MarketInSight

Скопје Канцелариски простор, H2 2022

cbsint.mk

© CBS International dooel

Скопје канцелариски простор, H2 2022

ПОНУДА

Во текот на 2022 година активноста на инвеститорите беше многу динамична бидејќи скопскиот канцелариски пазар забележа зголемување на понудата од 27.300 квадратни метри, вклучувјќи неколку деловни згради од класа А како што е деловната зграда на MG Fashion од околу 4.000 м2 и Кан Бизнис Центарот од 8.000 м2 нето површина. Дополнително, хотелот TCC Plaza е пренаменет во канцелариски простор од класа Б со 7.000 квадратни метри шпекулативен деловен простор (простор за изнајмување). Имајќи ги предвид завршените проекти во 2022 година, обемот на модерниот канцелариски простор е зголемен на преку 310.000 квадратни метри нето површина на крајот на 2022 година, од кои 68% односно 210,000 м2 се деловен простор за изнајмување а 32% односно 100,000 м2 се деловен простор за свои потреби.

Во однос на новите испораки, неколку проекти се во изградба или планирани за развој, што укажува на раст на модерен канцелариски простор во наредниот период. Во следните две години, близу 90.000 квадратни метри нето треба да бидат испорачани на канцеларискиот пазар во Скопје.

East Gate Business Towers, Skopje

ПОБАРУВАЧКА

Во 2022 година на канцеларискиот пазар во Скопје се регистрирани 37 зделки со вкупна површина од 33.000 квадратни метри и ова е зголемување во однос на 2021 година. Покрај тоа, просечната големина на една зделка достигна 900 квадратни метри, главно поради зголемената побарувачка за поголеми простории. Ако го анализираме по тип на индустрија, побарувачката за висококвалитетен канцелариски простор најмногу доаѓаше од големи компании од ИКТ индустријата и компаниите за услуги за аутсорсинг, како што се компаниите за развој на софтвер кои покажуваат интерес за проширување на нивните активности на локалниот пазар.

СЛОБОДЕН ПРОСТОР

Како последица на пренамена на неколку деловни згради да се користат за свои потреби, заедно со силната побарувачка, вкупната стапка на слободен канцелариски простор падна на ниво од 7,25% на крајот на 2022 година. Ако ги пресметаме слободните простор само во деловните згради од класа А, стапката изнесува 3,97%.

ЗАКУПНИНА

Нивото на изнајмување остана главно стабилно во текот на втората половина на 2022 година. Цените за изнајмување на деловните згради од класа А варираат помеѓу 13-15 евра /м2/ месечно, додека бараните закупнини за канцелариски простор од класа Б изнесуваат околу 10-12 евра/ м2/ месечно. Стандардните месечни трошоци за услуги за деловни згради од класа А во Скопје се во опсег од 3,60-4,0 евра/м2/месечно.

Табела 1 – Проекти во изградба

Локација	Проект	Инвеститор	Бруто м2	Време на завршување
Скопје, Центар	Diamond of Skopje	Limak Invest	5,500	Q2 2023
Скопје, Центар	Enterprise, 2nd phase	Elan Properties	3,800	H1 2023
Скопје, Центар	La Piz	Darvage	4,000	H1 2023
Скопје, Автокоманда	Skopje East Gate	Balfin Group	50,000	Q1 2024
Скопје, Аеродром	Porta Superium	Porta Inzenjering	21,000	Q4 2024
Скопје, Центар	Grand Skopje	MG Fashion	9,000	Q1 2025
Скопје, Аеродром	Skopje Riverside	Sanik	17,500	Q1 2025
Скопје, Карпош	Karedo	Golden Art	2,200	Q4 2024

Извор: ЦБС Интернационал

КОНТАКТ

Горан Живковиќ
Директор
goran.zivkovic@cbsint.mk

Милан Ќосески
Директор за Македонија
milan.kjoseski@cbsint.mk

Тамара Костадиновиќ
Регионален Директор за Истражување на пазар
Србија, Северна Македонија, Црна Гора, Хрватска
tamara.kostadinovic@cw-cbs.rs

ЦБС ИНТЕРНАЦИОНАЛ

ЦБС Интернационал ДООЕЛ
Бул. Партизански Одреди бр.15А/1-9
1000 Skopje, Macedonia
+389 23 222 785
office@cbsint.mk

За да дознаете повеќе за истражувањата на ЦБС Интернационал или да добиете пристап до други Истражувања, ве молам посетете ја нашата веб страна www.cbsint.mk