

KORONA VIRUS UTICAJ NA TRŽIŠTE NEKRETNINA U SRBIJI

31. mart 2020

Situacija koja je zadesila čitav svet izazvana virusom COVID-19 nastavlja da se razvija velikom brzinom. Prvi prijavljen slučaj pojave korona virusa, formalno nazvanog COVID-19 od strane Svetske Zdravstvene Organizacije, se desio 31.12.2019. godine, od kada virus evoluirao globalno na različite načine, dok se spekulacije nastavljaju vezano za moguće posledice. Tokom poslednjih nekoliko nedelja, vlade zemalja, kompanije i građanstvo širom sveta su preduzeli vanredne mere zaštite, koje uključuju i smanjenu poslovnu aktivnost, ograničenje putovanja i socijalno distanciranje.

Prognoze kretanja BDP-a

Iako je prerano za preciznije procene, pandemija COVID-19 će svakako ozbiljno uticati na globalnu ekonomiju, dok se daje velika verovatnoća mogućnosti za globalnom recesijom u 2020. godini. Čini se da ćemo tokom ovog i narednog kvartala biti svedoci sukcesivnog pada BDP-a prvo globalno, zatim regionalno. Nakon izuzetno snažnog prvog kvartala godine u Evrozoni, preliminarni podaci ukazuju da će trend u drugom kvartalu biti izrazito negativan. Kada je reč o Evrozoni, projektovani rast BDP-a u januaru mesecu je iznosio 1.1%, dok se po poslednjim projekcijama očekuje negativan rast BDP-a od -2.2%. Sa druge strane, izgleda da su vlade zemalja i centralne banke širom sveta iskusnije i odgovornije na osnovu ranijih kriza, s obzirom da su preduzete izuzetno agresivne stimulativne mere na nacionalnom i internacionalnom nivou, kako bi se olakšale ekonomske posledice. Kada je reč o real estate industriji, svetska tržišta su jasno izložena uticajima u trenutnoj situaciji, pri čemu su određeni segmenti tržišta izloženiji rizicima i posledicama od drugih. Oni segmenti koji direktno zavise od društvenog kontakta ili interakcije sa ljudima, poput hotelske industrije, ili tržišta maloprodajnih prostora, su najviše pogođeni momentalnim padom putovanja i promenom ponašanja klijenata, dok su drugi segmenti tržišta poput kancelarijskih prostora, magacinskih i logističkih kapaciteta, kao i segment rezidencijinih nekretnina otporniji u trenutnoj situaciji, ali ne i imuni.

Uticaj na tržište nekretnina u Srbiji

Analizirajući tržište nekretnina u Srbiji, 2020 godinu smo započeli na vrlo jakim osnovama, imajući u vidu kontinuirani rast aktivnosti na polju tražnje i ponude, trend koji je započeo krajem 2016 godine i nastavio se. Naime, stopa tražnje za zakupom kancelarijskog prostora je već nekoliko godina i dalje visoka i zdrava, i premašuje 100.000 kvadrata u poslednje dve godine, uz vidno pozitivan trend u efektivnim visinama zakupa, dok je stopa raspoloživog prostora u konstantnom padu, a zabeležena je jaka razvojna aktivnost u praktično svim segmentima tržišta nekretnina. Ukoliko se tržište nekretnina bude kretalo sporije i ne adaptira se brzo na nove prilike, tek nam ostaje da sagledamo uticaje i posledice.

Tržište kancelarijskog prostora

Na tržištu kancelarijskog prostora u Beogradu u narednom periodu tražnja će biti prilično limitirana do normalizacije situacije. Očekuje se da velike kompanije i zakupci budu obazriviji u donošenju odluka oko promene poslovnog prostora ili proširenja postojećih kapaciteta poslovanja, dok će se male i srednje kompanije vrlo verovatno suočiti sa većim rizicima finansijske likvidnosti. Trenutno, CBS International tim procesuirao zahteve od strane zakupaca kancelarijskog prostora vezano za relaksiranijim uslovima plaćanja u ovoj situaciji, pri čemu su rešenja do kojih se dolazi prilagođena pojedinačnom zakupcu i njegovom poslovanju, i bazirana na brojnim faktorima, koji u kombinaciji mogu da budu zadovoljavajući i za zakupodavce.

KORONA VIRUS UTICAJ NA TRŽIŠTE NEKRETNINA U SRBIJI

Tržište maloprodajnog prostora

S druge strane, zakupodavci u segmentu tržnih centara širom Srbije takođe evaluiraju trenutnu situaciju u svetlu novo-usvojenih mera Vlade Republike Srbije da zatvori sve tržne centre u Srbiji. Opšti sentiment je da reakcija varira kod zakupodavaca od vrlo pozitivnog stava prema novim relaksiranijim uslovima plaćanja zakupnine do onih koji se odlučuju za striktnije pridržavanje odredbama ugovora o zakupu. Većina zakupodavaca se trudi da dođe do individualnih rešenja prilagođenih potrebama i konkretnoj delatnosti zakupca, a koja su zadovoljavajuća i za zakupce i zakupodavce. Online prodaja se očekuje da dodatno nastavi sa rastom, posebno sektor prehrambenih proizvoda, lekova, garderobe i proizvoda za bebe. Iako je tržište retail-a najviše pogođeno trenutnom situacijom, očekivanje je da će to biti segment koji će predvoditi oporavak tržišta.

Tržište industrijskih nekretnina

Limitiranost tržišnih uslova u kojima trenutno posluju retaileri mogu rezultovati smanjenom tražnjom za magacinskim prostorom bar kratkoročno posmatrano, mada je to segment koji će biti najotporniji na trenutnu situaciju. Visina zakupa takođe može biti pod pritiskom kod svih tipova komercijalnih nekretnina, s obzirom na smanjenu aktivnost zakupa. Građevinska aktivnost će se nastaviti i na komercijalnim i infrastrukturnim projektima u Srbiji, jer gradilišta ostaju operativna uprkos trenutnoj situaciji, ipak može se očekivati da neki od planiranih rokova završetaka gradnje budu produženi ili odloženi. Imajući u vidu da je proces izgradnje i uspostavljanja proizvodnje jedne fabrika izuzetno vremenski zahtevan, i predstavlja stratešku dugoročnu odluku za kompaniju, možemo reći da je Srbija i dalje odgovarajući izbor za internacionalne kompanije koje su izrazile interesovanje za ulazak na naše tržište pre ove situacije.

Tržište stambenih nekretnina

Iako je stambeno tržište u Beogradu bilo u izuzetnoj ekspanziji u proteklom periodu, očekujemo određeni zastoj u narednom periodu, imajući u vidu da će neki kupci izabrati da sačekaju sa odlukom o kupovini. S toga je izvesno da će opšti sentiment među kupcima biti pre svega obazrivost do stabilizacije situacije, što se očekuje od polovine godine, a naročito u slučaju kupaca koji se oslanjaju na finansiranje uz podršku stambenih kredita. Uzevši u obzir neizvesnost trenutne situacije, nastavićemo da pratimo sve promene u cenovnim kretanjima, mada je većina velikih stambenih projekata u toku izgradnje i već odlično pozicionirana na tržištu, pa samim tim nisu pod pritiskom da reaguju spuštanjem cena. Gradilišta nastavljaju normalno sa radom, uz sve preduzete preporučene mere zaštite, zbog čega ne očekujemo bitnije produžavanje rokova izgradnje i završetaka projekata koji su u izgradnji.

Dragan Radulović
Regional Managing Director
dragan.radulovic@cw-cbs.rs

Goran Živković
Managing Director
goran.zivkovic@cw-cbs.rs

Bojan Jevtić
Regional Head of Office Agency
bojan.jevtic@cw-cbs.rs

Dusan Miletić
Head of Retail Agency
dusan.miletic@cw-cbs.rs

Mina Kalezić
Sales and Marketing Manager
mina.kalezic@cw-cbs.rs

Tamara Kostadinović
Head of Market Research
tamara.kostadinovic@cw-cbs.rs