



Trend stope raspoloživog kancelarijskog prostora u Srbiji

Milica Nikolić, Director Key Accounts, CBS International

Tržište kancelarijskog prostora Beograda nije beležilo značajnija dešavanja tokom 1990-ih godina, što je rezultovalo nedostatkom modernog poslovnog prostora na kraju tog perioda. Nakon 2000. godine, tržište se otvorilo i stvorilo dobru osnovu za intenzivan razvoj u ovom segmentu tržišta, dok je prava ekspanzija počela 2005. godine i nastavila se do 2010. godine, kada je najmanje 50.000 kvadrata poslovnog prostora izgrađeno u Beogradu svake godine.

Nakon trenda usporavanja kao posledice svetske ekonomske krize, period između 2016. i 2019. godine, obeležila je intenzivna aktivnost na tržištu kancelarijskog prostora, imajući u vidu veći broj projekata, te je tokom tog perioda ukupna ponuda modernog kancelarijskog prostora uvećana za skoro 170.000 m².

Pandemija koronavirusa prisutna tokom 2020. i 2021. godine, uticala je na tržište nekretnina u Beogradu na različite načine. Jedan od segmenata koji se suočavao sa brojnim izazovima unutar industrije je tržište kancelarijskog prostora. U početku, u svetu su bila nametnuta određena ograničenja, kao što je fizičko distanciranje, što je donelo potrebu za fleksibilnijim, čak i hibridnim načinom rada. Međutim, posle dve godine života u otežanim uslovima, rad van kancelarije se nije pokazao uvek efikasnim, što je dovelo do povratka velikog broja kompanija u kancelarije, pa čak i do povećanja njihove kvadrature.

Građevinska aktivnost se nastavila u Srbiji, jer su gradilišta ostala operativna. Sumirajući kompletnu 2020. godinu, u Beogradu je izgrađeno skoro 100.000 kvadratnih metara kancelarijskog prostora, što je čini godinom sa najintenzivnijom građevinskom aktivnošću u proteklih deset godina. I tokom 2021. godine, kao i tokom prvih 9 meseci 2022. godine, nastavljen je intenzivan razvoj, kada je ukupno izgrađeno dodatnih 120.000 m².

Posledično, na kraju Q3 2022, ukupna ponuda modernog kancelarijskog prostora Beograda je veća od 1.12 miliona kvadratnih metara bruto površine za izdavanje, što je uprkos snažnoj izgradnji, i dalje najmanja ponuda u regionu, u gradovima poput Zagreba, Bukurešta, Budimpešte ili Bratislave gde ponuda premašuje 1.5 miliona, odnosno 2 ili 3 miliona kvadratnih metara.

Iako je u jednom momentu vladalo mišljenje da Beograd ima poprilično slobodnog prostora, stabilna tražnja dovela je do toga da zakupci imaju poteškoća u izboru kancelarijskog prostora koji bi ispunio njihova očekivanja, a posebno zakupci koji su u potrazi za kancelarijskim prostorom od 1.000 i više kvadratnih metara.

Konkretnije, kada je reč o tražnji, nakon perioda stabilne tražnje koja je varirala oko 90.000-100.000 m² na godišnjem nivou, 2021. godina je dovela do potpunog oporavka tržišta, što je rezultiralo najvećom tražnjom ikada. Stepenn tražnje za kancelarijskim prostorom na godišnjem nivou premašio je cifru od 158.000 m², što je za 70% više u odnosu na 2020. godinu, uglavnom, zahvaljujući nekoliko velikih transakcija. Kompanija CBS International je tokom 2021. godine posredovala u izdavanju skoro 46.000 kvadrata, odnosno više od 60% transakcija koje su završile agencije.

U prva tri kvartala 2022. godine, nastavio se trend ekspanzije i do kraja trećeg kvartala 2022. godine izdato više od 170.000 m², što je za oko 50% više od prosečne godišnje tražnje koja je ostvarena u prethodnih pet godina.

Osim proširenja prisutnih kompanija, ono što je, takođe doprinelo rastu tražnje je ulazak novih kompanija, a posebno kompanija koje su, zahvaljujući dostupnoj i obrazovanoj radnoj snazi, prepoznale Beograd kao destinaciju za osnivanje uslužnih operativnih, razvojnih ili informativnih centara (poput call centara ili centara za razvoj softvera) i relokaciju takvih centara iz regiona u Beograd.

Stopa raspoloživog prostora

Pored ponude i tražnje, na tržištu kancelarijskog prostora se pažljivo prati i stopa raspoloživog prostora (*vacancy rate*) koja uvek ukazuje na potrebu tržišta za novim prostorom. Taj procenat je bio najviši 2010. godine, kada je iznosio skoro 19% i nakon toga sve do 2019. godine, stopa raspoloživog prostora je konstantno beležila pad.

Nakon najniže stope od 3.3% na kraju 2019. godine, u toku 2020. godine uprkos pandemiji COVID-19, na beogradsko tržište kancelarijskog prostora isporučeno je približno 100.000 kvadratnih metara modernog kancelarijskog prostora, što je i pored jake tražnje za prostorom rezultiralo povećanjem stope raspoloživog prostora koja je na kraju 2020. godine blago porasla na nivo od 8.6%.

Međutim, oporavak tržišta tokom 2021. godine, koje je nastavljen i tokom 2022. godine, utiče na smanjenje stope slobodnog prostora, koja na kraju Q3 2022 ponovo dostiže istorijski minimum. Na stabilnim, razvijenim tržištima, stopa raspoloživog prostora se kreće između 5-10%, te se stopa oko 3-4% smatra niskom i najčešće je signal investitorima da nastave sa izgradnjom.

Uz dalju izgradnju, moguće je očekivati blagi rast, ali dvocifrena stopa raspoloživog prostora nije očekivana, imajući u vidu jaku i stabilnu tražnju koja se očekuje u narednom periodu. Sledeći grafikon prikazuje kretanje ukupne ponude i stope raspoloživog prostora u Beogradu od 2007. godine.

