



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



РГЗ ИНДЕКС ЦЕНА СТАНОВА

Друго тромесечје 2024.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

164,56

Септембар 2024.

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, Геосрбије 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, најпре као прелиминарни, а затим као финални индекс за дато тромесечје.

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 непокретности, представља једну од кључних полуга привредног развоја које последично 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 непокретности традиционално представља један од најзаступљених 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 непокретности 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 другом тромесечју (Т2) 2024. године је 164,56, што представља раст од 1,26% у односу на Т1 2024 када је индекс износио 162,52, (Слика 1). Подсетимо, реч је о базном индексу који узима вредност 100 у првом тромесечју 2019. године.

У другом тромесечју 2024. године дошло је до даље стабилизације раста цена станова у Србији, настављајући тренд успоравања који траје већ седам узастопних квартала. (Слика 2). Годишња стопа раста цена на нивоу Републике Србије износи 4,68%, у поређењу са 5,18% а у првом тромесечју 2024. године односно 6,37% у четвртном кварталу 2023. године (Слика 2). Ипак, тромесечне стопе показују благо убрзавање раста у последња два квартала, са 1,00% у Т4 2023 и 1,11% у Т1 2024 на 1,26%, што може бити одраз краткорочног прилагођавања тржишта тренутним економски околостима и условима финансирања.

Посматрајући тржишну активност, тржиште станова у Србији у другом тромесечју 2024. године показује значајни преокрет бележићи умерен раст на нивоу Србије у броју трансакција и волумену промета, први пут након пет узастопних квартала међугодишњег пада. Ипак, приметна је разлика у трендовима региона. На територији Републике Србије број уговора о купопродаји станова повећан је за 7,5% у другом кварталу 2024. у односу на исти период прошле године (након -0,4% у првом кварталу 2024.). Укупна вредност прометованих станова у Т2 2024. године износила је 978 милиона евра, што представља повећање од 7,3% у односу на 913 милиона евра у истом периоду претходне године (Слика 7, Табела 4).

Регионално, Јужна и Источна Србија показује значајан раст тржишне активности, са повећањем броја купопродаја станова за 16,7% и порастом вредности промета за 37%, а где је забележен и најдинамичнији раст цена станова са међугодишњом стопом од 7,40% у Т2 2024 (7,50% у Т1 2024, Слика 5). У Војводини, број купопродаја станова повећан је за 14,03%, док је укупна вредност купопродаја порасла за 35,7% у односу на исти период прошле године. Цене станова у Војводини су порасле за 4,49% у Т2 2024 међугодишње. Шумадија и Западна Србија такође бележе међугодишњи раст у броју купопродаја за 9,7%, вредности промета за 22,22% и цена станова за 5,05%. Супротно овим трендовима, Београд, где су цене достигле врло висок ниво, бележи благи пад броја купопродаја станова за 0,57%, док је вредност промета смањена за 5,61% у односу на исти период 2023. Године (Слика 6.). Цене станова у Београду имале су ниже годишње стопе раста од осталих региона и бележе благи раст од 3,98% у Т2 2024 (4,90% у Т1 2024). Ови подаци указују на изражене разлике у динамици тржишта међу различитим регионима, где региони са нижим нивоом цена станова, бележе већи раст, док је у главном граду приметна стагнација. Ова регионална разноликост указује на то да, иако се тржиште некретнина у целини стабилизovalo, развој тржишта је варирао у зависности од специфичности локалне понуде и тражње.

Годишња стопа инфлације у Србији у другом тромесечју износила је 3,8%¹, док је у Европској унији износила 2,5%². Европска централна банка и Народна банка Србије су у јуну 2024. започеле ублажавање монетарне политике смањењем референтних каматних стопа. У Србији број станова узетих на кредит повећан је за 47,27% у другом тромесечју 2024. године у односу на исти период претходне године, што представља изразит раст након стопе -3,39% у Т1 2024 (Слика 8). Томе су допринели ублажени услови за добијање кредита, повећана потражња грађана за кредитима и повољније каматне стопе, услед доношења одлуке Народне банке Србије о ограничењу каматних стопа на стамбене кредите у септембру 2023. Од укупног броја прометованих станова у другом тромесечју 2024. године, 23% плаћено је из кредита, што је за седам процентних поена више у односу на исти период претходне године (Слика 9.).

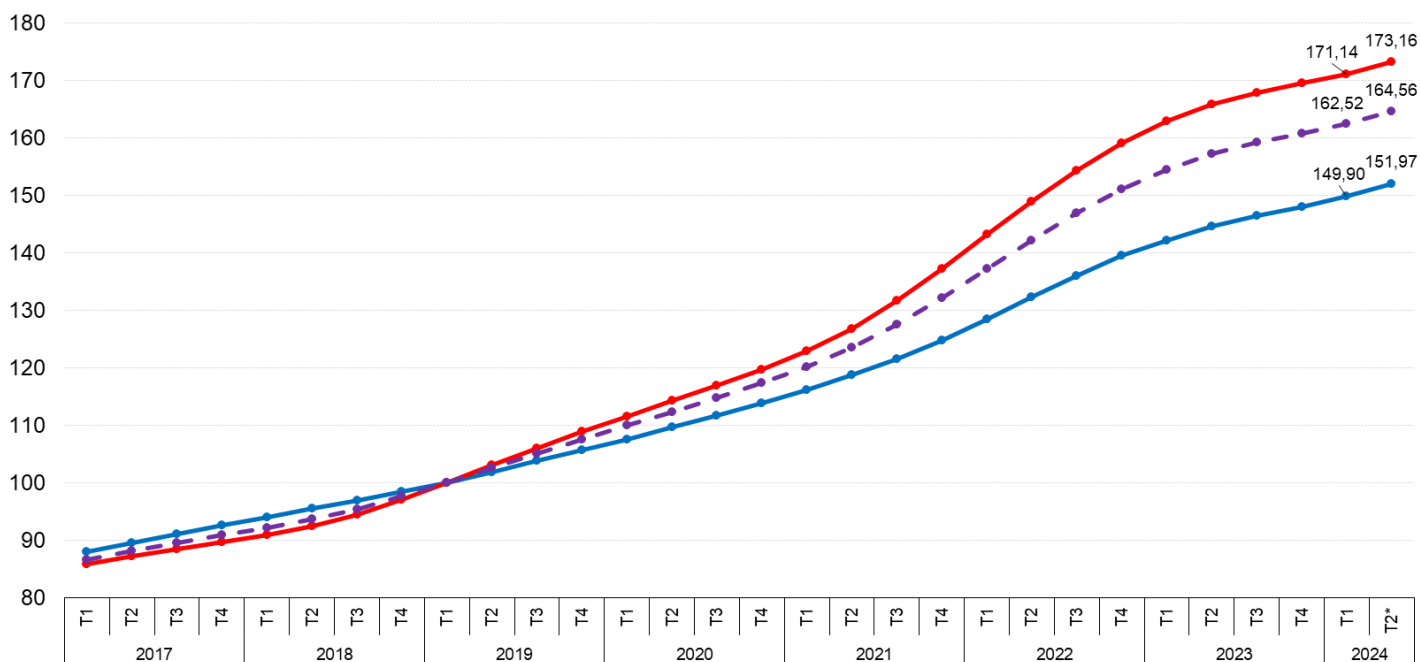
Када говоримо о сегментима „староградње“ и „новоградње“, у сегменту „староградње“ раст цена станова на међугодишњем нивоу износио је 4,41% (у поређењу са 5,04% у Т1 2024) док је у сегменту „новоградње“, односно куповине од инвеститора, раст цена износио 5,15% међугодишње (наспрам 5,43% у Т1 2024, Слика 2). На тромесечном нивоу индекс цена „новоградње“ порастао је 1,38% са 149,90 у Т1 2024 на 151,97 у Т2 2024. Индекс цена „староградње“ у Т2 2024 износио је 173,16, што је повећање од 1,18% у односу на Т1 2024 када је индекс био 171,14 (Слика 1, Слика 3). Средња цена у „новоградњи“ је нешто виша у поређењу са „староградњом“ (Табела 5). Регион Војводине бележи пораст цена станова у другом кварталу 2024. године у оба сегмента (162,08 за „новоградњу“ и 179,40 за „староградњу“), док град Београд бележи стабилан раст, али спорији у односу на друге регионе посебно у односу на регион Јужне и Источне Србије који бележи значајан пораст у ценама „новоградње“ (Т2 „новоградња“ 149,43, односно Т1 2024 је 144,42) (Слика 4.)

¹ https://www.nbs.rs/sr_RS/index/

² <https://www.ecb.europa.eu/home/html/index.en.html>

Индекс цена Европске уније бележи незнатан раст на међугодишњем нивоу од 1,32% у односу на претходну годину према доступним подацима објављеним на сајту Еуростата. Највећи раст на међугодишњем нивоу забележен је у Пољској од 18% у Т1 2024 у односу на 13,02% у Т4 2023. Бугарска бележи вишу стопу раста односу на претходна тромесечја (16,01% међугодишње у Т1 2024, 10,07% у Т4 2024). Хрватска је трећа по расту цена у Т1 2024 са стопом од 9,13% међугодишње (9,48% у Т4 2023).

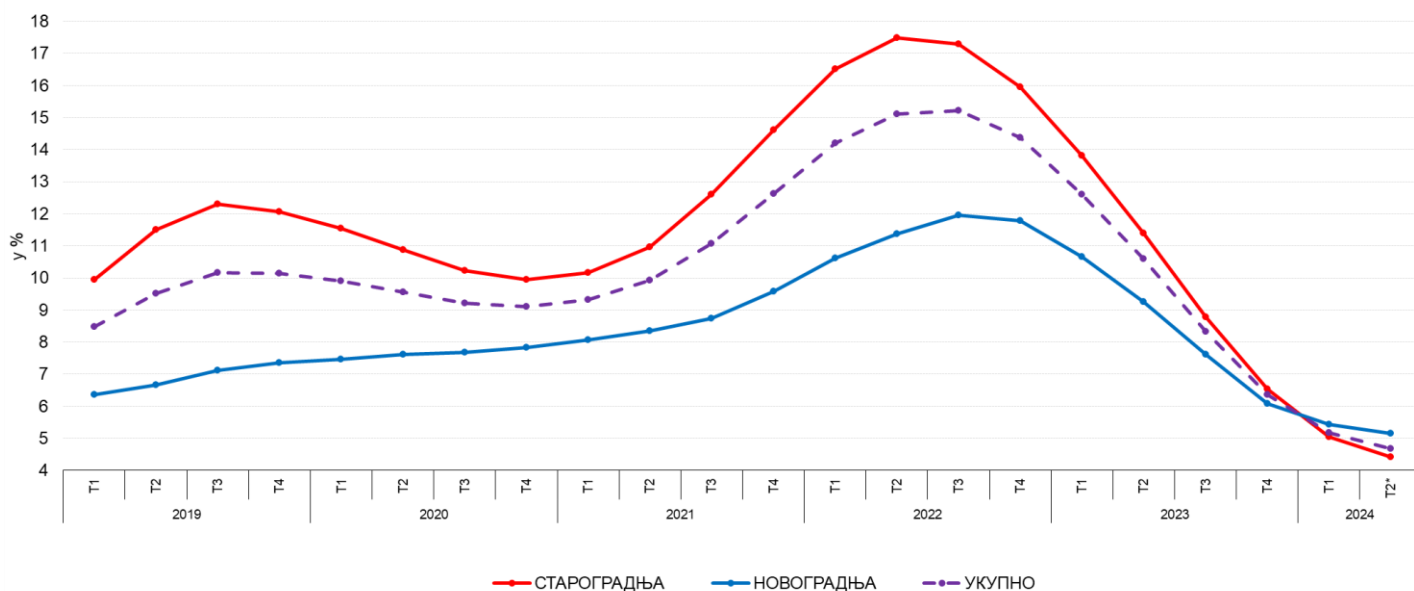
У седам од укупно 27 европских земаља у првом тромесечју 2024. године забележен је годишњи пад цена (Слика 11). Највећи пад на међугодишњем нивоу, забележен је у Луксембургу од -10,92%, у Немачкој од -5,70% и у Француској од -4,76%, према најсвежијим званичним подацима, (Слика 11).



Извор података: РГЗ
*прелиминарни индекси

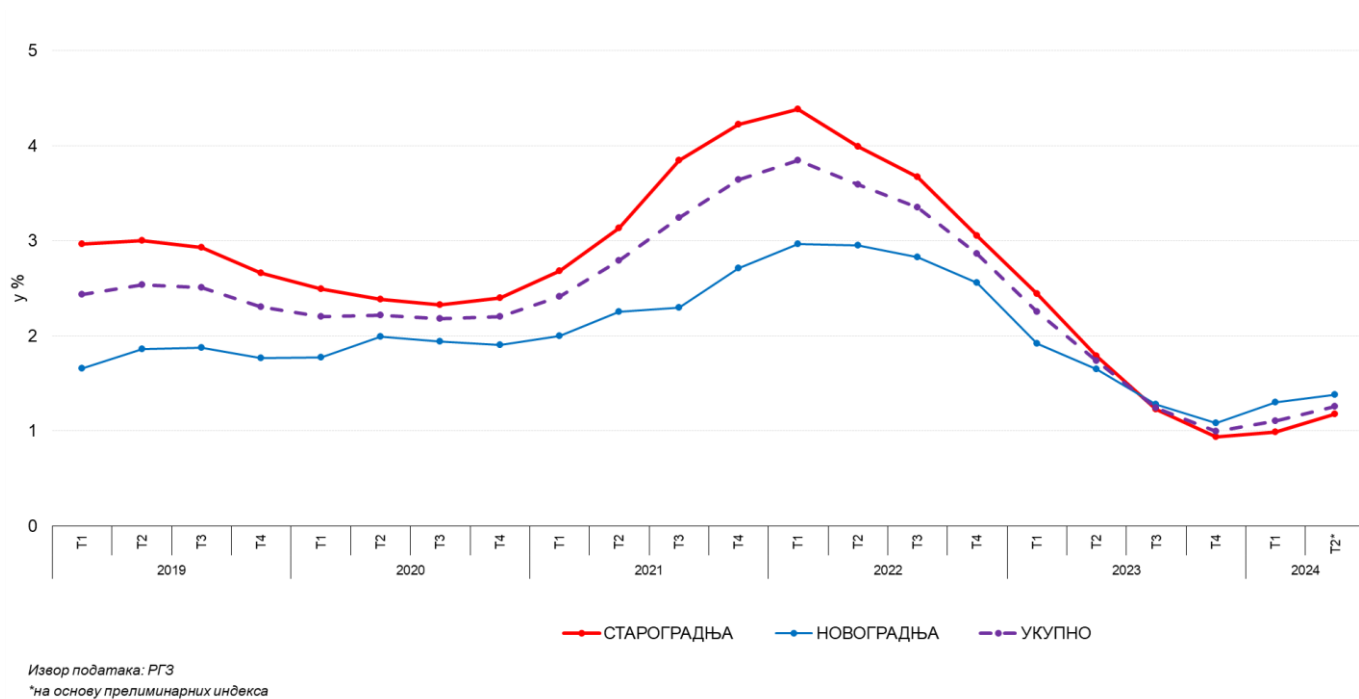
—•— NOVOGRADŃA —•— STAROGRADŃA —•— УКУПНО

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

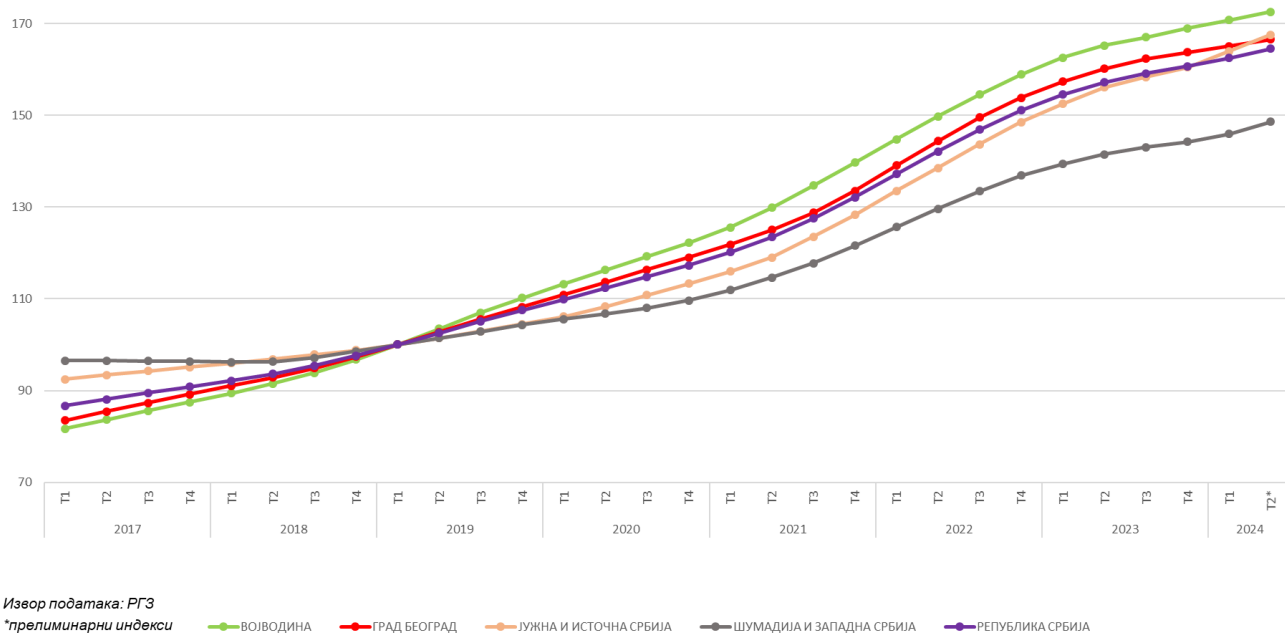


Извор података: РГЗ
*на основу прелиминарних индекса

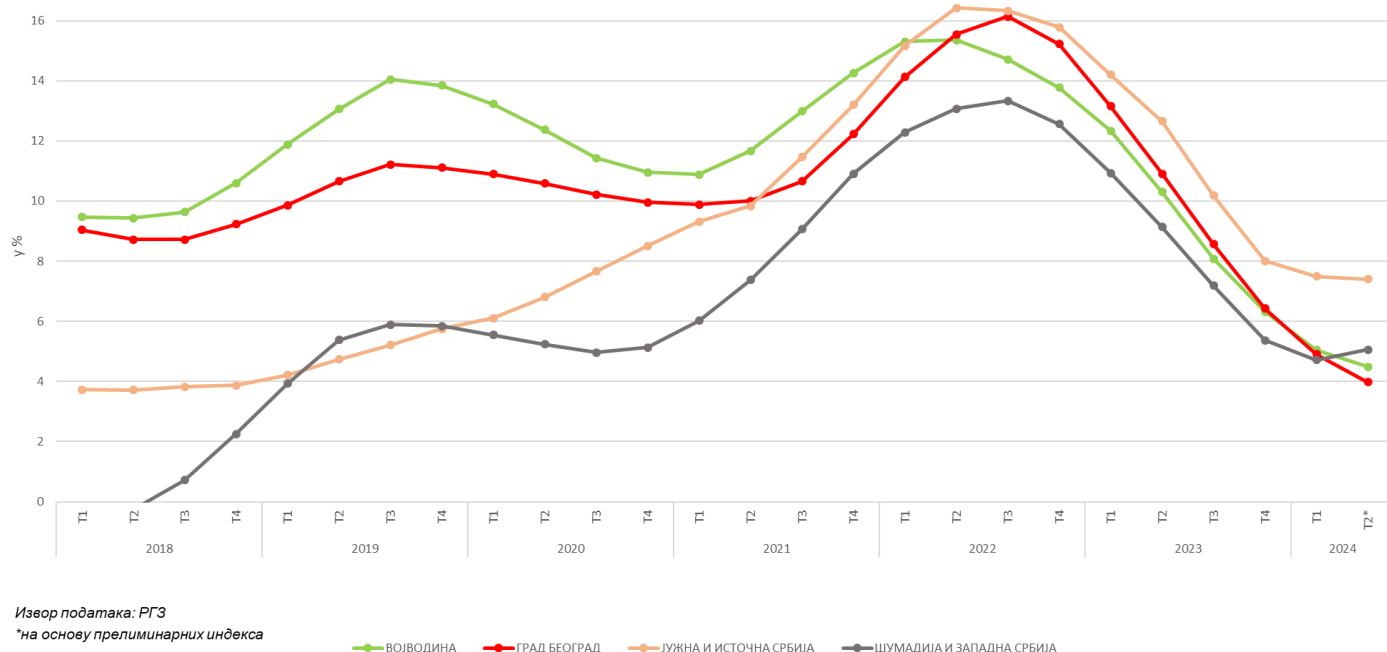
Слика 2. Годишње стопе раста цена станова: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „староградња“, у %



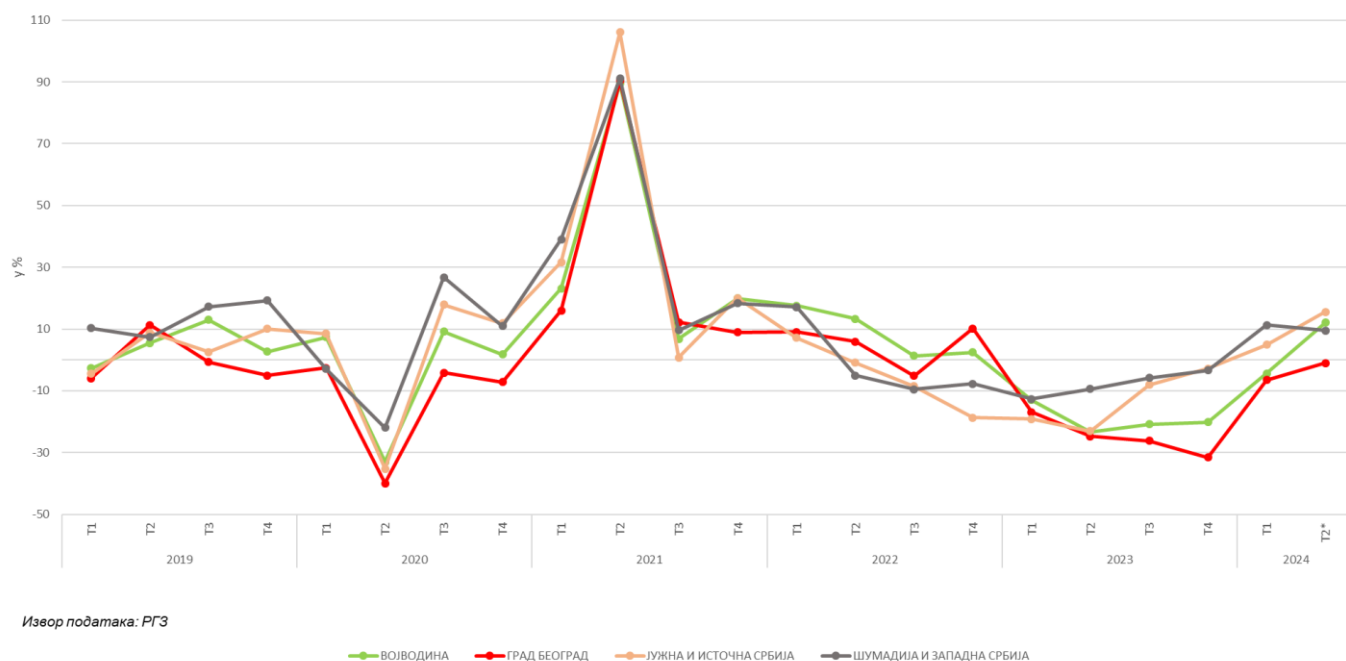
Слика 3. Тромесечне стопе раста цена станова: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „староградња“, у %



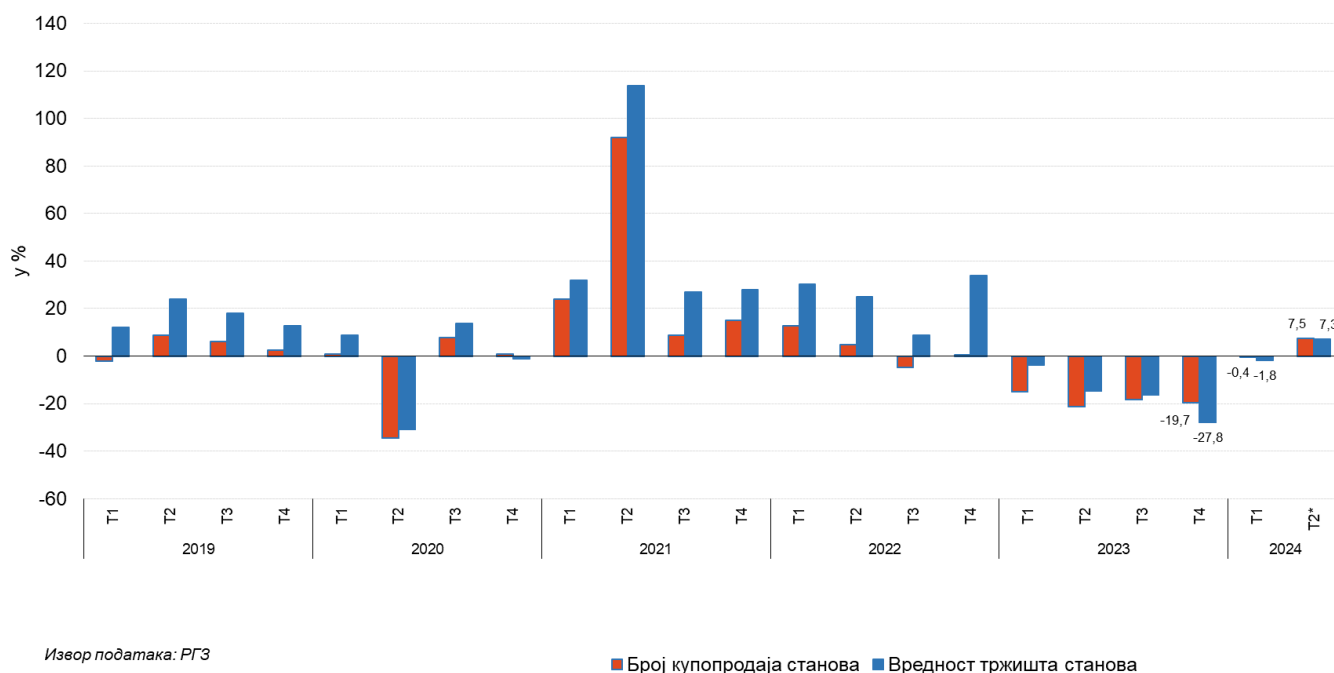
Слика 4. Индекси цена станова по статистичким регионима, 2019=100



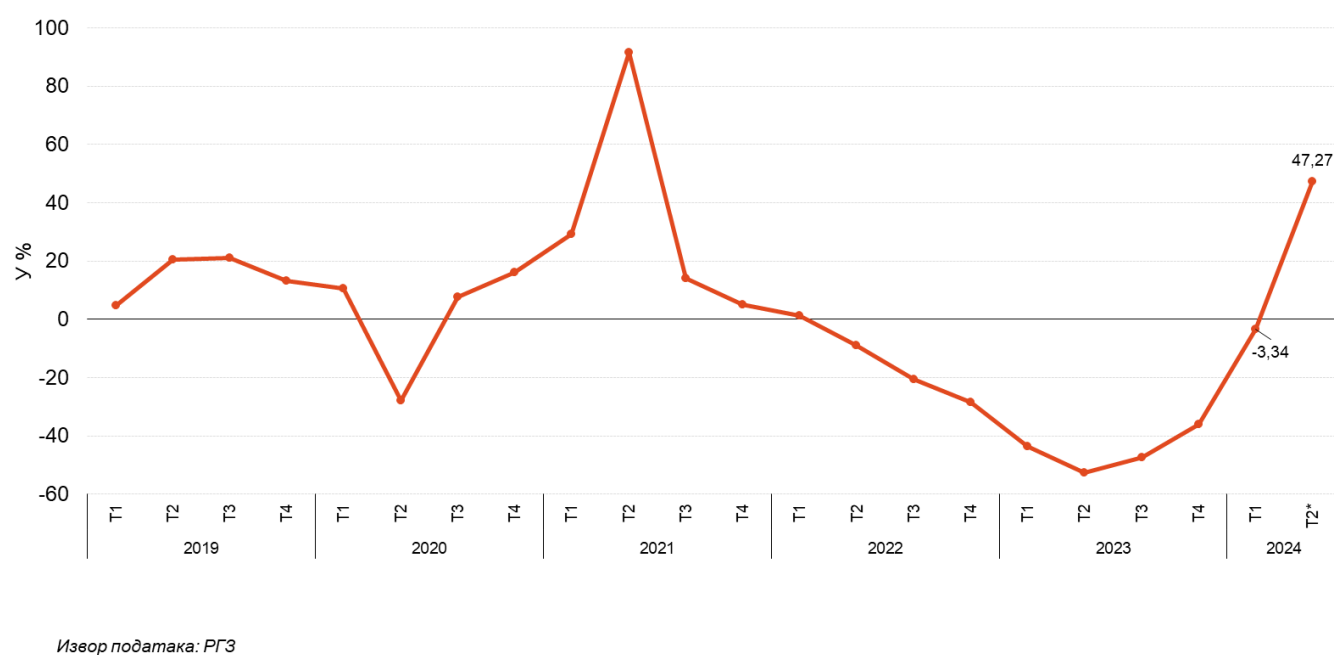
Слика 5. Годишње стопе раста цена станова по статистичким регионима, у %



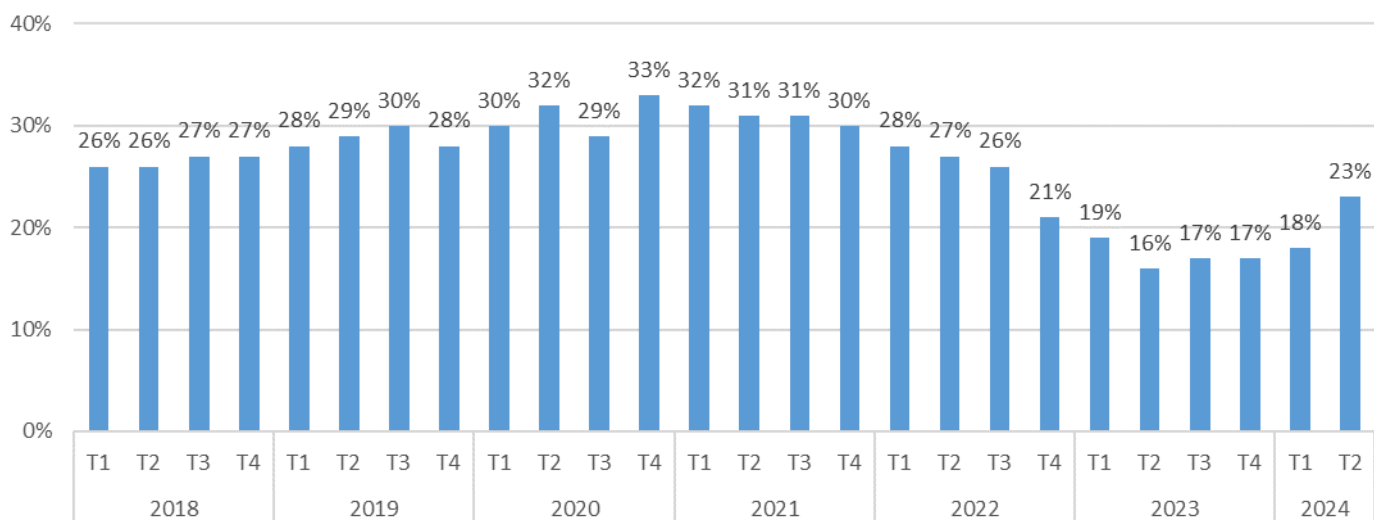
Слика 6. Годишње стопе раста броја купопродаја станова по статистичким регионима, у %



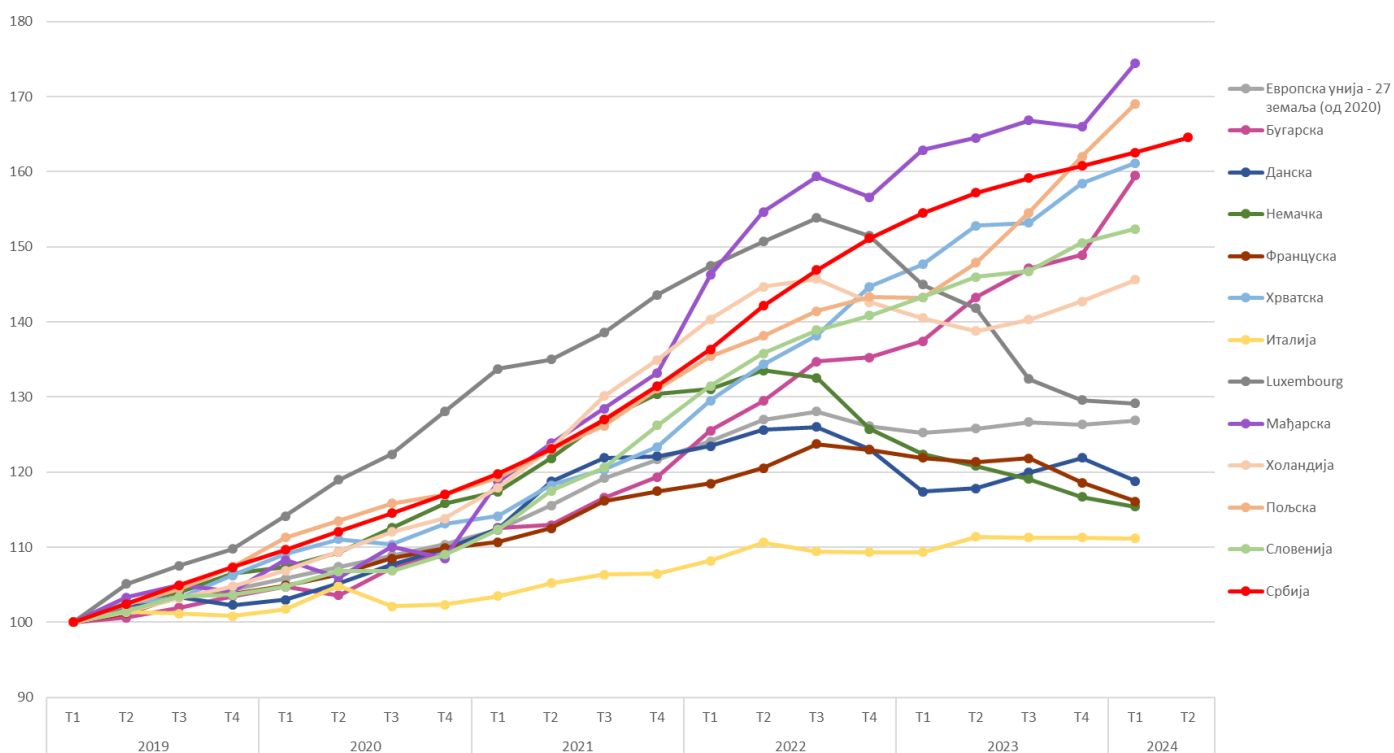
Слика 7. Годишње стопе раста броја купопродаја и вредности тржишта станова на територији Републике Србије, у %



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

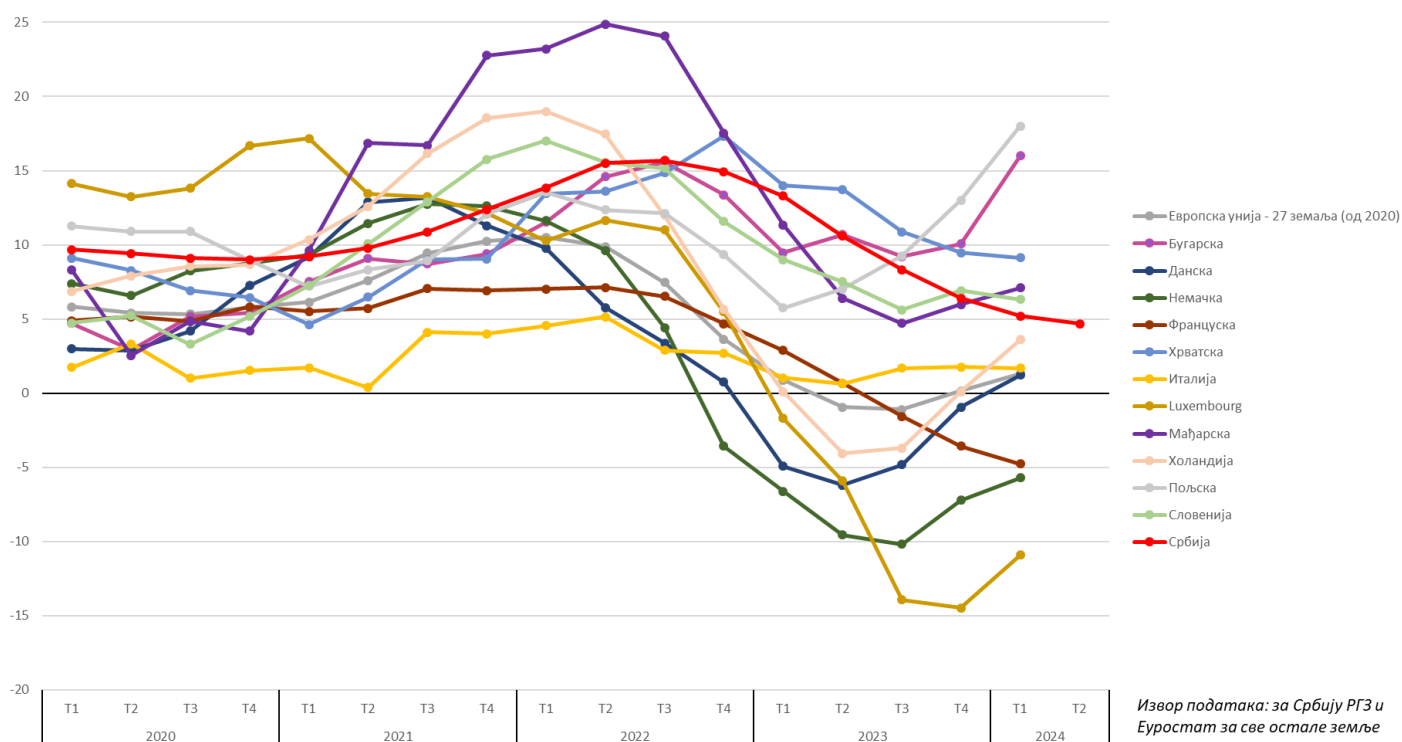


Слика 9. Удео куповине станова из кредита на територији Републике Србије, у %



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

Слика 10. Индекси цена стамбених непокретности: међународно поређење*



Слика 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 2023. узете су трансакције из периода од 01.01.2017. до 30.06.2024. године. Промена у односу на претходне извештаје је да у анализи нису коришћене трансакције из 2016. што је допринело обезбеђивању још квалитетнијих и прецизнијих индекса цена.

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“ и „староградња“, 2019=100

		РЕПУБЛИКА СРБИЈА			ВОЈВОДИНА			ГРАД БЕОГРАД			ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА			ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА		
ГОДИНА	КВАРТАЛ	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %
2018	T1	94,01	90,95	92,19	92,68	87,27	89,38	92,93	89,73	91,02	97,10	95,32	95,95	96,19	96,24	96,22
	T2	95,49	92,37	93,64	94,20	89,81	91,53	94,84	91,50	92,85	97,80	96,33	96,85	97,15	95,55	96,28
	T3	96,87	94,41	95,41	95,84	92,55	93,84	96,44	93,88	94,91	98,51	97,49	97,85	98,11	96,36	97,16
	T4	98,37	97,12	97,62	97,78	96,13	96,77	98,15	96,91	97,41	99,26	98,53	98,78	99,06	98,12	98,54
2019	T1	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
	T2	101,86	103,00	102,54	102,71	103,97	103,48	102,10	103,20	102,75	100,74	101,82	101,44	100,94	101,88	101,46
	T3	103,77	106,02	105,11	105,39	108,08	107,02	104,29	106,40	105,55	101,48	103,75	102,95	101,96	103,65	102,88
	T4	105,60	108,84	107,53	107,92	111,62	110,17	106,39	109,48	108,23	102,19	105,71	104,46	102,99	105,39	104,30
2020	T1	107,47	111,55	109,90	110,47	115,01	113,23	108,58	112,47	110,90	102,89	107,86	106,10	104,01	106,83	105,55
	T2	109,61	114,21	112,34	113,50	118,07	116,28	110,98	115,42	113,63	104,23	110,58	108,34	105,00	108,26	106,78
	T3	111,74	116,87	114,79	116,53	121,00	119,25	113,42	118,31	116,34	105,64	113,69	110,84	105,89	109,74	107,99
	T4	113,87	119,67	117,32	119,66	123,90	122,24	115,82	121,16	119,00	107,03	116,81	113,35	106,73	112,08	109,65
2021	T1	116,15	122,88	120,15	122,75	127,35	125,55	118,30	124,28	121,86	108,40	120,13	115,98	108,14	115,05	111,91
	T2	118,77	126,73	123,50	126,21	132,19	129,85	120,85	127,81	125,00	110,24	123,79	119,00	110,24	118,35	114,66
	T3	121,50	131,60	127,50	129,63	138,02	134,74	123,44	132,33	128,74	113,03	129,31	123,55	112,44	122,24	117,78
	T4	124,79	137,16	132,14	132,96	143,99	139,67	126,92	138,03	133,55	115,75	135,21	128,32	115,56	126,66	121,61
2022	T1	128,49	143,17	137,22	137,00	149,75	144,76	130,88	144,64	139,08	118,41	141,86	133,56	118,87	131,31	125,66
	T2	132,28	148,88	142,15	141,26	155,25	149,78	134,83	150,92	144,43	121,01	148,14	138,54	122,33	135,73	129,64
	T3	136,02	154,34	146,91	145,37	160,46	154,56	138,66	156,88	149,52	124,97	153,99	143,72	125,42	140,19	133,48
	T4	139,50	159,05	151,12	148,91	165,34	158,91	142,10	161,85	153,88	129,42	159,05	148,57	128,52	143,86	136,89
2023	T1	142,18	162,93	154,52	151,29	169,89	162,61	144,86	165,83	157,37	133,68	162,85	152,53	130,75	146,61	139,40
	T2	144,53	165,84	157,20	153,51	172,74	165,21	147,53	168,75	160,18	137,45	166,26	156,07	132,11	149,30	141,48
	T3	146,38	167,88	159,15	155,64	174,36	167,04	149,79	170,79	162,32	138,71	169,10	158,35	133,10	151,39	143,08
	T4	147,97	169,46	160,74	157,82	176,12	168,96	151,57	172,02	163,77	139,84	171,77	160,47	133,91	152,86	144,24
2024	T1	149,90	171,14	162,52	159,97	177,78	170,81	153,10	173,20	165,08	144,42	174,67	163,97	135,22	154,96	145,98
	T2*	151,97	173,16	164,56	162,08	179,40	172,62	154,35	174,82	166,56	149,43	177,57	167,62	137,54	157,87	148,63
	T3															
	T4															

*на основу прелиминарних индекса

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

		РЕПУБЛИКА СРБИЈА			ВОЈВОДИНА			ГРАД БЕОГРАД			ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА			ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА		
ГОДИНА	КВАРТАЛ	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %
2019	T1	6,37	9,95	8,47	7,90	14,59	11,88	7,61	11,45	9,87	2,99	4,91	4,22	3,96	3,91	3,93
	T2	6,67	11,51	9,50	9,03	15,77	13,06	7,65	12,79	10,66	3,01	5,70	4,74	3,90	6,62	5,38
	T3	7,12	12,30	10,17	9,96	16,78	14,05	8,14	13,34	11,21	3,01	6,42	5,21	3,92	7,57	5,89
	T4	7,35	12,07	10,15	10,37	16,11	13,85	8,40	12,97	11,11	2,95	7,29	5,75	3,97	7,41	5,85
2020	T1	7,47	11,55	9,90	10,47	15,01	13,23	8,58	12,47	10,90	2,89	7,86	6,10	4,01	6,83	5,55
	T2	7,61	10,88	9,56	10,51	13,56	12,37	8,70	11,84	10,59	3,46	8,60	6,80	4,02	6,26	5,24
	T3	7,68	10,23	9,21	10,57	11,95	11,43	8,75	11,19	10,22	4,10	9,58	7,66	3,85	5,88	4,97
	T4	7,83	9,95	9,10	10,88	11,00	10,96	8,86	10,67	9,95	4,74	10,50	8,51	3,63	6,35	5,13
2021	T1	8,08	10,16	9,33	11,12	10,73	10,88	8,95	10,50	9,88	5,36	11,38	9,31	3,97	7,69	6,03
	T2	8,36	10,96	9,93	11,20	11,96	11,67	8,89	10,73	10,01	5,77	11,95	9,84	4,99	9,32	7,38
	T3	8,73	12,60	11,07	11,24	14,07	12,99	8,83	11,85	10,66	7,00	13,74	11,47	6,19	11,39	9,07
	T4	9,59	14,62	12,63	11,11	16,21	14,26	9,58	13,92	12,23	8,15	15,75	13,21	8,27	13,01	10,91
2022	T1	10,62	16,51	14,21	11,61	17,59	15,30	10,63	16,38	14,13	9,23	18,09	15,16	9,92	14,13	12,29
	T2	11,37	17,48	15,10	11,92	17,44	15,35	11,57	18,08	15,54	9,77	19,67	16,42	10,97	14,69	13,06
	T3	11,95	17,28	15,22	12,14	16,26	14,71	12,33	18,55	16,14	10,56	19,09	16,33	11,54	14,68	13,33
	T4	11,79	15,96	14,36	12,00	14,83	13,78	11,96	17,26	15,22	11,81	17,63	15,78	11,21	13,58	12,56
2023	T1	10,65	13,80	12,61	10,43	13,45	12,33	10,68	14,65	13,15	12,90	14,80	14,20	9,99	11,65	10,93
	T2	9,26	11,39	10,59	8,67	11,27	10,30	9,42	11,81	10,90	13,59	12,23	12,65	7,99	10,00	9,13
	T3	7,62	8,77	8,33	7,06	8,66	8,07	8,03	8,87	8,56	10,99	9,81	10,18	6,12	7,99	7,19
	T4	6,07	6,55	6,37	5,98	6,52	6,32	6,66	6,28	6,43	8,05	8,00	8,01	4,19	6,26	5,37
2024	T1	5,43	5,04	5,18	5,74	4,64	5,04	5,69	4,44	4,90	8,03	7,26	7,50	3,42	5,70	4,72
	T2*	5,15	4,41	4,68	5,58	3,86	4,49	4,62	3,60	3,98	8,72	6,80	7,40	4,11	5,74	5,05
	T3															
	T4															

*на основу прелиминарних индекса



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

		РЕПУБЛИКА СРБИЈА			ВОЈВОДИНА			ГРАД БЕОГРАД			ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА			ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА		
ГОДИНА	КВАРТАЛ	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %	НОВОГРАДЊА %	СТАРОГРАДЊА %	УКУПНО %
2018	T1	1,60	1,37	1,46	1,70	2,45	2,15	2,13	2,02	2,06	0,73	0,99	0,89	0,94	-1,05	-0,16
	T2	1,57	1,56	1,57	1,64	2,91	2,41	2,06	1,97	2,01	0,72	1,06	0,94	1,00	-0,72	0,06
	T3	1,45	2,21	1,89	1,74	3,05	2,52	1,69	2,60	2,22	0,73	1,20	1,03	0,99	0,85	0,91
	T4	1,55	2,87	2,32	2,02	3,87	3,12	1,77	3,23	2,63	0,76	1,07	0,95	0,97	1,83	1,42
2019	T1	1,66	2,97	2,44	2,27	4,03	3,34	1,88	3,19	2,66	0,75	1,49	1,24	0,95	1,92	1,48
	T2	1,86	3,00	2,54	2,71	3,97	3,48	2,10	3,20	2,75	0,74	1,82	1,44	0,94	1,88	1,46
	T3	1,88	2,93	2,51	2,61	3,95	3,42	2,14	3,10	2,73	0,73	1,90	1,49	1,01	1,74	1,40
	T4	1,76	2,66	2,30	2,40	3,28	2,94	2,01	2,89	2,54	0,70	1,89	1,47	1,01	1,68	1,38
2020	T1	1,77	2,49	2,20	2,36	3,04	2,78	2,06	2,73	2,47	0,68	2,03	1,57	0,99	1,37	1,20
	T2	1,99	2,38	2,22	2,74	2,66	2,69	2,21	2,62	2,46	1,30	2,52	2,11	0,95	1,34	1,17
	T3	1,94	2,33	2,18	2,67	2,48	2,55	2,20	2,50	2,38	1,35	2,81	2,31	0,85	1,37	1,13
	T4	1,91	2,40	2,20	2,69	2,40	2,51	2,12	2,41	2,29	1,32	2,74	2,26	0,79	2,13	1,54
2021	T1	2,00	2,68	2,41	2,58	2,78	2,71	2,14	2,58	2,40	1,28	2,84	2,32	1,32	2,65	2,06
	T2	2,26	3,13	2,79	2,82	3,80	3,42	2,16	2,84	2,58	1,70	3,05	2,60	1,94	2,87	2,46
	T3	2,30	3,84	3,24	2,71	4,41	3,77	2,14	3,54	2,99	2,53	4,46	3,82	2,00	3,29	2,72
	T4	2,71	4,22	3,64	2,57	4,33	3,66	2,82	4,31	3,74	2,41	4,56	3,86	2,77	3,62	3,25
2022	T1	2,96	4,38	3,84	3,04	4,00	3,64	3,12	4,79	4,14	2,30	4,92	4,08	2,86	3,67	3,33
	T2	2,95	3,99	3,59	3,11	3,67	3,47	3,02	4,34	3,85	2,20	4,43	3,73	2,91	3,37	3,17
	T3	2,83	3,67	3,35	2,91	3,36	3,19	2,84	3,95	3,52	3,27	3,95	3,74	2,53	3,29	2,96
	T4	2,56	3,05	2,87	2,44	3,04	2,81	2,48	3,17	2,92	3,56	3,29	3,37	2,47	2,62	2,55
2023	T1	1,92	2,44	2,25	1,60	2,75	2,33	1,94	2,46	2,27	3,29	2,39	2,67	1,74	1,91	1,83
	T2	1,65	1,79	1,73	1,47	1,68	1,60	1,84	1,76	1,79	2,82	2,09	2,32	1,04	1,83	1,49
	T3	1,28	1,23	1,24	1,39	0,94	1,11	1,53	1,21	1,34	0,92	1,71	1,46	0,75	1,40	1,13
	T4	1,09	0,94	1,00	1,40	1,01	1,15	1,19	0,72	0,89	0,81	1,58	1,34	0,61	0,97	0,81
2024	T1	1,30	0,99	1,11	1,36	0,94	1,09	1,01	0,69	0,80	3,28	1,69	2,18	0,98	1,37	1,21
	T2*	1,38	1,18	1,26	1,32	0,91	1,06	0,82	0,94	0,90	3,47	1,66	2,23	1,72	1,88	1,82
	T3															
	T4															

*на основу прелиминарних индекса

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	
ГОДИНА	КВАРТАЛ	Број купопродаја	Вредност купопродаја У милионима ЕУР	Број купопродаја	Вредност купопродаја У милионима ЕУР	Број купопродаја	Вредност купопродаја У милионима ЕУР	Број купопродаја	Вредност купопродаја У милионима ЕУР	Број купопродаја	Вредност купопродаја У милионима ЕУР
2019	T1	8.573	475,00	2.099	87,00	3.953	306,00	820	24,00	1.701	57,00
	T2	10.349	579,00	2.615	106,00	4.803	379,00	1.077	33,00	1.854	59,00
	T3	10.782	589,00	2.819	118,00	4.688	365,00	1.181	36,00	2.094	70,00
	T4	11.848	717,00	3.043	140,00	5.232	455,00	1.201	37,00	2.372	83,00
2020	T1	8.645	517,00	2.254	101,00	3.849	329,00	890	27,00	1.652	59,00
	T2	6.783	400,00	1.752	78,00	2.886	247,00	698	22,00	1.447	54,00
	T3	11.618	669,00	3.078	132,00	4.494	401,00	1.392	41,00	2.654	94,00
	T4	11.929	708,00	3.099	141,00	4.855	428,00	1.343	41,00	2.632	96,00
2021	T1	10.710	682,00	2.777	123,00	4.464	440,00	1.172	36,00	2.297	82,00
	T2	13.017	857,00	3.319	156,00	5.493	552,00	1.438	47,00	2.767	100,00
	T3	12.644	832,00	3.289	159,00	5.043	516,00	1.403	46,00	2.909	110,00
	T4	13.734	905,00	3.716	186,00	5.290	540,00	1.612	55,00	3.116	122,00
2022	T1	12.079	890,00	3.265	176,00	4.868	560,00	1.256	46,00	2.690	106,00
	T2	13.631	1072,00	3.762	213,00	5.818	697,00	1.424	52,00	2.627	108,00
	T3	12.033	925,00	3.333	195,00	4.785	571,00	1.284	46,00	2.634	111,00
	T4	13.804	1211,00	3.805	226,00	5.813	807,00	1.311	52,00	2.875	124,00
2023	T1	10.256	856,00	2.842	177,00	4.050	533,00	1.014	40,00	2.350	104,00
	T2	10.738	912,00	2.886	168,00	4.375	589,00	1.096	46,00	2.381	108,00
	T3	9.825	773,00	2.637	157,00	3.533	452,00	1.179	47,00	2.476	115,00
	T4	11.090	874,00	3.037	186,00	3.979	492,00	1.278	57,00	2.796	137,00
2024	T1	10.210	840,00	2.725	176,00	3.784	478,00	1.072	55,00	2.629	130,00
	T2 *	11.532	978,00	3.291	228,00	4.350	555,00	1.279	63,00	2.612	132,00
	T3										
	T4										

*на основу прелиминарних индекса



Табела 5. Статистика цена станова у већим градовима

Период	„Староградња“			„Новоградња“		
	10 перцентил	Средња цена (50 перцентил)	90 перцентил	10 перцентил	Средња цена (50 перцентил)	90 перцентил
	[EUR/m2]	[EUR/m2]	[EUR/m2]	[EUR/m2]	[EUR/m2]	[EUR/m2]
Београд*						
T2 2022	935	1.720	2.670	1.130	2.200	3.550
T2 2023	1.000	2.040	3.170	1.310	2.160	3.780
T2 2024	1.100	2.140	3.300	1.260	2.200	3.530
Нови Сад						
T2 2022	1100	1.610	2.120	1.110	1.520	1.970
T2 2023	1.230	1.900	2.520	1.245	1.700	2.280
T2 2024	1.330	1.960	2.590	1.500	1.985	2.585
Ниш						
T2 2022	670	1040	1.390	760	1110	1.430
T2 2023	750	1.270	1.620	920	1.400	1.850
T2 2024	750	1.360	1750	1050	1.510	1.920
Крагујевац						
T2 2022	680	860	1150	770	1.010	1.330
T2 2023	670	1040	1.415	1060	1.300	1.550
T2 2024	760	1.090	1.400	1.050	1.430	1.590

*подразумева све градске општине на територији града Београда

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.