

Značaj istraživanja tržišta u procesu planiranja investicionog projekta

Tamara Kostadinović, Head of Market Research, CBS International

Svedoci smo pozitivnog trenda koji se već neko vreme dešava na tržištu nekretnina u Srbiji, a uz stalni rast tražnje, očekujemo da će se nastaviti i u narednom periodu. U cikličnim kretanjima koja su specifična za segment nekretnina, naša kompanija se prilagođavala, unosila inovacije i širila paletu usluga. Bez obzira na tržišne prilike, nastavili smo da edukujemo tržište i ističemo važnost strateškog savetovanja i detaljnih inicijalnih analiza prilikom razvoja projekata i pre ulaska u investiciju, kako bi se radio projekat prilagođen potrebama tržišta.

Kako i zašto se to radi?

Analiza tržišta nekretnina je proces prikupljanja i obrade relevantnih podataka u cilju dubokog razumevanja tržišta nekretnina i aktuelnih trendova. Na manje razvijenim tržištima, mnogi investitori ne prepoznaju važnost ove analize, jer je ponuda ograničena i uglavnom sve što se gradi nađe svog krajnjeg korisnika. Nasuprot tome, na razvijenim tržištima sa većom ponudom, analiza tržišta uvek predstavlja prvi i najvažniji element u proceni ulaganja u nekretnine, odnosno čini osnovu za svaku kalkulaciju i odluku. Upravo zbog toga temeljno istraživanje i razumevanje tržišta je ključno za donošenje dobrih odluka u pravo vreme.

Sam proces analize sadrži nekoliko osnovnih delova, od kojih svaki pruža najvažnije informacije potrebne za procenu izvodljivosti bilo koje investicije u nekretnine. Jasno definisanje segmenta i detaljna analiza ponude i tražnje su prvi korak svake analize. Na osnovu dostupne ponude i tražnje, praćenja kretanja visine cena i zakupa, ali i sagledavanja ostalih trendova, donosimo zaključke o potrebama tržišta u cilju definisanja potencijalne ciljne grupe kupaca ili zakupaca i njihovih očekivanja. Važan deo svake analize je i analiza ekonomskih parametara, kao i demografskih trendova, jer iako je nekretnina vezana za određenu lokaciju, ne može se posmatrati van konteksta ekonomskih kretanja i trendova u zemlji i okruženju. Analize koje obavljamo u kompaniji CBS International su zasnovane na tržišnim podacima kojima raspolažemo, imajući u vidu da kompanija pruža usluge u posredovanju i prodaji svih tipova nekretnina više od 15 godina na tržištu Srbije i regiona.

Cilj istraživanja tržišta i strateškog savetovanja je da pomognemo investitoru da kreira proizvod koji je lako održiv na tržištu, odnosno da na najlakši način dođe do projektovanog prihoda koji je planirao. Dobra vest je to što se evidentno svi segmenti tržišta u Srbiji trenutno razvijaju, jer smo već neko vreme u fazi ekspanzije. Kada je reč o izgradnji poslovnih prostora, imamo veliku potražnju, a nedostatak modernog kancelarijskog prostora koji ispunjava standarde internacionalnih kompanija, jedan je od razloga zašto mnogi investitori trenutno rade na proširenju svojih postojećih poslovnih kompleksa, a grade se i novi poslovni objekti. Takođe, uz stambeno tržište koje se intenzivno razvija, dobro planiranje i analiza postaju sve važniji, kako bi se radio projekat koji je u potpunosti prilagođen potrebama tržišta, odnosno određenoj lokaciji po pitanju strukture stanova, kvaliteta završnih radova, cene i dostupnih sadržaja u skladu sa očekivanjima ciljne grupe kupaca.

Postoji mnogo razloga da uradite ovu vrstu analize, a neki od razloga mogu biti:

- Da odlučite da li da investirate u jedan segment nekretnina ili drugi, u zavisnosti od lokacije vaše parcele i ostale ponude
- Da saznate sve o konkurentskim projektima, tražnji i procesu prodaje u odabranom delu grada, kao i kakva su očekivanja ciljne grupe kupaca
- Da proverite da li renta koju plaćate odgovara visini rente za tu lokaciju, bez obzira da li je reč o kancelarijskom prostoru u Beogradu, Novom Sadu ili mreži lokala i objekata po celoj Srbiji
- U slučaju da imate parcelu u široj zoni grada, da odlučite da li je bolje graditi retail park sa jasno definisanim miksom zakupaca u skladu sa planovima maloprodajnih lanaca ili logistički centar, jer je ovaj segment tržišta najmanje razvijen, a potreba za kvalitetnijim prostorima sve veća.

Donošenje odluke o izgradnji poslovnog ili stambenog kompleksa, tržnog centra, retail parka, logističkog kompleksa ili hotela, bez detaljne analize tržišta je nepotreban rizik i može da bude izuzetno skupa greška ili odličan investicioni potez. Dolaskom internacionalnih investitora u našu zemlju, segment istraživanja tržišta nekretnina dobio je na značaju. Svako istraživanje i savetovanje investitora radi se u saradnji sa našim brokerima i proceniteljima. Da bismo investitorima dali informaciju u šta je najbolje uložiti i da li su uopšte izabrali pravi trenutak za ulaganje, potrebno je da najpre analiziramo ideju samog projekta, kao i lokaciju na kojoj bi se objekat nalazio. Nije svaki trenutak pravi, niti svaki projekat može da donese isplativost, te zato detaljna analiza postaje veoma značajna u procesu planiranja.

