

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



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2022. ГОДИНИ



Фебруар 2023.

САДРЖАЈ

УВОД.....	2
ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА	3
ПРОМЕТ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2022. ГОДИНИ.....	4
ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ.....	7
ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ	7
Начин плаћања.....	11
Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности	13
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ	14
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ	19
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА.....	20
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА	22
ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ	23
ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ	24
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ	25
Викендице	25
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	29
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА	31

УВОД

Према извештају Републичког гедоетског завода за 2022. годину, тржиште непокртености у Републици Србији наставља с растом већ четврту годину заредом и то мерено бројем остварених трансакција и укупне вредности купопродаја. За разлику од тржишта непокртености у већем броју европских земаља, где је под утицајем пре свега каматних стопа дошло до знатног успоравања раста или чак пада – како цена тако и обима трансакција, ниво цена непокртености у Србији у протеклој години бележи снажан раст. Број остварених трансакција на нивоу целе земље је, такође, и даље у порасту, али слабијем него у претходних годинама.

Укупна вредност тржишта непокртености је у 2022. години достигла 7,5 милијарди евра, што је 22% више у поређењу са 2021. годином. Вредност трансакција у појединим сегментима тржишта по врстама непокртености у 2022. години у односу на 2021. повећао се за 26% када су у питању станови, 56% гаражни простори, тржиште пословних простора порасло је за 28%, грађевинског земљишта за 23%, док је вредност прометованих кућа забележило повећање од 11%.

Број купопродаја је у 2022. години, са укупно 140.561 реализованих трансакција, повећан за свега 1,8% у односу на 2021. годину. Продаја станова повећана је за 3%, гаражних простора за 23%, пословних простора за 2%, док је број продатих кућа остао на истом нивоу као претходне године. Број трансакција пољопривредног земљишта порастао је за 5%, док је код продаје грађевинског земљишта забележен пад од 6% годишње.

Територијално, највише продаја непокртености остварено је у Војводини (35%), Шумадији и Западној Србији (25%), Граду Београду (24%), док су Јужна и Источна Србија забележиле најмањи број трансакција (16%). Најскупље некретнине мерено ценом по метру квадратном и даље су у Граду Београду и то у комплексу „Београд на води“ где је постигнута цена од 10.400 евра по квадратном метру. Највише плаћен појединачни стан, укупне површине 383 м² плаћен је 2.469.888 евра, у истом комплексу.

Највећи међугодишњи раст купопродаја забележен је у региону Јужне и Источне Србије за 4,7%, затим у Граду Београду за 4,4%, Шумадије и Западне Србије за 0,2% док у региону Војводине није било промене у односу на 2021. годину.

Употреба кредитних средстава за финансирање куповине непокртености је у 2022. години забележила смањење у односу на претходни период. Наиме, 11% свих непокртености у Републици Србији купљено је уз учешће кредита, наспрам 13% у 2021. години тј. за 2 процентна поена мање. Из кредитних средстава најчешће су куповани станови, 26% свих купопродаја станова у 2022. години (5 процентних поена мање него у 2021. години).

ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

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

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

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

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

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

Број регистрованих прегледа података на сајту показује заинтересованост интересних група и јавности за праћење тржишта непокретности. Од новембра 2014. године подаци из РЦН су прегледани 655.646 пута. Током 2022. године било је 134.244 прегледа са месечним просеком од 11.187, с тим да је највећи број прегледа био у месецу марту 14.614. Број прегледа података из РЦН у 2022. години је за 2% већи у односу на претходну годину. Графички приказ прегледа података из РЦН дат је на графику 1.

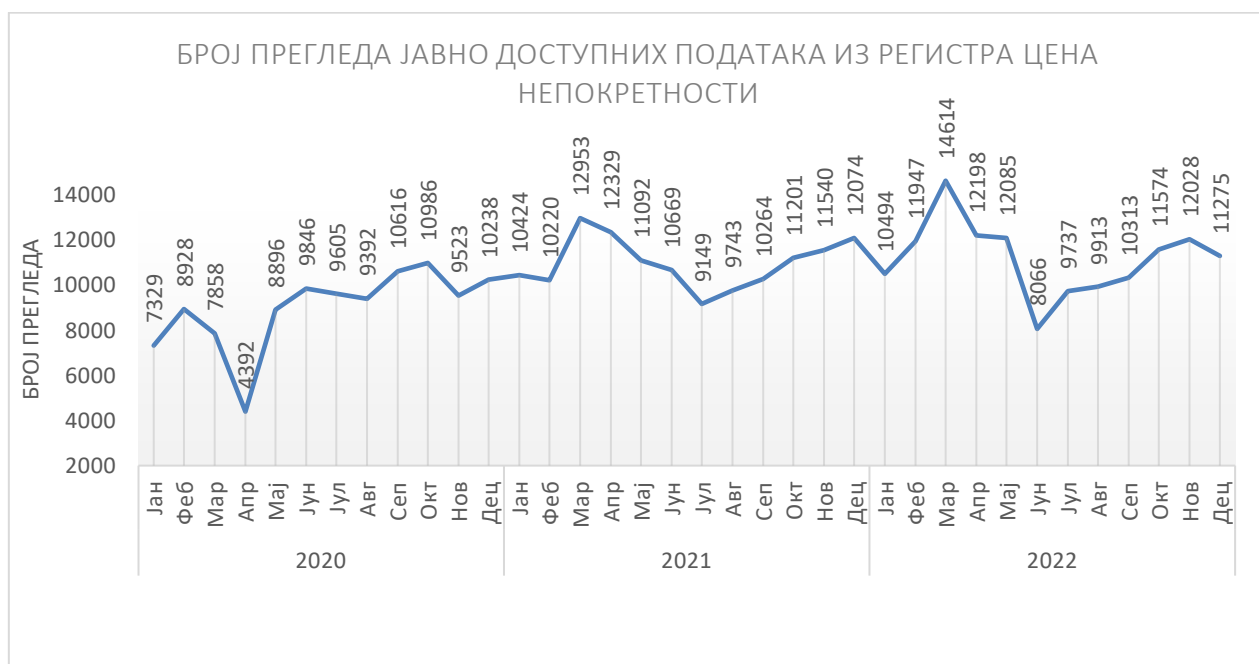


График 1: Приказ прегледа РЦН података на интернет страници

ПРОМЕТ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2022. ГОДИНИ

Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у Републици Србији у 2022. години је био 140.561 и за 1,8% је већи у односу на 2021. годину.

ГОДИНА/ ТЕРИТОРИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
2019	105.088	37.432	27.444	15.744	24.468
2020	107.507	38.212	26.566	15.905	26.824
2021	138.040	47.792	33.572	20.775	35.901
2022	140.561	47.795	35.053	21.749	35.964

Табела 1: Број купопродаја по регионима у Републици Србији у периоду од 2019. до 2022.



График 2: Број купопродаја у Републици Србији у периоду од 2019. до 2022. године

Графички приказ броја уговора о купопродаји по регионима у периоду од 2019. до 2022. године приказан је на графику 3, а по месецима у 2022. години на графику 4.

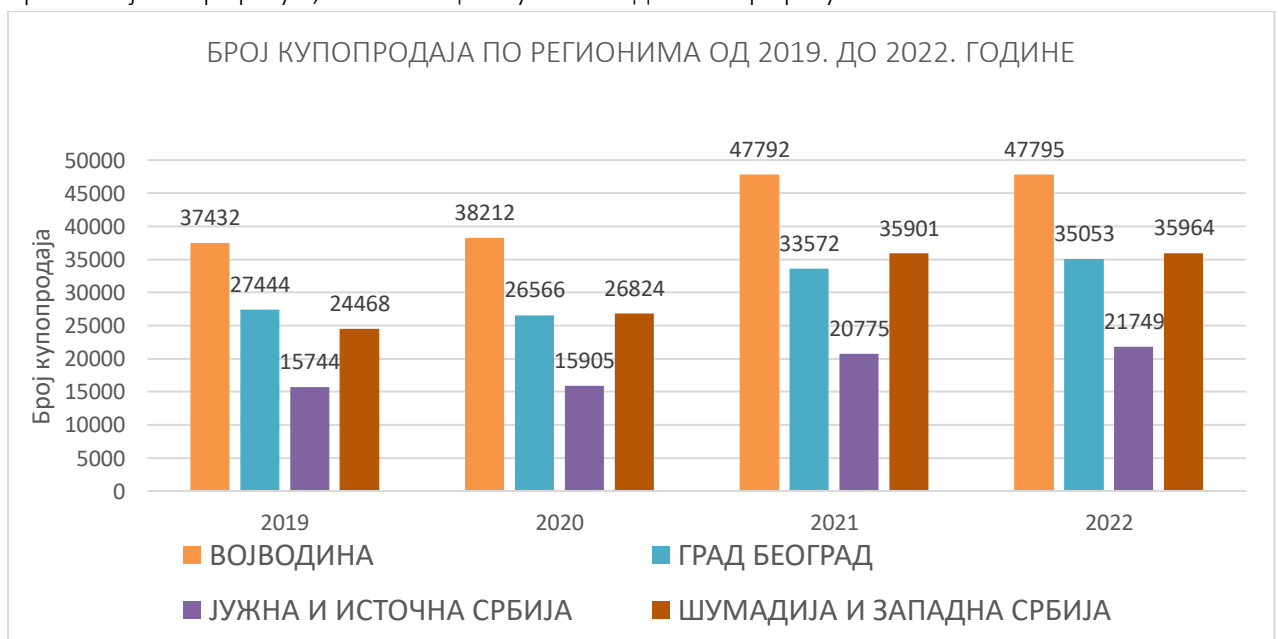


График 3: Број купопродаја по регионима у периоду од 2019. до 2022. године

У 2022. години у односу на 2021. највећи раст броја купопродаја забележен је у региону Јужне и Источне Србије за 4,7%, затим у Граду Београду за 4,4%, Шумадије и Западне Србије за 0,2%, док је у региону Војводине није било промене у односу на 2021. годину.

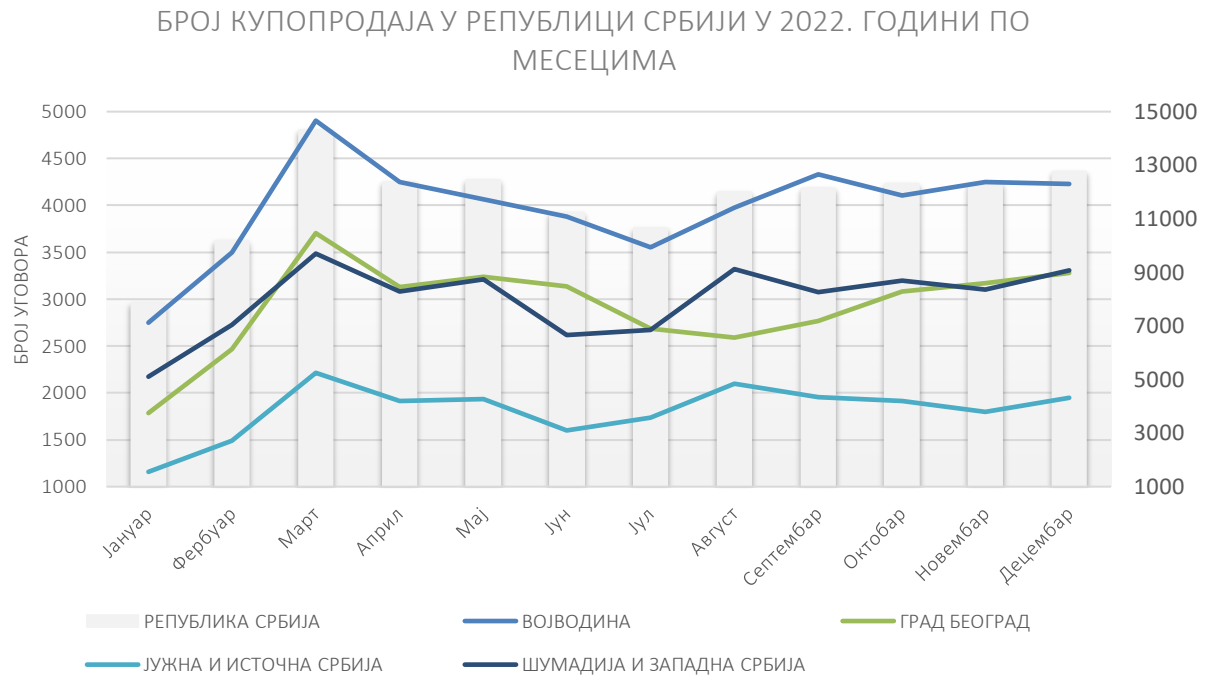
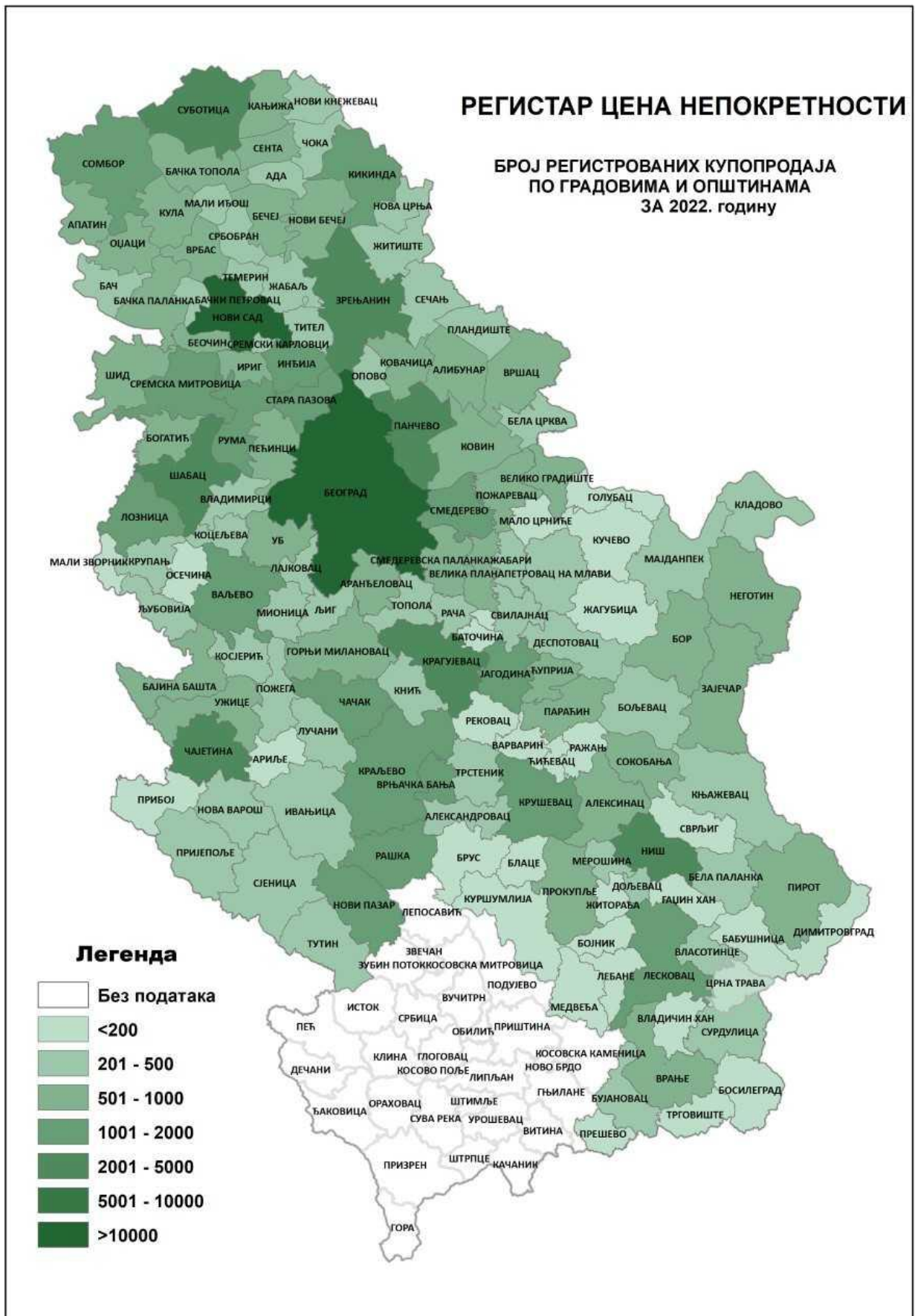


График 4: Број купопродаја у Републици Србији по регионима и месецима у 2022. години

Графички приказ броја уговора о купопродаји по градовима и општинама у 2022. години приказан је на слици 1.

Највећи број склопљених купопродајних уговора у 2022. години закључено је на подручју Првог основног суда у Београду и броји 13.463 купопродајна уговора са највећим обимом новчаних средстава од око 2.2 милијарде евра. На подручју осталих судова у Републици Србији склопљено је укупно око 76.550 купопродајних уговора, а укупан обим новчаних средстава износио је близу 3 милијарде евра.

Највећи број купопродајних уговора у 2022. години закључено је у Канцеларији јавног бележника Србислава Цвејића и броји 2.465 купопродајних уговора обимом новчаних средстава од 426 милиона евра.



Слика 1: Број купопродаја по градовима и општинама у 2022. години

ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији, у 2022. години износио је 7.5 милијарди евра, што је за 22% више у односу на 2021. годину.

Највеће учешће у обиму новчаних средстава остварено је на тржишту непокретности у Граду Београду у износу од 53%, затим у Војводини 27%, у Шумадији и Западној Србији 14% и у Јужној и Источној Србији 6%.

Приказ вредности тржишта непокретности у Републици Србији и по регионима у периоду од 2019. до 2022. године дат је на графику 5, односно 6.

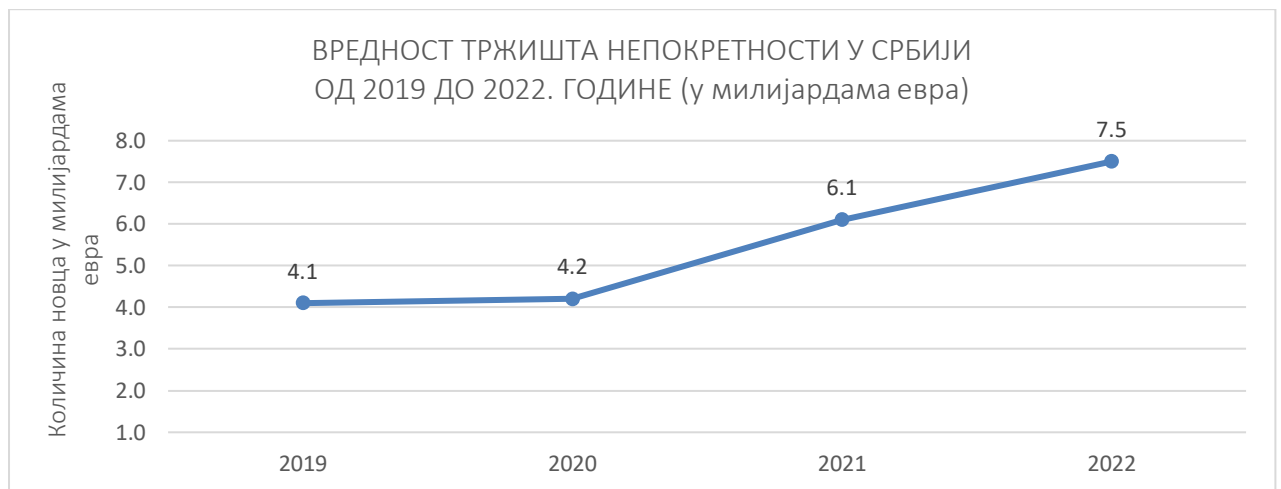


График 5: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у периоду од 2019. до 2022. године

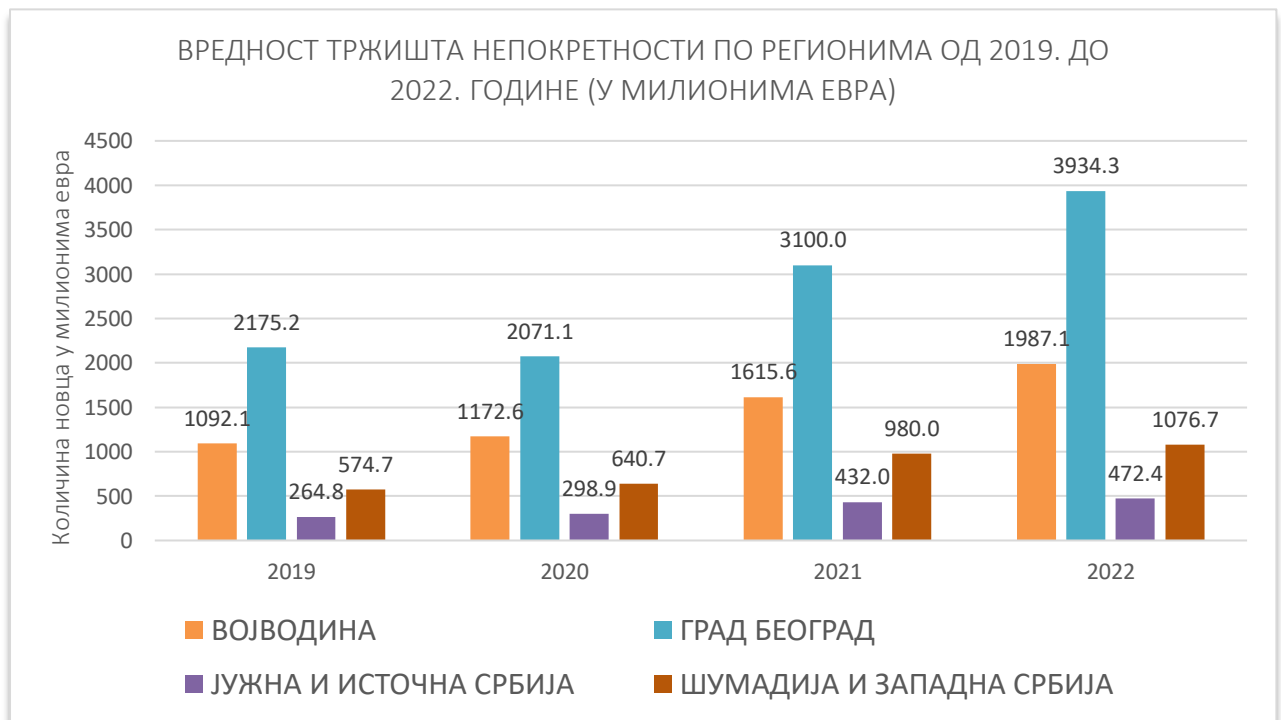


График 6: Вредност тржишта непокретности по регионима у периоду од 2019. до 2022. године

Вредност тржишта у промету непокретности у Граду Београду у 2022. години износила је 3,9 милиона евра. Приказ вредности тржишта непокретности по општинама Града Београда у 2022. години дат је на графику 7.

За остале градове у Србији вредност тржишта непокретности у 2022. години приказана је на графику 8.

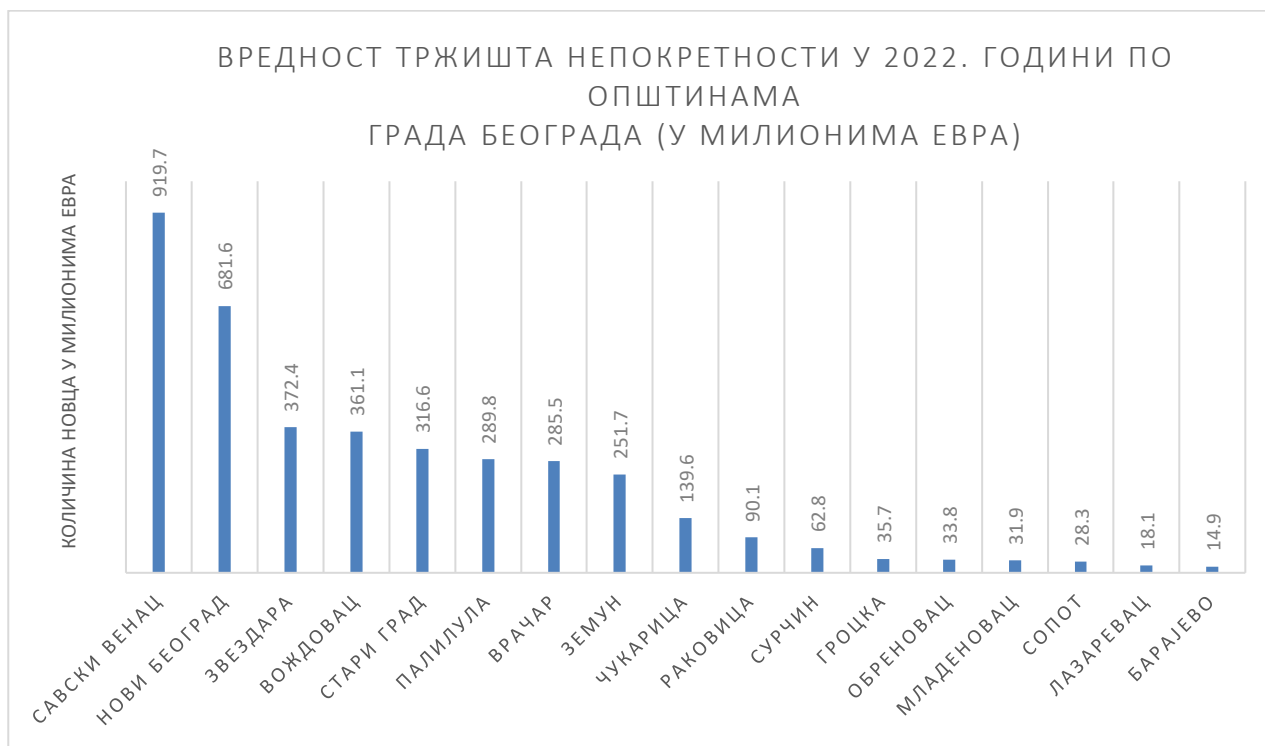


График 7: Вредност тржишта непокретности у Граду Београду по општинама у 2022. години

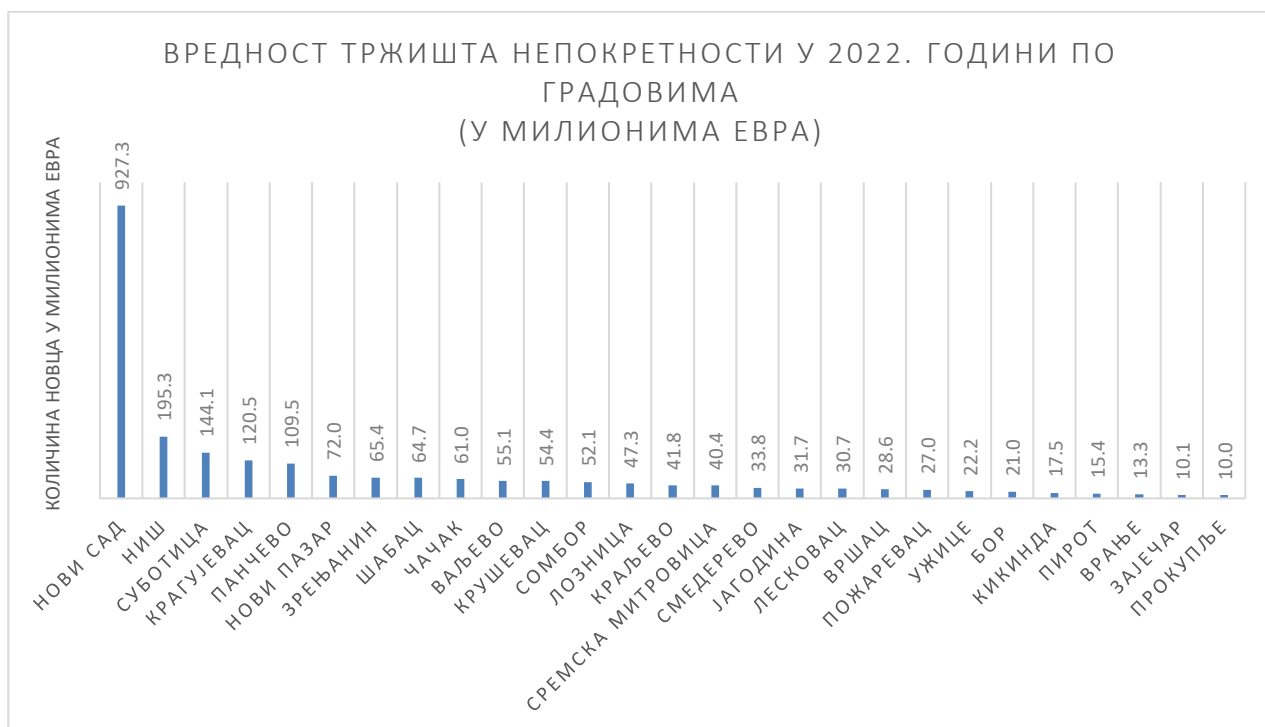


График 8: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по градовима у 2022. години

ПРОЦЕНТУАЛНИ УДЕО ВРЕДНОСТИ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ
ЗА 2021. И 2022. ГОДИНУ

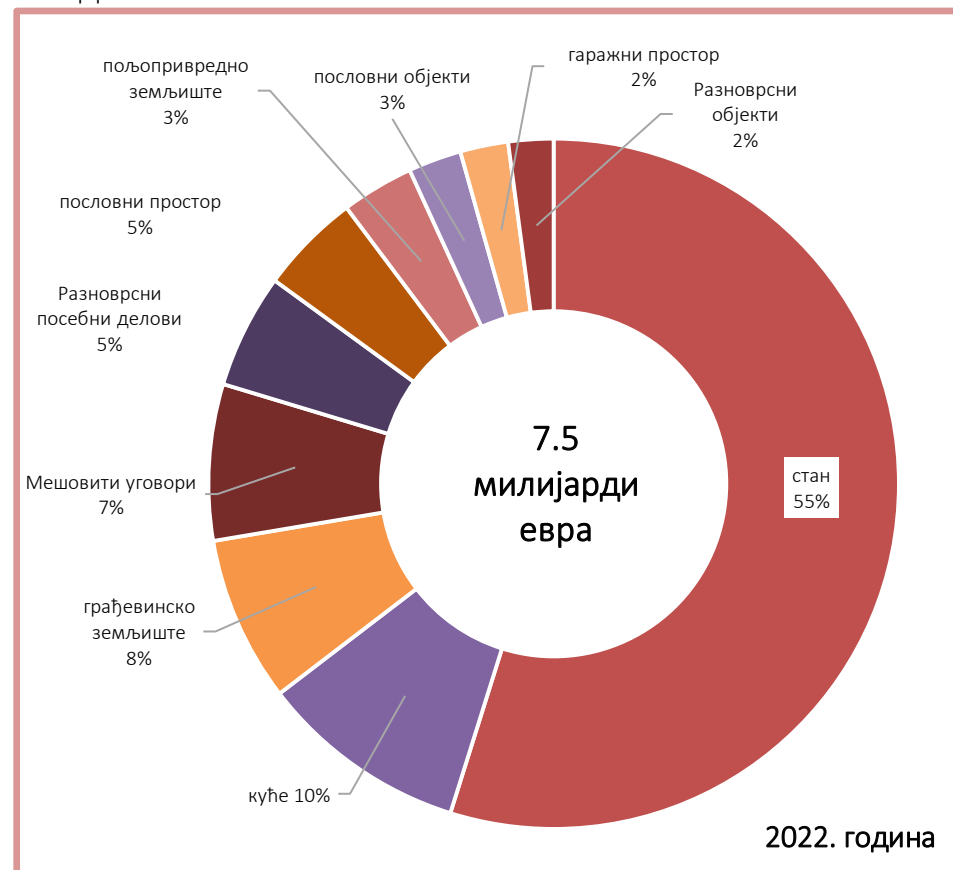
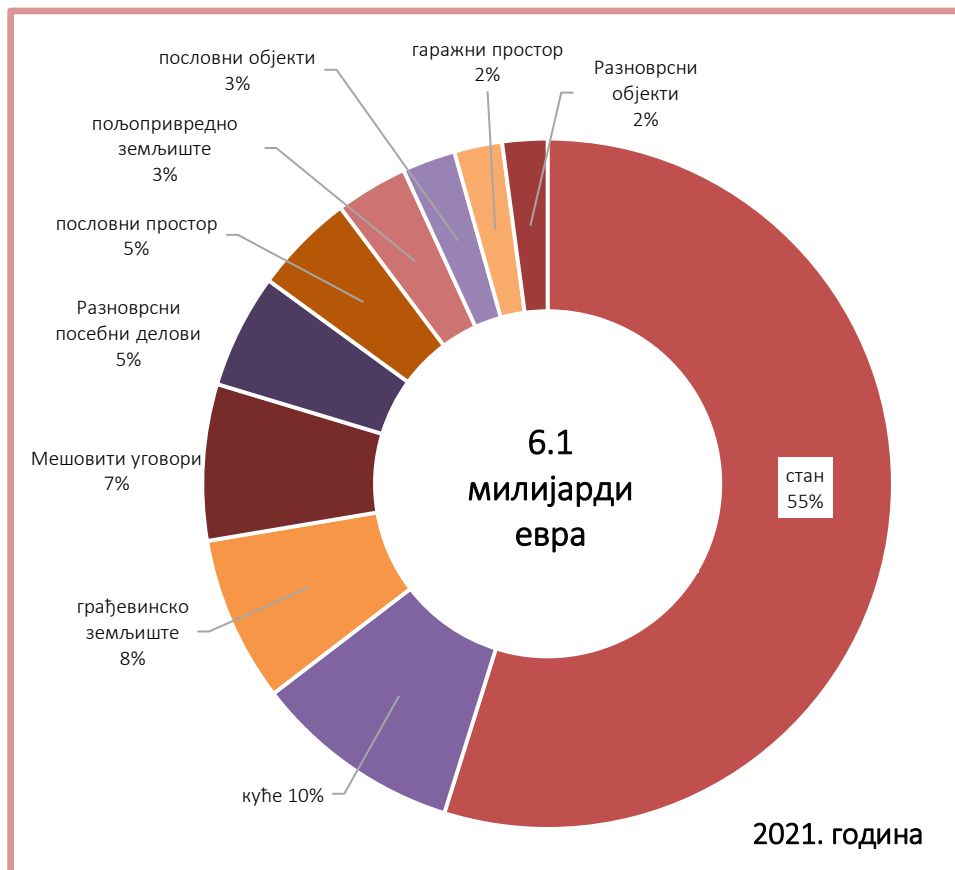


График 9: Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Републици Србији у 2021. години

График 10: Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Републици Србији у 2022. години

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној количини новца за 2021. и 2022. годину. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др.

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по регионима у 2022. години						
Врста/подврста непокретности		ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	Укупно
земљиште	грађевинско земљиште	202.060	197.683	44.275	128.643	572.663
	пољопривредно земљиште	167.301	7.899	12.309	21.836	209.347
	шуме	751	675	4.876	6.076	12.379
	остало земљиште	1.547	475	1.250	1.416	4.689
	водно земљиште	0	0	1	43	44
	разноврсно земљиште	11.441	3.120	3.644	12.650	30.856
	укупно (земљиште)	383.101	209.854	66.357	170.667	829.980
објекти	стамбени објекти	262.499	226.138	75.988	139.010	703.637
	гараже	319	83	137	91	632
	пословни објекти	40.123	112.563	18.956	20.924	192.568
	индустијски објекти и складишта	8.882	901	1.809	3.559	15.152
	пољопривредни објекти	8.771	163	4.087	698	13.719
	објекти посебне намене	2.685	0	856	899	4.441
	остали објекти	620	191	682	1.167	2.661
	помоћни објекти	3.001	62	757	2.038	5.860
	разноврсни објекти	79.135	42.239	15.661	31.606	168.643
	укупно (објекти)	406.040	382.343	118.937	199.996	1.107.318
посебни делови објекта	стан	813.921	2.672.283	198.355	450.683	4.135.244
	пословни простор	74.719	190.480	15.092	82.501	362.794
	индустијски простор	32	0	984	297	1.314
	остало	93	511	16	409	1.030
	гаражни простор	33.184	162.568	2.235	12.055	210.044
	разноврсни посебни делови	117.814	194.930	30.672	83.592	427.009
	укупно (посебни делови објеката)	1.039.765	3.220.774	247.357	629.539	5.137.437
мешовити уговори		158.238	121.295	39.699	76.452	395.686
укупно		1.987.145	3.934.268	472.351	1.076.656	7.470.422

Табела 2: Вредност тржишта по врстама/подврстама непокретности у 2022. години (у хиљадама евра)

Највеће учешће у новчаној суми прометованих станова има Град Београд са 65%. Поред станова, град Београд има највеће учешће и у вредности прометованих гаражних простора 77%, пословних објеката 58% и пословних простора 53%.

Регион Војводине има највеће учешће у новчаној суми прометованог пољопривредног земљишта са 80%, стамбених објеката (кућа, викендица и стамбених зграда) са 37% и грађевинског земљишта са 35% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије.

Регион Шумадије и Западне Србије има највеће учешће у новчаној суми прометованих шума са 49% у односу на укупну вредност прометованих шума на територији Републике Србије.

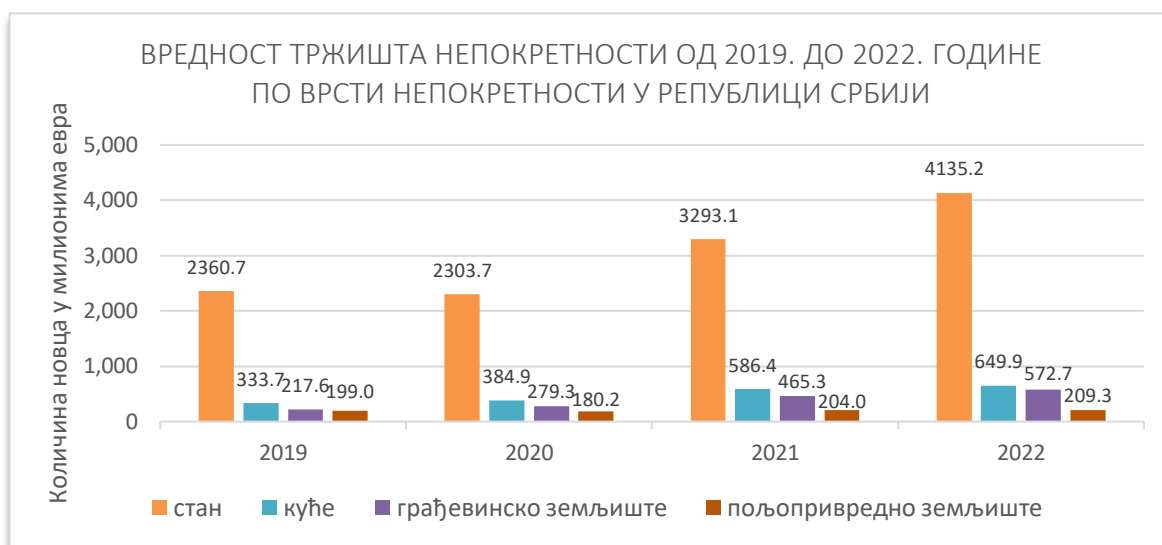


График 11: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по врстама непокретности у периоду од 2019. до 2022. године

Приказ раста вредности тржишта и броја трансакција у 2022. у односу на 2021. годину по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији		
Врста непокретности	% раста вредности тржишта у 2022. у односу на 2021. годину	% раста броја трансакција у 2022. у односу на 2021. годину
гаражни простор	56%	23%
пословни простори	28%	2%
стан	26%	3%
грађевинско земљиште	23%	-6%
куће	11%	0,1%
пољопривредно земљиште	3%	5%

Табела 3: Приказ раста вредности тржишта и броја трансакција у 2022. у односу на 2021. годину по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

Начин плаћања

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у 2022. години 11% свих непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 2 процентна поена мање у поређењу са 2021. годином. Из кредита се најчешће плаћају станови. У 2022. години 26% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 5 процентних поена мање у поређењу са 2021. годином.

Година	Удео плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији	Удео плаћања станова из кредита
2019	13%	29%
2020	13%	31%
2021	13%	31%
2022	11%	26%

Табела 4: Удео кредитног плаћања непокретности у периоду од 2019. до 2022. године на основу података из купопродајних уговора

Удео плаћања станова из кредита по регионима, на основу података који су наведени у уговорима, за 2021. и 2022. годину дат је на графику 12.

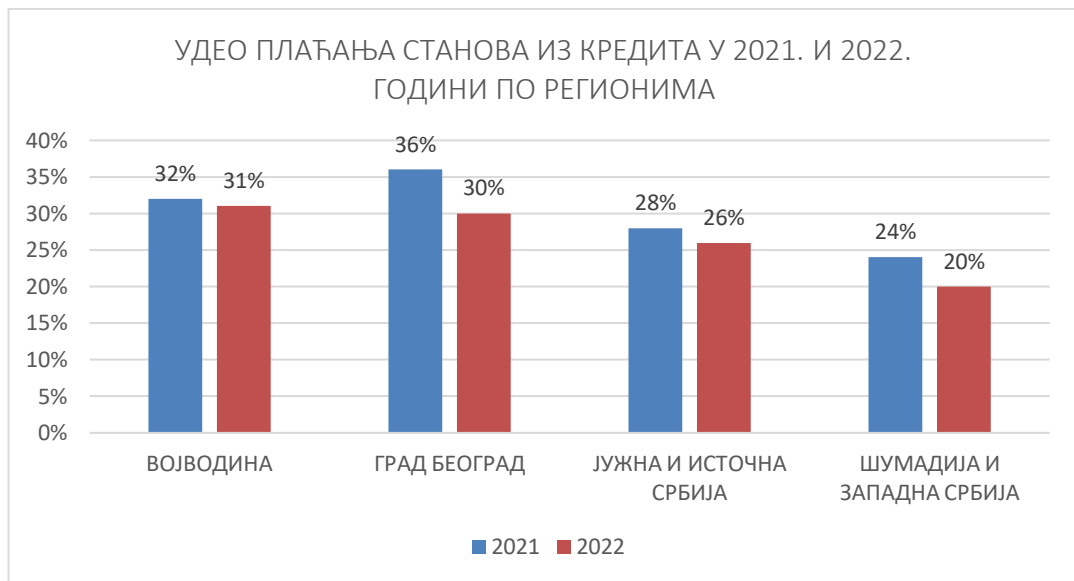


График 12: Удео плаћања станова из кредита у 2021. и 2022. години по градовима у Републици Србији

У 2022. години највећи удео кредитног финансирања станова у промету био је у региону Војводине 31% (за 1 процентни поен мање у односу на 2021. годину) затим у Граду Београду 30% (за 6 процентних поена мање у односу на 2021.), Јужној и Источној Србији 26% (за 2 процентна поена мање у односу на 2021. годину) и Шумадији и Западној Србији 20% (за 4 процентна поена мање у односу на 2021). Удео кредитног плаћања по врсти непокретности на основу података који су наведени у уговорима у периоду од 2019. до 2022. године, приказан је у табели 5.

Година	Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовити уговори	Све врсте промета (укупно) %
2019	1%	10%	26%	4%	13%
2020	1%	9%	27%	4%	13%
2021	1%	9%	27%	3%	13%
2022	1%	7%	22%	2%	11%

Табела 5: Удео плаћања из кредита по врстама непокретности у периоду од 2019. до 2022. године

Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности

У купопродајним уговорима о промету непокретности у Републици Србији углавном су заступљене две валуте: динар (RSD) и евро (EUR), док остале валуте имају учешће од само 0,1%. Преглед заступљености валута у уговорима према врстама непокретности у периоду од 2019. до 2022. године приказан је у табели 6.

Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету				
Врста непокретности/валута	2019	2020	2021	2022
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА	%	%	%	%
EUR	95%	94%	94%	95%
RSD	5%	6%	6%	5%
остале валуте	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%
ОБЈЕКТИ	%	%	%	%
EUR	83%	86%	87%	89%
RSD	17%	14%	13%	11%
остале валуте	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
ЗЕМЉИШТЕ	%	%	%	%
EUR	66%	71%	74%	77%
RSD	34%	29%	26%	23%
остале валуте	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
УКУПНО	%	%	%	%
EUR	81%	83%	85%	87%
RSD	19%	17%	15%	13%
остале валуте	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%

Табела 6: Заступљеност валута према врстама непокретности у купопродајним уговорима у периоду од 2019. до 2022. године

У 2022. години, укупно, у валути евро била је изражена цена у 87% купопродајних уговора, што је за 2% више у односу на претходну годину.

По врсти непокретности: у валути евро било је 95% цена у купопродајним уговорима посебних делова објеката, 89% објеката и 77% земљишта.

Посматрано по годинама, у периоду од 2019. до 2022. године, број купопродајних уговора изражених у валути евро бележи раст у односу на националну валуту.

УЧЕШЋЕ БРОЈА РЕГИСТРОВАНИХ УГОВОРА ПРЕМА ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ

Учешће у укупном обиму промета непокретности

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у 2022. години највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 28% што је на истом нивоу као прошле године. Поред станова највише се прометовало грађевинско земљиште 18% (смањење од 2 процентна поена у односу на 2021.), пољопривредно земљиште 14% (1 процентни поен више у односу на 2021.), и куће 14% (на истом нивоу као 2021.).

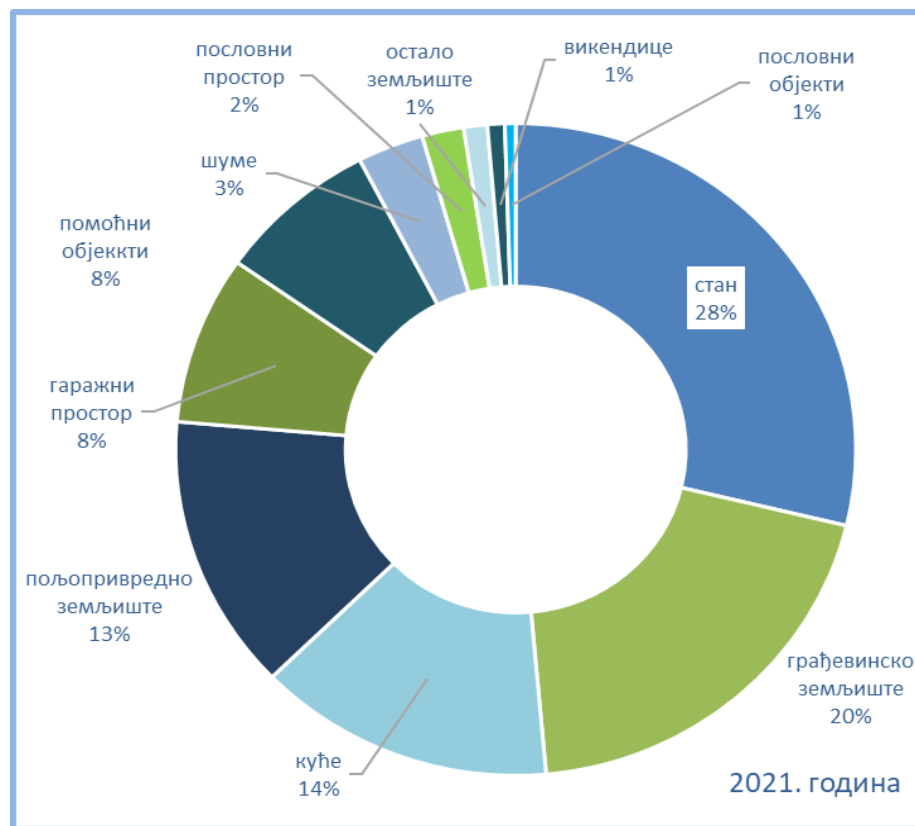


График 13: Учешће броја регистрованих уговора према врстама/подврстама непокретности у укупном обиму промета у Републици Србији у 2021. години

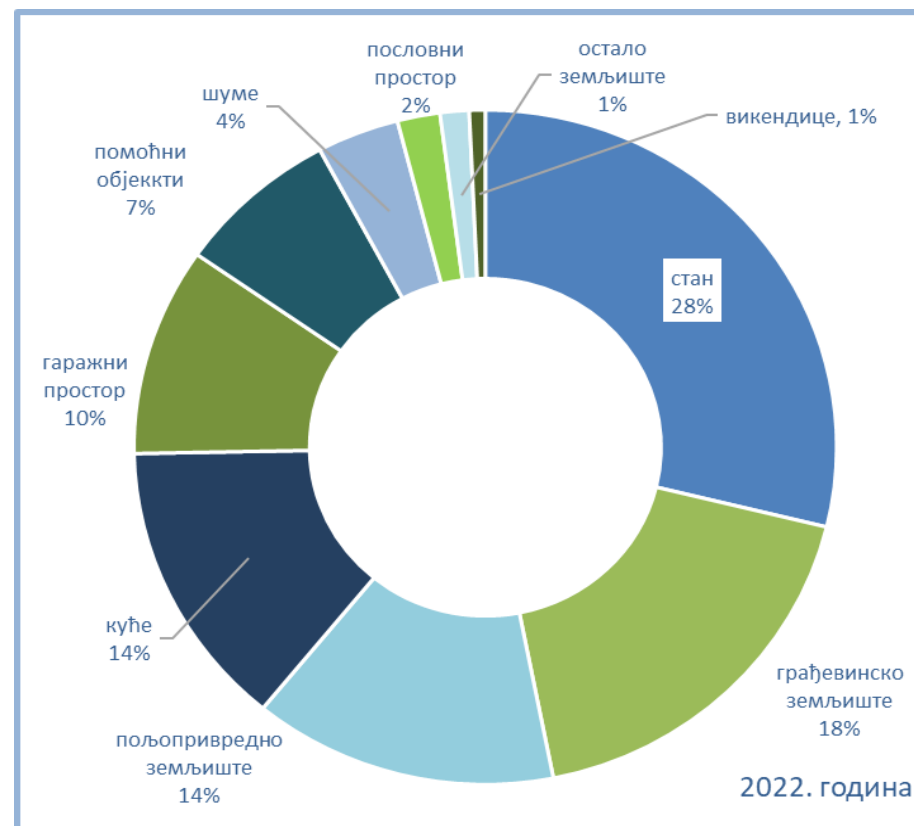


График 14: Учешће броја регистрованих уговора према врстама/подврстама непокретности у укупном обиму промета у Републици Србији у 2022. години

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупном обиму промета за 2021. и 2022. годину.

Током 2022. године на територији Републике Србије регистровано је 51.734 уговора о купопродаји станова, 32.515 уговора о купопродаји грађевинског земљишта, 24.766 уговора о купопродаји кућа и 25.180 уговора о купопродаји пољопривредног земљишта. Учешће броја регистрованих уговора према врстама/подврстама непокретности у укупном обиму промета у 2021. и 2022. години приказан је на графицима 13. и 14.

Када је реч промету станова удео уговора о купопродаји станова у коме је врста правног посла куповина од инвеститора у односу на укупан број уговора о купопродаји станова у 2022. био је 44%, што је за 2 процентна поена више у односу на 2021. годину. Приказ удела уговора о купопродаји станова у коме је врста правног посла куповина од инвеститора по регионима и укупно у Републици Србији у периоду од 2019. до 2022. године приказан је у табели 7.

Удео уговора о купопродаји станова – куповина од инвеститора				
РЕГИОНИ	2019	2020	2021	2022
ВОЈВОДИНА	35%	37%	39%	35%
ГРАД БЕОГРАД	42%	39%	41%	42%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	30%	34%	38%	38%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	40%	44%	48%	48%
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	39%	39%	42%	44%

Табела 7: Удео уговора о купопродаји станова – куповина од инвеститора у односу на укупан број уговора о купопродаји станова по регионима и укупно у Републици Србији у периоду од 2019. до 2022. године

На следећим графицима је дат упоредни приказ броја трансакција непокретности у Републици Србији по врстама непокретности на годишњем нивоу за период од 2019. до 2022. године.

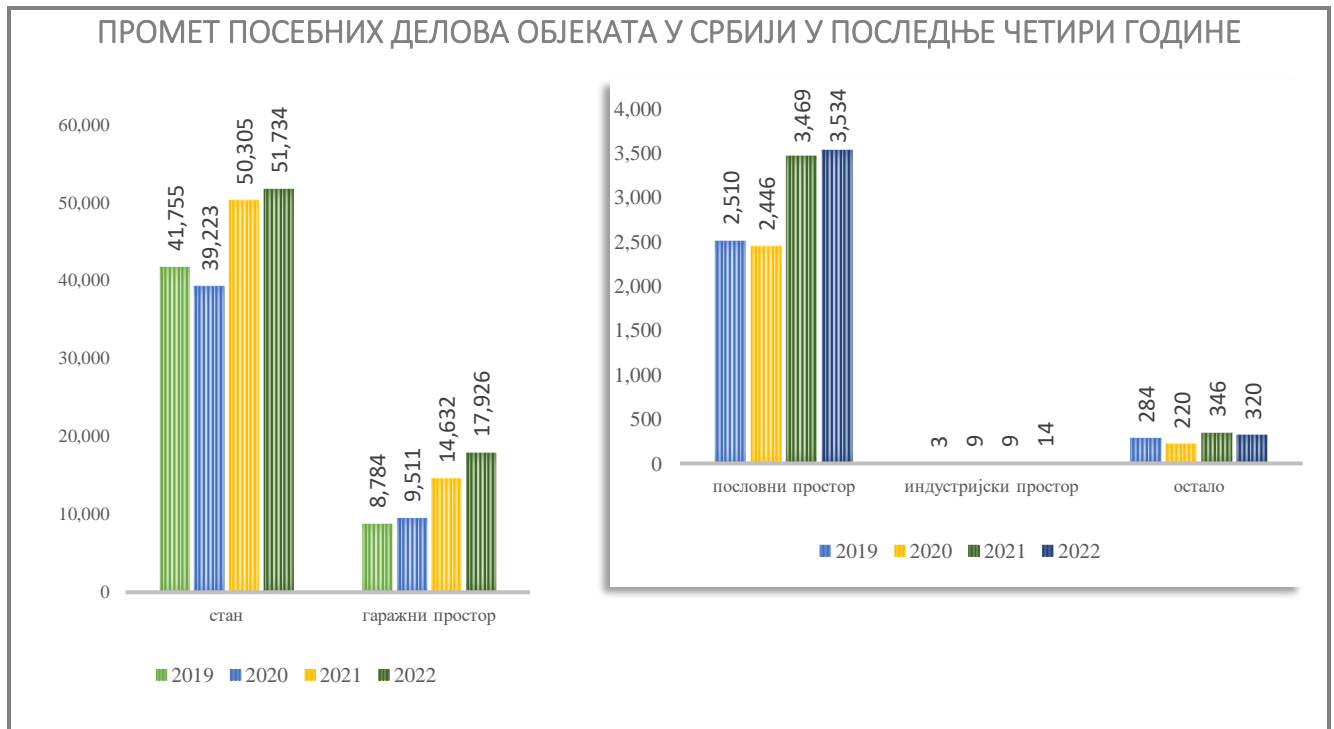


График 15: Број трансакција посебних делова објеката у Србији у периоду од 2019. до 2022. године

Станови и гаражни простори

У 2022. години број уговора о купопродаји станова на нивоу државе био је 51.734 што је за 3% више у односу на 2021. годину.

Купопродаја гаражног простора је забележена у 17 926 уговора у 2022. што је за 23% више у односу на претходну годину.

Пословни простори

Број трансакција пословних простора у 2022. години бележи пораст од 2% на нивоу државе у односу на 2021. годину.

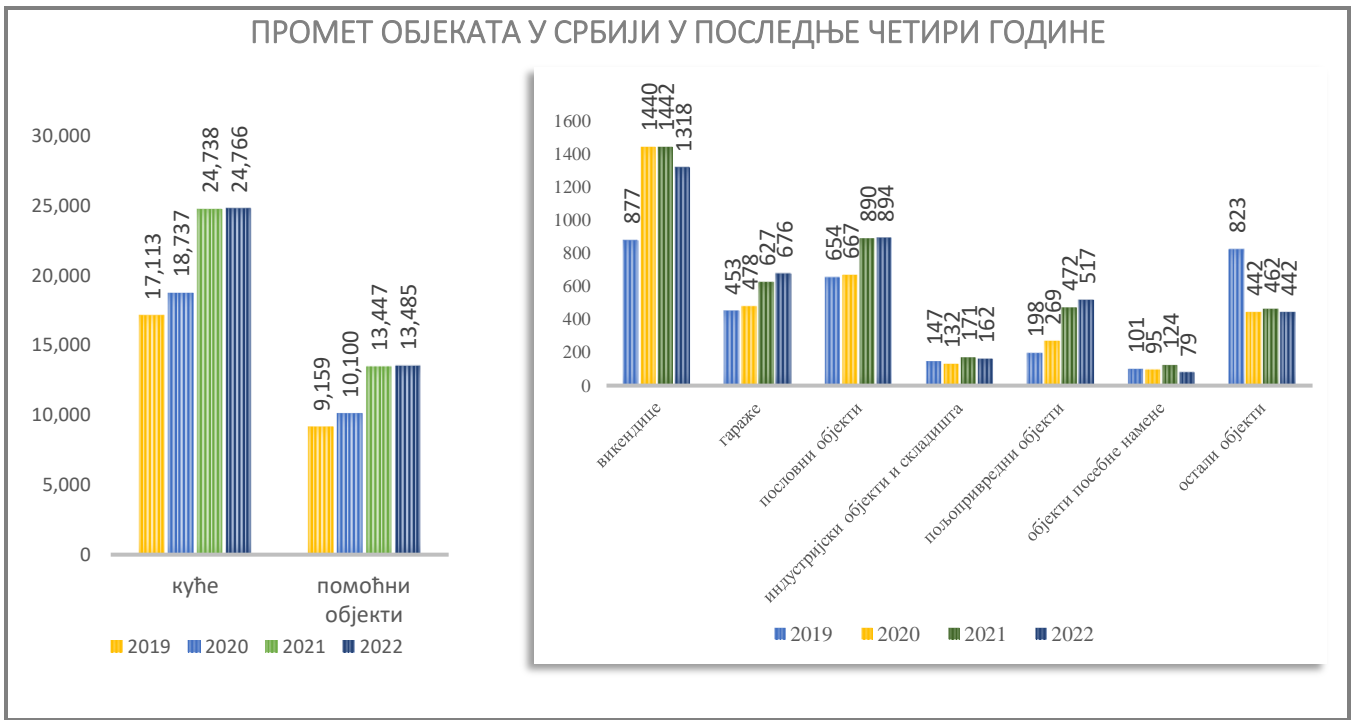


График 16: Број трансакција објекта у Србији у периоду од 2019. до 2022. године

Куће и викендице

Промет кућа на нивоу државе у 2022. години је на истом нивоу као у 2021. години. Број трансакција викендица је нижи за 9% у односу на 2021. годину.

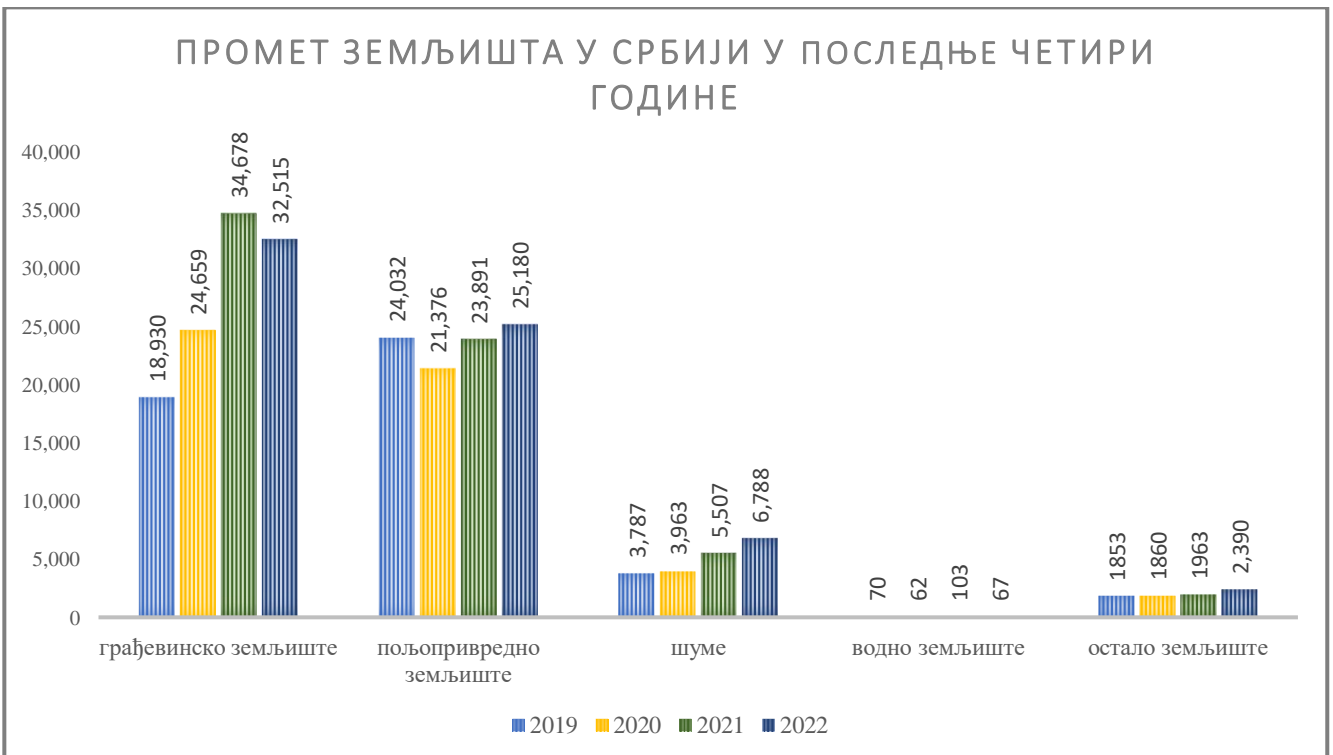


График 17: Број трансакција земљишта у Србији у периоду од 2019. до 2022. године

Земљиште

Број уговора о купопродаји пољопривредног земљишта на нивоу државе у 2022. години био је већи за 5% у односу на 2021. годину, а грађевинског земљишта је био нижи за 6% у односу на 2021. годину.

Приказ броја купопродаја у 2022. години по врстама непокретности у промету и по регионима приказан је на графику 18.

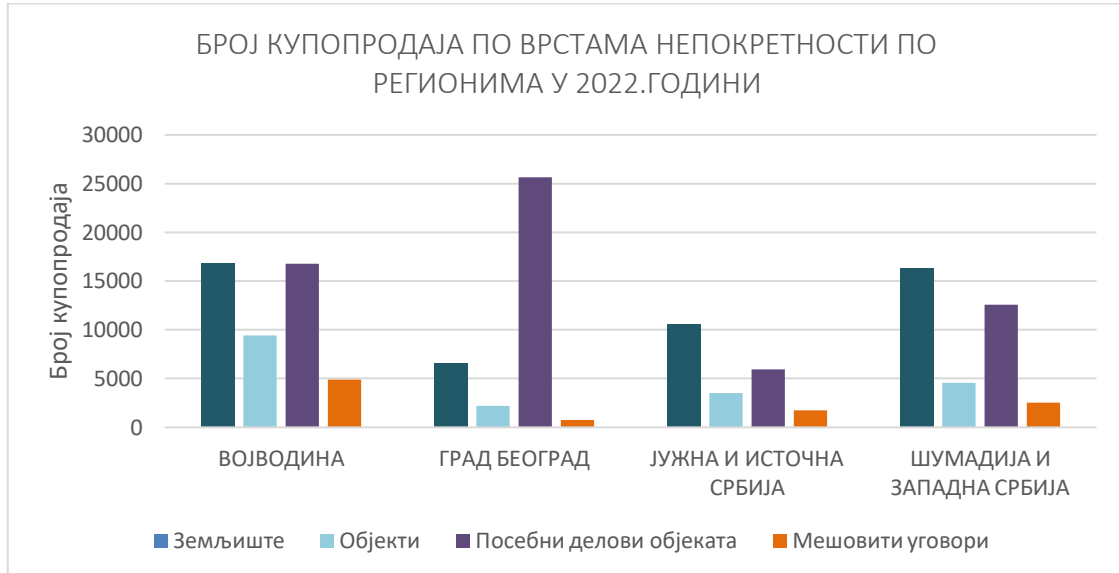


График 18: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у 2022. години

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Најскупљи квадрат стана у Србији у 2022. години прометован је на локацији Београд на води, у општини Савски венац, и коштао је 10.400 евра по метру квадратном, површине је 97 m² и то је стан у новоградњи.

Када је реч о староградњи, највиша цена по квадрату је 5.238 евра, плаћена за стан у београдској општини Стари град, површине 42 m².

Стан за који је у 2022. години издвојено највише новца је стан у новоградњи у износу од 2.469.888 евра, површине је 383 m² и налази се на локацији Београд на води, у општини Савски венац.

Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 5.100.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је у београдској општини Стари град за 18.253 евра, површине 63 m², а највиша уговорна цена пословног простора од 10.200.000 евра остварена је на Палилули.

Најскупље гаражно место по цени од 58.400 евра прометовано је на локацији Београд на води.

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је у Каћу по цени од 40 евра/ m² за парцелу површине 52 ара.

Најскупље пољопривредно земљиште у Србији у 2022. години прометовано је у општини Чока по цени од 2.36 милиона евра за 163 хектара.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

Статистички параметри цена станова по градовима на територији Републике Србије и општинама или катастарским општинама на територији града Београда срачунати су на основу података за 2022. годину. Параметри су срачунати за нове и коришћене станове. Укупан број података обухвата 44.218 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, у валути EUR/m².

Вршене су анализе цена и површина прометованих станова. Параметри су, након искључивања екстремних вредности цена и површина, прорачунати на узорку који чини 97% од укупног броја података. Подаци са тржишта станова показују хомогеност на свим аналитичким подручјима. Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи приказани су у табели 8.

Просечна цена стана у староградњи за подручје Републике Србије у 2022. години износила је 1.325 EUR/m² (медијана 1.200 EUR/m²; 21.705 података), што је за 20% више у односу на 2021. годину.

Просечна цена стана у новорадњи за подручје Републике Србије износила је 1.688 EUR/m² (медијана 1.440 EUR/m²; 19.330 података), што је за 16% више у односу на 2021. годину.

Просечна површина стана у староградњи у промету је 53 m² (срачунато из серије података у распону од 17–250m², од чега је у распону од 25m² до 85m² – 89% података). Просечна површина стана у новорадњи је 59m² (срачунато из серије података у распону од 17–250m², од чега је у распону од 25m² до 80m² – 85% података).

Према структури у промету староградње учествују двособни/двоипособни станови са 39%, једноособни/једноипособни са 29%, трособни/троипособни са 12% и гарсоњере са 7% (2% – четворособни/четвороипособни и 2% једна/две собе, петособни и др.), а за 9% података је непознат податак о собности. Када је реч о новорадњи, према структури, у промету учествују двособни/двоипособни станови са 29%, трособни/троипособни са 16%, једноособни/једноипособни са 12%, четворособни/четвороипособни са 5% и гарсоњере са 3%, а за 35% података је непознат податак о собности.

Највише цене нових станова су на локацији Београд на води и крећу се од 2.615 до преко 10.400 EUR/m².

На подручју града Београда издвајају се и локације стамбених комплекса Нови Дорћол, K district, Zepterra, Петица, Kennedy residence, Wellport и др.

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

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у 2022. години										
Општина/КО	„Староградња“					„Новорадња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2021.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2021.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	%		[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	%		
Београд										
Стари Град	2.628	715	5.238	13	645	3.265	1.010	4.765	19	334
Врачар	2.500	850	4.302	15	630	2.575	875	6.162	16	486
Савски Венац	2.248	833	5.195	20	310	3.825	888	10.400	21	1.437

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у 2022. години										
Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2021.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2021.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	%	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	%			
Нови Београд	2.090	693	4.613	18	1.698	2.522	875	3.995	15	1.264
КО Звездара	1.995	600	3.915	17	762	2.150	625	3.362	17	872
КО Палилула	1.827	730	4.153	16	635	2.440	1.087	3.585	21	284
КО Земун	1.805	517	3.500	15	533	2.062	705	3.120	13	448
КО Вождовац	1.740	635	3.520	15	908	2.132	737	3.492	9	903
КО Чукарица	1.657	500	3.500	16	704	1.930	680	4.038	12	178
КО Стара Раковица	1.427	705	2.260	21	341	1.650	770	2.115	21	184
Градови у Србији										
Град Београд	1.815	400	5.238	19	9.324	2.342	600	10.400	17	8.632
Нови Сад	1.665	245	3.300	25	2.858	1.580	510	3.512	15	2.586
Ниш	1.088	110	2.365	22	1.012	1.130	372	2.070	12	765
Шабац	1.012	395	1.667	23	242	1.110	385	1.638	16	138
Панчево	908	310	1.500	15	468	1.168	500	1.730	17	456
Крагујевац	880	308	1.785	11	632	1.132	663	1.765	8	646
Чачак	845	373	1.410	20	242	1.133	543	1.772	20	246
Зрењанин	808	110	1.390	16	243	1.198	715	1.453	14	145
Нови Пазар	805	280	1.410	10	132	895	350	1.405	1	297
Смедерево	800	225	1.500	26	150	985	605	1.500	19	78
Суботица	790	167	1.635	16	516	998	500	1.540	13	582
Краљево	785	167	1.480	13	254	947	508	1.430	1	120
Ужице	782	222	1.310	11	161	1.127	660	1.330	14	43
Ваљево	767	235	1.300	16	196	980	455	1.393	15	229
Сремска Митровица	755	163	1.650	22	158	958	660	1.600	11	173
Крушевац	750	130	1.500	22	326	857	322	1.272	24	225
Лозница	710	108	1.267	19	164	863	468	1.265	16	398
Вршац	698	205	1.160	20	130	1.020	440	1.375	17	47
Пирот	680	313	1.050	13	63	778	548	1.163	9	125
Јагодина	665	245	1.200	20	298	877	450	1.752	19	125
Пожаревац	650	130	1.225	8	195	953	350	1.325	20	159
Лесковац	645	133	1.210	22	151	827	335	1.320	17	67
Врање	628	258	857	9	48	753	500	990	9	65
Сомбор	623	100	1.060	15	251	837	417	1.300	14	185
Киkinda	592	183	975	22	82	*	-	-	-	-
Зајечар	517	160	800	11	137	532	435	638	-14	16
Бор	503	115	905	42	203	*	-	-	-	-
Прокупље	465	167	827	0	44	637	330	913	13	121

* у 2022. години није било података

Табела 8: Статистички параметри цена станова 2022.

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене станова извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију. Тренд цена је одређен у односу на претходну годину.

Цене станова у стамбеним комплексима у 2022.				
Општина/КО	„Новоградња“			Број података
	Просечна цена [ЕУР/м ²]	Распон цена		
		Мин. [ЕУР/м ²]	Макс. [ЕУР/м ²]	
Стамбени комплекси Београд				
Београд на води (Савски венац)	3.900	2.615	10.400	1.355
Нови Дорћол (Стари град)	3.738	2.337	4.765	147
Zepterra (Нови Београд)	3.002	2.517	3.505	115
K district (Стари град)	2.910	1.988	3.827	84
Петица (Нови Београд)	2.885	2.767	3.140	190
Kennedy residence (Нови Београд)	2.842	1.948	3.995	148
Wellport (Нови Београд)	2.832	2.065	3.285	127
Park Vila Residence (Вождовац)	2.670	1.752	3.085	55
The one (Нови Београд)	2.573	1.797	3.530	65
Belim garden (Нови Београд)	2.542	2.080	3.210	56
Вождове капије Вождовац)	2.332	1.682	3.000	105
New Minel (Нови Београд)	2.255	1.540	3.245	158
Стамбени комплекси Нови Сад				
Park Novi Residence	1.685	1.000	2.487	394
Avenia Garden Residence	1.510	1.170	2.740	177
Стамбени комплекс Крагујевац				
Нови Бубањ	1.178	990	1.500	67
Панорама Ердоглија	1.140	1.040	1.420	56

Табела 9: Статистички параметри цена станова у стамбеним комплексима у 2022.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА

Укупан број купопродаја апартмана у 2022. години на туристичким дестинацијама је: Чајетина – 997, Копаоник – 426, Дивчибаре – 172, Брзеће – 53 и др. Подаци са тржишта апартмана показују хомогеност на свим подручјима. Статистички параметри су срачунати и вредности су приказане у табели 10.

Статистички параметри цена апартмана у староградњи и новорадњи у 2022. години								
Општина/КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена [ЕУР/м ²]	Распон цена		Број података	Просечна цена [ЕУР/м ²]	Распон цена		Број података
		Мин. [ЕУР/м ²]	Макс. [ЕУР/м ²]			Мин. [ЕУР/м ²]	Макс. [ЕУР/м ²]	
Рашка/Копаоник	1.350	317	3.393	125	1.377	567	4.450	239
Чајетина	1.325	435	2.315	237	1.615	742	2.752	629
Ваљево/Дивчибаре	1.260	500	1.755	30	1.438	550	2.142	130
Брус/Брзеће	1.153	400	1.957	14	1.285	550	2.195	37
Врњачка Бања	1.110	430	1.545	19	1.325	550	2.220	15
Велико Градиште	730	400	1.320	7	905	300	1.207	23
Косјерић/Росићи	*	-	-	-	1.420	1.190	1.930	13

* у 2022. години није било података

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

НАПОМЕНА: Обрачун просечне цене апартмана извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију.

ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ

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

У 2022. години укупно је на територији Републике Србије прометовано 17.926 гаражних простора од чега је 13.002 гаражних места, 1.622 гаражних просторија и 3.302 паркинг места ван објекта. Када је реч о уделу у укупном броју купопродаја гаражних простора, највећи удео од 51% је на територији Града Београда. Вредност тржишта гаражних простора за 2022. годину износи 210 милиона евра, од тога је 163 милиона евра вредност тржишта у граду Београду.

Гледано на нивоу општина, највећи број купопродаја је на подручју општина Нови Сад – 2.871, Савски венац – 1.895, Нови Београд – 1.881, Звездара – 1.206, Вождовац – 1.076, Палилула (Београд) – 758, Врачар – 668, Крагујевац - 599 и др.

Цене гаражних места на територији Републике Србије кретале су се од минималних 300 евра у Обреновцу до 58.400 евра на Савском венцу на локацији Београд на води. Преглед цена гаражних места и гаражних просторија по општинама са највећим бројем купопродаја приказан је у табели 11.

Преглед цена гаражних простора по општинама са највећим бројем података у 2022.		
ОПШТИНА	Мин. цена (EUR)	Макс. цена (EUR)
САВСКИ ВЕНАЦ	6.000	58.400
СТАРИ ГРАД (БЕОГРАД)	5.000	42.600
НОВИ БЕОГРАД	5.000	42.000
ВРАЧАР	2.000	38.400
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	1.200	36.050
ЗВЕЗДАРА	1.000	31.000
НОВИ САД	1.000	30.000
ВОЖДОВАЦ	1.000	27.600
ЗЕМУН	1.000	25.200
ЧАЈЕТИНА	2.400	24.000
МЕДИЈАНА (НИШ)	500	15.000
КРАГУЈЕВАЦ	1.000	12.000
ПАНЧЕВО	500	12.000
СУБОТИЦА	1.000	10.800
ЧАЧАК	1.000	10.200

Табела 11: Цене гаражних места у општинама са највећим бројем прометованих гаражних места у 2022. години

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У 2022. години регистровано је 3.534 купопродаје пословних простора на територији Републике Србије.

Прометовали су се локали, канцеларије, пословни простори за које није утврђена делатност и складишни и магацински простори. Највише промета пословних простора реализовано је на територији следећих општина: Нови Сад – 492, Нови Београд – 279, Рашка – 254, Чајетина – 197, Медијана (Ниш) – 121, Звездара – 110, Стари град (Београд) – 106, Врачар – 99 и др.

Удео уговора о купопродаји пословних простора је највећи у Шумадији и Западној Србији 32%, затим у граду Београду 30%, Војводини 28% и региону Јужне и Источне Србије 10%. Вредност тржишта пословних простора у 2022.години у Републици Србији је 363 милиона евра, од чега је у граду Београду вредност од 190 милиона евра.

Извршене су анализе цена и површина прометованих пословних простора у 2022. години на територији Републике Србије.

Цене прометованих пословних простора су се кретале од 35 EUR/m² до 18.253 EUR/m².

Површине у промету кретале су се у распонима до 30m² – 26% података, од 30m² до 60m² – 29% података, од 60m² до 150m² – 23% података и преко 150m² – 22% података.

Кретање цена пословних простора у 2022. години, на подручју Републике Србије, по окрузима, приказано је у табели 12.

Цене пословних простора у 2022. години, на подручју Републике Србије, по окрузима			
Управни округ	Јединична цена (EUR/m ²)		Број података
	минимум	максимум	
БОРСКИ	168	1.250	23
БРАНИЧЕВСКИ	100	1.300	41
ГРАД БЕОГРАД	110	18.253	980
ЗАЈЕЧАРСКИ	95	1.178	17
ЗАПАДНОБАЧКИ	50	1.445	64
ЗЛАТИБОРСКИ	140	4.812	90
ЈАБЛАНИЧКИ	145	2.083	29
ЈУЖНОБАНАТСКИ	115	1.895	76
ЈУЖНОБАЧКИ	43	6.000	518
КОЛУБАРСКИ	180	2.420	51
МАЧВАНСКИ	72	2.120	95
МОРАВИЧКИ	150	2.683	65
НИШАВСКИ	45	3.075	138
ПИРОТСКИ	35	1.053	12
ПОДУНАВСКИ	100	2.280	47
ПОМОРАВСКИ	100	1.538	50
ПЧИЊСКИ	175	1.262	27
РАСИНСКИ	50	1.627	70
РАШКИ	45	4.200	171
СЕВЕРНОБАНАТСКИ	135	1.080	19
СЕВЕРНОБАЧКИ	100	1.600	80
СРЕДЊОБАНАТСКИ	40	1.050	44
СРЕМСКИ	75	1.880	113
ТОПЛИЧКИ	175	870	10
ШУМАДИЈСКИ	110	3.000	75

Табела 12: Кретање цена пословних простора у управним окрузима у 2022. години

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

СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ

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

Вредност тржишта кућа у Републици Србији је 650 милиона евра, од тога је 243 милиона у Војводини, а у Граду Београду 208 милиона евра.

Највећи удео у броју регистрованих уговора о купопродаји кућа је у региону Војводине 53%, затим Шумадије и Западне Србије 21%, Јужне и Источне Србије 15% а Града Београда 11%.

Цене прометованих кућа на територији Републике Србије имају широк распон и кретале су се од минималних 400 евра остварених у више градова у Србији до 5.100.000 евра у општини Савски венац (график 19).



График 19: Цене кућа на територији Републике Србије у 2022. години

У промету кућа у 2022. години највише су биле заступљене кућа површином основице од 70m² до 120m² са учешћем у укупном промету од 47%, затим куће површине од 20m² до 70m² са учешћем од 26%, куће површине од 120 m² до 170m² са учешћем од 19% и куће са површином већом од 170m² са учешћем од 8%.

Најчешће су у промету били плацеви површине од 2 ара до 7 ари - 55%, затим од 7 ари до 12 ари - 24%, преко 12 ари - 17% и испод 2 ара – 4% од укупног промета. Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у 2020, 2021. и 2022. години приказано је у табели 13.

Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа									
Општина	2020			2021			2022		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ОБРЕНОВАЦ	118	2.000	100.000	174	2.550	117.000	237	2.800	119.000
СОПОТ	127	1.500	92.000	165	3.000	220.000	213	3.000	280.000
БАРАЈЕВО	179	2.000	109.500	196	3.000	150.000	201	4.400	385.000
ЛАЗАРЕВАЦ	91	3.000	99.000	109	3.400	100.000	173	1.500	100.000
ГРОЦКА	176	2.200	285.000	180	2.500	273.570	172	2.000	400.000
МЛАДЕНОВАЦ	77	2.000	87.000	93	6.000	90.000	169	3.000	110.000
ВОЖДОВАЦ	118	5.000	940.000	147	7.000	550.000	141	5.500	530.000
СУРЧИН	74	8.250	190.000	83	10.000	295.000	128	10.000	196.000
ЗЕМУН	108	8.000	648.000	114	20.000	440.000	127	8.500	870.000

Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа									
Општина	2020			2021			2022		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ЧУКАРИЦА	80	11.054	1.500.000	104	8.500	545.000	103	7.500	415.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	63	9.500	460.000	79	15.000	400.000	91	20.000	450.000
ЗВЕЗДАРА	85	8.164	600.000	62	25.000	825.000	53	40.000	680.000
САВСКИ ВЕНАЦ	45	40.000	4.000.000	45	30.000	5.000.000	52	200.000	5.100.000
РАКОВИЦА	29	8.500	525.000	25	22.000	200.000	34	10.000	245.000
СУБОТИЦА	756	1.000	210.000	852	1.100	200.000	1.202	1.000	245.000
ЗРЕЊАНИН	529	1.000	325.000	553	1.000	130.000	841	1.000	160.000
НОВИ САД	654	2.550	740.000	602	4.000	420.000	834	5.000	1.054.990
СОМБОР	272	1.000	180.055	310	1.000	200.000	505	1.000	185.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	203	1.500	80.000	236	2.000	210.000	446	2.560	110.000
ПАНЧЕВО	290	2.000	300.000	279	2.000	220.000	427	2.500	250.000
БЕЧЕЈ	230	1.000	35.000	400	1.200	75.000	426	1.000	105.000
ШАБАЦ	256	1.000	210.000	270	1.500	200.000	405	2.000	210.000
КИКИНДА	219	1.000	92.000	248	1.000	72.000	398	1.000	80.000
КРАГУЈЕВАЦ	173	1.020	208.000	241	1.020	160.000	383	1.500	185.000
ЧАЧАК	176	2.000	200.000	205	1.000	405.000	351	1.800	130.000
ИНЂИЈА	151	1.500	300.000	193	3.000	135.000	332	5.000	150.000
РУМА	150	1.020	150.000	163	2.550	100.000	291	3.500	150.000
КРАЉЕВО	144	1.300	280.000	179	2.000	130.000	281	4.800	310.000
ЛОЗНИЦА	138	1.700	159.440	252	1.000	172.477	275	3.000	160.000

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

Викендице

Викендице се прометују као викендица са плацем, викендица са плацем и неким другим објектом и као мешовит промет. Од укупног броја промета викендица у 2022. години, 75% су представљали промети викендица са плацем, а 25% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету. Цене прометованих викендица на територији Републике Србије у 2022. години кретале су се од 1.000 евра до 410.000 евра за викендицу у Сремској Каменици.

Најваћи удео у регистрованим уговорима о купопродаји викендица је у Војводини 59%, затим у Шумадији и Западној Србији 20%, Граду Београду 12% и Јужној и Источној Србији 9%.

Вредност тржишта викендица у Републици Србији у 2022.години је 27 милиона евра, највише у Војводини 13 милиона евра.

Преглед купопродаја викендица по регионима у периоду од 2019. до 2022. године приказан је на графику 20, а кретање цена викендица на територији Републике Србије у 2022. години на графику 21.

БРОЈ КУПОПРОДАЈА ВИКЕНДИЦА У СРБИЈИ ПО РЕГИОНИМА
У ПОСЛЕДЊЕ ЧЕТИРИ ГОДИНЕ

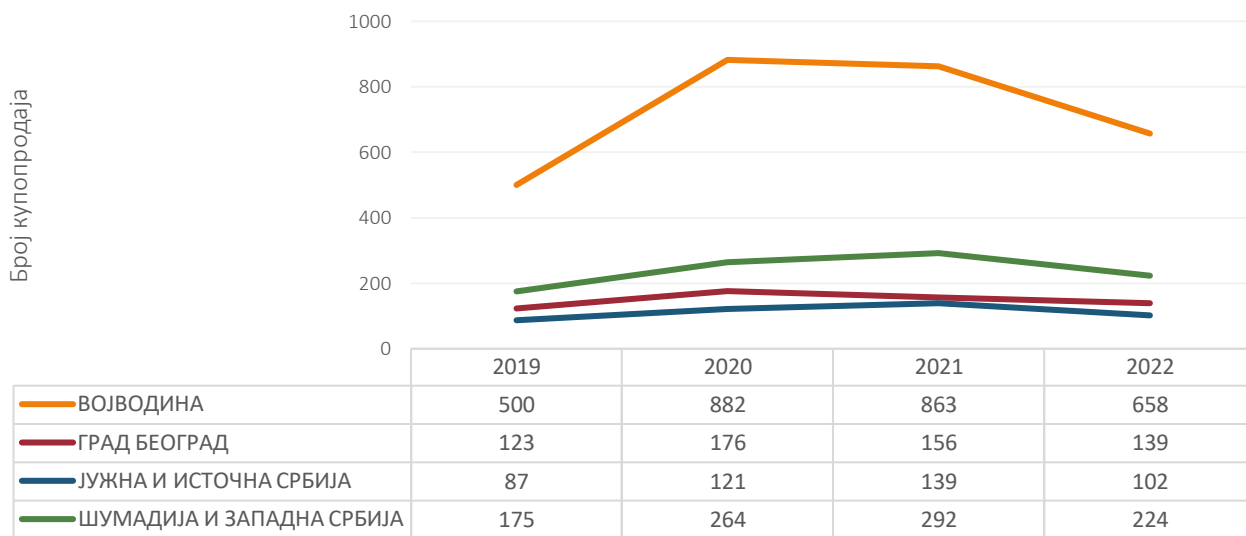


График 20: Број купопродаја викендица по регионима и кварталима у периоду од 2019. до 2022. године

ЦЕНЕ ВИКЕНДИЦА У СРБИЈИ У 2022. ГОДИНИ

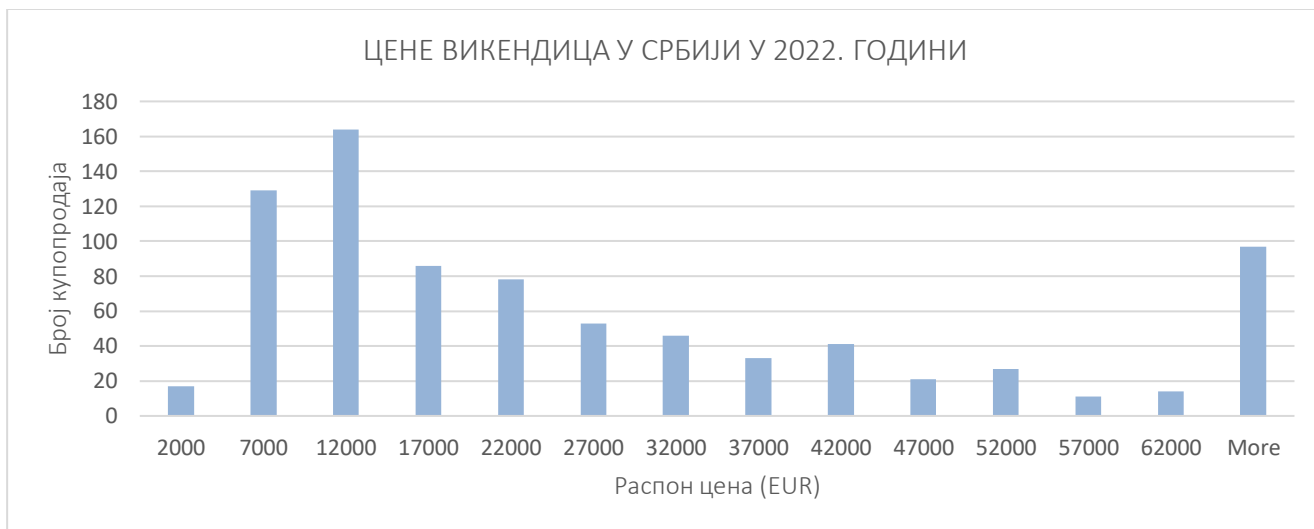


График 21: Цене викендица на територији Републике Србије у 2022. години

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица у 2020, 2021. и 2022. години приказано је у табели 14.

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица									
Општина	2020			2021			2022		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ИНЂИЈА	176	1.500	200.000	144	2.500	62.000	130	2.000	103.000
БЕОЧИН	68	2.200	65.000	59	2.000	114.100	51	5.000	78.000
ГРОЦКА	57	4.000	150.000	43	7.500	75.000	42	7.000	90.000
СОПОТ	55	2.500	114.000	35	8.000	115.000	39	3.000	269.500
НОВИ САД	77	3.500	111.000	69	7.000	120.000	38	5.000	410.000
ИРИГ	39	1.000	130.000	36	6.020	87.000	35	6.000	264.000
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	58	3.000	70.000	46	3.000	100.000	30	3.000	76.000

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица									
Општина	2020			2021			2022		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ЗРЕЊАНИН	39	1.000	22.500	27	2.500	72.000	26	1.000	74.000
МИОНИЦА	21	5.000	40.000	32	6.000	40.000	25	4.000	90.000
СУБОТИЦА	19	5.000	20.000	21	5.000	35.000	21	2.000	40.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	16	4.000	31.000	18	5.000	22.000	20	10.000	35.000
ВАЉЕВО	21	1.700	187.000	22	2.000	75.000	17	9.500	85.000
ЧАЈЕТИНА	25	4.000	253.000	14	50.000	170.000	15	36.000	150.000
РАШКА	13	3.400	21.000	16	12.700	600.000	14	18.400	120.000
БЕЛА ЦРКВА	16	3.400	49.000	13	3.500	29.500	12	3.000	60.000

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

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

У 2022. години 43% прометованог грађевинског земљишта је имало површину у промету од 2 до 10 ари, 49% површину већу од 10 ари, затим 8 % чине промети са површином до 2 ара и 4% чине промети преко једног хектара.

Вредност тржишта грађевинског земљишта у 2022.години укупно за Републику Србију износи 573 милиона евра, од тога је у Војводини 202 милиона евра, у граду Београду 198 милиона евра, у Шумадији и Западној Србији 129 милиона евра а у Јужној и Источној Србији 44 милиона евра.

Процентуално учешће броја купопродајних уговора грађевинског земљишта за Војводину је 32%, Шумадија и Западна Србија 31%, Јужна и Источна Србија 19% а град Београд 18%.

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/ar до преко 100.000 EUR/ar. 99% прометованог грађевинског земљишта је плаћено готовином.

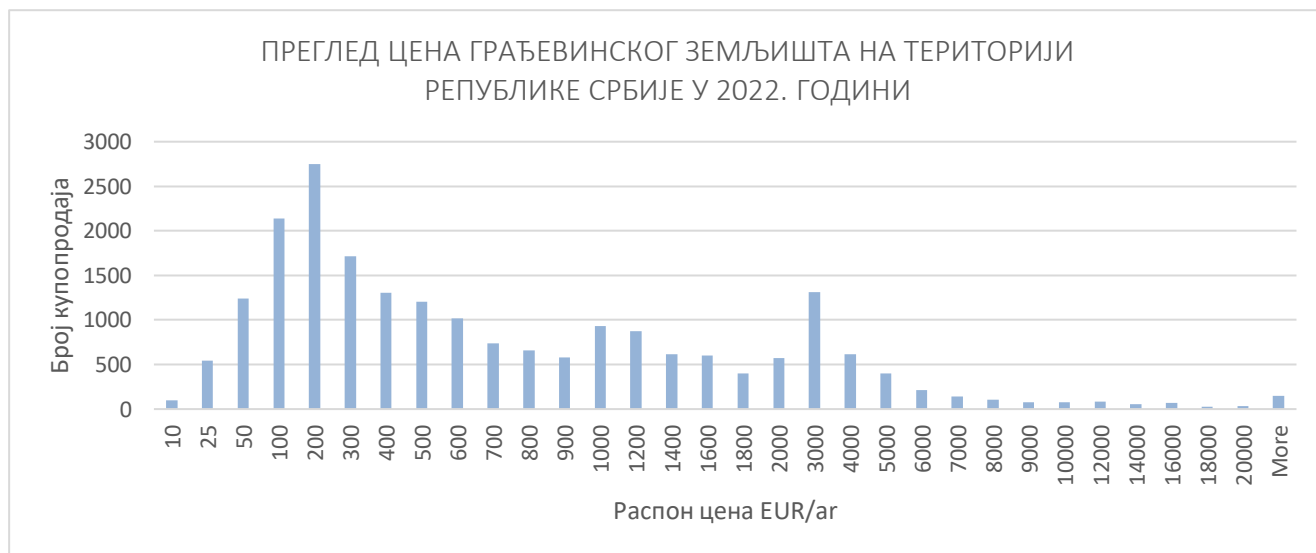


График 22: Преглед цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије у 2022. години

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта у 2022. години, приказано је у табели 15.

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта									
Општина	2020			2021			2022		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
НОВИ САД	901	29	42.550	1.254	39	35.238	974	75	67.742
СОПОТ	522	12	1.309	683	23	3.200	644	18	2.845
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	490	39	25.890	619	60	17.391	636	75	15.931
ИНЂИЈА	408	32	2.225	509	21	16.547	561	28	6.687

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта									
Општина	2020			2021			2022		
	Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ГРОЦКА	464	17	6.221	567	23	11.853	528	29	12.771
НОВИ ПАЗАР	409	41	15.229	499	50	39.604	437	22	35.460
ШАБАЦ	310	11	5.850	438	24	7.752	434	15	6.796
СУРЧИН	345	63	9.684	417	69	16.224	430	70	40.000
КРАГУЈЕВАЦ	340	16	12.030	487	14	36.752	412	16	34.463
ЧАЈЕТИНА	315	48	18.750	453	50	51.418	411	40	60.806
ОБРЕНОВАЦ	201	11	3.503	348	17	3.937	378	14	7.497
ЧАЧАК	267	17	6.988	419	15	15.878	378	15	69.196
ЧУКАРИЦА	256	42	20.000	368	33	51.163	376	35	38.461
ВОЖДОВАЦ	289	66	38.070	387	57	63.691	376	63	80.841
ВАЉЕВО	392	15	5.885	491	27	12.500	369	25	10.156
СУБОТИЦА	276	22	5.363	406	20	21.044	363	25	57.128
КРАЉЕВО	278	22	3.440	401	19	6.858	342	14	8.000
ЛОЗНИЦА	219	21	4.830	392	17	3.917	335	26	14.254
БАЈИНА БАШТА	285	19	3.000	356	21	3.819	329	13	5.250
БАРАЈЕВО	257	29	1.458	314	20	2.933	324	19	3.721
СТАРА ПАЗОВА	208	79	5.503	329	101	12.000	324	103	19.178
ЗЕМУН	259	67	18.051	369	67	40.293	282	102	54.348
МЛАДЕНОВАЦ	237	11	23.700	315	14	7.576	269	21	10.000
ЛЕСКОВАЦ	234	16	3.007	306	21	3.401	269	18	4.510
СМЕДЕРЕВО	196	20	5.376	290	26	5.225	265	16	5.411
ПАНЧЕВО	208	26	4.027	250	23	10.000	227	30	19.809
ЈАГОДИНА	178	11	8.160	254	13	7.802	217	12	5.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	165	32	4.148	202	29	2.066	215	27	4.348
РАШКА	105	25	4.500	165	25	5.200	208	20	5.500
БЕОЧИН	189	20	1.570	231	20	3.000	208	26	4.000
ИРИГ	174	36	2.479	239	18	2.628	204	29	3.153

Табела 15: Кретање цена грађевинског земљишта

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта катастарске културе њива на територији Републике Србије срачунати су на основу серија података за период од 2020. до 2022. године. Укупан сет података обухвата 52.662 купопродаја. Анализе су вршене за територију Републике Србије по окрузима. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, и то у валути EUR по хектару. Највише цене су заступљене на територији Јужнобачког округа, а најниже у Борском округу.

Обрада података је вршена кроз повезивање података из РЦН-а са подацима катастра непокретности, чиме су из обраде изузете купопродаје парцела које се налазе у грађевинском подручју и парцеле на којима се налазе изграђени објекти. Вршене су и анализе цена и површина прометованих непокретности. Минимална површина у промету која је коришћена у анализи је 10 ари. За рачунање статистичких параметара укупно је било 50.429 купопродаја од чега је у 2022. години било 17.441 купопродаја. Статистички параметри су, након искључивања екстремних цена, прорачунати на узорку који чини 95% од укупног броја података.

Просечна површина у промету – култура њива у 2022. години за подручје Републике Србије је око 1.7 хектара, где је у групи од 10-50 ари – 35% података, од 50 ари – 2.5 хектара – 57% података и преко 2.5 хектара – 8% података. Просечна површина у промету по регионима је: 2.3 хектара на подручју Војводине, 85 ари на подручју града Београда, 1.1 хектара на подручју Шумадије и Западне Србије и 89 ари на подручју Јужне и Источне Србије.

Просечна цена (медијана) пољопривредног земљишта - култура њива на подручју Републике Србије у 2022. години је око 7.400 EUR/ха. Цене се крећу у распону од испод 350 EUR/ха до преко 42.000 EUR/ха, од чега је 94% података у распону од 900 до 23.000 EUR/ха.

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

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта за културу њива на подручју Републике Србије бележи се раст цена у 2022. години од 8,8% у односу на 2021. годину.



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

На појединим подручјима, се бележи значајнији раст цена али је то одраз посебних утицаја (Коридори Србије, инвестициона улагања, и др.). Статистички параметри цена приказани су у табели 16.

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
<i>Севернобачки округ</i>							
2020	9.550	9.350	10.000	2.150	19.550	22	748
2021	9.750	9.650	10.450	1.700	20.950	23	855
2022	10.450	10.800	10.450	2.500	20.300	27	771
<i>Севернобанатски округ</i>							
2020	7.300	7.300	8.700	1.000	18.100	46	1.058
2021	7.400	7.550	8.700	1.000	20.900	46	1.086
2022	8.350	8.500	8.700	1.150	18.050	47	1.017
<i>Средњобанатски округ</i>							
2020	7.150	7.100	8.700	750	18.900	39	1.320
2021	7.150	7.100	8.700	750	19.550	42	1.521
2022	8.150	8.150	8.700	1.000	17.800	41	1.330
<i>Западнобачки округ</i>							
2020	8.550	8.500	8.700	1.050	18.000	37	1.052
2021	9.350	9.500	8.700	1.100	24.350	39	1.121
2022	10.400	10.700	8.700	1.150	25.100	42	1.045
<i>Јужнобанатски округ</i>							
2020	6.750	7.050	15.000	950	17.900	46	1.755
2021	7.200	7.550	6.950	850	22.950	48	2.054
2022	8.300	8.900	8.700	800	22.600	50	1.879
<i>Сремски округ</i>							
2020	8.750	9.300	10.450	1.500	27.500	46	1.639
2021	8.850	9.800	3.400	1.550	40.950	54	1.732
2022	11.300	12.250	17.400	1.700	42.250	51	1.577
<i>Јужнобачки округ</i>							
2020	10.450	10.500	12.150	1.900	27.900	38	1.839
2021	11.550	11.600	13.900	1.700	39.750	40	1.972
2022	13.150	13.400	13.900	1.950	35.000	42	1.860
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
<i>Поморавски округ</i>							
2020	3.000	3.500	5.000	800	11.250	61	395
2021	2.700	3.350	3.000	650	16.200	70	586
2022	3.050	3.900	5.000	650	18.700	70	646
<i>Шумадијски округ</i>							
2020	3.150	4.050	2.000	700	15.450	72	469
2021	3.300	4.100	5.000	600	16.650	70	564
2022	3.200	4.100	3.000	700	18.000	70	560
<i>Колубарски округ</i>							

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
2020	3.500	4.100	5.000	850	14.900	62	382
2021	3.550	4.200	10.000	750	15.050	66	330
2022	3.850	4.500	10.000	750	19.950	66	436
<i>Мачвански округ</i>							
2020	4.950	5.500	5.000	700	16.050	59	809
2021	5.300	5.950	10.000	650	16.950	59	823
2022	5.900	6.650	10.000	700	18.000	60	919
<i>Расински округ</i>							
2020	3.300	3.850	1.400	800	11.400	61	270
2021	3.000	3.950	2.550	700	12.400	66	334
2022	4.300	4.750	1.950	700	15.000	66	336
<i>Златиборски округ</i>							
2020	4.300	4.950	10.000	900	13.100	60	93
2021	3.700	4.400	5.000	1.000	12.200	60	83
2022	3.800	4.850	10.000	900	13.200	65	151
<i>Моравички округ</i>							
2020	3.550	4.800	5.000	750	15.450	77	172
2021	3.450	5.200	5.000	850	15.700	80	175
2022	4.800	6.000	3.000	750	19.000	75	208
<i>Рашки округ</i>							
2020	5.300	6.950	1.750	1.750	19.950	64	86
2021	6.050	9.200	10.000	1.700	35.000	84	127
2022	6.900	8.850	10.000	1.600	37.500	83	126
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
<i>Пчињски округ</i>							
2020	4.950	5.450	5.000	1.300	10.200	46	109
2021	5.000	5.700	2.550	1.050	15.200	56	110
2022	4.850	5.350	10.000	1.100	11.550	49	84
<i>Топлички округ</i>							
2020	1.600	2.100	2.000	400	9.900	82	186
2021	1.550	2.100	1.300	350	9.900	83	192
2022	2.050	2.650	600	400	10.000	74	196
<i>Подунавски округ</i>							
2020	3.150	4.000	3.000	800	13.150	57	380
2021	3.300	3.950	5.000	850	14.300	58	469
2022	4.000	4.650	3.000	900	15.750	59	527
<i>Пиротски округ</i>							
2020	3.200	3.650	1.700	800	12.050	63	176
2021	3.150	3.500	4.000	600	11.400	56	192
2022	3.350	3.850	4.000	700	13.550	63	168
<i>Јабланички округ</i>							
2020	3.400	4.200	5.000	750	13.750	69	343

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
2021	3.250	4.150	5.000	800	14.650	66	394
2022	3.950	4.750	5.000	800	15.000	73	428
Зајечарски округ							
2020	1.200	1.650	1.200	400	5.650	70	242
2021	1.500	2.000	2.000	350	10.200	83	330
2022	1.700	2.200	1.200	350	11.200	78	394
Браничевски округ							
2020	3.650	4.100	3.000	700	13.400	59	328
2021	4.000	4.300	4.000	700	15.150	56	491
2022	4.000	4.450	5.000	700	12.500	55	569
Нишавски округ							
2020	1.900	2.700	8.000	450	11.000	87	363
2021	2.100	2.850	3.000	400	15.050	83	465
2022	2.500	3.350	2.650	500	16.700	82	414
Борски округ							
2020	1.400	1.700	1.500	400	6.200	70	133
2021	1.550	2.000	5.000	400	7.350	70	171
2022	1.900	2.150	5.000	400	7.150	70	163
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
2020	4.700	5.750	10.000	1.000	20.300	74	508
2021	4.550	7.100	10.000	950	33.350	93	618
2022	5.350	8.100	10.000	1.000	40.000	90	648

Табела 16: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

* На подручју Борског округа на територији катастарских општина Бучје, Слатина, Брестовац, Доња бела река, Кривељ и Прахово у периоду од 2020– 2022. године забележен је значајан број купопродаја пољопривредног земљишта у распону цена од 6.000 до преко 20.000 EUR/ha, а које нису укључене у израчун статистичких параметара овог округа јер су реализоване за посебне намене (за потребе ширења рудника и хемијске индустрије Прахово).

НАПОМЕНА: Обрачун статистичких параметара цене пољопривредног земљишта извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију.

Највеће средње вредности цена пољопривредног земљишта у 2022. години су на подручју општина Стара Пазова, Нови Сад, Бачка Паланка, Бечеј, Жабал, Кула, Оџаци, Рума Суботица, Ковачица и др. Статистички параметри цена по општинама са највећим бројем података за 2022. годину приказани су у табели 17.

Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
ЗРЕЊАНИН	7.650	7.700	6.100	1.000	17.000	46	559
ПАНЧЕВО	9.300	10.200	8.700	1.500	26.650	47	463
СОМБОР	9.600	9.950	8.700	1.200	19.550	37	447
СУБОТИЦА	11.150	11.400	10.450	2.150	20.900	29	397
КИКИНДА	8.800	9.100	8.700	1.250	21.000	36	333
ШАБАЦ	7.900	8.200	10.000	900	20.700	52	327
АЛИБУНАР	7.300	8.100	17.000	1.400	17.600	48	327
БАЧКА ТОПОЛА	10.400	10.250	10.400	1.200	19.800	26	325
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	10.100	10.900	8.700	1.450	24.200	45	306
БАЧКА ПАЛАНКА	13.500	13.800	15.000	2.800	26.800	36	304
ЛЕСКОВАЦ	4.800	5.500	5.000	900	15.800	66	290
БЕЧЕЈ	13.650	13.250	17.400	3.050	23.100	34	268
НОВИ САД	14.550	15.150	15.650	2.200	30.800	37	267
КОВАЧИЦА	9.800	11.300	7.700	2.300	22.800	43	260
ШИД	8.800	9.600	8.700	2.250	2.100	49	255
РУМА	10.500	11.500	17.350	3.200	24.500	44	243
ОЏАЦИ	11.300	11.700	12.200	2.650	23.000	39	241
ЖАБАЉ	12.250	12.200	7.300	3.150	23.000	36	241
БОГАТИЋ	7.800	8.600	10.000	2.000	20.000	47	241
КОВИН	8.700	9.150	7.200	1.100	19.600	41	233
КУЛА	12.000	12.200	13.000	2.800	25.000	34	210
ЖИТИШТЕ	8.500	8.600	7.000	1.700	17.400	34	209
КАЊИЖА	7.150	7.400	12.200	1.150	16.000	51	207
ПЕЋИНЦИ	8.800	9.500	7.200	1.100	20.200	44	200
СТАРА ПАЗОВА	15.600	16.400	17.400	3.750	39.500	41	200

Табела 17: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

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