

Trend budúcnosti - rozumné projekty za rozumné ceny



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 15.12.2008

Kráľom je ten, kto má cash

Matej Majerčák z konzultačnej spoločnosti CB Richard Ellis, s.r.o. predstavil pohľad na kontinuitu trendov v rokoch 2008 a 2009. Uviedol, že finančná kríza nesie so sebou dva aspekty: stratu dôvery a neistotu ohľadom hodnoty čohokoľvek (peňazí, akcií, nehnuteľností). Za jej hlavné dopady označil neochotu bánk financovať projekty a oslabenie firemného sektoru. Pokiaľ ide o investovanie do nehnuteľností, stredná Európa bola pre zahraničných podnikateľov vždy vdáčným priestorom so sľubnými výnosmi, v porovnaní s vyspelejšou časťou Európy dokonca vyššími. Na Slovensko ako atraktívny trh s dobre nastavenými fundamentmi a kvalifikovanou pracovnou silou sa v poslednom čase pozerá veľa amerického kapitálu (nemecké fondy nie sú momentálne veľmi aktívne). Jeho mínusom je však slabá rozvinutosť diaľničných systémov, infraštruktúry a kancelárskych priestorov, rovnako nedostatok vhodných investičných projektov a taktiež - vzhľadom na malosť krajiny - nízka likvidita (napríklad v porovnaní s Londýnom). „Ten, kto má cash, je dnes kráľom,“ poznamenal a dodal, že finančná kríza sa začína prejavovať aj v nízkej úrovni nájmov danej klesajúcim dopytom a v menšom počte transakcií. Za nóvum označil fakt, že banky si dnes robia voči developerom oveľa viac monitoringu ako donedávna a vyžadujú vyššiu mieru zazmluvnenia, čo je zmena základného piliera vo vzťahu ku klientovi. Najmenej postihnutý je v súčasnosti podľa neho stredný až nižší segment rezidenčných nehnuteľností. „Na Slovensku sú mestá, kde sú tri rovnaké projekty, ale užijú sa tam len jeden dobrý. Staváť luxusné byty v neluxusnej lokalite - to jednoducho nefunguje,“ zdôraznil Majerčák a dodal, že trendom do budúcnosti je podstatne väčší dôraz na kvalitu, čiže - rozumné projekty za rozumné ceny.

Odliv likvidity vraj nehrozí

Globálnej kríze a financovaniu realitného trhu bankami venoval svoj príspevok Marek Ličák z Národnej banky Slovenska zodpovednej za finančnú stabilitu krajiny. Potvrdil zmenu úverových štandardov zo strany bánk, vysoký podiel úverov s krátkou fixáciou úrokovej sadzby a nárast nielen úrokových sadzieb, ale aj rizikovosti úverov, najmä pri raste nezamestnanosti a poklese cien nehnuteľností. Poskytol tiež prehľad úverov na rezidenčné nehnuteľnosti v roku 2008 (podiel veľkých, stredných a malých bánk a stavebných sporiteľní). Priemerný objem nových úverov na nehnuteľnosti bol vraj v priebehu roka 2008 vyšší ako v roku 2007. Stav úverov poskytnutých na komerčné nehnuteľnosti stúpol medziročne o viac ako 20 percent. V najbližších rokoch výrazne stúpne ponuka nových, najmä kancelárskych priestorov, otáznym však podľa

neho zostáva celkový dopad hospodárskej krízy na domácu ekonomiku a na dopyt po komerčných nehnuteľnostiach. Ličák zároveň poprel obavy, že by našim bankám hrozil odliv likvidity do zahraničia, pretože NBS im stanovila jej minimálny objem. „Do každej banky vstúpil dozor zahraničného akcionára a pokiaľ vám niekto tvrdí opak, nehovorí pravdu,“ zareagoval z pléna Miroslav Tým z ČSOB. Pokiaľ ide o euro ako nový fenomén v realitnom odvetví národného hospodárstva, jeho načasovanie nebolo podľa neho dobré.

Trh nadsadené ceny neprijal

Ľubomír Kardoš, prezident Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska, ponúkol analýzu stôp svetovej krízy na aktualizovanej cenovej mape nehnuteľností Slovenska. Zdôraznil, že na prvý kvartál 2008 developeri nezabudnú - znamenal totiž kulminačný a zároveň zlomový bod, keď ceny nehnuteľností začali vo všetkých segmentoch klesať. Do určitej miery to na začiatku ovplyvnila aj skutočnosť, že smerujeme do eurozóny. Vývoj od roku 2004 mal pritom stúpajúci trend: ceny začali rásť nezdravo, u secondhandových bytov dokonca medziročne o 20 percent, čím sa takmer vyrovnali novostavbám (treba však rozlišovať dva údaje - ceny inzerované a ceny zrealizované). Predávajúci získali predajom často 100 percent navyše bez toho, aby sa pričínili o pridanú hodnotu nehnuteľnosti. Trh tieto nadsadené čísla neprijal a kríza ho teraz vyčisťuje od rýchlokvasených špekulatívnych developerov a realitných kancelárií. „Veľa bonitných ľudí má už nehnuteľnosti nakúpené a ďalších sto, ktorí nemajú kde rozhadzovať peniaze, už nenájdeme,“ poznamenal Kardoš ohľadom klesajúceho dopytu po luxusnom segmente, ktorý potvrdil aj predstaviteľ HB Reavis v pléne. Medzi rezidenčnými nehnuteľnosťami v Bratislave sú najviac zastúpené 2-izbové byty, segment nájomných bytov však absentuje. Kardoš predpokladá, že o jeden-dva roky by sa mohli ceny starších bytov v hlavnom meste vrátiť na úroveň 33 až 40-tisíc za m², za primeranú cenu v jeho centre považuje 80-tisíc, pričom pre novostavby vidí optimum okolo 60-tisíc za m². Predstaviiteľka developera, ktorý stavia bytový objekt na Dunajskej ulici, však podotkla, že klient si nekupuje iba byt, ale aj lokalitu. Na poznámku prítomného hlavného architekta Bratislavy Prof. Štefana Šlachtu, že „novostavbu nepredáva vizualizácia, ale pôdorysy, ktorých kvalita býva často tragická“, reagoval Kardoš tvrdením, že zlý projekt si podpíluje konár pod sebou sám.

Dlh zanedbanosti vyrovnajú vlastníci

Elena Szolgayová z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR sa dotkla podpory štátu v oblasti bývania. Pripomenula, že v roku 1994 bola prijatá prvá bytová politika na Slovensku, ktorá predefinovala poslanie štátu a prerozdělila úlohy medzi jej hlavných aktérov. Štát vytvára legislatívne a ekonomické nástroje, obce územné plány, miestnu bytovú politiku, sociálne bývanie a regeneráciu sídiel, súkromný sektor (bankový a developerský) reaguje na dopyt, pričom zabezpečiť si bývanie je už na zodpovednosti každého občana - štát či obec mu pomáha až vtedy, keď toho nie je schopný sám. Ako uviedla, štát má pri výkone bytovej politiky nástroje legislatívne (1992 - zákon o bytovom sporení, 1994 - hypotekárne bankovníctvo, 1996 - Štátny fond rozvoja bývania, 1998 - Program rozvoja bývania, ktorý má dotačný charakter a slúži napríklad na odstraňovanie tzv. systémových porúch) a ekonomické (nájomné a jeho liberalizácia, príspevky na bývanie). Pripomenula tiež jeho priority v oblasti bývania, ktorými sú obnova verejného nájomného sektoru, existujúceho bytového fondu a komplexná obnova sídiel. Na Slovensku je dnes 650-tisíc panelákových bytov, pričom dlh zanedbanosti na spoločných častiach obytných domov, ktorý musia zafinancovať vlastníci, predstavuje až 400 miliárd Sk.

Neochota poskytovať údaje

Štefan Adamec zo Štatistického úradu SR hovoril o prebiehajúcej 3. fáze projektu HICP-OOH, ktorého cieľom je zakomponovanie zisťovania cenových zmien v oblasti nehnuteľností do cenovej štatistiky (HICP). Optimálnymi zdrojmi sú katastrálny úrad, daňové riaditeľstvo, stavebné firmy alebo realitné kancelárie. Metodika práce spočíva vo vytvorení štatistických formulárov, zdefinovaní reprezentantov a výbere lokalít, spravodajských jednotiek i spôsobu zisťovania. Ako zdôraznil, hlavnou výhodou anketárov je osobný kontakt s možnosťou vysvetliť dôvody zisťovania - a tým aj vyššia návratnosť vyplnených výkazov. Podklady

pre výber spravodajských jednotiek čerpajú od NARKS. Pri získavaní informácií o položkách ovplyvňujúcich cenu bytu (stavebné úpravy, lokalita, rozloha bytu, balkón) sú mernými jednotkami existujúce (cena v tis. Sk) a nové byty a domy (cena za m²). Zdrojom je Cenová mapa nehnuteľností, ktorú však môže dnes robiť aj súkromná firma. „Všetci radi používajú naše údaje, ale podklady nám nechce dať nikto,“ postťažoval si Adamec na neochotu developerov a realitných kancelárií poskytovať údaje. Marta Koprdoová z Úradu geodézie, kartografie a katastra SR zareagovala, že ide o nedostatok komunikácie medzi orgánmi štátnej správy, pretože takéto informácie sa dnes dajú sprístupniť elektronicky.

Platforma oživenia komunikácie

Ideové premostenie medzi novembrovou konferenciou Real Estate Market > Slovakia 2008 - Veľtrh investičných príležitostí a včerajším diskusným stretnutím teda prepojil obidve akcie spoločným leitmotívom. Príjemným prekvapením je nová dimenzia podujatí Stavebného fóra: nielenže obohacujú účastníkov skúsenosťami a poznatkami aktívnych rečníkov, ale navyše začínajú otvárať priestor nadväzovaniu nových kontaktov a vzájomne prospešného dialógu, ku ktorému by inak možno nikdy nedošlo. Stávajú sa tak vítanou a nenahraditeľnou platformou na oživenie viaznucej komunikácie medzi orgánmi štátnej správy a súkromným sektorom na jednej strane a medzi štátnymi inštitúciami navzájom na strane druhej.

15.12.2008 10:08, SF / Juraj Pokorný

Stavebné
fórum.sk