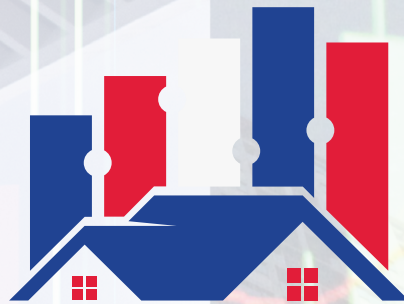




РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



**ИЗВЕШТАЈ
О РЕГУЛИСАНОМ И ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОМ
СИСТЕМУ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ
СРБИЈИ
ЗА ПРВО ПОЛУГОДИШТЕ 2023.**

Август, 2023.



Садржај

Увод	3
Регулисан, делимично регулисан и нерегулисан систем тржишта непокретности	5
Примарно и секундарно тржиште непокретности	7
АНАЛИЗА	8
1. Делимично регулисано тржиште непокретности и његов удео у укупном тржишту	9
2. Примарно тржиште непокретности	11
3. Примарно тржиште станова	13



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 првом полугодишту 2023. године чини 93% 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 „старих 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 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 утрђивања 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 регуласаног 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.



АНАЛИЗА

Регулисан и делимично регулисан систем тржишта непокретности

Делимично регулисано тржиште бележи раст у последње четири године у броју трансакција и вредности оствареног промета у односу на укупно тржиште. У односу на целокупно тржиште непокретности делимично регулисано тржиште у првом полугодишту 2023. године износи 16% трансакција и 34% вредности прометованих непокретности.

Број трансакција на делимично регулисаном тржишту у првом полугодишту 2023. године износи 9.494 уговора и удвостручен је у односу на број трансакција из 2020. године када је износио 4.003 уговора. Број трансакција у истом периоду прошле године износио 10.089 уговора на делимично регулисаном тржишту.

Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту у првом полугодишту 2023. године износи 1,1 милијарду евра што је скоро три пута више у односу на прво полугодиште 2020. године када је вредност тржишта износила 407 милиона евра, а у односу на исти период прошле године је на истом нивоу (1,1 милијарда евра).

Примарно тржиште, односно куповина од инвеститора су доминантан сегмент где се одиграва највећи проценат трансакција у оквиру делимично регулисаног тржишта непокретности. Вредност трансакција са делимично регулисаног тржишта приликом куповине од инвеститора у првом полугодишту 2023. износила је 888 милиона евра што је 78% од укупне вредности примарног тржишта. Ово представља драстичан раст вредности делимично регулисаног примарног тржишта у односу на 2020. годину када је у истом периоду износила 336 милиона евра (63% од укупне вредности примарног тржишта). У поређењу са истим периодом прошле године (918 милиона у првом полугодишту 2022.) вредност трансакција са делимично регулисаног примарног тржишта у 2023. је незнатно нижа.

У оквиру примарног тржишта непокретности **тржиште станова** у Србији чини зачајан тржишни подсегмент, имајући у виду удео од око 72% купопродајних уговора у целокупном примарном тржишту непокретности. Примарно тржиште **станова** карактерише промет великог броја станова који нису уписани ни предбележени у катастру непокретности и који представљају трансакције на делимично регулисаном тржишту. Приметан је значајан пораст **делимично регулисаног примарног тржишта станова** у последње четири године који се огледа у повећању удела броја уговора о промету и вредности промета на овом тржишту у односу на целокупно примарно тржиште станова. У првом полугодишту 2023. удео броја уговора о промету овог тржишта у укупном примарном тржишту станова достиже 70% за територију Републике Србије и чак 85% за Град Београд.

У наставку су представљени подаци и анализа делимично регулисаног 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 првом полугодишту 2023. године **делимично регулисано тржиште** чини 16% (Табела 2) од укупног броја купопродајних уговора у Србији са забележених 9.494 уговора (Табела 1). Ово тржиште је у константном порасту од 2020. године када је удео у укупном тржишту износио 10%. Иако је број трансакција у првом полугодишту 2023. године у незнатном паду у односу на исти период претходне године (10.089 уговора у 2022.) удео делимично регулисаног тржишта у односу на целокупно тржиште је и даље у порасту (са 15% у 2022. на 16% у 2023.) (Табела 2).

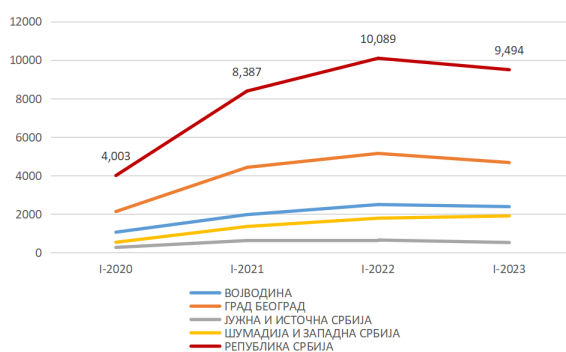


График 1: Број уговора на делимично регулисаном тржишту у првом полугодишту последње четири године

Вредност делимично регулисаног тржишта у првом полугодишту 2023. износила је 1,1 милијарду евра (Табела 3) што представља 34% (Табела 4) од укупне вредности прометованих непокретности у Србији у истом периоду (3,3 милијарде евра). У последње четири године удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта у Републици Србији је значајно порастао (са 24% у првом полугодишту 2020. на 34% у првом полугодишту 2023. године) (График 2).

Највећи број склопљених купопродајних уговора на делимично регулисаном тржишту у првом полугодишту 2023. године је на подручју Првог основног суда у Београду – 2.471 са уједно највећим обимом новчаних средстава од око 506 милиона евра што чини половину од укупне вредности делимично регулисаног тржишта.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић је канцеларија са највећим бројем достављених купопродајних уговора са делимично регулисаног тржишта непокретности и то 548 уговора од укупно 867 уговора регистрованих од стране ове канцеларије у овом извештајном периоду. Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић је уједно канцеларија са највећим обимом новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту и износи 142 милиона евра од 175 милиона евра колики је укупан обим новчаних средстава у овој канцеларији у истом периоду.



Посматрано по регионима, у броју трансакција на делимично регулисаном тржишту предњачи Град Београд са 4 676 уговора и уделом од 32% у укупном броју регистрованих трансакција у Београду (Табела 1 и 2). Када је реч о вредности делимично регулисаног тржишта, такође доминира Град Београд са 790,5 милиона евра што је 47% од укупне вредности промета у Београду (Табела 3 и 4).

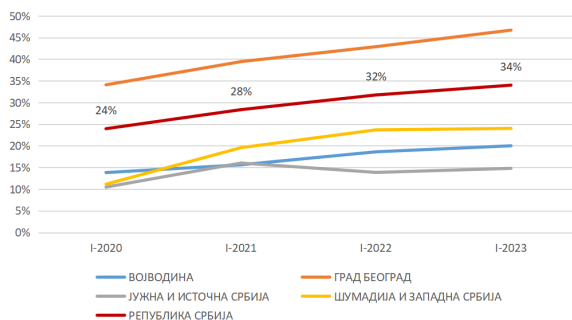


График 2: Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта у првом полугодишту 2020-2023.

Табела 1: Број уговора о промету на делимично регулисаном тржишту у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	4.003	1.061	2.133	272	537
I-2021	8.387	1.974	4.426	629	1.358
I-2022	10.089	2.497	5.150	654	1.788
I-2023	9.494	2.387	4.676	525	1.906

Табела 2: Удео броја уговора о промету на делимично регулисаном тржишту у односу на укупно тржиште у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	10%	7%	20%	5%	5%
I-2021	13%	9%	27%	7%	8%
I-2022	15%	11%	30%	6%	10%
I-2023	16%	12%	32%	5%	12%

Табела 3: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту (у еврима) у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	407.321.535	60.343.763	307.546.781	12.756.623	26.674.368
I-2021	802.034.711	117.087.085	566.049.458	32.272.394	86.625.774
I-2022	1.132.180.150	177.628.306	799.608.180	31.314.994	123.628.670
I-2023	1.121.704.259	176.395.272	790.506.253	30.837.168	123.965.566

Табела 4: Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	24%	14%	34%	10%	11%
I-2021	28%	16%	39%	16%	20%
I-2022	32%	19%	43%	14%	24%
I-2023	34%	20%	47%	15%	24%

2. Примарно тржиште непокретности

Посматрајући 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 непокретности.



График 3: Примарно тржиште - Процент броја уговора на регулисаном /делимично регулисаном тржишту у првом полугодишту 2023. године



График 4: Секундарно тржиште - Процент броја уговора на регулисаном /делимично регулисаном тржишту у првом полугодишту 2023. године

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

У првом полугодишту 2023. године **делимично регулисано примарно тржиште** у Србији чини 68% од укупног броја купопродајних уговора на примарном тржишту, што је 3 процентна поена више у односу на исти период прошле године.

Посматрано по регионима, у броју трансакција остварених на делимично регулисаном примарном тржишту предњачи Град Београд са 3.854 уговора и уделом од 81% у укупном обиму трансакција на примарном тржишту Града Београда. У првом полугодишту 2020. године удео овог тржишта је био знатно мањи, износио је 54% за Град Београд, док је у истом периоду 2022. године износио 77%.

Табела 5: Број уговора о промету на делимично регулисаном примарном тржишту у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	3.480	960	1.819	248	453
I-2021	7.301	1.762	3.826	562	1.151
I-2022	8.590	2.238	4.266	579	1.507
I-2023	8.139	2.122	3.854	470	1.693

Табела 6: Удео броја уговора о промету на делимично регулисаном примарном тржишту у односу на укупно примарно тржиште у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	49%	59%	54%	40%	32%
I-2021	62%	62%	74%	52%	44%
I-2022	65%	63%	77%	50%	52%
I-2023	68%	64%	81%	48%	57%

Удео у вредности делимично регулисаног примарног тржишта у првом полугодишту 2023. године износи 78% (Табела 8) од укупне вредности прометованих непокретности на примарном тржишту у Републици Србији са остварених 887,8 милиона евра (Табела 7). Вредност делимично регулисаног примарног тржишта у овом периоду је више него удвостручена у односу на исти период 2020. године (335,8 милиона евра), док је удео вредности у укупној вредности примарног тржишта порастао са 63% (прво полугодиште 2020.) на 78% у првом полугодишту 2023. године (Табела 8).

Посматрано по регионима, када је реч о вредности делимично регулисаног примарног тржишта, предњачи Град Београд са 604,5 милиона евра што представља 88% од укупне вредности промета на примарном тржишту у Београду (Табела 7 и 8).

Табела 7: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту (у еврима) у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	335.771.741	53.255.482	249.743.804	11.195.234	21.577.221
I-2021	666.291.137	101.097.832	472.966.844	27.152.728	65.073.733
I-2022	918.015.850	154.041.143	642.886.914	28.544.696	92.543.097
I-2023	887.805.566	148.192.313	604.532.581	28.696.680	106.383.992

Табела 8: Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта у укупној вредности примарног тржишта у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	63%	61%	71%	43%	32%
I-2021	72%	65%	80%	59%	49%
I-2022	79%	68%	88%	54%	60%
I-2023	78%	66%	88%	56%	59%

3. Примарно тржиште станова

Примарно тржиште станова у Србији чини значајан тржишни подсегмент, са уделом од око 72% купопродајних уговора у целокупном примарном тржишту непокретности.

Примарно тржиште станова у регионима

У првом полугодишту 2023. године у Републици Србији релизовано је 8.580 уговора на примарном тржишту станова. Од тога 3.538 уговора оверено је на територији Града Београда, где је и остварен највећи промет на примарном тржишту станова (Табела 9 и 10).

Табела 9: Број уговора на примарном тржишту станова - куповина од инвеститора у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	5.587	1.267	2.683	466	1.171
I-2021	8.678	2.013	3.992	757	1.916
I-2022	9.608	2.585	4.139	831	2.053
I-2023	8.580	2.251	3.538	655	2.136

Вредност промета на примарном тржишту станова у првом полугодишту 2023. године износила је 920,8 милиона евра (Табела 10).

Табела 10: Вредност примарног тржишта станова - куповина од инвеститора (у еврима) у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	456.751.188	71.999.374	309.388.117	20.114.281	55.249.416
I-2021	757.168.026	119.870.521	511.188.468	33.181.622	92.927.415
I-2022	960.351.919	182.728.888	627.342.631	40.709.031	109.571.369
I-2023	920.803.693	169.775.840	580.972.554	37.391.699	132.663.600

Делимично регулисано примарно тржиште станова у регионима

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 раст овог тржишта у последње четири године што се види по расту удела овог тржишта у односу на целокупно примарно тржиште станова, а који у првом полугодишту 2023. достиже 70% тржишта за територију Републике Србије (са 50% у 2020.) и чак 85% за Град Београд (са 55% у 2020.) (Табела 12).

Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту станова у свим регионима се у последње 4 године више него дуплирала (Табела 13), што је праћено порастом броја трансакција у већини региона (у Шумадији и Западној Србији готово утростручен у односу на 2020) (Табела 11).

Табела 11: Број уговора о промету на делимично регулисаном примарном тржишту станова у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	2.807	778	1.465	190	374
I-2021	5.668	1.371	3.103	385	809
I-2022	6.602	1.728	3.385	399	1.090
I-2023	6.044	1.545	3.000	307	1.192

Табела 12: Удео броја трансакција на делимично регулисаном примарном тржишту станова у односу на укупно примарно тржиште станова у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	50%	61%	55%	41%	32%
I-2021	65%	68%	78%	51%	42%
I-2022	69%	67%	82%	48%	53%
I-2023	70%	69%	85%	47%	56%

Табела 13: Вредност оставреног промета на делимично регулисаном примарном тржишту станова (у еврима) у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	291.516.568	43.880.764	221.274.256	8.842.468	17.519.080
I-2021	569.687.269	82.799.626	423.749.044	19.527.029	43.611.570
I-2022	768.228.035	125.594.386	557.883.595	21.356.612	63.393.442
I-2023	738.339.067	115.840.030	525.491.165	21.058.264	75.949.608

Табела 14: Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова у првом полугодишту 2020-2023.

	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I-2020	64%	61%	72%	44%	32%
I-2021	75%	69%	83%	59%	47%
I-2022	80%	69%	89%	52%	58%
I-2023	80%	68%	90%	56%	57%

Примарно тржиште станова у већим градовима

Број уговора на примарном тржишту станова у првом полугодишту 2023. године по већим градовима у Србији приказан је у табели 15, док је вредност овог тржишта приказана у табели 16:

Табела 15: Број уговора о промету на примарном тржишту станова у већим градовима у првом полугодишту 2020-2023.

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
I-2020	2.683	151	211	787
I-2021	3.992	139	316	1.224
I-2022	4.139	308	385	1.516
I-2023	3.538	186	215	835

Табела 16: Вредност оствареног промета на примарном тржишту станова у већим градовима (у еврима) у првом полугодишту 2020-2023.

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
I-2020	309.388.117	7.566.063	10.448.966	50.302.844
I-2021	511.188.468	8.026.513	17.333.188	82.644.554
I-2022	627.342.631	17.938.136	22.566.655	126.139.557
I-2023	580.972.554	13.216.110	16.569.379	82.255.945

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 је у порасту у свим већим градовима у Републици Србији у односу на прво полугодиште 2022 (Табела 18):

Табела 17: Број уговора о промету на делимично регулисаном примарном тржишту станова у већим градовима у првом полугодишту 2020-2023.

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
I-2020	1.465	70	88	552
I-2021	3.103	53	265	934
I-2022	3.385	162	203	1.113
I-2023	3.000	128	141	676

Табела 18: Удео броја уговора о промету на делимично регулисаном примарном тржишту станова у односу на укупно примарно тржиште станова у већим градовима у првом полугодишту 2020-2023.

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
I-2020	55%	46%	42%	70%
I-2021	78%	38%	84%	76%
I-2022	82%	53%	53%	73%
I-2023	85%	69%	66%	81%

Вредност промета на **делимично регулисаном примарном** тржишту станова у првом полугодишту 2023. године у Београду износила је 525,5 милиона евра (Табела 19) што је значајно више него што је остварено током првог полугодишта 2020. године. Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова у Београду је највећи и износи 90%, а најмањи у Крагујевцу и износи 67% (Табела 20).

После Београда највећи обим новчаних средстава у овом сегменту остварен је у Новом Саду у износу од 65,6 милиона евра (Табела 19) што је 80% од укупне вредности прометованих станова на примарном тржишту у том граду (Табела 20).



Табела 19: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту станова у већим градовима (у еврима) у првом полугодишту 2020-2023.

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
I-2020	221.274.256	3.529.942	4.798.664	33.720.406
I-2021	423.749.044	2.795.838	14.839.855	62.218.363
I-2022	557.883.595	10.464.982	12.675.627	93.510.225
I-2023	525.491.165	8.865.658	11.892.741	65.561.291

Табела 20: Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта станова у укупној вредности примарног тржишта станова у већим градовима у првом полугодишту 2020-2023.

	ГРАД БЕОГРАД	КРАГУЈЕВАЦ	НИШ	НОВИ САД
I-2020	72%	47%	46%	67%
I-2021	83%	35%	86%	75%
I-2022	89%	58%	56%	74%
I-2023	90%	67%	72%	80%

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 регистрара – извора података.