



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ПРВО ПОЛУГОДИШТЕ 2025.



Октобар 2025.

САДРЖАЈ

САДРЖАЈ	1
РЕЗИМЕ	2
АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2025. ГОДИНЕ	3
ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	6
ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	6
Начин плаћања – кредитна средства	10
Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности	12
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ	13
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ	17
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА	18
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА	21
ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ	22
ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ	23
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ	24
Викендице	25
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	27
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА	29
ИЗРАЗИ УПОТРЕБЉЕНИ У СТАТИСТИЧКИМ ТАБЕЛАМА	33

РЕЗИМЕ

Тржиште непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2025. године вредело је 3,8 милијарди евра, што представља раст од 11,9% у односу на прво полугодиште 2024. године. Број купопродајних уговора износио је 60.964, што је незнатно повећање од 0,5% у односу на исти период прошле године. У овом периоду дошло је и до наставка умереног раста цена станова са годишњом стопом раста од 5,78%¹.

У првој половини текуће године забележен је значајан раст кредитног тржишта непокретности у односу на исти период претходне године. Кредитно финансирање забележено је у 13% уговора о промету непокретности што представља пораст од 5 процентних поена у односу на прошлу годину. Највећи део ових средстава усмерен је на куповину станова: у 30% уговора о купопродаји станова евидентирано је кредитно плаћање, што представља пораст од 9 процентних поена у односу на 21% из претходне године.

Највећи део укупне вредности промета на тржишту непокретности инвестиран је у станове, са износом од 2,3 милијарде евра и уделом од 60% укупно прометоване вредности. За куповину кућа издвојено је 302,9 милиона евра (8%), за грађевинско земљиште 274,2 милиона евра (7%), за пословне просторе 162,9 милиона евра (4%), а за пољопривредно земљиште 105,5 милиона евра (3%).

Град Београд доминира у укупној вредности прометованих станова са уделом од 53%. Поред тога, Град Београд има највеће учешће у вредности прометованих гаражних простора (68%), пословних простора (44%) и грађевинског земљишта (52%). С друге стране, регион Војводине предњачи у вредности промета пољопривредног земљишта са уделом од 70%, као и у промету кућа (40%) и викендица (59%).

У првој половини 2025. године, станови и пословни простори бележе раст и у броју купопродајних уговора и у вредности тржишта. Вредност прометованих станова порасла је за 23,4% уз повећање броја уговора за 8,2%, док су код пословних простора забележени раст броја уговора од 6,1% и повећање вредности тржишта за 6,3%. Гаражни простори су и поред смањења у броју уговора од 15,1% имали повећање вредности промета од 14,7%. Сегмент кућа је такође забележио смањење броја уговора (-4,9%) уз пораст вредности тржишта од 8,9%. За пољопривредно земљиште забележено је смањење броја уговора за 10,8% и смањење вредности промета од 10,5% међугодишње.

Када је реч о највишим ценама прометованих непокретности у Србији у првом полугодишту 2025. године најскупљи квадрат стана продат је по цени од 9.805 EUR/m² у Граду Београду на локацији „Београд на води“, на истој локацији је издвојена највећа сума за стан и износила је 1,8 милиона евра. Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 3,8 милиона евра, а на територији исте општине је најскупље гаражно место плаћено 66.000 евра. Најскупљи квадрат пословног простора прометован је за 5.648 евра у Београду, а највиша постигнута цена пословног простора је 2,4 милиона евра у Крагујевцу. За најскупље пољопривредно земљиште у Републици Србији у првом полугодишту 2025. године је издвојено 1,2 милиона евра, на територији општине Кула.

Објављивањем извештаја о стању на тржишту непокретности 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.

¹ Извештај о РГЗ индексу цена станова за друго тромесечје 2025, на сајту www.rgz.gov.rs

АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2025. ГОДИНЕ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2025. године био је 60.964, што је за 0,5% више у односу на прво полугодиште 2024. године (График 1).

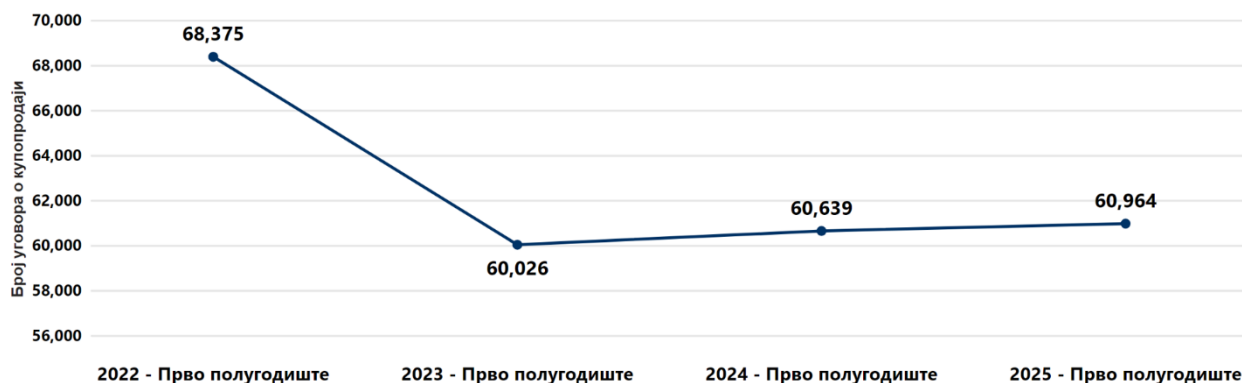


График 1: Број уговора о купопродаји непокретности у Републици Србији у првом полугодишту у последње четири године

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

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

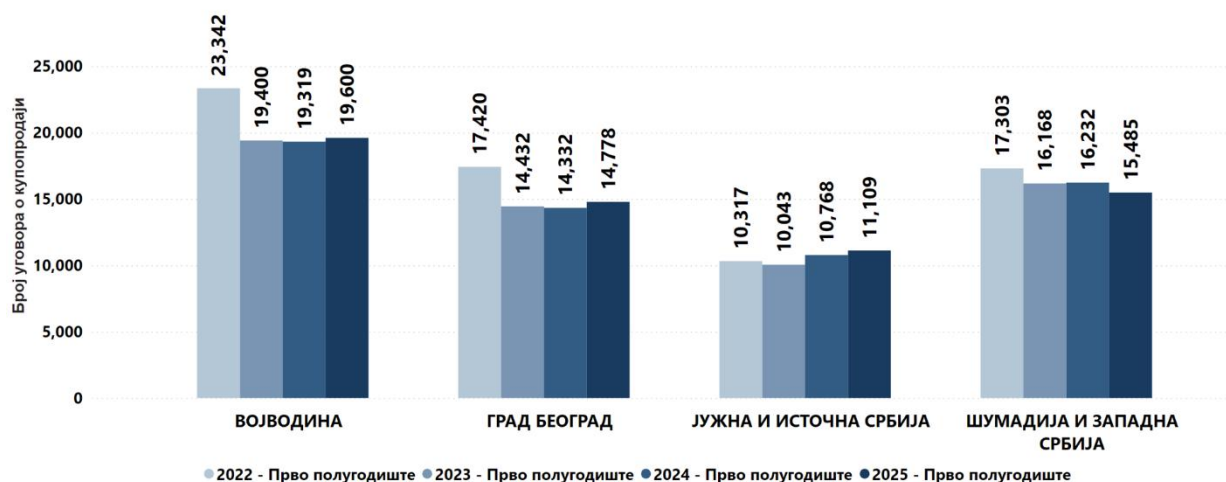


График 2: Број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодишту у последње четири године

РЕГИОН	Јануар	Фебруар	Март	Април	Мај	Јун
ВОЈВОДИНА	2,732	3,106	3,497	3,452	3,283	3,530
ГРАД БЕОГРАД	1,856	2,310	2,530	2,603	2,567	2,912
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	1,675	1,747	1,998	1,946	1,872	1,871
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	2,254	2,486	2,708	2,874	2,663	2,500
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	8,517	9,649	10,733	10,875	10,385	10,813

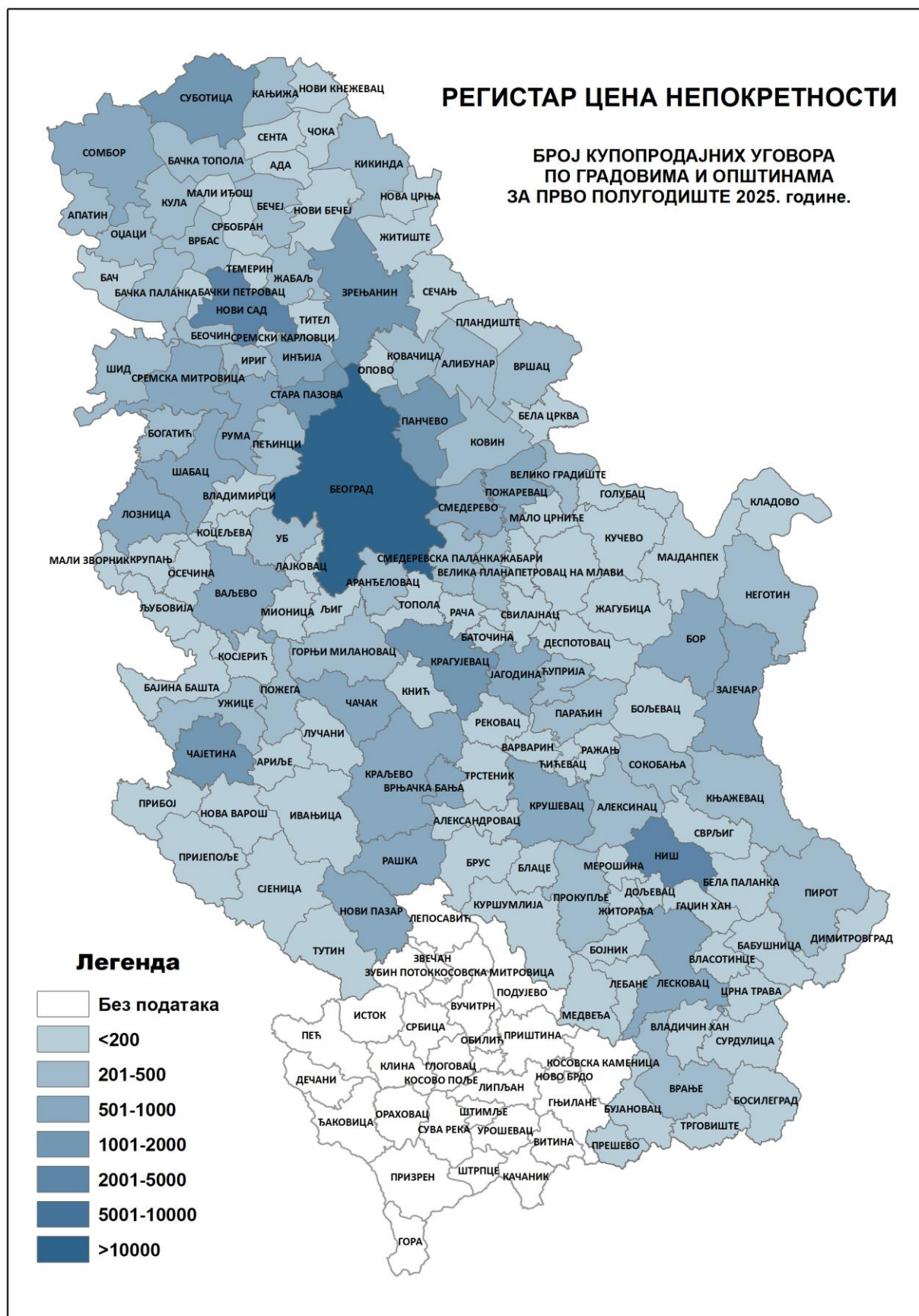
Табела 1: Месечни број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодишту 2025. године²

Највећи број купопродајних уговора у првом полугодишту 2025. 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) – 5.433, док је највећи обим новчаних средстава на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина: Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) у износу од 724,5 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Драгина Дивац са територије Другог основног суда у Београду (територије градских општина: Вождовац, Чукарица, Раковица и Гроцка) је канцеларија са највећим бројем достављених купопродајних уговора у првом полугодишту 2025. године – 970. Ова канцеларија је уједно и канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 137,6 милиона евра.

Број уговора о купопродаји непокретности по градовима и општинама у првом полугодишту 2025. године приказан је графички (Слика 1).

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



Слика 1: Број уговора о купопродаји непокретности по градовима и општинама у првом полугодишту 2025. године

ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2025. године износила је 3,8 милијарди евра, што је за 11,9% више у односу на исти период претходне године.

Највеће учешће у вредности тржишта непокретности остварено је у Граду Београду у износу од 1,819 милијарди евра (47,9%), затим у Војводини 1,014 милијарди евра (26,7%), у Шумадији и Западној Србији 586,9 милиона евра (15,4%) и у Јужној и Источној Србији 381,7 милиона евра (10%).

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

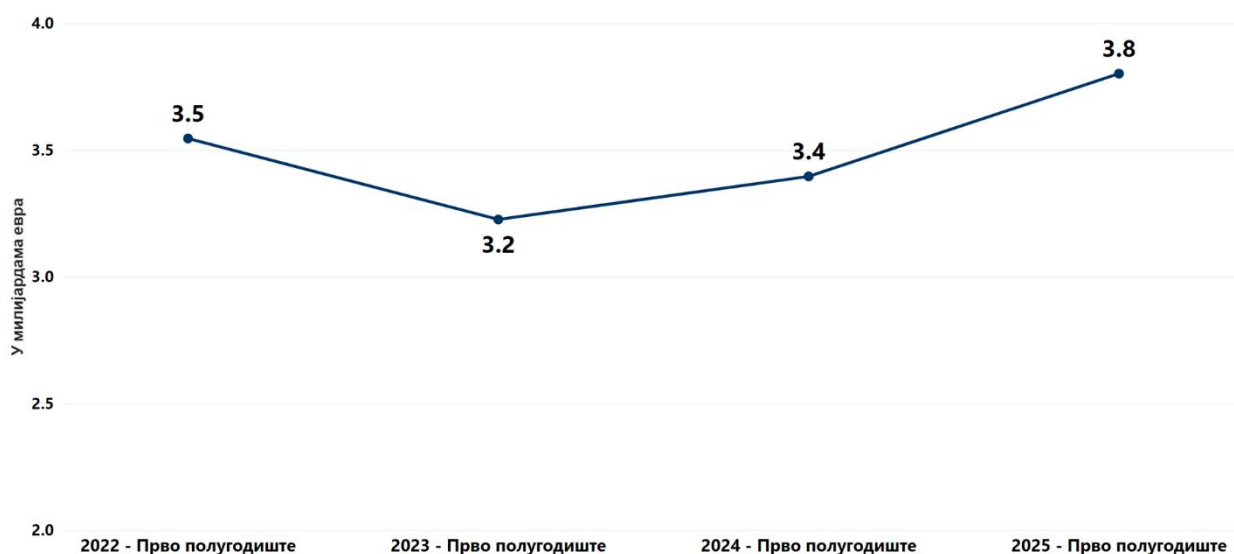


График 3: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у првом полугодишту у последње четири године

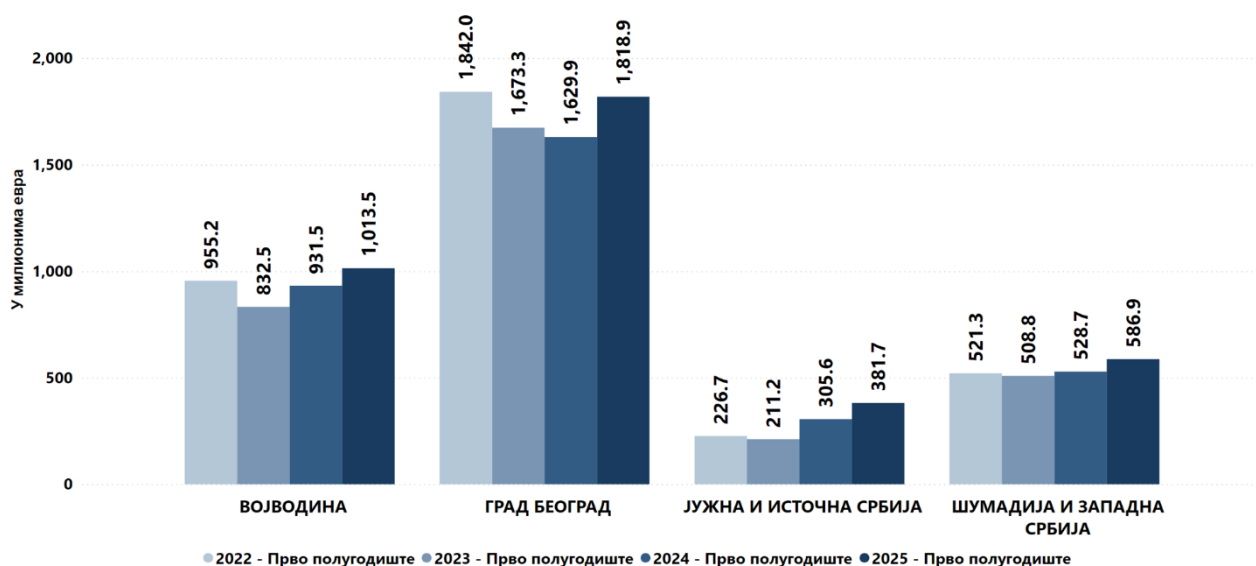


График 4: Вредност тржишта непокретности по регионима у првом полугодишту у последње четири године (у милионима евра)

Вредност тржишта непокретности у Граду Београду у првом полугодишту 2025. године износила је 1,819 милијарди евра. График 5 приказује вредности тржишта непокретности по

градским општинама Града Београда у првом полугодишту 2025. године, а *График 6* вредност тржишта непокретности за остале градове у Србији у првом полугодишту 2025. године.

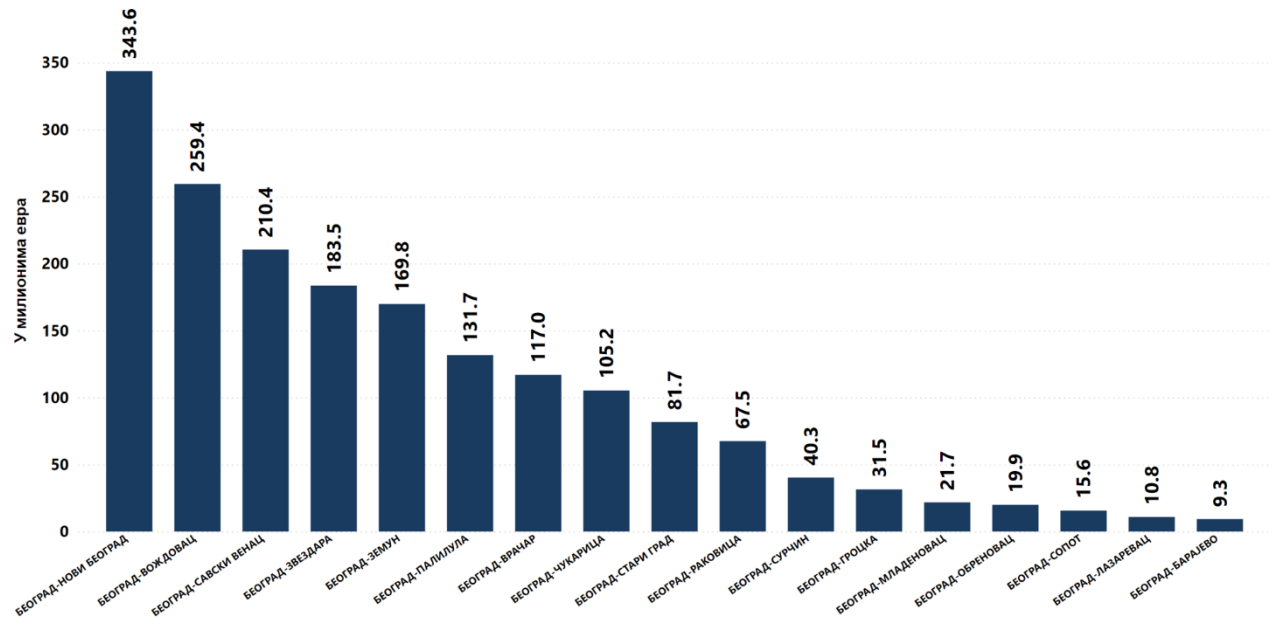


График 5: Вредност тржишта непокретности у градским општинама Града Београда у првом полугодишту 2025. године

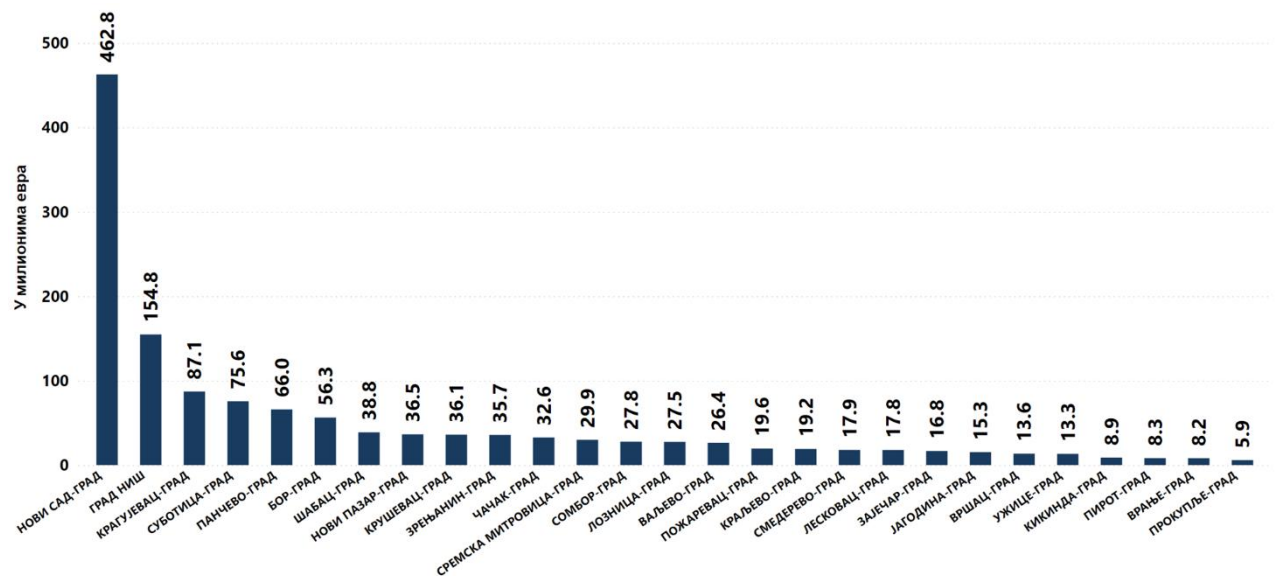


График 6: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по градовима у првом полугодишту 2025. године

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

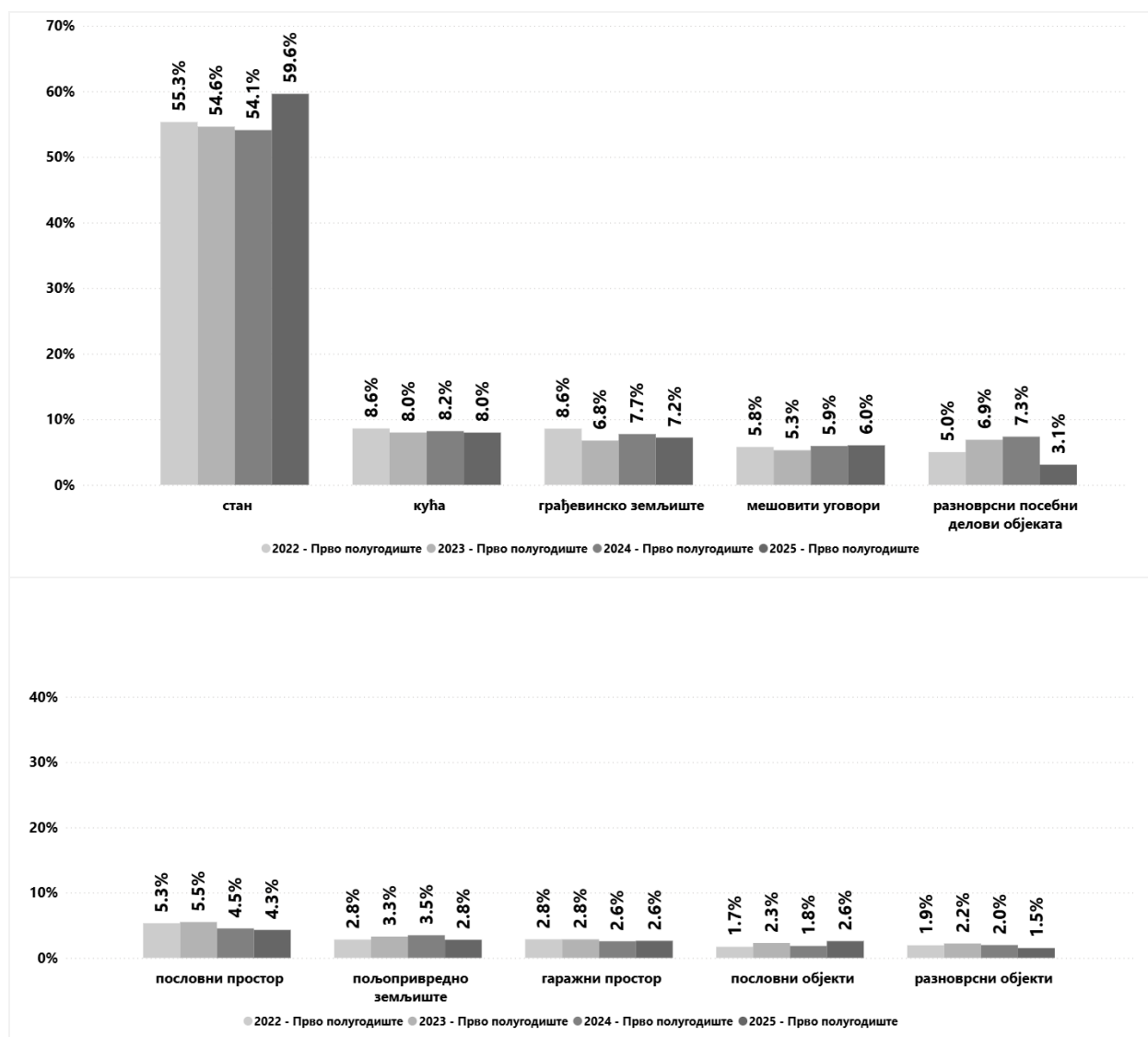


График 7: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у првом полугодју у последње четири године

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

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по регионима и врстама/подврстама непокретности у првом полуугодишту 2025. године						
Врста/подврста непокретности		ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	Укупно
		у хиљадама EUR				
земљиште	грађевинско земљиште	60.503	141.449	26.714	45.488	274.153
	пољопривредно земљиште	73.690	7.866	11.577	12.348	105.480
	шуме	1.112	689	9.168	2.087	13.056
	остало земљиште	3.132	120	1.842	1.334	6.428
	водно земљиште	0	0	1	30	31
	промет разноврсног земљишта ³	2.622	1.602	2.641	4.223	11.088
	укупно (земљиште)	141.058	151.726	51.944	65.509	410.237
објекти	кућа	119.833	84.576	41.704	56.822	302.934
	викендица	6.545	1.890	924	1.682	11.042
	стамбена зграда са више станова	2.371	2.584	2.293	2.098	9.346
	пословни објекти	15.591	64.333	7.542	10.297	97.764
	индустријски објекти и складишта	11.815	2.627	419	4.595	19.456
	пољопривредни објекти	5.625	426	155	847	7.052
	објекти посебне намене	74	0	133	1.077	1.284
	остали објекти	1.384	281	650	402	2.716
	гараже	138	615	126	33	912
	помоћни објекат	1.642	356	1.437	1.396	4.831
	разноврсни објекти	24.816	17.874	4.157	10.362	57.209
	укупно (објекти)	189.833	175.563	59.541	89.609	514.546
посебни делови објекта	стан	535.980	1.197.913	198.559	333.860	2.266.312
	пословни простор	30.841	71.374	12.508	48.195	162.919
	гаражни простор	18.794	67.230	3.670	9.650	99.344
	остало	55	54	111	793	1.013
	индустријски простор	10	0	258	751	1.019
	разноврсни посебни делови објекта	30.634	69.814	6.998	9.372	116.819
	укупно (посебни делови објекта)	616.314	1.406.386	222.105	402.621	2.647.425
мешовити уговори		66.305	85.214	48.092	29.173	228.785
укупно		1.013.510	1.818.889	381.681	586.913	3.800.993

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

Највеће учешће у вредности прометованих станова има Град Београд са 53%, као и највеће учешће у вредности прометованих гаражних простора 68%, пословних простора 44% и грађевинског земљишта 52% (Табела 2).

Регион Војводине има највеће учешће у вредности прометованог пољопривредног земљишта са 70%, кућа са 40% и викендица са 59% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије (Табела 2).

³ „промет разноврсног земљишта“ представља промет више врста земљишта у једном уговору, за које нису дате појединачне цене земљишта

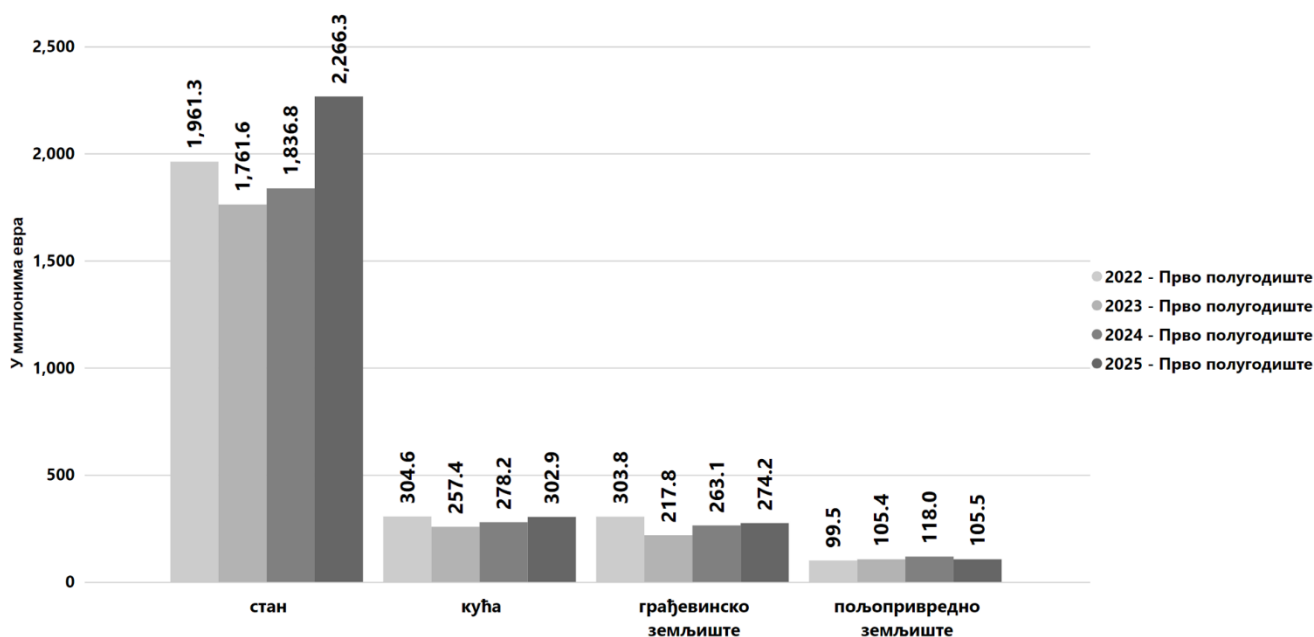


График 8: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по врстама непокретности (стан, кућа, грађевинско земљиште и пољопривредно земљиште) у првом полугодју у последње четири године

Врста непокретности	Стопа промене броја уговора о купопродаји (%)	Стопа промене вредности тржишта (%)
стан	▲ 8.2%	▲ 23.4%
пословни простор	▲ 6.1%	▲ 6.3%
грађевинско земљиште	▼ -2.0%	▲ 4.2%
кућа	▼ -4.9%	▲ 8.9%
пољопривредно земљиште	▼ -10.8%	▼ -10.5%
гаражни простор	▼ -15.1%	▲ 14.7%

Табела 3: Приказ промене броја уговора и вредности тржишта у првом полугодју 2025. године у односу на прво полугодје 2024. године по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

Начин плаћања – кредитна средства

На основу прикупљених података, у првом полугодју 2025. године укупно 13% купопродајних уговора финансирано је уз учешће кредитних средстава, што је за пет процентних поена више у поређењу са првим полугодјем 2024. године. Највећи део ових средстава је усмерен на куповину станова: у 30% уговора о купопродаји станова у Републици Србији евидентирано је кредитно плаћање, што је за 9 процентних поена више у поређењу са првим полугодјем 2024. године.

Година	Стан	Укупно све непокретности
Прво полугодје 2022	28%	12%
Прво полугодје 2023	18%	7%
Прво полугодје 2024	21%	8%
Прво полугодје 2025	30%	13%

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

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

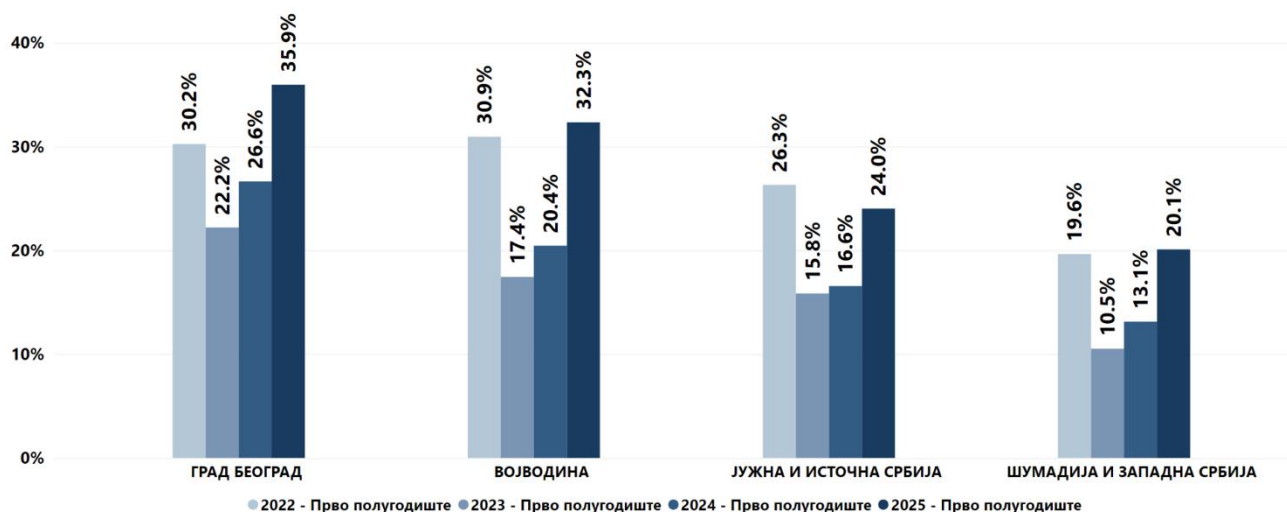


График 9: Удео кредитног плаћања у укупном броју купопродајних уговора за станове у првом полуугодишту у последње четири године по регионима у Републици Србији

Највећи удео кредитног финансирања у првом полуугодишту 2025. године у укупном броју купопродајних уговора за станове забележен је у Граду Београду, где је износио 36%, што представља раст од 9 процентних поена у односу на прво полуугодиште 2024. године. У региону Војводине удео кредитног финансирања достигао је 32%, што је за 12 процентних поена више него у истом периоду претходне године. У Јужној и Источној Србији овај удео износио је 24%, бележећи раст од 7 процентних поена, док је у Шумадији и Западној Србији износио 20%, такође уз пораст од 7 процентних поена у поређењу са истим периодом прошле године.

Удео кредитног плаћања за све врсте непокретности је у порасту у односу на исти период претходне године (Табела 5).

Година	Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовит промет	Укупно све непокретности
2022 - Прво полуугодиште	0.5%	7.5%	23.8%	2.4%	11.9%
2023 - Прво полуугодиште	0.4%	5.1%	14.9%	1.5%	7.1%
2024 - Прво полуугодиште	0.4%	4.9%	17.5%	1.7%	8.4%
2025 - Прво полуугодиште	0.5%	8.7%	24.8%	3.3%	13.1%

Табела 5: Удео кредитног плаћања по врстама непокретности у првом полуугодишту у последње четири године

Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности

У купопродајним уговорима о промету непокретности у Републици Србији углавном су заступљене две валуте: динар (RSD) и евро (EUR), док остале валуте имају учешће од око 0,1%. Преглед заступљености валута у уговорима према врстама непокретности у првом полугодишту у последње четири године приказан је табеларно (Табела 6).

	Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету			
Врста непокретности/валута	I - 2022	I - 2023	I - 2024	I - 2025
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА	%			
EUR	95,3	94,9	94,5	94,6
RSD	4,6	4,9	5,4	5,3
остале валуте	0,2	0,2	0,2	0,1
ОБЈЕКТИ	%			
EUR	88,6	88,8	87,5	88,5
RSD	11,3	11,0	12,2	11,4
остале валуте	0,2	0,2	0,2	0,1
ЗЕМЉИШТЕ	%			
EUR	76,1	76,3	76,0	75,5
RSD	23,9	23,6	23,9	24,4
остале валуте	0,1	0,1	0,1	0,1
УКУПНО	%			
EUR	86,5	85,9	85,8	86,3
RSD	13,3	13,9	14,1	13,6
остале валуте	0,1	0,2	0,2	0,1

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

У првом полугодишту 2025. године у 86,3% купопродајних уговора цена је изражена у валути евро. Код земљишта је забележен благи пораст плаћања у валути динар.

ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

Удео у укупном промету непокретности

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у првом полугодичу 2025. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 31%, што је за 3 процентна поена више него у првом полугодичу 2024. године. Поред станова, највише се прометовало грађевинско земљиште – 16% (на приближно истом нивоу као у првом полугодичу претходне године), затим пољопривредно земљиште – 15% (за један процентни поен мање него у првом полугодичу 2024. године) и куће – 13% (на истом нивоу као у првом полугодичу претходне године).

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

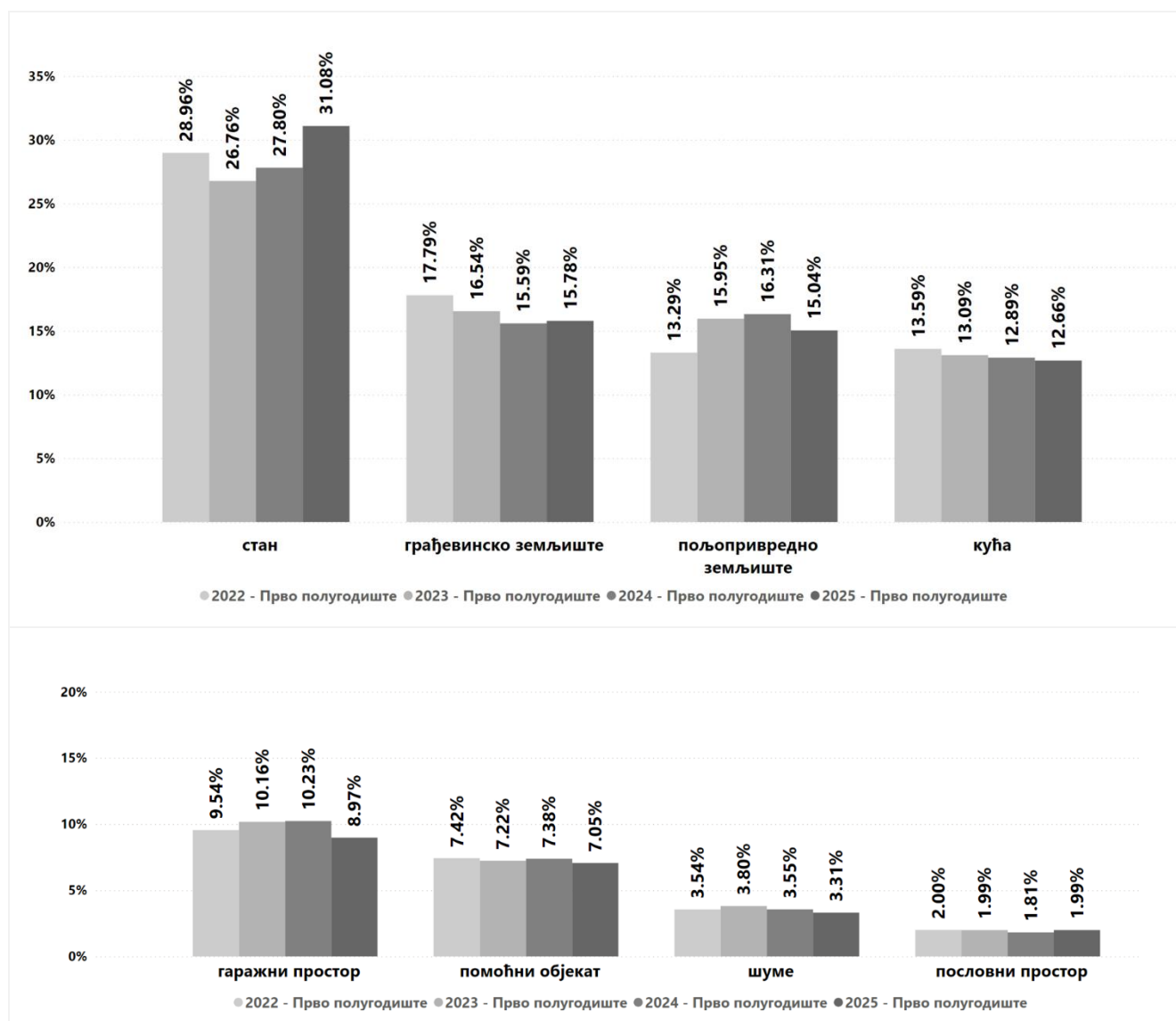


График 10: Учесће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодичу у последње четири године

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

Станови, гаражни и пословни простори

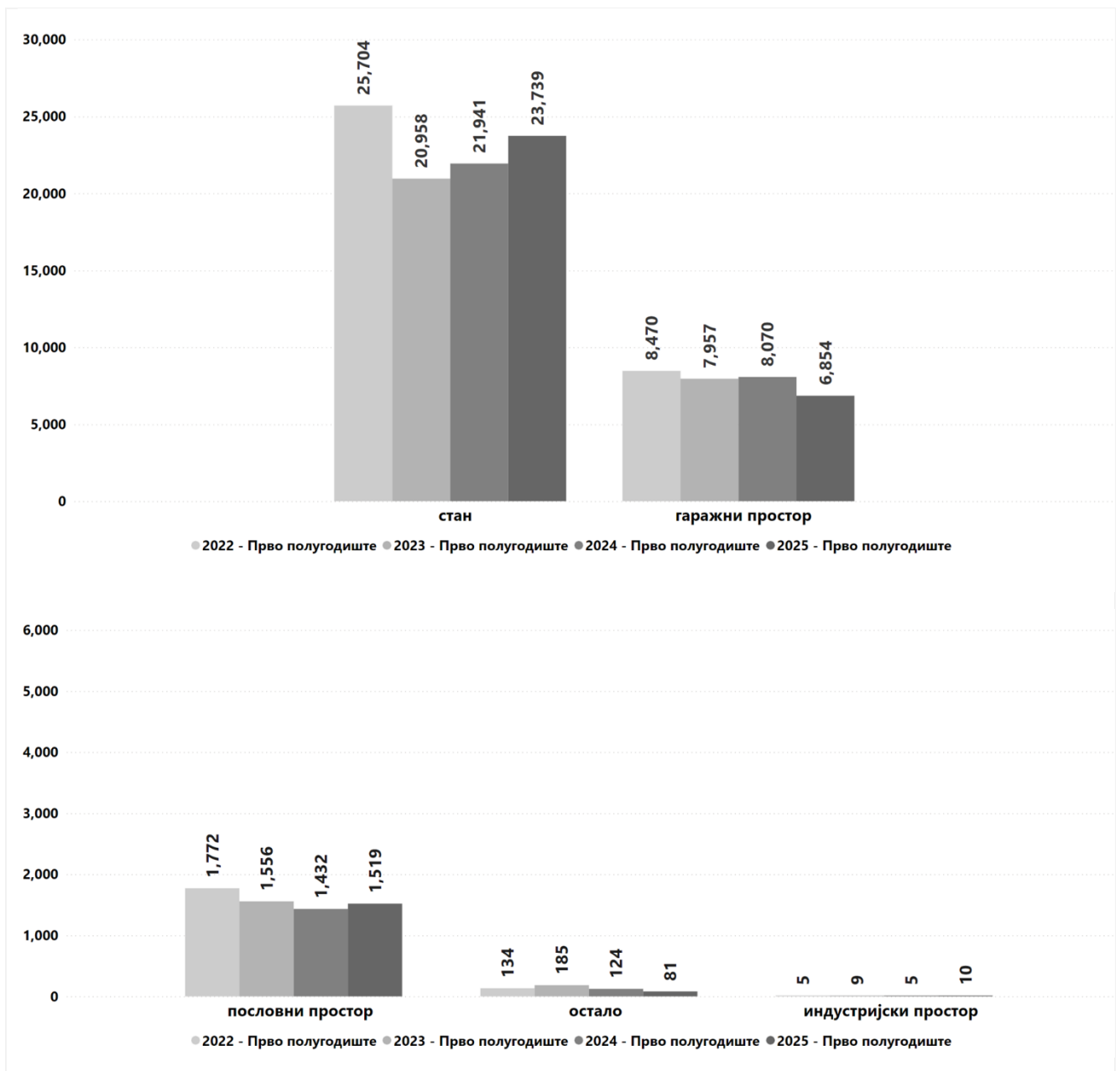


График 11: Број уговора у којима су учествовали посебни делови објеката у Србији у првом полугодишту у последње четири године

У првом полугодишту 2025. године број уговора о купопродаји у којима су учествовали станови био је 23.739 што је за 8% више у односу на исти период претходне године. Промет пословних простора бележи раст од 6% на нивоу државе у односу на исти период претходне године. Гаражни простор је прометован у 6.854 уговора што је смањење од 15% у односу на исти период претходне године.

Куће и викендице

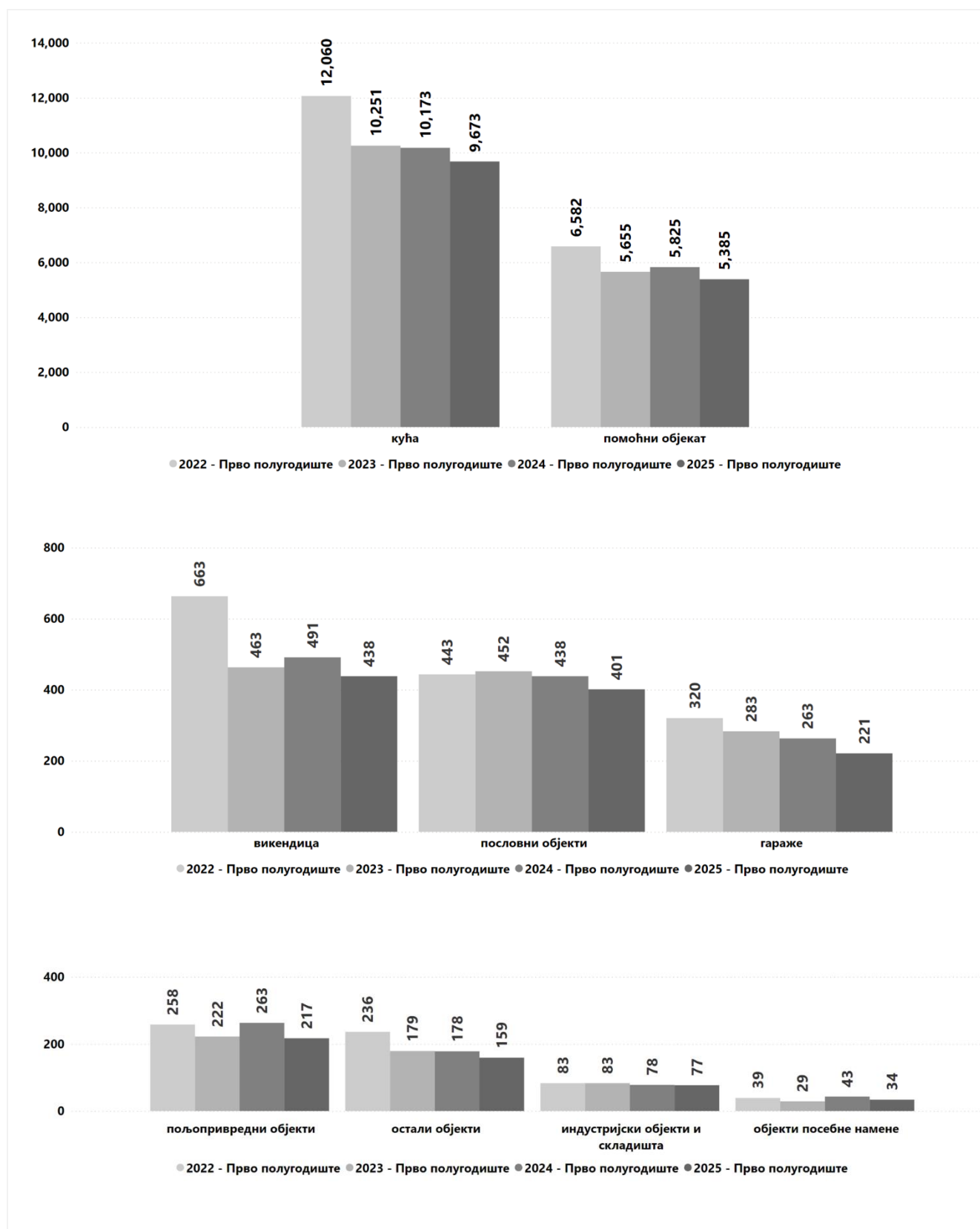


График 12: Број уговора у којима су учествовали објекти у првом полугодишту у последње четири године

Промет кућа на нивоу државе у првом полугодишту 2025. године био је нижи за 5%, а викендица за 11% мање у односу на исти период претходне године.

Земљиште

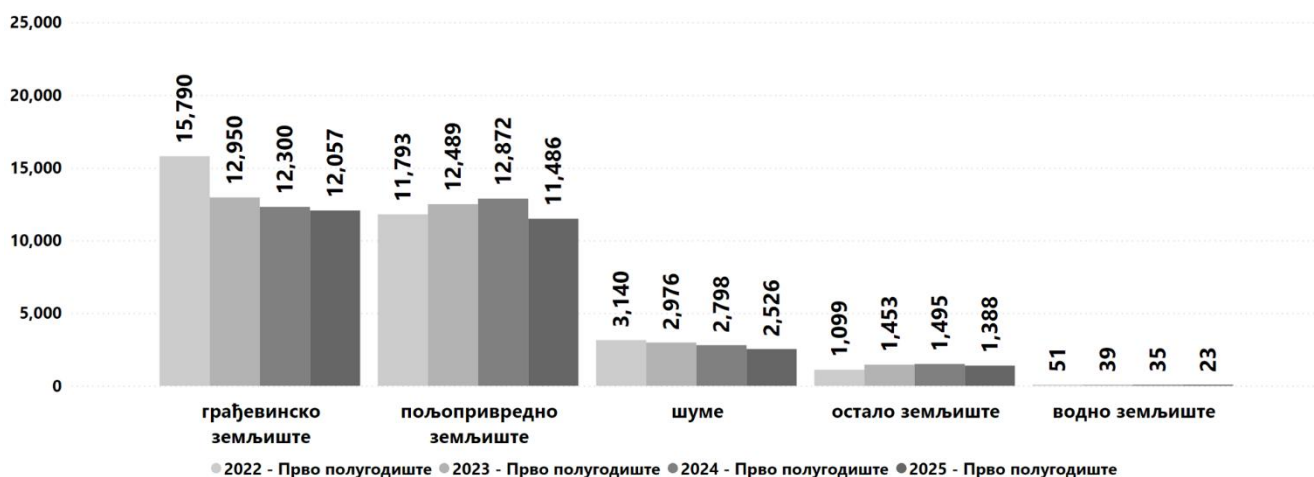


График 13: Број уговора у којима је учествовало земљиште у првом полугодју у последње четири године

Број уговора о купопродаји у којима је учествовало пољопривредно земљиште на нивоу државе у првом полугодју 2025. године био је нижи за 11%, док је број уговора са учешћем грађевинског земљишта био нижи за 2% у односу на прво полугодје 2024. године.

График 14 даје приказ броја купопродаја у првом полугодју 2025. године по врстама непокретности у промету и по регионима.

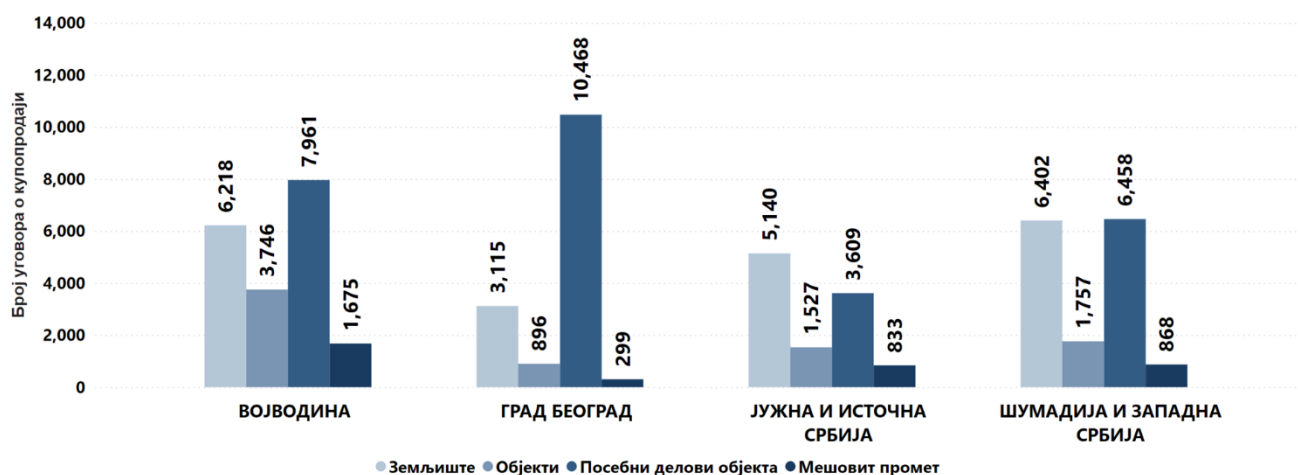


График 14: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у првом полугодју 2025. године

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Најкупљиви квадрат стана у Србији у првом полугодишту 2025. године прометован је на локацији Београд на води, на територији градске општине Савски венац (Град Београд) за 9.805 EUR/m², и то је стан у новоградњи.

Стан за који је издвојено највише новца је стан у новоградњи у износу од 1.833.506 евра, површине је 537 m² и налази се на локацији Београд на води.

На територији градске општине Савски венац (Град Београд) продата је најкупљива кућа, са парцелом површине 1.722 m², за 3.800.000 евра.

Најкупљиви квадрат пословног простора прометован је на територији градске општине Звездара (Град Београд) за 5.648 EUR/m², а највиша уговорена цена пословног простора од 2.369.400 евра, површине 1.795 m², остварена је на територији Града Крагујевца.

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

Најкупљиви квадрат пољопривредног земљишта (култура њива) прометован је на територији општине Ириг (КО Ириг) по цени од 34 EUR/m² за парцелу површине 5.873 m².

Највиша вредност уговора за пољопривредно земљиште (култура њива) у Републици Србији у првом полугодишту 2025. износи 1.246.451 евра, остварена је на територији општине Кула за парцелу површине 86 ha 45a 09 m².

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

Статистички параметри цена станова по градовима на територији Републике Србије и општинама или катастарским општинама на територији Града Београда срачунати су на основу прикупљених података за прво полугодиште 2025. године. Параметри су срачунати за новоградњу и староградњу. Коришћене су цене изражене по јединици површине (m^2) у валути EUR.

Вршене су анализе цена и површина прометованих станова. Параметри су, након искључивања екстремних вредности цена и површина, прорачунати на узорку који чини 97% од укупног броја података. Подаци са тржишта станова показују хомогеност на свим анализираним подручјима. Табела 7 даје статистичке параметре цена станова у староградњи и новоградњи.

Просечна цена стана у староградњи за подручје Републике Србије у првом полугодишту 2025. године износила је 1.856 EUR/ m^2 (медијана 1.744 EUR/ m^2 ; 7.863 података), што је за 11% више у односу на исти период претходне године.

Просечна цена стана у новоградњи за подручје Републике Србије износила је 1.776 EUR/ m^2 (медијана 1.574 EUR/ m^2 ; 9.626 података), што је на истом нивоу као у првом полугодишту претходне године.

Просечна површина стана у староградњи у промету је 53 m^2 (срачунато из серије података у распону од 17–250 m^2 , од чега је у распону од 25 m^2 до 85 m^2 – 89% података). Просечна површина стана у новоградњи је 61 m^2 (срачунато из серије података у распону од 17–250 m^2 , од чега је у распону од 25 m^2 до 85 m^2 – 86% података).

Према структури у промету староградње учествују двособни/двоипособни станови са 39%, једноособни/једноипособни са 29%, трособни/троипособни са 12% и гарсоњере са 6% (четворособни/четвороипособни 2% и 1% једна/две собе, петособни и др.), а за 11% података је непознат податак о собности. Када је реч о новоградњи, према структури у промету учествују двособни/двоипособни станови са 28%, једноособни/једноипособни са 15%, трособни/троипособни са 15%, четворособни/четвороипособни са 4% и гарсоњере са 3% (0,4% – једна/две собе, петособни и др.), а за приближно 35% података је непознат податак о собности.

Највише просечне цене станова у староградњи су на подручју Старог града, Врачара, Савског венца и Новог Београда.

Највиша просечна цена станова у новоградњи је на локацији стамбеног комплекса Београд на води и износи 5.516 EUR/ m^2 (Табела 8).

На подручју Града Београда по просечној цени издвајају се и локације новијих стамбених комплекса „The One“, „Ластавице“, „Airport Garden“, „Lux 51“, „Victory Gardens“, „Kosa kvart“ и др.

Статистички параметри цена станова у староградњи и новоградњи у првом полугодишту 2025. године										
КО/ГРАД	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I полугодиште 2024.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I полугодиште 2024.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
	[EUR/ m^2]	[EUR/ m^2]	[EUR/ m^2]	%		[EUR/ m^2]	[EUR/ m^2]	[EUR/ m^2]	%	
Централне катастарске општине у Граду Београду										
Стари град	3.669	1.500	6.154	10	181	4.005	1.785	5.713	-2	33
Врачар	3.359	1.887	7.212	11	216	3.349	1.370	7.550	6	99
Савски венац	3.305	1.449	6.489	23	119	4.544	1.833	9.805	2	101
Нови Београд	2.894	1.849	5.063	17	735	3.170	1.495	4.760	2	290
Звездара	2.754	1.324	5.000	19	297	2.738	1.510	5.014	23	184

Статистички параметри цена станова у староградњи и новоградњи у првом полуугодишту 2025. године										
КО/ГРАД	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I полуугодиште 2024.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I полуугодиште 2024.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	%		[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	%	
Палилула	2.619	1.636	4.373	16	224	2.686	1.463	4.424	6	73
Земун	2.599	1.542	4.000	20	245	2.640	1.100	3.954	10	300
Вождовац	2.576	1.504	4.643	17	383	2.738	983	4.183	9	514
Чукарица	2.350	1.250	3.548	17	243	2.764	1.283	3.964	-2	152
Стара Раковица	2.083	1.266	2.853	17	132	2.570	1.560	3.250	14	70
Градови у Србији										
Београд	2.545	1.043	7.212	18	3.772	2.499	983	9.805	2	2.947
Нови Сад	2.150	755	3.500	10	1.215	2.147	914	3.560	9	966
Ниш	1.429	591	2.560	12	509	1.676	852	2.502	12	654
Панчево	1.301	905	2.188	21	194	1.438	742	1.870	9	249
Шабац	1.276	811	1.824	11	148	1.437	913	1.879	7	84
Крагујевац	1.237	700	1.923	16	243	1.496	940	2.188	4	377
Сремска Митровица	1.185	828	1.667	23	67	1.489	1.194	1.865	4	117
Ужице	1.158	846	2.093	15	51	1.689	1.100	1.926	4	43
Краљево	1.122	616	1.667	17	89	1.505	1.102	1.985	24	36
Чачак	1.117	824	1.739	9	114	1.435	877	1.779	13	132
Суботица	1.088	711	1.700	12	197	1.298	658	1.971	3	322
Крушевац	1.086	483	1.814	20	149	1.218	673	1.551	26	91
Смедерево	1.081	516	1.632	14	76	1.308	923	1.611	7	60
Ваљево	1.076	702	1.769	20	68	1.258	690	1.859	4	69
Вршац	1.059	848	1.438	30	28	1.107	424	1.628	4	26
Бор	1.041	653	1.279	27	89	*	-	-	-	-
Зрењанин	1.040	529	1.825	17	121	1.229	400	1.733	0	107
Зајечар	1.010	660	1.260	36	33	*	-	-	-	-
Пирот	978	511	1.235	21	34	1.242	916	1.430	29	24
Јагодина	958	425	1.357	12	126	1.156	838	1.375	11	32
Лозница	957	462	1.378	14	71	1.155	753	1.500	4	209
Нови Пазар	918	476	1.393	5	37	1.005	659	1.499	4	224
Пожаревац	913	455	1.417	11	85	1.181	592	1.595	2	85
Кикинда	903	541	1.190	35	32	*	-	-	-	-
Сомбор	883	339	1.418	10	89	1.141	632	1.400	1	83
Лесковац	858	528	1.222	2	69	1.143	536	1.648	5	52
Врање	786	250	1.200	0	26	836	731	1.184	2	21
Прокупље	690	403	1.179	3	12	898	357	1.210	11	32

*у првом полуугодишту 2025. године није било података

Табела 7: Статистички параметри цена станова у првом полуугодишту 2025. године

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 је одређен у односу на претходну годину.

Цене станова у новијим стамбеним комплексима у првом полугодишту 2025.				
Стамбени комплекси/ Општина	„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.	
	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	
Стамбени комплекси Београд				
Belgrade Waterfront (Савски венац)	5.516	3.706	9.805	37
The One (Нови Београд)	3.869	2.998	4.760	25
ЛАСТАВИЦЕ (Нови Београд)	3.704	3.452	4.106	20
„Airport Garden“ (Нови Београд)	3.456	2.200	4.288	48
LUX 51 (Нови Београд)	3.059	2.269	3.876	50
Victory Gardens (Чукарица)	2.948	2.514	3.331	46
Kosa kvart (Нови Београд)	2.943	2.429	3.197	58
Паунов брег (Вождовац)	2.706	2.266	3.391	36
„Немањин град“ (Вождовац)	2.667	2.203	2.832	232
Вртови Церака (Раковица)	2.532	2.116	3.105	23
Square Residence (Земун)	2.439	2.233	2.829	25
Sunnyville (Палилула)	2.219	1.315	2.694	37
Villa Banjica (Вождовац)	2.198	1.102	2.603	34
Стамбени комплекси Нови Сад				
Сајам корнер (Нови Сад)	2.636	2.198	2.985	49
ATRIUM RESIDENCE (Нови Сад)	2.212	1.701	2.434	19
Square Garden (Нови Сад)	2.134	1.208	2.444	90
Knežev park (Нови Сад)	1.831	1.415	2.722	108
Стамбени комплекси Крагујевац				
„Соколис“ (Крагујевац)	1.684	1.489	1.791	33
Tesla Palace (Крагујевац)	1.415	1.096	2.078	24
Zelena oaza (Крагујевац)	1.388	940	1.609	33
Matis New Point (Крагујевац)	1.366	995	1.659	29
Нови Бубањ (Крагујевац)	1.223	829	1.439	34
Стамбени комплекси Ниш				
Planet Residence (Медијана)	2.211	1.880	2.501	16
Sunny Hill (Медијана)	1.359	1.071	1.600	32
Стамбени комплекси Крушевац				
BAGDALA RESIDENCE (Крушевац)	1.372	1.031	1.528	41
Стамбени комплекси Суботица				
Gutenbergov park (Суботица)	1.262	1.044	1.507	21
Стамбени комплекси Панчево				
SMART BLOCK + (Панчево)	1.256	998	1.611	18

Табела 8: Статистички параметри цена станова у новијим стамбеним комплексима у првом полугодишту 2025. године

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА

Укупан број купопродаја апартмана у првом полугодишту 2025. године на туристичким дестинацијама је: Велико Градиште – 206, Копаоник – 121, Дивчибаре – 74 и др. Статистички параметри су срачунати и вредности су приказане табеларно (Табела 9).

Статистички параметри цена апартмана у староградњи и новорадњи у првом полугодишту 2025. године								
Општина/КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]		[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	
Рашка/Копаоник	1.662	500	5.119	49	1.378	600	2.272	56
Ваљево/Дивчибаре	1.606	1.390	1.875	9	1.662	551	2.294	57
Чајетина	1.386	1.216	1.495	4	1.417	979	2.058	9
Брус/Брзеће	1.090	666	1.360	4	1.505	1.300	1.711	2
Врњачка бања	1.074	948	1.200	2	*	-	-	-
Велико Градиште	*	-	-	-	1.012	407	1.650	206

*у првом полугодишту 2025. године није било података

Табела 9: Статистички параметри цена апартмана (ЕУР/м²)

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене апартмана 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. С обзиром на то, укупан број купопродаја се разликује од броја коришћених података приказаних у табели.

ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ

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

У првом полугодишту 2025. године, укупно је на територији Републике Србије склопљено 6.854 уговора у којима су прометовани гаражни простори, од чега је 4.299 уговора који укључују купопродају гаражних места. Када је реч о уделу у укупном броју купопродаја гаражних простора, највећи удео од 48% је на територији Града Београда.

Гледано на нивоу општина, највећи број купопродаја гаражних места је на подручју општина Нови Сад – 926, Вождовац (Град Београд) – 643, Нови Београд (Град Београд) – 498, Звездара (Град Београд) – 401, Савски венац (Град Београд) – 350, Земун (Град Београд) – 300, Крагујевац – 288, Чукарица (Град Београд) – 237, Медијана (Град Ниш) – 230, Стара Пазова – 212, Чајетина – 205, Врачар (Град Београд) – 200 и др.

Цене гаражних места на територији Републике Србије кретале су се од минималних 500 евра у Панчеву и на Палилули (Град Београд) до 66.000 евра на територији градске општине Савски венац (Град Београд). Табела 10 даје преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем купопродаја.

Преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем података у првом полугодишту 2025.		
ОПШТИНА	Мин. цена (EUR)	Макс. цена (EUR)
САВСКИ ВЕНАЦ (БЕОГРАД)	5.000	66.000
СТАРИ ГРАД (БЕОГРАД)	6.910	60.774
ВРАЧАР (БЕОГРАД)	1.000	54.000
ЗВЕЗДАРА (БЕОГРАД)	850	50.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	500	50.000
НОВИ САД	1.000	48.000
НОВИ БЕОГРАД (БЕОГРАД)	1.707	40.000
РАКОВИЦА (БЕОГРАД)	1.705	35.000
ВОЖДОВАЦ (БЕОГРАД)	870	34.800
ЧУКАРИЦА (БЕОГРАД)	1.200	30.000
ЧАЈЕТИНА	1.000	30.000
ЗЕМУН (БЕОГРАД)	1.000	28.314
МЕДИЈАНА (НИШ)	1.000	22.000
КРАГУЈЕВАЦ	1.200	18.000
НОВИ ПАЗАР	2.000	17.000
ЧАЧАК	1.200	15.600
ПАНЧЕВО	500	15.000
СУБОТИЦА	1.000	15.000
СТАРА ПАЗОВА	600	14.400
ЛОЗНИЦА	1.000	14.000

Табела 10: Цене гаражних места у општинама са највећим бројем прометованих гаражних места у првом полугодишту 2025. године

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У првом полугодишту 2025. године регистровано је 1.519 купопродаја пословних простора на територији Републике Србије.

Прометовали су се локали, канцеларије, пословни простори за које није утврђена делатност, пословни апартмани и складишни и магацински простори. Највише промета пословних простора реализовано је на територији следећих општина: Рашка – 150, Нови Сад – 127, Нови Београд (Град Београд) – 117, Чајетина – 75, Крагујевац – 57, Звездара (Град Београд) – 46, Сурчин (Град Београд) – 43, Врачар (Град Београд) – 42, Вождовац (Град Београд) – 37, Ваљево – 35, Медијана (Град Ниш) – 35, и др.

Извршене су анализе цена и површина прометованих пословних простора на територији Републике Србије по окрузима. Цене прометованих пословних простора су се кретале од 56 EUR/m² до 5.648 EUR/m² (Табела 11).

Површине у промету кретале су се у распонима до 30m² – 30% података, од 30m² до 60m² – 35% података, од 60m² до 150m² – 22% података и преко 150m² – 13% података.

Цене пословних простора у првом полугодишту 2025. године, на подручју Републике Србије, по окрузима			
Управни округ	Јединична цена (EUR/m ²)		Број података
	минимум	максимум	
БОРСКИ	56	1.279	6
БАНИЧЕВСКИ	333	1.444	12
ГРАД БЕОГРАД	151	5.648	437
ЗАЈЕЧАРСКИ	165	909	10
ЗАПАДНОБАЧКИ	109	1.320	20
ЗЛАТИБОРСКИ	124	2.810	46
ЈАБЛАНИЧКИ	162	1.895	19
ЈУЖНОБАНАТСКИ	157	1.566	27
ЈУЖНОБАЧКИ	70	5.084	152
КОЛУБАРСКИ	312	1.942	31
МАЧВАНСКИ	400	2.407	31
МОРАВИЧКИ	186	1.733	23
НИШАВСКИ	256	3.000	48
ПИРОТСКИ	100	1.005	9
ПОДУНАВСКИ	247	1.800	23
ПОМОРАВСКИ	177	2.727	34
ПЧИЊСКИ	210	1.600	14
РАСИНСКИ	115	4.539	35
РАШКИ	239	4.000	47
СЕВЕРНОБАНАТСКИ	406	1.532	11
СЕВЕРНОБАЧКИ	100	2.065	29
СРЕДЊОБАНАТСКИ	107	1.428	21
СРЕМСКИ	136	2.764	47
ТОПЛИЧКИ	277	1.454	8
ШУМАДИЈСКИ	269	3.333	65

Табела 11: Кретање цена пословних простора у управним окрузима у првом полугодишту 2025. године

НАПОМЕНА: Подаци са тржишта пословних простора на аналитичким подручјима имају широк распон цена и нису хомогени. У анализу цена нису укључени пословни апартмани.

СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ

Стамбени објекти – куће се прометују као кућа са парцелом, кућа са парцелом и другим објектима и као мешовит промет - кућа са окућницом (више парцела и више објеката).

Цене прометованих кућа на територији Републике Србије имају широк распон и кретале су се од минималних 500 евра остварених у више градова у Србији до 3.800.000 евра на територији градске општине Савски Венац (Град Београд) (График 15).

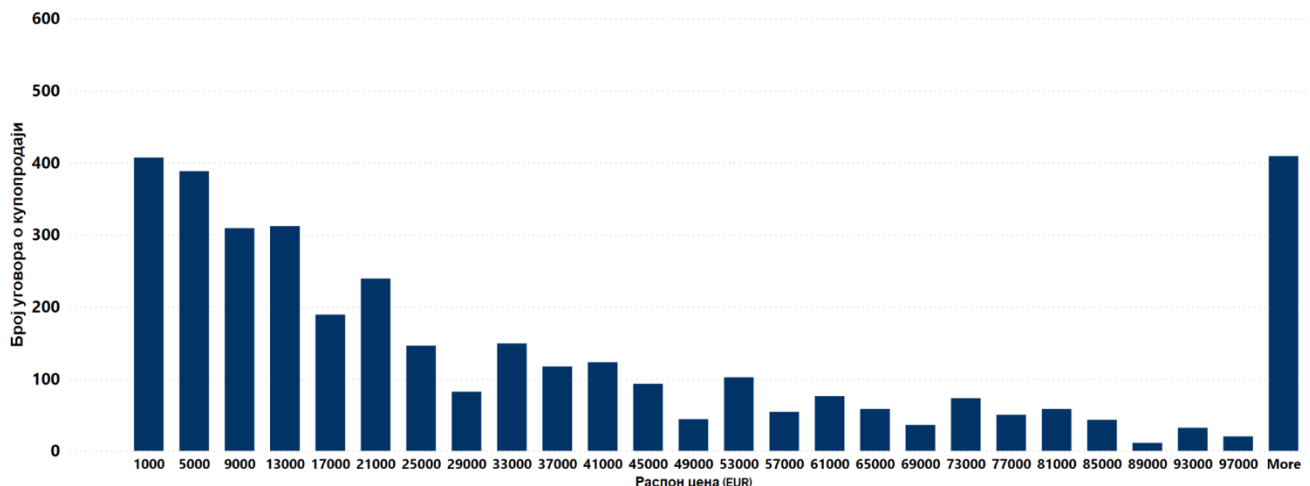


График 15: Цене кућа на територији Републике Србије у првом полугодју 2025. године

У промету кућа, у првом полугодју 2025. године, највише су биле заступљене куће са површином основице од 70m² до 120m² са учешћем у укупном промету од 46%, затим куће површине од 20m² до 70m² са учешћем од 32%, куће површине од 120 m² до 170m² са учешћем од 16% и куће са површином већом од 170m² са учешћем од 6%.

Најчешће су прометоване парцеле површине од 2 ара до 7 ари – 52%, затим од 7 ари до 12 ари – 24%, преко 12 ари – 20%, и испод 2 ара – 4% од укупног промета.

Табела 12 приказује кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у првом полугодју 2023, 2024. и 2025. године.

Општина	I Полугодиште 2023.			I Полугодиште 2024.			I Полугодиште 2025.		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
Град Београд									
ОБРЕНОВАЦ	153	3.000	115.000	141	6.000	185.000	124	3.000	135.000
ГРОЦКА	105	10.000	250.000	122	6.000	200.000	117	1.700	250.000
ВОЖДОВАЦ	126	7.000	870.000	111	36.000	800.000	117	4.000	830.000
СОПОТ	107	5.850	335.500	100	3.000	256.000	101	4.000	255.000
БАРАЈЕВО	92	6.000	185.000	95	7.000	125.000	96	9.000	247.000
ЛАЗАРЕВАЦ	67	7.000	70.000	86	5.000	130.000	86	1.000	105.000
ЗЕМУН	88	22.000	500.000	69	20.000	400.908	84	45.000	950.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	53	35.000	870.000	57	30.000	565.000	79	17.000	410.500
МЛАДЕНОВАЦ	67	4.000	220.500	60	9.000	85.000	71	3.500	210.000
СУРЧИН	83	25.000	265.000	59	25.000	345.000	68	9.800	345.000
ЗВЕЗДАРА	126	51.000	750.000	107	65.000	1.250.000	67	55.000	1.175.000
ЧУКАРИЦА	63	36.000	530.000	58	25.000	470.000	65	5.000	555.000
САВСКИ ВЕНАЦ	25	160.000	4.802.000	26	169.500	3.182.000	41	300.000	3.800.000

Општина	I Полугодиште 2023.			I Полугодиште 2024.			I Полугодиште 2025.		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
РАКОВИЦА	16	44.000	505.000	26	30.000	425.000	14	32.500	357.000
Остале општине									
СУБОТИЦА	564	2.000	192.500	545	2.500	190.000	522	2.200	1.100.000
НОВИ САД	377	9.000	463.500	384	9.500	543.000	383	9.500	600.000
ЗРЕЊАНИН	425	3.000	120.000	388	2.500	170.000	377	2.100	169.000
СОМБОР	234	1.500	123.000	276	1.000	118.000	257	1.200	140.000
ШАБАЦ	244	2.000	110.000	233	3.000	180.000	214	1.000	280.000
ПАНЧЕВО	188	6.000	165.000	196	3.000	580.000	207	2.560	380.000
БЕЧЕЈ	197	2.000	130.000	216	1.000	130.000	191	1.500	76.500
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	178	2.000	160.000	196	2.000	150.000	180	3.000	150.000
КРАГУЈЕВАЦ	229	2.000	184.000	192	2.000	166.000	173	1.500	300.000
БАЧКА ТОПОЛА	162	1.000	60.000	198	1.000	99.000	167	1.000	85.000
КИКИНДА	178	1.400	61.000	162	1.500	62.500	158	1.500	107.000
ВРШАЦ	159	2.000	140.000	147	3.000	150.000	156	3.000	130.000
СТАРА ПАЗОВА	178	3.000	239.000	184	9.000	195.000	154	8.500	390.800
ЛЕСКОВАЦ	158	2.500	199.500	173	1.300	160.000	152	1.000	120.000
ЧАЧАК	164	4.500	200.000	123	2.000	175.000	150	1.000	134.000

Табела 12: Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета

Викендице

Викендице се прометују као викендица са плацем, викендица са плацем и неким другим објектом и као мешовит промет. Од укупног броја промета викендица у првом полугодишту 2025. године, 77% су представљали промети викендица са плацем, а 23% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету. Цене прометованих викендица на територији Републике Србије су се кретале од 1.000 евра до 385.000 евра за викендицу у Новом Саду (КО Сремска Каменица).

График 16 даје преглед купопродаја викендица по регионима у првом полугодишту у последње четири године, а График 17 кретање цена викендица на територији Републике Србије у првом полугодишту 2025. године.

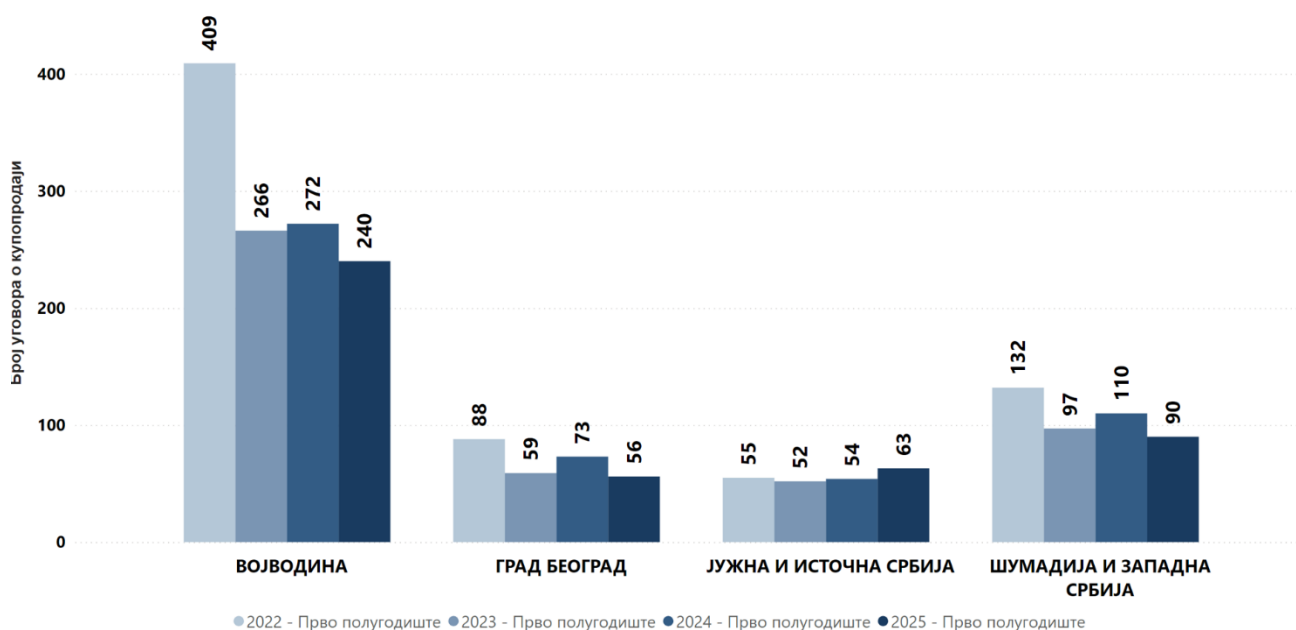


График 16: Број купопродаја викендица по регионима у првом полугодишту у последње четири године

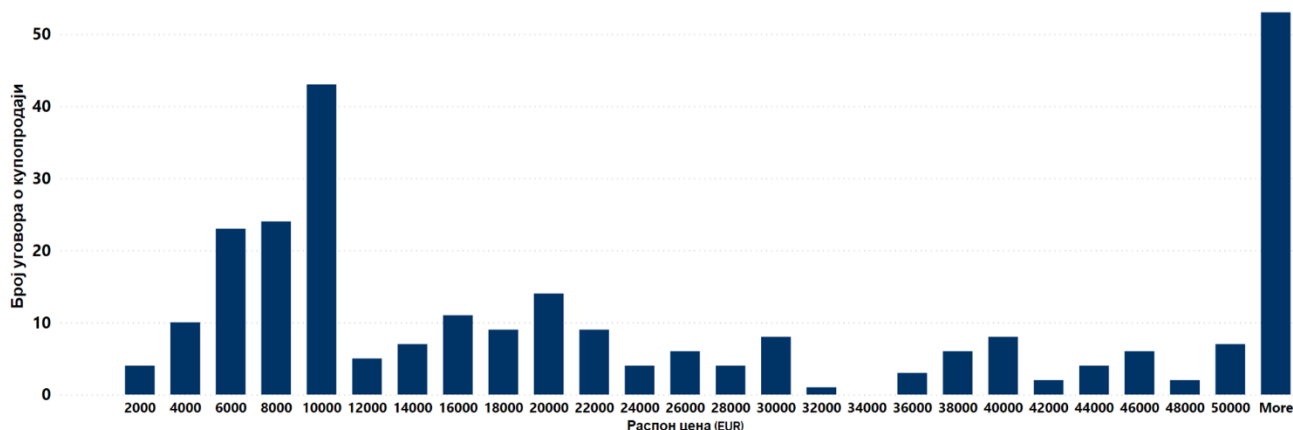


График 17: Цене викендица на територији Републике Србије у првом полугодишту 2025. године

Табела 13 приказује кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица у првом полугодишту 2023, 2024. и 2025. године.

Општина	I Полугодиште 2023.			I Полугодиште 2024.			I Полугодиште 2025.		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ИНЂИЈА	64	7.000	130.000	59	7.500	162.600	67	5.000	200.000
ЗРЕЊАНИН	22	6.000	129.000	31	5.120	125.000	26	3.500	30.000
СОПОТ (БЕОГРАД)	15	15.000	70.000	31	9.500	150.000	23	9.500	270.600
БЕОЧИН	18	3.000	47.570	24	4.000	43.000	22	18.000	82.450
НОВИ САД	27	7.000	350.000	23	4.300	224.350	19	8.000	385.00
ИРИГ	23	3.000	40.000	23	10.000	165.000	18	9.500	82.000
ГРОЦКА (БЕОГРАД)	21	12.500	130.000	22	20.000	300.000	16	8.000	70.000
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	6	8.000	38.000	17	5.000	115.000	14	9.500	95.000
ГОЛУБАЦ	28	20.000	123.600	16	10.000	160.000	13	5.100	47.000
МИОНИЦА	9	2.500	24.000	14	8.800	20.500	9	9.999	45.000
ЧАЈЕТИНА	20	3.000	11.000	10	9.000	10.000	9	7.000	70.000
ШАБАЦ	13	5.000	23.000	8	5.000	24.000	9	4.270	60.000
ВРШАЦ	10	15.000	50.000	10	2.500	84.100	8	4.800	29.500

Табела 13: Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

У првом полугодишту 2025. године, грађевинско земљиште се прометовало у 48% са површином у промету од 2 до 10 ари, затим 39% са површином у промету од 10 ари до 1 хектара, 10% чине промети са површином до 2 ара и 3% чине промети преко једног хектара.

Цене прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије имају широк распон који је посебно изражен код грађевинског земљишта намењеног за стамбено–пословну градњу и крећу се од 10 EUR/ar до преко 200.000 EUR/ar.

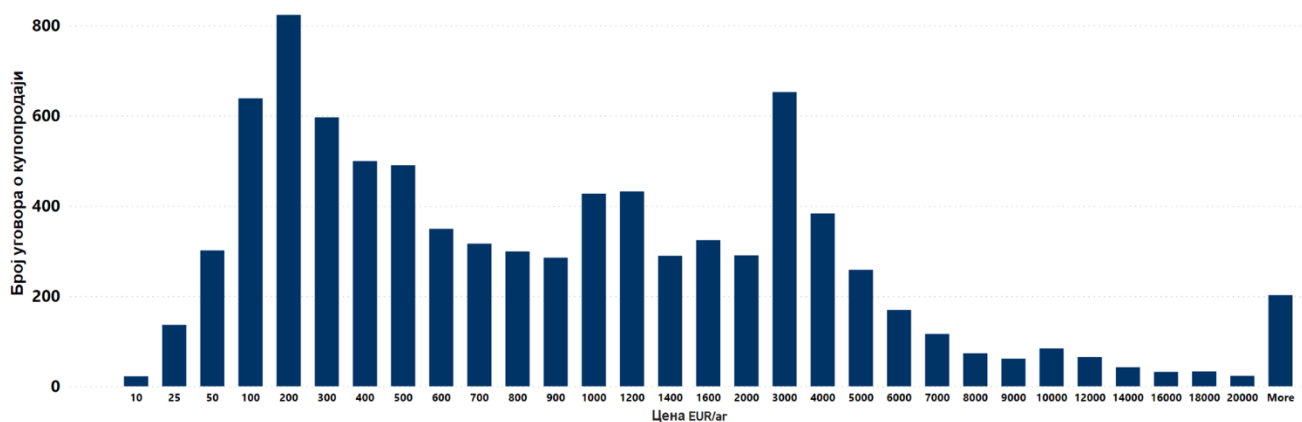


График 18: Преглед цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије у првом полугодишту 2025. године

Табела 14 приказује кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем трансакција грађевинског земљишта у првом полугодишту 2025. године.

Општина	I Полугодиште 2023.			I Полугодиште 2024.			I Полугодиште 2025.		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	276	99	22.650	325	150	16.400	315	110	44.140
НОВИ САД	295	155	31.000	319	173	57.070	314	148	128.600
ГРОЦКА (БЕОГРАД)	244	56	13.000	280	50	12.400	262	80	19.600
СОПОТ (БЕОГРАД)	221	28	2.480	230	37	3.750	254	36	4.830
ШАБАЦ	178	21	3.300	199	22	8.540	179	25	6.200
БАРАЈЕВО (БЕОГРАД)	150	32	2.700	159	37	2.810	178	20	4.850
ОБРЕНОВАЦ (БЕОГРАД)	158	20	5.000	148	46	5.650	175	26	5.870
КРАГУЈЕВАЦ	225	20	14.635	241	17	17.510	171	40	35.000
ВОЖДОВАЦ (БЕОГРАД)	187	35	33.200	143	76	49.470	170	55	234.100
ИНЂИЈА	192	48	5.050	203	63	6.685	162	58	4.700
ЧУКАРИЦА (БЕОГРАД)	131	104	12.150	167	78	25.000	162	120	81.400

Општина	I Полугодиште 2023.			I Полугодиште 2024.			I Полугодиште 2025.		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
СУРЧИН (БЕОГРАД)	194	220	19.150	212	100	30.000	160	300	14.400
ЗЕМУН(БЕОГРАД)	154	120	24.240	132	100	32.690	158	95	33.450
КРАЉЕВО	154	20	3.000	131	33	7.970	149	21	21.380
ВАЉЕВО	122	30	8.650	146	14	7.380	144	29	6.950
ЧАЧАК	141	30	7.500	108	20	13.130	128	28	8.800
НОВИ ПАЗАР	161	29	24.900	153	83	39.090	127	100	21.700
МЛАДЕНОВАЦ (БЕОГРАД)	116	18	3.850	120	24	2.900	125	20	2.760
СТАРА ПАЗОВА	148	53	5.930	137	100	23.170	120	200	10.650
СМЕДЕРЕВО	126	35	6.980	115	40	6.500	118	50	5.560
СУБОТИЦА	130	30	4.250	129	50	5.670	115	28	6.025
ПАНЧЕВО	109	85	4.950	94	79	10.970	101	79	14.560
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	71	50	4.100	73	53	3.230	92	80	3.700
ЛЕСКОВАЦ	122	16	3.910	100	15	7.125	88	20	8.365
ЗРЕЊАНИН	75	29	6.670	82	38	8.580	59	44	9.831

Табела 14: Кретање цена грађевинског земљишта

НАПОМЕНА: Обрачун статистичких параметара цене грађевинског 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.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта катастарске културе њива на територији Републике Србије срачунати су на основу прикупљених података за прво полугодиште 2025. године. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, и то у валути EUR по хектару.

Обрада података је вршена кроз повезивање података из РЦН-а са подацима катастра непокретности, чиме су из обраде изузете купопродаје парцела које се налазе у грађевинском подручју и парцеле на којима се налазе изграђени објекти. Вршене су и анализе цена и површина прометованих непокретности. Минимална површина у промету која је коришћена у анализи је 10 ари. За рачунање статистичких параметара укупно је било 8.148 купопродаја. Статистички параметри су, након искључивања екстремних цена, прорачунати на узорку који чини 90% од укупног броја података.

Просечна површина у промету – култура њива за подручје Републике Србије је око 1,5 хектара, где је у групи од 50 ари – 2,5 хектара – 50% података, од 10 – 50 ари – 38% података и преко 2,5 хектара – 12% података. Просечна површина у промету по регионима је: 1,5 хектара на подручју Војводине, 92 ара на подручју Јужне и Источне Србије, 91 ар на подручју Града Београда и 66 ари на подручју Шумадије и Западне Србије.

Просечна цена (медијана) пољопривредног земљишта – култура њива на подручју Републике Србије је око 8.550 EUR/ha. Цене се крећу у распону од испод 300 EUR/ha до преко 80.000 EUR/ha.

На већини анализираних подручја, а највише на подручју округа који припадају региону Јужне и Источне Србије, преовлађују цене ближе доњој граници па расподеле података имају асиметричан облик, односно показују десну искошеност. Подаци са тржишта непокретности показују хомогеност готово за све округе у Војводини, док је за остале округе хомогеност слабија (коефицијент варијације изнад 50%).

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта за културу њива на подручју Републике Србије бележи се раст цена у првом полугодишту 2025. године од 8% у односу на исти период претходне године.

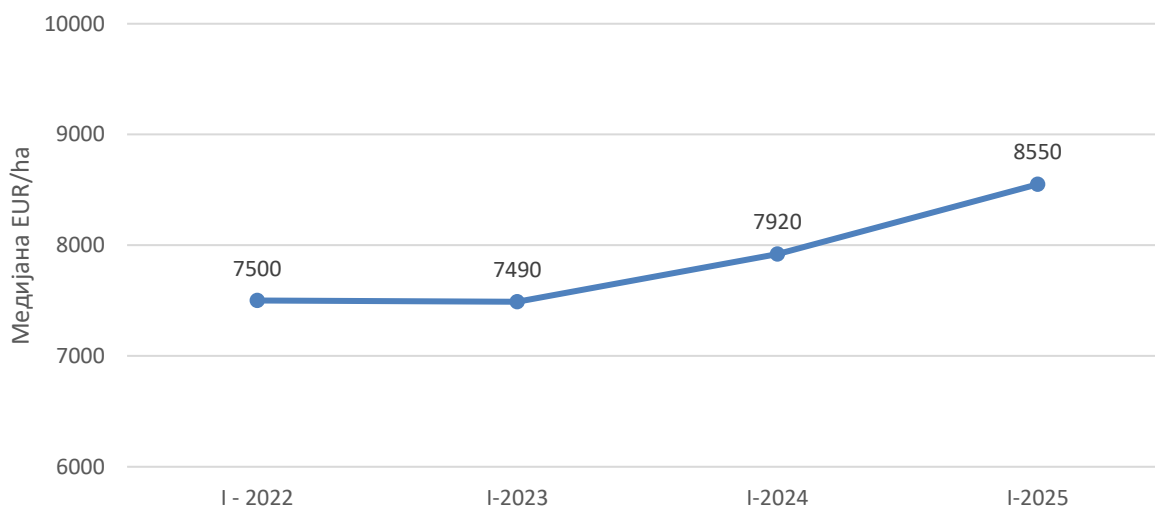


График 19: Медијана цена пољопривредног земљишта за културу њива у валути EUR/ha за подручје Републике Србије у првом полугодишту у последње четири године

Статистички параметри цена приказани су табеларно (Табела 15).

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
EUR/ha							
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
<i>Севернобачки округ</i>							
I - 2022	10.400	10.500	8.700	2.500	17.450	25	373
I - 2023	12.100	12.100	15.000	3.215	24.300	28	317
I - 2024	11.020	11.350	10.430	3.333	24.950	26	306
I - 2025	11.050	11.200	10.000	4.750	17.650	25	287
<i>Севернобанатски округ</i>							
I - 2022	8.500	8.550	8.700	1.150	17.850	45	428
I - 2023	8.750	9.350	5.200	1.050	21.200	52	427
I - 2024	9.100	9.600	8.700	1.470	20.450	50	340
I - 2025	9.950	9.650	13.900	1.865	18.900	39	363
<i>Средњобанатски округ</i>							
I - 2022	7.800	7.750	8.700	800	17.800	42	604
I - 2023	8.550	8.350	8.700	850	18.600	44	534
I - 2024	9.560	9.550	10.000	1.250	25.150	43	520
I - 2025	9.700	9.865	10.450	1.700	20.950	41	490
<i>Западнобачки округ</i>							
I - 2022	10.100	10.100	10.500	980	22.000	39	499
I - 2023	11.650	12.300	10.450	2.200	28.100	41	496
I - 2024	12.700	13.550	8.700	2.000	27.550	42	393
I - 2025	12.150	12.650	17.380	2.800	25.050	41	404
<i>Јужнобанатски округ</i>							
I - 2022	8.100	8.600	17.000	850	22.650	50	794
I - 2023	8.900	9.800	8.700	850	25.100	52	740
I - 2024	9.150	10.300	6.950	1.200	29.750	56	724
I - 2025	10.700	11.750	30.250	1.500	32.450	55	736
<i>Сремски округ</i>							
I - 2022	10.800	11.650	17.400	1.700	42.250	50	730
I - 2023	12.150	13.250	13.900	1.450	35.300	51	598
I - 2024	13.550	14.550	26.050	1.450	39.150	49	608
I - 2025	12.350	13.700	16.500	2.600	39.900	49	616
<i>Јужнобачки округ</i>							
I - 2022	12.550	12.500	13.900	1.950	31.800	41	910
I - 2023	14.650	14.750	17.400	2.650	36.700	41	771
I - 2024	15.100	15.400	13.900	2.450	41.700	44	629
I - 2025	15.150	15.300	13.900	2.000	39.960	37	620
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
I - 2022	3.100	4.000	5.000	850	23.000	77	1.625
I - 2023	4.600	6.330	5.000	633	30.600	85	1.901
I - 2024	4.590	6.700	5.000	700	35.250	92	1.835
I - 2025	5.000	7.600	10.000	650	50.000	105	1.632

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА*							
I - 2022	3.000	4.000	5.000	300	19.000	85	1.463
I - 2023	3.000	4.000	5.000	350	18.750	85	1.722
I - 2024	3.400	4.650	5.000	400	25.000	91	1.762
I - 2025	5.883	10.065	21.157	300	30.000	84	2.370
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
I - 2022	4.850	7.600	10.000	950	36.250	98	282
I - 2023	6.150	8.450	10.000	1.500	30.800	80	300
I - 2024	8.370	10.650	14.000	1.010	35.000	77	328
I - 2025	9.050	14.860	50.000	2.010	69.800	103	284

Табела 15: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

*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 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.

Највеће средње вредности цена пољопривредног земљишта у првом полугодишту 2025. године су на подручју општина Нови Сад, Рума, Бачка Паланка, Ковачица, Жабаљ, Ковин, Оџаци, Панчево, Сомбор, Шид и др. Статистички параметри цена по општинама са највећим бројем података приказани су табеларно (Табела 16).

Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
ЗРЕЊАНИН	9.731	10.122	10.426	1.401	42.171	55	243
СОМБОР	11.984	12.929	7.809	2.512	25.035	43	190
ЛЕСКОВАЦ*	4.786	7.206	11.764	516	55.571	116	188
СУБОТИЦА	11.190	11.109	12.163	2.461	17.582	26	177
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	10.421	11.587	16.507	3.337	24.483	44	163
ПАНЧЕВО	11.531	12.983	17.202	3.475	36.290	51	157
ШАБАЦ	7.677	8.861	12.000	1.248	30.000	62	149
КОВАЧИЦА	14.320	15.314	30.256	2.601	30.604	43	129
АЛИБУНАР	8.280	8.794	6.951	2.264	20.743	43	121
ШИД	10.390	11.832	7.498	2.615	49.045	56	120
КИКИНДА	10.257	9.558	6.082	3.021	16.491	30	109
БОГАТИЋ	9.111	10.348	10.000	3.800	36.395	52	109
НОВИ САД	18.849	20.204	16.493	5.263	81.475	56	107
КОВИН	13.048	13.723	9.509	1.733	29.085	45	107

Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
БАЧКА ПАЛАНКА	14.770	15.654	13.901	1.582	39.958	39	101
ЖАБАЉ	14.765	14.322	8.000	1.996	27.726	34	98
ВРШАЦ	5.425	6.157	4.000	690	18.232	65	97
КРАГУЈЕВАЦ	4.895	6.398	4.710	1.000	30.000	91	95
БАЧКА ТОПОЛА	10.810	11.318	10.000	5.000	20.636	27	93
ОЦАЦИ	13.900	13.242	17.376	3.494	24.483	41	91
РУМА	15.302	15.810	10.426	3.705	42.313	50	89
ВЕЛИКА ПЛАНА	4.530	5.443	1.785	1.217	13.625	57	87
АЛЕКСИНАЦ	2.009	2.451	745	343	8.016	67	86
КРУШЕВАЦ*	5.571	6.429	9.200	578	24.445	69	84
СМЕДЕРЕВО	5.532	6.632	10.000	1.826	18.572	55	83

Табела 16: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

*На подручју Града Лесковца на територији катастарских општина Печењевце, Мала Грабовница и Чекмин забележен је значајан број купопродаја пољопривредног земљишта по ценама преко 20.000 EUR/ha а које нису укључене у израчун статистичких параметара овог града јер су реализоване за посебне намене (индустрија грађевинског материјала Лесковац); на подручју Града Крушевца на територији катастарске општине Дедина забележена су купопродаје пољопривредног земљишта по цени од 30.000 EUR/ha а која није укључена у израчун статистичких параметара овог града јер су реализоване за посебне намене (изградња соларних електрана и производња електричне енергије)

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.

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.