

## Goran Živković, direktor CBS International za Srbiju - Tržište nekretnina ubrzano se oporavlja



Goran Živković (Foto: Predrag Mladenović)

Direktor CBS International za Srbiju, Goran Živković, objašnjava na koji segment nepokretnosti je globalna pandemija ostavila najviše traga, ali i kako će se razvijati u narednom periodu.

**Nakon rekordne 2019. godine, kada je tržište nekretnina u pitanju, 2020. prolazi u znaku pandemije koronavirusa. Kakve je promene ova godina donela na tržištu? Koji segment tržišta je bio prvi "na udaru" i kada očekujete oporavak?**

- Analizirajući tržište nekretnina u Srbiji, ovu godinu smo započeli na jakim osnovama i sa kontinuiranim rastom ponude i tražnje, koji je započeo još krajem 2016. godine. Stopa tražnje za zakupom kancelarijskog prostora već nekoliko godina je zdrava i visoka, uz vidno pozitivan trend u efektivnim visinama zakupa, dok je stopa raspoloživog prostora u konstantnom padu. Istovremeno zabeležena je jaka razvojna aktivnost u praktično svim segmentima tržišta nekretnina. Sa početkom pandemije, tržište nekretnina, kao i svi ostali segmenti biznisa, doživelo je izvestan pad aktivnosti. Najviše su pogođeni segmenti koji direktno zavise od interakcije sa ljudima, poput tržišta maloprodajnih prostora ili hotelske industrije, dok su se drugi segmenti tržišta kao što su kancelarijski prostori, magacinski i logistički kapaciteti, kao i segment rezidencijalnih nekretnina pokazali kao znatno otporniji.

### Kakva je po vašem mišljenju trenutna situacija?

- Naše zapažanje, kao i statistički pokazatelji, govore da je oporavljanje tržišta uveliko u toku, tako da je u junu mesecu ove godine broj transakcija na tržištu nepokretnosti u Srbiji, premašio za više od 19% broj transakcija u istom periodu 2019. godine. To evidentno govori da je tržište aktivno i da ubrzano nadoknađuje period stagnacije za vreme vanrednog stanja. Iako je segment retail-a bio najviše pogođen pandemijom usled zatvaranja tržnih centara i smanjenog obima kretanja ljudi, nakon ukidanja mera, on se vrlo brzo oporavlja. Otvaranjem bioskopa, koji se uglavnom nalaze u tržnim centrima, kao i produžetkom radnog vremena prodavnica, možemo reći da se situacija u velikoj meri normalizovala.

### Kompanija CBS International sprovela je istraživanje koje je obuhvatilo gotovo 300 stambenih projekata u centralnim beogradskim opštinama. Šta su najvažniji rezultati?

- Naše istraživanje obuhvatilo je analizu 296 stambenih projekata u različitim fazama izgradnje u centralnim beogradskim opštinama, a analizirali smo i sekundarno tržište. Rezultati govore da se nije dogodila nikakva značajna promena u cenama stanova u projektima novogradnje. Naime, veliki investitori nisu menjali prodajne cene koje su utvrđene pre početka ove situacije. Blagi pad cena vidljiv je kod manjih, finansijski osetljivijih investitora i to obično onih bez projektnog finansiranja banke, koji razvijaju projekte do 50 stambenih jedinica. Oni su bili primorani da ubrzaju proces prodaje nudeći niže cene, jer se često proces izgradnje finansira iz prodaje stanova. Kada je reč o sekundarnom tržištu, trend pada cena vidljiv je u manje od pet odsto ponuđenih stanova.



(Foto: Galax Drone Team)

### CBS International ima više aktivnih kako stambenih, tako i projekata u oblasti poslovnih nekretnina. Kako napreduju projekti? Kakvo je interesovanje kupaca?

- Naša kompanija je partner najvećih internacionalnih i domaćih klijenata u realizaciji njihovih važnih projekata, koji su već pozicionirani na tržištu i osim gradnje na atraktivnim lokacijama, kupcima i zakupcima su se nametnuli kvalitetom izgradnje. U Srbiji nije bilo mera koje ograničavaju građevinske radove i većina gradilišta je sve vreme bila aktivna uz preduzete preventivne mere, tako da je izgradnja uglavnom tekla po planu. Ono što je veoma pozitivno je da nove faze postojećih projekata počinju sa izgradnjom, dok će novi projekti biti razvijani po unapred predviđenom planu, a neki od njih će početi sa izgradnjom i do kraja godine.

### Kompanija je nedavno posredovala i u jednoj od najvećih investicija na tržištu logističkih nekretnina u Srbiji, kada je kompanija BIG CEE, deo kompanije BIG Shopping Centers Israel realizovala akviziciju logističko-distributivnog kompleksa u

### dugoročnom zakupu kompanije Kuehne Nagel u Srbiji. Da li se tržište logističkih i distributivnih centara pokazalo kao najrezistentnije?

- Tržište logističkih i distributivnih centara pokazalo je najveću otpornost na trenutnu situaciju. Upravo iz tog razloga i ne čudi da je prva transakcija na polju kapitalnih investicija u Srbiji u uslovima pandemije koronavirusa, registrovana upravo u sektoru logističko-distributivnih kapaciteta. CBS International, posredovala je u ovoj izuzetno značajnoj akviziciji, koja Srbiju stavlja na mapu ključnih internacionalnih ulagača na polju kapitalnih investicija, sa izuzetno atraktivnim stopama prinosa, kako u segmentu tržišta logistike, tako i maloprodajnog i tržišta kancelarijskih prostora.

### U kom segmentu tržišta očekujete najveći rast u narednom periodu? Gde postoji najveći potencijal?

- Poslednjih nekoliko godina postoji jaka aktivnost na tržištu kancelarijskog, maloprodajnog i stambenog prostora, dok je tržište logističkih i distributivnih centara najmanje razvijeno u odnosu na ostale segmente tržišta. Prvenstveni razlog tome je što na tržištu nije bilo internacionalnih investitora, ali i to je počelo da se menja. Globalna pandemija posebno je ukazala na značaj koji imaju distributivni i logistički centri, jer je dodatno inicirala razvoj on-line prodaje, koja da bi se razvijala zahteva ubrzani razvoj distributivnih centara.