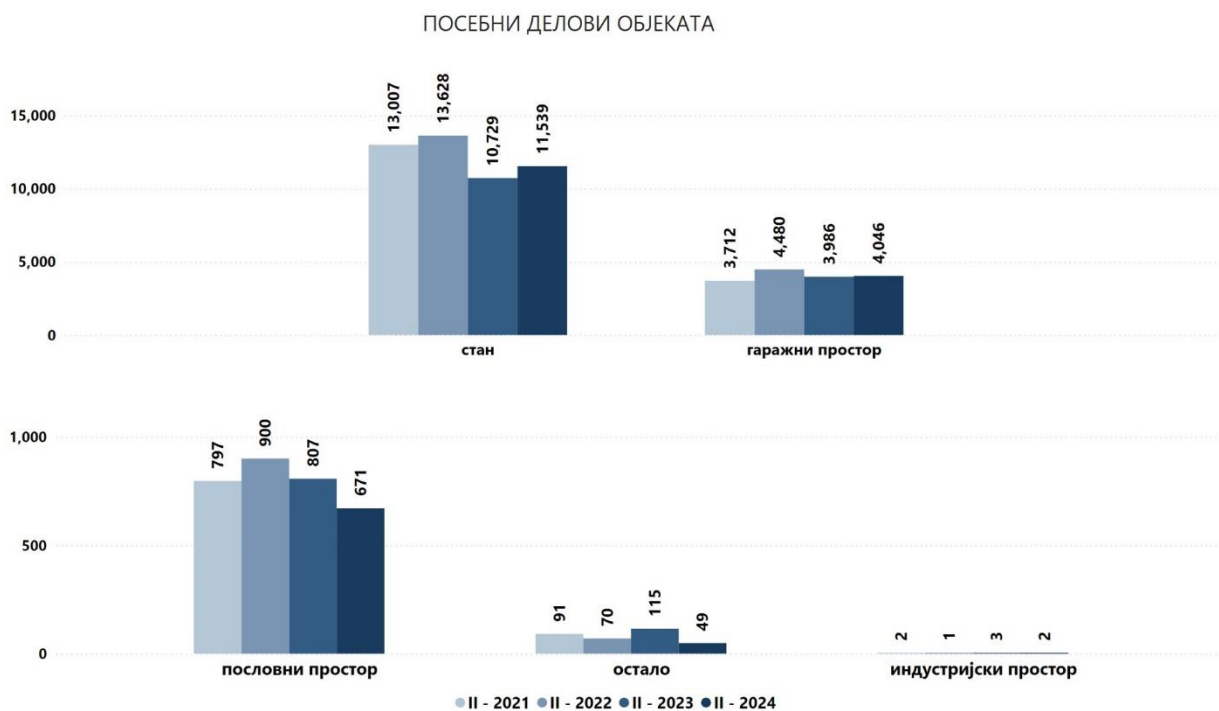


График 12: Број уговора у којима су учествовали посебни делова објеката у другом кварталу од 2021. до 2024. године

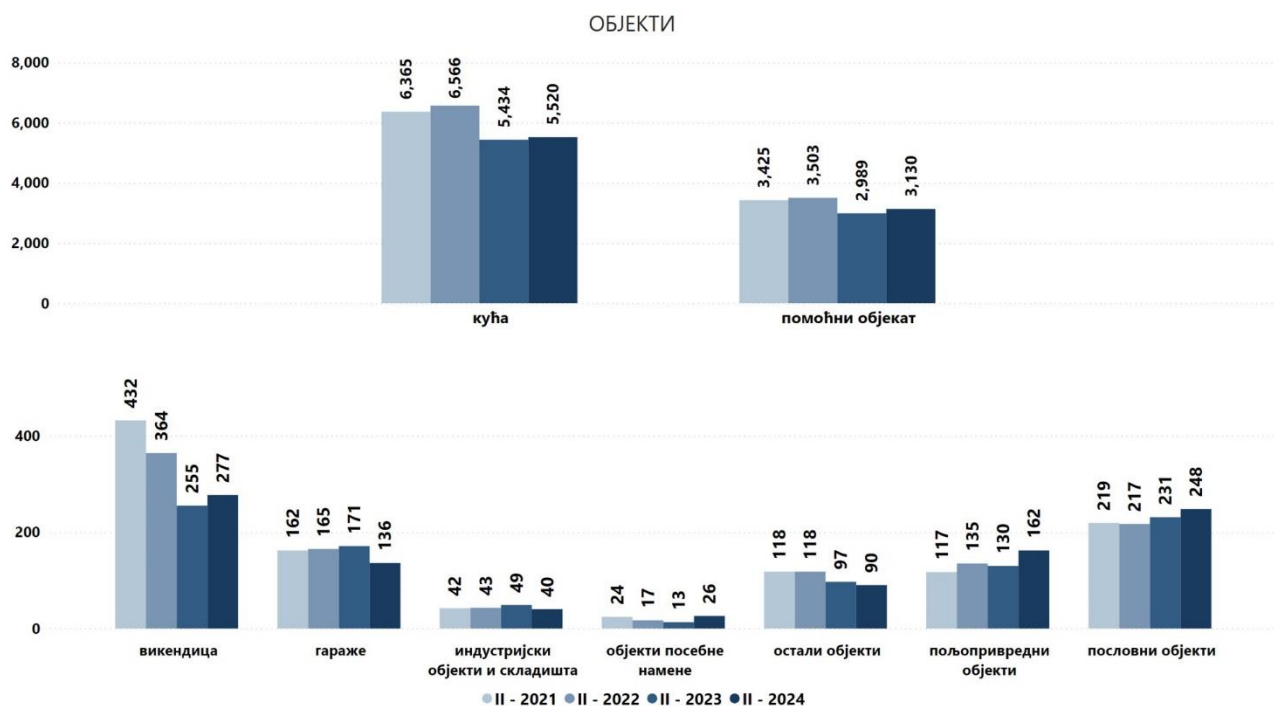


График 13: Број уговора у којима су учествовали објекти у другом кварталу од 2021. до 2024. године

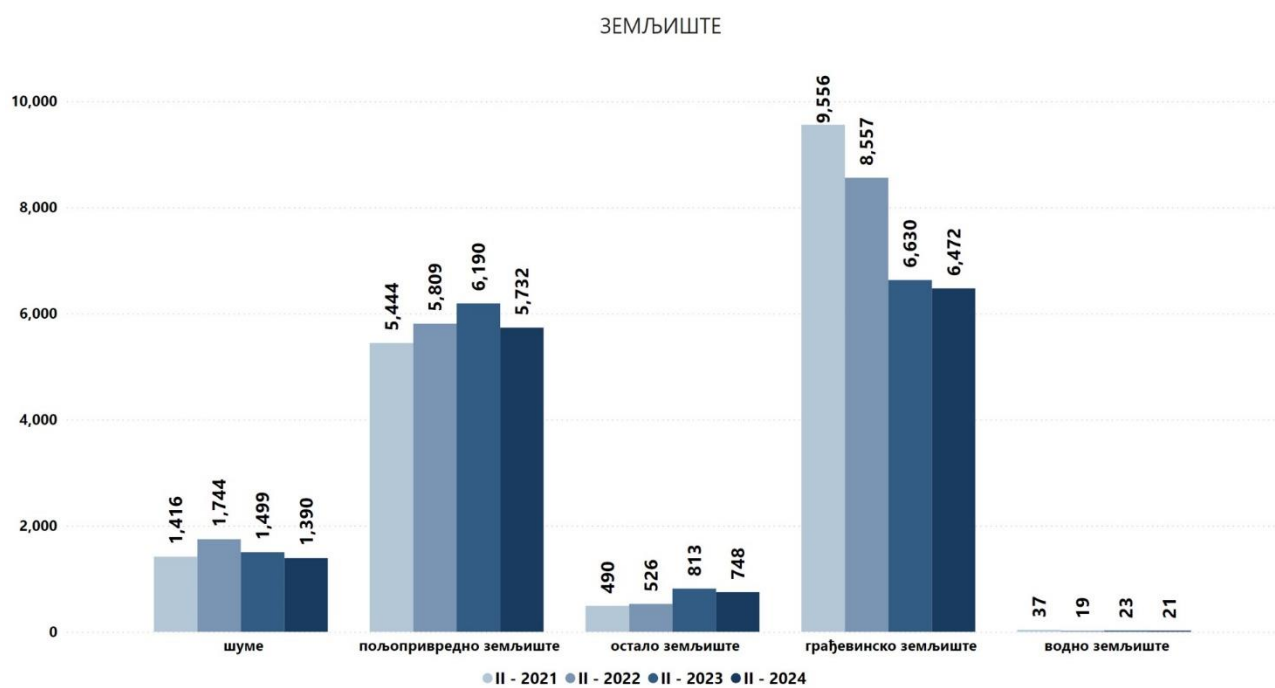


График 14: Број уговора у којима је учествовало земљиште у другом кварталу од 2021. до 2024. године

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Стан за који је издвојено највише новца у другом кварталу 2024. године је стан у износу од 955.000 евра, површине је 145 m² и налази се на градској општини Савски венац (Београд на води). На тој локацији прометован је и најскупљи квадрат стана у другом кварталу 2024. године и износи 9.125 евра по m².

Најскупља кућа продата је на градској општини Савски венац (Град Београд) за 1.500.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на градској општини Нови Београд за 8.947 евра, површине 19 m², а највиша уговорена цена пословног простора од 1.330.000 евра, површине 727 m², оставрена је на градској општини Врачар (Град Београд).

Најскупље гаражно место по цени од 60.000 евра прометовано је на београдској општини Нови Београд.

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је на територији општине Ириг (КО Врдник) по цени од 25 евра/m² за парцелу површине 5.698 m². Најскупље пољопривредно земљиште у Републици Србији за које је издвојено 1,08 милиона евра је на територији Града Новог Сада (КО Каћ) и има површину од 75,5 ha.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ДРУГОМ КВАРТАЛУ ОД 2021. ДО 2024. ГОДИНЕ НА ПОДРУЧЈУ ЦЕНТРАЛНИХ ГРАДСКИХ ОПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА

Табела 10: Статистички параметри цена станова у другом кварталу од 2021. до 2024.године - градске општине Града Београда

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
		[EUR/m ²]	[EUR/m ²]				[EUR/m ²]	[EUR/m ²]		
КО Стари Град										
II-2021	2.256	894	3.784	161	4	2.658	1.325	3.471	95	2
II-2022	2.514	833	4.300	196	11	3.122	1.010	4.047	109	17
II-2023	2.993	952	5.900	109	19	3.685	1.980	4.785	56	18
II-2024	3.405	1.335	7.500	117	14	4.090	1.525	4.930	33	11
КО Врачар										
II-2021	2.183	1.014	4.615	159	16	2.128	1.173	3.415	131	2
II-2022	2.430	965	3.953	162	11	2.398	1.315	4.497	137	13
II-2023	2.845	722	4.285	115	17	3.015	833	6.245	104	26
II-2024	3.085	1.065	4.970	125	8	3.105	1.150	5.615	50	3
КО Савски Венац										
II-2021	1.873	896	2.704	65	4	3.120	1.616	9.721	344	1
II-2022	2.220	833	3.500	90	19	3.650	888	9.545	417	17
II-2023	2.530	1.000	4.167	71	14	4.225	1.692	9.495	261	16
II-2024	2.703	1.100	5.340	52	7	4.345	1.935	9.125	86	3
КО Нови Београд										
II-2021	1.729	952	3.083	449	8	2.302	1.219	3.858	148	0
II-2022	2.030	693	3.632	473	17	2.568	882	3.982	313	12
II-2023	2.412	1.000	4.333	285	19	2.457	1.380	3.645	228	-4
II-2024	2.475	565	4.195	373	3	3.235	982	4.285	94	32
КО Звездара										
II-2021	1.644	833	2.667	212	9	1.801	729	2.845	210	8
II-2022	1.975	600	3.125	219	20	2.012	753	3.298	187	12
II-2023	2.215	600	3.773	129	12	2.220	1.053	3.703	166	10
II-2024	2.355	640	4.105	154	6	2.228	1.083	3.915	221	0
КО Палилула										
II-2021	1.526	709	2.550	150	10	1.969	1.143	3.296	69	31
II-2022	1.785	833	3.050	180	17	2.447	1.087	3.130	86	24
II-2023	2.150	690	3.783	120	20	2.002	1.125	3.458	155	-18
II-2024	2.300	827	3.793	119	7	2.570	1.160	3.253	37	28
КО Вождовац										
II-2021	1.439	750	2.171	225	7	2.043	647	2.737	255	25
II-2022	1.710	635	3.000	240	19	2.095	815	3.022	255	3
II-2023	2.023	640	3.148	151	18	2.343	1.088	3.780	145	12
II-2024	2.222	488	3.568	214	10	2.515	818	3.950	142	7
КО Земун										
II-2021	1.542	750	2.391	120	12	1.838	929	2.500	326	5
II-2022	1.830	857	2.887	158	19	2.034	925	3.063	105	11
II-2023	2.133	640	4.268	120	17	2.410	1.030	3.490	147	18
II-2024	2.130	685	3.285	126	0	2.403	1.055	3.382	230	0
КО Чукарица										
II-2021	1.410	690	2.220	204	12	1.750	1.050	2.732	79	-4
II-2022	1.588	715	2.620	188	13	1.930	1.160	2.970	42	10
II-2023	1.950	695	3.315	135	23	2.115	642	3.450	42	10

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
II-2024	2.063	893	3.690	165	6	2.900	977	3.810	90	37
КО Стара Раковица										
II-2021	1.138	700	1.676	87	11	1.369	732	1.729	86	-
II-2022	1.360	780	2.000	97	19	1.695	875	2.090	50	24
II-2023	1.740	722	2.422	69	28	1.900	1.005	2.600	41	12
II-2024	1.785	893	2.425	77	3	2.373	1.538	2.870	29	25

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене станова извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију. Тренд цена у сваком кварталу је одређен у односу на исти квартал претходне календарске године.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА

Табела 11: Статистички параметри цена станова у већим градовима у Србији

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
		[EUR/m ²]	[EUR/m ²]				[EUR/m ²]	[EUR/m ²]		
Београд										
II-2021	1.504	403	4.615	2.621	10	1.982	600	9.721	2.219	14
II-2022	1.773	425	4.300	2.607	18	2.304	600	9.545	2.286	16
II-2023	2.083	510	5.900	1.740	17	2.413	605	9.495	1.897	19
II-2024	2.190	500	7.500	2.034	5	2.434	700	9.125	1.477	1
Нови Сад										
II-2021	1.319	400	2.163	908	10	1.347	453	2.295	622	13
II-2022	1.605	333	2.900	819	22	1.560	652	3.512	659	16
II-2023	1.915	517	3.143	482	19	1.733	395	3.148	327	11
II-2024	1.958	280	3.972	565	2	2.000	650	3.520	583	15
Ниш										
II-2021	868	402	1.348	321	9	990	455	1.400	218	6
II-2022	1.040	110	1.857	294	20	1.100	372	2.000	174	11
II-2023	1.255	322	2.217	189	21	1.385	558	2.083	134	26
II-2024	1.338	338	2.175	206	7	1.505	475	2.300	279	9
Крагујевац										
II-2021	781	350	1.189	190	7	1.055	665	1.415	92	8
II-2022	880	308	1.283	161	13	1.020	762	1.703	201	-3
II-2023	1.020	395	1.660	92	16	1.302	840	1.820	98	28
II-2024	1.092	585	1.857	118	7	1.400	775	1.985	211	8

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене станова извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију. Тренд цена у сваком кварталу је одређен у односу на исти квартал претходне календарске године.

ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА

Просечне цене прометованих станова у новијим стамбеним комплексима у другом кварталу 2024. године приказане су табеларно (Табела 12).

Табела 12: Статистички параметри цена станова у новијим стамбеним комплексима

Назив стамбеног комплекса	„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.	
	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	
Београд на води (Савски венац)	4.610	3.335	9.125	63
Нови Дорђол (Стари град)	4.455	3.865	4.930	21
Bel mondo (Нови Београд)	3.880	3.375	4.285	19
Banova brdo residence (Чукарица)	3.460	3.070	3.810	24
Ластавице (Нови Београд)	3.310	2.805	4.150	46
Victory Gardens (Чукарица)	2.805	2.505	3.800	31
Woodstar residence (Звездара)	1.865	1.480	2.755	96
Sunnyville (Палилула)	1.785	1.005	2.275	97
Сајам комплекс (Нови Сад)	2.675	2.180	2.890	25
Square garden (Нови Сад)	1.920	1.645	2.135	141
Блок Д (Нови Сад)	1.910	1.630	2.935	23
Tesla Palace (Крагујевац)	1.440	930	1.720	35
Зелена оаза (Крагујевац)	1.400	1.090	1.570	22
Нови Бубањ (Крагујевац)	1.205	985	1.470	29

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта (култура њива) на територији Републике Србије по окрузима за регион Војводине и по регионима за Град Београд, Јужну и Источну Србију и Шумадију и Западну Србију дати су табеларно (Табела 13).

Табела 13: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта – култура њива

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
Севернобачки округ							
II - 2021	9.568	9.295	10.426	3.068	13.992	21	176
II - 2022	10.910	10.840	10.915	2.500	17.750	23	152
II - 2023	11.932	11.606	12.513	3.216	18.682	27	141
II - 2024	11.433	11.525	11.000	3.333	18.637	25	125
Севернобанатски округ							
II - 2021	7.590	7.576	10.426	1.533	17.001	42	189
II - 2022	8.620	8.750	6.100	1.540	17.430	45	193
II - 2023	9.078	9.640	2.624	1.594	20.852	51	224
II - 2024	9.637	10.037	12.350	1.470	20.447	50	148
Средњобанатски округ							
II - 2021	6.907	6.782	8.688	621	16.015	43	303
II - 2022	8.450	8.200	8.690	916	17.780	41	297
II - 2023	9.211	9.397	10.000	1.597	25.319	43	235
II - 2024	9.955	10.248	8.688	1.551	25.137	42	204
Западнобачки округ							
II - 2021	8.997	9.350	12.163	2.363	20.590	39	202
II - 2022	10.550	10.375	10.500	1.950	22.100	40	230
II - 2023	11.654	12.196	8.688	2.182	26.642	41	196
II - 2024	13.902	14.830	8.688	3.284	27.550	37	173
Јужнобанатски округ							
II - 2021	7.243	7.588	6.950	741	20.957	49	432
II - 2022	8.450	9.050	6.950	940	23.000	50	352
II - 2023	9.242	10.174	2.780	1.452	24.714	52	345
II - 2024	9.390	10.760	6.950	1.280	29.750	58	298
Сремски округ							
II - 2021	8.512	8.836	3.390	2.532	24.388	49	428
II - 2022	11.250	12.400	17.370	2.600	43.550	53	346
II - 2023	12.606	14.037	17.376	1.712	35.560	51	265
II - 2024	13.922	14.777	17.376	1.434	39.162	46	274
Јужнобачки округ							
II - 2021	11.720	11.412	12.163	1.471	24.593	38	442
II - 2022	12.770	12.980	15.000	1.950	33.450	42	453
II - 2023	15.000	15.211	17.376	2.672	45.851	42	353
II - 2024	15.478	16.150	13.900	2.818	41.696	45	279
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
II - 2021	3.576	4.898	10.000	550	29.890	85	707
II - 2022	4.050	5.700	5.000	570	30.000	85	798
II - 2023	4.801	7.095	5.000	612	44.388	98	951
II - 2024	5.000	7.545	5.000	541	40.000	91	783
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
II - 2021	2.743	3.800	2.000	315	21.739	92	706
II - 2022	3.280	5.050	5.000	415	27.350	101	726

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
II - 2023	3.483	5.703	20.000	417	24.919	105	915
II - 2024	3.752	5.037	6.000	300	25.000	93	744
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
II - 2021	6.514	8.403	5.000	2.006	30.000	73	127
II - 2022	6.950	12.320	10.000	2.000	59.800	108	161
II - 2023	7.120	11.692	3.071	2.000	57.112	105	163
II - 2024	9.938	15.193	14.000	2.010	56.746	92	151

***НАПОМЕНА:** Обрачун статистичких параметара цене пољопривредног земљишта извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију.*

ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

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

Током другог квартала 2024. године укупно је забележено 43.976 прегледа података са месечним просеком од 14.659.

График 15 даје приказ броја прегледа података из РЦН-а по кварталима од 2020. до 2024. године:



График 15: Број прегледа јавно доступних података из Регистра цена непокретности

Током другог квартала 2024. године формирано је 337 предмета – захтева за издавање података о оствареним прометима, што је за 11 % мање од броја предмета – захтева из истог квартала претходне године.

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

ПРИЛОГ

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

	Земљиште							Објекти											Посебни делови објекта								Мешовити уговори	Укупно
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	остало земљиште	водно земљиште	разноврсно земљиште	Укупно (земљиште)	кућа	викендица	стамбена зграда са више станова	пословни објекти	индустрјски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	гараже	помоћни објекат	разноврсни објекти	Укупно (објекти)	стан	пословни прос.тор	гаражни простор	остало	индустрјски простор	разноврсни посебни делови објекта	(посебни делови објекта)		
У хиљадама EUR																												
II - 2020																												
ГРАД БЕОГРАД	14.266	817	90	273	0	121	15.567	22.772	1.000	500	12.053	22	25	0	99	10	158	5.760	42.398	247.793	29.773	12.043	60	1.400	14.303	305.372	12.764	376.102
НОВИ САД-ГРАД	7.795	1.600	110	0	0	108	9.613	7.728	565	0	2.458	150	0	0	546	8	106	4.921	16.482	52.056	4.513	1.189	3	0	4.324	62.084	2.760	90.938
ГРАД НИШ	752	127	0	0	0	0	880	1.623	35	146	42	178	0	0	9	10	34	2.703	4.780	12.045	1.097	130	5	34	1.502	14.812	473	20.945
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	704	79	6	0	0	11	800	1.077	0	0	35	0	0	0	350	4	2	0	1.468	6.652	703	30	2	0	1.427	8.813	1.507	12.587
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	43.468	26.363	683	514	2	4.232	75.262	72.218	5.780	1.451	21.646	3.107	893	270	2.194	81	1.436	19.933	129.008	400.918	47.792	14.470	79	1.434	28.303	492.995	46.857	744.121
II - 2021																												
ГРАД БЕОГРАД	49.193	2.009	126	666	0	414	52.409	39.374	529	475	7.402	30	0	269	281	10	209	3.844	52.422	552.603	30.163	28.123	176	0	33.036	644.102	24.858	773.790
НОВИ САД-ГРАД	14.373	1.550	18	16	0	188	16.145	17.800	925	1.200	2.113	0	0	0	34	27	143	5.035	27.276	109.149	8.617	3.393	5	0	10.603	131.767	4.997	180.186
ГРАД НИШ	4.469	238	22	6	0	15	4.750	5.798	32	202	516	622	0	0	28	4	35	324	7.561	25.418	1.328	374	7	0	4.525	31.652	772	44.735
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	3.069	103	11	2	0	48	3.233	2.895	9	62	380	0	0	0	67	0	0	0	3.413	10.603	319	143	0	0	4.093	15.158	795	22.599
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	120.916	46.312	1.690	1.174	43	6.659	176.795	141.971	7.439	5.944	20.532	1.248	2.811	2.487	1.773	172	2.278	26.808	213.463	857.038	62.101	34.747	308	51	74.517	1.028.762	112.993	1.532.013
II - 2022																												
ГРАД БЕОГРАД	53.001	1.871	282	297	0	1.130	56.581	55.806	1.507	3.757	2.331	281	100	0	18	16	146	9.461	73.424	696.585	62.251	44.241	93	0	45.348	848.518	49.127	1.027.650
НОВИ САД-ГРАД	17.236	1.793	10	13	0	164	19.214	15.794	1.101	680	1.909	1.181	0	0	0	15	38	10.437	31.155	148.878	14.741	6.680	26	0	17.931	188.256	11.090	249.716
ГРАД НИШ	6.053	144	39	16	0	5	6.257	5.999	10	595	1.824	37	0	0	0	5	78	355	8.902	28.403	1.588	320	5	0	3.839	34.155	1.510	50.825
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.204	97	20	3	0	52	1.375	2.649	9	35	583	0	0	0	0	0	222	109	3.607	18.600	1.369	546	0	0	4.380	24.895	683	30.560
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	164.241	53.024	3.325	1.255	9	8.234	230.088	171.056	7.959	7.845	18.021	5.009	918	172	541	104	6.346	44.193	262.164	1.071.317	107.427	55.744	235	298	97.790	1.332.810	118.414	1.943.477
II - 2023																												
ГРАД БЕОГРАД	44.868	3.032	199	2.228	0	562	50.888	36.969	1.133	1.356	24.169	589	55	0	109	82	258	5.247	69.966	588.365	49.193	36.251	219	0	40.116	714.143	26.216	861.214
НОВИ САД-ГРАД	9.792	1.532	7.002	0	0	72	18.398	9.551	397	914	5.516	0	250	0	39	78	711	3.227	20.682	92.072	12.941	5.090	67	0	14.490	124.660	5.070	168.811
ГРАД НИШ	5.162	143	19	0	0	95	5.419	4.530	78	0	961	101	0	0	105	13	42	3.634	9.465	23.407	1.499	498	0	182	5.535	31.121	1.226	47.232
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	3.389	305	23	53	0	26	3.796	3.297	79	51	346	0	0	0	34	0	30	35	3.873	11.166	1.051	255	0	0	2.797	15.269	935	23.873
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	112.723	52.536	9.834	4.148	55	9.394	188.690	130.036	5.604	3.354	46.523	6.158	3.193	1.088	1.715	274	2.681	30.602	231.229	912.370	93.860	46.905	345	184	95.988	1.149.651	86.195	1.655.766
II - 2024																												
ГРАД БЕОГРАД	72.435	3.682	357	37	0	1.253	77.764	38.011	1.341	1.191	13.130	532	0	0	43	0	981	3.781	59.011	555.649	43.574	28.631	19	0	50.897	678.770	14.708	830.253
НОВИ САД-ГРАД	16.172	3.383	0	258	0	0	19.812	16.389	540	102	5.253	205	0	0	5	0	396	7.485	30.374	133.866	9.318	6.032	9	0	21.450	170.674	4.388	225.249
ГРАД НИШ	4.733	233	41	5	0	40	5.052	4.485	18	200	300	56	0	0	80	9	18	142	5.309	35.532	1.631	530	10	0	6.798	44.501	5.000	59.863
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	4.312	274	30	0	0	82	4.699	3.544	60	9	79	0	0	0	0	0	99	211	4.001	22.205	223	577	0	0	5.150	28.155	805	37.660
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	147.218	52.500	3.684	2.784	167	12.500	218.853	150.185	6.530	4.823	37.813	8.088	887	402	628	84	4.205	33.144	246.787	979.519	77.138	41.745	150	41	118.247	1.216.839	109.386	1.791.865

Износи у табели су у хиљадама евра. Приказани резултати у колони "укупно" су срачунати без окружених вредности