

CORONAVIRUS UTJECAJ NA HRVATSKO TRŽIŠTE NEKRETNINA

31. Ožujak 2020

Prvi slučaj koronavirusa, službeno nazvanog COVID-19 od strane Svjetske zdravstvene organizacije, prijavljen je 31. prosinca 2019., i od tada se na globalnoj razini događa višestruko razvijanje virusa te posljedično i spekulacije o njegovom utjecaju. U posljednjih nekoliko tjedana, vlade, tvrtke i ljudi diljem svijeta poduzeli su izvanredne mjere koje uključuju ograničene poslovne aktivnosti, ograničenja putovanja i socijalnu distancu.

Prognozirani pad BDP-a

Iako je prerano precizno procijeniti, pandemija COVID-19 zasigurno će imati utjecaja na globalno gospodarstvo, a vjerojatnost globalne recesije 2020. godine smatra se velikom. Čini se da ćemo biti svjedoci uzastopnog pada globalnog i regionalnog BDP-a u tekućem i sljedećem tromjesečju 2020. godine. Nakon snažnog prvog tromjesečja u Eurozoni, preliminarni podaci očekuju da će drugo tromjesečje imati negativan predznak. Kada je riječ o Eurozoni, predviđeni rast BDP-a u siječnju bio je 1,1%, dok najnovije prognoze BDP-a procjenjuju pad od -2,2%. Međutim, čini se da su vlade i središnje banke diljem svijeta izvukle poučke iz posljednje krize, budući da su poduzele izuzetno agresivne poticajne mjere na nacionalnoj i međunarodnoj razini kako bi odgovorile na poremećaje uzrokovane koronavirusom. Kada je riječ o nekretninama, tržište je očigledno vrlo izloženo trenutnoj situaciji, no ipak, neke vrste nekretnina su izloženije od drugih. Sektori koji ovise o socijalnim kontaktima i ljudskoj interakciji, poput hotelijerstva i maloprodaje, su najosjetljiviji zbog trenutnog pada putovanja i promjene ponašanja potrošača, dok su druge vrste nekretnina, kao što su uredske, industrijske i stambene nekretnine otpornije, ali ne i u potpunosti imune na trenutnu situaciju.

Utjecaj na tržište nekretnina Hrvatske

Kada je riječ o hrvatskom tržištu nekretnina, ono je 2020. godinu započelo na čvrstim pokazateljima, a sve kao nastavak rasta aktivnosti koje je započelo još krajem 2015. godine i nastavilo do danas. Aktivnost zakupa uredskih prostora na zagrebačkom tržištu je stabilna i zdrava već nekoliko godina te je iznosila oko 60.000 m² zakupljenog prostora u 2019. godini. Vidljiv je pozitivan trend u iznosima efektivnih zakupina, stopa slobodnih prostora konstantno opada, građevinska aktivnost bila je snažna pogotovo u segmentima hotelijerstva te donekle u uredskim prostorima te su generalno tržišni temelji bili solidni. S obzirom da tržište nekretnina sporije reagira na ovakve promjene i ne prelazi odmah na nove uvjete, konkretan efekt na tržište će se vidjeti u drugom kvartalu ove godine.

Tržište uredskih prostora

Što se tiče tržišta uredskih prostora u Zagrebu, dok se situacija sa virusom COVID - 19 ne riješi, očekujemo da će potražnja za uredskim prostorima biti prilično ograničena. Iznimka su tvrtke čije je poslovanje dodatno pogođeno potresom koji se krajem ožujka dogodio u Zagrebu. Tvrtke s uredima u centru grada koji je pretrpio najviše štete bile su primorane na preseljenje u kratkom roku. Očekuje se da će velike tvrtke i zakupnici biti oprezni u procesima relokacije svojih poslovanja ili ekspanzijskih aktivnosti, dok će mala i srednja poduzeća vjerojatno osjetiti veći rizik financijske likvidnosti. CW CBS tim trenutno sudjeluje u procesima sa zakupnicima uredskih prostora koji uslijed svega navedenoga imaju potrebu prilagođavanjem uvjeta plaćanja zakupa. Rješenja za zakupnike prilagođena su svakom posebno i ovise o brojnim faktorima, a krajnji cilj je obostrano zadovoljstvo zakupnika i vlasnika prostora.

CORONAVIRUS UTJECAJ NA HRVATSKO TRŽIŠTE NEKRETNINA

Tržište maloprodajnih nekretnina

Vlasnici trgovačkih centara diljem Hrvatske također analiziraju i ocjenjuju trenutnu situaciju u skladu s novoimplementiranom vladinom mjerom za zatvaranje svih maloprodajnih prostora, osim onih koji prodaju prehrambene proizvode, farmaceutske proizvode, ljekarne itd. Stav vlasnika varira od potpunog razumijevanja zahtjeva za povoljnijim uvjetima zbog trenutne situacije, do onih vlasnika koji se više pridržavaju inicijalno ugovorenih uvjeta. Većina vlasnika pokušava pronaći prilagođena rješenja sukladno industriji iz koje dolazi zakupnik, a koje bi bilo prihvatljivo i za vlasnika i za zakupnika prostora. Očekuje se da će udio internetske prodaje dodatno rasti, posebno u prehrambenom sektoru, lijekovima, dječjoj odjeći i potrepštinama. Iako je maloprodajni sektor najviše pogođen ovom situacijom, očekuje se da će isti biti prvi koji će osjetiti oporavak tržišta.

Tržište industrijskih nekretnina

Ograničeni tržišni uvjeti u kojima maloprodajni sektor trenutno posluje mogu kratkoročno rezultirati smanjenom potražnjom za skladišnim prostorima, iako je ovaj sektor najotporniji na trenutnu situaciju. Razine zakupnina mogu također biti pod povećanim pritiskom u ovom segment tržišta, jer se smanjuju aktivnosti korisnika zakupa.

Tržište stambenih nekretnina

Iako je zagrebačko tržište stambenih prostora u procvatu u prethodnom razdoblju, očekujemo određeni utjecaj na tržište u kratkom roku, imajući u vidu da se pojedini kupci mogu odlučiti na odgodu kupovine. Stoga se očekuje da će kupci biti oprezniji dok se situacija ne normalizira, što se može očekivati sredinom 2020. godine, a što se posebno odnosi za kupce ovisne o stambenim kreditima. Imajući u vidu nesigurnost trenutne situacije, pratimo sve promjene u cijenama na tržištu. Budući da je većina velikih stambenih projekata već u izgradnji, dobro su pozicionirani na tržištu te nisu pod pritiskom da reagiraju smanjenjem cijena. Gradilišta nastavljaju normalno funkcionirati, poduzimaju se preventivne mjere, stoga ne očekujemo značajna kašnjenja u datumima završetaka projekata koji su u izgradnji.

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

Predrag Tutić
Country Manager
predrag.tutic@cw-cbs.hr

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