

**ИЗВЕШТАЈ О ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2022 ГОДИНЕ**

Тржиште непокретности у Републици Србији у четвртом кварталу 2022. године бележи позитивне трендове.

Укупна количина новца коришћена за куповину некретнина износила је 2,3 милијарди евра, што представља раст од 27,3% у односу на исти квартал претходне године. Град Београд је забележио највећи број купопродајних уговора, укупно 9.547

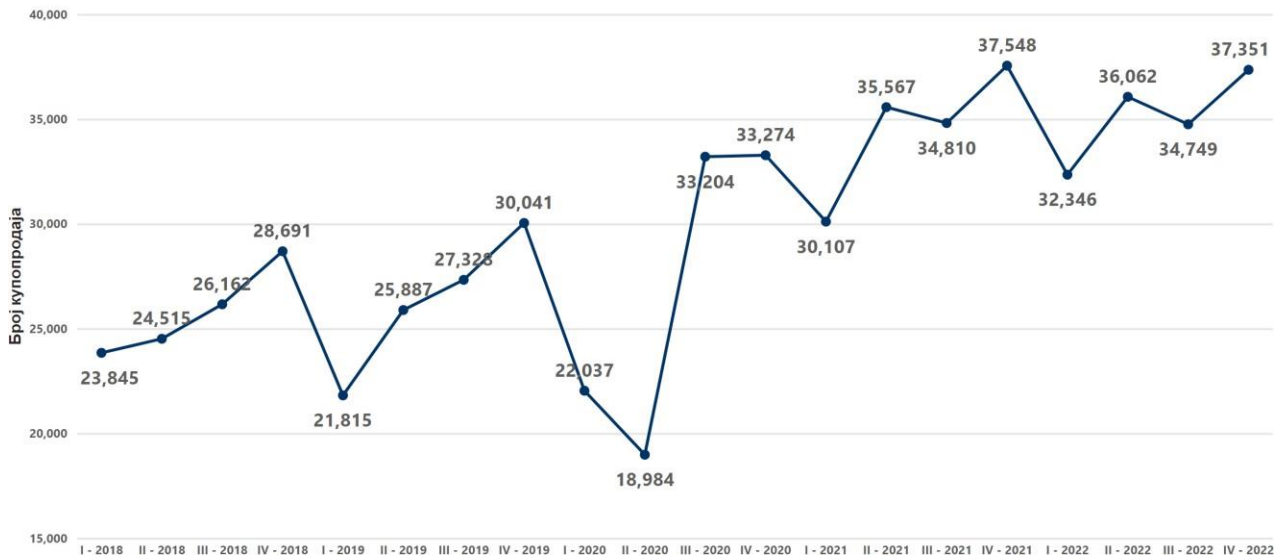
БРОЈ КУПОПРОДАЈА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у четвртом кварталу 2022. године у Републици Србији био је 37.351, што је за 0,5% мање него у четвртом кварталу 2021. године.

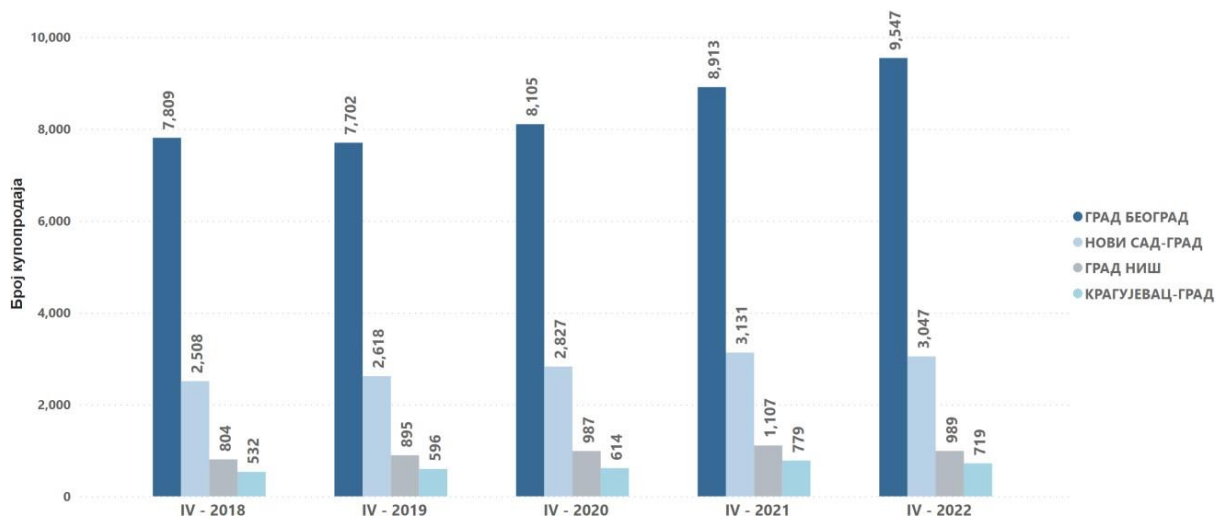
ПЕРИОД/ТЕРИТОРИЈА	ГРАД БЕОГРАД	НОВИ САД-ГРАД	ГРАД НИШ	КРАГУЈЕВАЦ-ГРАД	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
☐ 2018					
⊕ I квартал	6,197	1,785	669	495	23,845
⊕ II квартал	6,467	2,052	803	546	24,515
⊕ III квартал	6,801	1,968	788	478	26,162
☐ 2019					
⊕ I квартал	5,702	1,805	596	351	21,815
⊕ II квартал	7,089	2,119	764	460	25,887
⊕ III квартал	6,951	2,207	835	457	27,328
⊕ IV квартал	7,702	2,618	895	596	30,041
☐ 2020					
⊕ I квартал	5,828	1,884	649	421	22,037
⊕ II квартал	4,888	1,574	524	351	18,984
⊕ III квартал	7,745	2,643	936	674	33,204
⊕ IV квартал	8,105	2,827	987	614	33,274
☐ 2021					
⊕ I квартал	7,440	2,421	859	582	30,107
⊕ II квартал	9,110	3,107	1,095	691	35,567
⊕ III квартал	8,110	2,701	960	638	34,810
⊕ IV квартал	8,913	3,131	1,107	779	37,548
☐ 2022					
⊕ I квартал	7,958	2,755	1,040	657	32,346
⊕ II квартал	9,513	3,201	1,091	746	36,062
⊕ III квартал	8,044	2,824	959	724	34,749
⊕ IV квартал	9,547	3,047	989	719	37,351



БРОЈ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ ОД 2018.
ГОДИНЕ ПО КВАРТАЛИМА



БРОЈ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА IV КВАРТАЛ ОД 2018. ДО 2022.
ГОДИНЕ У ВЕЋИМ ГРАДОВИМА



Разлика у броју купопродаја у IV кварталу 2022 . у односу на IV квартал 2021. изражено у процентима

ГРАД БЕОГРАД	↑	7.1%
НОВИ САД	↓	-2.7%
ГРАД НИШ	↓	-10.7%
КРАГУЈЕВАЦ	↓	-7.7%



ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ 2022.

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији у четвртом кварталу 2022. године износио је 2.3 милијарди евра, што представља повећање од 27,3% у односу на исти квартал 2021. године.

КОЛИЧИНА НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ ОД 2018. ГОДИНЕ
(У МИЛИЈАРДАМА ЕВРА)



НАЧИН ПЛАЋАЊА

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у четвртом кварталу 2022. године 9% непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 4 процентна поена мање у поређењу са четвртом кварталом 2021. године.

Из кредита се најчешће плаћају станови. У четвртом кварталу 2022. године 21% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 9 процентних поена мање у поређењу са четвртим кварталом 2021. године.

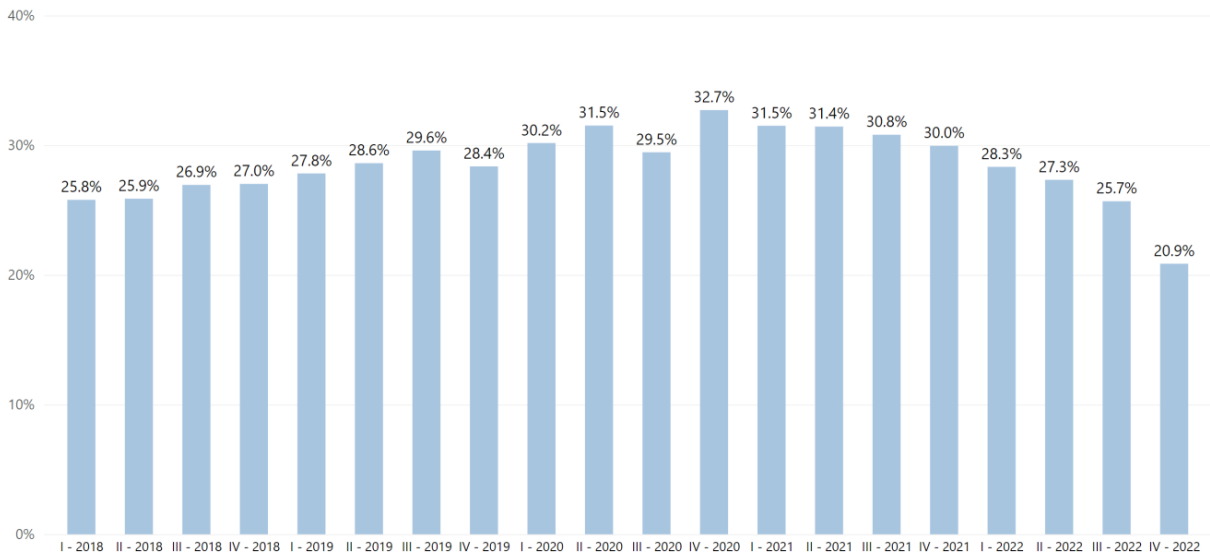
УДЕО ПЛАЋАЊА КРЕДИТНИМ СРЕДСТВИМА

Квартал	стан	Укупно све непокретности
IV - 2018	26%	12%
IV - 2019	28%	13%
IV - 2020	33%	14%
IV - 2021	30%	13%
IV - 2022	21%	9%

На графику је дат приказ удела плаћања станова из кредита у Републици Србији по кварталима од 2018. до 2022. године, на основу података који су наведени у достављеним уговорима.



УДЕО ПЛАЋАЊА СТАНОВА ИЗ КРЕДИТА У СРБИЈИ ОД 2018. ГОДИНЕ ПО
КВАРТАЛИМА



НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Стан за који је издвојено највише новца у четвртном кварталу 2022. године је стан у новоградњи у износу од 2.469.888 евра, површине је 383 м² и налази се на локацији Београд на води.

Најскупљи квадрат стана у Србији у четвртном кварталу 2022. године прометован је на локацији Београд на води и коштао је 10.184 евра по метру квадратном, површине је 97 м² и то је стан у новоградњи.

Најскупља кућа продата је на Савском венцу за 2.000.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на београдској општини Стари град за 18.253 евра, површине 63 м², а највиша уговорна цена пословног простора од 2.801.121 евра остварена је на Палилули, површине 10.586 м².

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

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ЧЕТВРТОМ КВАРТАЛУ ОД 2019. ДО 2022. ГОДИНЕ НА ПОДРУЧЈУ
ЦЕНТРАЛНИХ ГРАДСКИХ ОПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
КО Стари Град										
IV-2019	2.117	943	3.742	132	9	2.225	1.490	2.707	36	-5
IV-2020	2.182	1.000	4.452	137	3	2.703	1.500	3.836	107	21
IV-2021	2.430	1.105	3.557	153	11	2.870	1.835	3.852	71	6
IV-2022	2.825	715	5.238	152	16	3.468	1.435	4.765	89	21
КО Врачар										
IV-2019	1.874	905	3.118	157	6	2.007	1.242	3.007	95	5
IV-2020	2.021	904	3.474	118	8	2.047	1.075	3.252	134	2
IV-2021	2.254	875	3.822	218	12	2.267	845	3.937	131	11
IV-2022	2.735	962	4.302	184	21	2.680	875	6.162	123	18
КО Савски Венац										
IV-2019	1.585	842	2.195	62	4	2.893	1.438	7.703	427	6
IV-2020	1.761	900	2.605	63	11	3.194	1.610	8.754	143	10
IV-2021	1.925	1.012	3.420	78	9	3.328	1.213	10.068	231	4
IV-2022	2.305	833	4.110	70	20	4.375	1.490	10.184	486	31
КО Нови Београд										
IV-2019	1.558	652	2.935	452	9	2.164	1.070	3.557	193	8
IV-2020	1.649	543	3.243	427	6	2.158	1.000	3.583	191	0
IV-2021	1.855	810	2.878	177	12	2.297	873	3.680	259	6
IV-2022	2.285	1.132	4.613	381	23	2.525	910	3.995	308	10
КО Звездара										
IV-2019	1.482	630	2.407	200	6	1.635	795	2.320	248	5
IV-2020	1.526	701	2.417	168	3	1.676	793	2.550	175	2
IV-2021	1.780	800	2.862	208	17	1.915	727	2.988	154	14
IV-2022	2.200	715	3.915	194	24	2.373	795	3.362	338	24
КО Земун										
IV-2019	1.340	530	2.190	135	12	1.570	785	2.305	127	13
IV-2020	1.453	781	2.294	141	8	1.740	732	2.451	199	11
IV-2021	1.632	795	2.500	161	12	1.808	700	2.795	145	4
IV-2022	1.950	935	3.300	132	19	2.252	1.017	3.120	159	25
Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
КО Палилула										
IV-2019	1.273	500	2.354	144	2	1.527	1.070	2.625	38	3
IV-2020	1.399	611	2.596	143	10	1.689	920	2.955	37	11
IV-2021	1.658	720	2.660	162	19	2.060	1.153	3.470	91	22
IV-2022	1.922	730	4.153	161	16	2.290	1.512	3.305	47	11
КО Вождовац										
IV-2019	1.288	600	1.967	228	11	1.670	740	2.200	197	9
IV-2020	1.362	673	2.391	259	6	1.667	763	2.418	168	0
IV-2021	1.560	512	2.600	274	15	1.930	700	2.750	254	16



IV-2022	1.835	745	3.520	232	18	2.220	880	3.492	208	15
КО Чукарица										
IV-2019	1.237	635	1.923	191	4	1.325	770	2.170	42	0
IV-2020	1.347	647	2.172	200	9	1.579	1.000	2.787	85	19
IV-2021	1.505	800	2.390	195	12	1.775	935	2.900	56	12
IV-2022	1.810	500	3.280	192	20	2.410	1.192	4.038	39	36
КО Стара Раковица										
IV-2019	1.055	530	1.520	103	13	-	-	-	-	-
IV-2020	1.100	694	1.480	103	4	1.389	1.008	1.662	9	-
IV-2021	1.263	522	1.880	81	15	1.380	1.007	1.844	23	-1
IV-2022	1.620	795	2.260	76	28	1.667	800	2.115	53	21

ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА

Просечне цене прометованих станова у стамбеним комплексима у четвртном кварталу 2022. године приказане су у табели:

Назив стамбеног комплекса	„Новоградња“			
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]	
Београд на води (Савски венац)	4.418	3.025	10.184	472
Нови Дорћол (Стари град)	4.220	3.565	4.765	42
Zepterra (Нови Београд)	3.130	2.535	3.473	31
Петица (Нови Београд)	2.940	2.918	2.960	49
Wellport (Нови Београд)	2.920	2.075	3.285	15
K district (Стари град)	2.777	2.483	3.313	16
Lux 51 (Нови Београд)	2.735	2.425	3.150	15
The one (Нови Београд)	2.562	2.083	3.088	25
Belim garden (Нови Београд)	2.525	2.080	3.210	41
Вождове капије (Вождовац)	2.495	2.150	3.000	18
New Mine1 (Нови Београд)	2.385	1.887	3.245	40

Назив стамбеног комплекса	„Новоградња“			
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]	
East side (Звездара)	2.043	1.595	3.058	27
Park Novi Residence (Нови Сад)	1.663	1.000	2.487	122
Нови Бубањ (Крагујевац)	1.267	1.025	1.500	19
Панорама Ердоглија (Крагујевац)	1.150	1.075	1.320	18

ИЗБОР: РГЗ 2022

ИЗБОР: Nekretnine Obradovic-Real Estate



NEKRETNINE
OBRADOVIĆ

Terazije 27, 063/867-3560 www.nekretnineobradovic.rs