



ZVONIMIR PETROVIĆ
ASA, MRICS,
Rukovodilac
Odeljenja za
procene vrednosti
i poslovno planiranje
u BDO Srbija

KVALITETAN POSLOVNI PROSTOR JE NA TRAZNJI

Kada govorimo o tržištu komercijalnih nepokretnosti, trend oba sentiment indeksa (tj. nivoa optimizma zakupaca i investitora) u regionu ima uzlaznu putanju, uključujući Mađarsku, Rumuniju, Hrvatsku i Bugarsku, ponajviše u segmentu kancelarijskog prostora (tzv. office segment). Ovo suštinski znači da je tražnja za kvalitetnim poslovnim prostorom u porastu, a posledično i zainteresovanost investitora za ovaj tip nekretnina, kaže za BIZLife Zvonimir Petrović, direktor Odeljenja za procene vrednosti i poslovno planiranje u BDO Srbija.

ISPLATIVOST ULAGANJA U NEKRETNINE PRIMARNO ZAVISI OD ODNOSA PONUDE I TRAZNJE, POSLOVNE POLITIKE INVESTITORA I TOLERANCIJE RIZIKA

On dodaje da je slična situacija i u Srbiji, o čemu svedoči „povećan broj upita stranih investitora za profesionalne

usluge procene vrednosti nekretnina, poreskog savetovanja i dijagnostičkog ispitivanja (tzv. due diligence) koje kancelarije BDO u regionu dobijaju u poslednje vreme“.

„Investitori, naročito institucionalni, imaju jasne kriterijume prilikom razmatranja investicije u pogledu segmenta, tj. tipa komercijalne nekretnine (retail — maloprodajni prostor, office — kancelarijski prostor, industry — industrijski/skladišni prostor), kao i površine i lokacije. Osim povećane tražnje, na ruku investitorima išle su i kvantitativne olakšice u vidu „upumpavanja“ novca u privredne tokove od strane Evropske centralne banke prethodnih godina, koje

su uticale na pad kamatnih stopa, tako da je i sa aspekta finansiranja situacija povoljna“, kaže Petrović.

Kakva je situacija na srpskom tržištu?

— Na srpskom tržištu je tokom 2017. godine došlo do određene konsolidacije na tržištu komercijalnih nekretnina preuzimanjem „Beogradskog biznis centra“ od strane „GTC grupe“ i centra „Merkator“ od strane „MPC Properties“. Ovo se odnosi na cele objekte i profesionalne investitore, dok pojedinačni poslovni prostori retko menjaju vlasnika, jer se firme radije opredeljuju da zakupljuju poslovni prostor i na taj način minimiziraju angažovana sredstva i čuvaju fleksibilnost, jer ne vezuju sredstva za nekretninu.

U Beogradu su trenutno u toku sledeći projekti u office segmentu: „Green Heart“ (preko 24.000 m², Novi Beograd), „N House“ (10.700 m², Novi Beograd), „Kula Ušće 2“ (23.000 m², Novi Beograd), „Business Garden“ (16.000 m², Stari grad), „Ziegel House“ (5000 m², Vračar), koji će dodatno podići obim i kvalitet ponude na našem tržištu.

Kakav je nivo renti poslovnog prostora u Beogradu?

— Što se tiče nivoa renti poslovnog prostora u Beogradu, može se konstatovati da je relativno stabilan poslednjih godina, i na mesečnom nivou se kreće 25–29 €/m² za maloprodajni prostor u šoping centrima, dok u glavnim ulicama iznosi 40–60 €/m² za veće lokale i čak više od 100 €/m² za manje lokale. Za kancelarijski prostor klase A, nivo renti je 14–16,5 €/m², za klasu B se kreće u rasponu 11–12 €/m², dok je za industrijske objekte raspon 4–5 €/m². Ilustracije radi, rente za klasu A kancelarijskog prostora u regionu su sledeće: Bukurešt 18 €/m², Budimpešta 23 €/m², Sofija 14 €/m² i Zagreb 15 €/m².

KAKVE NEKRETNINE JE NAJISPLATIVIJE KUPOVATI ZAVISI OD MNOGO OBJEKTIVNIH I SUBJEKTIVNIH FAKTORA, ZBOG ČEGA INVESTITORI ANGAŽUJU STRUČNJAKE ZA PROCENE VREDNOSTI

Na šta investitori obraćaju pažnju prilikom kupovine? Kakve nekretnine se isplati kupovati?

— Isplativost ulaganja u nekretnine primarno zavisi od odnosa ponude i tražnje, poslovne politike investitora i tolerancije rizika. Naime, vrednost komercijalne nekretnine, kao i bilo koje druge vrste

imovine, leži u njenoj sposobnosti da generiše novčane tokove u budućnosti ili doprinosi njihovom generisanju, pri čemu, pre svega, generisanju rente. Sam iznos vrednosti je funkcija novčanih tokova koji se razumno mogu predvideti i očekivane stope prinosa na ulaganje. Istu formulu možemo iskoristiti da izračunamo realizovanu stopu prinosa kao funkciju (količnik) očekivanog godišnjeg dobitka od rentiranja i kupoprodajne cene komercijalne nekretnine. Ova stopa predstavlja svojevrsan spoj prinosa i rizika, da iskoristim analogiju — dve strane istog novčića. Na primer, očekivane stope prinosa na ulaganje (tzv. stope kapitalizacije) u maloprodajni, kancelarijski i industrijski prostor u Beogradu iznose oko 8%, 8,5% i više od 9,5%, respektivno. Može se videti da očekivane stope prinosa (tj. povraćaja na investiciju) rastu sa povećanom percepcijom rizika ulaganja, što je, zapravo, zakonitost koja važi i za bilo koju drugu vrstu investicije.

S druge strane, na očekivanja investitora utiču i globalni makroekonomski trendovi. U poslednjem izveštaju BDO „Horizons“ o globalnim aktivnostima M&A (spajanja i preuzimanja kompanija) konstatuje se da je aktivnost u sektoru nekretnina usporena u odnosu na 2017. godinu, usled rastućih ekonomsko-političkih neizvesnosti, poput američko-kineskog trgovačkog rata i trenda povećanja kamatnih stopa u SAD. Ipak, ovaj usporeni trend kupoprodaje kompanija u sektoru nekretnina ne treba posmatrati izolovano jer je na drugoj strani evidentan rastući razvoj i izgradnja novih nekretnina, kako u Srbiji, tako i u svetu. Inovacije u načinu rada i poslovanju su primetne kako u office segmentu (npr. prostori

ZA KANCELARIJSKI PROSTOR KLASE A NIVO RENTI U BEOGRADU JE 14–16,5 €/M2 ZA KLASU B SE KREĆE U RASPONU 11–12 €/M2 DOK JE ZA INDUSTRIJSKE OBJEKTE RASPON 4–5 €/M2

koji su prilagođeni „coworkingu“, relativno novom trendu koji omogućava nezavisnim profesionalcima, tzv. frilenserima, da rade u zajedničkom okruženju, tako i u industry segmentu (razvoj 3PL i 4PL logistike i značajnog proširenja asortimana usluga koje nude logističke kompanije) i u retailu (veći fokus na turističko-ugostiteljske sadržaje). Možemo da zaključimo da odgovor na pitanje kakve nekretnine je najisplativije kupovati zavisi od mnogo objektivnih i subjektivnih faktora, zbog čega investitori angažuju stručnjake za procene vrednosti. •

