

MarketInSight

*Корона вирус – Влијанието врз пазарот на
Недвижности во Скопје*

ПРЕГЛЕД НА СОСТОЈБАТА ПРЕД И ПОСЛЕ КОРОНАВИРУСОТ НА МАКЕДОНСКИОТ ПАЗАР ЗА НЕДВИЖНОСТИ

Глобална состојба предизвикана од COVID-19 на крајот на април значително се намалува. Првиот случај на корона вирус, кој официјално беше именуван како COVID-19 од страна на Светската здравствена организација, беше пријавен на 31ви декември 2019 година и оттогаш има повеќекратни случаи на заразени со вирусот на глобално ниво и значителни спекулации на новозаразени. Во текот на последните два месеци, владите, компаниите и луѓето ширум светот презедоа вонредни активности што вклучуваат ограничени деловни активности, патни ограничувања и социјално растојание.

И покрај тоа што кривата неодамна почна да се зарамнува, сè уште е рано да се проценат прецизно претстојните ефекти бидејќи пандемијата на COVID-19 сигурно ќе има влијание врз глобалната економија и веројатноста за глобална рецесија во 2020 година се смета висока. Се чини дека ќе забележиме последователни падови на глобалниот и регионалниот БДП во тековниот и следниот квартал на 2020 година. По прогнозираниот раст на БДП од 1,1% во јануари 2020 година, економијата на Евроната е намалена за 3,8% во првиот квартал на 2020 година, според првичните проценки од Евростат.

Кога станува збор за Македонскиот пазар на недвижности, тој во 2020 година стои на солидна основа, имајќи го предвид продолжувањето на силните перформанси кои започнаа кон крајот на 2016 година и продолжија натаму. Побарувачката за канцелариски простор останува здрава изминатите години. Позитивни трендови, како што се ефективно ниво на изнајмување, беа очигледни, стапките на слободни канцелариски простори постојано опаѓаа, градежните активности беа значајни во сите сегменти на недвижностите и целокупните основи на пазарот беа солидни. Со оглед на тоа што пазарот на недвижности се движи со побавно темпо и не веднаш се одразува од новонастанатите услови, ефектите допрва треба да се очекуваат.

Што се однесува до канцелариски простор на Скопскиот пазар, краткорочната побарувачка малку ќе се намали додека не се смири ситуацијата. Големите компании и закупци ќе бидат повнимателни во преместувањето на нивните простории или активности за експанзија во наредниот период, додека малите и средни компании ќе бидат како и обично поудобни при донесувањето на вакви одлуки. ИКТ индустријата, без оглед на ситуацијата, продолжува да биде главен двигател на побарувачката, на канцелариски простори а во наредниот период побарувачката на бизнис секторот се очекува значително да порасне. Ситуацијата неминовно ќе донесе до тоа да компаниите ги реструктурираат ОПЕКС трошоците и да бараат намалување и заштеда на трошоците, што ги прави повнимателни и подготвени за последиците од ситуацијата следејќи ја економијата.

Позитивно, стапката на слободен простор во деловните згради на почетокот на годината е намалена на ниво од 7,6% што се очекува дополнително да продолжи успешно да се одвива, задржувајќи го нискиот процент на слободен простор помеѓу 5-10%. Покрај тоа, стапката на слободен простор не допринесе до промени во цените за изнајмување на канцелариски простори кај деловните згради и услужните трошоци. Сепак, закуподавачите не треба да останат имуни на ситуацијата и треба да се стремат кон овозможување на поповолни услови за изнајмување за закупците. Договорите за закуп ќе се менуваат за закупците во многу поповолна смисла, придонесувајќи за пофлексибилни услови за изнајмување, поконкурентни стимуланси, флексибилен период на известување, соодветни придонеси и сл. Во моментов, тимот на ЦБС ги обработува барањата на закупците за канцелариски простори со порелаксирачки услови за плаќање, каде што решенијата на закупците се прилагодени специјално за нив, што во таа комбинација може да донесе поголема удобност и кај закуподавачот.

MarketInSight

Skopje Property Market April 2020

Сопствениците во трговските центри низ Македонија исто така ја анализираат и оценуваат моменталната ситуација согласно владините мерки за затворање на трговските центри во Македонија. Повеќето сопственици се обидуваат да изнајдат креативни решенија согласно индустријата од закупците, кои ќе бидат поволни и за закупците и за сопствениците. Продажбата преку интернет се очекува да порасне дополнително, иако малопродажниот сектор е во моментов најпогоден од моменталната ситуација, таа се очекува да биде првиот сектор кој ќе го поведе и предводи закрепнувањето на пазарот.

Ограничените услови на пазарот може да резултираат со намалена побарувачка на магацински простор барем на краток рок, иако овој сектор се очекува да биде најотпорен на моменталната ситуација. Градежните активности ќе продолжат и на комерцијалните и на инфраструктурните проекти во државата бидејќи градилиштата остануваат отворени, меѓутоа може да очекуваме одложување на роковите во кои се очекувало проектите да бидат завршени. Имајќи во предвид дека започнувањето на процесот на производство е долгорочен процес и претставува стратешки долгорочна одлука на компанијата, можеме да кажеме дека Македонија е сеуште посакувана дестинација за меѓународните фабрики кои иницираа својот интерес пред почетокот на моменталната ситуација.

Иако станбениот пазар во Скопје полека и константно растеше во претходниот период, во блиска иднина бројот на купувачи на станови кои ќе ја пролонгираат својата намерата за купување ќе биде незначително мал. Се очекува купувачите да биде повнимателни, посебно оние кои во моментов се под закуп, додека ситуацијата не се подобри, што се очекува кон средината на 2020-та година. Градилиштата ќе продолжат да функционираат нормално, со мерки на претпазливост, така што значителни одложувања на моменталните проекти кои се во изградба не се очекувани.

КОНТАКТ

Goran Zivkovic

Managing Director

goran.zivkovic@cbsint.mk

Igor Gjorgjevski

Senior Consultant

Office & Retail Agency

igor.gjorgjevski@cbsint.mk

Tamara Kostadinovic

Regional Head of Market Research

Serbia, North Macedonia, Montenegro, Croatia

tamara.kostadinovic@cw-cbs.rs

ЦБС ИНТЕРНАЦИОНАЛ

CBS International dooel

Luna Business Center

Blvd Partizanski Odredi 15A/1-9

1000 Skopje, North Macedonia

+389 23 222 785

office@cbsint.mk

To learn more about CBS International Research or to access additional research reports, please visit www.cbsint.mk