

Izveštaj o tržištu skladišta i logistike u Srbiji

H1 2026

Logistički fond Srbije prelazi 7,1 miliona m² dok CTP i VGP pokreću špekulativnu izgradnju u sekundarnim gradovima; prvoklasne zakupnine se drže na €4–6/m²/mesečno

Nacionalni pregled — skladišta u Srbiji

CBS International (Cushman & Wakefield) procenjuje ukupan moderan industrijski/logistički fond Srbije na ~7,1 miliona m² GBA na kraju H1 2025., pri čemu Beograd i okolina (uklj. Staru Pazovu i Pećince) drže ~45% (~3,17 miliona m²), a Vojvodina ~30%. Prvoklasne tražene zakupnine bile su stabilne na €4,0–6,0/m²/mesečno u zavisnosti od zone, prvoklasni prinosi na 8,00% za modernu logistiku i 8,50% za proizvodnju, a nepopunjenost se kretala oko 5% zahvaljujući visokom nivou predzakupa. Nacionalni zakup (take-up) u H1 2025. dostigao je ~127.000 m² (+18% međugodišnje), predvođen zakupcima iz oblasti logistike, e-trgovine i farmacije. Tržište se širi izvan Beograda i Novog Sada u sekundarne gradove — Niš, Kragujevac, Jagodinu — predvođeno kompanijom CTP, uz VGP kao značajnog novog učesnika.

PRVOKLASNA ZAKUPNINA

CITIRANO

**€48–
72/m²/god.**

Cushman & Wakefield / CBS
International · H1 2025

PRVOKLASNI PRINOS

CITIRANO

8–8,5 %

Cushman & Wakefield / CBS
International · H1 2025

STOPA NEPOPUNJENOSTI

CITIRANO

5 %

Cushman & Wakefield / CBS
International · H1 2025

ZAKUP (TAKE-UP)

CITIRANO

127.000 m²

Cushman & Wakefield / CBS
International · H1 2025

PROJEKTI U IZGRADNJI

CITIRANO

322.000 m²

Cushman & Wakefield / CBS
International · H2 2025

UKUPAN FOND

CITIRANO

7.115.000 m²

Cushman & Wakefield / CBS
International · H1 2025

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

Beograd		€48–72/m ² /god.
Novi Sad		€48–66/m ² /god. <i>proc.</i>
Niš		€42–60/m ² /god. <i>proc.</i>

PRVOKLASNI PRINOS PO GRADOVIMA (%)

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

Prognoza. U H2 2025. bilo je predviđeno dodavanje ~322.000 m² nove ponude (63% skladišta/logistike, 42% špekulativno). Značajni projekti obuhvataju faze VGP Park Belgrade (396.000 m²) i proširenja CTP-a, dok CTPark Niš (41.000 m²) i CTPark Novi Sad East NSE4 (18.000 m²) proširuju

moderan fond na sekundarne gradove. Tražnja za logistikom robe široke potrošnje, farmacije i e-trgovine trebalo bi da ostane otporna.

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

12

iz istraživanja trećih strana

OZNAČENE PROCENE

5

interpolirane, uz navedenu osnovu

NIJE OBJAVLJENO

7

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 H1 2025 (poslednji objavljeni podaci).

Gradska tržišta

Beograd 6 od 6 pokazatelja objavljeno

Najveći industrijski centar (uklj. Pećince/Simanovce, Staru Pazovu, Dobanovce); ~45% nacionalnog fonda. Zakupnine €4,0–6,0/m²/mesečno po zoni.

PRVOKLASNA ZAKUPNINA

CITIRANO

**€48–
72/m²/god.**

Cushman & Wakefield / CBS
International · H1 2025

PRVOKLASNI PRINOS

CITIRANO

8–8,5 %

Cushman & Wakefield / CBS
International · H1 2025

STOPA NEPOPUNJENOSTI

CITIRANO

5 %

Cushman & Wakefield / CBS
International · H1 2025

ZAKUP (TAKE- UP)

PROCENA

43.000 m²

Proc. · CBS/C&W: Beograd (uklj.
Staru Pazovu i Pećince) = 34%
zakupa (take-up) Srbije u H1
(~127.000 m²) → ~43.000 m²

PROJEKTI U IZGRADNJI

PROCENA

**396.000–
531.000 m²**

Proc. · CBS/C&W planirani
projekti u beogradskom području:
VGP Park Belgrade 396.000 m² uz
UDI Simanovci, IPB i CTPark
Belgrade West

UKUPAN FOND

CITIRANO

3.173.364 m²

Cushman & Wakefield / CBS
International · H1 2025

Jezgro Vojvodine; deo regiona Vojvodine (~30%, ≈2,16 miliona m² nacionalnog fonda). Nema zasebno objavljenih pokazatelja za Novi Sad.

PRVOKLASNA ZAKUPNINA

PROCENA

€48–

66/m²/god.

Proc. · Unutar srpskog prvoklasnog raspona €4,0–6,0/m²/mesečno; Novi Sad tipično na nivou ili ispod beogradske prvoklasne; CTPark Novi Sad East NSE4 (18.000 m²) isporuka 2025.

PRVOKLASNI PRINOS

PROCENA

8–8,5 %

Proc. · Nacionalni raspon prvoklasnih prinosa 8,00–8,50%; nema zasebno objavljenog podatka za Novi Sad

STOPA NEPOPUNJENOSTI

nije objavljeno

ZAKUP (TAKE-UP)

nije objavljeno

PROJEKTI U IZGRADNJI

CITIRANO

18.000 m²

Cushman & Wakefield / CBS International · 2025

UKUPAN FOND

nije objavljeno

Gradska tržišta

Niš 2 od 6 pokazatelja objavljeno

Sekundarni logistički/proizvodni centar u nastajanju; CTP realizuje CTPark Niš (41.000 m² u izgradnji, 2025.). Nema zasebno objavljenih pokazatelja fonda/zakupnine.

PRVOKLASNA ZAKUPNINA

PROCENA

**€42–
60/m²/god.**

Proc. · Sekundarni grad; tipično na nivou ili ispod nacionalnog raspona €4,0–6,0/m²/mesečno (~€3,5–5,0/mesečno za novu logistiku), ×12

PRVOKLASNI PRINOS

nije objavljeno

STOPA NEPOPUNJENOSTI

nije objavljeno

ZAKUP (TAKE-UP)

nije objavljeno

PROJEKTI U IZGRADNJI

CITIRANO

41.000 m²

Cushman & Wakefield / CBS
International · 2025

UKUPAN FOND

nije objavljeno

Izvori i odricanje od odgovornosti

CITIRANO ISTRAŽIVANJE TREĆIH STRANA

- **Cushman & Wakefield / CBS International** — MarketBeat — Serbia Industrial H1 2025 (H1 2025).
<https://cw-cbs.rs/wp-content/uploads/2025/09/Serbia-Industrial-Market-Report-H1-2025.pdf>

Odricanje od odgovornosti. Brojke se pripisuju gorenavedenim istraživačkim kućama trećih strana i odražavaju njihove definicije i izveštajne periode; WarehouseRentInfo ne garantuje njihovu tačnost. Brojke označene kao „procena“ predstavljaju sopstvene označene aproksimacije kompanije WarehouseRentInfo 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 WarehouseRentInfo (mreža GWG).