

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОЦЕНУ И ВОЂЕЊЕ
ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У I КВАРТАЛУ 2021. ГОДИНЕ



Април 2021.

САДРЖАЈ

УВОД	1
ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА.....	2
ОБИМ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ.....	3
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ – КВАРТАЛНИ ПРИКАЗ	6
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ У ГРАДОВИМА БЕОГРАД, НИШ, КРАГУЈЕВАЦ И НОВИ САД – КВАРТАЛНИ ПРИКАЗ	7
НАЧИН ПЛАЋАЊА	10
ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ.....	13
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ У ПРВОМ КВАРТАЛУ 2021. ГОДИНЕ.....	16
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА	18
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА	21

УВОД

Квартални извештаји о стању на тржишту непокретности објављени у претходном периоду указали су да је тржиште непокретности неосетљиво на утицај ширења вируса COVID – 19. Овај извештај који приказује стање у I кварталу 2021. године потврђује чињеницу да је тржиште непокретности у Републици Србији динамичније у односу на тржишта земаља у окружењу, односно да су у овом кварталу постигнути значајнији резултати од очекиваних.

Поред изражене регионалне неравномерности, тржиште непокретности у Републици Србији одликују и сезонски утицаји. Најчешће се утицај празника и одмора рефлектује и на тржиште непокретности током првог квартала, а даље је, из квартала у квартал, тржиште све живље и све динамичније. Први квартал 2021. године није изузетак од овог правила, с тим што овог пута осцилација на прелазу из четвртог у први квартал није била изражена у толикој мери као што је то био случај претходних година. У поређењу са првим кварталом 2020. године регистровано је скоро 40% више уговора, док је количина новца повећана за 41,8%. Судаћи по свим овим параметрима, а узимајући у обзир сезонски утицај на тржишту, може се очекивати да тржиште у 2021. години надмаши до сада постављене рекорде. Евидентан је и пораст броја прегледа јавно доступних података о промету непокретности и броја захтева за издавање извештаја о промету непокретности па, ако се по јутру дан познаје, очекује нас заиста добар дан.

За потребе праћења промена на тржишту непокретности, у извештају су у појединим сегментима представљени и подаци из 2019. и 2020. године који се, у погледу обима промета, могу разликовати у односу на раније објављене извештаје због редовног ажурирања базе података и процеса контроле и верификације података.

Извештај садржи основне информације о обиму тржишта, врстама непокретности у промету, начину плаћања, количини новца на тржишту, најскупље прометованим непокретностима, али и статистичке податке о промету пољопривредног земљишта и станова у I кварталу 2021. године. Приказани су и статистички извештаји о промету станова на најатрактивнијим локацијама.

ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

Јавном објавом података из Регистра цена непокретности (у даљем тексту: 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 (у даљем тексту: Завод) – Регистри РГЗ-а или директно на адреси <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>. На крају I квартала 2021. године број података о промету непокретности доступан на јавном увиду износио је 703.043.

Број регистрованих прегледа података на сајту Завода показује заинтересованост интересних група и јавности за праћење тржишта непокретности. Током I квартала 2021. године укупно је забележено 33.597 прегледа података са месечним просеком од 11.199, уз значајно повећање броја прегледа у марту 2021. године у односу на претходне месеце. Од 2014. године када су подаци о промету непокретности први пут стављени на јавни увид па до данас, апсолутни максимум у броју прегледа података на јавном увиду забележен је у месецу марту 2021. године и износио је 12.953. Број прегледа података из РЦН-а у I кварталу 2021. године је за 39% већи у односу на исти квартал претходне године. Графички приказ броја прегледа података из РЦН-а представљен је на графику 1.

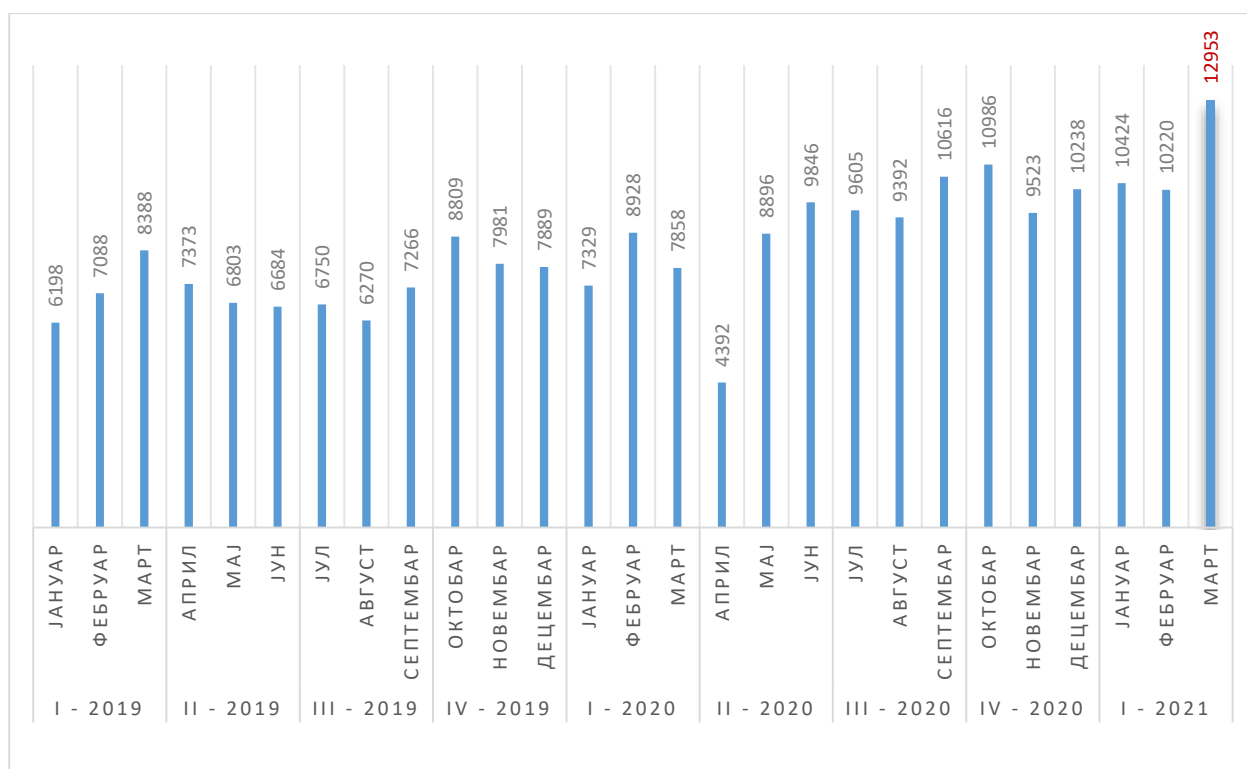


График 1: Приказ прегледа података из РЦН-а на интернет страници Завода у периоду од I-2019. до I-2021. године

Поред пораста броја прегледа јавно доступних података о промету, у порасту је и број захтева за издавање извештаја из РЦН-а. Током I квартала 2021. године поднето је 370 захтева, што је за 1,8 пута више од броја захтева у истом кварталу претходне године. Поред државних органа, корисници података из РЦН-а су лиценцирани проценитељи, банке, агенције за промет непокретности и друга правна лица чије је пословање базирано на подацима са тржишта.

ОБИМ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Током I квартала 2021. године јавни бележници и основни судови су Републичком геодетском заводу доставили 41.456 уговора, што је нешто више од 13.800 уговора месечно. Од укупног броја достављених уговора 21% су чинили уговори о поклону и размени, а 2% су документа која се не могу регистровати у РЦН-у. Удео уговора о поклону и размени одговара просечном уделу ових уговора у укупном броју. Удео уговора (документа) који се не могу регистровати у РЦН-у услед недостатака неког од обавезних података за регистрацију (нпр. цена, површина у промету и сл.) практично је идентичан уделу из претходних извештајних периода па се може речи да је удео од 2% уобичајен.

Број регистрованих уговора о промету непокретности по кварталима, за период од I-2019. до I-2021. године представљен је у табели 1, а по највећим градовима и збирно за Републику Србију на графику 2.

ТЕРИТОРИЈА	I-2019	II-2019	III-2019	IV-2019	I-2020	II-2020	III-2020	IV-2020	I-2021
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	22.684	26.859	28.565	31.388	23.090	20.094	34.298	34.548	32.203
ГРАД БЕОГРАД	5.972	7.378	7.351	7.997	6.057	5.039	7.964	8.527	8.108
ГРАД НИШ	612	788	859	932	667	538	1.092	1.083	870
КРАГУЈЕВАЦ	372	500	482	622	467	421	708	632	692
НОВИ САД	1.940	2.119	2.283	2.639	2.028	1.953	2.811	3.031	3.219

Табела 1: Број регистрованих уговора у периоду од I-2019. до I-2021. године

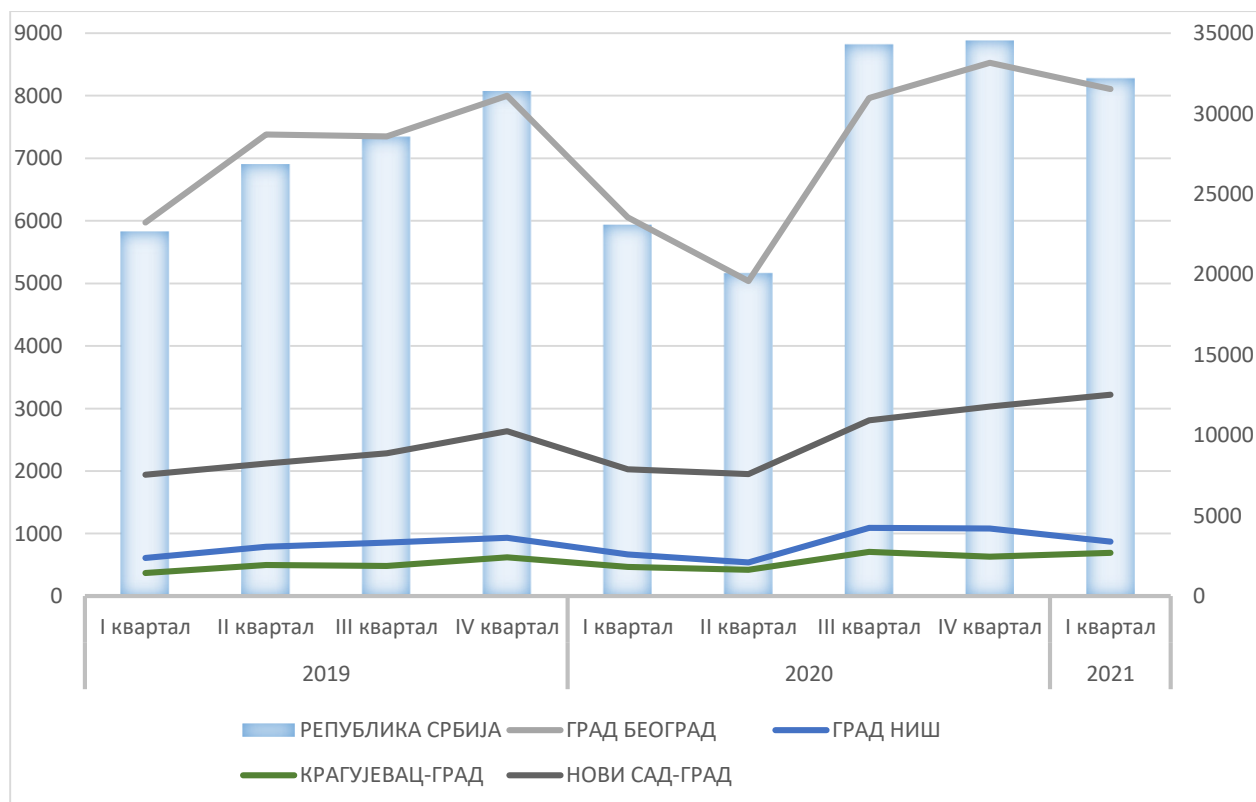


График 2: Број регистрованих уговора по највећим градовима (лева оса) и укупно у Републици Србији (десна оса) у периоду од I-2019. до I-2021. године

У I кварталу 2021. године је, у поређењу са истим кварталом претходне године, регистровано за 39,5% више уговора, при чему је највећи пораст у броју регистрованих уговора забележен у Новом Саду – 58,7%, у Крагујевцу – 48,2%, затим у Београду - 33,9% и у Нишу - 30,4%.

Трендови учешћа различитих врста непокретности у укупном промету, посматрано по кварталима од 2019. године, нису се значајније променили у I кварталу 2021. године. На месечном нивоу, у I кварталу 2021. године највише су се прометовали станове са преко 3.500 месечних купопродаја, грађевинско земљиште са 2.450 купопродаја, пољопривредно земљиште са преко 1.850 и стамбени објекти са близу 1.700 и др. Учешће станова у укупном промету од 28% представља смањење од 4% у односу на исти квартал претходне године, учешће грађевинског земљишта од 19% представља пораст од 4%, а пораст од 1% забележен је и код учешћа стамбених објеката и гаражних простора у укупном промету. Учешће различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Републици Србији у I кварталу 2021. године приказано је на графику 3.

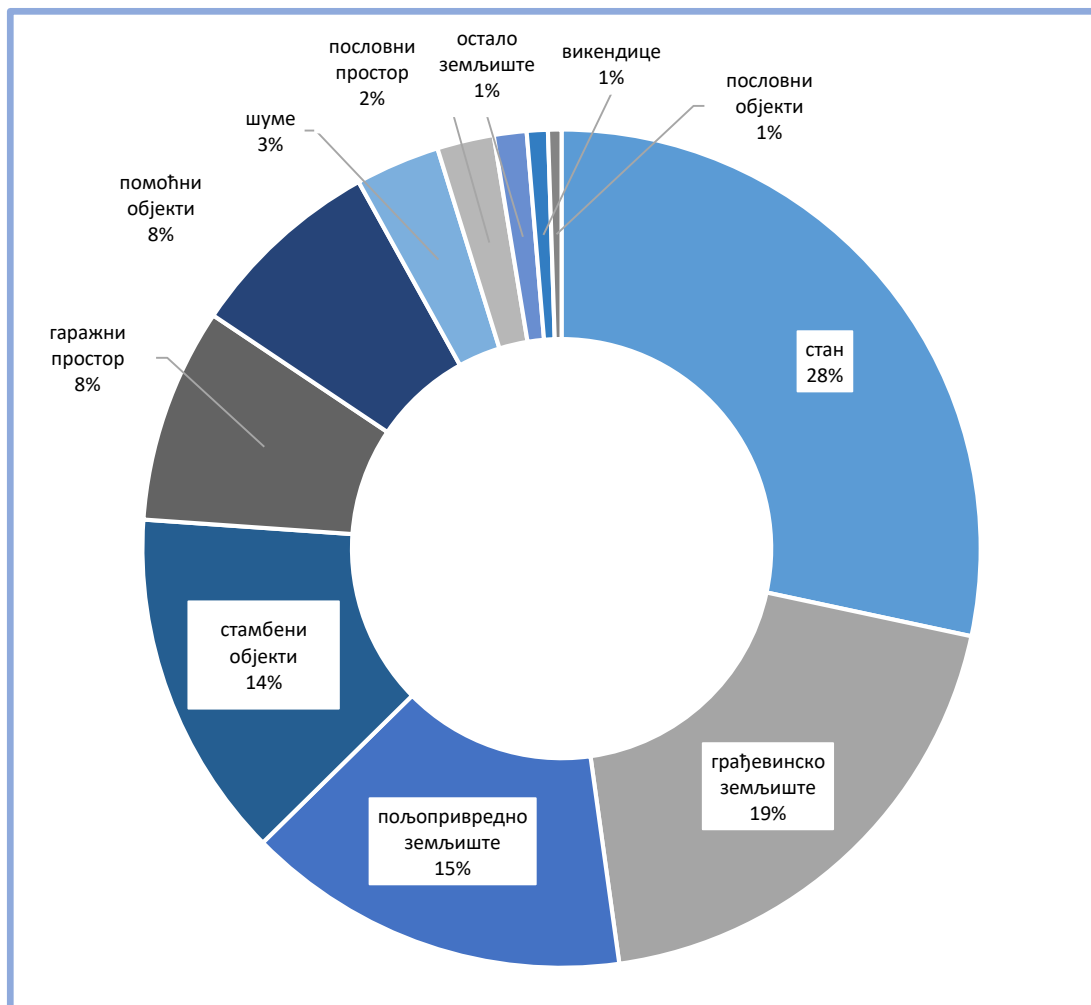


График 3: Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Србији у I кварталу 2021. године

Број прометованих непокретности у I кварталу 2021. године био је за 40,7% већи у односу на исти квартал претходне године, односно за 43,2% у односу на I квартал 2019. године. Промет свих врста и подврста непокретности већи је у I кварталу 2021. у односу на исти квартал претходне године.

У поређењу са I кварталом 2020. године, укупан промет земљишта на нивоу Републике Србије био је већи за 46,2%. Гледано на нивоу већих градова, највеће повећање у промету земљишта остварено је у Новом Саду - 92,3%, Београду - 68,6%, Крагујевцу - 49,7% и Нишу - 47,1%. Укупан промет објеката на нивоу Србије био је већи за 51,1%, при чему је највећи пораст забележен у Крагујевцу - 123,1%, затим у Новом Саду - 59,9%, у Београду - 44,9%, а најмање у Нишу - 31,5%. Промет посебних делова објеката у I кварталу 2021. године на нивоу државе био је већи за 30,4% у односу на исти квартал претходне године. Пораст промета посебних делова објеката по градовима био је уједначенији у односу на пораст промета земљишта и објеката - у Нишу за 39%, у Крагујевцу за 28,7%, у Београду за 23,1% и у Новом Саду за 18,8%.

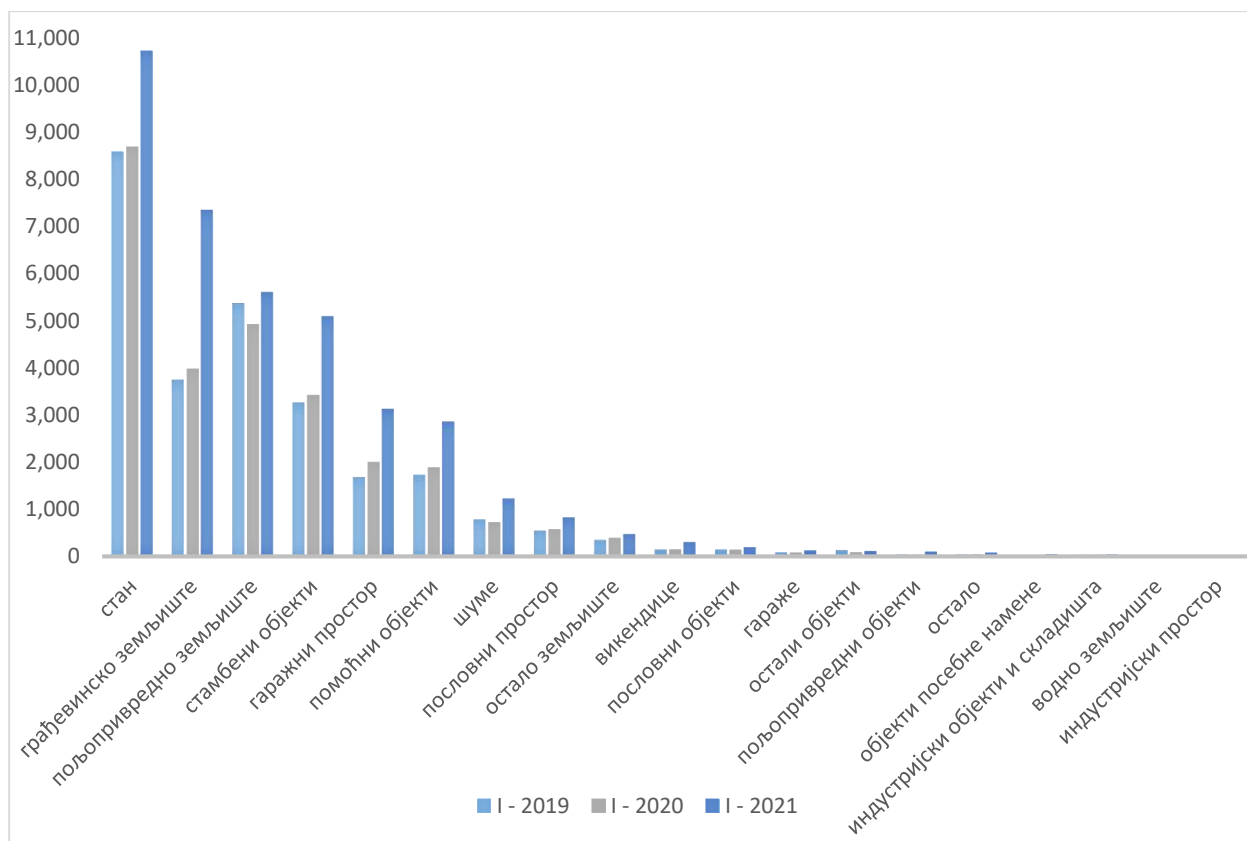


График 4: Преглед прометованих непокретности по врстама/подврстама у првом кварталу 2019., 2020. и 2021.

Детаљан преглед прометованих непокретности по врстама/подврстама у Републици Србији за период од I квартала 2019. до I квартала 2021. приказан је у табели 2, док је приказ прометованих непокретности у истом временском периоду у Београду, Нишу, Новом Саду и Крагујевцу приказан у табели 3.

ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ – КВАРТАЛНИ ПРИКАЗ

Период	Земљиште						Објекти										Посебни делови објекта						Укупно (непокретности у промету)
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	водно земљиште	остало земљиште	Укупно (земљиште)	стамбени објекти	викендице	гараже	пословни објекти	индустријски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	помоћни објекти	Укупно (објекти)	стан	пословни простор	индустријски простор	остало	гаражни простор	Укупно (посебни делови објеката)	
I - 2021	7.353	5.607	1.233	23	477	14.693	5.097	307	127	196	39	103	46	116	2860	8.891	10.721	829	1	84	3.133	14.768	38.352
IV - 2020	7.836	6.662	1.223	20	515	16.256	5.658	369	140	205	39	100	34	121	2992	9.658	11.984	773	5	70	3.129	15.961	41.875
III - 2020	8.160	6.292	1.280	18	593	16.343	6.250	522	161	188	31	92	12	131	3299	10.686	11.667	618	1	63	2.655	15.004	42.033
II - 2020	4.577	3.421	703	10	342	9.053	3.492	400	91	124	24	40	22	95	1876	6.164	6.825	427	2	38	1.642	8.934	24.151
I - 2020	3.982	4.928	728	14	395	10.047	3.423	153	82	144	37	37	25	92	1893	5.886	8.693	581	1	43	2.005	11.323	27.256
IV - 2019	5.104	7.209	1.136	20	560	14.029	4.624	259	119	167	41	58	24	241	2496	8.029	11.882	716	0	90	2.803	15.491	37.549
III - 2019	5.091	5.999	933	16	487	12.526	4.898	224	129	151	25	55	24	236	2556	8.298	10.828	577	0	85	2.093	13.583	34.407
II - 2019	4.900	5.326	914	17	447	11.604	4.422	250	110	171	44	39	29	213	2334	7.612	10.326	607	1	60	2.111	13.105	32.321
I - 2019	3.750	5.372	792	17	356	10.287	3.269	152	88	151	36	44	23	135	1735	5.633	8.586	552	2	43	1.685	10.868	26.788

Табела 2: Преглед прометованих непокретности по врстама/подврстама у Републици Србији у периоду од I-2019. до I-2021. године

ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ У ГРАДОВИМА БЕОГРАД, НИШ, КРАГУЈЕВАЦ И НОВИ САД – КВАРТАЛНИ ПРИКАЗ

Период	Земљиште						Објекти										Посебни делови објекта					Укупно (непокретности у промету)	
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	водно земљиште	остало земљиште	укупно (земљиште)	стамбени објекти	викендице	гараже	пословни објекти	индустријски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	помоћни објекти	укупно (објекти)	стан	пословни простор	индустријски простор	остало	гаражни простор		укупно (посебни делови објекта)
ГРАД БЕОГРАД																							
I - 2021	1.322	262	92	0	29	1.705	541	41	7	26	3	2	21	9	153	803	4.506	219	0	30	1.795	6.550	9.058
IV - 2020	1.524	269	79	0	27	1.899	679	50	18	16	3	0	8	12	173	959	4.901	240	1	12	1.618	6.772	9.630
III - 2020	1.583	326	100	0	34	2.043	694	54	17	14	1	3	0	10	186	979	4.527	185	1	4	1.393	6.110	9.132
II - 2020	916	146	53	0	10	1.125	424	47	10	21	2	4	2	12	107	629	2.934	141	1	5	1.002	4.083	5.837
I - 2020	773	185	42	0	11	1.011	383	25	11	23	6	0	2	9	95	554	3.910	164	0	8	1.239	5.321	6.886
IV - 2019	949	265	44	0	21	1.279	476	38	12	19	0	1	0	13	112	671	5.296	233	0	13	1.640	7.182	9.132
III - 2019	890	248	62	0	17	1.217	503	39	16	19	4	0	1	34	117	733	4.743	189	0	37	1.227	6.196	8.146
II - 2019	958	227	52	0	28	1.265	434	33	7	19	4	0	6	36	127	666	4.832	211	0	18	1.348	6.409	8.340
I - 2019	657	185	41	0	16	899	330	13	8	17	2	0	2	25	85	482	3.965	176	1	11	1.056	5.209	6.590
ГРАД НИШ																							
I - 2021	146	41	13	0	0	200	98	2	3	7	1	0	0	11	49	171	505	27	0	9	143	684	1.055
IV - 2020	176	32	5	1	3	217	107	5	5	6	1	0	1	6	44	175	598	30	2	4	176	810	1.202
III - 2020	190	33	7	0	3	233	120	5	4	7	4	0	1	2	66	209	540	19	0	3	136	698	1.140
II - 2020	91	24	0	0	1	116	55	2	9	4	2	0	1	3	23	99	308	20	1	2	66	397	612
I - 2020	112	20	2	0	2	136	79	2	6	9	2	0	0	0	32	130	389	26	0	1	76	492	758
IV - 2019	144	41	12	2	0	199	102	0	2	3	3	0	0	6	49	165	526	31	0	3	117	677	1.041
III - 2019	129	42	5	0	3	179	89	3	6	4	0	0	0	15	52	169	529	25	0	3	63	620	968
II - 2019	107	53	2	1	2	165	85	2	7	3	0	1	0	6	42	146	469	27	0	2	49	547	858
I - 2019	88	49	5	1	1	144	50	2	3	5	2	0	0	1	25	88	345	19	0	5	64	433	665

Период	Земљиште						Објекти										Посебни делови објекта						Укупно (непокретности у промету)
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	водно земљиште	остало земљиште	укупно (земљиште)	стамбени објекти	викендице	гараже	пословни објекти	индустријски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	помоћни објекти	укупно (објекти)	стан	пословни простор	индустријски простор	остало	гаражни простор	укупно (посебни делови објекта)	
КРАГУЈЕВАЦ																							
I - 2021	132	61	35	0	10	238	79	3	2	4	0	1	0	1	26	116	258	19	0	0	77	354	708
IV - 2020	139	57	29	0	6	231	78	1	1	4	0	0	0	3	21	108	316	12	0	0	98	426	765
III - 2020	138	60	27	0	3	228	83	3	1	1	0	0	0	2	32	122	366	16	0	1	95	478	828
II - 2020	77	32	12	0	1	122	36	0	1	2	0	0	0	1	15	55	181	15	0	1	33	230	407
I - 2020	83	59	14	0	3	159	32	2	0	3	1	0	1	2	11	52	232	10	0	0	33	275	486
IV - 2019	94	66	18	0	6	184	77	4	1	4	0	0	1	8	29	124	330	22	0	2	70	424	732
III - 2019	79	61	11	0	3	154	61	3	1	1	0	0	0	2	21	89	243	7	0	0	52	302	545
II - 2019	82	58	19	0	6	165	55	1	1	1	0	0	0	1	21	80	246	13	0	0	61	320	565
I - 2019	38	32	14	1	1	86	40	1	1	4	2	0	0	0	19	67	220	15	0	1	58	294	447
НОВИ САД																							
I - 2021	421	99	0	0	5	525	245	22	26	10	1	4	1	7	170	486	1.394	93	0	22	357	1.866	2.877
IV - 2020	431	113	0	0	2	546	283	18	27	16	3	3	2	2	203	557	1.704	76	0	24	450	2.254	3.357
III - 2020	418	96	0	0	6	520	297	40	54	13	1	0	1	3	199	608	1.608	81	0	15	355	2.059	3.187
II - 2020	272	56	5	0	5	338	146	24	15	15	2	2	2	6	108	320	893	60	0	6	201	1.160	1.818
I - 2020	206	64	3	0	0	273	156	9	16	6	2	0	1	7	107	304	1.215	71	0	16	269	1.571	2.148
IV - 2019	268	95	2	0	6	371	225	14	31	7	1	2	2	11	181	474	1.679	85	0	35	371	2.170	3.015
III - 2019	222	71	1	1	2	297	185	8	14	9	3	2	0	6	120	347	1.491	79	0	9	259	1.838	2.482
II - 2019	227	61	1	0	7	296	181	9	21	11	2	0	0	7	123	354	1.335	80	0	11	221	1.647	2.297
I - 2019	182	90	4	0	6	282	165	13	21	8	1	2	0	6	113	329	1.186	76	0	6	212	1.480	2.091

Табела 3: Преглед прометованих непокретности по врстама/подврстама за Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад у периоду од I-2019. до I-2021. године

У односу на I квартал 2020. године, промет грађевинског земљишта на нивоу државе био је већи за 84,7%. Гледано у већим градовима, промет грађевинског земљишта највише је повећан у Новом Саду - 104,4%, у Београду и Крагујевцу за 71%, односно за 59%, док је у Нишу повећан за 30,4%. Промет пољопривредног земљишта у порасту је за 13,8% на нивоу државе. У већим градовима је забележен већи пораст промета пољопривредног земљишта у односу на пораст на нивоу државе - у Нишу за 105%, у Новом Саду за 54,7% и у Београду 41,6%. У Крагујевцу је пораст промета пољопривредног земљишта био испод пораста на нивоу државе и износио је 3,4%.

Промет стамбених објеката на нивоу државе у I кварталу 2021. године био је већи за 48,9% у односу на исти квартал претходне године. Гледано по градовима, највећи пораст у промету стамбених објеката забележен је у Крагујевцу – 146,9%, а пораст је забележен и у осталим већим градовима - у Новом Саду за 57,1%, у Београду за 41,3% и у Нишу за 24,1%. Промет викендица је дуплиран у односу на први квартал 2020. године. Највећи пораст је забележен у Новом Саду - 144,4%, затим у Београду - 64% и Крагујевцу - 50%. Промет помоћних објеката био је већи за 51,1%, и овај пораст је већи од 50% у свим већим градовима - у Крагујевцу 136,4%, у Београду 61,1%, у Новом Саду 58,9% и Нишу 53,1%.

У I кварталу 2021. године је промет станова на нивоу државе био већи за 23,3%. Највећи пораст у промету станова забележен је у Нишу – 29,8%, у Београду и Новом Саду 15,2%, односно 14,7%, а најмањи пораст забележен је у Крагујевцу - 11,2%. Промет пословних простора био је већи за 42,7% на нивоу државе, при чему је у Крагујевцу забележен пораст у промету од 90%. У Београду су се пословни простори прометовали више за 33,5%, у Новом Саду за 31%, а у Нишу за 3,8%. И гаражни простори су прометовани знатно више - за 56,3%. Гледано по градовима, у Крагујевцу је био највећи пораст промета гаражних простора - 133,3%, у Нишу - 88,2%, у Београду - 44,9%, а у Новом Саду - 32,7%.

НАЧИН ПЛАЋАЊА

У I кварталу 2021. године непокретности су у 84% промета плаћене готовином, а у 16% из кредитних средстава. Посматрано по врстама непокретности, готовином се највише плаћало земљиште – у 99% промета земљишта, мешовити промети у 97% промета мешовитих непокретности, објекти у 90% промета објеката и посебни делови објеката у 67% промета посебних делова објеката. Из кредитних средстава највише се финансирала куповина посебних делова објеката и то у 33% промета посебних делова објеката.

Посматрано по кварталима у периоду од I-2019. до I-2021. године, плаћање из кредитних средстава је у благом порасту код купопродаја посебних делова објеката. Удео начина плаћања по врстама промета непокретности, односно по укупном броју уговора у периоду од I-2019. до I-2021. године приказан је у табели 4, односно на графицима 5. и 6.

Период	Начин плаћања	Број регистрованих уговора на територији Републике Србије					
		Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовити	Укупно уговора	Процент
I - 2021	готовина	11.277	3.766	9.404	1.996	26.443	84%
	кредит	88	411	4.605	71	5.175	16%
IV - 2020	готовина	12.608	4.115	10.209	2.185	29.117	86%
	кредит	114	462	4.202	102	4.880	14%
III - 2020	готовина	12.582	4.750	9.915	2.328	29.575	87%
	кредит	73	426	3.738	73	4.310	13%
II - 2020	готовина	6.756	2.697	5.863	1.435	16.751	84%
	кредит	64	236	2.745	44	3.089	16%
I - 2020	готовина	7.957	2.615	7.657	1.204	19.433	85%
	кредит	82	278	2.895	56	3.311	15%
IV - 2019	готовина	10.832	3.446	10.439	1.728	26.445	87%
	кредит	156	392	3.476	66	4.090	13%
III - 2019	готовина	9.435	3.493	9.226	1.831	23.985	86%
	кредит	152	391	3.307	105	3.955	14%
II - 2019	готовина	8.731	3.274	8.883	1.750	22.638	87%
	кредит	102	309	3.058	64	3.533	13%
I - 2019	готовина	7.956	2.358	7.553	1.276	19.143	87%
	кредит	99	248	2.473	45	2.865	13%

Табела 4: Удео начина плаћања по врстама промета непокретности у периоду од I-2019. до I-2021. године

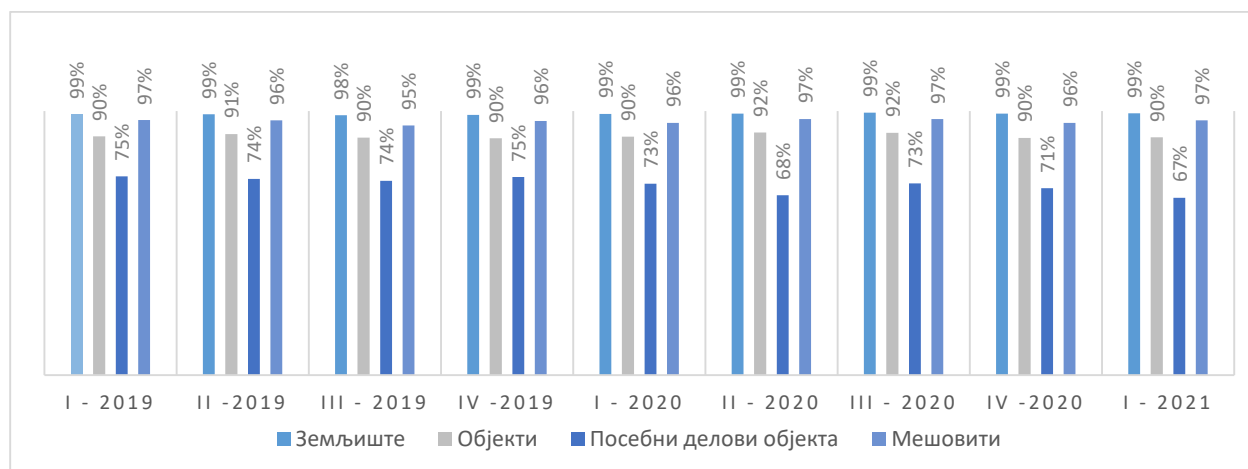


График 5: Удео начина плаћања промета непокретности готовином у периоду од I-2019. до I-2021. године

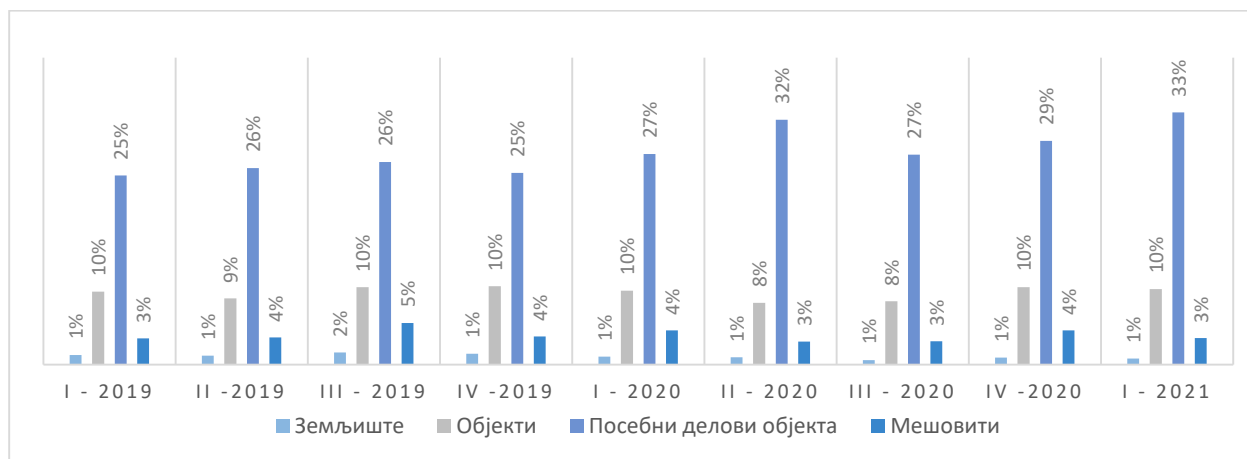


График 6: Удео начина плаћања промета непокретности из кредитних средстава у периоду од I-2019. до I-2021. године

НАЧИН ПЛАЋАЊА ПРОМЕТОВАНИХ НЕПОКРЕТНОСТИ У ГРАДОВИМА БЕОГРАД, НИШ, КРАГУЈЕВАЦ И НОВИ САД – КВАРТАЛНИ ПРИКАЗ

Посматрано по највећим градовима, удео готовинског плаћања у I кварталу 2021. године био је релативно уједначен у Београду, Нишу и Крагујевцу, док је у Новом Саду био нешто нижи. У осталим територијама Републике Србије је у I кварталу 2021. године био значајнији удео готовинског плаћања у односу на финансирање из кредита.

У поређењу са I кварталом 2020. године, удео готовинског плаћања је у Београду смањен за 3%, Нишу за 5% и Новом Саду за 13%, док је у Крагујевцу удео готовинског плаћања повећан за 3%.

Приказ броја регистрованих уговора према начину плаћања за Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад у периоду од I квартала 2019. до I квартала 2021. године приказан је у табели 5.

Период	Начин плаћања	Број регистрованих уговора							
		ГРАД БЕОГРАД		ГРАД НИШ		КРАГУЈЕВАЦ		НОВИ САД	
			%		%		%		%
I - 2021	готовина	5.911	74%	648	75%	534	78%	1.988	62%
	кредит	2.063	26%	213	25%	148	22%	1.204	38%
IV - 2020	готовина	6.401	76%	747	71%	498	80%	2.296	76%
	кредит	1.977	24%	308	29%	127	20%	710	24%
III - 2020	готовина	6.201	79%	760	70%	535	77%	2.129	76%
	кредит	1.697	21%	319	30%	158	23%	663	24%
II - 2020	готовина	3.942	79%	450	84%	275	67%	1.263	65%
	кредит	1.078	21%	86	16%	134	33%	681	35%
I - 2020	готовина	4.614	77%	525	80%	349	75%	1.517	75%
	кредит	1.406	23%	135	20%	117	25%	501	25%
IV - 2019	готовина	6.084	77%	753	82%	489	81%	2.042	78%
	кредит	1.840	23%	167	18%	116	19%	591	22%
III - 2019	готовина	5.498	76%	692	81%	369	80%	1.770	78%
	кредит	1.763	24%	159	19%	95	20%	496	22%
II - 2019	готовина	5.693	78%	625	81%	398	83%	1.651	79%
	кредит	1.611	22%	150	19%	79	17%	441	21%
I - 2019	готовина	4.496	77%	492	82%	290	80%	1.483	79%
	кредит	1.346	23%	110	18%	74	20%	392	21%

Табела 5: Број регистрованих уговора према начину плаћања за Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад у периоду од I-2019. до I-2021. године

НАЧИН ПЛАЋАЊА СТАНОВА У ГРАДОВИМА БЕОГРАД, НИШ, КРАГУЈЕВАЦ И НОВИ САД – КВАРТАЛНИ ПРИКАЗ

У I кварталу 2021. године станови су плаћани готовином у 62% промета, а из кредитних средстава у 38%. Преглед начина плаћања станова у градовима Београд, Ниш, Крагујевац, Нови Сад и збирно у Републици Србији приказан је у табели 6 и на графику 7.

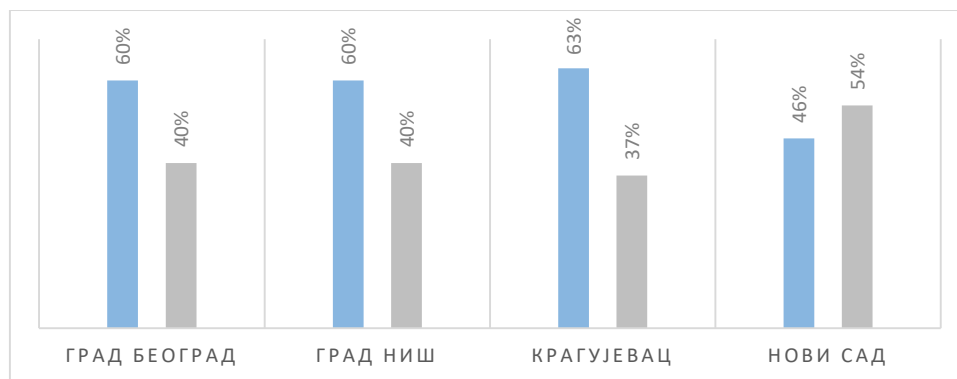


График 7: Преглед начина плаћања станова у првом кварталу 2021. године

Период	Начин плаћања	Град Београд	%	Град Ниш	%	Крагујевац	%	Нови Сад	%	Остале територије РС	%	Укупно уговора	%
I - 2021	готовина	2.994	60%	305	60%	227	63%	995	46%	3.078	74%	7.599	62%
	кредит	2.000	40%	203	40%	135	37%	1.168	54%	1.088	26%	4.594	38%
IV - 2020	готовина	3.223	63%	370	56%	205	63%	1.210	65%	3.359	73%	8.367	67%
	кредит	1.897	37%	296	44%	120	37%	664	35%	1.212	27%	4.189	33%
III - 2020	готовина	2.995	65%	374	55%	238	62%	1.118	64%	3.728	78%	8.453	69%
	кредит	1.614	35%	308	45%	144	38%	626	36%	1.036	22%	3.728	31%
II - 2020	готовина	1.956	65%	240	75%	112	47%	636	49%	1.895	70%	4.839	64%
	кредит	1.043	35%	78	25%	128	53%	657	51%	822	30%	2.728	36%
I - 2020	готовина	2.666	66%	272	68%	158	58%	914	66%	2.323	74%	6.333	69%
	кредит	1.347	34%	126	32%	114	42%	471	34%	823	26%	2.881	31%
IV - 2019	готовина	3.676	68%	388	71%	232	69%	1.231	69%	3.262	79%	8.789	72%
	кредит	1.756	32%	157	29%	106	31%	545	31%	888	21%	3.452	28%
III - 2019	готовина	3.267	66%	386	72%	164	66%	1.126	71%	3.039	77%	7.982	71%
	кредит	1.691	34%	152	28%	84	34%	461	29%	908	23%	3.296	29%
II - 2019	готовина	3.425	69%	340	71%	189	73%	1.002	71%	2.671	76%	7.627	72%
	кредит	1.556	31%	140	29%	71	27%	411	29%	861	24%	3.039	28%
I - 2019	готовина	2.791	68%	243	69%	163	71%	877	71%	2.324	79%	6.398	72%
	кредит	1.289	32%	107	31%	67	29%	366	29%	619	21%	2.448	28%

Табела 6: Број регистрованих промета станова према начину плаћања за Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад у периоду од I-2019. до I-2021. године

У односу на просечно учешће готовинског плаћања у промету станова на нивоу Србије од 62%, у Београду, Нишу, Крагујевцу и Новом Саду на тржишту станова забележен је пад учешћа готовинског плаћања у укупном промету. Од поменутих градова, најмање учешће готовинског плаћања у I кварталу 2021. године било је у Новом Саду – 46%, а највеће у Крагујевцу – 63%.

У поређењу са I кварталом 2020. године забележено је смањење удела готовинског плаћања у промету станова и то: у Београду за 6%, Нишу за 8% и Новом Саду за 20%, док је у Крагујевцу повећање удела готовинског плаћања за 5%.

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

На основу регистрованих уговора у РЦН-у, укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у I кварталу 2021. године износио је преко 1,3 милијарде евра, што представља повећање од 41,8% у односу на исти квартал претходне године. Највећи пораст у обиму новчаних средстава забележен је у Крагујевцу – 42,1%, Граду Београду – 36% и Новом Саду - 32,9%, док је у Нишу забележен пад од 7% у обиму новчаних средстава.

Највећи удео у укупним новчаним средствима односио се на промет станова - 53%, стамбених објеката - 9%, грађевинског земљишта - 8%, пословних простора - 6%, пољопривредног земљишта - 3% и др. Разноврсни промет посебних делова објеката (где су у преко 90% уговора прометовани станове са гаражним простором), учествовао је у укупном обиму новчаних средстава са 5%. Мешовити промети учествовали су са 6%. Приказ количине новца на тржишту непокретности по врстама непокретности у I кварталу 2021. године приказан је на графику 8.

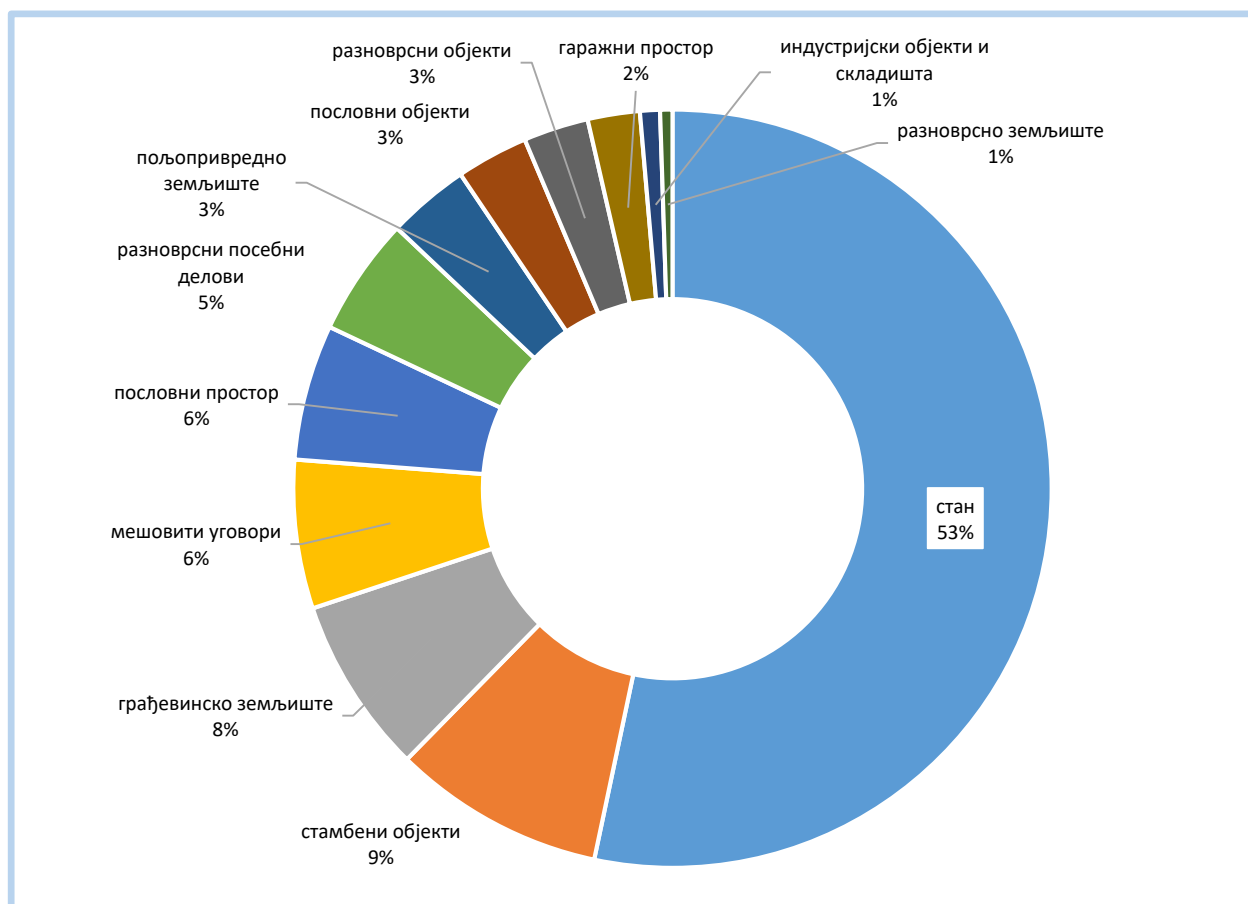


График 8: Количина новца на тржишту непокретности по врстама непокретности у I кварталу 2021. године

На тржишту станова, највеће учешће у обиму новчаних средстава имао је Град Београд са укупно 446 милиона евра, односно 65% од обима новчаних средстава на тржишту станова Републике Србије. Поред станова, Град Београд је имао највеће учешће и у вредности прометованих пословних простора, гаражних простора, стамбених објеката, пословних објеката и грађевинског земљишта. Преглед укупног обима новчаних средстава регистрованих промета непокретности укупно за Републику Србију и по већим градовима приказан је у табелама 7 и 8. Износи у табелама су у хиљадама евра. Приказани резултати у колонама „укупно“ су срачунати без заокружених вредности.

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Период	Земљиште							Објекти										Посебни делови објекта							мешовити уговори	укупно
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	остало земљиште	водно земљиште	разноврсно земљиште	укупно (земљиште)	стамбени објекти	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																									
I -2021	97.307	45.222	1.593	1.611	4	6.768	152.508	116.615	107	39.613	10.976	1.910	299	2.171	3234	35.800	210.728	687.963	74.648	57	201	28.663	65.026	856.561	81.814	1.301.612
IV -2020	104.598	67.170	1.975	386	14	7.655	181.801	129.530	110	28.179	8.093	1.248	3.614	1.025	2717	24.969	199.490	714.270	64.959	815	121	26.538	66.403	873.109	78.183	1.332.584
III -2020	80.763	51.052	1.635	1.483	1	6.922	141.859	125.446	98	15.073	8.177	727	277	3.370	3532	31.225	187.928	674.614	42.401	0	97	22.121	51.278	790.514	69.077	1.189.379
II -2020	41.897	26.800	693	513	7	4.353	74.265	78.525	78	22.003	3.107	892	383	2.179	2117	19.251	128.538	404.501	45.767	1.434	78	14.558	27.833	494.174	47.050	744.029
I -2020	50.242	36.466	649	330	12	4.136	91.836	79.506	535	48.567	3.070	330	2.307	2.539	3032	16.848	156.738	521.295	48.927	183	30	18.417	32.080	620.935	48.606	918.117
IV -2019	64.330	57.084	1.004	576	33	8.880	131.909	95.119	200	49.732	4.533	4.178	141	2.552	2609	22.441	181.509	720.012	54.329	0	79	26.454	68.565	869.442	57.172	1.240.033
III -2019	53.567	54.237	1.518	427	19	12.263	122.034	93.370	92	21.699	2.348	1.430	3.770	5.068	2403	18.927	149.112	592.072	45.455	0	86	17.052	44.328	698.995	71.832	1.041.974
II -2019	53.603	38.321	672	284	26	5.083	97.991	93.432	63	17.427	4.950	2.200	598	1.513	2970	13.732	136.890	577.753	43.601	57	89	17.751	38.418	677.670	48.948	961.500
I -2019	45.330	48.354	782	390	11	4.701	99.570	69.188	165	17.425	4.105	1.325	2.832	6.858	2596	13.654	118.152	474.502	46.733	234	225	14.485	30.080	566.261	59.328	843.313

Табела 7: Обим новчаних средстава на тржишту непокретности по врстама/подврстама у периоду од I-2019. до I-2021. године

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ У ПРВОМ КВАРТАЛУ 2021. ГОДИНЕ

Најскупљи квадрат стана у Србији и у I кварталу 2021. године је на ексклузивној локацији Београд на води и коштао је 9.677 евра, а за исти стан је издвојено и највише новца у износу од 1.470.888 евра. Првих 9 најскупљих станова, по јединичној цени, продато је у Београду на води.

Када је реч о староградњи, највиша цена по квадрату плаћена је 4.500 евра за стан на у Старом граду, а највише новца у износу од 600.000 евра издвојено је за стан у Новом Београду.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на Звездари, док је највиша уговорна цена пословног простора остварена у Новом Београду. Иста прометована гаражна места на Чукарици и у комплексима Нови Дорћол и K district имају највише постигнуте цене у обе категорије. Код земљишта намењеног за индустријску градњу на првом месту су Железник и Батајница, односно Шимановци и Зуце. Код промета кућа највише уговорне цене остварене су на територији општине Савски венац. Највиша цена квадратног метра пољопривредног земљишта постигнута је у Јакову, општина Сурчин, а највиша уговорна цена у Бачкој Тополи.

Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном за све врсте непокретности представљен је у табели 9, а преглед највиших постигнутих цена у уговору у табели 10.

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна[€]	Јединична [€/m ²]
Стан	Новоградња	Београд на води (Савски венац)	1.470.888	9.677
	Новоградња	Калемегдан Парк (Стари град)	1.166.350	5.006
	Новоградња	Курсулина (Врачар)	832.700	4.292
	Староградња	Господар Јевремова (Стари град)	94.500	4.500
	Староградња	Станоја Главаша (Палилула)	174.000	4.243
	Староградња	Молерова (Врачар)	147.000	3.972
Пословни простор	-	Булевар краља Александра (Звездара)	95.000	5.278
	-	Скадарска (Стари град)	85.000	5.000
	-	Кондина (Стари град)	113.000	4.913
Пословни апартмани	-	Трг Јосифа Панчића (Копаоник)	158.304	4.947
Гаражно место	Новоградња	Краљице Катарине (Чукарица)	40.000	3.636
	Новоградња	Нови Дорћол (Стари град)	34.000	2.833
	Новоградња	K district (Стари град)	33.240	2.556
	Староградња	Смиљанићева (Врачар)	29.000	2.416
	Староградња	Пршевска (Звездара)	26.000	2.166
	Староградња	Мишарска (Врачар)	27.500	2.155
Земљиште за индустријску градњу	-	Железник (Чукарица)	83.313	147
	-	Батајница (Земун)	282.500	112
	-	Батајница (Земун)	440.000	85
Пољопривредно земљиште	-	Јаково (Сурчин)	146.000	24,9
	-	Војниће (Нови Пазар)	91.827	12
	-	Нова Пазова (Стара Пазова)	97.712	6,8
	-	Овча (Палилула)	16.250	5

Табела 9: Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном по врстама непокретности у I кварталу 2021. године

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина [m ²]
Стан	Новоградња	Београд на води (Савски венац)	1.470.888	152
	Новоградња	Калемегдан Парк (Стари град)	1.166.350	233
	Новоградња	Београд на води (Савски венац)	905.888	107

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина [m ²]
	Новоградња	Курсулина (Врачар)	832.700	194
	Староградња	Трешњин Цвет (Нови Београд)	600.000	170
	Староградња	Мачванска (Врачар)	530.000	281
	Староградња	Трешњин Цвет (Нови Београд)	356.000	122
Пословни простор	-	Омладинских Бригада (Нови Београд)	1.897.152	988
	-	Омладинских Бригада (Нови Београд)	1.813.344	944
	-	Рузвелтова (Палилула, Београд)	1.216.800	507
	-	А Блок (Нови Београд)	1.111.144	441
Пословни апартмани	-	Копаоник	329.176	82
Гаражно место	Новоградња	Краљице Катарине (Чукарица)	40.000	11
	Новоградња	Нови Дорђол	34.000	12
	Новоградња	K district	33.240	13
	Староградња	Катанићева (Врачар)	33.500	16
	Староградња	Косанчић Ивана (Нови Сад)	30.000	20
	Староградња	Смиљанићева (Врачар)	29.000	18
Кућа	Новоградња	Савски венац	5.000.000	886
	-	Савски венац	3.300.000	354*
	-	Савски венац	1.000.000	323
Викенд кућа	-	Копаоник	600.000	56*
	-	Златибор (Чајетина)	200.000	90*
	-	Сремски Карловци	92.000	викендица +помоћна зграда+воћњак
Земљиште за индустријску градњу	-	Шимановци (Пећинци)	3.000.000	6 20 55
	-	Зуце (Вождовац)	1.656.280	4 14 07
	-	Шимановци (Пећинци)	1.453.056	6 60 48
Пољопривредно земљиште	-	Горња Рогатица (Бачка Топола)	1.271.048	141 22 76
	-	Бочар (Нови Бечеј)	1.200.000	107 63 41
	-	Горња Рогатица (Бачка Топола)	433.691	55 60 14
	-	Бесни Фок (Палилула)	425.679	31 53 18

Табела 10: Преглед највиших уговорних цена по врстама непокретности у I кварталу 2021. године

*приказана површина се односи на површину земљишта под објектом

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Обрачун статистичких параметара цена пољопривредног земљишта на територији Републике Србије по регионима Град Београд, Јужна и источна Србија и Шумадија и западна Србија и по окрузима за регион Војводине 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. Статистички параметри цена пољопривредног земљишта за период I-2019. до I-2021. године приказани су у табели 11.

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
<i>Севернобачки округ</i>							
I - 2021	9.550	9.550	10.400	4.100	14.800	21	190
IV - 2020	9.650	9.350	10.450	1.150	17.000	23	282
III - 2020	9.100	9.150	10.450	2.200	17.150	23	249
II - 2020	9.600	9.600	8.700	6.000	17.950	18	75
I - 2020	9.350	9.300	10.000	2.150	19.550	26	142
IV - 2019	9.550	9.350	10.000	2.050	19.550	25	232
III - 2019	9.450	9.650	10.450	1.950	17.600	24	255
II - 2019	9.650	9.150	10.450	2.500	14.000	26	159
I - 2019	9.750	9.550	10.000	2.350	17.450	24	176
<i>Севернобанатски округ</i>							
I - 2021	7.150	7.350	6.450	1.400	19.400	44	227
IV - 2020	7.200	7.300	1.000	1.000	18.100	47	396
III - 2020	7.450	7.400	2.650	650	15.750	45	304
II - 2020	7.750	7.350	3.550	550	15.950	46	143
I - 2020	6.850	7.000	6.950	1.000	15.300	47	218
IV - 2019	6.850	6.950	6.950	1.000	16.800	47	370
III - 2019	7.650	7.650	8.700	950	16.000	43	306
II - 2019	7.350	7.300	4.150	1.150	16.650	46	233
I - 2019	7.200	7.300	8.000	550	16.500	46	287
<i>Средњобанатски округ</i>							
I - 2021	6.950	6.750	10.000	650	14.000	41	357
IV - 2020	7.200	7.200	3.650	850	17.900	39	461
III - 2020	7.400	7.100	8.700	750	16.150	38	376
II - 2020	6.850	7.000	7.500	650	17.400	41	192
I - 2020	6.850	6.900	10.450	700	17.700	39	291
IV - 2019	7.000	6.900	7.800	550	14.950	40	543
III - 2019	7.000	6.900	2.250	500	14.600	40	443
II - 2019	7.050	6.950	10.000	650	16.400	42	295
I - 2019	6.500	6.550	1.350	700	16.450	44	380
<i>Западнобачки округ</i>							
I - 2021	9.000	8.950	8.700	1.500	18.050	35	269
IV - 2020	8.700	8.750	8.500	1.050	18.000	38	376
III - 2020	8.250	8.250	9.550	850	17.550	37	268
II - 2020	9.050	9.000	8.700	700	17.150	36	165
I - 2020	7.850	8.000	8.700	500	15.550	40	243
IV - 2019	8.250	8.350	6.250	850	19.650	39	426
III - 2019	8.550	8.500	2.850	1.150	20.000	40	279
II - 2019	8.100	8.100	8.700	650	17.400	40	246
I - 2019	8.350	8.300	9.550	900	17.450	43	286
<i>Јужнобанатски округ</i>							
I - 2021	6.850	6.850	6.950	700	21.265	47	473

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коэф. варијације	Број података
IV - 2020	6.750	7.000	10.450	400	20.050	46	639
III - 2020	6.950	7.450	15.000	850	20.050	49	502
II - 2020	6.950	7.100	6.950	750	16.250	42	220
I - 2020	6.500	6.750	6.950	800	20.600	48	407
IV - 2019	6.150	6.550	5.200	600	19.100	50	658
III - 2019	6.250	6.550	5.200	700	19.650	49	442
II - 2019	5.920	6.000	6.050	550	15.350	47	336
I - 2019	6.100	6.500	5.200	650	18.900	50	411
Сремски округ							
I - 2021	8.500	9.050	10.426	1.750	23.650	46	363
IV - 2020	8.800	9.350	6.950	1.150	30.700	49	533
III - 2020	8.700	9.250	10.450	1.050	28.500	45	490
II - 2020	8.950	9.500	10.450	1.400	24.200	45	247
I - 2020	8.700	8.900	10.450	900	24.700	45	378
IV - 2019	8.300	8.600	8.700	850	20.850	47	489
III - 2019	8.700	8.850	10.450	1.150	18.050	42	401
II - 2019	8.050	8.550	8.700	850	20.900	45	341
I - 2019	8.050	8.300	10.450	1.050	18.550	46	389
Јужнобачки округ							
I - 2021	10.700	10.700	8.700	1.850	26.050	39	495
IV - 2020	10.600	10.700	12.150	2.000	31.000	36	661
III - 2020	10.450	10.500	8.500	1.350	27.900	40	525
II - 2020	10.400	10.250	13.900	1.500	27.800	44	250
I - 2020	9.800	9.800	12.150	1.000	26.050	42	422
IV - 2019	10.450	10.250	13.900	1.050	27.900	37	609
III - 2019	10.350	10.150	7.000	1.000	25.000	38	475
II - 2019	10.600	10.500	13.900	1.200	22.250	37	342
I - 2019	9.450	9.950	13.900	1.300	21.850	40	485
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
I - 2021	3.800	4.900	10.000	450	24.350	81	809
IV - 2020	3.950	4.750	5.000	400	25.000	74	772
III - 2020	3.900	4.650	5.000	450	22.550	75	821
II - 2020	4.050	5.000	2.000	400	18.550	73	452
I - 2020	3.450	4.400	10.000	350	18.950	75	716
IV - 2019	4.450	3.350	5.000	300	17.550	74	897
III - 2019	3.200	4.250	10.000	350	17.850	75	734
II - 2019	3.150	4.200	10.000	350	18.000	74	752
I - 2019	3.200	4.100	10.000	300	17.750	73	705
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
I - 2021	2.750	3.500	5.000	250	19.050	82	640
IV - 2020	2.550	3.500	5.000	250	20.400	85	682
III - 2020	2.700	3.750	5.000	250	20.000	90	707
II - 2020	2.700	3.650	3.000	250	18.000	86	401
I - 2020	2.600	3.350	3.000	250	18.050	85	613
IV - 2019	2.650	3.450	1.200	250	18.200	81	860
III - 2019	2.950	3.600	10.000	200	15.000	76	708
II - 2019	2.750	3.550	5.000	250	18.000	87	733
I - 2019	2.550	3.350	1.500	250	18.000	86	663
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
I - 2021	4.550	6.300	2.000	1.000	21.150	75	139
IV - 2020	4.750	6.000	2.600	1.000	20.300	76	152
III - 2020	5.000	6.400	5.000	1.000	25.000	78	167

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
II - 2020	4.850	5.850	900	650	17.650	74	87
I - 2020	4.200	5.300	3.000	850	17.400	77	110
IV - 2019	4.000	4.950	3.000	750	19.500	72	153
III - 2019	4.650	5.950	5.000	1.000	20.000	77	118
II - 2019	3.700	4.600	2.600	700	16.900	71	124
I - 2019	4.000	5.150	2.500	800	19.450	74	112

Табела 11: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта за период I-2019. до I-2021. године

Цене пољопривредног земљишта су у константном благом порасту. Најскупље пољопривредно земљиште је у Јужнобачком округу, док је најјефтиније у региону Јужна и источна Србија.

У поређењу са I кварталом 2020. године повећање просечне цене пољопривредног земљишта забележено је на територији читаве земље, изузев у Средњобанатском округу.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

Обрачун просечне цене на територији централних градских општина Града Београда, већих градова – Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад и на атрактивним локацијама у Београду и Новом Саду 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 за период I-2020. до I-2021. године за централне општине Града Београда, веће градове и атрактивне локације приказани су у табелама 12-14.

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Бр. података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Бр. података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
Стари Град										
I-2021	2.247	1.096	4.500	113	5	2.626	1.376	3.276	62	8
IV-2020	2.182	1.000	4.452	137	4	2.703	1.500	3.836	107	16
III-2020	2.235	1.099	4.286	100	9	2.725	1.627	3.585	74	17
II-2020	2.170	1.182	3.404	77	4	2.607	1.761	3.374	52	12
I-2020	2.132	1.000	3.737	117	12	2.409	962	2.966	42	5
Врачар										
I-2021	2.027	946	3.654	123	2	2.188	1.200	4.292	131	4
IV-2020	2.021	904	3.474	118	7	2.047	1.075	3.252	134	4
III-2020	2.022	1.000	4.301	131	9	2.114	1.083	3.288	78	5
II-2020	1.861	886	2.950	76	4	2.110	1.109	3.504	62	6
I-2020	1.977	885	3.219	115	7	2.104	1.290	3.820	87	5
Савски Венац										
I-2021	1.807	753	3.125	57	12	3.033	1.320	8.729	304	-5
IV-2020	1.761	900	2.605	63	9	3.194	1.610	8.754	143	10
III-2020	1.778	755	3.014	64	-1	3.198	1.306	9.195	192	2
II-2020	1.794	1.059	2.807	40	10	3.087	1.457	7.760	85	4
I-2020	1.582	1.000	2.241	44	-1	3.182	1.208	9.124	203	6
Нови Београд										
I-2021	1.686	945	2.962	374	10	2.205	949	3.682	143	-15
IV-2020	1.649	543	3.243	427	7	2.158	1.000	3.583	191	-1
III-2020	1.596	734	2.750	385	5	2.271	900	3.565	188	-4
II-2020	1.597	716	2.604	243	7	2.307	1.026	3.731	119	0
I-2020	1.521	712	2.857	349	7	2.528	1.053	3.655	72	18
КО Палилула										
I-2021	1.439	587	2.835	138	6	1.994	900	3.316	57	23
IV-2020	1.399	611	2.596	143	9	1.689	920	2.955	37	10
III-2020	1.371	740	2.491	142	5	1.693	882	3.060	32	9
II-2020	1.405	714	2.435	95	12	1.498	999	2.241	15	-4
I-2020	1.357	826	2.636	110	8	1.530	1.000	2.370	23	1
КО Звездара										
I-2021	1.632	773	2.647	146	7	1.757	769	2.787	167	0
IV-2020	1.526	701	2.417	168	5	1.676	793	2.550	175	2
III-2020	1.534	580	2.687	158	11	1.648	786	2.547	195	4
II-2020	1.515	750	2.337	101	7	1.669	768	2.702	176	8
I-2020	1.525	690	2.500	138	9	1.753	810	2.763	262	12
КО Вождовац										
I-2021	1.470	605	2.647	219	14	1.938	853	2.719	241	11
IV-2020	1.362	673	2.391	259	5	1.667	763	2.418	168	-1
III-2020	1.307	676	2.157	219	2	1.696	756	2.530	171	1
II-2020	1.327	625	2.071	144	10	1.640	800	2.550	114	2
I-2020	1.263	556	2.091	190	3	1.728	900	2.975	167	7
КО Чукарица										
I-2021	1.308	636	2.228	166	4	1.676	1.000	2.771	51	2

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Бр. података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Бр. података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
IV-2020	1.347	647	2.172	200	9	1.579	1.000	2.787	85	13
III-2020	1.314	634	2.229	191	11	1.839	862	2.700	32	24
II-2020	1.260	581	2.189	120	4	1.877	957	2.700	33	28
I-2020	1.259	473	1.970	135	10	1.647	947	2.475	32	19
КО Земун										
I-2021	1.487	632	2.098	116	8	1.818	926	2.314	344	6
IV-2020	1.453	781	2.294	141	8	1.740	732	2.451	199	9
III-2020	1.410	672	2.205	128	10	1.707	767	2.441	192	5
II-2020	1.378	698	2.273	92	9	1.753	806	2.400	160	6
I-2020	1.370	678	2.128	124	8	1.712	771	2.505	106	11
КО Стара Раковица										
I-2021	1.124	685	1.649	86	9	1.331	800	1.657	24	7
IV-2020	1.100	694	1.480	103	4	1.389	1.008	1.662	9	18
III-2020	1.078	567	1.718	111	10	1.359	613	1.662	31	17
II-2020	1.015	500	1.405	60	6	974	720	1.106	3	-
I-2020	1.018	600	1.368	76	5	1.244	895	1.484	21	-

Табела 12: Статистички параметри цена станова за период I-2020. до I-2021. године за градске општине Града Београда

ГРАДОВИ

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Бр. података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Бр. података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
Београд										
I-2021	1.459	408	4.500	2.118	8	1.981	600	8.729	1.859	12
IV-2020	1.401	400	4.452	2.560	5	1.791	602	8.754	1.706	2
III-2020	1.371	400	4.300	2.338	6	1.821	613	9.195	1.671	12
II-2020	1.361	402	3.404	1.457	4	1.739	600	7.760	1.159	8
I-2020	1.345	400	3.737	1.898	6	1.750	612	9.124	1.591	5
Нови Сад										
I-2021	1.255	382	2.087	649	6	1.302	551	2.218	523	7
IV-2020	1.229	319	2.071	740	6	1.290	548	2.262	704	2
III-2020	1.225	315	2.276	788	10	1.261	500	2.413	572	6
II-2020	1.200	311	2.679	418	11	1.189	528	2.081	353	6
I-2020	1.185	287	2.121	647	11	1.206	403	2.284	441	5
Ниш										
I-2021	831	318	1.321	249	10	982	516	1.540	195	8
IV-2020	819	367	1.363	324	8	939	415	1.573	188	5
III-2020	792	313	1.368	308	9	937	494	1.333	162	6
II-2020	792	268	1.220	180	9	930	375	1.320	86	8
I-2020	747	235	1.300	210	4	903	345	1.312	135	5
Крагујевац										
I-2021	772	417	1.254	138	5	1.011	474	1.383	86	3
IV-2020	754	417	1.111	162	3	984	475	1.435	120	2
III-2020	758	294	1.136	170	6	966	467	1.271	171	-2
II-2020	733	203	1.136	87	3	974	592	1.252	87	0
I-2020	734	225	1.100	118	4	981	473	1.284	92	3

Табела 13: Статистички параметри цена станова за период I-2020. до I-2021. године за веће градове

АТРАКТИВНЕ ЛОКАЦИЈЕ

Период	„Новоградња“			Број података
	Просечна цена [EUR / m ²]	Распон цена		
		Мин. [EUR / m ²]	Макс. [EUR / m ²]	
Београд на води				
I-2021	3.183	2.691	9.677	293
IV-2020	3.387	2.578	8.753	97
III-2020	3.337	2.545	9.194	143
II-2020	3.127	2.543	7.760	68
I-2020	3.299	2.452	9.124	180
Kneza Miloša Residence				
I-2021	3.126	2.659	3.478	8
IV-2020	3.258	2.443	3.774	21
III-2020	3.075	2.200	3.677	29
II-2020	-	-	-	-
I-2020	3.160	2.200	3.806	5
West 65				
I-2021	3.397	3.113	3.681	9
IV-2020	3.113	2.151	3.582	10
III-2020	3.318	2.891	3.564	8
II-2020	2.655	2.526	2.859	5
I-2020	3.247	2.766	3.655	17
Парк 11				
I-2021	2.714	2.640	2.826	15
IV-2020	2.744	2.642	2.886	25
III-2020	2.720	2.624	2.906	21
II-2020	-	-	-	-
I-2020	2.710	2.712	2.734	7
The one (Нови Београд)				
I-2021	2.563	2.339	2.848	16
IV-2020	2.321	1.516	2.714	19
III-2020	2.322	2.082	2.578	29
II-2020	2.318	2.093	2.505	21
I-2020	-	-	-	-
Дорћол центар				
I-2021	2.571	1.704	3.086	9
IV-2020	2.839	2.596	2.980	5
III-2020	2.890	2.763	3.163	5
II-2020	2.928	2.614	3.373	19
I-2020	-	-	-	-
Нови Дорћол				
I-2021	2.754	2.654	2.834	17
IV-2020	2.758	2.604	2.859	18
III-2020	2.863	2.744	3.096	5
II-2020	2.736	2.626	2.818	7
I-2020	2.760	2.640	2.966	22
K district				
I-2021	2.726	2.459	3.275	25
IV-2020	2.730	1.938	3.650	65
III-2020	2.788	2.000	3.584	51
II-2020	2.098	1.815	2.536	5
I-2020	-	-	-	-
Green Residence				
I-2021	2.103	1.513	2.218	25
East side - Звездара				
I-2021	1.724	1.514	1.913	12
IV-2020	1.744	1.550	1.967	16
III-2020	1.818	1.558	1.947	6
II-2020	1.864	1.757	1.913	9

Период	„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.	
	[EUR /m ²]	[EUR / m ²]	[EUR / m ²]	
I-2020	1.795	1.540	1.932	16
Зелена авенија				
I-2021	1.934	1.891	1.990	8
IV-2020	1.921	1.095	2.182	15
III-2020	1.861	1.094	2.099	15
II-2020	1.953	1.469	2.105	41
I-2020	1.992	1.825	2.182	24
Три нове (Земун)				
I-2021	1.884	1.724	2.147	60
Вождове капије				
I-2021	2.101	1.846	2.387	47
IV-2020	1.992	1.920	2.084	6
III-2020	1.938	1.791	2.052	13
II-2020	-	-	-	-
I-2020	1.968	1.729	2.159	24
Merin Hill (Вождовац)				
I-2021	2.206	1.838	2.587	73
Земунске капије				
I-2021	1.840	1.556	1.929	156
IV-2020	1.836	1.562	1.902	83
III-2020	1.813	1.452	1.892	77
II-2020	1.727	1.466	1.890	92
I-2020	1.742	1.447	1.889	29
Сајам комплекс (Нови Сад)				
I-2021	1.032	901	1.197	6
IV-2020	1.114	896	1.450	38
III-2020	1.155	899	1.454	50
II-2020	1.142	897	1.350	10
I-2020	1.141	897	1.305	10

Табела 14: Статистички параметри цена станова за период I-2020. до I-2021. године за атрактивне локације