

Globálny kolaps pre svet - lokálna výzva pre Slovensko



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 01.12.2008

Nevyhnutnosť „myslieť v malom“

V prvom tematickom paneli **Rezidenčné bývanie - synonymum komfortu či prestíže?** označil Herbert Pfeiffer z Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. tento sektor za motor ekonomického rastu, priamo naviazaný na hospodársky rast. Upozornil na pretrvávajúci „hlad po bytoch“, ktorých na Slovensku chýba asi 255-tisíc, na nekvalifikovanú správu budov, ako i na slabo rozvinutú podporu bývania v tzv. non profit sektore. Peter Danihel (Bond Reality) sa zaraďuje medzi zástancov „pozitívneho realizmu“ a v celoročnej bilancii napriek badateľnému poklesu cien a obchodov, ako aj určitej stagnácii luxusného segmentu vraj o žiadnej kríze nemožno hovoriť. Poukázal na prebiehajúce obdobie „realitnej schizofrénie“, keď počas jedného týždňa odznejú najmenej štyri protichodné správy. To má podľa neho za následok, že tí, čo nemusia riešiť svoju bytovú situáciu okamžite, vyčkávajú. „Ľudia sú zmätení legitímne,“ myslí si Jozef Šimek (GTC Slovakia), ktorý na rozdiel od predrečníkov vníma krízu citlivo. Developeri pozastavujú ohlásené projekty, takže pri dočasnom znížení ponuky a rastúcom dopyte nemožno paušálne očakávať znižovanie cien nehnuteľností. Zadefinovať bytový štandard a luxusné bývanie sa pokúsil Štefan Koník (Home Studio, a.s.). Ako upozornil, v poslednom čase dochádza k ich prehodnocovaniu, pretože kritériá luxusného segmentu nebývajú jednoznačné a podliehajú subjektívnemu názoru. Günther Malloth (IPEC - Management, s.r.o.) sa pojmu luxus bráni - podľa neho ide o iracionálnu veličinu, ktorú treba relativizovať a používať radšej termíny ako štandard či kvalita bývania. V terajšej krízovej situácii vidí ako nevyhnutnosť „myslieť v malom“, čo inými slovami znamená menšie formátovanie bytoviek a preferovanie radových namiesto samostatných rodinných domov.

Stavebné fórum.sk



Štát neručí za hodnovernosť údajov

V druhom tematickom paneli - **Právo a dane** venovanom novinkám v oblasti legislatívy vyzdvihla Irena Duffková (Salans, v.o.s.) zákon o vyňatí pozemku z pôdneho fondu na iné ako poľnohospodárske účely, zákon na ochranu vysoko bonitnej pôdy a kontroverzný zákon umožňujúci zabrat' pozemky na výstavbu diaľnic a komunikácií bez súhlasu ich majiteľov. Andreas Damböck (Leitner + Leitner) predstavil rakúsky uhol pohľadu na investovanie do nehnuteľností na Slovensku. Pokiaľ ide o veľké projekty, aktuálne trendy podľa neho prinesú dočasný pokles transakcií, pretože úvery či pôžičky bánk sú už viazané na prísne podmienky a dokladovanie finančného zázemia. Renáta Bláhová zo spoločnosti BMB Leitner poukázala na skutočnosť, že investície do nehnuteľnosti na Slovensku (nákupné centrá, administratívne a priemyselné budovy) sú z daňového hľadiska optimálne cez rakúske kapitálové spoločnosti. Miroslav Tain (Deloitte, k.s.) sa venoval problematike nízkeho vlastného imania (umorovanie daňových strát) a nízkej kapitalizácie. Roman Gašparík (bnt - Sovova Chudáčková & Partner) upozornil na rozdiel, že zatiaľ čo v Rakúsku záznamy o vlastníctve nehnuteľností vedú súdy, ktoré zodpovedajú za ich obsah, na Slovensku je táto agenda zverená orgánom štátnej správy, takže hodnovernosť údajov v nich obsiahnutých nie je garantovaná. Peter Pašek (accace, k.s.) porovnal prednosti zriadenia organizačnej zložky s nevýhodami založenia samostatnej prevádzky, ktorá nie je nositeľom entity, pri expanzii zahraničných firiem na slovenský trh a opačne.



Kedy prichádza jeho chvíľa?

Ako to, že sme pracovití ako mravce, no produktivita našej práce je nižšia ako v EÚ? - položil si takmer rečnícku otázku Ondřej Štrup (Hein Consulting) na začiatku tretieho panelu **Facility management - nevyhnutný faktor úspešnosti projektu**. Samotný pojem, ktorý v praxi funguje už 17 rokov, chápe ako integráciu riadenia všetkých aktivít v rámci firmy na zabezpečenie a rozvoj dohodnutých služieb, ktoré podporujú a zvyšujú efektívnosť jej základnej činnosti. Manažéra tohto typu prirovnal k pastierovi mačiek, z ktorých každá si robí, čo chce. Hlavný prínos zavedenia facility managementu je vo zvýšení produktivity práce každého jednotlivého zamestnanca, zdôraznil Štrup. Radim Nechuta z ASP Group pripomenul, že facility manažér je potrebný vtedy, keď je ťažké zladit' záujmy projektanta, investora a majiteľa budovy,

ktorej správu treba robiť tak, aby sa riziko strát či havárií minimalizovalo. Jeho poslaním však nie je rozhodovať či osobovať si právo veta, ale upozorniť, navrhnúť, poradiť. A kedy nastáva ten správny okamih jeho príchodu? Kým Karol Hederling (DeTe Immobilien - Slovakia, s.r.o.) je presvedčený, že už v priebehu projektovej prípravy, Milan Hampl (IKA Data, s.r.o.) hovorí dokonca o predprojektovej fáze. „Každá kríza je začiatkom ďalšieho rozvoja,“ povedal na margo tejto domény, ktorej predpovedá veľkú budúcnosť.



Nie sme ostrov mimo reality

„V USA sa rozdávali pôžičky od buka do buka bez toho, aby sa preverovala bonita klienta,“ povedal počas štvrtého - záverečného tematického panelu **Finančná kríza - začiatok kolapsu či výzva doby?** opäť Herbert Pfeiffer z PSS. Podotkol, že Američania žili dlhé roky nad pomery, zadlžovali sa, nakupovali, no nešetrili. Pre Slovákov má toto poučenie pozitívny aspekt - ide o sporivý národ, má teda dobré východisko pre všetky formy financovania. Martina Kobilicová z Ministerstva financií SR uviedla, že podľa OECD bude Slovensko najrýchlejšie rastúcou krajinou eurozóny. Napriek tomu, že jeho bankový sektor je zdravý, však likvidný obeh už nebude taký, na aký sme boli zvyknutí. Za riziko označila fakt, že malá a dovozne náročná ekonomika je najviac zraniteľná cez export, ktorého reálny rast sa v roku 2009 očakáva iba na úrovni 4,9 percenta. Pokiaľ ide o dilemu v názve panelu, prikláňala by sa viac k výzve - čiže nebrať situáciu tragicky, ale posunúť sa vpred. Vladimír Krno zo Slovenskej sporiteľne, a.s. nevníma krízu, ktorá nepochybne dorazila aj k nám, až tak negatívne. Naopak - to, že banky poskytujú úvery selektívne, považuje za „návrät k tradičným hodnotám“. Dopadov zavedenia eura u nás sa dotkol Miroslav Tým z ČSOB, a.s. Aj keď Slovensko nebude doslova kopírovať situáciu v Nemecku, určitý vplyv to podľa neho mať bude. „Súhlasím s tým, že slovenské banky sú v dobrej kondícii, nie sme však nejaký ostrov mimo reality,“ podotkol. Ako upozornila Mária Hurajová (Burza cenných papierov v Bratislave, a.s.), vzhľadom na nechotu bánk požičovať vzniká práve tu a teraz priestor pre kapitálový trh, ktorý môže poskytnúť voľné zdroje. Výhodou toho, že na Slovensku sa do akcií zatiaľ veľa neinvestovalo, je podľa nej miernejší dosah krízy a menšie percento ľudí, ktorých zasiahla. Tí, čo akcie mali a ponáhľali sa ich predat', však jej slovami zrealizovali výčisliteľnú stratu. „Keď budeme ustavične hovoriť o kríze, nakoniec si ju vsugerujeme,“ varoval na záver

Jozef Foltýn (ProFiCon, s.r.o.). Trvá na tom, že banky na Slovensku „nič nedomrvili“ - ich jediným problémom je, že majú zlé matky v zahraničí. Našou úlohou je teraz presvedčiť ich, že situácia u nás je trochu odlišná. Aj preto vidí svetovú recesiu ako výzvu a zároveň šancu pre Slovensko.

Generálny partner konferencie: HB REAVIS GROUP a.s. Hlavný partner konferencie: ASP a.s. Partneri konferencie: accace k.s., BMB Leitner, bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o., Bond Reality, ČSOB, Deloitte, Leitner + Leitner, Prvá stavebná sporiteľňa, Salans, v.o.s.

01.12.2008 09:18, SF / Juraj Pokorný

