

coreside

TRŽIŠTE STANOVA I STANOGRADNJE

Beograd, 2025

Predstavljamo prvo izdanje Coreside izveštaja o tržištu stanova i stanogradnje u Beogradu, javno dostupnu publikaciju nastalu na višegodišnjoj kompanijskoj praksi praćenja i analize lokalnog tržišta nekretnina. Bazirajući se na bogatom iskustvu poslovanja sa investitorima, developerima, finansijskim institucijama i drugim učesnicima na tržištu, verujemo da analitički uvid ovog obima i konzistentnosti treba da dopre do što šire stručne i poslovne javnosti.



Bojan Ljubičić
Direktor

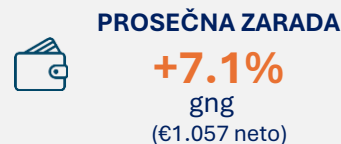
Coreside je svoju poziciju na tržištu izgradio kroz usluge posredovanja, procene vrednosti, savetovanja i podrške u transakcijama. Takva pozicija omogućila nam je neposredan uvid u tržišna kretanja i obrasce koji često ostaju izvan okvira pojedinačnih statističkih pokazatelja. Verujemo da vrednost kvalitetne analize nije samo u podacima, već u njihovom tumačenju, povezivanju i pretvaranju u relevantne tržišne uvide.

Pred vama je prvo izdanje publikacije koju planiramo da objavljujemo na polugodišnjem nivou. Već pogled na tržišna kretanja tokom 2025. godine ukazuje na izuzetnu otpornost beogradskog stambenog tržišta. Stabilna tražnja, aktivna izgradnja u ključnim opštinama, stabilne zakupnine na premium lokacijama i dalja dominacija srednjeg i višeg cenovnog segmenta potvrđuju da tržište nastavlja razvoj uprkos izazovnijem makroekonomskom i političkom okruženju. Uz rast zarada i jačanje kreditne aktivnosti, izgledi za naredni period ostaju pozitivni.

Kroz analizu podataka relevantnih institucija, uključujući Narodnu banku Srbije, Republički geodetski zavod i Republički zavod za statistiku, kao i njihovu interpretaciju kroz identifikaciju ključnih tržišnih trendova i njihovih implikacija, nastojali smo da pružimo celovitu sliku tržišta i izdvojimo uvide relevantne za donošenje poslovnih i investicionih odluka.

MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI

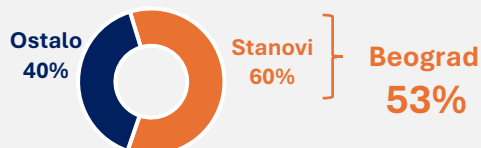
Privreda Srbije ostvarila je rast BDP-a od 2,0% u 2025. godini, uz projekcije ubrzanja rasta na 3,5% u 2026. i 5% u 2027. godini, podstaknute investicionim ciklusom vezanim za EXPO 2027. Inflacija je usporila na 2,7% u decembru, dok je prosečna godišnja inflacija iznosila 3,8%. Tržište rada ostalo je stabilno, uz realan rast zarada od 7,1%, pri čemu je prosečna neto zarada u Beogradu iznosila 1.166 € u Beogradu, u Srbiji 1.057 €, dok je medijalna neto zarada na nivou Srbije iznosila oko 775 €. Istovremeno, građevinski sektor beleži usporavanje aktivnosti, uz pad vrednosti izvedenih građevinskih radova od 8,4% i značajno niži nivo stranih direktnih investicija u odnosu na 2024. godinu.



TRŽIŠTE NEKRETNINA U 2025

UKUPNA VREDNOST
TRŽIŠTA NEKRETNINA

€8.1mld
+8.6% gng



UKUPNA VREDNOST
TRŽIŠTA STANOVA

€4.8mld
+17.4% gng

UKUPAN BROJ
TRANSAKCIJA

49.771
+5.5% gng

PRODATI STANOVNI
NA KREDIT

31%
+8 p.p. gng

STAMBENI PROJEKTI U PRIPREMI U 2025

IZDATE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA STAMBENE OBJEKTE U BEOGRADU



Tražnja je ostala stabilna uprkos usporavanju građevinske aktivnosti, uz podršku rasta zarada i jače kreditne aktivnosti.

Tokom 2025. godine u Beogradu je prodato 17.800 stanova, odnosno 2,5% više nego prethodne godine, što potvrđuje stabilnu i dugoročnu tražnju. Rast prodaje podržan je kontinuiranom migracijom ka urbanim centrima, percepcijom nekretnina kao sigurnog investicionog ulaganja, kao i državnim subvencijama i rastom kreditnog finansiranja.

UČEŠĆE OPŠTINA U UKUPNOM BROJU ZAVRŠENIH STANOVA U 2024



60.8%



TOP 4 opštine učestvuju u ukupnoj novoj ponudi stanova u Beogradu.

UKUPAN BROJ ZAVRŠENIH STANOVA

Uže urbano područje Beograda



2023
9.574
stanova

2024
9.223
stanova



-3,7%
gng

UKUPNA POVRŠINA ZAVRŠENIH STANOVA

Uže urbano područje Beograda



2023
730.575
m²

2024
715.112
m²



-2,1%
gng

Posmatrano uže urbano područje grada Beograda, broj završenih stanova u 2024. godini je manji u odnosu na 2023. što može biti posledica završetka većih projekata realizovanih tokom 2023. godine, kao i projekata koji su još uvek u fazi izgradnje, od kojih je Belgrade Waterfront najveći pojedinačni razvojni projekat. Uprkos manjem ukupnom smanjenju, podaci ukazuju na nastavak intenzivne stambene izgradnje, uz izražene razlike među opštinama.

Sa druge strane, koncentracija više od 60% nove ponude u četiri vodeće opštine potvrđuje dominantnu ulogu ključnih razvojnih zona, dok manji pad ukupne završene površine u odnosu na broj jedinica ukazuje na trend rasta prosečne kvadrature i dalju orijentaciju tržišta ka kvalitetnijoj stambenoj ponudi. Centralne gradske zone i Novi Beograd postavili su novi standard u pogledu prosečne veličine dvosobnih stanova (oko 60 m²), dok se u ostalim delovima grada prosečna kvadratura dvosobnih stanova uglavnom kreće između 35 i 40 m² što potvrđuje da se veličina stanova sve više prilagođava tržišnom pozicioniranju projekata i specifičnostima lokacije.

Stambeni projekti u izgradnji u Beogradu

projekti preko 30.000 m² (završetak 2026–2030)

UKUPAN OBIM PROJEKATA PREKO 30.000 m²

3.925.000 m²

30+ PROJEKATA

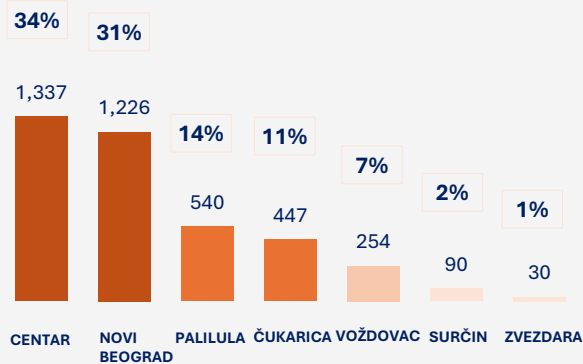
DOMAĆI INVESTITORI

53%

STRANI INVESTITORI

47%

PROJEKTI U IZGRADNJI PO OPŠTINAMA (K m²)



INTENZITET RAZVOJA PO OPŠTINAMA (PIPELINE m²)

- VISOKO** > 800,000 m²
- SREDNJE** 300,000 – 800,000 m²
- NISKO** < 300,000 m²
- POTENCIJALNE ZONE** Limitiran broj projekata u izgradnji

POTENCIJALNE ZONE

- VISOK POTENCIJAL** Dobre osnove za budući rast
- USLOVNI POTENCIJAL** Selektivne mogućnosti razvoja

Kada su u pitanju projekti preko 30.000 m², najveća koncentracija projekata evidentna je na opštini Novi Beograd, što potvrđuje da ova opština i dalje predstavlja dominantan razvojni centar savremene stambene izgradnje u Beogradu, dok značajan obim izgradnje beleže i centralne gradske opštine i Palilula.

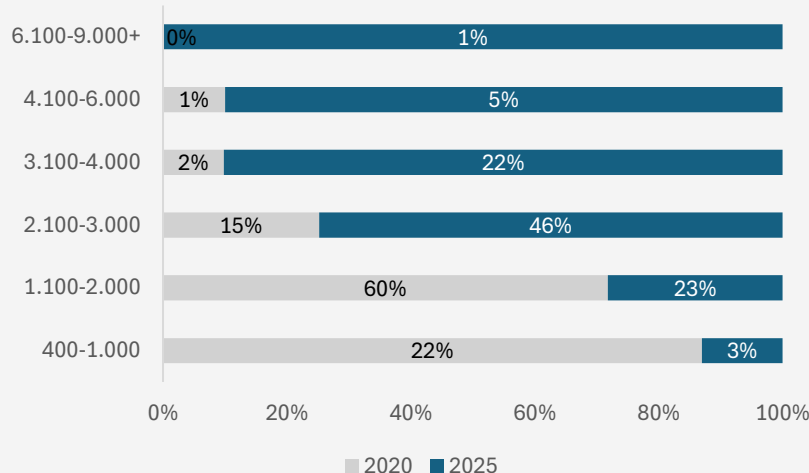
Belgrade Waterfront predstavlja pojedinačno najveći razvojni projekat na tržištu, sa već realizovanom površinom od oko 1,3 miliona m² i dodatnih 1 milion m² planiranih za realizaciju do 2030. godine, što potvrđuje njegov dugoročan razvojni značaj i kontinuiran uticaj na tržište nekretnina u Beogradu. Sa druge strane, opštine Rakovica, Zemun i Surčin beleže značajan broj manjih stambenih projekata površine do 5.000 m².

Može se zaključiti da razvojna aktivnost nije ograničena samo na premium lokacije, već je geografski rasprostranjena, što potvrđuje širinu tržišne potražnje i dugoročan potencijal daljeg razvoja stambenog sektora.

PROMENE NA TRŽIŠTU



UDEO UKUPNO PROMETOVANIH STANOVA PREMA CENOVNOM RANGU (%)



Segment 2.100-3.000 €/m² postao je dominantna tržišna kategorija sa 46% učešća u 2025.

Udeo stanova iznad 3.000 €/m² značajno je porastao usled razvoja premium novogradnje.

Premium i mid-market projekti su dominantan pokretač novogradnje posebno u atraktivnim gradskim zonama.

Niži cenovni segmenti beleže kontinuirani pad usled smanjene dostupnosti pristupačnih stanova.

RASPON CENA STAMBENIH PROJEKATA PREKO 30.000 m²

2.000-3.000 €/m²

PROJEKTI:
Sunnyville, Silva Vidikovac, Voždov kvart, Evolution, Nemanjin grad, Vrtovi Ceraka

> 6.000 €/m²

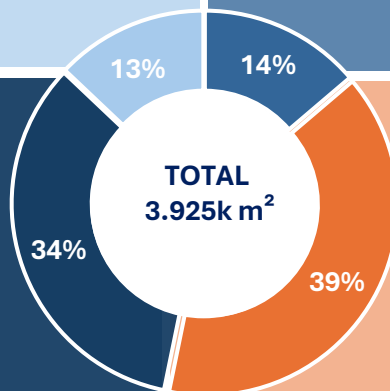
PROJEKTI:
Danube Riverside, Blok 26, Belgrade Waterfront

3.000-4.000 €/m²

PROJEKTI:
Airport Garden, Sava Residence, Vrtovi Ceraka, The One, Big Residence, Pupinova palata, Ozone Residence, Kvart 64, Newport, Lastavice, Belgrade Waterfront, Banovo Brdo Residence, Novi Minel, Nebessa

4.000- 6,000 €/m²

PROJEKTI:
Belgrade Waterfront, King's Circle, Soul 64, The Dorćol, Marina Dorćol, Newport, Belmondo, Delta District, Belgarde Arbor, Delta Land



OPŠTINA	DEO OPŠTINE	VISINE ZAKUPA € / m ²		PROSEČNE VISINE ZAKUPA € / m ² mesečno
		STAROGRADNJA	NOVOGRADNJA	
CENTAR	Centar/Dorćol	11 – 15 €	18 – 22 €	 PREMIUM (18 – 35 €)
	Vračar	10 – 14 €	16 – 21 €	
	Belgrade Waterfront	---	20 – 35 €	
	Dedinje/Senjak	12 – 16 €	18 – 25 €	
NOVI BEOGRAD	Blokovi	9 – 13 €	15 – 20 €	 MID – MARKET (12 – 20 €)
ČUKARICA	Banovo Brdo	8 – 11 €	11 – 14 €	
VOŽDOVAC	Autokomanda/FON	8 – 11 €	12 – 15 €	
ZVEZDARA	Lion/Đeram	8 – 12 €	12 – 15 €	
ZEMUN	Mirijevo	5 – 8 €	8 – 10 €	 ZONA RAZVOJA (8 – 13 €)
PALILULA	Centar/Kej	8 – 12 €	13 – 16 €	
	Centar	9 – 12 €	13 – 16 €	
	Borča	5 – 8 €	8 – 10 €	
RAKOVICA	Vidikovac	5 – 8 €	8 – 10 €	

*Analiza zakupnina bazirana je na stanovima površine 35–65 m²

Posmatrajući cene zakupa prema opštinama i delovima grada, dolazimo do činjenice da nivoi zakupa stanova prate razvojnu i cenovnu hijerarhiju grada, pri čemu premium zone ostvaruju najviše rente. Srednji i viši segment zakupnina (12–20 €/m²) predstavlja okosnicu tržišta izdavanja stanova u Beogradu, dok zone u razvoju nude pristupačnije nivoe zakupnina i potencijal za dalji rast vrednosti.

Iako su pojedinačne kirije u zoni u razvoju niže, ukupan profit u odnosu na uloženi kapital je veći. Pored toga, zone u razvoju imaju ogroman potencijal da im tokom godina poraste i cena samog kvadrata kako se naselje bude razvijalo. Shodno tome, možemo reći da se potencijal prinosa razlikuje po lokaciji, pri čemu zone u razvoju mogu ostvariti više prinose uprkos nižim apsolutnim nivoima zakupnina.

Glavni zaključci i implikacije

Uzimajući u obzir ključne tržišne faktore, očekuje se da će tržište stanova i stambene gradnje u Beogradu ostati stabilno u narednom periodu. Analiza prodaje pokazuje da je tržište tokom prethodnih godina prolazilo kroz različite faze – od usporavanja tokom pandemije 2020. godine do snažnog oporavka od 2022. godine podstaknutog povratkom investicionog poverenja kupaca i rastom tražnje. Od 2023. godine prisutna je stabilizacija broja prodatih stanova, što ukazuje na uspostavljanje ravnoteže između ponude i potražnje.

Tražnja za stanovima ostaje snažna, što potvrđuju rast cena i stabilan nivo tržišne aktivnosti. Najveći deo investicione tražnje usmeren je ka stanovima veličine između 40 i 60 m², dok mlade porodice najčešće traže stanove od 60 do 80 m² sa dve spavaće sobe. Dominantan cenovni rang u oba segmenta kreće se između 2.500 i 3.500 €/m².

Novi Beograd je i dalje veoma atraktivna lokacija za investitore na kojoj je trenutno u izgradnji oko 15 velikih projekata. Na planu novogradnje, najveći razvojni potencijal ima opština Palilula, koja obuhvata i centralne i periferne delove grada, pružajući mogućnosti za razvoj projekata različitih cenovnih kategorija i tipova objekata. Naselje Batajnica, u okviru opštine Zemun, izdvaja se kao perspektivna lokacija za razvoj stambenih projekata nižeg cenovnog ranga, zahvaljujući raspoloživom prostoru i razvojnim kapacitetima. Istovremeno, očekuje se nastavak realizacije manjih stambenih projekata na teritorijama Voždovca i Čukarice, što će doprineti daljoj diversifikaciji ponude i većoj dostupnosti stanova za različite kategorije kupaca.

Dodatnu podršku tržištu pružaju migracije stanovništva ka urbanim centrima, kao i državne mere usmerene ka rešavanju stambenog pitanja, posebno za mlade kupce, koje doprinose povećanju kreditne aktivnosti i olakšavaju pristup finansiranju.

U celini, tržište stambenih nekretnina u Beogradu zadržava karakteristike stabilnog i otpornog tržišta, uz potencijal za dalji rast podržan kontinuiranom tražnjom i uravnoteženim razvojem ponude.

Informacije o kompaniji i izveštaju

Coreside je finansijsko-brokerska konsultantska kompanija za nekretnine, koja pruža širok spektar usluga iz oblasti transakcija i investicija, procene i istraživanja, projektnog menadžmenta, razvojnog konsaltinga i tržišta kapitala. Bavi se iznajmljivanjem i prodajom stambenog, poslovnog, maloprodajnog i industrijskog prostora, HABU analizama, investicionim menadžmentom, konsaltingom u razvoju hotelijerstva, procenama nekretnina, zemljišta i mehanizacije.

coreside

Bojan Ljubičić

Direktor

bojan.ljubicic@mareragroup.rs

Nevena P. Đorđević

Marketing Manager

nevena.djordjevic@mareragroup.rs

Maja Savić

Head of Residential

maja.savic@coreside.rs

Nevena Miloradović

Senior Consultant, Valuation & Advisory

nevena.miloradovic@coreside.rs

Sadržaj dokumenta ili bilo koji njegov deo ne mogu se smatrati ponudom ili pozivom na kupovinu bilo koje vrste imovine ili prava. Informacije, mišljenja, analize, zaključci, prognoze i projekcije objavljene u dokumentu zasnivaju se na javnim statističkim i ostalim informacijama koje potiču iz izvora u čiju potpunost i pouzdanost Coreside doo Beograd ne sumnja, ali za koju ne može da garantuje. Stoga su sve informacije date u ovom izveštaju podložne promenama koje zavise od promena izvora informacija, kao i od promena koje nastupe od trenutka pisanja ili objavljivanja teksta do njegovog čitanja. Informacije u izveštaju su isključivo informativnog karaktera i neće se smatrati savetom ili ponudom za kupovinu ili prodaju bilo kog od instrumenata investiranja predviđenog zakonima koji uređuju tržište kapitala u Republici Srbiji ili drugim zemljama.

©2025 Coreside doo Beograd. Sva prava zadržana. Reprodukција, kopiranje ili distribucija ovog materijala, u celini ili delimično, bez prethodnog pismenog odobrenja nije dozvoljena. Pri svakom dozvoljenom korišćenju obavezno je navođenje izvora. Coreside doo Beograd ne prihvata odgovornost za bilo kakvu direktnu ili indirektnu štetu koja bi mogla nastati korišćenjem informacija iz ovog materijala, osim u slučajevima predviđenim važećim zakonima Republike Srbije.