



# ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ПРВО ПОЛУГОДИШТЕ 2024.



Октобар 2024.

## САДРЖАЈ

САДРЖАЈ .....	II
РЕЗИМЕ.....	2
ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА .....	3
АКТИВНОСТ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2024. ГОДИНЕ.....	4
ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ .....	7
ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ .....	7
Начин плаћања – кредитна средства.....	11
Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности .....	13
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ .....	14
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ .....	17
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА.....	18
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА.....	20
ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ.....	21
ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ.....	22
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ .....	23
Викендице .....	24
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	26
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА .....	28

## РЕЗИМЕ

Тржиште непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2024. године показује стабилну динамику са 3,4 милијарде евра укупне вредности промета, што је раст од 3,9% у односу на прво полугодиште 2023. године и са 60.154 купопродајних уговора, што је незнатно повећање од 0,2% у односу на исти период прошле године. У овом периоду дошло је и до наставка умереног раста цена станова са годишњом стопом раста од 4,68%<sup>1</sup>.

У првој половини ове године забележен је опоравак куповине непокретности уз коришћење кредита у односу на претходну годину. Укупно 8% уговора о промету непокретности финансирано је кредитом, што је за 1 процентни поен више него лане, при чему су највећим делом ових средстава куповани станови. У 20% уговора о куповини станова забележено је кредитно плаћање, што је пораст у поређењу са 18% прошле године.

Највећи део укупне вредности промета на тржишту непокретности инвестиран је у станове, са износом од 1,8 милијарди евра и уделом од 54% укупно прометоване вредности. За куповину кућа издвојено је 273,8 милиона евра (8%), за грађевинско земљиште 261,5 милиона евра (8%), за пословне просторе 150 милиона евра (4,5%), а за пољопривредно земљиште 117,5 милиона евра (3,5%).

Град Београд доминира у укупној вредности прометованих станова са уделом од 57%. Поред тога, Београд има највеће учешће у вредности прометованих гаражних простора (69%), пословних простора (57%) и грађевинског земљишта (51%). С друге стране, регион Војводине предњачи у вредности промета пољопривредног земљишта са уделом од 69%, као и у промету кућа (40%) и викендица (50%).

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду је канцеларија са највећим бројем достављених купопродајних уговора у првом полугодишту 2024. године – 998, док је канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 141,7 милиона евра.

У првој половини 2024. године, станови и пољопривредно земљиште бележе раст и у броју купопродајних уговора и у вредности тржишта. Вредност прометованог пољопривредног земљишта порасла је за 11,3% уз повећање броја уговора за 2,3%, док су код станова забележени раст броја уговора од 3,7% и повећање вредности тржишта за 2,6%. Гаражни простори су имали благо повећање у броју уговора (1,0%), али са падом вредности промета од 6,4%. Сегмент кућа је забележио благо смањење броја уговора (-1,7%) уз пораст вредности од 6,6%. Највећи пад забележен је код пословних простора, са смањењем броја уговора за 9,0% и падом вредности промета од 15,2% међугодишње.

Када је реч о највишим ценама прометованих непокретности у Србији у првом полугодишту 2024. године најскупљи квадрат стана продат је по цени од 10.350 евра у Београду на локацији „Београд на води“, док је највећа сума издвојена за стан у Београду износила 1.226.888 евра. Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 3.182.000 евра, док је најскупље гаражно место плаћено 73.000 евра на београдској општини Врачар. Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на београдској општини Врачар за 11.500 евра, а највиша постигнута цена пословног простора је 3.098.790 евра. Најскупље пољопривредно земљиште у Републици Србији у првом полугодишту 2024. године за које је издвојено 2,2 милиона евра прометовано је на територији општине Палилула (Град Београд).

Објављивањем извештаја о стању на тржишту непокретности у овом и другим публикацијама Републичког геодетског завода (РГЗ), као и података из Регистра цена непокретности, РГЗ настоји да допринесе већој транспарентности и бољем функционисању самог тржишта, али и да помогне свим доносиоцима одлука у вези са стратешким питањима у области непокретности.

<sup>1</sup> Извештај о РГЗ индексу цена станова за друго тромесечје 2024, на сајту [www.rgz.gov.rs](http://www.rgz.gov.rs)

## ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

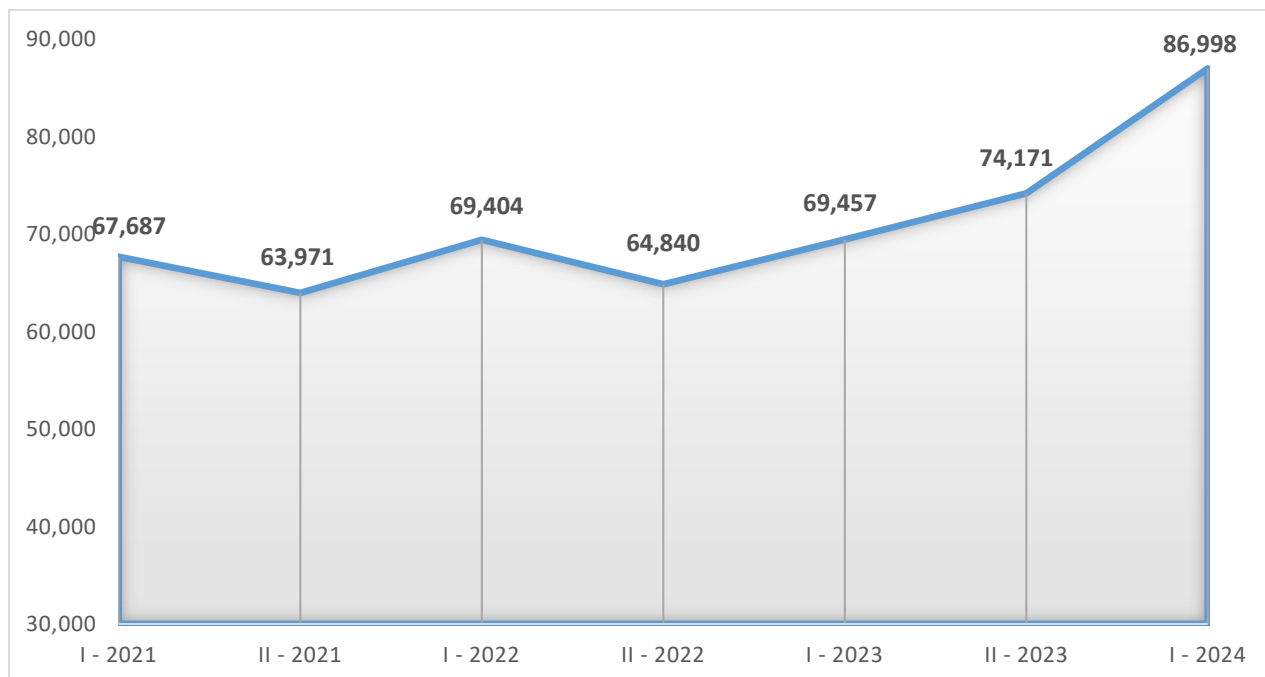
Транспарентно тржиште је основ за здраву и фер конкуренцију на тржишту непокретности. Доприноси стабилности и смањењу турбуленција, односно саморегулацији тржишта, али и већој сигурности учесника на тржишту. Поред тога, транспарентност омогућава професијама чије је пословање везано за тржиште непокретности 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 (РЦН) и публикавањем извештаја са тржишта непокретности.

Подацима из РЦН-а са графичком презентацијом се може приступити преко веб 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/извештаји-о-стању-на-тржишту-непокретности>.

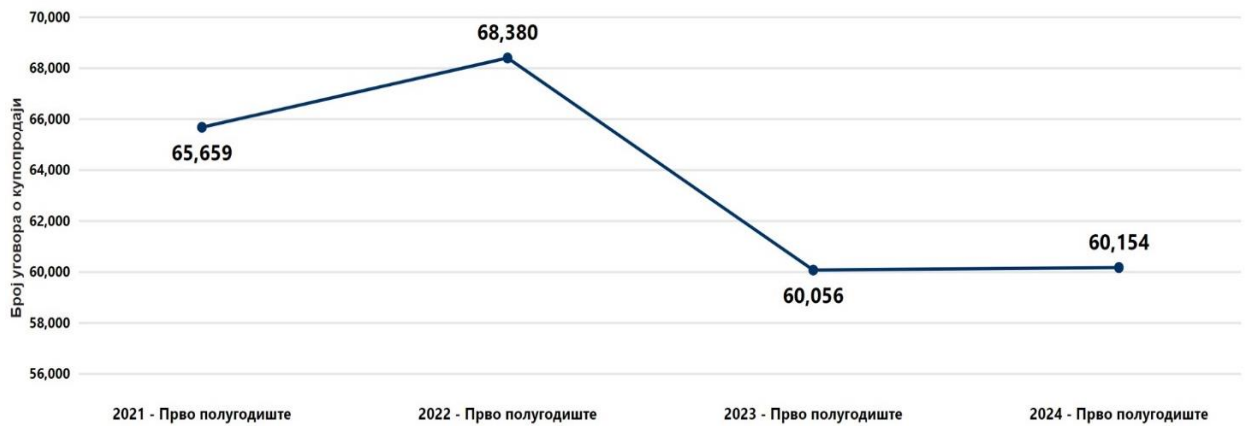
Број регистрованих прегледа података на веб страници РЦН-а показује заинтересованост интересних група и јавности за праћење тржишта непокретности. Од јануара 2020. године подаци из РЦН-а су прегледани 604.137 пута. Током првог полугодишта 2024. године било је 86.998 прегледа са месечним просеком од 14.500, с тим да је највећи број прегледа био у месецу јуну 16.547. Број прегледа података из РЦН-а у првом полугодишту 2024. године је за 25% већи у односу на прво полугодиште претходне године. *График 1* даје приказ прегледа података из РЦН-а.



*График 1: Приказ броја прегледа РЦН података на интернет страници*

## АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2024. ГОДИНЕ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодшту 2024. године био је 60.154, што је за 0,2% више у односу на прво полугодиште 2023. године (График 2).



**Напомена:** Уговори који садрже више непокретности територијално распоређених у више региона у укупном збиру за Републику Србију се рачунају само једном.

График 2: Број уговора о купопродаји непокретности у Републици Србији у првом полугодшту у последње четири године

График 3 приказује број уговора о купопродаји непокретности по регионима у првом полугодшту у последње четири године а Табела 1 број уговора о купопродаји по регионима и месецима.

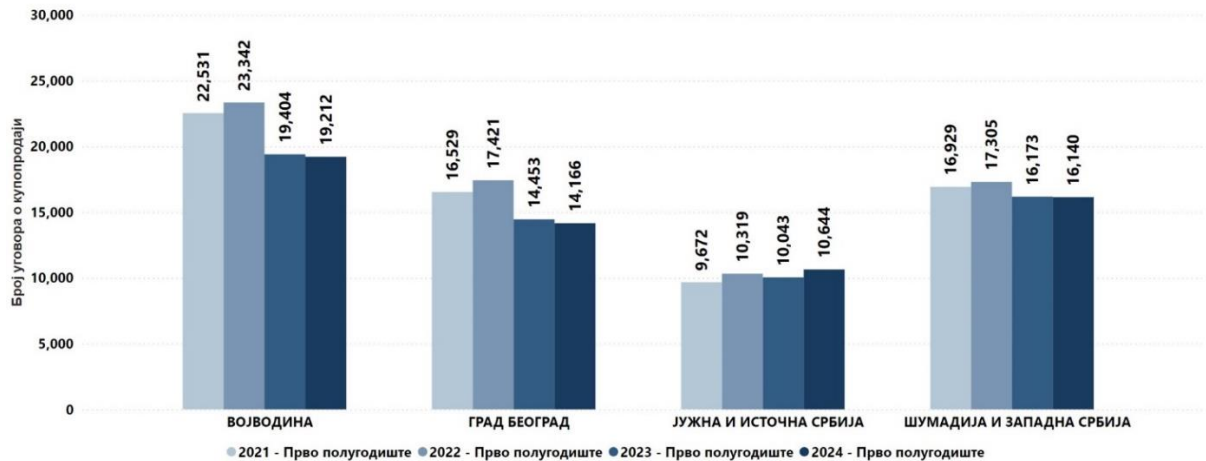


График 3: Број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодшту у последње четири године

РЕГИОН	Јануар	Фебруар	Март	Април	Мај	Јун
ВОЈВОДИНА	2,554	3,068	3,608	3,666	3,219	3,097
ГРАД БЕОГРАД	1,755	2,203	2,768	2,711	2,357	2,372
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	1,481	1,821	2,016	2,028	1,685	1,613
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	2,357	2,722	2,900	3,190	2,573	2,398
<b>РЕПУБЛИКА СРБИЈА</b>	<b>8,147</b>	<b>9,814</b>	<b>11,292</b>	<b>11,595</b>	<b>9,834</b>	<b>9,480</b>

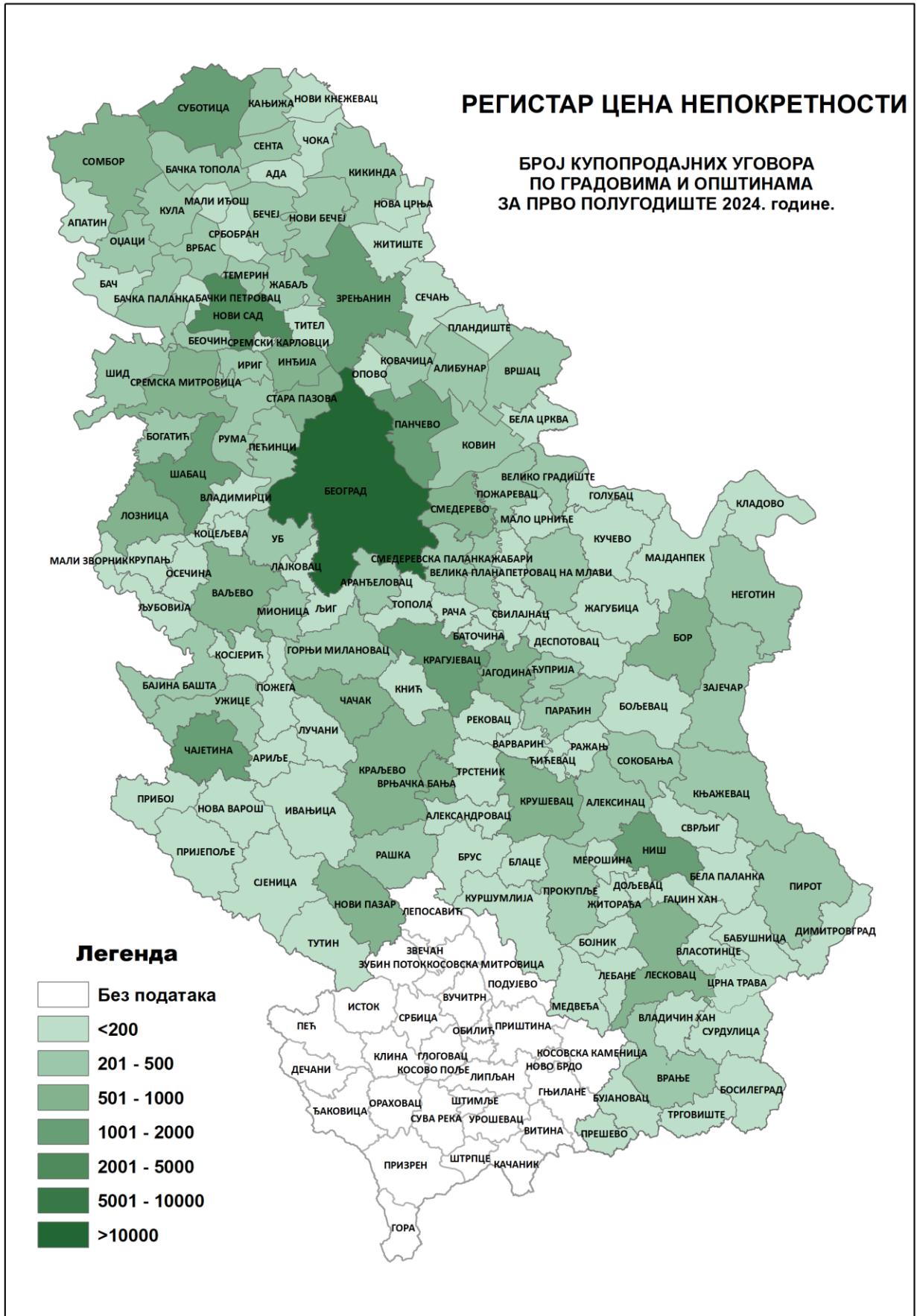
Табела 1: Месечни број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодшту 2024.године<sup>2</sup>

<sup>2</sup>Постоји незнатан број регистрованих уговора у којима је наведен промет непокретности из два или више различитих региона

Највећи број купопродајних уговора у првом полугодишту 2024. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Основног суда у Новом Саду (територије града Новог Сада и општина Бачки Петровац, Беочин, Жабаљ, Сремски Карловци, Темерин и Тител) – 5.448, док је највећи обим новчаних средстава на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) у износу од 737 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду је канцеларија са највећим бројем достављених купопродајних уговора у првом полугодишту 2024. године – 998, док је канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 141,7 милиона евра.

*Слика 1* приказује број уговора о купопродаји непокретности по градовима и општинама у првом полугодишту 2024. године.



Слика 1: Број уговора о купопродаји непокретности по градовима и општинама у првом полугодишту 2024. године

## ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

### ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2024. године износио је 3,4 милијарде евра, што је за 3,9% више у односу на исти период претходне године.

Највеће учешће у обиму новчаних средстава остварено је на тржишту непокретности у Граду Београду у износу од 1.607,7 милиона евра (47,8%), затим у Војводини 928,6 милиона евра (27,6%), у Шумадији и Западној Србији 524,2 милиона евра (15,6%) и у Јужној и Источној Србији 301,3 милиона евра (9%).

Вредности тржишта непокретности у Републици Србији и по регионима у првом полугодишту у последње четири године приказане су графички (График 4 и График 5).

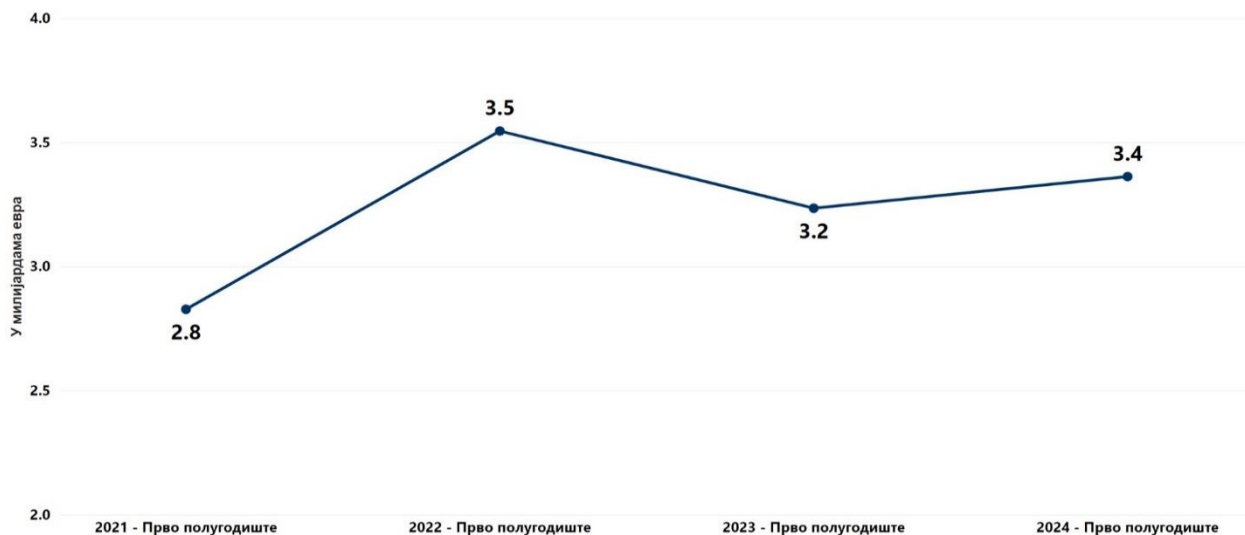


График 4: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у првом полугодишту у последње четири године

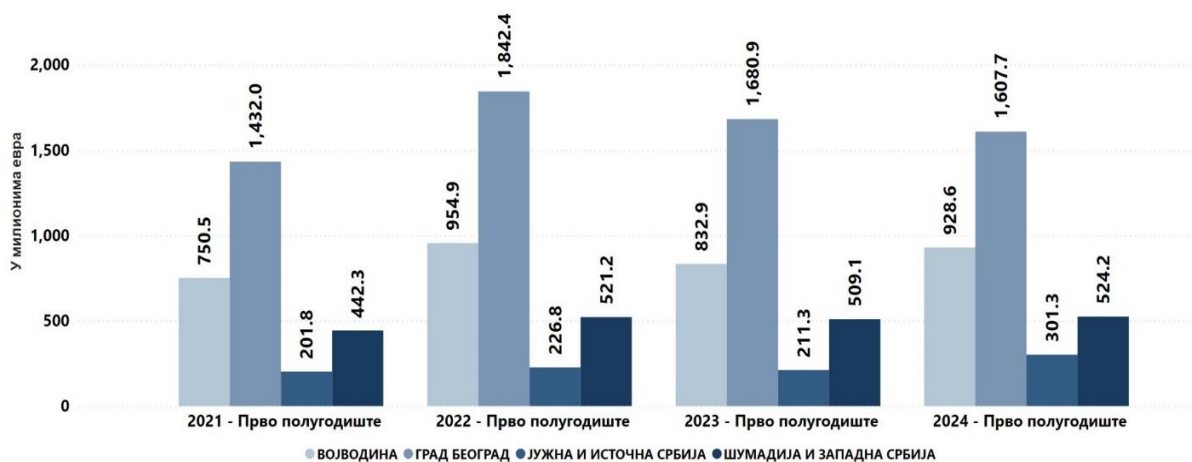
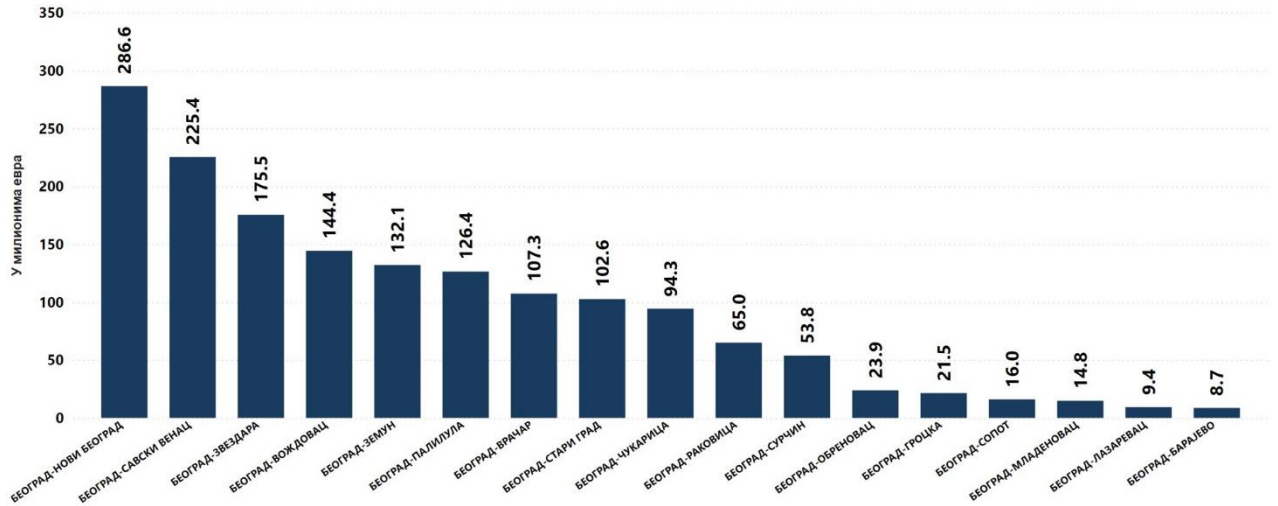


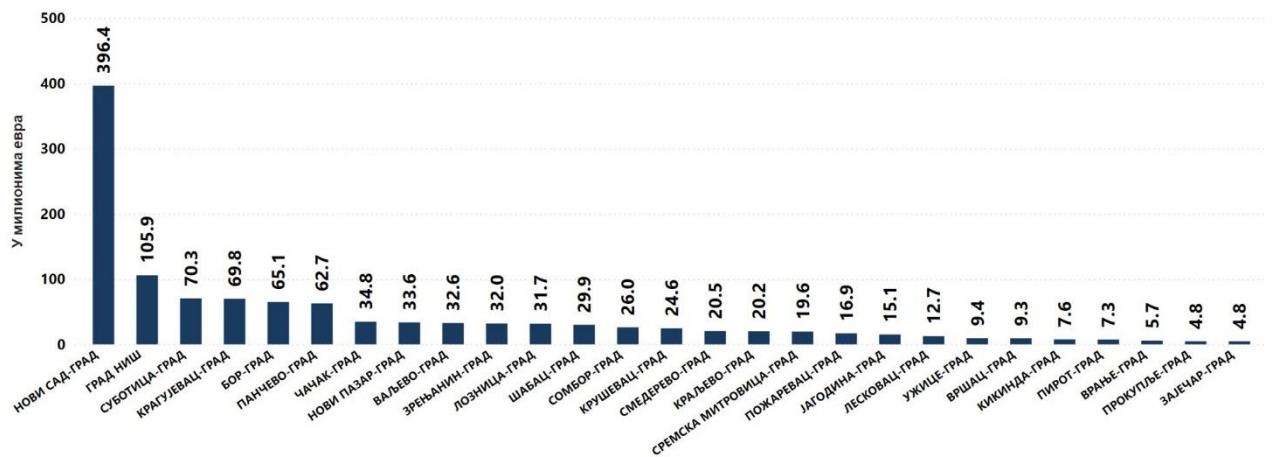
График 5: Вредност тржишта непокретности по регионима у првом полугодишту у последње четири године (у милионима евра)



Вредност тржишта непокретности у Граду Београду у првом полугодшту 2024. године износила је 1,6 милијарди евра. *График 6* приказује вредности тржишта непокретности по градским општинама Града Београда у првом полугодшту 2024. године, а *График 7* вредност тржишта непокретности за остале градове у Србији у првом полугодшту 2024. године.



*График 6: Вредност тржишта непокретности у градским општинама Града Београда у првом полугодшту 2024. године*



*График 7: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по градовима у првом полугодшту 2024. године*

*График 8* и *График 9* приказују процентуални удео у вредности тржишта непокретности по врстама/подврстама непокретности за прво полугодште 2023. и 2024. године.

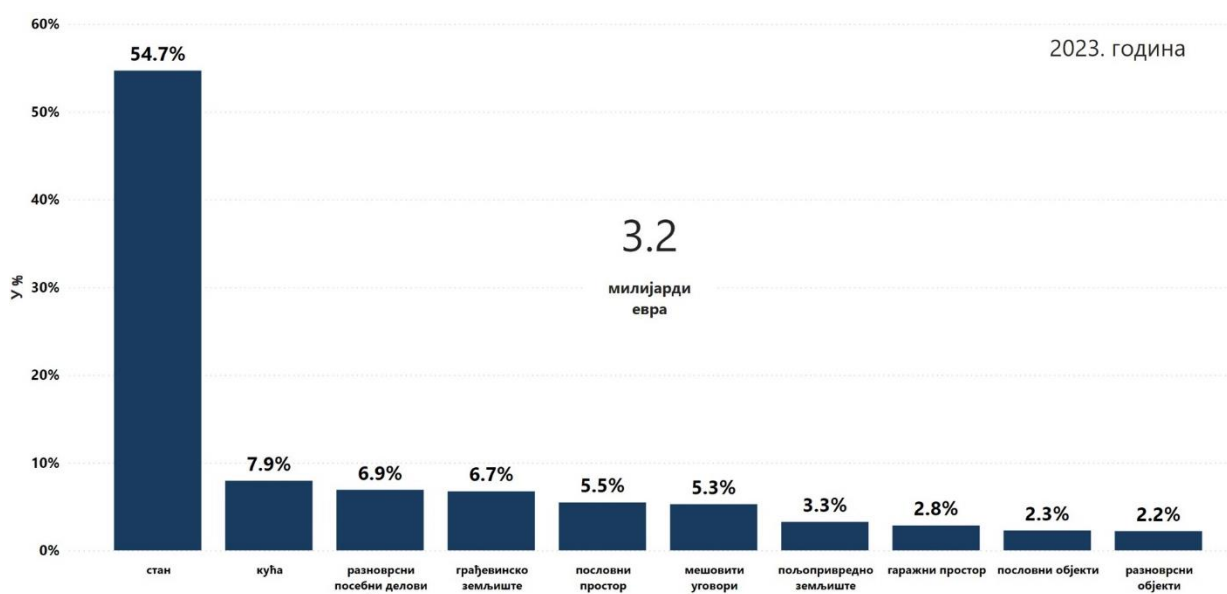


График 8: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у првом полугодју 2023. године

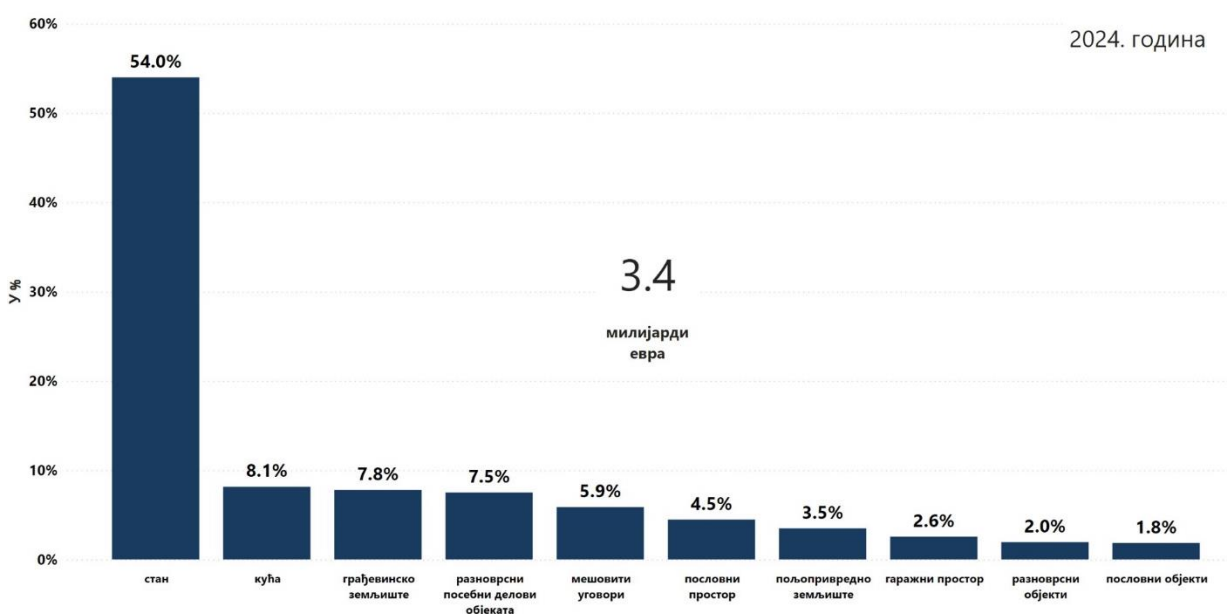


График 9: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у првом полугодју 2024. године

**Напомена:** На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној вредности тржишта непокретности у првом полугодју 2023. и 2024. године. „Разноврсни посебни делови објеката“ 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.

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по регионима и врстама/подврстама непокретности у првом полуугодишту 2024. године						
Врста/подврста непокретности		ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	Укупно
		у хиљадама EUR				
земљиште	грађевинско земљиште	64.151	132.913	20.846	43.603	261.512
	пољопривредно земљиште	81.231	10.884	11.038	14.297	117.451
	шуме	445	458	3.110	2.207	6.220
	остало земљиште	1.186	1.285	1.238	2.628	6.336
	водно земљиште	0	0	16	171	187
	промет разноврсног земљишта <sup>3</sup>	8.783	1.713	2.992	6.307	19.795
	<b>укупно (земљиште)</b>	<b>155.796</b>	<b>147.253</b>	<b>39.241</b>	<b>69.212</b>	<b>411.502</b>
објекти	кућа	109.317	75.085	35.893	53.501	273.796
	викендица	5.919	2.668	1.068	2.239	11.895
	стамбена зграда са више станова	2.757	1.536	556	3.474	8.323
	пословни објекти	18.806	26.667	8.813	7.812	62.097
	индустријски објекти и складишта	6.665	532	1.966	1.227	10.391
	пољопривредни објекти	3.296	50	480	149	3.975
	објекти посебне намене	130	0	43	449	622
	остали објекти	422	882	328	472	2.104
	гараже	217	306	106	48	677
	помоћни објекат	3.589	3.322	1092	1.826	9.829
	разноврсни објекти	35.210	16.134	7.019	7.250	65.613
	<b>укупно (објекти)</b>	<b>186.329</b>	<b>127.181</b>	<b>57.364</b>	<b>78.448</b>	<b>449.322</b>
посебни делови објекта	стан	405.169	1.034.393	112.119	263.230	1.814.911
	пословни простор	28.329	85.832	6.841	29.126	150.128
	гаражни простор	16.734	59.481	2.079	7.747	86.041
	остало	40	144	10	247	440
	индустријски простор	50	0	51	0	101
	разноврсни посебни делови објеката	65.524	119.313	20.474	46.665	251.976
	<b>укупно (посебни делови објеката)</b>	<b>515.846</b>	<b>1.299.164</b>	<b>141.574</b>	<b>347.014</b>	<b>2.303.597</b>
мешовити уговори		70.627	34.079	63.120	29.570	197.396
<b>укупно</b>		<b>928.598</b>	<b>1.607.677</b>	<b>301.298</b>	<b>524.244</b>	<b>3.361.817</b>

Табела 2: Вредност тржишта непокретности по регионима и врстама/подврстама непокретности у првом полуугодишту 2024. године (у хиљадама евра)

Највеће учешће у новчаној суми прометованих станова има Град Београд са 57%. Поред станова, Град Београд има највеће учешће и у вредности прометованих гаражних простора 69%, пословних простора 57% и грађевинског земљишта 51% (Табела 2).

Регион Војводине има највеће учешће у новчаној суми прометованог пољопривредног земљишта са 69%, кућа 40% и викендица са 50% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије (Табела 2).

<sup>3</sup> „промет разноврсног земљишта“ представља промет више врста земљишта у једном уговору, за које нису дате појединачне цене земљишта (на пример: једним уговором и ценом је продато грађевинско и пољопривредно земљиште)

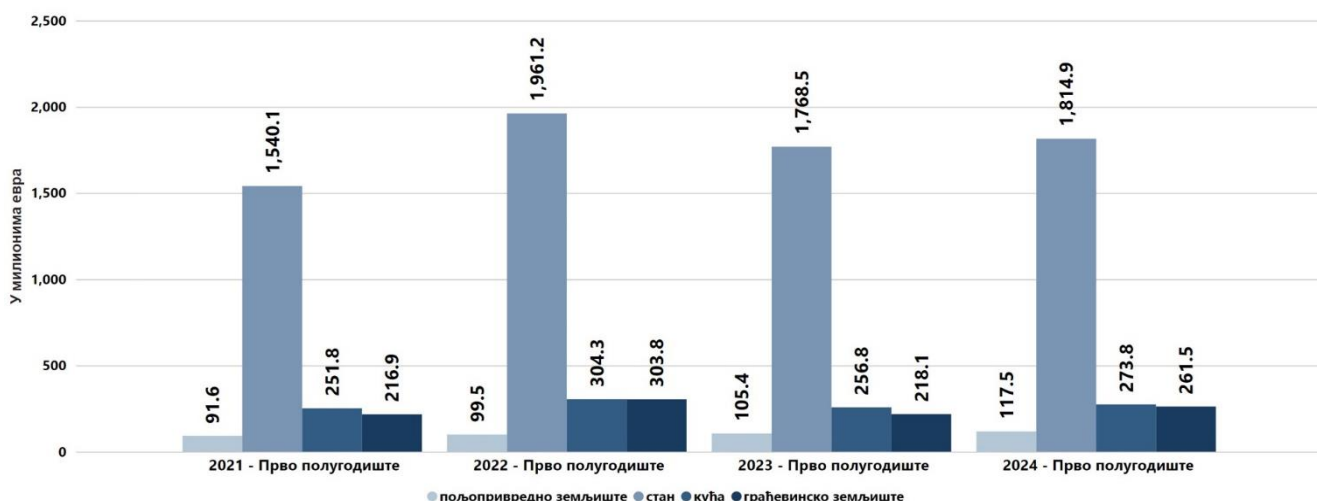


График 10: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по врстама непокретности (пољопривредно земљиште, стан, кућа и грађевинско земљиште) у првом полугодишту у последње четири године

Врста непокретности	Стопа промене броја уговора о купопродаји (%)	Стопа промене вредности тржишта (%)
стан	▲ 3.7%	▲ 2.6%
пољопривредно земљиште	▲ 2.3%	▲ 11.3%
гаражни простор	▲ 1.0%	▼ -6.4%
кућа	▼ -1.7%	▲ 6.6%
пословни простор	▼ -9.0%	▼ -15.2%

Табела 3: Приказ промене броја уговора и вредности тржишта у првом полугодишту 2024. у односу на прво полугодиште 2023. године по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

## Начин плаћања – кредитна средства

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у првом полугодишту 2024. године 8% свих непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 1 процентни поен више у поређењу са првим полугодиштем 2023. године. Из кредита се најчешће плаћају станови. У првом полугодишту 2024. године 20% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 2 процентна поена више у поређењу са првим полугодиштем 2023. године.

Година - полугодиште	стан	Укупно све непокретности
2021 - Прво полугодиште	36%	16%
2022 - Прво полугодиште	28%	12%
2023 - Прво полугодиште	18%	7%
2024 - Прво полугодиште	20%	8%

Табела 4: Удео кредитног плаћања непокретности у првом полугодишту у последње четири године на основу података из купопродајних уговора

График 11 приказује удео плаћања станова из кредита по регионима, на основу података који су наведени у уговорима, у првом полугодшту последње четири године.

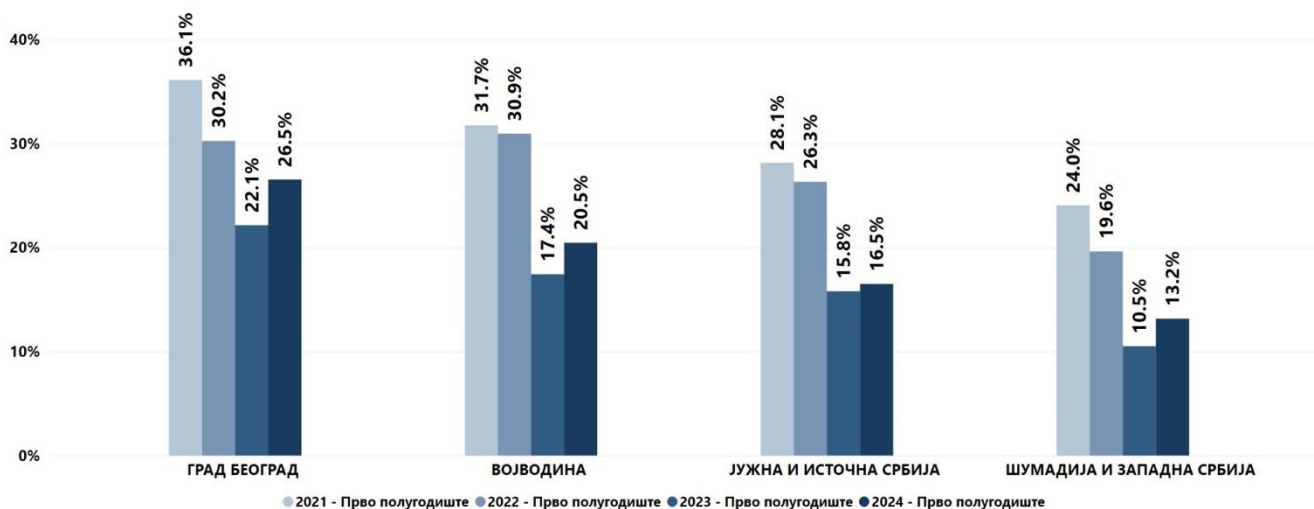


График 11: Удео плаћања станова из кредита у првом полугодшту у последње четири године по регионима у Републици Србији

У првом полугодшту 2024. године највећи удео кредитног финансирања станова у промету био је у Граду Београду 27% (за 5 процентних поена више у односу на прво полугодште 2023. године), затим у Војводини 20% (за 3 процентна поена више у односу на исти период прошле године), у Шумадији и Западној Србији 13% (за 2 процентна поена више у односу на исти период прошле године), док је у Јужној и Источној Србији остао на приближно истом нивоу као прошле године (16%).

Табела 5 приказује удео кредитног плаћања по врсти непокретности на основу података који су наведени у уговорима у првом полугодшту у последње четири године.

Година	Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовит промет	Укупно све непокретности
2021 - Прво полугодште	0.7%	8.5%	32.0%	3.0%	15.6%
2022 - Прво полугодште	0.5%	7.5%	23.7%	2.4%	11.9%
2023 - Прво полугодште	0.4%	5.1%	14.8%	1.5%	7.1%
2024 - Прво полугодште	0.4%	5.0%	17.4%	1.7%	8.4%

Табела 5: Удео плаћања из кредита по врстама непокретности у првом полугодшту у последње четири 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 око 0,1%. Преглед заступљености валута у уговорима према врстама непокретности у првом полугодишту у последње четири године, приказан је табеларно (Табела 6).

Врста непокретности/валута	Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету			
	I - 2021	I - 2022	I - 2023	I - 2024
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА	%			
EUR	94,5	95,3	94,9	<b>94,5</b>
RSD	5,4	4,6	4,9	<b>5,3</b>
остале валуте	0,1	0,2	0,2	<b>0,2</b>
ОБЈЕКТИ	%			
EUR	86,9	88,6	88,8	<b>87,5</b>
RSD	13,0	11,3	10,9	<b>12,2</b>
остале валуте	0,2	0,2	0,2	<b>0,2</b>
ЗЕМЉИШТЕ	%			
EUR	73,6	76,1	76,3	<b>76,0</b>
RSD	26,4	23,9	23,6	<b>23,9</b>
остале валуте	0,1	0,1	0,1	<b>0,1</b>
<b>УКУПНО</b>	<b>%</b>			
EUR	84,4	86,5	85,9	<b>85,8</b>
RSD	15,5	13,3	13,9	<b>14,0</b>
остале валуте	0,1	0,1	0,2	<b>0,1</b>

Табела 6: Заступљеност валута према врстама непокретности у купопродајним уговорима у првом полугодишту у последње четири године

У првом полугодишту 2024. године укупно је у валути евро била изражена цена у 85,8% купопродајних уговора.

По врсти непокретности: у валути евро било је 94,5% цена у купопродајним уговорима посебних делова објеката, 87,5% објеката и 76% земљишта.

## ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

### Удео у укупном промету непокретности

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у првом полугодшту 2024. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 28%, што је за 1 процентни поен више него у првом полугодшту 2023. године. Поред станова, највише се прометовало пољопривредно и грађевинско земљиште 16% (на приближно истом нивоу као у првом полугодшту прошле године) и куће 13% (на истом нивоу као у првом полугодшту 2023. године).

График 12 и График 13 приказују учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у првом полугодшту 2023. и 2024. године за врсте/подврсте непокретности које учествују у укупном обиму промета до 1%.

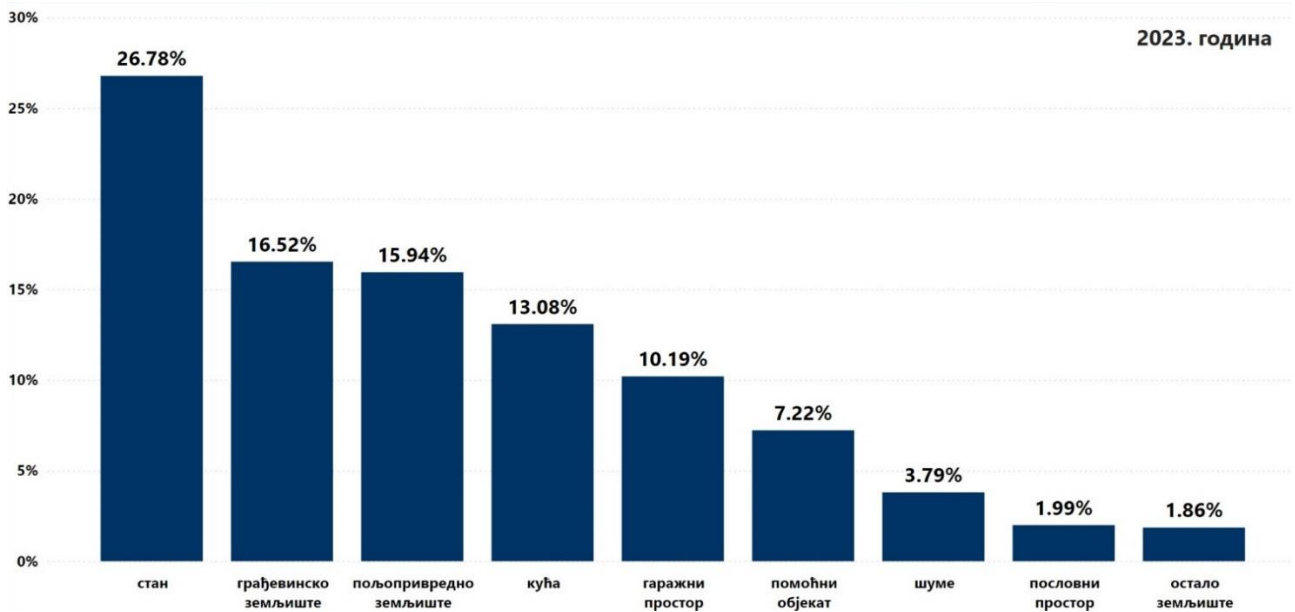


График 12: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодшту 2023. године

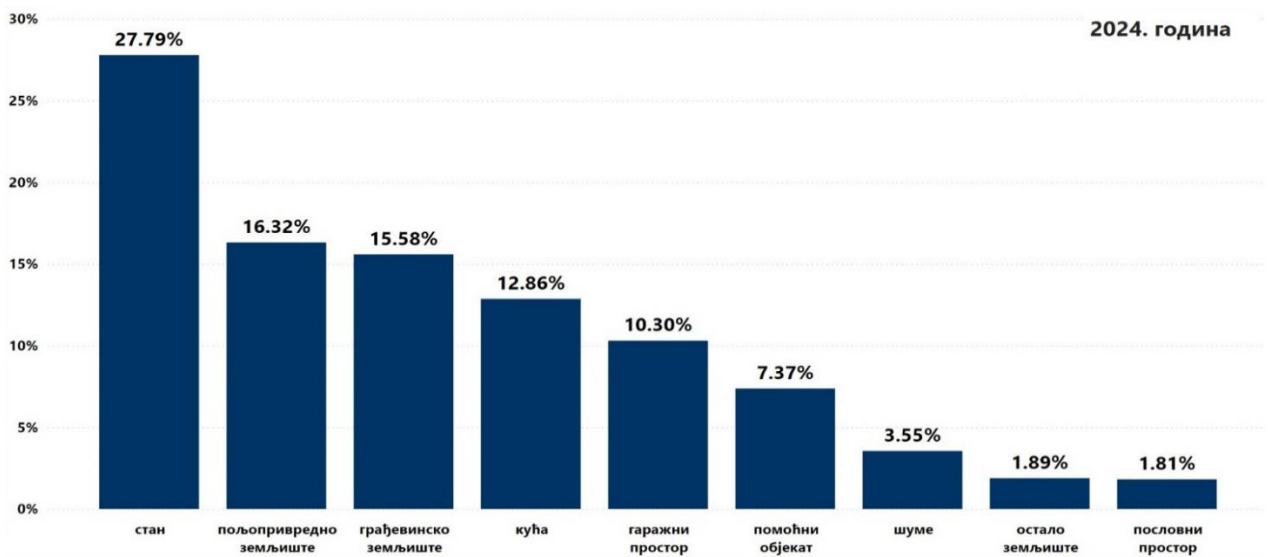


График 13: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодшту 2024. године

На следећим графицима је дат упоредни приказ заступљености врста/подврста непокретности у свим регистрованим уговорима о купопродаји у првом полугодшту у последње четири године.

### Станови, гаражни и пословни простори

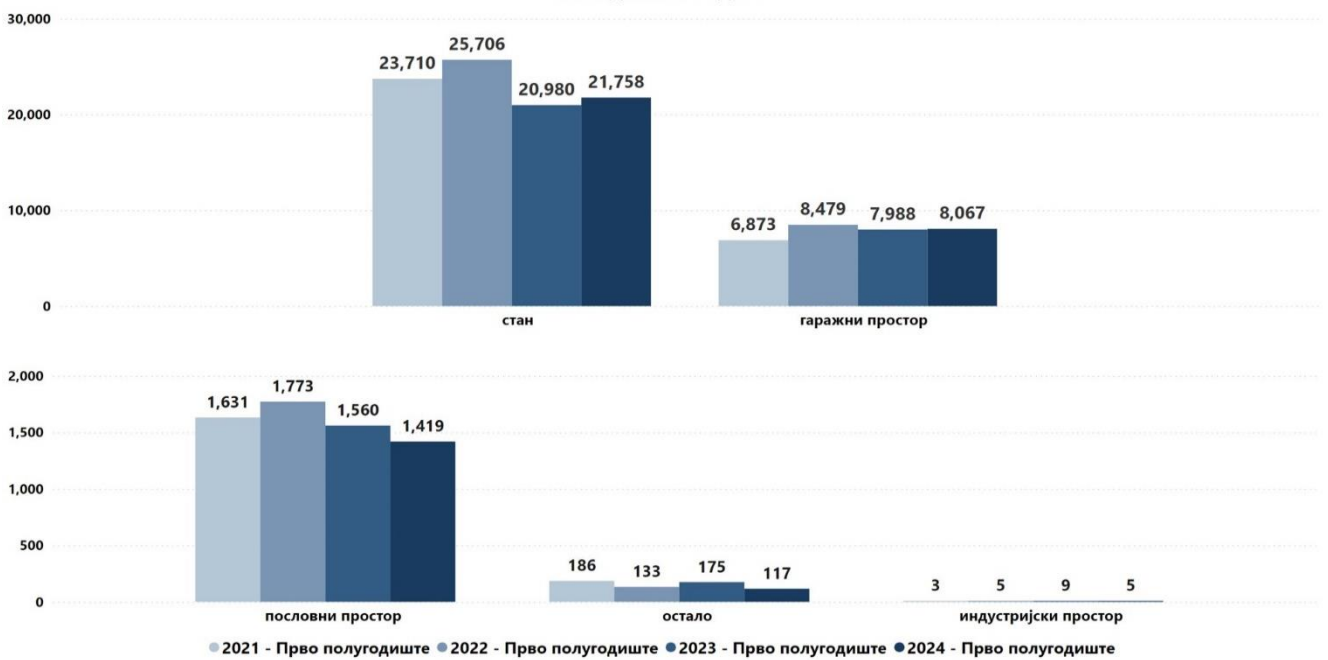


График 14: Број уговора у којима су учествовали посебни делови објеката у Србији у првом полугодишту у последње четири године

У првом полугодишту 2024. године број уговора о купопродаји у којима су учествовали станови био је 21.758 што је за 3,7% више у односу на исти период претходне године.

Промет пословних простора у првом полугодишту 2024. године бележи пад од 9% на нивоу државе у односу на исти период претходне године.

Гаражни простор је прометован у 8.067 уговора у првом полугодишту 2024. што је за 1% више у односу на исти период претходне године.

### Куће и викендице

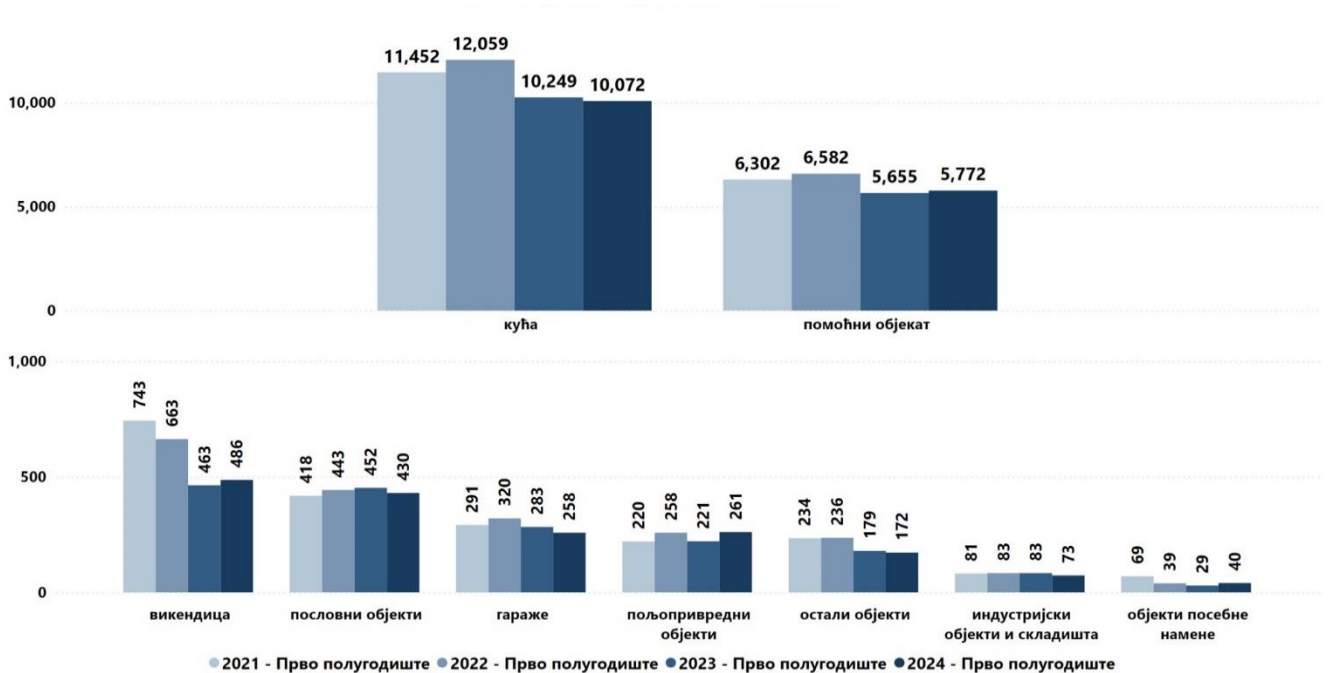


График 15: Број уговора у којима су учествовали објекти у првом полугодишту у последње четири године



Промет кућа на нивоу државе у првом полугодшту 2024. години био је мањи за 1,7% а викендица за 5% више у односу на исти период претходне године.

### Земљиште

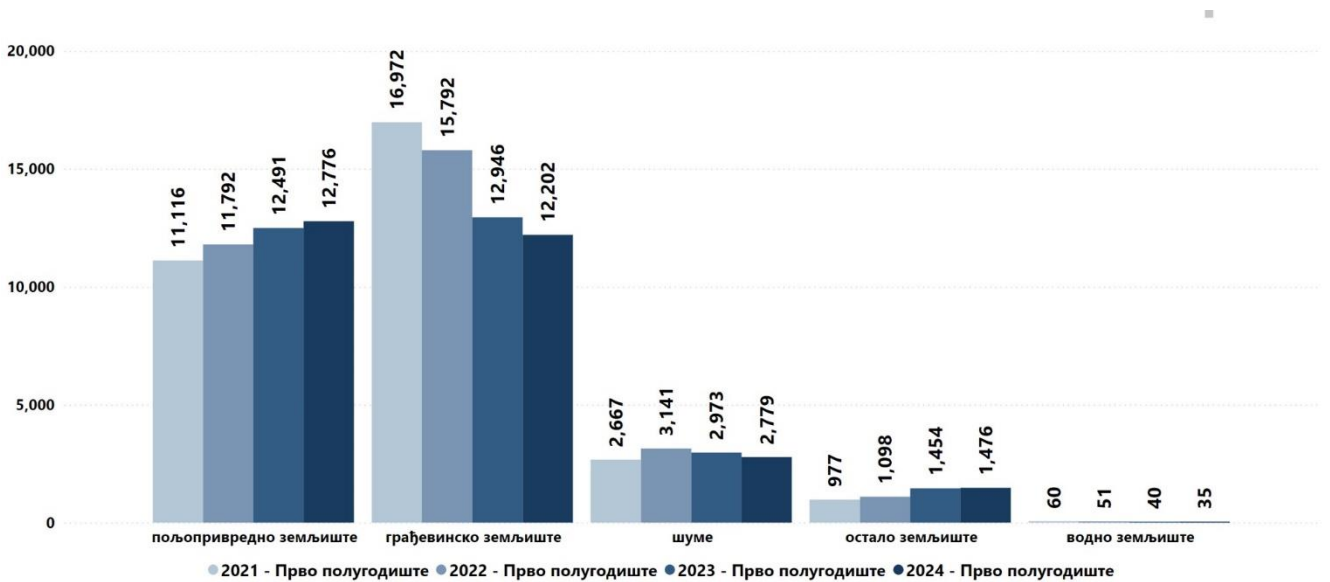


График 16: Број уговора у којима је учествовало земљиште у првом полугодшту у последње четири године

Број уговора о купопродаји у којима је учествовало пољопривредно земљиште на нивоу државе у првом полугодшту 2024. године био је већи за 2,3% у односу на исти период прошле године, а број уговора са учешћем грађевинског земљишта је био нижи за 5,7% у односу на прво полугодиште 2023. године.

График 17 даје приказ броја купопродаја у првом полугодшту 2024. године по врстама непокретности у промету и по регионима.

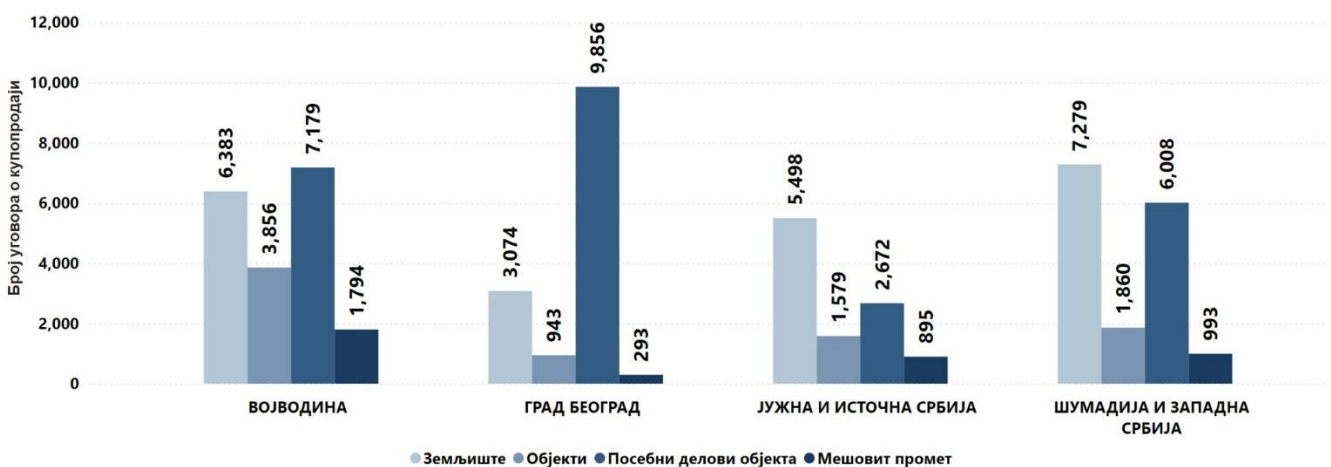


График 17: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у првом полугодшту 2024. године

## НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Најкупљи квадрат стана у Србији у првом полугодишту 2024. године прометован је на локацији Београд на води, на општини Савски Венац и коштао је 10.350 евра по метру квадратном, и то је стан у новоградњи.

Када је реч о староградњи, највиша цена по квадрату је 7.500 евра плаћена за стан на београдској општини Стари Град.

Стан за који је у првом полугодишту 2024. године издвојено највише новца је стан у новоградњи у износу од 1.226.888 евра, површине је 188 m<sup>2</sup> и налази се на локацији Београд на води.

Најкупља кућа продата је на Савском венцу за 3.182.000 евра.

Најкупљи квадрат пословног простора прометован је на београдској општини Врачар за 11.500 евра, а највиша уговорена цена пословног простора од 3.098.790 евра, површине 332 m<sup>2</sup>, остварена је на београдској општини Савски венац.

Најкупље гаражно место по цени од 73.000 евра прометовано је на београдској општини Врачар.

Најкупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је на територији Града Новог Сада (КО Руменка) по цени од 50 евра/m<sup>2</sup> за парцелу површине 1.096 m<sup>2</sup>.

Најкупље пољопривредно земљиште у Републици Србији у првом полугодишту 2024. године за које је издвојено 2,2 милиона евра и има површину од 115 ha прометовано је на територији општине Палилула (Град Београд).

## 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 прво полугодиште 2024. године. Параметри су срачунати за новоградњу и староградњу. Укупан број података обухвата 19.590 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене у валути EUR/m<sup>2</sup>.

Вршене су анализе цена и површина прометованих станова. Параметри су, након искључивања екстремних вредности цена и површина, прорачунати на узорку који чини 97% од укупног броја података. Подаци са тржишта станова показују хомогеност на свим аналитичким подручјима. Табела 7 даје статистичке параметре цена станова у староградњи и новорадњи.

Просечна цена стана у староградњи за подручје Републике Србије у првом полугодишту 2024. године износила је 1.665 EUR/m<sup>2</sup> (медијана 1.500 EUR/m<sup>2</sup>; 8.976 података), што је за 12% више у односу на исти период претходне године.

Просечна цена стана у новоградњи за подручје Републике Србије износила је 1.767 EUR/m<sup>2</sup> (медијана 1.540 EUR/m<sup>2</sup>; 9.030 података), што је за 2% више у односу на исти период претходне године.

Просечна површина стана у староградњи у промету је 52 m<sup>2</sup> (срачунато из серије података у распону од 17–250m<sup>2</sup>, од чега је у распону од 25m<sup>2</sup> до 85m<sup>2</sup> – 90% података). Просечна површина стана у новоградњи је 55 m<sup>2</sup> (срачунато из серије података у распону од 17–250m<sup>2</sup>, од чега је у распону од 25m<sup>2</sup> до 85m<sup>2</sup> – 91% података).

Према структури у промету староградње учествују двособни/двоипособни станови са 38%, једноособни/једноипособни са 30%, трособни/троипособни са 11% и гарсоњере са 7% (2% – четворособни/четвороипособни и 1% једна/две собе, петособни и др.), а за 11% података је непознат податак о собности. Када је реч о новоградњи, према структури у промету учествују двособни/двоипособни станови са 26%, једноособни/једноипособни са 13%, трособни/троипособни са 13%, четворособни/четвороипособни са 4% и гарсоњере са 2% (1% – једна/две собе, петособни и др.), а за 41% података је непознат податак о собности.

Највиша просечна цена станова у новоградњи је на локацији стамбеног комплекса Београд на води и износи 4.580 EUR/m<sup>2</sup> (Табела 8).

На подручју Града Београда по просечној цени издвајају се и локације новијих стамбених комплекса Нови Дорћол, Bel mondo, Ластавице, Victory gardens, Вождов квартал, Buena vista residence и др.

Највише просечне цене станова у староградњи су на подручју Старог Града, Врачара, Савског Венца и Новог Београда.

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у првом полугодишту 2024. године										
Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2023.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2023.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	%	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	%	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	
<b>Београд</b>										
Стари Град	3.325	940	7.500	9	212	4.100	1.525	4.930	21	79
Врачар	3.035	1.065	4.970	7	234	3.150	1.150	5.615	8	115
Савски венац	2.680	1.100	5.340	7	107	4.460	1.935	10.350	6	212
Нови Београд	2.465	565	4.365	4	640	3.115	980	4.370	25	225

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у првом полуугодишту 2024. године										
Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2023.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2023.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	%	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	%			
КО Звездара	2.305	640	4.105	5	283	2.230	1.085	3.915	-1	361
КО Палилула	2.260	825	3.795	6	193	2.540	1.120	3.725	26	95
КО Вождовац	2.195	490	3.715	9	364	2.505	820	3.950	14	266
КО Земун	2.160	685	3.500	2	237	2.400	900	3.380	3	373
КО Чукарица	2.015	715	3.395	5	282	2.825	980	4.050	42	177
КО Стара Раковица	1.775	895	2.645	4	137	2.255	1.445	2.870	27	88
<b>Градови у Србији</b>										
Град Београд	2.160	400	7.500	5	3.640	2.453	700	10.350	1	2967
Нови Сад	1.945	280	3.970	2	1.005	1.970	650	3.740	14	1.117
Ниш	1.275	340	2.175	3	400	1.490	475	2.300	9	442
Шабац	1.145	455	1.685	2	96	1.345	675	1.845	13	108
Панчево	1.075	425	1.790	9	186	1.320	585	2.015	7	276
Крагујевац	1.070	500	1.855	7	221	1.380	775	1.985	4	385
Чачак	1.025	475	1.650	3	101	1.265	775	1.665	5	143
Ужице	1.005	500	1.550	23	54	1.625	995	1.920	54	10
Суботица	970	430	1.780	3	186	1.255	690	1.615	15	236
Сремска Митровица	965	335	1.615	21	58	1.425	750	1.850	20	60
Краљево	960	190	1.730	5	115	1.215	970	1.650	8	67
Смедерево	950	465	1.440	9	54	1.225	550	1.540	1	63
Крушевац	905	300	1.390	12	113	970	400	1.435	2	136
Ваљево	900	250	1.500	4	86	1.210	380	1.980	16	145
Зрењанин	890	240	1.715	-1	124	1.230	745	1.665	6	72
Нови Пазар	875	535	1.400	6	37	965	555	1.480	8	185
Јагодина	855	430	1.280	14	109	1.045	530	1.490	8	66
Лозница	840	330	1.400	7	73	1.110	525	1.495	17	271
Лесковац	840	150	1.280	6	47	1.085	660	1.510	18	36
Пожаревац	825	400	1.290	11	58	1.160	590	1.490	12	105
Бор	820	130	1.665	40	129	*	-	-	-	-
Вршац	815	315	1.430	15	43	1.065	400	1.510	9	14
Сомбор	805	210	1.210	10	96	1.125	835	1.310	26	76
Пирот	805	195	1.200	8	29	960	690	1.465	20	37
Врање	790	565	975	17	13	820	455	1.325	12	29
Зајечар	745	270	1.075	27	27	705	590	845	-	6
Прокупље	670	330	1.000	15	21	810	500	990	5	25
Кикинда	670	125	1.060	6	46	*	-	-	-	-

\* у првом полуугодишту 2024. године није било података

Табела 7: Статистички параметри цена станова у првом полуугодишту 2024.

**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 новијим стамбеним комплексима у првом полугодишту 2024.				
Стамбени комплекси / Општина/КО	„Новоградња“			Број података
	Просечна цена [ЕУР/м <sup>2</sup> ]	Распон цена		
		Мин. [ЕУР/м <sup>2</sup> ]	Макс. [ЕУР/м <sup>2</sup> ]	
<b>Стамбени комплекси Београд</b>				
Београд на води (Савски венац)	4.580	3.265	10.350	179
Нови Дорћол (Стари град)	4.345	3.645	4.930	55
Bel mondo (Нови Београд)	3.875	3.375	4.370	30
Ластавице (Нови Београд)	3.260	2.665	4.150	117
Victory gardens (Чукарица)	2.750	2.445	3.800	84
Вождов квартал (Вождовац)	2.640	2.430	2.850	34
Buena vista residence (Раковица)	2.520	2.115	2.705	35
Вртови церака (Раковица)	2.070	1.635	2.870	39
Woodstar residence (Звездара)	1.830	1.435	2.755	139
Sunnyville (Палилула)	1.710	670	2.275	218
<b>Стамбени комплекси Нови Сад</b>				
Сајам комплекс (Нови Сад)	2.650	2.180	2.890	37
Square garden (Нови Сад)	1.910	1.545	2.135	204
Блок Д (Нови Сад)	1.880	1.490	2.935	42
<b>Стамбени комплекси Крагујевац</b>				
Tesla Palace (Крагујевац)	1.465	930	1.750	71
Зелена оаза (Крагујевац)	1.395	1.090	1.570	40
Нови Бубањ (Крагујевац)	1.190	930	1.470	62

Табела 8: Статистички параметри цена станова у новијим стамбеним комплексима у првом полугодишту 2024.

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА

Укупан број купопродаја апартмана у првом полугодишту 2024. године на туристичким дестинацијама је: Копаоник – 130, Дивчибаре – 97, Чајетина – 71 и др. Статистички параметри су срачунати и вредности су приказане табеларно (Табела 9).

Статистички параметри цена апартмана у староградњи и новорадњи у првом полугодишту 2024. године								
Општина/КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена [ЕУР/м <sup>2</sup> ]	Распон цена		Број података	Просечна цена [ЕУР/м <sup>2</sup> ]	Распон цена		Број података
		Мин. [ЕУР/м <sup>2</sup> ]	Макс. [ЕУР/м <sup>2</sup> ]			Мин. [ЕУР/м <sup>2</sup> ]	Макс. [ЕУР/м <sup>2</sup> ]	
Рашка/Копаоник	1.669	500	5.333	49	1.336	667	2.381	51
Чајетина	1.443	569	2.536	4	1.468	1.113	1.909	59
Ваљево/Дивчибаре	1.349	714	2.000	25	1.469	889	2.183	51
Велико Градиште	772	324	1.316	5	848	310	1.237	7
Бања Ковиљача	*	-	-	-	1.064	955	1.087	8
Нова Варош	*	-	-	-	933	605	1.184	6

\* у првом полугодишту 2024. године није било података

Табела 9: Статистички параметри цена апартмана (ЕУР/м<sup>2</sup>)

**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 првом полугодишту 2024. године, укупно је на територији Републике Србије прометовано 8.067 гаражних простора од чега је 5.655 гаражних места, 581 гаражних просторија и 1.831 паркинг места ван објекта. Када је реч о уделу у укупном броју купопродаја гаражних простора, највећи удео од 49% је на територији Града Београда.

Гледано на нивоу општина, највећи број купопродаја је на подручју општина Нови Сад – 1.161, Звездара – 542, Нови Београд – 479, Вождовац – 437, Савски Венац – 410, Чајетина – 372, Крагујевац – 348, Земун – 333, Палилула (Београд) – 288, Панчево – 259, Врачар – 232, Чукарица 219 и др.

Цене гаражних места на територији Републике Србије кретале су се од минималних 400 евра у Нишу до 73.000 евра на територији општине Врачар. *Табела 10* даје преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем купопродаја.

Преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем података у првом полугодишту 2024.		
ОПШТИНА	Мин. цена (EUR)	Макс. цена (EUR)
ВРАЧАР	5.000	73.000
САВСКИ ВЕНАЦ	6.000	58.400
СТАРИ ГРАД (БЕОГРАД)	10.000	57.000
НОВИ БЕОГРАД	4.950	50.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	3.000	36.000
ВОЖДОВАЦ	1.200	30.000
НОВИ САД	2.000	30.000
ЗВЕЗДАРА	1.200	27.000
ЗЕМУН	1.000	24.000
ЧУКАРИЦА	5.000	30.000
ЧАЈЕТИНА	2.400	20.000
ЛОЗНИЦА	1.800	15.200
СУБОТИЦА	2.000	15.000
КРАГУЈЕВАЦ	1.200	12.000
ПАНЧЕВО	1.000	12.000
СТАРА ПАЗОВА	600	12.000
НИШ-МЕДИЈАНА	400	12.000
НИШ-ПАНТЕЛЕЈ	500	11.000

Табела 10: Цене гаражних места у општинама са највећим бројем прометованих гаражних места у првом полугодишту 2024. године

## ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У првом полугодишту 2024. године регистровано је 1.419 купопродаја пословних простора на територији Републике Србије.

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 – 165, Нови Београд – 132, Чајетина – 106, Рашка – 60, Сурчин – 58, Звездара – 48, Медијана (Ниш) – 41, Стари Град (Београд) – 39, Суботица – 35, Вождовац – 29, и др.

Извршене су анализе цена и површина прометованих пословних простора у првом полугодишту 2024. године на територији Републике Србије.

Цене прометованих пословних простора су се кретале од 22 EUR/m<sup>2</sup> до 12.054 EUR/m<sup>2</sup>.

Површине у промету кретале су се у распонима до 30m<sup>2</sup> – 35% података, од 30m<sup>2</sup> до 60m<sup>2</sup> – 35% података, од 60m<sup>2</sup> до 150m<sup>2</sup> – 17% података и преко 150m<sup>2</sup> – 13% података.

Табела 11 приказује кретање цена пословних простора у првом полугодишту 2024. године, на подручју Републике Србије по окрузима.

Цене пословних простора у првом полугодишту 2024. године, на подручју Републике Србије, по окрузима			
Управни округ	Јединична цена (EUR/m <sup>2</sup> )		Број података
	минимум	максимум	
БОРСКИ	119	1.163	11
БРАНИЧЕВСКИ	310	1.176	13
ГРАД БЕОГРАД	240	11.500	453
ЗАЈЕЧАРСКИ	211	2.353	12
ЗАПАДНОБАЧКИ	103	1.400	21
ЗЛАТИБОРСКИ	128	2.197	41
ЈАБЛАНИЧКИ	100	1.343	15
ЈУЖНОБАНАТСКИ	225	1.500	41
ЈУЖНОБАЧКИ	102	4.712	179
КОЛУБАРСКИ	298	2.011	30
МАЧВАНСКИ	226	1.681	39
МОРАВИЧКИ	378	1.921	16
НИШАВСКИ	226	5.063	50
ПИРОТСКИ	92	875	5
ПОДУНАВСКИ	96	2.054	12
ПОМОРАВСКИ	105	3.592	32
ПЧИЊСКИ	414	1.000	8
РАСИНСКИ	143	2.136	25
РАШКИ	266	3.750	53
СЕВЕРНОБАНАТСКИ	100	877	7
СЕВЕРНОБАЧКИ	142	2500	36
СРЕДЊОБАНАТСКИ	136	2.000	22
СРЕМСКИ	115	2.395	43
ТОПЛИЧКИ	315	1.000	4
ШУМАДИЈСКИ	237	5.660	20

Табела 11: Кретање цена пословних простора у управним окрузима у првом полугодишту 2024. године

**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 500 евра остварених у више градова у Србији до 3.182.000 евра на општини Савски Венац (График 18).

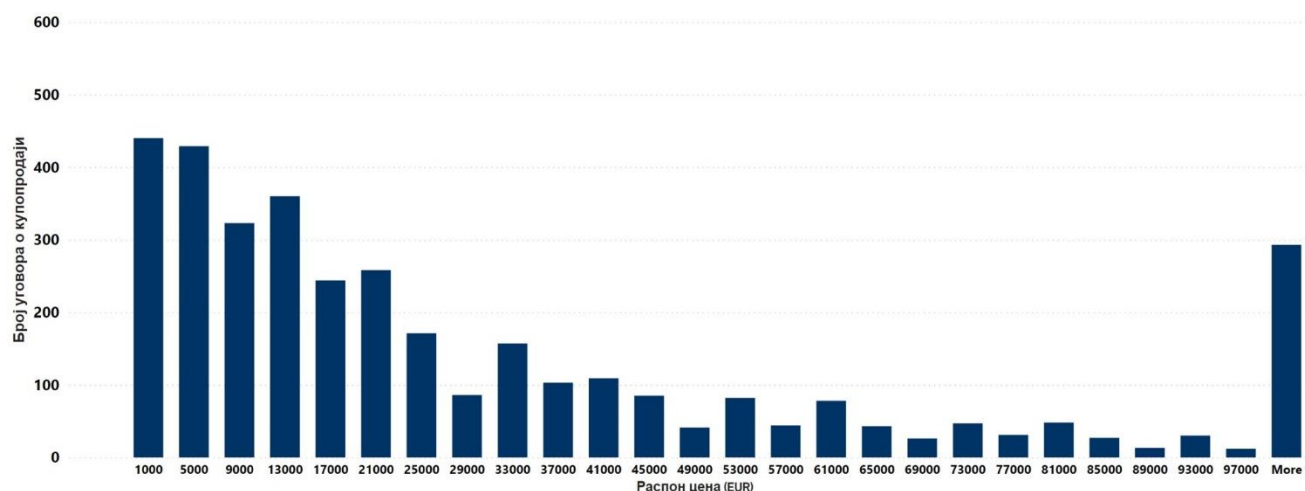


График 18: Цене кућа на територији Републике Србије у првом полугодишту 2024. године

У промету кућа, у првом полугодишту 2024. године, највише су биле заступљене куће површином основице од 70m<sup>2</sup> до 120m<sup>2</sup> са учешћем у укупном промету од 44%, затим куће површине од 20m<sup>2</sup> до 70m<sup>2</sup> са учешћем од 34%, куће са површином већом од 170m<sup>2</sup> са учешћем од 6% и куће површине од 120 m<sup>2</sup> до 170m<sup>2</sup> са учешћем од 16%.

Најчешће су у промету били парцеле површине од 2 ара до 7 ари - 49%, затим од 7 ари до 12 ари - 25%, преко 12 ари – 22%, и испод 2 ара – 4% од укупног промета. Табела 12 приказује кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у првом полугодишту 2022, 2023. и 2024. године

Општина	I - 2022			I - 2023			I - 2024		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ОБРЕНОВАЦ	145	8.000	110.000	153	3.000	115.000	141	6.000	185.000
ГРОЦКА	114	2.000	220.000	105	10.000	250.000	122	6.000	200.000
ВОЖДОВАЦ	98	5.500	520.000	126	7.000	870.000	111	36.000	800.000
ЗВЕЗДАРА	52	50.000	350.000	126	51.000	750.000	107	65.000	1.250.000
СОПОТ	138	3.000	280.000	107	5.850	335.500	100	3.000	256.000
БАРАЈЕВО	113	4.400	87.000	92	6.000	185.000	95	7.000	125.000
ЛАЗАРЕВАЦ	104	3.000	100.000	67	7.000	70.000	86	5.000	130.000
ЗЕМУН	124	15.000	300.000	88	22.000	500.000	69	20.000	400.908
МЛАДЕНОВАЦ	92	5.000	87.000	67	4.000	220.500	60	9.000	85.000
СУРЧИН	83	10.000	185.000	83	25.000	265.000	59	25.000	345.000
ЧУКАРИЦА	88	7.500	244.000	63	36.000	530.000	58	25.000	470.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	81	50.000	350.000	53	35.000	870.000	57	30.000	565.000



Општина	I - 2022			I - 2023			I - 2024		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
САВСКИ ВЕНАЦ	41	200.000	2.900.000	25	160.000	4.802.000	26	169.500	3.182.000
РАКОВИЦА	21	38.000	140.000	16	44.000	505.000	26	30.000	425.000
СУБОТИЦА	687	2.200	245.000	564	2.000	192.500	545	2.500	190.000
ЗРЕЊАНИН	487	2.000	160.000	425	3.000	120.000	388	2.500	170.000
НОВИ САД	569	5.000	400.000	377	9.000	463.500	384	9.500	543.000
СОМБОР	272	1.500	92.500	234	1.500	123.000	276	1.000	118.000
ШАБАЦ	267	2.050	99.000	244	2.000	110.000	233	3.000	180.000
БЕЧЕЈ	238	1.000	70.000	197	2.000	130.000	216	1.000	130.000
БАЧКА ТОПОЛА	173	1.000	64.500	162	1.000	60.000	198	1.000	99.000
ПАНЧЕВО	198	5.000	170.000	188	6.000	165.000	196	3.000	580.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	242	3.000	96.000	178	2.000	160.000	196	2.000	150.000
КРАГУЈЕВАЦ	204	2.100	171.000	229	2.000	184.000	192	2.000	166.000
СТАРА ПАЗОВА	189	5.100	250.000	178	3.000	239.000	184	9.000	195.000
ЛЕСКОВАЦ	162	1.500	200.000	158	2.500	199.500	173	1.300	160.000
КИКИНДА	215	2.000	67.000	178	1.400	61.000	162	1.500	62.500
ВРШАЦ	157	3.000	100.000	159	2.000	140.000	147	3.000	150.000
ЧАЧАК	197	1.800	265.000	164	4.500	200.000	123	2.000	175.000

Табела 12: 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 првом полугодшту 2024. године, 79% су представљали промети викендица са плацем, а 21% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету. Цене прометованих викендица на територији Републике Србије у првом полугодшту 2024. године кретале су се од 1.000 евра до 300.000 евра за викендицу у Новом Саду (КО Сремска Каменица).

График 19 даје преглед купопродаја викендица по регионима у првом полугодшту у последње четири године, а График 20 кретање цена викендица на територији Републике Србије у првом полугодшту 2024. године.

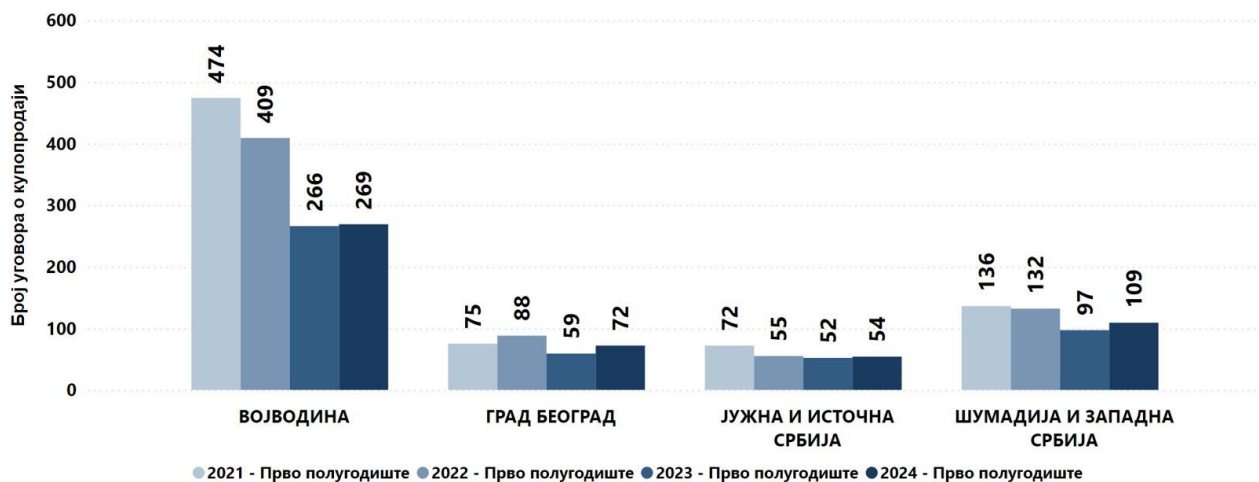


График 19: Број купопродаја викендица по регионима у првом полугодшту у последње четири године

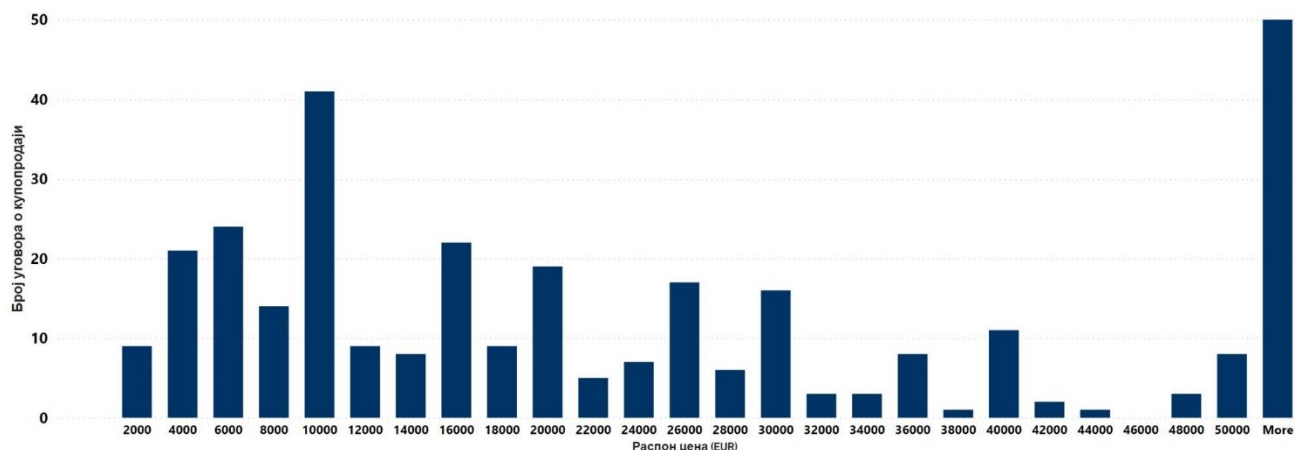


График 20: Цене викендица на територији Републике Србије у првом полугодишту 2024. године

Табела 13 приказује кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица у првом полугодишту 2022, 2023. и 2024. године.

Општина	I - 2022			I - 2023			I - 2024		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ИНЂИЈА	87	2.040	68.000	64	7.000	130.000	59	7.500	162.600
ГРОЦКА	24	7.000	90.000	22	6.000	129.000	31	5.120	125.000
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	26	3.000	49.000	15	15.000	70.000	31	9.500	150.000
ЗРЕЊАНИН	33	1.000	74.000	18	3.000	47.570	24	4.000	43.000
СОПОТ	30	4.000	205.000	27	7.000	350.000	23	4.300	224.350
БЕОЧИН	33	5.000	78.000	23	3.000	40.000	23	10.000	165.000
НОВИ САД	43	5.000	410.000	21	12.500	130.000	22	20.000	300.000
ВАЉЕВО	10	4.250	69.000	6	8.000	38.000	17	5.000	115.000
ИРИГ	33	9.700	100.000	28	20.000	123.600	16	10.000	160.000
СУБОТИЦА	15	2.000	37.000	9	2.500	24.000	14	8.800	20.500
ШИД	13	1.000	9.800	20	3.000	11.000	10	9.000	10.000
МИОНИЦА	15	15.000	34.500	10	15.000	50.000	10	2.500	84.100
КРАГУЈЕВАЦ	13	3.000	9.350	13	5.000	23.000	8	5.000	24.000

Табела 13: 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 38% 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.

У првом полугодишту 2024. године, грађевинско земљиште се прометовало у 49% са површином у промету од 2 до 10 ари, затим 38% са површином у промету од 10 ари до 1 хектара, 10% чине промети са површином до 2 ара и 3% 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 .

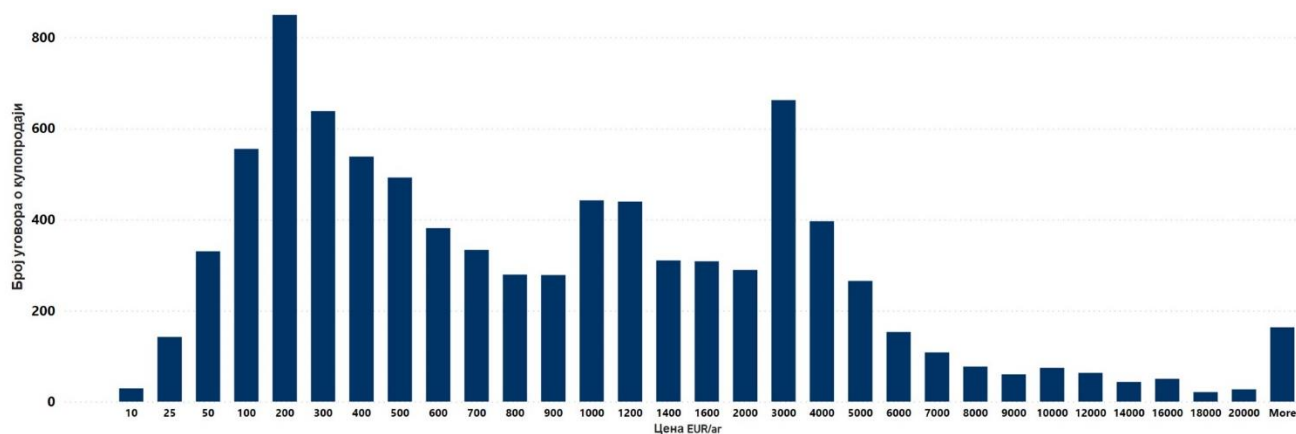


График 21: Преглед цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије у првом полугодишту 2024. године

Табела 14 приказује кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем трансакција грађевинског земљишта у првом полугодишту 2024. године.

Општина	I - 2022			I - 2023			I - 2024		
	Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	300	100	16.000	276	99	22.650	325	150	16.400
НОВИ САД	431	90	32.250	295	155	31.000	319	173	57.070
ГРОЦКА	227	55	12.800	244	56	13.000	280	50	12.400
КРАГУЈЕВАЦ	192	26	10300	225	20	14.635	241	17	17.510
СОПОТ	259	20	2.200	221	28	2.480	230	37	3.750
СУРЧИН	185	237	15.500	194	220	19.150	212	100	30.000
ИНЂИЈА	232	30	4.000	192	48	5.050	203	63	6.685
ШАБАЦ	151	20	5.500	178	21	3.300	199	22	8.540

Општина	I - 2022			I - 2023			I - 2024		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ЧУКАРИЦА (БЕОГРАД)	133	82	15.000	131	104	12.150	167	78	25.000
БАРАЈЕВО	135	43	2.880	150	32	2.700	159	37	2.810
НОВИ ПАЗАР	139	35	16.000	161	29	24.900	153	83	39.090
ОБРЕНОВАЦ	129	25	4.850	158	20	5.000	148	46	5.650
ВАЉЕВО	178	21	9.800	122	30	8.650	146	14	7.380
ВОЖДОВАЦ (БЕОГРАД)	148	142	25.950	187	35	33.200	143	76	49.470
СТАРА ПАЗОВА	115	101	7.750	148	53	5.930	137	100	23.170
ЗЕМУН(БЕОГРАД)	128	110	17.300	154	120	24.240	132	100	32.690
КРАЉЕВО	144	28	4.250	154	20	3.000	131	33	7.970
СУБОТИЦА	145	35	4.900	130	30	4.250	129	50	5.670
МЛАДЕНОВАЦ	108	17	2.500	116	18	3.850	120	24	2.900
СМЕДЕРЕВО	107	40	4.370	126	35	6.980	115	40	6.500
ЈАГОДИНА	93	18	4.370	101	19	4.550	114	15	5.420
ЧАЧАК	132	20	7.700	141	30	7.500	108	20	13.130
ЧАЈЕТИНА	203	40	39.000	131	56	55.000	104	115	35.000
ЛЕСКОВАЦ	122	21	3.930	122	16	3.910	100	15	7.125
ЛОЗНИЦА	158	29	3.050	117	21	3.150	98	16	3.000
ПАНЧЕВО	101	51	8.450	109	85	4.950	94	79	10.970

Табела 14: Кретање цена грађевинског земљишта

**НАПОМЕНА:** Обрачун статистичких параметара цене грађевинског 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.

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта катастарске културе њива на територији Републике Србије срачунати су на основу података за прво полугодиште 2024. године. Укупан сет података обухвата 10.672 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, и то у валути EUR по хектару.

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 9.608 купопродаја. Статистички параметри су, након искључивања екстремних цена, прорачунати на узорку који чини 90% од укупног броја података.

Просечна површина у промету – култура њива у првом полугодишту 2024. године за подручје Републике Србије је око 1,3 хектара, где је у групи од 50 ари – 2.5 хектара – 48% података, од 10-50 ари – 39% података и преко 2.5 хектара – 13% података. Просечна површина у промету по регионима је: 1,6 хектара на подручју Војводине, 82 ара на подручју Града Београда, 62 ара на подручју Шумадије и Западне Србије и 57 ари на подручју Јужне и Источне Србије.

Просечна цена (медијана) пољопривредног земљишта - култура њива на подручју Републике Србије у првом полугодишту 2024. године је око 7.900 EUR/ha. Цене се крећу у распону од испод 400 EUR/ha до преко 40.000 EUR/ha.

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 (коефицијент варијације изнад 50%).

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта за културу њива на подручју Републике Србије бележи се раст цена у првом полугодишту 2024. године од 5% у односу на исти период претходне године.

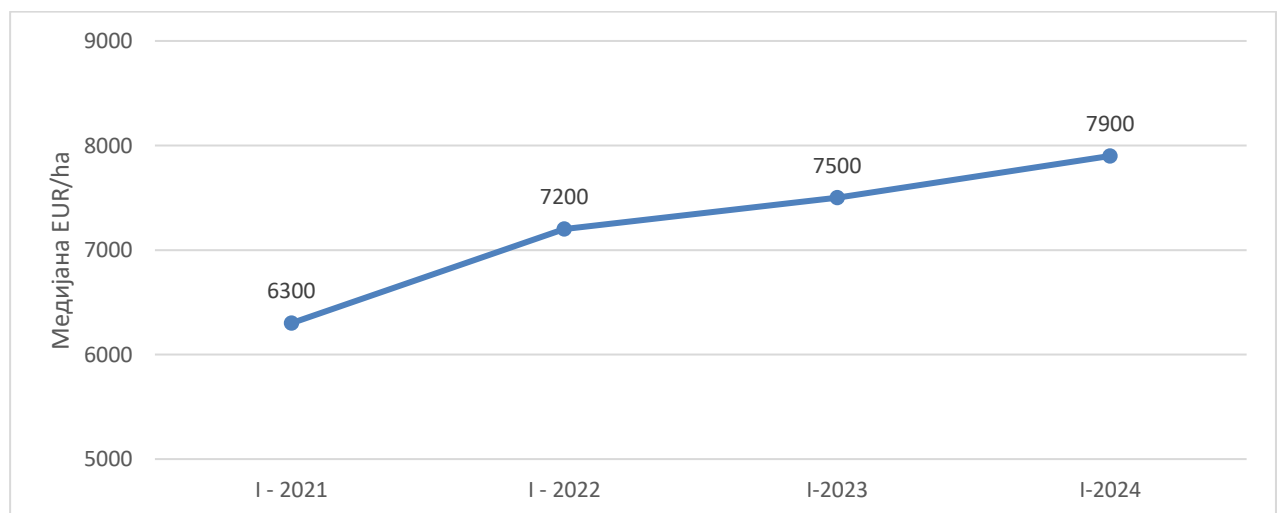


График 22: Медијана <sup>4</sup>цена пољопривредног земљишта за културу њива у валути EUR/ha за подручје Републике Србије у првом полугодишту у последње четири године

<sup>4</sup> Медијана је број који се налази тачно на једној половини низа бројева који чине посматрани узорак јединичних цена поређаних по величини. То значи да тачно једна половина чланова низа има мању вредност од медијане и тачно једна половина чланова низа има већу вредност од медијане.

Статистички параметри цена приказани су табеларно (Табела 15).

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
<b>РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ</b>							
<i>Севернобачки округ</i>							
I - 2021	9.550	9.400	10.450	1.700	15.000	22	370
I - 2022	10.400	10.500	8.700	2.500	17.450	25	373
I - 2023	12.100	12.100	15.000	3.215	24.300	28	317
<b>I - 2024</b>	<b>11.020</b>	<b>11.350</b>	<b>10.430</b>	<b>3.333</b>	<b>24.950</b>	<b>26</b>	<b>306</b>
<i>Севернобанатски округ</i>							
I - 2021	7.350	7.450	6.650	900	20.900	46	426
I - 2022	8.500	8.550	8.700	1.150	17.850	45	428
I - 2023	8.750	9.350	5.200	1.050	21.200	52	427
<b>I - 2024</b>	<b>9.100</b>	<b>9.600</b>	<b>8.700</b>	<b>1.470</b>	<b>20.450</b>	<b>50</b>	<b>340</b>
<i>Средњобанатски округ</i>							
I - 2021	6.900	6.750	8.700	650	16.000	42	664
I - 2022	7.800	7.750	8.700	800	17.800	42	604
I - 2023	8.550	8.350	8.700	850	18.600	44	534
<b>I - 2024</b>	<b>9.560</b>	<b>9.550</b>	<b>10.000</b>	<b>1.250</b>	<b>25.150</b>	<b>43</b>	<b>520</b>
<i>Западнобачки округ</i>							
I - 2021	9.000	9.050	8.700	1.050	21.750	39	479
I - 2022	10.100	10.100	10.500	980	22.000	39	499
I - 2023	11.650	12.300	10.450	2.200	28.100	41	496
<b>I - 2024</b>	<b>12.700</b>	<b>13.550</b>	<b>8.700</b>	<b>2.000</b>	<b>27.550</b>	<b>42</b>	<b>393</b>
<i>Јужнобанатски округ</i>							
I - 2021	6.950	7.150	6.950	700	20.950	48	906
I - 2022	8.100	8.600	17.000	850	22.650	50	794
I - 2023	8.900	9.800	8.700	850	25.100	52	740
<b>I - 2024</b>	<b>9.150</b>	<b>10.300</b>	<b>6.950</b>	<b>1.200</b>	<b>29.750</b>	<b>56</b>	<b>724</b>
<i>Сремски округ</i>							
I - 2021	8.500	8.900	3.400	1.600	24.400	48	796
I - 2022	10.800	11.650	17.400	1.700	42.250	50	730
I - 2023	12.150	13.250	13.900	1.450	35.300	51	598
<b>I - 2024</b>	<b>13.550</b>	<b>14.550</b>	<b>26.050</b>	<b>1.450</b>	<b>39.150</b>	<b>49</b>	<b>608</b>
<i>Јужнобачки округ</i>							
I - 2021	11.250	11.150	12.150	1.550	30.900	40	945
I - 2022	12.550	12.500	13.900	1.950	31.800	41	910
I - 2023	14.650	14.750	17.400	2.650	36.700	41	771
<b>I - 2024</b>	<b>15.100</b>	<b>15.400</b>	<b>13.900</b>	<b>2.450</b>	<b>41.700</b>	<b>44</b>	<b>629</b>
<b>ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА</b>							
I - 2021	3.650	4.750	10.000	400	20.900	79	1.532
I - 2022	3.100	4.000	5.000	850	23.000	77	1.625

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
I - 2023	4.600	6.330	5.000	633	30.600	85	1.901
I - 2024	<b>4.590</b>	<b>6.700</b>	<b>5.000</b>	<b>700</b>	<b>35.250</b>	<b>92</b>	<b>1.835</b>
<b>ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА*</b>							
I - 2021	2.750	3.550	5.000	300	18.450	82	1.362
I - 2022	3.000	4.000	5.000	300	19.000	85	1.463
I - 2023	3.000	4.000	5.000	350	18.750	85	1.722
I - 2024	<b>3.400</b>	<b>4.650</b>	<b>5.000</b>	<b>400</b>	<b>25.000</b>	<b>91</b>	<b>1.762</b>
<b>БЕОГРАДСКИ РЕГИОН</b>							
I - 2021	4.750	7.050	5.000	800	30.650	87	301
I - 2022	4.850	7.600	10.000	950	36.250	98	282
I - 2023	6.150	8.450	10.000	1.500	30.800	80	300
I - 2024	<b>8.370</b>	<b>10.650</b>	<b>14.000</b>	<b>1.010</b>	<b>35.000</b>	<b>77</b>	<b>328</b>

Табела 15: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

\*На подручју Јужне и Источне Србије на територији катастарских општина Бучје, Слатина, Брестовац, Доња бела река, Кривељ, Оштрељ и Метовница; Прахово; Печењевце, Мала грабовница; Орашје забележен је значајан број купопродаја пољопривредног земљишта у распону од 10.000 до преко 30.000 EUR/ha, а које нису укључене у израчун статистичких параметара овог региона јер су реализоване за посебне намене (потребе ширења рудника у Бору, хемијске индустрије Прахово, индустрије грађевинског материјала Лесковац)

**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.

Највеће средње вредности цена пољопривредног земљишта у првом полугодишту 2024. године су на подручју општина Стара Пазова, Нови Сад, Рума, Сремска Митровица, Сомбор, Панчево, Суботица, Ковин, Шид, Кикинда и др. Статистички параметри цена по општинама са највећим бројем података у првом полугодишту 2024. године приказани су табеларно (Табела 16).

Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
ЗРЕЊАНИН	8.359	8.542	6.952	1.031	19.216	48	206
СОМБОР	11.837	12.883	8.688	2.330	24.035	42	192
СУБОТИЦА	11.000	11.372	10.426	5.037	18.185	23	181
ШАБАЦ	7.354	8.514	10.000	1.139	33.228	66	177
ПАНЧЕВО	11.554	12.741	8.341	2.964	27.771	49	166
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	11.859	12.967	5.978	3.375	27.804	45	141
АЛИБУНАР	7.605	8.136	5.086	2.354	15.827	41	129
КОВИН	10.718	11.318	5.297	2.027	26.144	48	119
НОВИ САД	18.134	18.805	14.240	3.693	35.842	38	113
ВЕЛИКА ПЛАНА	4.334	5.782	2.000	1.734	20.983	64	108
КИКИНДА	10.642	10.469	10.950	2.887	20.447	38	105
АЛЕКСИНАЦ	2.016	2.361	1.003	512	5.970	57	105
ШИД	9.643	10.583	6.950	3.128	22.199	44	100

Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
РУМА	13.565	14.386	5.352	5.232	29.198	41	99
СТАРА ПАЗОВА	21.763	21.012	26.064	8.892	39.968	34	98
СМЕДЕРЕВО	5.015	5.925	5.521	2.418	12.587	45	98
ЈАГОДИНА	3.969	4.718	3.008	1.132	13.992	60	95
СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА	3.016	3.884	1.904	1.017	9.990	57	93
ЗАЈЕЧАР	1.500	1.927	1.500	600	6.535	66	92
БОГАТИЋ	9.113	9.142	5.000	3.000	19.960	45	87
КРАГУЈЕВАЦ	4.306	4.893	3.860	1.007	10.497	61	85
ПИРОТ	3.872	4.871	3.521	1.037	12.002	63	84
КРУШЕВАЦ	4.912	6.080	1.372	1.333	16.729	66	72
ПАРАЋИН	3.000	3.294	3.000	819	8.939	55	71
ЛОЗНИЦА	6.434	6.348	10.000	1.904	19.411	60	63
ВАЉЕВО*	3.614	4.486	1.327	1.325	11.945	58	58
ЧАЧАК	7.836	9.589	5.000	2.340	20.000	57	54

Табела 16: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

**Изрази употребљени у статистичким табелама:**

**Медијана** је број који се налази тачно на једној половини низа бројева који чине посматрани узорак јединичних цена поређаних по величини. То значи да тачно једна половина чланова низа има мању вредност од медијане и тачно једна половина чланова низа има већу вредност од медијане. **Средња вредност** представља аритметичку средину вредности у датом узорку. **Мод**(модус) је вредност која се најчешће појављује у датом узорку. **Минимум** је најмања вредност низа бројева у датом узорку. **Максимум** је највећа је вредност низа бројева у датом узорку. **Коефицијент варијације** представља количник стандардне девијације и средње вредности.

**НАПОМЕНА:** У подацима из овог извештајног периода, претходних извештајних периода као и различитих објављених извештаја може доћи до одређених измена и одступања у подацима услед процеса контроле и верификације података из уговора о промету непокретности достављених од стране органа овере, методолошких унапређења као и због редовног ажурирања база и регистара – извора података.