

Nevyspytateľný fenomén leitmotívom ďalšieho podujatia



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 10.12.2008

Už v roku 2000 časopis The Economist prinášal články o vážnych trhlinách na lodi ekonomiky Spojených štátov umelo dopovanej nadmerne stimulovaným dopytom a úverovým zadlžovaním sa celých generácií Američanov. Vtedy ich skoro nikto nebral vážne. Stojí za zmienku, že podobné varovanie sa pár rokov nato objavilo v knižke Úpadok impéria dolára a koniec Pax Americana ruského ekonóma Michaila Chazina, ktorý najnovšie predpovedá USA ešte väčšiu a oveľa deštruktívnejšiu vlnu depresie, než akej sme svedkami teraz.

Proces ozdravovania a segmentácie

Naša novembrová medzinárodná konferencia Real Estate Market (REM) > Slovakia 2008 - Veľtrh investičných príležitostí, o ktorej sme už písali začiatkom decembra, priniesla mimoriadne objemný a hodnotný myšlienkový potenciál. Vráťme sa preto k niekoľkým citátom, ktorým sa doteraz neušiel priestor a ktorých by bola škoda nechať bez povšimnutia.

„Nieкто na tomto svete musel sporiť, aby si iný na jeho inom konci mohol dopriať,“ povedal na margo finančnej katastrofy moderátor konferencie Herbert Pfeiffer z Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. a porovnal liberálne európske trhové hospodárstvo s „voľným a slobodným“ americkým. Pokiaľ ide o Slovensko, poukázal na špecifickú štruktúru vlastníckych vzťahov, kde dominuje 90 percent majiteľov nad 4 percentami nájomníkov. Historickú šancu pre postkomunistické krajiny vidí práve vo výstavbe nájomného bytového sektoru, ktorá by ho sprístupnila širšiemu okruhu záujemcov najmä zo strednej triedy. Keďže z približne 1,8 milióna bytových jednotiek čaká asi 600-tisíc renovácia, naši sporitelia investujú viac do rekonštrukcií a obnovy starých než do kúpy nových bytov.

Svojím konštatovaním, že na Slovensku pôsobiace rakúske banky nemožno vyčleniť z celosvetových trendov, Günther Malloth z IPEC Management vlastne anticipoval myšlienku, ktorú neskôr v súvislosti so zavedením novej meny trochu „euroskepticky“ vyslovil Miroslav Tým z ČSOB: „Slovenské banky sú v dobrej kondícii, nie sme však nejaký ostrov mimo reality“. Kvalita bývania už podľa neho neznamená, aké kritériá naplniť, ale predovšetkým - čo si dovoliť, čím naznačil istý príkaz doby uskromniť sa v podobe menšieho formátovania bytoviek či radovej koncepcie rodinnej zástavby. Klient musí mať pocit, že parametre štandardu (zabudované prvky interiéru od podlahy po kuchyne či šatníky) môže ovplyvniť, zdôraznil Štefan

Koník z Home Studio, a.s. a dodal, že ich nastavenie, ktoré je výsledkom tímovej práce, prebieha ešte pred začatím výstavby.

Petr Danihel z Bond Reality upozornil na anomáliu, keď trhové ceny starých bytov rástli na Slovensku dokonca dvakrát rýchlejšie ako nových. Preto očakáva zrealenie hodnôt. Výpredaje za špeciálne ceny v luxusnom segmente nepredstavujú podľa neho odraz krízy, ale krátkodobý marketingový ťah, ku ktorému však bude musieť vzhľadom na vysoko nadsadené ceny siahnuť čoraz viac developerov. V názore na trhové cenotvorbu „secondhandových“ bytov, ktorá zatiaľ nie je výrazne odlišená od novostavieb, mu dal za pravdu aj Jozef Šimek z GTC Group. Napriek prognózam, že obdobie stagnácie potrvá dlhšie a neskončí sa 1. januárom 2009, momentálne nastáva údajne „proces ozdravovania a segmentácie trhu“, v rámci ktorého si vylepší pozíciu práve nájomný sektor. Za paradox považuje fakt, že štát sa odpredajom do osobného vlastníctva zbavil bytov, ktorých majitelia teraz nemajú prostriedky na ich udržiavanie.

Martina Kobilicová z Ministerstva financií SR pripomenula síce nečakané zníženie reálneho rastu HDP v roku 2009 až o takmer dve percentá, napriek tomu ale verí, že v jeho druhej polovici dôjde u nás k oživeniu. Len ťažko si však predstaviť naplnenie výzvy Márie Hurajovej (Burza cenných papierov v Bratislave, a.s.) k masovejšiemu využívaniu novovzniknutého priestoru pre kapitálový trh po období „preúverovanosti“ u konzervatívneho a teraz navyše krízou vystrašeného slovenského človeka.



Vygenerovaný produkt doby

Ani posledné z tohtoročných diskusných stretnutí internetového časopisu Stavebné fórum.sk, ktoré sa pod názvom Realitný trh 2008 > 2009 - Bilancie a plány uskutoční vo štvrtok 11. decembra 2008 v konferenčnej sále bratislavského Art Hotel William, neobíde aktuálny príznak ekonómov a finančníkov. Svoj objektív zacieli na rýchlo sa meniace trendy v prostredí domáceho realitného trhu a, samozrejme, predovšetkým na predpokladaný vplyv zavedenia európskej meny na ďalší vývoj tohto významného sektoru národného

hospodárstva.

Svetovej kríze a jej dopadom na financovanie nehnuteľností bankami venuje svoj príspevok Marek Ličák z Národnej banky Slovenska, Matej Majerčák (CB Richard Ellis) zasa zhodnotí kontinuitu trendov na domácom trhu s nehnuteľnosťami v rokoch 2008 a 2009. Štefan Adamec zo Štatistického úradu SR a Elena Szolgayová z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR celú problematiku zanalyzujú z pohľadu štátnych inštitúcií a Ľubomír Kardoš z NARKS zhodnotí odraz najnovších zmien na aktuálnej cenovej mape nehnuteľností Slovenska.

Tematický mostík medzi novembrovou konferenciou a decembrovým diskusným stretnutím teda nevznikol náhodne ani nasilu - je vygenerovaným produktom momentálnej doby, spájajúcim obidve podujatia spoločným leitmotívom. Neistota a bezradnosť odborníkov je do istej miery prirodzená. Zároveň však podáva výrečné svedectvo toho, že kríza ako nevyspytateľný globálny fenomén vzniká a pôsobí nezávisle od vedomia či pokusov najmocnejších tejto planéty ovplyvniť jej vývoj.

10.12.2008 13:43, SF / Juraj Pokorný

Stavebné
fórum.sk