



Korona | Logistika

## ISTRAŽIVALI SMO: Kako će se kretati tržište logističkih i skladišnih objekata

06/05/2020 CBS International, CTP, CTPark Belgrade West Šimanovci, Cushman & Wakefield, Eyemaxx Srbija, Industrijski park Beograd, Izgradnja logističkih centara, Izgradnja skladišta, KLP, KLP Šimanovci, korona i tržište nekretnina, korona virus, korona virus i logistika, korona virus i nekretnine, logistički centri, logistički centri Srbija, najam skladišta, skladišta, skladište, zakup skladišta

Nakon uspešne 2019, koju je obeležio intenzivan dolazak novih investitora u industrijske i logističke objekte, kao i značajna zainteresovanost postojećih da dugoročno ulažu u srpsko tržište, stručnjaci su imali rekordna očekivanja za 2020. godinu. U tom trenutku, niko nije mogao da pretpostavi da će se samo nekoliko meseci kasnije privreda suočiti sa globalnom krizom.

U kojoj meri je korona virus poremetio planove, koliko je tržište skladišnih i logističkih prostora otporno na krizu, te kakva kretanja na polju investicija, zakupa i renti se očekuju u narednom periodu, pitanja su o kojima je portal **PlutonLogistics** razgovarao sa ekspertima konsultantske kuće za nekretnine **CBS International, deo Cushman & Wakefield Grupe**.

U 2019. godini, ponuda modernog magacinsko-proizvodnog prostora u Srbiji uvećana je za novih 370.000 kvadratnih metara, što je čak 70% više nego godinu ranije. Zahvaljujući pozitivnom trendu razvoja, ukupna ponuda dostigla je tako 3 miliona kvadrata. U Beogradu, sa opštinama u okruženju – Pećinci sa Šimanovcima i Stara Pazova, locirano je više od 50% ukupne ponude, tačnije više od 1,6 miliona m2 modernog industrijskog prostora različitih namena.

Prethodni period obeležio je dolazak novih investitora koji su prepoznali mnogobrojne mogućnosti i resurse koje ima naša zemlja, dok su već postojeći pokazali da žele dugoročno da ulažu. Pokazalo se da postoji sve veći broj investitora koji proširuju svoje postojeće proizvodne i skladišne prostore, ne ograničavajući se pritom samo na jednu lokaciju u Srbiji – navode sagovornici portala PlutonLogistics.

Dolaskom stranih investitora, uvode se i veći standardi kvaliteta gradnje, te raste broj visokokvalitetnih i modernih objekata.



Zabeležene su i prve investicione transakcije većih logističkih centara što pokazuje zainteresovanost investitora za ovaj segment tržišta. Taj trend se može očekivati i u budućnosti, uzimajući u obzir porast online trgovine i distribucije.

Ponuda je zasada raznovrsna, ali se ide na homogenizaciju i stabilizaciju tržišta. Kada je reč o velikim zakupcima, najveća tražnja dolazi iz FMCG sektora, kao i od logističkih operatera koji dalje nude svoje usluge trećim licima.

## Nekretnine i korona – razvoj uz prolongiranje rokova

Premda je tržište nepokretnosti u Srbiji, kao u drugim zemljama širom sveta, jasno izloženo uticajima globalne zdravstvene krize, prošlogodišnji rezultati omogućili su dobre temelje koji će biti značajni u konačnom rezultatu.

Celokupno tržište nekretnina započelo je 2020. na vrlo jakim osnovama, imajući u vidu kontinuirani rast aktivnosti na polju ponude i tražnje, kao i jaku razvojnu aktivnost u praktično svim segmentima. Specifičnost ove privredne grane uticala su da i nakon početka pandemije i uvođenja vanrednog stanja, aktivnosti ne budu zaustavljene – građevinska industrija jedna je od malobrojnih koja nije obustavila rad.

Development completions and Pipeline projects 2019

INVESTOR/PROJECT	TYPE OF FACILITY	LOCATION	SIZE SQ M	STATUS
PS - 2nd phase	Warehouse	Pećinci	15,000	Completed
Met Ta	Manufacturing	Obrenovac	55,000	Completed
Vonweh - 1st phase	Manufacturing	Čačak	48,000	Completed
Aglio Packard	Manufacturing	Ludvica	30,000	Completed
Sport Vision - 1st phase	Distribution center	Pećinci/Šimanovci	30,000	Completed
ZF Friedrichshafen - 1st phase	Manufacturing	Pećinci	25,000	Completed
Bosch	Warehouse	Pećinci	22,000	Completed
KLP - 1st phase	Warehouse	Pećinci/Šimanovci	20,000	Completed
CTPark Kragujevac - 1st phase	Manufacturing	Kragujevac	18,500	Completed
Eyemaxx Logistik Beta - 2nd phase	Logistic center	Pećinci	15,000	Completed
CTPark Belgrade West	Warehouse	Pećinci/Šimanovci	13,000	Completed
PS - 3rd phase	Warehouse	Pećinci	15,000	Under construction
Leoni	Manufacturing	Kragujevac	65,000	Under construction
Vonweh - 2nd phase	Manufacturing	Čačak	25,000	Under construction
CTPark Novi Sad	Manufacturing	Novi Sad	24,500	Under construction
Sport Vision - 2nd phase	Warehouse	Pećinci/Šimanovci	20,000	Under construction
Met Automotive Campus	Manufacturing	Ludvica	18,000	Under construction

Source: CBS International, part of Cushman &amp; Wakefield Group

Iz izveštaja Industrijski prostor Beograda H2 2019

Tokom poslednjih meseci, nastavljena je realizacija velikog broja projekata u Srbiji, a usporeni rad ili potpuna obustava poslovanja pojedinih institucija uticali su da se gradnja samo uspori.



S obzirom na to da je u većini projekata završetak gradnje prolongiran za period trajanja vanrednog stanja, investitori uglavnom predviđaju pomeranja za 2 do 3 meseca – navode u CBS International, deo Cushman & Wakefield Grupe.

## Očekivana smanjena tražnja

Kada je reč o tržištu skladišnih i logističkih prostora, smatra se da je ono u ovom trenutku otpornije od nekih drugih segmenata, poput maloprodajnog, hotelskog i ostalih koji direktno zavise od društvenog kontakta i interakcije sa ljudima, ali svakako nije imuno na trenutnu situaciju.

Limitiranost tržišnih uslova u kojima posluju riteljeri u poslednja dva meseca, može rezultovati smanjenom tražnjom za magacinskim prostorom, bar kratkoročno posmatrano. U narednom periodu možemo očekivati i da za kupnine komercijalnih nepokretnosti budu pod pritiskom, s obzirom na smanjenu aktivnost zakupaca.



Imajući u vidu da je proces izgradnje i uspostavljanja proizvodnje jedne fabrike izuzetno vremenski zahtevan i predstavlja stratešku i dugoročnu odluku za kompaniju, Srbija će i dalje biti odgovarajući izbor za internacionalne kompanije koje su izrazile interesovanje za ulazak na naše tržište pre ove situacije, smatraju naši sagovornici.

Prilike za dalji rast i razvoj su velike, s obzirom na podsticaje države za razvoj industrijskog i logističkog sektora, saradnju univerziteta i investitora na konstantnom obrazovanju i usavršavanju radne snage, kao i sve veća ulaganja u infrastrukturu, navode.

## Najznačajniji projekti

Među projektima koji su realizovani tokom 2019, u oblasti skladišnog i logističkog prostora, izdvaja se nekoliko velikih investicija.

Završena je 4. faza projekta **Industrijski park Beograd** (logistički centar od oko 15.000 m2), **Bosch skladišni kompleks** u Pećincima (22.000 m2), druga faza **Eyemaxx LogMaxBeta** logističkog centra u Pećincima (15.000 m2).

Češka **CTP Group** izgradila je prvi objekat u CTPark Belgrade West Šimanovci – 13.600 kvadrata logističkog prostora, kao i proizvodni objekat od 18.500 kvadrata u Kragujevcu. U Šimanovcima je završena prva faza **KLP logističkog centra**, što iznosi oko 20.000 m2 modernog prostora. **Sport Vision** realizovao je prvu fazu distributivnog centra u Šimanovcima (30.000 m2), dok je u toku razvoj druge faze, koja podrazumeva još 20.000 m2.