

# Kríza zatienila krídlami už aj rozprávkový emirát!



Author: SF / Daniela Medvecká | Published: 09.12.2008

Najväčší prepad zaznamenali trhy v USA, Veľkej Británii, Írsku, Dánsku, ale aj v Estónsku či Lotyšsku. V Severnej Amerike sa ceny rezidenčných nehnuteľností pohybujú viac ako 20 percent pod svojou niekdajšou najvyššou úrovňou. Vo Veľkej Británii klesli o 10,3 percenta. Dnes sa už kríza dotýka aj exkluzívnych nehnuteľností v najvychytenejších lokalitách, ktoré pomerne dlho odolávali jej náporu a udržiavali si stabilne vysokú úroveň. Napríklad v centre Londýna došlo k pádu cien až o 14,1 percenta!

Relatívne úspechy zaznamenáva momentálne už len realitný trh v Rusku a v niekoľkých východoeurópskych krajinách, kde ešte počuť dozvuky mohutného stavebného boomu. Faktom však je, že aj tam sa už začínajú objavovať prvé signály prichádzajúcej stagnácie. Analytici predpokladajú, že rozpad trhov bude napredovať a na prelome rokov budú takmer všetky krajiny vykazovať buď nulový rast cien, alebo dokonca ich pokles.

## Narcistický Dubaj na kolenách

Kríza už dorazila aj do tých kútov sveta, ktoré sa zdali byť spočiatku neohroziteľné. Podľa údajov Knight Frank zaútočila i na krajinu mrakodrapov - Dubaj. Najrozmarnejší z arabských emirátov sa v poslednom období viedol na poriadne vysokej vlne rozprávkového bohatstva a pozlátkovej okázalosti. Posledné roky sa dokonca zdalo, akoby dubajský svet žil iba pretekmi o najväčšiu, najvyššiu, najluxusnejšiu, najdrahšiu a najoriginálnejšiu stavbu, mrakodrap, apartmán, obchodné centrum, hotel...

# Stavebné fórum.sk



Začiatkom jesene, keď sa už Amerika zmieta v prvých vážnych krčoch a svet prijímal opatrenia na ochranu pred hroziacou hospodárskou katastrofou, arabský emirát známy svojím narcistickým gigantizmom sa pokúsil čeliť medzinárodnému kolapsu finančných trhov a nehnuteľností svojším spôsobom - rozpútaním ďalšej fázy mohutnej výstavby! V prvých novembrových dňoch otvorili s veľkou pompou Dubai Mall - jedno z najväčších obchodných nákupných centier na svete, ktoré predpokladá návštevu vyše 30 miliónov ľudí ročne. Krátko nato ohlásila štátom kontrolovaná spoločnosť Nakheel výstavbu kilometrového mrakodrapu, budúcej najvyššej veže sveta.

Za zmienku stojí aj ďalší megaprojekt - Dubai Waterfront. Súbor umelých ostrovov sa má stať najväčším sídliskom na svete postaveným na vode. Ak sa táto ekologická metropola za 61 miliárd amerických dolárov dobuduje, stane sa domovom pre 1,5 milióna ľudí. Na Dubai Waterfront nadväzuje Arabský kanál, najdlhší umelý prieplav na svete. Náklady na jeho výstavbu sa odhadujú na 11 miliárd dolárov. A ešte jeden megalomanský zámer - mamutí zábavný park Dubailand s kolosálnou ZOO, vybavením pre extrémne športy, dažďovým pralesom, obrovským nákupným centrom, luxusným hotelom, golfovým strediskom, kolotočmi či Mestom divov, v ktorom nebudú chýbať repliky egyptských pyramíd, visutých babylonských záhrad, Eiffelovej veže, Tádž Mahálu či šikmej veže v Pise.



Po prvej vlne ničím neopodstatneného optimizmu však prichádza kruté vytriezvenie aj do zlatistého Dubaja. Pokles ceny ropy, výrazné spomalenie hospodárskeho rastu a októbrový razantný prepad na dubajskej burze, keď stratila až štvrtinu zo svojej hodnoty. Centrálna banka musela miliardami udržať pri živote finančné trhy a v zákulisí finančného sveta sa už otvorene hovorí o blížiacej sa recesii. Časy, keď Dubaj napriek svojim bláznivým výstrelkom pôsobil na medzinárodnej burze ako neohrozený hráč, sú definitívne preč. Dnes je totiž na kolenách.

## Koniec stavebného zázraku?

Súčasná situácia nie je dlho udržateľná. V emiráte je rozostavané také množstvo luxusných nehnuteľností ako v žiadnom inom kúte sveta. V priebehu niekoľkých rokov mali poskytnúť domov až 10 miliónom ľudí. Momentálne však ponuka vysoko prekračuje dopyt, čo je ďalšou príčinou výrazného poklesu cien

nehnutelností - podľa analýzy britskej banky HSBC sa len v priebehu novembra prepadli o 4 percentá!

Bankové koncerny pritom sprísňujú podmienky a pri poskytovaní úveru sa správajú oveľa reštrikčnejšie. Jeho získanie je ťažké, ak nie pomaly nemožné. Od žiadateľa požadujú oveľa vyšší podiel vlastného kapitálu. Kým kedysi to bolo 5 až 10 percent, dnes 40. Podľa názoru odborníkov toto znamená koniec dubajského stavebného zázraku zrodeného v roku 2003. A hoci sa ešte stále otvorene nehovorí, že mnohé z rozostavaných či pripravovaných projektov sú tu ohrozené, znalci v odbore nehnuteľností i veľké svetové banky varujú pred dubajskou bublinou, ktorá visí nad rozprávkovým mestom ako Damoklov meč a mohla by ho zmeniť na novodobé ruiny.

Potvrdzujú to aj najnovšie signály. Vláda sa snaží realizovať len najdôležitejšie projekty a tie zo svojho pohľadu „druhoradé“ oddaľuje. Pozastavila napríklad výstavbu 62-poschodového mrakodrapu z ocele a skla Trump Tower & Hotel, ktorá sa mal stať originálnou vstupnou bránou do umelého ostrovného sveta Palm Jumeirah. Štátna stavebná spoločnosť Nakheel tak prišla o všetky doteraz investované prostriedky. A to nie je jediné, čoho sa musí vzdať. S najväčšou pravdepodobnosťou je v tejto chvíli spečatený aj osud kilometrového mrakodrapu, o ktorom sme ešte pred tromi týždňami informovali ako o istej záležitosti. Spoločnosť navyše ohlásila redukciu podniku o 15 percent, čo v praxi znamená, že o zamestnanie príde 500 ľudí.



Kríza teda naplno rozprestrela svoje zlovestné krídla už aj nad rozprávkovou krajinou. A keďže zásoby ropy nie sú až také veľké, potreba príjmov z turizmu a finančných trhov sa stáva nevyhnutná. Pokles cien ropy, ako aj fakt, že čoraz viac investorov sťahuje z tohto arabského emirátu svoj kapitál, viedli nielen k prepadu kurzu, ale rovnako k poznaniu, že stavebný boom bez miliárd od zahraničných investorov sám osebe jednoducho nefunguje.

1 - V Trump Tower & Hotel sa mali okrem hotela nachádzať aj pravdepodobne najluxusnejšie rezidencie v Dubaji s rozlohou až do 700 m<sup>2</sup>. Budúcnosť unikátnej stavby je však v tejto chvíli otázna...

2 - Osud kilometrového mrakodropu Nakheel je dnes veľkou neznámou.

3, 4 - Výstavba ďalšieho gigantického projektu Dubai Waterfront je síce v plnom prúde, ale...

---

09.12.2008 12:15, SF / Daniela Medvecká

