



**UŽIVAJTE U SVIM SADRŽAJIMA VAŠEG  
PRIVATNOG PARKA U SRCU VOŽDOVCA**

**IZABERITE ŽIVOT U  
VOŽDOVIM KAPIJAMA**

WWW.VOZDOVEKAPIJE.RS

**VOŽDOVE  
KAPIJE**  
VREME JE ZA NOVI DOM

Od investitora: SHKUNA BINUA, CUSHMAN & WAKEFIELD, CBS

Početna >>

Izvor: Promo | Utorak, 08.06.2021. | 08:07

☆

## Trendovi na M&A tržištu i tržištu nekretnina



Bojan Žepinić, Goran Živković i Branislav Marić (Foto: CBS International)

U Beogradu, 3. juna, održan je panel na temu "Trendovi na M&A tržištu i tržištu nekretnina" na kome su učestvovali Bojan Žepinić, rukovodeći partner TPA Srbija, Goran Živković, direktor CBS International i Branislav Marić, partner u advokatskoj kancelariji Kinstellar.

Novi trendovi na M&A tržištu, novi modeli ovih transakcija, kao i koje klase nekretnina su bile "pobednici", a koje "gubitnici" ekonomskih potresa iz 2020. godine i šta se može očekivati na tržištu u narednom periodu, bile su samo neke od tema o kojima se diskutovalo.

### Presek M&A tržišta i tržišta nekretnina - uticaj Covida-19

Kada se govori o **tržištu nekretnina** u svetlu prošlogodišnjih dešavanja i uticaja pandemije ispostavilo se da tržište ipak nije u tolikoj meri osetljivo na spoljne uticaje. I pored oscilacija u prvoj polovini 2020. godine već od juna meseca počeo je oporavak u svim segmentima i pojačane aktivnosti nastavljene su sve do kraja godine.

- Tržište stambenih nekretnina je nakon privremene stagnacije u martu i aprilu prošle godine zabeležilo oporavak, a obim transakcija dostigao nivo s kraja 2019. godine. Slična situacija je bila i u slučaju maloprodajnih nekretnina pri čemu su tržni centri bili više pogođeni restriktivnim merama dok su se s druge strane aktivnosti u ritejl parkovima, zahvaljujući drugačijem konceptu i arhitektonskim rešenjima samih objekata, odvijale normalno. Otvaranje novih tržnih centara kao i dolazak novih brendova pokazuje pozitivan indikator daljeg razvoja ovog segmenta tržišta. Kada je reč o kancelarijskom prostoru, prošlu godinu obeležio je završetak izgradnje 10 poslovnih zgrada čime je ponuda uvećana za dodatnih 100.000 m<sup>2</sup>, a usled povećane tražnje očekuje se izgradnja skoro 250.000 m<sup>2</sup> do kraja 2022. godine - rekao je Goran Živković, direktor kompanije CBS International.

S druge strane, ponuda modernog industrijskog prostora prošle godine je premašila 2.000.000 m<sup>2</sup> što ovaj segment čini jednim od najbrže rastućih segmenata na tržištu nekretnina u Srbiji zahvaljujući čemu je i tokom pandemije ostao u potpunosti imun i u fokusu investitora.

- Kada govorimo o **M&A tržištu**, ne možemo a da ne krenemo od efekta COVID-a, koji je obeležio poslednjih 15 meseci i za koji je sigurno da će nastaviti da utiče i na predstojeći period, mada se očekuje postepeno, ali sigurno smanjenje negativnih efekata. Što se tiče trendova na tržištu kada je u pitanju struktura ili modeli transakcija, bilo je nekih pomeranja za koja se može reći da su, verovatno, prouzrokovana pandemijom. Primera radi, primećena su povećanja u pogledu tzv. limita odgovornosti (liability caps), tj. iznosa do kojih se prodavci ugovorom obavezuju prema kupcima vezano za date garancije u pogledu pojedinih svojstava društva koje prodaju. Takođe, pandemija je uticala da nešto jednostavnije bude u praksi ugovaranje i drugih tzv. buyer friendly odredaba - Istakao je Branislav Marić, partner u advokatskoj kancelariji Kinstellar.

Bojan Žepinić, rukovodeći partner TPA Srbija, rekao je da su u prvoj polovini 2020. god. M&A aktivnosti u Srbiji gotovo zamrle, što zbog fizičke nemogućnosti da potencijalni kupci i prodavci pregovaraju i dogovore transakcije, što zbog globalne ekonomske nesigurnosti koja je postojala u tom periodu. Takođe, kod nekih transakcija koje su već bile potpisane, došlo je do ponovnog pregovaranja pojedinih uslova i zaključenja izmena i dopuna inicijalno potpisanih ugovora.

Već u drugoj polovini 2020. godine primećuje se veća M&A aktivnost i neki novi trendovi kao posledica novih okolnosti. Generalno, kod industrija koje su bile otporne na izazove koje je donela pandemija COVID-19 (ili koje su imale rast prošle godine, npr. on-line trgovina, IT/ICT sektor, farmacija), nisu primećena neka velika odstupanja. To je i dalje M&A tržište gde prodavci diktriraju uslove i gde su valuacije i dalje relativno visoke.

S druge strane, kod industrija čije su finansijske performanse lošije nego prethodnih godina ili koje, zbog pandemije COVID-19, tek čekaju izazovi vezani za održivost poslovanja, detektujemo nešto niže valuacije, isplate kupoprodajnih cena kroz veći broj rata i druge uslove kupoprodaje kompanija koje su nepovoljne za prodavce.

### Kakve su projekcije za dalje?

Iako je Beograd na kraju 2020. godine dostigao milioniti kvadrat poslovnog prostora, ovaj segment tržišta je i dalje nerazvijen u poređenju sa regionom, jer je ponuda Beograda manja za 50% od ukupne ponude koju ima Zagreb sa svojih 1,5 miliona kvadrata i milion stanovnika manje. Takođe, ponuda je manja od trećine onoga čime raspolaže Budimpešta, Prag ili Bukurešt, jer ti gradovi imaju više od 3 miliona modernog kancelarijskog prostora u ponudi. Naše tržište ima izuzetno potencijala za investitore i, možda, po tome i prednjačimo u odnosu na region što govori i činjenica da pored dva novoizgrađena tržna centra u prošloj godini Beograd i dalje ima značajno manje kvadrata modernog šoping prostora na 1.000 stanovnika u poređenju sa Zagrebom koji u odnosu na svoju značajno manju populaciju ima skoro duplo više izgrađenih kvadrata modernih šoping centara.

Kada je reč o stambenom segmentu tržišta i dalje je centralni fokus kako domaćih tako i internacionalnih investitora sa nesmanjenim intenzitetom gradnje čak i tokom protekle godine. U prilog tome ide i činjenica da je tražnja u prvom kvartalu povećana a broj prodatih stanova je za čak 15,2% veći u odnosu na isti period prošle godine.

Dalja perspektiva **M&A tržišta** u Srbiji će zavisiti od određenih globalnih i lokalnih trendova. Očekuje se porast transakcione aktivnosti, koja je u određenom zamahu od početka tekuće godine, a pogotovo u segmentu transakcija manje i srednje veličine. Što se tiče privrednih oblasti, smatra se da će IT i prehrambena industrija nastaviti da budu među najinteresantnijim. Takođe, ima dosta interesovanja za oblast energetike, a za očekivati je da će se nastaviti konsolidacija i u oblasti bankarstva i osiguranja.

Što se tiče lokalnog okvira, dva su ključna izazova:

- Spremnost i kapacitet lokalnih kompanija da se adekvatno pripreme za M&A proces (bilo u svojstvu kupca i prodavca), i
- Dalje uvezivanje i ekonomska konsolidacija Zapadnog Balkana, jer trenutna ekonomska rascepanost malih lokalnih privreda nije pogodna za veći obim M&A aktivnosti koji uključuju krupne svetske igrače.

Ukoliko se uspešno odgovori na ova dva ključna izazova, pretpostavka je da će M&A aktivnosti u Srbiji u narednih nekoliko godina imati značajan rast.