

Beyond the Cycle: Brifing o tržištu nekretnina i investicija u Srbiji 2026

BIZNIS



Promo



Foto: CBS International

9. mar 2026. 11:21

Eksperti vodeće konsultantske kuće za nekretnine u Srbiji, [CBS International](#), deo [Cushman & Wakefield Grupe](#), predstavili su ključne trendove, tržišne indikatore i projekcije za 2026. godinu na konferenciji “Beyond the Cycle: Brifing o tržištu nekretnina i investicija u Srbiji 2026”. Analiza je obuhvatila kretanja tokom prethodne godine, kao i segmente koji su se pokazali kao najatraktivniji za ulaganja u 2025.

Beogradsko **tržište kancelarijskog prostora** nastavlja snažan razvoj, imajući u vidu da je tokom poslednjih 5 godina ukupna ponuda uvećana za skoro pola miliona kvadrata. Ukupna ponuda modernog kancelarijskog prostora u Beogradu iznosi 1.457.000 m².

Uz pojavu objekata nove generacije, u kojima su sedišta nekih od vodećih globalnih kompanija, neke od zakupnina dostižu i 20 EUR/m². Stopa raspoloživog kancelarijskog prostora A klase iznosi svega 2,5%, omogućavajući vlasnicima objekata u ovom segmentu da značajno utiču na uslove zakupa.



Foto: CBS International

U segmentu **maloprodajnih nekretnina**, retail parkovi izdvojili su se kao najdinamičniji format. Nakon ekspanzije u većim gradovima, razvoj se širi i na gradove sa 15.000 do 20.000 stanovnika, dok pojedini gradovi poput Čačka, Rume i Velike Plane dobijaju i drugi retail park. Tržni centri i high street lokacije ostaju tražene, a zapažaju se i značajnije transformacije i repozicioniranja tržnih centara koji osim kupovine nude i dodatne experience i entertainment koncepte, uz rastući značaj ESG standarda i razvojni potencijal koji donosi EXPO 2027.

Tržište stanova u Beogradu zabeležilo je rast od 4% u ukupnom broju kupoprodajnih transakcija. Najveća aktivnost i dalje je na

Novom Beogradu, Voždovcu, Zemunu i Čukarici, dok Stari Grad, Savski venac i Vračar ostaju najviše cenovno pozicionirane opštine. Nakon snažnog rasta u 2022. i 2023. godini, tokom 2024. došlo je do stabilizacije cena.

Istovremeno raste broj transakcija u višim cenovnim opsezima, posebno u rasponu od 3.100 do 4.000 EUR/m², dok segment 6.100–9.000 EUR/m² beleži kontinuiran rast još od 2023. godine. U mid-to-high end segmentu do 60% kupaca čine keš kupci, dok u srednjem cenovnom segmentu kreditni kupci učestvuju sa oko 65–70% transakcija, približavajući domaće tržište evropskom standardu od 70% kreditnih prema 30% keš kupaca.



Foto: CBS International

Na **tržištu industrijskih nekretnina** na strani ponude je sve veći fokus na Built-to-Suit projektima i razvoju kompleksnijih industrijskih parkova. Potražnju dominantno pokreću logističke i transportne kompanije, distributeri i maloprodajni lanci, sa značajnim uticajem E-trgovine i on-line prodaje. Iako su globalne

promene u auto-industriji uticale na razvoj određenih projekata u 2025. godine, povoljan geografski položaj Srbije, konkurentne zakupnine modernih objekata i relativno niska cena radne snage daju snažan osnov za dalji rast.

Kada je reč o **investicionim transakcijama**, 2025. godina bila je jedna od najuspešnijih po obimu investicija. Poslovne zgrade činile su oko 50% ukupnog obima transakcija, dok je prodaja hotela učestvovala sa gotovo 30%. Iako su najveće transakcije realizovali strani investitori, primećen je rastući udeo domaćih kupaca u manjim i srednjim transakcijama, dok se stope kapitalizacije približavaju nivoima u glavnim gradovima centralne i istočne Evrope.

CBS je na bazi dosadašnjeg iskustva izveo komparativnu analizu **elektrana na obnovljive izvore energije**. Ovaj oblik specijalizovanih nekretnina svoju ekspanziju svodi na vetroparkove, za koje postoji najveći apetit investitora, kao i solarne elektrane, manjih formata i kapaciteta, čiji uspeh se čini zavisnim od (ne)instaliranja baterija. Srbija ima komparativne prednosti za oba tipa elektrana. Biogasna postrojenja, zavisna od državne subvencije i od cene/dostupnosti sirovina, usporavaju svoju ekspanziju. Na dugi rok, male hidroelektrane, suočivši se sa društvenim otporom i komplikovanim procedurama, ostaju u ovoj trci daleko iza.



Foto: CBS International

Završni deo konferencije bio je posvećen rastućoj ulozi **Property i Facility Management usluga**, koja postaje znatno kompleksnija, strateški relevantnija i tehnološki sofisticiranija nego ranije. Ove funkcije odavno prevazilaze operative okvire i preuzimaju ključnu ulogu u integraciji tehnologije, održivosti i unapređenja korisničkog iskustva.

Zaključak konferencije je da investitori i developeri koji prate impulse tržišta nastavljaju da šire poslovanje u Srbiji, potvrđujući dugoročni potencijal domaćeg tržišta nekretnina.

O kompaniji:

CBS International je deo Cushman & Wakefield grupacije, jedne od globalno najvećih konsultantskih kompanija za nekretnine, koja broji preko 53.000 zaposlenih u više od 60 zemalja širom sveta. CBS International je u svoj portfolio upisala više od 10.000 klijenata, pružajući izuzetnu uslugu u oblasti procene vrednosti nekretnina i

razvojnog konsaltinga, investicionog savetovanja, izdavanja i prodaje kancelarijskih i maloprodajnih prostora, izdavanja i prodaje stambenog prostora, izdavanja i prodaje industrijskih objekata, prodaje zemljišta, istraživanja tržišta, upravljanja projektima, marketinga, upravljanja i održavanja nepokretnosti. Poverh toga, pruža i konsultantske usluge vlasnicima nepokretnosti, investitorima i zakupcima o svakom aspektu poslovanja u vezi s nepokretnostima, bilo da je reč o izgradnji, kupovini, prodaji, finansiranju, izdavanju, proceni vrednosti ili upravljanju nepokretnostima.

CBS International posluje na tržištu nekretnina Srbije punih 19 godina dok je, prema zvaničnim podacima, lider na tržištu već 15 godina. Izdvaja se impozantnim timom profesionalaca od preko 500 zaposlenih u okviru CBS Grupe, koja posluje na čak pet tržišta, sa izuzetno uspešnim kancelarijama u Srbiji, Austriji, Hrvatskoj, Severnoj Makedoniji i Crnoj Gori.