



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



РГЗ ИНДЕКС ЦЕНА СТАНОВА

Четврто тромесечје 2023.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

158,66

Фебруар 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 четвртом тромесечју (Т4) 2023. године је 158,66, што представља раст од 0,83% у односу на Т3 2023 када је индекс износио 157,36, (Слика 1). Подсетимо, реч је о базном индексу који узима вредност 100 у првом тромесечју 2019. године.

Тржиште станова у Србији након тренда интензивног раста цена у 2021. и 2022. години, искусило је успоравања раста цена у 2023. години. **У четвртом тромесечју 2023. године годишња стопа раста цена станова за Републику Србију износила је 5,75% (8,18% у Т3 2023, 10,85% у Т2 2023, Слика 2).** Посматрајући тромесечне стопе раста забележена је стабилизација цена, односно незнатни раст (0,48% у региону Војводине, 0,77% у Београду, Табела 3). Глобална економска и геополитичка дешавања у свету у 2023. години имали су утицаја на тржиште непокретности како у Европској унији тако и у Србији. Повећана инфлација, промене у монетарној политици централних банака и економске неизвесности довели су до опрезнијег приступа купаца и инвеститора на тржишту некретнина. Овај опрезан приступ резултирао је умеренијим растом цена и, у неким земљама, стагнацијом и падом. Иако је дошло до успоравања активности, тржиште некретнина у Србији показује знаке отпорности на шта указује постепена стабилизација цена непокретности. Пројекције економског раста у Србији до 2027. од стране међународних финансијских институција могу позитивно утицати на поверење инвеститора и купаца на тржишту некретнина и подржати стабилност тржишта непокретности у предстојећем периоду.

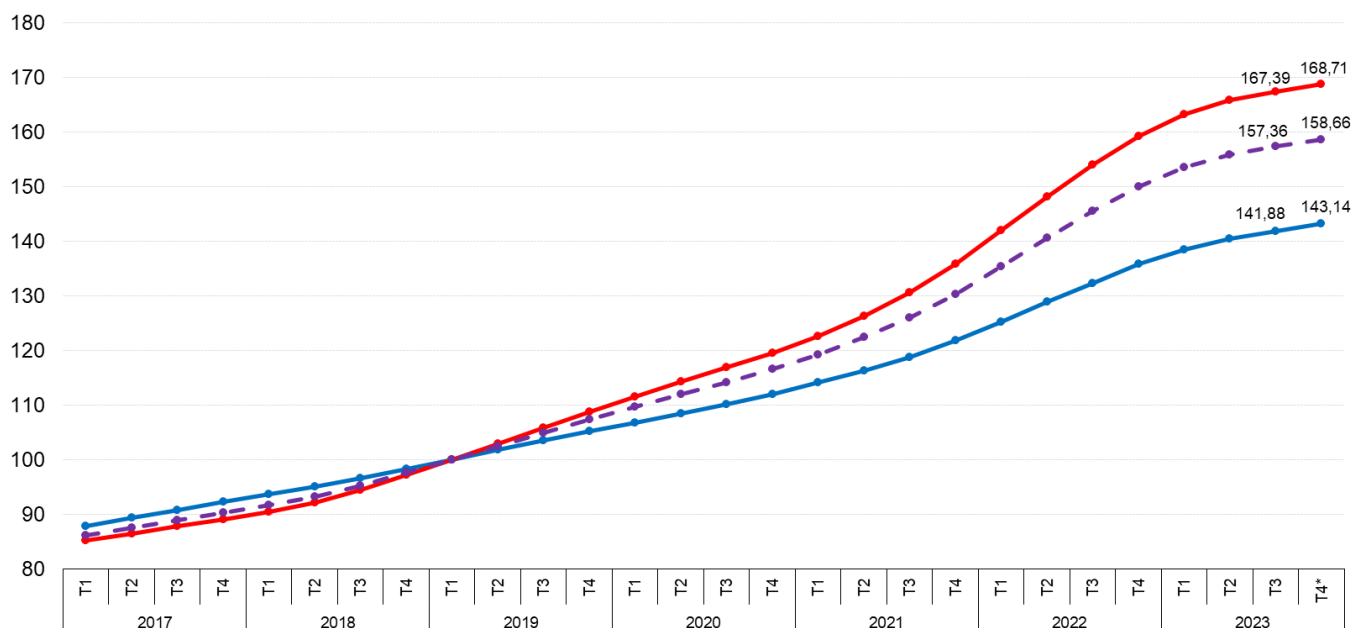
На основу РГЗ индекса цена станова, у четвртом тромесечју 2023. сегмент „староградње“ у Србији бележи међугодишњи раст цена од 5,93% (8,73% у Т3 2023) док је у сегменту „новоградње“ (куповина од инвеститора), раст цена износио 5,41% међугодишње (наспрам 7,19% у Т3 2023, Слика 2). Тромесечне стопе раста цена станова такође показују успоравање раста: у „новоградњи“ на 0,89% (наспрам 1,06% у Т3 2023, Слика 3), а у „староградњи“ раст од 0,79% (наспрам 0,97% у Т3 2023). Ниво цена у „новоградњи“ је, као и до сад, релативно виши у поређењу са „староградњом“ (Табела 5). Ниво индекса цена у Т4 2023. године, као и у претходном тромесечју, предњачи у региону Војводине (вредност индекса 166,16) и граду Београду (вредност индекса 160,83), Слика 4. Успоравање раста цена у Т4 2023. године забележено је у Војводини и Београду (са 7,52% у Т3 на 4,67% међугодишње у Т4 2023. у Војводини и са 8,36% на 5,79% међугодишње у граду Београду). Динамичнији раст оличен у релативно вишим стопама забележен је у региону Јужне и Источне Србије где годишња стопа раста у Т4 2023. износи 8,16% (10,42% у Т3 2023, Слика 5).

Након значајног пораста броја купопродаја у постпандемском периоду, у 2023. години се бележи тренд смањења купопродаја станова у поређењу са претходне две године. У четвртом тромесечју 2023. забележен је међугодишњи пад од -20,5% (након -18,4% међугодишње у Т3 2023. године, Слика 7). Укупна вредност прометованих станова у Т4 2023. износила је 870 милиона евра наспрам 1.219 милиона евра у истом периоду 2022. године. Када се анализирају подаци за треће тромесечје 2023. године, примећен је пораст у броју купопродајних уговора за 12% у последњем кварталу, како је приказано у Табели 4. Овај тренд може се приписати сезонским флукуацијама, где се у Србији традиционално највиша активност на тржишту непокретности региструје у последњем тромесечју године. Такође се може приметити да се активност на тржишту мерена бројем купопродаја налази на приближно истом нивоу као с краја 2019. и 2020. године, док је вредност тржишта на знатно вишем нивоу због пораста цена непокретности. На регионалном нивоу, регион Јужне и Источне Србије истакао се са најмањим падом у броју купопродаја станова, где је забележено смањење од -2,97% на годишњем нивоу у последњем кварталу 2023. године. С друге стране, најзначајније смањење обима купопродаје станова, од -32,15% на годишњем нивоу, евидентирано је у региону града Београду (Слика 6).

Годишња стопа промене у броју станова купљених уз кредитно финансирање у четвртом тромесечју 2023. је износила -36,41%, што и даље представља значајно међугодишње смањење али мањег интензитета у поређењу са падом у претходна три тромесечја (Слика 8). Укупно, 17% купљених станова током четвртог тромесечја 2023. било је финансирано кредитима, што представља незнатно повећање у односу на претходна два тромесечја 2023 године. Ипак, ова стопа је за четири процентна поена мања него годину дана раније (Слика 9).

Према индексима које је Еуростат објавио за трећи квартал 2023, у 10 од укупно 27 европских земаља забележен је пад цена стамбених непокретности на међугодишњем нивоу (највећи пад од -13,63% у Луксембургу, затим -10,23% у Немачкој, -6,98 у Финској, -4,23% у Шведској и -3,77% у Холандији).

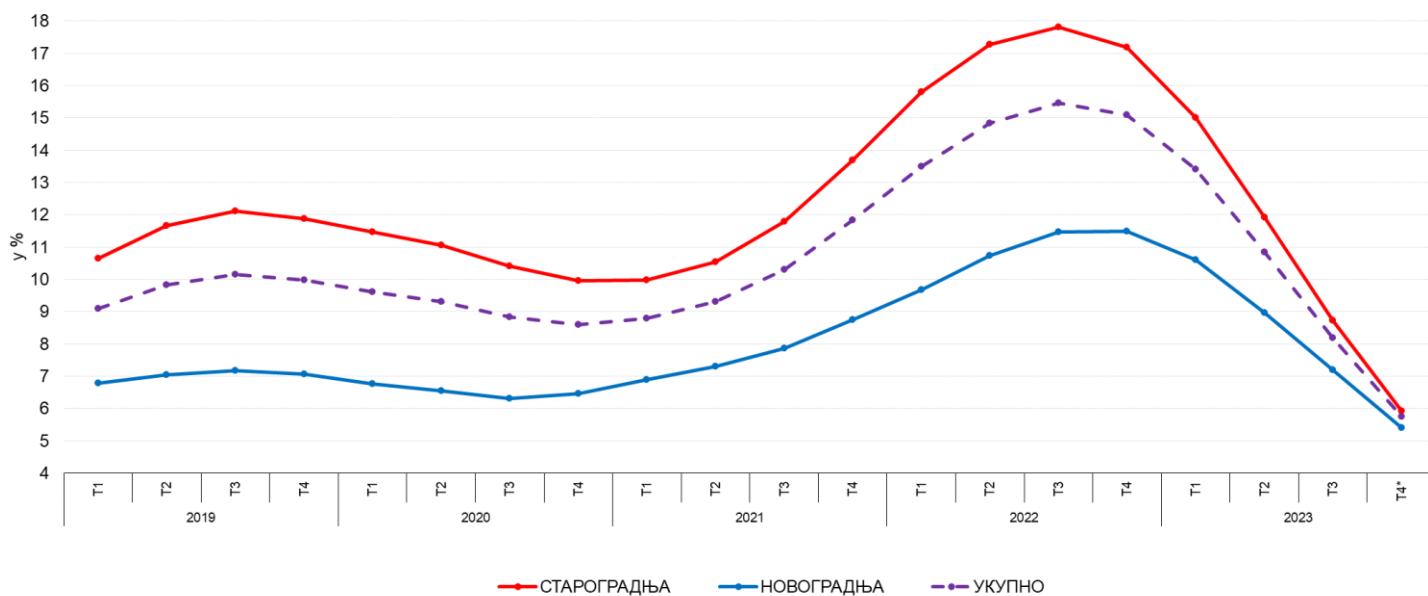
Индекс цена Европске уније, укупно 27 земаља, бележи благи пад цена већ два узастопна тромесечја, у Т3 2023. године износио је -1,00% међугодишње (-0,94% међугодишње у Т2 2023, Слика 11). Хрватска је имала највећи раст цена у ЕУ и бележи двоцифрену стопу раста од 10,87% међугодишње, ипак опет нижу у односу на претходна тромесечја (13,73% у Т2 2023). У региону, у трећем тромесечју међугодишњи раст цена забележен је такође у Бугарској 9,20%, Словенији 5,71%, Румунији 4,76%, у Мађарској 1,48%.



Извор података: РГЗ
*прелиминарни индекси

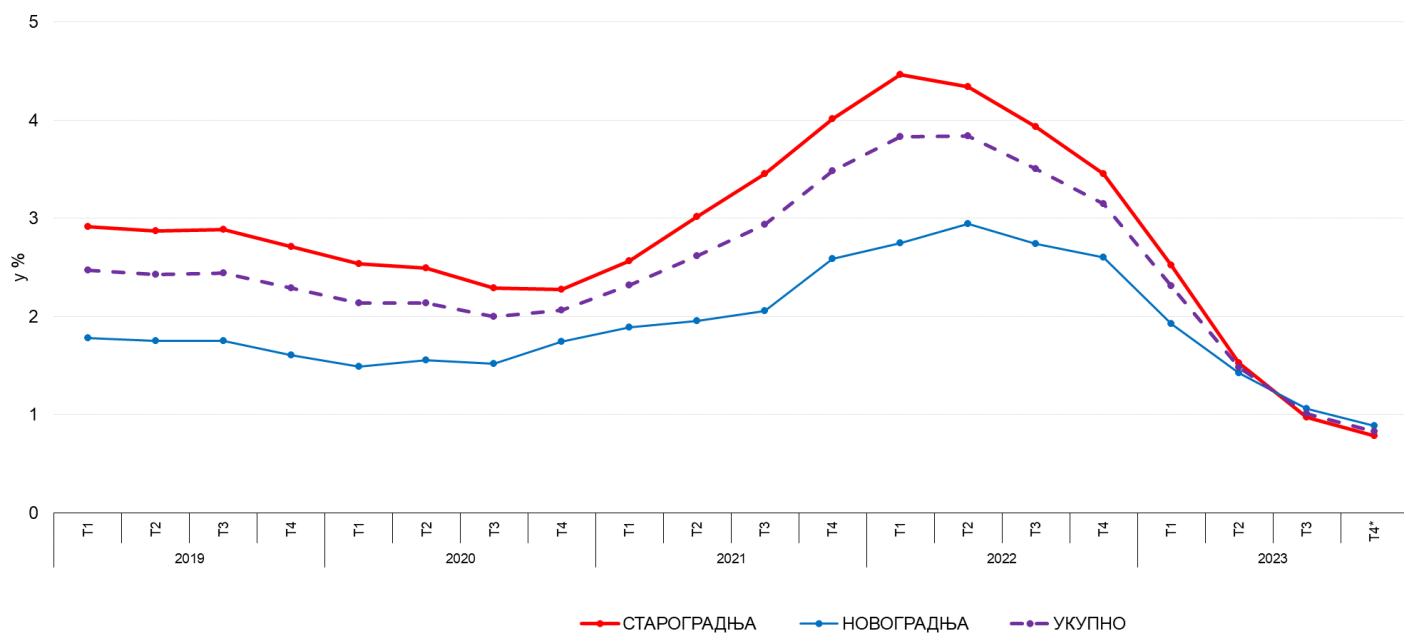
— NOVOGRADŃA — STAROGRADŃA - - - УКУПНО

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

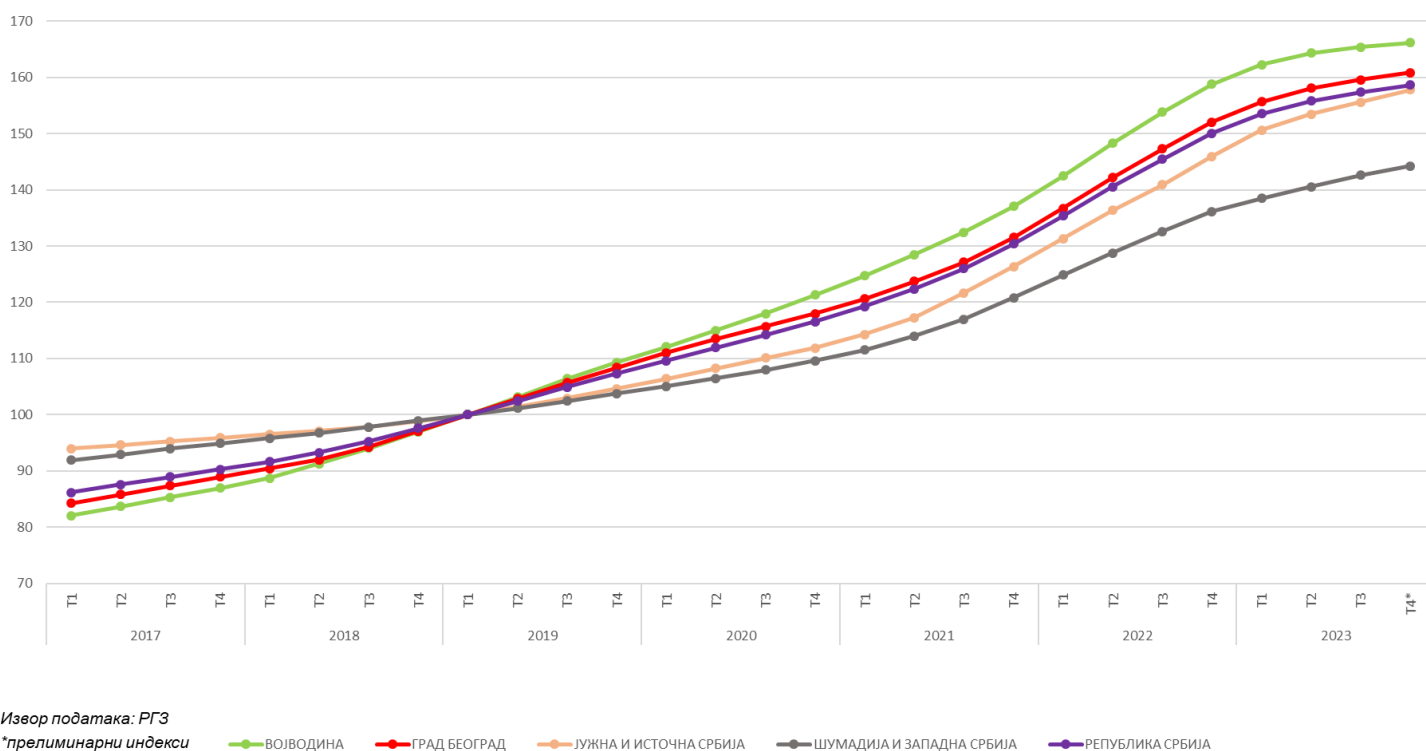


Извор података: РГЗ
*на основу прелиминарних индекса

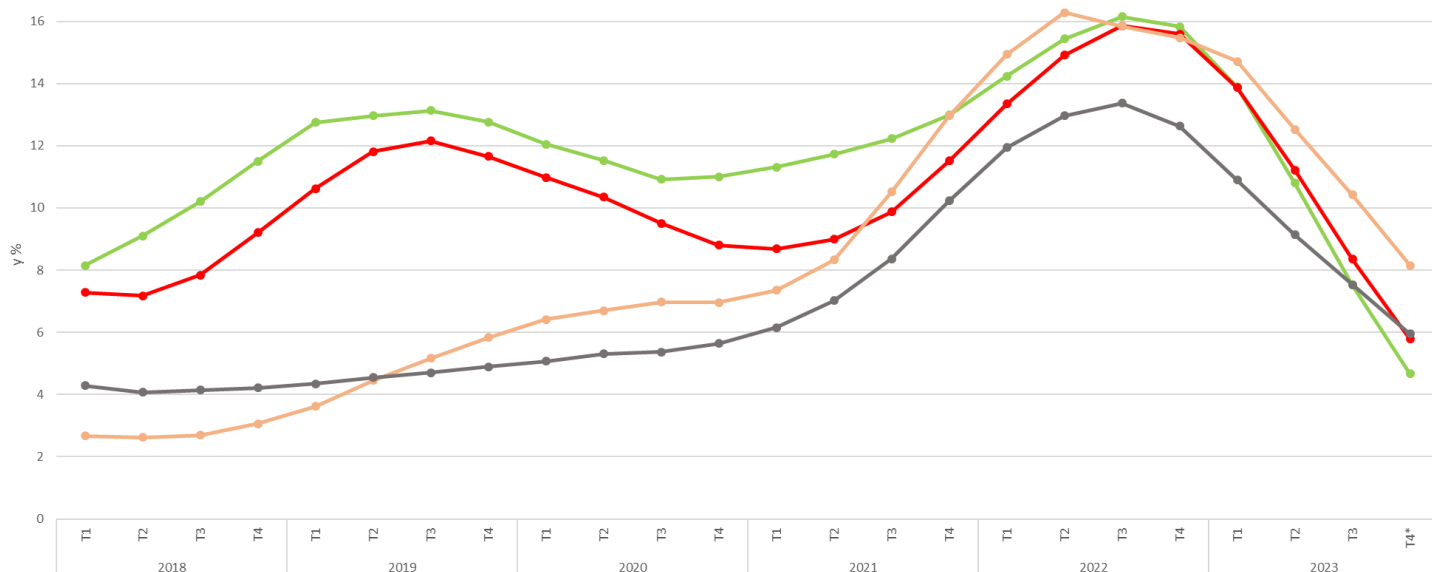
Слика 2. Годишње стопе раста цена станова: укупно за цело тржиште и сегменти „новоградња“ и „староградња“, у %



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

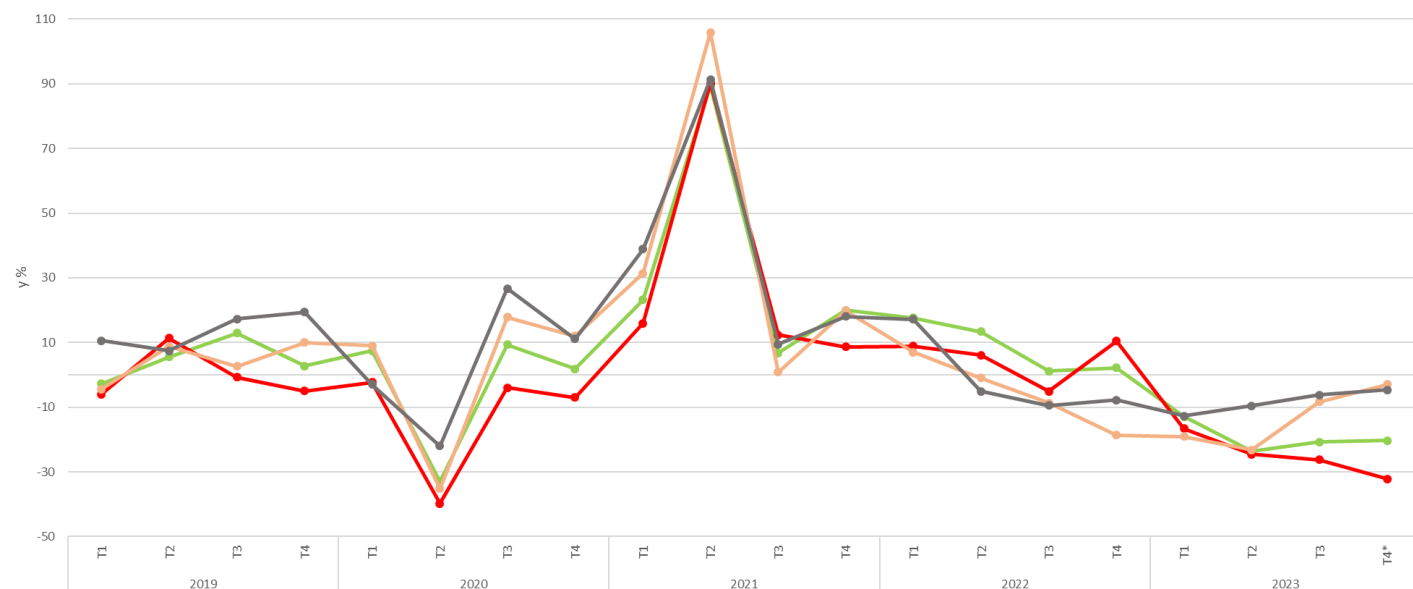


Извор података: РГЗ

*на основу прелиминарних индекса

ВОЈВОДИНА ГРАД БЕОГРАД ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА

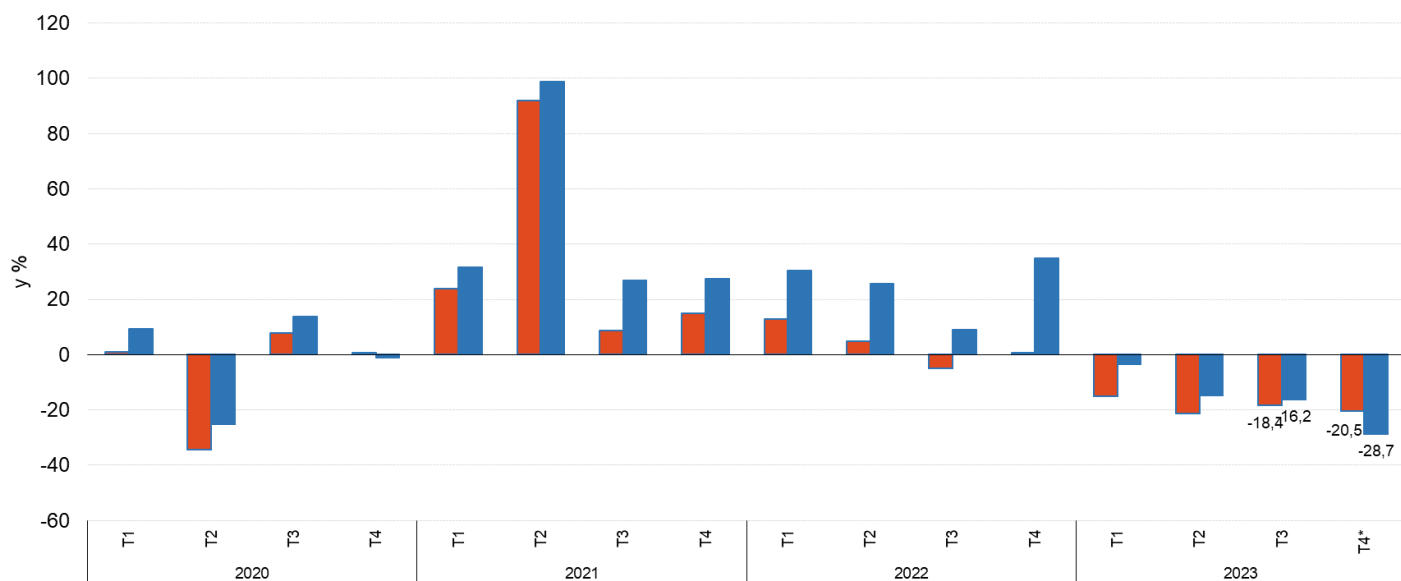
Слика 5. Годишње стопе раста цена станова по статистичким регионима, у %



Извор података: РГЗ

ВОЈВОДИНА ГРАД БЕОГРАД ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА

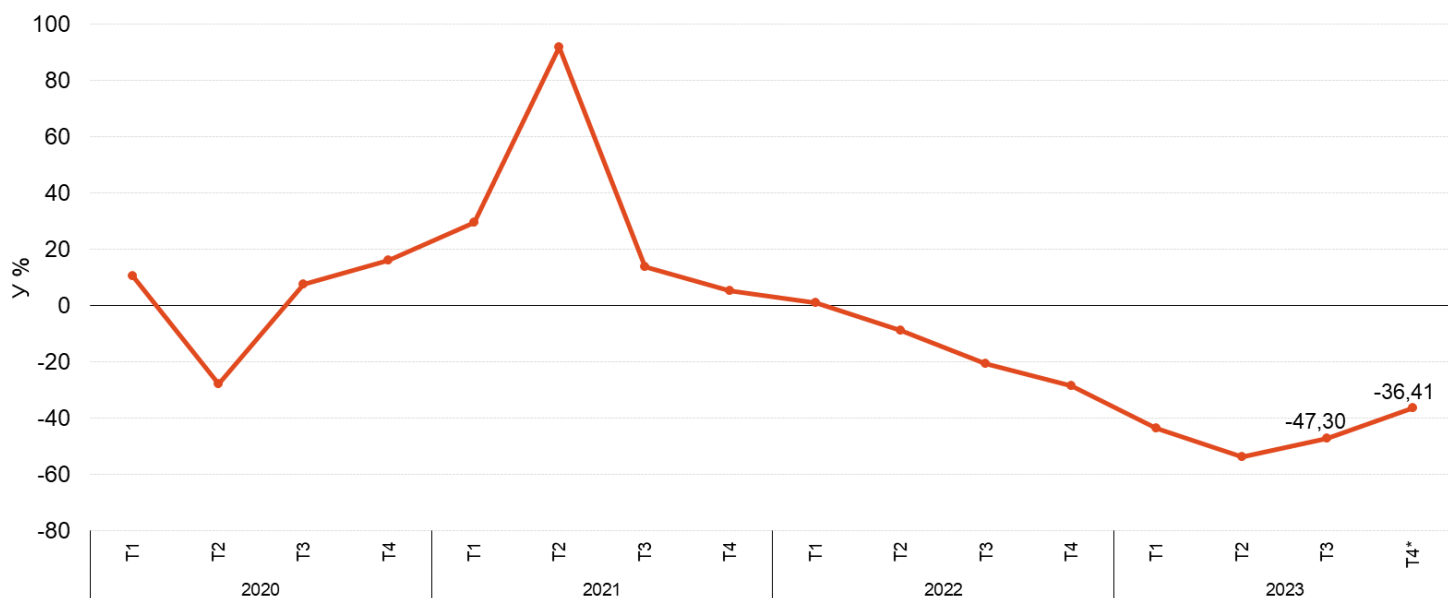
Слика 6. Годишње стопе раста броја купопродаја станова по статистичким регионима, у %



Извор података: РГЗ

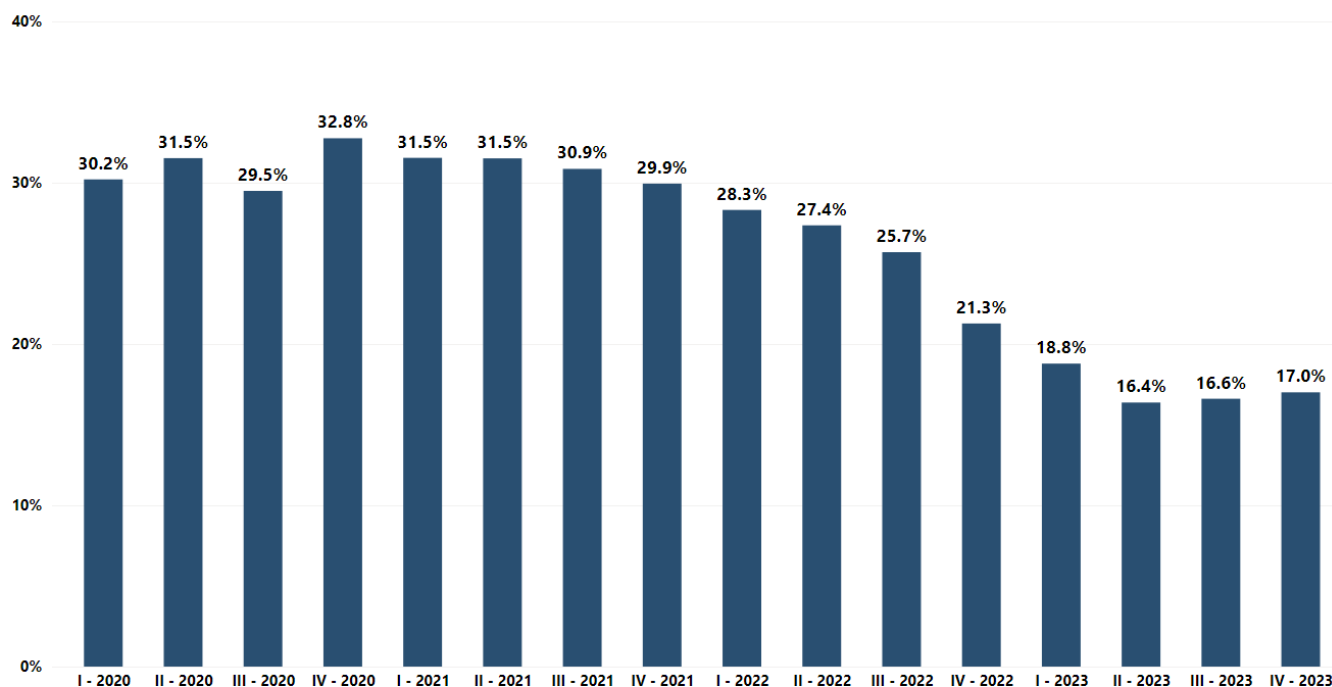
■ Број купопродаја станова ■ Вредност тржишта станова

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

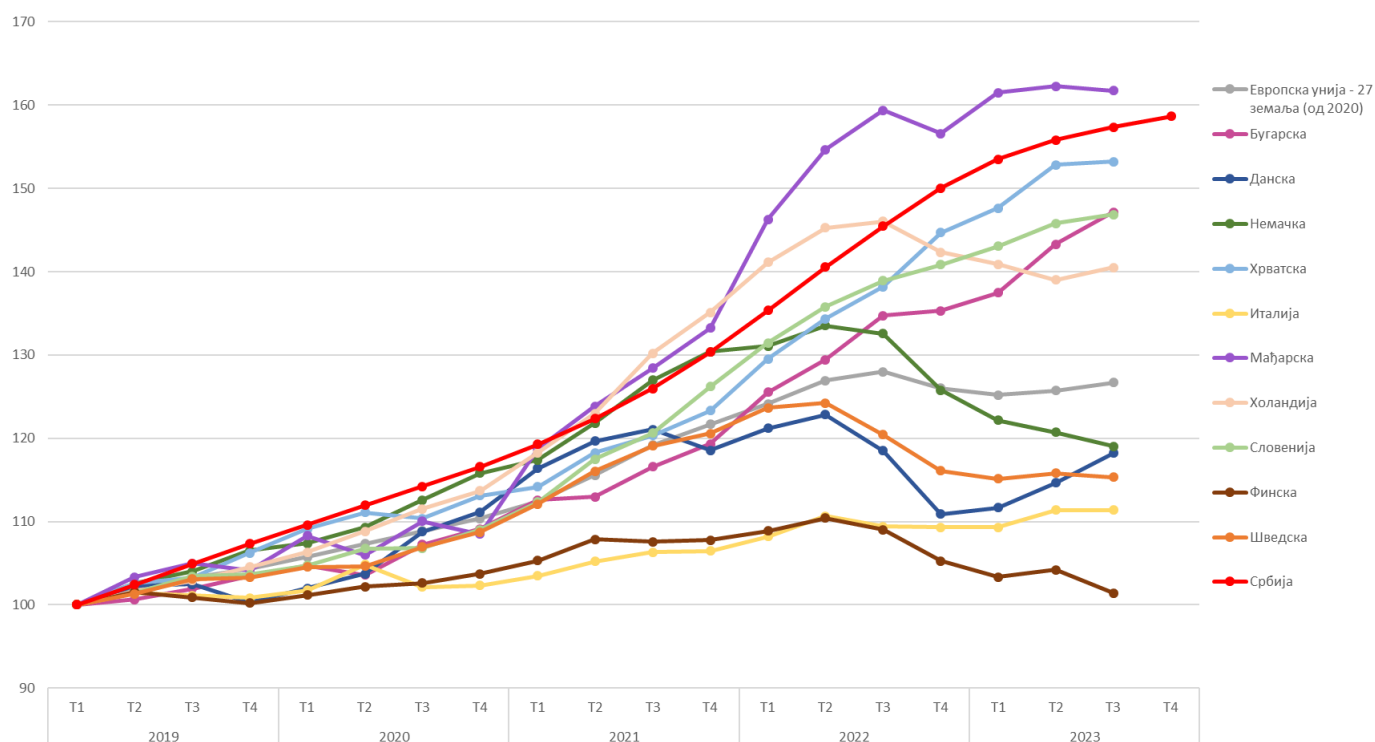


Извор података: РГЗ

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

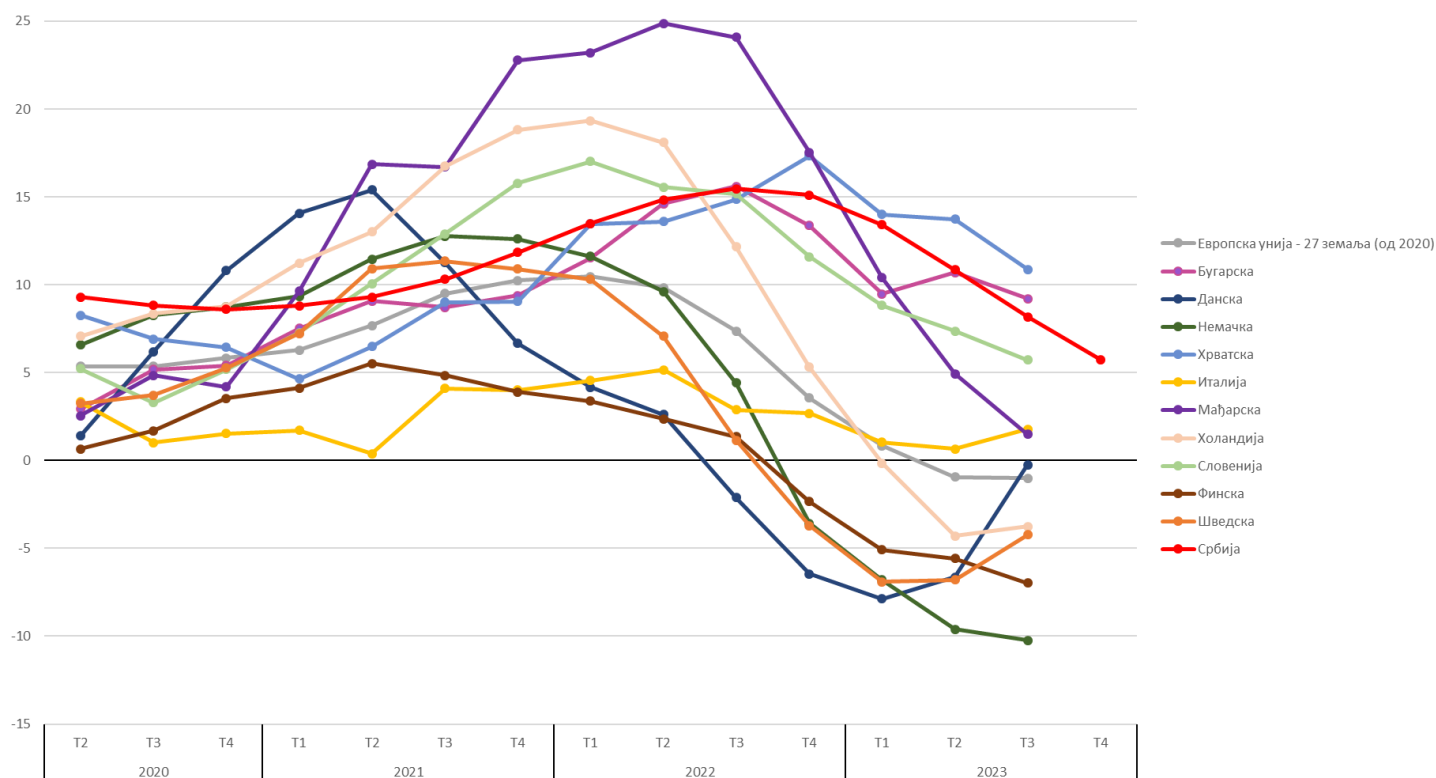


Слика 9. Удео куповине станова из кредита на територији Републике Србије, у %



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 31.12.2023. 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 %
2017	T1	87,80	85,15	86,19	87,81	78,49	82,01	85,26	83,61	84,26	95,95	93,00	94,00	89,34	93,94	91,90
	T2	89,30	86,47	87,58	89,24	80,29	83,67	86,99	85,08	85,83	96,45	93,70	94,64	90,89	94,57	92,94
	T3	90,77	87,77	88,95	90,65	82,07	85,31	88,68	86,53	87,38	96,96	94,40	95,27	92,41	95,17	93,94
	T4	92,22	89,05	90,29	92,03	83,82	86,92	90,34	87,97	88,90	97,47	95,08	95,89	93,90	95,74	94,92
2018	T1	93,64	90,38	91,66	93,40	85,83	88,69	91,97	89,39	90,40	97,97	95,76	96,51	95,36	96,23	95,84
	T2	95,05	92,12	93,27	94,75	89,17	91,28	93,59	90,95	91,99	98,47	96,44	97,12	96,80	96,65	96,72
	T3	96,60	94,40	95,26	96,07	92,77	94,02	95,57	93,36	94,23	98,96	97,27	97,84	98,21	97,52	97,83
	T4	98,25	97,17	97,59	97,81	96,39	96,92	97,76	96,66	97,09	99,46	98,51	98,83	99,19	98,70	98,92
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	101,75	102,87	102,43	102,26	103,63	103,11	102,19	103,28	102,85	100,89	101,73	101,45	100,67	101,48	101,12
	T3	103,53	105,84	104,93	104,61	107,44	106,37	104,41	106,50	105,68	101,82	103,44	102,89	101,29	103,34	102,43
	T4	105,19	108,71	107,33	106,93	110,72	109,29	106,41	109,71	108,41	102,74	105,55	104,59	101,83	105,31	103,76
2020	T1	106,76	111,47	109,62	109,28	113,73	112,05	108,10	112,85	110,98	103,65	107,83	106,42	102,56	107,08	105,07
	T2	108,42	114,25	111,96	111,85	116,90	114,99	109,76	115,91	113,49	104,60	110,12	108,25	103,44	108,93	106,49
	T3	110,07	116,87	114,20	114,29	120,24	117,99	111,37	118,55	115,72	105,89	112,20	110,07	104,39	110,76	107,93
	T4	111,99	119,53	116,56	117,24	123,77	121,31	113,15	121,05	117,95	107,22	114,24	111,87	105,62	112,82	109,62
2021	T1	114,11	122,60	119,26	120,33	127,40	124,73	115,19	124,14	120,62	108,53	117,18	114,25	107,12	115,07	111,54
	T2	116,34	126,30	122,38	123,28	131,62	128,47	117,21	127,90	123,70	110,09	120,94	117,27	109,18	117,80	113,97
	T3	118,73	130,66	125,97	126,10	136,25	132,42	119,57	132,04	127,14	112,18	126,48	121,64	111,25	121,52	116,96
	T4	121,80	135,90	130,36	129,02	141,93	137,06	123,10	136,99	131,53	114,33	132,54	126,37	114,01	126,30	120,84
2022	T1	125,15	141,97	135,35	132,16	148,75	142,48	126,85	143,10	136,71	117,40	138,43	131,31	116,93	131,21	124,86
	T2	128,83	148,13	140,54	136,05	155,74	148,30	130,69	149,56	142,14	121,10	144,17	136,36	120,06	135,71	128,75
	T3	132,36	153,95	145,46	139,79	162,31	153,80	134,27	155,72	147,29	124,67	149,22	140,91	123,25	140,05	132,59
	T4	135,80	159,27	150,04	143,38	168,07	158,75	137,48	161,45	152,03	130,27	153,93	145,92	126,07	144,13	136,11
2023	T1	138,42	163,29	153,51	146,06	172,10	162,27	139,90	165,88	155,67	135,54	158,35	150,62	127,94	146,86	138,46
	T2	140,39	165,78	155,79	148,08	174,16	164,31	141,92	168,56	158,09	137,36	161,67	153,44	129,80	149,06	140,51
	T3	141,88	167,39	157,36	149,65	174,89	166,36	143,35	170,12	159,60	138,23	164,47	155,59	131,57	151,37	142,57
	T4*	143,14	168,71	158,66	150,84	175,46	166,16	144,45	171,43	160,83	139,77	167,06	157,82	133,10	153,10	144,21

*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 %
2018	T1	6,65	6,14	6,35	6,37	9,35	8,15	7,87	6,91	7,29	2,11	2,97	2,67	6,74	2,44	4,29
	T2	6,44	6,53	6,50	6,17	11,06	9,10	7,59	6,90	7,18	2,09	2,92	2,62	6,50	2,20	4,07
	T3	6,42	7,55	7,09	5,98	13,04	10,21	7,77	7,89	7,84	2,06	3,04	2,70	6,28	2,47	4,14
	T4	6,54	9,12	8,09	6,28	15,00	11,50	8,21	9,88	9,21	2,04	3,61	3,07	5,63	3,09	4,21
2019	T1	6,79	10,64	9,10	7,07	16,51	12,75	8,73	11,87	10,62	2,07	4,43	3,62	4,87	3,92	4,34
	T2	7,05	11,67	9,82	7,93	16,22	12,96	9,19	13,56	11,81	2,46	5,49	4,46	4,00	5,00	4,55
	T3	7,17	12,12	10,15	8,89	15,81	13,14	9,25	14,07	12,15	2,89	6,34	5,16	3,14	5,97	4,70
	T4	7,06	11,88	9,98	9,32	14,87	12,76	8,85	13,50	11,66	3,30	7,15	5,83	2,66	6,70	4,89
2020	T1	6,76	11,47	9,62	9,28	13,73	12,05	8,10	12,85	10,98	3,65	7,83	6,42	2,56	7,08	5,07
	T2	6,56	11,06	9,30	9,38	12,81	11,52	7,41	12,23	10,35	3,68	8,25	6,70	2,75	7,34	5,31
	T3	6,32	10,42	8,83	9,25	11,91	10,92	6,67	11,31	9,50	4,00	8,47	6,98	3,06	7,18	5,37
	T4	6,46	9,95	8,60	9,64	11,79	11,00	6,33	10,34	8,80	4,36	8,23	6,96	3,72	7,13	5,65
2021	T1	6,88	9,98	8,79	10,11	12,02	11,32	6,56	10,00	8,69	4,71	8,67	7,36	4,45	7,46	6,16
	T2	7,30	10,55	9,31	10,22	12,59	11,72	6,79	10,34	9,00	5,25	9,83	8,33	5,55	8,14	7,02
	T3	7,87	11,80	10,31	10,33	13,32	12,23	7,36	11,38	9,87	5,94	12,73	10,51	6,57	9,71	8,37
	T4	8,76	13,70	11,84	10,05	14,67	12,98	8,79	13,17	11,51	6,63	16,02	12,96	7,94	11,95	10,24
2022	T1	9,67	15,80	13,49	9,83	16,76	14,23	10,12	15,27	13,34	8,17	18,13	14,93	9,16	14,03	11,94
	T2	10,74	17,28	14,84	10,36	18,33	15,44	11,50	16,94	14,91	10,00	19,21	16,28	9,97	15,20	12,97
	T3	11,48	17,82	15,47	10,86	19,13	16,15	12,29	17,93	15,85	11,13	17,98	15,84	10,79	15,25	13,36
	T4	11,49	17,20	15,10	11,13	18,42	15,83	11,68	17,86	15,59	13,94	16,14	15,47	10,58	14,12	12,64
2023	T1	10,60	15,02	13,42	10,52	15,70	13,89	10,29	15,92	13,87	15,45	14,39	14,71	9,42	11,93	10,89
	T2	8,97	11,92	10,85	8,84	11,83	10,80	8,59	12,70	11,22	13,43	12,14	12,53	8,11	9,84	9,13
	T3	7,19	8,73	8,18	7,05	7,75	7,52	6,76	9,25	8,36	10,88	10,22	10,42	6,75	8,08	7,53
	T4*	5,41	5,93	5,75	5,20	4,40	4,67	5,07	6,18	5,79	7,29	8,53	8,16	5,58	6,22	5,95

*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 %
2017	T1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	T2	1,71	1,55	1,61	1,63	2,29	2,02	2,03	1,76	1,86	0,52	0,75	0,68	1,73	0,67	1,13
	T3	1,65	1,50	1,56	1,58	2,22	1,96	1,94	1,70	1,81	0,53	0,75	0,67	1,67	0,63	1,08
	T4	1,60	1,46	1,51	1,52	2,13	1,89	1,87	1,66	1,74	0,53	0,72	0,65	1,61	0,60	1,04
2018	T1	1,54	1,49	1,52	1,49	2,40	2,04	1,80	1,61	1,69	0,51	0,72	0,65	1,55	0,51	0,97
	T2	1,51	1,93	1,76	1,45	3,89	2,92	1,76	1,75	1,76	0,51	0,71	0,63	1,51	0,44	0,92
	T3	1,63	2,48	2,13	1,39	4,04	3,00	2,12	2,65	2,44	0,50	0,86	0,74	1,46	0,90	1,15
	T4	1,71	2,93	2,45	1,81	3,90	3,08	2,29	3,53	3,04	0,51	1,27	1,01	1,00	1,21	1,11
2019	T1	1,78	2,91	2,47	2,24	3,75	3,18	2,29	3,46	3,00	0,54	1,51	1,18	0,82	1,32	1,09
	T2	1,75	2,87	2,43	2,26	3,63	3,11	2,19	3,28	2,85	0,89	1,73	1,45	0,67	1,48	1,12
	T3	1,75	2,89	2,44	2,30	3,68	3,16	2,17	3,12	2,75	0,92	1,68	1,42	0,62	1,83	1,30
	T4	1,60	2,71	2,29	2,22	3,05	2,75	1,92	3,01	2,58	0,90	2,04	1,65	0,53	1,91	1,30
2020	T1	1,49	2,54	2,13	2,20	2,72	2,53	1,59	2,86	2,37	0,89	2,16	1,75	0,72	1,68	1,26
	T2	1,55	2,49	2,13	2,35	2,79	2,62	1,54	2,71	2,26	0,92	2,12	1,72	0,86	1,73	1,35
	T3	1,52	2,29	2,00	2,18	2,86	2,61	1,47	2,28	1,96	1,23	1,89	1,68	0,92	1,68	1,35
	T4	1,74	2,28	2,07	2,58	2,94	2,81	1,60	2,11	1,93	1,26	1,82	1,64	1,18	1,86	1,57
2021	T1	1,89	2,57	2,32	2,64	2,93	2,82	1,80	2,55	2,26	1,22	2,57	2,13	1,42	1,99	1,75
	T2	1,95	3,02	2,62	2,45	3,31	3,00	1,75	3,03	2,55	1,44	3,21	2,64	1,92	2,37	2,18
	T3	2,05	3,45	2,93	2,29	3,52	3,07	2,01	3,24	2,78	1,90	4,58	3,73	1,90	3,16	2,62
	T4	2,59	4,01	3,48	2,32	4,17	3,50	2,95	3,75	3,45	1,92	4,79	3,89	2,48	3,93	3,32
2022	T1	2,75	4,47	3,83	2,43	4,81	3,95	3,05	4,46	3,94	2,69	4,44	3,91	2,56	3,89	3,33
	T2	2,94	4,34	3,83	2,94	4,70	4,08	3,03	4,51	3,97	3,15	4,15	3,85	2,68	3,43	3,12
	T3	2,74	3,93	3,50	2,75	4,22	3,71	2,74	4,12	3,62	2,95	3,50	3,34	2,66	3,20	2,98
	T4	2,60	3,46	3,15	2,57	3,55	3,22	2,39	3,68	3,22	4,49	3,16	3,56	2,29	2,91	2,65
2023	T1	1,93	2,52	2,31	1,87	2,40	2,22	1,76	2,74	2,39	4,05	2,87	3,22	1,48	1,89	1,73
	T2	1,42	1,52	1,49	1,38	1,20	1,26	1,44	1,62	1,55	1,34	2,10	1,87	1,45	1,50	1,48
	T3	1,06	0,97	1,01	1,06	0,42	0,64	1,01	0,93	0,96	0,63	1,73	1,40	1,36	1,55	1,47
	T4*	0,89	0,79	0,83	0,80	0,33	0,48	0,77	0,77	0,77	1,11	1,57	1,43	1,16	1,14	1,15

*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
2018	T1	8.761	423,69	2.157	83,81	4.204	267,47	858	24,17	1.542	48,25
	T2	9.512	467,71	2.479	94,68	4.317	289,05	990	28,85	1.726	55,13
	T3	10.155	497,58	2.496	93,45	4.721	309,32	1.152	34,67	1.786	60,14
	T4	11.555	631,90	2.963	118,71	5.511	417,00	1.091	31,34	1.990	64,84
2019	T1	8.575	473,52	2.099	86,91	3.951	304,97	820	24,54	1.705	57,10
	T2	10.354	576,07	2.615	106,56	4.807	377,29	1.077	32,43	1.855	59,79
	T3	10.782	586,59	2.819	118,04	4.686	362,63	1.182	35,98	2.095	69,94
	T4	11.858	717,86	3.043	140,25	5.239	451,70	1.200	37,71	2.376	83,20
2020	T1	8.663	519,27	2.254	101,24	3.861	330,75	894	27,79	1.654	59,49
	T2	6.793	400,68	1.754	76,56	2.893	247,52	698	22,63	1.448	53,97
	T3	11.628	669,97	3.082	132,78	4.498	400,99	1.393	41,63	2.655	94,58
	T4	11.958	708,93	3.100	140,27	4.874	430,78	1.344	41,02	2.640	96,85
2021	T1	10.722	684,04	2.776	122,80	4.475	442,69	1.174	36,38	2.297	82,16
	T2	13.030	861,11	3.320	156,33	5.502	556,51	1.437	47,15	2.771	101,11
	T3	12.653	834,87	3.291	159,05	5.052	519,63	1.404	46,34	2.906	109,85
	T4	13.742	906,31	3.718	185,87	5.297	540,00	1.611	55,96	3.116	122,48
2022	T1	12.091	890,33	3.267	175,32	4.884	562,03	1.255	46,68	2.685	106,28
	T2	13.670	1086,53	3.766	214,60	5.853	711,72	1.423	51,97	2.628	108,23
	T3	11.995	923,43	3.322	195,96	4.784	570,74	1.275	46,61	2.614	110,10
	T4	13.821	1219,1	3.803	227,15	5.859	825,99	1.312	52,46	2.847	123,46
2023	T1	10.257	858,00	2.842	177,50	4.053	535,00	1.014	40,50	2.349	104,00
	T2	10.744	915,00	2.887	168,00	4.381	592,00	1.096	46,00	2.382	108,00
	T3	9.827	777,00	2.638	157,00	3.536	455,00	1.178	47,00	2.475	115,00
	T4*	11.006	871,00	3.028	186,00	3.967	494,00	1.271	57,00	2.739	134,00

*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*						
T4 2021	850	1.560	2.390	1.000	1.860	3.130
T4 2022	955	1.890	2.960	1.320	2.300	4.150
T4 2023	1.065	2.030	3.160	1.220	2.220	3.720
Нови Сад						
T4 2021	970	1.390	1.850	1.060	1.380	1.790
T4 2022	1.195	1.800	2.500	1.230	1.610	2.200
T3 2023	1.260	1.900	2.570	1.420	1.880	2.450
Ниш						
T4 2021	630	965	1.205	750	995	1.230
T4 2022	750	1.195	1.630	980	1.270	1.620
T4 2023	750	1.280	1.680	940	1.430	1.810
Крагујевац						
T4 2021	610	815	1.040	865	1.030	1.205
T4 2022	650	930	1.295	1.000	1.265	1.620
T4 2023	720	1.070	1.390	1.110	1.380	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.