

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОЦЕНУ И ВОЂЕЊЕ
ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ТРЕЋИ КВАРТАЛ 2020. ГОДИНЕ



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 ТРЕЋЕМ КВАРТАЛУ 2020. ГОДИНЕ	15
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА	17
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА	19

УВОД

Непокретности се, традиционално, сматрају сигурним инвестицијама. Својим географским положајем у средишту југоисточне Европе, на раскрсници Истока и Запада и послова који повезују различите делове Европе, Азије и Африке, Србија је препозната као земља у којој је пожељно инвестирати у непокретности. Чињеница да су каматне стопе последњих година повољније, да су активности државних органа усмерене ка томе да се измене прописи, гради легално, спрече вишеструки промети истих непокретности и постигне правна сигурност учесника у промету, говоре у прилог томе да се улагање у непокретности сматра веома пожељним и да је тржиште и те како активно.

У циљу праћења кретања на тржишту непокретности, а препознајући потребе грађана, привреде и различитих пословних субјеката за поузданим подацима са тржишта, Републички геодетски завод је припремио Извештај о стању на тржишту непокретности у трећем кварталу 2020. године, у ком су презентовани обрађени подаци које Републички геодетски завод води у Регистру цена непокретности. Овај извештај представља новину у односу на досадашњу праксу публикавања података у полугодишњим, односно годишњим интервалима, а креиран је са циљем да се стање на тржишту непокретности на нивоу Републике Србије прати у краћим временским интервалима и да се јавност информира о томе.

После раста промета на тржишту непокретности и рекордне количине новца на тржишту током 2019. године уследиле су блаже осцилације током трајања ванредног стања и ограничења кретања, да би непосредно по завршетку ванредног стања параметри показали да је стање на тржишту динамичније него икада пре. Поред чињенице да је број прегледа јавно доступних података из Регистра цена непокретности у константном порасту, евидентан је и пораст промета, чиме се доказује тврдња да је тржиште непокретности живље и динамичније него што је било у истом кварталу прошле године, а нарочито у поређењу са првим и другим кварталом 2020. године.

За потребе праћења промена на тржишту непокретности, у појединим сегментима су представљени и подаци из 2019. године, али и из I и II квартала 2020. Подаци објављени у извештајима из 2019. и првог полугодишта 2020. године могу се, у погледу обима промета, разликовати од података приказаних у овом извештају 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 III кварталу 2020. 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 се може приступити преко web 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 III квартала 2020. године број података о промету непокретности доступан на јавном увиду износио је 637.585.

Број регистрованих прегледа података на сајту Завода показује заинтересованост интересних група и јавности за праћење тржишта непокретности. Од почетка 2020. године закључно са III кварталом укупно је забележено 76.862 прегледа података са месечним просеком од 8.540, уз пад у броју прегледа у априлу 2020. године. 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 септембру и износио је 10.616. Број прегледа података из РЦН-а у III кварталу 2020. године је за 30% већи у односу на исти квартал претходне године. Графички приказ броја прегледа података из РЦН-а представљен је на графику 1.

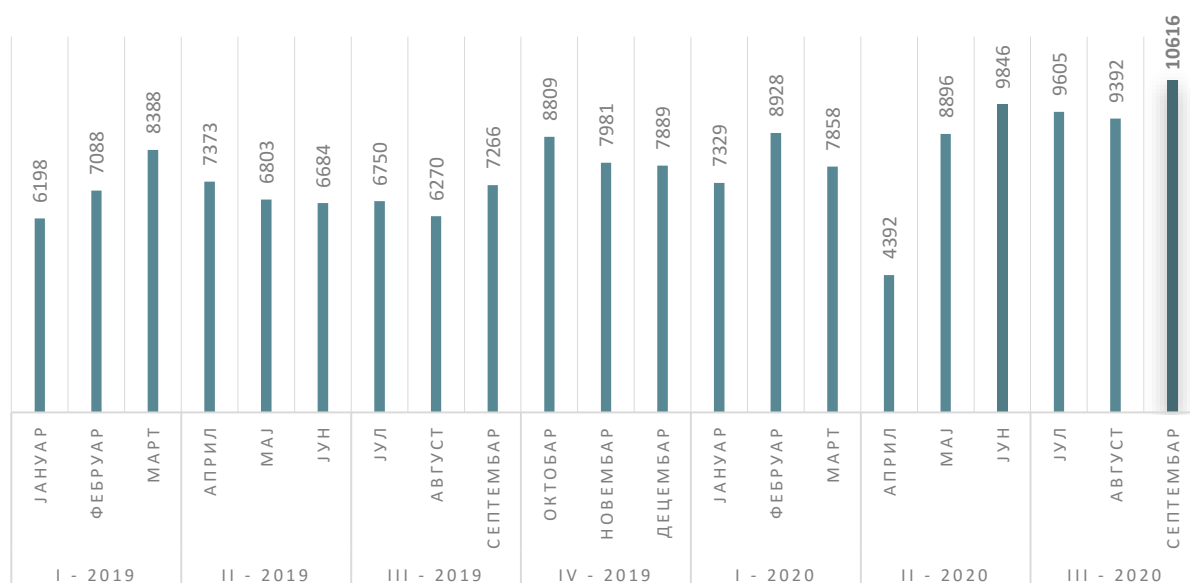


График 1: Приказ прегледа података из РЦН-а на интернет страници Завода у периоду од I-2019. до III-2020. године

Поред пораста броја прегледа јавно доступних података о промету, у порасту је и број издатих извештаја из РЦН-а. Само у III кварталу 2020. године издато је 288 извештаја, што је више од броја извештаја у претходним кварталима (I квартал 201, II квартал 171 извештај). 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. Како је од почетка 2020. године закључно са III кварталом издато укупно 650 извештаја, очекивано је да ће до краја године бити надмашен број од 695 извештаја, колико их је укупно издато у 2019. години.

ОБИМ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Током III квартала 2020. године јавни бележници и основни судови су Републичком геодетском заводу доставили 43.535 уговора, што је нешто више од 14.500 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. Број уговора о поклону и размени је био нешто мањи током трајања ванредног стања, а до сада највише забележен удео ових уговора у укупном броју достављених уговора износио је око 25%. 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 III-2020. 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
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	22.631	26.766	28.478	31.256	22.922	19.985	29.130
ГРАД БЕОГРАД	5.936	7.357	7.327	7.959	6.020	5.022	6.898
ГРАД НИШ	611	781	856	920	654	530	886
КРАГУЈЕВАЦ	369	488	480	620	465	416	617
НОВИ САД	1.935	2.107	2.255	2.605	1.997	1.931	2.417

Табела 1: Број регистрованих уговора у периоду од I-2019. до III-2020. године

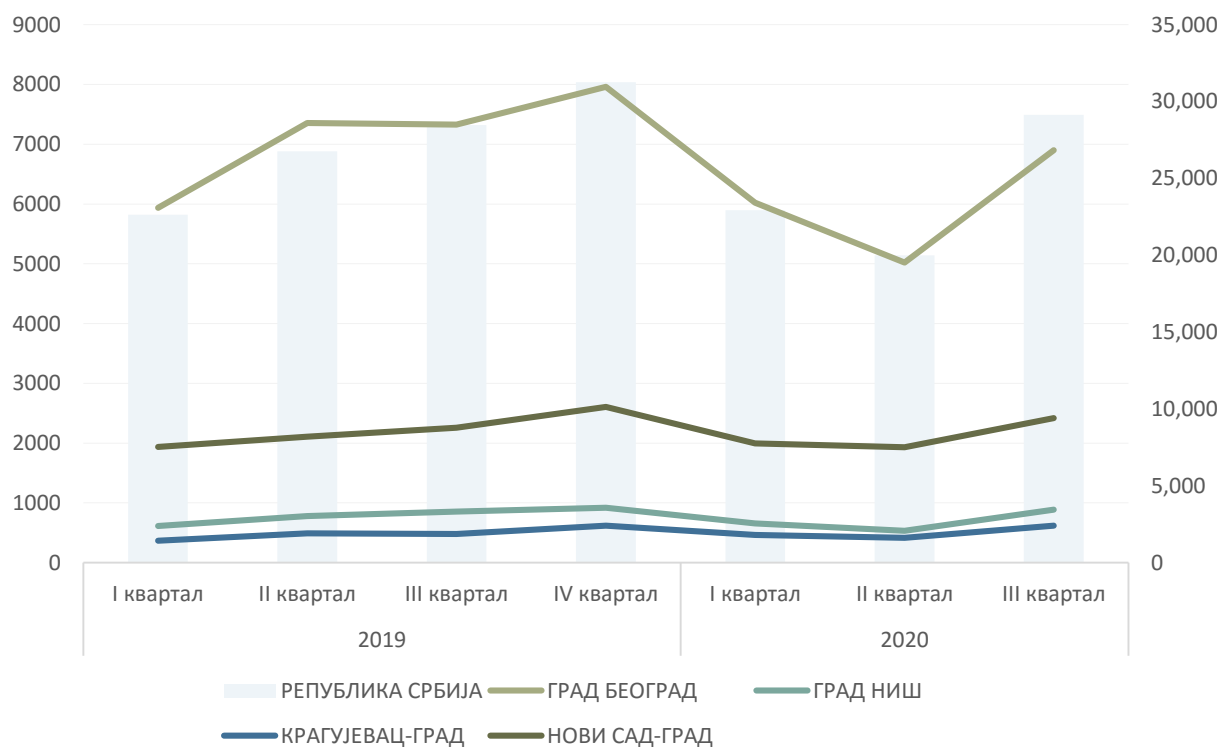


График 2: Број регистрованих уговора по највећим градовима (лева оса) и укупно у Републици Србији (десна оса) у периоду од I-2019. до III-2020. године

Број регистрованих уговора о промету непокретности показује да је после блажег пада у укупном броју закључених уговора у II кварталу (у првом полугодишту 2020. године је број остварених купопродаја био за 14% мањи у односу на прво полугодиште 2019. године) забележен опоравак тржишта већ у јуну (10.288 купопродаја) и настављен је и наредних месеци. Поређења ради, број до сада регистрованих уговора у III кварталу 2020. године на територији Републике Србије је за 652 већи од броја уговора из III квартала 2019. године. Гледано по већим градовима, Нови Сад, Ниш и Крагујевац прате овај тренд, док је за сада у Београду регистровано око 400 уговора мање него у истом кварталу прошле године.

Трендови учешћа различитих врста непокретности у укупном промету, посматрано по кварталима од 2019. године, нису се значајније променили у III кварталу 2020. године. На месечном нивоу, у III кварталу 2020. године највише су се прометовали станове са око 3.300 месечних купопродаја, грађевинско земљиште са око 2.300 купопродаја, пољопривредно земљиште и стамбени објекти са око 1.800 и др. Посматрано по кварталима, укупан број промета грађевинског земљишта и стамбених објеката бележи константан раст у 2020. години, док је број промета станова и пољопривредног земљишта у II кварталу био нешто мањи.

Учешће различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Републици Србији у III кварталу 2020. године приказано је на графику 3.

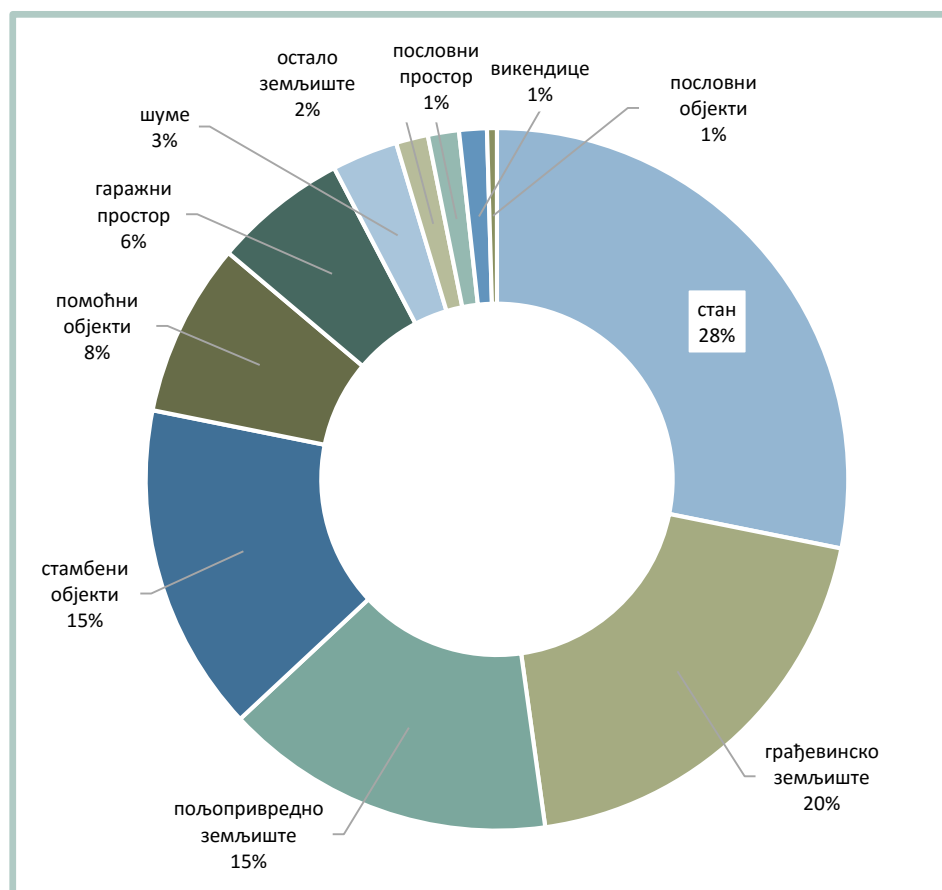


График 3: Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Србији у III кварталу 2020. године

Упркос томе што станове учествују у укупном промету са највећим уделом, овај удео је у III кварталу 2020. износио 28% и смањен је за 4% у односу на исти квартал 2019. године. Гледано по градовима, у Крагујевцу је забележено значајније повећање броја прометованих станова – 25%.

Промет пољопривредног земљишта је за 2% мањи у односу на III квартал 2019. године и има удео у укупном промету од 15%. Гледано по градовима, у Београду и Новом Саду је забележено

повећање промета пољопривредног земљишта за 15%, односно за 25%, док је у Крагујевцу и Нишу забележено смањење и то од 8%, односно 36%.

У III кварталу 2020. забележено је повећање промета грађевинског земљишта у односу на исти период претходне године за скоро 2.000 промета, односно повећање удела промета грађевинског земљишта у укупном промету за 1%. Промет грађевинског земљишта у односу на III квартал 2019. увећан је у свим градовима и то у: Београду за 60%, Нишу 28%, Крагујевцу 51% и Новом Саду за 75%. Разлоге за то треба тражити у спровођењу мера јавне политике које су утицале на измену законске регулативе у области планирања и грађења, транспарентност поступака пред државним и другим органима, увођење електронских процедура, убрзање процедуре издавања грађевинских дозвола и на друге параметре захваљујући којим је побољшана и позиција наше земље на међународној листи Светске банке којом се мери лакоћа пословања („Doing Business“).

Удео стамбених непокретности у укупном промету такође је у порасту. У односу на III квартал 2019. године, удео промета стамбених непокретности у укупном промету већи је за 1% и увећан је у свим градовима - у Београду за 21%, Нишу за 22%, Крагујевцу за 20% и Новом Саду за 40%. Значајнији пад удела стамбених објеката у укупном промету забележен је у I кварталу 2020. године, након чега је у константном порасту, што се види и на графику 4.

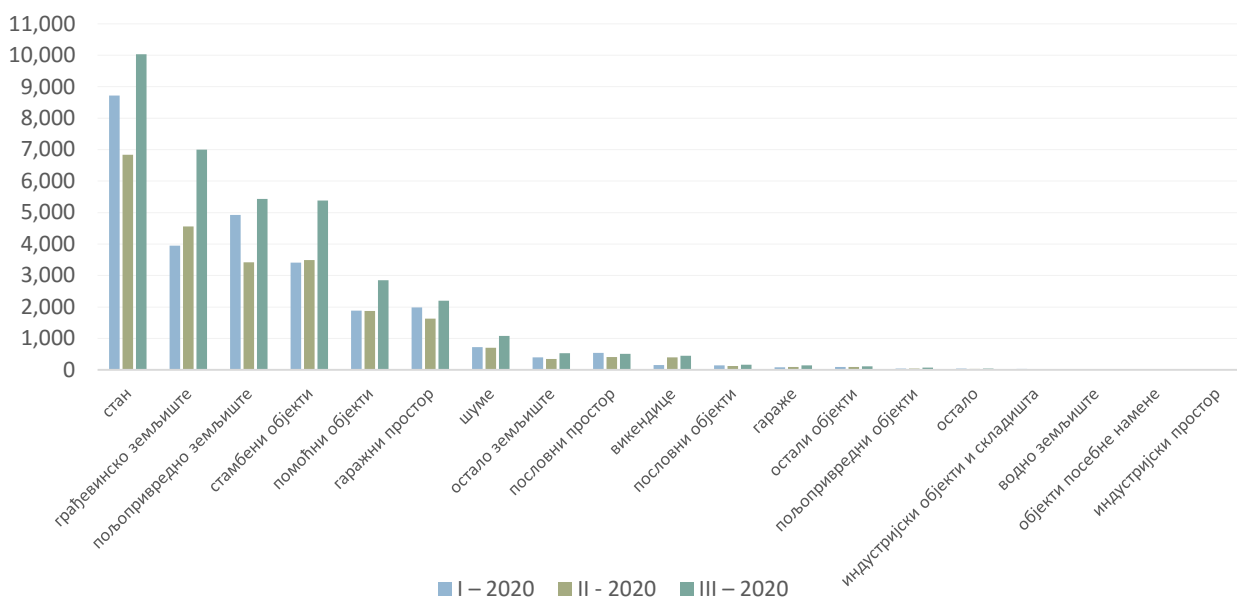


График 4: Преглед купопродаја по врстама/подврстама непокретности у 2020. години (по кварталима)

Детаљан преглед промета по врстама непокретности у Републици Србији за период од I квартала 2019. до III квартала 2020. приказан је у табели 2, док је приказ промета 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 објекта)	
III – 2020	6.997	5.429	1.081	17	526	14.050	5.379	454	142	162	26	77	10	116	2.848	9.214	10.026	508	0	46	2.200	12.780	36.044
II - 2020	4.560	3.421	700	10	345	9.036	3.487	399	91	124	24	40	22	95	1.874	6.156	6.833	409	2	36	1.633	8.913	24.105
I – 2020	3.949	4.928	728	14	396	10.015	3.411	152	81	145	36	37	24	92	1.882	5.860	8.719	544	1	45	1.987	11.296	27.171
IV - 2019	5.094	7.208	1.135	20	560	14.017	4.618	259	119	166	41	58	23	241	2.493	8.018	11.914	682	0	96	2.782	15.474	37.509
III - 2019	5.079	6.008	933	16	488	12.524	4.895	225	129	151	25	55	24	238	2.555	8.297	10.847	561	0	85	2.088	13.581	34.402
II - 2019	4.892	5.330	913	17	447	11.599	4.419	249	109	171	44	39	29	213	2.332	7.605	10.352	588	1	64	2.107	13.112	32.316
I - 2019	3.745	5.374	792	17	356	10.284	3.268	151	88	151	36	44	23	135	1.735	5.631	8.607	538	1	46	1.683	10.875	26.790

Табела 2: Преглед промета по врстама непокретности у Републици Србији у периоду од I-2019. до III-2020. године

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

Период	Земљиште						Објекти										Посебни делови објекта					Укупно	
	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																							
III – 2020	1.419	292	89	0	33	1.833	608	45	15	15	0	3	0	8	159	853	3.960	164	0	4	1.169	5.297	7.983
II - 2020	917	146	53	0	10	1.126	424	47	10	21	2	4	2	12	107	629	2.934	142	1	5	1.001	4.083	5.838
I – 2020	770	186	42	0	11	1.009	383	24	11	24	5	0	1	9	94	551	3.907	163	0	9	1.231	5.310	6.870
IV - 2019	945	269	44	0	21	1.279	475	38	12	19	0	1	0	13	112	670	5.296	233	0	16	1.632	7.177	9.126
III - 2019	885	253	62	0	17	1.217	503	39	16	19	4	0	1	34	117	733	4.744	190	0	37	1.227	6.198	8.148
II - 2019	956	229	52	0	28	1.265	430	33	6	19	4	0	6	36	127	661	4.836	211	0	19	1.353	6.419	8.345
I - 2019	654	188	41	0	16	899	329	13	8	17	2	0	2	25	85	481	3.966	177	0	11	1.056	5.210	6.590
ГРАД НИШ																							
III – 2020	165	27	7	0	3	202	109	5	4	7	3	0	1	2	60	191	419	13	0	1	111	544	937
II - 2020	91	23	0	0	1	115	55	2	9	4	2	0	1	3	23	99	305	19	1	1	66	392	606
I – 2020	111	20	2	0	2	135	79	2	6	9	2	0	0	0	32	130	386	26	0	0	72	484	749
IV - 2019	143	41	12	2	0	198	102	0	2	3	3	0	0	6	49	165	526	31	0	2	112	671	1.034
III - 2019	129	42	5	0	3	179	89	3	6	4	0	0	0	15	52	169	529	25	0	2	62	618	966
II - 2019	107	53	2	1	2	165	85	2	7	3	0	1	0	6	42	146	469	27	0	1	46	543	854
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
КРАГУЈЕВАЦ																							
III – 2020	119	56	25	0	2	202	73	5	1	1	0	0	0	2	30	112	323	14	0	1	84	422	736
II - 2020	77	32	12	0	1	122	36	0	1	2	0	0	0	1	15	55	181	15	0	1	31	228	405
I – 2020	83	59	14	0	3	159	32	2	0	3	1	0	1	2	11	52	231	10	0	0	33	274	485

IV - 2019	94	66	18	0	6	184	75	4	1	4	0	0	1	8	29	122	332	24	0	2	70	428	734
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	245	13	0	0	59	317	562
I - 2019	38	32	14	1	1	86	40	1	1	4	2	0	0	0	19	67	220	15	0	1	59	295	448
НОВИ САД																							
III - 2020	388	89	0	0	5	482	259	35	50	13	1	0	1	2	172	533	1.382	70	0	11	303	1.766	2.781
II - 2020	272	56	5	0	5	338	146	24	15	15	2	2	2	6	108	320	893	61	0	5	200	1.159	1.817
I - 2020	206	64	3	0	0	273	156	9	15	6	2	0	1	7	107	303	1.215	70	0	16	267	1.568	2.144
IV - 2019	269	95	2	0	6	372	224	14	31	7	1	2	2	11	180	472	1.678	85	0	36	371	2.170	3.014
III - 2019	222	71	1	1	2	297	185	8	14	9	3	2	0	6	120	347	1.491	79	0	9	257	1.836	2.480
II - 2019	227	61	1	0	7	296	181	9	21	11	2	0	0	7	123	354	1.336	80	0	11	220	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	211	1.479	2.090

Табела 3: Преглед промета по врстама непокретности за Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад у периоду од I-2019. до III-2020. године

У односу на III квартал 2019. године забележено је повећање броја викендица у промету. Број продатих викендица на територији Републике Србије у III кварталу 2020. у односу на исти период прошле године је дуплиран – са 225 на 454 промета. Уобичајено је да је промет викендица нижи у I кварталу и да се постепено повећава идући ка крају године. Међутим, ово повећање промета је израженије у 2020. години него што је био случај у 2019. години. Интересантно је да је скок у повећању промета викендица забележен током II квартала 2020. године и овај тренд је настављен и у III кварталу. Иако је очекивано да број продатих викендица буде већи у туристичким местима – бањама и планинама, запажен је пораст броја прометованих викендица у близини места становања. Највећи скок у броју продатих викендица у односу на III квартал 2019. године забележен је у Новом Саду – са 8 на 35 викендица, односно 4,5 пута.

На тржишту пословних објеката у односу на III квартал 2019. године забележено смањење промета у Београду, а благо повећање у Новом Саду и Нишу. Када је у питању промет пословног простора у односу на III квартал 2019. године, највећи пад је забележен у Нишу и то 48%, Београду око 14% и Новом Саду 11%, док је број промета пословних простора у Крагујевцу у порасту и дуплиран је.

Промет индустријских објеката и складишта и индустријског простора се није значајније мењао у односу на III квартал 2019. године.

Гледано на нивоу Србије, удео промета гаражних простора у укупном промету у III кварталу 2020. године није се мењао у односу на III квартал 2019. године. Гледано по градовима, највећи пораст промета гаража забележен је у Нишу и Крагујевцу, нешто мање у Новом Саду, док је у Београду забележено смањење промета.

Стање на тржишту непокретности у III кварталу 2020. године указује да је тржиште динамично и да је забележен опоравак у односу на осцилације из II квартала 2020. године, али и да постоји изражена регионална неравномерност. Тако је на територији Београда забележен пад у промету пословних простора, док су на осталим подтржиштима релативно уједначени промети, промет готово свих врста непокретности у Новом Саду је у порасту, у Нишу је забележен пад промета пољопривредног земљишта и пословних простора, док је у порасту промет гаражних простора, а у Крагујевцу је забележен скок у промету станова, пословних простора и гаражних простора.

НАЧИН ПЛАЋАЊА

У III кварталу 2020. године непокретности су у 87% промета плаћене готовином, а у 13% 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 92% промета објеката и посебни делови објеката у 72% промета посебних делова објеката. Из кредитних средстава највише се финансирала куповина посебних делова објеката и то у 28% промета посебних делова објеката.

Посматрано по кварталима у периоду од I-2019. до III-2020. 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 III-2020. године приказан је у табели 4, односно на графику 5.

Период	Начин плаћања	Број регистрованих уговора на територији Републике Србије					
		Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовити	Укупно уговора	Процент
III - 2020	готовина	10.948	4.135	8.456	1.991	25.530	87%
	кредит	64	366	3.211	62	3.703	13%
II - 2020	готовина	6.740	2.690	5.815	1.427	16.672	84%
	кредит	64	235	2.717	44	3.060	16%
I - 2020	готовина	7.923	2.600	7.582	1.191	19.296	85%
	кредит	82	275	2.873	57	3.287	15%
IV - 2019	готовина	10.825	3.439	10.343	1.721	26.328	87%
	кредит	156	392	3.463	66	4.077	13%
III - 2019	готовина	9.432	3.486	9.169	1.829	23.916	86%
	кредит	152	390	3.292	105	3.939	14%
II - 2019	готовина	8.726	3.260	8.820	1.747	22.553	86%
	кредит	102	307	3.049	64	3.522	14%
I - 2019	готовина	7.952	2.355	7.522	1.276	19.105	87%
	кредит	99	248	2.456	45	2.848	13%
Укупно уговора	готовина	62.546	21.965	57.707	11.182	153.400	86%
	кредит	719	2.213	21.061	443	24.436	14%

Табела 4: Удео начина плаћања по врстама промета непокретности у периоду од I-2019. до III-2020. године

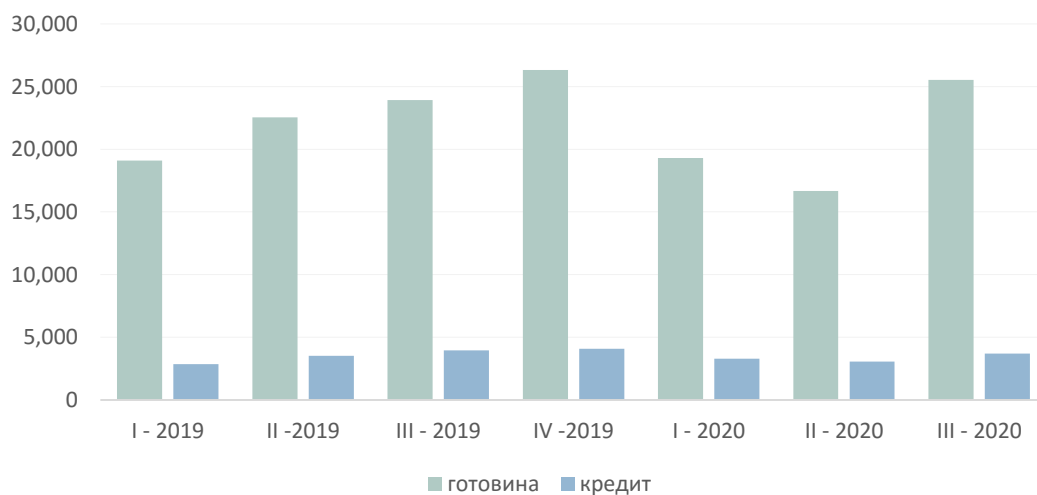


График 5: Удео начина плаћања промета непокретности у периоду од I-2019. до III-2020. године

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

Посматрано по највећим градовима, удео готовинског плаћања у III кварталу 2020. године био је релативно уједначен у Београду, Крагујевцу и Новом Саду, док је у Нишу био нешто нижи. У осталим територијама Републике Србије је у III кварталу 2020. године био значајнији удео готовинског плаћања у односу на финансирање из кредита.

У поређењу са III кварталом 2019. године, у Београду и Новом Саду је начин плаћања био готово идентичан, док је у Нишу удео готовинског плаћања смањен за 8%, а у Крагујевцу за 3%.

Приказ броја регистрованих уговора према начину плаћања за Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад у периоду од 1.2019. до 3.2020. године приказан је у табели 5.

Период	Начин плаћања	Број регистрованих уговора на територији Републике Србије									
		ГРАД БЕОГРАД	%	ГРАД НИШ	%	КРАГУЈЕВАЦ	%	НОВИ САД	%	Остале територије РС	%
III - 2020	готовина	5.419	78%	640	73%	469	77%	1.845	76%	17.157	93%
	кредит	1.491	22%	241	27%	140	23%	571	24%	1.260	7%
II - 2020	готовина	3.929	79%	446	84%	274	68%	1.245	65%	10.778	91%
	кредит	1073	21%	82	16%	129	32%	677	35%	1.099	9%
I - 2020	готовина	4.585	77%	518	80%	347	75%	1.490	75%	12.356	92%
	кредит	1.398	23%	131	20%	117	25%	497	25%	1.144	8%
IV - 2019	готовина	6.051	77%	744	82%	488	81%	2.011	77%	17.034	93%
	кредит	1.835	23%	165	18%	115	19%	588	23%	1.374	7%
III - 2019	готовина	5.481	76%	689	81%	368	80%	1.744	78%	15.634	92%
	кредит	1.756	24%	159	19%	94	20%	494	22%	1.436	8%
II - 2019	готовина	5.678	78%	619	81%	388	83%	1.638	79%	14.230	92%
	кредит	1.604	22%	149	19%	77	17%	439	21%	1.253	8%
I - 2019	готовина	4.475	77%	490	82%	287	80%	1.477	79%	12.376	93%
	кредит	1.331	23%	110	18%	74	20%	392	21%	941	7%
Укупно уговора	готовина	35.618	77%	4.146	80%	2.621	78%	11.450	76%	99.565	92%
	кредит	10.488	23%	1.037	20%	746	22%	3.658	24%	8.507	8%

Табела 5: Број регистрованих уговора према начину плаћања за Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад у периоду од I-2019. до III-2020. године

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

У III кварталу 2020. године станови су плаћани готовином у 69% промета, а из кредитних средстава у 31%. Преглед начина плаћања станова у градовима Београд, Ниш, Крагујевац, Нови Сад и збирно у Републици Србији приказан је у табели 6 и на графику 6.

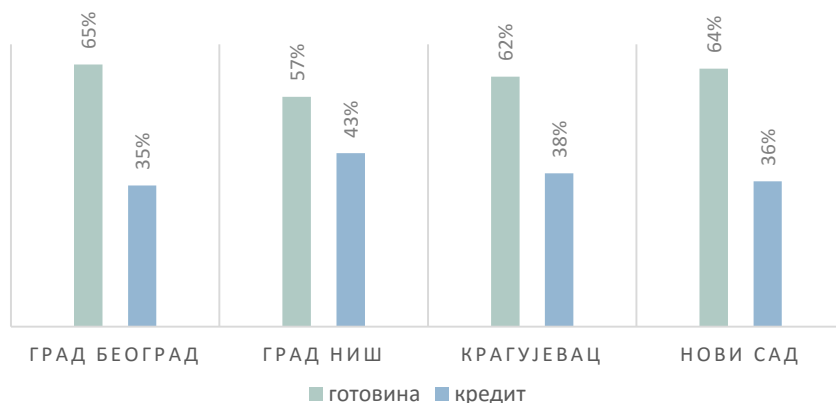


График 6: Преглед начина плаћања станова у трећем кварталу 2020. године

Период	Начин плаћања	ГРАД БЕОГРАД	%	ГРАД НИШ	%	КРАГУЈЕВАЦ	%	НОВИ САД	%	Остале територије РС	%	Укупно уговора	%
III - 2020	готовина	2.581	65%	300	57%	205	62%	946	64%	3.196	78%	7.228	69%
	кредит	1.418	35%	230	43%	127	38%	536	36%	890	22%	3.201	31%
II - 2020	готовина	1.947	65%	237	76%	112	48%	619	49%	1.901	70%	4.816	64%
	кредит	1.038	35%	74	24%	123	52%	653	51%	812	30%	2.700	36%
I - 2020	готовина	2.645	66%	266	69%	156	58%	892	66%	2.342	74%	6.301	69%
	кредит	1.341	34%	122	31%	114	42%	467	34%	818	26%	2.862	31%
IV - 2019	готовина	3.653	68%	381	71%	233	69%	1.203	69%	3.270	79%	8.740	72%
	кредит	1.751	32%	155	29%	105	31%	542	31%	889	21%	3.442	28%
III - 2019	готовина	3.259	66%	384	72%	163	66%	1.101	71%	3.040	77%	7.947	71%
	кредит	1.684	34%	152	28%	83	34%	459	29%	906	23%	3.284	29%
II - 2019	готовина	3.416	69%	334	71%	179	72%	992	71%	2.662	75%	7.583	71%
	кредит	1.550	31%	139	29%	70	28%	409	29%	866	25%	3.034	29%
I - 2019	готовина	2.775	69%	242	69%	162	71%	874	70%	2.338	79%	6.391	72%
	кредит	1.274	31%	107	31%	67	29%	366	30%	620	21%	2.434	28%
Укупно уговора	готовина	20.276	67%	2.144	69%	1.210	64%	6.627	66%	18.749	76%	49.006	70%
	кредит	10.056	33%	979	31%	689	36%	3.432	34%	5.801	24%	20.957	30%

Табела 6: Број регистрованих промета станова према начину плаћања за Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад у периоду од I-2019. до III-2020. године

У односу на просечно учешће готовинског плаћања у промету станова на нивоу Србије од 69%, 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 III кварталу 2020. године било је у Нишу – 57%, а највеће у Београду – 65%.

У поређењу са III кварталом 2019. године забележено је смањење удела готовинског плаћања у промету станова и то: у Београду за 1%, Нишу за 15%, Крагујевцу за 4% и Новом Саду за 7%.

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

На основу регистрованих уговора у РЦН-у, укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у III кварталу 2020. године износио је преко 1 милијарде евра. Највећи удео у укупним новчаним средствима односио се на промет станова - 57%, стамбених објеката - 11%, грађевинског земљишта - 7%, пословних простора - 4%, пољопривредног земљишта - 4% и др. Разноврсни промет посебних делова објеката (где су у преко 90% уговора прометовани станови са гаражним простором), учествовао је у укупном обиму новчаних средстава са 5%. Мешовити промети учествовали су са 5%. Приказ количине новца на тржишту непокретности по врстама непокретности у III кварталу 2020. године приказана је на графику 7.

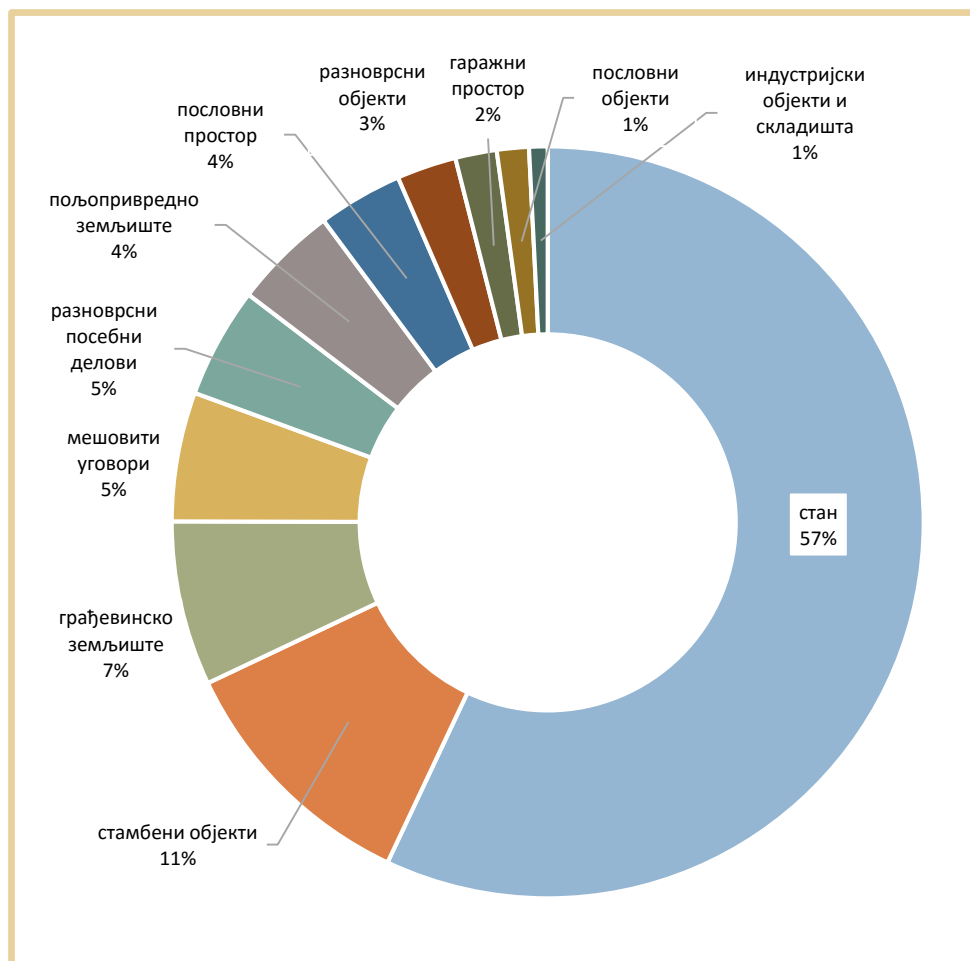


График 7: Количина новца на тржишту непокретности по врстама непокретности у III кварталу 2020. године

На тржишту станова, највеће учешће у обиму новчаних средстава имао је Град Београд са укупно 339 милиона евра, односно 59% 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 и грађевинског земљишта. Преглед укупног обима новчаних средстава регистрованих промета непокретности по великим градовима и укупно за Републику Србију приказан је у табели 8. Износи у табелама су у хиљадама евра. Приказани резултати у колонама „укупно“ су срачунати без заокружених вредности.

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Територија	Земљиште						Објекти										Посебни делови објекта							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 објекта)	мешовити уговори
у хиљадама EUR																										
III -2020																										
ГРАД БЕОГРАД	24.854	3.193	144	236	0	768	29.197	27.621	0	1.959	0	0	0	19	263	12.831	42.696	338.895	18.567	0	23	14.184	20.626	392.297	13.995	478.186
ГРАД НИШ	1.533	50	2	0	0	9	1.596	3.573	5	340	0	0	0	0	255	550	4.726	15.337	413	0	14	146	3.425	19.337	1.029	26.689
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	521	133	73	0	0	32	760	2.377	0	0	0	0	0	29	112	2.519	11.992	777	0	0	149	2.487	15.407	544	19.231	
НОВИ САД-ГРАД	13.363	2.732	0	14	0	43	16.153	11.606	5	2.471	0	0	20	32	139	4.337	18.612	79.081	6.556	0	3	1.802	8.348	95.791	5.094	135.652
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	71.115	45.022	1.236	1.001	1	4.601	122.979	110.207	77	13.840	7.976	477	190	1.993	3548	25.781	164.092	573.065	36.670	0	67	17.903	47.876	675.582	55.827	1.018.482
II -2020																										
ГРАД БЕОГРАД	14.241	817	89	272	0	120	15.541	24.060	10	12.305	22	24	0	98	231	5.760	42.513	254.262	28.232	1.400	59	12.263	14.460	310.679	12.846	381.581
ГРАД НИШ	752	122	0	0	0	0	874	1.804	10	41	177	0	0	8	33	2.703	4.779	11.809	982	34	0	129	1.434	14.390	473	20.518
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	694	77	5	0	0	11	789	1.285	4	35	0	0	0	350	1	0	1.675	6.676	702	0	2	24	1.133	8.538	1.506	12.510
НОВИ САД-ГРАД	6.209	2.087	109	0	0	108	8.514	7.831	8	2.457	150	0	0	546	106	4.921	16.020	50.773	4.468	0	2	1.129	4.670	61.043	2.684	88.263
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	41.865	26.694	693	513	7	4.464	74.238	78.465	78	22.256	3.107	892	383	2.179	2.114	19.251	128.728	407.660	44.310	1.434	131	14.593	28.287	496.416	46.974	746.357
I -2020																										
ГРАД БЕОГРАД	25.569	1.584	47	3	0	344	27.549	27.595	406	27.625	904	0	0	402	538	5.896	63.368	338.186	24.384	0	17	15.594	15.345	393.528	10.380	494.827
ГРАД НИШ	1.084	44	1	27	0	0	1.157	2.987	100	10.011	0	0	0	0	0	296	13.396	15.587	1.509	0	0	213	1.434	18.744	3.756	37.054
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	789	132	4	0	0	31	957	887	0	698	160	0	0	0	14	285	2.045	8.184	481	0	0	34	1.000	9.701	645	13.349
НОВИ САД-ГРАД	3.136	1.267	38	0	0	8	4.450	6.245	0	1.874	0	0	728	1.776	825	1.068	12.517	68.670	11.046	0	5	1.330	6.239	87.292	6.243	110.503
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	51.148	36.521	646	328	12	4.116	92.773	79.020	535	48.717	2.920	330	2.307	2.539	2.982	16.758	156.112	526.408	47.111	183	30	18.461	31.724	623.918	47.742	920.546
IV -2019																										
ГРАД БЕОГРАД	21.811	1.562	31	132	0	274	23.812	29.632	33	36.116	0	39	0	515	390	7.989	74.716	463.239	31.923	0	12	21.422	43.931	560.528	13.949	673.006
ГРАД НИШ	7.054	153	12	0	0	9	7.230	3.928	1	485	597	0	0	33	169	162	5.379	20.511	1.571	0	5	262	2.480	24.831	835	38.277
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	2.663	265	3	0	0	161	3.094	2.044	3	1.291	0	0	0	60	50	257	3.707	10.761	974	0	0	38	3.278	15.053	720	22.574
НОВИ САД-ГРАД	9.943	1.656	5	23	0	21	11.650	10.298	24	2.670	0	285	9	169	244	2.584	16.283	99.177	5.627	0	12	2.899	7.137	114.854	4.815	147.604
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	64.445	57.222	1.003	576	33	8.880	132.161	94.861	200	49.732	4.533	4.250	141	2.552	2.609	22.954	181.836	723.609	52.694	0	78	26.436	67.942	870.761	56.963	1.241.722
III -2019																										
ГРАД БЕОГРАД	17.428	1.542	99	7	0	240	19.318	31.760	11	14.120	286	0	900	104	154	6.330	53.666	369.222	25.637	0	60	13.674	25.213	433.808	18.760	525.554
ГРАД НИШ	1.072	64	0	0	0	14	1.151	2.524	15	42	0	0	0	90	77	575	3.326	19.754	915	0	1	126	1.175	21.973	785	27.236
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.500	108	5	0	0	16	1.630	1.869	15	0	0	0	0	107	120	2.112	7.225	447	0	0	52	2.173	9.898	120	13.761	
НОВИ САД-ГРАД	9.374	1.137	0	2	0	77	10.591	7.284	0	614	40	28	0	0	198	3.535	11.700	80.461	9.491	0	3	1.835	6.093	97.885	4.714	124.891
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	53.264	54.525	1.518	457	19	12.263	122.049	93.044	92	21.699	2.348	1.430	3.770	5.068	2.376	18.927	148.758	592.390	46.698	0	84	16.980	45.656	701.810	71.830	1.044.449
II -2019																										
ГРАД БЕОГРАД	23.289	769	23	19	0	316	24.419	30.766	1	7.727	1.942	0	11	890	298	1.594	43.232	380.723	24.725	0	47	14.963	25.448	445.908	11.971	525.530
ГРАД НИШ	1.451	160	0	4	0	25	1.641	2.992	2	134	0	149	0	0	44	494	3.818	17.803	2.024	0	1	87	877	20.794	627	26.882
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.079	108	9	1	0	58	1.256	2.160	0	120	0	0	0	0	13	12	2.305	8.654	1.286	0	0	127	1.464	11.533	522	15.618
НОВИ САД-ГРАД	4.219	1.024	0	48	0	26	5.317	9.659	7	288	30	0	0	17	17	1.848	11.869	69.729	3.945	0	15	1.436	5.010	80.136	5.818	103.141
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	53.576	38.362	672	502	26	5.076	98.216	92.430	63	17.427	4.950	2.200	598	1.513	2.970	13.732	135.888	578.274	42.639	57	87	17.691	41.084	679.835	47.031	960.971
I -2019																										
ГРАД БЕОГРАД	21.271	707	22	104	0	443	22.549	25.374	42	9.785	725	0	1.784	5.184	578	5.213	48.686	305.909	29.026	0	19	12.113	18.595	365.664	21.058	457.959
ГРАД НИШ	1.057	68	1	0	0	15	1.143	1.984	7	603	25	0	0	5	15	454	3.095	12.920	603	0	0	153	886	14.564	107	18.910
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	876	52	9	0	0	28	967	1.133	0	216	777	0	0	0	125	45	2.297	6.653	436	0	1	34	2.535	9.661	349	13.275
НОВИ САД-ГРАД	4.028	1.447	50	5	0	42	5.573	7.539	47	826	1.350	144	0	0	133	1.098	11.139	62.811	5.089	0	4	1.266	3.340	72.512	2.825	92.050
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	45.253	48.383	782	390	11	4.701	99.523	69.021	165	17.425	4.105	1.325	2.832	6.858	2.596	13.654	117.985	475.505	45.895	31	225	14.418	31.884	567.960	59.328	844.797

Табела 7: Обим новчаних средстава на тржишту непокретности по врстама непокретности у периоду од I-2019. до III- 2020. године

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ У ТРЕЋЕМ КВАРТАЛУ 2020. ГОДИНЕ

Најскупљи квадрат у Србији и у III кварталу 2020. године је на ексклузивној локацији Београд на води и коштао је 9.019 евра по метру квадратном, а за исти стан је и највише новца издвојено у износу од 883.888 евра. Првих 7 најскупљих станова, по јединичној цени, продато је у Београду на води.

Када је реч о староградњи, највиша цена по квадрату плаћена је 4.301 евра за стан на Врачару, а највише новца у износу од 1.461.000 евра издвојено је за стан на Старом граду.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на Копаонику, док је највиша уговорна цена пословног простора остварена на Врачару. Иста прометована гаражна места на Копаонику имају највише постигнуте цене у обе категорије. Код земљишта намењеног за индустријску градњу на првом месту су Шимановци у општини Пећинци и Нови Сад. Код промета кућа највиша уговорна цена остварена је на територији општине Савски венац, док је највиша цена квадратног метра пољопривредног зељишта постигнута у Новом Саду, а највиша уговорна цена у Кули.

Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном за све врсте непокретности представљен је у табели 8, а преглед највиших постигнутих цена у уговору у табели 9.

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна[€]	Јединична [€/m ²]
Стан	Новоградња	Београд на води	883.888	9.019
	Новоградња	Савски венац (Ужичка)	870.000	4.350
	Новоградња	Кнеза Милоша Residence	114.000	3.677
	Новоградња	Врачар (Орловића Павла)	475.000	3.598
	Новоградња	Skyline	385.000	3.564
	Староградња	Врачар (Крунска)	400.000	4.301
	Староградња	Стари град (Обилићев венац)	120.000	4.285
	Староградња	Стари град (Косанчићев венац)	91.000	3.640
Пословни простор	-	Копаоник (пословни простор-апартман)	623.664	7.168
	-	Стари град (Дечанска)	104.000	6.500
	-	Земун (Господска)	288.000	6.260
Гаражно место	Новоградња	Копаоник	90.000	3.333
	Новоградња	Копаоник	44.400	2.336
	Новоградња	Нови Београд (Трешњиног цвета)	25.000	2.272
	Новоградња	Нови Сад (Пупинова палата)	24.000	2.181
	Староградња	Звездара (Гвоздићева)	20.000	1.818
	Староградња	Нови Сад (Бранка Бајића)	27.000	1.800
	Староградња	Нови Београд (Владимира Поповића)	20.000	1.666
Земљиште за индустријску градњу	-	Пећинци, Шимановци	270.000	110
	-	Земун, Батајница	280.035	56
	-	Нови Сад, Нови Сад 4	93.067	50
	-	Пећинци, Шимановци	500.000	50
Пољопривредно земљиште	-	Нови Сад/Каћ	722.750	25
	-	Вождовац/Рипањ	197.000	17

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна[€]	Јединична [€/m ²]
	-	Бајина Башта/Стрмово	32.580	15

Табела 8: Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном по врстама непокретности у 3. кварталу 2020. године

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина m ²
Стан	Новоградња	Београд на води	883.888	98
	Новоградња	Савски венац (Ужичка)	870.000	200
	Новоградња	Стари град (K-District)	723.645	233
	Новоградња	Савски венац (Green Hill-Ultimate Dedinje Apartments)	598.445	184
	Староградња	Стари град (Страхињића Бана)	1.461.000	431
	Староградња	Врачар (Крунска)	400.000	93
	Староградња	Савски венац (Маглајска)	365.416	131
	Староградња	Стари град (Капетан Мишина)	340.000	96
Пословни простор	-	Врачар, Јужни булевар	1.033.000	410
	-	Стари Град, Цара Уроша	1.026.252	570
	-	Стари Град, K-District	952.798	441
Гаражно место	Новоградња	Копоник	90.000	27
	Новоградња	Копоник	44.400	19
	Новоградња	Нови Београд (Парк 11)	36.000	24
	Новоградња	Београд на води	36.000	24
	Староградња	Нови Сад (Бранка Бајића)	27.000	15
	Староградња	Врачар (Његошева)	26.500	16
	Староградња	Нови Београд (Гандијева)	22.000	20
Кућа	-	Савски венац (Брзакова)	1.150.000	
	-	Савски венац (Светог Наума)	780.000	+ гаража
	-	Вождовац, Кумодраж (Јоргована)	460.000	
	-	Вождовац (Боже Јанковића)	390.000	
Земљиште за индустријску градњу	-	Нови Сад, Каћ	960.150	3 84 06
	-	Пећинци, Шимановци	905.672	12 90 93
	-	Пећинци, Шимановци	700.000	5 24 65
Пољопривредно земљиште	-	Кула/Руски Крстур	1.327.859	102 13 76
	-	Бачка Топола/Бајша	807.983	100 00 00
	-	Нови Сад/Каћ	722.750	2 89 10

Табела 9: Преглед највиших уговорних цена по врстама непокретности у 3. кварталу 2020. године

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 III-2020. године приказани су у табели 10.

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
<i>Севернобачки округ</i>							
III - 2020	9.050	9.100	10.450	3.000	14.050	22	204
II - 2020	9.600	9.600	8.700	6.000	17.950	18	75
I - 2020	9.350	9.200	10.000	2.150	19.550	25	140
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>							
III - 2020	6.950	7.100	2.650	650	15.750	46	234
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	217
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	7.307	8.000	550	16.500	46	287
<i>Средњобанатски округ</i>							
III - 2020	7.400	7.050	8.700	750	14.700	38	326
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>							
III - 2020	8.050	8.100	1.750	850	14.600	36	214
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>							
III - 2020	6.950	7.250	17.000	850	19.550	47	403
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

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
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							
III - 2020	8.850	9.250	10.450	1.150	21.400	42	424
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							
III - 2020	10.450	10.450	8.500	1.350	27.900	41	457
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							
III - 2020	3.950	4.500	5.000	450	15.250	68	670
II - 2020	4.050	5.000	2.000	400	18.550	73	451
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							
III - 2020	2.550	3.450	5.000	250	14.800	78	592
II - 2020	2.650	3.600	3.000	250	18.000	86	399
I - 2020	2.600	3.350	3.000	250	18.050	85	612
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							
III - 2020	4.850	6.050	10.000	550	22.650	76	144
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 10: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта за период I-2019. до III-2020. 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.

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 је одређен у односу на исти период 2019. године. Статистички параметри цена станова за период I-2020. до III-2020. године за централне општине Града Београда, веће градове и атрактивне локације приказани су у табелама 11-13.

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										
III-2020.	2.208	1.098	4.286	84	8	2.670	1.627	3.198	43	15
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										
III-2020.	2.034	1.000	4.301	123	10	2.061	1.083	2.880	65	2
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										
III-2020.	1.750	1.010	2.571	49	-2	3.046	1.434	9.019	120	-3
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										
III-2020.	1.598	734	2.750	337	5	2.283	1.000	3.565	159	-3
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										
III-2020.	1.367	741	2.414	131	5	1.729	882	3.060	28	11
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										
III-2020.	1.540	698	2.687	158	11	1.621	786	2.528	169	3
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										
III-2020.	1.309	676	2.088	186	2	1.694	756	2.530	143	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										
III-2020.	1.318	634	2.229	170	11	1.853	862	2.700	22	25
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										
III-2020.	1.423	672	2.205	113	11	1.702	767	2.441	175	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										
III-2020.	1.064	567	1.718	99	8	1.359	613	1.662	26	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 11: Статистички параметри цена станова за период I-2020. до III-2020. 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										
III-2020.	1.362	400	4.286	2.034	5	1.741	613	9.019	1.393	8
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										
III-2020.	1.218	315	2.276	663	9	1.259	500	2.413	487	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										
III-2020.	796	313	1.368	246	9	919	494	1.333	112	4
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										
III-2020.	767	294	1.136	141	7	964	467	1.271	156	-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 12: Статистички параметри цена станова за период I-2020. до III-2020. године за веће градове

АТРАКТИВНЕ ЛОКАЦИЈЕ

Период	„Новоградња“			
	Просечна цена [EUR / m ²]	Распон цена		Број података
		Мин. [EUR / m ²]	Макс. [EUR / m ²]	
Београд на води				
III-2020.	3.155	2.545	9.019	93
II-2020.	3.127	2.543	7.760	68
I-2020.	3.299	2.452	9.124	180
Kneza Miloša Residence				
III-2020.	3.074	2.200	3.677	20
II-2020.	-	-	-	-
I-2020.	3.160	2.200	3.806	5
West 65				
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
Ex Ing Home 65				
III-2020.	2.199	1.747	2.573	30
II-2020.	2.246	1.758	2.678	62
I-2020.	-	-	-	-
The one (Нови Београд)				
III-2020.	2.302	2.082	2.491	24
II-2020.	2.318	2.093	2.505	21
I-2020.	-	-	-	-
Дорћол центар				
III-2020.	2.890	2.763	3.163	5
II-2020.	2.928	2.614	3.373	19
I-2020.	-	-	-	-
Зелена авенија				
III-2020.	1.944	1.896	2.099	11
II-2020.	1.953	1.469	2.105	41

Период	„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.	
	[EUR / m ²]	[EUR / m ²]	[EUR / m ²]	
I-2020.	1.992	1.825	2.182	24
Вождове капије				
III-2020.	1.937	1.791	2.052	10
II-2020.	-	-	-	-
I-2020.	1.968	1.729	2.159	24
Земунске капије				
III-2020.	1.807	1.452	1.889	67
II-2020.	1.727	1.466	1.890	92
I-2020.	1.742	1.447	1.889	29
Краљев парк (Нови Сад)				
III-2020.	1.263	1.001	1.398	6
II-2020.	1.367	1.313	1.477	6
I-2020.	1.346	1.100	1.710	32
Сајам комплекс (Нови Сад)				
III-2020.	1.152	900	1.454	46
II-2020.	1.142	897	1.350	10
I-2020.	1.141	897	1.305	10

Табела 13: Статистички параметри цена станова за период I-2020. до III-2020. године за атрактивне локације