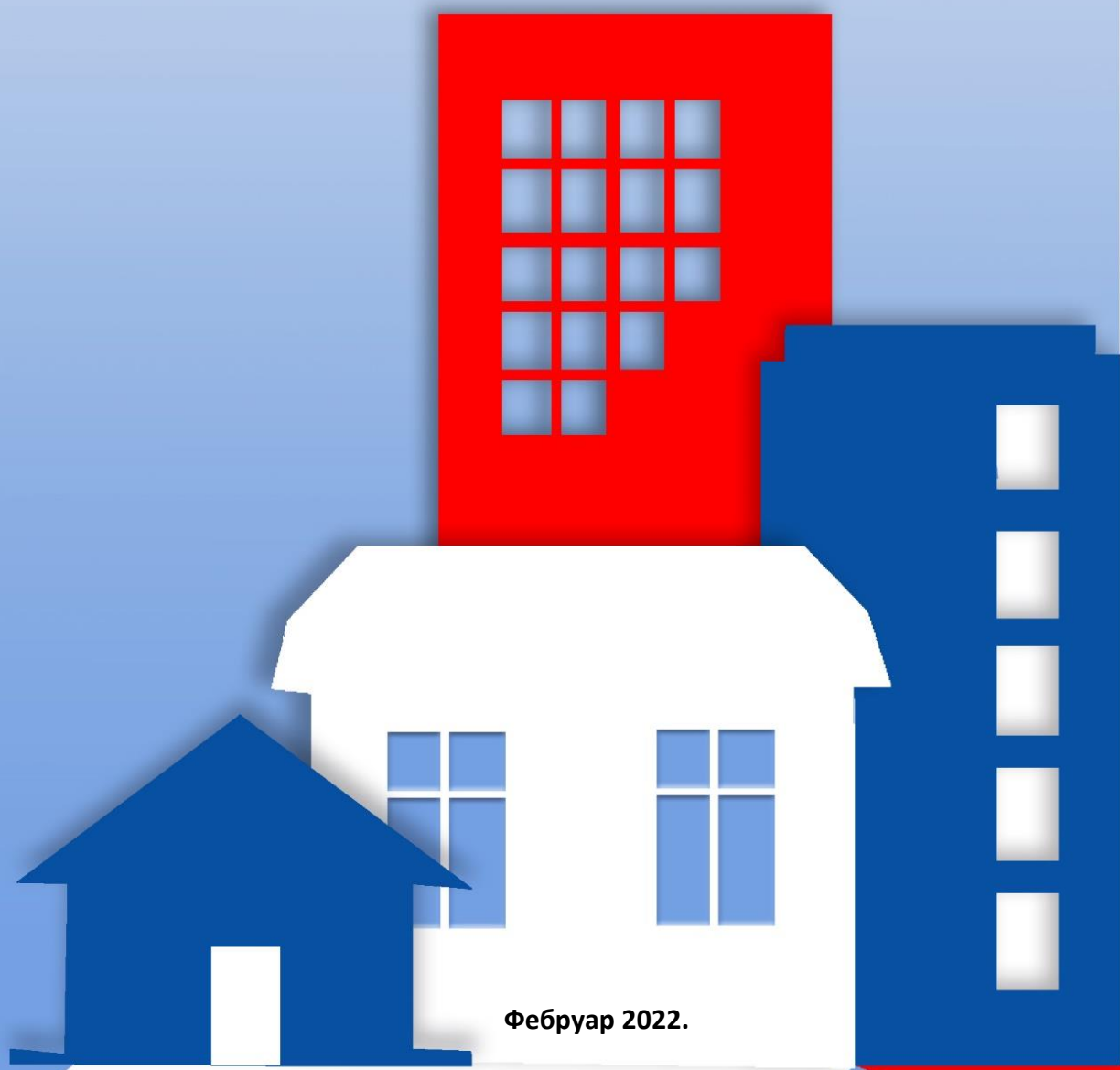


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОЦЕНУ И ВОЂЕЊЕ
ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2021. ГОДИНИ



Фебруар 2022.

САДРЖАЈ

УВОД	2
ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА	3
ПРОМЕТ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2021. ГОДИНИ	4
ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	7
ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ	7
Начин плаћања	11
Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности	13
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ	14
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ	18
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА	19
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА	21
ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ	22
ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ	23
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ	24
Викендице	25
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	28
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА	30

УВОД

Током последње 4 године тржиште непокретности у Републици Србији показало је евидентну експанзију и приметни раст у погледу броја оствареног промета и у погледу обима новчаних средстава. И ако је пандемија вируса COVID-19 била глобални проблем и током целе 2021. године, неопходно је истаћи да је на основу резултата анализе података о тржишту непокретности у Републици Србији показано да пандемија COVID-19 није имала негативан утицај на тржиште непокретности у погледу потражње и остварени обим купопродаје непокретности.

Извештај о стању на тржишту непокретности у 2021. години указује на раст промета непокретности и рекордне количине новца на тржишту у Републици Србији.

Укупан број купопродаја у 2021. години надмашио је рекордну 2020. годину за 28% са бројем од 138.180 купопродаја. Највећи број купопродаја био је реализован у месецу децембру са 13.628 уговора.

Број купопродаја у 2021. у односу на 2020. у промету станова порастао је за 28%, стамбених објеката (куће, викендице и стамбене зграде за колективно становање) за 32%, пословних простора за 42%, грађевинско земљиште за 40% и пољопривредно земљиште за 12%.

Вредност тржишта непокретности према подацима из реализованих уговора у 2021. години у Републици Србији достигла је износ од 6,1 милијарде евра, што је рекордни резултат обима новчаних средстава на српском тржишту у односу на претходне године. У поређењу са 2020. годином дошло је до повећања количине новца на тржишту непокретности за 47%.

Када је реч о обиму новчаних средстава на тржишту по врстама непокретности у 2021. години у односу на 2020. дошло је пораста код станова за 43%, код стамбених објеката (куће, викендице и стамбене зграде за колективно становање) за 50%, пословних простора за 45%, грађевинског земљишта за 66% и пољопривредног земљишта за 14%.

У територијалном погледу највише продаја непокретности у 2021. реализовано је на територији Војводине, затим Шумадије и Западне Србије, Града Београда, а најмање на територији Јужне и Источне Србије. Међутим, као и до сада најскупље некретнине продате су у Граду Београду па је и највећа количина новца прометована на територији Града Београда.

У порасту је и број прегледа јавно доступних података из Регистра цена непокретности за 22%, као и број захтева за издавање извештаја о реализованим трансакцијама из Регистра цена непокретности за 51% у односу на претходну годину.

Извештај о стању на тржишту непокретности у 2021. години приказује детаљне податке о обиму тржишта, прегледу различитих врста непокретности у укупном обиму промета, финансијском аспекту тржишта, највишим постигнутим ценама, као и информације о промету пољопривредног и грађевинског земљишта, станова и апартмана, пословних и гаражних простора, кућа и викендица. У појединим сегментима представљени су подаци из извештаја о стању на тржишту непокретности из 2018, 2019. и 2020. године, као и из полугодишњег и кварталних извештаја из 2021. године, који се, у погледу обима промета и статистичких података, могу разликовати од података приказаних у овом извештају због редовног ажурирања базе података и процеса контроле и верификације података.

ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

Транспарентно тржиште је основ за здраву и фер конкуренцију на тржишту непокретности. Доприноси стабилности и смањењу турбуленција, односно саморегулацији тржишта, али и већој сигурности учесника на тржишту. Поред тога, транспарентност омогућава професијама чије пословање је везано за тржиште непокретности усклађивање пословања са кретањима на тржишту као и са међународним стандардима.

Транспарентност тржишта у Републици Србији обезбеђена је јавном објавом података из Регистра цена непокретности и публикавањем извештаја са тржишта непокретности.

Подацима из РЦН-а са графичком презентацијом се може приступити преко web странице "Регистар цена непокретности" која је доступна на сајту Завода – Регистри РГЗ-а или директно на адреси <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>.

Квартални, полугодишњи и годишњи извештаји са тржишта непокретности доступни су на следећем линку:

<https://www.rgz.gov.rs/usluge/procena-i-vo%C4%91enje-vrednosti-nepokretnosti/registar-cena-nepokretnosti> у одељку *Извештаји са тржишта*.

Број регистрованих прегледа података на сајту показује заинтересованост интересних група и јавности за праћење тржишта непокретности. Од новембра 2014. године подаци из РЦН су прегледани 521.402 пута. Током 2021. године било је 131.658 прегледа са месечним просеком од 10.971, с тим да је највећи број прегледа био у месецу марту 12.953. Број прегледа података из РЦН у 2021. години је за 22% већи у односу на претходну годину. Графички приказ прегледа података из РЦН дат је на графику 1.



График 1: Приказ прегледа РЦН података на интернет страници

ПРОМЕТ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2021. ГОДИНИ

Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у Републици Србији у 2021. години је био 138.180 и за 28,4% је већи у односу на 2020. годину.

ГОДИНА/ ТЕРИТОРИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2018	103.337	36.689	27.304	15.775	23.569
2019	105.085	37.324	27.489	15.772	24.500
2020	107.588	38.212	26.607	15.923	26.846
2021	138.180	47.843	33.663	20.771	35.903

Табела 1: Број купопродаја по регионима у Републици Србији у периоду од 2018. до 2021.



График 2: Број купопродаја у Републици Србији у периоду од 2018. до 2021. године

Графички приказ броја уговора о купопродаји по регионима у периоду од 2018. до 2021. године приказан је на графику 3, а по месецима у 2021. години на графику 4.

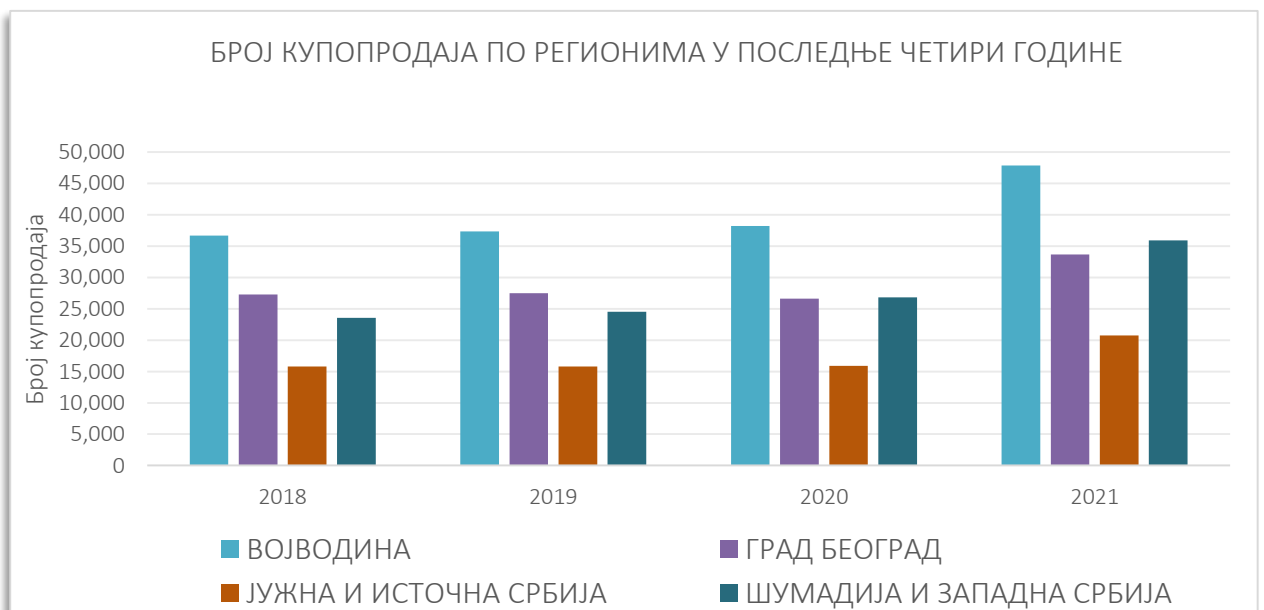


График 3: Број купопродаја по регионима у периоду од 2018. до 2021. године

У 2021. години у односу на 2020. највећи раст броја купопродаја забележен је у региону Шумадије и западне Србије за 33,7%, затим Јужне и источне Србије за 30,4%, Граду Београду за 26,5% и Војводини за 25,2%.

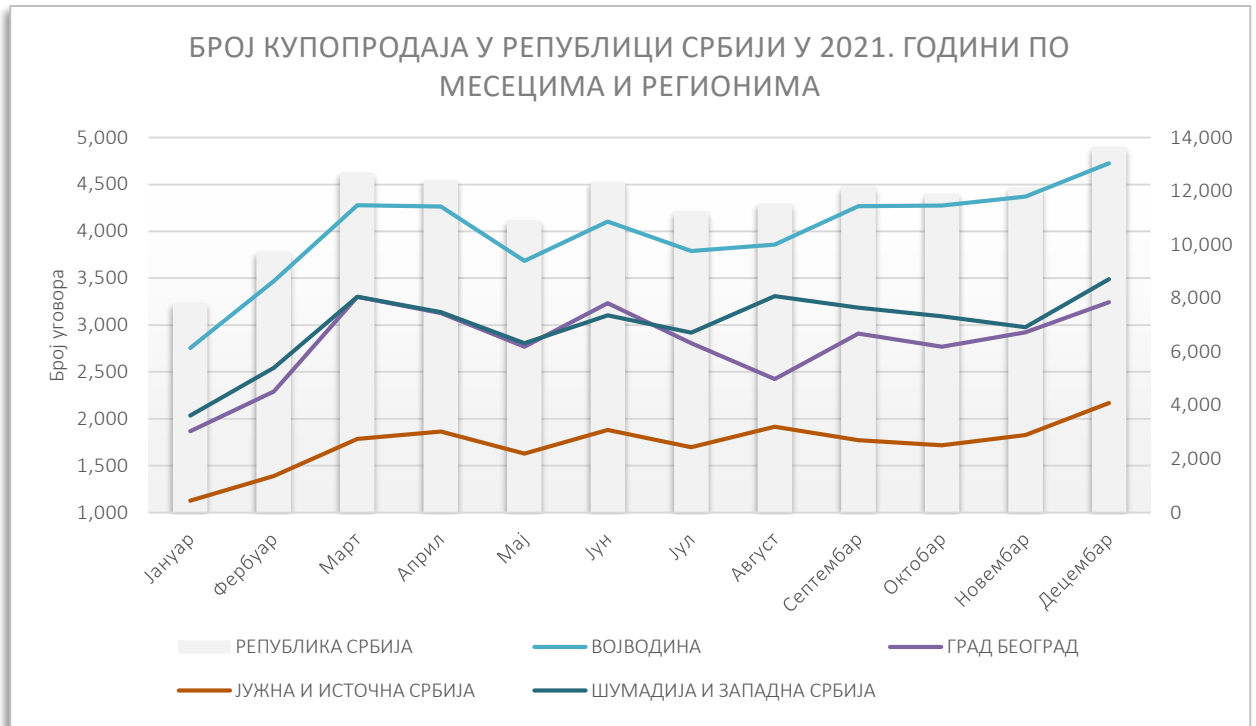
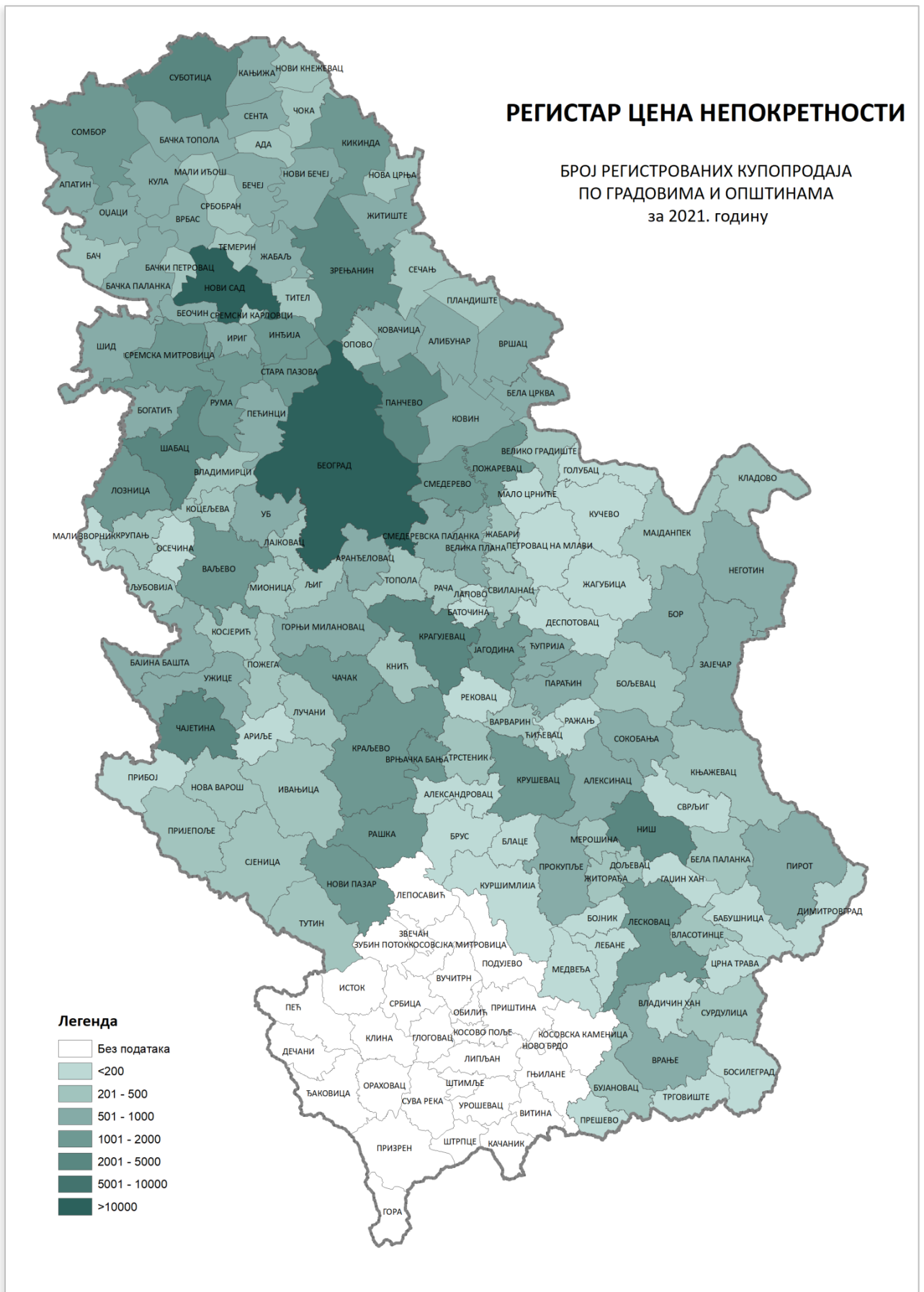


График 4: Број купопродаја у Републици Србији по регионима и месецима у 2021. години

Графички приказ броја уговора о купопродаји по градовима и општинама у 2021. години приказан је на слици 1.



Слика 1: Број купопродаја по градовима и општинама у 2021. години

ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији, у 2021. години износио је 6.1 милијарду евра, што је за 47% више у односу на 2020. годину.

Највеће учешће у обиму новчаних средстава остварено је на тржишту непокретности у Граду Београду у износу од 51%, затим у Војводини 26%, у Шумадији и западној Србији 16% и у Јужној и источној Србији 7%.

Приказ количине новца на тржишту непокретности у Републици Србији и по регионима у периоду од 2018. до 2021. године дат је на графику 5, односно 6.



График 5: Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији у периоду од 2018. до 2021. године

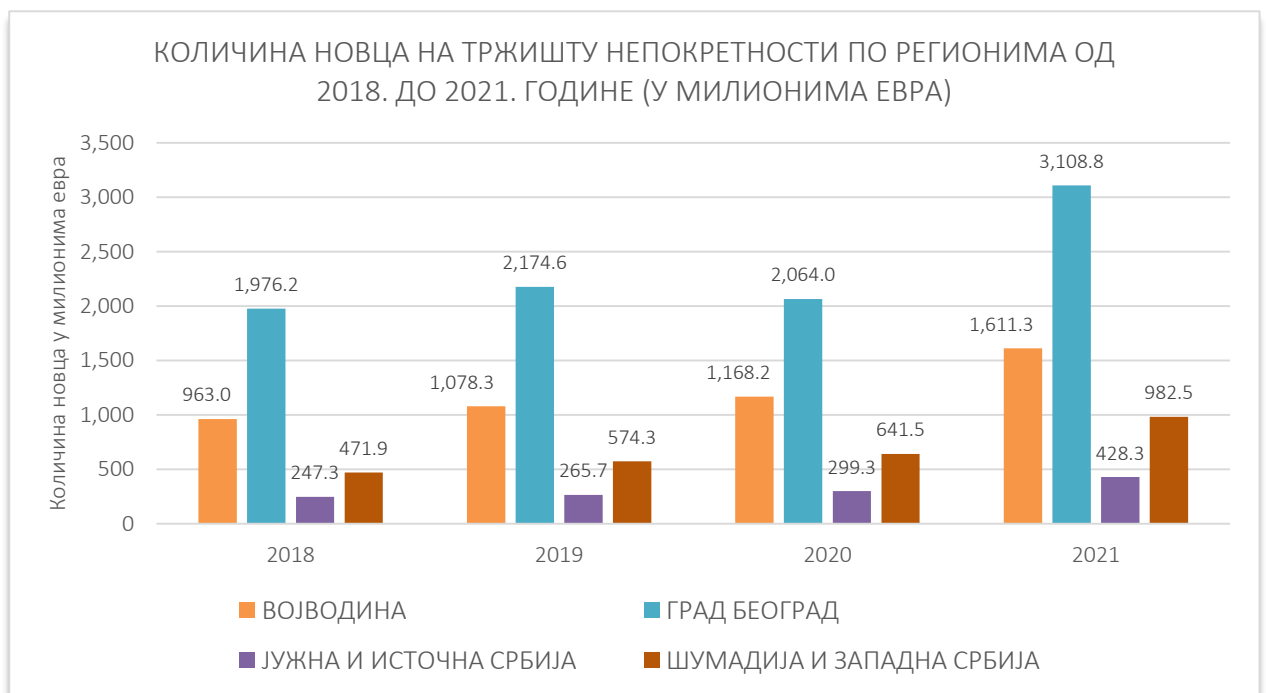


График 6: Количина новца на тржишту непокретности по регионима у периоду од 2018. до 2021. године

Количина новца у промету непокретности у Граду Београду у 2021. години износила је 3,109 милиона евра. Приказ количине новца на тржишту непокретности по општинама Града Београда у 2021. години дат је на графику 7.

За остале градове у Србији количина новца на тржишту непокретности у 2021. години приказана је на графику 8.

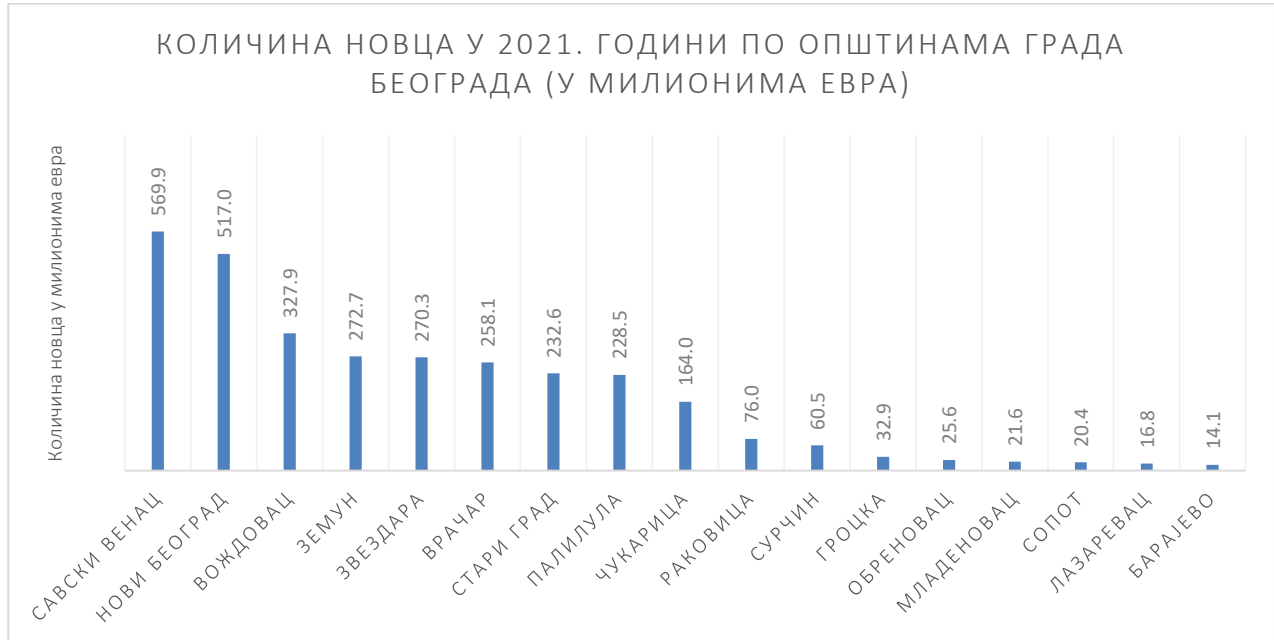


График 7: Количина новца на тржишту непокретности у Граду Београду по општинама у 2021. години



График 8: Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији по градовима у 2021. години

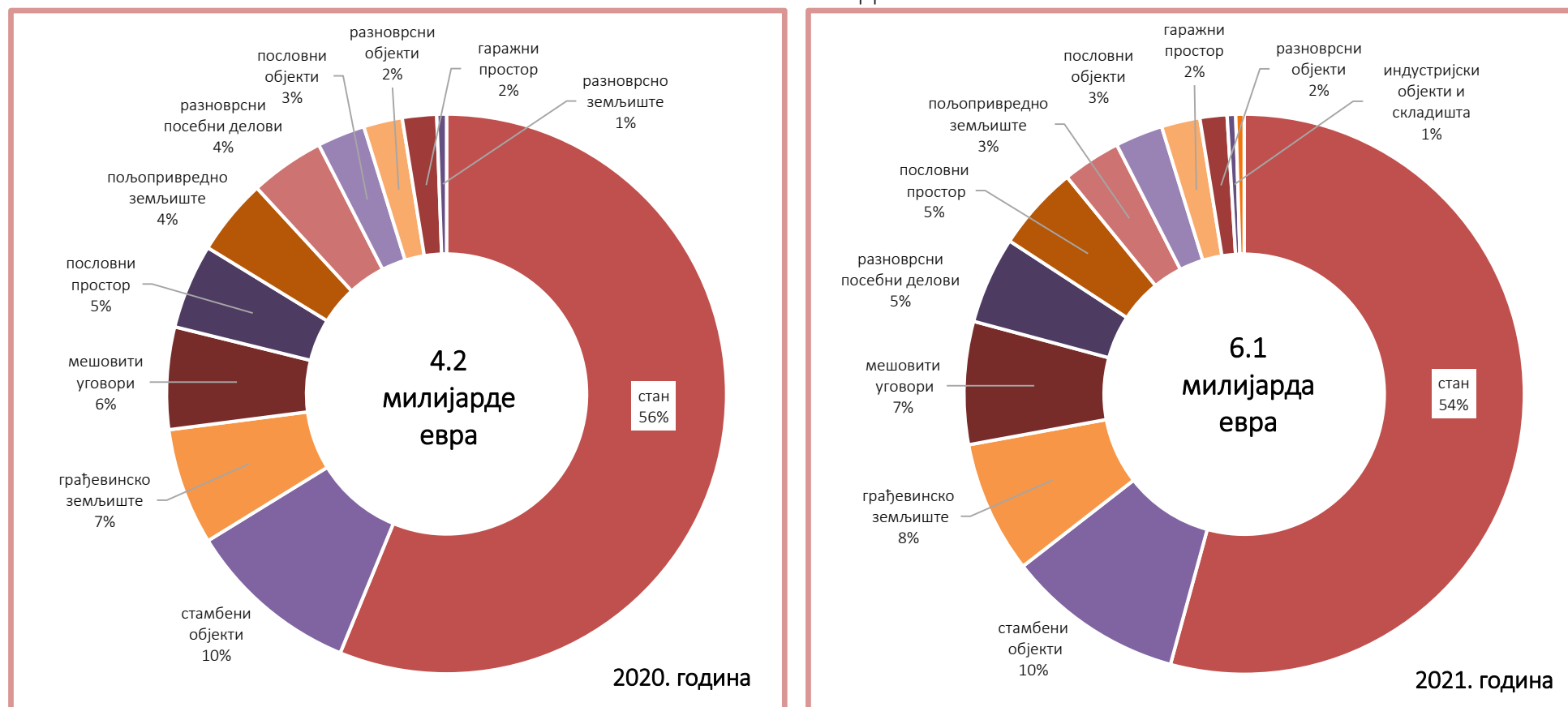
ПРОЦЕНТУАЛНИ УДЕО У КОЛИЧИНИ НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ
 ЗА 2020. И 2021. ГОДИНУ


График 9: Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Републици Србији у 2020. години

График 10: Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Републици Србији у 2021. години

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној количини новца за 2020. и 2021. годину. Врста непокретности „стамбени објекти“ обухвата куће, викендице и стамбене зграде, са 94% купопродаја кућа од укупног обима промета стамбених објеката. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др.

Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији по регионима у 2021. години						
Врста/подврста непокретности		ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	Укупно
земљиште	грађевинско земљиште	130.649	182.830	40.726	109.275	463.482
	пољопривредно земљиште	170.158	8.536	10.168	16.069	204.933
	шуме	396	397	3.379	8.079	12.252
	остало земљиште	2.038	1.186	423	778	4.427
	водно земљиште	15	0	0	68	85
	разноврсно земљиште	13.705	2.099	3.649	9.781	29.236
	укупно (земљиште)	316.965	195.049	58.348	144.054	714.417
објекти	стамбени објекти	241.892	189.477	62.610	127.538	621.519
	гараже	342	53	155	58	609
	пословни објекти	38.730	99.172	7.659	21.538	167.099
	индустријски објекти и складишта	17.016	2.285	3.749	6.840	29.892
	пољопривредни објекти	7.625	1.691	92	1.171	10.580
	објекти посебне намене	267	273	776	2.072	3.390
	остали објекти	1.509	362	992	2.425	5.290
	помоћни објекти	9.042	3.511	2.207	6.357	21.119
	разноврсни објекти	42.766	27.033	9.220	15.803	94.823
	укупно (објекти)	359.195	323.861	87.463	183.805	954.325
посебни делови објекта	стан	624.606	2.069.332	183.850	415.247	3.293.036
	пословни простор	50.554	141.258	17.260	88.280	297.353
	индустријски простор	415	0	326	29	771
	остало	153	405	30	362	951
	гаражни простор	17.456	106.646	2.165	8.773	135.042
	разноврсни посебни делови	79.078	133.825	26.288	65.684	304.877
	укупно (посебни делови објеката)	772.264	2.451.468	229.921	578.378	4.032.033
мешовити уговори	162.906	138.457	52.538	76.231	430.133	
укупно	1.611.331	3.108.836	428.271	982.470	6.130.910	

Табела 2: Обим новчаних средстава прометованих врста непокретности по регионима у 2021. години (у хиљадама евра)

Највеће учешће у новчаној суми прометованих станова има Град Београд са 63%. Поред станова, град Београд има највеће учешће и у вредности прометованих пословних објеката 59%, пословних простора 48%, гаражних простора 79% и грађевинског земљишта 39%.

Регион Војводине има највеће учешће у новчаној суми прометованих стамбених објеката (кућа, викендица и стамбених зграда) са 39% и пољопривредног земљишта са 83% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије.

Регион Шумадије и западне Србије има највеће учешће у новчаној суми прометованих шума са 66% у односу на укупну вредност прометованих шума на територији Републике Србије.

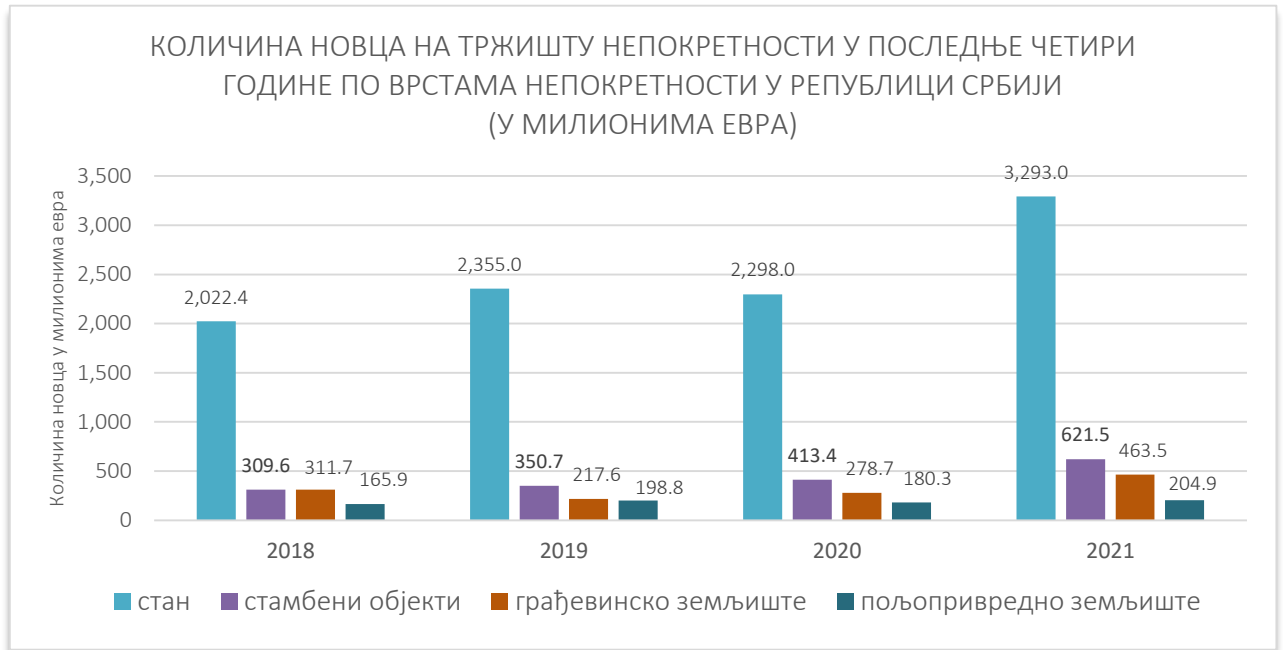


График 11: Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији по врстама непокретности у периоду од 2018. до 2021. године

Приказ раста количине новца и обима промета у 2021. у односу на 2020. годину по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији		
Врста непокретности	% раста количине новца на тржишту у 2021. у односу на 2020. годину	% раста обима промета у 2021. у односу на 2020. годину
стан	43%	28%
стамбени објекти	50%	32%
пословни простори	45%	42%
грађевинско земљиште	66%	40%
пољопривредно земљиште	14%	12%

Табела 3: Приказ раста количине новца и обима промета у 2021. у односу на 2020. годину по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

Начин плаћања

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у 2021. години 15% свих непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 1% више у поређењу са 2020. годином. Из кредита се најчешће плаћају станови. У 2021. години 34% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је такође за 1% више у поређењу са 2020. годином.

Година	Удео плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији	Удео плаћања станова из кредита
2018	12%	26%
2019	14%	28%
2020	14%	33%
2021	15%	34%

Табела 4: Удео кредитног плаћања непокретности у периоду од 2018. до 2021. године на основу података из купопродајних уговора

Удео плаћања станова из кредита по градовима, на основу података који су наведени у уговорима, за 2020. и 2021. годину дат је на графику 12.



График 12: Удео плаћања станова из кредита у 2020. и 2021. години по градовима у Републици Србији

У 2021. години највећи удео кредитног финансирања станова у промету био је у Краљеву 47% (за 5% више у односу на 2020. годину), а у још 4 града је забележено учешће кредитног финансирања станова изнад 40%, и то Врање 46% (за 17% мање у односу на 2020.), Ужице 46% (за 3% више у односу на 2020.), Нови Сад 44% (за 6% више у односу на 2020. годину) и Чачак 42% (за 1% више у односу на 2020).

Удео кредитног плаћања по врсти непокретности на основу података који су наведени у уговорима у периоду од 2018. до 2021. године, приказан је у табели 5.

Година	Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовити уговори	Све врсте промета (укупно) %
2018	1%	9%	24%	5%	12%
2019	1%	10%	25%	4%	14%
2020	1%	9%	29%	4%	14%
2021	1%	9%	30%	3%	15%

Табела 5: Удео плаћања из кредита по врстама непокретности у периоду од 2018. до 2021. године

Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности

У купопродајним уговорима о промету непокретности у Републици Србији углавном су заступљене две валуте: динар (RSD) и евро (EUR), док остале валуте имају учешће од само 0,1%. Преглед заступљености валута у уговорима према врстама непокретности у периоду од 2018. до 2021. године приказан је у табели 6.

Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету				
Врста непокретности/валута	2018	2019	2020	2021
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА	%	%	%	%
EUR	93%	95%	95%	94%
RSD	7%	5%	5%	6%
остале валуте	0,15%	0,13%	0,13%	0,13%
ОБЈЕКТИ	%	%	%	%
EUR	80%	85%	88%	88%
RSD	20%	15%	12%	12%
остале валуте	0,24%	0,17%	0,23%	0,23%
ЗЕМЉИШТЕ	%	%	%	%
EUR	61%	64%	70%	72%
RSD	39%	36%	30%	28%
остале валуте	0,09%	0,08%	0,06%	0,08%
УКУПНО	%	%	%	%
EUR	79%	82%	84%	85%
RSD	21%	18%	16%	15%
остале валуте	0,14%	0,12%	0,12%	0,12%

Табела 6: Заступљеност валута према врстама непокретности у купопродајним уговорима у периоду од 2018. до 2021. године

У 2021. години, укупно, у валути евро била је изражена цена у 85% купопродајних уговора, што је за 1% више у односу на претходну годину.

По врсти непокретности: у валути евро било је 94% цена у купопродајним уговорима посебних делова објекта, 88% објекта и 72% земљишта.

Посматрано по годинама, у периоду од 2018. до 2021. године, број купопродајних уговора изражених у валути евро бележи раст у односу на националну валуту.

ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

Удео у укупном промету непокретности

У укупном промету непокретности у Републици Србији у 2021. години највеће учешће је имао промет станова 29% што је на истом нивоу као прошле године. Поред станова највише се прометовало грађевинско земљиште 20% (раст удела од 2% у односу 2020%), пољопривредно земљиште 14% (пад удела од 2% у односу 2020%), и стамбени објекти 14% (на истом нивоу као 2020%).

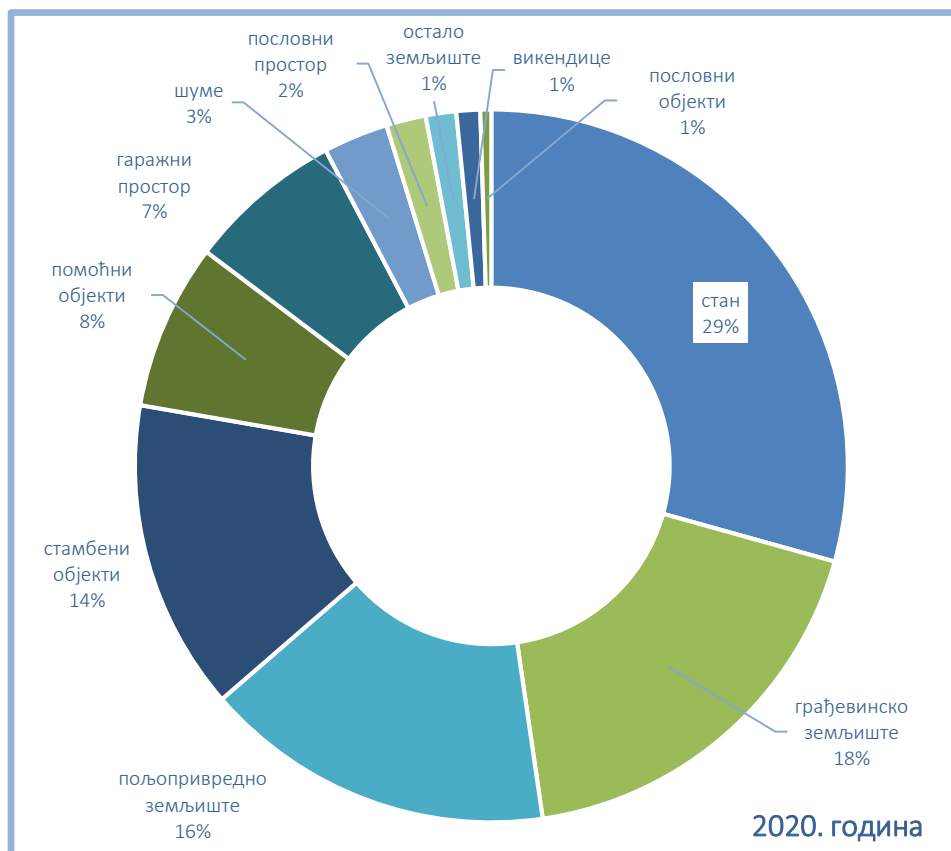


График 13: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у 2020. години

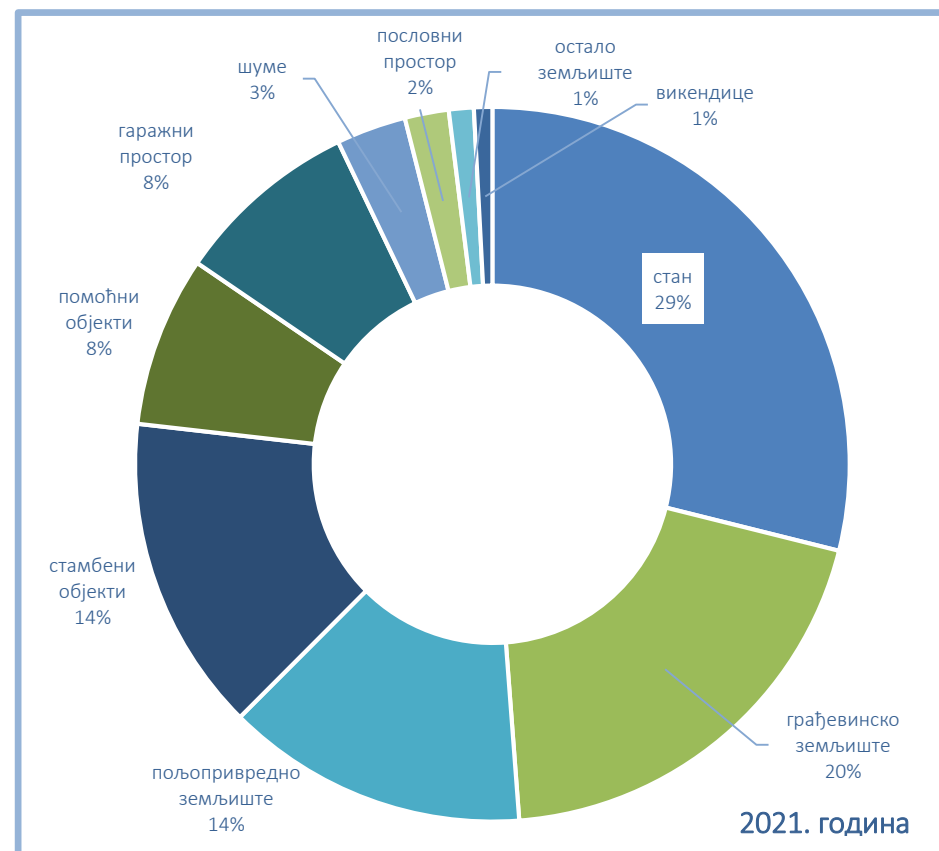


График 14: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у 2021. години

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупном обиму промета за 2020. и 2021. годину. Врста непокретности „стамбени објекти“ обухвата куће и стамбене зграде за колективно становање, са 99% купопродаја кућа од обима промета стамбених објеката.

Током 2021. године на територији Републике Србије прометовано је 50.275 станова, 34.640 промета грађевинског земљишта, 24.920 промета стамбених објеката и 23.810 промета пољопривредног земљишта. Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у 2020. и 2021. години за врсте/подврсте непокретности које учествују у укупном обиму промета до 1% приказан је на графицима 13. и 14.

Када је реч промету станова удео купопродаја станова у новоградњи у односу на укупан број купопродаја станова у 2021. био је 42%, што је за 3% више у односу на 2020. годину. Приказ удела купопродаје станова у новоградњи по регионима и укупно у Републици Србији у периоду од 2018. до 2021. године приказан је у табели 7.

Удео промета станова у новоградњи				
РЕГИОНИ	2018	2019	2020	2021
ВОЈВОДИНА	31%	35%	37%	39%
ГРАД БЕОГРАД	37%	42%	39%	41%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	27%	30%	34%	38%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	36%	40%	44%	48%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	34%	38%	39%	42%

Табела 7: Удео купопродаја станова у новоградњи у односу на укупан број купопордаја станова по регионима и укупно у Републици Србији у периоду од 2018. до 2021. године

На следећим графицима је дат упоредни приказ промета непокретности у Републици Србији по врстама непокретности на годишњем нивоу за период од 2018. до 2021. године.

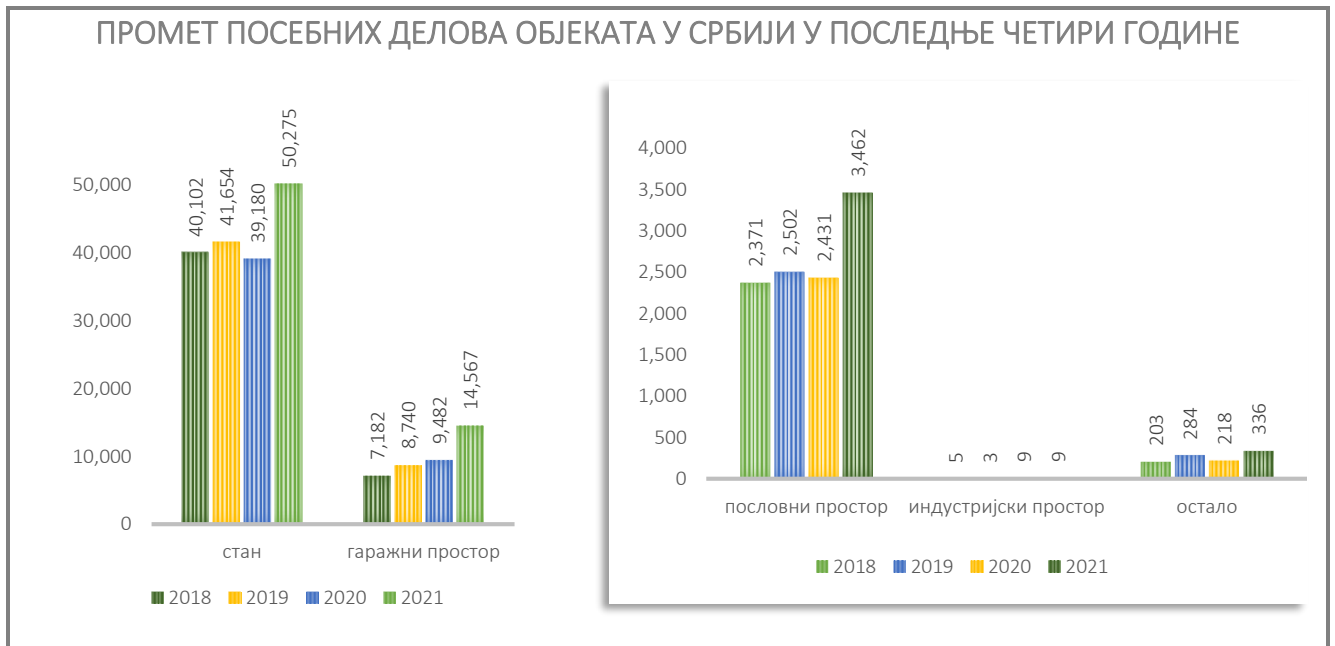


График 15: Промет посебних делова објеката у Србији у периоду од 2018. до 2021. године

Станови и гаражни простори

У 2021. години промет станова на нивоу државе био је 50.275 станова што је за 28% више у односу на 2020. годину.

Гаражни простор је прометован у 14.567 уговора у 2021. што је за 54% више у односу на претходну годину.

Пословни простори

Промет пословних простора у 2021. години бележи пораст од 42% на нивоу државе у односу на 2020. годину.

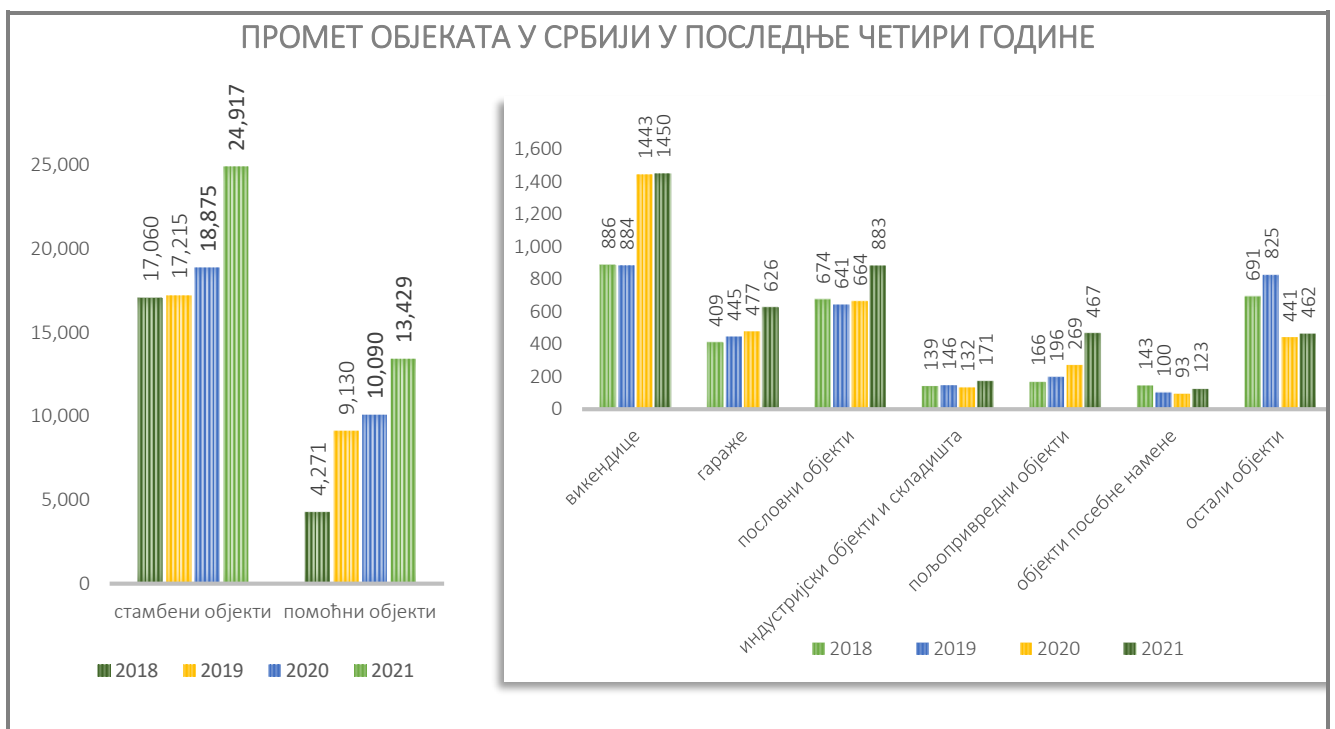


График 16: Промет објеката у Србији у периоду од 2018. до 2021. године

Стамбени објекти

Промет стамбених објеката на нивоу државе у 2021. години био је већи за 32% у односу на 2020. годину. Број прометованих викендица је на истом нивоу као и у 2020. години.

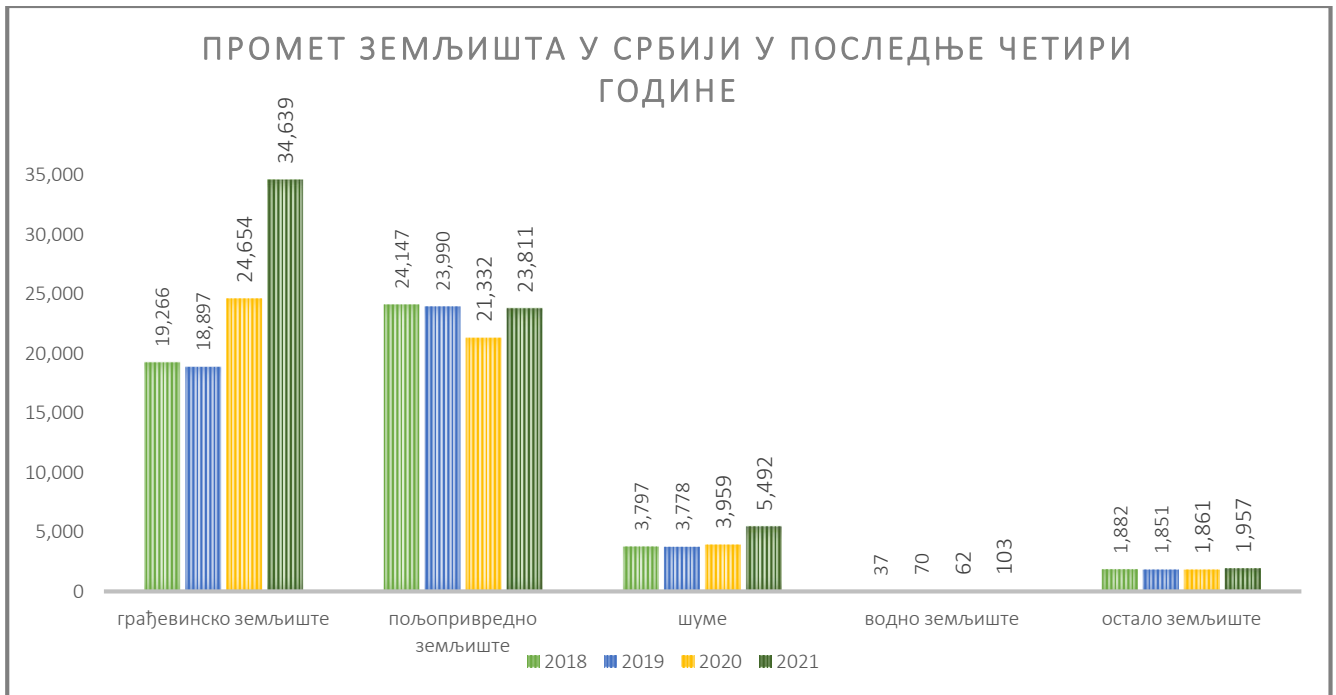


График 17: Промет земљишта у Србији у периоду од 2018. до 2021. године

Земљиште

Промет грађевинског земљишта на нивоу државе у 2021. години био је већи за 40% у односу на 2020. годину, а промет пољопривредног земљишта био је већи за 12% у односу на 2020. годину.

Приказ броја купопродаја у 2021. години по врстама непокретности у промету и по регионима приказан је на графику 18.

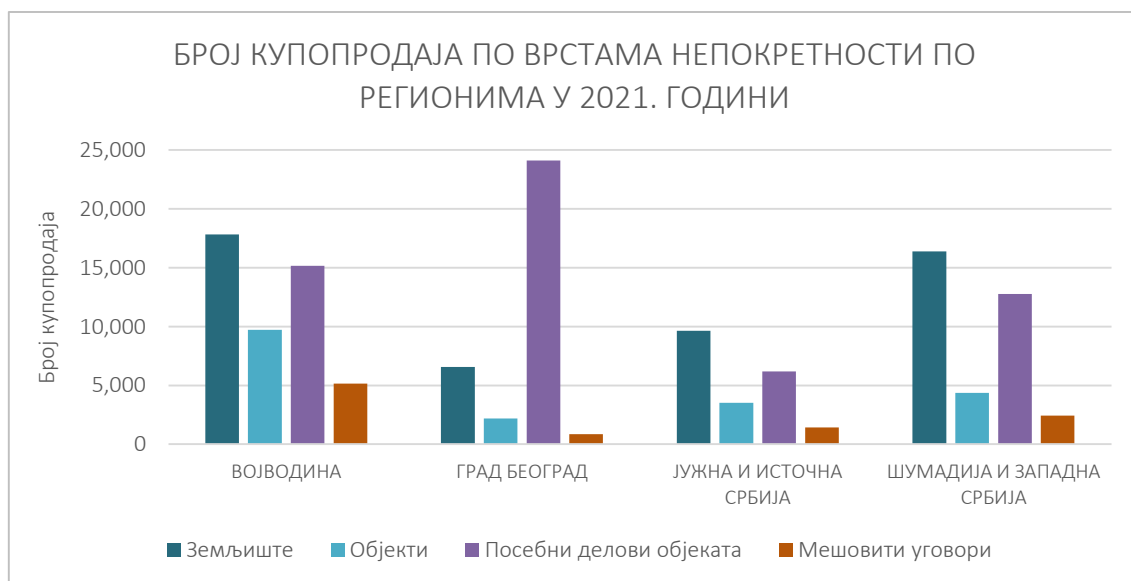


График 18: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у 2021. години

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Најскупљи квадрат стана у Србији у 2021. години прометован је на локацији Београд на води, у општини Савски венац, и коштао је 10.068 евра по метру квадратном, површине је 144 m² и то је стан у новоградњи.

Када је реч о староградњи, највиша цена по квадрату је 4.615 евра, плаћена за стан у београдској општини Врачар, површине 26 m².

Стан за који је у 2021. години издвојено највише новца је стан у новоградњи у износу од 1.888.614 евра, површине је 399 m² и налази се у општини Нови Београд.

Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 5.000.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је у београдској општини Чукарица за 11.538 евра, површине 26 m², а највиша уговорна цена пословног простора од 2.500.000 евра остварена је у Новом Београду.

Најскупље гаражно место по цени од 40.000 евра прометовано је на локацији Београд на води.

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је у Сурчину у насељу Јаково по цени од 24.9 евра/ m² за парцелу површине 59 ари.

Најскупље пољопривредно земљиште у Србији у 2021. години прометовано је у општини Житиште по цени од 3.5 милиона евра за 303 хектара.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

Статистички параметри цена станова по градовима на територији Републике Србије и општинама или катастарским општинама на територији града Београда срачунати су на основу података за 2021. годину. Параметри су срачунати за нове и коришћене станове. Укупан број података обухвата 43.707 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, у валути EUR/m².

Вршене су анализе цена и површина прометованих станова. Параметри су, након искључивања екстремних вредности цена и површина, прорачунати на узорку који чини 98% од укупног броја података. Подаци са тржишта станова показују хомогеност на свим аналитичким подручјима. Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи приказани су у табели 8.

Просечна цена стана у староградњи за подручје Републике Србије у 2021. години износила је 1.104 EUR/m² (медијана 1.000 EUR/m²; 24.183 података), што је за 10% више у односу на 2020. годину.

Просечна цена стана у новорадњи за подручје Републике Србије износила је 1.450 EUR/m² (медијана 1.265 EUR/m²; 18.377 података), што је за 9% више у односу на 2020 годину.

Просечна површина стана у староградњи у промету је 53 m² (срачунато из серије података у распону од 17–250m², од чега је у распону од 25m² до 85m² – 89% података). Просечна површина стана у новорадњи је 58m² (срачунато из серије података у распону од 17–250m², од чега је у распону од 25m² до 80m² – 86% података).

Према структури у промету староградње учествују двособни/двоипособни станови са 38%, једноособни/једноипособни са 29%, трособни/троипособни са 12% и гарсоњере са 7% (2% – четворособни/четвороипособни и 2% једна/две собе, петособни и др.), а за 10% података је непознат податак о собности. Када је реч о новорадњи, према структури, у промету учествују двособни/двоипособни станови са 29%, трособни/троипособни са 15%, једноособни/једноипособни са 13%, четворособни/четвороипособни са 5% и гарсоњере са 3% (1% – једна/две собе, петособни и др.), а за 34% података је непознат податак о собности.

Највише цене нових станова су на локацији Београд на води и крећу се од 2.600 до 10.068 EUR/m².

На подручју града Београда издвајају се и локације стамбених комплекса West65, Нови Дорћол, K district, New Minel, Meril Hill, Вождове капије, Green Residence, Плато Бежанија и др.

Највише цене станова у староградњи су на подручју Старог града, Врачара, Савског венца и Новог Београда.

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у 2021. години										
Општина/КО	„Староградња“					„Новорадња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2020.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2020.	Број података
		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]	
Београд										
Стари Град	2.328	882	4.500	7	564	2.755	1.325	6.493	5	381
Врачар	2.168	882	4.615	9	661	2.224	845	4.292	7	522
Савски Венац	1.866	870	3.420	7	265	3.155	1.200	10.068	-1	1.229

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у 2021. години										
Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2020.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2020.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	%		[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	%		
Нови Београд	1.770	715	3.083	10	1.731	2.190	875	3.937	-3	844
КО Звездара	1.702	773	3.208	12	746	1.845	727	3.325	9	698
КО Палилула	1.572	587	3.000	14	627	2.020	900	3.470	24	308
КО Земун	1.563	632	2.625	13	578	1.820	672	2.795	5	1.025
КО Вождовац	1.510	605	2.647	15	960	1.958	675	3.287	16	957
КО Чукарица	1.430	570	2.442	10	737	1.728	600	2.900	2	257
КО Стара Раковица	1.180	522	1.880	11	364	1.368	732	1.844	7	169
Градови у Србији										
Нови Сад	1.335	220	2.500	10	3.033	1.375	345	2.657	10	2.572
Ниш	895	320	1.560	13	1.147	1.010	380	1.595	9	875
Шабац	825	220	1.325	13	279	960	326	1.275	16	107
Крагујевац	795	310	1.365	7	689	1.047	417	1.540	7	461
Панчево	790	170	1.320	18	481	995	385	1.545	8	273
Нови Пазар	730	333	1.095	-1	129	890	485	1.238	4	435
Ужице	705	362	1.100	6	189	985	547	1.210	5	45
Чачак	705	343	1.050	8	307	945	655	1.560	5	304
Зрењанин	695	173	1.255	13	324	1.050	570	1.320	16	129
Краљево	695	247	1.110	6	283	935	770	1.200	20	34
Суботица	680	145	1.230	8	608	880	600	1.215	8	471
Ваљево	660	172	1.017	11	222	852	370	1.253	4	169
Смедерево	635	125	1.000	4	170	830	495	1.255	3	96
Сремска Митровица	620	140	1.110	7	207	860	477	990	8	161
Крушевац	615	180	1.020	13	395	690	340	1.140	-4	233
Пожаревац	600	158	968	-1	197	795	320	1.132	2	261
Пирот	600	300	810	12	74	715	432	897	4	135
Лозница	595	150	1.000	11	210	745	395	1.150	8	398
Вршац	580	155	940	5	150	870	435	1.235	15	35
Врање	575	300	738	10	80	690	375	880	9	90
Јагодина	555	148	833	10	356	735	460	1.160	4	172
Сомбор	540	205	940	10	246	735	490	990	0	162
Лесковац	530	165	1.075	4	192	705	400	1.005	2	70
Кикинда	485	115	880	15	99	*	-	-	-	-
Зајечар	467	167	800	1	130	622	550	670	-1	10
Прокупље	463	187	815	1	57	565	330	715	12	9
Бор	353	93	605	8	256	*	-	-	-	-

* у 2021. години није било података

Табела 8: Статистички параметри цена станова 2021.

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене станова 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 претходну годину.

Цене станова у стамбеним комплексима у 2021.				
Општина/КО	„Новоградња“			
	Просечна цена [ЕУР/м ²]	Распон цена		Број података
		Мин. [ЕУР/м ²]	Макс. [ЕУР/м ²]	
Стамбени комплекси Београд				
West 65	3.408	2.605	4.733	52
Београд на води	3.237	2.600	10.068	1.088
Нови Дорћол	2.947	2.220	3.657	121
K district	2.702	1.980	3.745	166
New Minel	2.232	1.628	2.520	125
Meril Hill	2.228	1.570	2.735	170
Вождове капије	2.148	1.835	2.512	114
Green Residence	2.125	1.305	2.540	154
Плато Бежанија	2.080	1.785	2.357	104
Три нове	1.857	1.293	2.147	105
Земунске капије	1.852	1.555	2.023	365
Стамбени комплекси Нови Сад				
Avenia Garden Residence	1.463	1.085	1.925	166
Kej Garden Residence	1.414	990	1.978	173
Pasent home	1.295	1.005	1.425	82
Стамбени комплекс Крагујевац				
Панорама Ердоглија	1.018	900	1.133	62

Табела 9: Статистички параметри цена станова у стамбеним комплексима у 2021.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА

Укупан број купопродаја апартмана у 2021. години на туристичким дестинацијама је: Чајетина – 1232, Копаоник – 331, Дивчибаре – 134, Брзеће – 45, Врњачка Бања – 35 и др. Подаци са тржишта апартмана показују хомогеност на свим подручјима. Статистички параметри су срачунати и вредности су приказане у табели 10.

Статистички параметри цена апартмана у староградњи и новорадњи у 2021. години								
Општина/КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена [ЕУР/м ²]	Распон цена		Број података	Просечна цена [ЕУР/м ²]	Распон цена		Број података
		Мин. [ЕУР/м ²]	Макс. [ЕУР/м ²]			Мин. [ЕУР/м ²]	Макс. [ЕУР/м ²]	
Рашка/Копаоник	1.350	400	3.000	103	1.325	605	2.085	163
Чајетина	1.210	425	2.420	188	1.525	652	2.750	889
Брус/Брзеће	1.185	640	1.600	17	1.032	652	1.712	26
Врњачка Бања	897	537	1.435	15	1.145	555	1.725	20
Ваљево/Дивчибаре	837	410	1.207	26	1.295	517	1.913	105
Косјерић/Росићи	*	-	-	-	1.410	1.000	1.772	14
Нова Варош/Брдо	*	-	-	-	937	475	1.330	37
Велико Градиште	*	-	-	-	813	500	1.115	33

* у 2021. години није било података

Табела 10: Статистички параметри цена апартмана (ЕУР/м²)

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене апартмана 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.

ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ

Гаражни простори се прометују као гаражно место у згради, гаражна просторија у згради или посебним гаражама и паркинг место ван објекта.

У 2021. години укупно је на територији Републике Србије прометовано 14.567 гаражних простора од чега је 10.217 гаражних места, 1.650 гаражних просторија и 2.700 паркинг места ван објекта. Када је реч о уделу у укупном броју купопродаја гаражних простора, највећи удео од 53% је на територији Града Београда.

Гледано на нивоу општина, највећи број купопродаја је на подручју општина Нови Сад – 1.925, Савски венац – 1.433, Нови Београд – 1.140, Звездара – 975, Вождовац – 925, Земун – 902, Врачар – 718, Палилула (Београд) – 531 и др.

Цене гаражних места на територији Републике Србије кретале су се од минималних 200 евра у Смедереву до 40.000 евра на Савском венцу на локацији Београд на води. Преглед цена гаражних места и гаражних просторија по општинама са највећим бројем купопродаја приказан јеу табели 11.

Преглед цена гаражних простора по општинама са највећим бројем података у 2021.			
ОПШТИНА	Мин. цена (EUR)	Макс. цена (EUR)	Напомена
САВСКИ ВЕНАЦ	5.000	40.000	83% - од 19.000 до 25.000
НОВИ БЕОГРАД	5.000	36.400	74% - од 8.000 до 18.000
ВРАЧАР	2.000	36.000	71% - од 5.000 до 15.000
СТАРИ ГРАД (БЕОГРАД)	5.000	34.000	72% - од 15.000 до 24.000
НОВИ САД	1.000	30.000	70% - од 2.000 до 11.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	1.200	24.100	70% - од 5.000 до 12.000
ЗВЕЗДАРА	1.000	20.000	88% - од 3.000 до 15.000
ВОЖДОВАЦ	1.000	20.000	77% - од 5.000 до 16.000
ЧУКАРИЦА	1.000	20.000	74% - од 2.000 до 15.000
ЗЕМУН	1.000	18.000	84% - од 6.000 до 16.000
ЧАЈЕТИНА	3.600	12.000	
ПАНЧЕВО	1.000	10.000	
СУБОТИЦА	600	10.000	
МЕДИЈАНА (НИШ)	500	8.000	
КРАГУЈЕВАЦ	1.000	8.000	
ЛОЗНИЦА	500	8.000	
ЧАЧАК	1.000	7.200	
ПАНТЕЛЕЈ (НИШ)	850	6.000	

Табела 11: Цене гаражних места у општинама са највећим бројем прометованих гаражних места у 2021. години

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У 2021. години регистровано је 3.462 купопродаје пословних простора на територији Републике Србије. Број промета пословних простора у 2021. години повећан је за 42,4% у односу на 2020. годину.

Прометовали су се локали, канцеларије, пословни простори за које није утврђена делатност, пословни апартмани и складишни и магацински простори. Највише промета пословних простора реализовано је на територији следећих општина: Нови Сад – 430, Рашка – 368, Чајетина – 223, Нови Београд – 209, Врачар – 136, Медијана (Ниш) – 102, Вождовац – 98, Стари град (Београд) – 93, Звездара – 84, Ваљево – 73, Суботица – 72, Крагујевац – 70 и др.

Извршене су анализе цена и површина прометованих пословних простора у 2021. години на територији Републике Србије.

Цене прометованих пословних простора су се кретале од 20 EUR/m² до 11.538 EUR/m².

Површине у промету кретале су се у распонима до 30m² – 33% података, од 30m² до 60m² – 36% података, од 60m² до 150m² – 21% података и преко 150m² – 10% података.

Кретање цена пословних простора у 2021. години, на подручју Републике Србије, по окрузима, приказано је у табели 12.

Цене пословних простора у 2021. години, на подручју Републике Србије, по окрузима			
Управни округ	Јединична цена (EUR/m ²)		Број података
	минимум	максимум	
БОРСКИ	92	1.175	20
БРАНИЧЕВСКИ	180	2.777	30
ГРАД БЕОГРАД	170	11.538	853
ЗАЈЕЧАРСКИ	170	3.085	21
ЗАПАДНОБАЧКИ	138	1.333	44
ЗЛАТИБОРСКИ	110	2.985	214
ЈАБЛАНИЧКИ	118	2.380	45
ЈУЖНОБАНАТСКИ	70	1.525	80
ЈУЖНОБАЧКИ	85	3.215	456
КОЛУБАРСКИ	260	2.795	79
МАЧВАНСКИ	100	1.818	90
МОРАВИЧКИ	185	2.665	56
НИШАВСКИ	60	3.000	111
ПИРОТСКИ	250	965	17
ПОДУНАВСКИ	150	2.100	37
ПОМОРАВСКИ	135	2.000	50
ПЧИЊСКИ	100	2.000	36
РАСИНСКИ	130	2.370	72
РАШКИ	110	7.000	459
СЕВЕРНОБАНАТСКИ	60	985	21
СЕВЕРНОБАЧКИ	105	2.215	61
СРЕДЊОБАНАТСКИ	200	1.402	35
СРЕМСКИ	140	1.795	91
ТОПЛИЧКИ	100	1.833	8
ШУМАДИЈСКИ	110	2.250	80

Табела 12: Кретање цена пословних простора у управним окрузима у 2021. години

НАПОМЕНА: Подаци са тржишта пословних простора на аналитичким подручјима имају широк распон цена и нису хомогени.

СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ

Стамбени објекти – куће се прометују као кућа са парцелом, кућа са парцелом и другим објектима и као мешовит промет - кућа са окућницом (више парцела и више објеката).

Цене прометованих кућа на територији Републике Србије имају широк распон и кретале су се од минималних 400 евра остварених у више градова у Србији до 5.000.000 евра у општини Савски венац (график 19).



График 19: Цене кућа на територији Републике Србије у 2021. години

У промету кућа у 2021. години највише су биле заступљене кућа површином основице од 70m² до 120m² са учешћем у укупном промету од 49%, затим куће површине од 20m² до 70m² са учешћем од 27%, куће површине од 120 m² до 170m² са учешћем од 17% и куће са површином већом од 170m² са учешћем од 7%.

Најчешће су у промету били плацеви површине преко 12 ари - 36%, затим од 2 ара до 7 ари - 33%, од 7 ари до 12 ари - 22%, и испод 2 ара – 9% од укупног промета. Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у 2019, 2020. и 2021. години приказано је у табели 13.

Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа									
Општина	2019			2020			2021		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
БАРАЈЕВО	104	3.500	78.000	179	2.000	109.500	196	3.000	150.000
ГРОЦКА	111	2.500	165.000	176	2.200	285.000	180	2.500	273.570
ОБРЕНОВАЦ	93	2.000	139.000	118	2.000	100.000	174	2.550	117.000
СОПОТ	79	1.000	90.000	127	1.500	92.000	165	3.000	220.000
ВОЈДОВАЦ	113	4.000	2.210.000	118	5.000	940.000	147	7.000	550.000
ЗЕМУН	104	8.500	1.000.000	108	8.000	648.000	114	20.000	440.000
ЛАЗАРЕВАЦ	76	1.000	85.000	91	3.000	99.000	109	3.400	100.000
ЧУКАРИЦА	53	3.500	760.000	80	11.054	1.500.000	104	8.500	545.000
МЛАДЕНОВАЦ	68	4.000	100.000	77	2.000	87.000	93	6.000	90.000
СУРЧИН	50	5.000	135.000	74	8.250	190.000	83	10.000	295.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	70	5.500	700.000	63	9.500	460.000	79	15.000	400.000
ЗВЕЗДАРА	73	10.000	1.200.000	85	8.164	600.000	62	25.000	825.000
САВСКИ ВЕНАЦ	41	50.000	4.500.000	45	40.000	4.000.000	45	30.000	5.000.000
РАКОВИЦА	29	2.000	235.000	29	8.500	525.000	25	22.000	200.000

Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа									
Општина	2019			2020			2021		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ВРАЧАР	37	10.000	2.000.000	30	50.000	1.270.000	19	185.000	800.000
СУБОТИЦА	718	1.000	152.000	756	1.000	210.000	852	1.100	200.000
НОВИ САД	559	2.500	600.000	654	2.550	740.000	602	4.000	420.000
ЗРЕЊАНИН	485	1.000	85.100	529	1.000	325.000	553	1.000	130.000
СОМБОР	231	1.000	105.000	272	1.000	180.055	310	1.000	200.000
ПАНЧЕВО	257	2.000	160.000	290	2.000	300.000	279	2.000	220.000
ШАБАЦ	233	1.000	350.000	256	1.000	210.000	270	1.500	200.000
ЛОЗНИЦА	142	1.000	200.000	138	1.700	159.440	252	1.000	172.477
КИКИНДА	199	1.000	65.000	219	1.000	92.000	248	1.000	72.000
КРАГУЈЕВАЦ	185	1.000	460.000	173	1.020	208.000	241	1.020	160.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	198	2.000	135.000	203	1.500	80.000	236	2.000	210.000
ЛЕСКОВАЦ	154	1.000	80.000	211	500	122.200	224	1.000	90.000
ЧАЧАК	157	1.200	190.000	176	2.000	200.000	205	1.000	405.000
КРУШЕВАЦ	146	1.500	90.000	137	2.000	175.000	202	2.000	132.000
ИНЂИЈА	136	2.000	215.000	151	1.500	300.000	193	3.000	135.000
СТАРА ПАЗОВА	151	3.000	325.000	147	4.500	230.000	182	4.250	255.000
КРАЉЕВО	141	1.000	100.000	144	1.300	280.000	179	2.000	130.000
РУМА	150	1.850	282.400	150	1.020	150.000	163	2.550	100.000
ВАЉЕВО	135	2.000	110.000	162	1.000	150.000	156	3.000	96.000
ПИРОТ	130	1.000	66.400	148	500	80.000	145	1.000	79.000
СМЕДЕРЕВО	89	2.000	65.000	109	1.000	100.000	134	2.100	95.000
НОВИ ПАЗАР	98	3.000	890.000	120	1.000	971.500	128	3.000	450.000
ЈАГОДИНА	111	1.000	120.000	99	1.200	120.000	119	1.000	120.000
ПРОКУПЉЕ	66	1.300	40.000	69	1.020	125.000	114	1.700	85.000
ЗАЈЕЧАР	110	1.600	85.000	77	1.500	85.000	102	1.500	80.000
ПОЖАРЕВАЦ	66	1.450	145.000	93	2.000	390.000	91	1.000	100.000
ВРАЊЕ	75	1.000	136.000	88	1.300	75.000	75	3.000	120.000
БОР	40	1.900	48.000	52	2.000	61.680	70	1.700	120.000
УЖИЦЕ	60	3.000	169.000	40	5.950	115.000	70	2.800	111.000

Табела 13: Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета

Викендице

Викендице се прометују као викендица са плацем, викендица са плацем и неким другим објектом и као мешовит промет. Од укупног броја промета викендица у 2021. години, 76% су представљали промети викендица са плацем, а 24% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету. Цене прометованих викендица на територији Републике Србије у 2021. години кретале су се од 1.200 евра до 600.000 евра за викендицу на Копаонику.

Преглед купопродаја викендица по регионима у периоду од 2018. до 2021. године приказан је на графику 20, а кретање цена викендица на територији Републике Србије у 2021. години на графику 21.

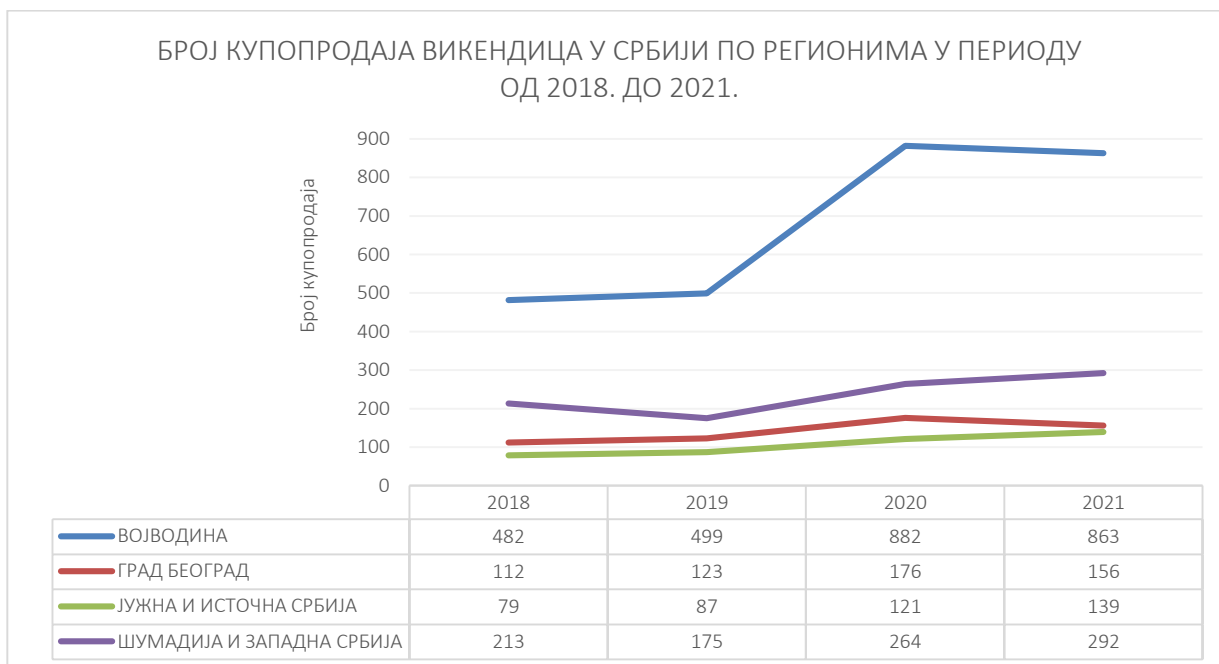


График 20: Број купопродаја викендица по регионима и кварталима у периоду од 2018. до 2021. године



График 21: Цене викендица на територији Републике Србије у 2021. години

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица у 2019, 2020. и 2021. години приказано је у табели 14.

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица									
Општина	2019			2020			2021		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ИНЂИЈА	79	1.000	40.000	176	1.500	200.000	144	2.500	62.000
НОВИ САД	38	3.500	235.000	77	3.500	111.000	69	7.000	120.000
БЕОЧИН	27	2.000	39.000	68	2.200	65.000	59	2.000	114.100
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	36	1.500	30.000	58	3.000	70.000	46	3.000	100.000
ГРОЦКА	41	7.500	65.000	57	4.000	150.000	43	7.500	75.000
ИРИГ	28	1.000	74.100	39	1.000	130.000	36	6.020	87.000
СОПОТ	28	3.500	60.000	55	2.500	114.000	35	8.000	115.000
МИОНИЦА	14	3.000	41.000	21	5.000	40.000	32	6.000	40.000

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица									
Општина	2019			2020			2021		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ЗРЕЊАНИН	20	1.700	72.000	39	1.000	22.500	27	2.500	72.000
ВАЉЕВО	14	1.700	130.000	21	1.700	187.000	22	2.000	75.000
СУБОТИЦА	20	2.800	25.000	19	5.000	20.000	21	5.000	35.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18	1.250	9.900	16	4.000	31.000	18	5.000	22.000
АЛИБУНАР	15	4.800	19.900	23	3.500	36.000	18	2.000	35.000
ГОЛУБАЦ	14	1.700	20.000	14	3.000	28.000	17	7.000	40.000
РАШКА	9	2.500	36.000	13	3.400	21.000	16	12.700	600.000
ЧАЈЕТИНА	22	4.700	580.000	25	4.000	253.000	14	50.000	170.000
БАРАЈЕВО	13	7.000	43.800	10	9.500	40.000	14	9.500	37.000
БЕЛА ЦРКВА	7	5.000	22.200	16	3.400	49.000	13	3.500	29.500

Табела 14: Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Грађевинско земљиште се прометује као неизграђено или изграђено грађевинско земљиште. У значајном проценту од око 27% прометује са неком другом врстом земљишта нпр. пољопривредним, осталим и др. или као мешовит промет са неком другом врстом непокретности и ови промети не садрже цене појединачних непокретности.

Грађевинско земљиште у 2021. години се прометовало у 43% са површином у промету од 2 до 10 ари, у 46% са површином у промету преко 10 ари, затим 7 % чине промети са површином до 2 ара и 4% чине промети преко једног хектара.

Цене прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије имају широк распон који је посебно изражен код грађевинског земљишта намењеног за стамбено–пословну градњу, и крећу се од 10 EUR/ар до преко 100.000 EUR/ар.

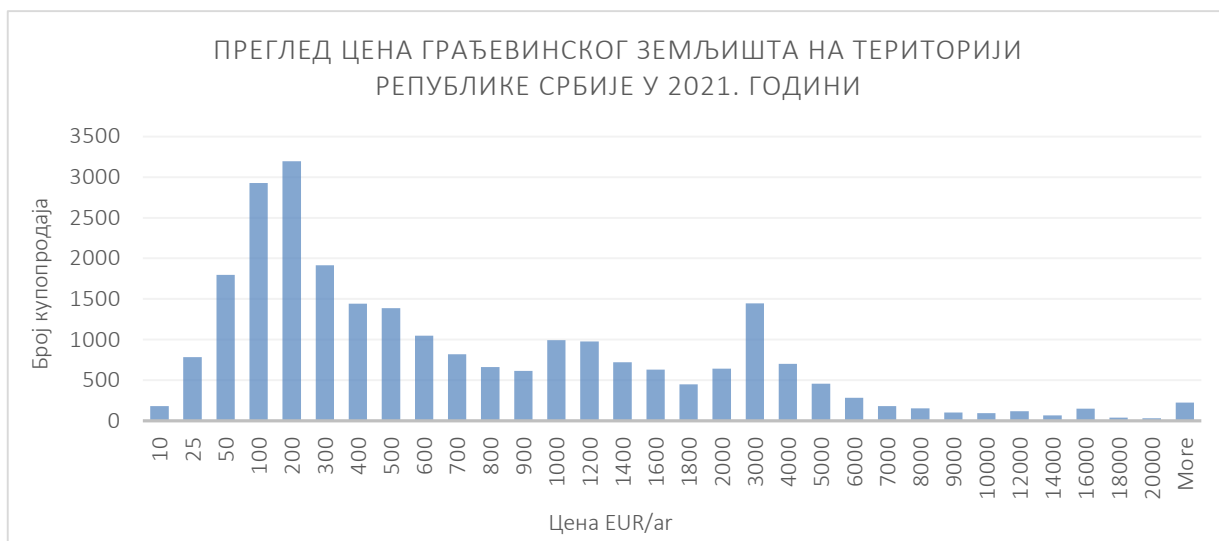


График 22: Преглед цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије у 2020. години

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта у 2021. години, приказано је у табели 15.

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта									
Општина	2019			2020			2021		
	Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
НОВИ САД	649	27	103.080	901	29	42.550	1.254	39	35.238
СОПОТ	182	20	949	522	12	1.309	683	23	3.200
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	201	95	27.466	490	39	25.890	619	60	17.391
ГРОЦКА	321	39	18.710	464	17	6.221	567	23	11.853
ИНЂИЈА	246	19	3.356	408	32	2.225	509	21	16.547
НОВИ ПАЗАР	322	49	54.600	409	41	15.229	499	50	39.604
ВАЉЕВО	140	50	4.100	392	15	5.885	491	27	12.500
КРАГУЈЕВАЦ	228	26	15.780	340	16	12.030	487	14	36.752
ЧАЈЕТИНА	185	40	54.030	315	48	18.750	453	50	51.418
ШАБАЦ	255	18	7.080	310	11	5.850	438	24	7.752

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта									
Општина	2019			2020			2021		
	Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ЧАЧАК	158	26	15.910	267	17	6.988	419	15	15.878
СУРЧИН	274	121	13.900	345	63	9.684	417	69	16.224
СУБОТИЦА	228	28	4.050	276	22	5.363	406	20	21.044
КРАЉЕВО	213	23	9.080	278	22	3.440	401	19	6.858
ЛОЗНИЦА	150	16	6.490	219	21	4.830	392	17	3.917
ВОЖДОВАЦ	210	91	99.260	289	66	38.070	387	57	63.691
ЗЕМУН	214	127	47.750	259	67	18.051	369	67	40.293
ЧУКАРИЦА	225	62	40.000	256	42	20.000	368	33	51.163
БАЈИНА БАШТА	107	38	4.020	285	19	3.000	356	21	3.819
ОБРЕНОВАЦ	158	16	21.740	201	11	3.503	348	17	3.937
СТАРА ПАЗОВА	174	93	5.942	208	79	5.503	329	101	12.000
МЛАДЕНОВАЦ	165	11	10.000	237	11	23.700	315	14	7.576
БАРАЈЕВО	115	26	2.344	257	29	1.458	314	20	2.933
ЛЕСКОВАЦ	140	30	3.333	234	16	3.007	306	21	3.401
СМЕДЕРЕВО	178	48	2.907	196	20	5.376	290	26	5.225
КРУШЕВАЦ	126	20	2.780	200	17	9.192	262	18	18.333
ЈАГОДИНА	163	14	5.940	178	11	8.160	254	13	7.802
ПАНЧЕВО	139	35	9.900	208	26	4.027	250	23	10.000
ЗРЕЊАНИН	152	10	11.340	160	19	5.205	244	15	7.820
УЖИЦЕ	68	24	14.670	156	40	2.988	220	25	3.008
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	126	44	2.264	165	32	4.148	202	29	2.066

Табела 15: Кретање цена грађевинског земљишта

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта катастарске културе њива на територији Републике Србије срачунати су на основу серија података за период од 2019. до 2021. године. Укупан сет података обухвата 52.733 купопродаја. Анализе су вршене за територију Републике Србије по окрузима. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, и то у валути EUR по хектару. Највише цене су заступљене на територији Јужнобачког округа, а најниже у Зајечарском округу.

Обрада података је вршена кроз повезивање података из РЦН-а са подацима катастра непокретности, чиме су из обраде изузете купопродаје парцела које се налазе у грађевинском подручју и парцеле на којима се налазе изграђени објекти. Вршене су и анализе цена и површина прометованих непокретности. Минимална површина у промету која је коришћена у анализи је 10 ари. За рачунање статистичких параметара укупно је било 50.337 купопродаја од чега је у 2021. години било 17.467 купопродаја. Статистички параметри су, након искључивања екстремних цена, прорачунати на узорку који чини 95,5% од укупног броја података.

Просечна површина у промету – култура њива у 2021. години за подручје Републике Србије је око 1.2 хектара, где је у групи од 10-50 ари – 32% података, од 50 ари – 2.5 хектара – 59% података и преко 2.5 хектара – 9% података. Просечна површина у промету по регионима је: 1.7 хектара на подручју Војводине, 90 ари на подручју града Београда, 77 ари на подручју Шумадије и Западне Србије и 60 ари на подручју Јужне и Источне Србије.

Просечна цена (медијана) пољопривредног земљишта - култура њива на подручју Републике Србије у 2021. години је око 6.800 EUR/ха. Цене се крећу у распону од испод 350 EUR/ха до преко 41.000 EUR/ха, од чега је 93% података у распону од 900 до 18.000 EUR/ха.

На већини аналитичких подручја, а највише на подручју округа који припадају региону Јужне и Источне Србије, преовлађују цене ближе доњој граници па расподеле података имају асиметричан облик, односно показују десну искошеност. Подаци са тржишта непокретности показују хомогеност готово за све округе у Војводини, док је за остале округе хомогеност слабија (коэффициент варијације изнад 50%).

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта за културу њива на подручју Републике Србије бележи се раст цена у 2021. години од 3% у односу на 2020. годину.

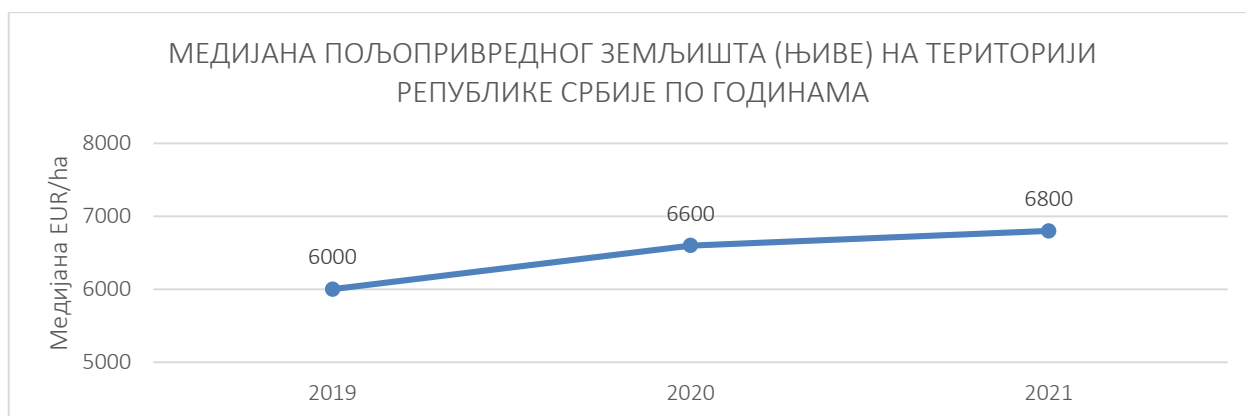


График 23: Медијана цена пољопривредног земљишта за културу њива у валути EUR/ха за подручје Републике Србије по годинама

На појединим подручјима, се бележи значајнији раст цена али је то одраз посебних утицаја (Коридори Србије, инвестициона улагања, и др.). Статистички параметри цена приказани су у табели 16 и графички приказ медијане цена за њиве дат је на слици 2.

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
<i>Севернобачки округ</i>							
2019	9.650	9.400	10.450	2.050	18.650	24	820
2020	9.550	9.350	10.000	2.150	19.550	22	748
2021	9.750	9.650	10.450	1.700	20.950	23	855
<i>Севернобанатски округ</i>							
2019	7.200	7.300	7.000	950	16.800	46	1.195
2020	7.300	7.300	8.700	1.000	18.100	46	1.058
2021	7.400	7.550	8.700	1.000	20.900	46	1.086
<i>Средњобанатски округ</i>							
2019	6.950	6.900	10.000	700	18.000	41	1.659
2020	7.150	7.100	8.700	750	18.900	39	1.320
2021	7.150	7.100	8.700	750	19.550	42	1.521
<i>Западнобачки округ</i>							
2019	8.300	8.300	10.000	1.300	16.000	38	1.209
2020	8.550	8.500	8.700	1.050	18.000	37	1.052
2021	9.350	9.500	8.700	1.100	24.350	39	1.121
<i>Јужнобанатски округ</i>							
2019	6.100	6.400	5.200	800	16.950	47	1.822
2020	6.750	7.050	15.000	950	17.900	46	1.755
2021	7.200	7.550	6.950	850	22.950	48	2.054
<i>Сремски округ</i>							
2019	8.350	8.600	10.450	1.550	19.250	43	1.594
2020	8.750	9.300	10.450	1.500	27.500	46	1.639
2021	8.850	9.800	3.400	1.550	40.950	54	1.732
<i>Јужнобачки округ</i>							
2019	10.250	10.200	13.900	2.000	22.250	37	1.941
2020	10.450	10.500	12.150	1.900	27.900	38	1.839
2021	11.550	11.600	13.900	1.700	39.750	40	1.972
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
<i>Поморавски округ</i>							
2019	2.800	3.350	2.500	700	12.000	64	520
2020	3.000	3.500	5.000	800	11.250	61	395
2021	2.700	3.350	3.000	650	16.200	70	586
<i>Шумадијски округ</i>							
2019	3.000	3.750	4.000	750	13.650	68	466
2020	3.150	4.050	2.000	700	15.450	72	469
2021	3.300	4.100	5.000	600	16.650	70	564

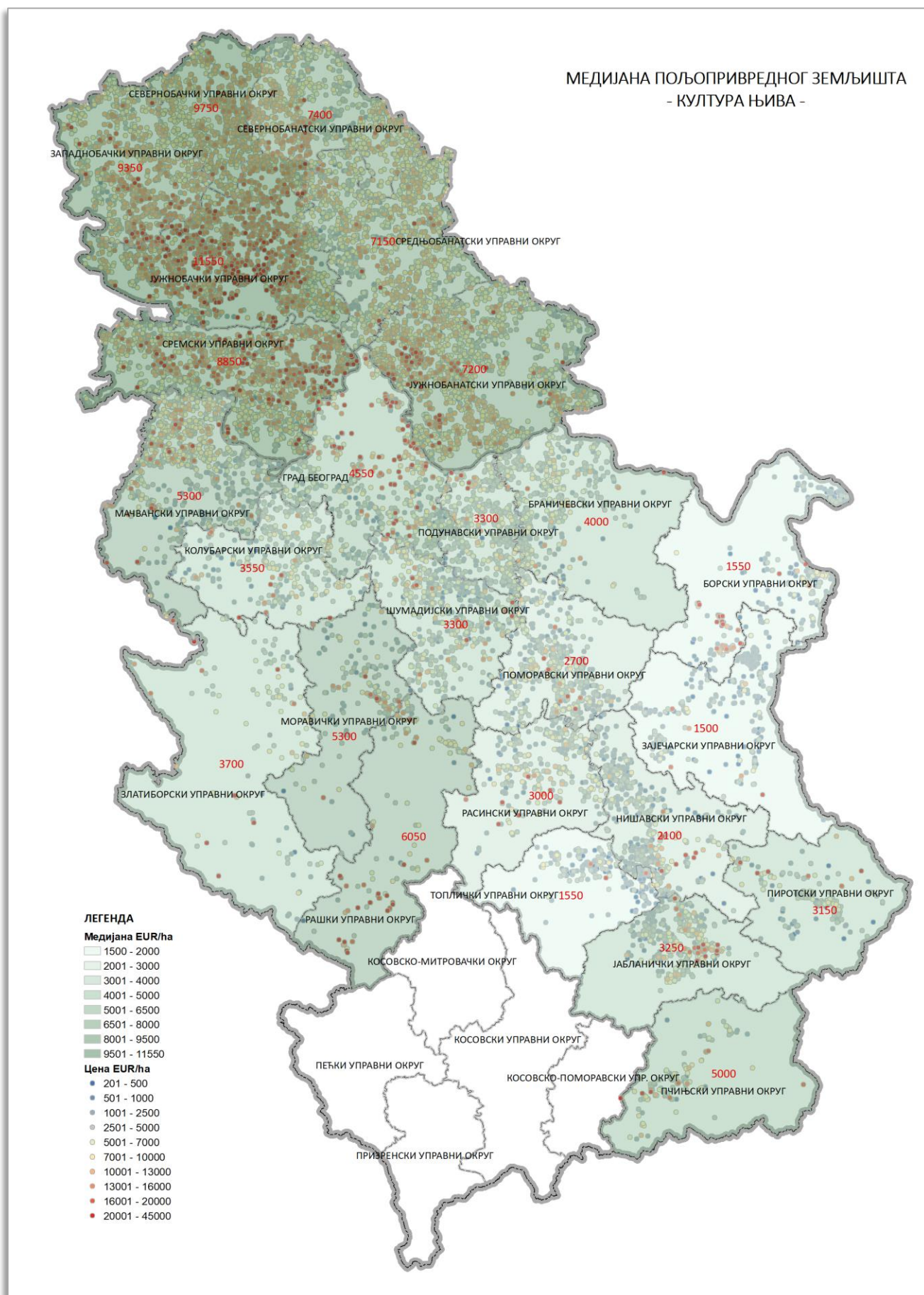
Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
<i>Колубарски округ</i>							
2019	3.150	4.000	3.000	800	14.950	70	414
2020	3.500	4.100	5.000	850	14.900	62	382
2021	3.550	4.200	10.000	750	15.050	66	330
<i>Мачвански округ</i>							
2019	4.600	5.050	10.000	750	15.000	59	868
2020	4.950	5.500	5.000	700	16.050	59	809
2021	5.300	5.950	10.000	650	16.950	59	823
<i>Расински округ</i>							
2019	2.850	3.350	5.000	800	10.000	59	296
2020	3.300	3.850	1.400	800	11.400	61	270
2021	3.000	3.950	2.550	700	12.400	66	334
<i>Златиборски округ</i>							
2019	3.700	4.500	3.250	900	11.900	61	109
2020	4.300	4.950	10.000	900	13.100	60	93
2021	3.700	4.400	5.000	1.000	12.200	60	83
<i>Моравички округ</i>							
2019	3.000	3.850	4.000	800	10.600	64	182
2020	3.550	4.800	5.000	750	15.450	77	172
2021	3.450	5.200	5.000	850	15.700	80	175
<i>Рашки округ</i>							
2019	4.900	7.100	4.700	1.250	22.550	82	89
2020	5.300	6.950	1.750	1.750	19.950	64	86
2021	6.050	9.200	10.000	1.700	35.000	84	127
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
<i>Пчињски округ</i>							
2019	4.700	5.300	10.000	1.150	10.200	51	102
2020	4.950	5.450	5.000	1.300	10.200	46	109
2021	5.000	5.700	2.550	1.050	15.200	56	110
<i>Топлички округ</i>							
2019	2.000	2.200	500	450	6.000	62	244
2020	1.600	2.100	2.000	400	9.900	82	186
2021	1.550	2.100	1.300	350	9.900	83	192
<i>Подунавски округ</i>							
2019	3.200	3.850	5.000	800	10.650	55	431
2020	3.150	4.000	3.000	800	13.150	57	380
2021	3.300	3.950	5.000	850	14.300	58	469
<i>Пиротски округ</i>							
2019	3.200	3.550	1.550	850	10.950	56	177
2020	3.200	3.650	1.700	800	12.050	63	176
2021	3.150	3.500	4.000	600	11.400	56	192
<i>Јабланички округ</i>							

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
2019	3.600	4.250	5.000	700	12.350	64	413
2020	3.400	4.200	5.000	750	13.750	69	343
2021	3.250	4.150	5.000	800	14.650	66	394
Зајечарски округ							
2019	1.200	1.600	1.200	400	6.000	64	318
2020	1.200	1.650	1.200	400	5.650	70	242
2021	1.500	2.000	2.000	350	10.200	83	330
Браничевски округ							
2019	3.550	3.850	3.000	750	11.550	56	445
2020	3.650	4.100	3.000	700	13.400	59	328
2021	4.000	4.300	4.000	700	15.150	56	491
Нишавски округ							
2019	2.000	2.700	8.000	500	10.500	74	464
2020	1.900	2.700	8.000	450	11.000	87	363
2021	2.100	2.850	3.000	400	15.050	83	465
Борски округ							
2019	1.800	2.100	1.500	400	7.000	72	158
2020	1.400	1.700	1.500	400	6.200	70	133
2021	1.550	2.000	5.000	400	7.350	70	171
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
2019	4.000	5.450	3.000	1.000	21.850	76	500
2020	4.700	5.750	10.000	1.000	20.300	74	508
2021	4.550	7.100	10.000	950	33.350	93	618

Табела 16: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

* На подручју Борског округа на територији катастарских општина Бучје, Слатина, Брестовац, Доња бела река, Кривељ и Прахово у периоду од 2019 – 2021. године забележен је значајан број купопродаја пољопривредног земљишта у распону цена од 6.000 до преко 20.000 EUR/ha, а које нису укључене у израчун статистичких параметара овог округа јер су реализоване за посебне намене (за потребе ширења рудника и хемијске индустрије Прахово).

НАПОМЕНА: Обрачун статистичких параметара цене пољопривредног земљишта 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.



Слика 2: Медијана цена пољопривредног земљишта - култура њива за 2021. годину

Највеће средње вредности цена пољопривредног земљишта у 2021. години су на подручју општина Нови Сад, Врбас, Бачка Паланка, Ада, Србобран, Бечеј, Оџаци, Жабалъ, Кула, Суботица, Бачка Топола и др. Статистички параметри цена по општинама са највећим бројем података за 2021. годину приказани су у табели 17.

Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
АДА	12.200	11.900	10.500	4.050	20.900	27	92
АЛИБУНАР	6.300	6.500	6.950	950	15.150	43	283
БАЧКА ПАЛАНКА	12.300	12.550	13.900	2.800	26.800	33	298
БАЧКА ТОПОЛА	9.650	9.550	8.700	3.050	20.942	22	384
БЕЧЕЈ	11.050	11.050	12.150	3.400	21.700	30	262
ВРБАС	12.350	12.700	13.900	6.300	22.750	24	222
ВЕЛИКА ПЛАНА	3.200	3.750	4.950	900	11.700	53	185
ЖАБАЛЪ	10.250	10.350	6.000	2.300	21.150	41	253
ЗРЕЊАНИН	6.900	6.900	10.450	1.000	16.050	46	598
КИКИНДА	7.800	7.600	8.700	1.100	17.000	34	378
КОВАЧИЦА	8.750	9.650	8.600	2.150	21.800	41	258
КУЛА	10.000	10.150	14.000	2.000	17.650	31	215
КРУШЕВАЦ	4.300	5.000	10.000	850	15.350	58	125
ЛЕСКОВАЦ	3.900	4.800	5.000	800	17.250	72	296
НОВИ БЕЧЕЈ	6.650	6.750	4.500	1.200	15.900	43	288
НОВИ САД	12.850	13.400	17.000	3.800	33.150	35	325
ОЏАЦИ	10.850	10.850	7.400	2.300	24.350	36	297
ПАНЧЕВО	7.550	8.050	8.700	1.900	16.650	41	466
РУМА	7.200	8.200	3.400	2.050	21.950	52	404
СОМБОР	8.700	9.050	8.700	1.950	21.950	35	472
СРБОБРАН	12.200	10.000	12.150	3.900	17.500	23	150
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	8.700	9.500	13.900	2.300	23.170	44	344
СУБОТИЦА	9.900	9.900	10.450	1.700	18.900	23	366
ШАБАЦ	6.850	6.850	10.000	1.000	18.600	51	330
ШИД	7.800	8.250	5.500	2.000	32.000	51	241

Табела 17: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

НАПОМЕНА: У подацима из извештајног периода може доћи до одређених измена због процеса контроле и верификације података из уговора о промету непокретности достављених од стране органа овере као и због редовног ажурирања база и регистра – извора података.