

Prieskumy, štatistiky, reporty - ako sa v nich zorientovať?



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 12.03.2009

Poradcovia sa spájajú...

Investičné poradenstvo a prieskum realitného trhu však nie je jedinou náplňou poradenských spoločností. Spektrum navzájom súvisiacich aktivít býva spravidla širšie. CB Richard Ellis, držiteľku ocenenia Najlepšia realitná spoločnosť v oblasti kancelárskych priestorov za rok 2008 v krajinách strednej a východnej Európy (CEE Real Estate Quality Awards, Varšava), si zvolili za globálneho poradcu hneď dve svetové spoločnosti - telekomunikačná Nokia (nehnuteľnosti vrátane manažmentu transakcií) a ropná StatoilHydro ASA (transakcie a služby projektového manažmentu). Tímy jej agentov pôsobia takmer v každom väčšom stredoeurópskom meste.

V nepretržitej mediálnej kampani, ktorú by konkurenčné subjekty na trhu mohli ironicky označiť za samochválu, nezaostáva ani ďalšia popredná poradenská spoločnosť v oblasti nehnuteľností - Cushman & Wakefield. Tej udelili na rovnakom podujatí vo Varšave za kvalitu jej služieb hneď dve ocenenia CEE Real Estate Agent roku 2008 - jedno pre oblasť maloobchodu a druhé pre segment priemyselných nehnuteľností a logistiky.

Dômyselná je nielen moderná metodika prieskumu, zbierania a vyhodnocovania štatistických údajov, ale aj rozdelenie pôsobností medzi jednotlivé spoločnosti. V záujme vylúčenia zbytočnej duplicity, lepšej koordinácie činností, zjednotenia pracovných postupov i hodnotiacich kritérií a v neposlednom rade aj kvôli potlačeniu vzájomného konkurenčného vzťahu si tri u nás najznámejšie realitno-konzultačné spoločnosti - Cushman & Wakefield (C&W), CB Richard Ellis (CBRE) a Colliers International založili Bratislava Research Forum (BRF).

Všetci traja členovia fóra už dávnejšie operujú na realitných trhoch Varšavy, Prahy i Moskvy a deklarujú jednotný cieľ: spoločným zdieľaním informácií poskytovať individuálnym klientom aj širokej verejnosti presné, správne, konzistentné a transparentné dáta o trhu kancelárskych priestorov v slovenskej metropole. Bratislavu si vybrali za svoje ďalšie pôsobisko pred necelým rokom, pričom stáli pred neľahkou úlohou: vypracovať jednotné nastavenie dát, nanovo definovať základné pojmy a v komparácii s inými mestami štandardizovať zber údajov.

...developeri navzájom bojujú

Na rozdiel od poradenských spoločností, ktoré zvolili spoločnú stratégiu, tie developerské uprednostňujú konkurenčný boj a rivalitu. A práve v administratívnom segmente, kde sa kladie dôraz na kvalitné vybavenie v najvyššom európskom štandarde, sa niektorí poponáhľali s vydávaním rozličných manuálov o tom, čo má obsahovať „pravé kancelárske áčko“. Napríklad spoločnosť HB Reavis Slovakia, ktorá na domácom realitnom trhu pôsobí od roku 1993, odštartovala 4. 2. 2009 dvojmesačnú informačnú kampaň, ktorej cieľom je „zvýšiť povedomie o stavebných štandardoch v kancelárskych realitách a poskytnúť tak merateľné, medzinárodne ustanovené kritériá, ktoré potenciálnym nájomcom pomôžu zhodnotiť kvalitu ponúkaného priestoru“.

Jednotnú klasifikáciu uznaných štandardov A, B, C, ktorú zaviedla renomovaná nezisková organizácia Urban Land Institute, HB Reavis dokonca ponúka na osobitnej webovej stránke a v cielej tlačovej správe dodáva: „Marketingový slang rôznych developerov sa totiž často pokúša predávať prostredníctvom neexistujúcich kategórií ako napríklad B++, A+ či A*. Nesprávne priradovanie týchto nejednoznačných symbolov má za následok zavádzanie zákazníka - potenciálneho nájomcu.“

Predseda predstavenstva TriGranit Development Corporation Gábor Zászlós sa na takéto pokusy z radov konkurencie pozerá s dešpektom. Ako nedávno v rozhovore pre Stavebné fórum.sk povedal, na potvrdenie „najvyššieho štandardu dostupného na slovenskom trhu“ či „najprogresívnejšej administratívnej výškovej budovy u nás“ v prípade Lakeside Parku 01 nepotrebuje súhlas či nesúhlas kolegov z developmentu, pretože TriGranit v reáli kancelárske „áčka“ stavia a to, čo klientovi v zmluve deklaruje, mu v skutočnosti aj poskytne.



Pozor na falošný optimizmus

Netreba sa tiež nechať strhnúť štatistikou, ktorá používa vo väčšine prípadov retrospektívny záber. Ak sme nedávno napísali, že podľa najnovšej správy CBRE vlašjší dopyt po administratíve a logistike lámal rekordy, vyvodzovať z tohto konštatovania pozitívny prognostický záver by bolo neuvážené. Vykázané čísla reprezentovali totiž kombinovanú výslednicu predkrízovej konjunktúry a dobiehajúcej zotrvačnosti počas prvej fázy nastupujúcej recesie, ktorá sa časovo kryje s momentálne najčastejšie hodnoteným štvrtým

kvartálom 2008. A pretože príznačnou pracovnou metódou je v poslednom období zvýšený dôraz na čísla či ukazovatele sledované a vyhodnocované za kvartálny interval, prinášané reporty vyznievajú na prvý dojem falošne optimisticky.

Pokiaľ je už napríklad preukázané, že novovytvorená ponuka kancelárskych plôch v Bratislave za celý rok 2008 (180 000 m²) vykázala oproti predchádzajúcemu roku 2007 nárast o 44 percent, je dnes už viac ako isté, že predpokladaný prírastok v podobe ďalších 164 000 m² v tomto roku - a to aj pri hypoteticky pretrvávajúcom enormne silnom dopyte - zvýši mieru ich neobsadenosti z doterajších skoro 9 percent na dvojmiestne číslo. Generálny riaditeľ spoločnosti CBRE na Slovensku Jörg Kreindl však považuje prechodne zvýšenú mieru neobsadenosti len za dočasný jav a vývoj v strednodobej i dlhodobej perspektíve vníma pozitívne. „V roku 2010 a neskôr by sme mohli byť konfrontovaní zase s nižšou mierou voľných kancelárskych priestorov,“ pokúsil sa odhadnúť smer, akým sa vývoj uberie.

Keď najdrahšia znamená prestíž

Podľa štúdie C&W Najdrahšie kancelárie sveta prišla vlani britská metropola prvý raz po 9 rokoch o pozíciu najdrahšej spomedzi 202 hlavných kancelárskych lokalít 57 krajín sveta. Prvenstvo v cene za ročný prenájom 1 kancelárskeho m², ktoré sa v danom segmente paradoxne vydáva za istý druh prestíže, získal Hong Kong (1,743 €) a po ňom Tokio (1,649 €). Londýn klesol na tretiu priečku (1,403 €).

Z tohto zorného uhla si Česko - a osobitne Praha s priemernými nákladmi 439 € / m² / rok - „polepšilo“, keď z 38. pozície v roku 2007 postúpilo na 27. v roku 2008. „V centre Prahy je nedostatok kvalitných kancelárskych priestorov triedy A, čo dlhodobo udržuje vysokú hladinu nájmov. Tie vlani v ČR všeobecne vzrástli, a to najmä vďaka kombinácii niekoľkých faktorov - vyššie stavebné náklady, posilňujúca koruna a v neposlednom rade i vysoký dopyt. Navzdory ekonomickej kríze v tomto roku zaznamenávame zdravú úroveň dopytu zo strany lokálnych i nadnárodných spoločností, nájomcovia však cítia príležitosť na dohodnutie výhodnejších podmienok,“ vysvetlila vedúca oddelenia kancelárskych priestorov C&W v Prahe Radka Novak.

Slovensko si, naopak, „pohoršilo“. Z 39. miesta v roku 2007 kleslo na 44. Hodnota nákladov na kancelárske priestory sa v Bratislave ustálila na 304 € / m² / rok. „Slovensko naďalej zostáva medzi lacnejšími lokalitami, obzvlášť v regióne strednej a východnej Európy, kde Varšava, Praha i Budapešť ponúkajú nepomerne vyššie nájmy. Z toho by mohlo v budúcnosti profitovať za podmienok, že okrem nižších nájmov ponúkne i kvalifikovanú pracovnú silu a vládnu podporu, ktorá priláka investorov. To, že tento rok pristúpilo k eurozóne, mu veľmi uľahčuje porovnávanie nákladov so západoeurópskymi trhmi. Naproti tomu stredoeurópske krajiny si ponechali svoje lokálne meny a keďže tieto sú voči euru nestále, servisné poplatky stanovené v lokálnych menách ovplyvňuje konverzia,“ komentuje príčiny opačného trendu u nás výkonný riaditeľ bratislavskej kancelárie C&W Andrew Thompson.

Ako vidno, stačí len zmeniť uhol pohľadu, a z nedostatku prestíže je odrazu výhoda...

12.03.2009 09:04, SF / Juraj Pokorný