



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Дана: 01.03.2019.
Булевар војводе Мишића 39
Београд
Тел: 011/7152602

САОПШТЕЊЕ ЗА ЈАВНОСТ

У 2018. години у Републици Србији продато је 37.500 станова и још 12.000 гаража, пословних и индустријских простора. Најскупље некретнине достигле су милионске износе.

Један пословни простор, на општини Стари град у Београду, површине 1400 m² плаћен је 5.000.000 евра. Ради се о пословном простору који се налази на ексклузивној локацији у центру града, а уз квадрате се везује се и дуга традиција и чувено пословно име. Поменути простор налази се у згради која је означена као непокретно културно добро и споменик културе од великог значаја.

Преко милион, прецизно 1.189.888 евра коштао је најскупљи стан у Србији. И 2018. године, као и у 2017. и 2016, најскупљи продат стан се налази на ексклузивној локацији Београд на води, општина Савски венац. Стан је четворособан, површине 153 m².

Преко милион евра, тачније 1.100.000 било је потребно и за куповину стана од 322 m² на Врачару, иако се ту ради о староградњи.

За адресу Београд на води везује се и најскупљи гаражни простор, а цена достже суму од 31.800 евра.

НАЈСКУПЉИ КВАДРАТИ

У Србији је у 2018. години најскупљи метар квадратни стамбеног простора продат у Београду на води, а његова цена је износила 7.866 евра. Ту цену по квадрату остварила су само 2 стана. Оба стана имају једнаку површину – 143 m².

Најскупљи квадрат стана у староградњи плаћен је 4.358 евра, а површина стана је 109 m². Стан се налази на општини Стари град.

Квадрати пословног простора још су скупљи, а највиша цена постигнута у 2018. години је 9.302 евра по метру квадратном. Пословни простор је површине 43 m² и налази се у приземљу стамбено пословне зграде у Кнез Михаиловој улици.

У прошлој години ни гараже нису биле јефтине, а најскупљи квадрат плаћен је 2.000. Гаража је површине 12 m², а налази се на Савском венцу.

ЛОКАЦИЈА, ЛОКАЦИЈА И САМО ЛОКАЦИЈА

И у 2018. години се показало да локација игра велику улогу у висини цене непокретности, а нарочито када се ради о оним најскупљим. Такве непокретности се често налазе у централној београдској улици Кнез Михаиловој или у пешачкој зони у њеној околини, а веома је атрактивна и Његошева улица на Врачару. Од почетка градње Београд на води такође је једна од најатрактивнијих локација, коју прате и други луксузни стамбено пословни простори тзв. кондоминиуми као што су Централ гарден, А блок, Вест 65, Скајлајн, Вождове капије, Зелена авенија и сл.

Атрактивне локације у Београду (станови)						
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]
Београд на води	-	-	-	2.785	1.781	7.777
Kneza Miloša Residence	-	-	-	2.757	2.175	3.489
Skyline	-	-	-	2.687	2.386	3.233
Централ гарден	-	-	-	2.487	2.011	2.884
А Блок	-	-	-	2.408	1.854	2.702
West65 Нови Београд	-	-	-	2.217	1.545	2.512
Капије Врачара	-	-	-	1.803	1.200	2.167
Зелена авенија	-	-	-	1.775	1.471	1.961
Вождове капије	-	-	-	1.738	1.384	2.023
Атрактивне локације у Србији (апартмани)						
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]
Чајетина/Златибор	1.135	507	1.842	1.322	897	2.090

Рашка/Копаоник	1.984	449	3.900	1.371**	535	4.200
Ваљево/Дивчибаре	718*	400	971	734*	667	800
Врњачка Бања	746*	426	1.000	793*	706	880
Бања Ковиљача	697*	625	769	698*	646	734

*веома мали број података

**непоуздана просечна цена због широког распона цена и нехомогеног скупа података

ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ И РАСПОНИ ЦЕНА ПО МЕТРУ КВАДРАТНОМ ЗА СТАНОВЕ У 2018. ГОДИНИ

Обрачун просечне цене на територији је извршен након хомогенизације података. Хомогенизација се постиже одбацивањем 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 2017. годину.

Београд								
Општина/КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Тренд	Просечна цена	Распон цена		Тренд
		[ЕУР/ m ²]	Мин. [ЕУР/ m ²]			Макс. [ЕУР/ m ²]	Мин. [ЕУР/ m ²]	
Стари Град	1.918	900	3.414	8%	2.163	1.594	2.794	8%
Врачар	1.705	909	2.756	5%	1.873	1.200	3.092	2%
Савски Венац	1.569	912	2.482	6%	2.743	1.522	7.777	5%
Нови Београд	1.336	600	2.569	9%	2.021	800	2.799	13%*
КО Палилула	1.184	556	2.200	5%	1.457	885	2.587	-20%**
КО Звездара	1.334	500	2.172	8%	1.538	800	2.678	3%
КО Вождовац	1.149	500	1.875	4%	1.535	714	2.044	1%
КО Чукарица	1.108	500	1.907	6%	1.339	707	2.102	7%
КО Земун	1.166	500	1.883	4%	1.427	661	1.961	0%

* Повећан број продаја станова у ексклузивним комплексима (А блок, West65) утицао је на израженији раст просечне цене на општини Нови Београд

**Смањен број продаја станова у ексклузивним комплексима (нпр. Централ гарден) утицао је на изражен пад просечне цене на општини Палилула

Градови у Србији

Град	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Тренд	Просечна цена	Распон цена		Тренд
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
[ЕУР/ m ²]	[ЕУР/ m ²]	[ЕУР/ m ²]		[ЕУР/ m ²]	[ЕУР/ m ²]	[ЕУР/ m ²]		
Бор	317	154	667	1%	нема података			
Ваљево	572	350	870	4%	821	657	982	4%
Врање	536	357	739	3%	680	507	719	1%
Вршац	567	256	985	2%	764	540	1.106	0%
Зајечар	472	308	673	0%	нема података			
Зрењанин	550	321	947	4%	768	580	927	3%
Јагодина	494	302	720	2%	676	507	1025	2%

Градови у Србији

Град	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Тренд	Просечна цена	Распон цена		Тренд
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
[ЕУР/ m ²]	[ЕУР/ m ²]	[ЕУР/ m ²]		[ЕУР/ m ²]	[ЕУР/ m ²]	[ЕУР/ m ²]		
Кикинда	405	250	607	4%	нема података			
Крагујевац	724	405	1158	0%	944	658	1320	6%
Краљево	608	356	889	2%	710	450	1070	6%
Крушевац	517	264	800	2%	699	500	888	6%
Лесковац	477	250	743	0%	674	450	829	2%
Лозница	513	262	852	3%	625	407	899	1%
Ниш	702	250	1.229	3%	833	373	1.231	5%
Нови Пазар	735	404	1046	10%	834	500	1100	0%
Нови Сад	980	313	1799	7%	1108	509	1950	6%
Панчево	575	300	1025	2%	827	556	1210	2%
Пирот	549	303	720	10%	684	481	801	5%
Пожаревац	584	300	879	-3%	772	508	862	3%

Прокупље	402	260	638	7%	525	500	548	-5%*
Смедерево	558	264	837	1%	777	630	839	4%
Сомбор	456	250	788	0%	635	499	750	0%
С.Митровица	560	305	926	3%	744	593	821	-2%
Суботица	527	257	943	4%	752	510	1113	5%
Ужице	633	323	1151	2%	818	620	1093	-11%*
Чачак	595	404	978	4%	806	511	1149	8%
Шабац	616	314	941	4%	796	477	1051	5%

*Мали број података и велики утицај квалитета и локације