

PREGLJED TRŽIŠTA NEKRETNINA

SRBIJA

GODIŠNJI IZVEŠTAJ 2010

POSLOVNI PROSTOR I MALOPRODAJNI PROSTOR I INDUSTRIJSKI PROSTOR

COLLIERS
INTERNATIONAL



Our Knowledge is your Property

Otežani uslovi na tržištu u 2009. godini stavljaju akcenat na potrebu za stručnim poznavanjem tržišta

Poštovani prijatelji i kolege,

Ušavši u proces tranzicije relativno kasno u poređenju sa drugim zemljama u centralnoj i istočnoj Evropi, Srbija nije dovoljno ekonomski napredovala kako bi u potpunosti pretrpela teže posledice globalne ekonomske krize.

Pošto veoma zavisi od stranih investicija, a u svetlu ograničenog razvoja lokalne industrije i proizvodnje, Srbija je indirektno osetila posledice krize.

Efekti i posledice turbulencija na tržištu najuočljivije su ukoliko posmatramo tržište nekretnina- tržište poslovnog prostora je najdirektnije pogođen segment tržišta, pošto su strane kompanije odložile ulaz na srpsko tržište ili širenje svojih aktivnosti i opsega usluga.

Međutim, Vlada je donela odluku da podrži jedan sektor- tržište stambenih objekata- davanjem subvencionisanih kredita kupcima novih stanova i stimulisanjem kretanja na tržištu koje je usporilo početkom 2009. godine.

Maloprodajni sektor je bio najaktivniji segment tržišta nekretnina u 2009, sa novim projektima i ulaskom novih brendova na srpsko tržište. Međutim, i ovaj sektor je pretrpeo prilagodavanja usled novih ekonomskih uslova, najviše u vidu smanjenog prometa u objektima i nižih renti.

Uzevši u obzir to da je tržište industrijskog prostora u tesnoj vezi sa privredom, pogotovo u oblasti proizvodnje, ne treba nas iznenaditi što je tokom 2009. godine nekoliko projekata otkazano ili odloženo.

Veoma je optimistično reći da će 2010. biti godina oporavka svih segmenata srpske ekonomije i tržišta nekretnina. Među razlozima krize je i manjak obazrivosti pri susretu sa ovim kompleksnim tržišnim fenomenom. Jedna od najvažnijih stvari kada su u pitanju tržište, ali i život, je sposobnost tumačenja malih znakova koji nam mogu dati pouzdanost u predviđanju i sprečavanju onoga što dolazi.

U toku pripreme ovog pregleda tržišta, glavni cilj nam je bio da obratimo pažnju na male znake i da ih protumačimo kroz prizmu lokalnog poznavanja tržišta i globalnog iskustva kompanije. Čvrsto verujemo da informacija gubi značaj ako se ne uzme u obzir dinamika lokalnog tržišta, kao i iskustvo naprednije ali uporedive ekonomije.

Nadamo se da će vam ovaj vodič biti od koristi u vašim predstojećim poslovnim planovima.



Jovica Jakovac
Managing Director

Colliers International, Srbija

02 Ekonomski pregled

03 Poslovni prostor

05 Industrijski prostor

06 Maloprodajni prostor

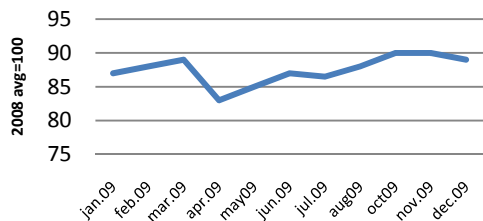
08 Kontakt

EKONOMSKI PREGLED

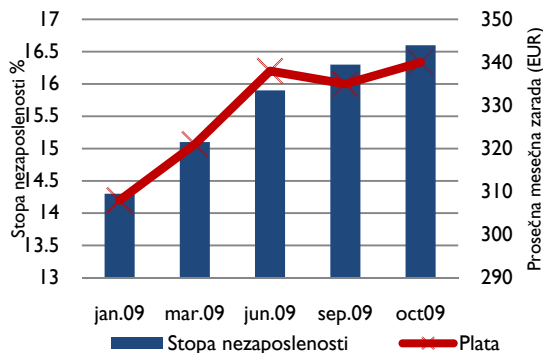
U drugoj polovini 2009. godine, ekonomija Srbije beleži dalji pad. Međutim, ukupan BDP za 2009 pokazuje rast u sektorima telekomunikacija, finansijskog posredovanja i transporta.

Makroekonomski indikatori	2007	2008	2009	2010P
Nominalni BDP (EUR milijarda)	29.5	34.0	33.5	31.8
BDP (godišnje %)	6.9	5.5	-2.9	-0.5
GDP po glavi stanovnika(EUR)	4.002	4.624	4.230	4.310
Potrošački indeks (pros god %)	6.5	11.7	8.3	6.3
Kurs dinar / evro (godišnji)	78.80	89.80	96.20	100.00
Spoljnotrgovinski bilans (% BDP)	-9.5%	-11.7%	-2.6%	-0.5%
SDI (EUR milijarda)	1.8	1.8	1.1	1.1

Indeks Industrijske Aktivnosti



Stopa nezaposlenosti/Prosečna mesečna zarada



EKONOMSKI POKAZATELJI

• Tokom druge polovine 2009. godine, ekonomija Srbije nastavlja da pokazuje znake smanjene aktivnosti svih segmenata ekonomije.

• U 2009. godini, BDP Srbije beleži prosečan pad od -2.9 procenata, što je pozitivniji rezultat od predviđanja Ministarstva finansija. Najveći pad aktivnosti se beleži u sektoru građevinarstva (19.9%), kao i u proizvodnji i industriji prerade hrane (15%).

• Pozitivna stopa rasta je zabeležena u sektorima telekomunikacija, finansijskog posredovanja i transporta.

• Inflacija je ostala na umerenom nivou u poređenju sa predviđenim godišnjim prosekom od 8.3%, dok je prosečan rast plata 8.5% u nominalnom iznosu, odnosno 0.1% u realnom iznosu. U oktobru 2009. godine, potrošačka aktivnost beleži porast od 1.5% u odnosu na protekli mesec, međutim na godišnjem nivou beleži pad od 15%.

• Jedna od mera za održanje stabilnosti ekonomije je primena aranžmana sa MMF-om po kojem je vlada kontrolisala plate i penzije u javnom sektoru tokom 2009/2010. Stopa nezaposlenosti u Srbiji je porasla za 2.6 procenata u poređenju sa 2008. godinom, i beleži nivo od predviđenih 16.6 procenata krajem 2009.godine.

• Strane direktne investicije u Srbiji ostaju na zadovoljavajućem nivou tokom 2009. godine, zahvaljujući privatizacijama tokom godine (Fiat, NIS). Jedna od važnijih privatizacija u Srbiji tokom 2009. godine je kupovina fabrike Tigar od strane francuskog proizvođača guma Michelin.

• Ukupne strane direktne investicije u 2009. godini su dostigle 1.1 milijardu evra, čime je postignut prognozirani nivo. Ipak, zabeležen je pad u poređenju sa nivoom zabeleženim u toku 2008.godine kada je priliv iznosio 1.8 milijardu evra. Isti prinos se očekuje i tokom 2010. godine, ponovo u pogledu velikih privatizacija i ulaganja u zajednička preduzeća.

PREDVIĐANJA

• Očekuje se da će ekonomija Srbije ostati stabilna tokom 2010, sa stranim investicijama na zadovoljavajućem nivou i stabilnom nacionalnom valutom. Očekuje se dalji pad BDP ali po nižoj stopi od zabeležene tokom 2009, što je oko -0.5% u 2010. godini.

• Vrednost građevinskih radova će porasti u skladu sa vladinim aktivnostima u infrastrukturnom sektoru, mada će u toku 2010. godine stvarna građevinska aktivnost ostati na sličnom nivou zabeleženom u prethodnom periodu.

• Stopa nezaposlenosti bi trebala ostati nepromenjena u narednom periodu.

U 2009. godini, BDP Srbije beleži prosečan pad od -2.9%.

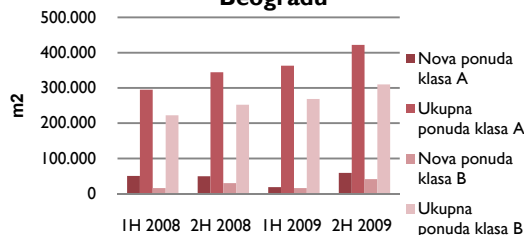
Očekuje se da će strane direktne investicije u Srbiji ostati na stabilnom nivou tokom 2010. godine.



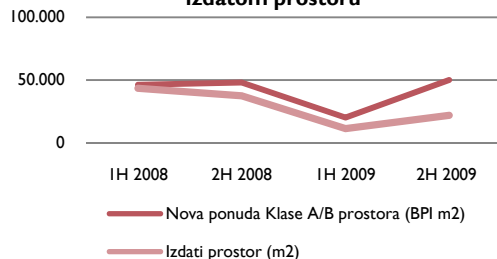
PREGLED TRŽIŠTA POSLOVNOG PROSTORA

U skladu sa velikom građevinskom aktivnošću poslovnog prostora započetom tokom 2007/2008, ponuda poslovnog prostora u Beogradu je rasla po stabilnoj stopi tokom druge polovine 2009. godine.

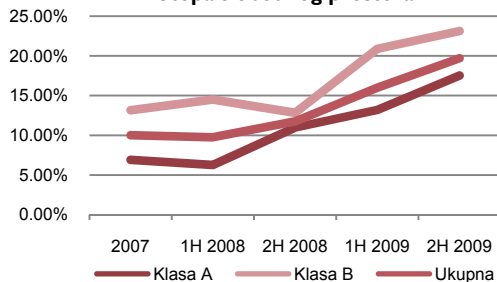
Razvoj tržišta poslovnog prostora u Beogradu



Nova ponuda Klase A i B prostora vs izdatom prostoru



Stopa slobodnog prostora



PONUĐA

- Građevinska aktivnost poslovnog prostora koja je bila očigledna tokom protekle 2 godine je u toku druge polovine 2009.godine donela dodatnih 102,300 m² novog poslovnog prostora Klase A i B na tržište Beograda. Nova ponuda Klase A iznosi 59,000 m² a Klase B 43,300 m².

- Centralna poslovna zona (CPZ) ostaje najtraženija lokacija za razvoj, obuhvatajući 66% nove ponude u drugoj polovini 2009. Širi centar je drugi po traženosti sa 33% nove ponude. Područja predgrađa ostaju nerazvijena i njihov razvoj se očekuje tokom sledećih godina.

- U 2009.godini, ukupna ponuda novog prostora iznosi oko 135,000 m², što uključuje 77,500 m² Klase A i 57,500 m² Klase B poslovnog prostora.

- Najznačajniji projekti Klase A koji su se pojavili na tržištu u toku druge polovine 2009 su Airport City 1700 (CPZ, Novi Beograd, BGRP 12,000 m²), Sava Poslovni Centar (CPZ, Novi Beograd, BGRP 21,000 m²), B2 (CPZ, Novi Beograd, BGRP 1,840 m²) i Resavska (CPZ, centar, BGRP 5,400 m²). Najznačajniji projekti Klase B su Rad Commerce (Širi centar, Novi Beograd, BGRP 3,000 m²)

- Na kraju 2009.godine, ukupna ponuda poslovnog prostora Klase A i B u Beogradu iznosi 732,000 m².

TRAŽNJA

- Tokom druge polovine 2009. godine, stopa apsorpcije nove ponude iznosi 44%. Ukupan zakupljeni prostor Klase A je 19,600 m² a Klase B 2,600 m².

- 49% nove ponude Klase A je izdato pre završetka projekata.

- U drugoj polovini 2009. godine, ukupna stopa apsorpcije (44%) nastavlja svoj pad sa 56% zabeleženih u prvoj polovini godine i 78% zabeleženih u drugoj polovini 2008. Razlog se nalazi u značajnoj ponudi novog poslovnog prostora i smanjenoj tražnji tokom druge polovine 2009.godine.

- Kao što je predviđeno, stopa slobodnog poslovnog prostora Klase A i B u Beogradu je nastavila dalji porast u drugoj polovini godine, i iznosi 17.5% za Klasu A i 23.1% za Klasu B prostora. Krajem 2009, ukupna stopa slobodnog prostora beleži nivo od 19.7%, u odnosu na kraj 2008. kada je zabeležen nivo od 11.7%.

- Prema istraživanju Colliersa, ukupan poslovni prostor dostupan za izdavanje krajem godine iznosi oko 48,500 m² Klase A i 41,000 m² Klase B.

Na kraju 2009.godine, ukupna ponuda poslovnog prostora u Beogradu iznosi **732,000 m²**.

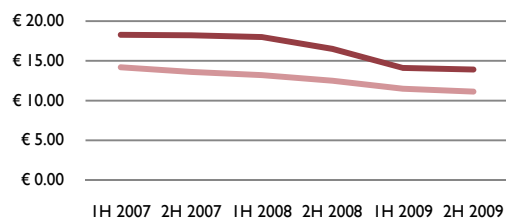
Ponuda i dalje premašuje tražnju, dok stopa slobodnog prostora Klase A i B umereno raste.



PREGLED TRŽIŠTA POSLOVNOG PROSTORA

U narednom periodu, tržište poslovnog prostora u Beogradu može dostići određeno zasićenje. Sa porastom razlike između ponude i tražnje tokom 2010. godine, očekuje se dalje povećanje stope slobodnog prostora.

Postignuta neto renta



NETO RENTE

- U drugoj polovini 2009, neto rente poslovnog prostora u Beogradu su nastavile dalji pad dostižući najniži očekivani nivo. Prosečna postignuta neto renta za Klasu A prostora iznosi 13.9 evra/m2 mesečno, a za Klasu B 11.1 evra/m2 mesečno.

- Na kraju 2009, prosečna tražena renta za novi poslovni prostor u Beogradu je 15.5 evra/m2 mesečno za Klasu A i 12.5 evra/m2 mesečno za Klasu B.

- U poređenju sa rentama zabeleženim sredinom 2009. godine, postignute neto rente beleže pad od 1.4% za Klasu A i 3.5% za Klasu B prostora tokom druge polovine godine.

- Tradicionalno, najviše rente su postignute za poslovni prostor najvišeg kvaliteta u centralnim zonama i na Novom Beogradu. Najviša neto renta postignuta u drugoj polovini godine iznosi 17.5 evra/m2 mesečno.

- CPZ beleži prosečnu postignutu rentu od 15.1 evra/m2 mesečno za Klasu A i 13 evra/m2 mesečno za Klasu B prostora. Širi centar beleži prosečnu postignutu rentu od 14.5 evra/m2 mesečno za Klasu A i 11 evra/m2 mesečno za Klasu B. Prosečna postignuta renta u predgrađima beleži 10 evra/m2 mesečno za Klasu A i 8.5 evra/m2 mesečno za Klasu B.

PREDVIĐANJE

- Trenutno, oko 178,000 m2 Klase A i B je u izgradnji i planirano da bude završeno do kraja 2010. Većina ovih projekata je započeta tokom 2008/prve polovine 2009 i trenutno se nalazi u završnim fazama izgradnje.

- Među projektima u izgradnji se navise ističu Blue Center (Klasa A, CPZ, BRGP 35,000 m2) i Tri Lista Duvana (Klasa A, CPZ, BRGP 11,700 m2).

- U sledećih šest meseci očekuje se da će ponuda prostora nadmašiti tražnju, stvarajući stoga umerenu zasićenost tržišta poslovnog prostora u Beogradu.

- Očekuju se dalja pomeranja u stopi slobodnog prostora, uz rast sa trenutnih 19.70% do predviđenih 23.0% do kraja 2010.

- Očekivana neto renta za Klasu A i Klasu B poslovnog prostora u Beogradu je dostigla najniži očekivani nivo tokom druge polovine 2009. godine. Predviđeno je da će se rente zadžati na ovom nivou u sledećem periodu.

Krajem 2009, neto renta Klase A u Beogradu beleži 13.9 evra/m2 mesečno.

Još 178,000 m2 planirano za završetak tokom 2010. Stopa slobodnog prostora će se dalje menjati, dok će rente ostati stabilne.

IZABRANE TRANSAKCIJE U 2009

Zakupac	Zgrada	Lokacija	Površina (m2)
Moscow Bank	B2	CPZ	1000
KBC Bank	Airport City	CPZ	4300
Piraeus Bank	Sava Poslovni Centar	CPZ	3800
Meridian Bank	Sava Poslovni Centar	CPZ	2500
Eos Matrix	Belgrade Office Park II	CPZ	1000

IZABRANI PROJEKTI U IZGRADNJI U BEOGRADU

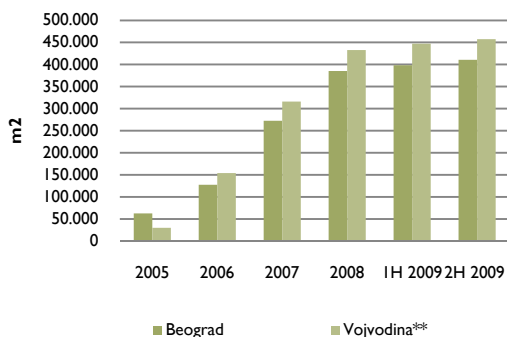
Projekti	Kvalitet	BRGP (m2)	Lokacija	Očekivani datum izgradnje
Univerzitetско naselje	Klasa A	34200	Širi centar	1H 2010
Blue Center	Klasa A	35000	CBD	1H 2010
Tri Lista Duvana	Klasa A	11700	CBD	1H 2010
B23	Klasa A	53000	CBD	1H 2010
VIG Plaza	Klasa A	16500	CBD	1H 2010
Atrium	Klasa A	6000	CBD	2H 2010



PREGLED TRŽIŠTA INDUSTRIJSKOG PROSTORA

U drugoj polovini 2009. zabeležena je skromna izgradnja industrijskog i distributivnog prostora u Beogradu. Mnoge lokacije za izgradnju su kupljene u industrijskim zonama Beograda i Vojvodine.

Moderan distributivni prostor



Rente industrijskog i logističkog prostora (EUR/m²/mesec)



PONUĐA I SLOBODAN PROSTOR

•Na osnovu istraživanja koje je sproveo Colliers, ukupna ponuda novog magacinskog prostora u Beogradu u drugoj polovini 2009.godine iznosi oko 10,000m². Ukupna površina modernog magacinskog prostora u Beogradu krajem 2009. godine iznosi 409,000m². Ukupna površina magacinskog prostora u okolnim zonama u Vojvodini (Stara Pazova, Krnješevci, Simanovci, Novi Banovci, Ugrinovci, Indija), iznosi 447,000m². Površina magacinskog prostora odnosi se i na prostor koji koristi vlasnik i na spekulativni prostor za izdavanje.

•U ovom periodu nije bilo novih industrijskih projekata u Beogradu i okolnim zonama. Na osnovu istraživanja koje je sproveo Colliers, Beograd raspolaže sa 113,500m² industrijskog prostora.

•Ukupna površina modernog industrijskog prostora u delovima Vojvodine i okolini Beograda trenutno iznosi 457,500m². Moderni industrijski objekti u Beogradu i okolini izgrađeni su za sopstvene potrebe.

• Procenjena stopa slobodnog prostora modernog magacinskog prostora u Beogradu i okolini iznosi 10-12%.

RENTE

•Prosečna ponuda se izjednačila sa smanjenom potražnjom za magacinskim prostorom u Beogradu i okolini, što je rente održalo stabilnim u drugoj polovini 2009. Neto opseg zakupa modernog magacinskog prostora u Beogradu i okolini iznosi 2,5 -5 evra/m² mesečno.

•Neto cene zakupa kvalitetnog industrijsko/magacinskog prostora u najtraženijim Beogradskim delovima Zemuna i Surčina kreću se oko 5 evra/m² mesečno. Cene u delovima oko Pančevačkog puta trenutno se kreću oko 4 evra/m² mesečno. Industrijsku zonu u okolini Vojvodine karakterišu najpopularnije cene renti magacinskog prostora od oko 3.5 evra/m² mesečno.

PROJEKTI U IZGRADNJI

•U Beogradu i okolnim industrijskim zonama u Vojvodini trenutno se gradi 35,000m² prostora ovog tipa, a dodatnih 50,000m² projekata je u različitim fazama pripreme. U skladu sa trenutnom ekonomskom situacijom, nova ponuda doveste do porasta stope slobodnog prostora i do mogućeg smanjenja renti do kraja 2010.

•Mnogi investitori su kupili zemljišta, a početak izgradnje se očekuje u periodu 2010/2011.

Ukupna površina
magacinskog prostora u
Beogradu trenutno iznosi
409,000 m²

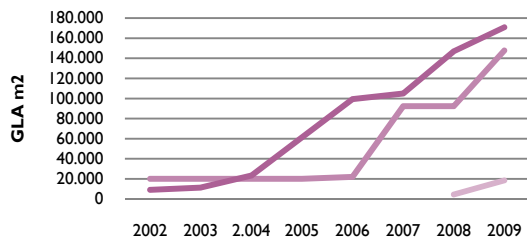
Neto cene zakupa
modernog magacinskog
prostora ostaju stabilne u
drugoj polovini 2009, a
najviša cena je 5 evra/m²
mesečno



PREGLED TRŽIŠTA MALOPRODAJNOG PROSTORA

U prvoj polovini 2009. godine, tržište maloprodajnog prostora u Srbiji beleži značajnu građevinsku aktivnost dok svoju ekspanziju na tržištu započinju austrijska kompanija Kika i francuska kompanija Mr. Bricolage.

Ukupan maloprodajni prostor u Beogradu



PONUĐA

•U drugoj polovini 2009. godine, tržište maloprodajnog prostora u Srbiji je zabeležilo značajnu aktivnost u svetlu trenutne ekonomske situacije – postojeći maloprodajni lanci su uspešno proširili svoju mrežu u Beogradu i ostalim gradovima Srbije, dok je austrijska kompanija Kika otvorila prvu prodavnicu nameštaja u Beogradu.

•Ukupna površina maloprodajnog prostora u šoping centrima trenutno iznosi 147,870 m2. Do redukcije ukupne površine došlo je nakon prenamene Immo šoping centra u Immo Outlet centar, koji je otvoren u septembru 2009.

•Nakon otvaranja Ušće šoping centra (BPI 43,500m2) na Novom Beogradu u martu 2009. godine i rekonstrukcije Robnih kuća Beograd (BPI 12,000m2) u centru grada, tržište u Beogradu beleži izvesno zasićenje u pogledu šoping centara te građevinska aktivnost prelazi na različite forme specijalizovanih prodajnih centara. U oktobru 2009, slovenački lanac elektronike i kućnih aparata Merkur, otvorio je drugi objekat u Beogradu, BRGP 29,500m2. Austrijski proizvođač nameštaja Kika ulazi na srpsko tržište otvorivši prvu prodavnicu u Beogradu u decembru 2009. Novi projekti dodaju novih 22,000m2 (BPI) ukupnoj površini specijalizovanih prodajnih centara, koja trenutno iznosi 171,000m2.

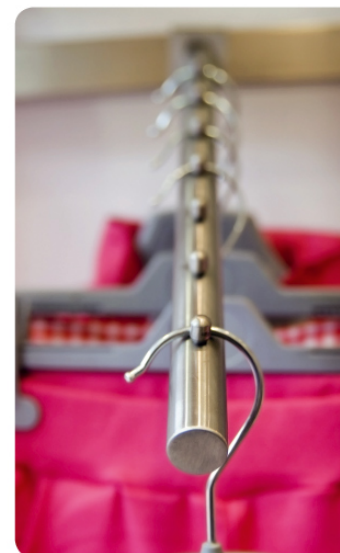
•Veći gradovi u Srbiji su takođe zabeležili pojačanu maloprodajnu aktivnost u 2009. Slovenačka kompanija Mercator, koja je kupila 100% akcija lokalne kompanije Rodić MB u 2008, uspešno je otvorila Roda Centar objekte u Šapcu, Somboru i Senti u prvoj polovini 2009. Srpska kompanija Delta Maxi proširila je maloprodajnu mrežu otvaranjem Tempo hipermarketa u Čačku (BPI 7,000m2), Kraljevu (BPI 10,000m2) i Užicu (BPI 4,700m2). U aprilu 2009. godine francuska kompanija Interex otvorila je treći hipermarket u Srbiji, ovog puta u Čačku (BPI 1,500m2).

•U drugoj polovini 2009, Novi Sad i Niš, najveća tržišta maloprodajnog prostora posle Beograda, beleže novi maloprodajni lanac dolaskom francuskog Mr. Bricolage. U novembru 2009, Mr. Bricolage je otvorio “uradi sam” prodavnicu u Novom Sadu, 2,400m2 (BPI). Ubrzo zatim, u decembru 2009, otvorena je nova prodavnica u Nišu površine 5,800m2 (BPI).

Tržište specijalizovanih prodajnih centara u Beogradu beleži dodatnih 22,200 m2 u drugoj polovini 2009.

Ponuda maloprodajnog prostora u tržnim centrima trenutno iznosi 147,870m2. Na tržištu se otvaraju prvi outlet centri.

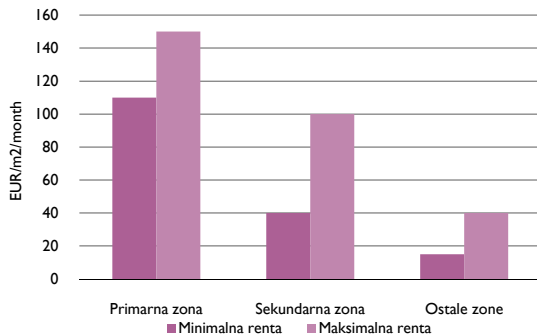
Novootvoreni objekti u Srbiji 2009				
Objekt/ Investitor	Tip	Grad	Površina (BPI m2)	Datum otvaranja
Usce/MPC Holding	Šoping centar	Beograd	43.500	Mart 09
Immo Outlet Center/MPC Holding Piazza	Outlet centar	Beograd	8.000	Sept 09
Roma/Italtes	Outlet centar	Beograd	10.500	Maj 09
Merkur	Elektronika i kućna oprema	Beograd	11.200	Okt 09
Kika	Nameštaj	Beograd	11.000	Dec 09
Roda Centar	Šoping centar	Šabac	14.000	Feb 09
Roda Centar	Šoping centar	Sombor	7.000	Dec 09
Roda Centar	Šoping centar	Senta	8.000	Dec 09
Interex	Hipermarket	Čačak	1.000	Apr 09
Tempo/Delta Maxi	Hipermarket	Čačak	6.500	Jun 09
Tempo/Delta Maxi	Hipermarket	Kraljevo	8.000	Dec 09
Tempo/Delta Maxi	Hipermarket	Užice	4.700	Dec 09
Mr. Bricolage	Uradi sam	Novi Sad	2.400	Nov 09
Mr. Bricolage	Uradi sam	Niš	5.000	Dec 09



PREGLED TRŽIŠTA MALOPRODAJNOG PROSTORA

Tržište Srbije beleži značajan broj ulaska novih brendova u 2009. godini. Ušće šoping centar uvodi nekoliko novih brendova na tržište Beograda.

Neto renta u Beogradu 2009 (lokali 20-150 m²)



Izabrani projekti u izgradnji u Srbiji 2010			
Objekat/ Investitor	Tip	Grad	Površina (BPI m ²)
Rajiceva tržni centar/Ashtrom	Šoping centar	Beograd	19.000
Park City/Vondel Capital	Šoping centar	Novi Sad	12.000
TQ City/Tradeunique	Šoping centar	Indjija	11.000
Belgrade Outlet Shopping Center/BlackOak Developments	Outlet Centar	Indjija	30.000
Big CEE	Šoping centar	Novi Sad	32.000
Delta Park/ Delta Holding	Retail Park	Kragujevac	23.000

TRAŽNJA

• Sa ekspanzijom tržišta maloprodajnog prostora koja je započela u periodu 2007/2008, osnovne forme maloprodajnih objekata nastavljaju sa ekspanzijom i u 2009, uprkos očigledno manjoj kupovnoj moći u zemlji tokom godine. Prošle godine zabeležen je i značajan broj novih projekata kao i određeni broj novih brendova koji su ušli na srpsko tržište. U martu 2009. godine, Ušće šoping centar (BPI 43,500m²) uvodi nekoliko novih brendova na srpsko tržište.

• Novi brendovi predstavljeni u Ušće šoping centru su Glou, Koton, Nursace, Salsa, Brown shoes, Stiefelkoning, Big Bang, Vapiano, Prenatal, Attrativo, Garinello, Roy Robson.

• Tokom 2009. godine, izgradnja specijalizovanih prodajnih objekata takođe je zabeležila porast. Ulaskom Kike i Mr. Brikolaga na tržište, otvorene su tri prodavnice. Merkur je proširo svoju mrežu drugom prodavnicom u Beogradu, a lokalni Delta Maksi sa tri nova hipermarketa u gradovima u Srbiji.

RENTE I SLOBODAN PROSTOR

• U 2009, cene zakupa lokala u primarnim gradskim zonama zabeležile su pad u odnosu na 2008, sa najvišom rentom od 150 evra/m² mesečno. U drugoj polovini 2009, cene zakupa lokala u sekundarnim zonama pale su za 5% u odnosu na 2008, dok se stopa slobodnog prostora povećala.

• Krajem 2009. godine, cene zakupa lokala u glavnim šoping zonama beleže raspon od 110-150 evra/ m² mesečno.

• Sekundarne zone beleže raspon od 40-100 evra/ m² mesečno. Cena zakupa u tercijarnim gradskim zonama iznosi 15-40 evra/m² mesečno. Moderni tržni centri u Beogradu (Delta City, Ušće) zadržali su iste nivoe renti, u rasponu od 35-80 evra/ m² mesečno. Stopa slobodnog prostora u primarnim gradskim zonama održala se na nivou od 3-8% tokom 2009. U sekundarnim gradskim zonama stopa slobodnog prostora iznosi oko 4-7%.

PREDVIĐANJE

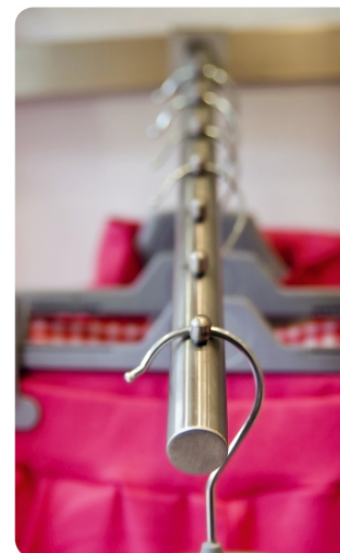
• U Beogradu, trenutno je u izgradnji tržni centar u Rajičevoj (BPI 19,000m²) sa planiranim datumom otvaranja 2011. Otvaranje TQ City u Indiji i MPC robne kuće u Nišu je planirano za 2010.godinu. U Indiji se trenutno gradi moderni outlet centar, čiji je investitor kompanija BlackOak Developments (SAD). Po najavljenom otvaranju u novembru 2010, ovaj centar će imati ukupnu bruto površinu za izdavanje (BPI) od 30,000 m² i oko 125 maloprodajnih jedinica (lokala). U Novom Sadu, u toku je izgradnja Park City i Big CEE tržnih centara, čije se otvaranje očekuje 2010/2011.

• U decembru 2009. godine, srpska kompanija Delta Holding započela je izgradnju maloprodajnog parka Delta Park (BPI 23,000m²) u Kragujevcu. Završetak je predviđen za 2010/2012, nakon čega će ovo biti prvi maloprodajni park u Srbiji.

• Očekuje se da će se stopa slobodnog prostora u 2009. u primarnoj gradskoj zoni Beograda u proseku povećati za 10% , dok će se u postojećim šoping centrima ona zadržati na nuli, ali uz moguće promene renti.

2009. godine, cene zakupa lokala u Beogradu beleže pad u poređenju sa 2008. godinom

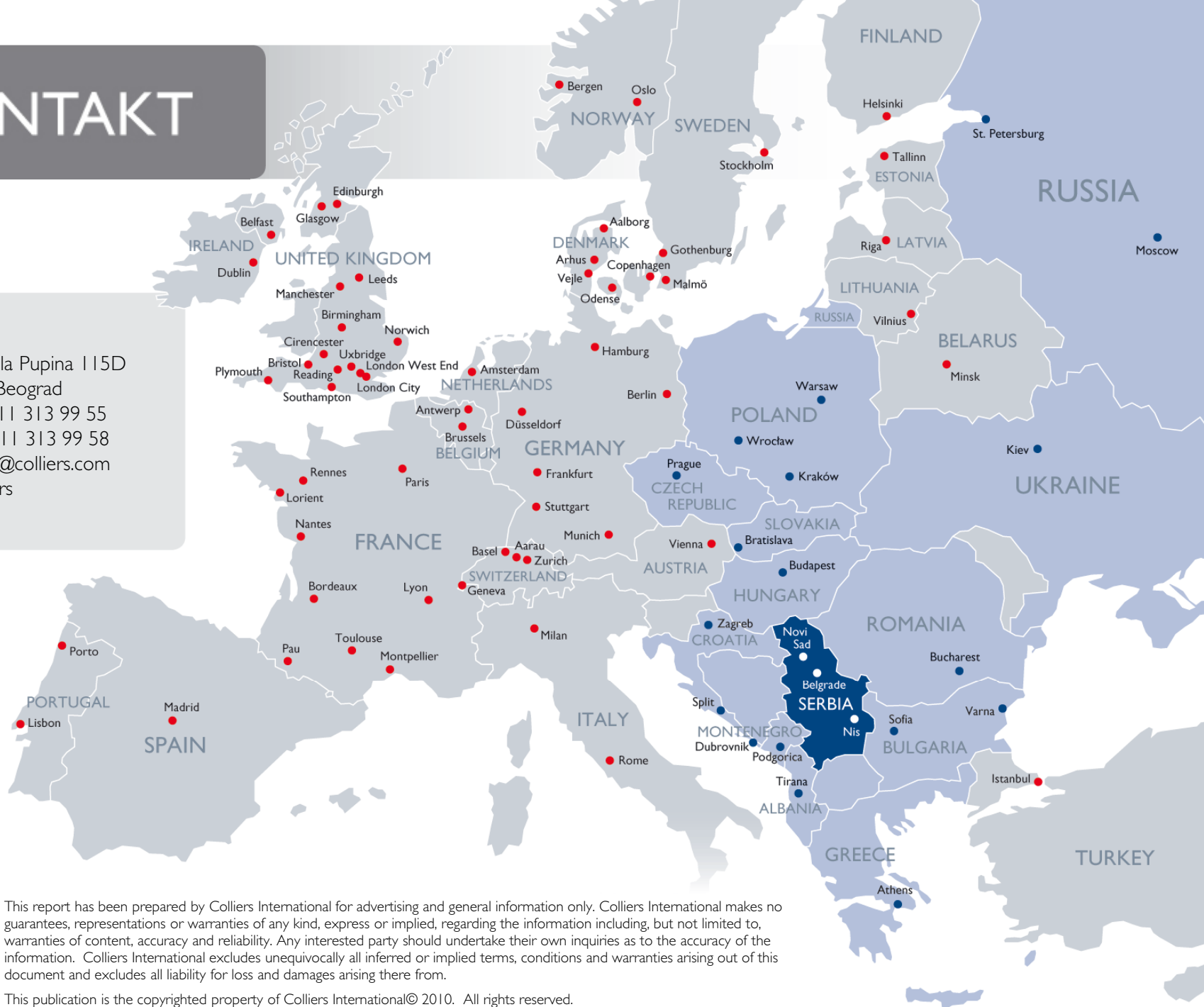
Izgradnja projekta Delta Park (BPI 23,000m²) započeta je u decembru 2009. Ovo je prvi maloprodajni park na domaćem tržištu.



KONTAKT

SRBIJA

Bulevar Mihajla Pupina 115D
11070 Novi Beograd
Tel: + (381) 11 313 99 55
Fax: + (381) 11 313 99 58
e-mail: serbia@colliers.com
www.colliers.rs



This report has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, express or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from.

This publication is the copyrighted property of Colliers International© 2010. All rights reserved.