



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΒΕΛΙΓΡΑΔΙΟΥ

ΓΡΑΦΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

## Ο κατασκευαστικός τομέας στη Σερβία

*(Το πλαίσιο του τομέα των κατασκευών στη Σερβία. Θεσμικό πλαίσιο για επιχειρηματικές δραστηριότητες στον τομέα των κατασκευών. Κύριες τάσεις. Ελληνική Παρουσία και Προοπτικές)*

## Ο κατασκευαστικός τομέας στη Σερβία

Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτέλεσε ένα σημαντικό οικονομικό τομέα για την ανάπτυξη της οικονομίας της Σερβίας. Η αποτίμηση της κατασκευαστικής βιομηχανίας και η αξιολόγηση της σημασίας της κατασκευαστικής βιομηχανίας για την οικονομία στο σύνολό της ήταν μία δύσκολη αλλά σημαντική προτεραιότητα για την κυβερνητική ατζέντα. Επειδή όμως αυτός ο οικονομικός τομέας συνδέεται με όλες τις μορφές επιχειρηματικής δραστηριοποίησης και απασχόλησης, απέκτησε μία ιδιαίτερη σημασία για τη χώρα καθώς ο κλάδος αυτός μπόρεσε, μέσω μιας καλά λειτουργούσας υποδομής που εξασφάλιζε εναλλακτικές βιομηχανίες, να αποτελέσει τη βάση για την ανάκαμψη της εγχώριας οικονομίας.

### 1. Το πλαίσιο του τομέα των κατασκευών στη Σερβία

Εν γένει, ο κλάδος αυτός συνδέεται με σχεδόν όλους τους τομείς της ανθρώπινης δραστηριότητας. Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη του σερβικού εμπορικού Επιμελητήριου, ο τομέας αυτός συνδέεται με περισσότερες από 30 οικονομικές δραστηριότητες. Τα κατασκευαστικά προϊόντα αποτελούν εισροές για άλλες βιομηχανίες. Σύμφωνα με το Επιμελητήριο, η κατασκευαστική δραστηριότητα της Σερβίας περιλαμβάνει περίπου 11.530 επιχειρήσεις, με περίπου 116.760 εργαζόμενους. Ο κλάδος των κατασκευών συμμετέχει στο σύνολο των εταιρειών με ποσοστό 13,1%, ενώ ο κατασκευαστικός κλάδος συμμετέχει στο συνολικό αριθμό των εργαζομένων με ποσοστό 11,8% (Σερβικό Εμπορικό Επιμελητήριο).

Ο κατασκευαστικός τομέας της Σερβίας περιλαμβάνει:

- εκτέλεση οικοδομικών έργων - κατασκευαστικές εργασίες
- οικονομία στέγασης
- βιομηχανία δομικών υλικών

Η εκτέλεση οικοδομικών έργων περιλαμβάνει:

- 3.265 επιχειρήσεις με 18.300 εργαζόμενους που ασχολούνται με σχεδιασμό, μηχανική και άλλες συναφείς αρχιτεκτονικές και μηχανικές δραστηριότητες.
- η κατασκευή πολυκατοικιών (που αποτελείται από δραστηριότητες: κατεδάφιση κτιρίων - χωματουργικές εργασίες, δοκιμές εδάφους και γεωτρήσεις και ειδικά έργα) περιλαμβάνει οικιστικές κατασκευές, ξενοδοχειακά κτίρια, επιχειρηματικά κτίρια, επιχειρηματικά κέντρα, κτίρια για κυκλοφορία και τηλεπικοινωνίες, βιομηχανικά κτίρια κτλ. Ο τομέας αυτός αποτελείται από 2.690 επιχειρήσεις με 31.235 εργαζόμενους.
- έργα πολιτικού μηχανικού και υδρογεωλογίας (που αποτελείται από δραστηριότητες: κατασκευή οδών, κατασκευή υδροηλεκτρικών εγκαταστάσεων και άλλα κατασκευαστικά και εξειδικευμένα έργα) περιλαμβάνουν υποδομές όπως αυτοκινητόδρομους, δρόμους και δρόμους, σιδηροδρομικές γραμμές, διαδρόμους αεροδρομίων, γέφυρες, οδογέφυρες, σήραγγες και υπόγειες διόδους, λιμάνια, πλωτές οδούς, φράγματα και άλλες υδραυλικές κατασκευές, αγωγούς, γραμμές επικοινωνίας και μεταφοράς. Ο τομέας αυτός περιλαμβάνει 1.210 επιχειρήσεις με 34.356 εργαζόμενους.
- χειροτεχνία (που αποτελείται από δραστηριότητες: εγκατάσταση ηλεκτρικών εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, εργασίες μόνωσης, εγκατάσταση σωληνώσεων, σοβάτισμα, εγκατάσταση ξυλουργών, εγκατάσταση επενδύσεων δαπέδων και τοίχων, βαφή και υαλοπίνακες και άλλα έργα φινιρίσματος) παρουσιάζει την αλληλουχία της δραστηριότητας των πολυώροφων κτιρίων και του πολιτικού μηχανικού. Ο τομέας αυτός περιλαμβάνει 2.245 επιχειρήσεις με 17.060 εργαζόμενους.
- άλλες δραστηριότητες (μίσθωση εξοπλισμού, ανάπτυξη έργων ακίνητης περιουσίας, χωροταξικός σχεδιασμός, τεχνικές δοκιμές και αναλύσεις) περιλαμβάνουν 1.250 επιχειρήσεις με 1.555 εργαζόμενους.

Ένα από τα σημαντικότερα αναπτυξιακά έργα στη Δημοκρατία της Σερβίας είναι η κατασκευή κατοικιών, η οποία είναι μια υπαρκτή ανάγκη σε ολόκληρη

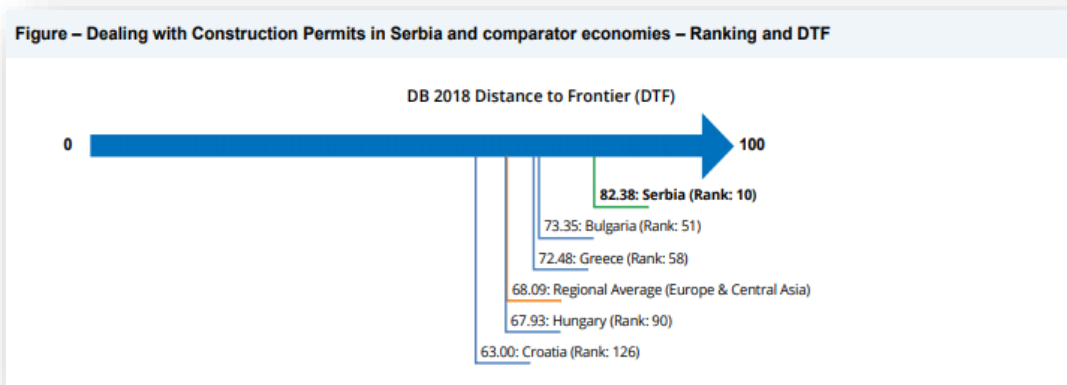
την επικράτεια της Σερβίας.

Η ανάγκη κατασκευής διαμερισμάτων και επίλυσης προβλημάτων στέγασης είναι μια σαφής συνέπεια της μετακίνησης του πληθυσμού, του σχηματισμού νέων νοικοκυριών και της αντικατάστασης φθαρμένων και κακής ποιότητας στεγών. Σύμφωνα με την ανάλυση της αγοράς ακινήτων και άλλων δεικτών, ο αριθμός των διαμερισμάτων που χρειάζονται ετησίως στη Σερβία είναι πάνω από 25.000 και σήμερα υπάρχουν πάνω από 300.000 νοικοκυριά που δεν έχουν επιλύσει το ζήτημα της στέγασης.

Η βιομηχανία δομικών υλικών (που αποτελείται από: εξόρυξη πέτρας για κατασκευή, παραγωγή ασφαλικών υλικών, τούβλα και κεραμίδια από πηλό, τσιμέντο, ασβέστη, προϊόντα σκυροδέματος, προϊόντα γύψου, έτοιμο σκυρόδεμα, κονίαμα, προϊόντα ινώδους τσιμέντου, κοπή, διαμόρφωση και επεξεργασία πέτρας) εξαρτάται άμεσα από τον όγκο των κατασκευαστικών έργων, ιδιαίτερα στον τομέα των κατασκευών - κατασκευής κατοικιών. Ο τομέας αυτός περιλαμβάνει περίπου 720 επιχειρήσεις και απασχολεί περίπου 12.100 εργαζόμενους.

## **2. Θεσμικό πλαίσιο για επιχειρηματικές δραστηριότητες στον τομέα των κατασκευών**

Χάρη στις άδειες οικοδόμησης, η Σερβία είναι μία από τις 10 πρώτες χώρες στη λίστα Doing Business για το 2017. Η Σερβία προχώρησε από την 47η στην 43η θέση, από τις 189 χώρες, ενώ πιο σημαντικό είναι το άλμα από την 152η θέση στην 36η θέση σε ό,τι αφορά τη λήψη αδειών οικοδομής. Συγκεκριμένα, η υποχρέωση υποβολής αιτήσεων για την έκδοση αδειών οικοδομής μέσω του διαδικτύου έχει εισαχθεί από την 1η Ιανουαρίου του τρέχοντος έτους, ενώ οι διαδικασίες απόκτησης άδειας απλουστεύθηκαν και η διαδικασία για τη μεταβίβαση δικαιωμάτων κυριότητας επί του ακινήτου επιταχύνθηκε.



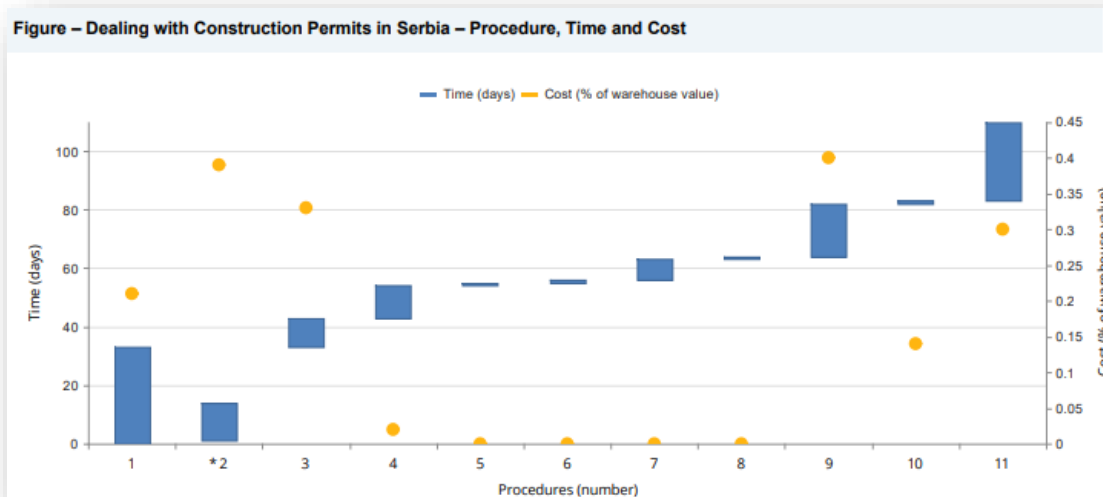
**Fig.1/ Πηγή - Doing Business, 2018**

Η διαρθρωτική ανταγωνιστικότητα της Σερβίας ήταν καλύτερη το 2016, λόγω της διατηρημένης μακροοικονομικής και χρηματοπιστωτικής σταθερότητας και της περαιτέρω εφαρμογής των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων επικεντρώνοντας στη βελτίωση του επενδυτικού και επιχειρηματικού περιβάλλοντος, που αντικατοπτρίζεται στην πρόοδο της Σερβίας στους καταλόγους διεθνούς ανταγωνιστικότητας.

Η έκθεση Doing Business επισημαίνει ότι η Σερβία είχε βελτιώσει τη νομοθεσία το 2016/17. Διευκόλυνε σημαντικά τη δημιουργία επιχειρηματικών οντοτήτων μειώνοντας το διοικητικό τέλος για τον έλεγχο ταυτότητας των υπογραφών και αυξάνοντας την αποτελεσματικότητα του μητρώου, γεγονός που μείωσε τον απαιτούμενο χρόνο για την εγγραφή της εταιρείας.

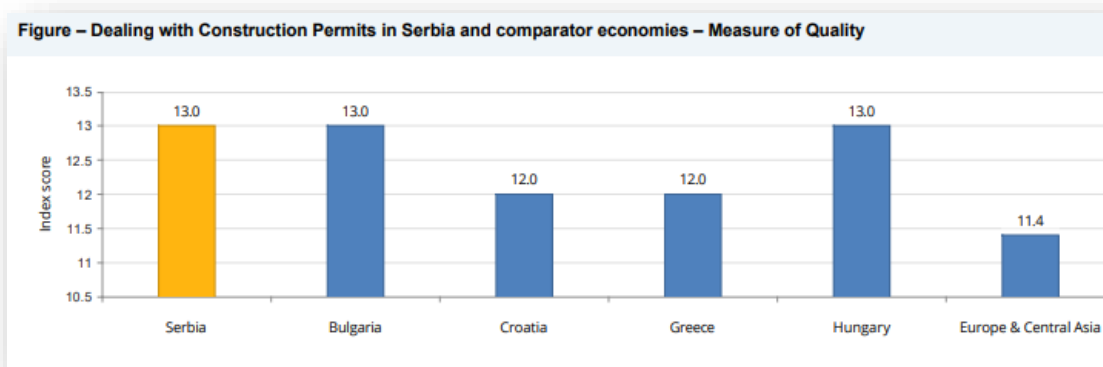
Ως εκ τούτου, το κόστος εγκατάστασης επιχειρηματικών οντοτήτων μειώθηκε από 6,5% σε 2,3% των εσόδων ανά κάτοικο.

Επιπλέον, η Σερβία βελτίωσε την αξιοπιστία του συστήματος κτηματολογίου εφαρμόζοντας το γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών και διευκόλυνε την εφαρμογή της σύμβασης με τη θέσπιση ενός νέου νόμου για την επιβολή της νομοθεσίας, ο οποίος επεκτείνεται και διευκρινίζει τις ευθύνες των εκτελεστών και τη δικαιοδοσία των δικαστηρίων κατά τη διάρκεια των διαδικασιών εκτέλεσης.



**Fig. 2/Πηγή - Doing Business 2018**

Χάρη στα παραπάνω, ένα άτομο μπορεί τώρα να χτίσει μια αποθήκη εντός 156 ημερών, σε σύγκριση με τις προηγούμενες 327 ημέρες, ενώ η διαδικασία μεταφοράς ακινήτου διαρκεί 21 ημέρες, κάτι που είναι περισσότερο από το διπλάσιο του παγκόσμιου μέσου όρου των 51 ημερών.



**Fig. 3/ Πηγή - Doing Business 2018**

Ωστόσο, η Σερβία έχει χαμηλότερες επιδόσεις στον τομέα της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας. Χρειάζονται 125 ημέρες για σύνδεση με το δίκτυο

ηλεκτρικής ενέργειας, πολύ περισσότερο από το μέσο όρο των 79 ημερών σε όλες τις οικονομίες υψηλού εισοδήματος του OECD.

### 3. Κύριες τάσεις

Ο κατασκευαστικός κλάδος στη Δημοκρατία της Σερβίας είχε επιβραδυνθεί τα προηγούμενα χρόνια. Ωστόσο, με τις πρόσφατες τροποποιήσεις του νομικού πλαισίου, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος μετατροπής της χρήσης δημόσιας ιδιοκτησίας σε ιδιοκτησία και της απλούστευσης της διαδικασίας για τη χορήγηση άδειας κατασκευής, ο κλάδος κερδίζει ακόμη μια δυναμική. Εκτός από τις οικιστικές και επιχειρηματικές εξελίξεις, που αποτελούν παραδοσιακή εστίαση της κατασκευαστικής βιομηχανίας, υπήρξε επίσης μια τάση για την κατασκευή εμπορικών κέντρων. Αυτό οφείλεται εν μέρει στο γεγονός ότι αυτό το είδος διευκόλυνσης δεν ήταν ευρέως διαδεδομένο στη Σερβία στο παρελθόν και εν μέρει επειδή είναι μια αυξανόμενη τάση σε ολόκληρη την Ευρώπη.

Ο δημόσιος τομέας είναι ένας από τους μεγαλύτερους προμηθευτές υπηρεσιών κατασκευών. Το μεγαλύτερο έργο στη Δημοκρατία της Σερβίας είναι σήμερα το έργο Belgrade Waterfront. Το έργο αυτό επικεντρώνεται στην κατασκευή οικιστικού και επιχειρηματικού συγκροτήματος ύψους 3,5 δισεκατομμυρίων ευρώ στο Βελιγράδι. Το έργο διεξάγεται από τη Δημοκρατία της Σερβίας και επενδυτή από τα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα.

Άλλα έργα υποδομής περιλαμβάνουν τους Διαδρόμους 10 και 11, οι οποίοι βρίσκονται υπό κατασκευή. Στο εγγύς μέλλον αναμένεται εκσυγχρονισμός της σιδηροδρομικής γραμμής μεταξύ Βελιγραδίου και Βουδαπέστης.

Η συνολική αξία των έργων υποδομής που υλοποιεί η Σερβία ανέρχεται σε περίπου 4 δισεκατομμύρια ευρώ, ενώ νέα έργα ανέρχονται σε 4,87 δισεκατομμύρια ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 9 δισεκατομμύρια ευρώ. Με την ολοκλήρωση, όλα τα προαναφερθέντα έργα θα ενισχύσουν τη θέση της Σερβίας ως διαμετακομιστικού κόμβου για την περιοχή και ως χώρα

πρώτης επιλογής για επενδυτές που επιθυμούν να επενδύσουν σε αυτή τη περιοχή της Ευρώπης.

Το ένα τρίτο όλων των έργων κατασκευής στη Σερβία βρίσκεται στο Βελιγράδι αυτή τη στιγμή, κατά συνέπεια, η πόλη αποτελεί την κινητήρια δύναμη πίσω από την κατασκευαστική βιομηχανία της χώρας. Υπάρχουν πολλά σχέδια που σχεδιάζονται για την ανακαίνιση της πρωτεύουσας, συμπεριλαμβανομένης της αποκατάστασης του κύριου συμβόλου της πόλης, του φρουρίου του Βελιγραδίου, της κατασκευής νέου βασικού σταθμού λεωφορείων και νέων δημόσιων γκαράζ, την ανανέωση των προσόψεων, (καθιστώντας τα ποδήλατα μια νέα μορφή αστικών δημόσιων συγκοινωνιών) και ανακαινίσεις των μεγάλων δημόσιων χώρων. Όσον αφορά τα έργα δημόσιας υποδομής, οι κρατικές και οι τοπικές αρχές έχουν αυξανόμενη τάση να αναλαμβάνουν τέτοια έργα μέσω εταιρικής σχέσης δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Όσον αφορά τις κατοικίες στο Βελιγράδι, οι αιτούμενες τιμές έργων υψηλής ποιότητας ξεκινούν από 2.200 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ενώ τα έργα μεσαίας κλίμακας κυμαίνονται συνήθως από 1.500-2.100 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Το μέσο μίσθωμα για γραφεία γραφείων κατηγορίας Α στο Βελιγράδι κυμαίνεται από 15-17 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και για χώρους γραφείων κατηγορίας Β από 11-12 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Το μερίδιο αγοράς των μεγάλων υπεραγορών (super markets) και των αλυσίδων λιανικής πώλησης στη Σερβία αυξάνεται διαρκώς τα τελευταία χρόνια. Επιπλέον, οι διεθνείς ξενοδοχειακές αλυσίδες μπορούν να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο κατά την προσεχή περίοδο, δεδομένου ότι στην αγορά εξακολουθεί να μην υπάρχει σημαντική παρουσία ξενοδοχείων και ξενοδοχειακών αλυσίδων υψηλών προδιαγραφών.



#### 4. Ελληνική Παρουσία και Προοπτικές

Στη Σερβία δραστηριοποιούνται περίπου 27 κατασκευαστικές εταιρείες & εταιρείας δομικών υλικών ελληνικών συμφερόντων.

Μεταξύ αυτών είναι μεγάλες ελληνικές εταιρείες όπως: Άκτωρ, Τιτάν, Αλουμίλ, ETEM, ISOMAT, KLEEMAN, Lamda Development, TERNA κ.α.

Πιο συγκεκριμένα και σύμφωνα με στοιχεία που λάβαμε από την ΤΕΡΝΑ, η εταιρεία μεταξύ άλλων έχει συμμετάσχει στα εξής έργα:

- Κατασκευή αυτοκινητόδρομου E75 (τέσσερα τμήματα : Vladicin Han - Prevalac, Prevalac - Suvi Dol, Suvi Dol - Donji Neradovac, Grabovnica - Grdelica
- Κατασκευή αυτοκινητοδρόμου E80 (δύο τμήματα: δρόμοι και γέφυρες σε Prosek-Bancarevo και κατασκευή των σηράγγων Progon και Przojna Padina στην παράκαμψη του Dimitrovgrad στη διέλευση των συνόρων με τη Βουλγαρία.

Το συνολικό κόστος της επένδυσης των ανωτέρω έργων έφθασε περίπου τα 200 εκατ. ευρώ

Επίσης η εταιρεία ΑΚΤΩΡ, σύμφωνα με τα στοιχεία που μας απέστειλαν έχει αναλάβει και ολοκληρώσει σχεδόν στο σύνολό τους τα εξής έργα:

- Κατασκευή αυτοκινητόδρομου E75 (τμήμα Neradovac – Srpska Kuca)
- Κατασκευή αυτοκινητόδρομου E80 (τέσσερα τμήματα: Crvena Reka – Ciflik, Bancarevo- Crvena Reka, Stanicenje- Pirost Istok και σήραγγες και γέφυρες στην παράκαμψη του Dimitrovgrad).

Το συνολικό κόστος της επένδυσης των ανωτέρω έργων έφθασε περίπου τα 180 εκατ. ευρώ.

Οι προοπτικές για τις ελληνικές εταιρείες είναι καλές καθώς στον κλάδο των κατασκευών και ιδιαίτερα στο Βελιγράδι αλλά και σε έργα υποδομής ο μέσος χρόνος έκδοσης οικοδομικών αδειών στη Σερβία είναι τώρα έξι ημέρες, ενώ στους επόμενους μήνες η διαχείριση της γης και το κτηματολόγιο θα απλοποιηθούν και θα ψηφιοποιηθούν. Επίσης, η κυβέρνηση έχει κάνει πολλά

στον τομέα των κατασκευών και ο κύριος στόχος είναι να ενισχυθεί το μερίδιο του κατασκευαστικού τομέα στο ΑΕΠ κατά τα επόμενα δύο χρόνια. Ήδη το μερίδιο αυτό έχει φθάσει σήμερα το 5,1% από 4,4% πριν από δύο χρόνια ενώ ο στόχος είναι να φθάσει τουλάχιστον το 7%. Η σερβική αγορά παρουσιάζει ευκαιρίες ενώ ιστορικά οι ελληνικές εταιρείες έχουν αξιοσημείωτη παρουσία στην αγορά κατασκευών και ακινήτων στο Βελιγράδι. Οι λόγοι αυτοί έχουν να κάνουν κυρίως με την ανάγκη διεξόδου για έλληνες επιχειρηματίες σε χώρες και αγορές με εγγύτητα τόσο γεωγραφική αλλά και πολιτισμική. Η Σερβία είναι μια τέτοια χώρα και παράλληλα παρουσιάζει πολλές προοπτικές.