

WE COVER IT.

www.cbsint.mk

КАНЦЕЛАРИСКИ ПРОСТОР

Скопје H1 2023

CBS
INTERNATIONAL

ЕКОНОМСКИ ПРЕГЛЕД

Македонија добро закрепна од пандемијата Ковид-19 бидејќи потиснатите притисоци на побарувачката доведоа до зголемување на домашната трговија и зголемување на производството во 2021 година. Меѓутоа, во 2022 година инфлацијата растеше и неизвесноста се зголеми со што потрошувачката и економската активност се задржа на исто ниво.

Според НБРСМ, реалниот БДП се предвидува благо да порасне од 2,1% во 2022 година на 2,4% во 2023 година, додека за 2024 година се очекува раст на БДП од 3,1%. По високите стапки на инфлацијата во 2022 година кога во просек достигна 14,2%, во 2023 година почна да опаѓа. Падот се очекува да се интензивира во втората половина на 2023 година и за оваа година се предвидува просечна стапка на инфлација од 10,4%.

Потенцијалните ограничувачки фактори за економскиот раст во наредниот период би можеле да бидат неизвесноста поради продолжувањето на конфликтот во Украина, идните глобални движења на цените на енергијата и храната кои најмногу ќе влијаат на домаќинствата со ниски приходи.



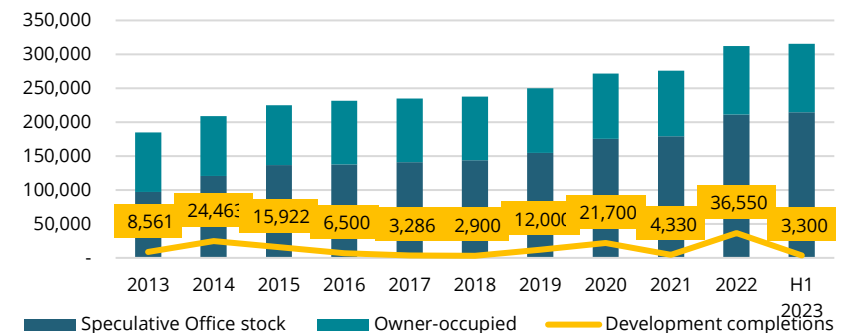
ПОНУДА

Во првата половина на 2023 година модерниот канцелариски простор во Скопје достигна 315.562 квадратни метри бруто површина, вклучувајќи ги деловните згради од класа А и класа Б во двата сегменти, канцелариски простор за изнајмување и канцелариски простор што се користи за сопствени потреби. Во овој период, завршени се два мали проекти со канцелариски простор во центарот на градот со вкупна површина од 3.300 квадратни метри.

Канцеларискиот простор за изнајмување во Скопје изнесува 214.600 квадратни метри, т.е. 68%, додека канцелариски простор што се користи за сопствени потреби надминува 100.000 квадратни метри, односно 32% од вкупната понуда. Понатаму, од вкупната залиха, 43% припаѓаат на канцелариски простор од класа А и 57% претставуваат деловни згради од класа Б. Ако се анализира по локација, 68% од вкупниот модерен канцелариски простор е во центарот на Скопје, додека населбите Аеродром и Карпош имаат по 16%.

Во однос на новите проекти, до крајот на 2023 година, залихите на канцелариски простор треба да се зголемат со отворањето на Cevahir Sky City Mall, кој заедно со неговата малопродажна компонента ќе испорача околу 6.500 квадратни метри бруто модерен деловен простор и La Piz Business Center е планирано да се заврши до крајот на 2023 година со вкупна површина 3.200 квадратни метри.

Графикон 1 – Скопје канцелариски простор



Извор: ЦБС Интернационал

ПОБАРУВАЧКА

На страната на побарувачката, во првата половина на 2023 година има зголемување во однос на истиот период лани со вкупна површина од 20.000 квадратни метри модерен канцелариски простор, со просечна големина на транскација од 860 квадратни метри.

Ако го анализираме учеството по тип на бизнис, секторот Бизнис услуги е најзастапен во овој период со учество повеќе од 43% од вкупните транскации, а потоа следуваат Компјутери и Hi-Tech (31%) и сектор Финансиски услуги (18%).

СЛОБОДЕН ПРОСТОР

Зголемената побарувачка за канцелариски простор последователно неколку квртали ја намали достапноста на канцелариски простор и бележи благо намалување на слободен канцелариски простор од 7,15% на крајот на првата половина од 2023 година, додека слободен канцелариски простор класа А изнеува 5,38%.

Дополнително намалување на слободен канцелариски простор се очекува до крајот на 2023 година имајќи предвид дека поголемиот дел од проектите во градба се очекуваат да завршат во текот на 2024 година.

ЗАКУПНИНА

Во неколку последователни квартали, цените за изнајмување на канцелариски простор беа под нагорен притисок првенствено поради зголемената инфлација, зголемените трошоци за изградба и опремување на просторот како и зголемената побарувачка за канцелариски простор. Оттука, бараните цени за изнајмување во деловните згради од класа А се благо зголемени во првата половина на 2023 година на ниво од 13.50 – 15.50 евра за метар квадратен месечно. Истиот тренд е видлив и за канцелариски простор класа Б кои сега изнесуваат 10.50-12.50 евра за метар квадратен месечно.



Sky City mixed-use centre, Skopje

Табела 1 – Проекти во изградба

Локација	Проект	Инвеститор	Бруто м2	Време за завршување
Скопје, Центар	Diamond of Skopje, 2 nd phase	Limak, Invest	3,500	H2 2024
Скопје, Аеродром	Cevahir Sky City	Cevahir Holding	6,500	H2 2023
Скопје, Центар	La Piz	Darvage	4,000	H2 2023
Скопје, Карпош	Nimeks	Nimeks	1,950	H1 2024
Скопје, Аеродром	Porta Superium	Porta Inzenering Group	21,000	Q4 2024
Скопје, Карпош	Karedo	Golden Art	2,200	Q4 2024
Скопје, Аеродром	Skopje Riverside	Sanik	17,500	H2 2025
Скопје, Центар	Grand Skopje	MG Fashion	9,000	H1 2025
Скопје, Автокоманда	Skopje East Gate	Balfin Group	50,000	Во план

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, С Македонија, Црна Гора, Хрватска
tamara.kostadinovic@cw-cbs.rs

ЦБС ИНТЕРНАЦИОНАЛ

ЦБС Интернационал доел, бул. Партизански Одреди
бр.15А/1-9 1000 Скопје, С Македонија

+389 23 222 785
office@cbsint.mk

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

CBS
INTERNATIONAL

©2023 All rights reserved. Please note that the data contained within this report found through market research have been processed from multiple sources believed to be reliable, no warranty expressed or implied is made regarding accuracy, adequacy, completeness, reliability or usefulness of any information. This disclaimer applies to both isolated and aggregate uses of the information. Changes may be periodically added to the information herein; these changes may or may not be incorporated in any new version of the publication. Users may make free use of the information obtained directly from report subject to the following conditions:
1. When such information is distributed or reproduced, it must appear accurately and the CBS International must be cited as the source; 2. If the information is modified by the user this must be stated explicitly. Copying and/or transmitting information from this report without indicated source may be a violation of applicable law.