

UKUPNA PONUDA KANCELARIJA U GLAVNOM GRADU PREMAŠILA MILION KVADRATA

## U Beogradu tokom 2020. godine izgrađeno najviše poslovnog prostora u poslednjoj deceniji

ANALIZA INVESTICIJE NEKRETNINE SRBIJA VESTI

21.10.2021 11:16 Autor: Stanislav Stanišić 0



„U Beogradu je tokom 2020. godine izgrađeno skoro 100.000 kvadratnih metara kancelarijskog prostora, što je čini godinom sa najintenzivnijom građevinskom aktivnošću u protekloj deceniji. Prvi put je ukupna ponuda kancelarijskog prostora Beograda veća od milion kvadratnih metara“, kaže za Biznis.rs Tamara Kostadinović, rukovodilac sektora za istraživanje tržišta kompanije CBS International, deo Cushman & Wakefield grupe.

**Iako je Beograd na kraju 2020. godine dostigao milioniti kvadrat, ovaj segment tržišta je i dalje nerazvijen u poređenju sa regionom, jer je ponuda Beograda za 50 odsto manja 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 tri miliona kvadrata modernog kancelarijskog prostora u ponudi.**

„Centralna poslovna zona Novog Beograda i dalje je najpoželjniji deo grada po pitanju kancelarijskog prostora za izdavanje, međutim u proteklom periodu primetan je rastući trend u broju transakcija zabeleženih u centru grada, kao i formiranje novih poslovnih četvrti poput lokacije projekta Green Escape-a renomiranog domaćeg investitora Imel Group na Bežanijskoj kosi“, ističe Kostadinović uz konstataciju da su IT i visokotehnološke kompanije najaktivniji klijenti.

Ona navodi da je tražnja za kvalitetnim kancelarijskim prostorom obično generisana od strane farmaceutskih kompanija, banaka, pravnih i drugih profesionalnih usluga, telekomunikacionih i IT kompanija, ali su u poslednjem periodu upravo IT kompanije i visokotehnološke firme daleko najaktivniji klijenti na tržištu i imaju učešće od 35-40 odsto u ukupnoj godišnjoj tražnji koja se zabeleži u Beogradu.

### Do kraja sledeće godine još 250.000 m2

Tamara Kostadinović u detaljnoj analizi za naš portal navodi da i u narednom periodu tržište kancelarijskog prostora ostaje u fokusu investitora, a trenutno je u izgradnji više novih poslovnih kompleksa na različitim lokacijama. Takođe, sve češće vidimo i veći broj starih objekata koji su u različitim fazama rekonstrukcije.

**Do kraja 2022. godine, prema trenutnim najavama investitora, očekuje se povećanje ukupne ponude za skoro 250.000 m2, što će biti rekordni broj novih kvadrata isporučeni na nivou dve godine, poput završetka izgradnje NCR kampusa u maju ove godine, zatim izgradnje najviše poslovne zgrade A klase u Beogradu Skyline Afi Tower od 31 sprata, završetka izgradnje projekta B23, izgradnja kompleksa Green Escape i GTC X, izgradnja novog poslovnog kompleksa Bridge Plaza u Bulevaru Milutina Milankovića, kao i rekonstrukcija starijih objekata Palate Beograd i BIGZ-a.**



Tamara Kostadinović / Foto: CBS International, deo Cushman &amp; Wakefield grupe

„Uprkos pandemiji tokom 2020. godine nije bilo značajnih promena u visini zakupnina, imajući u vidu da su investitori primenjivali različite cenovne strategije određivanja komercijalnih paketa za zakupce koje su dalje prilagođavane samoj prirodi poslovanja i industrije iz koje dolazi zakupac“, ističe Kostadinović.

### Novi koncept poslovnog prostora

Naša sagovornica objašnjava i koliko se sadašnji koncept organizacije poslovnog prostora promenio zbog pandemije.

„Bilo da se radi o klasičnim kancelarijama ili open space-u jedno je zajedničko – pronaći savršen balans u uređenju prostora koji će prevashodno doprineti osećaju pripadnosti i dobrobiti zaposlenih jer su danas, više nego ikada, zaposleni stavljeni u prvi plan. Nekada nezamislivo, a danas vrlo verovatno je da u novom prostoru nećete imati svoj sto, namenjen isključivo vama, već ćete se pre sresti sa neformalnim prostorima i salama za sastanke koje umesto klasičnih konferencijskih stolova i stolica imaju udobne fotelje i dvesede, dok su specijalne kabine namenjene privatnim i poslovnim razgovorima nešto što je zaživelo već neko vreme. Prostori za odmor i relaksaciju su pažljivo osmišljeni da odgovaraju potrebama zaposlenih, a materijali i posebno odabrane palete boja oplemeniče svaki prostor i dati mu konačan i jedinstven pečat“, navodi Tamara Kostadinović.

Evidentno je da su zbog pandemije kompanije bile prinuđene da se prilagode novim uslovima rada. Najizraženija promena ogleda se u samom načinu rada koji se usvaja kao novi trend u organizaciji poslovanja. On de facto reflektuje izbor i enterijersko uređenje kancelarijskog prostora, koji stavlja daleko veći fokus na dobrobit, sigurnost i komfor pojedinca bez obzira na samo mesto obavljanja delatnosti.

**Nakon skoro dve godine izmenjenih radnih okolnosti, kompanije se sve više odlučuju za hibridni model rada koji podrazumeva kombinaciju rada u kancelariji i rada od kuće, a koji bi omogućio fleksibilnost radnog vremena i mesta gde bi se obavljala radna aktivnost.** Uz stabilizaciju zdravstvene situacije, veći broj kompanija će nastaviti da radi u transformisanim kancelarijskim prostorima koji će biti prilagođeni novim uslovima rada. Primetna je povećana potražnja za novim dizajnom radnih mesta, uključujući više digitalnih i fleksibilnih rešenja i radnih prostora usmerenih na očuvanje dobrobiti zaposlenih.

Kako ističe naša sagovornica, umesto klasičnih kancelarija, zaposlenima se nudi sistem međusobno povezanih zona koje podržavaju različite načine rada i zaposlenima pružaju mogućnost izbora i kontrole da sami odluče da li im u određenom trenutku više odgovara grupni ili samostalni rad. Takođe, kao posledica ubrzanog načina rada, sve češće se primenjuju plug & play neformalne radne zone, u cilju olakšavanja komunikacije i povećanja produktivnosti zaposlenih kroz pomenutu raznolikost prostora.

### Tradicionalna kancelarija vs. rad od kuće

Godinu dana nakon rada tokom pandemije korona virusa i istraživanja koje je kompanija CBS sprovela tokom aprila 2020. na temu „Tradicionalna kancelarija vs. Rad od kuće u izmenjenim poslovnim okolnostima“, CBS International je i tokom ove godine organizovala novo istraživanje na temu „Trendovi u zakupu i promene u načinu poslovanja koje je pandemija donela tokom prethodnog perioda“.

Istraživanje je omogućilo klijentima priliku da izraze svoje mišljenje i podele stavove o trenutnoj situaciji uzrokovanoj virusom Covid-19.

Kada je reč o tržištu Srbije, za razliku od 2020. godine kada je svega pet odsto kompanija radilo u kancelariji sa punim radnim vremenom, prema istraživanju iz 2021. godine to sada čini 22 odsto kompanija, dok čak 52 procenta ima neku vrstu hibridnog načina rada, što uključuje kombinaciju rada od kuće i rada iz kancelarije. Tako ukupno 74 odsto kompanija barem delimično radi u kancelariji. Iako je prošle godine čak 69 odsto kompanija organizovalo rad od kuće za zaposlene, ove godine taj procenat iznosi svega 26 odsto.

**Nakon godinu dana rada u izmenjenim okolnostima, ovogodišnji rezultati ukazuju da čak 70 odsto kompanija vidi u ovom načinu rada brojne nedostatke, od čega se među najvećim izazovima ističu motivacija zaposlenih, nemogućnost organizacije sastanaka, razmene informacija i ideja koje doprinose održavanju sveukupne poslovne kulture.**

Iz tog razloga, zaključak je da je prisutna tendencija vraćanja u kancelarije, odnosno da će kancelarijski prostor kao fizičko mesto obavljanja delatnosti ostati preferirani izbor većine anketiranih industrija. Kompanije koje su uvrstile hibridni model rada nameravaju zadržati taj model kao strategiju za budući period. Kompanije koje trenutno rade od kuće najavile su ili usvajanje hibridnog modela ili vraćanje u kancelariju kao budući strategiju, navodi se u istraživanju kompanije CBS International, deo Cushman & Wakefield grupe.