



# ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА 2024. ГОДИНУ



Мај 2025.

## САДРЖАЈ

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| САДРЖАЈ .....                                                               | 1  |
| РЕЗИМЕ .....                                                                | 2  |
| АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2024. ГОДИНИ .....                    | 3  |
| ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ .....                              | 6  |
| ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ .....                                        | 6  |
| Начин плаћања – кредитна средства.....                                      | 10 |
| Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности ..... | 12 |
| ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ .....                                         | 13 |
| НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ .....                                               | 16 |
| СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА .....                                    | 17 |
| СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА.....                                   | 20 |
| ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ.....                                                       | 21 |
| ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ.....                                                      | 22 |
| СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ.....                                                | 23 |
| Викендице .....                                                             | 24 |
| ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....                                                   | 26 |
| СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА .....       | 28 |

## РЕЗИМЕ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у 2024. години износила је 7,4 милијарде евра, што је раст од 15% у односу на 2023. годину, а број купопродајних уговора 126.787, што је повећање од 4,2% у односу на претходну годину.

Тржиште станова забележило је пораст активности у односу на 2023. годину, мерено растом броја купопродајних уговора од 12,8% и растом вредности тржишта од 21,1%. Такође, умерен раст цена станова обележио је целу 2024. са годишњом стопом раста од око 5%<sup>1</sup>.

Сегменти кућа, пољопривредног земљишта и гаражног простора задржали су стабилан ниво броја закључених уговора у односу на претходну годину, али је уочен годишњи пораст укупне вредности тржишта: кућа за 15%, пољопривредног земљишта за 11,9%, а гаражног простора за 7,5%. Грађевинско земљиште бележи значајан раст вредности тржишта од 18,5%, упркос паду броја уговора од 3% у односу на 2023. годину. Од свих сегмената, једино је тржиште пословних простора забележило смањење броја трансакција у односу на претходну годину за 4%, као и смањење прометоване вредности за 7,4%.

Највећи део укупне вредности промета на тржишту непокретности инвестиран је у станове, са износом од 4,1 милијарду евра и уделом од 55,6% укупно прометоване вредности. За куповину кућа издвојено је 601,3 милиона евра (8,1%), за грађевинско земљиште 541,4 милиона евра (7,3%), за пословне просторе 326 милиона евра (4,4%), а за пољопривредно земљиште 266,6 милиона евра (3,6%).

Град Београд доминира у укупној вредности прометованих станова са уделом од 54%. У већим градовима забележен је пораст у броју уговора о купопродаји станова као и вредности тржишта станова у односу на претходну годину: у Нишу број уговора је порастао за 48% а вредност 97%, у Крагујевцу број уговора 40% а вредност 87%, у Новом Саду број уговора 30% а вредност 53%, док је у Београду раст броја уговора о купопродаји станова износио 8% а вредност тржишта станова 9%.

У 2024. години забележен је и раст кредитне активности у сектору непокретности који је резултат претходног ублажавања монетарне политике Народне банке Србије и Европске централне банке. Укупно 10% уговора о промету непокретности финансирано је кредитом, што је за 3 процентна поена више него 2023. године, при чему су највећим делом ових средстава куповани станови. У 22% уговора о купопродаји станова забележено је кредитно плаћање, што је пораст у поређењу са 17% у претходној години.

Када је реч о највишим ценама прометованих непокретности у Србији у 2024. години најскупљи квадрат стана продат је по цени од 11.811 евра у Београду на локацији „Београд на води“, док је највећа сума издвојена за стан у Београду износила 2.575.000 евра. Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 4.000.000 евра, док је најскупље гаражно место плаћено 73.000 евра на територији београдске општине Врачар. Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на територији београдске општине Савски венац за 12.969 евра, а највиша постигнута цена пословног простора је 3.098.790 евра. Највиша вредност уговора за пољопривредно земљиште (култура њива) у Републици Србији у 2024. години у износу од 8,15 милиона евра остварена је на територији општине Сомбор.

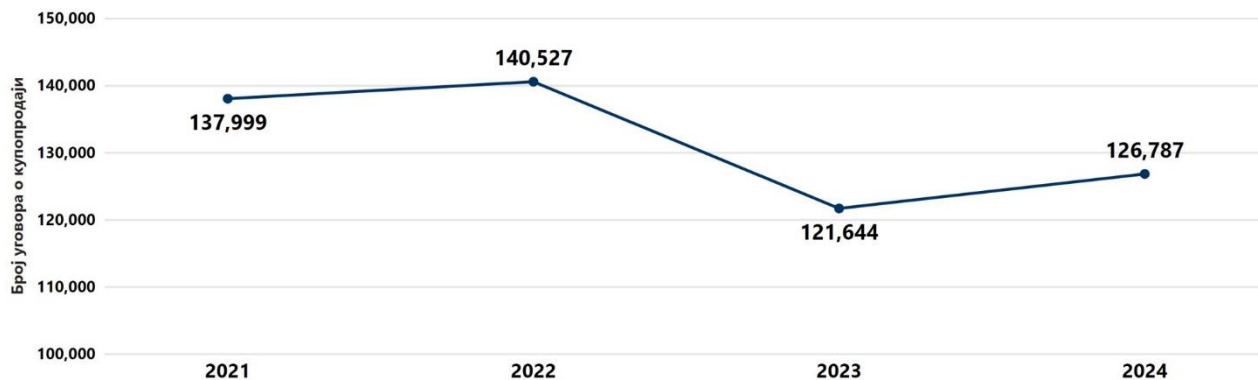
Објављивањем извештаја о стању на тржишту непокретности у овом и другим публикацијама Републичког геодетског завода (РГЗ), као и података из Регистра цена непокретности, РГЗ настоји да допринесе већој транспарентности и бољем функционисању самог тржишта, али и да помогне свим доносиоцима одлука у вези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

---

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

## АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У 2024. ГОДИНИ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у Републици Србији у 2024. години био је 126.787, што је за 4,2% више у односу на 2023. годину (График 1).



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

График 1: Број уговора о купопродаји непокретности у Републици Србији у последње четири године

График 2 приказује број уговора о купопродаји непокретности по регионима у последње четири године а Табела 1 број уговора о купопродаји по регионима и месецима.

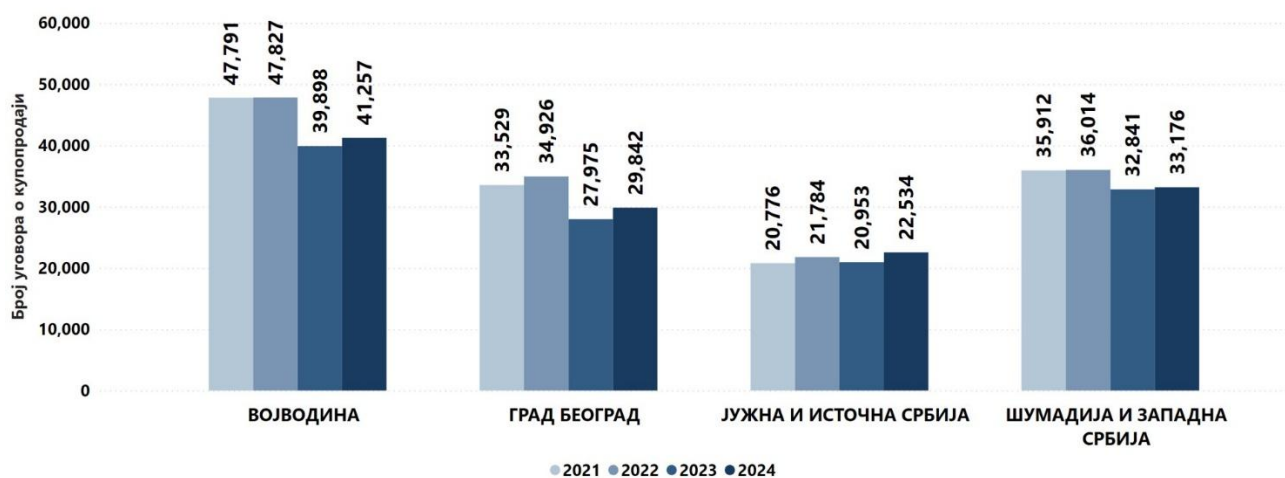


График 2: Број уговора о купопродаји по регионима у последње четири године

| РЕГИОН                    | Јануар | Фебруар | Март   | Април  | Мај   | Јун   | Јул    | Август | Септембар | Октобар | Новембар | Децембар |
|---------------------------|--------|---------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|-----------|---------|----------|----------|
| ВОЈВОДИНА                 | 2,563  | 3,076   | 3,627  | 3,682  | 3,240 | 3,130 | 3,394  | 3,379  | 3,558     | 4,151   | 3,491    | 3,966    |
| ГРАД БЕОГРАД              | 1,775  | 2,221   | 2,797  | 2,757  | 2,394 | 2,398 | 2,457  | 2,284  | 2,388     | 2,873   | 2,520    | 2,978    |
| ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА    | 1,485  | 1,829   | 2,033  | 2,055  | 1,703 | 1,652 | 1,741  | 1,929  | 1,921     | 2,133   | 1,882    | 2,171    |
| ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА | 2,364  | 2,726   | 2,903  | 3,218  | 2,587 | 2,428 | 2,780  | 2,882  | 2,607     | 2,991   | 2,626    | 3,064    |
| РЕПУБЛИКА СРБИЈА          | 8,187  | 9,852   | 11,360 | 11,712 | 9,924 | 9,608 | 10,372 | 10,474 | 10,474    | 12,148  | 10,519   | 12,179   |

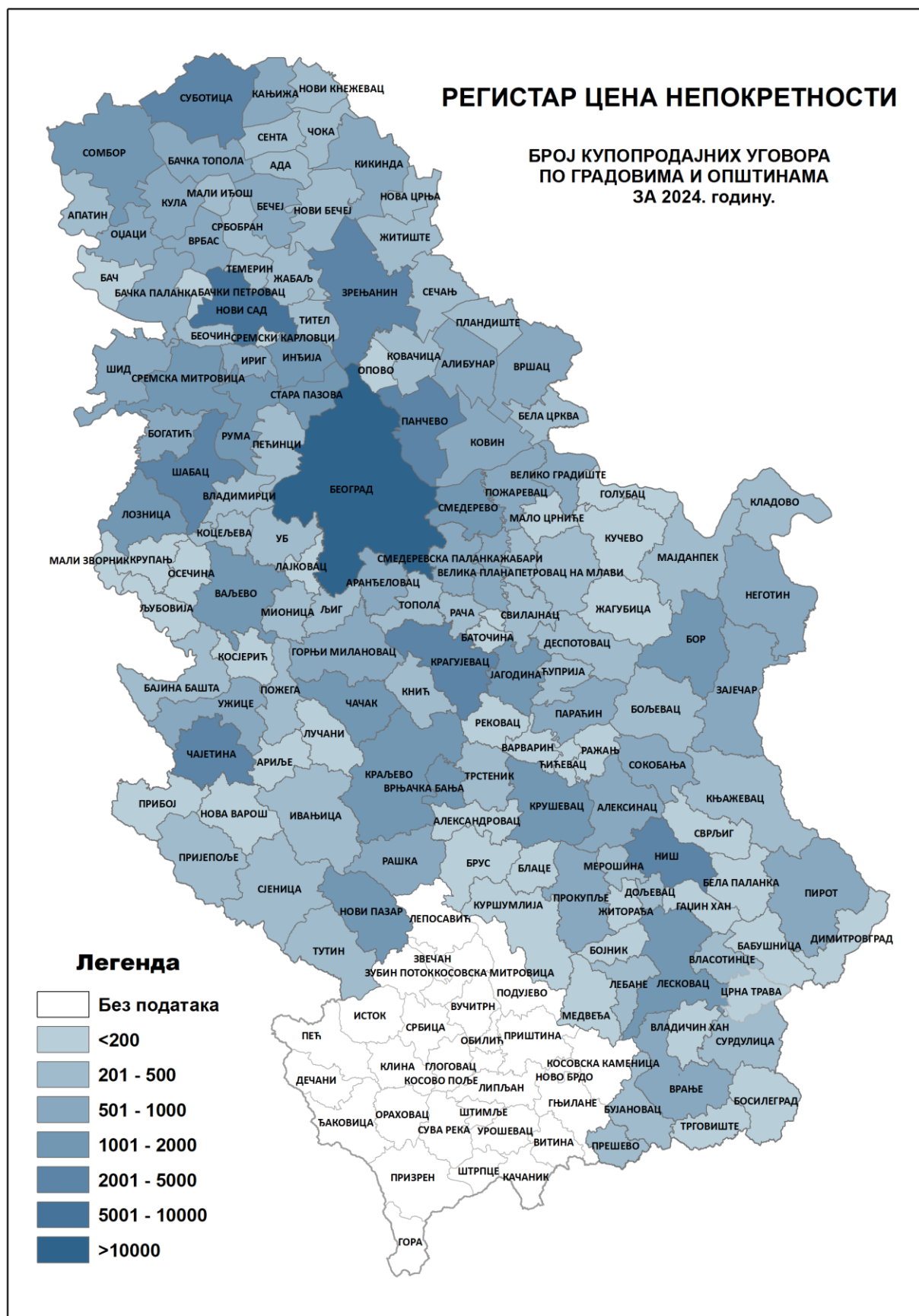
Табела 1: Месечни број уговора о купопродаји по регионима у 2024. години<sup>2</sup>

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

Највећи број купопродајних уговора у 2024. години достављен је од стране јавних бележника је на подручју Основног суда у Новом Саду (територије града Новог Сада и општина: Бачки Петровац, Беоцин, Жабал, Сремски Карловци, Темерин и Тител) – 11.744, док је највећи обим новчаних средстава остварен на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина: Врачар, Звездара, Палилула, Савки венац и Стари град) у износу од 1,5 милијарди евра.

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду је канцеларија са највећим бројем достављених купопродајних уговора у 2024. години – 1.975, док је канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић са територије Првог основног суда у Београду канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 261,6 милиона евра.

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



Слика 1: Број уговора о купопродаји непокретности по градовима и општинама у 2024. години

## ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

### ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у 2024. години износила је 7,4 милијарде евра, што представља пораст од 15% у односу на претходну годину.

Највеће учешће у обиму новчаних средстава остварено је на тржишту непокретности у Граду Београду у износу од 3.531,1 милиона евра (47,6%), затим у Војводини 2.041,7 милиона евра (27,5%), у Шумадији и Западној Србији 1.150,4 милиона евра (15,5%) и у Јужној и Источној Србији 697,4 милиона евра (9,4%).

Вредности тржишта непокретности у Републици Србији и по регионима у последње четири године приказане су графички (График 3 и График 4).

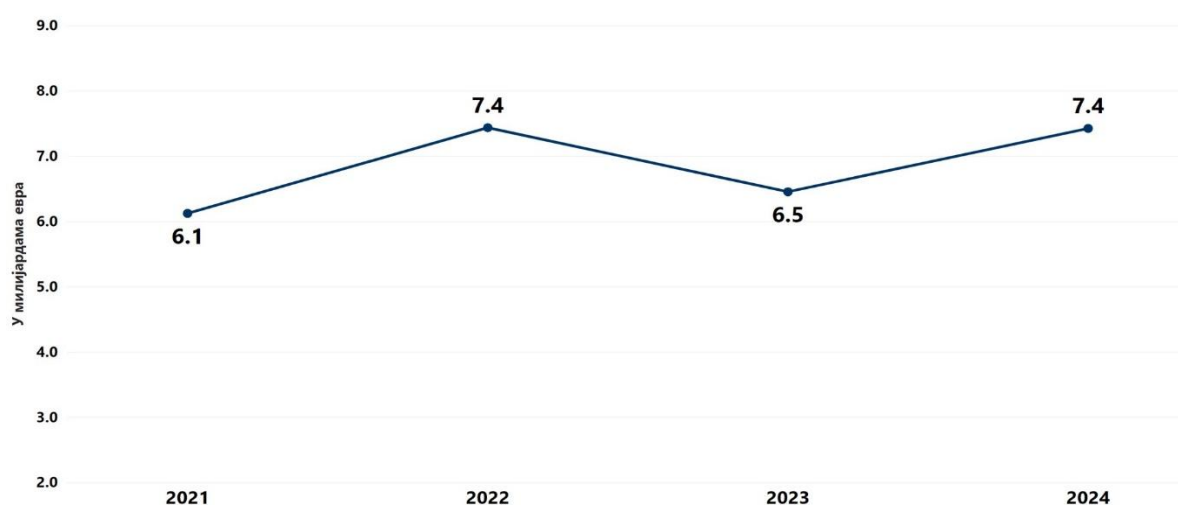


График 3: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у последње четири године

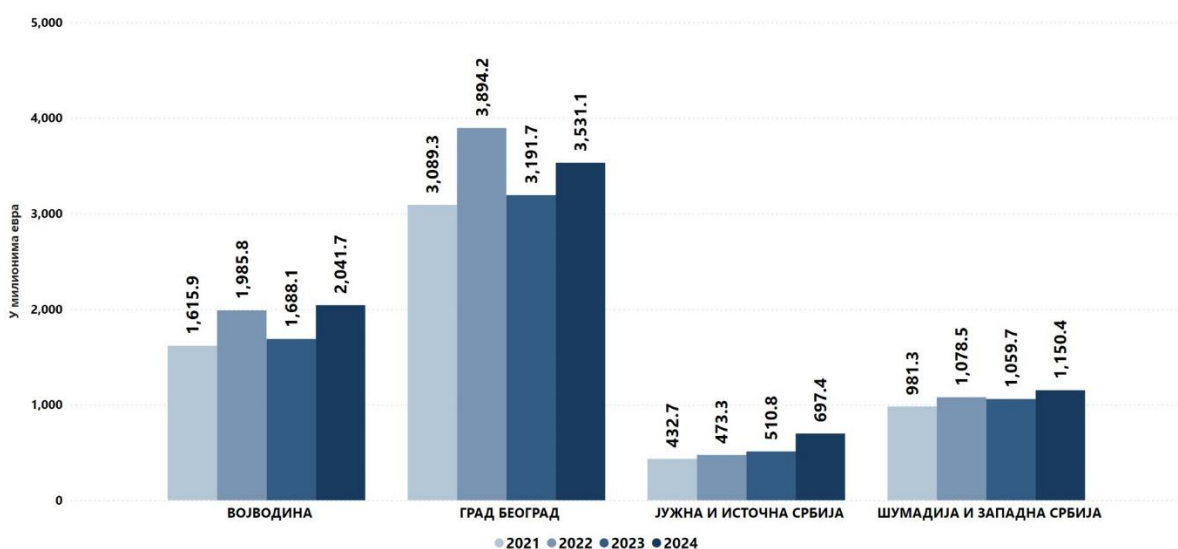


График 4: Вредност тржишта непокретности по регионима у последње четири године

(у милионима евра)

Вредност тржишта непокретности у Граду Београду у 2024. години износила је 3,5 милијарди евра. *График 5* приказује вредности тржишта непокретности по градским општинама Града Београда, а *График 6* вредност тржишта непокретности за остале градове у Србији у 2024. години.

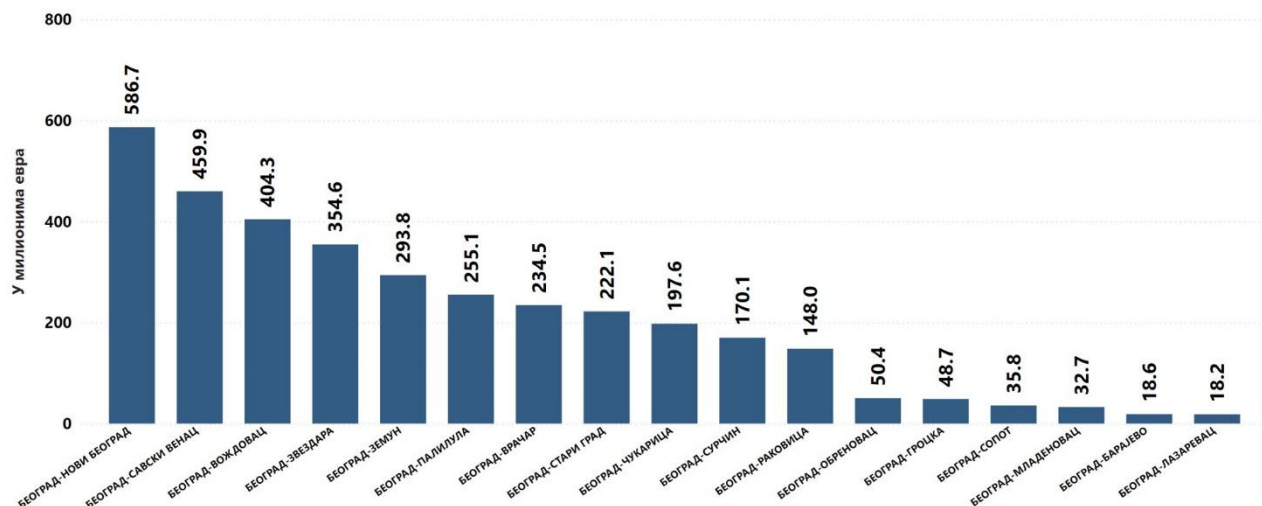


График 5: Вредност тржишта непокретности у градским општинама Града Београда у 2024. години

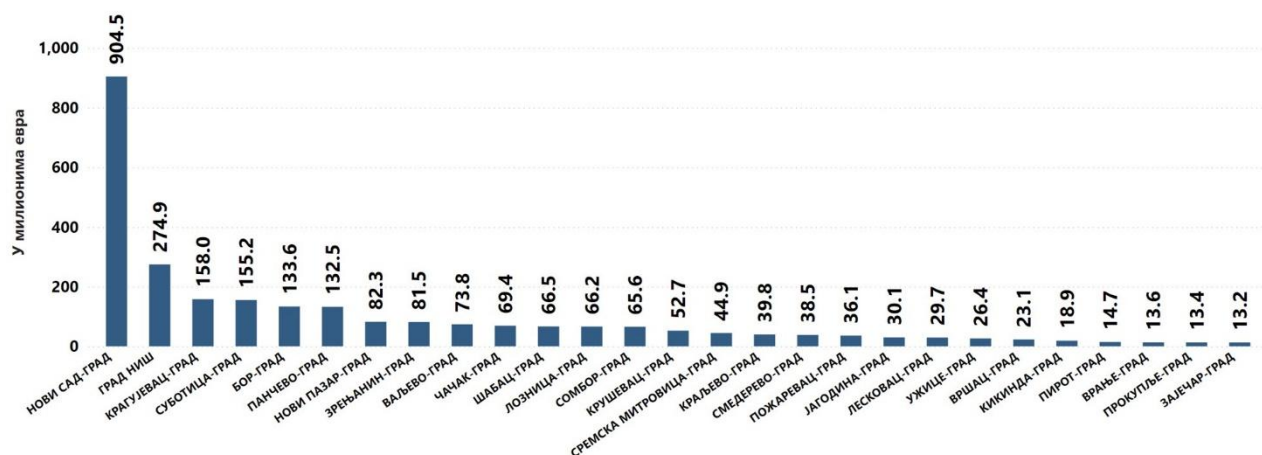


График 6: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по градовима (осим Града Београда) у 2024. години

*График 7* и *График 8* приказују процентуални удео у вредности тржишта непокретности по врстама/подврстама непокретности за 2023. и 2024. годину.



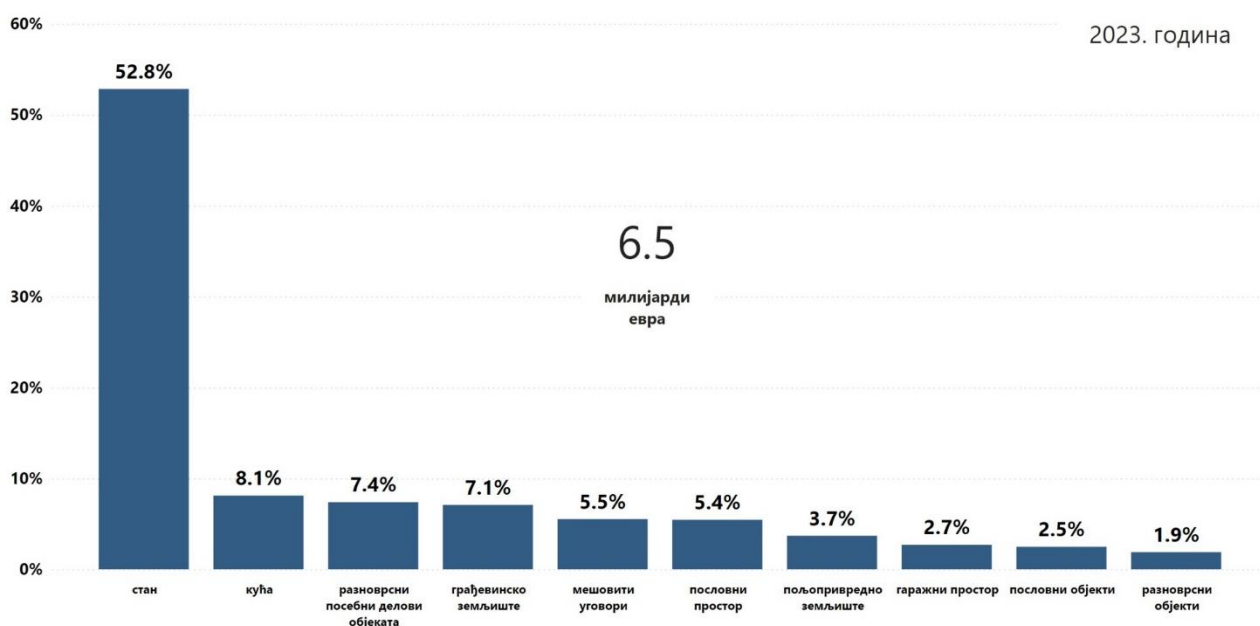


График 7: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у 2023. години

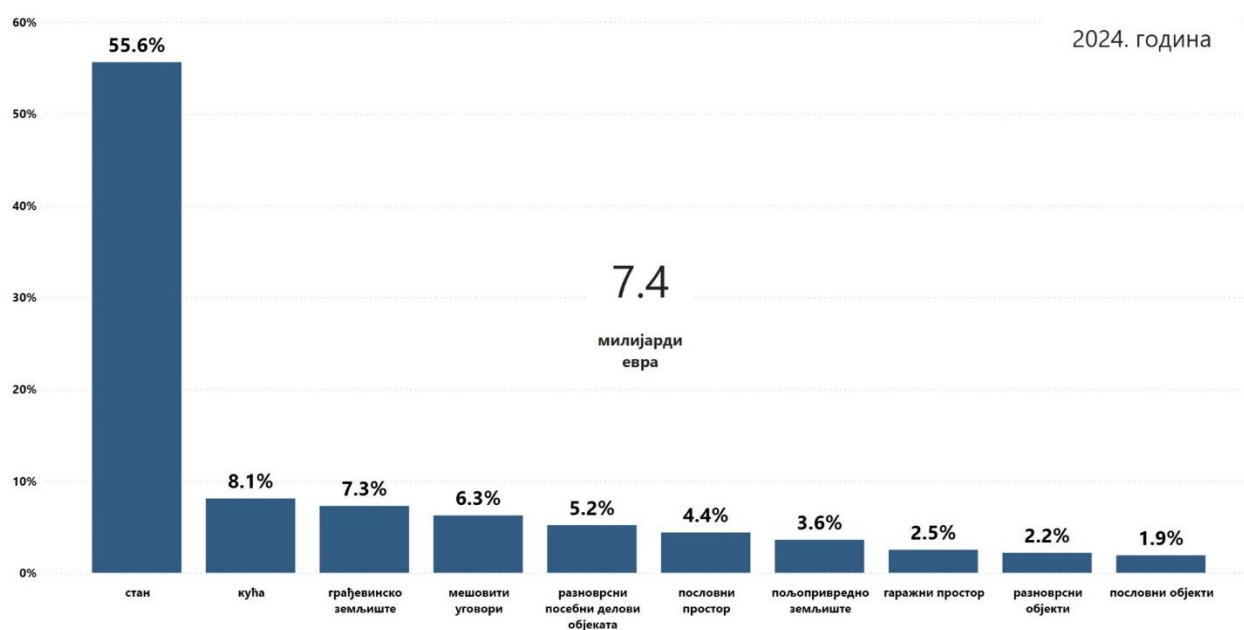


График 8: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у 2024. години

**Напомена:** На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној вредности тржишта непокретности у 2023. и 2024. години. „Разноврсни посебни делови објеката“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др.

| Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по регионима и врстама/подврстама <sup>3</sup> непокретности у 2024. години |                                          |                  |                  |                        |                           |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|
| Врста/подврста непокретности <sup>3</sup>                                                                                     |                                          | ВОЈВОДИНА        | ГРАД БЕОГРАД     | ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА | ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА | Укупно           |
|                                                                                                                               |                                          | у хиљадама EUR   |                  |                        |                           |                  |
| земљиште                                                                                                                      | грађевинско земљиште                     | 127.335          | 279.959          | 41.697                 | 92.366                    | 541.357          |
|                                                                                                                               | пољопривредно земљиште                   | 186.914          | 28.058           | 23.906                 | 27.687                    | 266.566          |
|                                                                                                                               | шуме                                     | 994              | 780              | 10.898                 | 5.488                     | 18.160           |
|                                                                                                                               | остало земљиште                          | 2.235            | 1.813            | 3.082                  | 9.806                     | 16.937           |
|                                                                                                                               | водно земљиште                           | 18               | 0                | 16                     | 263                       | 297              |
|                                                                                                                               | промет разноврсног земљишта <sup>4</sup> | 27.975           | 27.189           | 5.298                  | 12.046                    | 72.507           |
|                                                                                                                               | <b>укупно (земљиште)</b>                 | <b>345.470</b>   | <b>337.799</b>   | <b>84.897</b>          | <b>147.657</b>            | <b>915.823</b>   |
| објекти                                                                                                                       | кућа                                     | 232.561          | 173.820          | 79.340                 | 115.573                   | 601.293          |
|                                                                                                                               | викендица                                | 12.451           | 5.229            | 2.252                  | 4.230                     | 24.162           |
|                                                                                                                               | стамбена зграда са више станова          | 4.212            | 3.675            | 2.756                  | 8.465                     | 19.108           |
|                                                                                                                               | пословни објекти                         | 34.610           | 76.635           | 13.228                 | 17.115                    | 141.588          |
|                                                                                                                               | индустријски објекти и складишта         | 8.949            | 19.481           | 2.884                  | 1.856                     | 33.170           |
|                                                                                                                               | пољопривредни објекти                    | 7.865            | 50               | 885                    | 331                       | 9.131            |
|                                                                                                                               | објекти посебне намене                   | 578              | 0                | 687                    | 1.672                     | 2.936            |
|                                                                                                                               | остали објекти                           | 675              | 1.087            | 513                    | 1.387                     | 3.664            |
|                                                                                                                               | гараже                                   | 335              | 463              | 229                    | 108                       | 1.136            |
|                                                                                                                               | помоћни објекат                          | 4.948            | 3.462            | 2.106                  | 4.967                     | 15.483           |
|                                                                                                                               | разноврсни објекти                       | 64.952           | 67.430           | 11.872                 | 17.256                    | 161.511          |
|                                                                                                                               | <b>укупно (објекти)</b>                  | <b>372.137</b>   | <b>351.332</b>   | <b>116.752</b>         | <b>172.961</b>            | <b>1.013.182</b> |
| посебни делови објекта                                                                                                        | стан                                     | 975.054          | 2.230.551        | 305.362                | 616.740                   | 4.127.707        |
|                                                                                                                               | пословни простор                         | 67.151           | 173.245          | 17.141                 | 68.504                    | 326.040          |
|                                                                                                                               | гаражни простор                          | 37.253           | 123.332          | 7.721                  | 17.973                    | 186.279          |
|                                                                                                                               | остало                                   | 69               | 258              | 21                     | 554                       | 901              |
|                                                                                                                               | индустријски простор                     | 50               | 300              | 430                    | 0                         | 780              |
|                                                                                                                               | разноврсни посебни делови објекта        | 90.458           | 190.992          | 36.846                 | 67.200                    | 385.496          |
|                                                                                                                               | <b>укупно (посебни делови објекта)</b>   | <b>1.170.035</b> | <b>2.718.677</b> | <b>367.520</b>         | <b>770.970</b>            | <b>5.027.203</b> |
| мешовити уговори                                                                                                              |                                          | 154.093          | 123.260          | 128.199                | 58.843                    | 464.396          |
| <b>укупно</b>                                                                                                                 |                                          | <b>2.041.736</b> | <b>3.531.069</b> | <b>697.368</b>         | <b>1.150.431</b>          | <b>7.420.604</b> |

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

Највеће учешће у вредности прометованих станова има Град Београд са 54%. Поред станова, Град Београд има највеће учешће и у вредности прометованих гаражних простора 66%, пословних простора 53% и грађевинског земљишта 52% (Табела 2).

<sup>3</sup> У табели су приказане све врсте непокретности осим врсте непокретности „стамбени објекти“ уместо које су приказане подврсте: кућа, викендица и стамбена зграда са више станова.

<sup>4</sup> „промет разноврсног земљишта“ представља промет више врста земљишта у једном уговору, за које нису дате појединачне цене земљишта (на пример: једним уговором и ценом је продато грађевинско и пољопривредно земљиште).

Регион Војводине има највеће учешће у вредности прометованог пољопривредног земљишта са 70%, кућа 39% и викендица са 52% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије (Табела 2).

У 2024. години забележен је раст броја уговора о купопродаји станова са стопом раста од 12,8% што је праћено и значајним порастом вредности тржишта од 21,1%. И код већине осталих непокретности забележен је раст у вредности тржишта (График 9 и Табела 3).

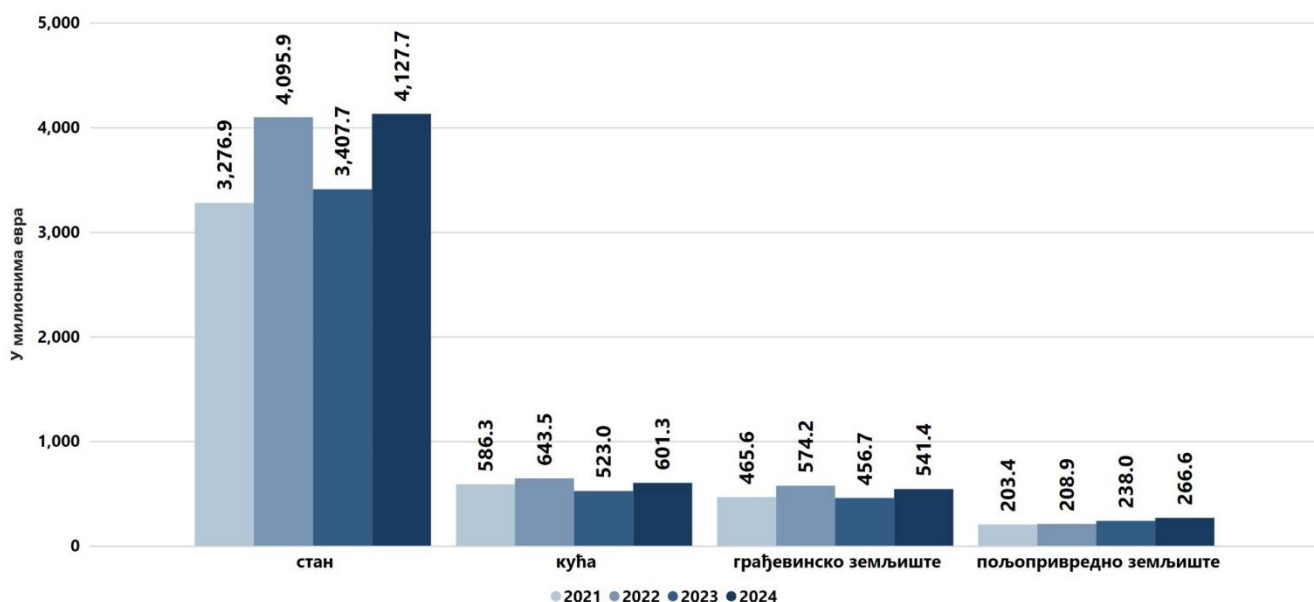


График 9: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по врстама непокретности (стан, кућа, грађевинско земљиште и пољопривредно земљиште) у последње четири године

| Врста непокретности    | Стопа промене броја уговора о купопродаји (%) | Стопа промене вредности тржишта (%) |
|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| стан                   | ▲ 12,8%                                       | ▲ 21,1%                             |
| гаражни простор        | без промене                                   | ▲ 7,5%                              |
| кућа                   | без промене                                   | ▲ 15%                               |
| пољопривредно земљиште | без промене                                   | ▲ 11,9%                             |
| грађевинско земљиште   | ▼ -3%                                         | ▲ 18,5%                             |
| пословни простори      | ▼ -4%                                         | ▼ -7,4%                             |

Табела 3: Приказ промене броја уговора и вредности тржишта у 2024. у односу на 2023. годину по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

## Начин плаћања – кредитна средства

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у 2024. години 10% свих непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 3 процентна поена више у поређењу са 2023. годином. Из кредита се најчешће плаћају станови. У 2024. години 22% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 5 процентних поена више у поређењу са 2023. годином (Табела 4).

| Година | Стан | Укупно све непокретности |
|--------|------|--------------------------|
| 2021   | 34%  | 14%                      |
| 2022   | 25%  | 11%                      |
| 2023   | 17%  | 7%                       |
| 2024   | 22%  | 10%                      |

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

График 10 приказује удео плаћања станова из кредита по регионима, на основу података који су наведени у уговорима, у последње четири године.

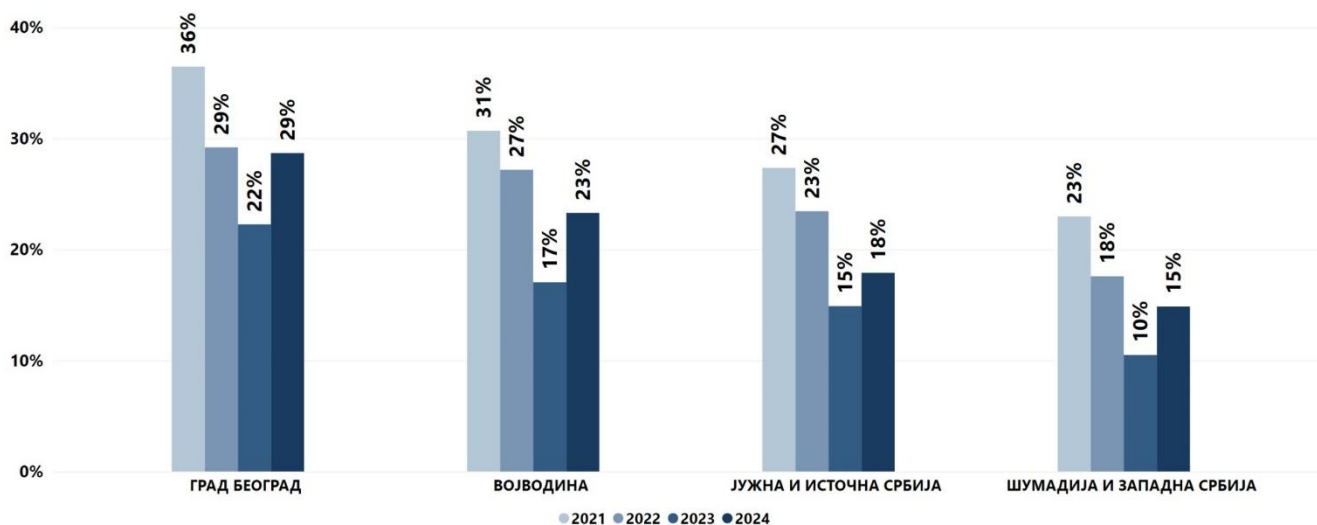


График 10: Удео плаћања станова из кредита у последње четири године по регионима у Републици Србији

У 2024. години највећи удео кредитног финансирања станова у промету био је у Граду Београду 29% (за 7 процентних поена више у односу на 2023. годину), затим у Војводини 23% (за 6 процентних поена више у односу на претходну годину), у Јужној и Источној Србији 18% (за 3 процентна поена више у односу на 2023. годину), а у Шумадији и Западној Србији 15% (за 5 процентних поена више него у прошлој години).

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

| Година | Земљиште | Објекти | Посебни делови објеката | Мешовит промет | Укупно све непокретности |
|--------|----------|---------|-------------------------|----------------|--------------------------|
| 2021   | 0,7%     | 8,5%    | 29,4%                   | 3,1%           | 14,4%                    |
| 2022   | 0,5%     | 6,7%    | 21,8%                   | 2,3%           | 10,7%                    |
| 2023   | 0,4%     | 4,8%    | 14,5%                   | 1,5%           | 6,9%                     |
| 2024   | 0,5%     | 5,7%    | 19,1%                   | 1,9%           | 9,5%                     |

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

## Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности

У купопродајним уговорима о промету непокретности у Републици Србији углавном су заступљене две валуте: динар (RSD) и евро (EUR), док остале валуте имају учешће од око 0,2%. Преглед заступљености валута у уговорима према врстама непокретности у последње четири године, приказан је табеларно (Табела 6).

| Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету |      |      |      |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------------|
| Врста непокретности/валута                                                  | 2021 | 2022 | 2023 | 2024        |
| <b>ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА</b>                                               | %    |      |      |             |
| EUR                                                                         | 94,1 | 95,0 | 94,5 | <b>94,8</b> |
| RSD                                                                         | 5,7  | 4,8  | 5,3  | <b>5,1</b>  |
| остале валуте                                                               | 0,1  | 0,2  | 0,2  | <b>0,2</b>  |
| <b>ОБЈЕКТИ</b>                                                              | %    |      |      |             |
| EUR                                                                         | 86,5 | 88,8 | 88,4 | <b>88,0</b> |
| RSD                                                                         | 13,3 | 11,0 | 11,3 | <b>11,7</b> |
| остале валуте                                                               | 0,2  | 0,2  | 0,3  | <b>0,3</b>  |
| <b>ЗЕМЉИШТЕ</b>                                                             | %    |      |      |             |
| EUR                                                                         | 73,9 | 76,7 | 77,0 | <b>76,6</b> |
| RSD                                                                         | 26,0 | 23,1 | 22,9 | <b>23,3</b> |
| остале валуте                                                               | 0,1  | 0,1  | 0,1  | <b>0,1</b>  |
| <b>УКУПНО</b>                                                               | %    |      |      |             |
| EUR                                                                         | 84,4 | 86,6 | 85,9 | <b>86,5</b> |
| RSD                                                                         | 15,5 | 13,3 | 13,9 | <b>13,4</b> |
| остале валуте                                                               | 0,1  | 0,2  | 0,2  | <b>0,2</b>  |

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

У 2024. години укупно је у валути евро била изражена цена у 86,5% купопродајних уговора.

По врсти непокретности: у валути евро било је 94,8% цена у купопродајним уговорима посебних делова објекта, 88% објекта и 76,6% земљишта.

## ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

## Удео у укупном промету непокретности

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у 2024. години највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 29%, што је за готово 3 процентна поена више него у 2023. години. Поред станова, највише се прометовало пољопривредно земљиште 16% (на приближно истом нивоу као претходне године) и грађевинско земљиште 15% (један процентни поен мање него у 2023.) и куће 13% (на истом нивоу као 2023. године).

График 11 и График 12 приказују учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у 2023. и 2024. години за врсте/подврсте непокретности које учествују у укупном обиму промета до 1%.

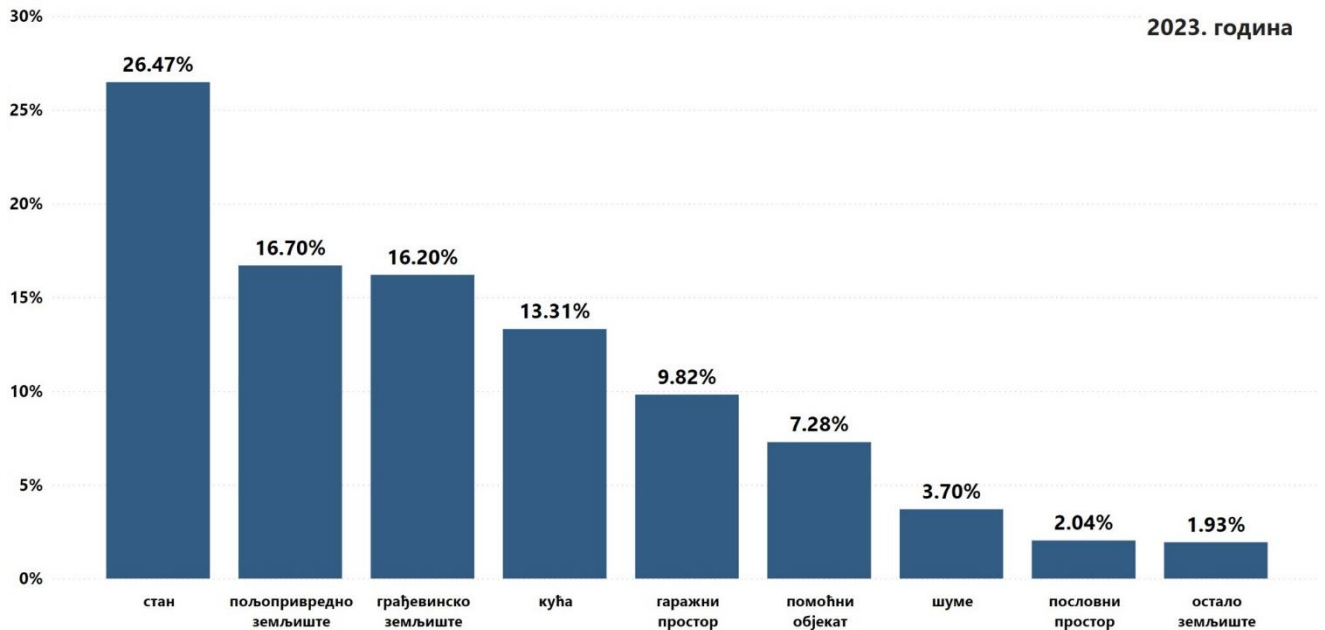


График 11: Учесће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у 2023. години

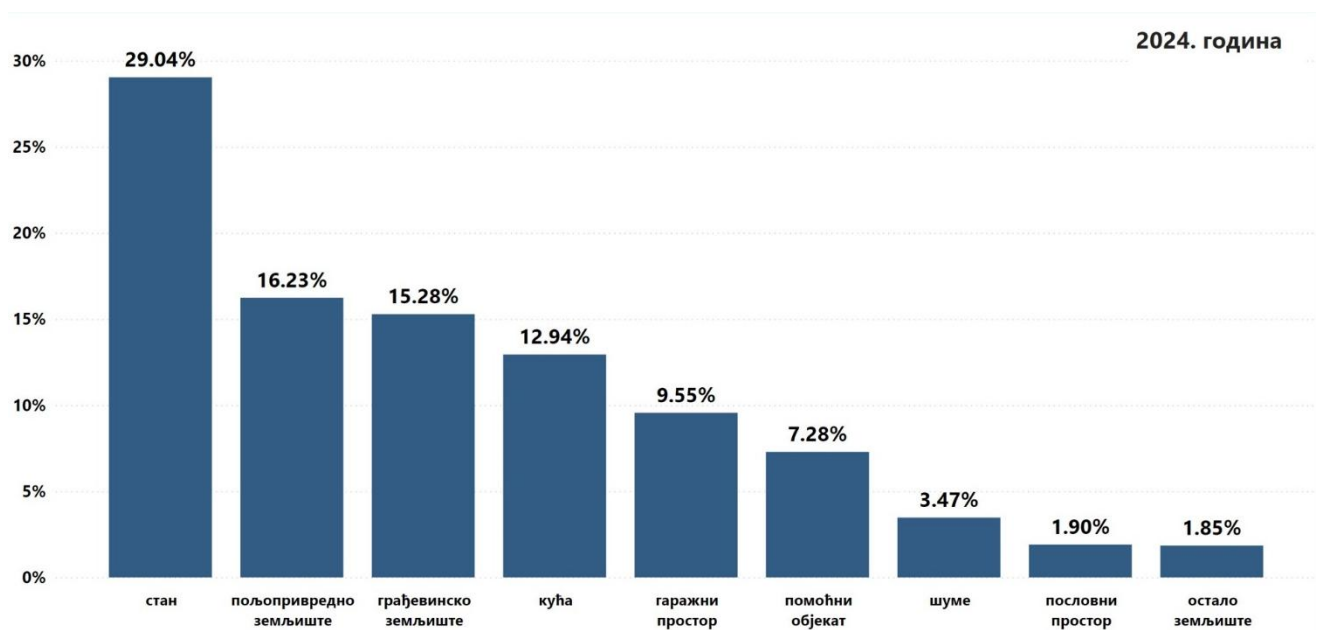


График 12: Учесће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у 2024. години

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

### Станови, гаражни и пословни простори

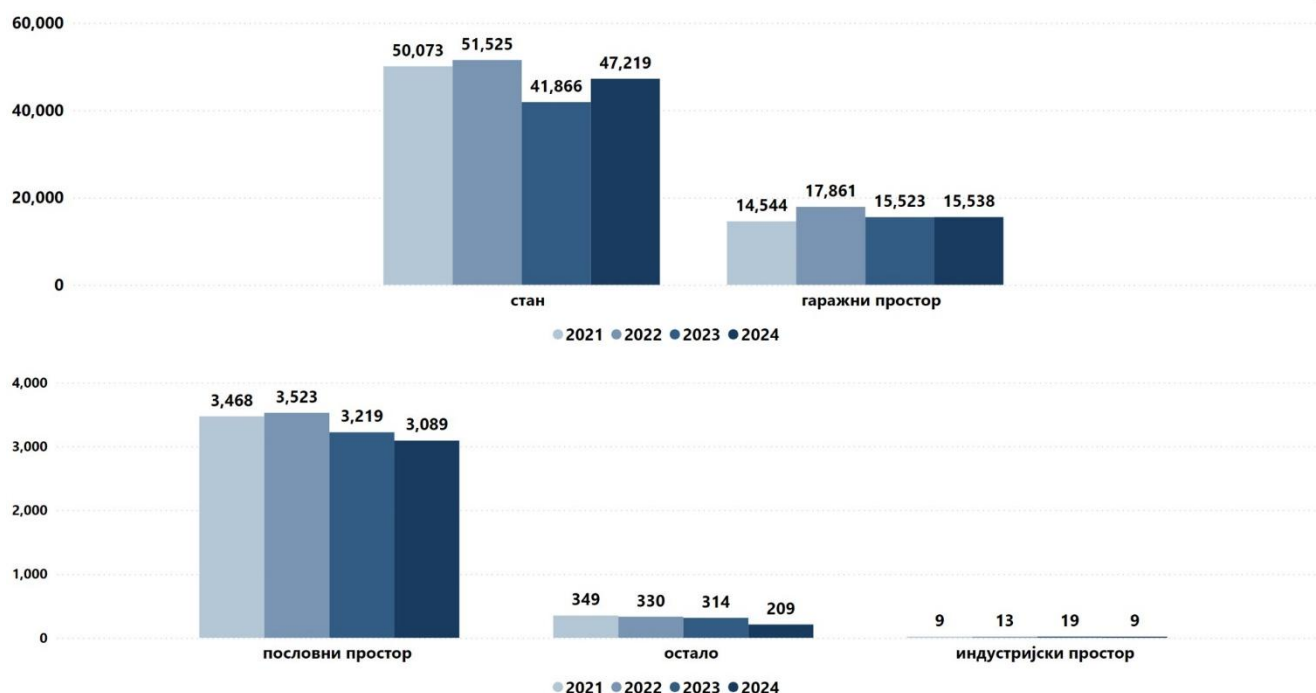


График 13: Број уговора у којима су учествовали посебни делови објеката у Србији у последње четири године

У 2024. години број уговора о купопродаји у којима су учествовали станови био је 47.219 што је за 12,8% више у односу на претходну годину.

Промет пословних простора у 2024. години бележи пад од 4% на нивоу државе у односу на претходну годину.

Гаражни простор је прометован у 15.538 уговора у 2024. што је на приближно истом нивоу као претходне године.

### Куће и викендице

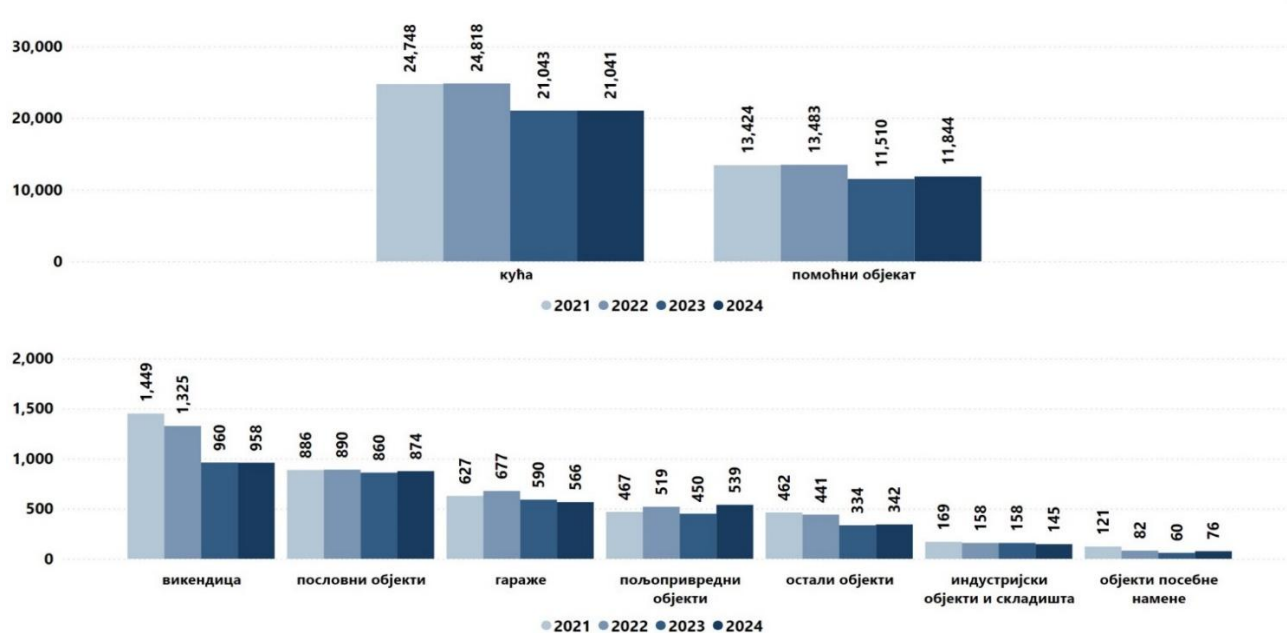


График 14: Број уговора у којима су учествовали објекти у последње четири године

Промет кућа и викендица на нивоу државе у 2024. години остао је на истом нивоу као у претходној години.

### Земљиште

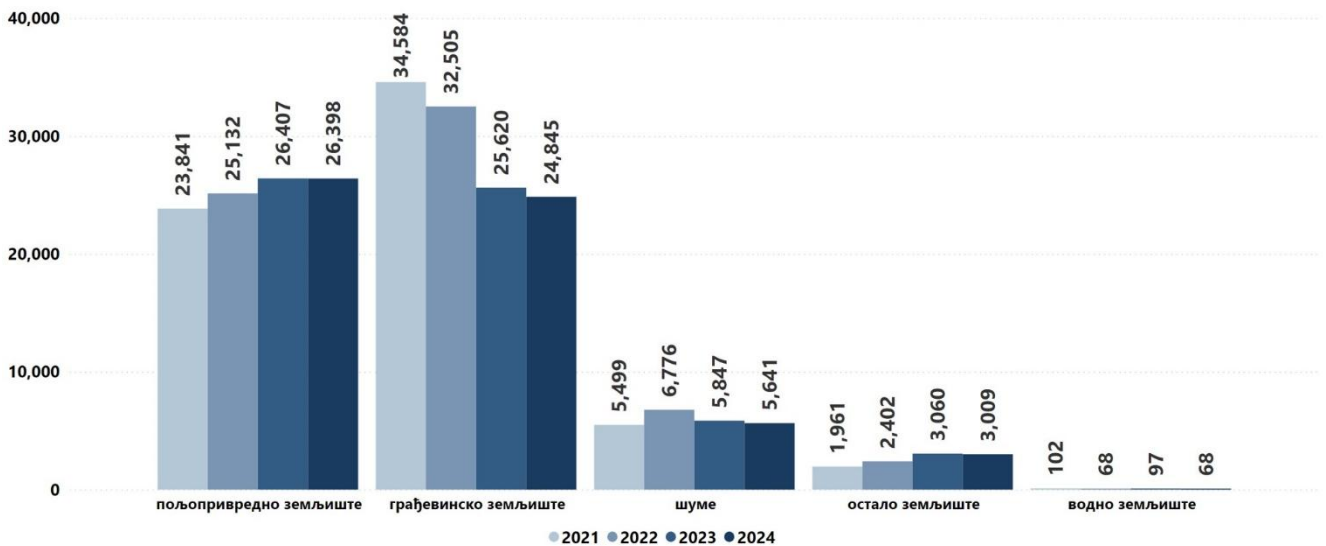


График 15: Број уговора у којима је учествовало земљиште у последње четири године

Број уговора о купопродаји у којима је учествовало пољопривредно земљиште на нивоу државе у 2024. години је на истом нивоу као претходне године, а број уговора са учешћем грађевинског земљишта је био нижи за 3% у односу на 2023. годину.

График 16 даје приказ броја купопродаја у 2024. години по врстама непокретности у промету и по регионима.

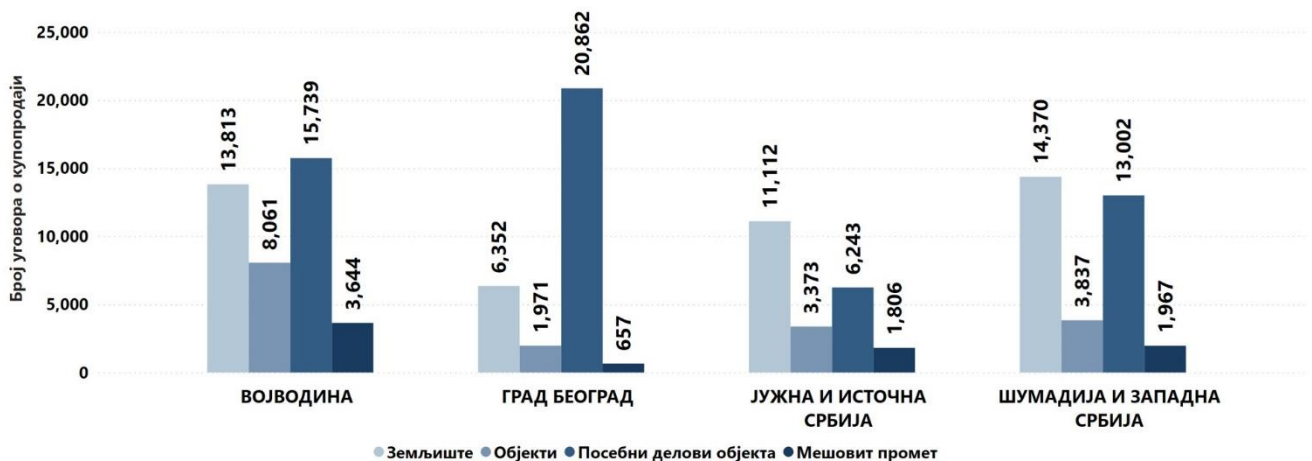


График 16: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у 2024. години



## НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Најкупљиви квадрат стана у Србији у 2024. години прометован је на локацији Београд на води, на територији градске општине Савски венац и коштао је 11.811 евра/ $\text{m}^2$ , и то је стан у новоградњи.

Стан за који је у 2024. години издвојено највише новца је стан у староградњи у износу од 2.575.000 евра, површине је 342  $\text{m}^2$  и налази се на локацији Београд на води.

Најкупља кућа продата је на територији градске општине Савски венац за 4.000.000 евра.

Најкупљиви квадрат пословног простора прометован је на територији градске општине Савски венац за 12.969 евра, док је највиша уговорена цена пословног простора од 3.098.790 евра, површине 332  $\text{m}^2$ , такође остварена на истој општини.

Најкупље гаражно место по цени од 73.000 евра прометовано је на територији градске општине Врачар.

Најкупљиви квадрат пољопривредног земљишта (култура њива) прометован је на територији Града Новог Сада (КО Руменка) по цени од 50 евра/ $\text{m}^2$  за парцелу површине 1.096  $\text{m}^2$ .

Највиша вредност уговора за пољопривредно земљиште (култура њива) у Републици Србији у 2024. години износи 8,15 милиона евра, остварена је на територији Града Сомбора за осам парцела које имају укупну површину од 390,9 ha.

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

Статистички параметри цена станова по градовима на територији Републике Србије и општинама или катастарским општинама (КО) на територији Града Београда срачунати су на основу података за 2024. годину. Параметри су срачунати за новоградњу и староградњу. Укупан број података обухвата 41.147 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене у валути EUR/m<sup>2</sup>.

Вршене су анализе цена и површина прометованих станова. Параметри су, након искључивања екстремних вредности цена и површина, прорачунати на узорку који чини 98% од укупног броја података. Подаци са тржишта станова показују хомогеност на свим аналитичким подручјима. Табела 7 даје статистичке параметре цена станова у староградњи и новоградњи.

Просечна цена стана у староградњи за подручје Републике Србије у 2024. години износила је 1.675 EUR/m<sup>2</sup> (медијана 1.500 EUR/m<sup>2</sup>; 20.149 података), што је за 14% више у односу на претходну годину.

Просечна цена стана у новоградњи за подручје Републике Србије износила је 1.750 EUR/m<sup>2</sup> (медијана 1.550 EUR/m<sup>2</sup>; 20.280 података), што је за 3% више у односу на претходну годину.

Просечна површина стана у староградњи у промету је 52 m<sup>2</sup> (срачунато из серије података у распону од 17–250m<sup>2</sup>, од чега је у распону од 25m<sup>2</sup> до 90m<sup>2</sup> – 90% података). Просечна површина стана у новоградњи је 61 m<sup>2</sup> (срачунато из серије података у распону од 17–250m<sup>2</sup>, од чега је у распону од 25m<sup>2</sup> до 90m<sup>2</sup> – 89% података).

Према структури у промету староградње учествују двособни/двоипособни станови са 37%, једноособни/једноипособни са 28%, трособни/троипособни са 11% и гарсоњере са 7% (2% – четворособни/четвороипособни и 2% једна/две собе, петособни и др.), а за 13% података је непознат податак о собности. Када је реч о новоградњи, према структури у промету учествују двособни/двоипособни станови са 27%, једноособни/једноипособни са 13%, трособни/троипособни са 14%, четворособни/четвороипособни са 3% и гарсоњере са 3% (1% – једна/две собе, петособни и др.), а за 39% података је непознат податак о собности.

Највиша просечна цена станова у новоградњи је на локацији стамбеног комплекса Београд на води и износи 4.808 EUR/m<sup>2</sup> (Табела 8).

На подручју Града Београда по просечној цени издвајају се и локације новијих стамбених комплекса Depo residence, Нови Дорћол, Bel mondo, The One, Banovo brdo residence и др.

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

| Статистички параметри цена станова у староградњи и новоградњи у 2024. години |                       |                       |                       |                         |               |                       |                       |                       |                         |               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| Општина/КО                                                                   | „Староградња“         |                       |                       |                         |               | „Новоградња“          |                       |                       |                         |               |
|                                                                              | Просечна цена         | Распон цена           |                       | Тренд у односу на 2023. | Број података | Просечна цена         | Распон цена           |                       | Тренд у односу на 2023. | Број података |
|                                                                              |                       | Мин.                  | Макс.                 |                         |               |                       | Мин.                  | Макс.                 |                         |               |
|                                                                              | [EUR/m <sup>2</sup> ] | [EUR/m <sup>2</sup> ] | [EUR/m <sup>2</sup> ] | %                       |               | [EUR/m <sup>2</sup> ] | [EUR/m <sup>2</sup> ] | [EUR/m <sup>2</sup> ] | %                       |               |
| <b>Београд</b>                                                               |                       |                       |                       |                         |               |                       |                       |                       |                         |               |
| Стари Град                                                                   | 3.367                 | 1.000                 | 7.500                 | 8                       | 414           | 4.197                 | 2.200                 | 6.517                 | 16                      | 123           |
| Врачар                                                                       | 3.039                 | 806                   | 6.000                 | 7                       | 520           | 3.178                 | 1.151                 | 5.830                 | 6                       | 226           |
| Савски венац                                                                 | 2.852                 | 818                   | 7.529                 | 15                      | 253           | 4.508                 | 1.194                 | 11.811                | 7                       | 346           |
| Нови Београд                                                                 | 2.561                 | 758                   | 5.294                 | 6                       | 1.361         | 3.233                 | 1.331                 | 4.983                 | 27                      | 466           |
| КО Звездара                                                                  | 2.422                 | 700                   | 5.185                 | 9                       | 615           | 2.347                 | 1.083                 | 4.788                 | 3                       | 628           |

| Статистички параметри цена станова у староградњи и новоградњи у 2024. години |               |             |          |                         |               |               |             |          |                         |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|----------|-------------------------|---------------|---------------|-------------|----------|-------------------------|---------------|
| Општина/КО                                                                   | „Староградња“ |             |          |                         |               | „Новоградња“  |             |          |                         |               |
|                                                                              | Просечна цена | Распон цена |          | Тренд у односу на 2023. | Број података | Просечна цена | Распон цена |          | Тренд у односу на 2023. | Број података |
|                                                                              |               | Мин.        | Макс.    |                         |               |               | Мин.        | Макс.    |                         |               |
|                                                                              | [ЕУР/м²]      | [ЕУР/м²]    | [ЕУР/м²] | %                       |               | [ЕУР/м²]      | [ЕУР/м²]    | [ЕУР/м²] | %                       |               |
| КО Палилула                                                                  | 2.301         | 755         | 4.600    | 5                       | 457           | 2.577         | 1.118       | 4.209    | 20                      | 202           |
| КО Вождовац                                                                  | 2.254         | 742         | 3.902    | 10                      | 769           | 2.616         | 1.000       | 4.188    | 14                      | 618           |
| КО Земун                                                                     | 2.198         | 654         | 3.571    | 5                       | 492           | 2.378         | 909         | 3.535    | 2                       | 634           |
| КО Чукарица                                                                  | 2.085         | 649         | 3.690    | 8                       | 627           | 2.878         | 977         | 4.051    | 36                      | 263           |
| КО Стара Раковица                                                            | 1.835         | 702         | 2.893    | 9                       | 300           | 2.284         | 1.134       | 3.044    | 18                      | 277           |
| Градови у Србији                                                             |               |             |          |                         |               |               |             |          |                         |               |
| Београд                                                                      | 2.225         | 600         | 7.500    | 8                       | 7.796         | 2.435         | 800         | 11.811   | 1                       | 5.791         |
| Нови Сад                                                                     | 2.015         | 500         | 3.972    | 5                       | 2.237         | 2.014         | 651         | 3.962    | 12                      | 2.554         |
| Ниш                                                                          | 1.312         | 245         | 2.500    | 6                       | 851           | 1.681         | 700         | 2.448    | 22                      | 1.061         |
| Шабач                                                                        | 1.177         | 373         | 1.717    | 5                       | 218           | 1.385         | 786         | 1.844    | 7                       | 198           |
| Крагујевац                                                                   | 1.111         | 373         | 1.765    | 10                      | 457           | 1.429         | 775         | 2.192    | 7                       | 937           |
| Панчево                                                                      | 1.098         | 299         | 1.952    | 9                       | 375           | 1.333         | 522         | 2.061    | 7                       | 544           |
| Ужице                                                                        | 1.027         | 385         | 1.615    | 17                      | 128           | 1.750         | 930         | 2.071    | 52                      | 41            |
| Краљево                                                                      | 1.019         | 189         | 1.758    | 15                      | 214           | 1.246         | 874         | 1.748    | 3                       | 89            |
| Чачак                                                                        | 1.006         | 476         | 1.636    | 2                       | 228           | 1.289         | 756         | 1.779    | 6                       | 270           |
| Сремска Митровица                                                            | 1.005         | 340         | 1.735    | 14                      | 144           | 1.430         | 748         | 1.977    | 16                      | 118           |
| Суботица                                                                     | 963           | 174         | 2.091    | 4                       | 432           | 1.279         | 669         | 1.865    | 14                      | 532           |
| Ваљево                                                                       | 953           | 407         | 1.676    | 10                      | 184           | 1.293         | 489         | 2.232    | 26                      | 281           |
| Крушевац                                                                     | 948           | 183         | 1.554    | 13                      | 237           | 1.098         | 384         | 1.458    | 15                      | 196           |
| Смедерево                                                                    | 947           | 313         | 1.500    | 6                       | 150           | 1.252         | 550         | 1.547    | 9                       | 101           |
| Зрењанин                                                                     | 922           | 226         | 1.714    | 6                       | 287           | 1.251         | 705         | 1.667    | 6                       | 183           |
| Лозница                                                                      | 894           | 328         | 1.438    | 8                       | 133           | 1.104         | 526         | 1.495    | 13                      | 534           |
| Пирот                                                                        | 889           | 306         | 1.362    | 21                      | 53            | 922           | 606         | 1.465    | 14                      | 79            |
| Лесковац                                                                     | 875           | 310         | 1.282    | 7                       | 100           | 1.128         | 660         | 1.519    | 18                      | 98            |
| Нови Пазар                                                                   | 870           | 360         | 1.450    | 3                       | 94            | 966           | 658         | 1.532    | 6                       | 470           |
| Бор                                                                          | 870           | 129         | 1.667    | 38                      | 248           | *             | *           | *        | *                       | 1             |
| Јагодина                                                                     | 862           | 286         | 1.333    | 11                      | 249           | 1.067         | 531         | 1.639    | 12                      | 93            |
| Пожаревац                                                                    | 849           | 318         | 1.351    | 16                      | 140           | 1.158         | 605         | 1.489    | 8                       | 19            |
| Вршац                                                                        | 838           | 195         | 1.561    | 19                      | 87            | 1.097         | 400         | 1.580    | 11                      | 39            |
| Врање                                                                        | 833           | 533         | 1.304    | 19                      | 44            | 842           | 453         | 1.335    | 8                       | 54            |
| Зајечар                                                                      | 793           | 143         | 1.389    | 28                      | 68            | 725           | 583         | 1.289    | -                       | 20            |
| Сомбор                                                                       | 777           | 100         | 1.211    | 9                       | 198           | 1.133         | 569         | 1.440    | 18                      | 178           |
| Кикинда                                                                      | 696           | 125         | 1.138    | 5                       | 85            | *             | *           | *        | *                       | *             |
| Прокупље                                                                     | 644           | 213         | 1.157    | 11                      | 46            | 871           | 498         | 1.075    | 15                      | 83            |

\* у 2024. години није било података

Табела 7: Статистички параметри цена станова у 2024. години

**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<br>у 2024. години |                  |             |          |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------|------------------|
| Стамбени комплекси /<br>Општина/КО                             | „Новоградња“     |             |          |                  |
|                                                                | Просечна<br>цена | Распон цена |          | Број<br>података |
|                                                                |                  | Мин.        | Макс.    |                  |
|                                                                | [ЕУР/м²]         | [ЕУР/м²]    | [ЕУР/м²] |                  |
| <b>Стамбени комплекси Београд</b>                              |                  |             |          |                  |
| Београд на води (Савски венац)                                 | 4.808            | 3.266       | 11.811   | 253              |
| Depo Residence (Врачар)                                        | 4.496            | 3.237       | 5.826    | 19               |
| Нови Дорћол (Стари град)                                       | 4.375            | 3.643       | 4.928    | 82               |
| Bel mondo (Нови Београд)                                       | 3.817            | 3.375       | 4.370    | 38               |
| The One (Нови Београд)                                         | 3.647            | 2.736       | 4.982    | 72               |
| Banovo Brdo Residences (Чукарица)                              | 3.439            | 3.072       | 3.809    | 32               |
| Viva Residences (Звездара)                                     | 3.389            | 3.102       | 3.848    | 22               |
| Airport Garden (Нови Београд)                                  | 3.365            | 2.200       | 4.093    | 40               |
| Ластавице (Нови Београд)                                       | 3.312            | 2.662       | 4.148    | 158              |
| Lux 51 (Нови Београд)                                          | 3.185            | 2.582       | 3.865    | 34               |
| Вождове капије (Вождовац)                                      | 3.031            | 2.397       | 3.744    | 60               |
| Kosa kvart (Нови Београд)                                      | 2.911            | 2.619       | 3.141    | 32               |
| <b>Стамбени комплекси Нови Сад</b>                             |                  |             |          |                  |
| Сајам Корнер (Нови Сад)                                        | 2.537            | 1.317       | 2.918    | 86               |
| Square garden (Нови Сад)                                       | 1.960            | 1.093       | 2.295    | 452              |
| Blok D (Нови Сад)                                              | 1.900            | 1.490       | 2.932    | 41               |
| <b>Стамбени комплекси Крагујевац</b>                           |                  |             |          |                  |
| „Соколис“ (Крагујевац)                                         | 1.600            | 1.362       | 1.791    | 72               |
| Tesla Palace (Крагујевац)                                      | 1.486            | 930         | 1.857    | 135              |
| Matis New Point (Крагујевац)                                   | 1.422            | 1.075       | 1.838    | 71               |
| <b>Стамбени комплекси Ниш</b>                                  |                  |             |          |                  |
| Planet Residence (Ниш)                                         | 1.993            | 1.209       | 2.447    | 291              |

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

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА

Укупан број купопродаја апартмана у 2024. години на туристичким дестинацијама је: Копаоник – 288, Дивчибаре – 183, Чајетина – 71 и др. Статистички параметри су срачунати и вредности су приказане табеларно (Табела 9).

| Статистички параметри цена апартмана у староградњи и новорадњи у 2024. години |                       |                       |                       |               |                       |                       |                       |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Општина/КО                                                                    | „Староградња“         |                       |                       |               | „Новоградња“          |                       |                       |               |
|                                                                               | Просечна цена         | Распон цена           |                       | Број података | Просечна цена         | Распон цена           |                       | Број података |
|                                                                               |                       | Мин.                  | Макс.                 |               |                       | Мин.                  | Макс.                 |               |
|                                                                               | [ЕУР/м <sup>2</sup> ] | [ЕУР/м <sup>2</sup> ] | [ЕУР/м <sup>2</sup> ] |               | [ЕУР/м <sup>2</sup> ] | [ЕУР/м <sup>2</sup> ] | [ЕУР/м <sup>2</sup> ] |               |
| Рашка/Копаоник                                                                | 1.485                 | 500                   | 5.333                 | 137           | 1.471                 | 660                   | 4.418                 | 151           |
| Ваљево/Дивчибаре                                                              | 1.366                 | 620                   | 2.206                 | 58            | 1.511                 | 750                   | 2.200                 | 125           |
| Чајетина                                                                      | 1.331                 | 568                   | 2.535                 | 12            | 1.468                 | 1.113                 | 1.909                 | 59            |
| Брус/Брзеће                                                                   | 1.232                 | 625                   | 1.875                 | 12            | 1.235                 | 440                   | 2.107                 | 6             |
| Врњачка Бања                                                                  | 1.129                 | 923                   | 1.875                 | 6             | 1.800                 | 1.300                 | 2.300                 | 2             |
| Велико Градиште                                                               | 744                   | 324                   | 1.315                 | 10            | 958                   | 310                   | 1.385                 | 29            |
| Бања Ковиљача                                                                 | *                     | -                     | -                     | -             | 1.061                 | 910                   | 1.197                 | 14            |

\* у 2024. години није било података

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

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

## ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ

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

У 2024. години, укупно је на територији Републике Србије склопљено је 15.538 уговора о продаји гаражних простора. Најчешће су уговорима о купопродаји обухваћена гаражна места заједно са становима. Када је реч о уделу у укупном броју продатих гаражних места, највећи удео од 52% је на територији Града Београда.

Највећи број гаражних места прометован је на подручју следећих градова и општина: Нови Сад – 1.342, Вождовац – 1.127, Нови Београд – 1.036, Звездара – 983, Савски Венац – 902, Земун – 716, Крагујевац – 621, Медијана – 506, Врачар – 503, Палилула (Београд) – 483, Чајетина – 432, Панчево – 412, Чукарица – 371, Нови Пазар – 334, Стара Пазова – 332 и др.

Цене гаражних места на територији Републике Србије кретале су се од минималних 425 евра у Граду Нишу (општина Медијана) до 73.000 евра на територији Града Београда (општина Врачар). Табела 10 даје преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем купопродаја.

| Преглед цена гаражних места по општинама са највећим бројем података у 2024. години |                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Назив територијалне јединице                                                        | Мин. цена (EUR) | Макс. цена (EUR) |
| ВРАЧАР                                                                              | 2.400           | 73.000           |
| САВСКИ ВЕНАЦ                                                                        | 4.500           | 64.000           |
| ВОЖДОВАЦ                                                                            | 1.000           | 60.000           |
| СТАРИ ГРАД (БЕОГРАД)                                                                | 5.000           | 57.000           |
| ЧУКАРИЦА                                                                            | 1.400           | 52.200           |
| НОВИ БЕОГРАД                                                                        | 4.000           | 50.000           |
| ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)                                                                  | 2.000           | 42.000           |
| НОВИ САД                                                                            | 1.000           | 35.900           |
| ЗЕМУН                                                                               | 1.000           | 32.000           |
| ЗВЕЗДАРА                                                                            | 1.000           | 30.000           |
| РАКОВИЦА                                                                            | 1.000           | 30.000           |
| ЧАЈЕТИНА                                                                            | 1.200           | 26.400           |
| МЕДИЈАНА (НИШ)                                                                      | 425             | 21.700           |
| ПАНЧЕВО                                                                             | 400             | 20.000           |
| НОВИ ПАЗАР                                                                          | 1.700           | 18.000           |
| КРАГУЈЕВАЦ                                                                          | 500             | 18.000           |
| ЛОЗНИЦА                                                                             | 850             | 15.200           |
| ИНЂИЈА                                                                              | 970             | 15.000           |
| СУБОТИЦА                                                                            | 1.000           | 15.000           |
| СТАРА ПАЗОВА                                                                        | 600             | 15.000           |

Табела 10: Цене гаражних места у градовима и општинама са највећим бројем прометованих гаражних места у 2024. години

## ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У 2024. години регистровано је 3.089 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 – 311, Нови Београд – 283, Чајетина – 211, Рашка – 151, Сурчин – 113, Звездара – 106, Вождовац (Београд) – 95, Суботица – 82, Стари Град (Београд) – 78, Медијана (Ниш) – 78, Врачар (Београд) – 61, и др.

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

Цене прометованих пословних простора су се кретале од 33 EUR/m<sup>2</sup> до 12.969 EUR/m<sup>2</sup>.

Површине у промету кретале су се у распонима до 30m<sup>2</sup> – 32% података, од 30m<sup>2</sup> до 60m<sup>2</sup> – 36% података, од 60m<sup>2</sup> до 150m<sup>2</sup> – 20% података и преко 150m<sup>2</sup> – 12% података.

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

| Цене пословних простора у 2024. години,<br>на подручју Републике Србије, по окрузима |                                      |          |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|---------------|
| Управни округ                                                                        | Јединична цена (EUR/m <sup>2</sup> ) |          | Број података |
|                                                                                      | минимум                              | максимум |               |
| БОРСКИ                                                                               | 119                                  | 1.936    | 16            |
| БРАНИЧЕВСКИ                                                                          | 290                                  | 1.875    | 29            |
| ГРАД БЕОГРАД                                                                         | 200                                  | 12.969   | 973           |
| ЗАЈЕЧАРСКИ                                                                           | 211                                  | 2.352    | 18            |
| ЗАПАДНОБАЧКИ                                                                         | 103                                  | 1.400    | 49            |
| ЗЛАТИБОРСКИ                                                                          | 128                                  | 5.274    | 79            |
| ЈАБЛАНИЧКИ                                                                           | 100                                  | 3.590    | 31            |
| ЈУЖНОБАНАТСКИ                                                                        | 155                                  | 3.024    | 85            |
| ЈУЖНОБАЧКИ                                                                           | 102                                  | 6.666    | 340           |
| КОЛУБАРСКИ                                                                           | 319                                  | 2.011    | 54            |
| МАЧВАНСКИ                                                                            | 145                                  | 2.750    | 88            |
| МОРАВИЧКИ                                                                            | 378                                  | 1.921    | 37            |
| НИШАВСКИ                                                                             | 115                                  | 5.063    | 105           |
| ПИРОТСКИ                                                                             | 92                                   | 1.588    | 10            |
| ПОДУНАВСКИ                                                                           | 97                                   | 3.951    | 36            |
| ПОМОРАВСКИ                                                                           | 52                                   | 3.867    | 76            |
| ПЧИЊСКИ                                                                              | 150                                  | 1.562    | 24            |
| РАСИНСКИ                                                                             | 103                                  | 2.136    | 65            |
| РАШКИ                                                                                | 163                                  | 4.000    | 117           |
| СЕВЕРНОБАНАТСКИ                                                                      | 100                                  | 884      | 19            |
| СЕВЕРНОБАЧКИ                                                                         | 40                                   | 2.500    | 70            |
| СРЕДЊОБАНАТСКИ                                                                       | 135                                  | 2.000    | 41            |
| СРЕМСКИ                                                                              | 33                                   | 2.395    | 109           |
| ТОПЛИЧКИ                                                                             | 152                                  | 1.465    | 16            |
| ШУМАДИЈСКИ                                                                           | 200                                  | 5.660    | 66            |

Табела 11: Кретање цена пословних простора у управним окрузима у 2024. 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).

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 4.000.000 евра на општини Савски Венац (График 17).

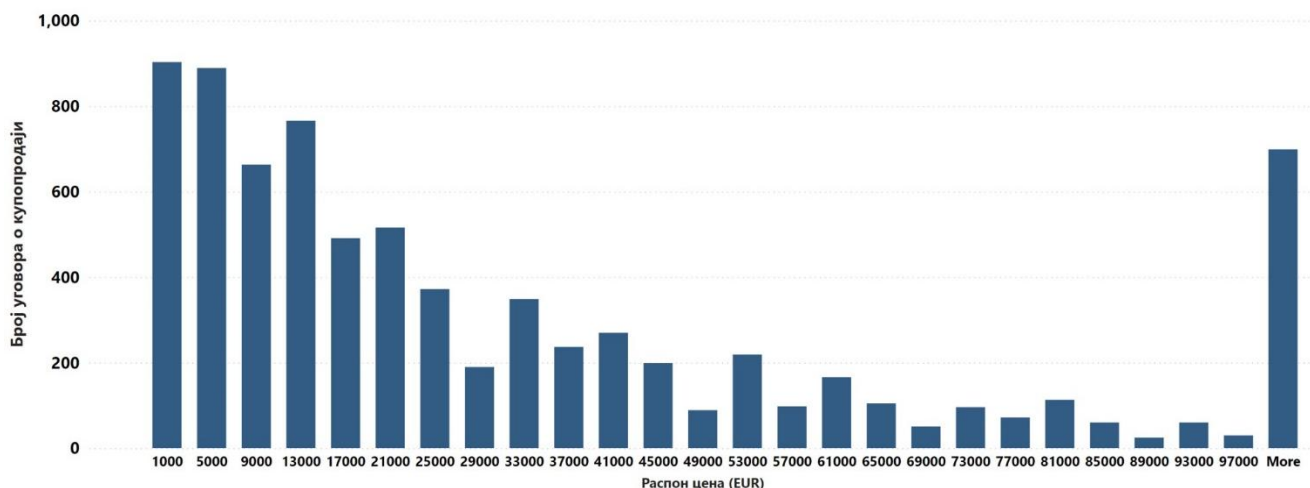


График 17: Цене кућа на територији Републике Србије у 2024. години

У промету кућа, у 2024. години, највише су биле заступљене куће које имају површину основице од 70m<sup>2</sup> до 120m<sup>2</sup> са учешћем у укупном промету од 43%, затим куће површине основице од 20m<sup>2</sup> до 70m<sup>2</sup> са учешћем од 35%, куће површине основице од 120 m<sup>2</sup> до 170m<sup>2</sup> са учешћем од 16% и куће са површином основице већом од 170m<sup>2</sup> са учешћем од 7%.

Најчешће су у промету биле парцеле површине од 2 ара до 7 ари - 50%, затим од 7 ари до 12 ари - 25%, преко 12 ари – 21%, и испод 2 ара – 4% од укупног промета. Табела 12 приказује кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у 2022, 2023. и 2024. године.

| Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа |              |            |           |              |            |           |              |            |           |
|---------------------------------------------------------------|--------------|------------|-----------|--------------|------------|-----------|--------------|------------|-----------|
| Општина                                                       | 2022         |            |           | 2023         |            |           | 2024         |            |           |
|                                                               | Број продаја | Цена (EUR) |           | Број продаја | Цена (EUR) |           | Број продаја | Цена (EUR) |           |
|                                                               |              | Мин.       | Макс.     |              | Мин.       | Макс.     |              | Мин.       | Макс.     |
| ОБРЕНОВАЦ                                                     | 237          | 2.800      | 119.000   | 276          | 2.400      | 320.500   | 285          | 1.700      | 205.000   |
| ГРОЦКА                                                        | 172          | 2.000      | 400.000   | 215          | 8.000      | 370.000   | 224          | 3.000      | 900.000   |
| БАРАЈЕВО                                                      | 201          | 4.400      | 385.000   | 169          | 6.000      | 185.000   | 201          | 5.000      | 135.000   |
| ВОЖДОВАЦ                                                      | 141          | 5.500      | 530.000   | 191          | 5.000      | 1.150.000 | 182          | 4.000      | 950.000   |
| СОПОТ                                                         | 213          | 3.000      | 280.000   | 169          | 5.000      | 335.500   | 177          | 3.000      | 500.000   |
| ЛАЗАРЕВАЦ                                                     | 173          | 1.500      | 100.000   | 144          | 2.000      | 70.000    | 170          | 3.000      | 130.000   |
| ЗЕМУН                                                         | 127          | 8.500      | 870.000   | 146          | 10.000     | 500.000   | 161          | 9.900      | 500.000   |
| ЧУКАРИЦА                                                      | 103          | 7.500      | 415.000   | 122          | 7.000      | 530.000   | 124          | 10.000     | 470.000   |
| ЗВЕЗДАРА                                                      | 53           | 40.000     | 680.000   | 126          | 51.000     | 700.000   | 114          | 60.000     | 1.250.000 |
| МЛАДЕНОВАЦ                                                    | 169          | 3.000      | 110.000   | 116          | 4.000      | 220.500   | 114          | 9.000      | 120.000   |
| СУРЧИН                                                        | 128          | 10.000     | 196.000   | 125          | 10.000     | 265.000   | 112          | 15.000     | 350.000   |
| ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)                                            | 91           | 20.000     | 450.000   | 90           | 9.200      | 870.000   | 105          | 40.000     | 565.000   |
| САВСКИ ВЕНАЦ                                                  | 52           | 200.000    | 5.100.000 | 38           | 160.000    | 4.802.000 | 57           | 169.500    | 4.000.000 |



| Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа |              |            |           |              |            |           |              |            |           |
|---------------------------------------------------------------|--------------|------------|-----------|--------------|------------|-----------|--------------|------------|-----------|
| Општина                                                       | 2022         |            |           | 2023         |            |           | 2024         |            |           |
|                                                               | Број продаја | Цена (EUR) |           | Број продаја | Цена (EUR) |           | Број продаја | Цена (EUR) |           |
|                                                               |              | Мин.       | Макс.     |              | Мин.       | Макс.     |              | Мин.       | Макс.     |
| РАКОВИЦА                                                      | 34           | 10.000     | 245.000   | 32           | 38.000     | 505.000   | 50           | 30.000     | 815.000   |
| ВРАЧАР                                                        | 36           | 47.000     | 950.000   | 34           | 184.000    | 1.600.000 | 25           | 499.000    | 2.500.000 |
| СУБОТИЦА                                                      | 1.202        | 1.000      | 245.000   | 1.098        | 1.000      | 192.500   | 1.064        | 2.500      | 490.000   |
| ЗРЕЊАНИН                                                      | 841          | 1.000      | 160.000   | 788          | 1.000      | 120.000   | 774          | 2.500      | 200.000   |
| НОВИ САД                                                      | 834          | 5.000      | 1.054.990 | 593          | 9.000      | 510.000   | 645          | 9.500      | 824.000   |
| СОМБОР                                                        | 505          | 1.000      | 185.000   | 463          | 1.000      | 130.000   | 432          | 1.000      | 165.000   |
| БАЧКА ТОПОЛА                                                  | 355          | 1.000      | 100.000   | 345          | 1.000      | 60.000    | 404          | 1.000      | 99.000    |
| БЕЧЕЈ                                                         | 426          | 1.000      | 105.000   | 358          | 1.500      | 130.000   | 397          | 1.000      | 130.000   |
| ШАБАЦ                                                         | 405          | 2.000      | 210.000   | 421          | 2.000      | 110.000   | 384          | 3.000      | 215.000   |
| ПАНЧЕВО                                                       | 427          | 2.500      | 250.000   | 367          | 5.000      | 330.000   | 349          | 3.000      | 580.000   |
| СТАРА ПАЗОВА                                                  | 332          | 5.000      | 170.000   | 280          | 5.000      | 310.000   | 339          | 7.000      | 250.000   |
| СРЕМСКА МИТРОВИЦА                                             | 446          | 2.560      | 110.000   | 349          | 2.000      | 175.000   | 337          | 2.000      | 160.000   |
| КРАГУЈЕВАЦ                                                    | 383          | 1.500      | 185.000   | 364          | 2.000      | 200.000   | 325          | 2.000      | 270.000   |
| ЛЕСКОВАЦ                                                      | 350          | 1.000      | 200.000   | 291          | 1.000      | 199.500   | 308          | 1.000      | 160.000   |
| ВРШАЦ                                                         | 334          | 1.700      | 105.000   | 291          | 2.000      | 140.000   | 304          | 2.000      | 152.000   |
| КИКИНДА                                                       | 398          | 1.000      | 80.000    | 315          | 1.000      | 61.000    | 301          | 1.500      | 85.000    |
| КРАЉЕВО                                                       | 317          | 2.000      | 145.000   | 274          | 6.000      | 162.000   | 298          | 7.000      | 155.000   |

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

## Викендице

Викендице се прометују као викендица са парцелом, викендица са парцелом и неким другим објектом и као мешовит промет. Од укупног броја промета викендица у првом полугодишту 2024. године, 81% су представљали промети викендица са парцелом, а 19% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету. Цене прометованих викендица на територији Републике Србије у 2024. години кретале су се од 1.000 евра до 300.000 евра за викендицу у Новом Саду (КО Сремска Каменица).

График 18 даје преглед купопродаја викендица по регионима у последње четири године, а График 19 кретање цена викендица на територији Републике Србије у 2024. години.

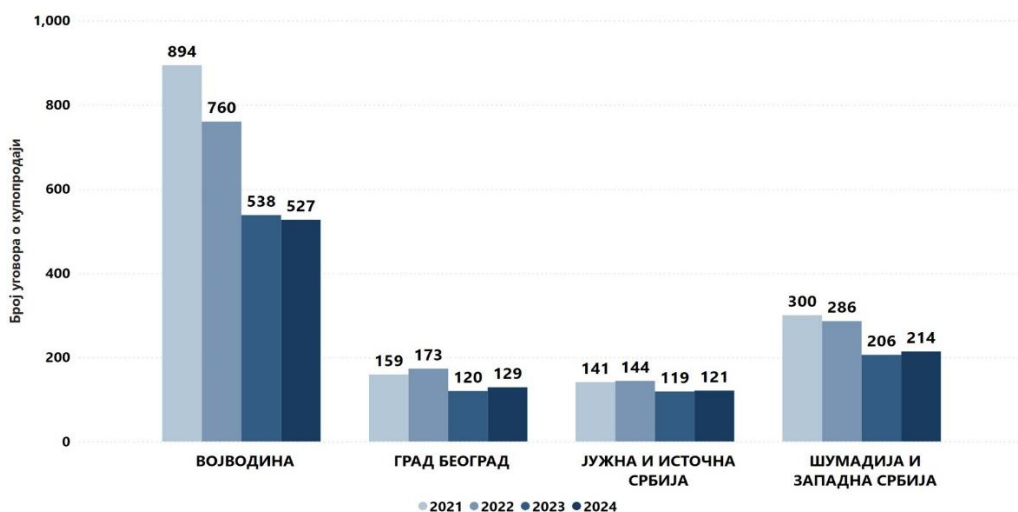


График 18: Број купопродаја викендица по регионима у последње четири године

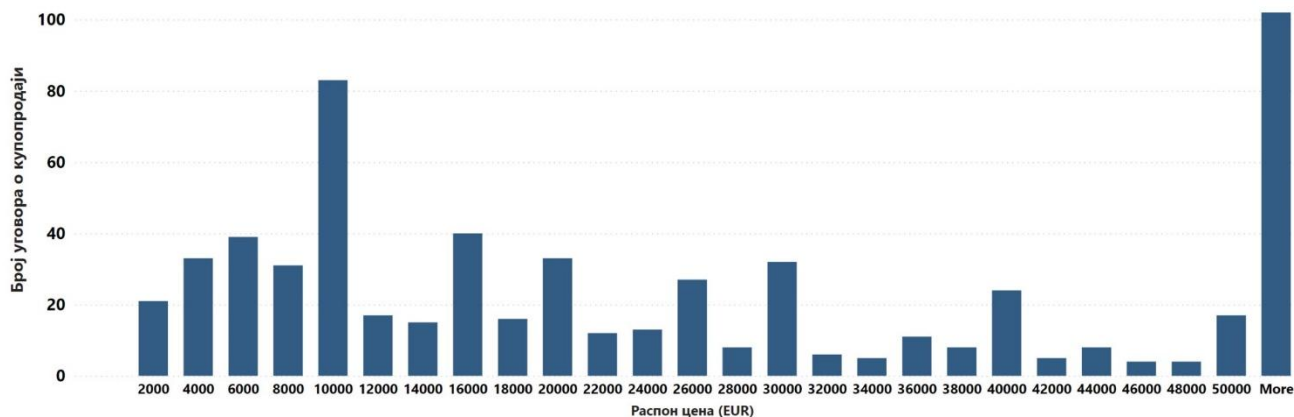


График 19: Цена викендица на територији Републике Србије у 2024. години

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

| Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица |              |            |         |              |            |         |              |            |         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|---------|--------------|------------|---------|--------------|------------|---------|
| Општина                                                                 | 2022         |            |         | 2023         |            |         | 2024         |            |         |
|                                                                         | Број продаја | Цена (EUR) |         | Број продаја | Цена (EUR) |         | Број продаја | Цена (EUR) |         |
|                                                                         |              | Мин.       | Макс.   |              | Мин.       | Макс.   |              | Мин.       | Макс.   |
| ИНЂИЈА                                                                  | 130          | 2.000      | 103.000 | 132          | 2.400      | 130.000 | 117          | 7.000      | 125.000 |
| ЗРЕЊАНИН                                                                | 26           | 1.000      | 74.000  | 35           | 3.000      | 47.600  | 50           | 3.000      | 43.000  |
| ГРОЦКА                                                                  | 42           | 7.000      | 90.000  | 45           | 6.000      | 129.000 | 46           | 8.000      | 125.000 |
| БЕОЧИН                                                                  | 51           | 5.000      | 78.000  | 46           | 3.000      | 80.000  | 45           | 10.000     | 70.000  |
| СОПОТ                                                                   | 39           | 3.000      | 269.500 | 44           | 7.000      | 350.000 | 45           | 4.300      | 270.000 |
| НОВИ САД                                                                | 38           | 5.000      | 410.000 | 41           | 12.500     | 130.000 | 42           | 20.000     | 300.000 |
| СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ                                                        | 30           | 3.000      | 76.000  | 40           | 10.000     | 70.000  | 37           | 14.000     | 150.000 |
| ИРИГ                                                                    | 35           | 6.000      | 264.000 | 49           | 8.000      | 290.000 | 36           | 10.000     | 160.000 |
| СУБОТИЦА                                                                | 21           | 2.000      | 40.000  | 17           | 2.500      | 30.000  | 24           | 8.000      | 110.000 |
| КРАГУЈЕВАЦ                                                              | 21           | 1.700      | 40.000  | 24           | 5.000      | 36.000  | 21           | 5.000      | 30.000  |
| МИОНИЦА                                                                 | 25           | 4.000      | 90.000  | 22           | 3.000      | 50.000  | 21           | 2.500      | 84.100  |
| ВАЉЕВО                                                                  | 17           | 9.500      | 85.000  | 17           | 5.000      | 120.000 | 20           | 5.000      | 115.000 |
| БАРАЈЕВО                                                                | 20           | 9.400      | 51.000  | 16           | 9.500      | 43.000  | 20           | 10.500     | 123.000 |
| ШИД                                                                     | 22           | 1.000      | 14.000  | 27           | 3.000      | 35.000  | 20           | 9.000      | 36.000  |
| РАШКА                                                                   | 14           | 18.400     | 120.000 | 18           | 17.500     | 140.000 | 15           | 25.000     | 90.000  |

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

## ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

У 2024. години, грађевинско земљиште се прометовало у 47% са површином у промету од 2 до 10 ари, затим 40% са површином у промету од 10 ари до 1 хектара, 10% чине промети са површином до 2 ара и 4% чине промети преко једног хектара.

Цене прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије имају широк распон који је посебно изражен код грађевинског земљишта намењеног за стамбено–пословну градњу и крећу се од 10 EUR/ар до преко 100.000 EUR/ар .

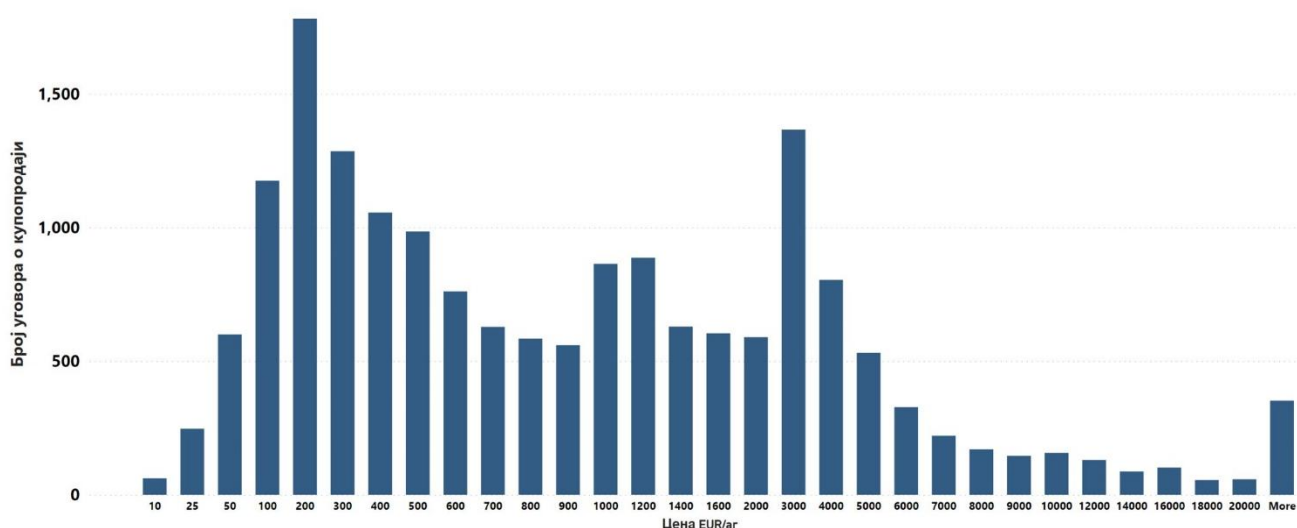


График 20: Преглед цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије у 2024. години

Табела 14 приказује кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем трансакција грађевинског земљишта у 2024. години.

| Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта |              |               |        |              |               |        |              |               |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|
| Општина                                                                                         | 2022         |               |        | 2023         |               |        | 2024         |               |        |
|                                                                                                 | Број продаја | Цена (EUR/ар) |        | Број продаја | Цена (EUR/ар) |        | Број продаја | Цена (EUR/ар) |        |
|                                                                                                 |              | Мин.          | Макс.  |              | Мин.          | Макс.  |              | Мин.          | Макс.  |
| НОВИ САД                                                                                        | 974          | 75            | 67.742 | 646          | 150           | 76.282 | 652          | 150           | 58.943 |
| ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)                                                                              | 636          | 75            | 15.931 | 577          | 130           | 23.046 | 639          | 150           | 19.392 |
| ГРОЦКА                                                                                          | 528          | 29            | 12.771 | 487          | 29            | 13.699 | 511          | 50            | 16.942 |
| СОПОТ                                                                                           | 644          | 18            | 2.845  | 468          | 25            | 3.305  | 507          | 31            | 6.151  |
| КРАГУЈЕВАЦ                                                                                      | 412          | 16            | 34.463 | 400          | 21            | 14.634 | 414          | 17            | 17.510 |
| СУРЧИН                                                                                          | 430          | 70            | 40.000 | 391          | 183           | 20.000 | 408          | 100           | 33.167 |
| ИНЂИЈА                                                                                          | 561          | 28            | 6.687  | 385          | 48            | 5.200  | 402          | 63            | 7.510  |

| Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта |              |               |         |              |               |         |              |               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------|--------------|---------------|---------|--------------|---------------|---------|
| Општина                                                                                         | 2022         |               |         | 2023         |               |         | 2024         |               |         |
|                                                                                                 | Број продаја | Цена (EUR/ар) |         | Број продаја | Цена (EUR/ар) |         | Број продаја | Цена (EUR/ар) |         |
|                                                                                                 |              | Мин.          | Макс.   |              | Мин.          | Макс.   |              | Мин.          | Макс.   |
| БАРАЈЕВО                                                                                        | 324          | 19            | 3.721   | 307          | 17            | 5.038   | 358          | 37            | 2.885   |
| ШАБАЦ                                                                                           | 434          | 15            | 6.796   | 373          | 21            | 8.000   | 354          | 22            | 8.540   |
| НОВИ ПАЗАР                                                                                      | 437          | 22            | 35.460  | 340          | 29            | 83.905  | 348          | 24            | 39.090  |
| ВОЖДОВАЦ                                                                                        | 376          | 63            | 80.841  | 306          | 52            | 85.313  | 336          | 48            | 84.460  |
| ЧУКАРИЦА                                                                                        | 376          | 35            | 38.461  | 310          | 104           | 35.000  | 335          | 50            | 73.378  |
| ОБРЕНОВАЦ                                                                                       | 378          | 14            | 7.497   | 315          | 20            | 11.292  | 302          | 33            | 8.311   |
| КРАЉЕВО                                                                                         | 342          | 14            | 8.000   | 283          | 12            | 8.065   | 298          | 33            | 8.956   |
| ЗЕМУН                                                                                           | 282          | 102           | 54.348  | 277          | 92            | 26.157  | 267          | 120           | 39.920  |
| СУБОТИЦА                                                                                        | 363          | 25            | 57.128  | 268          | 30            | 22.514  | 257          | 50            | 44.700  |
| СТАРА ПАЗОВА                                                                                    | 324          | 103           | 19.178  | 268          | 53            | 10.309  | 253          | 100           | 23.170  |
| ВАЉЕВО                                                                                          | 369          | 25            | 10.156  | 246          | 30            | 8.650   | 253          | 14            | 9.573   |
| СМЕДЕРЕВО                                                                                       | 265          | 16            | 5.411   | 238          | 25            | 10.784  | 252          | 40            | 8.830   |
| МЛАДЕНОВАЦ                                                                                      | 269          | 21            | 10.000  | 266          | 14            | 14.000  | 242          | 24            | 7.455   |
| ЈАГОДИНА                                                                                        | 217          | 12            | 5.000   | 205          | 15            | 4.537   | 226          | 15            | 5.420   |
| ЧАЧАК                                                                                           | 378          | 15            | 69.196  | 277          | 30            | 29.832  | 209          | 18            | 13.130  |
| ЧАЈЕТИНА                                                                                        | 411          | 40            | 60.806  | 279          | 56            | 100.000 | 208          | 115           | 35.000  |
| ЛОЗНИЦА                                                                                         | 335          | 26            | 14.254  | 227          | 20            | 13.698  | 195          | 10            | 7.987   |
| ПАНЧЕВО                                                                                         | 227          | 30            | 19.809  | 185          | 66            | 15.667  | 185          | 33            | 12.125  |
| ЛЕСКОВАЦ                                                                                        | 269          | 18            | 4.510   | 232          | 12            | 6.849   | 182          | 15            | 9.050   |
| СРЕМСКА МИТРОВИЦА                                                                               | 215          | 27            | 4.348   | 155          | 50            | 5.500   | 174          | 26            | 6.388   |
| БАЈИНА БАШТА                                                                                    | 329          | 13            | 5.250   | 188          | 22            | 4.651   | 160          | 20            | 5.970   |
| ПАНТЕЛЕЈ                                                                                        | 180          | 32            | 34.249  | 151          | 28            | 44.961  | 145          | 36            | 48.403  |
| ЗВЕЗДАРА                                                                                        | 148          | 297           | 122.143 | 148          | 116           | 84.806  | 128          | 165           | 111.913 |

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 серије података од 2022. до 2024. године. Укупан сет података обухвата 66.723 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, и то у валути EUR по хектару.

Обрада података је вршена кроз повезивање података из РЦН-а са подацима катастра непокретности, чиме су из обраде изузете купопродаје парцела које се налазе у грађевинском подручју и парцеле на којима се налазе изграђени објекти. Вршене су и анализе цена и површина прометованих непокретности. Минимална површина у промету која је коришћена у анализи је 10 ари. За рачунање статистичких параметара укупно је било 54.290 купопродаја од чега је у 2024. години било 18.677 купопродаја. Статистички параметри су, након искључивања екстремних цена, прорачунати на узорку који чини 90% од укупног броја података.

Просечна површина у промету – култура њива у 2024. години за подручје Републике Србије је око 1,3 хектара, где је у групи од 50 ари до 2.5 хектара – 50% података, од 10 до 50 ари – 37% података и преко 2.5 хектара – 13% података. Просечна површина у промету по регионима је: 1,8 хектара на подручју Војводине, 1 хектар на подручју Града Београда, 78 ари на подручју Шумадије и Западне Србије и 61 ар на подручју Јужне и Источне Србије.

Просечна цена (медијана) пољопривредног земљишта - култура њива на подручју Републике Србије у 2024. години је око 8.500 EUR/ha. Цене се крећу у распону од испод 350 EUR/ha до преко 40.000 EUR/ha.

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

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта за културу њива на подручју Републике Србије бележи се раст медијане цена у 2024. години од 4% у односу на 2023. годину.

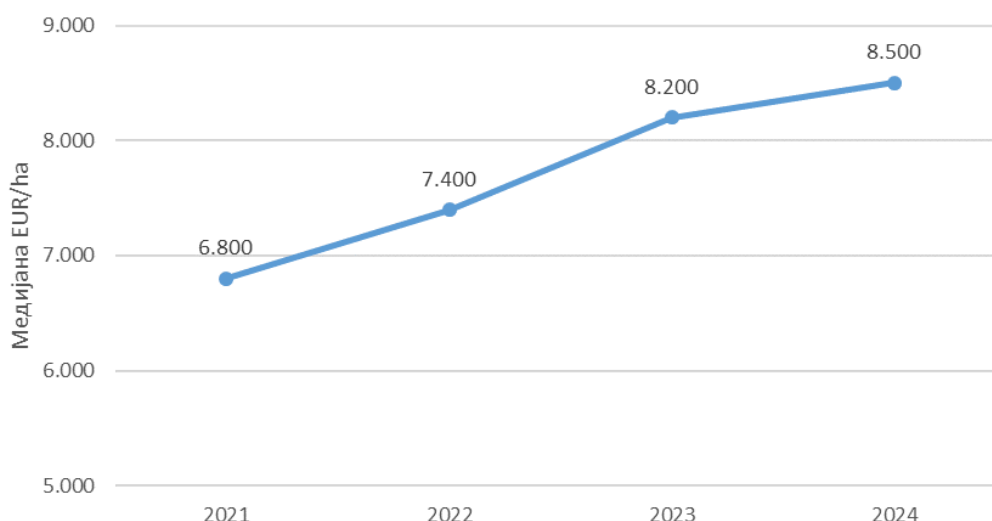


График 21: Медијана <sup>5</sup> цена пољопривредног земљишта за културу њива у валути EUR/ha за подручје Републике Србије у последње четири године

<sup>5</sup> Медијана је број који се налази тачно на једној половини низа бројева који чине посматрани узорак јединичних цена поређаних по величини. То значи да тачно једна половина чланова низа има мању вредност од медијане и тачно једна половина чланова низа има већу вредност од медијане.

Статистички параметри цена приказани су табеларно (Табела 15).

| Година                       | Медијана      | Средња вредност | Мод           | Минимум      | Максимум      | Коефицијент варијације | Број података |
|------------------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|------------------------|---------------|
| EUR/ha                       |               |                 |               |              |               |                        |               |
| РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ             |               |                 |               |              |               |                        |               |
| <i>Севернобачки округ</i>    |               |                 |               |              |               |                        |               |
| 2022                         | 10.450        | 10.800          | 10.450        | 2.500        | 20.300        | 27                     | 771           |
| 2023                         | 12.000        | 12.100          | 12.150        | 2.950        | 29.950        | 29                     | 739           |
| <b>2024</b>                  | <b>11.100</b> | <b>11.300</b>   | <b>10.500</b> | <b>2.700</b> | <b>24.950</b> | <b>27</b>              | <b>685</b>    |
| <i>Севернобанатски округ</i> |               |                 |               |              |               |                        |               |
| 2022                         | 8.350         | 8.500           | 8.700         | 1.150        | 18.050        | 47                     | 1.017         |
| 2023                         | 8.750         | 9.650           | 17.400        | 1.050        | 26.200        | 53                     | 1.018         |
| <b>2024</b>                  | <b>9.600</b>  | <b>9.900</b>    | <b>8.700</b>  | <b>1.300</b> | <b>23.000</b> | <b>46</b>              | <b>899</b>    |
| <i>Средњобанатски округ</i>  |               |                 |               |              |               |                        |               |
| 2022                         | 8.150         | 8.150           | 8.700         | 1.000        | 17.800        | 41                     | 1.330         |
| 2023                         | 8.806         | 9.100           | 8.700         | 1.050        | 25.500        | 45                     | 1.204         |
| <b>2024</b>                  | <b>9.500</b>  | <b>9.600</b>    | <b>10.450</b> | <b>1.050</b> | <b>25.150</b> | <b>43</b>              | <b>1.225</b>  |
| <i>Западнобачки округ</i>    |               |                 |               |              |               |                        |               |
| 2022                         | 10.400        | 10.700          | 8.700         | 1.150        | 25.100        | 42                     | 1.045         |
| 2023                         | 11.350        | 12.250          | 17.400        | 2.200        | 28.100        | 42                     | 1.022         |
| <b>2024</b>                  | <b>12.200</b> | <b>13.100</b>   | <b>8.700</b>  | <b>1.800</b> | <b>29.850</b> | <b>42</b>              | <b>919</b>    |
| <i>Јужнобанатски округ</i>   |               |                 |               |              |               |                        |               |
| 2022                         | 8.300         | 8.900           | 8.700         | 800          | 22.600        | 50                     | 1.879         |
| 2023                         | 9.000         | 9.900           | 8.700         | 850          | 27.150        | 53                     | 1.650         |
| <b>2024</b>                  | <b>9.700</b>  | <b>10.600</b>   | <b>6.950</b>  | <b>1.200</b> | <b>29.750</b> | <b>53</b>              | <b>1.615</b>  |
| <i>Сремски округ</i>         |               |                 |               |              |               |                        |               |
| 2022                         | 11.300        | 12.250          | 17.400        | 1.700        | 42.250        | 51                     | 1.577         |
| 2023                         | 13.000        | 14.100          | 13.900        | 1.500        | 45.950        | 52                     | 1.382         |
| <b>2024</b>                  | <b>13.600</b> | <b>14.450</b>   | <b>17.400</b> | <b>1.300</b> | <b>39.150</b> | <b>49</b>              | <b>1.354</b>  |
| <i>Јужнобачки округ</i>      |               |                 |               |              |               |                        |               |
| 2022                         | 13.150        | 13.400          | 13.900        | 1.950        | 35.000        | 42                     | 1.860         |
| 2023                         | 15.000        | 15.400          | 17.400        | 2.650        | 45.850        | 42                     | 1.645         |
| <b>2024</b>                  | <b>15.340</b> | <b>15.550</b>   | <b>17.400</b> | <b>1.850</b> | <b>41.700</b> | <b>42</b>              | <b>1.394</b>  |
| ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА    |               |                 |               |              |               |                        |               |
| <i>Поморавски округ</i>      |               |                 |               |              |               |                        |               |
| 2022                         | 3.050         | 3.900           | 5.000         | 650          | 18.700        | 70                     | 646           |
| 2023                         | 3.100         | 4.000           | 5.000         | 650          | 19.550        | 72                     | 659           |
| <b>2024</b>                  | <b>3.200</b>  | <b>4.400</b>    | <b>5.000</b>  | <b>700</b>   | <b>21.100</b> | <b>80</b>              | <b>680</b>    |
| <i>Шумадијски округ</i>      |               |                 |               |              |               |                        |               |
| 2022                         | 3.200         | 4.100           | 3.000         | 700          | 18.000        | 70                     | 560           |
| 2023                         | 3.800         | 5.000           | 3.000         | 800          | 20.250        | 78                     | 688           |
| <b>2024</b>                  | <b>4.000</b>  | <b>5.400</b>    | <b>3.000</b>  | <b>750</b>   | <b>25.600</b> | <b>81</b>              | <b>632</b>    |
| <i>Колубарски округ</i>      |               |                 |               |              |               |                        |               |

| Година                 | Медијана | Средња вредност | Мод    | Минимум | Максимум | Коефицијент варијације | Број података |
|------------------------|----------|-----------------|--------|---------|----------|------------------------|---------------|
|                        | EUR/ha   |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 3.850    | 4.500           | 10.000 | 750     | 19.950   | 66                     | 436           |
| 2023                   | 4.200    | 5.300           | 10.000 | 700     | 22.950   | 70                     | 473           |
| 2024                   | 4.500    | 5.900           | 10.000 | 700     | 30.000   | 87                     | 448           |
| Мачвански округ        |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 5.900    | 6.650           | 10.000 | 700     | 18.000   | 60                     | 919           |
| 2023                   | 6.800    | 7.600           | 10.000 | 700     | 21.200   | 62                     | 938           |
| 2023                   | 6.600    | 8.000           | 10.000 | 700     | 30.000   | 71                     | 953           |
| Расински округ         |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 4.300    | 4.750           | 1.950  | 700     | 15.000   | 66                     | 336           |
| 2023                   | 4.200    | 5.350           | 10.000 | 750     | 16.900   | 70                     | 358           |
| 2024                   | 4.000    | 5.600           | 5.000  | 460     | 20.000   | 78                     | 349           |
| Златиборски округ      |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 3.800    | 4.850           | 10.000 | 900     | 13.200   | 65                     | 151           |
| 2023                   | 5.850    | 7.550           | 10.000 | 1.000   | 24.900   | 74                     | 161           |
| 2024                   | 6.000    | 7.700           | 5.000  | 700     | 29.150   | 78                     | 173           |
| Моравички округ        |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 4.800    | 6.000           | 3.000  | 750     | 19.000   | 75                     | 208           |
| 2023                   | 4.900    | 6.500           | 10.000 | 850     | 20.100   | 75                     | 254           |
| 2024                   | 5.900    | 8.500           | 5.000  | 700     | 30.000   | 82                     | 256           |
| Рашки округ            |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 6.900    | 8.850           | 10.000 | 1.600   | 37.500   | 83                     | 126           |
| 2023                   | 7.750    | 9.900           | 20.000 | 1.100   | 31.450   | 73                     | 181           |
| 2024                   | 9.000    | 10.900          | 20.000 | 850     | 35.350   | 75                     | 134           |
| ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА |          |                 |        |         |          |                        |               |
| Пчињски округ          |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 4.850    | 5.350           | 10.000 | 1.100   | 11.550   | 49                     | 84            |
| 2023                   | 5.100    | 6.900           | 10.000 | 1.100   | 17.200   | 61                     | 167           |
| 2024                   | 5.950    | 7.300           | 10.000 | 1.300   | 20.000   | 66                     | 184           |
| Топлички округ*        |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 2.050    | 2.650           | 600    | 400     | 10.000   | 74                     | 196           |
| 2023                   | 2.050    | 2.850           | 5.000  | 400     | 11.050   | 83                     | 201           |
| 2024                   | 2.100    | 2.700           | 4.000  | 350     | 12.200   | 81                     | 234           |
| Подунавски округ       |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 4.000    | 4.650           | 3.000  | 900     | 15.750   | 59                     | 527           |
| 2023                   | 4.200    | 5.000           | 5.000  | 1.000   | 17.500   | 59                     | 578           |
| 2024                   | 4.600    | 5.400           | 5.000  | 1.000   | 19.050   | 58                     | 606           |
| Пиротски округ         |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 3.350    | 3.850           | 4.000  | 700     | 13.550   | 63                     | 168           |
| 2023                   | 3.450    | 4.250           | 10.000 | 800     | 12.000   | 68                     | 191           |
| 2024                   | 3.600    | 4.780           | 10.000 | 800     | 18.000   | 74                     | 223           |
| Јабланички округ*      |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022                   | 3.950    | 4.750           | 5.000  | 800     | 15.000   | 73                     | 428           |

| Година            | Медијана | Средња вредност | Мод    | Минимум | Максимум | Коефицијент варијације | Број података |
|-------------------|----------|-----------------|--------|---------|----------|------------------------|---------------|
|                   | EUR/ha   |                 |        |         |          |                        |               |
| 2023              | 4.600    | 5.250           | 5.000  | 800     | 18.850   | 67                     | 439           |
| 2024              | 4.250    | 5.200           | 5.000  | 800     | 21.000   | 75                     | 408           |
| Зајечарски округ* |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022              | 1.700    | 2.200           | 1.200  | 350     | 11.200   | 78                     | 394           |
| 2023              | 1.850    | 2.400           | 2.500  | 500     | 11.500   | 88                     | 417           |
| 2024              | 1.950    | 3.100           | 1.000  | 450     | 17.100   | 96                     | 318           |
| Браничевски округ |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022              | 4.000    | 4.450           | 5.000  | 700     | 12.500   | 55                     | 569           |
| 2023              | 4.400    | 4.850           | 5.000  | 700     | 15.200   | 59                     | 587           |
| 2024              | 4.700    | 5.200           | 5.000  | 700     | 21.500   | 64                     | 629           |
| Нишавски округ    |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022              | 2.500    | 3.350           | 2.650  | 500     | 16.700   | 82                     | 414           |
| 2023              | 2.250    | 3.200           | 5.000  | 500     | 15.800   | 82                     | 597           |
| 2024              | 2.900    | 4.300           | 11.000 | 500     | 22.700   | 89                     | 615           |
| Борски округ*     |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022              | 1.900    | 2.150           | 5.000  | 400     | 7.150    | 70                     | 163           |
| 2023              | 1.700    | 2.450           | 8.000  | 400     | 8.100    | 83                     | 166           |
| 2024              | 1.900    | 2.500           | 4.000  | 450     | 10.050   | 81                     | 147           |
| БЕОГРАДСКИ РЕГИОН |          |                 |        |         |          |                        |               |
| 2022              | 5.350    | 8.100           | 10.000 | 1.000   | 40.000   | 90                     | 648           |
| 2023              | 6.100    | 9.150           | 10.000 | 1.000   | 40.750   | 88                     | 641           |
| 2024              | 7.700    | 11.100          | 14.000 | 950     | 40.750   | 86                     | 693           |

Табела 15: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

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

**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 2024. години су на подручју општина Нови Сад, Шабац, Рума, Сремска Митровица, Панчево, Сомбор, Кикинда, Лесковац, Суботица, Шид, и др. Статистички параметри цена по општинама са највећим бројем података у 2024. години приказани су табеларно (Табела 16).

| Општина  | Медијана | Средња вредност | Мод    | Минимум | Максимум | Коеф. варијације | Број података |
|----------|----------|-----------------|--------|---------|----------|------------------|---------------|
|          | EUR/ha   |                 |        |         |          |                  |               |
| ЗРЕЊАНИН | 8.800    | 8.800           | 10.500 | 1.000   | 19.200   | 45               | 511           |
| СОМБОР   | 11.400   | 12.300          | 8.700  | 1.800   | 24.050   | 42               | 441           |
| СУБОТИЦА | 11.300   | 11.600          | 10.500 | 5.000   | 19.200   | 23               | 385           |



| Општина           | Медијана | Средња вредност | Мод    | Минимум | Максимум | Коеф. варијације | Број података |
|-------------------|----------|-----------------|--------|---------|----------|------------------|---------------|
|                   | EUR/ha   |                 |        |         |          |                  |               |
| ШАБАЦ             | 8.400    | 9.300           | 10.000 | 1.150   | 33.200   | 61               | 346           |
| ПАНЧЕВО           | 12.200   | 12.800          | 25.000 | 2.400   | 26.300   | 43               | 335           |
| СРЕМСКА МИТРОВИЦА | 11.800   | 12.800          | 17.400 | 3.100   | 27.800   | 46               | 309           |
| АЛИБУНАР          | 8.650    | 8.700           | 10.000 | 2.400   | 17.300   | 39               | 281           |
| ЛЕСКОВАЦ*         | 4.900    | 5.700           | 5.000  | 1.300   | 20.000   | 61               | 279           |
| КИКИНДА           | 10.500   | 10.500          | 11.000 | 2.150   | 22.950   | 37               | 258           |
| ШИД               | 9.950    | 10.500          | 6.550  | 2.000   | 22.200   | 44               | 231           |
| НОВИ САД          | 18.100   | 18.900          | 14.300 | 4.600   | 37.700   | 35               | 230           |
| РУМА              | 13.600   | 14.400          | 17.400 | 5.000   | 29.100   | 42               | 224           |
| СМЕДЕРЕВО         | 5.450    | 6.000           | 10.000 | 2.400   | 14.000   | 43               | 205           |
| ВРШАЦ             | 4.950    | 5.300           | 2.600  | 1.350   | 13.000   | 52               | 196           |
| БОГАТИЋ           | 9.300    | 9.400           | 10.000 | 2.700   | 20.000   | 43               | 193           |
| АЛЕКСИНАЦ         | 2.400    | 2.700           | 900    | 700     | 7.750    | 57               | 191           |
| ЈАГОДИНА          | 4.000    | 4.800           | 2.000  | 1.400   | 16.300   | 60               | 177           |
| ПАРАЋИН           | 3.000    | 3.150           | 3.000  | 750     | 9.000    | 52               | 166           |
| КРАГУЈЕВАЦ        | 3.550    | 4.300           | 2.350  | 1.000   | 11.550   | 62               | 165           |
| ПИРОТ             | 3.800    | 4.650           | 10.000 | 1.050   | 12.000   | 60               | 152           |
| КРУШЕВАЦ          | 4.800    | 6.100           | 4.000  | 1.300   | 16.700   | 65               | 140           |
| ЧАЧАК             | 8.200    | 9.750           | 5.000  | 2.350   | 20.000   | 54               | 119           |
| ВАЉЕВО            | 4.050    | 4.600           | 3.000  | 1.300   | 12.000   | 55               | 98            |

Табела 16: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

\*На подручју града Лесковца на територији катастарских општина Печењевце, Мала Грабовница и Чекмин забележен је значајан број купопродаја пољопривредног земљишта по ценама преко 20.000 EUR/ha а које нису укључене у израчун статистичких параметара овог града јер су реализоване за посебне намене (Индустрија грађевинског материјала Лесковац)

#### Изрази употребљени у статистичким табелама:

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

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