

# Svetová kríza - traumatizujúci faktor či šanca pre Slovensko?



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 14.01.2009

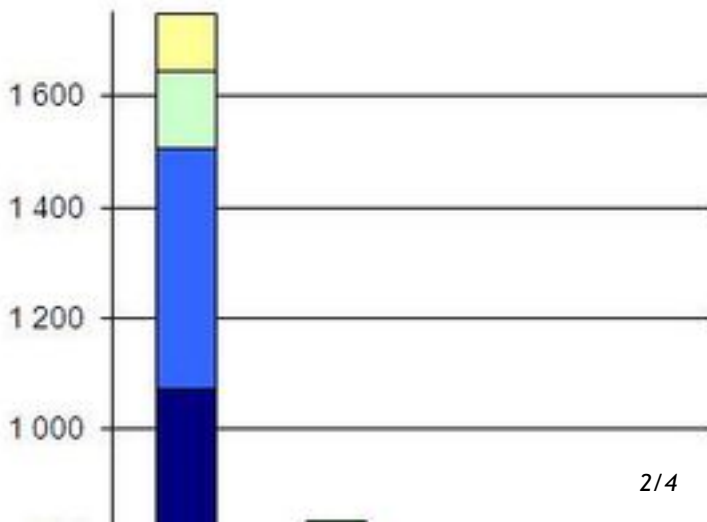
Hoci máme spomedzi štyroch stredoeurópskych krajín najrýchlejšie rastúcu ekonomiku, stabilite ktorej by teraz navyše - treba však dodať, že podľa očakávania časti expertov - malo napomôcť aj zavedenie eura, nikto z nich nevloží ruku do ohňa za to, že táto pomaly „axióma“ určite prežije.

## Investovanie v strednej Európe na ústupe

Po podozrivo dlho trvajúcim období prehnaného optimizmu nastupuje fáza akéhosi postupného vytriezvenia a vnútorného akceptovania vonkajšej zmeny. Povestné „jóbovky“ začali klopať na dvere už koncom minulého roka - medzi prvými sa mihla správa spoločností CB Richard Ellis a Bratislava Research Forum, ktorá upozornila na spomalenie investičného trhu v dôsledku silnejúceho globálneho tlaku, zmenšenie podielu reálne uskutočnených z pôvodne ohlásených zámerov a klesajúci počet transakcií.

Ani najnovší prieskum svetoznámej poradenskej spoločnosti v odbore komerčných nehnuteľností Cushman & Wakefield (C&W) neveští pre investičný trh v celom priestore centrálnej Európy nič radostné. Už prakticky v roku 2008 ho spomalenie celosvetového ekonomického vývoja stálo prudký prepád na zanedbateľné tri miliardy eur, čo v celkovom objeme obchodovania predstavuje len polovicu dovtedy bežných výsledkov! Relatívne najväčší objem realitných investícií sa podľa správy C&W vlani podarilo zrealizovať Poľsku (1,747 mld. eur), potom - s výrazným odstupom - Česku (833 mil. eur), Maďarsku (407 mil. eur) a napokon Slovensku (119 mil. eur).

# Stavebné fórum.sk



## Slovensko favoritom v negatívnom zmysle

Hoci bol objem transakcií v Poľsku o 42 percent nižší ako v roku 2007, zostáva stále vyšší ako v roku 2004. Podstatný pokles investičných aktivít tu zavinielo zníženie úverovej schopnosti bánk - väčšina z nich koncom roka požičiavanie peňazí dokonca prerušila, čo mnohých investorov prinútilo stiahnuť sa z trhu.

Pokiaľ ide o Maďarsko, objem investícií sa tu vlani vyšplhal na zhruba 407 miliónov eur. Oproti obvyklej ročnej hodnote obchodovania, ktorá sa pohybovala vo výške jednej miliardy eur, to znamená prepad. Podľa C&W sa na ňom podpísala znížená úverová schopnosť bánk, ktorá „prakticky odčerpala likviditu z trhu“.

„Je pravdepodobné, že investori zameriavajúci sa na príležitosti budú tento rok na trhu dominovať a získajú primárnu nehnuteľnosť s vyšším výnosom. Okrem toho sledujú možnosti získania financií za primeraných podmienok, čo by malo nastať v priebehu roka 2009,“ predpokladá vedúci investičného tímu C&W v Budapešti Charles Taylor.

V priebehu roku 2008 dosiahol objem investícií v troch relevantných sektoroch (kancelárske budovy, nákupné centrá / maloobchod, priemysel / logistika) v Česku výšku okolo 850 miliónov eur. „V roku 2009 sa v ČR objavia nové typy investorov do nehnuteľností. Trhu budú na strane kupujúcich dominovať fondy príležitostné, ktoré nevyhľadávajú vysoké riziko a sústredia sa skôr na rozvinutejšie trhy,“ prognózuje vývoj James Chapman, vedúci investičného oddelenia C&W pre ČR a SR.

Situácia na Slovensku nie je výrazne odlišná, skôr naopak: v roku 2008 bol celkový objem investícií v troch hlavných sektoroch približne 119 miliónov eur, čo znamená najväčší - až 60-percentný pokles zo všetkých stredoeurópskych krajín. V dôsledku zvýšenej opatrnosti zahraničných kupujúcich klesol v sledovanom období výrazne aj počet veľkých investičných transakcií. Takmer polovicu tohto objemu vytvorili fondy v zahraničnom vlastníctve, no sídliace na území republiky.

### Skleňovať sa bude rok 2009

C&W je uznávaným lídrom globálnych prieskumov v odbore nehnuteľností so širokou škálou vlastných, pravidelne zverejňovaných správ. Podceňovať jeho výstupy by bolo síce strategickou chybou, otázka znie ale trochu inak: čo konkrétne a môžu jednotlivé krajiny vôbec niečo podniknúť, aby sa vyhli trendu, ktorý ich bez milosti a výnimky strháva z okrajových prúdov do hlavného riečiska krízy? Odpoveď na ňu sa pokúsi nájsť najbližšie diskusné stretnutie internetového časopisu Stavebné fórum.sk nazvané **Svetová kríza = príležitosť pre Slovensko**, ktoré sa uskutoční v utorok 20. januára 2009 v konferenčnej sále bratislavského hotela Art Hotel William.

Podujatie, ktoré sa tematicky zameria na zhodnotenie podnikateľského prostredia na Slovensku v roku 2008 a jeho vyhliadky na rok 2009, prieskum o dopadoch krízy na našu ekonomiku, prijatie eura ako stabilizujúceho prvku v čase recesie, možnosti investovania v zmenených podmienkach a na sprísnenú politiku bánk ako nový faktor realitného podnikania, obohatia svojou aktívnou účasťou Róbert Kičina z Podnikateľskej aliancie Slovenska, Martin Šuster z Národnej banky Slovenska, Ján Tóth z Klubu ekonomických analytikov, zástupca Inštitútu pre finančnú politiku, ako aj Tomáš Osuský z firmy Ernst & Young, ktorá nedávno zhotovila analýzu dopadu krízy na slovenské i nadnárodné spoločnosti.

### Objemy realitných investícií v roku 2008

Sektor	POLSKO (v mil.)	ČESKO (v mil.)	MAĎARSKO (v mil.)	SLOVENSKO (v mil.)
Kancelárie	1.074 €	481 €	349 €	85 €
Nákupné centrá/maloobchod	429 €	207 €	21 €	21 €
Priemysel/logistika	138 €	145 €	37 €	13 €
Ostatné	106 €	-	-	-

Spolu

1.747 €

833 €

407 €

119 €

Zdroj: Cushman & Wakefield

Ilustračná snímka - J&T

---

14.01.2009 09:08, SF / Juraj Pokorný

