

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



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У I КВАРТАЛУ 2024. 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

У првом кварталу 2024. у Републици Србији настављен је тренд стабилизације и смиривања тржишта непокретности који је обележио целу прошлу годину, а након изразито динамичног раста у 2021. и 2022. години. У истом периоду удео делимично регулисаног тржишта (промет непокретности које нису уписане у катастар непокретности) износи 30% од укупног промета непокретности у првом кварталу. Поред смиривања активности на тржишту непокретности, у првом кварталу је дошло до још умеренијег раста цена станова на нивоу Републике Србије.

Укупна количина новца коришћена за куповину непокретности износила је 1,5 милијарди евра, што је за 2,6% мање у односу на први квартал 2023. Од 1,5 милијарди евра, чак 456 милиона евра долази са делимично регулисаног тржишта. Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у првом кварталу 2024. године у Републици Србији био је 29.108 што је за 1% мање у односу на први квартал 2023. године.

Највећи удео у укупном промету непокретности заузима продаја станова (834 милиона евра), са учешћем од 56% од укупно прометоване вредности. За куће је издвојено 122,5 милиона евра (8% од укупне вредности), за грађевинско земљиште 114,6 милиона евра (8% од укупне вредности), за пословне просторе 72,6 милиона евра (5% од укупне вредности), за пољопривредно земљиште 64,6 милиона евра (4% од укупне вредности). Када је реч о начину плаћања, 7% свих прометованих непокретности плаћено је из кредита, што је 1 процентни поен мање него лане, а из кредитних средстава највише су плаћени станови (укупно 18%).

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду је у првом кварталу 2024. године доставила је највећи број купопродајних уговора, укупно 475, вредних 42,7 милиона евра. Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду доставила је уговоре са највећим обимом вредности од 72,9 милиона евра кроз 377 уговора. На делимично регулисаном тржишту, Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић бележи највећи број уговора 221, вредних 48,6 милиона евра.

У првом кварталу 2024. у Нишу и Крагујевцу забележен је међугодишњи раст купопродаја непокретности, од 12,9% и 13,0%. Нови Сад такође показује благи пораст броја купопродаја за 0,8%, док у истом периоду у Граду Београду бележи се пад броја трансакција за 3,1% у односу на исти период прошле године. За станове је у Београду у првом кварталу 2024. године издвојено укупно 479,6 милиона евра.

Највеће цене за станове су постигнуте у Београду, где је најскупљи квадрат продат по цени од 10.350 евра на локацији Београд на води, док је највећа сума издвојена за стан, укупне површине 188 m², 1.226.888 евра на Савском венцу. Најскупља кућа продата је у градској општини Савски венац (Град Београд) за 3.182.000 евра. Најскупље плаћено паркинг место у првом кварталу плаћено је 73.000 евра.

Извештај Републичког геодетског завода израђује се на основу податка Регистра цена непокретности и представља увид у целокупно тржиште непокретности у Републици Србији. Извештај омогућава објективан и свеобухватан увид у трендове на тржишту непокретности у Србији и може бити користан за инвеститоре, купце и продавце и остале учеснике на тржишту непокретности.

БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у првом кварталу 2024. године у Републици Србији био је 29.108, што је за 1% мање него у првом кварталу 2023. године (График 1).

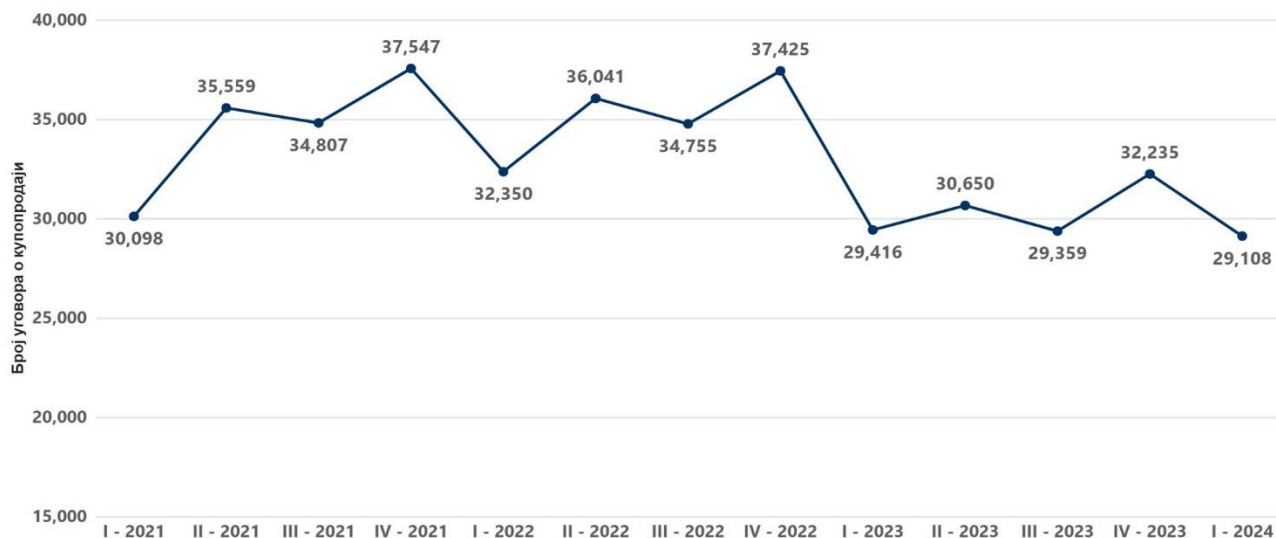


График 1: Број уговора о купопродаји непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2021. године

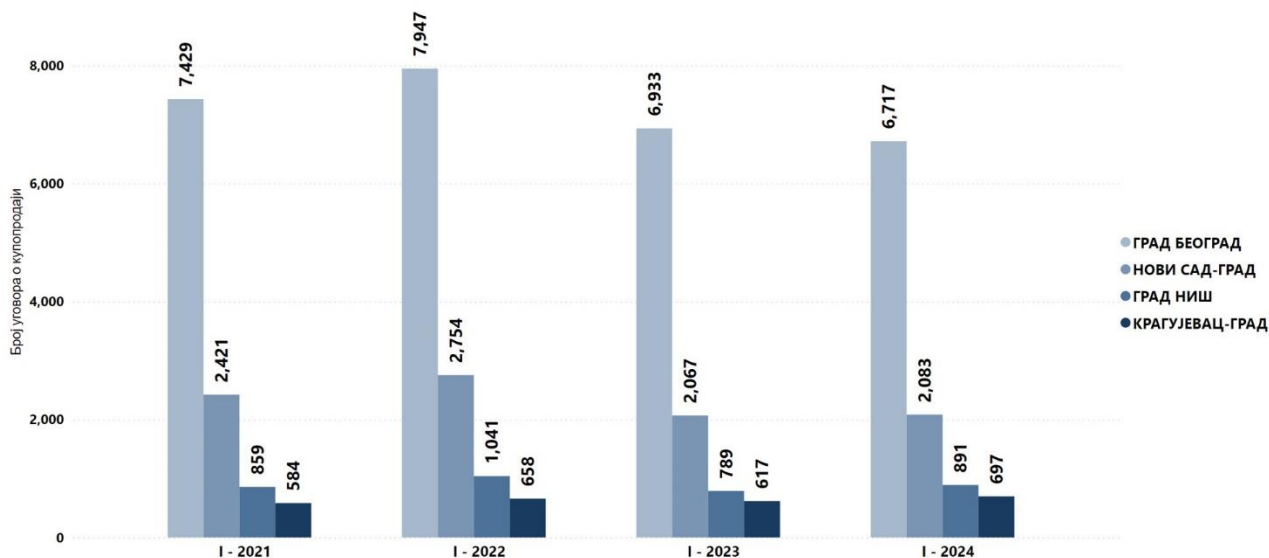


График 2: Број уговора о купопродаји непокретности за први квартал од 2021. до 2024. године у већим градовима

У првом кварталу 2024. године у односу на први квартал 2023. године забележен је пораст броја купопродајних уговора у Граду Нишу за 102 уговора (12,9%), у Граду Крагујевцу за 80 уговора (13%), у Граду Новом Саду за 16 уговора (0,8%) док је у Граду Београду забележен пад броја купопродаја за 216 уговора (3,1%) (*График 2*).



Највећи број склопљених купопродајних уговора у првом кварталу 2024. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Основног суда у Новом Саду (територије града Новог Сада и општина Бачки Петровац, Беоцин, Жабал, Сремски Карловци, Темерин и Тител) - 2.552, док је највећи обим новчаних средстава на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) – 359 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду доставила је 475 купопродајних уговора у укупном обиму новчаних средстава од 42,7 милиона евра што представља највећи број купопродајних уговора склопљених у првом кварталу 2024. године.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 72,9 милиона евра, а број достављених купопродајних уговора је 377.

ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у првом кварталу 2024. године износила је 1,5 милијарди евра, што представља смањење од 2,6% у односу на исти квартал 2023. године (График 3 и ПРИЛОГ-Обим новчаних средстава на тржишту непокретности).

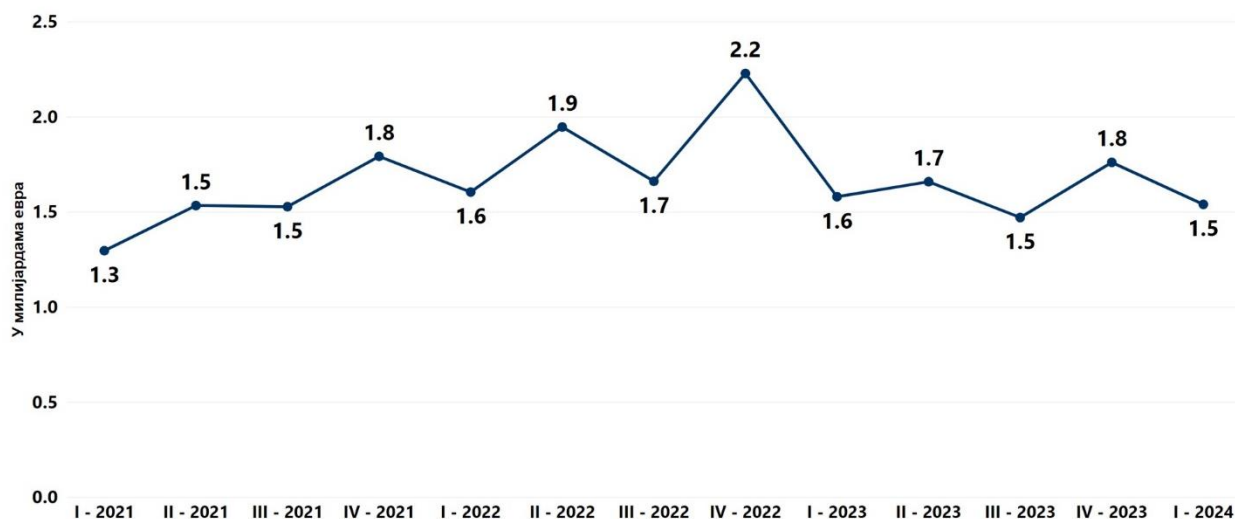


График 3: Вредност тржишта непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2021. године (у милијардама евра)

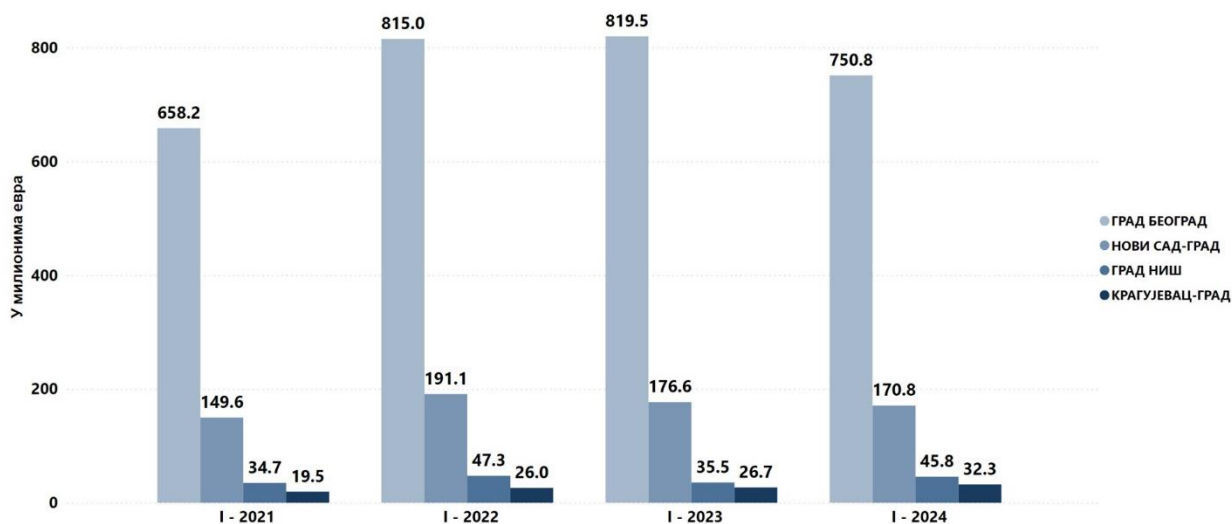


График 4: Вредност тржишта непокретности за први квартал у већим градовима од 2021. до 2024. године (у милионима евра)

У првом кварталу 2024. највећи удео у укупним новчаним средствима у промету непокретности у Републици Србији имао је промет станова у износу од 834,4¹ милиона евра, од чега

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

је у Граду Београду за станове издвојено 479,6 милиона евра. Учешће станова у укупној вредности тржишта у првом кварталу 2024. године било је 56%, што је за 1 процентни поен више него у првом кварталу 2023. године (*График 5 и График 6*).

За куће је издвојено 122,5 милиона евра (8%), за грађевинско земљиште 114,6 милиона евра (8%), за пословне просторе 72,6 милиона евра (5%), за пољопривредно земљиште 64,6 милиона евра (4%) и др.

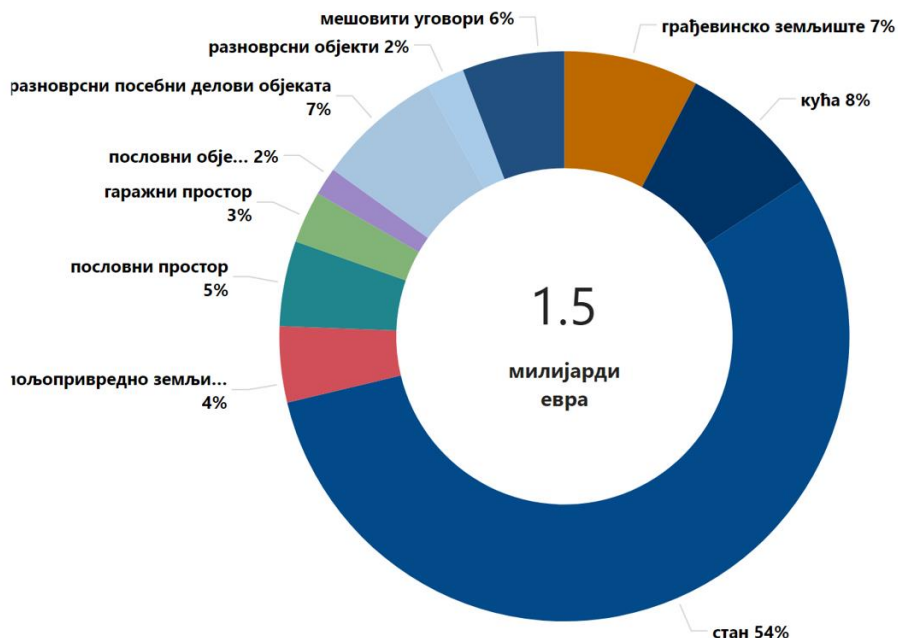


График 5: Удео вредности тржишта непокретности према врстама/подврстама непокретности за први квартал 2024. године

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној вредности тржишта за први квартал 2024. „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.

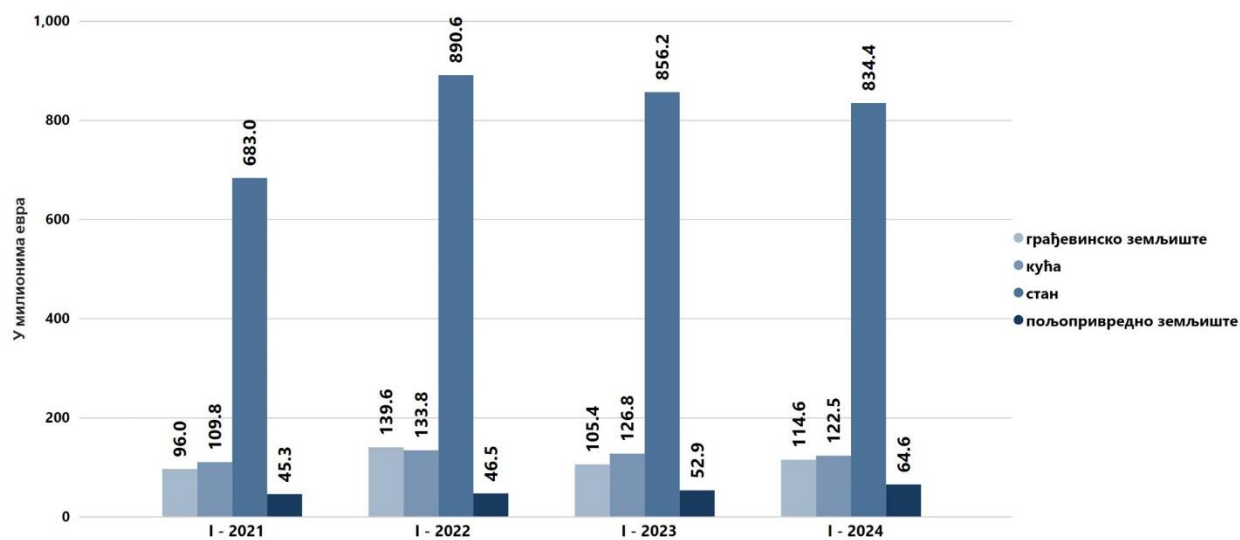


График 6: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по најзаступљенијим врстама непокретности за први квартал од 2021. до 2024.године (у милионима евра)

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 првом кварталу од 2020. до 2024. 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 првом кварталу 2024. године стање на **делимично регулисаном тржишту** је следеће:

1. Број уговора о купопродаји у првом кварталу 2024. године у Републици Србији износио је 4.255 (*Табела 1*) што представља смањење од 9,9% у односу на први квартал 2023.
2. Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту у Републици Србији у овом периоду износи 456.004.874 еура (
3. *Табела 2*) што је мање за 17% 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 16% у првом кварталу 2023. године на 15% у првом кварталу 2024. године (
- *Табела 3*);
- Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта је у поређењу са првим кварталом 2023. године мањи за 5 процентних поена (са 35% на 30%). (
-
- *Табела 4*).

На следећем графику је приказан број уговора на делимично регулисаном тржишту у првом кварталу од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе.

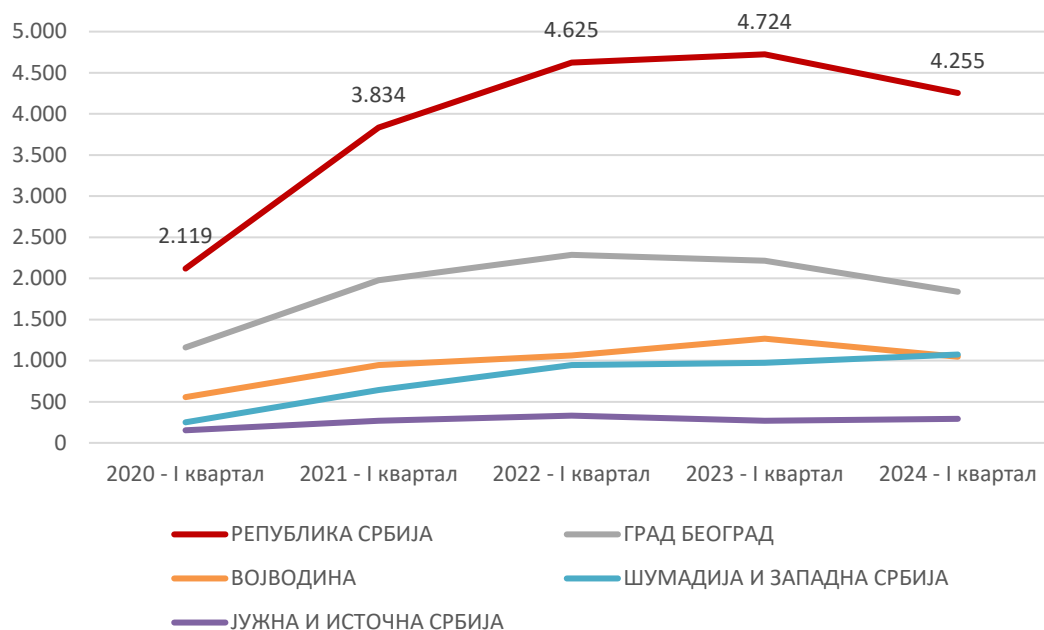


График 7: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у првом кварталу од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе

Табела 1: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у првом кварталу од 2020. до 2024. године за Републику Србију и регионе

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
I-2020	556	1.160	153	250	2.119
I-2021	947	1.976	269	642	3.834
I-2022	1.064	2.286	331	944	4.625
I-2023	1.267	2.215	268	974	4.724
I-2024	1.049	1.838	294	1.074	4.255

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
I-2020	32,3	150,3	7,0	12,4	201,9
I-2021	57,0	249,2	15,8	43,9	365,8
I-2022	70,8	333,8	16,0	64,6	485,2
I-2023	90,2	385,2	14,1	60,1	549,7
I-2024	84,4	284,9	19,0	67,8	456,0

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
I-2020	7%	20%	5%	5%	10%
I-2021	9%	27%	6%	8%	13%
I-2022	10%	29%	7%	11%	14%
I-2023	13%	32%	6%	12%	16%
I-2024	11%	27%	6%	14%	15%

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
I-2020	14%	31%	10%	10%	22%
I-2021	16%	38%	20%	21%	28%
I-2022	17%	41%	15%	24%	30%
I-2023	22%	47%	15%	24%	35%
I-2024	21%	38%	14%	27%	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 првом кварталу 2024. године на делимично регулисаном примарном тржишту је у паду од 14,6% међугодишње гледано за територију Републике Србије, (Табела 5). Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту у првом кварталу 2024. године износила је 354.661.355 евра (Табела 6) што је 18,7% мање него у првом кварталу 2023. године.

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
I-2020	496	1.001	139	218	1.854
I-2021	846	1.721	237	522	3.326
I-2022	958	1.895	294	800	3.947
I-2023	1.147	1.853	238	866	4.104
I-2024	902	1.439	265	900	3.506

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
I-2020	28,1	121,8	6,2	10,4	166,5
I-2021	48,8	210,7	12,2	31,1	302,8
I-2022	61,6	268,6	14,4	50,2	394,8
I-2023	78,4	291,7	13,1	52,8	436,0
I-2024	68,9	213,5	17,1	55,3	354,7

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 (59% у односу на број трансакција и 66% у односу на вредност промета за територију Републике Србије). Појединачно, удео броја трансакција на нивоу Србије је у паду за 10 процентних поена у односу на први квартал претходне године, као и удео у вредности делимично регулисаног примарног тржишта у укупној вредности примарног тржишта (66% у првом кварталу 2024. године наспрам 80% у првом кварталу 2023. године). (Табела 7 и Табела 8)

Посматрано по регионима, бележи се пад у свим регионима и по броју трансакција и по вредности на делимично регулисаном примарном тржишту. Удео броја склопљених уговора на

делимично регулисаном примарном тржишту бележи најмањи пад у региону Јужне и Источне Србије за два процентна поена, а највећи пад је у региону Војводине за 12 процентних поена (66% у првом кварталу 2023. године наспрам 54% у првом кварталу 2024.), док је у региону града Београда и Шумадије и Западне Србије забележен пад од 10 односно 6 процентних поена респективно (Табела 7).

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
I-2020	55%	52%	40%	30%	47%
I-2021	63%	71%	47%	42%	60%
I-2022	59%	75%	50%	53%	63%
I-2023	66%	81%	51%	58%	69%
I-2024	54%	71%	49%	52%	59%

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

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
I-2020	57%	68%	43%	31%	60%
I-2021	67%	77%	54%	49%	70%
I-2022	61%	84%	54%	62%	75%
I-2023	67%	91%	56%	63%	80%
I-2024	55%	78%	54%	53%	66%

Највећи број склопљених купопродајних уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности у првом кварталу 2024. 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) – 825 уговора, са уједно највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту са око 157,6 милион 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 48,6 милиона евра, а то је уједно и канцеларија са највећим бројем достављених уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности - 221 уговор у првом кварталу 2024. године.

НАЧИН ПЛАЋАЊА - КРЕДИТНА СРЕДСТВА

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у првом кварталу 2024. године 7% непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 1 процентни поен мање у поређењу са првим кварталом 2023. године (Табела 9).

Табела 9: Удео плаћања кредитним средствима у Републици Србији

Квартал	Укупно све непокретности
I - 2021	13%
I - 2022	12%
I - 2023	8%
I - 2024	7%

График 8 даје приказ удела плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији по кварталима од 2021. до 2024. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

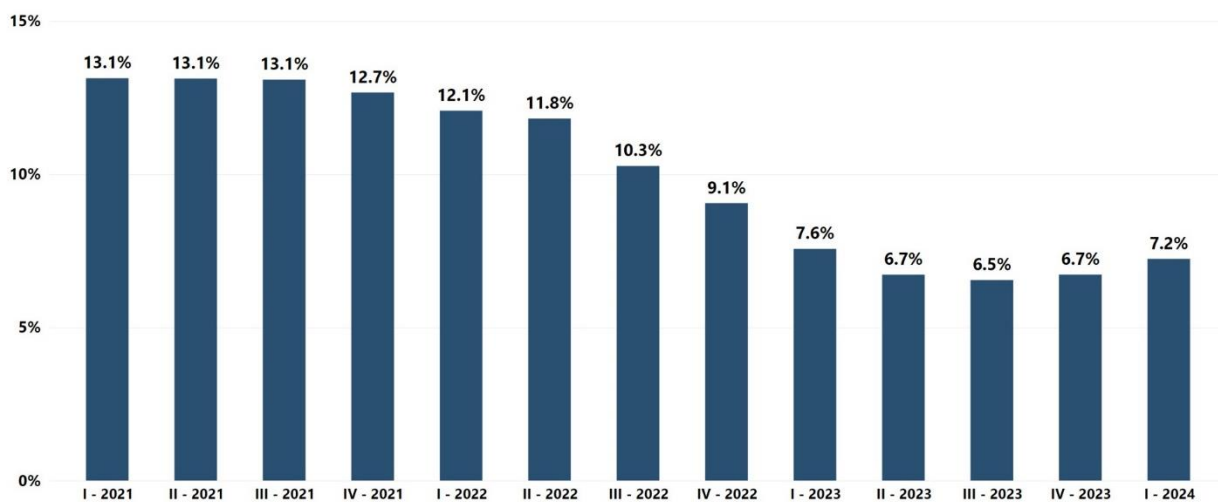


График 8: Удео плаћања свих непокретности кредитним средствима у Републици Србији од 2021. године по кварталима

Из кредита се најчешће плаћају станови. У првом кварталу 2024. године 18% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је на приближно истом нивоу као у првом кварталу 2023. године.

График 9 приказује удео плаћања станова из кредита у Републици Србији по кварталима од 2021. до 2024. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.

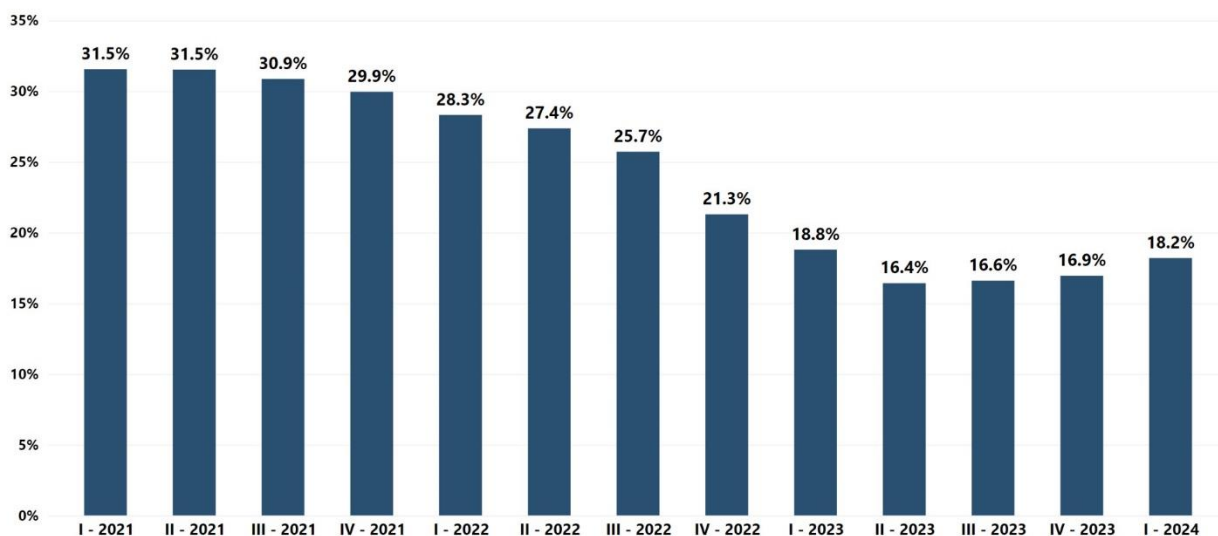


График 9: Удео плаћања станова кредитним средствима у Републици Србији од 2021. године по кварталима

У већим градовима у Србији у првом кварталу 2024. године, уз учешће кредитних средстава станови су прометовани у Граду Београду – у 25% уговора, затим у Нишу – 20%, у Новом Саду – 19% а у Крагујевцу – у 18% уговора (График 10).

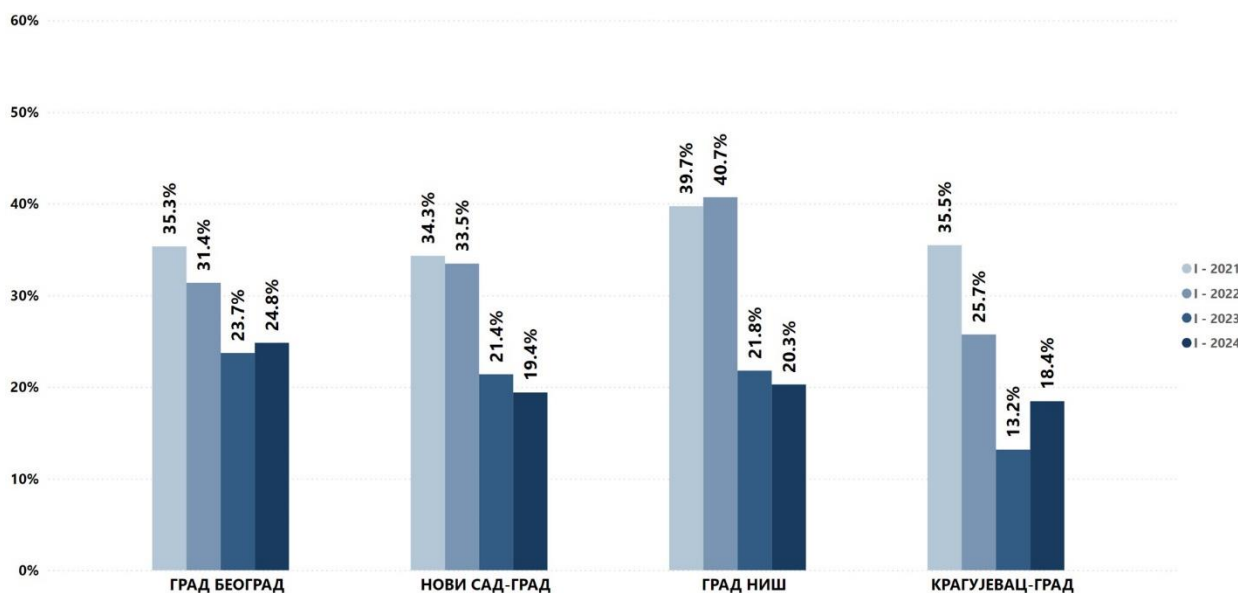


График 10: Удео плаћања станова кредитним средствима у већим градовима у првом кварталу од 2021. до 2024. године

УЧЕШЋЕ БРОЈА УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ ПРЕМА ВРСТАМА / ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у првом кварталу 2024. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 27%, што је на истом нивоу као у првом кварталу 2023. године.

После станова у првом кварталу 2024. године највише је прометовано пољопривредно земљиште 19%, затим грађевинско земљиште 15% и куће 12% (График 11).

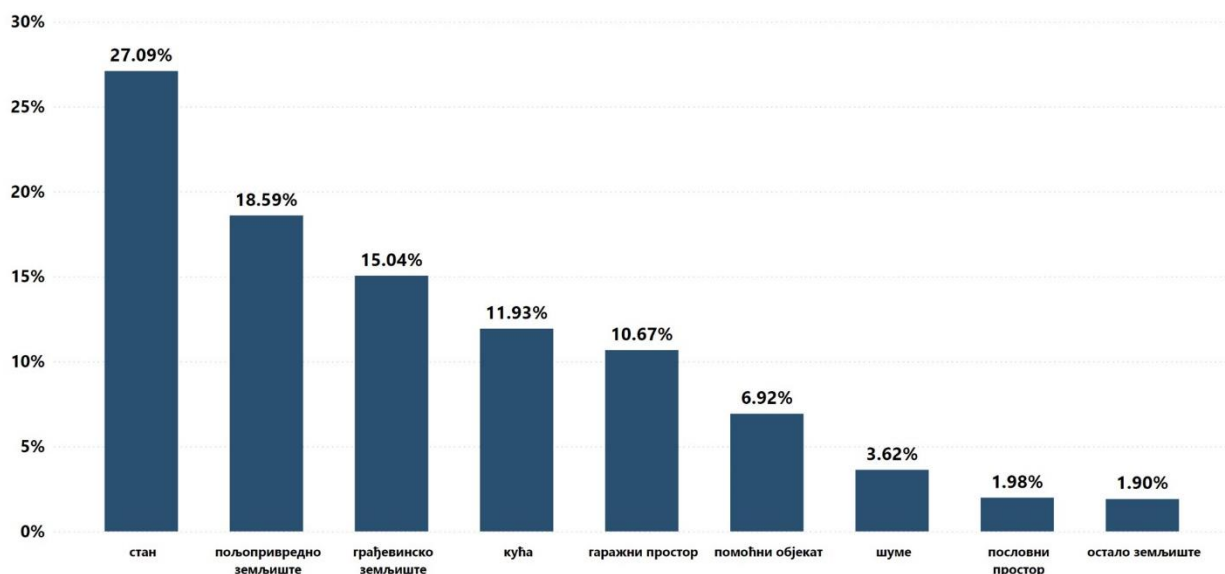


График 11: Удео броја уговора о купопродаји према врстама непокретности у укупном броју уговора о купопродаји у првом кварталу 2024. године

На следећим графицима је дат упоредни приказ заступљености врста/подврста непокретности у свим регистрованим уговорима о купопродаји у првом кварталу од 2021. до 2024. године.

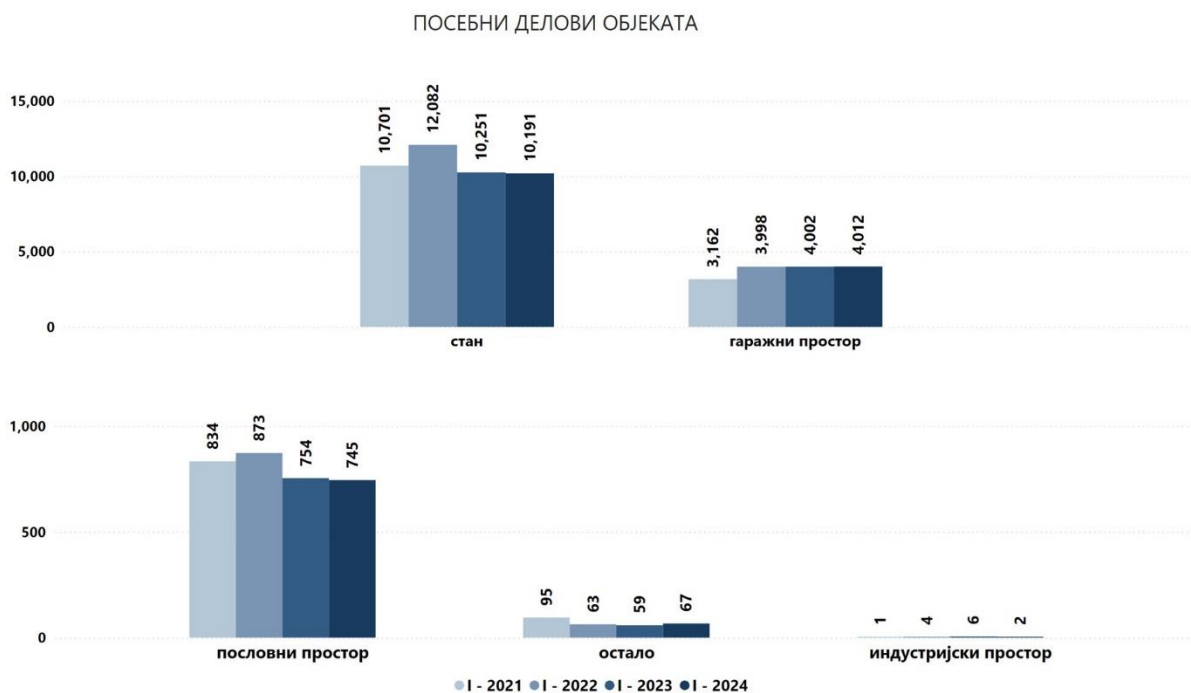


График 12: Број уговора у којима су учествовали посебни делова објеката у првом кварталу од 2021. до 2024. године

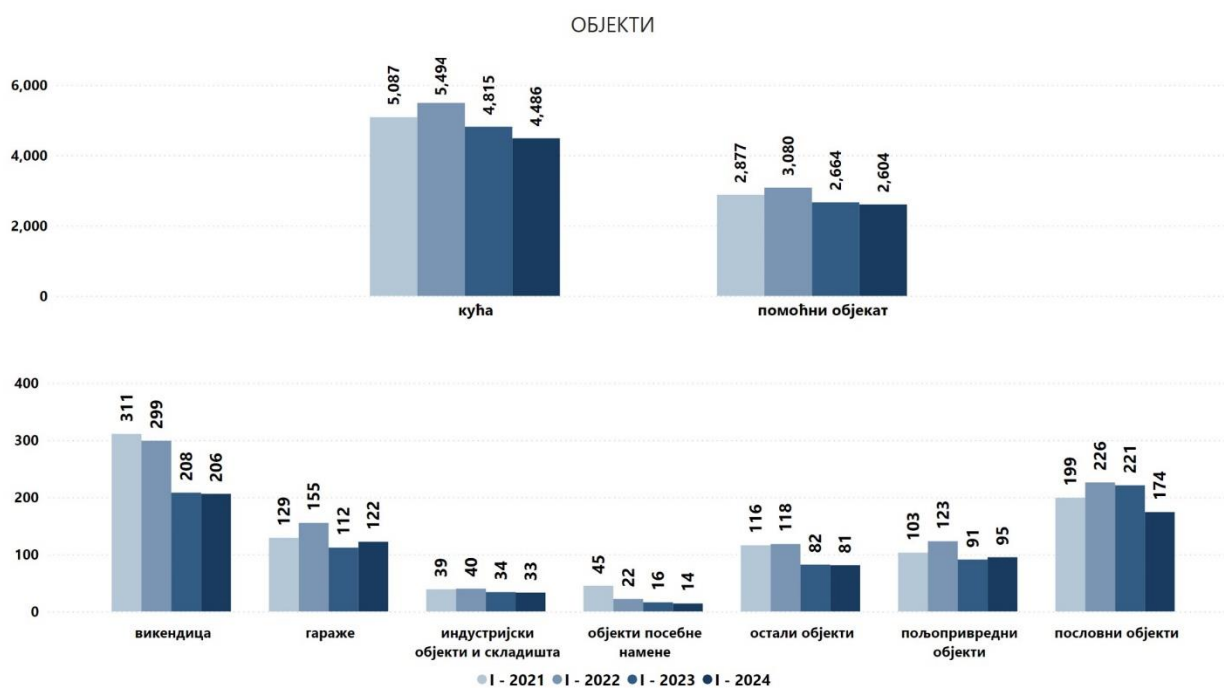


График 13: Број уговора у којима су учествовали објекти у првом кварталу од 2021. до 2024. године

ЗЕМЉИШТЕ

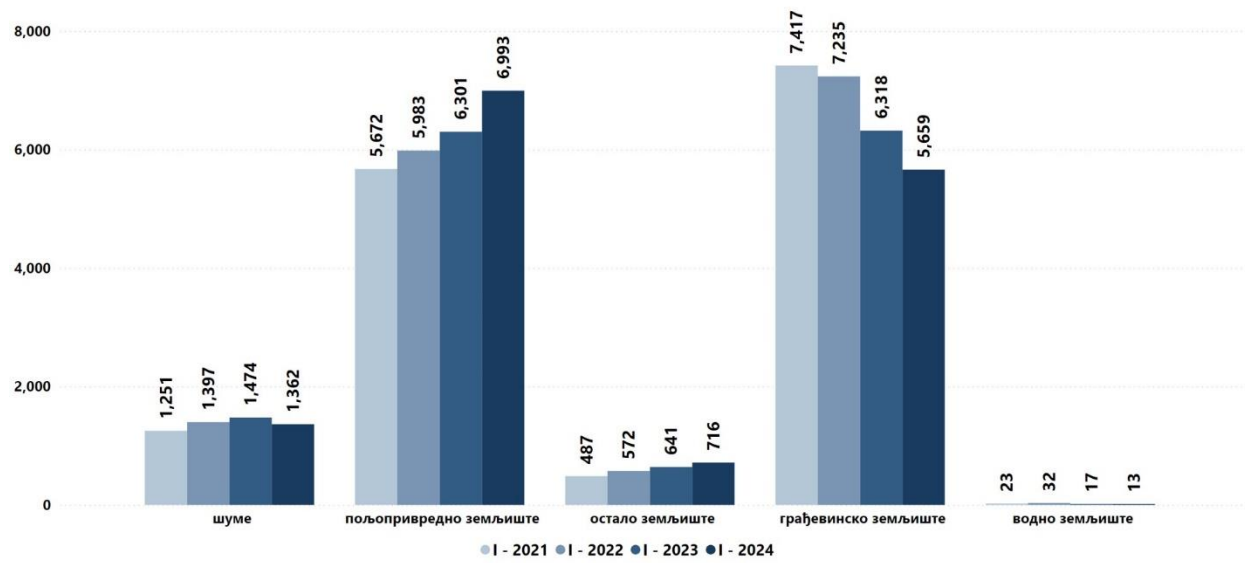


График 14: Број уговора у којима је учествовало земљиште у првом кварталу од 2021. до 2024. године

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Стан за који је издвојено највише новца у првом кварталу 2024. године је стан у новоградњи у износу од 1.226.888 евра, површине је 188 m² и налази се на градској општини Савски венац (Београд на води). На тој локацији прометован је и најскупљи квадрат стана у првом кварталу 2024. године и износи 10.350 евра по m².

Најскупља кућа продата је на градској општини Савски венац (Град Београд) за 3.182.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на градској општини Врачар (Град Београд) за 11.500 евра, површине 20 m², а највиша уговорена цена пословног простора од 3.098.790 евра, површине 332 m², оставрена је на градској општини Савски венац (Град Београд).

Најскупље гаражно место по цени од 73.000 евра прометовано је на београдској општини Врачар.

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је на територији Града Новог Сада (катастарска општина Руменка) по цени од 50 евра/m² за парцелу површине 1.096 m². Најскупље пољопривредно земљиште у Републици Србији за које је издвојено 2,2 милиона евра је на територији градске општине Палилула (Град Београд) и има површину од 115 ha.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ПРВОМ КВАРТАЛУ ОД 2021. ДО 2024. ГОДИНЕ НА ПОДРУЧЈУ ЦЕНТРАЛНИХ ГРАДСКИХ ОПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА

Табела 10: Статистички параметри цена станова у првом кварталу од 2021. до 2024.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]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]		
КО Стари Град										
I-2021	2.247	1.096	4.500	113	5	2.626	1.376	3.276	62	8
I-2022	2.455	948	4.902	152	9	3.000	1.984	3.858	61	14
I-2023	3.088	1.538	4.778	103	25	3.186	1.996	4.645	85	6
I-2024	3.220	940	5.000	95	4	4.105	2.205	4.807	46	29
КО Врачар										
I-2021	2.027	946	3.654	123	2	2.188	1.200	4.292	131	4
I-2022	2.237	850	3.603	130	10	2.288	1.250	4.780	104	5
I-2023	2.813	1.093	4.650	108	25	2.843	1.338	4.782	101	24
I-2024	2.972	1.130	4.700	109	6	3.182	1.600	4.840	65	12
КО Савски Венац										
I-2021	1.807	753	3.125	57	12	3.033	1.320	8.729	304	-5
I-2022	2.050	1.035	3.313	79	13	3.310	1.030	9.115	349	9
I-2023	2.457	1.143	3.488	51	20	4.154	1.463	11.475	326	25
I-2024	2.685	1.250	4.320	54	9	4.510	2.200	10.350	128	9
КО Нови Београд										
I-2021	1.686	945	2.962	374	10	2.205	949	3.682	143	-15
I-2022	1.935	745	3.857	452	15	2.357	960	3.510	317	7
I-2023	2.315	1.111	3.478	269	20	2.590	1.528	3.479	143	10
I-2024	2.455	850	4.365	266	6	3.030	1.450	4.370	129	17
КО Звездара										
I-2021	1.632	773	2.647	146	7	1.757	769	2.787	167	0
I-2022	1.767	680	3.140	192	8	1.932	625	3.080	177	10
I-2023	2.112	692	3.095	130	20	2.293	900	3.933	174	19
I-2024	2.277	800	3.815	125	8	2.230	1.090	3.848	140	-3
КО Палилула										
I-2021	1.439	587	2.835	138	6	1.994	900	3.316	57	23
I-2022	1.712	765	3.300	152	19	2.553	1.275	3.585	98	28
I-2023	2.122	1.000	3.573	113	24	2.104	1.058	3.222	33	-17
I-2024	2.222	910	3.750	74	5	2.525	1.118	3.725	58	20
КО Земун										
I-2021	1.487	632	2.098	116	8	1.818	926	2.314	344	6
I-2022	1.658	750	2.510	140	11	1.755	705	2.592	96	-3
I-2023	2.021	887	2.956	77	22	2.200	849	3.119	91	25
I-2024	2.195	972	3.500	111	9	2.410	900	3.323	147	10
КО Вождовац										
I-2021	1.470	605	2.647	219	14	1.938	953	2.719	241	11
I-2022	1.616	680	2.758	216	10	2.040	737	2.937	198	5
I-2023	1.939	645	2.969	158	20	2.056	1.000	3.124	138	1
I-2024	2.155	600	3.715	150	11	2.490	1.420	3.745	125	21
КО Чукарица										
I-2021	1.308	636	2.228	166	4	1.676	1.000	2.771	51	2
I-2022	1.542	610	2.500	162	18	1.595	682	2.830	60	-5
I-2023	1.732	980	2.381	96	12	1.932	609	3.182	64	21

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]		
I-2024	1.965	715	3.395	116	13	2.745	1.365	4.050	87	42
КО Стара Раковица										
I-2021	1.124	685	1.649	86	9	1.331	800	1.657	24	7
I-2022	1.315	818	1.683	82	17	1.617	1.105	1.967	33	21
I-2023	1.686	935	2.071	21	28	1.510	1.103	2.204	23	-7
I-2024	1.757	930	2.643	60	4	2.193	1.445	2.662	58	45

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										
I-2021	1.459	408	4.500	2.118	8	1.981	600	8.729	1.859	12
I-2022	1.680	400	4.902	2.237	15	2.165	600	9.115	1.940	9
I-2023	2.013	408	4.778	1.656	20	2.465	604	11.475	1.716	14
I-2024	2.122	400	5.000	1.602	5	2.400	600	10.350	1.560	-3
Нови Сад										
I-2021	1.255	382	2.087	649	6	1.302	551	2.218	523	7
I-2022	1.517	555	2.720	733	21	1.505	525	3.083	564	16
I-2023	1.928	714	3.333	468	27	1.723	595	3.479	375	14
I-2024	1.932	650	3.545	440	0	1.935	650	3.740	534	12
Ниш										
I-2021	831	318	1.321	249	10	982	516	1.540	195	8
I-2022	1.020	350	1.750	239	23	1.003	380	2.000	249	2
I-2023	1.221	483	2.036	188	20	1.351	690	2.009	110	35
I-2024	1.208	357	1.815	194	-1	1.475	555	2.263	161	9
Крагујевац										
I-2021	772	417	1.254	138	5	1.011	474	1.383	86	3
I-2022	810	390	1.288	162	5	1.065	763	1.605	132	5
I-2023	975	479	1.402	90	20	1.332	898	1.665	93	25
I-2024	1.047	500	1.635	102	7	1.358	865	1.780	175	2

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 првом кварталу 2024. године приказане су табеларно (Табела 12).

Табела 12: Статистички параметри цена станова у новијим стамбеним комплексима

Назив стамбеног комплекса	„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.	
		[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]
Београд на води (Савски венац)	4.545	3.265	10.350	119
Нови Дорћол (Стари град)	4.280	3.643	4.807	34
Ластавице (Нови Београд)	3.230	2.663	3.885	71
Victory Gardens (Чукарица)	2.718	2.443	3.175	53
Вождов кварт (Вождовац)	2.630	2.525	2.782	23
Buena vista residence (Раковица)	2.528	2.115	2.662	21
Вртови Церака (Раковица)	2.000	1.635	2.485	32
Woodstar residence (Звездара)	1.750	1.433	2.395	43
Sunnyville (Палилула)	1.675	670	2.325	129
Square garden (Нови Сад)	1.892	1.545	2.065	64
Блок Д (Нови Сад)	1.847	1.490	2.780	19
Tesla Palace (Крагујевац)	1.490	1.305	1.748	36
Зелена оаза (Крагујевац)	1.395	1.215	1.478	22
Нови Бубањ (Крагујевац)	1.165	932	1.430	33

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта (култура њива) на територији Републике Србије по окрузима за регион Војводине и по регионима за Град Београд, Јужну и Источну Србију и Шумадију и Западну Србију дати су табеларно (Табела 13).

Табела 13: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта – култура њива

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
Севернобачки округ							
I - 2021	9.550	9.550	10.400	4.100	14.800	21	190
I - 2022	10.000	10.200	8.700	2.850	20.000	25	219
I - 2023	11.700	12.300	10.000	4.100	24.350	29	173
I - 2024	10.650	11.250	10.450	4.200	24.950	27	182
Севернобанатски округ							
I - 2021	7.150	7.350	6.450	1.400	19.400	44	231
I - 2022	8.450	8.400	1.300	950	17.850	46	236
I - 2023	8.650	9.200	1.900	1.700	17.950	49	192
I - 2024	8.950	9.350	8.700	1.600	19.100	48	184
Средњобанатски округ							
I - 2021	6.900	6.700	10.000	650	14.000	41	357
I - 2022	7.200	7.300	6.100	800	16.500	42	304
I - 2023	7.550	7.750	8.700	1.000	17.600	45	295
I - 2024	8.900	9.050	10.450	1.050	22.200	43	317
Западнобачки округ							
I - 2021	9.000	8.900	8.700	1.100	18.050	36	273
I - 2022	9.700	9.950	12.150	1.450	18.750	35	266
I - 2023	11.350	11.900	10.500	1.750	20.900	39	287
I - 2024	11.600	12.450	8.700	1.750	27.150	45	222
Јужнобанатски округ							
I - 2021	6.850	6.850	6.950	700	21.265	47	477
I - 2022	7.950	8.250	17.000	800	20.850	51	436
I - 2023	8.700	9.200	10.500	850	21.500	49	383
I - 2024	8.900	9.650	4.700	1.200	24.400	52	415
Сремски округ							
I - 2021	8.500	9.000	10.450	1.600	23.650	47	367
I - 2022	10.450	10.950	12.150	1.700	27.050	43	375
I - 2023	11.600	12.400	13.900	1.450	27.800	49	327
I - 2024	12.850	14.050	26.000	1.950	30.450	50	328
Јужнобачки округ							
I - 2021	10.800	10.750	8.700	1.850	28.500	39	501
I - 2022	12.150	12.000	16.500	1.450	31.000	41	460
I - 2023	13.900	14.250	17.350	2.650	30.000	41	415
I - 2024	14.500	14.600	13.900	2.450	31.150	41	344
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
I - 2021	3.750	4.850	10.000	450	24.350	81	823
I - 2022	4.050	5.400	10.000	500	25.000	79	844
I - 2023	4.300	5.900	5.000	500	25.700	81	946
I - 2024	4.000	5.700	5.000	500	25.600	85	1.052
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
I - 2021	2.750	3.500	5.000	250	19.050	81	659
I - 2022	3.000	4.000	5.000	300	20.000	87	742

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
I - 2023	2.900	3.900	5.000	300	19.400	86	870
I - 2024	3.150	4.150	5.000	300	18.750	83	1.080
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
I - 2021	4.650	6.400	2.000	1.000	21.150	76	134
I - 2022	4.800	7.300	5.000	1.400	30.800	95	131
I - 2023	6.000	7.650	6.000	1.000	29.850	85	146
I - 2024	7.950	9.150	14.000	1.050	24.400	65	172

***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 веб 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 првог квартала 2024. године укупно је забележено 43.022 прегледа података са месечним просеком од 14.341.

График 15 даје приказ броја прегледа података из РЦН-а по кварталима од 2020. до 2024. године:

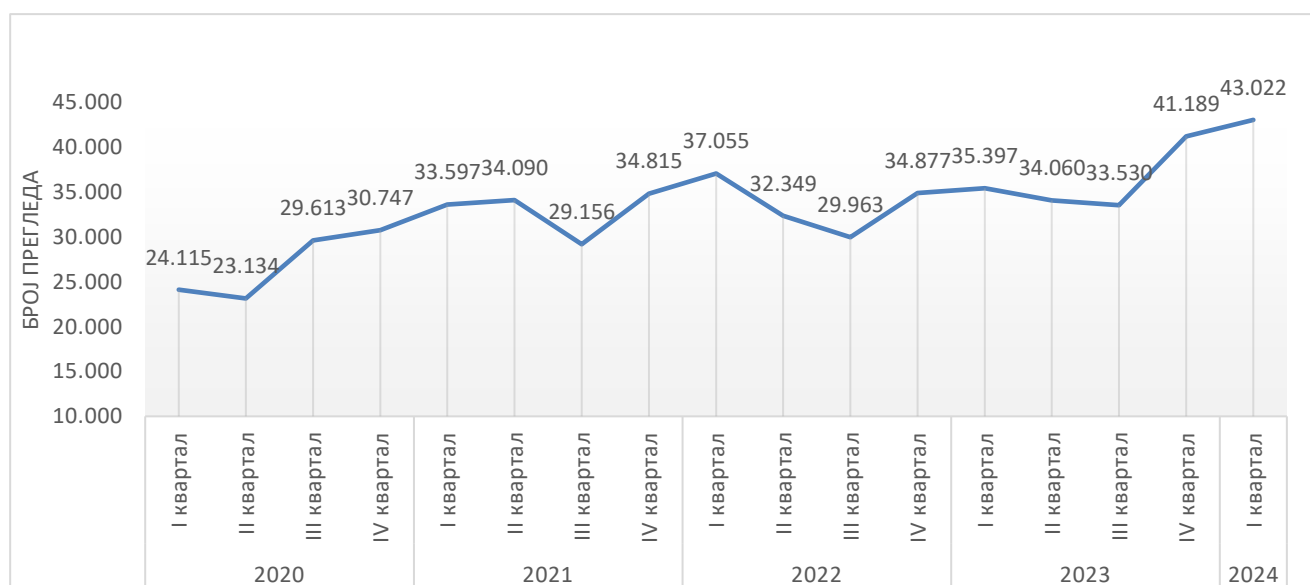


График 15: Број прегледа јавно доступних података из Регистра цена непокретности

Током првог квартала 2024. године формиран је 341 предмет – захтев за издавање података о оствареним прометима, што је за 9% 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 регистра – извора података.

ПРИЛОГ

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Територија	Земљиште							Објекти										Посебни делови објекта										Мешовити уговори	Укупно
	грађевинско земљиште	пољопривредн о земљиште	шуме	остало земљиште	водно земљиште	разноврсно земљиште	Укупно (земљиште)	кућа	викендица	стамбена зграда са више станова	пословни објекти	индустријски објекти и складишта	пољопривредн и објекти	објекти посебне	остали објекти	гараже	помоћни објекат	разноврсни објекти	Укупно (објекти)	стан	пословни простор	гаражни простор	остало	индустријски простор	разноврсни посебни делови објекта	Укупно (посебни делови објекта)			
У хиљадама EUR																													
I - 2024																													
ГРАД БЕОГРАД	60.699	7.235	101	1.248	0	458	69.741	36.963	1.327	345	12.881	0	50	0	839	106	2.340	12.353	67.205	479.636	42.240	31.018	122	0	41.881	594.897	18.968	750.810	
НОВИ САД-ГРАД	9.576	3.198	112	2	0	26	12.914	8.681	207	0	110	0	49	0	0	169	432	1.469	11.116	104.991	9.204	6.056	12	0	22.754	143.017	3.782	170.828	
ГРАД НИШ	3.355	288	33	208	0	22	3.905	3.455	0	0	353	80	0	0	29	14	195	4.212	8.339	24.872	1.253	478	0	0	5.688	32.291	1.252	45.787	
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.710	370	17	4	0	94	2.195	2.798	91	0	5	0	0	0	0	0	55	198	3.147	18.355	2.408	645	0	0	5.032	26.440	481	32.264	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	114.641	64.573	2.467	3.509	19	7.252	192.462	122.534	5.199	3.500	23.379	2.303	3.088	220	1.472	393	5.601	32.337	200.026	834.376	72.619	44.468	287	50	106.936	1.058.734	86.841	1.538.063	
I - 2023																													
ГРАД БЕОГРАД	32.955	3.314	143	1.948	0	633	38.993	38.488	487	908	9.839	288	10	0	19	32	894	19.141	70.106	533.855	42.840	32.923	102	0	70.282	680.001	30.386	819.486	
НОВИ САД-ГРАД	8.841	1.632	0	17	0	47	10.537	12.752	275	174	5.809	0	0	0	130	46	368	2.041	21.595	99.141	15.623	6.315	13	0	15.281	136.374	8.110	176.616	
ГРАД НИШ	2.348	100	0	1	0	12	2.461	3.678	10	389	64	0	0	0	33	13	83	2.417	6.687	19.296	1.841	197	27	206	3.861	25.428	974	35.550	
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.688	222	29	0	0	62	2.001	3.568	57	0	1.672	94	0	0	0	0	3	326	5.719	11.960	1.159	512	0	0	4.819	18.449	547	26.717	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	105.350	52.854	2.915	4.167	20	7.626	172.931	126.781	3.477	3.943	27.097	2.809	595	378	473	154	2.889	40.656	209.251	856.171	83.071	45.005	280	472	127.202	1.112.200	84.017	1.578.400	
I - 2022																													
ГРАД БЕОГРАД	56.337	1.502	124	257	0	512	58.732	35.505	803	3.142	18.368	620	59	0	39	0	257	7.354	66.146	560.815	31.920	35.696	119	0	36.285	664.835	25.259	814.972	
НОВИ САД-ГРАД	11.454	1.387	0	25	0	97	12.964	13.803	669	750	7.235	300	40	0	0	52	211	3.258	26.318	119.727	10.483	5.047	0	0	10.594	145.852	5.967	191.100	
ГРАД НИШ	5.163	165	52	169	0	3	5.553	5.242	10	811	378	0	0	0	0	4	36	718	7.199	26.918	1.897	205	3	64	3.676	32.763	1.760	47.274	
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.496	434	131	0	0	41	2.101	3.761	70	445	0	23	0	0	50	0	1	114	4.463	14.338	985	306	0	0	3.134	18.763	652	25.980	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	139.571	46.514	2.039	1.200	25	6.077	195.428	133.750	4.477	6.964	42.326	4.311	3.040	1.215	748	140	3.253	24.272	224.497	890.633	80.858	45.340	153	64	79.688	1.096.735	86.270	1.602.930	
I - 2021																													
ГРАД БЕОГРАД	34.200	2.476	99	1.098	0	533	38.405	30.942	497	849	16.558	661	0	6	10	2	78	17.569	67.172	440.844	31.841	22.823	96	0	29.518	525.123	27.492	658.192	
НОВИ САД-ГРАД	15.653	1.555	0	26	0	25	17.259	13.552	650	165	775	0	400	20	461	41	449	5.007	21.520	80.021	7.281	2.273	66	0	10.270	99.913	10.941	149.633	
ГРАД НИШ	1.685	122	4	0	0	5	1.815	2.394	5	0	2.563	928	0	0	131	2	29	532	6.582	19.106	1.610	271	10	0	4.398	25.396	943	34.737	
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.880	145	21	2	0	30	2.077	2.590	18	0	550	0	0	0	0	0	20	418	3.596	9.247	1.399	178	0	0	2.551	13.375	432	19.479	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	96.014	45.292	1.555	1.609	5	6.453	150.928	109.808	5.181	2.719	30.983	3.199	2.041	192	2.182	110	1.893	48.541	206.849	682.999	71.853	28.282	233	58	66.607	850.032	86.726	1.294.535	
I - 2020																													
ГРАД БЕОГРАД	25.599	1.560	48	4	0	344	27.555	27.172	426	40	27.475	1.055	0	1	402	406	16	5.897	62.888	329.324	27.186	15.376	17	0	15.823	387.726	10.898	489.068	
НОВИ САД-ГРАД	3.410	1.411	38	0	0	8	4.867	6.980	69	105	2.089	0	0	728	1.360	0	890	1.160	13.381	71.433	11.253	1.348	6	0	6.328	90.369	6.755	115.373	
ГРАД НИШ	1.268	44	1	27	0	1	1.341	3.039	23	0	10.012	0	0	0	0	100	8	297	13.480	15.526	1.510	239	2	0	1.539	18.816	3.753	37.389	
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	786	132	4	0	0	32	955	857	30	0	699	160	0	0	0	0	15	285	2.046	7.909	481	42	0	0	1.297	9.728	646	13.374	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	50.740	36.543	651	330	12	4.166	92.443	78.113	2.557	492	48.622	2.099	331	1.573	2.191	908	1.931	18.847	157.662	517.979	51.886	18.307	32	183	32.892	621.279	48.908	920.291	

Износи у табели су у хиљадама евра. Приказани резултати у колони "Укупно" су сачуна ти без заокружених вредности