



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



РГЗ ИНДЕКС ЦЕНА СТАНОВА

Треће тромесечје 2025.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

187,56

Децембар 2025.



Уводна реч

Према Уједињеним нацијама добра земљишна администрација повезује људе са непокретностима и обавештава о томе „како“, „шта“, „ко“, „када“ и „где“ у вези са поседовањем, коришћењем, вредношћу и могућности изградње на непокретностима. Вишегодишњи процес реформе, модернизације и дигитализације Републичког геодетског завода Србије (РГЗ) спроводи се у сарадњи са Светском банком кроз пројекат „Унапређење земљишне администрације у Србији“. Ова реформа је омогућила имплементацију савремених техничких и методолошких решења за кредибилно праћење трендова на тржишту непокретности у складу са најбољом светском праксом.

РГЗ од трећег тромесечја 2022. године објављује индекс цена станова за Републику Србију који је развијен у складу с међународним методолошким смерницама. Индекс је израђен на основу модела за масовну процену вредности станова који поред цена из купопродајних уговора узима у обзир и различите карактеристике непокретности из ауторитативних извора - Регистра цена непокретности, Катастра непокретности, Регистра стамбених заједница, дигиталне платформе Националне инфраструктуре геопросторних података „Геосрбија“ и пореске администрације. Вредност стана је оцењена на основу свеобухватне анализе где се сваки стан посматра као скуп његових карактеристика које утичу на тржишну вредност (површина стана, година изградње, квалитет инфраструктуре, удаљеност од јавних и пословних објеката и др.). У моделу масовне процене, временска компонента која одражава ефекат тржишних промена (понуде и тражње) на ниво купопродајних цена из периода у период, представља основу за израчунавање индекса.

Референтни односно базни период је прво тромесечје 2019. године када вредност индекса износи 100. Индекс је, због претежне заступљености станова у укупном промету непокретности у Србији, релевантан за праћење кретања целог тржишта непокретности. Индекс цена станова обрачунаваће се тромесечно.

Праћење кретања цена и промета непокретности је веома важно за успешно вођење економских политика и развој друштва. Са привредног становишта, грађевинарство које је најдиректније повезано са тржиштем некретнина, представља једну од кључних полуга привредног развоја које последишно са собом повлачи и активности већег броја повезаних делатности.

Са становишта грађана, успешно решавање стамбеног питања једна је од најважнијих животних и највећих финансијских одлука за већину домаћинстава. Такође, земљама Југоисточне Европе, укључујући Србију, улагање у некретнине традиционално представља један од најзаступљенијих облика дугорочне штедње. Тржиште непокретности је неизоставан ослонац сваког успешног банкарског система, не само због грађана који узимају стамбене кредите, већ и због привредника и предузетника који непокретности користе као колатерал за обезбеђивање кредита неопходних за раст њиховог пословања. Отуда је кредибилно праћење трендова на тржишту непокретности неопходно како би сви поменути друштвени и привредни сегменти могли да функционишу што ефикасније, као и да би креатори економских политика могли да прате и правовремено реагују на стварање потенцијалних ризика. Управо је изостанак правовременог праћења и идентификације ризика на тржишту некретнина у Сједињеним Америчким Државама претходило глобалној финансијској кризи 2008. године, па је израда индекса цена стамбених непокретности стога препоручена и уврштена у скуп индикатора за праћење финансијске стабилности од стране Међународног монетарног фонда.

Мр Борко Драшковић
Директор
Републички геодетски завод

Кретање цена станова и пратећи тржишни трендови

РГЗ индекс цена станова у трећем тромесечју (Т3) 2025. године је 187,56, што представља раст од 1,43% у односу на Т2 2025. када је индекс износио 184,91 (Графикон 1). Подсетимо, реч је о базном индексу који узима вредност 100 у првом тромесечју 2019. године.

У Србији је у трећем тромесечју 2025. године натављен је стабилан и умерен међугодишњи раст цена станова, приближно истом динамиком као током 2024. и у првој половини 2025. године (Графикон 2). **Годишња стопа раста цена на нивоу Републике Србије износи 6%**, што је незнатно убрзање у односу на 5,95% забележених у другом тромесечју 2025. године (Табела 2). Тромесечна стопа раста цена станова у Србији у трећем тромесечју 2025. године износила је 1,43% у поређењу са 1,49% у Т2 2025. године (Табела 3).

Посматрано по сегментима тржишта, у „староградњи“ је међугодишња стопа раста цена износила 6,04% што је незнатно ниже у односу на 6,08% у Т2 2025. У сегменту „новоградње“, односно куповине од инвеститора, међугодишња стопа раста цена била је нешто нижа него код „староградње“ и износила је 5,92% наспрам 5,74% у Т2 2025. (Графикон 2, Табела 2). На регионалном нивоу, међугодишњи раст цена станова забележен је у свим регионима: 6,55% у Београду, затим 6,26% у Војводини, 5,49% у Јужној и Источној Србији, и 4,62% у Шумадији и Западној Србији у односу на исто тромесечје претходне године. (Табела 2).

У трећем тромесечју 2025. године, највиши нивои индекса цена станова забележени су у региону Војводине (вредност индекса 199,72) и Граду Београду (вредност индекса 194,91), (Графикон 4, Табела 1). У истом периоду примећена је разлика у динамици раста цена у различитим регионима. У региону Београда међугодишњи раст је незнатно убрзао са 6,50% у Т2 2025. на 6,55% у Т3 2025, у Војводини убрзао са 6,04% у Т2 2025. на 6,26% у Т3 2025. године. У исто време, у Јужној и Источној Србији међугодишња стопа раста је успорила са 5,73% у Т2 2025. на 5,49% међугодишње у Т3 2025, а у региону Шумадије и Западне Србије је успорила са 4,69% у Т2 2025. на 4,62% Т3 2025. (Графикон 5).

Тржишна активност, мерена бројем купопродаја и укупном вредношћу промета, у трећем тромесечју 2025. године бележи незнатан међугодишњи раст, при чему је важно нагласити да је овакав резултат остварен у специфичним околностима. Наиме, током јула 2025. године дошло је до прекида у раду информационих система Министарства правде, услед чега у одређеном периоду није било могуће оверити уговоре о купопродаји код надлежних органа овере. Упркос овим привременим ограничењима у функционисању система, број купопродаја у којима су прометовани станови износио је 11.741, што представља међугодишњи раст од 0,5% у односу на исти период претходне године (Графикон 7). Истовремено, укупна вредност промета станова у трећем тромесечју 2025. године износила је 1,131 милијарду евра, што је повећање од 11,4% у поређењу са 1,015 милијарди евра остварених у истом периоду 2024. године.

Региони који бележе међугодишњи раст броја купопродаја станова су Јужна и Источна Србија за 6,9% (укупно 1.560 уговора) и Град Београд за 1,4% (укупно 4.115 уговора), док други региони бележе смањење и то Војводина за 2% (укупно 3.256 уговора) и Шумадија и Западна Србија за 1,3% (укупно 2.810 уговора). По регионима највећи међугодишњи раст укупне вредности тржишта станова забележен је у Јужној и Источној Србији од 26,6% (укупно 101 милион евра), следе Шумадија и Западна Србија са 12,1% (укупно 180 милиона евра), Град Београд са 9,8% (укупно 578 милиона евра), и Војводина са 9,1% (укупно 272 милиона евра), (Табела 4, Графикон 7).

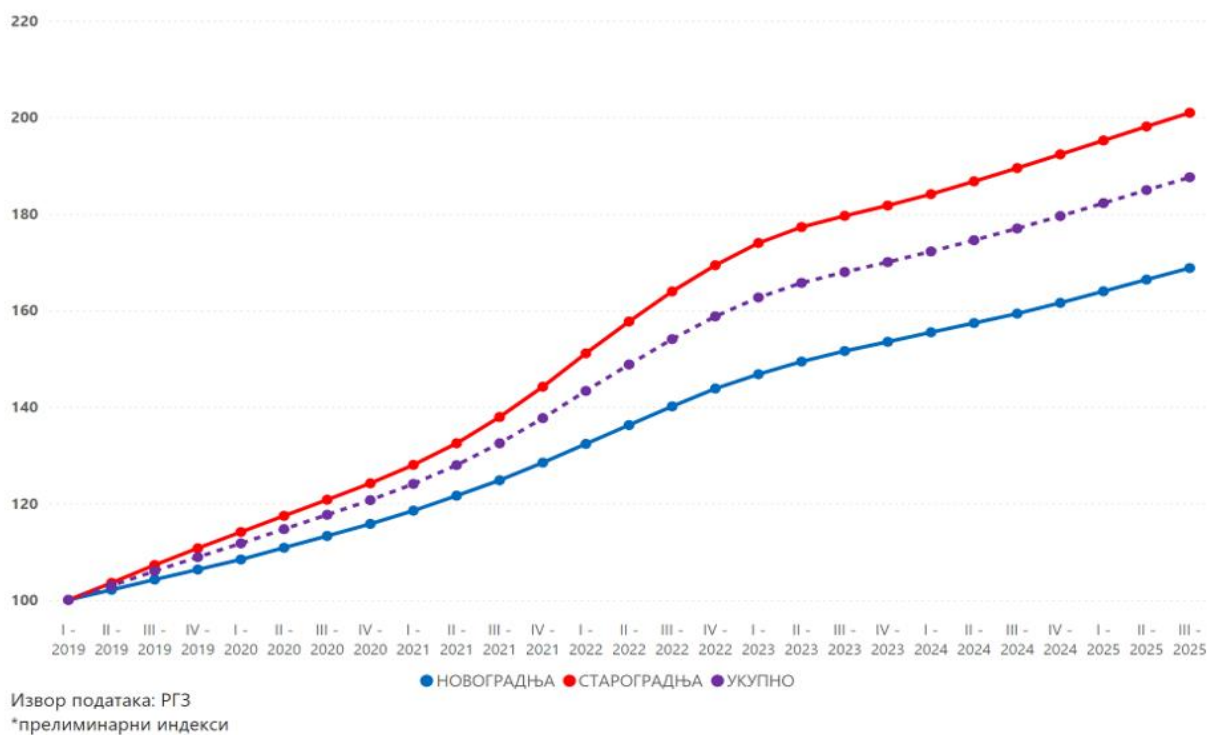
Број станова купљених уз кредитно финансирање у трећем тромесечју 2025. године повећан је за 41,4% и износио је 4.036 уговора, у односу на 2.854 уговора забележених у истом периоду претходне године (Графикон 8). Овако изражен раст кредитне активности делимично је потпомогнут увођењем и реализацијом субвенционисаних стамбених кредита за младе, чији су први ефекти на тржиште постали очљиви током другог и трећег тромесечја 2025. године. Овај раст додатно је потврђен кроз повећање удела кредитно финансираних купопродаја, који је у трећем тромесечју 2025. године износио 34,5% укупног броја уговора о промету станова, што је за десет процентних поена више у односу на исти период претходне године (Графикон 9).

У ширем европском контексту, кретања на домаћем тржишту станова у складу су са

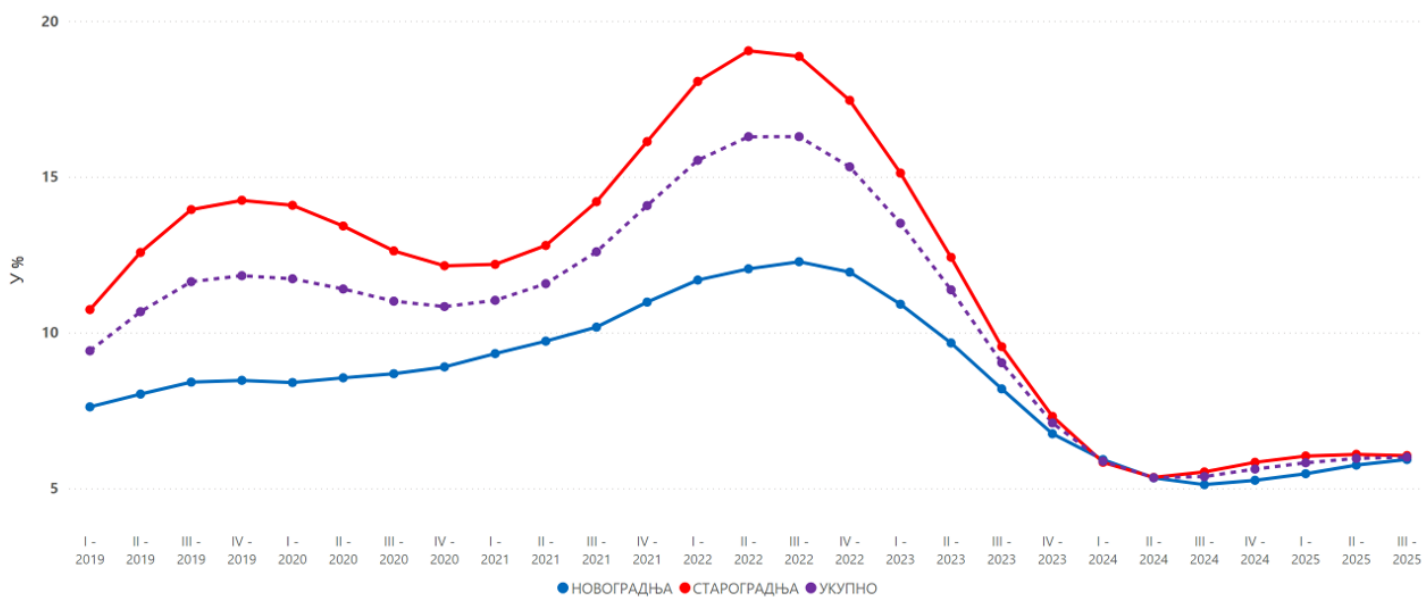


преовлађујућим трендовима у Европској унији. Према последњим доступним подацима објављеним на сајту Еуростата, који се односе на друго тромесечје 2025. године, индекс цена стамбених непокретности у Европској унији бележи раст од 5,40% међугодишње.

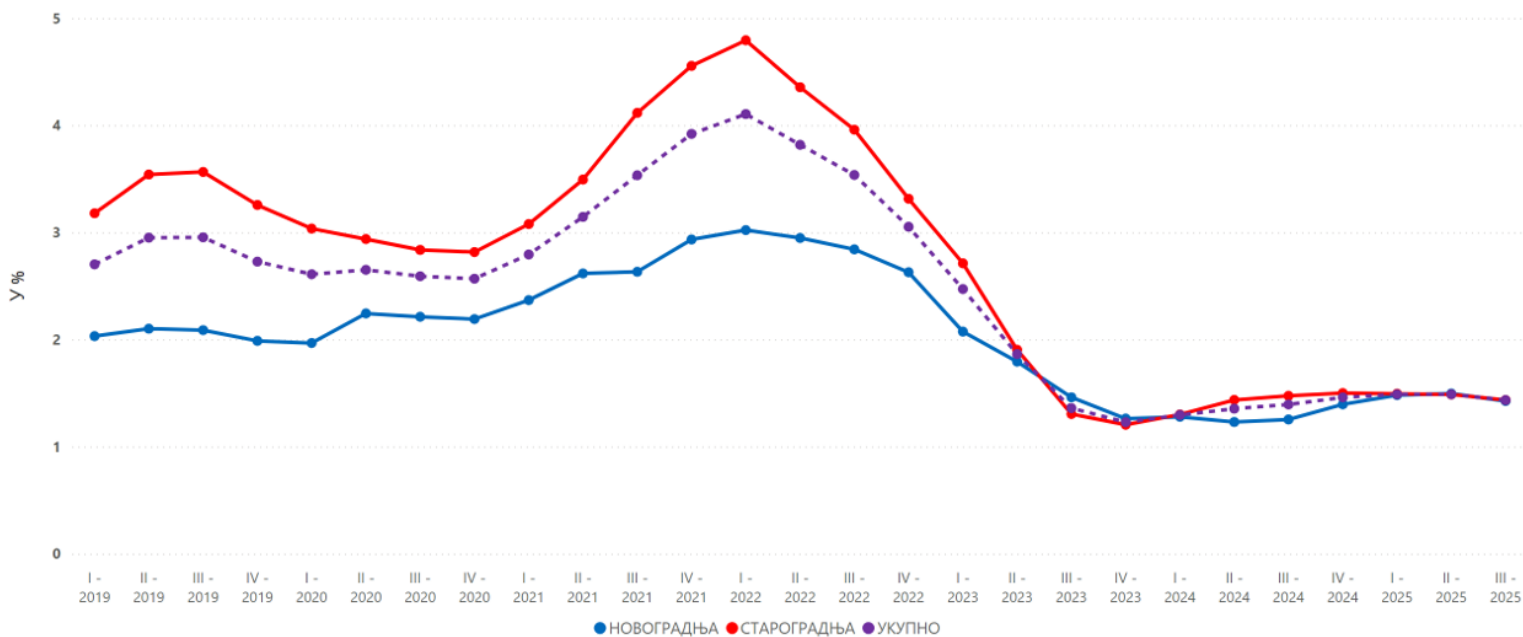
Иако већина држава чланица Европске уније бележи умерен и релативно уједначен раст цена стамбених непокретности, поједина тржишта издвајају се израженијом динамиком. Највећи међугодишњи раст цена у Т2 2025. забележен је у Португалу и то 17,23%, следе Бугарска са 15,51% и Мађарска са 15,12%. Годишњи пад цена забележен је у само једној од укупно 27 европских земаља у Т2 2025. године, и то у Финској и износи -1,33% (*Графикон 11*).



Графикон 1. Индекс цена станова у Србији: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „староградња“, 2019=100

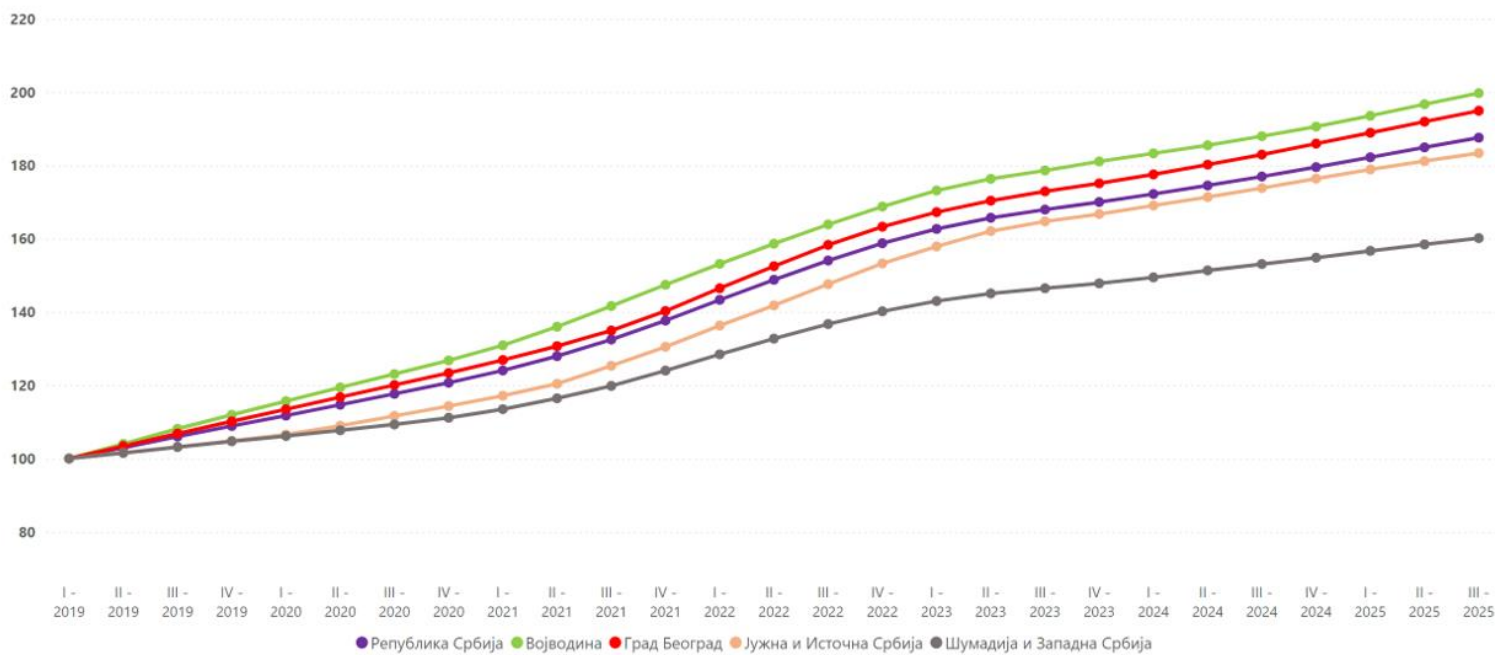


Графикон 2. Годишње стопе раста цена станова у Србији: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „староградња“, у %



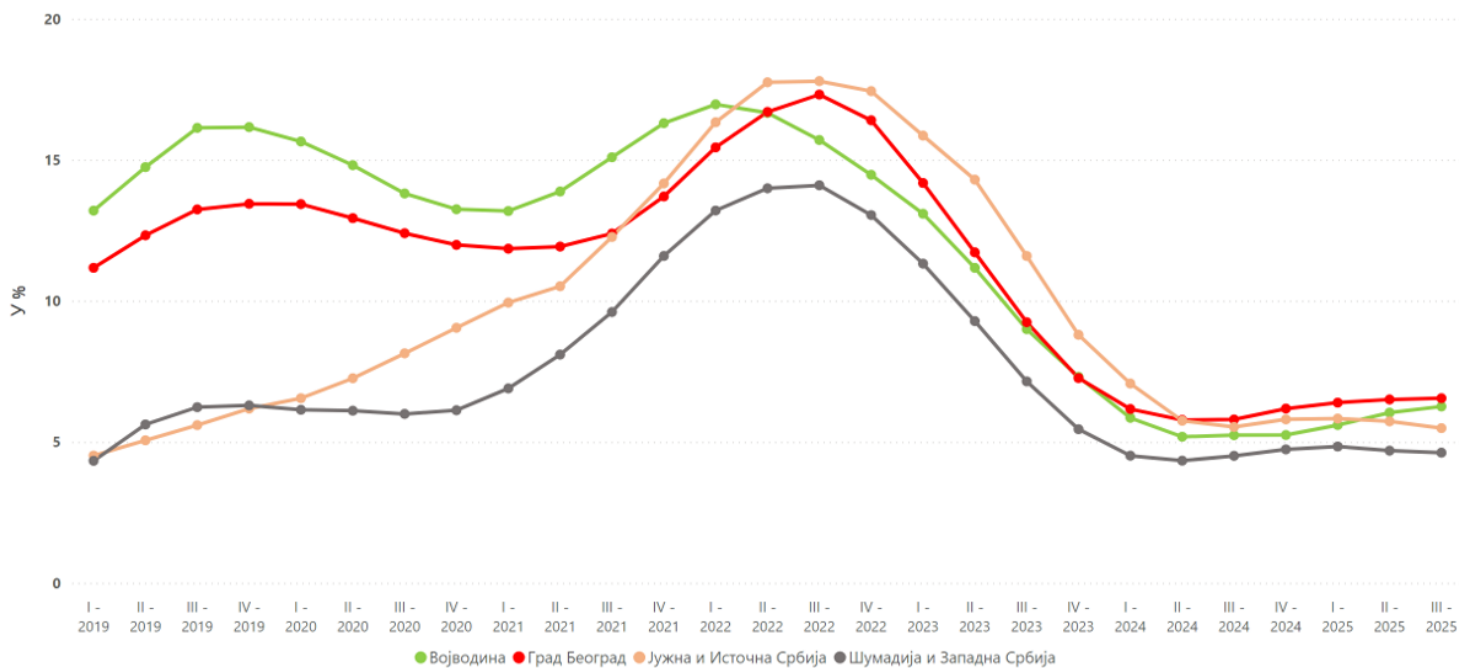
Извор података:
*на основу прелиминарних индекса

Графикон 3. Тромесечне стопе раста цена станова у Србији: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „староградња“, у %



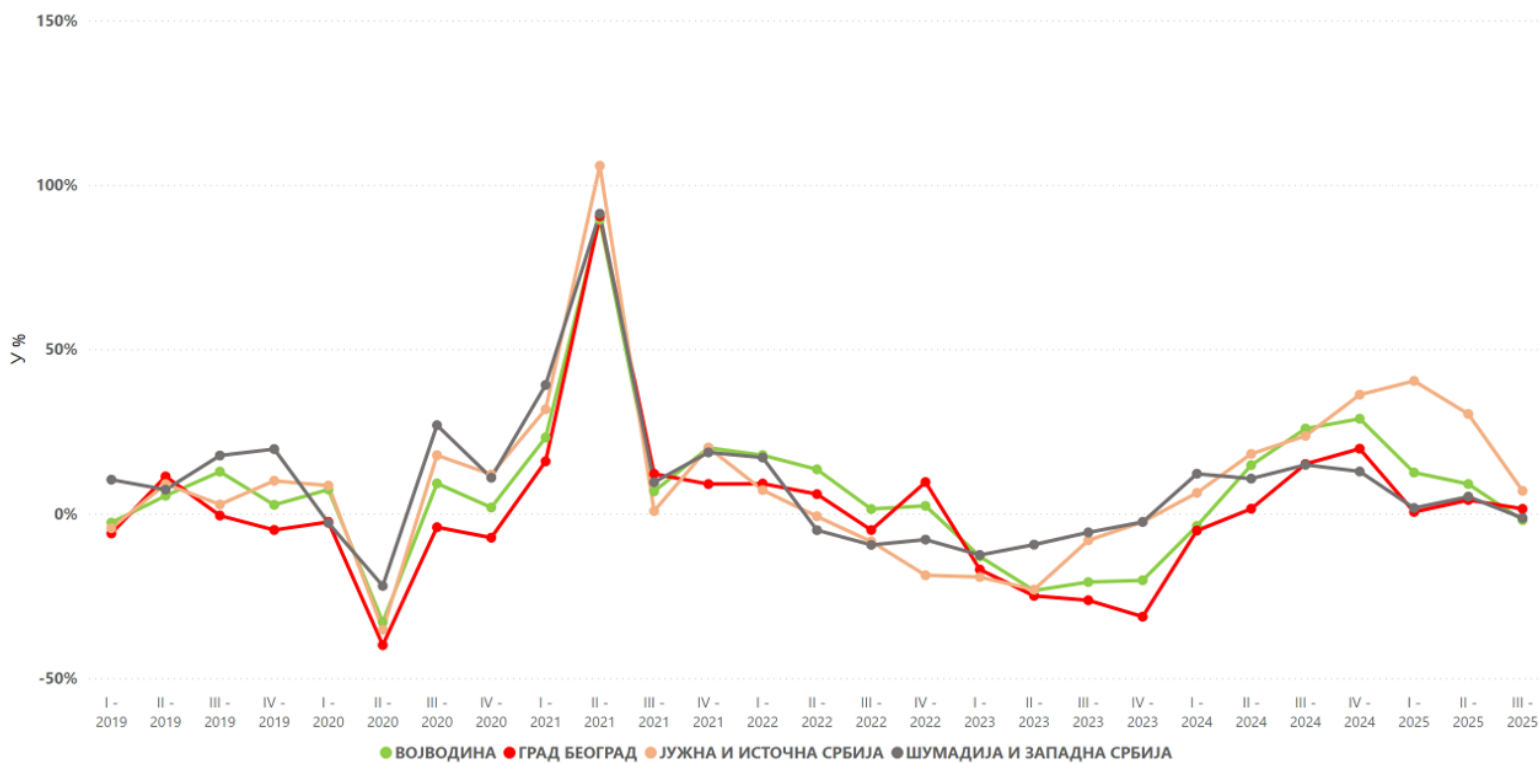
Извор података:
*прелиминарни индекси

Графикон 4. Индекси цена станова по статистичким регионима, 2019=100



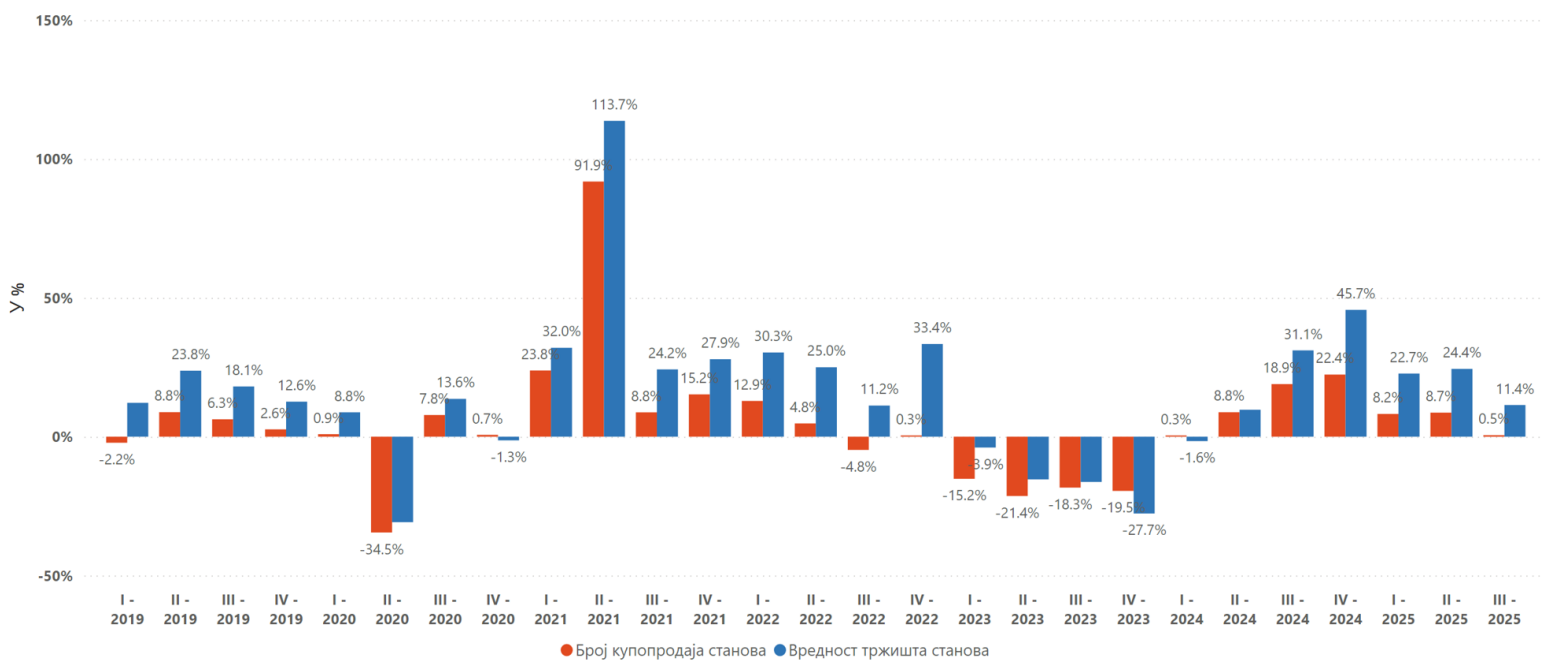
Извор података:
*прелиминарни индекси

Графикон 5. Годишње стопе раста цена станова по статистичким регионима, у %



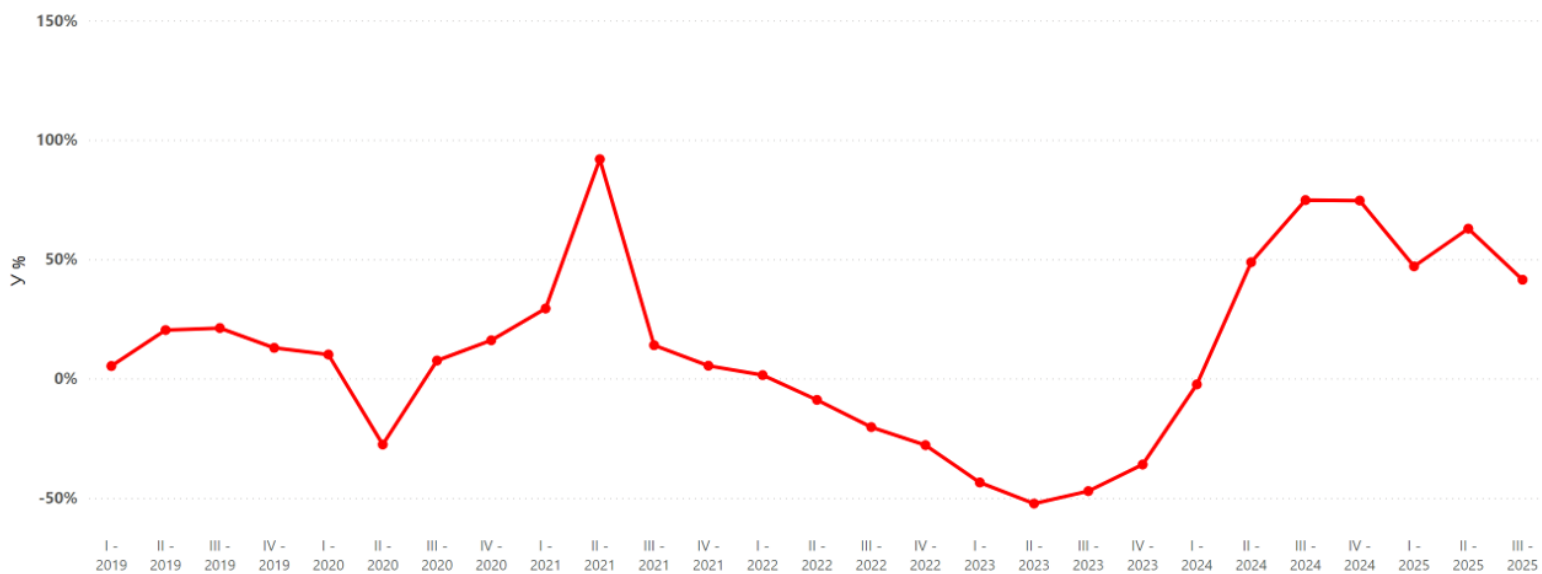
Извор података:
РГЗ

Графикон 6. Годишње стопе раста броја купопродаја станова по статистичким регионима, у %



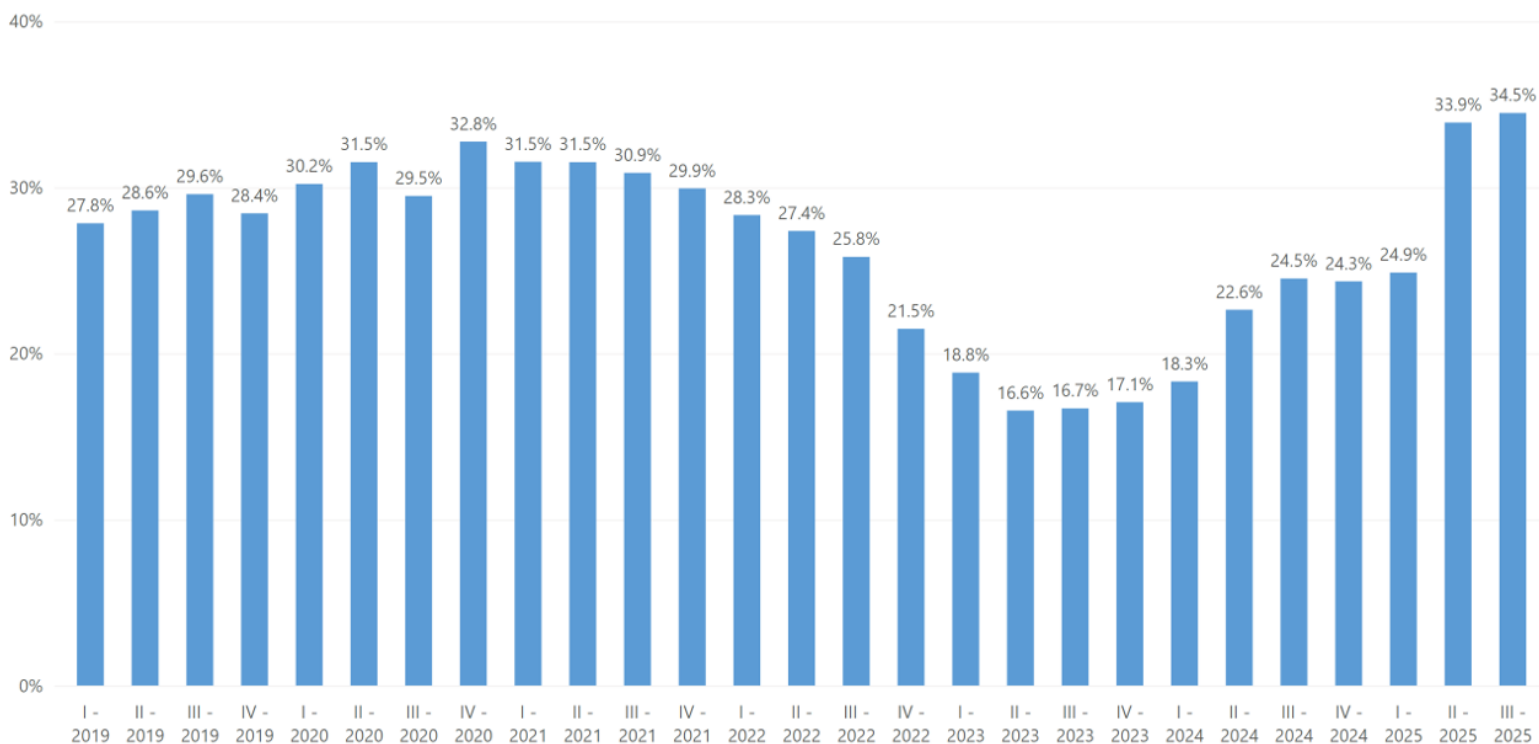
Извор података:
РГЗ

Графикон 7. Годишње стопе раста броја купопродаја и вредности тржишта станова на територији Републике Србије, у %

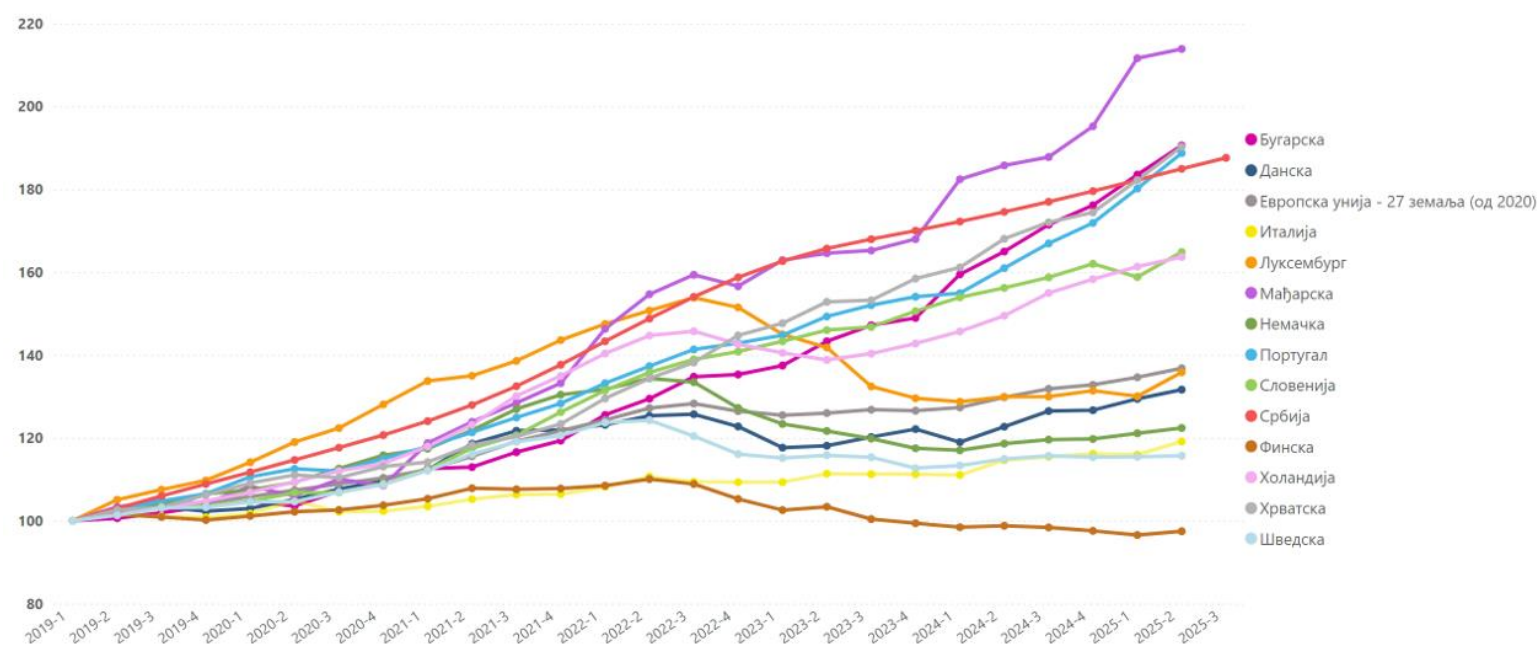


Извор података:
РГЗ

Графикон 8. Годишње стопе раста броја купопродаја станова из кредита, у %

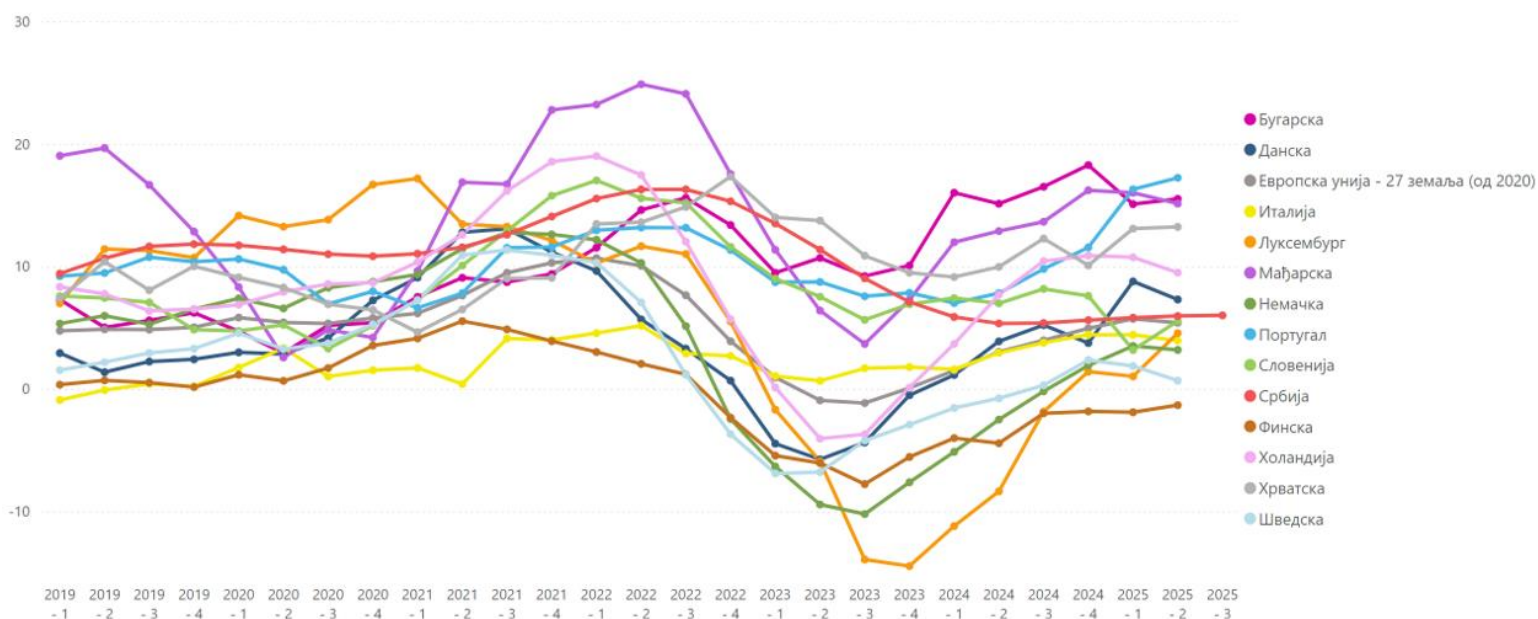


Графикон 9. Удео куповине станова из кредита на територији Републике Србије, у %



Извор података : за Србију РГЗ и Еуростат за све остале земље

Графикон 10. Индекси цена стамбених непокретности: међународно поређење



Извор података : за Србију РГЗ и Еуростат за све остале земље

Графикон 11. Годишње стопе раста цена стамбених непокретности: међународно поређење *

*могуће су методолошке разлике у израчунавању индекса цена стамбених непокретности за различите земље с обзиром на више доступних метода за оцену и израчунавање тржишних промена цена (методолошке смернице и предности и мане различитих приступа су представљени у Приручнику Еуростат-а).

Методолошки приступ израде РГЗ индекса је у складу с [међународним стандардима и препорукама](#) на основу хедоничке регресионе анализе података из остварених трансакција из [Регистра цена непокретности](#).

Калибрација индекса цена врши се у складу са стандардима ЕУРОСТАТ-а. У анализу за индексе цена непокретности у трећем тромесечју 2025. узете су трансакције из периода од 01.01.2017. до 30.09.2025. године.

Детаљније методолошка објашњења израде РГЗ индекса публикована су на веб страници Републичког геодетског завода у документу [Методологија израде РГЗ индекса цена станова](#).



СТАТИСТИЧКИ ПРИЛОГ



Табела 1. Индекси цена станова за Србију и статистичке регионе по сегментима тржишта „новоградња“, „староградња“ и укупно 2019=100

	Република Србија			Војводина			Град Београд			Јужна и Источна Србија			Шумадија и Западна Србија		
	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО
2019															
I квартал	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
II квартал	102,10	103,54	102,95	103,26	104,48	103,99	102,39	104,04	103,38	100,93	101,96	101,57	100,86	102,10	101,51
III квартал	104,23	107,23	105,99	106,50	109,23	108,12	104,80	108,16	106,81	101,85	104,04	103,21	101,80	104,32	103,13
IV квартал	106,30	110,72	108,88	109,56	113,55	111,93	107,18	112,12	110,14	102,73	106,10	104,82	102,75	106,44	104,70
2020															
I квартал	108,39	114,08	111,72	112,65	117,70	115,65	109,66	115,96	113,43	103,50	108,40	106,55	103,69	108,32	106,14
II квартал	110,82	117,43	114,68	116,26	121,54	119,39	112,38	119,68	116,75	104,94	111,37	108,94	104,75	110,34	107,71
III квартал	113,27	120,76	117,65	119,86	125,23	123,05	115,17	123,33	120,05	106,47	114,74	111,61	105,77	112,46	109,31
IV квартал	115,75	124,16	120,67	123,63	128,90	126,76	117,97	126,95	123,34	107,97	118,16	114,30	106,74	114,99	111,11
2021															
I квартал	118,49	127,98	124,04	127,74	133,07	130,90	120,83	130,92	126,87	109,45	121,82	117,14	108,29	118,07	113,46
II квартал	121,59	132,45	127,94	132,32	138,45	135,96	123,75	135,31	130,67	111,43	125,85	120,40	110,52	121,70	116,43
III квартал	124,79	137,90	132,46	136,84	144,89	141,62	126,67	140,46	134,92	114,41	131,93	125,30	112,85	126,01	119,81
IV квартал	128,45	144,18	137,65	141,23	151,65	147,42	130,35	146,88	140,24	117,32	138,50	130,49	116,00	131,12	123,99
2022															
I квартал	132,33	151,09	143,30	145,48	158,33	153,11	134,55	154,44	146,46	120,17	146,07	136,27	119,34	136,54	128,44
II квартал	136,23	157,67	148,77	149,58	164,82	158,62	138,86	161,64	152,49	122,94	153,23	141,77	122,83	141,53	132,72
III квартал	140,10	163,91	154,03	153,57	170,92	163,86	143,05	168,49	158,28	127,19	160,01	147,59	125,88	146,33	136,70
IV квартал	143,78	169,34	158,73	157,28	176,62	168,75	146,85	174,24	163,24	132,16	166,06	153,24	128,81	150,27	140,16
2023															
I квартал	146,76	173,93	162,65	160,24	182,01	173,15	149,88	178,87	167,23	137,00	170,59	157,88	130,95	153,69	142,98
II квартал	149,39	177,24	165,68	162,99	185,49	176,34	152,82	182,13	170,36	141,39	174,60	162,04	132,21	156,47	145,04
III квартал	151,57	179,55	167,93	165,69	187,46	178,60	155,49	184,61	172,91	143,33	177,71	164,70	133,10	158,38	146,47
IV квартал	153,48	181,71	169,99	168,58	189,65	181,08	157,74	186,75	175,10	144,19	180,42	166,72	133,84	160,23	147,80
2024															
I квартал	155,44	184,07	172,19	171,24	191,53	183,28	159,91	189,37	177,54	145,85	183,15	169,04	134,80	162,46	149,43
II квартал	157,35	186,71	174,52	173,74	193,52	185,48	161,77	192,57	180,20	147,70	185,76	171,36	136,19	164,81	151,33
III квартал	159,32	189,46	176,95	176,36	195,91	187,96	163,83	195,75	182,93	149,60	188,54	173,81	137,31	167,10	153,07
IV квартал	161,54	192,30	179,53	179,15	198,42	190,58	166,33	199,06	185,92	152,11	191,17	176,39	138,31	169,49	154,80
2025															
I квартал	163,93	195,17	182,20	182,49	201,11	193,54	168,92	202,29	188,89	154,64	193,65	178,89	139,30	172,12	156,66
II квартал	166,38	198,07	184,91	186,08	203,95	196,68	171,50	205,62	191,92	157,10	195,84	181,18	140,27	174,60	158,43
III квартал	168,75	200,91	187,56	189,54	206,71	199,72	174,00	208,94	194,91	159,50	197,86	183,35	141,23	176,98	160,14

Табела 2. Годишње стопе раста цена станова за Србију и статистичке регионе по сегментима тржишта „новоградња“, „староградња“ и укупно, у %

	Република Србија			Војводина			Град Београд			Јужна и Источна Србија			Шумадија и Западна Србија		
	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО
2019															
I квартал	7,61	10,73	9,41	9,24	16,09	13,20	9,52	12,31	11,17	3,79	4,96	4,52	4,48	4,20	4,33
II квартал	8,02	12,57	10,66	10,72	17,63	14,74	9,77	14,07	12,32	3,81	5,82	5,06	4,17	6,93	5,62
III квартал	8,40	13,94	11,63	11,96	19,10	16,13	10,03	15,43	13,24	3,79	6,71	5,60	3,97	8,29	6,23
IV квартал	8,46	14,24	11,82	12,50	18,70	16,16	9,86	15,85	13,44	3,69	7,70	6,18	3,79	8,55	6,29
2020															
I квартал	8,39	14,08	11,72	12,65	17,70	15,65	9,66	15,96	13,43	3,50	8,40	6,55	3,69	8,32	6,14
II квартал	8,54	13,42	11,39	12,59	16,33	14,81	9,76	15,03	12,93	3,97	9,23	7,26	3,86	8,07	6,11
III квартал	8,67	12,62	11,00	12,54	14,65	13,81	9,90	14,03	12,40	4,54	10,28	8,14	3,90	7,80	5,99
IV квартал	8,89	12,14	10,83	12,84	13,52	13,25	10,07	13,23	11,98	5,10	11,37	9,04	3,88	8,03	6,12
2021															
I квартал	9,32	12,18	11,03	13,40	13,06	13,19	10,19	12,90	11,85	5,75	12,38	9,94	4,44	9,00	6,90
II квартал	9,72	12,79	11,56	13,81	13,91	13,88	10,12	13,06	11,92	6,18	13,00	10,52	5,51	10,30	8,10
III квартал	10,17	14,19	12,59	14,17	15,70	15,09	9,99	13,89	12,39	7,46	14,98	12,27	6,69	12,05	9,61
IV квартал	10,97	16,12	14,07	14,24	17,65	16,30	10,49	15,70	13,70	8,66	17,21	14,16	8,68	14,03	11,59
2022															
I квартал	11,68	18,06	15,53	13,89	18,98	16,97	11,35	17,97	15,44	9,79	19,91	16,33	10,20	15,64	13,20
II квартал	12,04	19,04	16,28	13,04	19,05	16,67	12,21	19,46	16,70	10,33	21,76	17,75	11,14	16,29	13,99
III квартал	12,27	18,86	16,28	12,23	17,97	15,70	12,93	19,96	17,31	11,17	21,28	17,79	11,55	16,13	14,10
IV квартал	11,93	17,45	15,31	11,36	16,47	14,47	12,66	18,63	16,40	12,65	19,90	17,43	11,04	14,60	13,04
2023															
I квартал	10,90	15,12	13,50	10,15	14,96	13,09	11,39	15,82	14,18	14,01	16,79	15,86	9,73	12,56	11,32
II квартал	9,66	12,41	11,37	8,97	12,54	11,17	10,05	12,68	11,72	15,01	13,95	14,30	7,64	10,56	9,28
III квартал	8,19	9,54	9,02	7,89	9,68	9,00	8,70	9,57	9,24	12,69	11,06	11,59	5,74	8,23	7,15
IV квартал	6,75	7,30	7,09	7,18	7,38	7,31	7,42	7,18	7,27	9,10	8,65	8,80	3,90	6,63	5,45
2024															
I квартал	5,91	5,83	5,87	6,86	5,23	5,85	6,69	5,87	6,17	6,46	7,36	7,07	2,94	5,71	4,51
II квартал	5,33	5,34	5,34	6,60	4,33	5,18	5,86	5,73	5,78	4,46	6,39	5,75	3,01	5,33	4,34
III квартал	5,11	5,52	5,37	6,44	4,51	5,24	5,36	6,03	5,79	4,37	6,09	5,53	3,16	5,51	4,51
IV квартал	5,25	5,83	5,61	6,27	4,62	5,25	5,45	6,59	6,18	5,49	5,96	5,80	3,34	5,78	4,74
2025															
I квартал	5,46	6,03	5,81	6,57	5,00	5,60	5,63	6,82	6,39	6,03	5,73	5,83	3,34	5,95	4,84
II квартал	5,74	6,08	5,95	7,10	5,39	6,04	6,01	6,78	6,50	6,36	5,43	5,73	3,00	5,94	4,69
III квартал	5,92	6,04	6,00	7,47	5,51	6,26	6,21	6,74	6,55	6,62	4,94	5,49	2,85	5,91	4,62



Табела 3. Тромесечне стопе раста цена станова за Србију и статистичке регионе по сегментима тржишта „новоградња“, „староградња“ и укупно, у %

	Република Србија			Војводина			Град Београд			Јужна и Источна Србија			Шумадија и Западна Србија		
	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО	НОВОГРАДЊА	СТАРОГРАДЊА	УКУПНО
2019															
I квартал	2,03	3,18	2,70	2,68	4,54	3,78	2,50	3,33	3,00	0,94	1,51	1,30	1,01	1,98	1,52
II квартал	2,10	3,54	2,95	3,26	4,48	3,99	2,39	4,04	3,38	0,93	1,96	1,57	0,86	2,10	1,51
III квартал	2,09	3,56	2,95	3,14	4,55	3,97	2,35	3,96	3,32	0,91	2,04	1,61	0,93	2,17	1,60
IV квартал	1,99	3,25	2,73	2,87	3,95	3,52	2,27	3,66	3,12	0,86	1,98	1,56	0,93	2,03	1,52
2020															
I квартал	1,97	3,03	2,61	2,82	3,65	3,32	2,31	3,42	2,99	0,75	2,17	1,65	0,91	1,77	1,38
II квартал	2,24	2,94	2,65	3,20	3,26	3,23	2,48	3,21	2,93	1,39	2,74	2,24	1,02	1,86	1,48
III квартал	2,21	2,84	2,59	3,10	3,04	3,07	2,48	3,05	2,83	1,46	3,03	2,45	0,97	1,92	1,49
IV квартал	2,19	2,82	2,57	3,15	2,93	3,02	2,43	2,94	2,74	1,41	2,98	2,41	0,92	2,25	1,65
2021															
I квартал	2,37	3,08	2,79	3,32	3,24	3,27	2,42	3,13	2,86	1,37	3,10	2,48	1,45	2,68	2,12
II квартал	2,62	3,49	3,14	3,59	4,04	3,87	2,42	3,35	3,00	1,81	3,31	2,78	2,06	3,07	2,62
III квартал	2,63	4,11	3,53	3,42	4,65	4,16	2,36	3,81	3,25	2,67	4,83	4,07	2,11	3,54	2,90
IV квартал	2,93	4,55	3,92	3,21	4,67	4,10	2,91	4,57	3,94	2,54	4,98	4,14	2,79	4,06	3,49
2022															
I квартал	3,02	4,79	4,10	3,01	4,40	3,86	3,22	5,15	4,44	2,43	5,47	4,43	2,88	4,13	3,59
II квартал	2,95	4,36	3,82	2,82	4,10	3,60	3,20	4,66	4,12	2,31	4,90	4,04	2,92	3,65	3,33
III квартал	2,84	3,96	3,54	2,67	3,70	3,30	3,02	4,24	3,80	3,46	4,42	4,11	2,48	3,39	3,00
IV квартал	2,63	3,31	3,05	2,42	3,33	2,98	2,66	3,41	3,13	3,91	3,78	3,83	2,33	2,69	2,53
2023															
I квартал	2,07	2,71	2,47	1,88	3,05	2,61	2,06	2,66	2,44	3,66	2,73	3,03	1,66	2,28	2,01
II квартал	1,79	1,90	1,86	1,72	1,91	1,84	1,96	1,82	1,87	3,20	2,35	2,63	0,96	1,81	1,44
III квартал	1,46	1,30	1,36	1,66	1,06	1,28	1,75	1,36	1,50	1,37	1,78	1,64	0,67	1,22	0,99
IV квартал	1,26	1,20	1,23	1,74	1,17	1,39	1,45	1,16	1,27	0,60	1,52	1,23	0,56	1,17	0,91
2024															
I квартал	1,28	1,30	1,29	1,58	0,99	1,21	1,38	1,40	1,39	1,15	1,51	1,39	0,72	1,39	1,10
II квартал	1,23	1,43	1,35	1,46	1,04	1,20	1,16	1,69	1,50	1,27	1,43	1,37	1,03	1,45	1,27
III квартал	1,25	1,47	1,39	1,51	1,24	1,34	1,27	1,65	1,51	1,29	1,50	1,43	0,82	1,39	1,15
IV квартал	1,39	1,50	1,46	1,58	1,28	1,39	1,53	1,69	1,63	1,68	1,39	1,48	0,73	1,43	1,13
2025															
I квартал	1,48	1,49	1,49	1,86	1,36	1,55	1,56	1,62	1,60	1,66	1,30	1,42	0,72	1,55	1,20
II квартал	1,49	1,49	1,49	1,97	1,41	1,62	1,53	1,65	1,60	1,59	1,13	1,28	0,70	1,44	1,13
III квартал	1,42	1,43	1,43	1,86	1,35	1,55	1,46	1,61	1,56	1,53	1,03	1,20	0,68	1,36	1,08

Табела 4. Број и укупна вредност промета станова, укупно за Србију и за статистичке регионе

	Република Србија		Војводина		Град Београд		Јужна и Источна Србија		Шумадија и Западна Србија	
	БРОЈ КУПОПРОДАЈА	ВРЕДНОСТИ КУПОПРОДАЈА У МИЛИОНИМА ЕУР	БРОЈ КУПОПРОДАЈА	ВРЕДНОСТИ КУПОПРОДАЈА У МИЛИОНИМА ЕУР	БРОЈ КУПОПРОДАЈА	ВРЕДНОСТИ КУПОПРОДАЈА У МИЛИОНИМА ЕУР	БРОЈ КУПОПРОДАЈА	ВРЕДНОСТИ КУПОПРОДАЈА У МИЛИОНИМА ЕУР	БРОЈ КУПОПРОДАЈА	ВРЕДНОСТИ КУПОПРОДАЈА У МИЛИОНИМА ЕУР
2019										
I квартал	8.565	476	2.098	88	3.948	306	820	25	1.700	57
II квартал	10.347	579	2.615	107	4.801	379	1.078	33	1.853	60
III квартал	10.774	590	2.819	118	4.685	365	1.182	36	2.091	70
IV квартал	11.841	717	3.040	141	5.230	455	1.200	38	2.371	83
2020										
I квартал	8.642	518	2.252	101	3.848	329	890	28	1.652	59
II квартал	6.778	401	1.752	77	2.882	248	698	23	1.446	54
III квартал	11.615	670	3.078	133	4.492	401	1.392	42	2.653	95
IV квартал	11.918	708	3.097	141	4.848	429	1.343	41	2.630	97
2021										
I квартал	10.702	683	2.773	123	4.460	441	1.172	36	2.298	83
II квартал	13.005	857	3.317	157	5.488	552	1.436	47	2.764	101
III квартал	12.632	832	3.287	159	5.036	516	1.403	46	2.906	111
IV квартал	13.734	905	3.717	187	5.284	539	1.613	56	3.120	123
2022										
I квартал	12.079	890	3.266	176	4.867	560	1.256	47	2.690	107
II квартал	13.625	1.071	3.763	214	5.813	696	1.424	52	2.625	109
III квартал	12.030	926	3.333	196	4.785	571	1.284	47	2.630	112
IV квартал	13.780	1.207	3.805	227	5.790	803	1.311	53	2.874	125
2023										
I квартал	10.247	856	2.841	178	4.041	533	1.014	41	2.352	105
II квартал	10.716	906	2.884	169	4.361	582	1.095	47	2.378	109
III квартал	9.824	775	2.640	158	3.524	452	1.180	48	2.480	117
IV квартал	11.089	873	3.034	186	3.976	491	1.278	58	2.801	139
2024										
I квартал	10.282	842	2.734	177	3.833	485	1.078	49	2.637	131
II квартал	11.659	994	3.309	229	4.425	566	1.294	64	2.631	135
III квартал	11.685	1.015	3.322	249	4.056	526	1.459	80	2.848	160
IV квартал	13.569	1.272	3.909	317	4.761	652	1.740	112	3.160	191
2025										
I квартал	11.123	1.033	3.076	240	3.852	538	1.513	93	2.682	162
II квартал	12.667	1.237	3.607	298	4.608	660	1.686	106	2.767	173
III квартал	11.741	1.131	3.256	272	4.115	578	1.560	101	2.810	180



Табела 5. Статистика цена станова у већим градовима

	"СТАРОГРАДЊА"			"НОВОГРАДЊА"		
	10 перцентил	Средња цена (50) перцентил	90 перцентил	10 перцентил	Средња цена (50) перцентил	90 перцентил
	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]
БЕОГРАД*						
III квартал 2019	690	1.193	1.924	900	1.369	2.603
III квартал 2020	766	1.283	2.037	909	1.671	2.824
III квартал 2021	838	1.484	2.238	1.191	1.973	3.129
III квартал 2022	1.000	1.814	2.821	1.263	2.200	3.446
III квартал 2023	967	2.041	3.181	1.277	2.200	3.997
III квартал 2024	1.148	2.173	3.300	1.344	2.194	3.534
III квартал 2025	1.379	2.560	3.801	1.375	2.517	3.617
НОВИ САД						
III квартал 2019	795	1.100	1.478	864	1.181	1.615
III квартал 2020	886	1.200	1.562	978	1.260	1.503
III квартал 2021	981	1.350	1.783	1.003	1.416	1.871
III квартал 2022	1.158	1.717	2.439	1.174	1.556	2.084
III квартал 2023	1.283	1.867	2.474	549	1.754	2.293
III квартал 2024	1.387	2.033	2.670	1.475	2.010	2.444
III квартал 2025	1.502	2.250	2.948	1.579	2.256	2.769
НИШ						
III квартал 2019	523	743	908	631	893	1.155
III квартал 2020	562	793	1.000	723	943	1.124
III квартал 2021	660	922	1.157	801	1.066	1.295
III квартал 2022	702	1.132	1.530	822	1.197	1.546
III квартал 2023	662	1.278	1.733	1.007	1.419	1.688
III квартал 2024	905	1.355	1.738	1.198	1.719	2.102
III квартал 2025	1.115	1.577	2.084	1.251	1.650	2.113
КРАГУЈЕВАЦ						
III квартал 2019	507	710	911	733	1.037	1.142
III квартал 2020	548	753	968	843	956	1.130
III квартал 2021	599	799	1.067	897	1.076	1.240
III квартал 2022	651	869	1.217	909	1.170	1.460
III квартал 2023	697	1.000	1.345	1.054	1.316	1.523
III квартал 2024	869	1.187	1.500	1.190	1.476	1.661
III квартал 2025	998	1.352	1.824	1.269	1.561	1.838

*подразумева све градске општине на територији Града Београда



РЕЧНИК КОРИШЋЕНИХ РЕЧИ И ИЗРАЗА

РГЗ индекс цена станова представља меру тржишне промене цена на територији Републике Србије у одређеном периоду у односу на утврђени референтни (базни) период. Индекс је израђен на основу модела за масовну процену вредности станова који поред цена из купопродајних уговора узима у обзир и различите карактеристике непокретности из ауторитативних извора – Регистра цена непокретности, Катастра непокретности, Регистра стамбених заједница, дигиталне платформе Националне инфраструктуре геопросторних података – „Геосрбија“ и пореске администрације.

Прелиминарни индекси представљају индексе из последњег посматраног тромесечја који се потврђују у првом наредном извештају.

„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.

Тржиште непокретности је „место“ на коме се срећу заинтересовани купци и продавци, а на коме се обавља размена права на непокретностима за новац или неко друго добро.



Сви извештаји и методологија израде индекса могу се пронаћи на сајту Републичког геодетског завода www.rgz.gov.rs.

Мишљење изражено у овом Извештају не представља савет за инвестирање и дато је у информативне сврхе. Републички геодетски завод не одговара за одлуке донете на основу информација из овог Извештаја.