

ZAŠTO SU INVESTITORIMA VAŽNE USLUGE UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA NEPOKRETNOSTI?

Sve veća potreba za profesionalnom brigom o nekretninama

INVESTICIJE IZVAJAMO SRBIJA

18.2.2023 16:01 Autor: Milica Rilak 26



Foto: Freepik.com



Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, u 2021. godini ukupno je izgrađeno 6,2 miliona kvadratnih metara u zgradama, a vrednost građevinskih radova dostigla je 258 milijardi dinara. Usluge upravljanja nekretninama i održavanja nekretnina postaju sve traženije, a poznavaoци prilika poručuju da je potreba za profesionalizacijom tih usluga sve veća.

Direktor sektora za upravljanje nepokretnostima u CBS International Nemanja Đelošević za Biznis.rs kaže da se u poslednjih 15 godina, uz intenzivan razvoj modernih poslovnih zgrada u Beogradu, javila potreba i za organizovanom uslugom upravljanja nekretninama.

„Iako relativno nova grana, upravljanje nekretninama je postala veoma značajna usluga većini investitora, jer uključuje celokupno upravljanje i kontrolu svih procesa vezanih za eksploataciju objekta, sa posebnim osvrtom na usluge komercijalnog i finansijskog upravljanja“, ističe Đelošević.

O tome govore i podaci bonitetne kuće CompanyWall o poslovanju kompanija registrovanih za delatnost upravljanja nekretninama. U njoj posluje 530 firmi i preduzetnika, čiji su ukupni prihodi na kraju 2021. godine iznosili 11,5 milijardi dinara.

CBS International, koji je deo Cushman&Wakefield Grupe, se preko svoje kompanije CBS Facility Services **nalazi na sedmom mestu liste 20 najuspešnijih kompanija iz delatnosti upravljanja nekretninama u 2021. godini**, a Đelošević ističe da su digitalizacija i nova softverska rešenja trendovi koji su obeležili poslovanje u protekle dve godine.

Na naše pitanje koji segment tržišta je trenutno najdinamičniji kada je reč o usluzi upravljanja nekretninama odgovara da je **u poslednjih nekoliko godina evidentan snažan rast u izgradnji poslovnih zgrada.**



Foto: Pixabay.com

„Taj segment je definitivno i najdinamičniji, te su i naše aktivnosti prvenstveno usmerene ka njemu, a tu nam je i iskustvo najobimnije, jer radimo na više objekata u Beogradu. Pored ovoga, i **retail parkovi su format koji se intenzivno razvija i gradi po Srbiji, kojima je takođe potrebno profesionalno upravljanje, i taj trend će se takođe nastaviti u budućnosti**“, ocenio je Đelošević.

O kretanjima na tržištu poslovnih prostora i objekata svedoče i podaci Republičkog geodetskog zavoda, koji je u svojim kvartalnim izveštajima zabeležio da je vrednost prometa tih nekretnina tokom 2022 dostigla nešto više od 448 miliona evra.

Naš sagovornik takođe potvrđuje da je i dalje primetna praksa da vlasnici objekata ujedno i upravljaju zgradama.

„**Još poprilično sporo ide outsorovanje usluga upravljanja na našem tržištu**, odnosno angažovanje spoljnih saradnika, jer vlasnici uglavnom imaju u okviru svog tima ljude angažovane na ovim poslovima i ne prepuštaju lako upravljanje kompanijama sa iskustvom i njihovim profesionalcima u tom polju. **Tendencija i očekivanja idu u smeru da će većina vlasnika objekata u jednom trenutku početi da podgovara i ove usluge**“, istakao je Đelošević.

Ukazuje da se to već desilo kada je reč o usluzi održavanja objekata, i da je u toj delatnosti situacija znatno drugačija.

„Zakupodavci i vlasnici nekretnina uglavnom angažuju stručnjake za ovu uslugu, jer im pružaju mnoge pogodnosti i omogućavaju fokus na njihov osnovni posao, dok se stručnjaci bave poslovima održavanja“, zaključio je Đelošević.

Prema podacima u okviru istraživanja za izradu **CompanyWall liste 99 najuspešnijih u 2021. godini, preduzeća koja se bave održavanjem objekata u našoj zemlji poslednjih godina doživljavaju ekspanziju po broju, pre svega u većim gradovima**, dok raste tražnja velikih domaćih i stranih firmi za redovnim čišćenjem i održavanjem kancelarijskih prostora.

Ono što je podstaklo firme iz delatnosti održavanja da prošire ponudu je promena u legislativi. odnosno – uvođenje profesionalnih upravnika. Posledica takvog zakonskog rešenja je da su mnoge od tih firmi proširile svoju ponudu i na usluge profesionalnih upravnika.