

# Bilancia 2010: Éra realitných zlatokopov sa definitívne skončila



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 22.12.2010

Ak sa vlaňajšie aj tohtoročné prognostické odhady termínu oživenia míňali, v jednej veci sa strafilí do čierneho všetky: že repríza predkrízového stavu, v danom prípade stavebného boomu, špekulatívneho developmentu a bezhlavého investovania do nákupov nehnuteľností, sa konať už nebude.

## Najlepšie výkazy predložili priemysel a logistika

Pokiaľ sme na prahu roka 2010 predpokladali, že bude znamenať zápas o prežitie, v rámci ktorého nezhybnú iba tí najsilnejší, najlepší a najchytnejší, v jeho retrospektíve dnes vidno, že aj keď definitívny exitus vo viacerých prípadoch napriek očakávaniam nenastal, niektoré developerské či stavebné firmy prešli pozvoľna do stavu zdĺhavej, dobrovoľne prijímanej agónie. Znovunastolenie trhu predávajúceho, kde zjednávanie ceny nemá v kontexte nadštandardných obchodných marží miesta, sa totiž čím ďalej, tým viac pre nich ukazuje ako nostalgický povzdych za nedávnou érou realitných zlatokopov, ktorá definitívne doznala svojho konca.

Vyprovokovanie stagnujúceho dopytu a jeho prebratie z dlhodobej letargie - tento kľúčový zámer aktérov na strane ponuky - sa v bilančných ukazovateľoch najviac vydaril priemyslu a logistike, ktoré si tak ako administratíva, no so znateľne väčším úspechom, vykazujú svoje úspechy počtom prenajatých štvorcových metrov a stále sa znižujúcou mierou neobsadenosti. Pre úplnosť však treba doplniť, že mu k tomu výrazne dopomohla nielen inovovaná stratégia a vytrvalosť pracovníkov marketingu, ale rovnako stagnácia novej výstavby v kontraste so zvýšenou sprostredkovateľskou aktivitou poradensko-realitných spoločností. Nespochybniteľným stredoeurópskym tigrom daného segmentu sa stal i na Slovensku dominantný ProLogis.

Ťažko pritom povedať, či sa pod tým podpísal spomínaný „posun v poznaní“ alebo išlo len o „vyššiu moc“ nemenných zákonov fyziky. Zatiaľ čo pokles, po kríze azda druhé najfrekvencovanejšie slovo, mal ešte začiatkom roka ďaleko od dotyku s pomyselným dnom, v jeho pomaly sa naplňujúcom závere sme mohli čoraz častejšie počúvať správy o jeho spomalení. A to najmä na medzimesačnej, ba tu i tam dokonca medzikvartálnej komparačnej báze. Stročnosť štatistických výsledkov ale veľmi často spochybňovalo široké spektrum rýchlo sa striedajúcich protikladných nálad - od samodeštruktívneho pesimizmu až po nepodložený optimizmus.

## Návrat k malometrážnym konceptom bývania

Ako sa zdá, heslo „Lepšie predávať za menej ako vôbec“ si developeri rezidenčného segmentu ani v uplynulom roku - až na zriedkavé vzácne výnimky - nebrali k srdcu masovo. Príčina je prostá: málokto z nich sa odvážil poučiť z vlastných chýb a vydat' sa novým smerom, napríklad vyplňaním dier na trhu v podobe nájomného alebo tzv. štartovacieho bývania. S istotou možno skonštatovať len to, že koncept okázalých veľkometrážnych bytov zaradených do luxusného segmentu mnohí trpkou oľutovali a zavrhlí. Návrat k menším formátom obytného priestoru a k jeho minimalistickým, no zároveň prísne účelným praktickým dispozíciám je iba jedným z mnohých logických vyústení predkrízových trendov.

Z tohtoročných konferenčných a diskusných projektov nášho internetového časopisu vyplynulo niekoľko výstižných postrehov. Či sa rozpoznané riziká stali návodom na dobré riešenia, či je nový trh „diametrálne iný než doteraz“, či sa vyčistil v prospech tých, čo chcú na ňom pôsobiť dlhodobo, alebo či už klient rozlišuje, čo je dobré na papieri a čo v realite - to v konečnom dôsledku nerozhodnú ich autori, ale časový odstup. Na druhej strane niet nad jedinú pochybnosť, že ak časť investorov objavila svoju druhú príležitosť v obnovovaní mestských centier, nešlo o nijakú záľubu, ale o využitie predvolebnej agitácie dosluhujúcich primátorov a starostov miestnych samospráv.

Kuriózne a v mnohom poučné môžu byť napokon hodnotenia ďalších realitných mesiacov od februára po november 2010 podané optikou Stavebného fóra: Akoby pojem kríza bol iba čírou fikciou, Ostrovčeky optimizmu sa pomaly zväčšujú, Prím hrali regióny a ich priemyselné parky, V znamení upršaných prehier i čiastkových úspechov, Slovenské stavebníctvo sa vyhrabáva z jamy, Namiesto útlmu defilé nových trendov, Optimizmus legitímny - eufória predčasná, Samospráva: boj o programy či o kreslá? alebo Menšie projekty prihrali komunálne voľby.

V snahe pomenovať a postihnúť podstatu aktuálnych trendov mienime pokračovať aj v budúcom roku. V istom zmysle sa necháme inšpirovať striedmym odhadom lídrov slovenského stavebníctva, ktorí na svojom novembrovom stretnutí v bratislavskom Kempinski Hotel River Park nazvali odchádzajúci rok 2010 rokom poklesu, blížiaci sa rok 2011 rokom prežitia a zatiaľ vzdialený rok 2012 rokom mierneho rastu. Budeme nekompromisne sledovať, ako sa tieto ich slová naplnia...

---

22.12.2010 09:29, SF / Juraj Pokorný