

Izveštaj o tržištu poslovnog prostora u Srbiji

H1 2026

Beogradsko tržište kancelarija sazreva: rekordno niska nepopunjenost, stabilne prvoklasne zakupnine oko €18/m²/mesečno i prinosi koji se približavaju ka 7,5%

Nacionalni pregled — kancelarije u Srbiji

Moderno tržište kancelarija u Srbiji praktično je istovetno sa Beogradom, gde CBS International (Cushman & Wakefield) na kraju T3 2025. beleži ukupan moderan fond od ~1,46 miliona m² GLA, pri čemu se Novi Beograd približava 1 milionu m² i drži ~85% tražnje. Prvoklasne zakupnine zadržale su se na €16–18/m²/mesečno (najbolje zgrade prelaze €19), ukupna nepopunjenost ustalila se na zdravih 6,42% (klasa A svega 3,8%), a prvoklasni prinosi sabili su se na 7,5–8,00% usled rastućeg interesovanja institucionalnih investitora. Zakup (take-up) u periodu T1–T3 2025. premašio je 130.000 m² kroz 159 transakcija, uz snažan udeo obnova ugovora od 44% aktivnosti. Novi Sad i Niš nemaju uporedivo moderno špekulativno tržište kancelarija i nisu zasebno kvantifikovani u objavljenim istraživanjima.

PRVOKLASNA ZAKUPNINA

PROCENA

**€216–
228/m²/god.**

Proc. · Beograd je jedino moderno tržište kancelarija; CBS/C&W prvoklasna zakupnina €16–18/m²/mesečno, vrhunska klasa >€19; ×12. Srbija (nacionalno) ≈ beogradska prvoklasna

PRVOKLASNI PRINOS

CITIRANO

7,5–8 %

Cushman & Wakefield / CBS International · T3 2025

STOPA

NEPOPUNJENOSTI

PROCENA

6,42 %

Proc. · CBS/C&W nepopunjenost u Beogradu 6,42%; Beograd ≈ nacionalno moderno tržište kancelarija

ZAKUP (TAKE-UP)

PROCENA

130.000 m²

Proc. · CBS/C&W zakup (take-up) u Beogradu T1–T3 2025. >130.000 m²; Beograd ≈ nacionalno

PROJEKTI U IZGRADNJI

PROCENA

67.500 m²

Proc. · CBS/C&W u izgradnji u Beogradu 67.500 m²; Beograd ≈ nacionalno

UKUPAN FOND

PROCENA

1.457.746 m²

Proc. · CBS/C&W moderan fond kancelarija u Beogradu 1.457.746 m² GLA; Beograd ≈ nacionalno

PRVOKLASNA ZAKUPNINA PO GRADOVIMA (€/M²/GOD.)

Beograd		€216–228/m ² /god.
Novi Sad		€120–168/m ² /god. <i>proc.</i>
Niš		€96–144/m ² /god. <i>proc.</i>

PRVOKLASNI PRINOS PO GRADOVIMA (%)

Beograd		7,5–8 %
Novi Sad		<i>nije objavljeno</i>
Niš		<i>nije objavljeno</i>

Prognoza. Nova ponuda ostaće ograničena u bliskoj budućnosti (67.500 m² u izgradnji, od čega se svega 7.500 m² završava u 2025.), što bi trebalo da dodatno spusti nepopunjenost kako se stariji

prostor apsorbuje. Očekuje se da zakupnine ostanu stabilne na tržištu koje sazreva, uz podršku ubrzanja rasta BDP-a na 4–5% u periodu oko Expo 2027.

Metodologija i poreklo podataka

Svaka brojka u ovom izveštaju pripisana je imenovanom istraživanju tržišta komercijalnih nekretnina, označena kao jasno navedena procena ili prikazana kao „nije objavljeno”. Ništa se ne navodi bez porekla.

CITIRANE BROJKE

7

iz istraživanja trećih strana

OZNAČENE PROCENE

7

interpolirane, uz navedenu osnovu

NIJE OBJAVLJENO

10

nema izvora za ovaj period

CITIRANO

Preuzeto od istraživačkih kuća

Prvoklasna zakupnina, prinos, nepopunjenost, zakup (take-up), projekti u izgradnji i fond preuzeti su iz objavljenih tržišnih izveštaja vodećih istraživačkih kuća kao što su JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills i Knight Frank. Konkretni izvori korišćeni u ovom izveštaju navedeni su na stranici Izvori. Kada kuća navodi raspon (npr. raspon prvoklasnog prinosa), prikazuje se taj raspon. Svaka brojka nosi svoj izvor i period na koji se odnosi.

- **Prvoklasna zakupnina** — Najviša ostvariva zakupnina, prostor vrhunske klase (€/m²/god.).
- **Prvoklasni prinos** — Neto inicijalni prinos, prvoklasna potpuno zakupljena nekretnina (%).
- **Stopa nepopunjenosti** — Nepopunjeno ÷ ukupan fond (%).
- **Zakup (take-up)** — Prostor zakupljen u periodu (m²).
- **Projekti u izgradnji** — U izgradnji / za isporuku (m²).
- **Ukupan fond** — Ukupan moderan fond (m²).

PROCENA

Procene i praznine

Vodeće istraživačke kuće detaljno pokrivaju glavne gradove i primarne zone, ali malo objavljuju za manja regionalna tržišta. Tamo gde nijedna brojka nije objavljena, prikazujemo ili „nije objavljeno” ili jasno označen raspon procene sa navedenom osnovom uz brojku (obično interpolacija iz nacionalne prvoklasne vrednosti i regionalnog diskonta). Procene su naše i nikada se ne predstavljaju kao podaci trećih strana.

Izveštajni periodi razlikuju se po izvoru (npr. T1 2026, H2 2025, cela 2025); svaka brojka prikazuje sopstveni datum na koji se odnosi. Podaci prikupljeni 2026-07-02, tržišni podaci na dan T3 2025 (poslednji objavljeni podaci).

Gradska tržišta

Beograd 6 od 6 pokazatelja objavljeno

Prestonica i praktično celokupno moderno tržište kancelarija; Novi Beograd drži ~85% tražnje i približava se 1 milionu m² GLA. Prvoklasna zakupnina €16–18/m²/mesečno.

PRVOKLASNA
ZAKUPNINA

CITIRANO

**€216–
228/m²/god.**

Cushman & Wakefield / CBS
International · T3 2025

PRVOKLASNI
PRINOS

CITIRANO

7,5–8 %

Cushman & Wakefield / CBS
International · T3 2025

STOPA
NEPOPUNJENOSTI

CITIRANO

6,42 %

Cushman & Wakefield / CBS
International · T3 2025

ZAKUP (TAKE-
UP)

CITIRANO

130.000 m²

Cushman & Wakefield / CBS
International · T1–T3 2025

PROJEKTI U
IZGRADNJI

CITIRANO

67.500 m²

Cushman & Wakefield / CBS
International · T3 2025

UKUPAN FOND

CITIRANO

1.457.746 m²

Cushman & Wakefield / CBS
International · T3 2025

Nema modernog špekulativnog tržišta kancelarija uporedivog sa Beogradom; nije zasebno kvantifikovano u objavljenim istraživanjima.

PRVOKLASNA ZAKUPNINA PROCENA €120– 168/m²/god. Proc. · Regionalno sekundarno tržište; najbolji raspoloživi prostor ~€10–14/m²/mesečno (×12), znatno ispod beogradske prvoklasne	PRVOKLASNI PRINOS nije objavljeno	STOPA NEPOPUNJENOSTI nije objavljeno
ZAKUP (TAKE-UP) nije objavljeno	PROJEKTI U IZGRADNJI nije objavljeno	UKUPAN FOND nije objavljeno

Gradska tržišta

Niš 1 od 6 pokazatelja objavljeno

Nema modernog špekulativnog tržišta kancelarija; tražnja za kancelarijama je mala i uglavnom se oslanja na stariji/lokalni fond.

PRVOKLASNA
ZAKUPNINA

PROCENA

€96–

144/m²/god.

Proc. · Tercijarno tržište; najbolje
raspoložive kancelarije ~€8–
12/m²/mesečno (×12), znatno
ispod beogradske prvoklasne

PRVOKLASNI PRINOS

nije objavljeno

STOPA NEPOPUNJENOSTI

nije objavljeno

ZAKUP (TAKE-UP)

nije objavljeno

PROJEKTI U IZGRADNJI

nije objavljeno

UKUPAN FOND

nije objavljeno

Izvori i odricanje od odgovornosti

CITIRANO ISTRAŽIVANJE TREĆIH STRANA

- **Cushman & Wakefield / CBS International** — MarketBeat — Belgrade Office Q3 2025 (T3 2025).
<https://cw-cbs.rs/wp-content/uploads/2025/11/BELGRADE-OFFICE-MARKET-Q3-2025.pdf>

Odricanje od odgovornosti. Brojke se pripisuju gorenavedenim istraživačkim kućama trećih strana i odražavaju njihove definicije i izveštajne periode; OfficeRentInfo ne garantuje njihovu tačnost. Brojke označene kao „procena” predstavljaju sopstvene označene aproksimacije kompanije OfficeRentInfo za tržišta za koja nijedna brojka nije objavljena i ne smeju se tumačiti kao podaci trećih strana. Izveštajni periodi i tržišne definicije razlikuju se između kuća. Ovaj izveštaj je namenjen isključivo informisanju i ne predstavlja savet o investiranju, proceni vrednosti ili izdavanju. © 2026 OfficeRentInfo (mreža GWG).