

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 2023. ГОДИНЕ



САДРЖАЈ:

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

РЕЗИМЕ

Тржиште непокретности у Србији наставило је тренд смиривања у четвртом кварталу 2023. у односу на рекордну 2022. годину, а који је започет у првој половини 2023. године.

Иако је тржишна активност у погледу броја купопродајних уговора и укупног промета забележила опадање у међугодишњем поређењу, са 14,3% мање уговора (32.069 уговора) и 22% мањом вредношћу промета (1,7 милијарди евра), она је и даље изнад нивоа пре пандемије COVID-19, док су цене станова у Србији остале релативно стабилне у другој половини 2023. године. Кредитна активност у сектору непокретности показује пад, са 17% станова плаћених кредитима у четвртом кварталу 2023. у поређењу са 21.3% у истом периоду претходне године, што је резултат тренда повећања каматних стопа у претходном периоду. Као последица смиривања тржишне активности и мањег броја кредита дошло је до наставка успоравања раста цена станова на нивоу Републике Србије са двоцифреног раста у 2022. на 5,75% међугодишње. Удео вредности промета непокретности које нису уписане у катастар непокретности је и даље значајан и износи 31% иако се бележи његов међугодишњи пад у четвртом кварталу.

Од 1,7 милијарди евра укупне вредности тржишта у четвртом кварталу 2023, највећи удео заузима продаја станова (871,5 милиона евра), са учешћем од 51% од укупно прометоване вредности. За куће је издвојено 134,1 милиона евра (8% одсто од укупне вредности), за грађевинско земљиште 131 милион евра (8% одсто од укупне вредности), за пословне просторе 100,7 милиона евра (6% одсто од укупне вредности), за пољопривредно земљиште 80 милиона евра (5% одсто од укупне вредности).

У Београду, у четвртом кварталу 2023. године за непокретности је издвојено укупно 834,5 милиона евра, од чега је за станове издвојено 493,2 милиона евра. Град Београд је остварио и највећи број од 7.237 купопродајних уговора (23,9% мање него у четвртом кварталу 2022). Град Ниш је у четвртом кварталу забележио раст броја уговора од 0,5%.

По врстама непокретности пољопривредно земљиште у четвртом кварталу бележи међугодишњи раст у вредности тржишта од 38%, и раст у броју купопродајних уговора од 8%. Остале непокретности се прометују мање него лане. Број продатих станова је мањи за 20%, а вредност тржишта станова је опала за 28%. Број купопродаја викендица се након експанзије, вратио на предпандемијске вредности са 244 продаја у четвртом кварталу 2023.

У последњем кварталу 2023. године, просечне цене станова у Београду, износиле су у староградњи 2.070 EUR/m², док је у новоградњи 2.360 EUR/m². У Новом Саду, просечна цена стана у староградњи била је 1.935 EUR/m², док је у новоградњи износила 1.890 EUR/m². У Нишу, стан у староградњи коштао је просечно 1.243 EUR/m², док је у новоградњи износио просечно 1.388 EUR/m², док је у Крагујевцу, цена станова нешто повољнија и у староградњи износила је просечно 1.025 EUR/m², док је у новоградњи била 1.355 EUR/m².

У новијим стамбеним комплексима у четвртом кварталу 2023. године просечне цене прометованих станова кретале су се од 1.350 EUR/m² у Крагујевцу до 4.430 EUR/m² у Београду.

БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у четвртм кварталу 2023. године у Републици Србији био је 32.069, што је за 14,3% мање него у четвртм кварталу 2022. године (График 1).

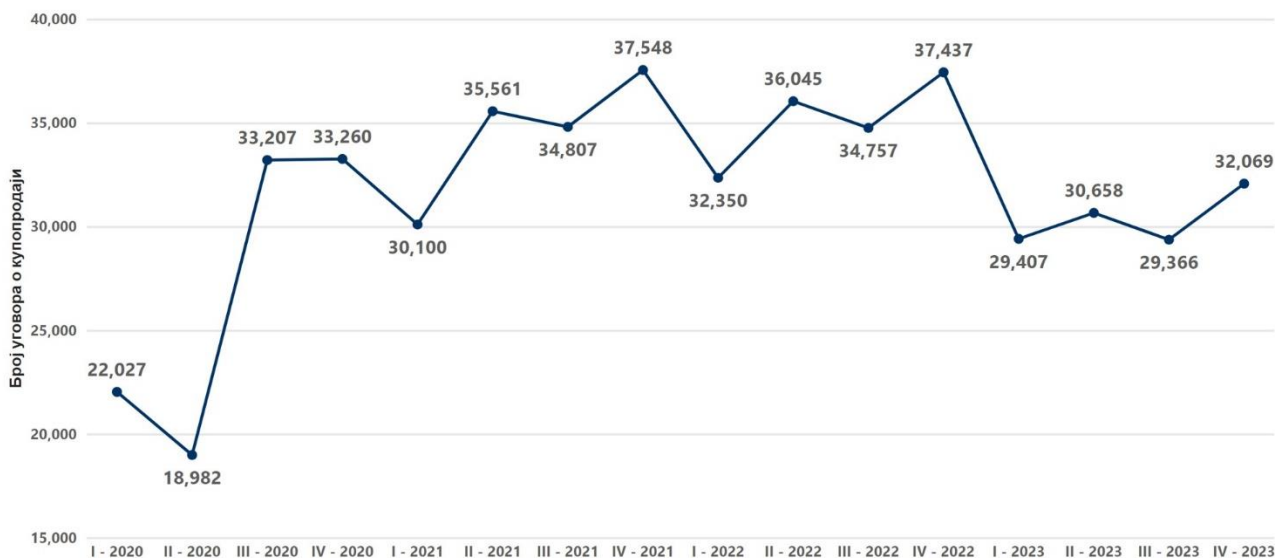


График 1: Број уговора о купопродаји непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2020. године

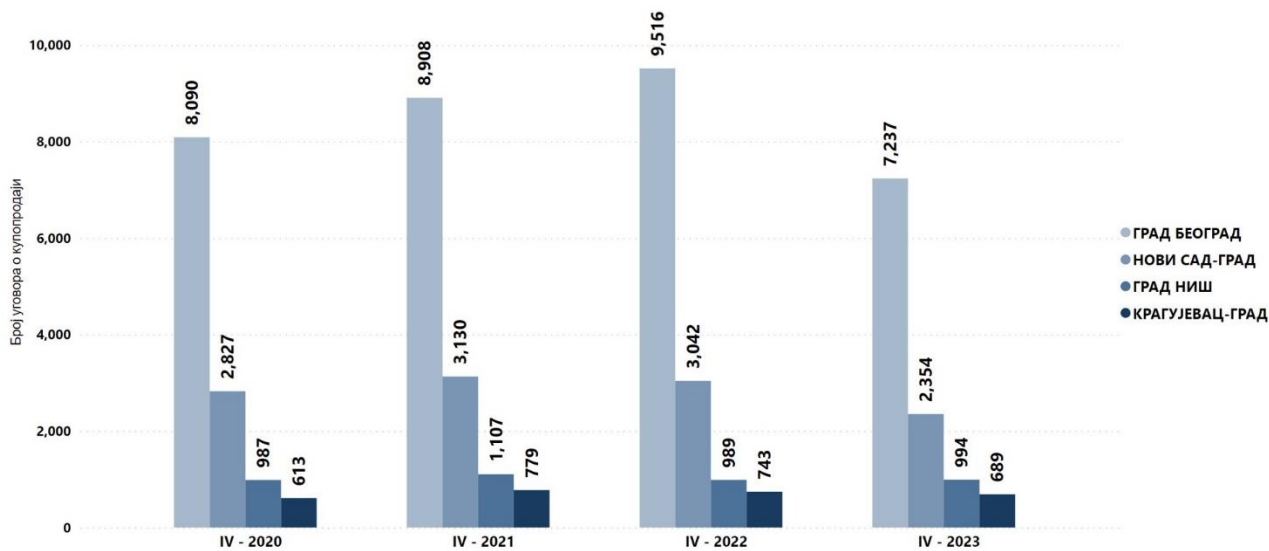


График 2: Број уговора о купопродаји непокретности за четврти квартал од 2020. до 2023. године у већим градовима

У четвртном кварталу 2023. године у односу на четврти квартал 2022. године забележен је пад броја купопродаја у Граду Београду за 2.279 уговора (23,9%), Граду Новом Саду за 688 уговора (22,6%) и Граду Крагујевцу за 54 уговора (7,3%) док је у Граду Нишу забележен пораст за 5 уговора (0,5%) (График 2).



Највећи број склопљених купопродајних уговора у четвртном кварталу 2023. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Основног суда у Новом Саду (територије града Новог Сада и општина Бачки Петровац, Беочин, Жабаљ, Сремски Карловци, Темерин и Тител) - 2.919, док је највећи обим новчаних средстава на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) – 392 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду (територије града Новог Сада и општина Бачки Петровац, Беочин, Жабаљ, Сремски Карловци, Темерин и Тител) доставила је 516 купопродајних уговора у укупном обиму новчаних средстава од 48,9 милиона евра што представља највећи број купопродајних уговора склопљених у четвртном кварталу 2023. године.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић, са територије Првог основног суда у Београду, је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 65,8 милиона евра, а број достављених купопродајних уговора је 396.

ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у четвртном кварталу 2023. године износила је 1,7 милијарди евра, што представља смањење од 22% у односу на исти квартал 2022. године (График 3).

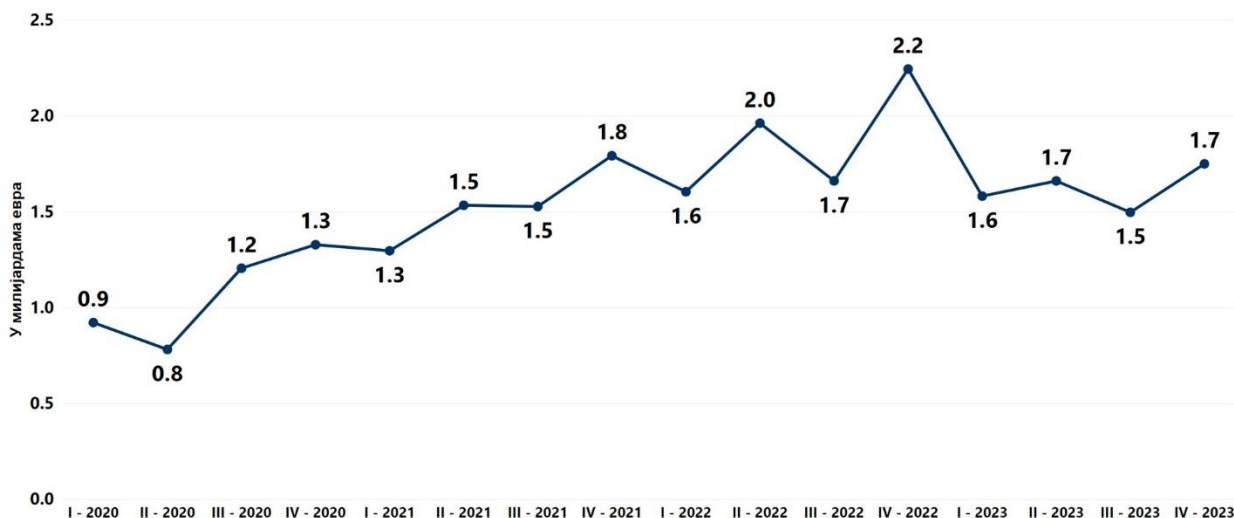


График 3: Вредност тржишта непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2020. године (у милијардама евра)

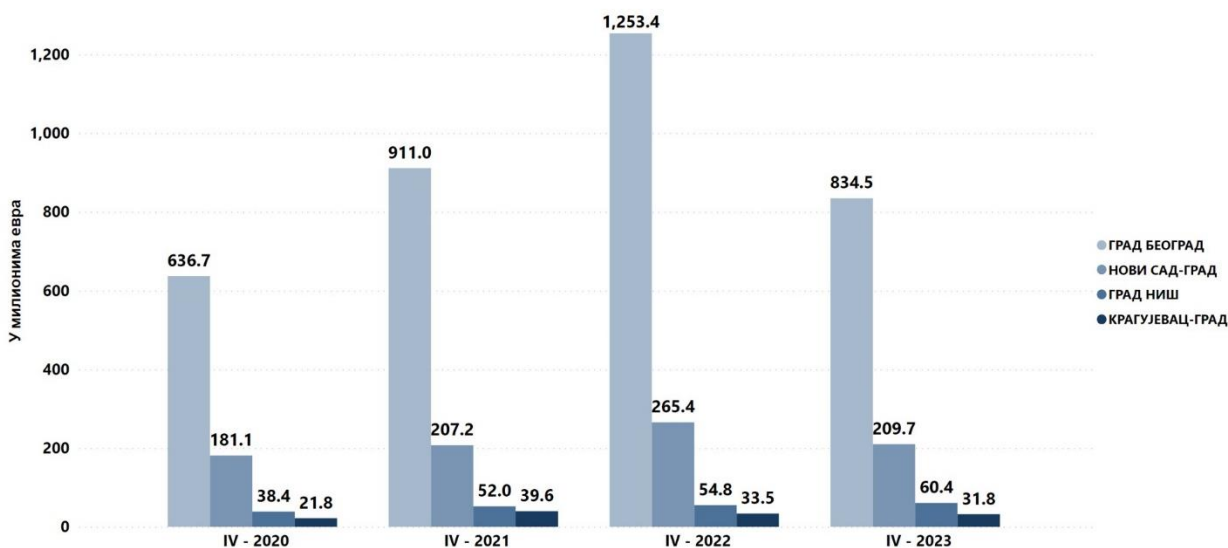


График 4: Вредност тржишта непокретности за трећи квартал у већим градовима од 2020. до 2023. године (у милионима евра)

У четвртном кварталу 2023. највећи удео у укупним новчаним средствима у промету непокретности у Републици Србији имао је промет станова у износу од 871,5¹ милиона евра, од чега

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

је у Граду Београду за станове је издвојено 493,2 милиона евра. Учешће станова у укупној вредности тржишта у четвртом кварталу 2023. године било је 51%, што је за 4 процентна поена мање него у четвртом кварталу 2022. године (График 5 и 6).

За куће је издвојено 134,1 милиона евра (8%), за грађевинско земљиште 131 милион евра (8%), за пословне просторе 100,7 милиона евра (6%), за пољопривредно земљиште 80 милиона евра (5%) и др.

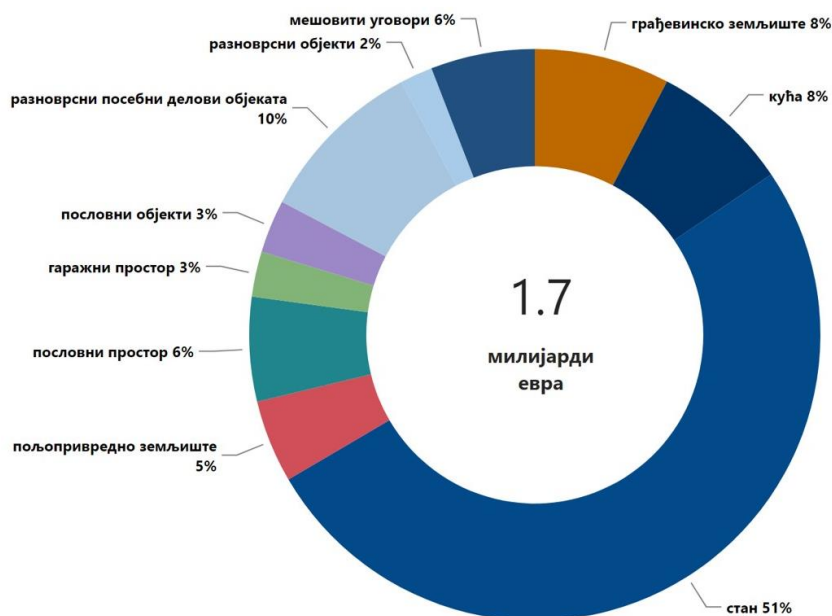


График 5: Удео вредности тржишта непокретности према врстама/подврстама непокретности за четврти квартал 2023. године

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној количини новца за четврти квартал 2023. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др.

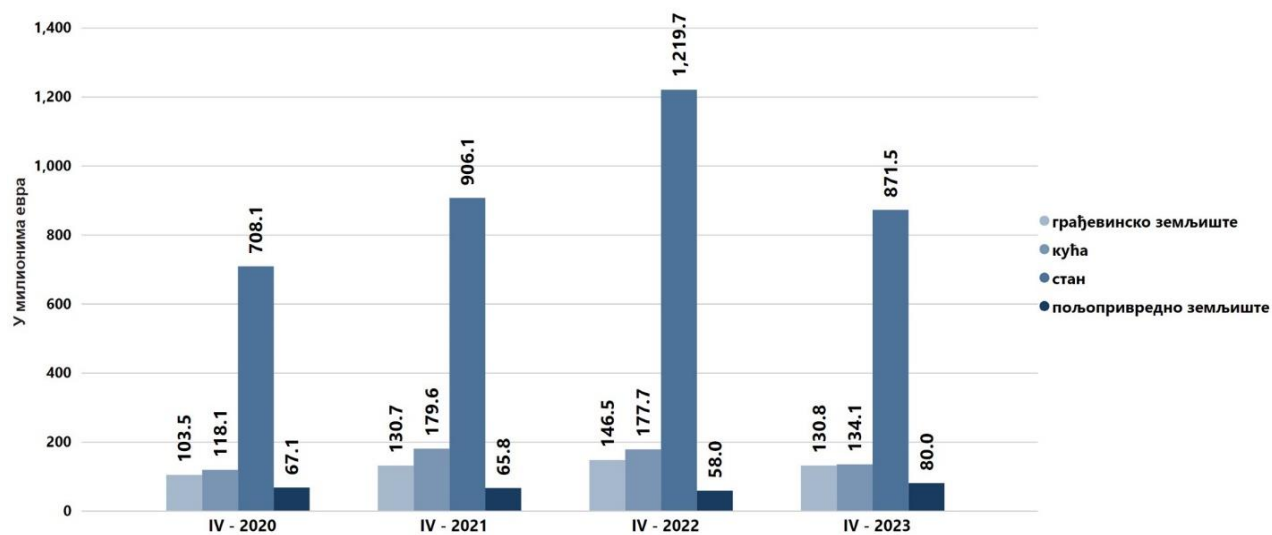


График 6: Вредност тржишта непокретности за четврти квартал у Републици Србији по најзаступљенијим врстама непокретности од 2020. до 2023.године (у милионима евра)

ИЗВЕШТАЈ СА ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОГ СИСТЕМА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

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

У овом извештају приказано је стање за делимично регулисан систем тржишта у четвртном кварталу од 2019. до 2023. године за Републику Србију и регионе.

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

Делимично регулисани систем тржишта непокретности обухвата непокретности које нису уписане у катастар непокретности и који је само делимично регулисан прописима (законима и уредбама). У пракси, то значи да, иако постоје прописи који уређују одређене аспекте, врло често процес утврђивања права, процес регистрације, процес заштите учесника на тржишту непокретности, процес финансирања од стране финансијских институција и др. нису у потпуности регулисани. Најчешћи разлози су да документација није подобна за упис у катастар непокретности, односно недостаје неки обавезни елемент за упис у катастар непокретности у складу са важећим законом, документација није предата за упис или документација настала приликом утврђивања права није спроводива. У овим случајевима рокови за решавање не могу бити прецизно дефинисани јер некретнине које се налазе на делимично регулисаном тржишту имају веома комплексне и компликоване процедуре за утврђивање права власништва.

Нерегулисан систем тржишта непокретности обухвата некретнине које нису изграђене у складу са законским прописима. Ове непокретности нису уписане у катастар и налазе се ван контроле надлежних институција. Купци су често изложени ризику од преваре, јер су неинформисани о правном статусу непокретности коју купују а РГЗ нема податке о трансакцијама са нерегулисаног система тржишта непокретности.

У четвртном кварталу 2023. године стање на **делимично регулисаном тржишту** је следеће:

1. Број уговора о купопродаји у четвртном кварталу 2023. године у Републици Србији износио је 4.870 (Табела 1) што представља смањење од 26,4% у односу на четврти квартал 2022.
2. Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту у Републици Србији у овом периоду износи 534.149.966 еура (Табела 2) што је мање за 39,6% 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 18% у четвртном кварталу 2022. године на 15% у четвртном кварталу 2023. године (Табела 3);
- Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта је у поређењу са четвртим кварталом 2022. године мањи за 8 процентних поена (са 39% на 31%). (Табела 4).

На следећем графику је приказан број уговора на делимично регулисаном тржишту у четвртном кварталу од 2019. до 2023. године за Републику Србију и регионе.

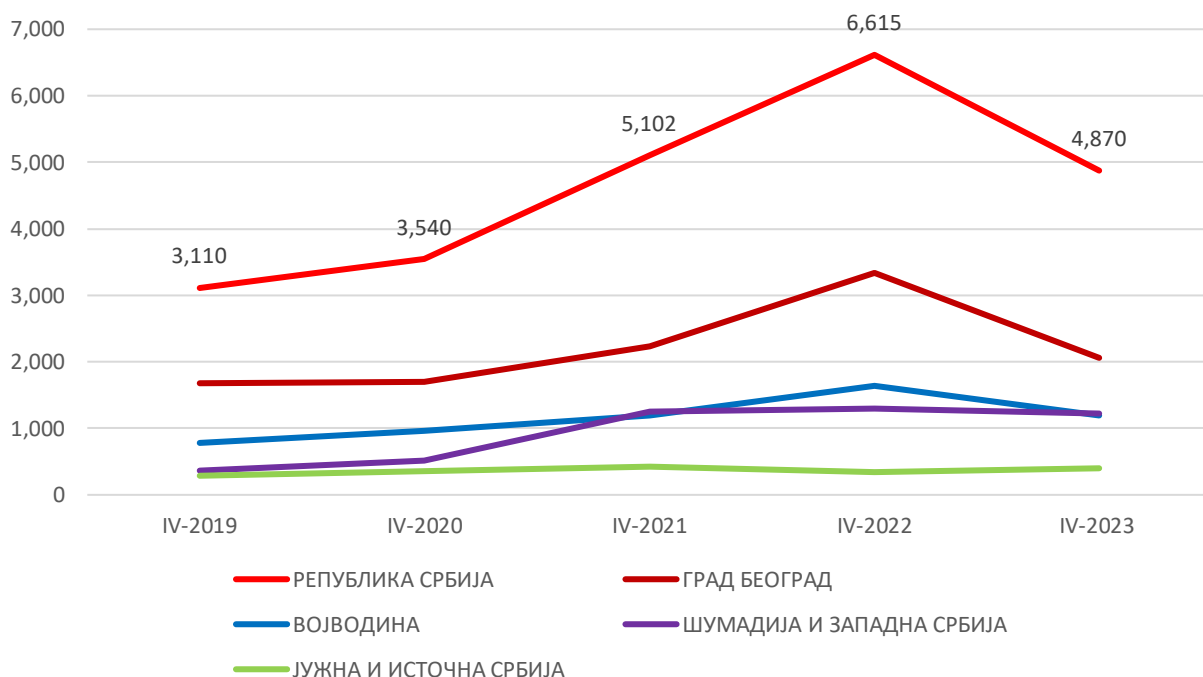


График 7: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у четвртном кварталу од 2019. до 2023. године за Републику Србију и регионе

Табела 1: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у четвртном кварталу од 2019. до 2023. године за Републику Србију и регионе

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
IV-2019	3.110	781	1.678	287	364
IV-2020	3.540	969	1.698	353	520
IV-2021	5.102	1.199	2.228	424	1.251
IV-2022	6.615	1.639	3.337	342	1.297
IV-2023	4.870	1.194	2.055	395	1.226

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

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
IV-2019	295,8	44,2	221,2	13,3	17,2
IV-2020	319,7	57,5	217,0	17,1	28,1
IV-2021	463,0	76,7	286,7	20,6	79,0
IV-2022	883,9	130,4	654,8	19,4	79,3
IV-2023	534,1	93,6	335,1	24,2	81,2

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

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
IV-2019	10%	7%	22%	6%	5%
IV-2020	11%	8%	21%	7%	6%
IV-2021	14%	9%	25%	7%	13%
IV-2022	18%	13%	35%	6%	13%
IV-2023	15%	11%	28%	7%	15%

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

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
IV-2019	24%	14%	33%	16%	10%
IV-2020	24%	15%	34%	18%	14%
IV-2021	26%	17%	31%	16%	27%
IV-2022	39%	23%	52%	15%	26%
IV-2023	31%	20%	40%	14%	30%

Примарно тржиште

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

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

Број купопродаја у четвртном кварталу 2023. године на делимично регулисаном примарном тржишту је у паду од 27,6% међугодишње гледано за територију Републике Србије, (Табела 5). Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту у четвртном кварталу 2023. године износила је 383.779.537 евра (Табела 6) што је 41,8% мање него у четвртном кварталу 2022. године.

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

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
IV-2019	2.743	718	1.467	250	308
IV-2020	3.043	872	1.415	327	429
IV-2021	4.373	1.057	1.876	401	1.039
IV-2022	5.579	1.444	2.731	310	1.094
IV-2023	4.039	1.033	1.581	370	1.055

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

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
IV-2019	253,2	40,5	187,1	11,1	14,6
IV-2020	257,6	50,9	169,7	15,0	22,0
IV-2021	376,4	67,1	230,3	19,6	59,4
IV-2022	659,9	103,4	474,4	16,8	65,3
IV-2023	383,8	78,3	214,6	23,2	67,7

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 (64% у односу на број трансакција и 70% у односу на вредност промета). Појединачно, удео броја трансакција на нивоу Србије је у паду за 7 процентних поена у односу на четврти квартал претходне године, као и удео у вредности делимично регулисаног примарног тржишта у укупној вредности примарног тржишта (70% у четвртном кварталу 2023. године наспрам 82% у четвртном кварталу 2022. године). (Табеле 7 и 8)

Посматрано по регионима, регион Јужне и Источне Србије бележи међугодишњи раст удела броја трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту од 3 процентна поена, док регион Војводине, Београда и Шумадије и Западне Србије бележи пад овог удела између 3 и 11 процентних поена (Табела 7).

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

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
IV-2019	49%	55%	55%	54%	26%
IV-2020	55%	59%	64%	59%	32%
IV-2021	62%	61%	71%	55%	54%
IV-2022	71%	62%	85%	52%	63%
IV-2023	64%	58%	74%	55%	60%

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

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
IV-2019	61%	53%	71%	60%	27%
IV-2020	67%	65%	78%	63%	34%
IV-2021	71%	62%	79%	59%	60%
IV-2022	82%	66%	92%	54%	66%
IV-2023	70%	62%	79%	61%	62%

Највећи број склопљених купопродајних уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности у четвртм кварталу 2023. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) – 955 са уједно и највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту од око 192 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту непокретности од око 44,2 милиона евра, а канцеларија Јавни бележник Милка Средојевић са територије Основног суда у Ужицу (територије града Ужица и општина Бајина Башта и Чајетина) са највећим бројем достављених уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности са 274 уговора у четвртм кварталу 2023. године.

НАЧИН ПЛАЋАЊА - КРЕДИТНА СРЕДСТВА

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у четвртном кварталу 2023. године 7% непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 2 процентна поена мање у поређењу са четвртим кварталом 2022. године (Табела 9).

Табела 9: Удео плаћања кредитним средствима у Републици Србији

Квартал	Укупно све непокретности
IV - 2020	14%
IV - 2021	13%
IV - 2022	9%
IV - 2023	7%

На Графику 8 је дат приказ удела плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији по кварталима од 2020. до 2023. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

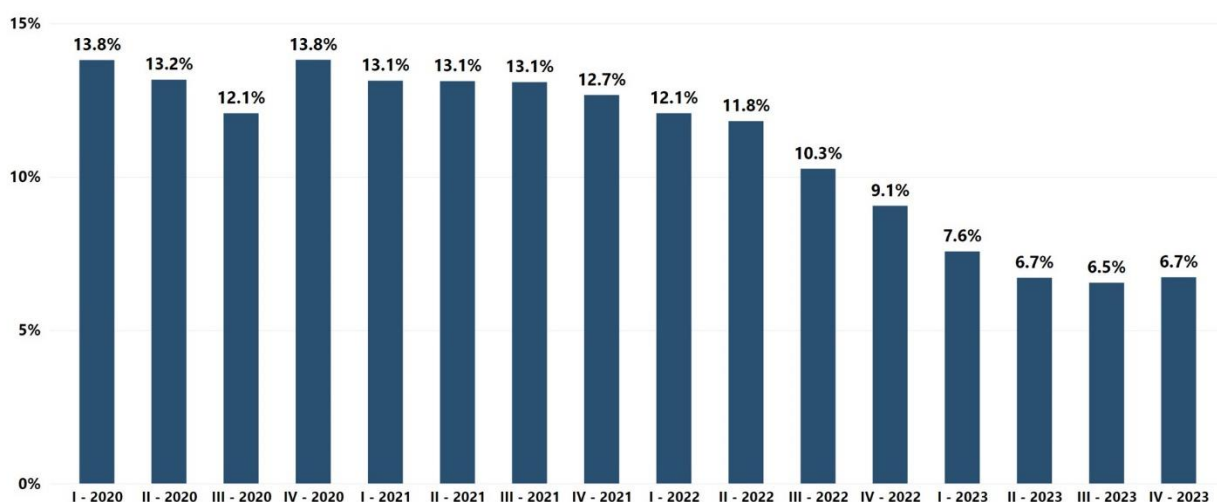


График 8: Удео плаћања свих непокретности уз кредитна средства у Републици Србији од 2020. године по кварталима

Из кредита се најчешће плаћају станови. У четвртном кварталу 2023. године 17% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 4 процентна поена мање у поређењу са четвртим кварталом 2022. године.

На Графику 9 је дат приказ удела плаћања станова из кредита у Републици Србији по кварталима од 2020. до 2023. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

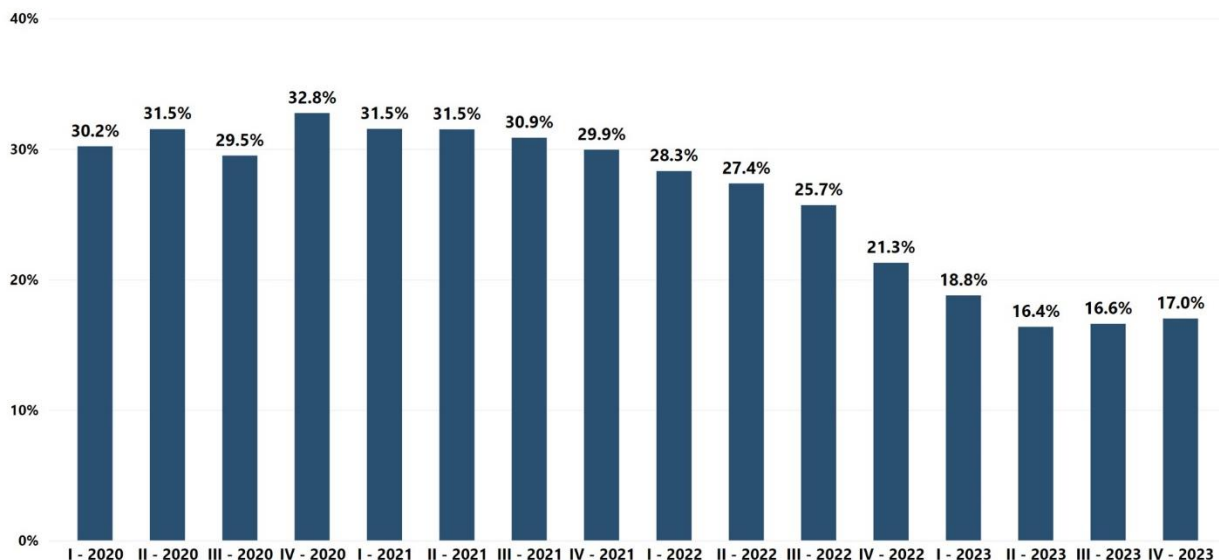


График 9: Удео плаћања станова уз учешће кредитних средстава у Републици Србији од 2020. године по кварталима

У већим градовима у Србији у четвртном кварталу 2023. године, уз учешће кредитних средстава станови су прометовани у Граду Београду и Крагујевцу – у 22% уговора, затим у Нишу – 20%, а у Новом Саду – 18% (График 10).

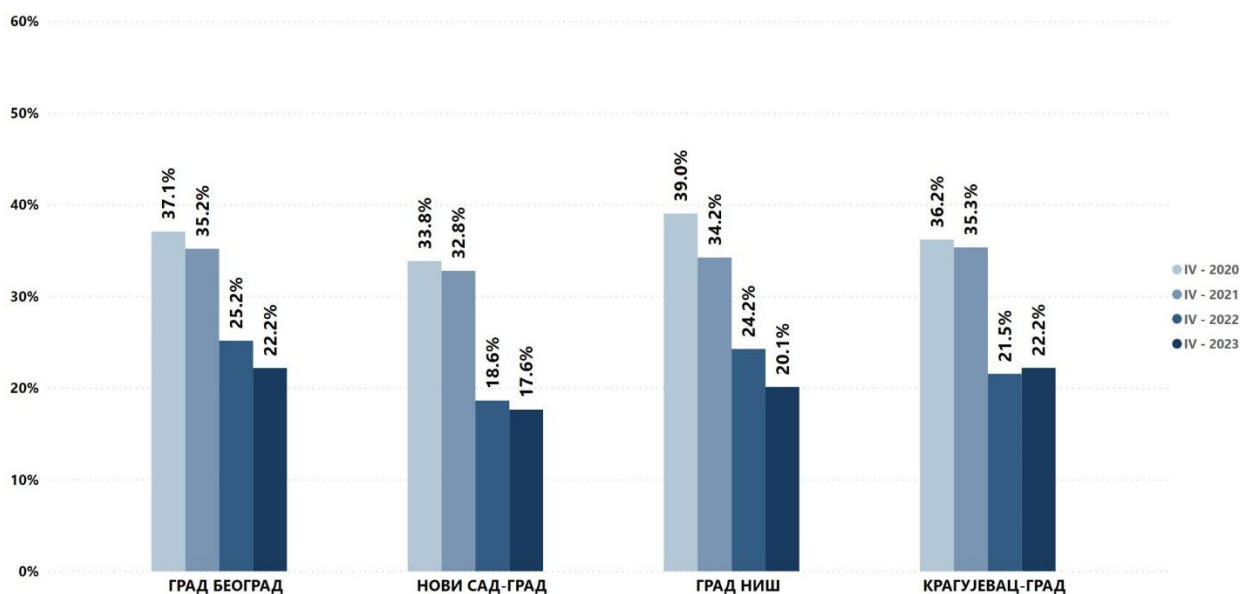


График 10: Удео плаћања станова уз учешће кредитних средстава у већим градовима у четвртном кварталу од 2020. до 2023. године

УЧЕШЋЕ БРОЈА УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ ПРЕМА ВРСТАМА / ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у четвртном кварталу 2023. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 27%, што је за 1 процентни поен мање у односу на четврти квартал 2022. године.

После станова у четвртном кварталу 2023. године највише је прометовано пољопривредно земљиште 18%, затим грађевинско земљиште 15% и куће 13% (График 11).

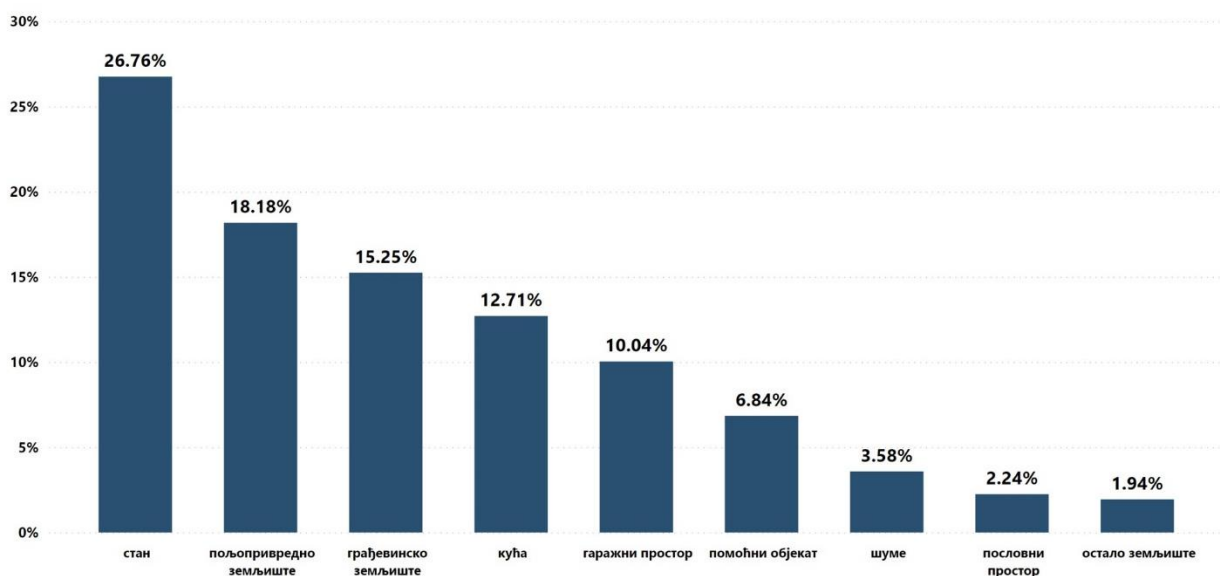


График 11: Удео броја уговора о купопродаји према врстама непокретности у укупном броју уговора о купопродаји у четвртном кварталу 2023. године

На следећим графицима је дат упоредни приказ заступљености врста/подврста непокретности у свим регистрованим уговорима о купопродаји у четвртном кварталу од 2020. до 2023. године.

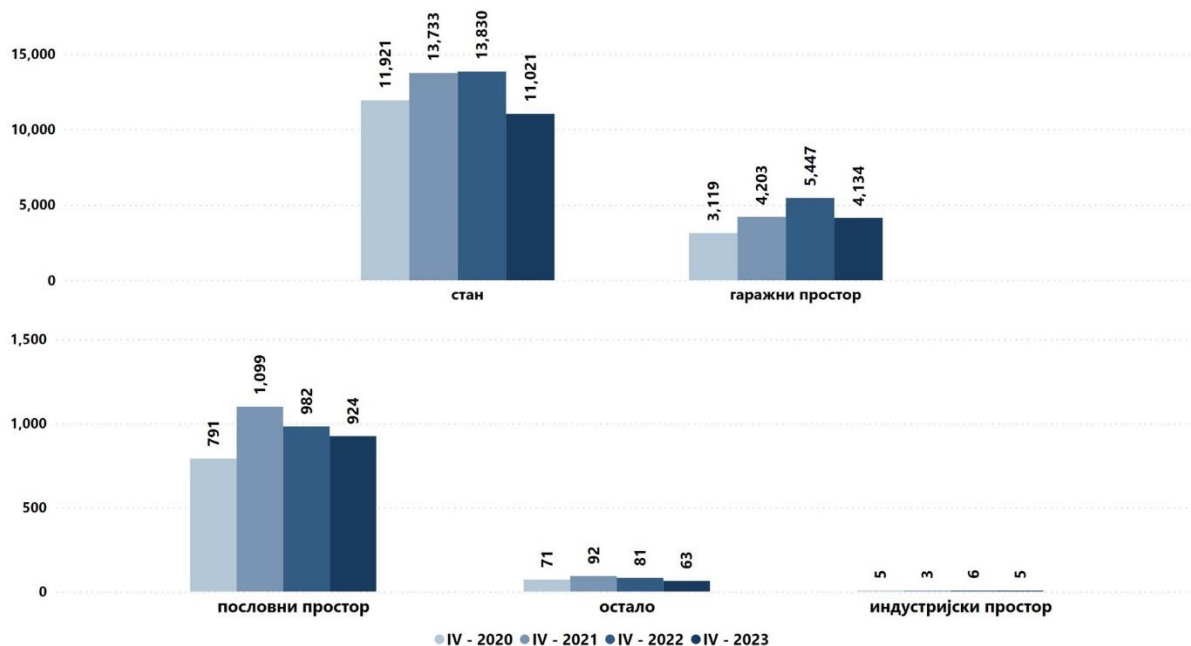


График 12: Број уговора у којима су учествовали посебни делова објеката у четвртм кварталу од 2020. до 2023. године

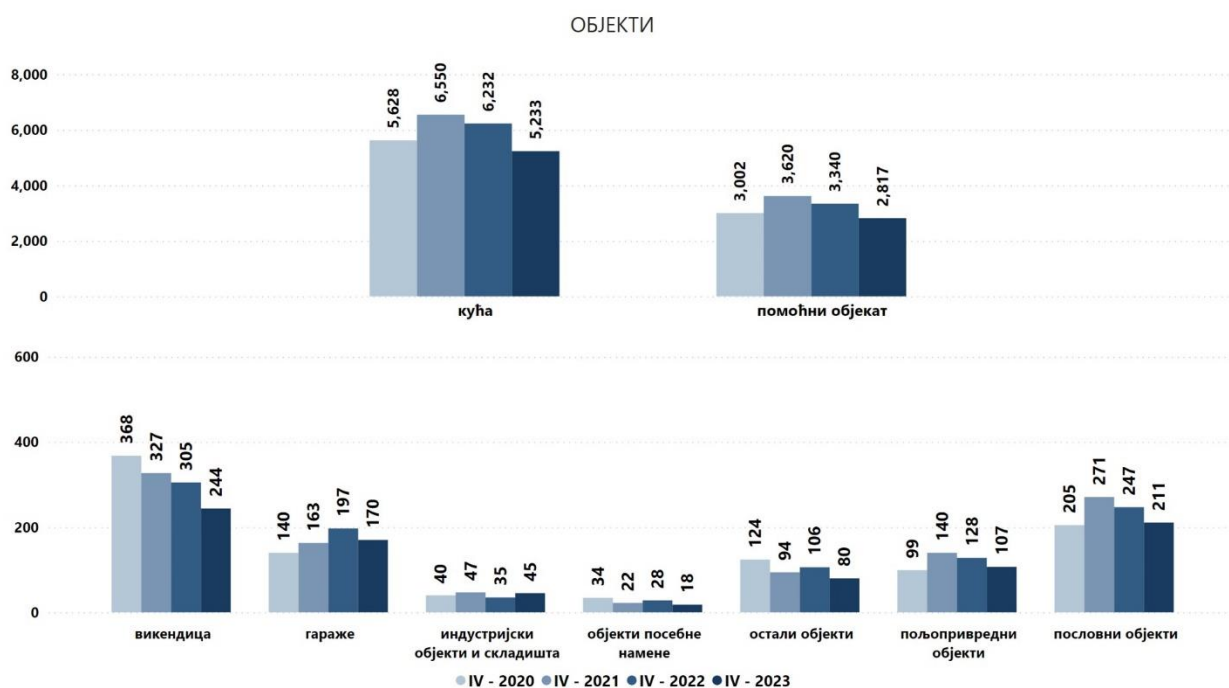


График 13: Број уговора у којима су учествовали објекти у четвртм кварталу од 2020. до 2023. године

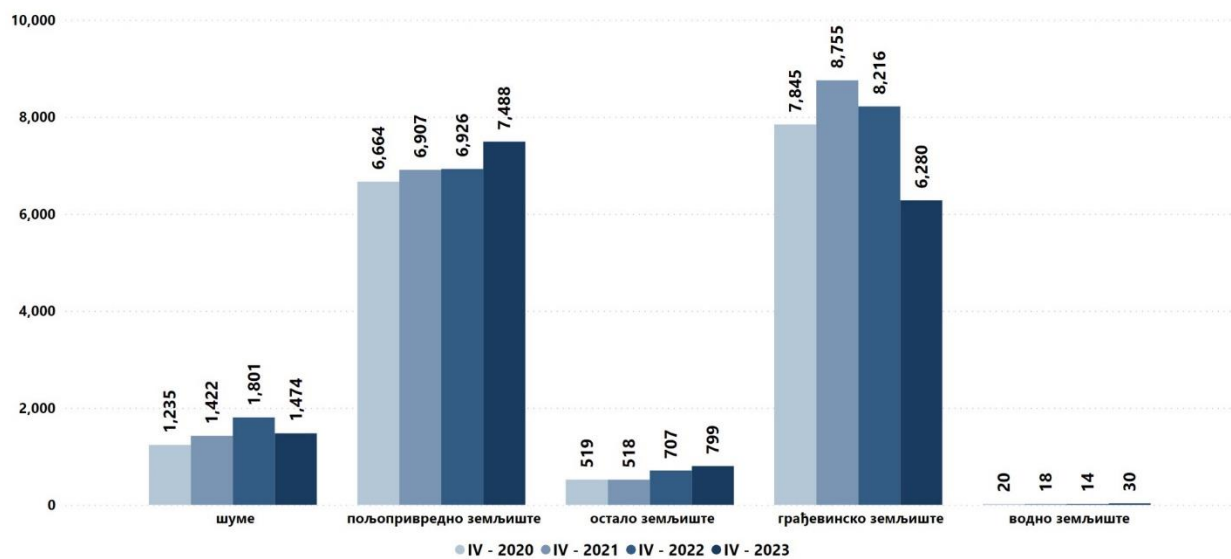


График 14: Број уговора у којима је учествовало земљиште у четвртм кварталу од 2020. до 2023. године

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Стан за који је издвојено највише новца у четвртм кварталу 2023. године је стан у староградњи у износу од 1.540.000 евра, површине је 148 m² и налази се на градској општини Врачар (Град Београд). То је уједно и најскупљи квадрат стана у четвртм кварталу 2023. године, што износи 10.405 евра по m².

Најскупља кућа продата је на градској општини Савски венац (Град Београд) за 1.900.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на градској општини Врачар (Град Београд) за 14.415 евра, површине 43 m², а највиша уговорена цена пословног простора од 7.820.000 евра оставрена је на градској општини Палилула (Град Београд), површине – 7551 m².

Најскупље гаражно место по цени од 63.000 евра прометовано је на градској општини Стари град (Град Београд).

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је на територији Града Новог Сада (катастарска општина Руменка) по цени од 50 евра/m² за парцелу површине 19.970 m². Најскупље пољопривредно земљиште у Републици Србији за које је издвојено 3,5 милиона евра је на територији општине Врбас и има површину од 249 ha.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ ОД 2020. ДО 2023. ГОДИНЕ НА ПОДРУЧЈУ ЦЕНТРАЛНИХ ГРАДСКИХ ОПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА

Табела 10: Статистички параметри цена станова у четвртм кварталу 2023.године - градске општине Града Београда

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
		[EUR/m ²]	[EUR/m ²]				[EUR/m ²]	[EUR/m ²]		
КО Стари Град										
IV-2020	2.182	1.000	4.452	137	3	2.703	1.500	3.836	107	21
IV-2021	2.430	1.105	3.557	153	11	2.870	1.835	3.852	71	6
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
КО Врачар										
IV-2020	2.021	904	3.474	118	8	2.047	1.075	3.252	134	2
IV-2021	2.254	875	3.822	218	12	2.267	845	3.937	131	11
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
КО Савски Венац										
IV-2020	1.761	900	2.605	63	11	3.194	1.610	8.754	143	10
IV-2021	1.925	1.012	3.420	78	9	3.328	1.213	10.068	231	4
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
КО Нови Београд										
IV-2020	1.649	543	3.243	427	6	2.158	1.000	3.583	191	0
IV-2021	1.855	810	2.878	177	12	2.297	873	3.680	259	6
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
КО Палилула										
IV-2020	1.399	611	2.596	143	10	1.689	920	2.955	37	11
IV-2021	1.658	720	2.660	162	19	2.060	1.153	3.470	91	22
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
КО Звездара										
IV-2020	1.526	701	2.417	168	3	1.676	793	2.550	175	2
IV-2021	1.780	800	2.862	208	17	1.915	727	2.988	154	14
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
КО Земун										
IV-2020	1.453	781	2.294	141	8	1.740	732	2.451	199	11
IV-2021	1.632	795	2.500	161	12	1.808	700	2.795	145	4
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
КО Вождовац										
IV-2020	1.362	673	2.391	259	6	1.667	763	2.418	168	0
IV-2021	1.560	512	2.600	274	15	1.930	700	2.750	254	16
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
КО Чукарица										
IV-2020	1.347	647	2.172	200	9	1.579	1.000	2.787	85	19
IV-2021	1.505	800	2.390	195	12	1.775	935	2.900	56	12
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
КО Стара Раковица										
IV-2020	1.100	694	1.480	103	4	1.389	1.008	1.662	9	0
IV-2021	1.263	522	1.880	81	15	1.380	1.007	1.844	23	-1

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
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

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

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА

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

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
		[EUR/m ²]	[EUR/m ²]				[EUR/m ²]	[EUR/m ²]		
Београд										
IV-2020	1.400	400	4.452	2.560	5	1.790	602	8.754	1.706	2
IV-2021	1.627	400	3.822	2.708	16	1.983	600	10.068	1.979	11
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
Нови Сад										
IV-2020	1.230	320	2.070	740	7	1.290	548	2.262	704	2
IV-2021	1.395	230	2.250	928	13	1.410	420	2.657	794	9
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
Ниш										
IV-2020	820	367	1.363	324	10	940	415	1.573	188	6
IV-2021	950	328	1.560	307	16	1.010	450	1.590	232	7
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
Крагујевац										
IV-2020	754	417	1.111	162	3	984	475	1.435	120	2
IV-2021	825	395	1.364	193	9	1.056	417	1.540	200	7
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

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

ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА

Просечне цене прометованих станова у новијим стамбеним комплексима у четвртом кварталу 2023. године приказане су у табели:

Табела 12: Статистички параметри цена станова у новијим стамбеним комплексима

Назив стамбеног комплекса	„Новоградња“			
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]	
Београд на води (Савски венац)	4.430	3.050	8.735	112
Нови Дорћол (Стари град)	4.308	3.705	5.025	35
Lux 51 (Нови Београд)	3.155	2.880	3.520	18
Victory Gardens (Чукарица)	2.708	2.462	3.040	18
Земун Виста (Земун)	2.555	2.305	2.600	24
Вождове капије (Вождовац)	2.470	2.213	3.645	31
Park vila residence (Вождовац)	2.420	1.975	2.800	20
Палата Цвијићева (Палилула)	2.387	1.965	2.832	20
Вртови Церака (Раковица)	1.995	1.648	2.720	47
Sunnyville (Палилула)	1.860	990	2.258	87
Square garden (Нови Сад)	1.855	1.428	2.025	31
Блок Д (Нови Сад)	1.770	1.503	3.033	27
Tesla Palace (Крагујевац)	1.505	1.302	1.650	28
Зелена оаза (Крагујевац)	1.383	1.238	1.505	17
Панорама Ердоглија (Крагујевац)	1.350	1.133	1.607	28

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 у Табели 13.

Табела 13: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта – култура њива

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
<i>Севернобачки округ</i>							
IV - 2020	9.650	9.350	10.450	1.150	17.000	23	282
IV - 2021	10.000	9.850	8.700	2.250	17.550	22	260
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
<i>Севернобанатски округ</i>							
IV - 2020	7.200	7.300	8.700	1.000	18.100	47	396
IV - 2021	7.100	7.450	11.300	850	15.600	47	373
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
<i>Средњобанатски округ</i>							
IV - 2020	7.200	7.200	3.650	850	17.900	39	461
IV - 2021	7.550	7.400	6.950	710	16.050	41	463
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
<i>Западнобачки округ</i>							
IV - 2020	8.700	8.750	8.500	1.050	18.000	38	376
IV - 2021	9.800	9.600	14.000	900	18.200	37	363
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
<i>Јужнобанатски округ</i>							
IV - 2020	6.750	7.000	10.450	400	20.050	46	639
IV - 2021	7.400	7.900	13.000	730	20.850	47	631
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
<i>Сремски округ</i>							
IV - 2020	8.800	9.350	6.950	1.150	30.700	49	533
IV - 2021	9.900	10.400	13.900	1.200	31.900	47	548
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
<i>Јужнобачки округ</i>							
IV - 2020	10.600	10.700	12.150	2.000	31.000	36	661
IV - 2021	12.000	11.950	13.900	1.400	33.150	38	588
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
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
IV - 2020	3.950	4.750	5.000	400	25.000	74	772
IV - 2021	4.000	5.200	10.000	500	29.850	82	794
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
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
IV - 2020	2.550	3.500	2.000	250	20.400	85	693
IV - 2021	3.000	4.100	5.000	300	19.050	84	856
IV - 2022	3.200	4.350	5.000	300	19.500	82	838
IV - 2023	5.750	10.350	21.150	350	30.000	85	1.404
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
IV - 2020	4.750	5.900	2.600	1.000	20.300	77	153

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
IV - 2021	4.000	5.750	3.000	1.200	20.750	81	164
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

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

ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

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

Током четвртог квартала 2023. године укупно је забележено 41.189 прегледа података са месечним просеком од 13.730.

Графички приказ броја прегледа података из РЦН-а по кварталима од 2020. до 2023. године:



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

Током IV квартала 2023. године формирано је 340 предмета – захтев за издавање података о оствареним прометима, што је за 14% мање од броја предмета – захтева из истог квартала претходне године.

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

ПРИЛОГ

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Територија	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	гараже	пословни објекти	индустријски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	помоћни објекти	разноврсни објекти	укупно (објекти)	стан	пословни простор	индустријски простор	остало	гаражни простор	разноврсни посебни делови			укупно (посебни делови објеката)
у хиљадама EUR																												
IV квартал 2023																												
ГРАД БЕОГРАД	60.872	3.125	187	747	0	741	65.673	35.573	1.100	251	134	30.044	200	0	0	0	94	9.538	76.934	493.161	55.145	0	85	30.682	89.744	668.817	23.078	834.503
НОВИ САД	15.040	4.350	850	364	0	167	20.771	12.314	121	0	37	3.918	0	963	0	0	160	4.896	22.409	111.472	11.499	0	5	6.296	30.662	159.935	6.574	209.688
НИШ	11.080	153	3	160	0	32	11.429	4.591	55	190	12	1.766	364	0	0	10	211	2.602	9.802	28.977	2.089	430	2	550	6.164	38.213	990	60.434
КРАГУЈЕВАЦ	1.162	362	73	6	0	137	1.741	2.012	53	0	0	980	950	0	0	20	3	68	4.085	17.676	466	0	0	518	6.757	25.416	588	31.831
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	130.836	79.976	4.119	3.777	71	8.050	226.829	134.093	5.724	5.798	382	51.261	4.318	1.745	1.534	2.426	2.463	31.518	241.262	871.491	100.693	430	303	43.692	163.182	1.179.792	100.649	1.748.531
IV квартал 2022																												
ГРАД БЕОГРАД	56.066	2.338	121	322	0	876	59.724	60.484	1.162	1.638	55	74.830	0	0	0	136	563	21.741	160.608	815.347	71.823	0	40	51.224	72.406	1.010.840	22.204	1.253.376
НОВИ САД	21.254	1.817	6	0	0	47	23.125	19.486	391	255	11	890	350	120	1.950	2	190	12.727	36.372	144.142	13.547	0	4	9.389	27.744	194.824	11.041	265.362
НИШ	6.028	74	4	6	0	136	6.247	4.515	108	200	16	1.210	14	0	8	84	783	560	7.498	27.779	3.419	900	4	362	5.091	37.555	3.534	54.834
КРАГУЈЕВАЦ	3.439	94	72	2	0	73	3.679	3.777	96	54	4	707	0	0	0	0	83	119	4.840	15.130	791	0	0	640	7.268	23.828	1.172	33.519
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	146.457	57.953	3.785	1.641	11	9.928	219.774	177.738	6.717	5.428	214	90.858	2.173	3.379	2.345	1.065	3.919	76.050	369.886	1.219.694	117.385	915	119	67.420	153.916	1.559.448	94.190	2.243.298
IV квартал 2021																												
ГРАД БЕОГРАД	51.476	1.734	85	59	0	974	54.328	68.217	798	1.675	41	55.013	520	1.660	1	30	455	5.257	133.666	540.765	50.489	0	70	29.054	45.621	665.999	57.057	911.049
НОВИ САД	9.872	3.225	3	25	0	101	13.226	17.502	323	411	45	5.181	0	250	1	0	116	3.173	27.001	130.295	10.067	0	21	4.671	14.416	159.470	7.499	207.196
НИШ	8.720	111	31	2	0	4	8.868	4.882	0	14	13	744	0	0	0	0	36	792	6.481	27.328	3.718	0	12	310	4.426	35.795	869	52.014
КРАГУЈЕВАЦ	10.944	176	70	1	0	34	11.224	2.699	0	670	0	959	0	50	0	0	0	185	4.563	17.913	816	0	0	285	4.300	23.314	455	39.556
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	130.697	65.762	2.731	1.367	31	7.146	207.734	179.641	5.364	5.930	242	73.451	3.776	2.981	743	1.221	2.718	24.728	300.795	906.078	103.637	180	261	38.634	100.925	1.149.715	132.699	1.790.943
IV квартал 2020																												
ГРАД БЕОГРАД	32.535	1.609	74	24	0	412	34.655	35.364	1.039	1.783	24	6.367	1.057	0	2	26	306	20.895	66.862	428.918	36.459	618	70	20.347	28.799	515.211	19.951	636.679
НОВИ САД	24.678	1.558	0	9	0	46	26.290	14.584	437	258	10	726	190	0	0	0	537	4.821	21.563	99.375	6.069	0	13	3.102	9.882	118.441	14.780	181.074
НИШ	2.164	66	1	1	0	8	2.239	2.925	115	295	9	1.605	0	0	0	56	70	274	5.349	21.473	1.962	155	3	269	5.559	29.423	1.344	38.354
КРАГУЈЕВАЦ	1.153	117	41	0	0	107	1.418	1.780	4	0	0	1.295	0	0	0	42	17	345	3.483	12.775	806	0	0	191	2.519	16.291	583	21.776
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	103.499	67.110	1.966	393	14	7.700	180.683	118.075	5.729	3.636	180	22.834	6.453	833	391	1.188	2.042	38.708	200.069	708.066	66.490	816	124	26.290	66.954	868.739	77.407	1.326.898
IV квартал 2019																												
ГРАД БЕОГРАД	21.838	1.562	31	133	0	274	23.838	27.212	664	950	33	36.160	0	40	0	515	75	9.156	74.805	455.286	34.505	0	12	21.385	45.193	556.381	13.876	668.900
НОВИ САД	9.838	2.004	5	24	0	21	11.893	11.166	370	93	28	2.890	0	285	9	289	357	2.642	18.130	102.654	5.938	0	13	2.996	7.861	119.462	4.898	154.383
НИШ	7.055	153	13	0	0	10	7.230	3.866	0	123	2	486	598	0	0	34	25	163	5.295	20.326	1.572	0	7	268	2.703	24.875	861	38.262
КРАГУЈЕВАЦ	2.663	285	4	0	0	161	3.114	2.127	16	135	4	1.291	0	0	0	60	51	258	3.941	10.576	1.031	0	0	35	3.313	14.955	680	22.690
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	64.293	56.837	1.005	604	34	8.853	131.626	90.796	3.983	1.684	204	48.880	3.472	3.196	141	2.511	1.689	27.378	183.934	717.223	57.403	0	81	26.514	70.404	871.626	57.904	1.245.090

Износи у табели су у хиљадама евра. Приказани резултати у колонама „укупно“ су срачунати без заокружених вредности.