

IZVESTAJ O TRŽISTU NEPOKRETNOSTI U SRBIJI ZA 2022.GOD

IZVESTAJ O TRŽISTU NEPOKRETNOSTI U SRBIJI ZA 2022.GODINU

U 2022. godini, tržište nekretnina u Srbiji je nastavilo svoj rast već četvrtu godinu zaredom. Cene nekretnina su se povećale uprkos usporavanju tržišta u većem broju evropskih zemalja zbog rasta kamatnih stopa.

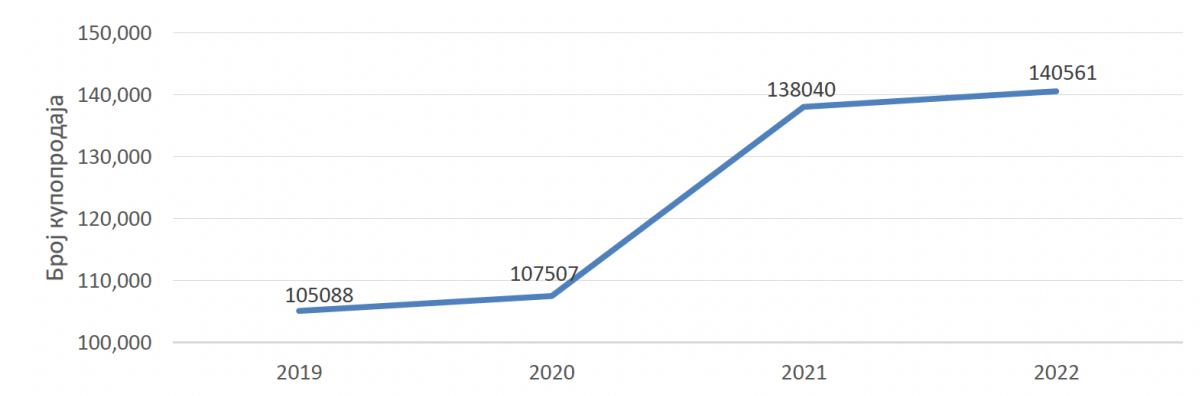
Ukupna vrednost tržišta nepokretnosti u Srbiji u 2022. godini dostigla je 7,5 milijardi evra, što je povećanje od 22% u odnosu na prethodnu godinu. Iako je broj transakcija i dalje u porastu, povećanje u 2022. godini je bilo skromnije u odnosu na prethodne godine. U 2022. godini, broj kupoprodaja nekretnina dostigao je 140.561, što je porast od samo 1,8% u odnosu na prethodnu godinu.

Prodaja stanova povećana je za 3%, garažnih prostora za 23%, poslovnih prostora za 2%, dok je broj prodanih kuća ostao na istom nivou kao prethodne godine. Najveći broj prodaja nekretnina zabeležen je u Vojvodini, Šumadiji i zapadnoj Srbiji, i Beogradu, dok je najmanji broj bio u južnoj i istočnoj Srbiji. U 2022. godini, samo 11% svih kupovina nekretnina u Srbiji finansirano je kreditima, što je manje u odnosu na prethodnu godinu.

U toku 2022. godine, na tržištu nekretnina u Srbiji bilo je ukupno 140.561 kupoprodaja, što predstavlja povećanje od 1,8% u odnosu na prethodnu godinu.

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

BROJ KUPOPRODAJA U REPUBLICI SRBIJI OD 2019.god DO 2022.god

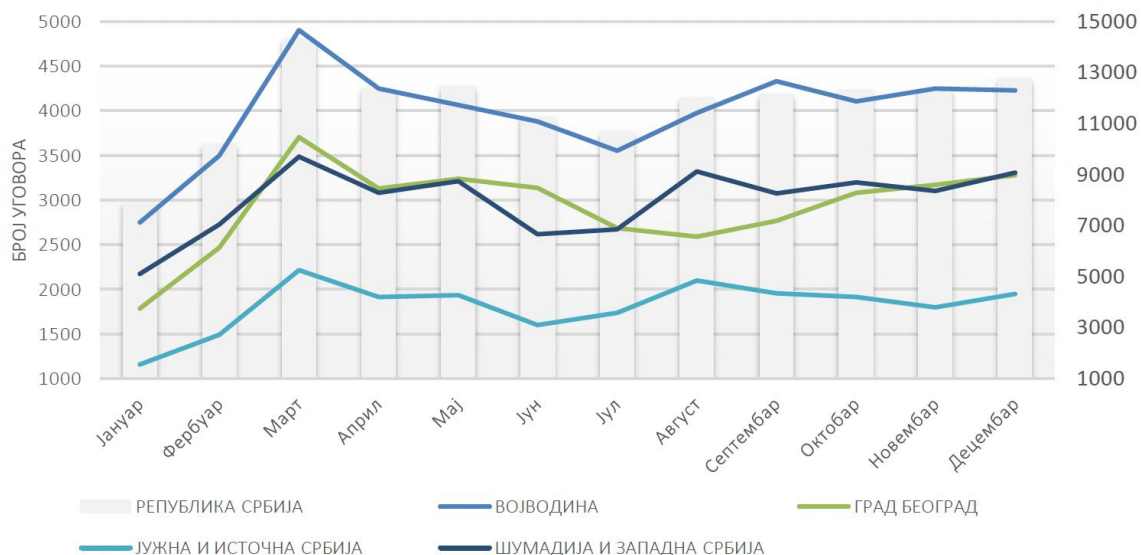


U toku 2022. godine, primećen je rast broja kupoprodaja u određenim regionima Srbije u odnosu na prethodnu godinu. Najveći rast zabeležen je u **Južnoj i Istočnoj Srbiji**, gde je broj

IZVESTAJ O TRŽISTU NEPOKRETNOSTI U SRBIJI ZA 2022.GOD

kupoprodaja porastao za 4,7%. **U Beogradu je primećen rast od 4,4%**, dok je u Šumadiji i Zapadnoj Srbiji broj kupoprodaja porastao za 0,2%. Međutim, u regionu Vojvodine nije bilo značajne promene u odnosu na prethodnu godinu.

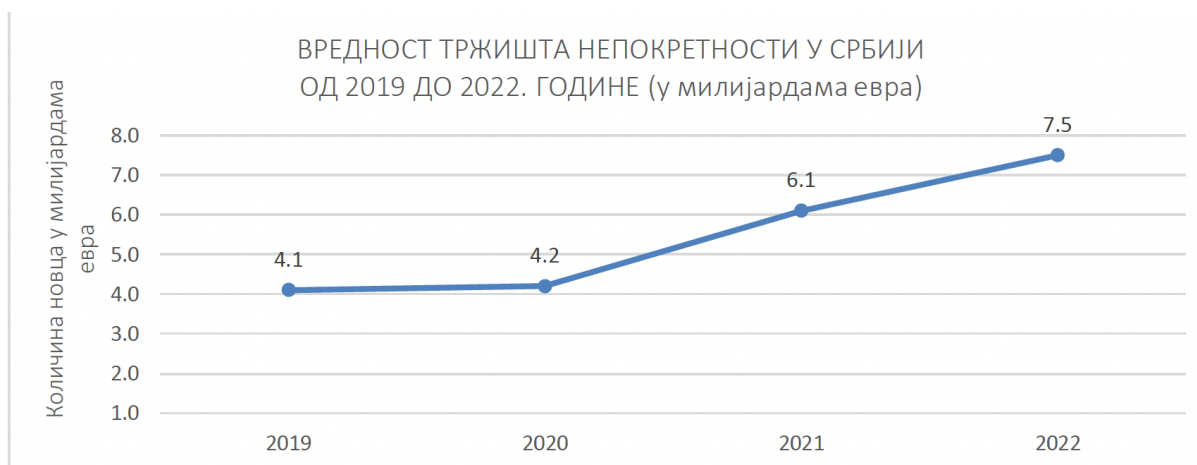
BROJ KUPOPRODAJA U REPUBLICI SRBIJI U 2022.god PO MESECIMA



OBIM NOVČANIH SREDSTAVA NA TRŽISTU NEPOKRETNOSTI

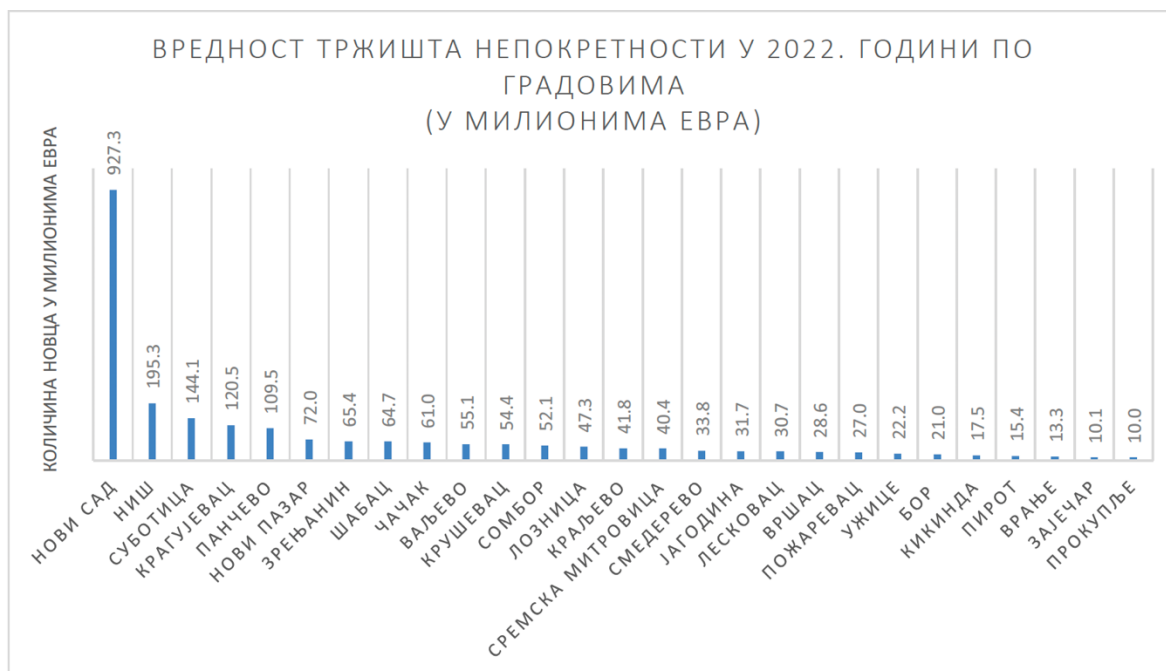
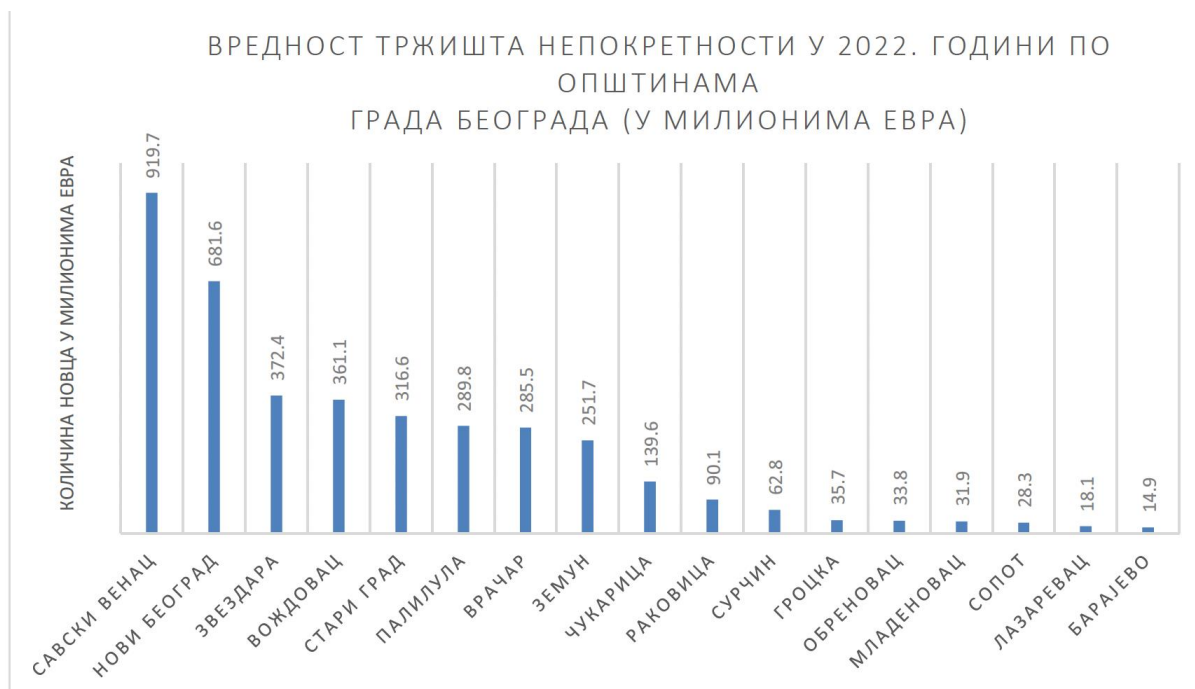
Na tržištu nekretnina u Republici Srbiji, ukupan obim novčanih sredstava u 2022. godini zabeležio je **porast od 22% u odnosu na prethodnu godinu**, dostigavši cifru od 7,5 milijardi evra.

Najveći deo ovih sredstava zabeležen je na tržištu nepokretnosti u Beogradu, gde je udeo iznosio 53%. Vojvodina je imala udeo od 27%, dok su Šumadija i Zapadna Srbija imale udeo od 14%, a Južna i Istočna Srbija udeo od 6%.



IZVESTAJ O TRŽISTU NEPOKRETNOSTI U SRBIJI ZA 2022.GOD

U 2022. godini, tržište nekretnina u Beogradu dostiglo je vrednost od 3,9 milijardi evra.



Beograd ima najveći udeo u novčanoj vrednosti prometa stanova, iznoseći 65%, a takođe ima najveći udeo u vrednosti prometa garažnih prostora (77%), poslovnih objekata (58%) i poslovnih prostora (53%). Kada je reč o Vojvodini, taj region ima najveći udeo u novčanoj vrednosti prometa poljoprivrednog zemljišta (80%), stambenih objekata (37%) i građevinskog zemljišta (35%) u odnosu na ukupne vrednosti prometa nekretnina ove vrste u Republici Srbiji.

IZVESTAJ O TRŽISTU NEPOKRETNOSTI U SRBIJI ZA 2022.GOD

Region Šumadije i Zapadne Srbije ima najveći udeo u novčanoj vrednosti prometa šuma, iznoseći 49% u odnosu na ukupnu vrednost prometa šuma na teritoriji Srbije.

Porast vrednosti tržišta i broja transakcija u 2022. godini u odnosu na prethodnu godinu po najčešćim vrstama nepokretnosti koje se prodaju u Srbiji.

Vrsta nepokretnosti	% rasta vrednosti tržišta u 2022. u odnosu na 2021. godinu	% rasta broja transakcija u 2022. u odnosu na 2021. godinu
garažni prostor	56%	23%
poslovni prostori	28%	2%
stan	26%	3%
građevinsko zemljište	23%	-6%
kuće	11%	0,1%
poljoprivredno zemljište	3%	5%

NAČIN PLAĆANJA

Na osnovu prikupljenih podataka iz kupoprodajnih ugovora, u 2022. godini 11% svih nepokretnosti je plaćeno iz kreditnih sredstava, što je **za 2 procenta manje** u poređenju sa 2021. godinom.

Najčešće se iz kredita plaćaju stanovi. U 2022. godini 26% stanova u Republici Srbiji je plaćeno kreditnim sredstvima, što je **za 5 procenata manje** u poređenju sa 2021. godinom.

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

IZVESTAJ O TRŽISTU NEPOKRETNOSTI U SRBIJI ZA 2022.GOD

U 2022. godini najveći udeo kreditnog finansiranja stanova u prometu bio je u regionu Vojvodine 31% (**za 1 procenat manje u odnosu na 2021. godinu**), zatim u Gradu Beogradu 30% (**za 6 procenata manje u odnosu na 2021. godinu**), Južnoj i Istočnoj Srbiji 26% (za 2 procenta manje u odnosu na 2021. godinu) i Šumadiji i Zapadnoj Srbiji 20% (za 4 procenta manje u odnosu na 2021).



УЧЕШЋЕ БРОЈА РЕГИСТРОВАНИХ УГОВОРА ПРЕМА ВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ

U 2022. godini, u ukupnoj trgovini nekretninama u Republici Srbiji, najveći udeo su imali ugovori o kupoprodaji stanova, sa učešćem od 28%, što je **isto kao i prethodne godine**. Pored stanova, najveći promet ostvaren je na građevinskom zemljištu sa učešćem od 18% (smanjenje od 2 procenta u odnosu na 2021. godinu), poljoprivrednom zemljištu sa učešćem od 14% (1 procentni poen više u odnosu na 2021.) i kućama sa učešćem od 14% (na istom nivou kao 2021.).

U 2022. godini su u Republici Srbiji registrovani veliki broj ugovora o kupoprodaji nekretnina, pri čemu se ističu ugovori o kupoprodaji stanova sa 51.734 ugovora, zatim ugovori o kupoprodaji građevinskog zemljišta sa 32.515 ugovora, ugovori o kupoprodaji kuća sa 24.766 ugovora i ugovori o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta sa 25.180 ugovora. Od svih ugovora o kupoprodaji stanova, u 2022. godini se **44% odnosi na kupovinu od investitora, što je za 2% više nego u 2021. godini**. Udeo ugovora o kupoprodaji stanova u kojima je vlasnik investitor prikazan je u tabeli za period od 2019. do 2022. godine po regionima i u celoj Republici Srbiji.

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

U 2022. godini, broj ugovora o **kupoprodaji stanova u celoj zemlji povećao se za 3%** u odnosu na 2021. godinu, dostigavši brojku od 51.734.

Kupoprodaja garažnih prostora takođe je zabeležila rast od 23% u odnosu na prethodnu godinu, sa 17.926 ugovora u 2022. godini.

Što se tiče **poslovnih prostora, broj transakcija je porastao za 2%** na nivou cele države u 2022. u odnosu na 2021. godinu.

NAJVIŠE OSTVARENE CENE

Ovo su najskuplji stambeni i poslovni nekretnine prodati u Srbiji tokom 2022. godine:

- Najskuplji kvadrat stana je prodat na lokaciji Beograd na vodi, u opštini Savski venac, za **10.400 evra po kvadratnom metru**.
- Najskuplji stan u novogradnji koštao je **2.469.888 evra** i nalazi se na lokaciji Beograd na vodi.
- Najskuplja kuća je prodana na Savskom vencu za **5.100.000 evra**.
- Najskuplji kvadrat poslovnog prostora prodat je u opštini Stari grad za **18.253 evra po kvadratnom metru**, dok je najveći ugovor o prodaji poslovnog prostora postignut na Paliluli za **10.200.000 evra**.
- Najskuplje garažno mesto prodato je na lokaciji Beograd na vodi za **58.400 evra**.
- Najskuplji kvadrat poljoprivrednog zemljišta prodat je u Kaću po ceni od **40 evra po kvadratnom metru**.
- Najskuplje poljoprivredno zemljište u Srbiji prodat je u opštini Čoka po ceni od **2.36 miliona evra za 163 hektara**.

CENE STANOVA

U 2022. godini, prosečna cena stanova u starogradnji u Srbiji iznosila je 1.325 evra po kvadratnom metru što predstavlja povećanje od 20% u odnosu na prethodnu godinu. Prosečna cena stanova u novogradnji bila je 1.688 evra/m², povećanje od 16% u odnosu na 2021. godinu. Najviše cene novih stanova su na lokaciji Beograd na vodi, dostižući i do 10.400 evra/m².

Kada je reč o strukturi stanova, u starogradnji **najzastupljeniji su dvosobni/dvoiposobni stanovi (39%)**, jednosobni/jednoiposobni (29%), trosobni/troiposobni (12%) i garsonjere (7%), dok je za 9% podataka nepoznata površina. U novogradnji, najzastupljeniji su dvosobni/dvoiposobni stanovi (29%), trosobni/troiposobni (16%), jednosobni/jednoiposobni (12%) i četvorosobni/četvoriposobni (5%), a za 35% podataka nepoznata je površina.

Najviše cene stanova u starogradnji beleže se na području Strogog centra Beograda, Vračara, Savskog venca i Novog Beograda, dok su najviše cene novih stanova na lokacijama kao što su Beograd na vodi, Novi Dorćol, K district, Zepterra, Petica, Kennedy residence i Wellport.

IZVESTAJ O TRŽISTU NEPOKRETNOSTI U SRBIJI ZA 2022.GOD

CENE STANOVA U STAROGRADNJI I NOVOGRADNJI U 2022.god

Општина/ЈО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2021.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на 2021.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	%		[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	%	
Београд										
Стари Град	2.628	715	5.238	13	645	3.265	1.010	4.765	19	334
Врачар	2.500	850	4.302	15	630	2.575	875	6.162	16	486
Савски Венац	2.248	833	5.195	20	310	3.825	888	10.400	21	1.437
„Староградња“										
„Новоградња“										
Град у Србији										
Град Београд	1.815	400	5.238	19	9.324	2.342	600	10.400	17	8.632
Нови Сад	1.665	245	3.300	25	2.858	1.580	510	3.512	15	2.586
Ниш	1.088	110	2.365	22	1.012	1.130	372	2.070	12	765
Шабац	1.012	395	1.667	23	242	1.110	385	1.638	16	138
Панчево	908	310	1.500	15	468	1.168	500	1.730	17	456
Крагујевац	880	308	1.785	11	632	1.132	663	1.765	8	646
Чачак	845	373	1.410	20	242	1.133	543	1.772	20	246
Зрењанин	808	110	1.390	16	243	1.198	715	1.453	14	145
Нови Пазар	805	280	1.410	10	132	895	350	1.405	1	297
Смедерево	800	225	1.500	26	150	985	605	1.500	19	78
Суботица	790	167	1.635	16	516	998	500	1.540	13	582
Краљево	785	167	1.480	13	254	947	508	1.430	1	120
Ужице	782	222	1.310	11	161	1.127	660	1.330	14	43
Ваљево	767	235	1.300	16	196	980	455	1.393	15	229
Сремска Митровица	755	163	1.650	22	158	958	660	1.600	11	173
Крушевац	750	130	1.500	22	326	857	322	1.272	24	225
Лозница	710	108	1.267	19	164	863	468	1.265	16	398
Вршац	698	205	1.160	20	130	1.020	440	1.375	17	47
Пирот	680	313	1.050	13	63	778	548	1.163	9	125
Јагодина	665	245	1.200	20	298	877	450	1.752	19	125
Пожаревац	650	130	1.225	8	195	953	350	1.325	20	159
Лесковац	645	133	1.210	22	151	827	335	1.320	17	67
Врање	628	258	857	9	48	753	500	990	9	65
Сомбор	623	100	1.060	15	251	837	417	1.300	14	185
Кишкинда	592	183	975	22	82	*	-	-	-	-
Зајечар	517	160	800	11	137	532	435	638	-14	16
Бор	503	115	905	42	203	*	-	-	-	-
Прокупље	465	167	827	0	44	637	330	913	13	121

CENE STANOVA U STAMBENIM KOMPLEKSIMA-KONDOMINIJUMIMA U 2022.god

Општина/ЈО	„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.	
	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	[ЕУР/м²]	
Стамбени комплекси Београд				
Београд на води (Савски венац)	3.900	2.615	10.400	1.355
Нови Дорћол (Стари град)	3.738	2.337	4.765	147
Zepterra (Нови Београд)	3.002	2.517	3.505	115
K district (Стари град)	2.910	1.988	3.827	84
Петица (Нови Београд)	2.885	2.767	3.140	190
Kennedy residence (Нови Београд)	2.842	1.948	3.995	148
Wellport (Нови Београд)	2.832	2.065	3.285	127
Park Vila Residence (Вождовац)	2.670	1.752	3.085	55
The one (Нови Београд)	2.573	1.797	3.530	65
Belim garden (Нови Београд)	2.542	2.080	3.210	56
Вождове капије Вождовац	2.332	1.682	3.000	105
New Minel (Нови Београд)	2.255	1.540	3.245	158
Стамбени комплекси Нови Сад				
Park Novi Residence	1.685	1.000	2.487	394
Avenia Garden Residence	1.510	1.170	2.740	177
Стамбени комплекс Крагујевац				
Нови Бубањ	1.178	990	1.500	67
Панорама Ердogliја	1.140	1.040	1.420	56

Izvori: RGZ, Agencija Nekretnine Obradovic,RZS