

"Vreme je za kupovinu" - u Beogradu otvoren Međunarodni sajam nekretnina i investicija BeIRE



Četvrti međunarodni sajam nekretnina i investicija BeIRE, pod sloganom "Vreme je za kupovinu", svečano je otvoren danas (5. novembar 2009. godine) na Beogradskom sajmu i trajaće do 7. novembra.

- BeIRE je na jednom mestu okupio investitore, fondove, izvođače, posrednike, ali i predstavnike države, koja kroz partnerstvo sa privatnim sektorom treba da pruži podršku i ubrza procese investiranja. Zato, za one kojima je privredni i ekonomski razvoj Srbije kao meni bitan, za one koji razvoj Srbije smatraju kao njene ključne reči nema, lepšeg ambijanta nego što je ovaj - rekla je Verica Kalanović, ministarka za Nacionalni investicioni plan.

Kalanovićeva je podsetila da odličan geografski položaj, jeftina radna snaga i dobri zakoni vezani za sporazume sa zemljama u okruženju, čine Srbiju i te kako privlačnom za investitore.

Ona je najavila da će država u 2010. godini uložiti 1,15 milijardi EUR u infrastrukturu.

- Najpre u Koridor 10, u programe podrške investicionim i ekonomskim projektima, a oko 2 milijarde dinara raspoređeno je za nerazvijene opštine - navela je ona.

Kao i prethodnih godina, BeIRE je okupio investitore, graditelje, vlasnike zemljišta, arhitekte, projektne menadžere, konsultante, posrednike u prometu nekretnina, ako i krajnje korisnike.



Među izlagačima ovogodišnjeg sajma su "Bomex Holding", "Colliers International Srbija i Crna Gora", "Verano group", "Hypo Rent", Erste banka, "Tradeunique", "Legat", "Yu kapital", "Smart-invest" Budva, "Immorent", "Trimo Inžinjeri", "Hemel", "Profitim", "Eurostan", "Europa Exclusive", "Radulović RE", grad Zrenjanin, opština Kanjiža, "Danos – BNP Paribas", jedna od tri najveće evropske finansijske grupacije.

Glavni sponzor je "Bomex Holding", kompanija koja ulazi na tržište nekretnina Srbije i regiona sa svešću o potrebama krajnjih korisnika za kvalitetnim i oplemenjenim životnim i radnim prostorom. "Bomex" na BeIRE sajmu predstavlja jedinstven i po svemu ekskluzivan projekat na Dedinju, Royal apartments.

Na BeIRE konferenciji govoriće se o mogućnostima za razvoj tržišta nekretnina u Srbiji i regionu, koji biznis modeli su se pokazali najefikasnijim u trenutnom kontekstu, da li će Srbija, Hrvatska, Slovenija i Crna Gora ostati atraktivne

za investicije, urbanom menadžmentu, nacrtu zakona o posredovanju u prometu nepokretnosti, kako preživeti krizu i obezbediti najbolje uslove u bankama.

Među govornicima su: Robert Schweizer, CEO "Balkans RE" i potpredsednik za investicije za region centralne Evrope u jednom od najvećih investicionih fondova, "Merrill Lynch", Jovan Jovanović, direktor "Danos-BNP Paribas", jedne od tri najveće finansijske grupacije u Evropi, Goran Gojaković, direktor investicija "Bomex Holding", Jovica Jakovac, direktor "Colliers Int.", Žaklina Gligorijević, direktorka Urbanističkog zavoda Beograda, Dušan Protić, pomoćnik Ministra trgovine i usluga i mnogi drugi.

Prvi BelRE sajam održan je 2006. godine - kada je Beograd proglašen za grad budućnosti južne Evrope, a Srbija dobila status kopredsedavajućeg u OECD-u. Prošlogodišnji BelRE je imao preko 90 izlagača iz Srbije, Crne Gore, BiH, Slovenije, Italije, Bugarske, Rumunije, Austrije, Španije, Rusije i preko 4500 posetilaca.

Počinje izgradnja "velnes" centra u okviru kompleksa "Galleria" u Subotici - na raspolaganju turska i vip sauna, bazeni, masažne kade



Ekskluzivni hotelsko- kongresni i poslovni centar "Galleria" u centru Subotice u proleće 2010. godine biće bogatiji za još jedan sadržaj – moderan "wellness" cenatar, čija izgradnja bi trebalo da počne naredne nedelje, najavio je za "eKapiju" Miodrag Krstin, asistent generalnog direktora "Phiwe", kompanije u okviru koje posluje centar.

- Centar će se nalaziti na trećem spratu, preko puta novootvorene doktorske ordinacije "Jasmyn", a prostiraće se na oko 800 m2. Imaće finsku, tursku i vip saunu, bazene, masažne

kade, spa terapija. Planiramo da dovedemo i stručnjaka iz Pekinga koji će se baviti akupunktrom i masažom, a trenutno imamo doktora opšte prakse i jednu medicinsku sestru. Trenutno razrađujemo projekat mašinskih instalacija, izgradnja je planirana za sredinu novembra, a očekujemo da će radovi trajati oko 6 meseci - objasnio je Krstin.

Internacionalni centar "Galleria", površine 29.000 m2, čine hotel "Galleria" sa 4 zvezdice, poslovni centar "Galleria" i tržni centar "Galleria" koje povezuje natkriveni atrijum. Objekat ima pet spratova i dva podzemna nivoa sa 215 parking mesta. HKPC "Galleria" je grinfield investicija, a na placu na kome je sagrađen nekada su bile oronule kuće koje su porušene.

Hotel "Galleria" – najsavremeniji kongresni centar u Subotici



Hotel, koji posluje od prvog septembra 2007. godine, prostire se na 7.500 m2, a kapaciteta je 80 soba 10 aptmana - 7 klasičnih i tri rezidencijalna- kraljevski, mladenački i predsednički. Najveći među njima je predsednički, koji se nalazi se na četvrtom spratu i zauzima 120 m2. Posebno atraktivno je kupatilo sa zvezdanim nebom i đakuzijem za dvoje.

- Imamo 78 dvokrevetnih soba koje mogu da se koriste i kao jednokrevetne, dok su dve prilagođene osobama sa posebnim potrebama. Hotel je kongresni, poseduje 7 kongresnih hala, površine od 60 do 570 m2, a kapacitet je 400 ljudi. Posedujemo svu savremenu tehniku, opremu za

simultano prevođenje, a pristup Internetu je besplatan. Posebno atraktivan je restoran sa panoramom na petom spratu, kapaciteta do 220 mesta, na kom se nalazi i balska dvorana koja ima 400 mesta. Vip klub je na šestom spratu, a hotel poseduje i noćni klub, fitness centar od 400 m².

Najromantičnije mesto u "Galeriji" je Pavilion koji se nalazi na vrhu hotela, odnosno 6. spratu, odakle gosti, uz doručak, mogu da uživaju u panorami Subotice.

Hotel ima 70 zaposlenih.

Poslovni centar "Galleria" – oko 10.000 m² poslovnog prostora spremno za izdavanje

Poslovni centar "Galleria" obuhvata veći deo HKPC "Galleria" na svih pet spratova i zajedno sa "Shopping centrom Atrium" ima oko 11.000 m² prostora. Prostor predviđen za kancelarije je klimatizovan i obiluje dnevnim svetlošću, prostor je moguće prilagođavati delatnosti zakupca

- U prizemlju je tržni centar, kafići, a uskoro ćemo otvoriti i jedan "Valdi" market. Samo je prvi sprat izdat, a ostatak poslovnog prostora, površine oko 10.000 m² spreman je za rentiranje. Minimalna površina kancelarije je 40 m², dok one najveće mogu biti i do 1.500 m². Kancelarije nemaju pregradne zidove, tako da budući zakupac može da izabere kvadraturu i prostor i maksimalno ga prilagodi svojim potrebama - kaže sagovornik "eKapije".

Neto cena zakupa prostora do 65 m² u prizemlju je 14 EUR, na prvom spratu ona iznosi 13, dok je za kancelarije od 2. do 5. sprata potrebno izdvojiti 12 EUR. Zakupnina sa povećanjem kvadrature i spratnosti opada, tako da je za prostor preko 420 m² na petom spratu iznosi 9 EUR po kvadratu.

U okviru centra se nalaze i dva restorana, jedan je jedan je na petom spratu i ima pogled na grad, kapaciteta 215 mesta, a drugi je restoran brze hrane, vrlo pogodan za turističke agencije koje imaju tranzitne grupe, ali i građanstvo.

Natkriveni atrium, površine 1.500 m² pogodan je za različite manifestacije, a organizatorima nudimo i tehničku podršku.

Prvi stanari u poslovnoj zgradi "Tri lista duvana" sredinom 2010. godine - već rezervisani maloprodajni objekti u prizemlju



Poslovna zgrada A klase "Tri lista duvana", koja se nalazi na uglu ulica kneza Miloša i kralja Aleksandra, preko puta Skupštine grada Beograda, biće useljiva najkasnije u junu 2010. godine, najavio je za "eKapiju" Boško Tomašević, menadžer odeljenja za poslovne prostore kompanije "Colliers", koja je ekskluzivni zastupnik za iznajmljivanje prostora.

Tomašević je naglasio da su potpisani predugovori o iznajmljivanju osam lokala u prizemlju, a u toku su pregovori sa jednom ambasadam iz EU za poslednja dva nivoa i sa nekoliko banaka i revizorskih kuća koje su zainteresovane za kancelarijski prostor.

- Cena je vrlo povoljna i trenutno je najbolje vreme da se

uđe u proces zakupa prostora. Neto cene za kancelarijski prostor biće od 16 do 18 EUR po metru kvadratnom plus servisni troškovi - rekao je Tomašević.

On je podsetio da se "Tri lista duvana", ukupne površine oko 8.200 m², sastoje od prizemlja, osam spratova i galerije. Poslovni prostor zauzima više od 7.000 m², maloprodajni oko 1.100 m², a u podzemnoj garaži postoji 51 parking mesto.

- Objekat je tako projektovan da ne mogu biti više od 2 zakupca po spratu, a minimalna zakupljena kvadratura je oko 400-500 m². Zgrada ima tri lifta, podignute podove, četverocevni "fan-coil" sistem, spuštene plafone, kompjutersku mrežu, Internet i 24-časovno obezbeđenje – naveo je on.

Investitor "Tri lista duvana" je kompanija "MPC Properties".

Promovisan Internet pretraživač nekretnina "NaJednomMestu"



Pretraživač nekretnina "NaJednomMestu" (www.najednommestu.com) promovisan je na BelRe sajmu nekretnina na Beogradskom sajmu.

"NaJednomMestu" je Internet portal koji je po koncepciji vrlo sličan generičkim pretraživačima kao što su svetski poznati "Google" i "Yahoo", s time što se fokusira samo na domen nekretnina.

Isto kao što "Google spideri" pretražuju Internet, tako i "NaJednomMestu" obilazi sve portale nekretnina i na upit korisnika, daje zbirni rezultat koji odgovara kriterijumima pretrage.

Servis je besplatan za korisnike, a u planu, kako saznaje "EKapija", da korisnici dobijaju i SMS poruke, kada se nekretnina koja odgovara njihovim kriterijumima - pojavi u ponudi.

Robert Švajcer, predstavnik "Balkans RE" - srpsko tržište nekretnina vodeće u regionu



Srpsko tržište ima veliki potencijal u gotovo svim oblastima gradnje i taj potencijal bi investitori trebali što pre da iskoriste. Strani investitori i dalje ne posmatraju Srbiju kao zasebno tržište već kao deo regiona, u kome Srbija ima vodeću ulogu, zaključak je panel diskusije koja je održan prvog dana (5. Novembar 2009. godine) četvrog BelRE sajma investicija i nekretnina u Beogradu.

Na pitanje kakve su mogućnosti za investiranje i izazovi u Srbiji regionu, da li je ovo pravo vreme za investicije u nekretnine u Srbiji i na mnoga druga, odgovore je prisutnima ponudio Robert Švajcer (Robert Schweizer), predstavnik "Balkans RE" i potpredsednik za investicije za region centralne Evrope u jednom od najvećih investicionih fondova "Merrill Lynch", Jovan Jovanović, direktor

finansijske grupacije "Danos-BNP Paribas", Goran Gojaković, direktor investicija "Bomex Holding" i Jovica Jakovac, direktor "Colliers International".

- Prvo moram reći da Srbiju strani investitori posmatraju kao deo regiona, a ne kao zasebno tržište. Dalje posmatruju je sa više stanovišta- perspektive privrednog rasta, koja povači i kontekst investicija, zatim iz ugla političke situacije i naravno bankarskog sektora. I to su sektori koji nas opredeljuju da li da uložimo ili ne - rekao je Robert Schweizer.

On je napomenuo da je očito da je srpska ekonomija poslednjih pet godina bila zavisna od stranog kreditiranja, da je BDP negativan i nema indicija da će biti bolje ni u 2010. godini. Sve to su pokazatelji koji predstavljaju značajan rizik za investitore.

Međutim, dobra vest po njegovom mišljenju je da je bankarski sektor veoma likvidan, potpomognut grčkim, italijanskim i austrijskim bankama.

- Srbiji očito trebaju finansijska sredstva, logistika i možda će nekoga iznenaditi ali i "Clas A Office" i na kraju mnogo više poslovnih prostora. Naravno nemoguće je da to bude sve odjednom. Što se rentiranja tiče, cene su se malo stabilizovale i nadamo se da će tako ostati - napominje on.

- Mislim da Beograd trenutno ne treba još jedan šoping centar. U budućnosti će verovatno trebati nekoliko, i to ne samo u Beogradu, već i Novom Sadu i Nišu. Što se logistike tiče, mislim da Srbija ima potencijala i vedru budućnost i tu je Srbija negde nalik Rumuniji od pre nekoliko godina - kaže potpredsednik za investicije za region centralne Evrope u jednom od najvećih investicionih fondova "Merrill Lynch".

Švajcer smatra da je posebno zanimljivo ulaganje u hotelski sektor u Srbiji.

- Nisam čuo za toliki interes za hotele koliko sam čuo u poslednjih 6 meseci. Dosta grčkog novca bi moglo da bude investirano u taj sektor. Na primer, projekat preuređenja hotela "Jugoslavije" , ili Deltin "Continental" bi mogli da privuku dosta kapitala.

- Srbija je verovatno jedno od najzanimljivijih tržišta u Evropi. Novac će doći od Izraelaca, Grka i možda od više austrijskih investitora. Velike investicije od zapadnoevropskih zemalja su možda zaobišle Srbiju, ali će dosta novca doći iz od "komšijskih" zemalja iz više istorijskih razloga- zaključuje Švajcer.

"Phiwa" širi trgovinski lanac "Valdi" u Vojvodini – do 2013. godine 23 marketa



Subotička "Phiwa", sestra kompanija preduzeća "Walther Gruppe", koja trenutno poseduje sedam marketa "Valdi", planira da u naredne četiri godine otvori još 16 objekata tog trgovinskog lanca, najavio je za "eKapiju" Miodrag Krstin, asistent generalnog direktora kompanije "Phiwa".

- Svi objekti su standardizovani i površine su oko 1.500 m², poseduju 100 parking mesta, a vrednost jednog takvog marketa kreće se između 500.000 i 600.000 EUR. Planiramo da tempo otvaranja novih marketa bude tri, do četiri meseca - rekao je

Krstin.

"Phiwa" trenutno poseduje markete u Subotici, Kanjiži, Senti, Adi, Kikindi, Zrenjaninu i Temerinu, a uskoro će biti otvoren i jedan u Apatinu. Do 2013. lanac "Valdi" trebalo bi da se proširi i na Sombor,

Bačku Topolu, Odžake, Kulu, Vrbas, Bečej, Novi Bečej, Bačku Palanku, Inđiju, Rumu, Sremsku Mitrovicu i Novi Sad gde je planirano otvaranje tri marketa, a Zrenjanin, Kikinda i Subotica dobiće po još jedan "Valdi".

Dosadašnje investicije, osim marketa u Kikindi, Kanjiži i Senti, koji se nalaze na mestu rekonstruisanih zgrada, bile su grinfield. Prvi centar otvoren je 2004. godine.

Kompanija "Phiwa", sestra kompanija nemačke "Walther Gruppe", u Srbiji je prisutna od 2002. godine i do sada je izgradila više od 100.000 m² u Vojvodini. U njenom sastavu posluje Hotelsko-kongresni i poslovni centar "Galleria" iz Subotice, trgovinski lanac "Valdi" i marketi "Angrohit" iz Kikinde.

"Geometar" iz Kanjiže planira izgradnju mini mlekare



Preduzeće "Geometar" iz Kanjiže traži posavnog partnera za zajedničku izgradnju mini mlekare za proizvodnju sira od kozjeg mleka, preradu ovčijeg mleka kapaciteta od 2.500 l na dan.

Kako su naglasili u razgovoru sa urednicima "eKapije", projekti su izrađeni u skladu sa standardima HACCP i ISO 9001-2000.

Projekat je predstavljen u okviru nastupa opštine Kanjiža na Sajmu nekretnina BelRe u Beogradu.

"Phiwa" gradi logistički centar u Srbobranu – četvrti kompleks te kompanije u Vojvodini površine 36.000 m²



(Logistički centar u Subotici)

Kompanija "Phiwa", jedan od najvećih investitora u Vojvodini, počela je izgradnju logističkog centra u Srbobranu, četvrtog koji ta kompanija poseduje u Srbiji. Centar će se sastojati od dve hale od po 18.000 m², od kojih će jedna biti namenjena rentiranju, dok će deo druge predstavljati distributivni centar za markete "Valdi", koji posluje u okviru "Phiwe" najavio je za "eKapiju" Miodrag Krstin, asistent generalnog direktora "Phiwa".

Prema njegovim rečima, vrednost jedne takve hale procenjuje se na oko 4 mil EUR.

- Budući centar nalaziće se uz regionalni put Srbobran - Vrbas, odnosno 2,5 km od autoputa Subotica - Beograd i svega 2 km od centra grada. U prvoj fazi biće sagrađena jedna hala od 18.000 m², od čega je 9.000 m² planirano za potrebe našeg lanca "Valdi". U drugoj fazi biće sagrađena još jedna hala iste površine - objasnio je Krstin, naglašavajući da se završetak prve hale očekuje tokom naredne godine.

U vlasništvu "Phiwe" su i logistički centri u Subotici, Senti i Zrenjaninu. Centar u Subotici, koji je završen 2007. godine, sastoji se od tri hale, ukupne površine skoro 39.000 m², a nalazi se na 2,5 km od centra grada, uz glavni put do Sombora.

- U dve hale je kompanija "Loher", dok treću dele "Idea" i "Valdi". Centar u Zrenjaninu, površine 14.294 m², je kompletno rentiran i u njemu se nalazi kompanija "Drexmaier" koja se bavi proizvodnjom delova za BMW. Centar u Senti još nije dobio stanare, ali je spreman za izdavanje. Nalazi se u industrijskoj zoni, na izlazu iz Sente prema Adi. U pitanju je rekonstruisana fabrika tekstila. Tamo posedujemo dva objekta, glavno skladište je površine 3.600 m², dok drugo zauzima 8.000 m², kancelarije su 2.000 m² plus 1.300 m².

Kompanija "Phiwa", sestra kompanija "Walther Grupp" iz Nemačke u Srbiji je prisutna od 2002. godine, a do sada je u Vojvodini izgradila više od 100.000 m². U njenom sastavu posluje Hotelsko-kongresni i poslovni centar "Galleria" iz Subotice, trgovinski lanac "Valdi" i marketi "Angrohit" iz Kikinde, odnosno privatizovano preduzeće "Angropromet".

Opština Kanjiža ponudila investitorima zemljište u industrijskoj zoni i industrijski park ukupne površine oko 24 ha



Opština Kanjiža ponudila je investitorima dve izuzetne lokacije za ulaganje na severu Srbije.

Kao jedna od trenutno najboljih mogućnosti za investiranje u svojoj opštini, na četvrtom BelRE sajmu nekretnina i investicija, Kanjiža predstavila je industrijski park nedaleko od graničnog prelaza Horgoš. Park se nalazi u radnoj zoni, blizu železničke stanice, pruge Subotica - Segedin i Koridora 10.

Površina zemljišta, koje je u kompletnom vlasništvu lokalne samouprave je 20 ha i infrastrukturno je opremljeno.

- Objekat je namenjen za smeštaj čiste industrije i za razvoj uslužnih delatnosti u pograničnom pojasu. Da li će to biti industrijski park ili logistički centar ostavljamo investitoru da odluči - rekla je za "eKapiju" Piroška Vadas Kavai, samostalna stručna saradnica za privredu u toj opštini.

Ona je napomenula da opština predviđa značajne povlastice za ulagače u vezi plaćanja zakupnine, naknade za uređenja građevinskog zemljišta i naknade za uređenje ostalog građevinskog zemljišta.

Druga lokacija od koje opština Kanjiža očekuje značajne prihode jeste industrijska zona Kanjiža koja se nalazi pored regionalnog puta R119, blizu železničke stanice Kanjiža i u neposrednoj blizini preduzeća "Potisje Kanjiža" i "Keramika".

Industrijska zona obuhvata 3,75 ha zemljišta i ima mogućnost proširenja na 7 ha. Urađen je plan detaljne regulacije, a izrada planova infrastrukture je u toku.

- U toku je podela zone na parcele različitih veličina od 600 do 2.000 m². Infrastrukturno opremanje vršimo pomoću sredstava Nacionalnog investicionog plana i sredstava budžeta opštine, a očekujemo i privlačenje privatnog kapitala - dodala je Piroška Vadas Kavai.

Kako je kotirana Srbija na tržištu nekretnina u regionu?



Srbija i pre svega Beograd imaju veliku perspektivu u pogledu rezidencijalne i kvalitetne luksuzne gradnje, zaključak je učesnika panel diskusije četvrtog BelRE sajma nekretnina i investicija na temu koje zemlje će privući investicije i gde je mesto Srbije u regionalnom tržištu nekretnina.

- Infrastruktura je nešto što treba da prati tu perspektivu. Srbija nije doživela investicionu aktivnost kao zemlje u regionu, recimo Crna Gora, Hrvatska, Bugarska i Rumunija, ali mislim da Srbija ima najviše potencijala trenutno. I mislim da sada, kada je do nekih lokacija najlakše i najjeftinije doći, investitori treba da ulažu i grade, kako u rezidencijalno, tako i u industrijsko tržište nekretnina - rekao je Goran Gojaković, direktor investicija holodinga "Bomex" .

Realnost razvoja korporativnog investiranja u Srbiji kao i stvarni potencijal tržišta nekretnina po mišljenju Jovice Jakovca, direktora "Colliers internationala" je pozitivna.

- Ja bih dodao i Makedoniju našem regionalnom tržištu, jer kada nas strani investitori gledaju, oni to čine kao Srbiju, Crnu Goru i Makedoniju, a mi možda zbog prošlosti ne koristimo tu priliku. Naime, stranim investitorima jedno tržište od 7 miliona ljudi nije toliko interesantno kao tržište od 20 miliona koliko tri pomenute zemlje imaju. Verujem da u budućnosti ni mi nećemo razmišljati o granicama već ćemo i mi početi razmišljati o regionima- rekao je Jakovac.

On je dodao da se slaže sa prisutnima da Srbija i Crna Gora imaju ograničene izvore, uglavnom u pogledu hotelske industrije, dok će Makedonija verovatno biti logistički centar, jer Srbija nikako da se odluči da preuzme tu ulogu.

Bosnu će u budućnosti možda predstavljati centar industrijske gradnje, dok Srbija ima potencijala u svim sektorima.

- Mi jesmo bili centar regiona, Beograd jeste glavni grad bivše Jugoslavije, bez obzira kako se to nekome svidelo. Mi imamo mnogo mogućnosti, ali je problem sto nikako da se odlučimo sta ćemo prvo da uradimo -zaključio je Jakovac.

Direktor finansijske grupacije "Danon BNP Paribas" Jovan Jovanović izjavio je da često čuje mišljenje investitora "Srbija=Beograd", i da donekle razume zašto je to tako, ali da cela Srbija ima potencijala i da treba iskoristiti i prednosti ostalog dela zemlje.