

Početna >>

Izvor: eKapija | Četvrtak, 04.06.2020. | 11:01



english | deutsch

## Tržište nepokretnosti se u potpunosti oporavilo po ukidanju vanrednog stanja, cene nepromenjene - Novi koncepti za maloprodaju i kancelarije



Ilustracija (Foto: creator12/shutterstock.com)

Tržište nepokretnosti u Srbiji suočilo se sa činjenicom da je u periodu vanrednog stanja [prodaja pala za oko 70%](#) u odnosu na stanje pre 16. marta, a vrednost je bila malo iznad 255 mil EUR, što je upola manje nego u istom periodu prethodne godine. Ipak, podaci Republičkog geodetskog zavoda (RGZ) tada su pokazali da cene nekretnina nisu padale, te da je povećan procenat prometa stanova u odnosu na sve vrste nepokretnosti.

- U periodu nakon vanrednog stanja, za samo desetak dana, **tržište nepokretnosti se u potpunosti oporavilo**. Odeljenje za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti RGZ obradilo je sve ugovore koji su pristigli od javnih beležnika i pokazalo se da u kupovinama koje su realizovane nije došlo do promene cena nepokretnosti - rekla je Maja Radović iz RGZ.

Upravo u cilju sagledavanja situacije na stambenom tržištu i uticaja pandemije virusa COVID-19, kompanija CBS International sprovela je tokom aprila istraživanje koje je obuhvatilo gotovo 300 stambenih projekata u centralnim beogradskim opštinama. Rezultat istraživanja pokazao je da se **cene novoizgrađenih stanova nisu menjale tokom prethodnog perioda, a posebno se to odnosi na velike stambene projekte koji se grade fazno i imaju projektno finansiranje od strane banke**.

- Takvi projekti koji su se već pozicionirali na tržištu, osim atraktivnim lokacijama, kupcima su se nametnuli kvalitetom izgradnje i završne obrade, kao i brojnim dodatnim sadržajima. Minimalan pad prodajnih cena zabeležen je kod manjih stambenih projekata, do 50 stambenih jedinica, koji su finansijski izloženi i u većini slučajeva nemaju projektno finansiranje. Kada je reč o starogradnji, odluka o spuštanju cena je individualna odluka vlasnika stana. Prema dostupnim informacijama, do smanjenja cena došlo je u manje od 5% slučajeva - rekli su za eKapiju iz vodeće konsultantske kuće za nekretnine CBS International, deo Cushman & Wakefield grupe.

Navode i da je jedinstvenu sliku prosečnih prodajnih cena stanova u Beogradu teško precizno odrediti, s obzirom na specifičnosti glavnog grada. Razlika se pravi i kada je u pitanju deo grada gde se nekretnina nalazi, specifičnosti same nekretnine, infrastruktura i slični faktori koji mogu značajno da utiču na finalnu cenu stanova.

- Generalno, cene projekata zavise od lokacije i opštine na kojoj se nalaze, a određen uticaj ima i renome investitora koji kupcima govori o sigurnosti investicije. Nadalje, uticaj na cenu projekta ima i kvalitet završnih radova, kao i prateći sadržaji, s obzirom na to da su krajnji korisnici sofisticiraniji nego ikad u svojim zahtevima. Investitori su to prepoznali i danas imamo sve veći broj stambenih projekata gde dodatni sadržaji predstavljaju ključne parametre za distinkciju i prepoznavanje jedinstvenih prednosti projekta i njihove konkurentnosti - kažu u kompaniji.

### Rokovi gradnje bi mogli da budu pomerani za svega nekoliko meseci

Iz Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i Infrastrukture poručuju da građevinarstvo nije stalo zbog epidemije COVID-19, te da o tome govori i podatak o **broju aktivnih gradilišta, kojih je krajem maja bilo više od 58.000, što je oko 17.000 aktivnih gradilišta više nego u istom periodu prošle godine**.

- Kad govorimo o uslovima za poslovanje u sektoru nekretnina, država je stvorila sve uslove da se u Srbiji gradi, što se vidi kroz elektronsku proceduru i maksimalno efikasan postupak izdavanja građevinskih dozvola, a o tome govori i 9. mesto na listi Svetske banke Doing business u oblasti izdavanja građevinskih dozvola - rekli su za naš portal u Ministarstvu i dodali da se može očekivati da epidemija COVID-19 ostavi određene posledice u smislu prolongiranja rokova za završetak pojedinih projekata, ali da se radi o nekoliko meseci.

U kompaniji CBS International kažu da je situacija sa korona virusom uticala na sve segmente tržišta nepokretnosti, ali da su određeni segmenti bili izloženi rizicima i posledicama od drugih.

- Oni segmenti koji direktno zavise od socijalnog kontakta ili interakcije s ljudima, poput hotelske industrije ili tržišta maloprodajnih prostora, najviše su pogođeni zbog zabrane putovanja i rada, dok su drugi segmenti poput tržišta kancelarijskih prostora, magacinskih i logističkih objekata, kao i segment stambenih nekretnina, otporniji u trenutnoj situaciji, ali ne i imuni. Očekivano, takvi segmenti tržišta će se i brže oporaviti od onih više pogođenih pandemijom - navode.



(Foto: ImageFlow/shutterstock.com)

### U koje nekretnine ulagati?

Nenad Stanković iz advokatske kancelarije Stankovic & Partners (NSTLAW) kaže da **ulaganje u nekretnine u ovom trenutku zavisi od toga za koji period investitori nameravaju da ostvare povrat investicije i kada planiraju prve prihode**.

- Ukoliko planiraju da ulažu u izgradnju, onda im predlažem da investiraju u razvoj komercijalnih nepokretnosti, maloprodajnih objekata, kancelarijskog prostora, logističkih centara itd. Ukoliko planiraju da što pre počnu sa povratom investicije, sugerisem im ulaganje u nekretnine koje već daju prihod ili ih je lako rentirati. To su uglavnom postojeće nekretnine koje ostvaruju prihod i imaju dugoročan zakup - pojašnjava Stanković.

Kada su u pitanju strani investitori, Stanković dodaje da su trenutno najviše zainteresovani za razvoj stambenih objekata i poslovnih prostora, a van Beograda za razvoj industrijskih nekretnina.

- Kongresni centri i hoteli sa tim sadržajem imaju dobru perspektivu - ističe.

Smatra i da pandemija nije ostavila značajniji uticaj, imajući u vidu broj obavljenih transakcija:

- Međutim, meni se čini da su u pitanju unapred dogovoreni poslovi i da će se **prave posledice pandemije videti tek u septembru**. A to je jako teško predvideti.

### Banke imaju pune ruke posla

Veliku podršku daju i banke koje su zadužene za kreditiranje investicija. Tako Ivan Arandelović iz ProCredit banke ističe finansiranje pravnih lica koja imaju odgovarajuće stambene projekte, odnosno bave se izgradnjom zgrada i stanova:

- U proteklom periodu naša banka je podržala veliki broj uspešnih investitora i to ne samo u Beogradu. Tu je reč o klasičnim investicionim kreditima, ali i o projektnom finansiranju, gde banka nastupa kao posrednik i aktivno učestvuje u izgradnji određenog objekta.

Kada je reč o interesovanju građana za kupovinu stanova, bilo da je reč o novogradnji ili o već izgrađenim stanovima, sagovornik eKapije kaže da je ono izuzetno veliko.

- Tome je nesumnjivo doprinela činjenica da je ponuda veoma kvalitetnih stanova u gotovo svim većim gradovima u Srbiji veoma dobra i svakoga meseca se otvaraju nova gradilišta na atraktivnim lokacijama - smatra Arandelović.

Pojašnjava da, zahvaljujući tome, **banka svake nedelje dobija veliki broj zahteva klijenata i to ne samo za kupovinu stanova, već i za izgradnju montažnih kuća**, što je u poslednje vreme veoma zanimljiva i tražena investicija, za koju je ProCredit banka razvila jedinstven model finansiranja.

- Kod stambenih kredita rokovi su do 20 godina, s tim da klijenti sve češće biraju i kraće rokove od 15 i 17 godina - navodi sagovornik.

### Novonastala situacija nameće nove trendove na maloprodajnom tržištu

S obzirom na to da su merama Vlade tržni centri zatvoreni među prvima, aktivnost na maloprodajnom tržištu je u potpunosti stala. Investitori su sa zakupcima morali da revidiraju odnose po pitanju zakupa, a situaciju su im dodatno otežale mere koje su morali da sprovedu prilikom otvaranja tržnih centara i lokala.

- Izvestan pad prometa beleže i zakupci u glavnom pešačkim zonama Beograda, s obzirom na to da u velikoj meri meštaci od turista, čiji je dolazak u ovom trenutku onemogućen i neizvestan. **Planirani projekti, međutim, nisu obustavljeni, njihov završetak je samo pomeren u odnosu na inicijalne planove. Tako nas već krajem juna očekuje otvaranje Beo Shopping Centra na Zvezdari**. Sa novim projektima takođe očekujemo i dolazak novih prodava na tržište. Novonastala situacija svakako će nametnuti neke nove trendove na maloprodajnom tržištu i uticati na kupovne navike krajnjih potrošača, pa tako očekujemo rast online kupovine u narednom periodu - navode iz kompanije CBS International.

Dodaju i da je tržište kancelarijskog prostora jedan od stabilnijih segmenata tržišta nepokretnosti trenutno, ali i da će trenutna situacija svakako uticati na stvaranje novih trendova u poslovanju.

- Iako će određen broj zaposlenih nastaviti povremeno da radi od kuće i nakon ukidanja vanrednog stanja, **ne očekuje se smanjenje tražnje za kancelarijskim prostorom u narednom periodu**. Naime, jaka tražnja za kancelarijskim prostorom duži vremenski period, dovela je do kontinuiranog pada stope slobodnog kancelarijskog prostora na kraju prvog kvartala u 2020. godini iznosivši 3,5%, dok za klasu A kancelarijskog prostora na Novom Beogradu iznosi svega 2,9%. Takođe, Cushman&Wakefield je u desetinama kancelarija širom sveta implementirao novi koncept uređenja kancelarijskog prostora pod nazivom "Six Feet Office", koji omogućava siguran povratak na radna mesta. Vodič uključuje šest elemenata koje je potrebno uvrstiti u kancelarijski prostor kako bi zaposleni bili dovoljno distancirani jedni od drugih i kako bi na adekvatan način zaštitili svoje, ali i zdravlje kolega. Imajući u vidu sve pomenute aspekte, **kompanijama će biti potrebne veći prostor kako bi osigurali sigurnu udaljenost i bezbedan rad za svoje zaposlene** - pojašnjava.

Kada je reč o novim trendovima, iz kompanije kažu da su savremeno doba i nove tehnologije osvežile pristupe poslu i radu.

- Nekada se smatralo dovoljnim da se zaposlenima obezbedi sto i računar, a danas se poslovni prostor, sa brojnim dodatnim sadržajima, sve više stavlja u funkciju ljudi koji ga svakodnevno koriste, kao bi izazvao osećaj optimizma, blagostanja i pripadnosti, stimulisao veću angažovanost i poboljšao rezultate - ističu.

### Izgradnja projekata koje ekskluzivno zastupa CBS International očekuje se krajem ove i početkom naredne godine

Kompanija CBS International saraduje sa nekoliko investitora planiranih stambenih projekata u smislu analize tržišta i razvojnog koncepta. U prethodnih nekoliko godina, investitori su prepoznali potrebu da koriste usluge savetovanja pri razvoju projekta, uključujući savetodavne usluge oko strukture stanova, miksa stambenih jedinica, kvaliteta završnih radova, pratećih sadržaja i kreiranja projekatne strategije, u cilju što boljeg pozicioniranja projekta na tržištu i apsorpcije stambenih jedinica.

- Od početka rada na jednoj tako kompleksnoj analizi pa do realizacije projekta, može proći i godinu dana. Svi planirani projekti na kojima je naša kompanija angažovana za strateško savetovanje pri njihovom razvoju, nastavljaju i nakon perioda vanrednog stanja, te se početak njihove realizacije očekuje krajem ove i početkom naredne godine - zaključuju iz vodeće konsultantske kuće za nekretnine CBS International, deo Cushman & Wakefield grupe

Aleksandra Kekić