



**ИЗВЕШТАЈ
О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ
НЕПОКРЕТНОСТИ
ЗА ПРВО ПОЛУГОДИШТЕ
2026. ГОДИНЕ**



Август 2026.

САДРЖАЈ

РЕЗИМЕ.....	2
АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2026. ГОДИНЕ.....	3
ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	6
ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	6
Начин плаћања – кредитна средства.....	10
Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности	12
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ	13
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ	14
СТАНОВИ.....	18
ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ	19
ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ	19
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ.....	19
Куће.....	19
Викендице	20
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	20
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ – КУЛТУРА ЊИВА.....	20
НАПОМЕНЕ	21

РЕЗИМЕ

Тржиште непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2026. године вредело је 4,2 милијарде евра, што представља раст од 10,1% у односу на прво полугодиште 2025. године. Број купопродајних уговора износио је 61.343, што је незнатно повећање од 0,2% у односу на исти период прошле године. У овом периоду дошло је и до наставка умереног раста цена станова са годишњом стопом раста од 5,25%¹.

Кредитно финансирање забележено је у 14% уговора о промету непокретности што представља пораст од једног процентног поена у односу на исти период претходне године. Највећи део ових средстава усмерен је на куповину станова: у 33% уговора о купопродаји станова евидентирано је кредитно плаћање, што представља пораст од 3 процентна поена у односу на 30% из истог периода претходне године.

Највећи део укупне вредности промета на тржишту непокретности инвестиран је у станове, са износом од 2,5 милијарди евра и уделом од 61% укупно прометоване вредности. За куповину кућа издвојено је 328 милиона евра (8%), за грађевинско земљиште 282,8 милиона евра (7%), за пословне просторе 212,9 милиона евра (5%), а за пољопривредно земљиште 125,6 милиона евра (3%).

Град Београд доминира у укупној вредности прометованих станова са уделом од 55%. Поред тога, Град Београд има највеће учешће у вредности прометованих гаражних простора (68%), пословних простора (51%) и грађевинског земљишта (50%). С друге стране, регион Војводине предњачи у вредности промета пољопривредног земљишта са уделом од 69%, као и у промету кућа (43%) и викендица (57%).

У првој половини 2026. године, грађевинско земљиште, гаражни простори и пословни простори бележе раст и у броју купопродајних уговора и у вредности тржишта. Вредност прометованог грађевинског земљишта порасла је за 3,2% уз повећање броја уговора за 14,9%, гаражни простори бележе раст вредности за 16,8% уз пораст броја уговора за 9,6%, док су код пословних простора забележени раст броја уговора од 6,4% и повећање вредности тржишта за 30%. Станови су и поред смањења у броју уговора од 1,9% имали повећање вредности промета од 11,4%. Сегмент кућа је такође забележио смањење броја уговора од 2,2%, уз пораст вредности тржишта од 7,5%. За пољопривредно земљиште забележено је смањење броја уговора за 14,1% уз повећање вредности промета од 18,8% међугодишње.

Највећи број купопродајних уговора у првом полугодишту 2026. године достављен од стране јавних бележника је на подручју Основног суда у Новом Саду – 5.543, док је највећи обим новчаних средстава остварен на подручју Првог основног суда у Београду у износу од 841,3 милиона евра.

Канцеларије Јавни бележник Љубица Бајић и Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду су канцеларије са највећим бројем достављених купопродајних уговора у првом полугодишту 2026. године – по 876 уговора, док је канцеларија Јавни бележник Ана Петровић са територије Првог основног суда у Београду канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од око 129,9 милиона евра.

Највећи износ новчаних средстава издвојен је за стан на територији градске општине Стари град (Град Београд) и износи 2,6 милиона евра, што је уједно најскупљи квадрат продат по цени од 12.000 EUR/m². Најскупља кућа продата је на територији градске општине Савски венац (Град Београд) за 2,1 милион евра. Најскупље гаражно место у првом полугодишту плаћено је 77.000 евра, на територији градске општине Стари град (Град Београд).

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

¹ Извештај о РГЗ индексу цена станова за друго тромесечје 2026, на сајту www.rgz.gov.rs

АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2026. ГОДИНЕ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2026. године био је 61.343, што је за 0,2% више у односу на прво полугодиште 2025. године (График 1).

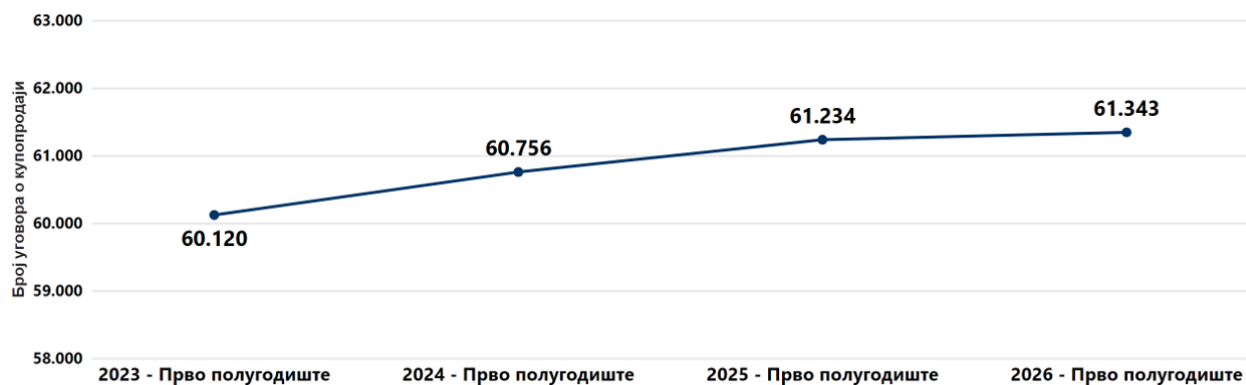


График 1: Број уговора о купопродаји непокретности у Републици Србији у првом полугодишту у последње четири године

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

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

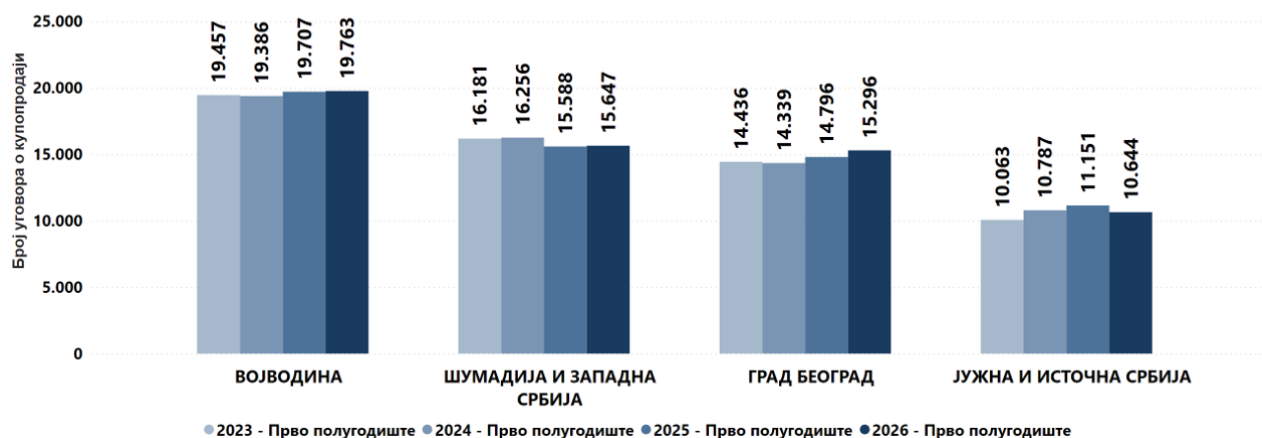


График 2: Број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодишту у последње четири године

РЕГИОН	Јануар	Фебруар	Март	Април	Мај	Јун
ВОЈВОДИНА	2.678	3.190	3.820	3.544	3.302	3.229
ГРАД БЕОГРАД	1.921	2.388	3.031	2.806	2.603	2.547
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	1.575	1.877	2.142	1.949	1.773	1.328
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	2.319	2.759	3.118	2.905	2.525	2.021
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	8.493	10.214	12.111	11.204	10.203	9.125

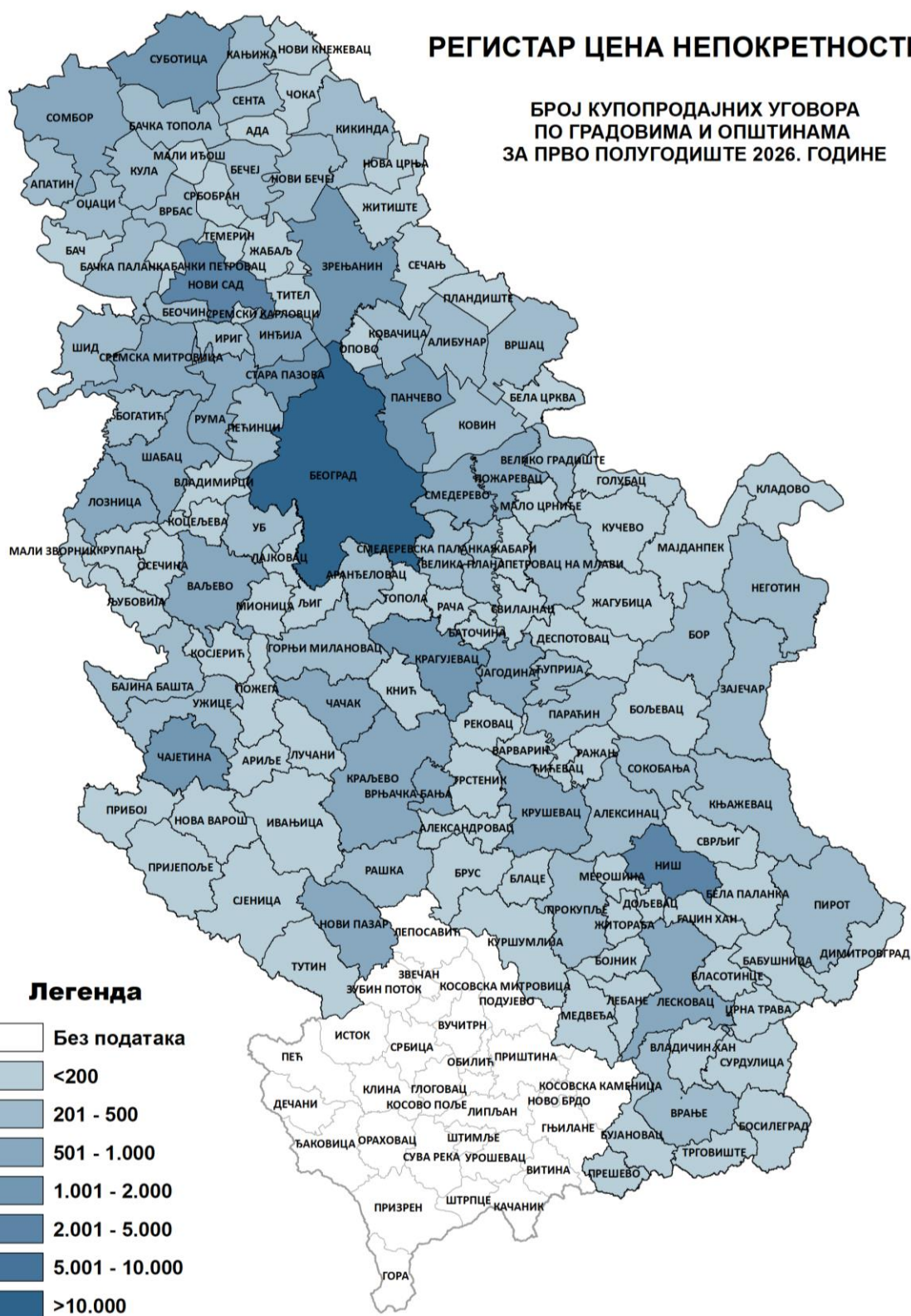
Табела 1: Месечни број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодишту 2026. године²

Највећи број купопродајних уговора у првом полугодишту 2026. године достављених 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) – 5.543 уговора, док је највећи обим новчаних средстава на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) у износу од 841,3 милиона евра.

Канцеларије Јавни бележник Љубица Бајић и Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду (територије Града Новог Сада и општина: Бачки Петровац, Беоцин, Жабал, Сремски Карловци, Темерин и Тител) су канцеларије са највећим бројем достављених купопродајних уговора у првом полугодишту 2026. године – по 876 уговора. Канцеларија Јавни бележник Ана Петровић са територије Првог основног суда у Београду (територије градских општина Града Београда: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) је канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од 129,9 милиона евра у првом полугодишту 2026. године.

Број уговора о купопродаји непокретности по градовима и општинама у првом полугодишту 2026. године приказан је графички (Слика 1).

²Постоји мање од 0,01% регистрованих уговора у којима је наведен промет непокретности из два или више различитих региона



Слика 1: Број уговора о купопродаји непокретности по градовима и општинама у првом полугодишту 2026. године

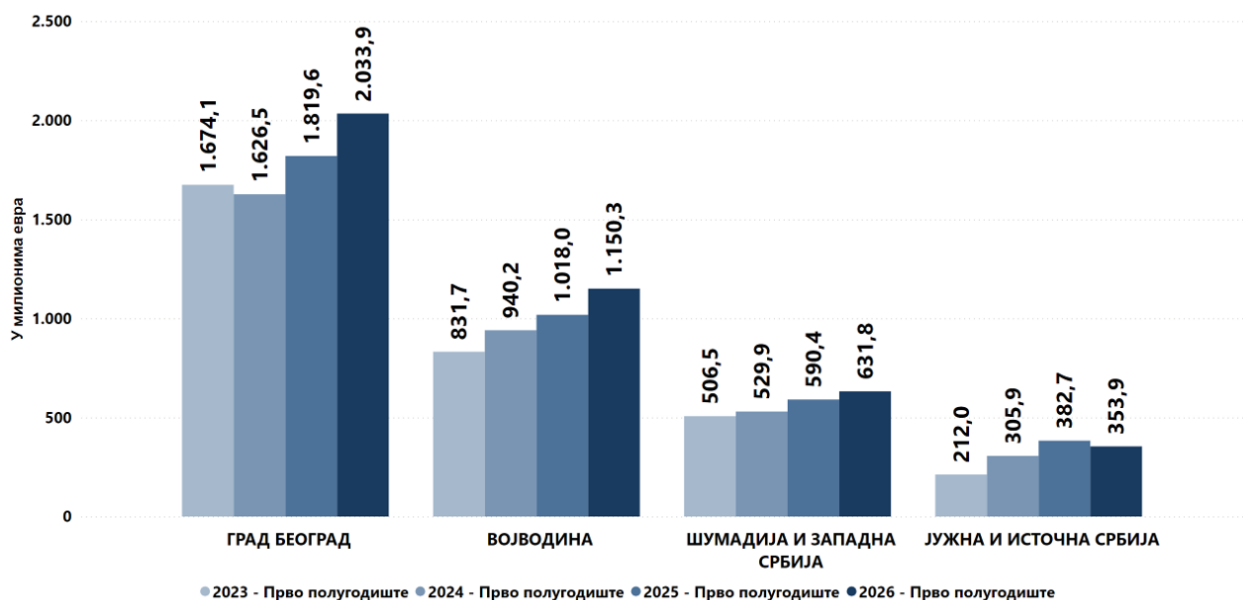
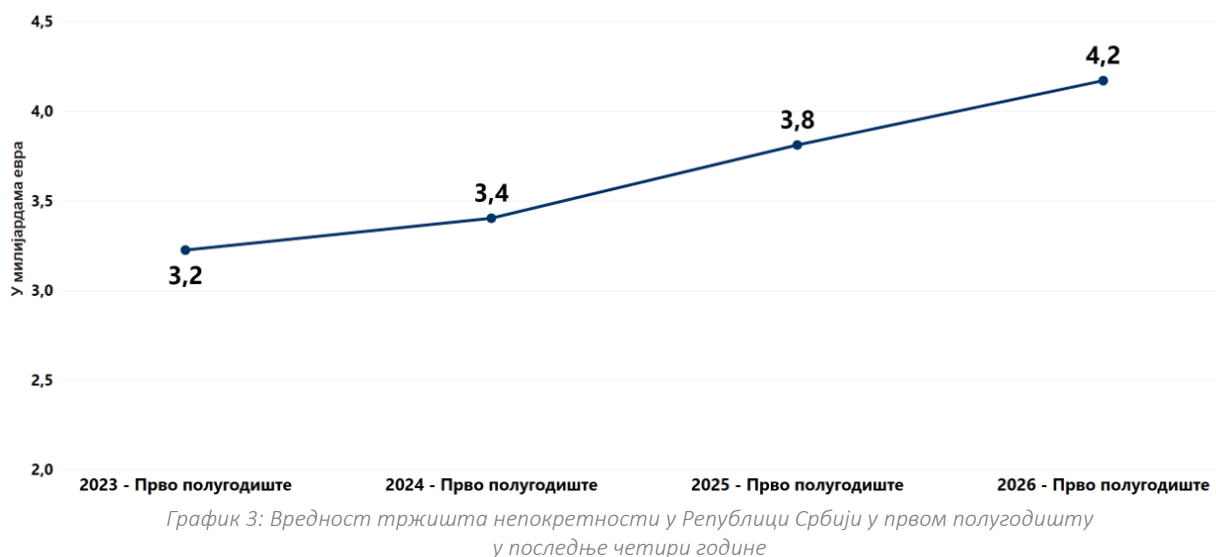
ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у првом полугодшту 2026. године износила је 4,2 милијарде евра, што је за 10,1% више у односу на исти период претходне године.

Највеће учешће у вредности тржишта непокретности остварено је у Граду Београду у износу од 2,034 милијарди евра (48,8%), затим у Војводини 1,150 милијарди евра (27,6%), у Шумадији и Западној Србији 631,8 милиона евра (15,1%) и у Јужној и Источној Србији 353,9 милиона евра (8,5%).

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



Вредност тржишта непокретности у Граду Београду у првом полугодишту 2026. године износила је 2,034 милијарди евра. *График 5* приказује вредности тржишта непокретности по градским општинама Града Београда у првом полугодишту 2026. године, а *График 6* приказује 25 градова (изузев Града Београда) и општина у Републици Србији са највећом вредношћу тржишта непокретности у првом полугодишту 2026. године.

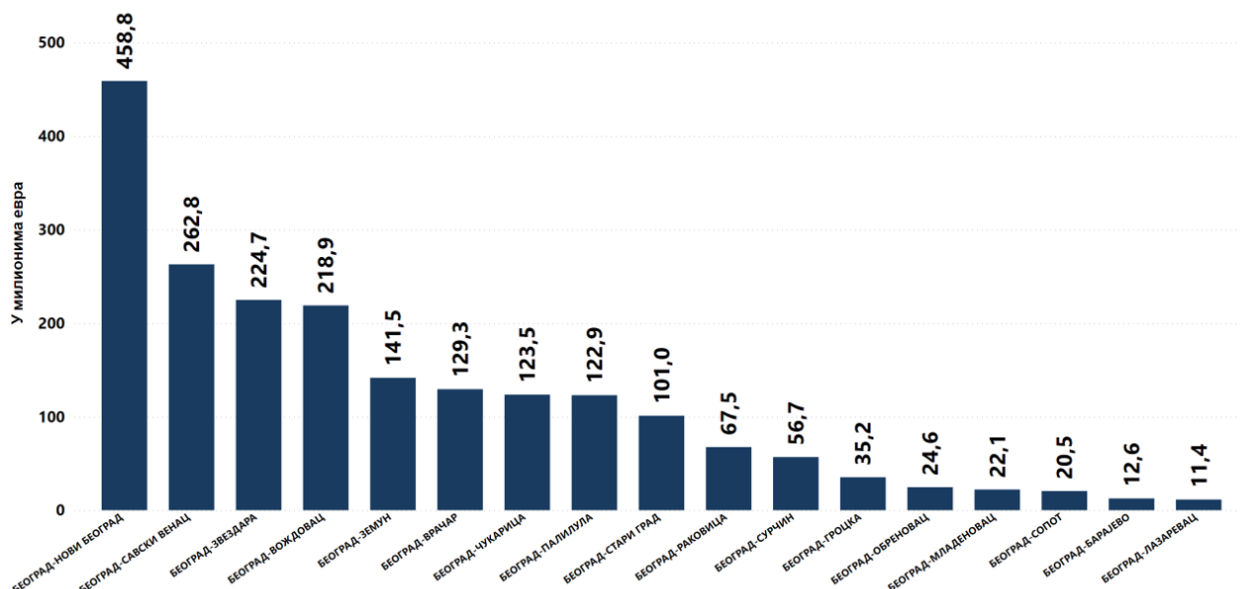


График 5: Вредност тржишта непокретности у градским општинама Града Београда у првом полугодишту 2026. године

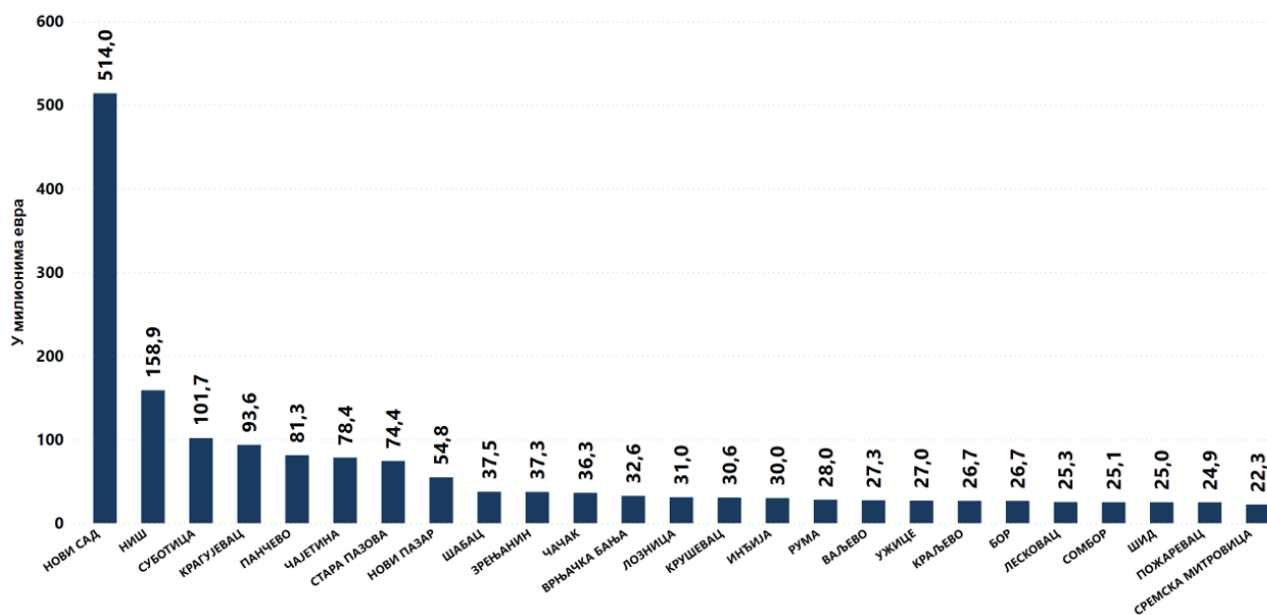


График 6: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији за градове и општине у првом полугодишту 2026. године

График 7 приказује процентуални удео у вредности тржишта непокретности по врстама/подврстама непокретности у првом полуугодишту у последње четири године, док Табела 2 приказује вредност тржишта непокретности по регионима и врстама/подврстама непокретности за прво полуугодиште 2026. године.

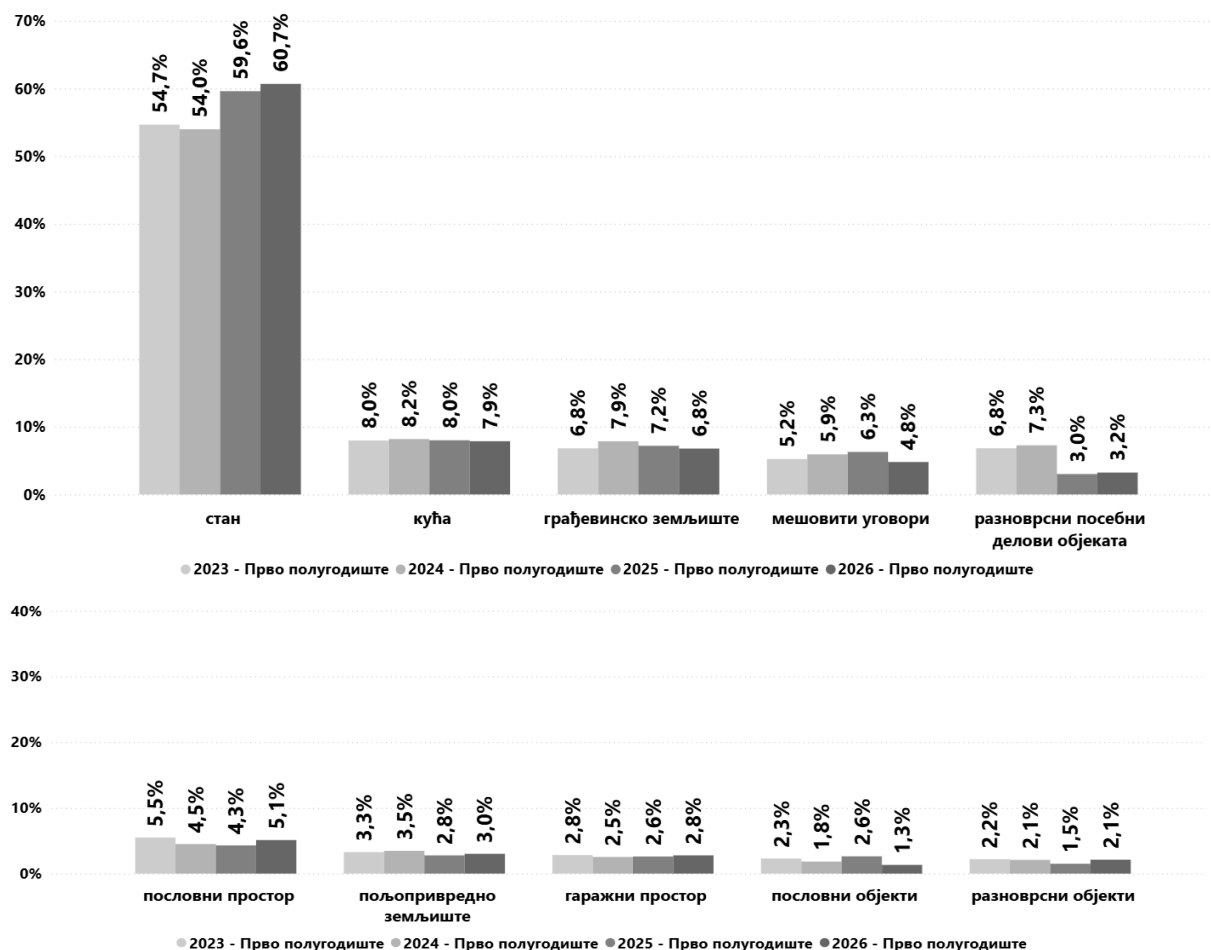


График 7: Преглед удела различитих врста непокретности у вредности тржишта непокретности у Републици Србији у првом полуугодишту у последње четири године

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

Врста/подврста непокретности ³		ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЛУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	Укупно
		у хиљадама EUR				
земљиште	грађевинско земљиште	69.005	140.422	19.871	53.515	282.812
	пољопривредно земљиште	86.583	20.282	8.339	10.430	125.634
	шуме	431	348	3.459	2.316	6.553
	остало земљиште	807	86	603	1.284	2.781
	водно земљиште	0	0	19	3	22
	промет разноврсног земљишта ⁴	5.497	4.287	1.901	5.596	17.282
	укупно (земљиште)	162.322	165.426	34.193	73.144	435.084
објекти	кућа	139.556	81.555	35.816	71.121	328.048
	викендица	7.354	3.399	516	1.665	12.934
	стамбена зграда са више станова	3.008	12.142	580	1.835	17.565
	пословни објекти	33.294	7.310	8.499	6.248	55.351
	индустријски објекти и складишта	1.346	1.800	3.282	5.345	11.774
	пољопривредни објекти	4.241	50	258	360	4.910
	објекти посебне намене	155	0	2.692	3.957	6.804
	остали објекти	676	963	227	3.441	5.307
	гараже	208	185	195	71	659
	помоћни објекат	1.463	3.503	1.108	1.501	7.575
	разноврсни објекти	35.558	39.299	7.511	6.114	88.482
	укупно (објекти)	226.857	150.206	60.684	101.659	539.407
посебни делови објекта	стан	591.086	1.385.241	201.629	352.233	2.530.190
	пословни простор	44.129	109.444	13.789	45.569	212.931
	гаражни простор	22.575	78.536	3.889	10.907	115.906
	остало	34	724	81	39	878
	индустријски простор	233	0	156	50	439
	разноврсни посебни делови објеката	17.281	90.238	10.060	17.383	134.961
	укупно (посебни делови објеката)	675.337	1.664.184	229.603	426.180	2.995.304
мешовити уговори		85.745	54.049	29.388	30.840	200.022
укупно		1.150.262	2.033.865	353.868	631.823	4.169.818

Табела 2: Вредност тржишта непокретности по регионима и врстама/подврстама непокретности у првом полугодишту 2026. године (у хиљадама евра)

Највеће учешће у вредности прометованих станова има Град Београд са 55%, као и највеће учешће у вредности прометованих гаражних простора 68%, пословних простора 51% и грађевинског земљишта 50% (Табела 2).

³ 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.

⁴ „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). Аналогно, „промет разноврсних објеката“ је промет више врста објеката у једном уговору, а „разноврсни посебни делови објеката“ је промет више врста посебних делова објеката за које нису дате појединачне цене.

Регион Војводине има највеће учешће у вредности прометованог пољопривредног земљишта са 69%, кућа са 43% и викендица са 57% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије (Табела 2).

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по најзаступљенијим врстама непокретности приказује *График 8*, а међугодишње стопе промене броја уговора о купопродаји и вредности тржишта приказује *Табела 3*.

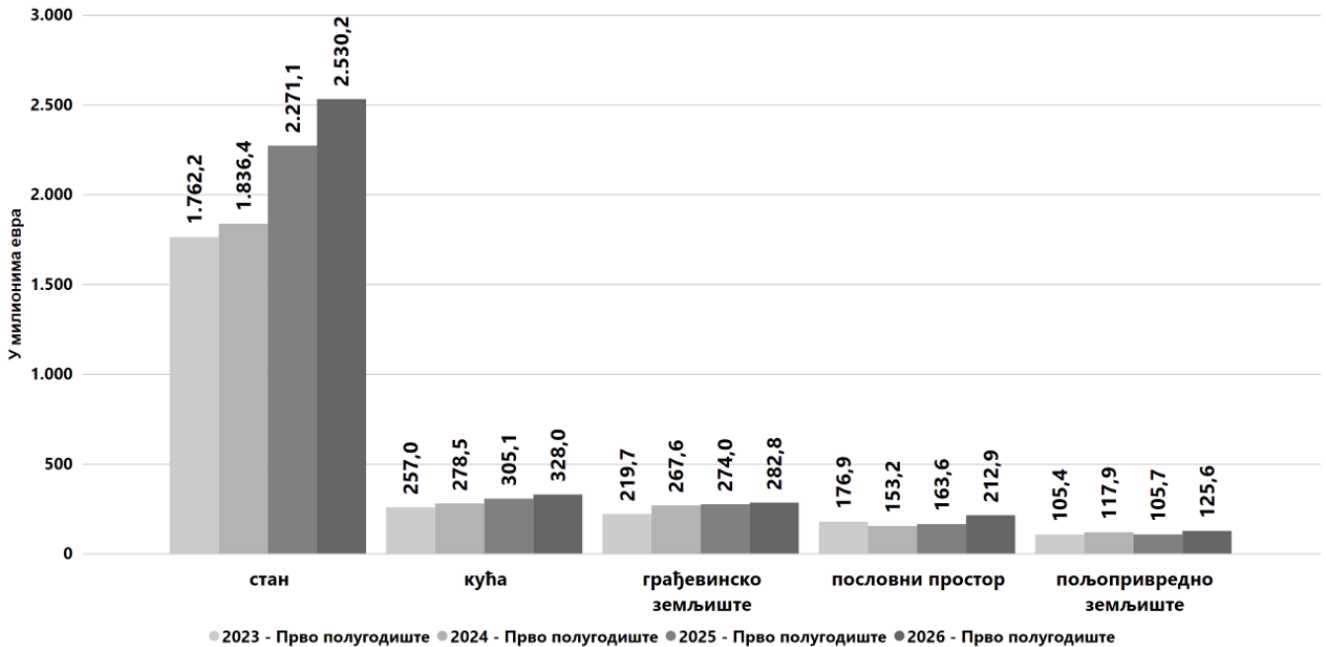


График 8: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по врстама непокретности (стан, кућа, грађевинско земљиште, пословни простор и пољопривредно земљиште) у првом полугодју у последње четири године

Врста непокретности	Стопа промене броја уговора о купопродаји (%)	Стопа промене вредности тржишта (%)
грађевинско земљиште	▲ 14,9%	▲ 3,2%
гаражни простор	▲ 9,6%	▲ 16,8%
пословни простор	▲ 6,4%	▲ 30,0%
стан	▼ -1,9%	▲ 11,4%
кућа	▼ -2,2%	▲ 7,5%
пољопривредно земљиште	▼ -14,1%	▲ 18,8%

Табела 3: Приказ промене броја уговора и вредности тржишта у првом полугодју 2026. године у односу на прво полугодје 2025. године по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

Начин плаћања – кредитна средства

На основу прикупљених података, у првом полугодју 2026. године укупно 14% купопродајних уговора финансирано је уз учешће кредитних средстава, што је за један процентни поен више у поређењу са првим полугодјем 2025. године. Највећи део ових средстава је усмерен на куповину станова: у 33% уговора о купопродаји станова у Републици Србији евидентирано је кредитно плаћање, што је за 3 процентна поена више у поређењу са првим полугодјем 2025. године.

Период	Стан	Укупно све непокретности
Прво полугодиште 2023	18%	7%
Прво полугодиште 2024	21%	8%
Прво полугодиште 2025	30%	13%
Прво полугодиште 2026	33%	14%

Табела 4: Удео кредитног плаћања у укупном броју купопродајних уговора за станове и све непокретности у првом полугодишту у последње четири године

График 9 приказује удео уговора о промету станова уз учешће кредита у укупном броју уговора о купопродаји станова у првом полугодишту у последње четири године по регионима у Републици Србији.

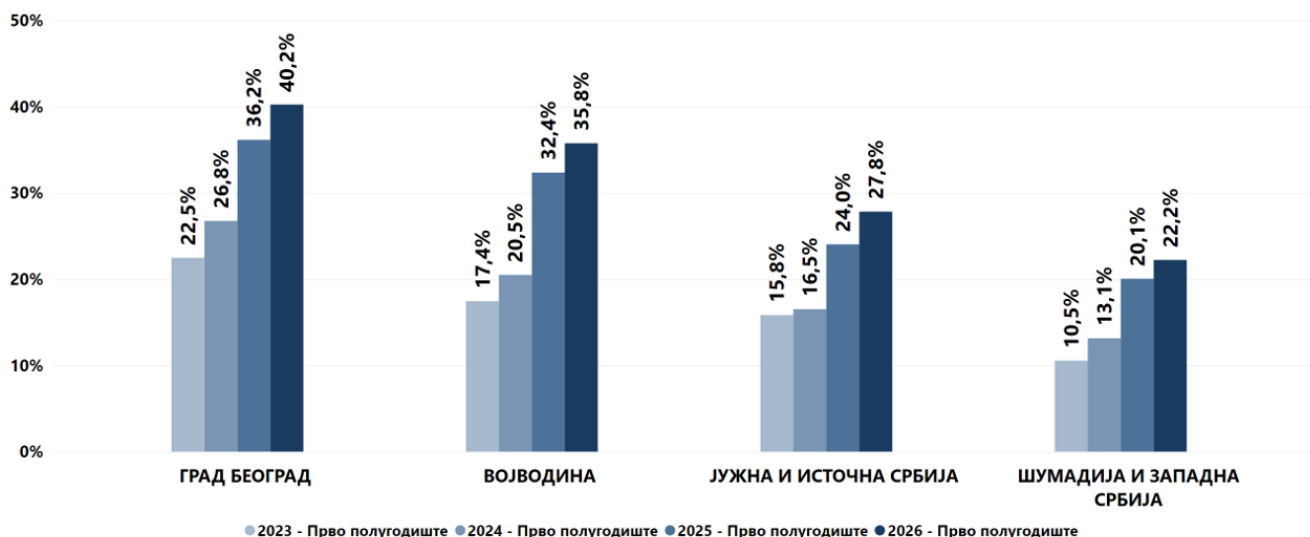


График 9: Удео кредитног плаћања у укупном броју купопродајних уговора за станове у првом полугодишту у последње четири године по регионима у Републици Србији

Највећи удео кредитног финансирања у првом полугодишту 2026. године у укупном броју купопродајних уговора за станове забележен је у Граду Београду, где је износио 40%, што представља раст од 4 процентна поена у односу на прво полугодиште 2025. године. У региону Војводине удео кредитног финансирања износио је 36%, што је за 4 процентна поена више него у истом периоду претходне године. У Јужној и Источној Србији овај удео износио је 28%, бележећи раст од 4 процентна поена, док је у Шумадији и Западној Србији износио 22%, такође уз пораст од 2 процентна поена у поређењу са истим периодом прошле године.

Удео кредитног плаћања за све врсте непокретности је у порасту у односу на исти период претходне године (Табела 5).

Период	Земљиште	Објекти	Посебни делови објеката	Мешовит промет	Укупно све непокретности
Прво полугодиште 2023	0,4%	5,1%	15,0%	1,5%	7,2%
Прво полугодиште 2024	0,4%	4,9%	17,5%	1,7%	8,4%
Прво полугодиште 2025	0,5%	8,7%	24,9%	3,3%	13,1%
Прво полугодиште 2026	0,5%	9,9%	27,2%	3,8%	14,4%

Табела 5: Удео кредитног плаћања по врстама непокретности у првом полугодишту 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 0,1%. Преглед заступљености валута у уговорима према врстама непокретности у првом полугодишту у последње четири године приказан је табеларно (Табела 6).

Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету				
Врста непокретности/валута	I - 2023	I - 2024	I - 2025	I - 2026
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА	%			
EUR	94,9	94,4	94,6	95,4
RSD	4,9	5,4	5,3	4,4
остале валуте	0,2	0,2	0,1	0,1
ОБЈЕКТИ	%			
EUR	88,8	87,5	88,5	89,8
RSD	11,0	12,3	11,4	10,1
остале валуте	0,2	0,2	0,1	0,2
ЗЕМЉИШТЕ	%			
EUR	76,1	75,8	75,4	77,5
RSD	23,8	24,1	24,5	22,4
остале валуте	0,1	0,1	0,1	0,1
УКУПНО	%			
EUR	85,8	85,7	86,3	87,6
RSD	14,0	14,1	13,6	12,2
остале валуте	0,2	0,1	0,1	0,1

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

У првом полугодишту 2026. године у 87,6% купопродајних уговора цена је изражена у валути евро. Код свих врста непокретности је забележен благи пораст плаћања у валути EUR.

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

На територији градске општине Стари град (Град Београд) реализована је продаја стана по највишој укупној цени у првом полугодишту 2026. године, у износу од 2,6 милиона евра. Ово је уједно и највиша цена квадратног метра стана (12.000 EUR/m²).

Најскупља кућа продата је на територији градске општине Савски венац (Град Београд) за 2,1 милион евра.

Највиша уговорена цена пословног простора постигнута је на територији градске општине Врачар (Град Београд), износила је 1,7 милиона евра, и уједно представља најскупљи квадрат пословног простора у износу од око 9.800 EUR/m².

Најскупље гаражно место по цени од 77.000 евра прометовано је на територији градске општине Стари град (Град Београд).

Најскупље пољопривредно земљиште (култура њива) по јединици површине прометовано је на територији Града Новог Сада по цени од око 1.800 EUR/a за парцелу површине приближно 60 ари.

Највећа уговорена вредност пољопривредног земљишта (култура њива) износила је 7,2 милиона евра, остварена је на територији градске општине Сурчин (Град Београд) за преко 300 парцела укупне површине веће од 580 хектара.

ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

Удео у укупном промету непокретности

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у првом полугодичу 2026. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова од 31%, што је на приближно истом нивоу као у првом полугодичу 2025. године. Поред станова, највише се прометовало грађевинско земљиште – 18% (за два процентна поена више него у првом полугодичу претходне године), затим пољопривредно земљиште – 13% (за два процентна поена мање него у првом полугодичу 2025. године) и куће – 12% (на приближно истом нивоу као у првом полугодичу претходне године).

График 10 приказује учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у првом полугодичу у последње четири године за врсте/подврсте непокретности чије је учешће у укупном обиму промета преко 1%.

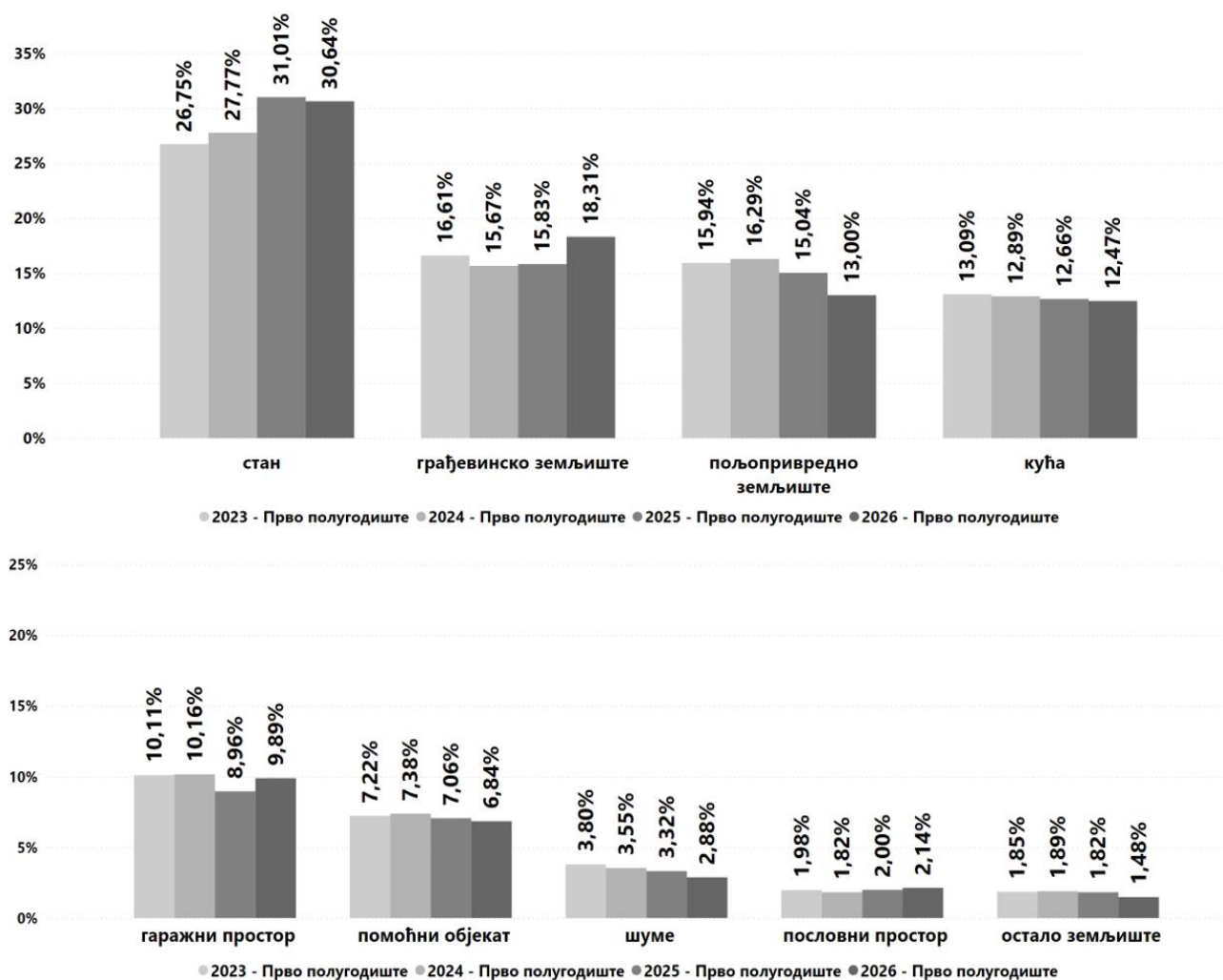


График 10: Укупно учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодичу у последње четири године

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

Посебни делови објеката

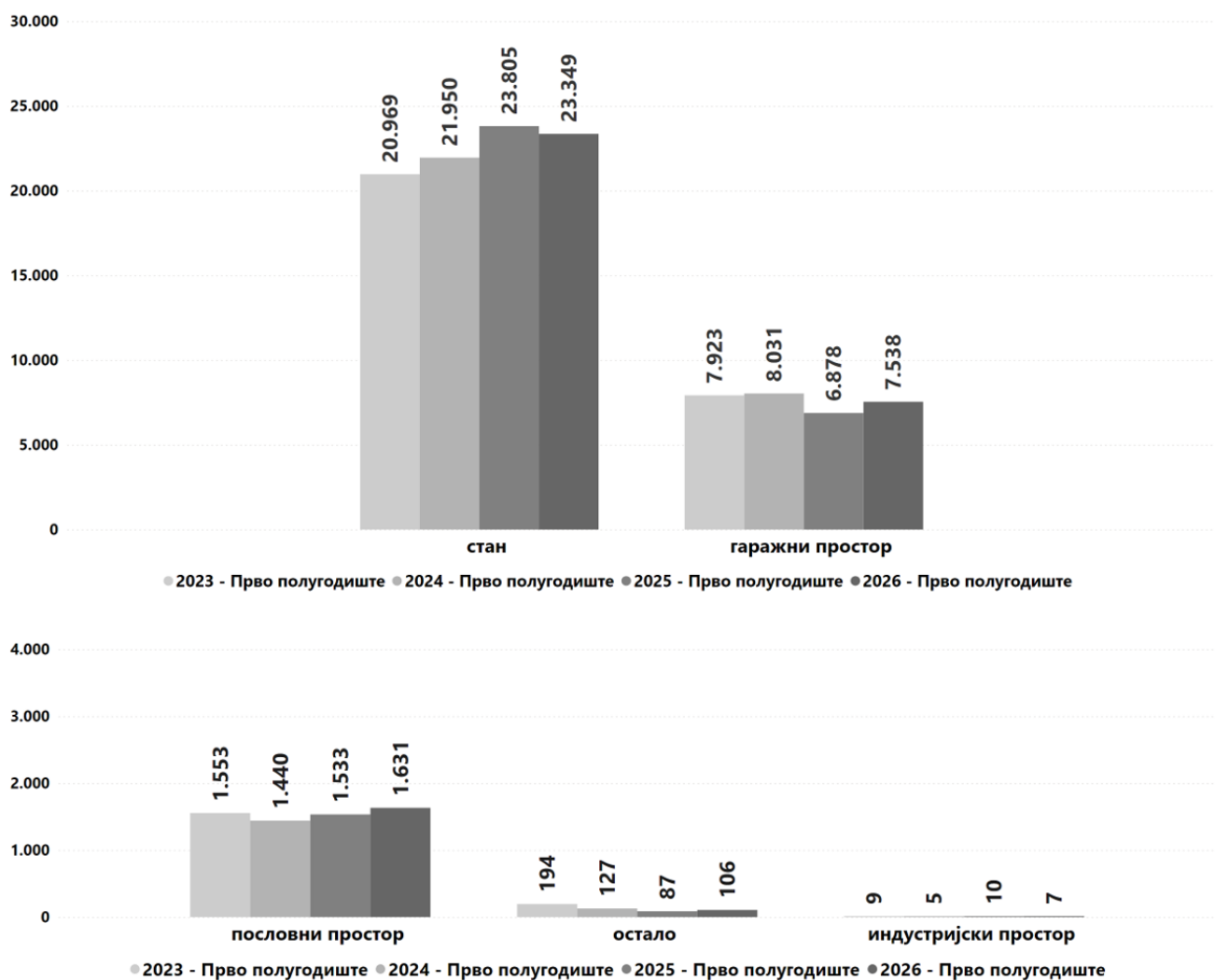


График 11: Број уговора у којима су учествовали посебни делови објеката у Србији у првом полугодишту у последње четири године

У првом полугодишту 2026. године број уговора о купопродаји у којима су учествовали станови износио је 23.349, што је за 2% мање у односу на исти период претходне године. Гаражни простор је прометован у 7.538 уговора, што је пораст од 10% у односу на исти период претходне године. Промет пословних простора бележи раст од 6% у односу на исти период претходне године.

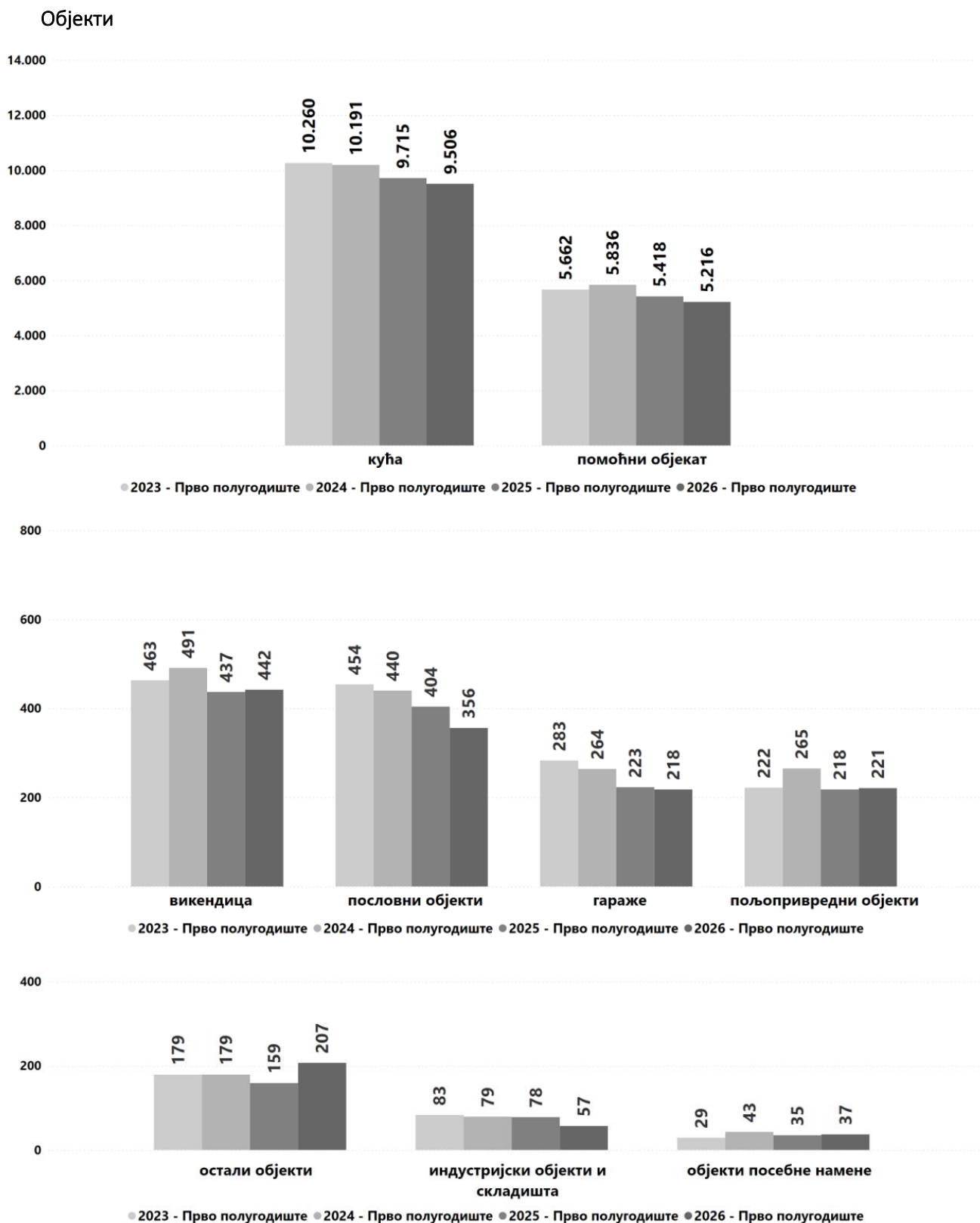


График 12: Број уговора у којима су учествовали објекти у првом полугодишту у последње четири године

Промет кућа на нивоу државе у првом полугодишту 2026. године био је нижи за 2%, а викендица за 1% виши у односу на исти период претходне године.

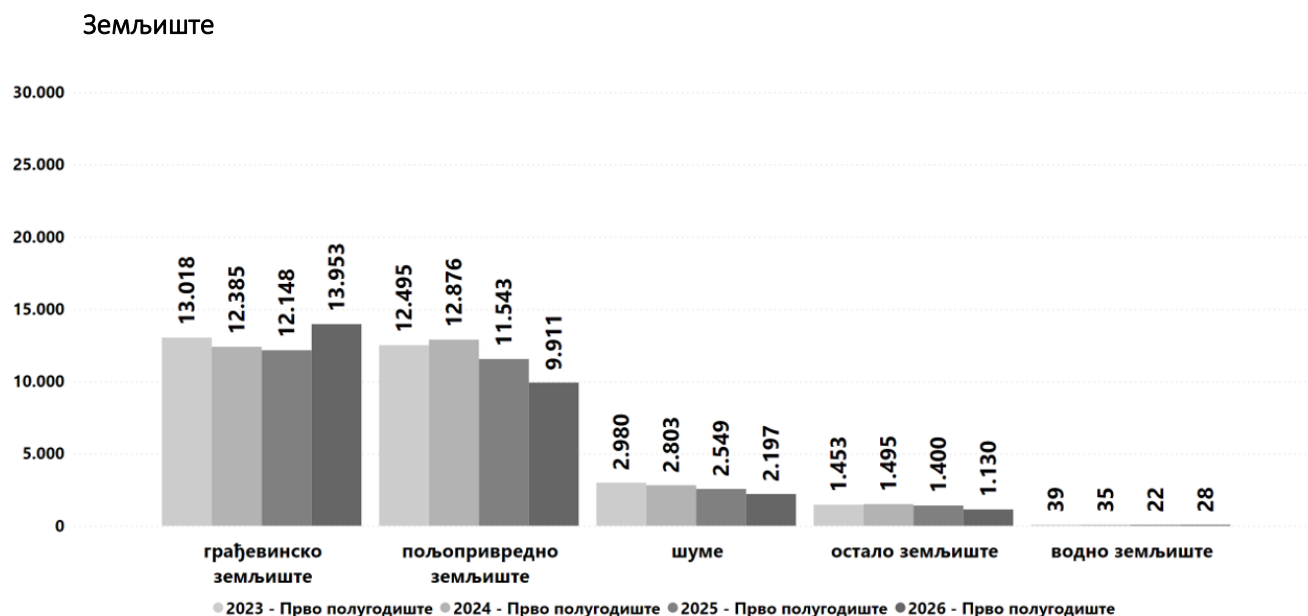


График 13: Број уговора у којима је учествовало земљиште у првом полугодишту у последње четири године

Број уговора о купопродаји којима је било обухваћено грађевинско земљиште у првом полугодишту 2026. године био је виши за 15%, док је број уговора који обухватају пољопривредно земљиште био нижи за 14% у односу на прво полугодиште 2025. године.

График 14 даје приказ броја купопродаја у првом полугодишту 2026. године по врстама непокретности у промету и по регионима.

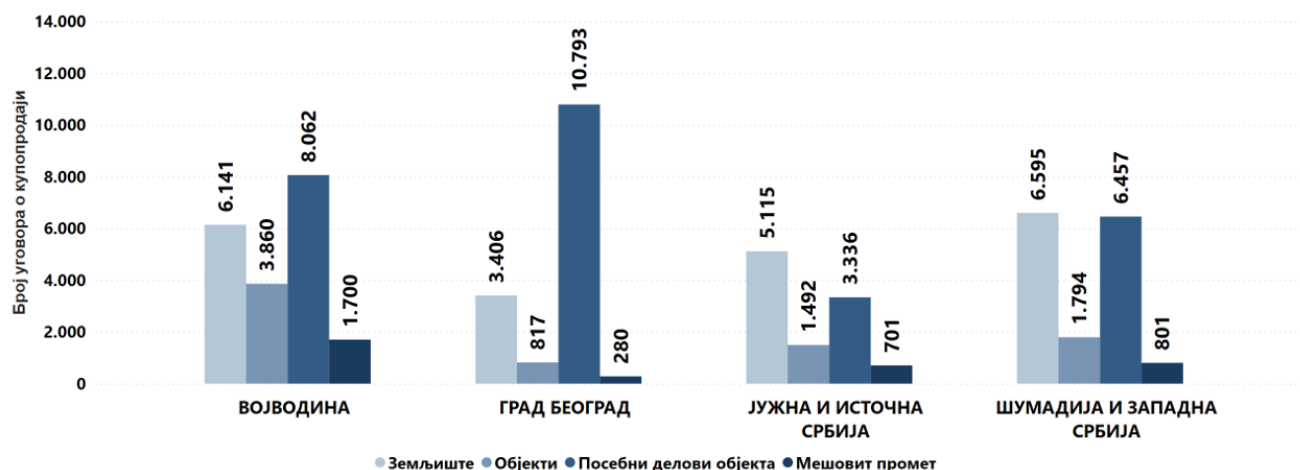


График 14: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у првом полугодишту 2026. године

У наставку извештаја представљени су статистички показатељи за кључне категорије непокретности. Приказани подаци заснивају се на методологији обраде која је усклађена са приступом примењеним у извештају „Статистика цена непокретности“, а који се објављује уз овај полугодишњи извештај.

Дефиниције коришћене у овом извештају ревидиране су у односу на претходна издања, ослањају се на терминологију Уредбе комисије ЕУ 2023/1470 (<https://eur-lex.europa.eu>), уз прилагођавање временских критеријума за дефинисање новоизграђених станова:

Новоизграђени станови – станови који се први пут прометују (куповина од инвеститора), станови у изградњи, као и станови изграђени у посматраној години и у периоду од четири године који јој претходи (раније: „новоградња“).

Постојећи станови – станови који су већ били предмет промета на тржишту непокретности (купопродаја) (раније: „староградња“).

Значење осталих појмова и скраћеница:

Медијана – вредност која средишњи положај заузима у рангираном низу података. У случају непарног броја података медијана је вредност средишњег члана, док се код парног броја података израчунава као аритметичка средина две средишње вредности.

Просечна вредност – аритметичка средина вредности у датом узорку.

Међугодишња стопа промене – представља промену просечне цене у посматраном периоду у односу на исти период претходне године и не представља индекс цена.

СТАНОВИ

Статистика цена станова утврђена је на основу обраде података из уговора о купопродаји непокретности закључених у првом полугодишту 2026. године, којима је евидентиран промет станова. Обрадом су обухваћени уговори који представљају следеће врсте правних послова: купопродаја за постојеће станове (раније: „староградња“) и куповина од инвеститора за новоизграђене станове (раније: „новоградња“).

Услови за укључивање података за обраду су: да је прометовани удео једнак 1/1 и да је подврста непокретности стан у згради за колективно становање. Додатно, услов за обраду је позната цена непокретности по квадратном метру као и да је површина стана већа или једнака 17 m².

Просечна цена стана у првом полугодишту 2026. године у Републици Србији износила је 100.157 евра (медијана 91.945 евра). Пораст просечне цене у односу на прво полугодиште 2025. године је 15,8%. **Просечна цена стана по m² у првом полугодишту 2026. године у Републици Србији, износила је 1.918 EUR/m² (медијана 1.800 EUR/m²),** што је раст за 14,9% у односу на прво полугодиште претходне године. Просечна површина станова у промету је 57 m² (срачунато из серије података у распону од 17 – 250 m², од чега је у распону од 25 m² до 90 m² – 89% података).

Када су у питању **постојећи станови**, просечна цена по m² за подручје Републике Србије у првом полугодишту 2026. године износила је 1.935 EUR/m² (медијана 1.849 EUR/m²), што је за 16,3% више у односу на прво полугодиште претходне године. Просечна површина постојећих станова у промету је 52 m² (срачунато из серије података у распону од 17 – 250 m², од чега је у распону од 25 m² до 90 m² – 91% података). Према структури, заступљени су двособни/двоипособни станови са 37%, једноособни/једноипособни са 29%, трособни/троипособни са 12%, гарсоњере са 7% и 4% – четворособни/четвороипособни, петособни, шестособни, једна/две/три собе и др., а за 11% података је непознат податак о собности.

За **новоизграђене станове** на подручју Републике Србије просечна цена по m² износила је 1.872 EUR/m² (медијана 1.760 EUR/m²), што је за 12,7% више у односу на прво полугодиште претходне године. Просечна површина новоизграђених станова је 58 m² (срачунато из серије података у распону од 17 – 250 m², од чега је у распону од 25 m² до 90 m² – 88% података). У структури промета најзаступљенији су двособни/двоипособни станови са 30%, једноособни/једноипособни са 16%, трособни/троипособни са 16%, четворособни/четвороипособни са 3,5% и гарсоњере са 3% (0,5% – једна/две собе, петособни и др.), а за 31% података је непознат податак о собности.

На туристичким дестинацијама заступљена је продаја подврсте непокретности стан апартамент.

Укупан број купопродаја апартмана у првом полугодишту 2026. године на туристичким дестинацијама је: Чајетина – 209, Велико Градиште – 116, Копаоник – 110 и др.

ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ

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

У првом полугодишту 2026. године, укупно је на територији Републике Србије склопљено 7.538 уговора у којима су прометовани гаражни простори, од чега је 6.844 уговора који укључују купопродају гаражних места. Најчешће су уговорима о купопродаји обухваћена гаражна места заједно са становима. Када је реч о уделу у укупном броју продатих гаражних места у Републици Србији, највећи део – 49% односи се на територију Града Београда.

Просечна цена прометованих гаражних места на територији Републике Србије у првом полугодишту 2026. године је 14.362 евра по гаражном месту, док је медијана 12.000 евра. Просечна цена гаражних места у Републици Србији, у односу на претходну годину је виша за 11,4%.

Гледано на нивоу општина, највећи број купопродаја гаражних места је на подручју следећих градова/општина: Нови Београд (Град Београд) – 914, Нови Сад – 818, Вождовац (Град Београд) – 512, Звездара (Град Београд) – 413, Савски венац (Град Београд) – 375, Земун (Град Београд) – 286, Крагујевац – 266, Стара Пазова – 252, Чукарица (Град Београд) – 221, Панчево – 190, Нови Пазар – 181, Медијана (Град Ниш) – 172, Врачар (Град Београд) – 169, Палилула (Град Београд) – 145, Лозница – 133, Чајетина – 132 и др.

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У првом полугодишту 2026. године регистровано је 1.631 купопродаја пословних простора на територији Републике Србије.

Просечна цена по m^2 пословних простора на територији Републике Србије у првом полугодишту 2026. године износила је 1.420 EUR/ m^2 (медијана 1.201 EUR/ m^2). У односу на прво полугодиште претходне године просечна цена је виша за 12,9%.

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 – 166, Рашка – 148, Нови Београд (Град Београд) – 124, Чајетина – 83, Сурчин (Град Београд) – 56, Звездара (Град Београд) – 51, Вождовац (Град Београд) – 47, Крагујевац – 41, Земун (Град Београд) – 35, Савски венац (Град Београд) – 33, Врачар (Град Београд) – 31, и др.

Површине у промету кретале су се у распонима до 30 m^2 – 35% података, од 30 m^2 до 60 m^2 – 33% података, од 60 m^2 до 150 m^2 – 20% података и преко 150 m^2 – 12% података.

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).

Просечна цена кућа у првом полугодишту 2026. године у Републици Србији износила је 39.334 евра (медијана 28.000 евра), што је више за 5,6% у односу на прво полугодиште претходне године.

У промету кућа, у првом полугодишту 2026. године, највише су биле заступљене куће које имају површину основице од 70 m^2 до 120 m^2 са учешћем у укупном промету од 41%, затим куће површине основице од 20 m^2 до 70 m^2 са учешћем од 35%, куће површине основице од 120 m^2 до 170 m^2 са учешћем од 17% и куће са површином основице већом од 170 m^2 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 – 22%, преко 12 ари – 17%, и испод 2 ара – 11% од укупног 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 2026. године, 75% су представљали промети викендица са парцелом, а 25% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету.

Просечна цена викендица прометованих у првом полугодишту 2026. године у Републици Србији износила је 35.523 евра (медијана 30.000 евра), што је за 18,2% више у односу на прво полугодиште претходне године.

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

Просечна цена прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије у првом полугодишту 2026. године једнака је 1.432 EUR/а, док је медијана 773 EUR/а. Просечна цена у првом полугодишту 2026. године је у односу на прво полугодиште 2025. године нижа за 2,8%.

У првом полугодишту 2026. године, 48% промета грађевинског земљишта је површине од 2 до 10 ари, затим 40% је површине од 10 ари до 1 хектара, 9% чине промети са површином до 2 ара и 3% чине промети преко једног хектара.

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ – КУЛТУРА ЊИВА

Просечна површина у промету пољопривредног земљишта – култура њива у првом полугодишту 2026. године за подручје Републике Србије је око 1,6 хектара, где је у групи од 50 ари до 2,5 хектара – 53% података, од 10 до 50 ари – 37% података и преко 2,5 хектара – 10% података. Просечна површина у промету по регионима је: 1,9 хектара на подручју Војводине, 88 ари на подручју Града Београда, 70 ари на подручју Јужне и Источне Србије и 69 ари на подручју Шумадије и Западне Србије.

Просечна цена по ару прометованог пољопривредног земљишта (култура њива) на територији Републике Србије у првом полугодишту 2026. године једнака је 95 EUR/а (медијана 90 EUR/а). Просечна цена у првом полугодишту 2026. године бележи пораст од 3,1% у односу на прво полугодиште 2025. године.

Детаљна статистика цена непокретности за прво полугодиште 2026. године дата је у посебном извештају Статистика цена непокретности за прво полугодиште 2026. године који се објављује заједно са овим полугодишњим извештајем.

НАПОМЕНЕ

- Републички геодетски завод не располаже подацима о купопродајама за регион Косово и Метохија, тако да они нису обухваћени агрегираним подацима за Републику Србију (укупно).
- 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, као и накнадно достављених уговора и анекса уговора од стране органа овере, методолошких унапређења као и због редовног ажурирања база и регистара – извора података.

Свако коришћење, преузимање или цитирање података из овог извештаја условљено је **обавезним навођењем извора**: Републички геодетски завод – Извештај о стању на тржишту непокретности за прво полугодиште 2026. године.