

PERSPEKTIVE KREDITIRANJA NEKRETNINA

Evropa i dalje bolja od drugih regiona

Uprkos šoku koji je izazvala pandemija na evropskom tržištu nekretnina, Evropa je i dalje bolja od drugih regiona. Relativno umeren pad tržišta u prvoj polovini 2020. u poređenju sa istim periodom prethodne godine rezultat je nekoliko zaključenih velikih poslova. U Srbiji, više od trećine banaka je i dalje fokusirano na finansiranje ovog sektora, 40% njih je povećalo finansiranje nekretnina, a ostale su smanjile ove aktivnosti, pokazuje najnovije KPMG-ovo istraživanje o perspektivama kreditiranja nekretnina u Evropi.

Piše: Sanja Kočović*

U novom, jedanaestom izdanju publikacije „Property Lending Barometer 2020“ predstavljeno je KPMG-ovo godišnje istraživanje među predstavnicima banaka o perspektivama kreditiranja sektora nekretnina u Evropi.

Istraživanje je sprovedeno u više od 60 banaka iz 11 evropskih zemalja, većinom iz Centralne i Istočne Evrope, s ciljem da se ocene izgledi i sklonost banaka ka finansiranju nekretnina na evropskom tržištu. Predstavnici vodećih finansijskih institucija su dali svoja mišljenja o ključnim pitanjima koja utiču na kreditiranje sektora nekretnina.

Makroekonomska slika regiona

Oporavak od globalne finansijske krize iz 2008/2009. godine doveo je do umerenog rasta proteklih godina, koji je prekinut pandemijom korona virusa u prvoj polovini 2020. godine. OECD analitičari prognoziraju da će opšti uticaj ove zdravstvene krize rezultirati najgorom recesijom u poslednjih 100 godina, ne uzimajući u obzir periode svetskih ratova. Izolacije i ograničenja putovanja širom sveta imaju za posledicu nagli pad poslovne aktivnosti.

Prema OECD-u, nakon smanjenja realnog BDP-a evrozone u prvom kvartalu 2020. godine za 3,6%, očekuje se dalji pad, koji će dostići prosečno godišnje smanjenje od približno 10% do kraja 2020. godine. Najveće ekonomije, uključujući Francusku, Ita-

liju, Španiju i Ujedinjeno Kraljevstvo, verovatno će biti najviše pogođene direktnim uticajem pandemije, sa godišnjim smanjenjem realnog BDP-a od preko 10%.

Istovremeno, očekuju se negativne posledice i po druge evropske ekonomije, s obzirom da one u velikoj meri zavise od tražnje tih zemalja. Unutar Centralne i Istočne Evrope uticaj krize će se verovatno razlikovati od zemlje do zemlje. U okviru zemalja obuhvaćenih našim istraživanjem, prema podacima Economist Intelligence Unit-a, predviđa se da će najveće smanjenje tokom 2020. godine imati ekonomije Hrvatske i Češke za 8,6%, odnosno 7,5%, respektivno. Srbija, Poljska i Bugarska, s druge strane, očekuju blaži pad od 3,0-4,0% na godišnjem nivou. Pozitivan rast očekuje se u celom regionu za 2021. godinu, iako je malo verovatno da će se trendovi rasta pre pandemije vratiti na održivom nivou u narednih pet godina.

Uticaj pandemije na kreditiranje nekretnina

U kontekstu globalne pandemije, rast potražnje za kreditima uglavnom je vođen potrebama kompanija za hitnom likvidnošću, delimično ublažen padom potrebe za finansiranjem dugoročnih investicija. Prema Evropskoj centralnoj banci (ECB), standardi za odobravanje kredita preduzećima se nisu značajno promenili, jer je pogoršanje kreditne sposobnosti preduzeća uravnoteženo ublažavajućim efektima državnih mera, uključujući i podršku ECB. Ipak, očekuje se pooštavanje standarda za odobravanje kredita preduzećima u doglednom periodu, a aranžmani sa državnim garancijama će nestati. Sve u svemu, novi makroekonomski uslovi mogu dugoročno doprineti porastu nenaplativih plasmana, posebno na zrelim tržištima.

Pitali smo predstavnike banaka koji su učestvovali u našem istraživanju za njihove stavove o merama centralnih banaka i vlada koje su preduzete u pokušaju da smanje efekte pandemi-

Makroekonomska perspektiva i tržište kredita u Srbiji

Ekonomska prognoza

Izvor: Economist Intelligence Unit



Osnovni prinosi, Q2 2020

Izvor: Cushman & Wakefield



je na finansiranje nekretnina. Trideset pet odsto smatra da su mere koje su najavile centralne banke i vlade pomogle da se smanji negativni uticaj pandemije na finansiranje nekretnina. Ipak, 25% veruje da do toga nije došlo, dok 40% ocenjuje da su preduzete aktivnosti bile nedovoljne.

Tržište nekretnina u Evropi

Tokom prvih šest meseci 2020. godine nastavljen je trend smanjivanja ukupnih investicija u Evropi, koje su dostigle samo 121,1 milijardu evra, što je 9% manje u poređenju sa iznosom u istom periodu prethodne godine. Šok od pandemije u prvoj polovini godine sprečio je investicionu aktivnost na evropskim tržištima, jer su transakcije, posmatrane na kvartalnom nivou, pale na nivo koji nije viđen od 2014. godine. Uprkos tome, Evropa je i dalje bila bolja od drugih regiona. Relativno umeren pad tržišta u prvoj polovini 2020. godine u poređenju sa istim periodom prethodne godine rezultat je nekoliko zaključnih velikih poslova.

Struktura ulaganja prema vrsti imovine u Evropi se malo promenila od prošle godine. Na osnovu podataka iz prve polovine 2020. godine, vodeće je ulaganje u poslovni prostor (39%), koje dostiže 44,8 milijardi evra, a slede industrijski i maloprodajni sektor (13%), hoteli (6%) i stambeni objekti (29%). Smanjenje investiranja je bilo najveće u sektoru hotela (smanjenje za 45% u odnosu na prošlu godinu), a zatim sledi poslovni prostor (18%). Istovremeno, investicije u stambene

objekte i industrijski sektor uspele su da se povećaju za 25%, odnosno 2%, respektivno.

Opšti trend pada prinosa za visoko kvalitetne projekte finansiranja nekretnina nastavio se u prvoj polovini 2020. godine u ekonomijama predstavljenim u našem istraživanju, iako vrednosti u pojedinim zemljama znatno variraju. Uprkos opštem trendu pada, Kipar, Hrvatska i Rumunija su 2020. godine imali nepromenljive prinose. Češka, Holandija i Poljska zabeležile su primetan porast prinosa za finansiranje centralne šoping zone u drugom kvartalu 2020. godine.

U zemljama CIE prinosi za finansiranje poslovnog prostora su se u drugom kvartalu 2020. godine smanjili u poređenju sa prethodnom godinom za prosečno 0,11 procentna poena, što je više od pada prinosa za finansiranje nekretnina u centralnoj šoping zoni koji je u proseku iznosio 0,03 procentna poena, ali koji je bio manje intenzivan od onog zabeleženog u sektoru logistike (0,18 procentnih poena). Trenutni prinosi se kreću od 3,9 do 12% sa značajnim razlikama koje su uočljive po regionima i gradovima.

Budućnost finansiranja nekretnina u Srbiji

Skoro dve trećine banaka koje su učestvovala u istraživanju u Srbiji smatra da finansiranje sektora nekretnina ima natprosečni strateški značaj, dok je jednak broj onih koji strateški značaj ove aktivnosti ocenjuju kao prosečan ili ispod proseka. Više

od trećine banaka koje su učestvovala u istraživanju u Srbiji zadržalo je fokus na ovom sektoru, 40% je povećalo finansiranje nekretnina, a ostatak je smanjio ove aktivnosti. Novi razvoj događaja i nekretnine koje donose prihod privlače interesovanje ispitanika, gde generisanje većih prihoda ima blago veći prioritet.

Kao i prošle godine, inostrane komercijalne banke se nalaze na prvom mestu kao alternativni zajmodavci za nekretnine u Srbiji, a posle njih slede fondovi privatnog kapitala i dužnički fondovi. Osamdeset odsto banaka koje su učestvovala u istraživanju u Srbiji smatra nivo rezervisanja u bankarskom sektoru za kredite za finansiranje nekretnina adekvatnim, dok preostalih 20% tvrdi da je taj nivo nedovoljan. Prosečan nivo kredita je u rasponu od 9 do 17 miliona evra, dok je preferirani raspon sličan, između 8 i 16 miliona evra. Ovi iznosi su manje-više u skladu sa uporedivim rasponima viđenim prošle godine.

Četrdeset odsto učesnika u istraživanju u Srbiji predviđa da će veličina ukupnog portfolija kredita za finansiranje nekretnina u zemlji biti nepromenjena, 40% očekuje smanjenje, a preostali ispitanici očekuju povećanje. Skoro dve trećine njih izrazilo je očekivanje da će portfolio kredita za finansiranje nekretnina njihove banke ostati nepromenjen u narednih 12-18 meseci, dok su ostali podjednako podeljeni između očekivanja umerenog smanjenja ili povećanja.

**Autorka je direktorka u odeljenju za finansijske institucije i usluge, KPMG Srbija*