

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



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У IV КВАРТАЛУ 2025. ГОДИНЕ



САДРЖАЈ:

РЕЗИМЕ	3
БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ.....	4
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.....	19
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА	20
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА	21
ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА	22
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА.....	23
ИЗРАЗИ УПОТРЕБЉЕНИ У СТАТИСТИЧКИМ ТАБЕЛАМА	25
ПРИЛОГ	26

РЕЗИМЕ

Тржиште непокретности у Републици Србији у четвртном кварталу 2025. године показује раст вредности тржишта од 9% и раст броја трансакција од 6,9% у односу на исти период претходне године.

Укупна вредност оствареног промета на тржишту непокретности у Републици Србији износила је 2,4 милијарде евра, што представља највиши квартални ниво од успостављања Регистра цена непокретности. Укупан број купопродајних уговора био је 37.386. Од 2,4 милијарде евра, 394,8 милиона евра долази са делимично регулисаног тржишта¹.

Највећи удео у укупној вредности прометованих непокретности заузима продаја станова са 1,4 милијарде евра (са учешћем од 61% од укупно прометоване вредности). За куће је издвојено 189 милиона евра (8% од укупне вредности), за грађевинско земљиште 176 милиона евра (7% од укупне вредности), за пословне просторе 109 милиона евра (5% од укупне вредности), за пољопривредно земљиште 73 милиона евра (3% од укупне вредности). Када је реч о начину плаћања, 14% свих прометованих непокретности финансирано је путем кредита, што представља повећање од 3 процентна поена у односу на исти период претходне године. Највећи део ових средстава усмерен је на куповину станова: у 31,8% уговора о купопродаји станова евидентирано је кредитно плаћање, што је приметан раст у односу на 24,4% из истог периода прошле године.

У четвртном кварталу 2025. године, број купопродајних уговора је порастао у Београду за 10,9% и Крагујевцу за 5,8% у односу на исти период прошле године. Смањење је забележено у Нишу за 6,5% и у Новом Саду за 8,7%. За станове је у Београду издвојено укупно 768,5 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Милка Средојевић са територије Основног суда у Ужицу (територије Града Ужице и општина: Бајина Башта и Чајетина) доставила је највећи број купопродајних уговора – 560, док је канцеларија Јавни бележник Ана Петровић са територије Првог основног суда у Београду (територије градских општина Града Београда: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од 82,3 милиона евра у четвртном кварталу 2025. године.

Највећи износ новчаних средстава издвојен је за стан на територији градске општине Савски Венац, укупне површине 90 m² и износи 1,4 милиона евра, док је најскупљи квадрат продат по цени од 15.298 евра на територији исте градске општине. Најскупља кућа продата је на територији градске општине Савски венац (Град Београд) за милион евра. Најскупље гаражно место у четвртном кварталу плаћено је 60.000 евра, на територији градске општине Савски венац (Град Београд).

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.

¹ Више о делимично регулисаном тржишту на страни 9

БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у четвртном кварталу 2025. године у Републици Србији био је 37.386, што је за 6,9% више него у четвртном кварталу 2024. године (График 1).

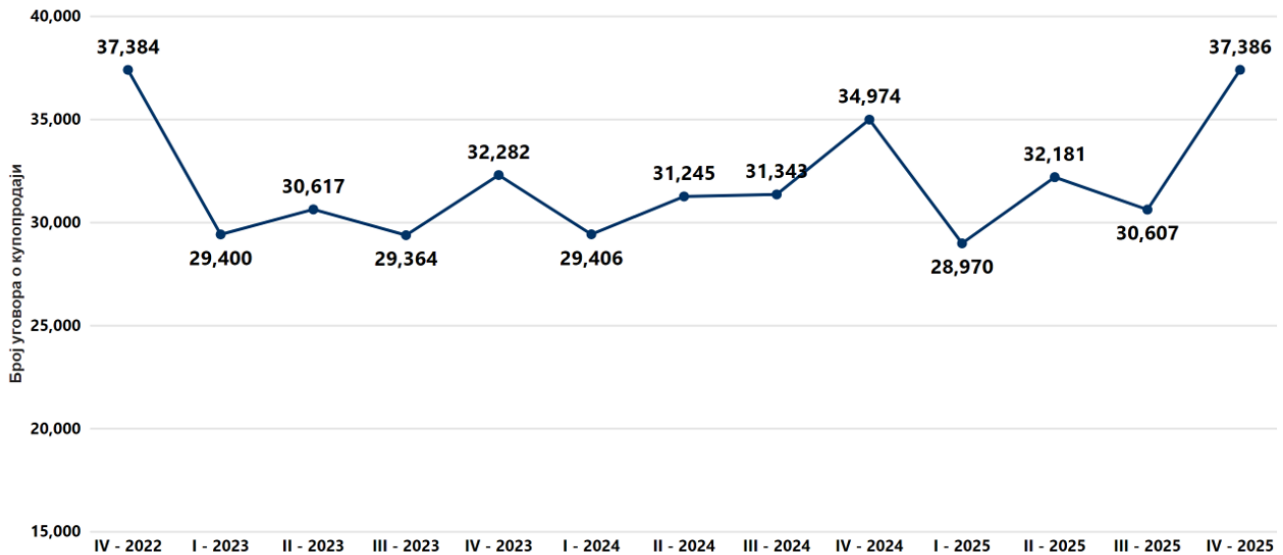


График 1: Број уговора о купопродаји непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2022. до 2025. године

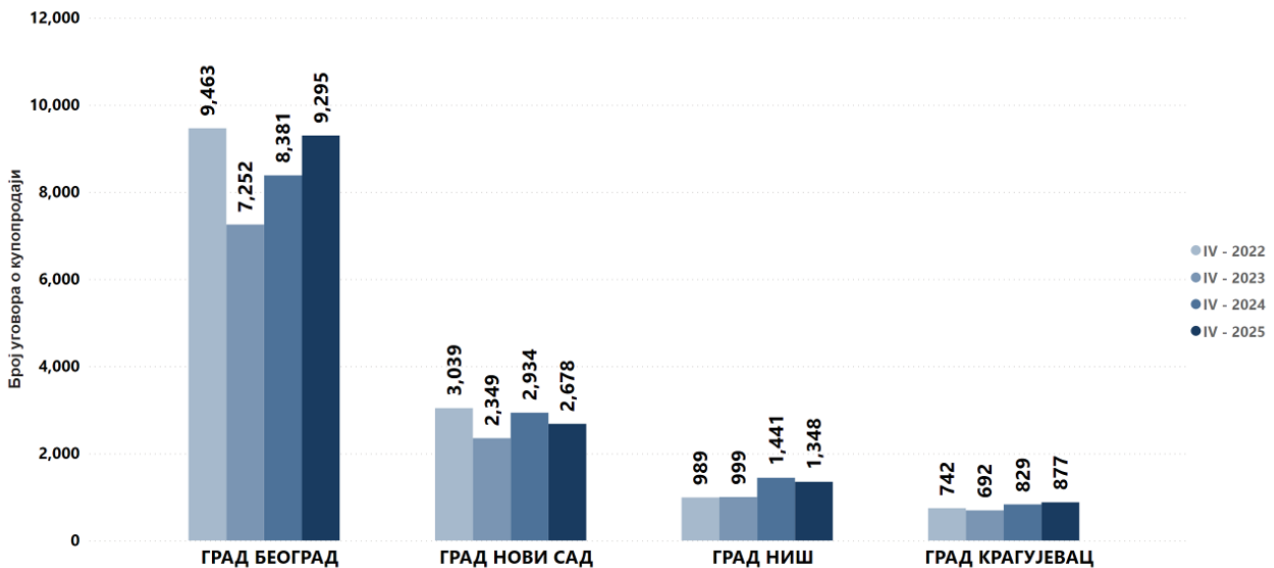


График 2: Број уговора о купопродаји непокретности за четврти квартал од 2022. до 2025. године у већим градовима

У четвртном кварталу 2025. године у односу на четврти квартал 2024. године забележен је пораст броја уговора о купопродаји непокретности у Граду Београду за 914 уговора (10,9%) и у Граду Крагујевцу за 48 уговора (5,8%), а смањење је забележено у Граду Нишу за 93 уговора (6,5%) и у Граду Новом Саду за 256 уговора (8,7%), (График 2 и График 3).



График 3: Тренд купопродаја у већим градовима

Највећи број склопљених купопродајних уговора у четвртном кварталу 2025. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Основног суда у Новом Саду (територије Града Новог Сада и општина: Бачки Петровац, Беоцин, Жабал, Сремски Карловци, Темерин и Тител) – 3.167, док је највећи обим новчаних средстава на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Града Београда: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) – 414,4 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Милка Средојевић са територије Основног суда у Ужицу (територије Града Ужице и општина: Бајина Башта и Чајетина) доставила је највећи број купопродајних уговора – 560, док је канцеларија Јавни бележник Ана Петровић са територије Првог основног суда у Београду (територије градских општина Града Београда: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од 82,3 милиона евра у четвртном кварталу 2025. године.

ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у четвртом кварталу 2025. године достигла је 2,4 милијарде евра, што представља највиши квартални ниво од успостављања Регистра цена непокретности. У односу на исти квартал 2024. године вредност тржишта је већа за 9% (График 4 и ПРИЛОГ-Обим новчаних средстава на тржишту непокретности).

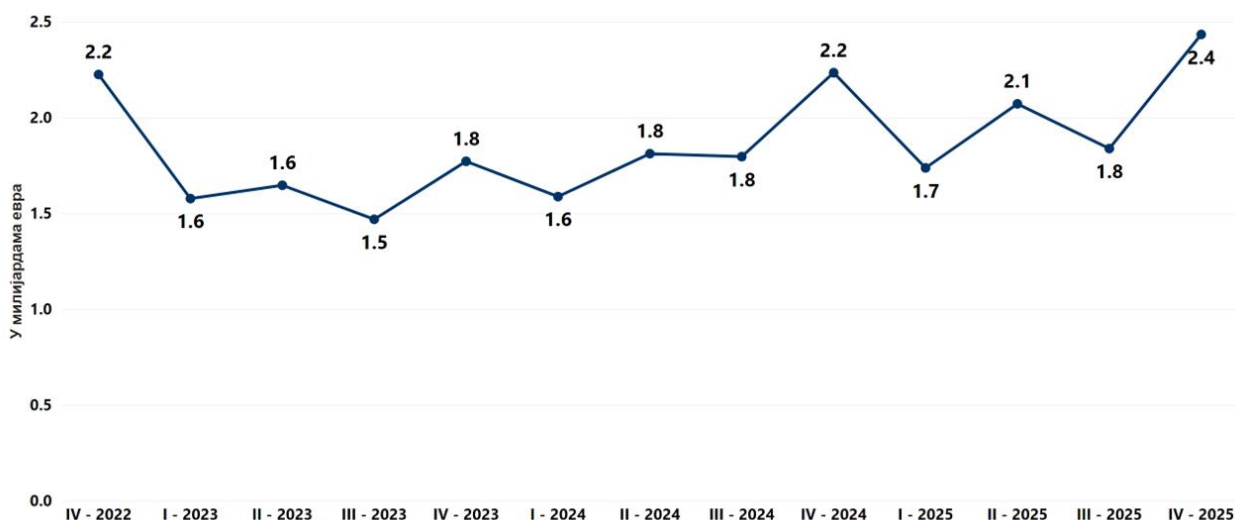


График 4: Вредност тржишта непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2022. до 2025. године (у милијардама евра)

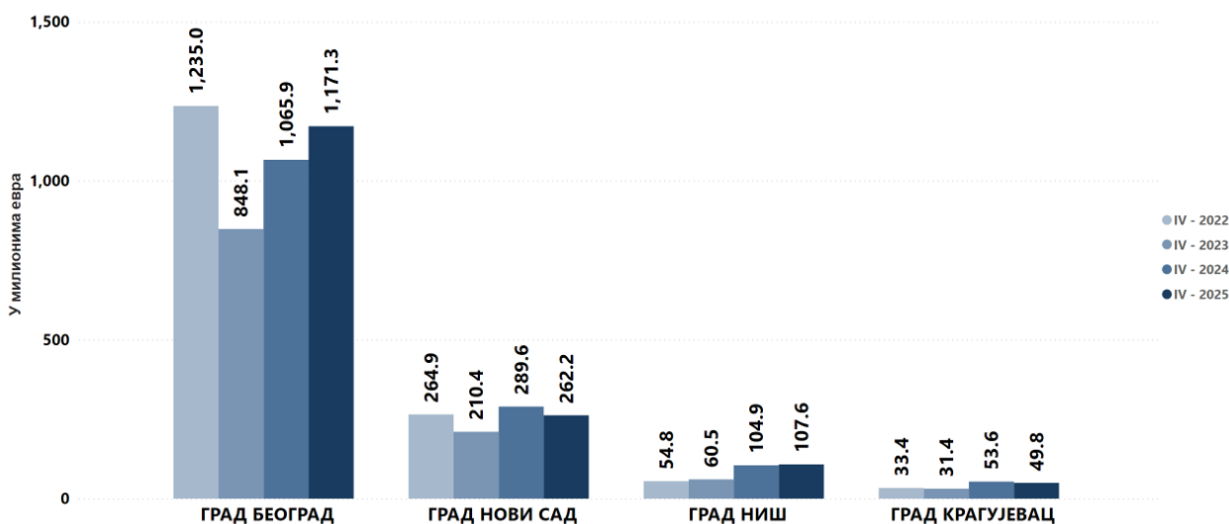


График 5: Вредност тржишта непокретности за четврти квартал у већим градовима од 2022. до 2025. године (у милионима евра)

У четвртном кварталу 2025. највећи удео у укупним новчаним средствима у промету непокретности у Републици Србији имао је промет станова у износу од 1,448 милијарди евра², од чега је у Граду Београду за станове издвојено 768,5 милиона евра. Учешће станова у укупној вредности тржишта у четвртном кварталу 2025. године било је 60,9%, што је за 4 процентна поена више него у четвртном кварталу 2024. године (График 6 и График 7).

За куће је издвојено 188,9 милиона евра (7,9%), за грађевинско земљиште 176,1 милиона евра (7,4%), за пословне просторе 109 милиона евра (4,6%), за пољопривредно земљиште 73,2 милиона евра (3,1%) и др.

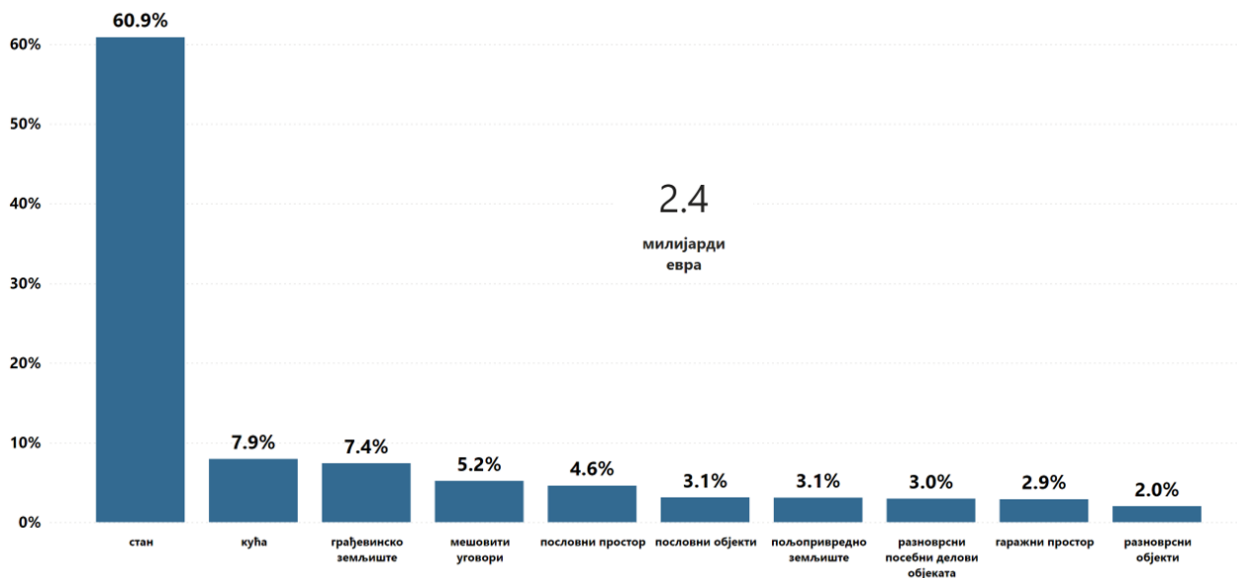


График 6: Удео вредности тржишта непокретности према врстама/подврстама непокретности за четврти квартал 2025. године

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној вредности тржишта за четврти квартал 2025. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објекта 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 објекта нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др. „Мешовити уговори“ обухватају купопродаје којима су прометоване различите врсте непокретности нпр. земљиште и објекти.

² На страни 24 дат је детаљан приказ обима новчаних средстава по врстама непокретности

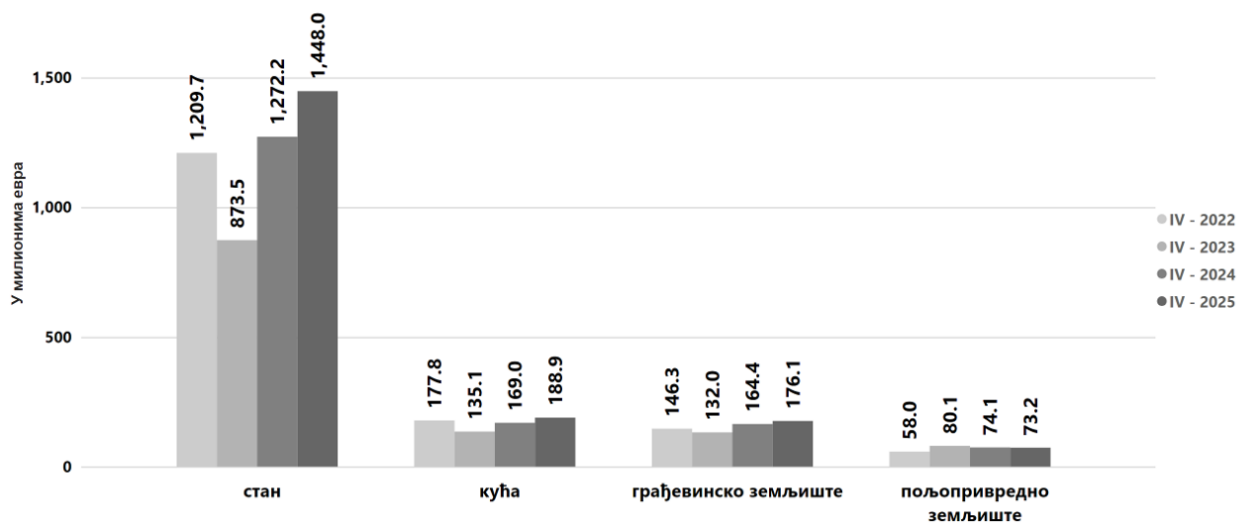


График 7: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по најзаступљенијим врстама непокретности за четврти квартал од 2022. до 2025. године (у милионима евра)

ИЗВЕШТАЈ СА ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОГ СИСТЕМА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Републички геодетски завод (РГЗ) 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 четвртном кварталу од 2021. до 2025. 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 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, упис у катастар непокретности, 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 четвртном кварталу 2025. године стање на **делимично регулисаном тржишту** је следеће:

1. Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у четвртном кварталу 2025. године у Републици Србији износио је 3.926 (*Табела 1*) што представља смањење од 15,5% у односу на четврти квартал 2024.
2. Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту у Републици Србији у овом периоду износи 394,8 милиона евра (*Табела 2*) што је мање за 18,1% 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 паду са 13% у четвртном кварталу 2024. године на 11% у четвртном кварталу 2025. године (*Табела 3*);
- Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта је у поређењу са четвртим кварталом 2024. године мањи за шест процентних поена (са 22% на 16%) (*Табела 4*).

График 8 даје упоредни приказ вредности укупног тржишта непокретности и вредности делимично регулисаног тржишта непокретности за Републику Србију у четвртном кварталу 2025. године.

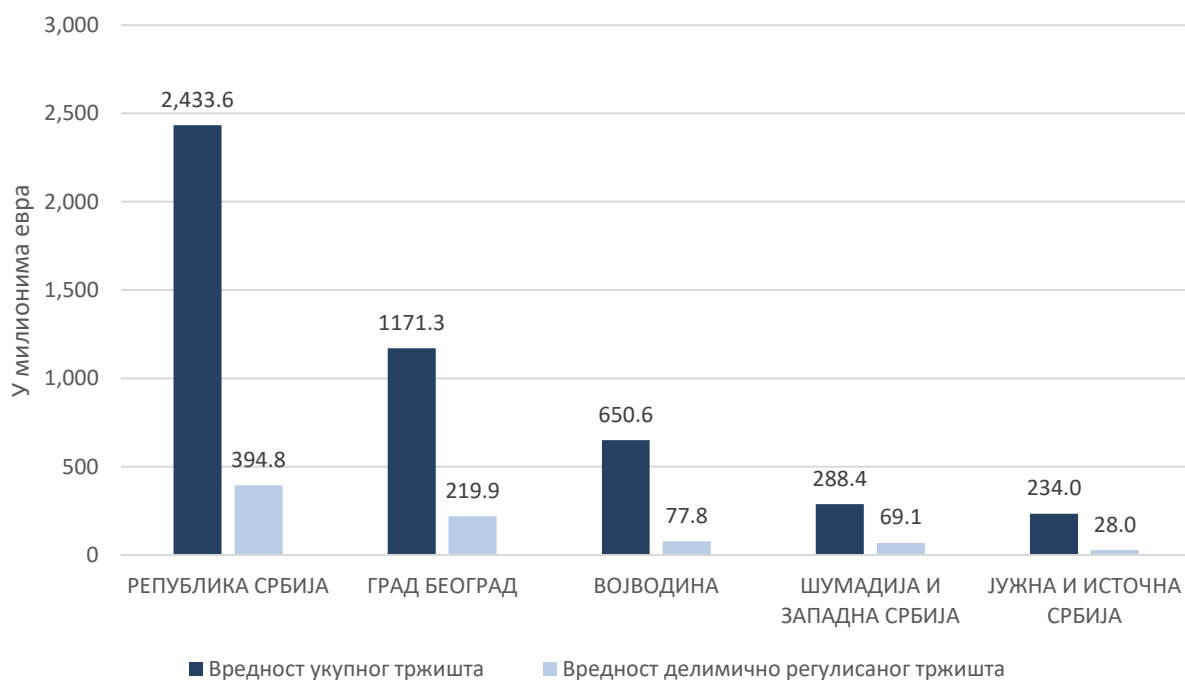


График 8: Упоредни приказ вредности укупног тржишта непокретности и вредности делимично регулисаног тржишта непокретности за Републику Србију и регионе у четвртном кварталу 2025. године (у милионима евра)

Табела 1: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у четвртном кварталу од 2021. до 2025. године за Републику Србију и регионе

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
IV-2021	1.166	2.220	417	1.236	5.039
IV-2022	1.580	3.262	324	1.251	6.417
IV-2023	1.139	2.009	377	1.238	4.763
IV-2024	1.222	1.852	451	1.120	4.645
IV-2025	977	1.612	350	987	3.926

Табела 2: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту (у милионима евра) у четвртном кварталу од 2021. до 2025. године за Републику Србију и регионе

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
IV-2021	72,0	284,9	20,3	77,6	454,8
IV-2022	119,1	632,5	18,6	75,6	845,9
IV-2023	89,3	321,4	22,9	82,8	516,3
IV-2024	97,8	273,0	32,6	78,7	482,1
IV-2025	77,8	219,9	28,0	69,1	394,8

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
IV-2021	9%	25%	7%	13%	13%
IV-2022	13%	34%	6%	13%	17%
IV-2023	10%	28%	7%	14%	15%
IV-2024	10%	22%	7%	13%	13%
IV-2025	8%	17%	5%	10%	11%

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
IV-2021	16%	31%	16%	26%	25%
IV-2022	21%	51%	14%	25%	38%
IV-2023	19%	38%	14%	29%	29%
IV-2024	16%	26%	15%	23%	22%
IV-2025	12%	19%	12%	18%	16%

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 и износи 37% укупног примарног тржишта.

Број купопродаја у четвртном кварталу 2025. године на делимично регулисаном примарном тржишту је мањи за 13,8% међугодишње гледано за територију Републике Србије (Табела 5). Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту у четвртном кварталу 2025. године износила је 302 милиона евра (Табела 6), што је 14,7% мање него у четвртном кварталу 2024. 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
IV-2021	1.029	1.870	394	1.025	4.318
IV-2022	1.389	2.666	293	1.055	5.403
IV-2023	977	1.542	353	1.063	3.935
IV-2024	1.027	1.361	412	905	3.705
IV-2025	853	1.206	317	816	3.192

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
IV-2021	63,6	228,6	19,3	58,0	369,6
IV-2022	98,3	456,9	16,1	62,4	633,7
IV-2023	73,0	209,0	21,9	68,4	372,2
IV-2024	79,1	184,2	29,8	61,1	354,2
IV-2025	67,1	153,3	25,7	56,0	302,0

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 (37% у односу на број трансакција и 37% 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 четврти квартал претходне године, а удео у вредности делимично регулисаног примарног тржишта у укупној вредности примарног тржишта 13 процентних поена (37% у четвртном кварталу 2025. године наспрам 50% у четвртном кварталу 2024. године) (Табела 7 и Табела 8).

Посматрано по регионима, удео броја склопљених уговора на делимично регулисаном примарном тржишту бележи смањење у свим регионима. Најизраженије смањење је у региону Града Београда од 14 процентних поена (са 55% у четвртном кварталу 2024. године на 41% у четвртном кварталу 2025. године). У регионима Војводине и Јужне и Источне Србије забележено је смањење од по 9 процентних поена – у Војводини са 44% у четвртном кварталу 2024. године на 35% у четвртном кварталу 2025. године, а у Јужној и Источној Србији са 41% на 32% у истом периоду. У региону Шумадије и Западне Србије смањење износи 8 процентних поена (са 45% на 37%). Удео у вредности

делимично регулисаног примарног тржишта је у паду посматрано по свим регионима, а смањење је највеће за регион Београда и износи 21 процентни поен (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
IV-2021	59%	71%	54%	53%	61%
IV-2022	60%	84%	49%	61%	69%
IV-2023	55%	72%	52%	59%	62%
IV-2024	44%	55%	41%	45%	47%
IV-2025	35%	41%	32%	37%	37%

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
IV-2021	58%	79%	58%	58%	70%
IV-2022	63%	91%	52%	63%	80%
IV-2023	58%	77%	57%	61%	68%
IV-2024	42%	59%	37%	46%	50%
IV-2025	35%	38%	30%	38%	37%

Највећи број склопљених купопродајних уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности у четвртном кварталу 2025. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Другог основног суда у Београду (територије градских општина: Вождовац, Чукарица, Раковица и Гроцка) – 644 уговора, док је највећи обим новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) са око 94,6 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду (територије градских општина Града Београда: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту непокретности од око 22,1 милион евра, док је канцеларија Јавни бележник Милка Средојевић са територије Основног суда у Ужицу (територије Града Ужице и општина: Бајина Башта и Чајетина) доставила највећи број уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности – 217 уговора у четвртном кварталу 2025. године.

НАЧИН ПЛАЋАЊА - КРЕДИТНА СРЕДСТВА

На основу прикупљених података, у четвртом кварталу 2025. године укупно 14% купопродајних уговора финансирано је уз учешће кредитних средстава, што је за 3 процентна поена више у поређењу са четвртим кварталом 2024. године (Табела 9).

Табела 9: Удео плаћања кредитним средствима у Републици Србији

Квартал	Укупно све непокретности
IV - 2022	9%
IV - 2023	7%
IV - 2024	11%
IV - 2025	14%

График 9 даје приказ удела плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији по кварталима од 2022. до 2025. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

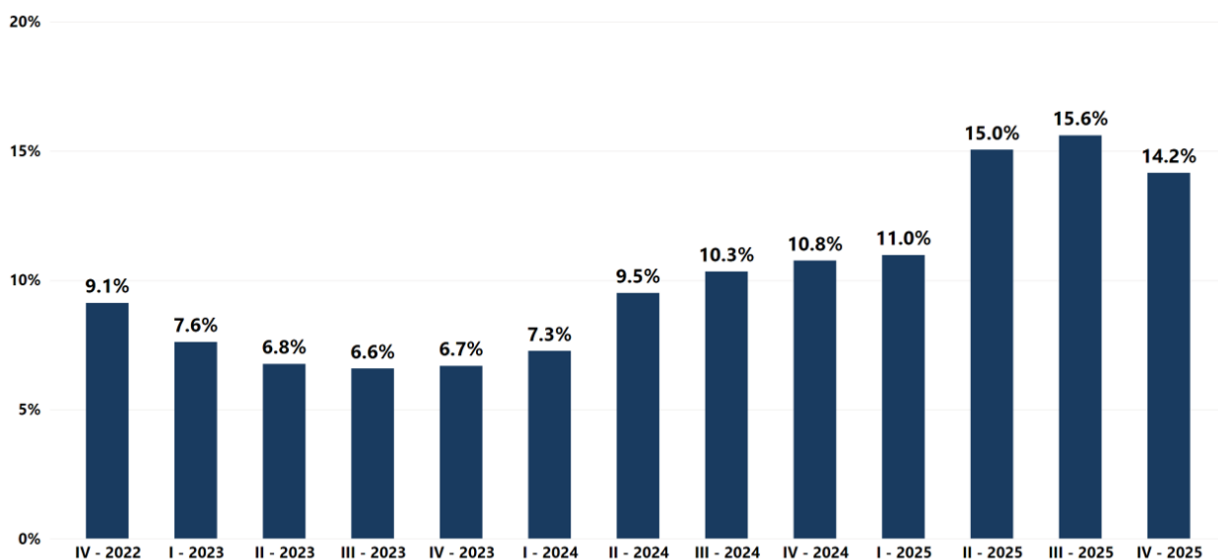


График 9: Удео плаћања свих непокретности кредитним средствима у Републици Србији од 2022. до 2025. године по кварталима

Највећи део кредитних средстава усмерен је на куповину станова. У четвртом кварталу 2025. године у 31,8% уговора о купопродаји станова у Републици Србији евидентирано је кредитно плаћање, што је за 7 процентних поена више у поређењу са истим периодом претходне године.

График 10 приказује удео плаћања станова из кредита у Републици Србији по кварталима од 2022. до 2025. године, на основу података из свих регистрованих уговора.

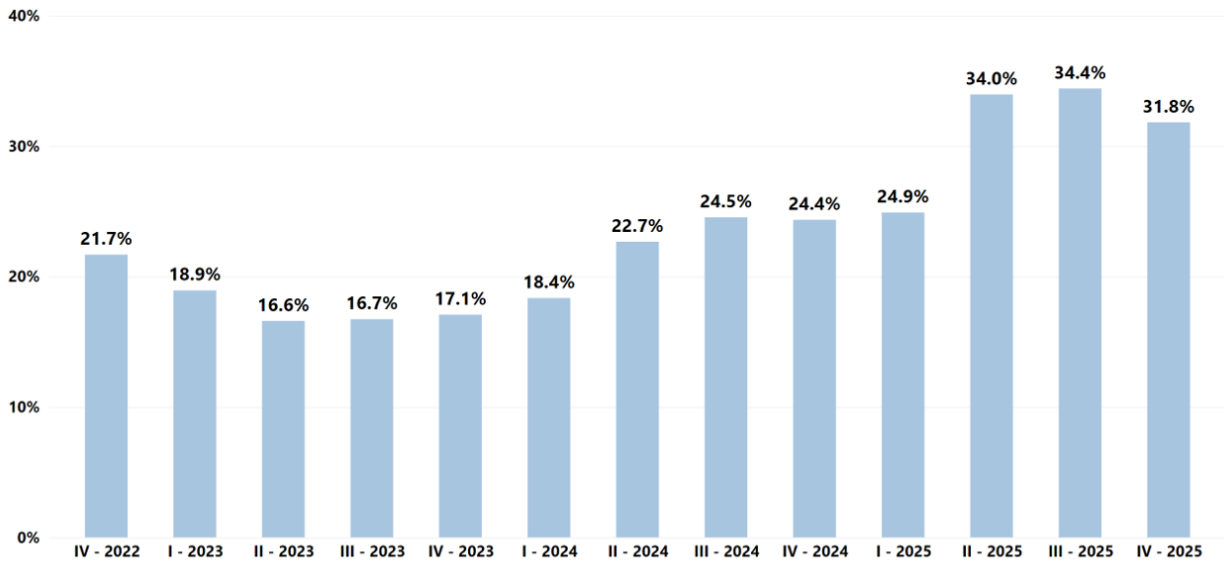


График 10: Удео плаћања станова кредитним средствима у Републици Србији од 2022. године по кварталима

У већим градовима у Србији у четвртм кварталу 2025. године, уз учешће кредитних средстава станови су прометовани у Београду – 39,8% уговора, у Крагујевцу – 39,7%, затим у Новом Саду – 36,1%, а у Нишу – 34% уговора (График 11).

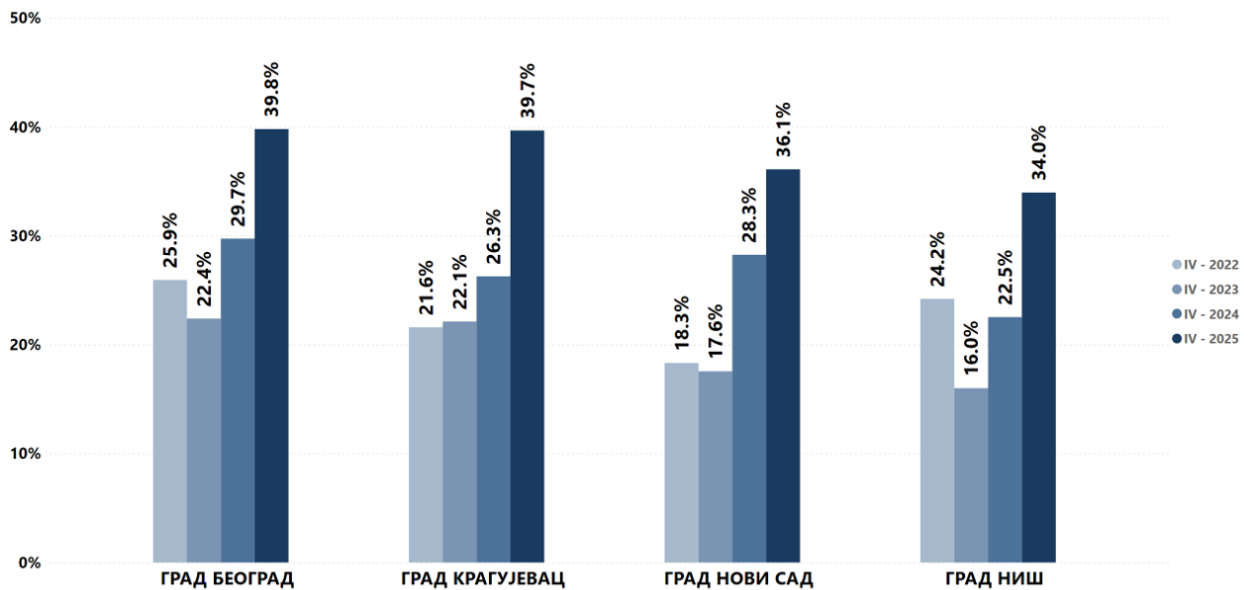


График 11: Удео плаћања станова кредитним средствима у већим градовима у четвртм кварталу од 2022. до 2025. године

УЧЕШЋЕ БРОЈА УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ ПРЕМА ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у четвртм кварталу 2025. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова и то 30,4%, што је за један процентни поен више него у четвртм кварталу 2024. године.

После станова у четвртм кварталу 2025. године највише је прометовано грађевинско земљиште 17,3%, затим пољопривредно земљиште 14,3% и куће 12,2% (График 12).

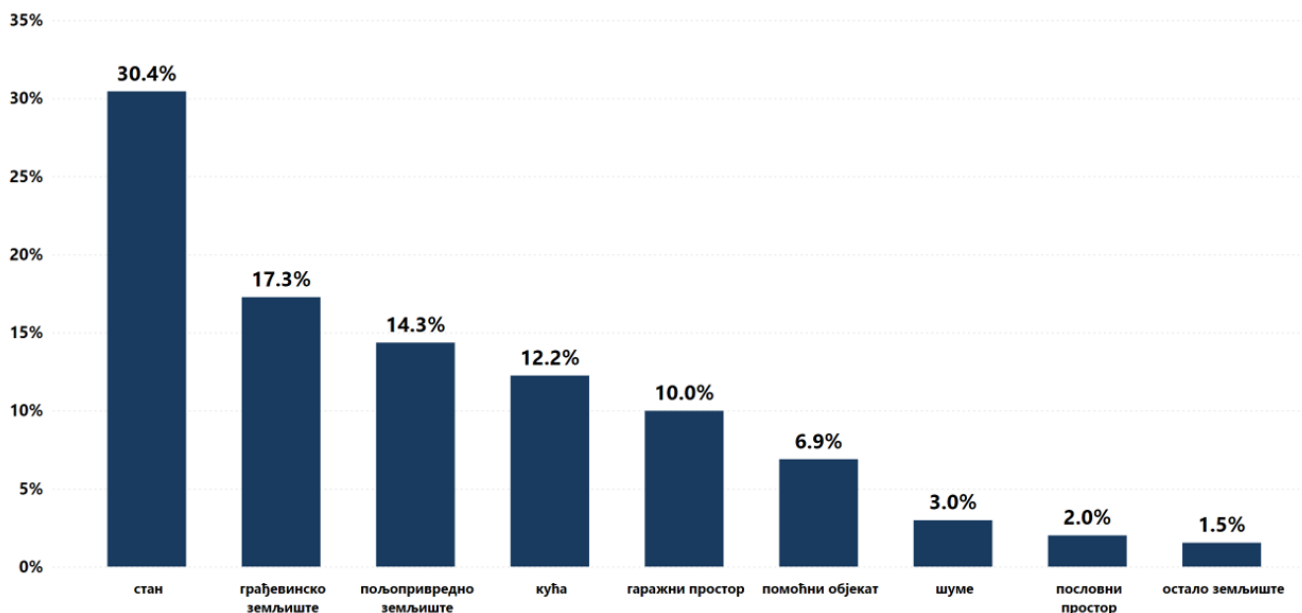


График 12: Удео броја уговора о купопродаји према врстама непокретности у укупном броју уговора о купопродаји у четвртм кварталу 2025. године

На следећим графицима је дат упоредни приказ заступљености врста/подврста непокретности у свим регистрованим уговорима о купопродаји у четвртм кварталу од 2022. до 2025. године.

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА

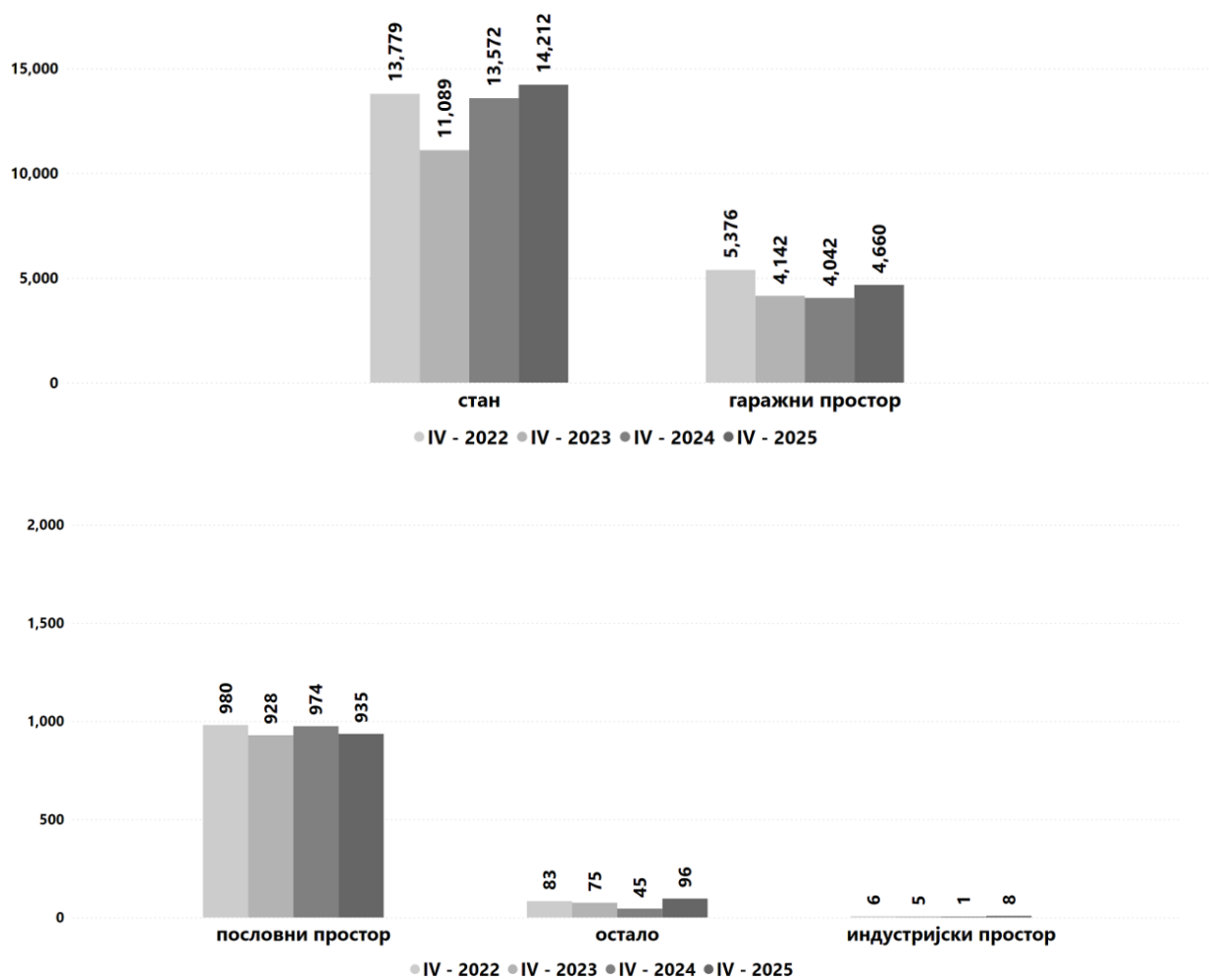


График 13: Број уговора у којима су учествовали посебни делова објеката у четвртном кварталу од 2022. до 2025. године

ОБЈЕКТИ

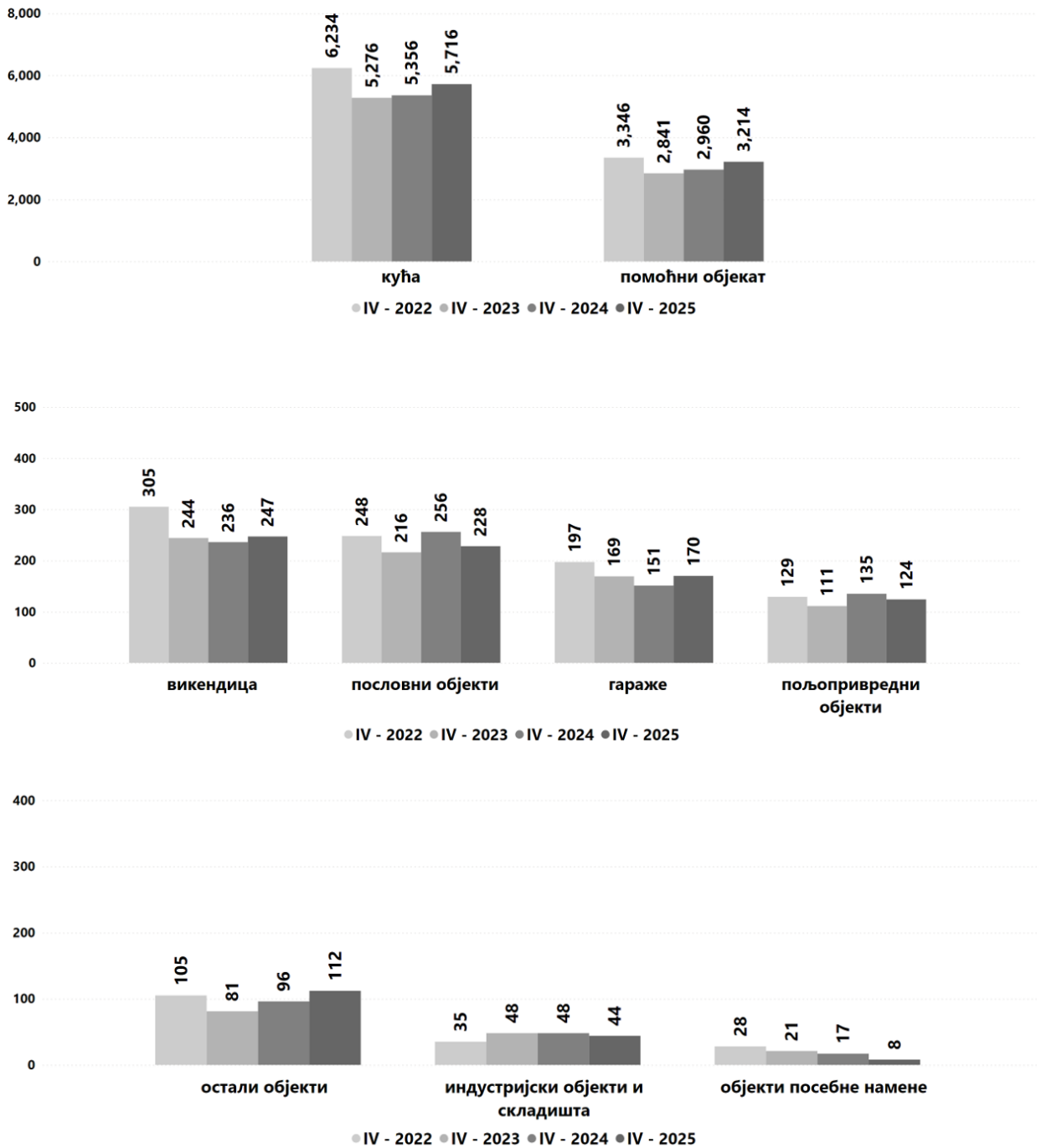


График 14: Број уговора у којима су учествовали објекти у четвртм кварталу од 2022. до 2025. године

ЗЕМЉИШТЕ

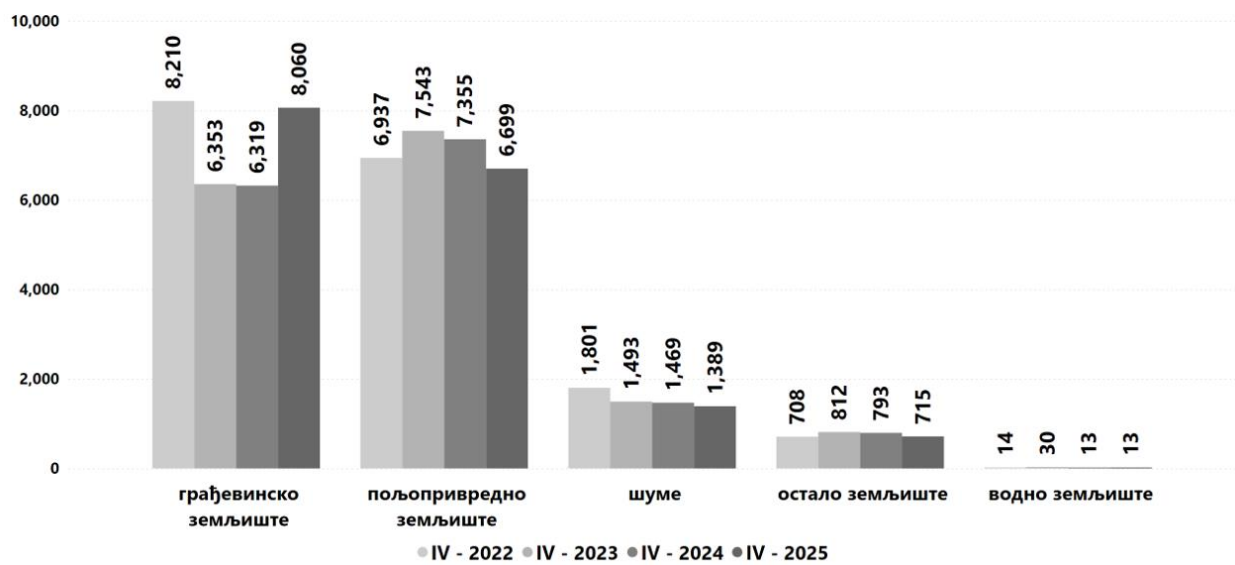


График 15: Број уговора у којима је учествовало земљиште у четвртот кварталу од 2022. до 2025. године

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Стан за који је издвојено највише новца у четвртом кварталу 2025. године је стан у износу од 1.376.602 евра, површине је 90 m² и налази се на територији градске општине Савски венац (Град Београд). На територији ове градске општине прометован је и најскупљи квадрат стана у четвртом кварталу 2025. године и износи 15.298 EUR/m².

На територији градске општине Савски венац (Град Београд) продата је најскупља кућа за милион евра.

На територији градске општине Врачар (Град Београд) прометован је најскупљи квадрат пословног простора за 7.333 EUR/m², док је највиша уговорена цена пословног простора од 2.750.000 евра, површине 732 m², на територији градске општине Стари град (Град Београд).

Најскупље гаражно место по цени од 60.000 евра прометовано је на територији градске општине Савски венац (Град Београд).

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта (култура њива) прометован је на територији градске општине Гроцка (КО Винча) по цени од 16 EUR/m² за парцелу површине 5.805m². Највиша вредност уговора за пољопривредно земљиште (култура њива) у Републици Србији износи 5.943.373 евра, остварена је на територији општине Шид (КО Адашевци) за 18 парцела укупне површине од 591 ha 38 a 01 m².

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ ОД 2022. ДО 2025. ГОДИНЕ НА ПОДРУЧЈУ ЦЕНТРАЛНИХ ГРАДСКИХ ОПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА

Табела 10: Статистички параметри цена станова у четвртом кварталу од 2022. до 2025. године – централне градске општине Града Београда

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Међугод. стопа промене %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Међугод. стопа промене %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
КО³ Стари град										
IV-2022	2.825	715	5.238	152	16	3.468	1.435	4.765	89	21
IV-2023	3.173	1.125	5.080	99	12	4.105	2.360	5.025	45	18
IV-2024	3.423	1.064	6.033	101	8	4.241	3.005	4.883	28	3
IV-2025	3.832	1.556	6.154	95	12	3.648	2.204	5.610	7	-14
КО Врачар										
IV-2022	2.735	962	4.302	184	21	2.680	875	6.162	123	18
IV-2023	2.837	875	4.360	88	4	3.048	1.108	5.365	61	14
IV-2024	3.246	1.515	6.000	144	14	3.422	1.914	5.830	66	12
IV-2025	3.542	1.067	6.240	129	9	3.670	2.200	6.949	52	7
КО Савски венац										
IV-2022	2.305	833	4.110	70	20	4.375	1.490	10.184	486	31
IV-2023	2.625	1.490	4.432	44	14	4.280	1.095	8.735	132	-2
IV-2024	2.995	1.053	7.529	80	14	4.784	2.494	11.669	49	12
IV-2025	3.370	1.726	6.111	63	12	4.792	2.333	15.298	48	0
КО Нови Београд										
IV-2022	2.285	1.132	4.613	381	23	2.525	910	3.995	308	10
IV-2023	2.442	730	4.600	348	7	2.865	1.450	4.030	84	13
IV-2024	2.676	1.097	5.294	378	10	3.276	1.331	4.127	132	14
IV-2025	3.158	1.220	5.760	325	18	3.520	1.512	5.437	381	7
КО Звездара										
IV-2022	2.200	715	3.915	194	24	2.373	795	3.362	338	24
IV-2023	2.200	730	3.940	138	0	2.365	833	3.905	127	0
IV-2024	2.504	1.014	4.456	183	14	2.562	1.359	4.788	141	8
IV-2025	3.026	1.014	5.308	168	21	2.819	1.364	4.313	110	10
КО Земун										
IV-2022	1.950	935	3.300	132	19	2.252	1.017	3.120	159	25
IV-2023	2.055	610	3.245	105	5	2.333	1.058	2.980	141	4
IV-2024	2.369	1.087	3.571	133	15	2.348	1.218	3.440	126	1
IV-2025	2.892	1.287	4.787	120	22	2.604	1.231	4.470	193	11
КО Вождовац										
IV-2022	1.835	745	3.520	232	18	2.220	880	3.492	208	15
IV-2023	2.050	640	3.475	152	12	2.455	1.165	3.645	177	11
IV-2024	2.296	938	3.876	229	12	2.797	1.538	3.777	207	14
IV-2025	2.694	1.091	4.538	211	17	2.900	1.152	4.231	231	4
КО Палилула										
IV-2022	1.922	730	4.153	161	16	2.290	1.512	3.305	47	11
IV-2023	2.245	1.000	3.923	105	17	2.450	1.182	3.385	76	7
IV-2024	2.413	1.197	4.590	131	7	2.685	1.656	4.209	68	10
IV-2025	2.685	1.020	4.475	95	11	2.560	1.760	2.971	20	-5

³ КО – катастарска општина

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Међугод. стопа промене %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Међугод. стопа промене %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
КО Чукарица										
IV-2022	1.810	500	3.280	192	20	2.410	1.192	4.038	39	36
IV-2023	1.892	625	3.490	146	5	2.345	985	3.470	59	-3
IV-2024	2.218	1.000	3.600	173	17	2.916	1.977	3.693	49	24
IV-2025	2.621	1.184	4.895	145	18	3.003	1.577	3.821	108	3
КО Стара Раковица										
IV-2022	1.620	795	2.260	76	28	1.667	800	2.115	53	21
IV-2023	1.617	635	2.513	62	0	2.110	1.430	2.720	64	27
IV-2024	1.865	1.053	2.893	65	15	2.321	1.510	3.044	98	10
IV-2025	2.291	1.286	3.243	72	23	2.692	2.085	3.433	112	16

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 [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Међугод. стопа промене %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Међугод. стопа промене %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
Београд										
IV-2022	1.940	400	5.238	2.365	19	2.565	635	10.184	2.538	29
IV-2023	2.070	405	5.080	1.725	7	2.360	635	8.735	1.495	-8
IV-2024	2.312	700	7.529	2.166	12	2.462	870	11.668	1.595	4
IV-2025	2.763	813	6.240	1.840	20	2.717	1.001	15.298	1.998	10
Нови Сад										
IV-2022	1.810	305	3.000	661	30	1.643	785	3.510	682	17
IV-2023	1.935	600	3.215	513	7	1.890	727	3.207	476	15
IV-2024	2.089	618	3.390	643	8	2.057	882	3.962	824	9
IV-2025	2.325	691	3.558	607	11	2.312	1.000	4.556	566	12
Ниш										
IV-2022	1.195	363	2.365	244	26	1.270	418	2.018	202	26
IV-2023	1.243	175	2.105	195	4	1.388	205	2.203	214	9
IV-2024	1.364	468	2.333	253	10	1.774	862	2.448	446	28
IV-2025	1.637	576	2.645	210	20	1.753	836	2.672	370	-1
Крагујевац										
IV-2022	945	485	1.785	155	15	1.287	770	1.765	128	22
IV-2023	1.025	205	1.585	111	8	1.355	595	1.830	164	5
IV-2024	1.132	373	1.760	121	10	1.429	800	1.838	328	5
IV-2025	1.477	451	2.247	132	30	1.555	986	2.239	197	9

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.

НАПОМЕНА: „Новоградња“ обухвата станове који се први пут прометују (куповина од инвеститора). „Староградња“ обухвата већ постојеће станове на тржишту непокретности које су у власништву неког лица (купопродаја).

ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА

Просечне цене прометованих станова у новијим стамбеним комплексима у четвртном кварталу 2025. године приказане су табеларно (Табела 12).

Табела 12: Статистички параметри цена станова у новијим стамбеним комплексима

Назив стамбеног комплекса	„Новоградња“			Број података
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]	
Београд на води (Савски венац)	4.685	3.014	6.030	19
SAVA RESIDENCE (Вождовац)	3.954	3.755	4.341	18
SOUL 64 (Нови Београд)	3.885	2.959	5.461	131
The One (Нови Београд)	3.847	2.985	4.720	16
Wellport (Нови Београд)	3.615	2.672	4.075	17
КВАРТ 64 (Нови Београд)	3.545	3.039	3.959	29
BANOVO BRDO RESIDENCES (Чукарица)	3.393	3.154	3.821	18
Airport Garden (Нови Београд)	3.282	2.179	4.179	55
LUX 51 (Нови Београд)	3.103	2.444	3.629	27
Victory Gardens (Чукарица)	3.053	2.552	3.692	24
Сајам Корнер (Нови Сад)	2.718	2.200	3.225	28
Silva Vidikovac (Раковица)	2.717	2.203	3.289	39
Вртови Церака (Раковица)	2.676	2.208	3.474	57
Немањин град (Вождовац)	2.647	2.407	2.780	30
Square garden (Нови Сад)	2.369	1.861	2.859	16

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
	EUR/ha						
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
<i>Севернобачки округ</i>							
IV - 2022	11.100	11.300	10.500	4.900	18.900	27	204
IV - 2023	11.650	11.700	12.150	2.450	20.200	26	252
IV - 2024	11.150	11.300	8.000	2.650	20.850	28	171
IV - 2025	11.960	11.500	12.160	2.800	21.250	26	204
<i>Севернобанатски округ</i>							
IV - 2022	7.800	8.350	4.350	1.200	16.900	48	293
IV - 2023	9.450	10.050	8.700	1.300	24.965	51	314
IV - 2024	10.000	10.000	7.800	1.300	23.000	42	304
IV - 2025	9.750	9.600	12.200	1.250	23.800	44	284
<i>Средњобанатски округ</i>							
IV - 2022	8.700	8.650	3.550	1.950	17.500	39	374
IV - 2023	9.600	9.700	2.400	1.100	18.150	41	380
IV - 2024	9.600	9.450	10.400	1.300	20.000	41	408
IV - 2025	9.800	9.800	5.200	1.350	20.550	40	301
<i>Западнобачки округ</i>							
IV - 2022	10.300	10.900	17.400	2.600	20.850	39	292
IV - 2023	11.300	12.250	8.700	1.800	25.000	43	316
IV - 2024	11.800	12.700	10.400	2.400	27.000	40	289
IV - 2025	11.450	12.250	7.700	2.250	27.100	39	282
<i>Јужнобанатски округ</i>							
IV - 2022	8.600	9.100	8.700	1.300	21.250	48	554
IV - 2023	9.250	9.800	12.200	1.200	24.150	49	478
IV - 2024	10.250	10.600	8.700	1.400	24.650	47	494
IV - 2025	10.700	11.250	4.400	1.500	27.600	48	543
<i>Сремски округ</i>							
IV - 2022	12.150	12.650	17.400	2.050	29.550	47	430
IV - 2023	13.800	13.950	13.900	1.500	31.950	45	425
IV - 2024	12.850	14.160	13.900	1.300	35.060	47	398
IV - 2025	14.200	14.950	15.650	1.900	36.800	46	386
<i>Јужнобачки округ</i>							
IV - 2022	13.900	14.400	13.900	2.500	31.900	41	497
IV - 2023	15.500	15.850	17.400	3.450	35.100	38	516
IV - 2024	15.100	15.100	17.400	3.050	35.800	37	432
IV - 2025	13.900	14.300	13.900	3.700	32.250	37	430
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
IV - 2022	4.500	5.600	5.000	500	25.000	75	973
IV - 2023	5.000	6.800	10.000	500	31.650	85	1.039
IV - 2024	4.950	6.800	10.000	450	30.200	85	1.011
IV - 2025	5.050	7.800	10.000	400	30.000	81	907
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА*							
IV - 2022	3.200	4.350	5.000	300	19.500	82	838

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
IV - 2023	5.750	10.350	21.150	350	30.000	85	1.404
IV - 2024	5.800	9.650	21.200	310	29.200	84	1.427
IV - 2025	3.650	4.990	10.000	410	28.550	90	862
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
IV - 2022	5.950	7.300	10.000	1.000	22.400	68	196
IV - 2023	6.000	9.150	1.900	1.050	35.850	81	161
IV - 2024	6.650	9.400	35.000	950	35.000	84	196
IV - 2025	6.550	10.450	5.000	1.000	33.200	86	155

*На подручју Јужне и Источне Србије на територији Града Бора (катастарске општине: Бучје, Слатина, Брестовац, Доња Бела Река, Кривељ, Оштрељ, Метовница и Шарбановац), Града Лесковца (катастарске општине: Печењевце, Мала Грабовница и Чекмин), Града Прокупља (катастарске општине Ресинац и Доња Топоница), Града Зајечара (катастарске општине: Зајечар, Звездан, Лубница и Николичево), Града Крушевца (катастарска општина Дедина), Општине Неготин (катастарска општина Прахово) и Општине Власотинце (катастарска општина Орашје) забележен је значајан број купопродаја пољопривредног земљишта у распону од 10.000 до преко 30.000 EUR/ha, а које нису укључене у израчун статистичких параметара овог региона јер су реализоване за посебне намене (потребе ширења рудника у Бору, хемијске индустрије Прахово, индустрије грађевинског материјала Лесковац, рудника у Зајечару, соларних електрана у Крушевцу).

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.

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 регистара – извора података.

ИЗРАЗИ УПОТРЕБЉЕНИ У СТАТИСТИЧКИМ ТАБЕЛАМА

Медијана је број који се налази тачно на једној половини низа бројева који чине посматрани узорак јединичних цена поређаних по величини. То значи да тачно једна половина чланова низа има мању вредност од медијане и тачно једна половина чланова низа има већу вредност од медијане.

Средња вредност представља аритметичку средину вредности у датом узорку.

Мод (модус) је вредност која се најчешће појављује у датом узорку.

Минимум је најмања вредност низа бројева у датом узорку.

Максимум је највећа вредност низа бројева у датом узорку.

Коефицијент варијације представља количник стандардне девијације и средње вредности.

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	индустријски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	гараже	помоћни објекат	разноврсни објекти	Укупно (објекти)	стан	пословни простор	гаражни простор	остало			индустријски простор	разноврсни посебни делови објекта	Укупно (посебни делови објекта)
У хиљадама EUR																												
IV - 2021																												
ГРАД БЕОГРАД	51.454	1.736	85	59	0	974	54.308	68.142	798	1.675	55.013	520	1.660	1	30	41	456	5.257	133.593	539.339	50.489	28.974	70	0	45.683	664.554	56.817	909.272
ГРАД НОВИ САД	9.854	3.225	3	25	0	101	13.208	17.511	323	411	5.181	0	250	1	0	45	116	3.173	27.011	130.318	10.072	4.671	21	0	14.416	159.498	7.499	207.216
ГРАД НИШ	8.720	111	31	2	0	4	8.868	4.882	0	14	744	0	0	0	10	13	26	792	6.481	27.389	3.718	310	12	0	4.426	35.856	874	52.079
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	10.944	176	70	1	0	34	11.224	2.699	0	670	959	0	50	0	0	0	0	185	4.563	17.913	816	287	0	0	4.300	23.316	455	39.558
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	130.669	65.782	2.731	1.369	31	7.146	207.730	179.447	5.343	5.790	72.701	3.776	3.008	743	1.231	242	2.632	24.728	299.643	905.099	104.199	38.573	260	180	100.379	1.148.689	132.485	1.788.547
IV - 2022																												
ГРАД БЕОГРАД	56.060	2.338	121	322	0	876	59.718	60.424	1.162	1.638	75.143	0	0	0	20	55	563	21.741	160.745	805.071	71.861	50.503	52	0	64.733	992.220	22.331	1.235.013
ГРАД НОВИ САД	21.254	1.779	6	0	0	47	23.087	19.486	391	255	890	350	120	1.950	2	11	190	12.727	36.372	143.907	13.817	9.374	4	0	27.324	194.425	11.041	264.924
ГРАД НИШ	6.028	74	4	6	0	136	6.247	4.515	108	200	1.210	14	0	8	84	16	783	560	7.498	27.794	3.419	359	4	900	5.078	37.554	3.534	54.833
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	3.439	94	72	2	0	73	3.679	3.777	96	54	707	0	0	0	4	83	119	4.840	15.179	791	643	0	0	7.120	23.733	1.172	33.424	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	146.278	58.036	3.785	1.641	11	10.110	219.860	177.842	6.717	5.428	91.241	2.470	3.379	2.345	949	214	3.460	73.566	367.610	1.209.731	117.485	66.679	93	915	144.814	1.539.717	97.144	2.224.331
IV - 2023																												
ГРАД БЕОГРАД	61.032	3.150	188	747	0	743	65.861	35.540	1.100	251	33.114	200	0	0	134	94	9.538	79.971	490.023	69.666	30.648	101	0	88.517	678.954	23.354	848.139	
ГРАД НОВИ САД	15.002	4.274	850	364	0	159	20.650	12.314	121	0	3.918	0	963	0	0	37	160	4.896	22.409	112.086	12.207	6.354	5	0	30.283	160.937	6.420	210.415
ГРАД НИШ	11.080	153	3	160	0	32	11.429	4.591	55	190	1.766	569	0	0	10	12	6	2.602	9.802	29.101	2.089	573	3	430	6.085	38.281	1.016	60.527
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	1.172	362	73	11	0	137	1.755	2.012	53	0	980	950	0	0	20	0	3	68	4.085	17.741	506	517	0	0	6.150	24.915	624	31.379
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	132.001	80.129	4.099	3.809	71	8.133	228.242	135.141	5.299	5.798	54.514	4.660	1.697	1.534	2.451	377	1.842	34.565	247.877	873.524	114.365	43.816	316	430	160.391	1.192.842	101.915	1.770.875
IV - 2024																												
ГРАД БЕОГРАД	93.981	6.026	105	404	0	699	101.214	57.883	1.288	1.026	22.950	16.134	0	0	160	67	531	33.709	133.747	651.967	55.893	35.894	51	0	34.268	778.072	52.819	1.065.852
ГРАД НОВИ САД	20.413	1.840	14	53	0	538	22.858	13.819	898	97	2.766	157	0	0	0	24	117	3.405	21.282	203.598	12.636	9.427	0	0	6.727	232.387	13.063	289.590
ГРАД НИШ	4.351	326	5	285	0	21	4.989	5.508	59	888	223	0	300	332	20	31	38	4.041	11.441	75.101	2.871	3.414	5	350	4.585	86.326	2.163	104.918
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	5.902	219	23	1	0	106	6.251	3.186	119	50	0	0	0	0	0	1.679	15	5.048	36.566	1.845	1.217	0	0	2.076	41.703	616	53.619	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	164.422	74.139	7.742	8.051	79	13.036	267.469	169.013	6.084	6.375	37.859	19.200	3.180	1.228	721	242	5.070	65.854	314.828	1.272.179	108.251	57.933	239	350	58.397	1.497.349	153.994	2.233.640
IV - 2025																												
ГРАД БЕОГРАД	81.279	5.574	320	103	0	1.420	88.695	44.900	1.486	3.864	54.233	370	9.100	45	221	12	1.631	17.096	132.959	768.481	60.682	45.910	191	20	37.821	913.105	36.560	1.171.320
ГРАД НОВИ САД	17.121	2.818	20	192	0	403	20.554	20.431	313	31	1.151	1.000	3	0	185	23	10	4.224	27.370	185.380	6.521	9.349	12	0	6.647	207.909	6.320	262.154
ГРАД НИШ	5.983	118	10	8	0	332	6.450	6.363	113	173	397	50	0	0	12	50	17	933	8.107	71.484	3.809	1.323	1	1.190	12.406	90.213	2.808	107.578
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	4.243	239	33	7	0	118	4.641	5.459	32	0	9	0	0	0	323	0	765	15	6.603	32.314	2.448	987	0	0	1.841	37.591	951	49.786
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	176.086	73.179	4.095	1.836	28	9.130	264.353	188.930	7.038	8.014	73.998	3.882	11.107	263	1.545	223	5.275	47.760	348.035	1.448.044	109.013	68.516	308	1.760	70.254	1.697.894	123.353	2.433.635

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