

Developeri aj banky reagujú na výkyvy trhu



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 11.12.2008

Akým smerom sa bude teda v najbližších týždňoch vývoj realitného trhu pod tlakom globálnej krízy uberať? Do akej miery a akým spôsobom to, čo sa teraz odohráva na newyorskej Wall Street, ovplyvní cenotvorbu nehnuteľností, komplikovaný pomer ponuky a dopytu po bankových úveroch, realizáciu plánovaných či rozbehnutých projektov u nás?

Korekcia cien i úrokových sadzieb

Spoločnosť Orco Property Group, jeden z najvýznamnejších stredoeurópskych developerov, ktorý už stihol úspešne skolaudovať rezidenčný komplex Parkville a v polovici budúceho roka odovzdá multifunkčný projekt City Gate, zvláda horúce dni s chladnou hlavou a premenlivej situácii sa prispôsobuje vcelku pružne.

Stavebné fórum.sk



„Ceny Orco nehnuteľností nie sú fixné, ale reagujú kladne či záporne na výkyvy realitného trhu v danom časovom období. Banky sú k developerom obozretnejšie a požadujú vyššie percento vlastného kapitálu, ako aj predpredaja či prednájmu. Okrem spomínaných projektov Parkville a City Gate prechádzajú ďalšie pripravované projekty na Slovensku zmenou územného plánu. Iné v súvislosti s aktuálnou situáciou na trhu - a to sa týka projektov v rôznych štádiách rozpracovanosti a v rôznych regiónoch - v rámci svojho aktívneho portfólia ponúkame na predaj a sústreďujeme sa na development našich významných projektov,“ uviedla pre Stavebné fórum.sk Petra Šedinová, PR and Event Specialist Orco Prague, a.s.

Ďalší významný developer - Quinlan Private Golub (QPG), známy projektom Troch veží v Bratislave a pripravovaným megaprojektom Južného mesta, považuje okrem lokality, ktorá zohráva pri stanovení ceny jednu z kľúčových úloh, za dôležitý tiež vzťah ponuky a dopytu, náklady a rovnako finančnú dostupnosť danej nehnuteľnosti.

„Rezidenčný trh už zaznamenal miernu korekciu smerom nadol predovšetkým u starších nehnuteľností a tiež u luxusných stavieb, pretože dopyt nie je nakoniec taký vysoký, ako sa v tomto segmente očakával,“ pripomína John Newton, Country Manager QPG pre Slovensko a Maďarsko. Podľa neho je však otázne, či to bude takisto prípad stredného segmentu, keďže dopyt po ňom je stále vysoký. „Veľa bude závisieť od kvality jednotlivých projektov, ktoré trh ponúkne, ale aj od finančnej disponibility kupujúcich. Sme presvedčení, že dobre umiestnený projekt je kľúčom k úspechu,“ zdôrazňuje.

Stavebné



Súčasná ekonomická situácia v Európe v kombinácii s udalosťami a okolnosťami vo svete robia podľa neho realitné podnikateľské prostredie jedným z najnáročnejších. V nestabilnom finančnom trhu majú banky tendenciu byť konzervatívne a úvery nielen na financovanie projektov, ale aj pre záujemcov o ich kúpu sa získavajú čoraz ťažšie. „Schopnosť dokončiť projekt sa stane kľúčovým heslom vo sfére trhu nehnuteľností. Po prechode Slovenska na euro predpokladáme zníženie úrokových sadzieb, čo by malo prispieť k opätovnému oživeniu dopytu,“ myslí si John Newton.

Ako uviedol, spoločnosť QPG nezrušila na Slovensku žiadny projekt. V júni 2008 sa začala výstavba nového komplexu kancelárskych budov Emporia Towers, ktorý poskytne všetok komfort a vybavenie podľa požadovaných medzinárodných špecifikácií. Vďaka svojej výnimočnej fasáde i siluete sa stane jedným z najviac viditeľných orientačných bodov v Bratislave. Vyrastie v petržalskom obvode, ktorý sa stal v priebehu posledných rokov veľmi dynamickým obchodným centrom a zaznamenal prudký nárast súkromných zahraničných investícií.

Prenájmy klesajú s výnimkou Česka

Z veľkých svetových metropol medzitým prichádzajú zlovestnejšie informácie. Podľa prieskumu Cushman & Wakefield, poradenskej spoločnosti v odbore komerčných nehnuteľností, klesol prenájom kancelárskych priestorov bankami v centre Londýna za posledných 12 mesiacov až o 69 percent! Najväčším nájomcom kancelárií je tu práve bankový sektor, v súčasnosti silno zasiahnutý svetovou krízou. Znižovanie dopytu po prenájmoch kancelárskych priestorov je citelný v celej Európe. Londýn, Brusel, Moskva alebo Madrid vykazujú za sledované obdobie (október 2007 - október 2008) očividný pokles alebo, v lepšom prípade, iba veľmi pomalý rast.

Príjemným paradoxom je relatívna stabilita trhu kancelárskych priestorov v strednej Európe. Napríklad v Českej republike pokračujú prenájmy finančným inštitúciám bez väčších obmedzení. „Český trh zatiaľ podobné zníženie dopytu zo strany finančných inštitúcií nezaznamenal, a to najmä vďaka dvom veľkým transakciám z prvej polovice tohto roku,“ potvrdzuje doterajší status quo šéfka oddelenia prenájmu kancelárskych priestorov v pražskej pobočke Cushman & Wakefield Radka Novak. „V novembri sa rast nájomného zaznamenaný v prvých troch kvartáloch roku 2008 síce zastavil, pokles hladiny nájomov sme však dosiaľ nezaregistrovali,“ dodáva. Údaje hovoria skôr o opaku - celkový transakčný objem prenájmov v ČR má v roku 2008 dosiahnuť 250-tisíc m², z čoho sa na tretine podieľa práve finančný sektor.

Stavebné fórum.sk



Ani banky však nie sú nepotopiteľné koráby - finančná kríza ich núti vymýšľať spôsoby navýšenia hotovostných kapitálových rezerv. Medzi najefektívnejšie momentálne v Európe patrí predaj a spätný prenájom vlastných nehnuteľností, ktorý v poslednom období rastie, lebo má podľa Matthewa Stonea z oddelenia prenájmu kancelárskych priestorov Cushman & Wakefield „vysoký potenciál“. Ako vyplýva zo štúdie European Banking Briefing Cushman & Wakefield, 43 popredných európskych bankových domov vlastní nehnuteľnosti a pozemky vhodné na predaj v celkovej hodnote neuveriteľných 63 miliárd eur! Trochu iná situácia vládne v tomto ohľade opäť v Česku. Keďže najväčšie banky, ktoré ešte nevykonali konsolidáciu svojho portfólia nehnuteľností, tu prevažne vlastní niekoľko budov, uvedený model navyšovania majetku by bol pre ne dosť komplikovaný.

Obrázky - J&T, OPG, QPG

11.12.2008 14:13, SF / Juraj Pokorný

