

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ**  
**У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2020. ГОДИНЕ**

Јануар, 2021. године

## **САДРЖАЈ**

<b>УВОД</b> .....	<b>1</b>
<b>ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА</b> .....	<b>2</b>
<b>ОБИМ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ</b> .....	<b>3</b>
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ – КВАРТАЛНИ ПРИКАЗ .....	6
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ У ГРАДОВИМА БЕОГРАД, НИШ, КРАГУЈЕВАЦ И НОВИ САД – КВАРТАЛНИ ПРИКАЗ .....	7
<b>НАЧИН ПЛАЋАЊА</b> .....	<b>10</b>
<b>ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ</b> .....	<b>13</b>
<b>НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2020. ГОДИНЕ</b> .....	<b>15</b>
<b>СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА</b> .....	<b>18</b>
<b>СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА</b> .....	<b>20</b>

## УВОД

Година 2020. била је специфична по много чему. Након првог полугодишта током ког је забележен пад свих економских параметара када су и на тржишту непокретности забележене осцилације, током III квартала је уследио опоравак. Иако се са новим таласом ширења вируса COVID-19 у IV кварталу очекивало да ће тржиште непокретности бити под великим ударом, судећи по подацима о реализованом промету може се закључити да је тржиште било мање осетљиво него у првој половини године. У прилог томе говори и чињеница да је у IV кварталу регистровано за 0,2% више уговора у односу на број уговора из претходног квартала, за који се може тврдити да је по свим параметрима био далеко изнад свих претходних, као и да је у поређењу са истим периодом 2019. године, када није било речи о епидемији на овим просторима, евидентирано 9,6% више уговора.

У циљу праћења кретања на тржишту непокретности, а услед чињенице да грађани и привреда имају потребу за приступом ажурираним и поузданим подацима са тржишта непокретности, Републички геодетски завод је припремио Извештај о стању на тржишту непокретности у четвртном кварталу 2020. године, у ком су презентовани подаци које Републички геодетски завод води у Регистру цена непокретности. Извештај је креиран са циљем да се стање на тржишту непокретности на нивоу Републике Србије прати у краћим временским интервалима и да се јавност информише о томе.

За потребе праћења промена на тржишту непокретности, у појединим сегментима су представљени и подаци по кварталима за 2019. и 2020. годину. Подаци објављени у извештајима из 2019., првог полугодишта и III квартала 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 IV 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 обезбеђена је потпуна транспарентност тржишта непокретности у Републици Србији. Подацима из РЦН-а са графичком презентацијом се може 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 IV квартала 2020. године број података о промету непокретности доступан на јавном увиду износио је 673.571.

Број регистрованих прегледа података на сајту Завода показује заинтересованост интересних група и јавности за праћење тржишта непокретности. Од почетка 2020. године закључно са IV кварталом укупно је забележено 107.609 прегледа података са месечним просеком од 8.967, 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 октобру 2020. године и износио је 10.986. Број прегледа података из РЦН-а у IV кварталу 2020. године је за 25% већи у односу на исти квартал претходне године. Графички приказ броја прегледа података из РЦН-а представљен је на графику 1.

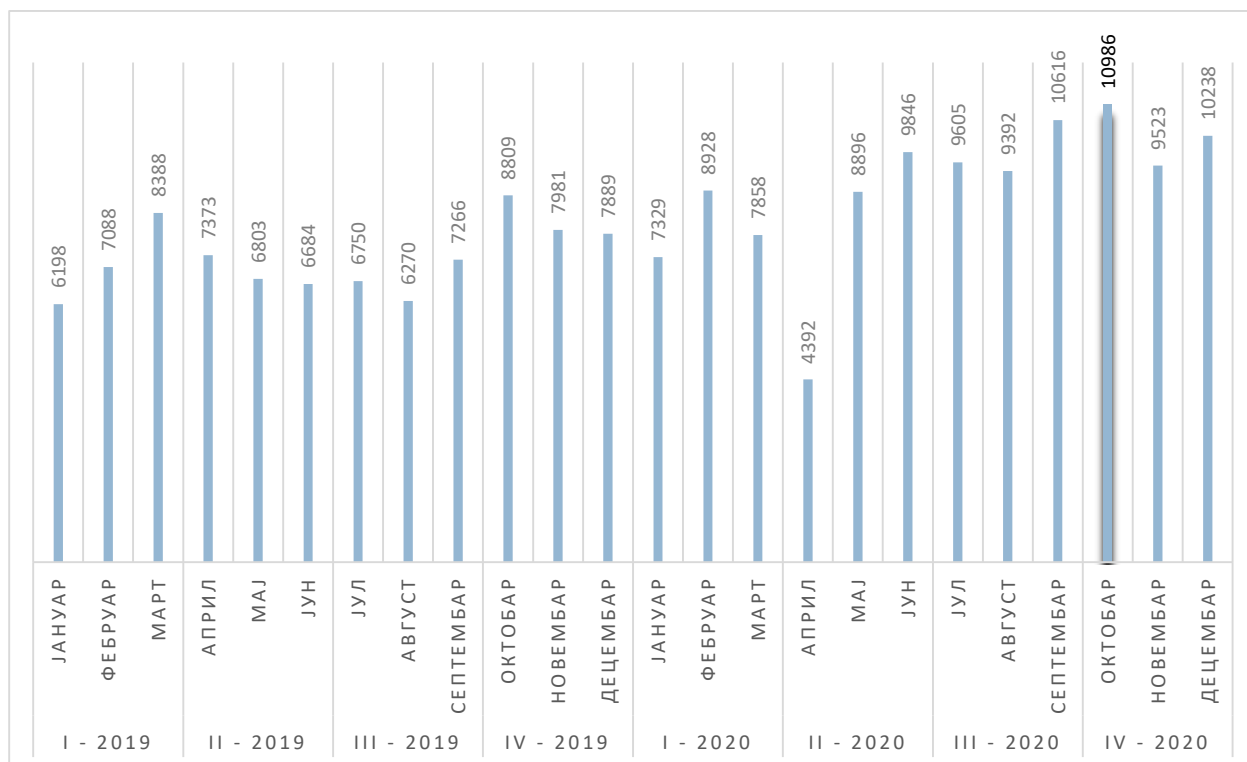


График 1: Приказ прегледа података из РЦН-а на интернет страници Завода у периоду од I-2019. до IV-2020. године

Поред пораста броја прегледа јавно доступних података о промету, у порасту је и број захтева за издавање извештаја из РЦН-а. Само у IV кварталу 2020. године поднето је 328 захтева, што је више од броја захтева у претходним кварталима (I квартал 201, II квартал 171, III квартал 288). 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. Током 2020. године, закључно са IV кварталом, реализовано је укупно 988 захтева, што је за 42% више у односу на 2019. годину.

## ОБИМ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Током IV квартала 2020. године јавни бележници и основни судови су Републичком геодетском заводу доставили 44.742 уговора, односно више од 14.900 уговора месечно. Од укупног броја достављених уговора 20% 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 IV-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	IV-2020
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	22.676	26.833	28.529	31.317	23.017	20.049	34.204	34.313
БЕОГРАД	5.969	7.370	7.348	7.981	6.041	5.031	7.939	8.488
НИШ	612	787	857	927	663	536	1.085	1.077
КРАГУЈЕВАЦ	371	498	482	620	467	416	700	625
НОВИ САД	1.939	2.116	2.265	2.618	2.016	1.943	2.800	3.003

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

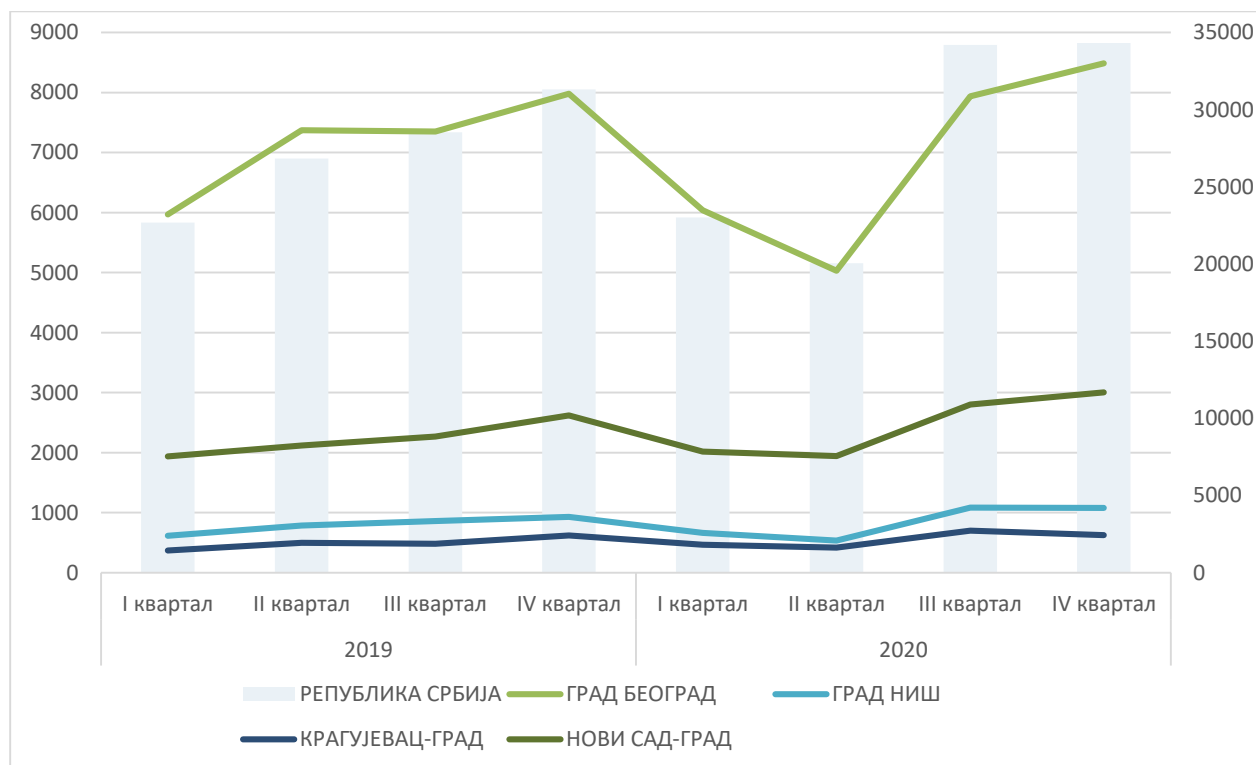


График 2: Број регистрованих уговора по највећим градовима (лева оса) и укупно у Републици Србији (десна оса) у периоду од I-2019. до IV-2020. године

Осим пада у II кварталу 2020. године, број регистрованих уговора о промету непокретности био је у порасту у односу на исте квартале у 2019. години и то: за 1,5% у првом, 19,9% у трећем и 9,6% у четвртном. На нивоу Републике, број регистрованих уговора у IV у односу на III квартал већи је за 0,3%, а гледано по већим градовима, у Новом Саду и Београду је забележено повећање од 7,3% и 6,9%, док је у Нишу и Крагујевцу забележено смањење од 0,7% и 10,7%. У односу на исти квартал претходне године, број регистрованих уговора на нивоу државе већи је за 2.996. Већи градови прате овај тренд – у Београду је регистровано 507 уговора више, у Новом Саду 385, Нишу 150, Крагујевцу 5.

Трендови учешћа различитих врста непокретности у укупном промету, посматрано по кварталима од 2019. године, нису се значајније променили у IV кварталу 2020. године. На месечном нивоу, у IV кварталу 2020. године највише су прометовани станове са близу 4.000 месечних купопродаја, грађевинско земљиште са 2.600 купопродаја, пољопривредно земљиште са око 2.200 и стамбени објекти са близу 2.000 и др.

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

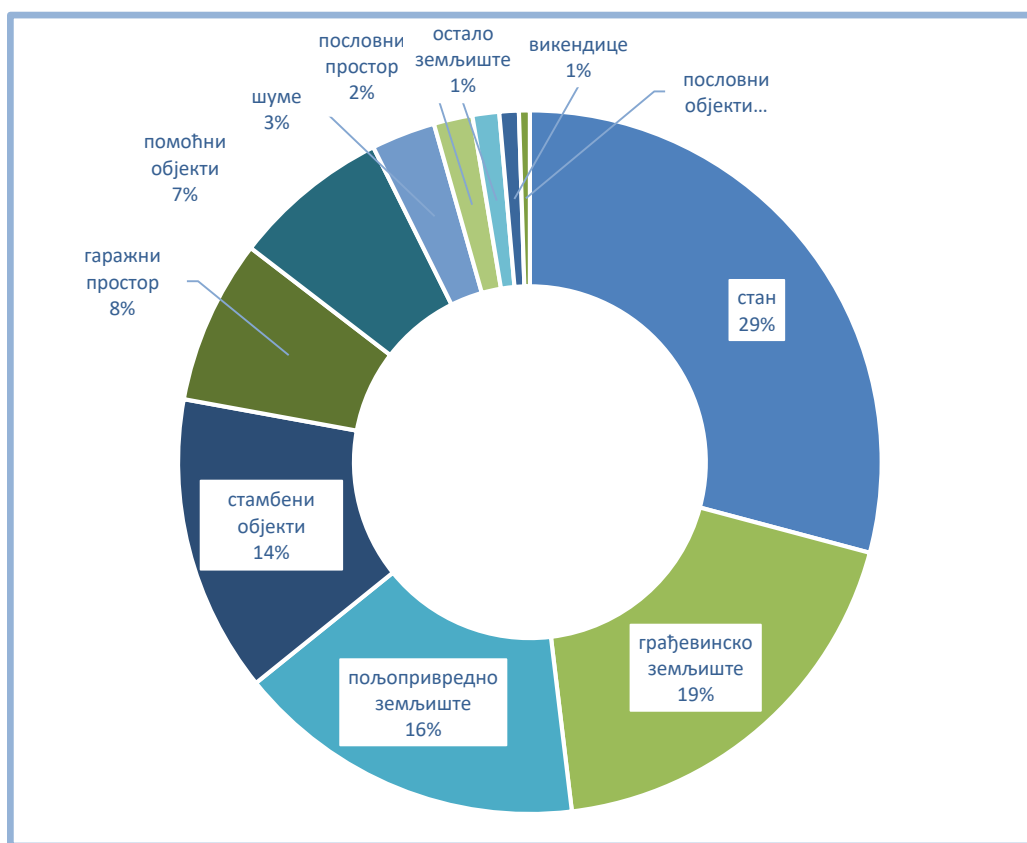


График 3: Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Србији у IV кварталу 2020. године

У укупном промету непокретности станове су у IV кварталу учествовали са уделом од 29%, што представља повећање од 1% у односу на учешће у претходном кварталу и смањење од 3% у односу на исти квартал претходне године. Гледано по градовима, у односу на претходни квартал удео станова у укупном промету непокретности у Београду већи је за 1,4% у Нишу за 2,4%, Новом Саду за 0,4%, док је у Крагујевцу у паду за 2,8%.

Грађевинско земљиште учествује у укупном промету непокретности са 19%, што представља смањење од 1% у односу на учешће у претходном кварталу. Гледано по градовима, Ниш, Нови Сад и Београд бележе смањење учешћа промета грађевинског земљишта у односу на укупан промет

непокретности од 2%, 0,3%, односно 1,6%, док је у Крагујевцу забележено повећање учешћа од 1,6%. Иако је обим промета грађевинског земљишта у благом паду у односу на претходни квартал, у односу на исти квартал претходне године је у порасту од 52,9%.

Промет пољопривредног земљишта је у односу на претходни квартал у порасту од 5,3%, што чини повећање удела у укупном промету од 1%. Гледано по градовима, у Београду и Нишу је забележено смањење учешћа пољопривредног земљишта у укупном промету непокретности од 0,8%, односно 0,2%, док је у Новом Саду и Крагујевцу учешће пољопривредног земљишта у укупном промету непокретности увећано за 0,4%, односно 0,1%. У односу на исти квартал 2019. године, учешће пољопривредног земљишта у укупном промету смањено је за 3,3%.

На графику 4 приказан је број прометованих непокретности по врстама непокретности по кварталима у 2020. години.

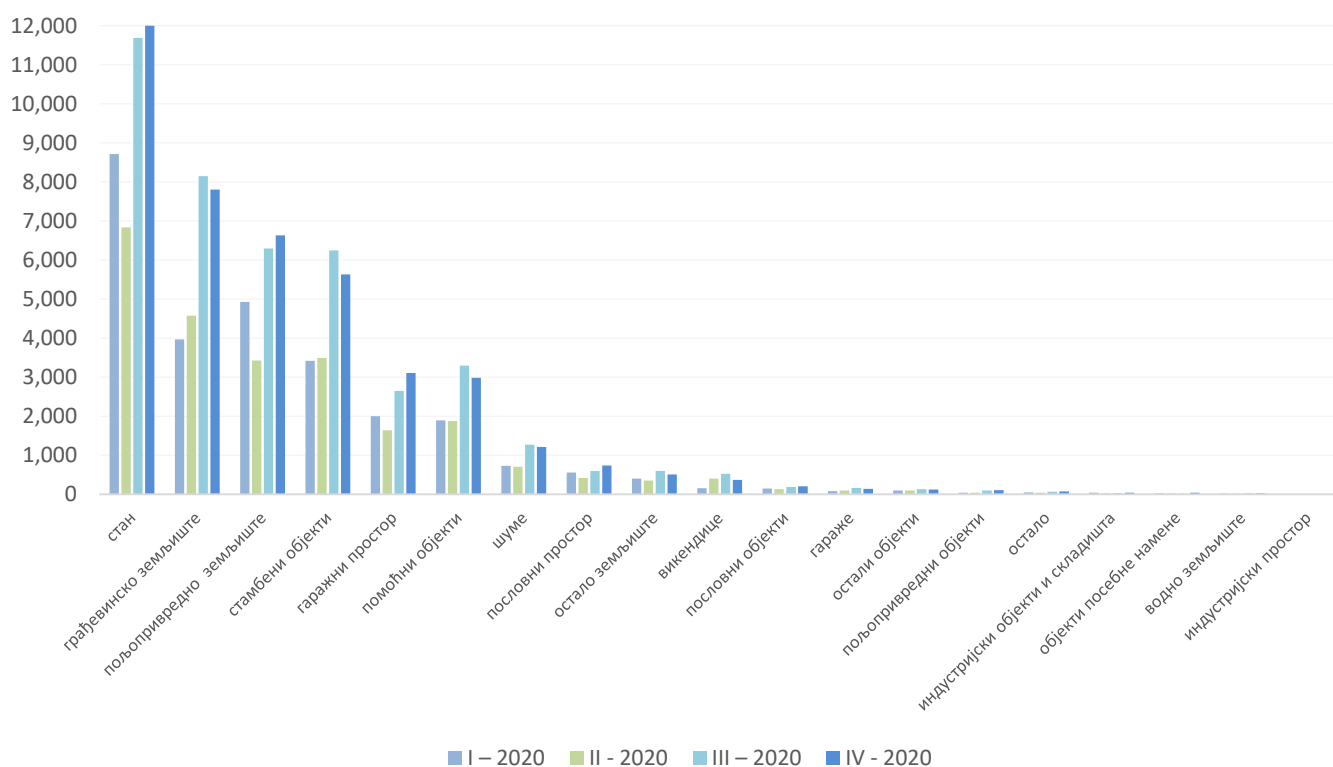


График 4: Преглед купопродаја по врстама/подврстама непокретности у 2020. години (по кварталима)

Детаљан преглед промета по врстама непокретности у Републици Србији за период од I квартала 2019. до IV 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 објеката)	
IV - 2020	7.800	6.631	1.211	20	505	16.167	5.627	368	139	205	39	99	34	119	2.980	9.610	11.998	733	4	70	3.108	15.913	41.690
III - 2020	8.149	6.297	1.271	18	593	16.328	6.242	522	161	188	31	92	12	131	3.294	10.673	11.690	595	1	59	2.641	14.986	41.987
II - 2020	4.571	3.425	701	10	346	9.053	3.492	399	91	124	24	40	22	95	1.874	6.161	6.837	415	2	38	1.635	8.927	24.141
I - 2020	3.963	4.927	729	14	396	10.029	3.416	152	81	145	37	37	25	92	1.888	5.873	8.716	553	1	42	1.994	11.306	27.208
IV - 2019	5.102	7.207	1.135	20	560	14.024	4.622	259	119	167	41	58	24	241	2.495	8.026	11.914	680	0	89	2.786	15.469	37.519
III - 2019	5.089	5.999	933	16	487	12.524	4.897	225	129	151	25	55	24	237	2.555	8.298	10.847	560	0	84	2.092	13.583	34.405
II - 2019	4.899	5.326	914	17	447	11.603	4.424	248	110	171	44	39	29	213	2.332	7.610	10.344	590	1	59	2.109	13.103	32.316
I - 2019	3.749	5.371	792	17	356	10.285	3.270	151	88	151	36	44	23	135	1.735	5.633	8.596	541	1	43	1.683	10.864	26.782

Табела 2: Преглед промета по врстама непокретности у Републици Србији у периоду од I-2019. до IV-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)
<b>БЕОГРАД</b>																							
IV - 2020	1.519	268	78	0	26	<b>1.891</b>	678	50	17	18	3	0	8	11	172	<b>957</b>	4.897	239	0	12	1.611	<b>6.759</b>	<b>9.607</b>
III - 2020	1.585	325	100	0	34	<b>2.044</b>	693	54	17	14	1	3	0	10	185	<b>977</b>	4.528	185	1	4	1.387	<b>6.105</b>	<b>9.126</b>
II - 2020	916	146	53	0	10	<b>1.125</b>	424	47	10	21	2	4	2	12	107	<b>629</b>	2.934	142	1	5	1.001	<b>4.083</b>	<b>5.837</b>
I - 2020	773	183	42	0	11	<b>1.009</b>	383	24	11	23	6	0	2	9	95	<b>553</b>	3.908	164	0	8	1.234	<b>5.314</b>	<b>6.876</b>
IV - 2019	949	265	44	0	21	<b>1.279</b>	476	38	12	19	0	1	0	13	112	<b>671</b>	5.295	233	0	13	1.633	<b>7.174</b>	<b>9.124</b>
III - 2019	891	248	62	0	17	<b>1.218</b>	503	39	16	19	4	0	1	34	117	<b>733</b>	4.744	190	0	37	1.227	<b>6.198</b>	<b>8.149</b>
II - 2019	958	227	52	0	28	<b>1.265</b>	434	33	7	19	4	0	6	36	127	<b>666</b>	4.832	211	0	18	1.347	<b>6.408</b>	<b>8.339</b>
I - 2019	657	185	41	0	16	<b>899</b>	330	13	8	17	2	0	2	25	85	<b>482</b>	3.965	176	0	11	1.056	<b>5.208</b>	<b>6.589</b>
<b>НИШ</b>																							
IV - 2020	175	32	5	1	3	<b>216</b>	107	5	5	6	1	0	1	6	44	<b>175</b>	598	30	2	4	171	<b>805</b>	<b>1.196</b>
III - 2020	189	33	7	0	3	<b>232</b>	120	5	4	7	4	0	1	2	66	<b>209</b>	540	19	0	1	133	<b>693</b>	<b>1.134</b>
II - 2020	91	24	0	0	1	<b>116</b>	55	2	9	4	2	0	1	3	23	<b>99</b>	308	20	1	2	66	<b>397</b>	<b>612</b>
I - 2020	112	20	2	0	2	<b>136</b>	79	2	6	9	2	0	0	0	32	<b>130</b>	388	26	0	0	73	<b>487</b>	<b>753</b>
IV - 2019	144	41	12	2	0	<b>199</b>	102	0	2	3	3	0	0	6	49	<b>165</b>	526	31	0	2	114	<b>673</b>	<b>1.037</b>
III - 2019	129	42	5	0	3	<b>179</b>	89	3	6	4	0	0	0	15	52	<b>169</b>	529	25	0	2	62	<b>618</b>	<b>966</b>
II - 2019	107	53	2	1	2	<b>165</b>	85	2	7	3	0	1	0	6	42	<b>146</b>	469	27	0	1	49	<b>546</b>	<b>857</b>
I - 2019	88	49	5	1	1	<b>144</b>	50	2	3	5	2	0	0	1	25	<b>88</b>	345	19	0	5	64	<b>433</b>	<b>665</b>
<b>КРАГУЈЕВАЦ</b>																							
IV - 2020	138	56	29	0	6	<b>229</b>	77	1	1	4	0	0	0	3	21	<b>107</b>	315	12	0	0	96	<b>423</b>	<b>759</b>

III - 2020	137	60	27	0	3	<b>227</b>	83	3	1	1	0	0	0	2	32	<b>122</b>	366	16	0	1	95	<b>478</b>	<b>827</b>
II - 2020	77	32	12	0	1	<b>122</b>	36	0	1	2	0	0	0	1	15	<b>55</b>	181	15	0	1	31	<b>228</b>	<b>405</b>
I - 2020	83	59	14	0	3	<b>159</b>	32	2	0	3	1	0	1	2	11	<b>52</b>	232	10	0	0	33	<b>275</b>	<b>486</b>
IV - 2019	94	66	18	0	6	<b>184</b>	77	4	1	4	0	0	1	8	29	<b>124</b>	330	22	0	2	70	<b>424</b>	<b>732</b>
III - 2019	79	61	11	0	3	<b>154</b>	61	3	1	1	0	0	0	2	21	<b>89</b>	243	7	0	0	52	<b>302</b>	<b>545</b>
II - 2019	82	58	19	0	6	<b>165</b>	55	1	1	1	0	0	0	1	21	<b>80</b>	246	13	0	0	61	<b>320</b>	<b>565</b>
I - 2019	38	32	14	1	1	<b>86</b>	40	1	1	4	2	0	0	0	19	<b>67</b>	220	15	0	1	58	<b>294</b>	<b>447</b>
<b>НОВИ САД</b>																							
IV - 2020	430	113	0	0	2	<b>545</b>	282	18	27	16	3	3	2	2	203	<b>556</b>	1.704	76	0	24	448	<b>2.252</b>	<b>3.353</b>
III - 2020	418	96	0	0	6	<b>520</b>	297	40	54	13	1	0	1	3	199	<b>608</b>	1.608	81	0	15	355	<b>2.059</b>	<b>3.187</b>
II - 2020	272	56	5	0	5	<b>338</b>	146	24	15	15	2	2	2	6	108	<b>320</b>	893	60	0	6	201	<b>1.160</b>	<b>1.818</b>
I - 2020	206	64	3	0	0	<b>273</b>	156	9	15	6	2	0	1	7	107	<b>303</b>	1.215	70	0	16	269	<b>1.570</b>	<b>2.146</b>
IV - 2019	268	95	2	0	6	<b>371</b>	225	14	31	7	1	2	2	11	181	<b>474</b>	1.679	85	0	35	371	<b>2.170</b>	<b>3.015</b>
III - 2019	222	71	1	1	2	<b>297</b>	185	8	14	9	3	2	0	6	120	<b>347</b>	1.491	79	0	9	259	<b>1.838</b>	<b>2.482</b>
II - 2019	227	61	1	0	7	<b>296</b>	181	9	21	11	2	0	0	7	123	<b>354</b>	1.335	80	0	11	221	<b>1.647</b>	<b>2.297</b>
I - 2019	182	90	4	0	6	<b>282</b>	165	13	21	8	1	2	0	6	113	<b>329</b>	1.186	76	0	6	212	<b>1.480</b>	<b>2.091</b>

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

У односу на III квартал забележен је смањен промет стамбених објеката за 9,9%. Највеће смањење у броју прометованих стамбених објеката забележено је у Нишу 10,8%, затим у Крагујевцу 7,2% и Новом Саду 5,1%, а најмање у Београду 2,2%. У поређењу са IV кварталом 2019. године, број прометованих стамбених објеката већи је за 21,7%. Промет викендица у односу на претходни квартал мањи је за 29,5%, док је у односу на исти квартал 2019. године већи за 42,1%.

У односу на III квартал 2020. године забележено је повећање броја прометованих индустријских објеката и складишта за 25,8%, пословних простора за 23,2%, гаражних простора за 17,7%, као и пословних објеката за 9%. У поређењу са 4. кварталом 2019. године ова повећања су знатно већа – промет пољопривредних објеката већи је за 70,7%, објеката посебне намене за 41,7%, пословних објеката за 22,8%, пословних простора за 7,8% итд.

Гледано на нивоу Србије, промет гаражних простора већи је за 17,7% у односу на претходни квартал. По градовима, пораст промета гаражних простора забележен је у Новом Саду 26,2%, Нишу 28,6% и Београду 16,2%, док је у Крагујевцу број прометованих гаражних простора остао практично исти.

Стање на тржишту непокретности у IV кварталу 2020. године указује на изразиту динамичност и регионалну неравномерност. У Београду је забележен пораст промета пословних објеката, пословних простора, станова и гаражних места, за разлику од претходног квартала у ком је забележен пад промета пословних објеката. У Новом Саду је у порасту био промет грађевинског и пољопривредног земљишта, као и станова и гаражних простора, док је у Крагујевцу у зависности од подтржишта, обим промета био уједначен са претходним кварталом, односно забележен је пад промета код стамбених објеката и станова. За разлику од претходног квартала када је у Нишу забележен пад промета пословних простора, у IV кварталу је забележен пораст, као и пораст промета станова и гаражних простора.

## НАЧИН ПЛАЋАЊА

У IV кварталу 2020. године непокретности су у 86% промета плаћене готовином, а у 14% из кредитних средстава. Посматрано по врстама непокретности, готовином се највише плаћало земљиште – у 99% промета земљишта, мешовити промети у 96% промета мешовитих непокретности, објекти у 90% промета објеката и посебни делови објеката у 71% промета посебних делова објеката. Из кредитних средстава највише се финансирала куповина посебних делова објеката и то у 29% промета посебних делова објеката.

Посматрано по кварталима у периоду од I-2019. до IV-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 IV-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
IV - 2020	готовина	12.532	4.086	10.157	2.171	28.946	86%
	кредит	110	457	4.154	102	4.823	14%
III - 2020	готовина	12.567	4.742	9.879	2.320	29.508	87%
	кредит	73	425	3.717	72	4.287	13%
II - 2020	готовина	6.753	2.696	5.842	1.433	16.724	84%
	кредит	64	235	2.730	44	3.073	16%
I - 2020	готовина	7.941	2.611	7.627	1.196	19.375	85%
	кредит	82	276	2.888	56	3.302	15%
IV - 2019	готовина	10.830	3.443	10.386	1.726	26.385	87%
	кредит	156	392	3.471	66	4.085	13%
III - 2019	готовина	9.435	3.490	9.200	1.830	23.955	86%
	кредит	152	390	3.304	105	3.951	14%
II - 2019	готовина	8.730	3.272	8.869	1.748	22.619	87%
	кредит	102	308	3.055	64	3.529	13%
I - 2019	готовина	7.954	2.357	7.548	1.276	19.135	87%
	кредит	99	248	2.473	45	2.865	13%
Укупно уговора	готовина	<b>76.742</b>	<b>26.697</b>	<b>69.508</b>	<b>13.700</b>	<b>186.647</b>	<b>86%</b>
	кредит	<b>838</b>	<b>2.731</b>	<b>25.792</b>	<b>554</b>	<b>29.915</b>	<b>14%</b>

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

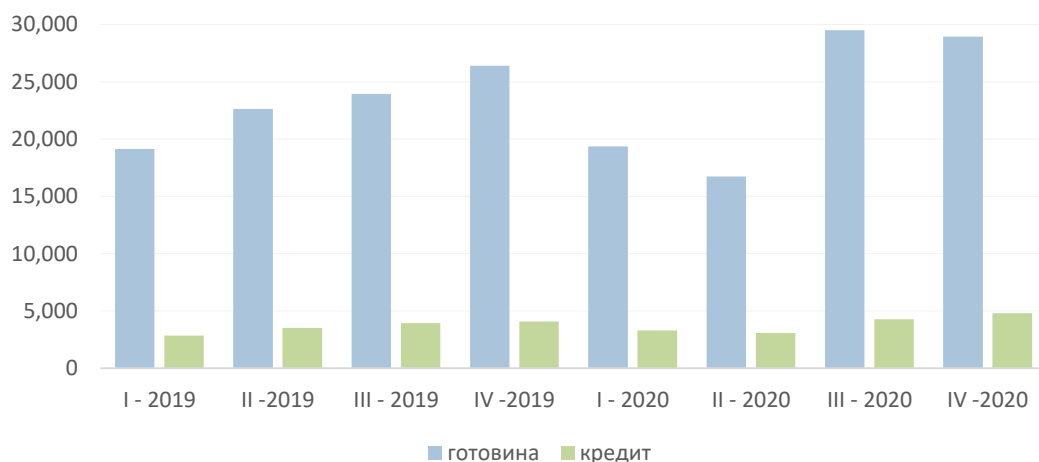


График 5: Удео начина плаћања промета непокретности у периоду од I-2019. до IV-2020. године

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

Посматрано по највећим градовима, удео готовинског плаћања у IV кварталу 2020. године био је највећи у Крагујевцу – 80%, у Београду и Новом Саду је био уједначен – 76% и 77%, док је у Нишу био нешто нижи – 71%. У осталим територијама Републике Србије је у IV кварталу 2020. године био значајнији удео готовинског плаћања у односу на финансирање из кредита.

У поређењу са IV кварталом 2019. године, у Београду и Новом Саду је начин плаћања био готово идентичан, док је у Нишу удео готовинског плаћања смањен за 11%, а у Крагујевцу за 1%.

Приказ броја регистрованих уговора према начину плаћања за Београд, Ниш, Крагујевац и Нови Сад у периоду од I-2019. до IV-2020. године приказан је у табели 5.

Период	Начин плаћања	Број регистрованих уговора							
		БЕОГРАД	%	НИШ	%	КРАГУЈЕВАЦ	%	НОВИ САД	%
IV - 2020	готовина	6.376	76%	746	71%	494	80%	2.280	77%
	кредит	1.966	24%	303	29%	124	20%	698	23%
III - 2020	готовина	6.181	78%	757	71%	531	78%	2.122	76%
	кредит	1.694	22%	315	29%	154	22%	660	24%
II - 2020	готовина	3.936	79%	450	84%	274	68%	1.254	65%
	кредит	1.077	21%	84	16%	129	32%	680	35%
I - 2020	готовина	4.603	77%	523	80%	349	75%	1.506	75%
	кредит	1.403	23%	133	20%	117	25%	500	25%
IV - 2019	готовина	6.070	77%	748	82%	488	81%	2.027	77%
	кредит	1.838	23%	167	18%	116	19%	589	23%
III - 2019	готовина	5.497	76%	690	81%	369	80%	1.754	78%
	кредит	1.761	24%	159	19%	95	20%	496	22%
II - 2019	готовина	5.688	78%	625	81%	398	84%	1.649	79%
	кредит	1.610	22%	149	19%	78	16%	440	21%
I - 2019	готовина	4.493	77%	492	82%	289	80%	1.482	79%
	кредит	1.346	23%	110	18%	74	20%	392	21%
Укупно уговора	готовина	42.844	<b>77%</b>	5.031	<b>78%</b>	3.192	<b>78%</b>	14.074	<b>76%</b>
	кредит	12.695	<b>23%</b>	1.420	<b>22%</b>	887	<b>22%</b>	4.455	<b>24%</b>

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

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

У IV кварталу 2020. године станови су плаћани готовином у 67% промета, а из кредитних средстава у 33%. 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.

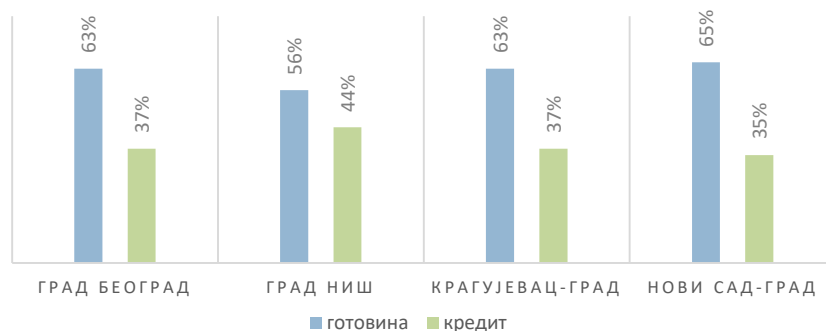


График 6: Преглед начина плаћања станова у четвртм кварталу 2020. године

Период	Начин плаћања	Београд	%	Ниш	%	Крагујевац	%	Нови Сад	%	Остале територије РС	%	Укупно уговора	%
IV - 2020	готовина	3.212	63%	370	56%	203	63%	1.200	65%	3.372	74%	8.357	67%
	кредит	1.888	37%	291	44%	117	37%	652	35%	1.194	26%	4.142	33%
III - 2020	готовина	2.986	65%	371	55%	235	63%	1.113	64%	3.737	78%	8.442	69%
	кредит	1.611	35%	304	45%	140	37%	623	36%	1.030	22%	3.708	31%
II - 2020	готовина	1.951	65%	240	76%	112	48%	627	49%	1.904	70%	4.834	64%
	кредит	1.042	35%	76	24%	123	52%	656	51%	816	30%	2.713	36%
I - 2020	готовина	2.656	66%	270	69%	158	58%	906	66%	2.342	74%	6.332	69%
	кредит	1.346	34%	124	31%	114	42%	470	34%	821	26%	2.875	31%
IV - 2019	готовина	3.663	68%	384	71%	231	69%	1.218	69%	3.277	79%	8.773	72%
	кредит	1.754	32%	157	29%	106	31%	544	31%	890	21%	3.451	28%
III - 2019	готовина	3.266	66%	385	72%	164	66%	1.116	71%	3.047	77%	7.978	71%
	кредит	1.689	34%	152	28%	84	34%	461	29%	910	23%	3.296	29%
II - 2019	готовина	3.420	69%	340	71%	189	73%	1.000	71%	2.677	76%	7.626	72%
	кредит	1.555	31%	139	29%	71	27%	410	29%	863	24%	3.038	28%
I - 2019	готовина	2.789	68%	243	69%	163	71%	877	71%	2.331	79%	6.403	72%
	кредит	1.289	32%	107	31%	67	29%	366	29%	619	21%	2.448	28%
Укупно уговора	готовина	23.943	66%	2.603	66%	1.455	64%	8.057	66%	22.687	76%	58.745	70%
	кредит	12.174	34%	1.350	34%	822	36%	4.182	34%	7.143	24%	25.671	30%

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

Најмање учешће готовинског плаћања станова у IV кварталу 2020. године било је у Нишу – 56%, затим у Крагујевцу и Београду – 63%, а највеће у Новом Саду – 65%. У осталим територијама државе учешће готовинског плаћања је нешто веће и од просека за територију државе и износи 74%.

У поређењу са IV кварталом 2019. године забележено је смањење удела готовинског плаћања у промету станова и то: у Београду за 5%, Нишу за 15%, Крагујевцу за 6% и Новом Саду за 4%.

## ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

На основу регистрованих уговора у РЦН-у, укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у IV кварталу 2020. године износио је преко 1,3 милијарде евра, што је највише од почетка 2019. године. Највећи удео у укупним новчаним средствима односио се на промет станова - 54%, стамбених објеката - 10%, грађевинског земљишта - 8%, пословних простора - 5%, пољопривредног земљишта - 5% 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%, а мешовити промети са 6%. Приказ количине новца на тржишту непокретности по врстама непокретности у IV кварталу 2020. године приказан је на графику 7.

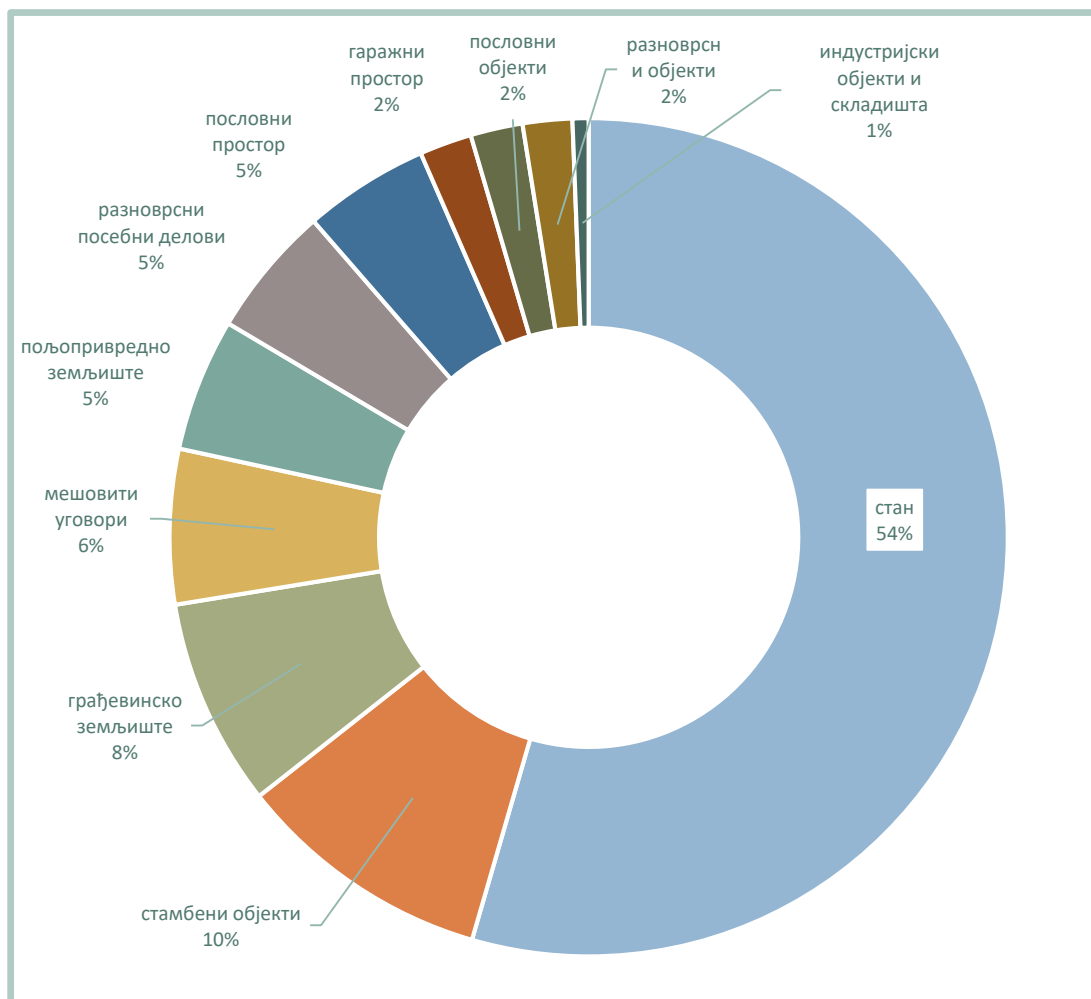


График 7: Количина новца на тржишту непокретности по врстама непокретности у IV кварталу 2020. године

На тржишту станова, највеће учешће у обиму новчаних средстава имао је Београд са укупно 434 милиона евра, односно 60,8% од обима новчаних средстава на тржишту станова Републике Србије. Поред станова, 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)	стањ	пословни простор	индустријски простор	остало	гаражни простор	разноврсни посебни делови	укупно (посебни делови објекта)		мешовити уговори
<b>IV -2020</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	32.430	1.611	74	23	0	408	34.548	41.669	23	10.472	1.161	0	3.175	20	330	9.585	66.439	434.436	35.138	0	69	20.681	29.282	519.608	21.703	642.300
ГРАД НИШ	2.147	66	0	1	0	7	2.223	3.334	9	1.604	0	0	0	56	70	273	5.348	21.327	1.937	155	2	240	5.607	29.269	1.442	38.283
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.182	116	41	0	0	105	1.446	1.756	0	1.295	0	0	0	41	43	345	3.481	12.781	806	0	0	181	2.614	16.383	562	21.874
НОВИ САД-ГРАД	26.190	1.653	0	9	0	46	27.899	14.830	10	725	0	118	0	0	329	4.727	20.740	99.489	5.984	0	12	3.052	9.517	118.057	13.269	179.967
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	105.149	67.215	1.953	383	14	7.656	182.372	129.950	110	26.410	8.093	1.248	3.614	1.020	2718	25.013	198.180	714.301	63.396	197	121	26.456	66.589	871.064	78.316	1.329.933
<b>III -2020</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	28.479	1.955	148	236	0	942	31.762	30.925	0	2.262	0	0	0	711	201	14.523	48.625	405.046	20.967	0	23	17.578	19.831	463.447	21.495	565.331
ГРАД НИШ	1.880	61	2	0	0	9	1.954	3.831	5	340	63	0	0	0	255	550	5.048	19.996	490	0	14	174	3.953	24.628	1.132	32.764
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	705	137	73	12	0	59	987	2.491	0	0	0	0	0	29	112	2.633	13.473	798	0	0	193	2.636	17.101	666	21.388	
НОВИ САД-ГРАД	13.595	2.844	0	442	0	43	16.926	13.126	5	2.471	0	0	20	32	139	6.185	21.980	90.262	7.395	0	5	2.108	9.603	109.375	6.443	154.726
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	80.916	51.017	1.625	1.483	1	6.934	141.978	125.532	98	15.073	8.177	727	277	3.370	3532	31.239	188.027	676.595	41.954	0	91	21.973	50.970	791.584	69.028	1.190.619
<b>II -2020</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	14.240	817	89	272	0	120	15.541	24.060	10	12.305	22	24	0	98	231	5.760	42.513	252.295	28.131	1.400	59	12.180	14.246	308.314	12.846	379.215
ГРАД НИШ	752	127	0	0	0	0	879	1.804	10	41	177	0	0	8	33	2.703	4.779	12.085	1.096	34	4	129	1.434	14.785	473	20.917
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	8.515	7.831	8	2.457	150	0	0	546	106	4.921	16.020	51.175	4.467	0	2	1.154	4.249	61.050	2.684	88.271
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	41.893	26.697	693	513	7	4.465	74.270	78.505	78	22.256	3.107	892	383	2.179	2114	19.251	128.768	405.669	45.411	1.434	136	14.539	27.580	494.771	47.025	744.835
<b>I -2020</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	25.583	1.570	47	3	0	344	27.549	27.522	406	27.475	1.054	0	0	402	586	5.896	63.343	335.609	24.442	0	17	15.463	15.385	390.917	11.097	492.908
ГРАД НИШ	1.087	44	1	27	0	0	1.160	2.987	100	10.011	0	0	0	0	296	13.396	15.531	1.509	0	0	213	1.447	18.702	3.807	37.066	
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	786	132	4	0	0	31	954	887	0	698	160	0	0	14	285	2.045	8.266	481	0	0	39	1.000	9.788	645	13.434	
НОВИ САД-ГРАД	3.136	1.267	38	0	0	8	4.450	6.287	0	1.874	0	0	728	1.776	825	1.068	12.560	68.566	11.046	0	5	1.330	6.357	87.307	6.243	110.562
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	50.208	36.369	646	328	12	4.118	91.683	79.379	535	48.567	3.070	330	2.307	2.539	3031	16.758	156.520	523.088	47.919	183	30	18.342	31.868	621.431	48.540	918.175
<b>IV -2019</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	21.836	1.530	31	132	0	274	23.804	29.700	33	36.116	0	39	0	515	390	7.989	74.784	463.260	31.923	0	12	21.432	43.303	559.932	13.949	672.471
ГРАД НИШ	7.054	153	12	0	0	9	7.230	3.903	1	485	597	0	0	33	169	162	5.354	20.457	1.571	0	5	262	2.571	24.868	860	38.314
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	2.663	265	3	0	0	161	3.094	2.217	3	1.291	0	0	0	60	50	257	3.880	10.643	974	0	0	38	3.221	14.878	720	22.573
НОВИ САД-ГРАД	9.823	1.656	5	23	0	21	11.530	10.398	24	2.670	0	285	9	169	244	2.584	16.383	99.965	5.627	0	12	2.886	7.147	115.639	4.815	148.368
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	64.353	57.077	1.004	576	33	8.880	131.924	95.152	200	49.732	4.533	4.178	141	2.552	2609	22.954	182.055	724.346	52.860	0	78	26.435	67.096	870.816	57.152	1.241.949
<b>III -2019</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	17.678	1.292	99	7	0	240	19.318	31.758	11	14.120	286	0	900	104	154	6.330	53.664	369.980	23.850	0	61	13.656	25.493	433.042	18.762	524.787
ГРАД НИШ	1.072	64	0	0	0	14	1.151	2.524	15	42	0	0	0	90	77	575	3.326	19.790	915	0	1	126	1.175	22.008	785	27.272
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.500	108	5	0	0	16	1.630	1.869	15	0	0	0	0	107	120	2.112	7.222	447	0	0	52	2.173	9.895	120	13.758	
НОВИ САД-ГРАД	9.374	1.137	0	2	0	77	10.591	7.284	0	614	40	28	0	198	3.535	11.700	81.270	9.491	0	4	1.895	5.706	98.367	4.714	125.374	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	53.551	54.237	1.518	427	19	12.263	122.018	93.370	92	21.699	2.348	1.430	3.770	5.068	2403	18.927	149.112	594.346	44.911	0	85	17.066	44.882	701.292	71.832	1.044.255
<b>II -2019</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	23.309	749	23	19	0	316	24.419	31.688	1	7.727	1.942	0	11	890	298	1.594	44.154	381.781	24.725	0	47	15.002	23.309	444.866	11.991	525.430
ГРАД НИШ	1.451	160	0	4	0	25	1.641	2.992	2	134	0	149	0	44	494	3.818	17.774	2.024	0	1	88	940	20.829	627	26.917	
КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	1.079	108	9	1	0	58	1.256	2.160	0	120	0	0	0	13	12	2.305	8.548	1.286	0	0	118	1.506	11.459	522	15.544	
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	70.147	4.027	0	16	1.472	4.684	80.348	5.818	103.354
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	53.603	38.327	672	502	26	5.083	98.216	93.452	63	17.427	4.950	2.200	598	1.513	2970	13.732	136.910	579.563	42.976	57	88	17.774	38.584	679.043	47.003	961.174
<b>I -2019</b>																										
ГРАД БЕОГРАД	21.340	666	22	104	0	443	22.577	25.489	42	9.785	725	0	1.784	5.184	578	5.213	48.801	306.995	29.026	0	19	12.190	17.179	365.412	21.058	457.849
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	125	45	2.297	6.691	436	0	1	34	2.495	9.659	349	13.274	
НОВИ САД-ГРАД	4.028	1.447	50	5	0	42	5.573	7.539	47	826	1.350	144	0	133	1.098	11.139	62.842	5.089	0	4	1.269	3.221	72.428	2.825	91.967	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	45.330	48.342	782	390	11	4.701	99.558	69.184	165	17.425	4.105	1.325	2.832	6.858	2596	13.654	118.148	475.874	46.780	31	225	14.512	30.040	567.463	59.328	844.498

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



## НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2020. ГОДИНЕ

Најкупљи квадрат стана у Србији и у IV кварталу 2020. године је на ексклузивној локацији Београд на води и коштао је 8.754 евра по метру квадратном, а за исти стан је и највише новца издвојено - 1.426.888 евра. Првих 13 најкупљих станова, по јединичној цени, продато је у Београду на води.

Када је реч о староградњи, највиша цена по квадрату плаћена је 4.452 евра за стан у Улици Краља Петра у општини Стари град, а највише новца за стан у староградњи у износу од 400.000 евра издвојено је за стан у Француској улици у истој општини.

Најкупљи квадрат пословног простора прометован је такође у Старом граду, док је највиша уговорна цена пословног простора остварена у Рузвелтовој улици у општини Палилула. Најкупљи квадрат гаражног простора у новоградњи прометован је у комплексу Нови Дорћол, а у староградњи у Голсвордијевој улици у општини Врачар.

Код земљишта намењеног за индустријску градњу, највеће јединичне цене остварене су у Ваљеву и Новом Пазару, док су највише уговорене цене у Каћу, Крњешевцима и Новим Бановцима.

Код промета кућа највиша уговорена цена је за куће у општини Савски венац, док је највиша цена квадратног метра пољопривредног земљишта постигнута у Угриновцима, а највиша уговорена цена у Сомбору.

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 <sup>2</sup> ]
Стан	Новоградња	Београд на води (Савски венац)	1.426.888	8.754
	Новоградња	Господар Јованова (Стари град)	510.202	3.836
	Новоградња	Кнеза Милоша Residence (Савски венац)	117.000	3.774
	Староградња	Краља Петра (Стари град)	325.000	4.452
	Староградња	Обилићев венац (Стари Град)	245.000	4.298
	Староградња	Булевар деспота Стефана (Стари Град)	89.500	3.729
Пословни простор	-	Браће Југовића (Стари град)	220.000	11.000
	-	Добропољска (Савски венац)	180.000	5.294
	-	Позоришни трг (Нови Сад)	499.200	5.200
Гаражно место	Новоградња	Нови Дорћол (Стари град)	31.276	2.606
	Новоградња	Цара Уроша (Стари град)	30.000	2.307
	Новоградња	Господар Јованова (Стари Град)	27.870	2.143
	Староградња	Голсвордијева (Врачар)	23.500	2.136

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Цена	
			Укупна[€]	Јединична [€/m <sup>2</sup> ]
	Староградња	Светозара Ђоровића (Палилула)	28.000	2.000
	Староградња	Мутапова (Врачар)	22.000	1.833
Земљиште за индустријску градњу	-	Ваљево	178.577	112
	-	Нови Пазар	187.700	55
	-	Сурчин	425.000	54
Пољопривредно земљиште	-	Угриновци (Земун)	500.000	12
	-	Нови Бановци (Стара Пазова)	100.000	8
	-	Бешка (Инђија)	55.200	6.8
	-	Рогача (Сопот)	35.000	5

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

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина m <sup>2</sup> /додатне карактеристике
Стан	Новоградња	Београд на води (Савски венац)	1.426.888	163
	Новоградња	К district (Стари град)	746.926	221
	Новоградња	Блок 32 (Нови Београд)	598.899	242
	Староградња	Француска (Стари град)	400.000	177
	Староградња	Мутапова (Врачар)	396.000	114
	Староградња	Народног фронта (Нови Сад)	383.000	210
Пословни простор	-	Рузвелтова (Палилула)	1.200.000	500/2904
	-	Краља Петра (Стари град)	1.080.000	506
	-	Трешњиног цвета (Нови Београд)	1.038.000	565
Гаражно место	Новоградња	Парк 011 (Нови Београд)	38.025	25
	Новоградња	Нови Дорћол (Стари град)	31.276	12
	Новоградња	Београд на води	30.000	15
	Староградња	Осијечка (Чукарица)	29.250	22
	Староградња	Светозара Ђоровића (Палилула)	28.000	14
	Староградња	Вишеградска	24.152	21

Врста непокретности	Врста изградње	Локација	Укупна цена [€]	Површина м <sup>2</sup> /додатне карактеристике
		(Савски венац)		
Кућа	-	Хероја Милана Тепића (Савски венац)	1.850.000	+ 3 помоћна објекта, базен и гаража
	-	Бањичких жртава (Савски венац)	1.700.000	+ помоћни објекат
	-	Љубе Јовановића (Савски венац)	1.500.000	+ 2 гараже
Викенд кућа	-	Космајски венац (Сопот)	3.000.000	2 викендице, 3 помоћне зграде, базен и 4 парцеле
	-	Чајетина	315.570	ПР+ПК
	-	Чајетина	250.000	ПО+ПР+1
	-	Чајетина	155.000	ПР+ПК
Земљиште за индустријску градњу	-	Нови Сад, Каћ	10.287.962	31 18 76
	-	Стара Пазова, Крњешевци	1.200.142	2 86 43
	-	Стара Пазова, Нови Бановци	1.061.200	5 30 60
Пољопривредно земљиште	-	Сомбор/Гаково	1.299.153	108 26 28
	-	Сомбор/Гаково	1.271.724	149 45 63
	-	Жабал/Жабал	872.170	67 09 90

Табела 9: Преглед највиших уговорних цена по врстама непокретности у IV 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 IV-2020. године приказани су у табели 10.

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
<b>РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ</b>							
<i>Севернобачки округ</i>							
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>							
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	7.307	8.000	550	16.500	46	287
<i>Средњобанатски округ</i>							
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>							
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>							
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

Квартали	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
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
<b>Сремски округ</b>							
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
<b>Јужнобачки округ</b>							
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
<b>ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА</b>							
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
<b>ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА</b>							
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
<b>БЕОГРАДСКИ РЕГИОН</b>							
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
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 IV-2020. године

Цене пољопривредног земљишта су у константном благом порасту. У IV кварталу 2020. године забележене су мање осцилације у просечној цени у Севернобанатском и Јужнобанатском округу. 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 IV-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 <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %
		Мин. [EUR/m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR/m <sup>2</sup> ]				Мин. [EUR/m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR/m <sup>2</sup> ]		
<b>Стари Град</b>										
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
<b>Врачар</b>										
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
<b>Савски Венац</b>										
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
<b>Нови Београд</b>										
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
<b>КО Палилула</b>										
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
<b>КО Звездара</b>										
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
<b>КО Вождовац</b>										
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
<b>КО Чукарица</b>										
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
<b>КО Земун</b>										
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

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %
		Мин. [EUR/m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR/m <sup>2</sup> ]				Мин. [EUR/m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR/m <sup>2</sup> ]		
<b>КО Стара Раковица</b>										
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 11: Статистички параметри цена станова за период I-2020. до IV-2020. године за градске општине Града Београда

## ГРАДОВИ

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Бр. података	Тренд %
		Мин. [EUR/m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR/m <sup>2</sup> ]				Мин. [EUR/m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR/m <sup>2</sup> ]		
<b>Београд</b>										
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
<b>Нови Сад</b>										
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
<b>Ниш</b>										
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
<b>Крагујевац</b>										
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 12: Статистички параметри цена станова за период I-2020. до IV-2020. године за веће градове

## АТРАКТИВНЕ ЛОКАЦИЈЕ

Период	„Новоградња“			
	Просечна цена [EUR / m <sup>2</sup> ]	Распон цена		Број података
		Мин. [EUR / m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR / m <sup>2</sup> ]	
<b>Београд на води</b>				
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
<b>Kneza Miloša Residence</b>				
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
<b>West 65</b>				
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

Период	„Новоградња“			Број података
	Просечна цена [EUR / m <sup>2</sup> ]	Распон цена		
		Мин. [EUR / m <sup>2</sup> ]	Макс. [EUR / m <sup>2</sup> ]	
Парк 11				
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)				
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				
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				
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				
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	-	-	-	-
East side - Звездара				
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
I-2020	1.795	1.540	1.932	16
Зелена авенија				
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
Вождове капије				
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
Земунске капије				
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
Kej Garden Residence (Нови Сад)				
IV-2020	1.413	1.254	1.611	56
Сајам комплекс (Нови Сад)				
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
Панорама Ердogliја (Крагујевац)				
IV-2020	955	914	980	11
III-2020	944	900	987	48

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