

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И ИНОВАЦИЈЕ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОЦЕНУ
И ВОЂЕЊЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ



ИЗВЕШТАЈ

О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

У II КВАРТАЛУ 2026. ГОДИНЕ



САДРЖАЈ:

РЕЗИМЕ	3
БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ.....	4
ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	6
ИЗВЕШТАЈ СА ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОГ СИСТЕМА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ	9
НАЧИН ПЛАЋАЊА - КРЕДИТНА СРЕДСТВА.....	12
УЧЕШЋЕ БРОЈА УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ ПРЕМА ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ	14
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ	18
СТАТИСТИКА ЦЕНА.....	19
СТАТИСТИКА ЦЕНА СТАНОВА	19
ЦЕНЕ СТАНОВА У ГРАДОВИМА	20
ЦЕНЕ СТАНОВА У ГРАДУ БЕОГРАДУ	21
ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА	22
СТАТИСТИКА ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА.....	23
НАПОМЕНЕ	24
ПРИЛОГ	25

РЕЗИМЕ

Тржиште непокретности у Републици Србији у другом кварталу 2026. године показује раст вредности тржишта од 8,1% и смањење броја трансакција од 5,4% у односу на исти период претходне године.

Укупна вредност оствареног промета на тржишту непокретности у Републици Србији износила је приближно 2,2 милијарде евра. Укупан број купопродајних уговора био је 30.495. Од 2,2 милијарде евра, 369,7 милиона евра долази са делимично регулисаног тржишта¹.

Највећи удео у укупној вредности прометованих непокретности заузимају станове са 1,3 милијарде евра (са учешћем од 62% од укупно прометоване вредности). За куће је издвојено 175 милиона евра (8% од укупне вредности), за грађевинско земљиште 156 милиона евра (7% од укупне вредности), за пословне просторе 119 милиона евра (6% од укупне вредности), за пољопривредно земљиште 77 милиона евра (4% од укупне вредности). Када је реч о начину плаћања, 15% свих прометованих непокретности финансирано је путем кредита, колико је забележено и у другом кварталу претходне године. Највећи део ових средстава усмерен је на куповину станова: у 34% уговора о купопродаји станова евидентирано је кредитно плаћање, што је на приближно истом нивоу у поређењу са другим кварталом претходне године.

У другом кварталу 2026. број уговора о купопродаји непокретности је смањен у свим већим градовима у односу на исти период 2025. године и то у Граду Новом Саду 1%, затим у Граду Београду 1,7%, док је знатно израженије смањење забележено у Граду Нишу 4,3% и у Граду Крагујевцу 7%. За станове је у Београду издвојено укупно 742 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду (територије Града Новог Сада и општина: Бачки Петровац, Беочин, Жабаљ, Сремски Карловци, Темерин и Тител) доставила је највећи број купопродајних уговора – 479, док је канцеларија Јавни бележник Невена Животић са територије Трећег основног суда у Београду (територије градских општина Града Београда: Земун, Нови Београд и Сурчин) канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од 69,4 милиона евра у другом кварталу 2026. године.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић 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 на делимично регулисаном тржишту непокретности од око 22,7 милиона евра, док је канцеларија Јавни бележник Милица Рељић са територије Другог основног суда у Београду (територије градских општина: Вождовац, Чукарица, Раковица и Гроцка) доставила највећи број уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности – 110 уговора у другом кварталу 2026. године.

Највећи износ новчаних средстава издвојен је за стан на територији градске општине Савски венац (Град Београд) и износи 1,6 милиона евра. На територији ове градске општине прометован је и најскупљи квадрат стана у другом кварталу 2026. године и износи око 9.300 EUR/m². Најскупља кућа продата је на територији градске општине Вождовац (Град Београд) за 1,4 милиона евра. Најскупље гаражно место у другом кварталу плаћено је 54.000 евра, на територији градске општине Стари град (Град Београд).

Извештај Републичког геодетског завода израђује се на основу података Регистра цена непокретности и представља увид у целокупно тржиште непокретности у Републици Србији. Извештај омогућава објективан и свеобухватан увид у трендове на тржишту непокретности у Србији и може бити користан за инвеститоре, купце и продавце као и остале учеснике на тржишту непокретности.

¹ Више о делимично регулисаном тржишту на страни 9

БРОЈ УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан број уговора о купопродаји на тржишту непокретности у другом кварталу 2026. године у Републици Србији био је 30.495, што је за 5,4% мање него у другом кварталу 2025. године (График 1).

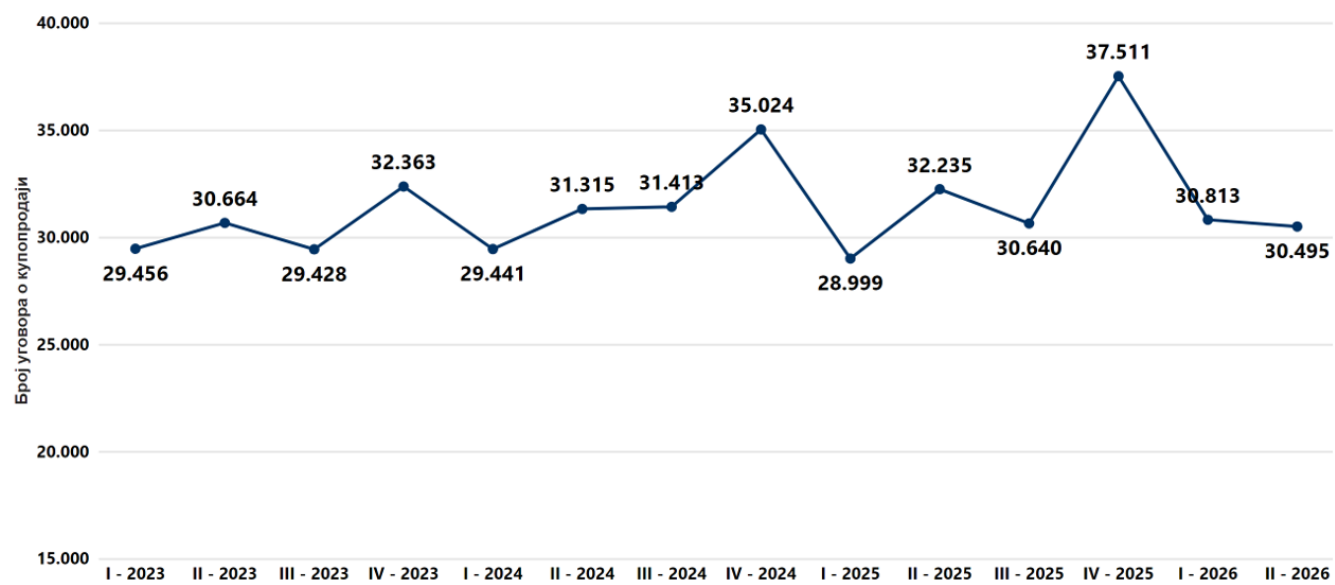


График 1: Број уговора о купопродаји непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2023. до 2026. године

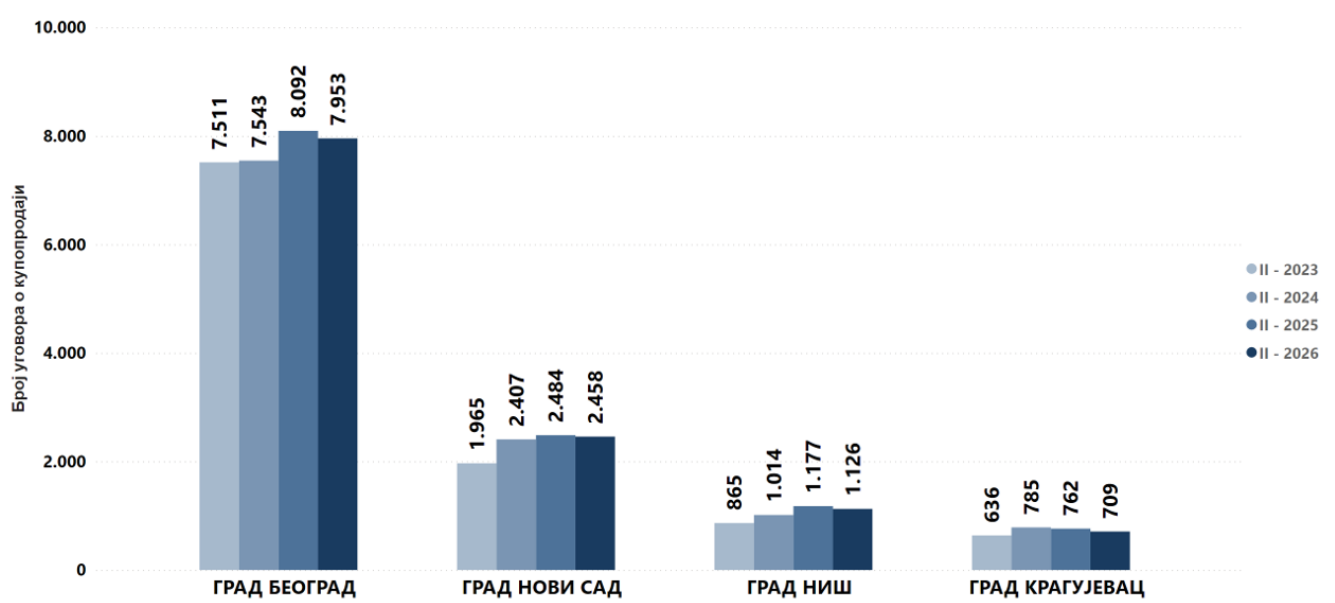


График 2: Број уговора о купопродаји непокретности за други квартал од 2023. до 2026. године у већим градовима²

² Под појмом „већи градови“ подразумевају се регионални центри: Београд, Нови Сад, Ниш и Крагујевац

У другом кварталу 2026. број уговора о купопродаји непокретности је смањен у свим већим градовима у односу на исти период 2025. године и то у Граду Новом Саду за 1% (26 уговора), затим у Граду Београду за 1,7% (139 уговора), док је знатно израженије смањење у Граду Крагујевцу за 7% (53 уговора) и у Граду Нишу за 4,3% (51 уговор), (*График 2 и График 3*).



График 3: Тренд купопродаја у већим градовима

Највећи број склопљених купопродајних уговора у другом кварталу 2026. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Основног суда у Новом Саду (територије Града Новог Сада и општина: Бачки Петровац, Беочин, Жабаљ, Сремски Карловци, Темерин и Тител) – 2.885, док је највећи обим новчаних средстава на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина Града Београда: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) – 452,5 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Мирјана Симовић Алексић са територије Основног суда у Новом Саду (територије Града Новог Сада и општина: Бачки Петровац, Беочин, Жабаљ, Сремски Карловци, Темерин и Тител) доставила је највећи број купопродајних уговора – 479, док је канцеларија Јавни бележник Невена Животић са територије Трећег основног суда у Београду (територије градских општина Града Београда: Земун, Нови Београд и Сурчин) канцеларија са највећим обимом новчаних средстава од 69,4 милиона евра у другом кварталу 2026. године.

ВРЕДНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Вредност тржишта непокретности у Републици Србији у другом кварталу 2026. године износила је приближно 2,2 милијарде евра. У односу на исти квартал 2025. године вредност тржишта је већа за 8,1% (График 4 и ПРИЛОГ – Обим новчаних средстава на тржишту непокретности).

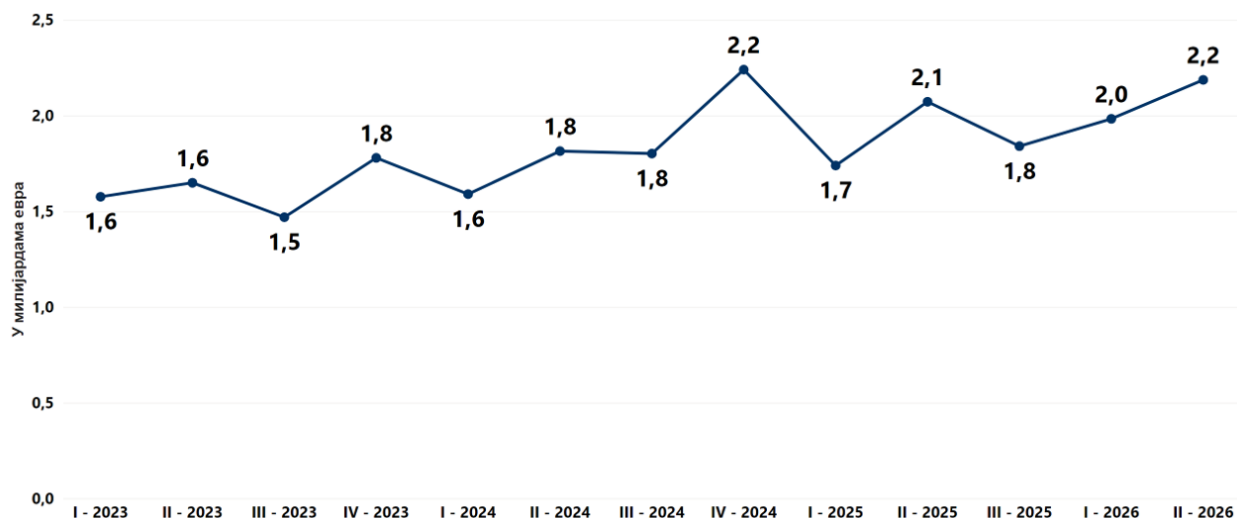


График 4: Вредност тржишта непокретности (по кварталима) у Републици Србији од 2023. до 2026. године (у милијардама евра)

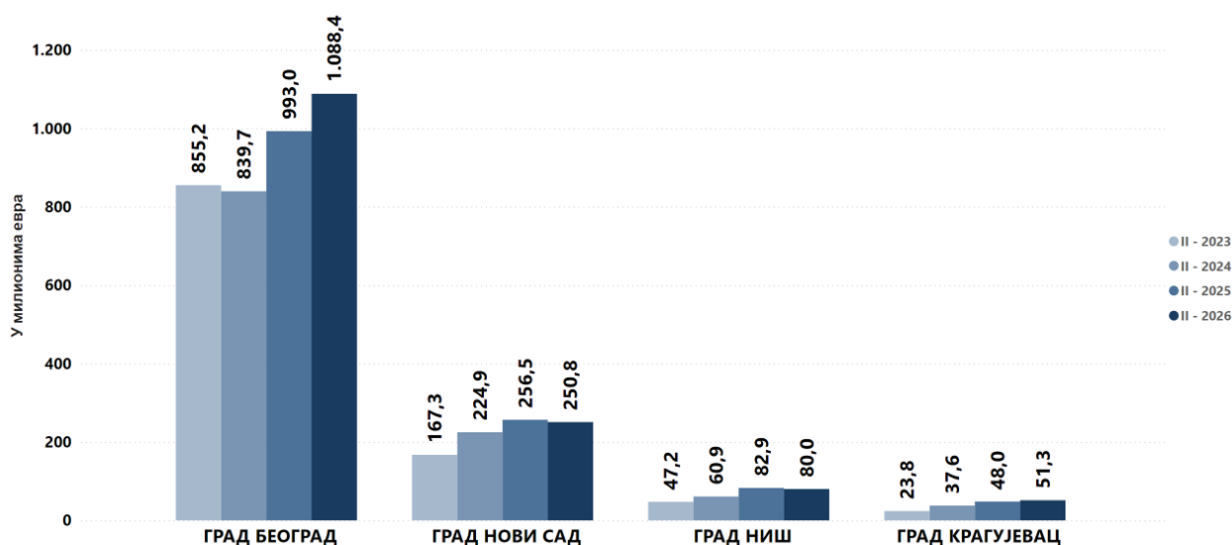


График 5: Вредност тржишта непокретности за други квартал у већим градовима од 2023. до 2026. године (у милионима евра)

У другом кварталу 2026. године највећи удео у укупним новчаним средствима у промету непокретности у Републици Србији имао је промет станова у износу од приближно 1,3 милијарде евра³, од чега је у Граду Београду за станове издвојено 741,7 милиона евра. Учешће станова у укупној вредности тржишта у другом кварталу 2026. године било је 62,3%, што је за 3 процентна поена више него у другом кварталу 2025. године (График 6 и График 7).

За куће је издвојено 175,2 милиона евра (8,2%), за грађевинско земљиште 156,4 милиона евра (7,3%), за пословне просторе 119,1 милиона евра (5,6%), за пољопривредно земљиште 76,6 милиона евра (3,6%) и др.

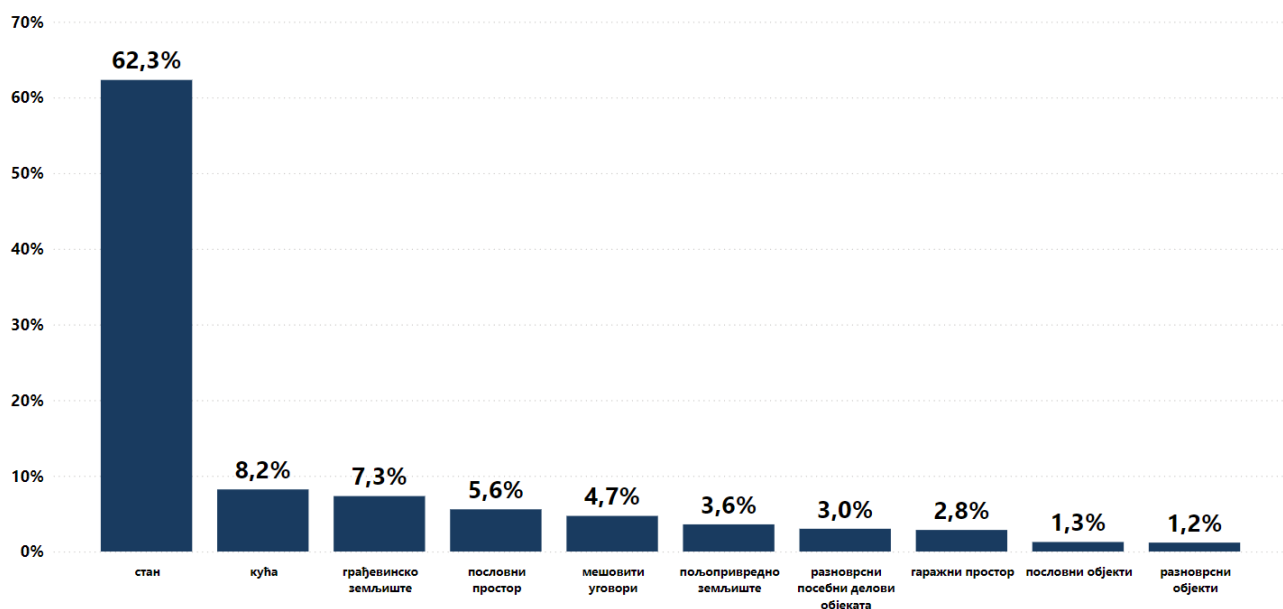


График 6: Удео вредности тржишта непокретности према врстама/подврстама непокретности за други квартал 2026. године

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној вредности тржишта за други квартал 2026. „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. „Мешовити уговори“ обухватају купопродаје којима су прометоване различите врсте непокретности, нпр. земљиште и објекти.

³ На страни 26 дат је детаљан приказ обима новчаних средстава по врстама непокретности

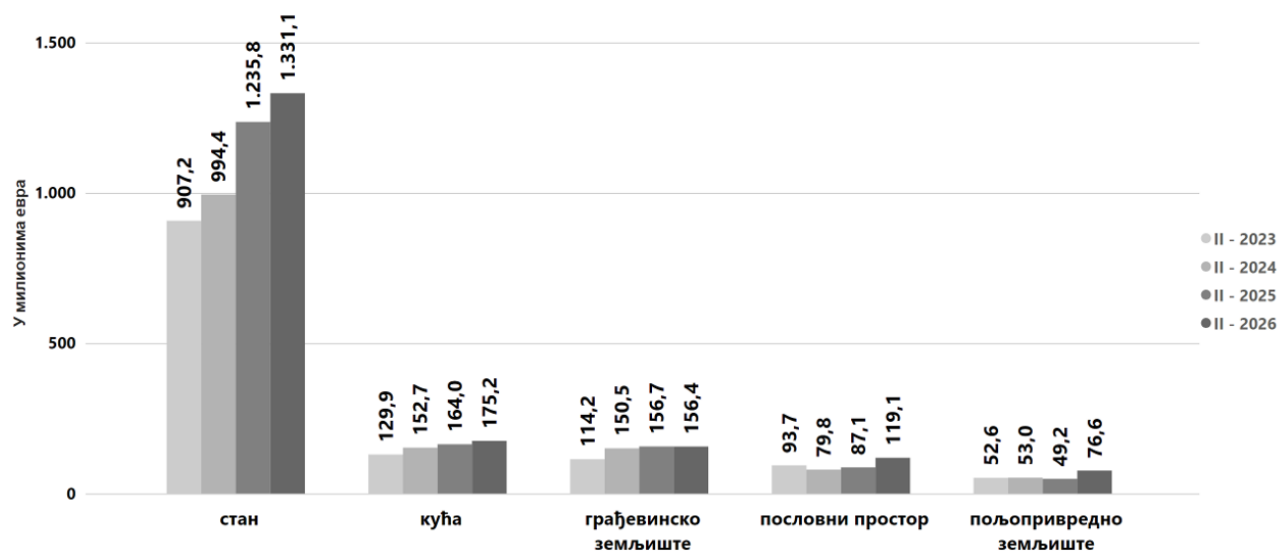


График 7: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по најзаступљенијим врстама непокретности за други квартал од 2023. до 2026. године (у милионима евра)

ИЗВЕШТАЈ СА ДЕЛИМИЧНО РЕГУЛИСАНОГ СИСТЕМА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Републички геодетски завод (РГЗ) је у мају 2023. први пут објавио Извештај о регулисаном и делимично регулисаном систему тржишта непокретности у Републици Србији са подацима за 2022. годину ([Извештај](#)).

У овом извештају приказано је стање за делимично регулисан систем тржишта у другом кварталу од 2022. до 2026. године за Републику Србију и регионе.

Делимично регулисан систем тржишта непокретности обухвата промет непокретности које нису уписане у катастар непокретности и који је само делимично регулисан прописима. За разлику од регулисаног тржишта, поступци утврђивања права и уписа ових непокретности су сложенији, а рокови за њихово решавање нису прецизно дефинисани.

У другом кварталу 2026. године на делимично регулисаном тржишту у Републици Србији закључено је 3.123 купопродајних уговора, што је за 13,5% мање него у истом периоду 2025. године (Табела 1). Укупна вредност промета износила је 369,7 милиона евра, уз међугодишње смањење од 2,1% (Табела 2).

Удео овог сегмента у укупном тржишту је у благом паду за 1 процентни поен (Табела 3, Табела 4).

График 8 даје упоредни приказ вредности укупног тржишта непокретности и вредности делимично регулисаног тржишта непокретности за Републику Србију у другом кварталу 2026. године.

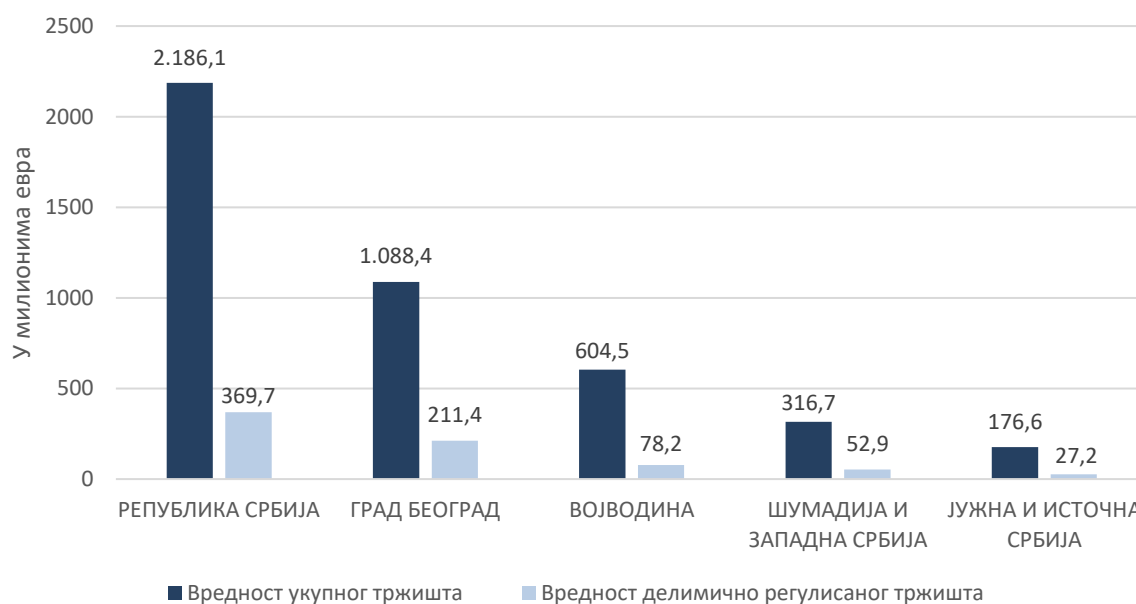


График 8: Упоредни приказ вредности укупног тржишта непокретности и вредности делимично регулисаног тржишта непокретности за Републику Србију и регионе у другом кварталу 2026. године (у милионима евра)

Табела 1: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у другом кварталу од 2022. до 2026. године за Републику Србију и регионе

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2022	1.352	2.742	312	791	5.197
II-2023	1.026	2.370	238	876	4.510
II-2024	1.053	1.838	348	971	4.210
II-2025	799	1.614	424	774	3.611
II-2026	872	1.222	343	686	3.123

Табела 2: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном тржишту (у милионима евра) у другом кварталу од 2022. до 2026. године за Републику Србију и регионе

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2022	96,6	422,9	14,9	54,5	588,8
II-2023	79,1	385,0	15,4	59,1	538,6
II-2024	82,5	260,9	23,2	67,3	434,0
II-2025	65,3	231,0	29,3	51,9	377,5
II-2026	78,2	211,4	27,2	52,9	369,7

Табела 3: Удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном тржишту у односу на укупан број уговора о купопродаји

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2022	14%	35%	4%	7%	14%
II-2023	13%	33%	4%	9%	15%
II-2024	12%	27%	6%	10%	13%
II-2025	10%	23%	6%	8%	11%
II-2026	11%	18%	5%	7%	10%

Табела 4: Удео вредности делимично регулисаног тржишта у укупној вредности тржишта

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2022	18%	41%	12%	22%	30%
II-2023	19%	45%	13%	23%	33%
II-2024	16%	31%	14%	24%	24%
II-2025	12%	23%	14%	16%	18%
II-2026	13%	19%	15%	17%	17%

Примарно тржиште

Примарно тржиште представља новоизграђене, непокретности у изградњи и никад коришћене непокретности, односно „купопродаје од инвеститора“, док секундарно тржиште обухвата постојеће непокретности које су већ биле предмет промета на тржишту непокретности.

На делимично регулисаном примарном тржишту у другом кварталу 2026. године закључено је 2.589 уговора, што је за 9,9% мање него у истом периоду 2025. године (Табела 5). Вредност промета износила је 279,6 милиона евра, односно 0,1% више у односу на други квартал 2025. године (Табела 6).

Табела 5: Број уговора о купопродаји на делимично регулисаном примарном тржишту

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2022	1.209	2.268	272	657	4.406
II-2023	898	1.932	219	784	3.833
II-2024	912	1.411	303	825	3.451
II-2025	675	1.186	390	624	2.875
II-2026	757	948	318	566	2.589

Табела 6: Вредност оствареног промета на делимично регулисаном примарном тржишту (у милионима евра)

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2022	86,1	339,0	13,4	38,7	477,3
II-2023	64,5	298,2	14,8	51,1	428,5
II-2024	70,0	184,5	21,5	55,2	331,2
II-2025	54,5	156,7	27,4	40,7	279,3
II-2026	67,1	146,9	24,8	40,9	279,6

Када се посматра учешће делимично регулисаног примарног тржишта у укупном примарном тржишту, у другом кварталу 2026. године је на нивоу Републике Србије износило 37% у односу на број уговора и 39% у односу на вредност промета. У односу на други квартал 2025. године, оба удела су смањена за по 7 процентних поена, са 44% на 37% према броју уговора и са 46% на 39% према вредности промета, чиме је настављен тренд њиховог опадања у посматраном периоду (Табела 7 и Табела 8).

Пад удела у броју уговора забележен је у свим регионима. Најизраженије смањење забележено је у региону Града Београда, где је удео смањен са 55% на 38%, затим у региону Јужне и Источне Србије са 43% на 38%, у региону Шумадије и Западне Србије са 39% на 36%, док је у Војводини забележено благо смањење са 37% на 36% (Табела 7). Удео у вредности делимично регулисаног примарног тржишта смањен је у свим регионима, осим у Војводини где је удео у вредности благо повећан са 36% на 37%. Највећи пад забележен је у Београду — са 54% на 40%, односно за 14 процентних поена (Табела 8).

Табела 7: Удео броја уговора о купопродаји на делимично регулисаном примарном тржишту у односу на укупно примарно тржиште

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2022	63%	76%	46%	49%	64%
II-2023	57%	80%	41%	53%	64%
II-2024	49%	69%	44%	49%	55%
II-2025	37%	55%	43%	39%	44%
II-2026	36%	38%	38%	36%	37%

Табела 8: Удео вредности делимично регулисаног примарног тржишта у укупној вредности примарног тржишта

	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
II-2022	68%	86%	50%	53%	77%
II-2023	58%	85%	52%	58%	74%
II-2024	49%	69%	47%	53%	59%
II-2025	36%	54%	43%	38%	46%
II-2026	37%	40%	40%	37%	39%

Највећи број склопљених купопродајних уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности у другом кварталу 2026. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Другог основног суда у Београду (територије градских општина: Вождовац, Чукарица, Раковица и Гроцка) – 448 уговора, док је највећи обим новчаних средстава на делимично регулисаном тржишту на подручју Првог основног суда у Београду (територије градских општина: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град) са око 98,4 милиона евра.

Канцеларија Јавни бележник Србислав Цвејић 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 на делимично регулисаном тржишту непокретности од око 22,7 милиона евра, док је канцеларија Јавни бележник Милица Рељић са територије Другог основног суда у Београду (територије градских општина: Вождовац, Чукарица, Раковица и Гроцка) доставила највећи број уговора на делимично регулисаном тржишту непокретности – 110 уговора у другом кварталу 2026. године.

НАЧИН ПЛАЋАЊА - КРЕДИТНА СРЕДСТВА

На основу прикупљених података, у другом кварталу 2026. године укупно 15% купопродајних уговора финансирано је уз учешће кредитних средстава, колико је забележено и у другом кварталу 2025. године (Табела 9).

Табела 9: Удео плаћања кредитним средствима у Републици Србији

Квартал	Укупно све непокретности
II - 2023	7%
II - 2024	9%
II - 2025	15%
II - 2026	15%

График 9 даје приказ удела плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији по кварталима од 2023. до 2026. године, на основу података који су наведени у регистрованим уговорима.

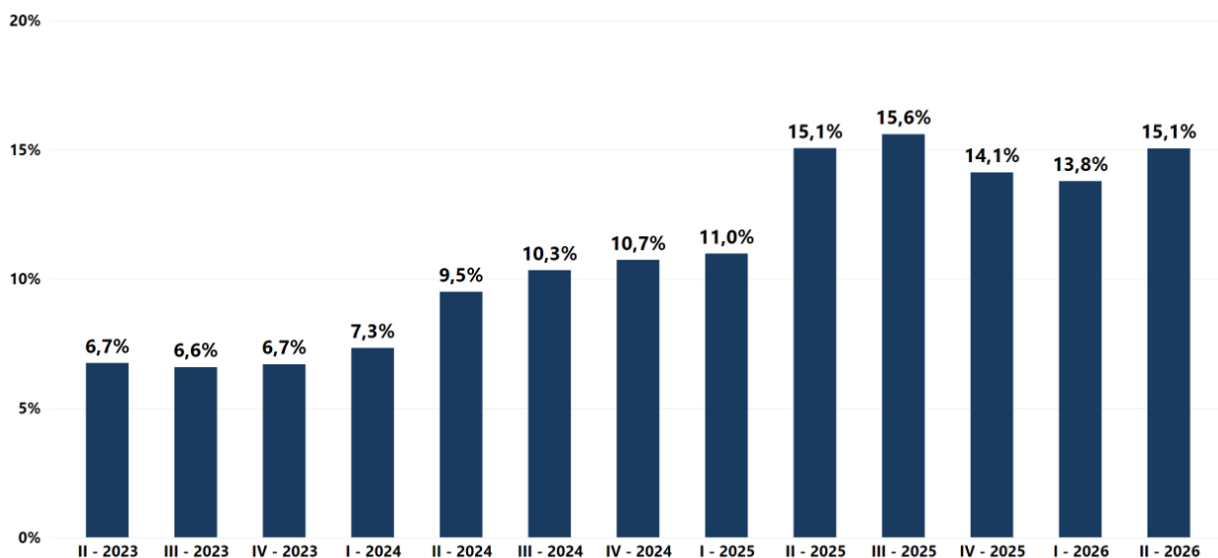


График 9: Удео плаћања свих непокретности кредитним средствима у Републици Србији од 2023. до 2026. године по кварталима

Највећи део кредитних средстава усмерен је на куповину станова. У другом кварталу 2026. године у 33,7% уговора о купопродаји станова у Републици Србији евидентирано је кредитно плаћање, што је на приближно истом нивоу у поређењу са другим кварталом претходне године.

График 10 приказује удео плаћања станова из кредита у Републици Србији по кварталима од 2023. до 2026. године, на основу података из свих регистрованих уговора.

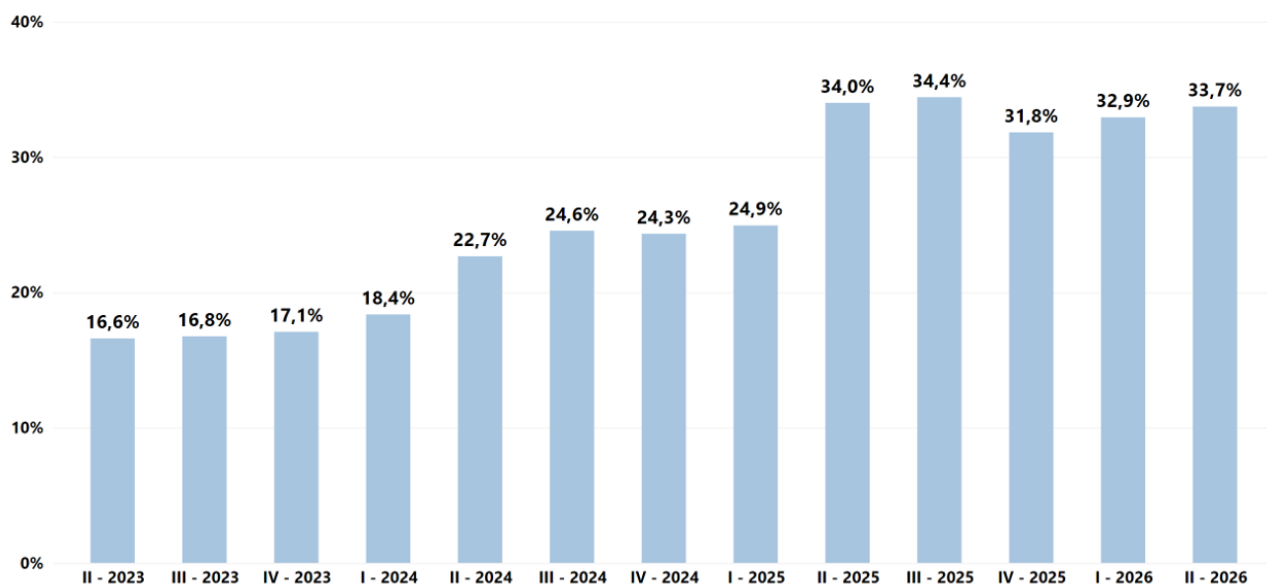


График 10: Удео плаћања станова кредитним средствима у Републици Србији од 2023. године по кварталима

У већим градовима у Србији у другом кварталу 2026. године, уз учешће кредитних средстава станови су прометовани у Нишу – 42,1% уговора, у Новом Саду – 41,7%, затим у Београду – 40,5%, а у Крагујевцу – 30,0% уговора (График 11).

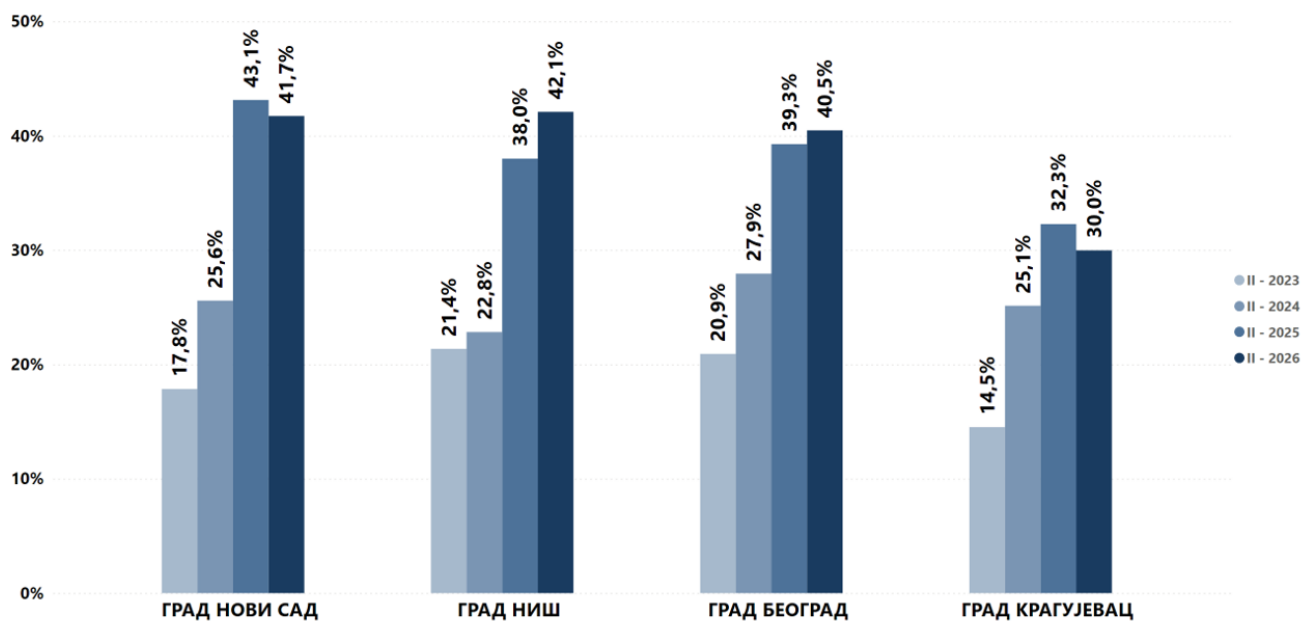


График 11: Удео плаћања станова кредитним средствима у већим градовима у другом кварталу од 2023. до 2026. године

УЧЕШЋЕ БРОЈА УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ ПРЕМА ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ

У укупним трансакцијама непокретности у Републици Србији у другом кварталу 2026. године највеће учешће су имали уговори о купопродаји станова и то 31,5%, што је на приближно истом нивоу у поређењу са другим кварталом претходне године.

После станова у другом кварталу 2026. године највише је прометовано грађевинско земљиште 18,5%, затим куће 12,7% и пољопривредно земљиште 11,7% (График 12).

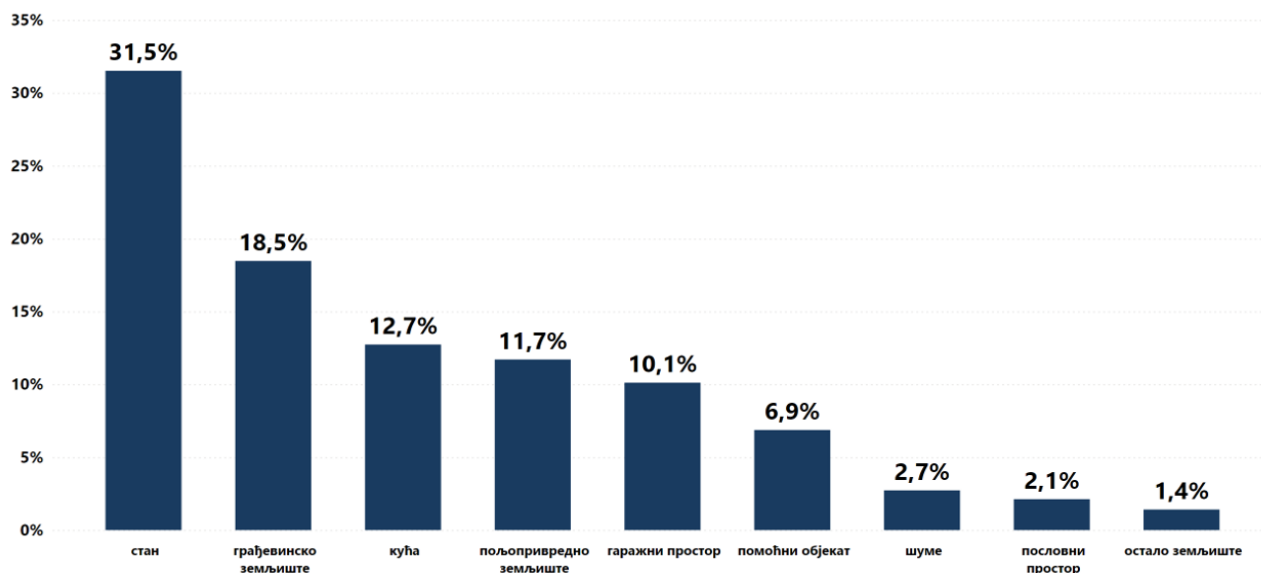


График 12: Удео броја уговора о купопродаји према врстама непокретности у укупном броју уговора о купопродаји у другом кварталу 2026. године

На следећим графицима је дат упоредни приказ заступљености врста/подврста непокретности у свим регистрованим уговорима о купопродаји у другом кварталу од 2023. до 2026. године.

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКАТА

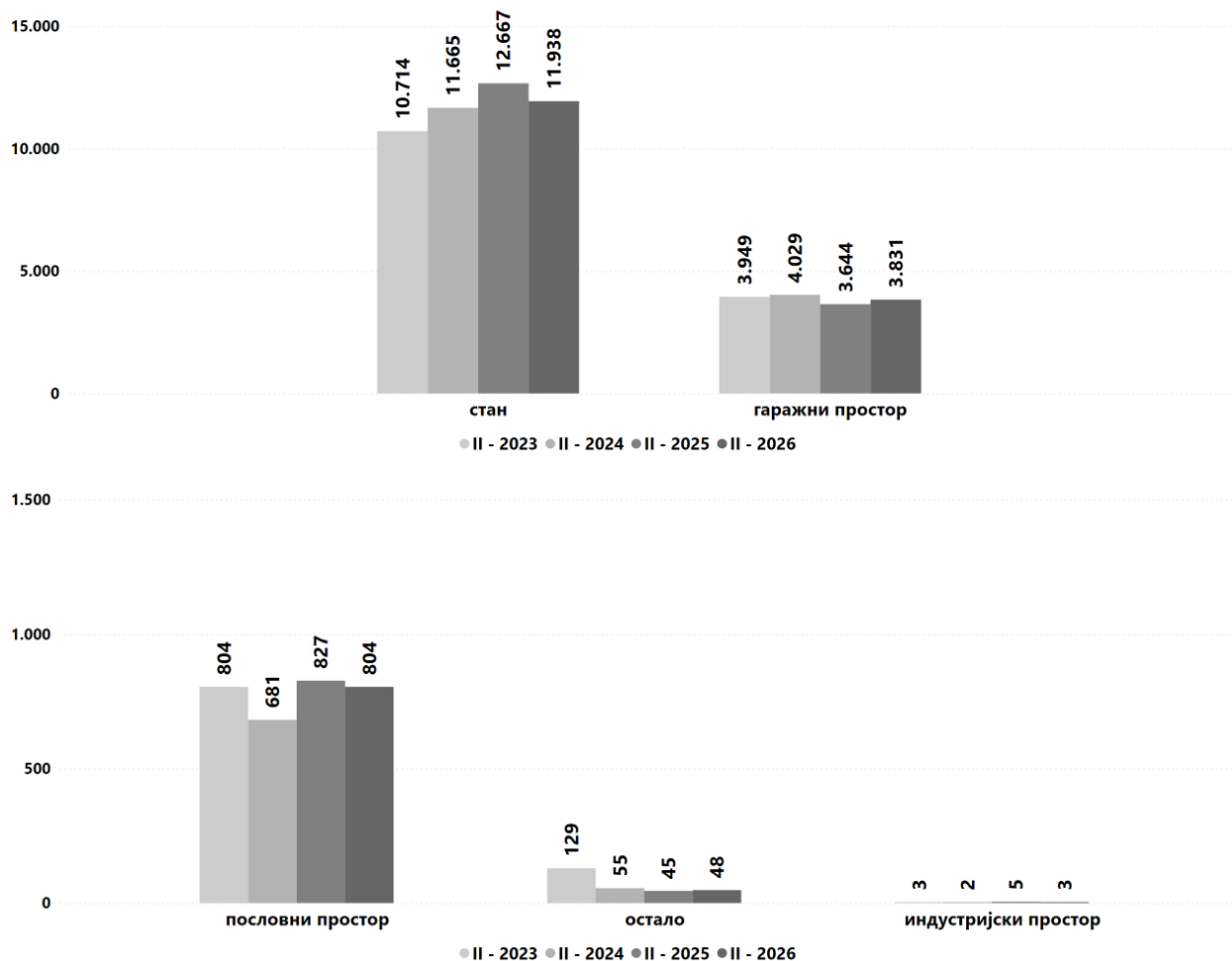


График 13: Број уговора у којима су учествовали посебни делови објеката у другом кварталу од 2023. до 2026. године

ОБЈЕКТИ

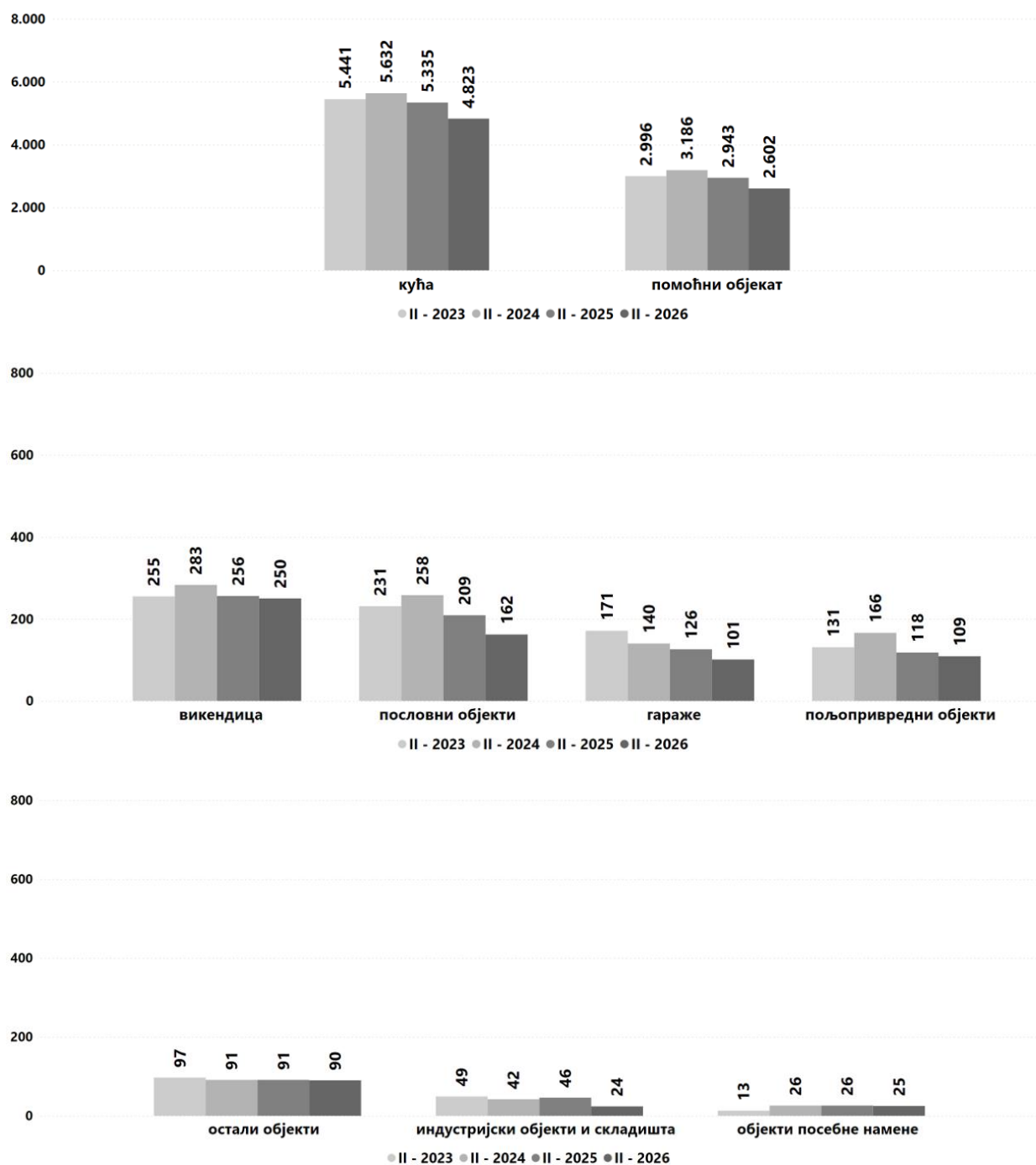


График 14: Број уговора у којима су учествовали објекти у другом кварталу од 2023. до 2026. године

ЗЕМЉИШТЕ

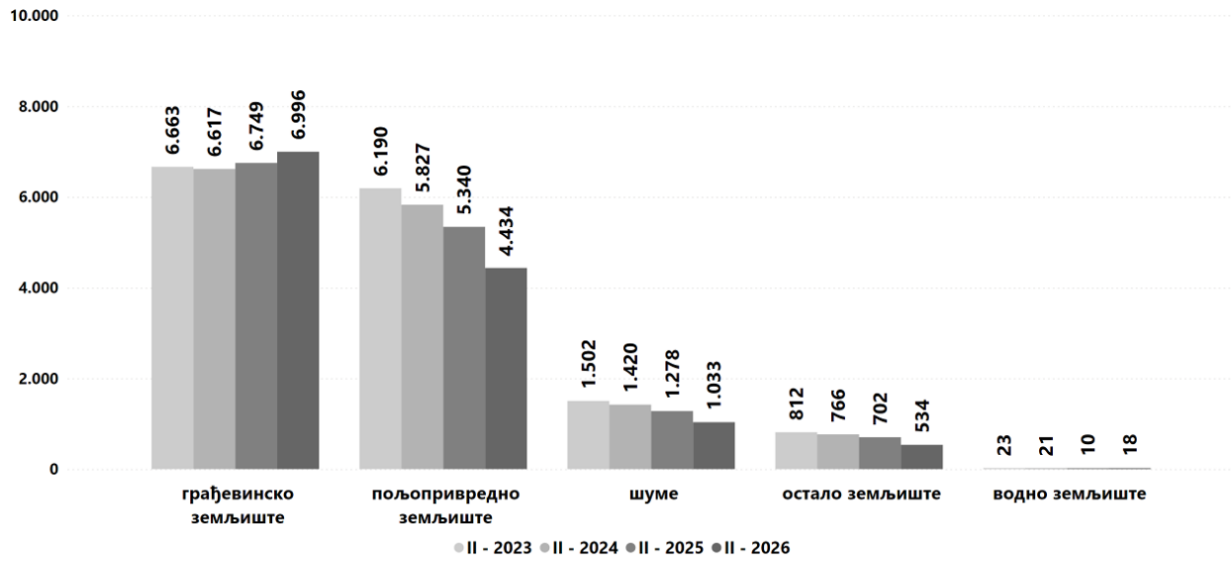


График 15: Број уговора у којима је учествовало земљиште у другом кварталу од 2023. до 2026. године

НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

На територији градске општине Савски венац (Град Београд) реализована је продаја стана по највишој укупној цени у другом кварталу 2026. године, у износу од 1,6 милиона евра. На територији ове градске општине прометован је и најкупљи квадрат стана у другом кварталу 2026. године и износи око 9.300 EUR/m².

Најкупља кућа продата је на територији градске општине Вождовац (Град Београд) за 1,4 милиона евра.

Највиша уговорена цена пословног простора постигнута је на територији Града Новог Сада и износила је 1,4 милиона евра, док је најкупљи квадрат пословног простора прометован на територији градске општине Врачар (Град Београд) у износу од око 7.700 EUR/m².

Најкупље гаражно место по цени од 54.000 евра прометовано је на територији градске општине Стари град (Град Београд).

Најкупље пољопривредно земљиште (култура њива) по јединици површине прометовано је на територији Града Новог Сада по цени од 1.800 EUR/a за парцелу површине 59,57 ари. Највећа уговорена вредност пољопривредног земљишта (култура њива) износила је 7,2 милиона евра, остварена је на територији градске општине Сурчин за преко 300 парцела укупне површине преко 583 ha.

СТАТИСТИКА ЦЕНА

Статистика цена непокретности резултат је обраде података из уговора о купопродаји непокретности закључених у другом кварталу 2026. године. Обрачун просечне цене одређене врсте непокретности следи након отклона утицаја који нису последица тржишта већ су специфични за трансакцију.

Методологија статистике цена је усклађена са методолошким смерницама Eurostat-а садржаним у European Statistical System Handbook for Quality and Metadata Reports, и приказана је у извештају Статистика цена непокретности за 2025. годину који је објављен на Веб страници Републичког геодетског завода (rgz.gov.rs/квартални-полугодишњи-и-годишњи-извештаји).

Значење употребљених појмова и скраћеница:

Група купопродаја – чине је правни послови: купопродаја, куповина од инвеститора, продаја између правних лица, продаја између рођака и продаја на јавној аукцији.

Број података – број података у скупу након примењене стандардизације.

Медијана – је једнака вредности средишњег члана серије података који су ранжирани у растућем поретку. То значи да тачно једна половина чланова низа има мању вредност од медијане и тачно једна половина чланова низа има већу вредност од медијане.

Просечна вредност – представља аритметичку средину вредности у датом узорку.

СТАТИСТИКА ЦЕНА СТАНОВА

У овом извештају примењују се следеће дефиниције које су усклађене са Уредбом комисије ЕУ 2023/1470 (<https://eur-lex.europa.eu>):

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 пет година који јој претходи (раније „новоградња“).

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

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

Статистика цена станова приказана је за градове у Републици Србији као и за десет катастарских општина у оквиру ужег урбаног подручја Града Београда, које представљају функционалне тржишне целине са највећом концентрацијом промета станова: Стари град, Савски венац, Врачар, Нови Београд, Звездара, Земун, Вождовац, Палилула, Чукарица и Стара Раковица.

ЦЕНЕ СТАНОВА У ГРАДОВИМА

Табела 10: Статистика цена станова у градовима

Град	УКУПНО				ПОСТОЈЕЋИ СТАНОВИ (СТАРОГРАДЊА)				НОВОИЗГРАЂЕНИ СТАНОВИ (НОВОГРАДЊА)			
	Медијана (у EUR/m ²)	Просечна цена (у EUR/m ²)	Међугод. стопа промене (у %) (II-2026/II-2025)	Број података	Медијана (у EUR/m ²)	Просечна цена (у EUR/m ²)	Међугод. стопа промене (у %) (II-2026/II-2025)	Број података	Медијана (у EUR/m ²)	Просечна цена (у EUR/m ²)	Међугод. стопа промене (у %) (II-2026/II-2025)	Број података
БЕОГРАД*	3.245	3.230	14,33	2.717	3.231	3.246	15,69	1.644	3.281	3.207	12,05	1.073
НОВИ САД	2.420	2.411	9,54	1.276	2.473	2.481	13,44	677	2.350	2.332	4,81	599
НИШ	1.800	1.779	14,56	608	1.846	1.812	27,34	268	1.760	1.753	5,25	340
УЖИЦЕ	1.610	1.713	21,39	80	1.308	1.256	10,98	30	1.924	1.988	15,56	50
КРАГУЈЕВАЦ	1.576	1.612	12,87	298	1.557	1.584	19,31	137	1.595	1.636	6,91	161
ПАНЧЕВО	1.600	1.603	16,90	298	1.561	1.534	20,50	129	1.608	1.656	11,93	169
ШАБАЦ	1.593	1.563	18,08	121	1.549	1.525	18,82	70	1.601	1.614	15,18	51
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	1.538	1.413	7,41	72	1.171	1.181	-0,07	36	1.634	1.645	10,82	36
ЧАЧАК	1.430	1.404	10,35	133	1.360	1.340	15,16	70	1.430	1.475	6,22	63
СУБОТИЦА	1.421	1.399	13,92	307	1.297	1.298	12,44	158	1.536	1.506	14,78	149
КРАЉЕВО	1.422	1.382	7,13	88	1.324	1.314	14,80	53	1.430	1.485	-2,68	35
ЗРЕЊАНИН	1.358	1.350	17,33	105	1.258	1.295	25,29	70	1.450	1.460	12,54	35
ВАЉЕВО	1.297	1.332	10,22	84	1.350	1.359	26,95	43	1.257	1.304	-5,22	41
КРУШЕВАЦ	1.327	1.324	21,95	103	1.361	1.345	18,98	69	1.316	1.282	30,26	34
СМЕДЕРЕВО	1.350	1.299	9,42	51	1.308	1.235	15,51	35	1.485	1.438	2,87	16
ВРШАЦ	1.348	1.259	30,65	34	1.345	1.243	33,10	23	1.576	1.292	26,14	11
ПОЖАРЕВАЦ	1.273	1.231	11,38	91	1.000	1.006	4,33	47	1.536	1.470	20,70	44
ЛЕСКОВАЦ	1.277	1.179	20,42	67	1.015	973	15,42	34	1.388	1.391	20,79	33
ЛОЗНИЦА	1.176	1.168	5,68	184	1.169	1.135	8,38	79	1.187	1.192	5,57	105
ЈАГОДИНА	1.169	1.140	9,41	107	1.087	1.093	8,38	87	1.375	1.348	12,14	20
СОМБОР	1.189	1.113	13,52	111	1.020	1.026	16,80	64	1.239	1.231	7,20	47
ЗАЈЕЧАР	1.190	1.111	20,62	23	1.175	1.097	19,13	22	/	/	/	1
БОР	1.098	1.108	5,05	48	1.090	1.099	4,18	47	/	/	/	1
ПИРОТ	1.086	1.094	0,67	31	1.058	1.047	4,23	17	1.202	1.151	-5,23	14
НОВИ ПАЗАР	1.073	1.070	5,53	147	968	989	1,78	32	1.091	1.092	6,67	115
ВРАЊЕ	970	999	4,64	25	970	977	8,10	15	1.025	1.031	0,32	10
ПРОКУПЉЕ	1.147	989	16,73	37	626	709	-14,27	12	1.155	1.123	29,29	25
КИКИНДА	1.030	943	14,89	30	1.039	975	18,81	24	798	814	/	6

*Статистика цена станова за Град Београд обрачуната је за станове у катастарским општинама у ужом урбаном подручју Града Београда (Стари град, Врачар, Савски венац, Нови Београд, Звездара, Палилула, Вождовац, Земун, Чукарица и Стара Раковица).

Напомена: Поља у табели означена косом цртом (/) подразумевају да је број података био мањи од 5 и нису узети у обзир за анализу.

ЦЕНЕ СТАНОВА У ГРАДУ БЕОГРАДУ

Табела 11: Статистика цена станова у катастарским општинама у ужем урбаном подручју
Града Београда

Катастарска општина	УКУПНО				ПОСТОЈЕЋИ СТАНОВИ (СТАРОГРАДЊА)				НОВОИЗГРАЂЕНИ СТАНОВИ (НОВОГРАДЊА)			
	Медијана (у EUR/m ²)	Просечна цена (у EUR/m ²)	Међугод. стопа промене (у %) (II-2026/II-2025)	Број података	Медијана (у EUR/m ²)	Просечна цена (у EUR/m ²)	Међугод. стопа промене (у %) (II-2026/II-2025)	Број података	Медијана (у EUR/m ²)	Просечна цена (у EUR/m ²)	Међугод. стопа промене (у %) (II-2026/II-2025)	Број података
САВСКИ ВЕНАЦ	4.163	4.290	11,96	210	4.000	3.888	11,09	147	4.860	5.229	12,73	63
СТАРИ ГРАД	4.025	4.008	10,75	126	4.024	3.958	11,34	116	4.198	4.590	13,03	10
ВРАЧАР	3.558	3.645	8,98	175	3.606	3.721	10,83	138	3.393	3.358	1,31	37
НОВИ БЕОГРАД	3.483	3.423	13,05	760	3.423	3.387	14,82	362	3.557	3.455	6,24	398
ПАЛИЛУЛА	3.000	3.083	16,11	137	3.075	3.092	17,01	120	2.970	3.019	11,23	17
ЗВЕЗДАРА	3.175	3.077	14,39	306	3.232	3.190	19,24	184	3.015	2.907	7,12	122
ВОЖДОВАЦ	2.933	2.948	14,24	410	2.862	2.878	14,39	214	3.080	3.025	14,58	196
ЧУКАРИЦА	2.866	2.891	14,45	250	2.833	2.816	18,95	147	2.918	2.998	8,10	103
ЗЕМУН	2.814	2.865	6,26	240	2.917	2.951	10,86	135	2.590	2.755	0,97	105
СТАРА РАКОВИЦА	2.685	2.628	16,96	116	2.565	2.535	17,33	83	2.875	2.862	9,02	33

ЦЕНЕ СТАНОВА У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА

Највиша просечна цена по m^2 новоизграђених станова у стамбеним комплексима је на локацији Београд на води и износи 6.274 EUR/ m^2 . Табела 12 приказује статистику цена новоизграђених станова у новијим стамбеним комплексима у другом кварталу 2026. године.

Табела 12: Статистички параметри цена станова у новијим стамбеним комплексима

Стамбени комплекси (Општина)	НОВОИЗГРАЂЕНИ СТАНОВИ (НОВОГРАДЊА)		
	Медијана (у EUR/ m^2)	Просечна цена (у EUR/ m^2)	Број података
Београд на води (Савски венац)	5.670	6.274	27
SOUL 64 (Нови Београд)	4.192	4.254	47
Sava Residence (Вождовац)	3.863	3.892	26
NEWPORT (Нови Београд)	3.707	3.737	42
Wellport (Нови Београд)	3.689	3.728	24
KBAPT 64 (Нови Београд)	3.725	3.653	68
Airport Garden (Нови Београд)	3.335	3.244	98
Victory Gardens (Чукарица)	2.957	3.029	48
Silva Vidikovac (Раковица)	3.035	2.924	17
Вождов кварт (Вождовац)	2.633	2.649	21
Sunnyville (Палилула)	2.386	2.468	43
ATRIUM RESIDENCE (Нови Сад)	2.174	2.000	17
BEKATOWN (Аранђеловац)	1.827	1.810	27
Urban Garden (Нови Сад)	1.815	1.734	31
Sunny Hill (Медијана)	1.749	1.714	27
Slavina (Панчево)	1.600	1.617	29
Zelena oaza (Крагујевац)	1.400	1.446	26

СТАТИСТИКА ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта (култура њива) на територији Републике Србије по окрузима дати су табеларно (Табела 13).

У статистичку анализу цене пољопривредног земљишта улазе купопродаје чија је површина већа од или једнака 1.000 m² са врстом правног посла која припада Групи купопродаја. У обрачуну су разматране цене у EUR/а сваке прометоване парцеле за коју је било могуће одредити цену по јединици површине.

Табела 13: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта – култура њива

ОКРУГ	Медијана (EUR/а)	Просечна цена (EUR/а)	Међугод. стопа промене (у %) (II-2026/II-2025)	Број података
РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ				
СРЕМСКИ ОКРУГ	154,3	156,2	10,98	385
ЈУЖНОБАЧКИ ОКРУГ	142,1	145,3	-4,41	420
СЕВЕРНОБАЧКИ ОКРУГ	121,6	120,1	6,51	195
ЗАПАДНОБАЧКИ ОКРУГ	123,4	117,5	-1,87	194
ЈУЖНОБАНАТСКИ ОКРУГ	104,6	111,8	-6,86	419
СРЕДЊОБАНАТСКИ ОКРУГ	87,5	95,2	-7,32	263
СЕВЕРНОБАНАТСКИ ОКРУГ	90	90	-1,33	196
УКУПНО РЕГИОН	121,2	124	0,13	2.072
РЕГИОН ШУМАДИЈЕ И ЗАПАДНЕ СРБИЈЕ				
РАШКИ ОКРУГ	83,1	111,4	-21,38	29
МАЧВАНСКИ ОКРУГ	78	90,7	27,19	150
МОРАВИЧКИ ОКРУГ	90	90,7	25,42	61
ШУМАДИЈСКИ ОКРУГ	46,3	66,6	11,91	149
КОЛУБАРСКИ ОКРУГ	48,1	54,8	-15,02	81
ЗЛАТИБОРСКИ ОКРУГ	44,2	51,8	34,46	63
РАСИНСКИ ОКРУГ	43	50,2	6,12	98
ПОМОРАВСКИ ОКРУГ	45,2	45,3	15,38	178
УКУПНО РЕГИОН	56,2	65,5	3,34	809
РЕГИОН ЈУЖНЕ И ИСТОЧНЕ СРБИЈЕ				
ПЧИЊСКИ ОКРУГ	85,2	92,4	10,5	51
ПИРОТСКИ ОКРУГ	47	77,2	108,78	63
ЈАБЛАНИЧКИ ОКРУГ*	41,6	66	43,43	100
БРАНИЧЕВСКИ ОКРУГ	54,6	57,8	4,59	141
ПОДУНАВСКИ ОКРУГ	49,8	51	-13,6	118
ЗАЈЕЧАРСКИ ОКРУГ*	32,4	36,6	22,94	76
НИШАВСКИ ОКРУГ	28,4	35,1	-29,46	148
БОРСКИ ОКРУГ*	19,2	29,3	103,67	42
ТОПЛИЧКИ ОКРУГ*	14,5	16,6	-38,84	47
УКУПНО РЕГИОН	42,2	51,3	9,94	786
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН				
БЕОГРАДСКИ РЕГИОН	123,2	118,5	-25,69	700

*На подручју Јужне и Источне Србије на територији Града Бора (катастарске општине: Бучје, Слатина, Брестовац, Доња Бела Река, Кривељ, Оштрељ, Метовница и Шарбановац), Града Лесковца (катастарске општине: Печењевце, Мала Грабовница и Чекмин), Града Прокупља (катастарске општине Ресинац и Доња Топоница), Града Зајечара (катастарске општине: Зајечар, Звездан, Лубница и Николичево), Града Крушевца (катастарска општина Дедина), Општине Неготин (катастарска општина Прахово) и Општине Власотинце (катастарска општина Орашје) 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, соларних електрана у Крушевцу).

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 у II кварталу 2026. године.

ПРИЛОГ

Обим новчаних средстава на тржишту непокретности

	Земљиште						Објекти										Посебни делови објекта								Мешовити уговори	Укупно		
	грађевинско земљиште	пољопривредно земљиште	шуме	остало земљиште	водно земљиште	разноврсно земљиште	Укупно (земљиште)	кућа	викендица	стамбена зграда са више станова	пословни објекти	индустријски објекти и складишта	пољопривредни објекти	објекти посебне намене	остали објекти	гараже	помоћни објекат	разноврсни објекти	Укупно (објекти)	стан	пословни простор	гаражни простор	остало	индустријски простор			разноврсни посебни делови објекта	Укупно (посебни делови објекта)
У хиљадама EUR																												
II - 2022																												
ГРАД БЕОГРАД	53.001	1.871	282	297	0	1.130	56.581	55.806	1.507	3.757	2.331	281	100	0	18	16	146	9.461	73.424	696.095	62.062	44.568	94	0	45.084	847.902	49.127	1.027.034
ГРАД НОВИ САД	17.290	1.793	10	13	0	164	19.269	15.698	1.101	680	1.909	1.181	0	0	0	15	138	10.437	31.159	149.039	14.746	6.681	26	0	17.804	188.296	11.186	249.910
ГРАД НИШ	6.053	144	39	16	0	5	6.257	6.063	10	595	1.824	37	0	0	0	5	14	355	8.902	28.339	1.588	319	5	0	3.903	34.154	1.510	50.824
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	1.204	97	20	3	0	52	1.375	2.649	9	35	583	0	0	0	0	0	222	109	3.607	18.744	1.366	558	0	0	4.217	24.885	683	30.550
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	164.338	53.025	3.325	1.255	9	8.230	230.182	171.082	7.959	7.755	18.021	5.009	3.418	172	533	104	3.831	44.193	262.077	1.071.337	107.237	56.076	236	298	96.842	1.332.027	118.586	1.942.871
II - 2023																												
ГРАД БЕОГРАД	45.897	3.064	199	2.228	0	549	51.936	36.797	1.133	1.356	24.169	589	55	0	109	82	258	5.247	69.794	582.069	49.240	35.890	254	0	39.844	707.298	26.216	855.244
ГРАД НОВИ САД	9.817	1.532	7.002	0	0	72	18.424	9.551	397	914	5.516	0	250	0	39	78	711	3.227	20.682	92.388	12.941	5.084	67	0	14.111	124.591	3.595	167.292
ГРАД НИШ	5.162	143	19	0	0	95	5.419	4.530	78	0	961	101	0	0	105	13	42	3.634	9.465	23.522	1.499	489	0	182	5.394	31.087	1.226	47.198
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	3.379	305	23	53	0	26	3.786	3.297	79	51	346	0	0	0	34	0	30	35	3.873	11.148	1.051	260	0	0	2.710	15.169	935	23.763
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	114.175	52.568	9.846	4.148	55	9.397	190.190	129.898	5.604	3.364	46.925	6.158	3.193	1.088	1.832	274	2.511	30.511	231.359	907.222	93.728	46.520	383	184	94.545	1.142.582	84.755	1.648.886
II - 2024																												
ГРАД БЕОГРАД	72.509	3.651	357	37	0	1.253	77.806	37.530	1.341	1.431	13.202	532	0	0	43	200	501	3.781	58.562	565.879	45.019	28.700	40	0	48.087	687.726	15.608	839.702
ГРАД НОВИ САД	16.198	3.359	0	258	0	0	19.814	16.209	540	102	5.253	205	0	0	5	0	396	7.485	30.194	134.503	9.365	6.001	9	0	20.295	170.172	4.731	224.912
ГРАД НИШ	4.753	238	53	5	0	40	5.089	4.485	18	200	300	56	0	0	80	20	18	142	5.320	35.947	1.988	540	10	0	7.006	45.491	5.000	60.900
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	4.312	274	30	0	0	83	4.699	3.574	60	9	79	0	0	0	0	0	69	211	4.001	22.290	223	588	0	0	5.013	28.114	805	37.619
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	150.454	53.029	3.705	2.813	167	12.688	222.857	152.740	6.716	5.103	38.284	7.944	996	402	808	297	3.340	33.243	249.872	994.418	79.766	42.000	172	41	113.361	1.229.757	111.389	1.813.875
II - 2025																												
ГРАД БЕОГРАД	79.911	3.499	369	52	0	866	84.697	42.593	1.069	1.940	37.851	600	204	49	236	90	295	8.468	93.395	658.594	36.562	37.540	33	0	36.906	769.635	45.270	992.997
ГРАД НОВИ САД	11.863	1.758	160	138	0	0	13.920	11.641	824	753	6.610	147	0	0	72	0	245	6.147	26.438	175.684	11.053	7.126	0	0	15.273	209.136	7.049	256.544
ГРАД НИШ	9.548	317	6	6	0	45	9.921	4.543	0	30	575	145	0	0	0	17	88	952	6.349	59.674	1.906	1.077	2	100	1.908	64.667	1.918	82.856
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	8.930	260	15	1	0	89	9.295	4.423	7	300	1	0	0	0	43	0	51	120	4.945	27.454	3.348	906	0	0	1.595	33.303	507	48.049
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	156.722	49.204	6.155	1.837	20	5.803	219.742	164.018	6.217	4.108	60.030	4.712	4.777	1.111	1.473	243	2.838	30.669	280.197	1.235.826	87.114	53.935	634	670	70.268	1.448.446	123.594	2.071.979
II - 2026																												
ГРАД БЕОГРАД	86.338	15.830	162	75	0	743	103.149	45.450	2.014	2.961	4.166	0	50	0	179	112	1.029	6.906	62.866	741.709	70.595	41.686	318	0	43.759	898.067	24.284	1.088.367
ГРАД НОВИ САД	12.023	1.297	0	126	0	6	13.452	16.493	798	135	885	110	53	0	34	9	87	3.674	22.278	181.791	12.536	8.607	5	63	6.334	209.337	5.718	250.784
ГРАД НИШ	3.959	215	6	8	0	35	4.223	3.335	58	0	412	0	0	0	10	87	0	138	4.039	62.836	3.581	1.077	13	148	1.821	69.476	2.214	79.951
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	1.687	196	67	6	0	64	2.020	4.798	78	0	0	4.100	0	950	2.450	0	37	145	12.557	27.027	5.764	884	0	0	2.366	36.041	682	51.299
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	156.442	76.599	3.014	1.493	6	6.327	243.881	175.222	7.739	5.402	26.871	8.670	3.014	6.732	3.628	309	3.127	25.143	265.858	1.331.139	119.096	60.865	364	226	64.237	1.575.926	100.471	2.186.136

Износи у табели су у хиљадама евра. Приказани резултати у колони "укупно" су срачунати без заокружених вредности