



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



# ИЗВЕШТАЈ О РЕГУЛИСАНОМ И ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОМ СИСТЕМУ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Мај, 2023.



## Увод

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.

**Веома је важно да се промет непокретностима одвија у оквирима прописа и институција које чине уређено тржиште како би се грађани заштитили у погледу права над имовином коју су купили, а у ширем смислу како би се гарантовало сигурно пословно окружење које је битно кредибилним инвеститорима. Међутим, пословање у оквирима уређеног тржишта, поред постојања правног оквира, подразумева и свест самих учесника у погледу садржаја поменутих прописа као и у погледу потенцијалних ризика уколико се одступи од оквира уређеног тржишног пословања. У Републици Србији доминантан облик плаћања на тржишту непокретности је готовинско плаћање које у 2022. години чини 89% у укупним трансакцијама непокретностима, што је још један од разлога да се помније прати и анализира стање на тржишту непокретности.**

Брз и ефикасан процес уписа у катастар непокретности, који након спроведене реформе катастра 2018. године износи мање од 5 дана, доприноси повећању транспарентности и сигурности на тржишту, смањује могућност злоупотреба, омогућава већи број трансакција и повећава инвестиционе могућности у сектору некретнина. Решавање „стarih предмета“ из периода пре 2018. године односно реформе прописа и дигитализације а нарочито из периода власничке трансформације привреде, представља велики терет за цело друштво и привреду стварајући осећај правне несигурности и незадовољства и тиме спречавајући бројне трансакције и улагања. **Постојање великог броја трансакција ван регулисаног система тржишта непокретности, може у будућности створити нови талас гомилања правно компликованих предмета у РГЗ и створити нове застоје у решавању оваквих случајева** чиме се обезвређују досадашњи напори да се успостави модеран и ефикасан систем евиденције својинских права.

На основу базе података катастра непокретности (КН) у Републици Србији, према тренутним подацима, постоји око 4,9 милиона објеката уписаних у КН који могу бити предмет трансакција у оквиру уређеног тржишта, дакле уз испуњен један од предуслова – да су својинска права уписана и самим тим подложна заштити. На основу Регистра објекта, односно евиденције о утврђеним променама на објектима на основу сателитских снимака, утврђено је да постоји још 4,8 милиона објеката који нису уписани у катастар непокретности због следећих најважнијих разлога:

- Легализација: Према бази Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у Србији постоји 2,1 милиона нелегалних објеката.



- Други разлози: упоређивањем ових података, може се претпоставити да постоји око 2,7 милиона објеката који су подложни укњижењу, односно, имају неку врсту документације која може бити подобна за упис у катастар непокретности али из различитих разлога овај поступак није ни започет.

**РГЗ је на основу података којима располаже у својим регистрима дошао до увида у постојање све чешће праксе трговине непокретностима мимо прописима уређеног оквира у којем су заштићена права учесника у овим трансакцијама.**

Као резултат тога, Републички геодестки завод по први пут објављује **Извештај о регулисаном и делимично регулисаном систему тржишта непокретности**, објашњава појмове као и последице по грађане и државу. Анализа приказана у овом извештају извршена је на основу података са тржишта непокретности достављених од стране органа овере који су регистровани у Регистру цена непокретности.



## **Регулисан, делимично регулисан и нерегулисан систем тржишта непокретности**

У Србији постоји регулисан, делимично регулисан и нерегулисан систем тржишта непокретности.

**Регулисан систем тржишта непокретности** представља систем који је регулисан законима и уредбама који прописују начин на који се некретнине могу куповати и продавати, како се воде евиденције о њима и како се плаћају порези и остали намети који произлазе из купопродајних трансакција са непокретностима. У овом систему, **све непокретности су уписане у катастар непокретности**. Овај систем се сматра регулисаним јер постоји јасан законски оквир за све процесе система тржишта непокретности и који се доследно спроводи и поштује. **Захтеви за упис у катастар за непокретности које се налазе на регулисаном тржишту решавају се у законском року од 5 радних дана.**

**Делимично регулисани систем тржишта непокретности** обухвата непокретности које нису уписане у катастар непокретности и који је само делимично регулисан законима и уредбама. У пракси, то значи **да, иако постоје прописи** који уређују одређене аспекте, врло често процес утврђивања права, процес регистрације, процес заштите учесника на тржишту непокретности, процес финансирања од стране финансијских институција и др. **нису у потпуности регулисани**. Најчешћи разлози су да документација није подобна за упис у катастар непокретности, односно недостаје неки обавезни елемент за упис у катастар непокретности у складу са важећим законом, документација није предата за упис или документација настала приликом утврђивања права није спроводива. **У овим случајевима рокови за решавање не могу бити прецизно дефинисани** јер некретнине које се налазе на делимично регулисаном тржишту имају веома комплексне и компликоване процедуре за утврђивање права власништва.

**Нерегулисан систем тржишта непокретности** обухвата некретнине које нису изграђене у складу са законским прописима и регулативама које регулишу тржиште непокретности и које нису уписане у КН. Овакве непокретности су ван контроле надлежних институција, при чему су купци често изложени ризику од преваре, и купац може бити неинформисан о правном статусу непокретности коју купује. **Захтеви за упис права власништва за непокретности из нерегулисаног тржишта, достављају се службама за катастар, по службеној дужности, од стране органа локалних самоуправа након завршетка поступка озакоњења и они се решавају у законском року.**

РГЗ нема податке о трансакцијама које се дешавају у нерегулисаном систему тржишта непокретности нити потпуне податке о трансакцијама које се дешавају у делимично регулисаном тржишту.





**Регулисан систем тржишта непокретности подразумева следеће елементе односно процесе:**

1. Регулисан процес утврђивања права: Регулисан систем тржишта непокретности укључује поступак утврђивања права над некретнином, што укључује проверу документације и постојање правног основа за продају. Ово укључује проверу да ли се некретнина продаје од стране њеног стварног власника у складу са законом и да ли је сва документација која је потребна за продају уредна.
2. Регулисан процес трансакције: Регулисан систем тржишта непокретности обухвата процес трансакције између продавца и купца, који укључује састављање уговора о купопродаји, преглед и потврду документације и трансфер новца.
3. Регулисан процес регистрације: Након успешне трансакције, трансакција мора бити регистрована у катастру непокретности. Регулисан систем тржишта непокретности укључује процес регистрације некретнине, који обухвата проверу документације и испуњавање свих законских услова.
4. Регулисан процес одређивања пореза: Регулисан систем тржишта непокретности обухвата процес одређивање пореза приликом трансакције и пореза на имовину у складу са законским оквиром који регулише порезе.
5. Регулисан процес праћења и извештавања са тржишта непокретности: Регулисан систем тржишта непокретности обухвата и систем праћења и извештавања, који омогућава влади и другим релевантним органима да прате тржиште непокретности и доносе одлуке на основу информација о стању тржишта.
6. Регулисан процес заштите учесника на тржишту непокретности: Регулисан систем тржишта непокретности укључује и регулисан систем заштите свих учесника у процесу купопродаје непокретности, који се бави питањима попут непоштених маркетиншких пракси, преваре у вези са трансакцијама и заштите уговорних страна у случају проблема са купљеном некретнином.
7. Регулисан систем финансирања куповине непокретности: Регулисан систем тржишта непокретности обухвата и регулисан систем финансирања куповине некретнине, који се односи на начин на који се купује некретнина. То може укључивати кредитирање од стране банке или других финансијских институција.
8. Регулисан систем заштите животне средине - укључује прописе који утврђују заштиту животне средине, као и услове за градњу, реконструкцију и коришћење непокретности у циљу заштите животне средине.
9. Регулисан систем заштите културне баштине - укључује прописе који утврђују услове за коришћење и заштиту културних добара, као што су историјске зграде и споменици.
10. Регулисан систем заштите јавног интереса - обухвата прописе који штите јавни интерес у погледу планирања и коришћења непокретности, као што су регулативе које се односе на урбанизам и просторно планирање.



## Примарно и секундарно тржиште непокретности

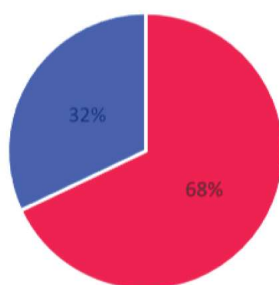
**Примарно тржиште** представља новоизграђене, непокретности у изградњи и никад коришћене непокретности односно „купопродаје од инвеститора“ док секундарно тржиште обухвата постојеће непокретности које се продају од стране власника.

**Секундарно тржиште** непокретности представља тржиште које обухвата постојеће непокретности које су већ у власништву неког лица и које се продају на тржишту. То су непокретности које су већ изграђене и користиле су се, и које се продају на тржишту путем власника или посредника за некретнине.

**Највећи број трансакција делимично регулисаног тржишта непокретности се одиграва на примарном тржиште.** У овом извештају анализиран однос регулисаног и делимично регулисаног тржишта у подсегментима примарног и секундарног тржишта на основу података Регистра цена непокретности.

Посебан осврт дат је за примарно тржиште станова. Сегменти тржишта су посматрани по регионима, а подсегмент станова поред региона посматран је такође за територију већих градова у Србији.

**Примарно тржиште**  
Процент броја уговора на регулисаном/делимично регулисаном тржишту у 2022



■ Делимично регулисано тржиште ■ Регулисано тржиште



## АНАЛИЗА

### Регулисан и делимично регулисан систем тржишта непокретности

У последње четири године бележи се раст у броју трансакција на делимично регулисаном тржишту. У 2022. години делимично регулисано тржиште у Србији чини 16% трансакција и 34% вредности прометованих непокретности.

На основу података Регистра цена непокретности анализиран је број трансакција и количине новца у промету од 2019. до 2022. године на регулисаном и делимично регулисаном тржишту непокретности који су представљени у наставку.

**Примарно тржиште**, односно куповине од инвеститора у изградњи су доминантан сегмент где се одирава највећи проценат трансакција у оквиру делимично регулисаног тржишта непокретности. Вредност трансакција куповине непокретности од инвеститора мимо уређеног тржишта у 2022. износила је око 2 милијарде евра (Табела 7) што представља 80% од укупне вредности прометованих непокретности на примарном тржишту у Србији у прошлој години (Табела 8). Удео вредности ових непокретности у укупној вредности примарног тржишта непокретности у Републици Србији је порастао са 60% (2019.) на 80% у 2022. години (Табела 8). Посматрано по регионима, у вредности трансакција остварених на делимично регулисаном примарном тржишту предњачи Град Београд са 1.4 милијарде евра што представља удео 89% од укупне вредности промета на примарном тржишту у Београду (Табела 7 и 8).

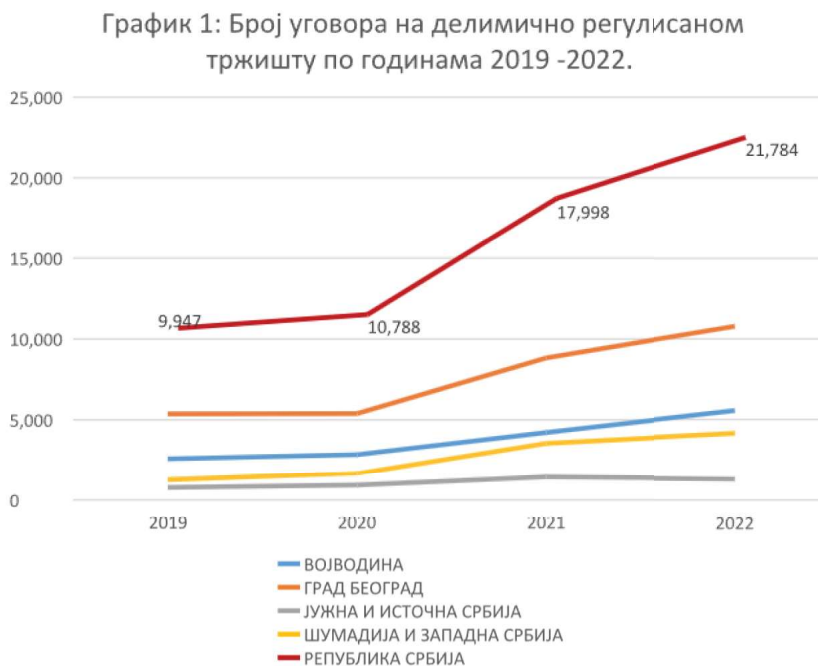
У оквиру примарног тржишта непокретности **тржиште станова** у Србији чини зачајан тржишни подсегмент, имајући у виду удео од око 72% у целокупном примарном тржишту непокретности. Примарно тржиште **станова** карактерише промет великог броја станова који нису уписани ни предбележени у катастру непокретности и представљају промет на делимично регулисаном тржишту. Приметан је значајан пораст **делимично регулисаног примарног тржишта станова** у последње четири године гледано по уделу у односу на целокупно примарно тржиште станова који у 2022. достиже 71% за територију Републике Србије и чак 84% за Град Београд (Табела 12).

У наставку су представљени подаци и анализа наведених система тржишта кроз три поглавља: 1) Делимично регулисано тржиште непокретности и његов удео у укупном тржишту, 2) Примарно тржиште непокретности и 3) Примарно тржиште станова.



## 1. Делимично регулисано тржиште непокретности и његов удео у укупном тржишту

У 2022. години **делимично регулисано тржиште** у Србији са забележених 21 784 купопродајних уговора чини 16% од укупног броја купопродајних уговора (Табела 1 и 2). Број трансакција у 2022. на овом тржишту је у порасту је у посматраном периоду од четири године (График 1). Изражено у процентима број уговора већи је за 21% у односу на 2021. годину и за 119% у односу на 2019. годину.



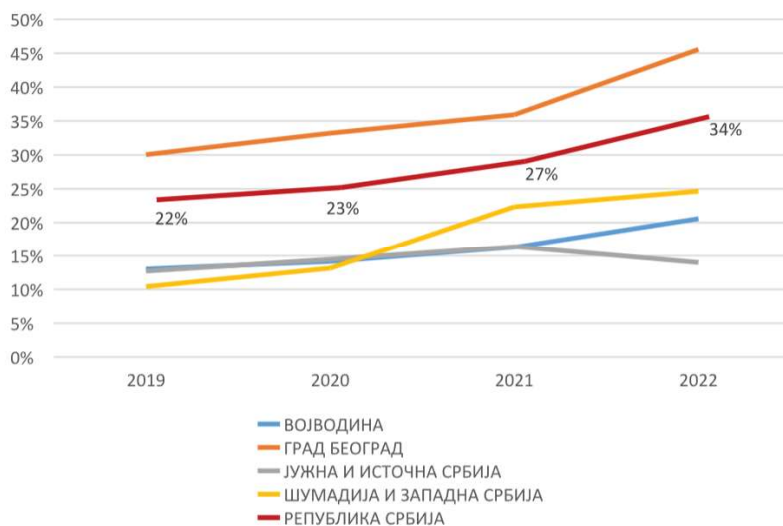
Вредност делимично регулисаног тржишта у 2022. износила је око 2.5 милијарде евра (Табела 3) што представља 34%( Табела 4) од укупне вредности прометованих непокретности у Србији у прошлој години која је износила око 7.5 милијарди евра (Годишњи извештај о тржишту непокретности 2022, РГЗ). Удео вредности овог тржишта у укупној вредности тржишта је порастао са 22% (2019.) на 34% у 2022. години (График 2).

Посматрано по регионима, у броју трансакција остварених на делимично регулисаном тржишту предњачи Град Београд са уделом од 31% (10 783 уговора) укупним трансакцијама реализованих у Београду (Табела 1 и 2) и са 1.8 милијарди евра што је 46% од укупне вредности промета у Београду (Табела 3 и 4).





График 2: Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта



Табела 1: Број трансакција на делимично регулисаном тржишту

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
<b>2019</b>	9.947	2.584	5.365	762	1.236
<b>2020</b>	10.788	2.841	5.385	911	1.651
<b>2021</b>	17.998	4.214	8.829	1.414	3.541
<b>2022</b>	21.784	5.552	10.783	1.310	4.139

Табела 2: Удео број трансакција на делимично регулисаном тржишту у односу на укупно тржиште

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
<b>2019</b>	9%	7%	20%	5%	5%
<b>2020</b>	10%	7%	20%	6%	6%
<b>2021</b>	13%	9%	26%	7%	10%
<b>2022</b>	16%	12%	31%	6%	12%

Табела 3: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту (у еврима)

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
<b>2019</b>	889.312.869	142.247.329	653.544.065	33.671.382	59.850.093
<b>2020</b>	980.856.578	165.882.765	687.476.656	43.220.846	84.276.311
<b>2021</b>	1.696.023.897	263.583.345	1.142.822.167	70.792.612	218.825.773
<b>2022</b>	2.532.352.340	408.308.855	1.792.398.684	65.992.989	265.651.812

Табела 4: Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
<b>2019</b>	22%	13%	30%	13%	10%
<b>2020</b>	23%	14%	33%	14%	13%
<b>2021</b>	27%	16%	36%	16%	22%
<b>2022</b>	34%	21%	46%	14%	25%

## 2. Примарно тржиште непокретности

Ако се посматрају примарно и секундарно тржиште, заступљеност делимично регулисаног тржишта је значајно већа у примарном тржишту (68%) него што је то у секундарном (3%) (График 3 и 4). Из тог разлога ова анализа се фокусира на примарно тржиште.

График 3: Примарно тржиште  
Процент броја уговора на регулисаном/делимично регулисаном тржишту у 2022



График 4: Секундарно тржиште  
Процент броја уговора на регулисаном/делимично регулисаном тржишту у 2022



У оквиру примарног тржишта непокретности приметан је значајан пораст делимично регулисаног примарног тржишта у последње четири године гледано по броју трансакција и вредности тржишта, као и по уделу у укупном тржишту.

У 2022. години **делимично регулисано примарно тржиште** у Србији са забележених 18 523 купопродајних уговора чини 68% од укупног броја купопродајних уговора на примарном тржишту (Табела 5 и 6), Број трансакција у 2022. на овом тржишту је у порасту у посматраном периоду од четири године (Табела 6). Посматрано по регионима, у броју трансакција остварених на делимично регулисаном примарном тржишту предњачи Град Београд са уделом од 80% (8 903 уговора) у укупном обиму трансакција на примарном тржишту. У 2019. години удео овог тржишта је био знатно мањи: 48% Србија и 52% Београд.



Вредност делимично регулисаног примарног тржишта у 2022. износила је око 2 милијарде евра (Табела 7) што представља 80% (Табела 8) од укупне вредности прометованих непокретности на примарном тржишту у Србији у прошлој години. Удео вредности овог тржишта у укупној вредности тржишта је порастао са 60% (2019) на 80% у 2022. години (График 2). Посматрано по регионима, у вредности трансакција остварених на делимично регулисаном примарном тржишту предњачи Град Београд са 1.4 милијарде евра што представља 89% од укупне вредности промета на примарном тржишту у Београду (Табела 7 и 8).

Табела 5: Број трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	8.789	2.342	4.683	695	1.069
2020	9.370	2.581	4.568	834	1.387
2021	15.625	3.762	7.576	1.289	2.998
2022	18.523	4.958	8.903	1.153	3.509

Табела 6: Удео број трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту у односу на укупно примарно тржиште

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	48%	57%	52%	47%	30%
2020	53%	59%	59%	50%	34%
2021	63%	62%	73%	54%	49%
2022	68%	64%	80%	50%	58%

Табела 7: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту (у еврима)

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	755.402.677	127.771.404	546.341.697	30.614.609	50.674.967
2020	798.801.254	147.280.577	546.248.875	38.332.028	66.939.774
2021	1.411.435.167	228.595.123	951.061.099	63.030.500	168.748.445
2022	2.002.383.536	346.431.605	1.385.904.650	58.577.725	211.469.556

Табела 8: Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта у укупној вредности примарног тржишта

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	60%	58%	67%	52%	31%
2020	64%	63%	73%	55%	35%
2021	72%	65%	80%	60%	55%
2022	80%	68%	89%	53%	63%



### 3. Примарно тржиште станова

Примарно тржиште станова у Србији чини значајан тржишни подсегмент, имајући у виду удео од око 72% у целокупном примарном тржишту непокретности.

#### Региони

У 2022. години у Републици Србији релизовано је 19 729 уговора на примарном тржишту станова . Од тога 8 473 уговора оверено је на територији Града Београда, где је и остварен највећи промет на примарном тржишту станова (Табела 9).

Табела 9: Број уговора на примарном тржишту станова („куповина станова од инвеститора“)

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	14.794	3.382	7.442	1.153	2.817
2020	13.721	3.281	5.996	1.154	3.290
2021	18.505	4.351	7.974	1.726	4.454
2022	19.729	5.431	8.473	1.568	4.257

Вредност промета на примарном тржишту станова у 2022. години износила је 2,07 милијарде евра (Табела 10)

Табела 10: Вредност примарног тржишта станова - куповина од инвеститора (у еврима)

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	1.089.027.255	191.872.318	717.662.415	48.249.199	131.243.323
2020	1.058.160.412	191.670.059	660.403.927	50.158.049	155.928.377
2021	1.609.678.729	272.026.370	1.037.195.160	78.905.573	221.551.626
2022	2.073.731.528	398.002.137	1.357.682.582	80.144.031	237.902.778

#### Делимично регулисано примарно тржиште станова

У оквиру примарног тржишта станова у промету је велики број станова који нису уписани ни предбележени у катастру непокретности и представљају промет у делимично регулисаном систему тржишта. Приметан је значајан пораст ових трансакција у последње четири године гледано по уделу у односу на целокупно примарно тржиште станова који у 2022. достиже 71% за територију Републике Србије и чак 84% за Град Београд (Табела 12). Удео трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту станова у 2022. једино је у паду у односу на 2021. у региону Јужне и Источне Србије са 52% на 47%, док је у региону Војводине на истом нивоу последње две године 68% (Табела 12).

Вредност оставреног промета на делимично регулисаном примарном тржишту станова у свим регионима се у последње 4 године више него дуплирала (Табела 13), а приметан је значајан пораст у броју тих купопродајних трансакција у већини региона (на нивоу Србије готово удвостручен) (Табела 11).



Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова је значајно порастао у последње 4 године у свим регионима осим у Јужној и Источној Србији где је на приближно истом нивоу (око 50%). (Табела 14)

Табела 11: Број трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту станова

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	7.223	2.000	3.830	553	840
2020	7.398	2.086	3.628	557	1.127
2021	12.117	2.964	6.128	906	2.119
2022	13.944	3.683	7.088	742	2.431

Табела 12: Удео број трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту станова у односу на укупно примарно тржиште

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	49%	59%	51%	48%	30%
2020	54%	64%	61%	48%	34%
2021	65%	68%	77%	52%	48%
2022	71%	68%	84%	47%	57%

Табела 13: Вредност оставреног промета на делимично регулисаном примарном тржишту станова(у еврима)

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	656.097.509	111.451.740	478.734.785	25.625.343	40.285.641
2020	688.237.650	122.812.726	485.084.438	26.371.180	53.969.306
2021	1.203.279.471	187.859.788	853.733.215	46.477.395	115.209.073
2022	1.685.000.920	276.585.941	1.222.452.835	41.275.393	144.686.751

Табела 14: Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	60%	58%	67%	53%	31%
2020	65%	64%	73%	53%	35%
2021	75%	69%	82%	59%	52%
2022	81%	69%	90%	52%	61%

## Примарно тржиште станова у већим градовима

Број уговора на примарном тржишту станова у 2022. години по већим градовима у Србији приказан је у табели 15, док је вредност овог тржишта приказана у табели 16:

Табела 15: Број трансакција на примарном тржишту станова у већим градовима

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
2019	7.442	268	504	2.216
2020	5.996	407	470	2.130
2021	7.974	379	703	2.679
2022	8.473	569	667	3.058





Табела 16: Вредност оставреног промета на примарном тржишту станова у већим градовима (у еврима)

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
2019	717.662.415	13.605.454	24.021.879	142.248.159
2020	660.403.927	21.838.481	23.518.009	138.313.843
2021	1.037.195.160	21.364.459	38.856.708	191.693.580
2022	1.357.682.582	35.215.845	41.522.352	264.197.228

## Делимично регулисано примарно тржиште станова у већим градовима

Делимично регулисано примарно тржиште станова по броју трансакција најзаступљеније је у Београду и Новом Саду (табела 17). Удео овог тржишта у паду је у односу на 2021. једину у Нишу са 78% на 55% у 2022., док је у Новом Саду на приближно истом нивоу са уделом од 76% у укупном примарном тржишту станова (Табела 18):

Табела 17: Број трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту станова у већим градовима

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
2019	3.830	102	334	1.499
2020	3.628	167	271	1.570
2021	6.128	172	549	2.016
2022	7.088	326	365	2.325

Табела 18: Удео број трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту станова у односу на укупно примарно тржиште станова у већим градовима

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
2019	51%	38%	66%	68%
2020	61%	41%	58%	74%
2021	77%	45%	78%	75%
2022	84%	57%	55%	76%

Вредност промета на **делимично регулисаном примарном тржишту станова** у 2022. години у Београду износила је 1,22 милијарде евра (Табела 19) што је значајно више него што је остварено током 2019. и 2020. године. Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова у Београду је највећи и износи 90%, док је у Нишу 57% (Табела 20).

После Београда највећи обим новчаних средстава у овом сегменту остварен је у Новом Саду у износу од 201,8 милиона евра (Табела 19) што је 76% од укупне вредности прометованих станова на примарном тржишту у том граду.

Табела 19: Вредност оставреног промета на делимично регулисаном примарном тржишту станова у већим градовима (у еврима)

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
2019	478.734.785	5.281.011	16.386.940	89.368.484
2020	485.084.438	8.368.749	14.487.000	99.046.826
2021	853.733.215	9.801.928	30.905.685	142.546.626
2022	1.222.452.835	21.632.331	23.485.468	201.815.000



Табела 20: Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова у већим градовима

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
<b>2019</b>	67%	39%	68%	63%
<b>2020</b>	73%	38%	62%	72%
<b>2021</b>	82%	46%	80%	74%
<b>2022</b>	90%	61%	57%	76%