

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



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ПРВУ ПОЛОВИНУ 2019. ГОДИНЕ





**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**

Дана: 01.09.2019.

Булевар војводе Мишића 39

Београд

Тел: 011/7152602

**Четврту годину за редом РГЗ објављује ауторитативне податке са тржишта
непокретности**

У првој половини 2019. вредност тржишта 1,8 милијарди евра

Нове власнике у Србији има око 47.000 непокретности. Толико је у првој половини 2019. године склопљено купопродајних уговора који је обрадио Републички геодетски завод, а њихова укупна новчана вредност износи чак 1,8 милијарди евра, што је 12% више у односу на исти период лане када је то било 1,6 милијарди.

Иако је обим продаја нешто смањен у односу на исти период прошле године када је склопљено 48 хиљада купопродајних уговора, тренд показује да је цена самих непокретности порасла, имајући у виду пораст укупне новчане вредности за 200 милиона евра. То је остварено због раста продаје непокретности у новоградњи и то за 13%, а уобичајено је да новоградња има више цене у односу на староградњу.

Треба напоменути и да је за прву половину 2019. карактеристично да су све прометоване непокретности уписане у катастар непокретности, захваљујући примени Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

Више од половине новчаних средстава обрне се на некретнинама у Београду и то 995 милиона евра што је значајан раст у односу на 830 милиона евра у првој половини 2018.

По промету, први након Београда је Нови Сад, а вредност тржишта износи 194 милиона евра. У истом периоду лане вредност је била 185 милиона евра.

Затим по вредности тржишта следе Ниш са 46 милиона евра, Суботица са 32 милиона евра, Панчево са 25 милиона евра и Крагујевац са 24 милиона евра.

ШТА СЕ И ГДЕ НАЈВИШЕ КУПУЈЕ

Од укупног трговања непокретностима чак 27% се одвија у главном граду Београду, а 36% у Војводини.

У Србији су за куповину најтраженији станови (34%) што је нешто више него у истом периоду прошле године када су станови у трговању имали удео од 33%. У трговини становима обрне се скоро половина укупних новчаних средстава, односно 850 милиона евра (у првој половини 2018. то је било 775 милиона евра).

Куће су у Србији мање тражене од станова и представљају 13% удела на тржишту.

Пољопривредно земљиште чини 18% укупног трговања непокретностима. Новчана вредност тржишта пољопривредног земљишта је око 87.6 милиона евра, док је у истом периоду лане тржиште пољопривредног земљишта имало вредност око 72 милиона евра, а удео у укупном тржишту

непокретности био је 20%. Највише цене у Србији, пољопривредно земљиште постиже у Бачкој. Треба приметити и да је у читавој Србији, изузев Београда, вредност просечне цене за пољопривредно земљиште порасла.

Интересантно је да када размишљамо о Београду и тржишту непокретности, обично мислимо на трговање становима, али у главном граду у понуди се може наћи и пољопривредно земљиште, а просечна цена у првој половини 2019. године била је 3850 евра по хектару, док је лане у истом периоду била 3950 евра по хектару.

ЦЕНЕ КВАДРАТА СТАНОВА, ГАРАЖА, ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Најскупљи квадрат у Србији и у 2019. години је на ексклузивној локацији Београда на води и коштао је 7.918 евра, а укупна цена стана била је 973.888 евра. У старој градњи највиша цена по квадрату плаћена 3.600 евра за стан у улици Краља Петра, док је највише новца за стан у староградњи 870.000 евра издвојено за непокретност површине 343 m² у близини општине Нови Београд.

Највише плаћена кућа, продата са окућницом, у првој половини 2019. године, достигла је цену од 2.988.000 евра, а налази се на територији општине Савски венац, на Топчидерском брду.

Цену од 2.680.000 постигао је пословни простор од 1.600 m² на централној градској локацији, у близини зграде Народне скупштине.

Интересантно је да је цена једне гараже на Дорћолу достигла цену од 30.000 евра, што је готово као цена гарсоњере у неком мање атрактивном делу града.

Преглед највиших постигнутих цена по метру квадратном је дат у следећој табели.

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна[€]	Јединична [€/m ²]
Стан	Новоградња	Београд на води	973.888	7.918
	Староградња	Стари град	144.000	3.600
	Староградња	Стари град	210.000	3.230
Пословни простор	Староградња	Врачар	700.000	8.537
	Староградња	Палилула (Београд)	157.000	7.850
	Староградња	Нови Сад	200.000	6.451
Гаражно место	Новоградња	Стари Град	30.000	1.875
	Новоградња	Савски венац	21.600	1.661
Земљиште у инд. зони	-	Земун	665.800	79.4
Пољопривредно земљиште	-	Темерин (Сириг)	42.500	3.8
	-	Нови Сад (Ченеј)	35.187	2.6

**ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ И РАСПОНИ ЦЕНА ПО МЕТРУ КВАДРАТНОМ ЗА СТАНОВЕ У ПРВОЈ ПОЛОВИНИ
2019. ГОДИНЕ**

Обрачун просечне цене на територији је извршен 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 („екстремне цене“).

Тренд цена је одређен у односу на прво полугодиште 2018. године.

а. Београд

Општина/КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Тренд %	Просечна цена	Распон цена		Тренд %
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	
Стари Град	2.002	918	3.600	9	2.305	1.679	2.790	17
Врачар	1.822	960	3.125	8	1.972	1.221	2.839	10
Савски Венац	1.617	750	2.851	11	2.901	1.406	7.918	5
Нови Београд	1.459	667	2.745	12	2.337	1.085	3.539	17
КО Палилула	1.266	626	2.069	6	1.517	800	2.731	0
КО Звездара	1.418	619	2.441	11	1.541	764	2.369	1
КО Вождовац	1.216	625	2.232	8	1.617	770	2.333	6
КО Чукарица	1.185	605	2.012	9	1.342	769	2.153	0
КО Земун	1.304	618	1.934	14	1.601	709	2.293	10
КО Стара Раковица	969	500	1.432	4	-	-	-	-

б. Атрактивне локације

Локација	„Староградња“			„Новоградња“		
	Просечна цена	Распон цена		Просечна цена	Распон цена	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]
Атрактивне локације у Београду (станови)						
Београд на води	-	-	-	3.102	2.205	7.918
Skyline	-	-	-	3.014	2.250	3.467
Kneza Miloša Residence	-	-	-	3.000	2.500	3.344
West65 Нови Београд	-	-	-	2.947	1.809	3.539
Sakura park	-	-	-	2.566	2.312	2.783
Well port	-	-	-	2.518	1.978	2.740
K district	-	-	-	2.310	1.804	2.692
Капије Врачара	-	-	-	1.974	1.221	2.317
Зелена авенија	-	-	-	1.833	1.443	1.964
Атрактивне локације у Србији (апартмани)						
Чајетина/Златибор	1.111	974	1.319	1.020	561	1.637
Рашка/Копачица	1.500	550	3.660	1.055	541	1.779

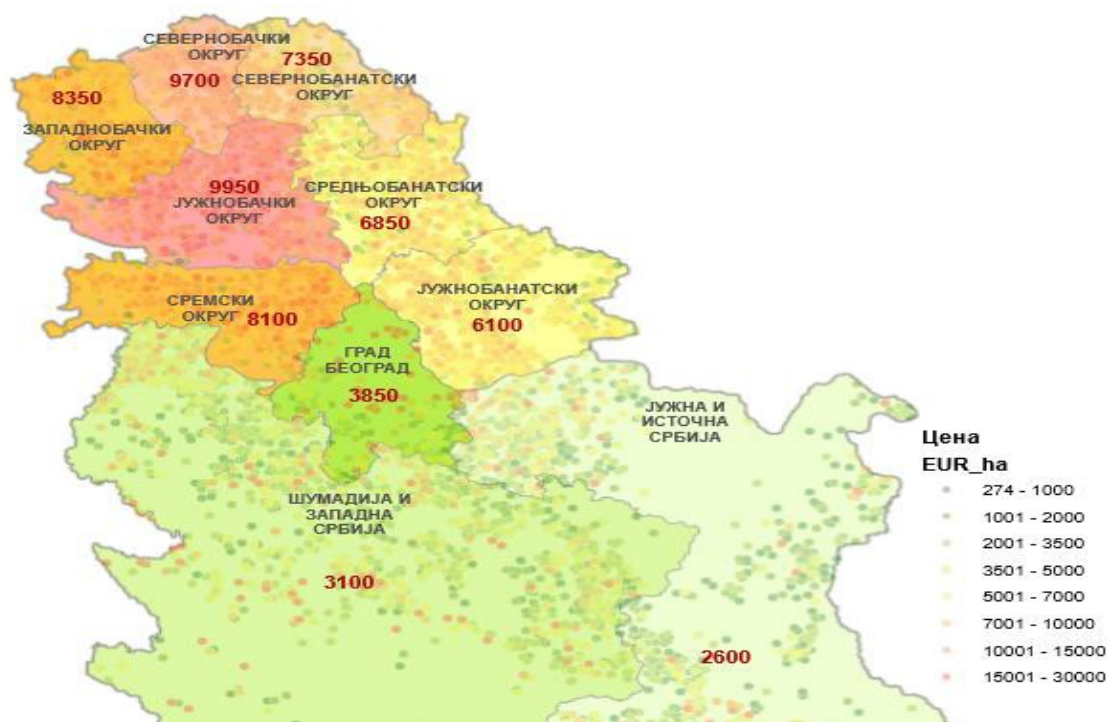
с. Градови у Србији

Општина / КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Средња вредност	Распон цена		Тренд %	Средња вредност	Распон цена		Тренд %
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	
ГРАДОВИ								
Бор	322	157	500	5	-	-	-	-
Ваљево	597	366	770	4	802	657	906	-3
Врање	534	353	750	4	680	600	778	2
Вршац	575	347	766	2	707	590	903	-9
Зајечар	457	292	650	-9	-	-	-	-
Зрењанин	572	330	955	5	841	703	993	8
Јагодина	515	315	727	5	669	612	708	1
Кикинда	400	228	600	10	-	-	-	-
Крагујевац	707	401	1.074	-	969	663	1.284	3
Краљево	595	366	882	4	827	487	1.054	24
Крушевац	528	226	795	1	705	400	878	4
Лесковац	466	253	686	-4	653	536	827	1
Лозница	520	323	786	-2	652	425	912	8
Ниш	730	256	1.149	6	878	300	1.218	9
Нови Пазар	691	380	1.000	-10	822	501	1.066	-5
Нови Сад	1.067	360	1.800	11	1.132	556	1.650	1
Панчево	591	295	1.000	6	833	494	1.181	5
Пирот	517	342	690	-4	673	550	774	4
Пожаревац	603	195	867	4	756	516	857	-1
Прокупље	454	177	625	7	-	-	-	-
Смедерево	575	235	881	9	693	407	893	-4
Сомбор	475	242	733	7	665	477	754	8
Сремска Митровица	570	331	800	3	735	536	821	-
Суботица	533	205	875	4	799	500	1.132	6
Ужице	626	187	914	5	894	602	1.103	10
Чачак	623	250	974	7	852	489	994	10
Шабац	638	257	955	5	851	634	1.055	10

ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ И РАСПОНИ ЦЕНА ЗА ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ У ПРВОЈ ПОЛОВИНИ 2019. ГОДИНЕ

Обрачун просечне цене на територији је извршен 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 („екстремне цене“).

У табели су приказане минималне и максималне реалне цене постигнуте на отвореном тржишту. Просечна цена је најбољи показатељ тржишта.



РЕГИОНИ	Просечна цена	Минимум	Максимум	Број података
	[ЕУР / ha]			
Београд	3.850	1.100	12.500	187
Шумадија и Западна Србија	3.100	500	13.000	1.240
Јужна и Источна Србија	2.600	300	13.500	1.335
ОКРУЗИ У РЕГИОНУ ВОЈВОДИНЕ				
Западнобачки	8.350	2.150	19.700	499
Севернобачки	9.700	3.400	17.450	329
Јужнобачки	9.950	2.050	21.800	814
Севернобанатски	7.350	1.150	15.650	502
Средњобанатски	6.850	1.200	14.700	644
Јужнобанатски	6.100	1.100	16.400	703
Сремски	8.100	1.600	18.000	671

ПРЕГЛЕД УЧЕШЋА РАЗЛИЧИТИХ ВРСТА НЕПОКРЕТНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2019. ГОДИНЕ

