



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ПРВО ПОЛУГОДИШТЕ 2023.

Септембар, 2023.



Садржај

Резиме	2
Транспарентност тржишта	3
Промет непокретности у првом полугодишту 2023. године	4
Финансијски аспект тржишта непокретности	6
Обим новчаних средстава на тржишту непокретности	6
Начин плаћања	9
Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности	11
Врсте непокретности у промету	12
Највише постигнуте цене	15
Статистички параметри цена станова	15
Статистички параметри цена апартмана	17
Гаражни простори	18
Пословни простори	19
Стамбени објекти – куће	20
Викендице	21
Грађевинско земљиште	22
Статистички параметри цена пољопривредног земљишта култура њива	23



Резиме

Подаци за прву половину 2023. указују на смиривање и фазу стабилизације на тржишту непокретности у Србији. Смиривање активности се огледа у броју трансакција и стамбених кредита, као и у вредности тржишта након јаке експанзије у 2021. и 2022. години. Ипак, и поред смиривања активности, тржиште непокретности и даље држи виши ниво у односу на предпандемијске вредности.

У овом периоду дошло је до наставка постепеног успоравања раста цена станова у односу на снажан раст у претходној години, иако је годишња стопа раста и даље на значајном нивоу (+11,19%¹).

У првом полугодишту 2023. вредност тржишта непокретности износила је 3,3 милијарде евра што је мање за 7% у односу на исти период претходне године. Међутим, ако поредимо са предпандемијским периодом то је за 81% више (у односу на прво полугодиште 2019.) када је вредност тржишта износила 1,8 милијарди евра;

Током првог полугодишта 2023. године у Републици Србији је закључено 60.014 уговора о купопродаји непокретности, што је за 12% мање у односу на прво полугодиште 2022, док је поредећи са истим периодом 2019. број уговора већи за 26%.

Што се тиче начина плаћања, највећи број трансакција реализован је готовинским начином плаћања, док је уз кредит реализовано 7% уговора о промету непокретности што је за 5 процентних поена мање него прошле године, а из кредитних средстава највише су плаћени станови (18%).

Највећи удео у укупној вредности тржишта непокретности заузима тржиште станова (1,8 милијарди евра) са учешћем од 54% од укупно прометоване вредности. За куће је издвојено 257,6 милиона евра (8%), за грађевинско земљиште 220 милиона евра (7%), за пословне просторе 178 милиона евра (5%) и за пољопривредно земљиште 105,3 милиона евра (3%).

У Београду, у првом полугодишту 2023. године, за непокретности је издвојено укупно 1,7 милијарди евра, од тога највише за станове – 1,1 милијарда евра.

Када је реч о највишим ценама прометованих непокретности у Србији у првом полугодишту 2023. године најскупљи квадрат стана продат је по цени од 11.475 евра на локацији Београд на води, док је највећа сума издвојена за стан износила 2.601.888 евра, у истом комплексу. Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 4.802.000 евра, док је најскупље паркинг место плаћено 58.400 евра у истој општини.

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.

¹ Извештај о РГЗ индексу цена станова за други квартал 2023



ПРОМЕТ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2023. ГОДИНЕ

Транспарентност тржишта

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

Транспарентност тржишта у Републици Србији обезбеђена је јавном објавом података из Регистра цена непокретности и публиковањем 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 јануара 2020. године подаци из РЦН су прегледани 442.968 пута. Током првог полугодишта 2023. године било је 69.457 прегледа са месечним просеком од 11.576, с тим да је највећи број прегледа био у месецу марту 13.910. Број прегледа података из РЦН у првом полугодишту 2023. године је на истом нивоу као у првом полугодишту претходне године. Графички приказ прегледа података из РЦН дат је на Графику 1.



График 1: Приказ прегледа РЦН података на интернет страници

Обим промета непокретности у првом полугодишту 2023. године

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2023. године био је 60.014, што је за 12% мање у односу на прво полугодиште 2022. године.

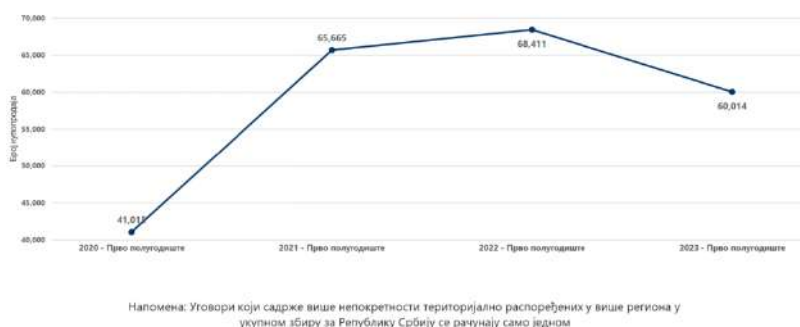


График 2: Број уговора о купопродаји у Републици Србији у првом полугодишту у последње четири године

Графички приказ броја уговора о купопродаји по регионима у првом полугодишту у последње четири године приказан је на Графику 3 а број купопродаја по регионима и месецима у Табели 1.



График 3: Број купопродаја по регионима у првом полугодишту у последње четири године

Регион	Јануар	Фебруар	Март	Април	Мај	Јун
Војводина	2,776	2,896	3,897	3,191	3,300	3,408
Град Београд	1,900	2,165	2,882	2,215	2,705	2,627
Јужна и Источна Србија	1,420	1,418	1,984	1,720	1,859	1,616
Шумадија и Западна Србија	2,536	2,410	3,115	2,665	2,788	2,628
Република Србија	8,632	8,889	11,878	9,701	10,652	10,279

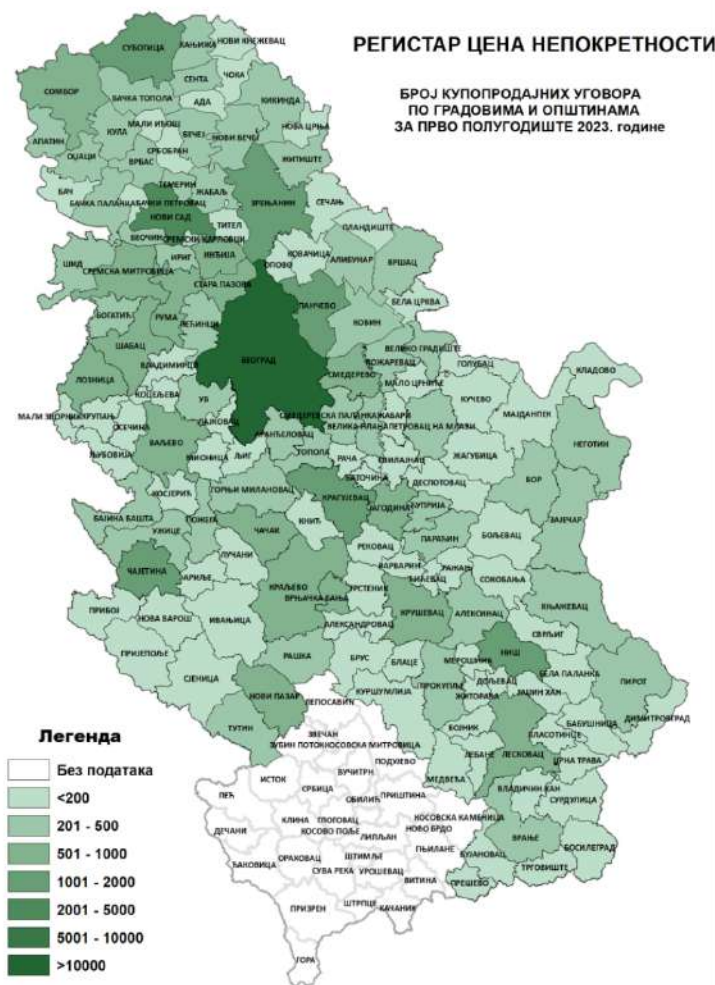
Табела 1: Месечни број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодишту 2023. године: Месечни број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодишту 2023. године²

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

Највећи број склопљених купопродајних уговора у првом полугодишту 2023. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Врачар, Звездара, Палилуа, Савки венац и Стари град) – 5.567 са уједно највећим обимом новчаних средстава од око 920 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду је канцеларија са највећим бројем достављених купопродајних уговора у првом полугодишту 2023. године - 867 и уједно канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 175 милиона евра.

Графички приказ броја уговора о купопродаји по градовима и општинама у првом полугодишту 2023. године приказан је на Слици 1.



Слика 1: Број уговора о купопродаји по градовима и општинама у првом полугодишту 2023.године

ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полуугодишту 2023. године износио је 3,3 милијарди евра, што је за 7,4% мање у односу на исти период претходне године.

Највеће учешће у обиму новчаних средстава остварено је на тржишту непокретности у Граду Београду у износу од 1.693 милиона евра (51%), затим у Војводини 884 милиона евра (27%), у Шумадији и западној Србији 516 милиона евра (16%) и у Јужној и источној Србији 209 милиона евра (6%).

Приказ вредности тржишта непокретности у Републици Србији и по регионима у првом полуугодишту у последње четири године дат је на Графику 4, односно Графику 5.

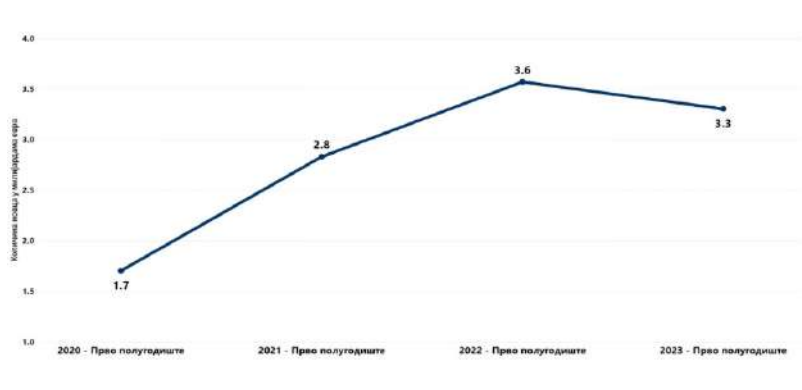


График 4: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у првом полуугодишту у последње четири године

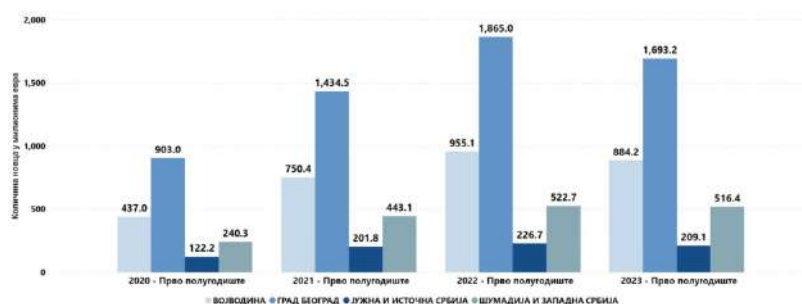


График 5: Вредност тржишта непокретности по регионима у првом полуугодишту у последње четири године

Вредност тржишта непокретности у Граду Београду у првом полуугодишту 2023. године износила је 1,7 милијарди евра. Приказ вредности тржишта непокретности по градским општинама Града Београда у првом полуугодишту 2023. године дат је на Графику 6.

За остале градове у Србији вредност тржишта непокретности у првом полуугодишту 2023. године приказана је на Графику 7.

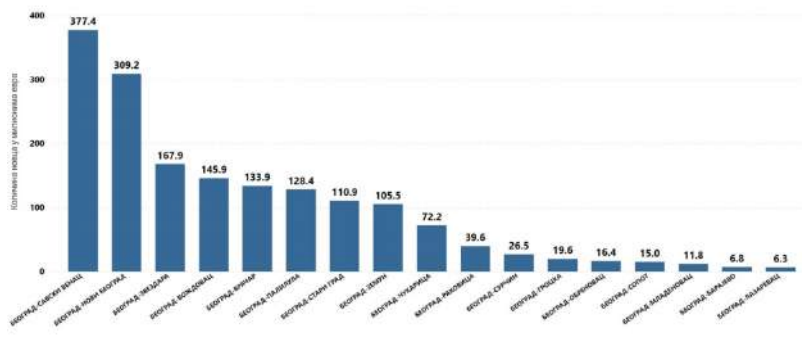


График 6: Вредност тржишта непокретности у Граду Београду по општинама у првом полугодишту 2023. године

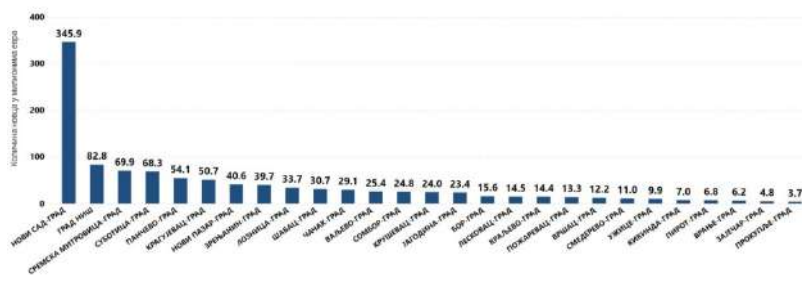


График 7: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по градовима у првом полугодишту 2023. године

Процентуални удео у вредности тржишта непокретности по врстама/подврстама непокретности за прво полугодиште 2022. и 2023. године

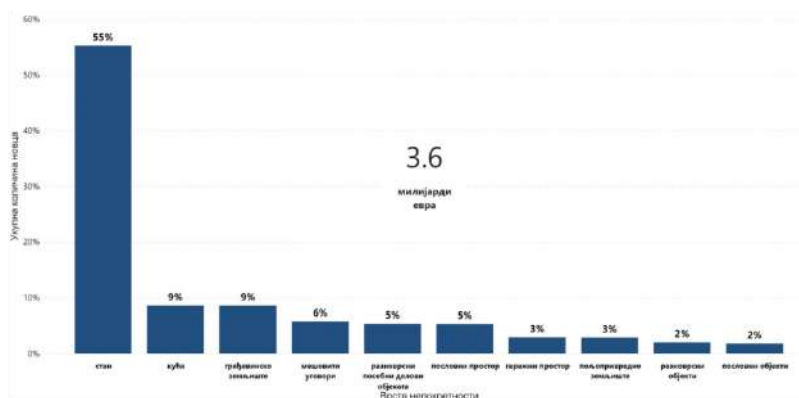


График 8: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2022. године

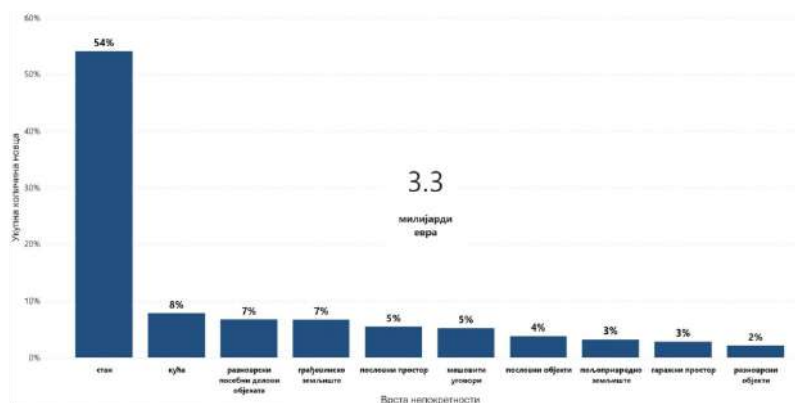


График 9: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у првом полугодју 2023. године

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној вредности тржишта непокретности у првом полугодју 2022. и 2023. године. „Разноврсни посебни делови објеката“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по врстама/подврстама непокретности и регионима у првом полугодју 2023. године						
Врста/подврста непокретности	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	Укупно	
	у хиљадама EUR					
земљиште	грађевинско земљиште	56.641	79.032	18.211	66.153	220.037
	пољопривредно земљиште	81.012	6.346	6.365	11.580	105.304
	шуме	7.699	341	1.959	2.692	12.691
	остало земљиште	617	4.176	1.370	2.134	8.297
	водно земљиште	8	0	2	65	75
	Промет разноврсног земљишта ³	5.253	1.195	2.617	7.917	16.982
укупно (земљиште)	151.231	91.091	30.523	90.540	363.385	
објекти	кућа	95.076	76.337	28.952	57.261	257.625
	викендица	4.669	1.590	815	1.977	9.051
	стамбена зграда са више станова	2.358	2.264	827	2.028	7.477
	пословни објекти	73.080	34.022	6.353	11.128	124.583
	индустријски објекти и складишта	1.749	877	202	6.139	8.967
	пољопривредни објекти	3.224	64	183	402	3.874
	објекти посебне намене	557	0	907	2	1.466
	остали објекти	560	128	622	878	2.188
	гараже	154	114	86	74	428
	помоћни објекат	2.436	1.152	805	1.168	5.561
	разноврсни објекти	22.668	24.388	9.609	12.396	69.061
укупно (објекти)	206.531	140.934	49.362	93.453	490.280	
посебни делови објеката	стан	347.390	1.131.815	87.011	220.017	1.786.234
	пословни простор	42.481	92.130	7.318	36.036	177.964
	гаражни простор	15.800	69.668	1.447	5.911	92.826
	остало	125	302	43	136	606
	индустријски простор	13	0	388	255	656
	разноврсни посебни делови објеката	55.942	110.606	14.290	40.100	220.938
укупно (посебни делови објеката)	461.751	1.404.520	110.497	302.456	2.279.224	
мешовити уговори	64.703	56.687	18.681	29.995	170.066	
укупно	884.216	1.693.232	209.064	516.444	3.302.955	

Табела 2: Обим новчаних средстава прометованих врста непокретности по регионима у првом полугодју 2023. године (у хиљадама евра)

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

Највеће учешће у новчаној суми прометованих станова има Град Београд са 63%. Поред станова, Град Београд има највеће учешће и у вредности прометованих гаражних простора 75%, пословних простора 52% и грађевинског земљишта 36%.

Регион Војводине има највеће учешће у новчаној суми прометованог пољопривредног земљишта са 77%, кућа 37% и викендица са 52% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије.

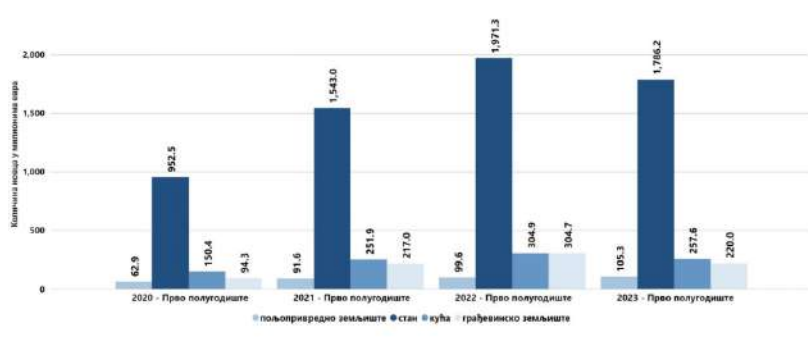


График 10: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по врстама непокретности (пољопривредно земљиште, стан, кућа и грађевинско земљиште) у првом полугодиеу у последње четири године

Врста непокретности	% промена у вредности тржишта у I полугодиеу 2023 у односу на I полугодиеу 2022. године	% промена у броју трансакција у I полугодиеу 2023 у односу на I полугодиеу 2022. године
Пољопривредно земљиште	5.8%	5.7%
Пословни простор	-5.5%	-12.0%
Гаражни простор	-8.7%	-5.9%
стан	-9.4%	-18.3%
Кућа	-15.5%	-15.2%
Грађевинско земљиште	-27.8%	-18.2%

Табела 3.: Приказ промене вредности тржишта и броја трансакција у првом полугодиеу 2023. у односу на прво полугодиеу 2022. године по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

Начин плаћања – кредитна средства

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у првом полугодиеу 2023. године 7% свих непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 5 процентних поена мање у поређењу са првим полугодием 2022. године. Из кредита се најчешће плаћају станови. У првом полугодиеу 2023. години 18% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 10 процентних поена мање у поређењу са првим полугодием 2022. године.

Година - полугодие	Стан	Укупно све непокретности
2020 - Прво полугодие	31%	13%
2021 - Прво полугодие	32%	13%
2022 - Прво полугодие	28%	12%
2023 - Прво полугодие	18%	7%

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

Удео плаћања станова из кредита по регионима, на основу података који су наведени у уговорима, у првом полугодшту 2022. и 2023. године дат је на Графику 11.

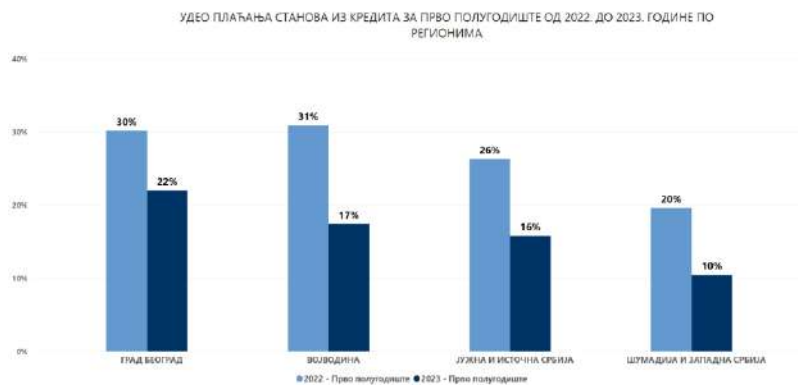


График 11: Удео плаћања станова из кредита у првом полугодшту 2022. и 2023. године по регионима у Републици Србији

У првом полугодшту 2023. године највећи удео кредитног финансирања станова у промету био је у Граду Београду 22% (за 8 процентних поена мање у односу на прво полугодште 2022. године), затим у Војводини 17% (за 14 процентних поена мање у односу на исти период прошле године), Јужној и Источној Србији 16% (за 10 процентних поена мање у односу на исти период прошле године) и Шумадији и Западној Србији 10% (за 10 процентних поена мање у односу на исти период прошле године).

Удео кредитног плаћања по врсти непокретности на основу података који су наведени у уговорима у првом полугодшту у последње четири године, приказан је у Табели 5.

Година	Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовит промет	Све врсте промета (укупно) %
2020 - Прво полугодште	1.0%	9.0%	26.8%	3.6%	13.5%
2021 - Прво полугодште	0.7%	8.6%	27.3%	3.0%	13.1%
2022 - Прво полугодште	0.5%	7.5%	23.8%	2.4%	11.9%
2023 - Прво полугодште	0.4%	5.1%	14.8%	1.6%	7.1%

Табела 5: Удео плаћања из кредита по врстама непокретности у првом полугодшту у последње четири године



Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности

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

Врста непокретности/валута	Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету			
	I - 2020	I - 2021	I - 2022	I - 2023
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА	%			
EUR	94.0	94.5	95.3	95.0
RSD	5.9	5.4	4.5	4.9
остале валуте	0.1	0.1	0.2	0.2
ОБЈЕКТИ	%			
EUR	85.5	86.8	88.6	88.8
RSD	14.2	13.0	11.3	10.9
остале валуте	0.3	0.2	0.2	0.2
ЗЕМЉИШТЕ	%			
EUR	69.3	73.6	76.1	76.3
RSD	30.6	26.4	23.9	23.6
остале валуте	0.1	0.1	0.1	0.1
УКУПНО	%			
EUR	82.5	84.4	86.6	85.9
RSD	17.4	15.5	13.3	13.9
остале валуте	0.1	0.1	0.1	0.2

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

У првом полугодшту 2023. године укупно је у валути евро била изражена цена у 85.9% купопродајних уговора.

По врсти непокретности: у валути евро било је 95% цена у купопродајним уговорима посебних делова објекта, 88.8% објекта и 76.3% земљишта.

Врсте непокретности у промету

Удео у укупном промету непокретности

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у првом полугодју 2023. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 27%, што је за 2 процентна поена мање него у првом полугодју 2022. године. Поред станова, највише се прометовало грађевинско земљиште 17% (пад удела од 1 процентног поена), пољопривредно земљиште 16% (порастан од 3 процентна поена у односу на прво полугодје 2022. године) и куће 13% (на приближно истом нивоу као у првом полугодју 2022. године).

Током првог полугодја 2023. године на територији Републике Србије прометовано је 21.021 станова, 12.916 промета грађевинског земљишта, 10.226 промета кућа и 12.459 промета пољопривредног земљишта. Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у првом полугодју 2022. и 2023. године за врсте/подврсте непокретности које учествују у укупном обиму промета до 1% приказан је на Графику 12 и Графику 13.

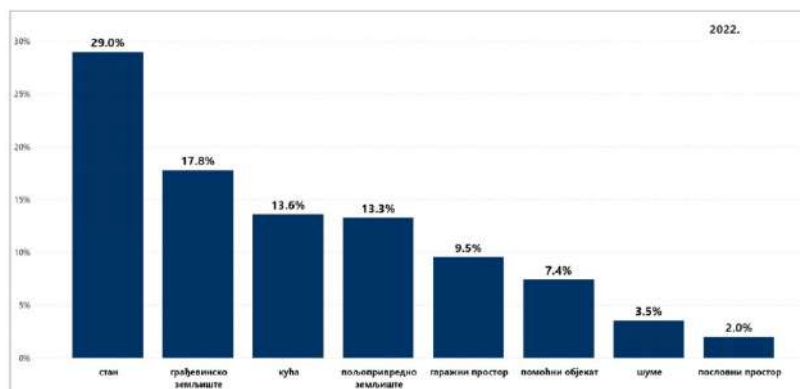


График 12: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодју 2022. године

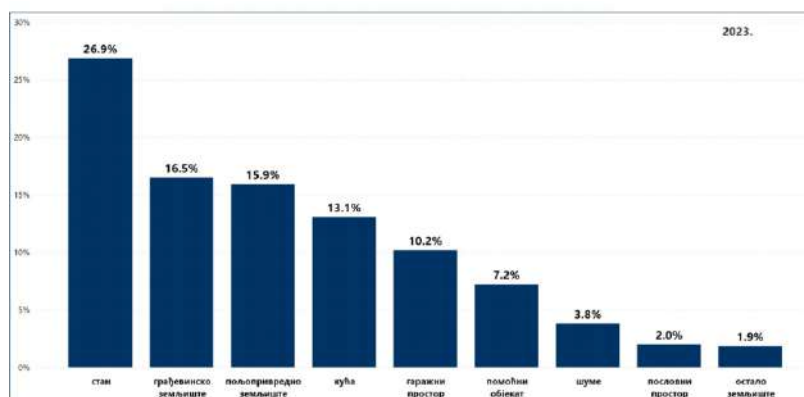


График 13: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодју 2023. године

На следећим графицима је дат упоредни приказ броја трансакција непокретности у Републици Србији по врстама непокретности у првом полугодју у последње четири године.

Станови, гаражни и пословни простори

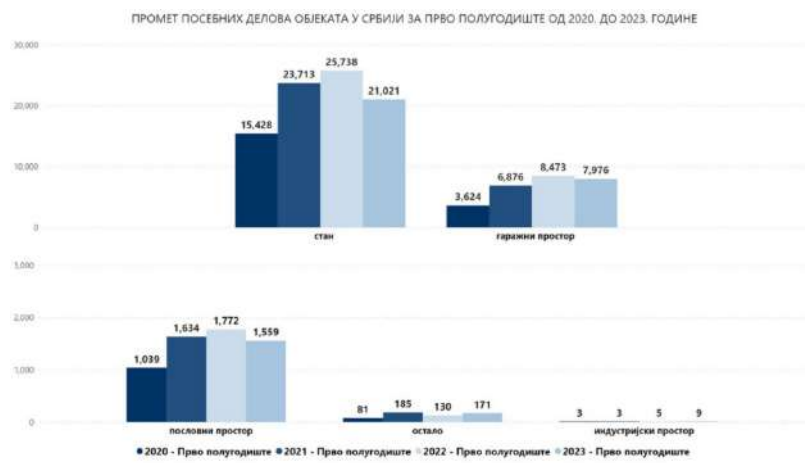


График 14: Промет посебних делова објеката у Србији у првом полугодју у последње четири године

У првом полугодју 2023. године број уговора о купопродаји станова на нивоу државе био је 21.021 што је за 18% мање у односу на исти период претходне године.

Промет пословних простора у првом полугодју 2023. године бележи пад од 12% на нивоу државе у односу на исти период претходне године.

Гаражни простор је прометован у 7.976 уговора у првом полугодју 2023. што је за 6% мање у односу на исти период претходне године.

Куће и викендице



График 15: Промет објеката у Србији у првом полугодју у последње четири године

Промет кућа на нивоу државе у првом полугодју 2023. години био је мањи за 15% а викендица за 30% мање у односу на исти период претходне године.

Земљиште

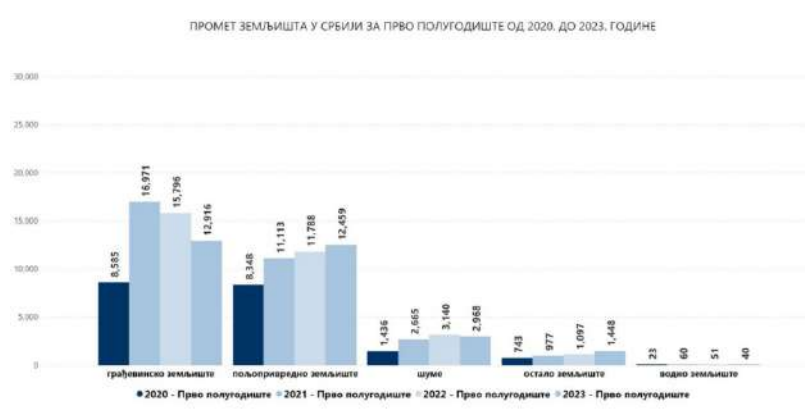


График 16: Промет земљишта у Србији у првом полугодју у последње четири године

Број уговора о купопродаји пољопривредног земљишта на нивоу државе у првом полугодју 2023. године био је већи за 6% у односу на исти период прошле године, а грађевинског земљишта је био нижи за 18% у односу на прво полугодје 2022.године.

Приказ броја купопродаја у првом полугодју 2023. године по врстама непокретности у промету и по регионима приказан је на Графику 17.



График 17: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у првом полугодју 2023. године



Највише постигнуте цене

Најскупљи квадрат стана у Србији у првом полугодишту 2023. године прометован је на локацији Београд на води, на општини Савски Венац и коштао је 11.475 евра по метру квадратном, и то је стан у новоградњи.

Када је реч о староградњи, највиша цена по квадрату је 6.000 евра плаћена за стан на београдској општини Стари Град.

Стан за који је у првом полугодишту 2023. године издвојено највише новца је стан у новоградњи у износу од 2.601.888 евра, и налази се на локацији Београд на води.

Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 4.802.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је у Новом Пазару за 23.375 евра, а за наведени пословни простор је уједно издвојено највише новца – 2.057.065 евра.

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

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је у Сурчину (Добановци) по цени од 29,9 евра/м².

Најскупље пољопривредно земљиште у Србији у првом полугодишту 2023. године прометовано је у општини Вршац (КО Павлиш) по цени од 1.850.496 евра.

Статистички параметри цена станова

Статистички параметри цена станова по градовима на територији Републике Србије и општинама или катастарским општинама на територији Града Београда срачунати су на основу података за прво полугодиште 2023. године. Параметри су срачунати за новоградњу и староградњу. Укупан број података обухвата 18.280 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене у валути EUR/м².

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 првом полугодишту 2023. године износила је 1.490 EUR/м² (медијана 1.340 EUR/м²; 7.960 података), што је за 18% више у односу на исти период претходне године.

Просечна цена стана у новоградњи за подручје Републике Србије износила је 1.728 EUR/м² (медијана 1.450 EUR/м²; 8.870 података), што је за 7% више у односу на исти период претходне године.

Просечна површина стана у староградњи у промету је 52 м² (срачунато из серије података у распону од 17-250м², од чега је у распону од 25м² до 85м² - 88% података). Просечна површина стана у новоградњи је 57 м² (срачунато из серије података у распону од 17-250м², од чега је у распону од 25м² до 85м² - 90% података).

Према структури у промету староградње учествују двособни/двоипособни станови са 36%, једноособни/једноипособни са 30%, трособни/ троипособни са 11% и гарсоњере са 7% (2% - четворособни/ четвороипособни и 2% једна/две собе, петособни и др.), а за 12% података је непознат податак о собности. Када је реч о новоградњи, према структури у промету учествују двособни/двоипособни станови са 28%, једноособни/једноипособни са 15%, трособни/ троипособни са 14%, четворособни/четвороипособни са 4% и гарсоњере са 3% (1% - једна/две собе, петособни и др.), а за 35% података је непознат податак о собности.

Највиша просечна цена станова у новоградњи је на локацији стамбеног комплекса Depo residence (Врачар) и износи 4.440 EUR/м².

На подручју Града Београда по просечној цени издвајају се и локације новијих стамбених комплекса Београд на води, Нови Дорћол, Zepterra, Петица, Lux 51, K district, Park Vila Residence, Elixir garden и др.

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



Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у првом полугодшту 2023. године										
Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просеч на цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2022.	Број података	Просеч на цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2022.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	%	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	[ЕУР/м ²]	%		
Београд										
Стари Град	3.057	952	6.000	23	215	3.402	1.980	5.215	11	140
Врачар	2.825	722	4.650	20	225	2.930	833	6.245	25	207
Савски Венац	2.505	1.000	4.167	17	125	4.188	1.463	11.475	20	586
Нови Београд	2.377	1.000	5.032	20	565	2.495	1.315	3.645	2	382
КО Звездара	2.187	600	4.298	17	263	2.260	900	3.933	15	340
КО Палилула	2.132	690	3.783	22	232	2.015	1.058	3.458	-20	187
КО Земун	2.117	640	4.268	21	207	2.325	850	3.707	22	245
КО Вождовац	2.005	600	3.557	20	316	2.202	950	3.780	7	289
КО Чукарица	1.920	695	3.500	22	257	1.985	605	3.450	17	107
КО Стара Раковица	1.713	715	2.422	28	122	1.770	1.005	2.600	7	66
Градови у Србији										
Град Београд	2.048	400	6.000	18	3.416	2.433	605	11.475	9	3.628
Нови Сад	1.910	350	3.333	22	961	1.725	395	3.480	12	698
Ниш	1.232	270	2.217	20	380	1.363	430	2.083	30	251
Шабац	1.122	463	1.600	22	92	1.190	760	1.717	10	32
Крагујевац	997	375	1.660	18	182	1.325	840	1.820	27	205
Чачак	997	385	1.645	24	91	1.205	548	1.770	11	115
Панчево	990	345	1.667	13	183	1.230	585	1.778	11	296
Суботица	942	200	1.818	26	187	1.093	597	1.535	17	244
Краљево	910	370	1.430	21	90	1.123	850	1.488	22	18
Зрењанин	897	278	1.323	12	109	1.158	727	1.560	3	127
Смедерево	868	315	1.450	15	63	1.210	810	1.433	35	16
Ваљево	863	403	1.528	20	77	1.043	457	1.445	8	121
Нови Пазар	827	500	1.477	2	48	890	500	1.333	-1	180
Ужице	820	385	1.415	8	50	1.053	770	1.150	-8	36
Крушевац	805	315	1.383	14	103	950	548	1.328	16	166
Сремска Митровица	800	232	1.295	7	53	1.190	700	1.765	30	70
Лозница	785	327	1.225	23	63	950	400	1.430	13	175
Јагодина	752	275	1.250	22	124	965	728	1.755	30	188
Пожаревац	745	300	1.220	22	88	1.038	553	1.438	18	75
Пирот	745	350	1.010	11	23	802	557	1.298	3	71
Вршац	710	290	1.180	2	47	975	367	1.500	2	43
Врање	675	365	1.047	12	27	735	508	992	0	38
Лесковац	795	280	1.347	33	66	920	580	1.350	30	54
Кикинда	630	230	1.150	7	31	*	-	-	-	-
Сомбор	730	250	1.207	25	62	895	492	1.305	10	74
Зајечар	585	268	940	16	45	*	-	-	-	-
Бор	583	185	1.320	25	87	*	-	-	-	-
Прокупље	582	490	880	27	12	770	460	1.045	23	14

* у првом полугодшту 2023. године није било података

Табела 7: Статистички параметри цена станова у првом полугодшту 2023.



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

Цене станова у новијим стамбеним комплексима у првом полугодишту 2023.				
Стамбени комплекси / Општина/КО	„Новоградња“			Број података
	Просечна цена	Распон цена		
		Мин.	Макс.	
[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	
Деро residence (Врачар)	4.440	4.145	5.190	27
Београд на води (Савски венац)	4.347	3.265	11.475	502
Нови Дорћол (Стари град)	4.345	3.203	4.785	45
Zerterra (Нови Београд)	3.255	2.833	3.480	22
Петица (Нови Београд)	2.940	2.813	3.135	37
Lux 51 (Нови Београд)	2.855	2.200	3.645	51
K district (Стари град)	2.740	1.980	3.992	22
Park Vila Residence (Вождовац)	2.515	1.685	3.125	29
Elixir garden (Нови Београд)	2.332	1.765	3.372	137
East side (Звездара)	2.200	1.417	3.100	32
Big fashion park (Палилула)	1.962	1.658	2.498	134
Sunnyville (Палилула)	1.700	1.045	2.430	254
Park Novi Residence (Нови Сад)	1.585	1.097	2.200	25
Garden Hill (Нови Сад)	1.447	1.105	1.647	38
Нови Бубањ (Крагујевац)	1.270	980	1.417	46

Табела 8: Статистички параметри цена станова у новијим стамбеним комплексима у првом полугодишту 2023.

Статистички параметри цена апартмана

Укупан број купопродаја апартмана у првом полугодишту 2023. године на туристичким дестинацијама је: Копаоник – 166, Дивчибаре – 100, Врдник – 50, Чајетина – 45 и др. Статистички параметри су срачунати и вредности су приказане у Табели 9.

Статистички параметри цена апартмана у староградњи и новорадњи у првом полугодишту 2023. године								
Општина/КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	
Рашка/Копаоник	1.537	240	3.685	39	1.333	800	2.900	95
Чајетина	1.430	810	2.650	6	1.598	1.095	2.320	27
Ваљево/Дивчибаре	1.087	460	1.518	7	1.435	600	1.940	73
Врњачка Бања	*	-	-	-	1.682	980	2.427	5
Брус/Брзеће	*	-	-	-	1.560	495	2.195	6
Велико Градиште	*	-	-	-	800	255	1.362	16
Ириг/Врдник	*	-	-	-	1.320	970	2.165	12

Табела 9: 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 првом полугодишту 2023. године, укупно је на територији Републике Србије прометовано 7.976 гаражних простора од чега је 5.620 гаражних места, 696 гаражних просторија и 1.660 паркинг места ван објекта. Када је реч о уделу у укупном броју купопродаја гаражних простора, највећи удео од 49% је на територији Града Београда.

Гледано на нивоу општина, највећи број купопродаја је на подручју општина Нови Сад – 1.035, Савски Венац – 829, Нови Београд – 618, Звездара – 502, Палилула (Београд) – 397, Вождовац – 382, Врачар – 293, Земун – 264, Панчево – 247, Чајетина – 243, Крагујевац – 219 и др.

Цене гаражних места на територији Републике Србије кретале су се од минималних 400 евра у Лесковцу до 58.400 евра на локацији Београд на води. Преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем купопродаја приказан је у Табели 10.

Преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем података у првом полугодишту 2023.		
ОПШТИНА	Мин. цена (EUR)	Макс. цена (EUR)
САВСКИ ВЕНАЦ	6.000	58.400
СТАРИ ГРАД (БЕОГРАД)	4.000	54.000
ВРАЧАР	2.400	42.000
НОВИ БЕОГРАД	3.070	34.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	3.000	33.000
ЗВЕЗДАРА	1.000	32.000
ВОЖДОВАЦ	2.000	30.000
НОВИ САД	900	30.000
ЗЕМУН	1.000	26.000
ЧУКАРИЦА	1.000	25.200
ЧАЈЕТИНА	2.300	16.800
СУБОТИЦА	1.500	12.000
КРАГУЈЕВАЦ	1.000	12.000
ПАНЧЕВО	1.000	12.000
СТАРА ПАЗОВА	1.000	9.000

Табела 10: Цене гаражних места у општинама са највећим бројем прометованих гаражних места у првом полугодишту 2023. године



Пословни простори

У првом полугодишту 2023. године регистровано је 1.560 купопродаја пословних простора на територији Републике Србије.

Прометовали су се локали, канцеларије, пословни простори за које није утврђена делатност, пословни апартмани и складишни и магацински простори. Највише промета пословних простора реализовано је на територији следећих општина: Нови Сад – 241, Нови Београд – 207, Чајетина – 114, Рашка – 51, Звездара – 41, Стари Град (Београд) – 41, Медијана (Ниш) – 40, Врачар – 39, Чукарица – 37, Вождовац – 35 и др.

Извршене су анализе цена и површина прометованих пословних простора у првом полугодишту 2023. године на територији Републике Србије.

Цене прометованих пословних простора су се кретале од 55 EUR/m² до 23.375 EUR/m².

Површине у промету кретале су се у распонима до 30m² – 36% података, од 30m² до 60m² – 30% података, од 60m² до 150m² – 21% података и преко 150m² – 13% података.

Кретање цена пословних простора у првом полугодишту 2023. године, на подручју Републике Србије, по окрузима, приказано је у Табели 11.

Цене пословних простора у првом полугодишту 2023. године, на подручју Републике Србије, по окрузима			
Управни округ	Јединична цена (EUR/m ²)		Број података
	минимум	максимум	
БОРСКИ	100	940	13
БРАНИЧЕВСКИ	190	1.250	24
ГРАД БЕОГРАД	200	18.333	510
ЗАЈЕЧАРСКИ	215	740	5
ЗАПАДНОБАЧКИ	55	870	21
ЗЛАТИБОРСКИ	200	2.100	42
ЈАБЛАНИЧКИ	130	1.365	12
ЈУЖНОБАНАТСКИ	120	1.560	30
ЈУЖНОБАЧКИ	125	5.780	260
КОЛУБАРСКИ	370	1.805	24
МАЧВАНСКИ	85	2.000	57
МОРАВИЧКИ	125	2.000	25
НИШАВСКИ	85	3.320	45
ПИРОТСКИ	185	675	4
ПОДУНАВСКИ	115	1.375	18
ПОМОРАВСКИ	130	2.755	36
ПЧИЊСКИ	135	1.035	20
РАСИНСКИ	245	1.305	22
РАШКИ	110	4.390	93
СЕВЕРНОБАНАТСКИ	160	975	10
СЕВЕРНОБАЧКИ	105	1.360	29
СРЕДЊОБАНАТСКИ	170	1.110	22
СРЕМСКИ	130	4.220	47
ТОПЛИЧКИ	380	1.835	6
ШУМАДИЈСКИ	190	2.355	35

Табела 11: Кретање цена пословних простора у управним окрузима у првом полугодишту 2023. године

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



Стамбени објекти – куће

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

Цене прометованих кућа на територији Републике Србије имају широк распон и кретале су се од минималних 500 евра остварених у више градова у Србији до 4.802.000 евра на општини Савски Венац (График 18).

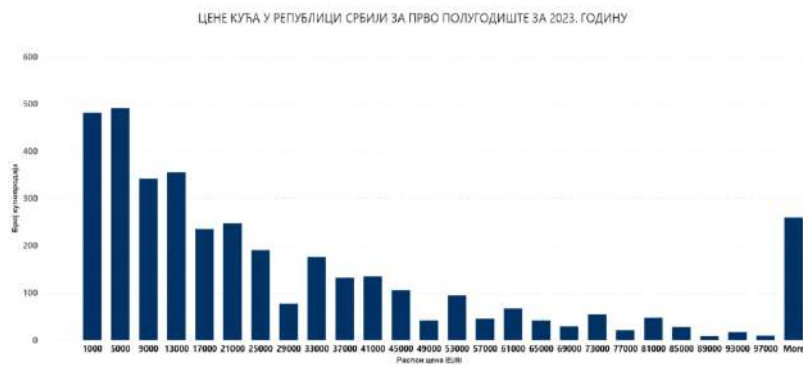


График 18: Цене кућа на територији Републике Србије у првом полугодишту 2023. године

У промету кућа, у првом полугодишту 2023. године, највише су биле заступљене куће површином основице од 70m² до 120m² са учешћем у укупном промету од 31%, затим куће површине од 20m² до 70m² са учешћем од 24%, куће са површином већом од 170m² са учешћем од 24% и куће површине од 120 m² до 170m² са учешћем од 21%.

Најчешће су у промету били плацеви површине преко 12 ари - 36%, затим од 2 ара до 7 ари - 33%, од 7 ари до 12 ари - 20% и испод 2 ара – 10% од укупног промета. Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у првом полугодишту 2021, 2022. и 2023. године приказано је у Табели 12.

Општина	I - 2021			I - 2022			I - 2023		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ОБРЕНОВАЦ	130	2.550	117.000	145	8.000	110.000	153	3.000	115.000
ВОЖДОВАЦ	95	8.000	550.000	98	5.500	520.000	126	7.000	870.000
ЗВЕЗДАРА	53	50.000	825.000	52	50.000	350.000	126	51.000	750.000
СОПОТ	134	3.000	212.300	138	3.000	280.000	107	5.850	335.500
ГРОЦКА	134	2.500	198.000	114	2.000	220.000	105	10.000	250.000
БАРАЈЕВО	128	3.000	95.000	113	4.400	87.000	92	6.000	185.000
ЗЕМУН	89	20.000	214.400	124	15.000	300.000	88	22.000	500.000
СУРЧИН	69	10.000	127.500	83	10.000	185.000	83	25.000	265.000
МЛАДЕНОВАЦ	74	6.000	80.000	92	5.000	87.000	67	4.000	220.500
ЛАЗАРЕВАЦ	78	3.400	100.000	104	3.000	100.000	67	7.000	70.000
ЧУКАРИЦА	88	8.505	153.000	88	7.500	244.000	63	36.000	530.000
ПАПИЛУЛА (БЕОГРАД)	65	29.000	240.000	81	50.000	350.000	53	35.000	870.000
САВСКИ ВЕНАЦ	33	30.000	5.000.000	41	200.000	2.900.000	25	160.000	4.802.000
РАКОВИЦА	22	90.000	200.000	21	38.000	140.000	16	44.000	505.000
СУБОТИЦА	646	1.200	200.000	687	2.200	245.000	564	2.000	192.500
ЗРЕЊАНИН	426	1.000	130.000	487	2.000	160.000	425	3.000	120.000
НОВИ САД	528	3.000	420.000	569	5.000	400.000	377	9.000	463.500
ШАБАЦ	206	1.500	104.000	267	2.050	99.000	244	2.000	110.000
СОМБОР	272	1.500	76.000	272	1.500	92.500	234	1.500	123.000
КРАГУЈЕВАЦ	162	1.020	160.000	204	2.100	171.000	229	2.000	184.000
БЕЧЕЈ	203	1.200	75.000	238	1.000	70.000	197	2.000	130.000
ПАНЧЕВО	229	3.000	121.000	198	5.000	170.000	188	6.000	165.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	203	2.000	210.000	242	3.000	96.000	178	2.000	160.000
КИКИНДА	215	1.000	72.000	215	2.000	67.000	178	1.400	61.000
СТАРА ПАЗОВА	189	3.700	255.000	189	5.100	250.000	178	3.000	239.000
ЧАЧАК	163	1.000	405.000	197	1.800	265.000	164	4.500	200.000
БАЧКА ТОПОЛА	157	1.000	68.500	173	1.000	64.500	162	1.000	60.000
ВРШАЦ	159	2.000	115.000	157	3.000	100.000	159	2.000	140.000
ЛЕСКОВАЦ	174	1.000	80.000	162	1.500	200.000	158	2.500	199.500

Табела 12: Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета

Викендице

Викендице се прометују као викендица са плацем, викендица са плацем и неким другим објектом и као мешовит промет. Од укупног броја промета викендица у првом полугодшту 2023. године, 74% су представљали промети викендица са плацем, а 26% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету. Цене прометованих викендица на територији Републике Србије у првом полугодшту 2023. године кретале су се од 1.000 евра до 350.000 евра за викендицу у Сопоту.

Преглед купопродаја викендица по регионима у првом полугодшту у последње четири године приказан је на Графику 19, а кретање цена викендица на територији Републике Србије у првом полугодшту 2023. године на Графику 20.



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

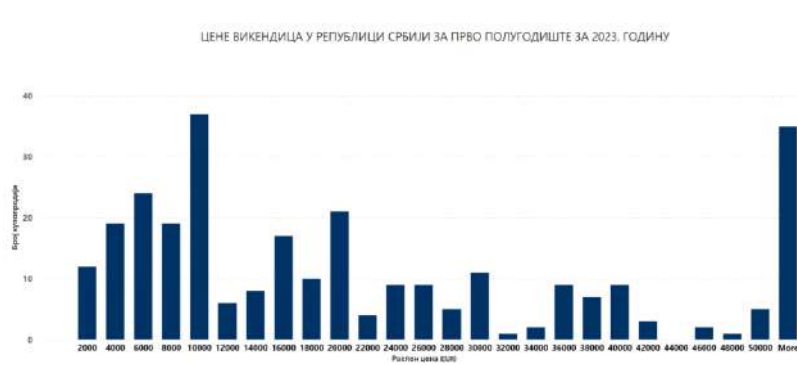


График 20: Цене викендица на територији Републике Србије у првом полугодшту 2023. године

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица у првом полугодшту 2021, 2022. и 2023. године приказано је у Табели 13.

Општина	I - 2021			I - 2022			I - 2023		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ИНЂИЈА	106	3.500	55.000	87	2.040	68.000	64	7.000	130.000
ИРИГ	33	9.000	72.000	33	9.700	100.000	28	20.000	123.600
СОПОТ	21	8.000	42.000	30	4.000	205.000	27	7.000	350.000
БЕОЧИН	47	2.000	114.100	33	5.000	78.000	23	3.000	40.000
ГРОЦКА	33	7.500	65.000	24	7.000	90.000	22	6.000	129.000
НОВИ САД	64	4.000	99.000	43	5.000	410.000	21	12.500	130.000
ШИД	13	3.000	12.500	13	1.000	9.800	20	3.000	11.000
ЗРЕЊАНИН	27	2.500	72.000	33	1.000	74.000	18	3.000	47.570
РАШКА	11	10.200	600.000	8	18.500	120.000	15	17.500	120.000
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	42	3.500	92.000	26	3.000	49.000	15	15.000	70.000
КРАГУЈЕВАЦ	6	2.000	15.500	13	3.000	9.350	13	5.000	23.000
МИОНИЦА	19	6.000	37.000	15	15.000	34.500	10	15.000	50.000
СУБОТИЦА	24	1.020	35.000	15	2.000	37.000	9	2.500	24.000
КОВИН	7	4.000	10.000	12	4.000	15.000	9	10.000	15.000
ПИРОТ	6	4.500	35.000	12	2.100	25.000	8	4.500	7.500

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

Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се прометује као неизграђено или изграђено грађевинско земљиште. У значајном проценту од око 38% прометује са неком другом врстом земљишта нпр. пољопривредним, осталим и др. или као мешовит промет са неком другом врстом непокретности и ови промети не садрже цене појединачних непокретности.

У првом полугодшту 2023. године, грађевинско земљиште се прометовало у 45% са површином у промету преко 10 ари, затим 42% са површином у промету од 2 до 10 ари, 4% чине промети преко једног хектара и 9% чине промети са површином до 2 ара.

Цене прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије имају широк распон који је посебно изражен код грађевинског земљишта намењеног за стамбено-пословну градњу и крећу се од 10 EUR/ар до преко 84.000 EUR/ар.

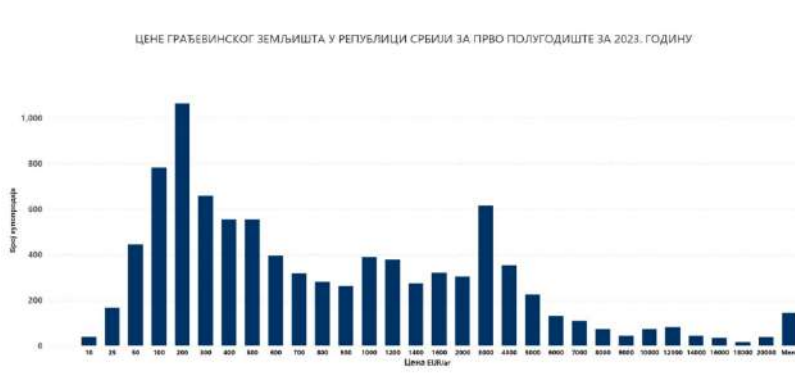


График 21: Преглед цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије у првом полугодшту 2023. године

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем трансакција грађевинског земљишта у првом полугодшту 2023. године приказано је у Табели 14.

Општина	I - 2021			I - 2022			I - 2023		
	Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
НОВИ САД	721	85	25.160	481	90	32.250	295	155	31.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	302	100	21.100	300	100	16.000	276	99	22.650
ГРОЦКА	283	30	11.850	227	55	12.800	244	56	13.000
КРАГУЈЕВАЦ	245	10	17.750	192	26	10300	225	20	14.635
СОПОТ	394	12	1.450	259	20	2.200	221	28	2.480
СУРЧИН	218	124	11.250	185	237	15.500	194	220	19.150
ИНЂИЈА	271	27	3.500	232	30	4.000	192	48	5.050
ВОЈДОВАЦ (БЕОГРАД)	192	120	39.620	148	142	25.950	187	35	33.200
ШАБАЦ	206	23	3.150	151	20	5.500	178	21	3.300
НОВИ ПАЗАР	238	51	19.470	139	35	16.000	161	29	24.900
ОБРЕНОВАЦ	165	30	3.190	129	25	4.850	20	20	5.000
ЗЕМУН (БЕОГРАД)	173	155	20.310	128	110	17.300	154	120	24.240
КРАЉЕВО	190	28	3.360	144	28	4.250	154	20	3.000
БАРАЈЕВО	140	40	1.995	135	43	2.880	150	32	2.700
СТАРА ПАЗОВА	168	101	7.120	115	101	7.750	148	53	5.930
ЧАЧАК	202	20	5.000	132	20	7.700	141	30	7.500
ЧУКАРИЦА (БЕОГРАД)	192	72	10.250	133	82	15.000	131	104	12.150
ЧАЈЕТИНА	240	50	38.980	203	40	39.000	131	56	55.000
СУБОТИЦА	206	22	4.500	145	35	4.900	130	30	4.250
СМЕДЕРЕВО	149	50	2.075	107	40	4.370	126	35	6.980
ЛЕСКОВАЦ	150	22	2.870	122	21	3.930	122	16	3.910
ВАЉЕВО	269	20	12.500	178	21	9.800	122	30	8.650
ЛОЗНИЦА	213	20	3.920	158	29	3.050	117	21	3.150
МЛАДЕНОВАЦ	154	20	1.500	108	17	2.500	116	18	3.850
ПАНЧЕВО	119	75	4.054	101	51	8.450	109	85	4.950
ЈАГОДИНА	107	20	2.800	93	18	4.370	101	19	4.550
ЗРЕЊАНИН	120	35	3.605	92	32	5.800	75	29	6.670
БЕОГРАД-ЗВЕЗДАРА	58	130	35.800	79	233	59.380	74	135	84.805
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	91	25	1.840	110	30	4.350	71	50	4.100
СОМБОР	67	33	1.500	62	37	2.625	54	22	2.050

Табела 14: Кретање цена грађевинског земљишта

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

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта култура њива

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта катастарске културе њива на територији Републике Србије срачунати су на основу података за прво полугодиште 2023. године. Укупан сет података обухвата 10.041 купопродаја. 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 Топличком округу.

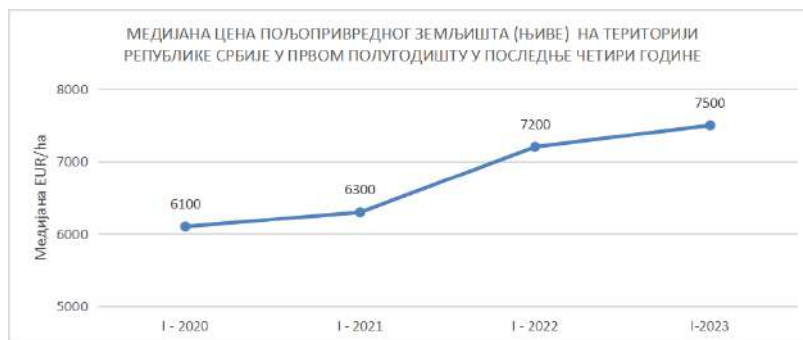
Обрада података је вршена кроз повезивање података из РЦН-а са подацима катастра непокретности, чиме су из обраде изузете купопродаје парцела које се налазе у грађевинском подручју и парцеле на којима се налазе изграђени објекти. Вршене су и анализе цена и површина прометованих непокретности. Минимална површина у промету која је коришћена у анализи је 10 ари. За рачунање статистичких параметара укупно је било 9.372 купопродаје. Статистички параметри су, након искључивања екстремних цена, прорачунати на узорку који чини 91% од укупног броја података.

Просечна површина у промету – култура њива у првом полугодишту 2023. години за подручје Републике Србије је око 1.2 хектара, где је у групи од 50 ари - 2.5 хектара - 53% података, од 10-50 ари - 40% података и преко 2.5 хектара – 7% података. Просечна површина у промету по регионима је: 1.6 хектара на подручју Војводине, 83 ара на подручју Града Београда, 65 ари на подручју Шумадије и Западне Србије и 57 ари на подручју Јужне и Источне Србије.

Просечна цена (медијана) пољопривредног земљишта - култура њива на подручју Републике Србије у првом полугодишту 2023. години је око 7.500 EUR/ha. Цене се крећу у распону од испод 300 EUR/ha до преко 37.000 EUR/ha.

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

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта за културу њива на подручју Републике Србије бележи се раст цена у првом полугодишту 2023. године од 4% у односу на исти период претходне године.



рафик 22: Медијана цена пољопривредног земљишта за културу њива у валути EUR/ha за подручје Републике Србије у првом полугодишту у последње четири године

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 15.



Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ							
Севернобачки округ							
I - 2020	9.550	9.400	8.700	2.150	19.550	23	217
I - 2021	9.550	9.400	10.450	1.700	15.000	22	370
I - 2022	10.400	10.500	8.700	2.500	17.450	25	373
I - 2023	12.100	12.100	15.000	3.215	24.300	28	317
Севернобанатски округ							
I - 2020	7.100	7.150	8.700	550	15.950	47	361
I - 2021	7.350	7.450	6.650	900	20.900	46	426
I - 2022	8.500	8.550	8.700	1.150	17.850	45	428
I - 2023	8.750	9.350	5.200	1.050	21.200	52	427
Средњобанатски округ							
I - 2020	6.850	6.900	10.450	650	17.700	40	484
I - 2021	6.900	6.750	8.700	650	16.000	42	664
I - 2022	7.800	7.750	8.700	800	17.800	42	604
I - 2023	8.550	8.350	8.700	850	18.600	44	534
Западнобачки округ							
I - 2020	8.500	8.400	8.700	500	17.150	39	410
I - 2021	9.000	9.050	8.700	1.050	21.750	39	479
I - 2022	10.100	10.100	10.500	980	22.000	39	499
I - 2023	11.650	12.300	10.450	2.200	28.100	41	496
Јужнобанатски округ							
I - 2020	6.700	6.900	6.950	750	20.600	46	630
I - 2021	6.950	7.150	6.950	700	20.950	48	906
I - 2022	8.100	8.600	17.000	850	22.650	50	794
I - 2023	8.900	9.800	8.700	850	25.100	52	740
Сремски округ							
I - 2020	8.700	9.150	10.450	950	24.700	45	626
I - 2021	8.500	8.900	3.400	1.600	24.400	48	796
I - 2022	10.800	11.650	17.400	1.700	42.250	50	730
I - 2023	12.150	13.250	13.900	1.450	35.300	51	598
Јужнобачки округ							
I - 2020	10.000	9.950	10.450	1.000	27.800	43	672
I - 2021	11.250	11.150	12.150	1.550	30.900	40	945
I - 2022	12.650	12.500	13.900	1.950	31.800	41	910
I - 2023	14.650	14.750	17.400	2.650	36.700	41	771
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА							
I - 2020	3.600	4.600	10.000	350	18.950	74	1.169
I - 2021	3.650	4.750	10.000	400	20.900	79	1.532
I - 2022	3.100	4.000	5.000	850	23.000	77	1.625
I - 2023	4.600	6.330	5.000	633	30.600	85	1.901
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА							
I - 2020	2.650	3.450	3.000	250	18.100	85	1.013
I - 2021	2.750	3.550	5.000	300	18.450	82	1.362
I - 2022	3.000	4.000	5.000	300	19.000	85	1.463
I - 2023	3.000	4.000	5.000	350	18.750	85	1.722
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН							
I - 2020	4.400	5.450	2.500	650	17.650	76	198
I - 2021	4.750	7.050	5.000	800	30.650	87	301
I - 2022	4.850	7.600	10.000	950	36.250	98	282
I - 2023	6.150	8.450	10.000	1.500	30.800	80	300

Табела 15: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

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



Највеће средње вредности цена пољопривредног земљишта у првом полугодишту 2023. године су на подручју општина Нови Сад, Бачка Паланка, Врбас, Оџаци, Рума, Жабалђ, Бачка Топола, Сремска Митровица, Ковин, Ковачица и др. Статистички параметри цена по општинама са највећим бројем података у првом полугодишту 2023. године приказани су у Табели 16.

Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
ЗРЕЊАНИН	7.850	7.700	8.700	1.025	15.500	46	217
СОМБОР	11.300	11.950	17.375	2.180	23.800	36	217
ПАНЧЕВО	9.850	10.850	10.450	2.200	22.650	43	188
СУБОТИЦА	12.600	12.780	15.000	4.100	23.500	25	177
ЛЕСКОВАЦ	4.950	5.900	1.300	630	18.750	68	175
ШАБАЦ	8.000	8.800	3.300	1.400	22.100	57	168
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	11.350	12.600	8.700	3.380	25.800	42	136
КИКИНДА	10.300	10.000	7.000	2.050	19.000	36	126
ОЏАЦИ	13.350	13.800	6.000	5.100	25.800	35	125
НОВИ САД	17.700	18.800	12.000	3.900	36.700	37	125
БОГАТИЋ	8.500	8.800	10.000	3.250	17.600	41	121
БАЧКА ПАЛАНКА	15.500	15.500	17.375	3.200	30.700	38	121
ЗАЈЕЧАР	1.500	1.550	2.000	400	2.300	46	117
АЛЕКСИНАЦ	1.750	2.200	670	510	6.350	67	114
РУМА	13.200	13.800	8.900	4.000	27.800	45	107
БАЧКА ТОПОЛА	11.000	11.400	12.200	6.850	18.300	25	103
КОВИН	10.570	11.750	5.750	4.570	24.900	42	102
ВРБАС	14.780	15.000	13.650	4.780	22.750	25	101
ЖАБАЉ	12.700	12.700	9.600	3.000	21.900	40	98
АЛИБУНАР	7.650	8.150	9.000	1.580	17.700	41	93
ШИД	8.170	9.150	13.900	2.200	22.400	54	92
ЖИТИШТЕ	9.100	9.100	10.000	3.650	17.000	34	92
КАЊИЖА	7.700	8.180	11.650	1.450	18.600	55	90
ВРШАЦ	5.000	5.450	10.000	1.500	11.800	46	89
КРАГУЈЕВАЦ	3.600	4.300	1.300	1.280	11.400	63	85
КОВАЧИЦА	11.650	13.100	11.400	3.280	28.250	39	84

Табела 16: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

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