

Časy, keď ľudia kupovali byty na papieri, sú nenávratne preč

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 26.11.2009

Ako v introdukcii prvého a obsahovo najpestrejšieho tematického panela Realitný trh - vývoj v roku 2009 a perspektívy povedal jeho moderátor Jozef Foltýn (Proficon), svet zachvátila najväčšia kríza v dejinách, ktorá nesie tri špecifiká: šírku (finančná, ekonomická, hospodárska), hĺbku a genézu (vyvolaná realitným sektorom). Podtémy - situácia v jednotlivých segmentoch, rok 2009 z pohľadu developerov, očakávaný vývoj cien, kľúčové faktory trhového prostredia, najnovšie trendy v obchodovaní s nehnuteľnosťami a vízia realitného trhu na rok 2010 - sa navzájom prelínali, až ich chvíľami nebolo možné od seba odlíšiť.

Bývanie nie je móda, záujem vždy bol i bude

Ľubomír Kardoš (NARKS) pripomenul, že v marci to budú už dva roky, čo sa začala kríza prejavovať v realitnom segmente. Dnes sme zhruba na úrovni roka 2007. Ide o pokles relatívny - záleží, kto kedy nehnuteľnosť kúpil. „Vieme, koľko developerov stálo postaviť jeden m² a za koľko ho v skutočnosti predávali,“ podotkol Kardoš a na margo očakávaného vývoja cien povedal, že u nových bytov momentálne prevláda ponuka nad dopytom, preto pokiaľ projekty nemajú vlastné finančné zázemie (ako napríklad 3nity alebo Perla Ružinova), musia ceny spúšťať alebo vymýšľať rôzne benefity. „Pridlhé vyčkávanie však môže vytvoriť nerovnováhu na trhu,“ uzavrel Kardoš.

„My sme náš projekt (Malý raj v Slovenskom Grobe - poznámka autora) spustili v tichosti pred rokom. Bývanie nie je módna záležitosť, záujem tu vždy bol aj bude. Ak sa prestane reálne stavať, kde budú ľudia bývať o päť rokov?“ - položil si otázku Martin Popik (ISI Group), ktorý vníma krízu ako jav, pri ktorom sa spojilo viacero faktorov. Predtým boli ľudia nabudení - bol tu obrovský boom v ponuke i dopyte. Po jeho poklese by malo prísť uvoľnenie. Pokiaľ nebudú dostupné úvery, nehnuteľnosť si nebudú môcť kúpiť, pretože v strednej triede už podľa neho nie je priestor na znižovanie a cena za m² bývania sa ustáľuje na 2 000 eur.

Rezidencia doteraz kopírovala ponuku a dopyt, podotkol Peter Píš (Quinlan Private Golub), kým v administratíve bolo na trh dodaných 300-tisíc nových m². Bankové financovanie sa priškrtilo a firmy, ktoré chcú získať zaujímavé nájomné podmienky, by sa mali rozhodnúť práve teraz. Záujem o byty podľa neho pretrváva (čo podoprel 80-percentnou zazmluvnenosťou v projekte Tri veže), no čoraz viac sa začína prejavovať strach zo straty zamestnania.

Obdobie vhodné na prípravu nových projektov

„Súhlasím s tvrdením, že je práve vhodné obdobie na prípravu nových projektov, lebo keď sa znovu objaví dopyt, tie priestory budú chýbať. Príprava je totiž dlhšia než samotná realizácia,“ povedal Gábor Zászlós (TriGranit Development Slovakia), ktorý sám seba nazval opatrným pesimistom. „Pokiaľ sa prebudí spotreba v Nemecku, tak aj nám sa bude lepšie dýchať. Ale na tie rasty, ktoré tu boli, treba zabudnúť,“ myslí si Zászlós. Potvrdil, že kapitálovo silné spoločnosti lepšie prekonávajú krízové výkyvy. „Znižovanie v áčku nepripúšťame, lebo ak cena kvality klesne, len veľmi ťažko sa už potom vráti na pôvodnú úroveň. Takisto dobrá adresa má svoju marketingovú hodnotu.“

„Kríza síce prišla, ale v správnom okamihu. Mali sme tu trh nájomcu a veľa špekulatívnych projektov,“ zdôraznil Joerg Kreindl (CB Richard Ellis) na adresu kancelárskeho segmentu. Tohtoročná situácia, keď sa v Bratislave odovzdalo viac ako 180-tisíc m², sa už podľa neho nezopakuje. Za najväčšiu zmenu označil fakt,

že neexistuje trh kupujúceho, takže výnosy sú momentálne nezaujímavé. „Osobne som optimista,“ uviedol Kreindl a hospodársky rast SR v roku 2010 výhľadovo odhaduje na 2,5 až 3,5 %.

Ceny kancelárskych nájomov ešte poklesnú

Momentálne sú aj vo Viedni cenovo atraktívne priestory, existuje tam veľmi rozvinutý sekundárny trh, potvrdil Kreindl. V Bratislave teraz zažívame sťahovanie zo starých do nových priestorov. Otvárajú sa zároveň možnosti pre malé firmy, ktoré si rozložia svoje sídlo v „béčkach“. Ceny nájomov budú podľa neho ešte nejaký čas klesať, ich opätovný nárast predpokladá až v rokoch 2010-2011. Pokiaľ ide o regióny mimo Bratislavu, ani v budúcnosti neočakáva silný záujem developerov, pretože tam neexistuje dopyt. Týka sa to aj Košíc, no naopak - dobré šance im predpovedá na retailové projekty.

S Kreindlom nesúhlasí Zászlós. Východoslovenská metropola má podľa neho úplne špecifické postavenie a vďaka iniciatíve Európske hlavné mesto kultúry tam nastane pohyb kapitálu. Foltýn tiež zaoponoval, a to príkladom reťazca MAX, ktorý zvolil inú taktiku: expanziu do regiónov, kde obsadil centrá miest ako prvý „vediac, že do piatich rokov si tam nikto nekopne“.

Treba si ujasniť, pre akú vrstvu staviame

Konkurencia, ceny, bankové vzťahy, bonita klientely - takto vidí Kardoš kľúčové faktory ovplyvňujúce trh. „Banky nám síce k boomu dopomohli, ale ho aj pritlmili,“ neodpustil si šéf NARKS kritiku. Najprv ročná príprava vrátane úpravy okolia, až potom reklamná kampaň a predaj. Nový faktor na realitnom trhu? „Tie časy, keď ľudia kupovali nehnuteľnosť na papieri a po nastáňovaní sa ešte dlho brodili v blate, sú už nenávratne preč,“ poznamenal Popík v súvislosti s už spomínaným projektom Malý raj. „Rezidenčný trh je v podstate začarovaný kruh,“ myslí si Piš. Väčšie projekty potrebujú 30 až 40-percentnú predpredajnosť, aby dostali bankový úver. V administratíve trvá rozhodovací cyklus 11 až 12 mesiacov.

Foltýn sa pýta, či aj politická, hospodárska a menová stabilita nie sú faktory, ktoré k nám priťahujú investorov. „Personálny substrát aj know-how na Slovensku je. V každom prípade možno hovoriť o dobrom podnikateľskom prostredí a stabilite,“ tvrdí Zászlós, ale dodáva: „Treba si však ujasniť, pre akú vrstvu staviame. Nie nadarmo sa hovorí, že v posledných 10 nepredaných bytoch je ukrytý profit developera.“ Podľa Kreindla je však dôležité, ako sa bude vyvíjať zamestnanosť. Z pohľadu investorov slovenské platy od zavedenia eura stúpili. Čas vraj ukázal, že za 20 rokov sa niekde dá stihnúť to, čo inde za 50. „Kľúčom je najmä doprava v Bratislave. Pokiaľ nebude vyriešená, developeri budú mať veľké problémy,“ pripomenul Zászlós.

Developeri musia byť odteraz viac proaktívni

Pokiaľ ide o nové trendy v obchodovaní s nehnuteľnosťami, podľa Kardoša ich možno sledovať už dva roky. „Niektoré sú legálne, iné na hrane zákona,“ podotkol. Popík registruje dve novinky: benefity u projektov tesne pred dokončením (napríklad v podobe kuchynskej linky) a možnosť splácať byt prvé roky z jeho prenájmu (napríklad projekt Vinohradis).

Developeri boli dosiaľ pasívni, odteraz musia byť proaktívni a hľadať spôsoby, aby ušetril aj ich klient - domnieva sa Piš a ako názorný príklad uvádza Save Rent - iniciatívu CB Richard Ellis a Quinlan Private Golub. Naproti tomu Kreindl nejaký zásadnejší zvrät v doterajších trendoch nevidí. Ak, tak jedine v tom, že práve teraz je príhodný čas zmeniť kanceláriu. Foltýn naproti tomu predpokladá, že znižovanie nákladov v položke nájomné prinúti niektoré firmy presunúť sa do starších priestorov v centre Bratislavu, čo bude zároveň znamenať ich renesanciu.

V roku 2010 by sa mal oživiť nájomný sektor

V budúcom roku by mali konečne začať prekvitať nájmy, nazdáva sa Kardoš. „Štát dosiaľ tento sektor

veľmi nepodporoval. Snád' to napraví,“ povedal a dodal, že zmeny v prístupe očakáva aj zo strany bánk. Podľa neho regióny vždy nejakým spôsobom kopírovali Bratislavu a je vecou každého developera, ako si nastaví profit. Popik však upozornil, že ak nájom dosiahne výšku splátky za úver, klient logicky uprednostní kúpu nového bytu. Píš očakáva v budúcom roku rast trhu, ale aj nezamestnanosti, čo je v tejto chvíli veľká neznáma.

„Kríza nás posúva do situácie, že napriek 30-percentnému prepadu môžeme byť v administratíve mierni optimisti,“ predpokladá Zászlós. Pokiaľ ide o rezidenciu, treba sa podľa neho v prvom rade zamyslieť, čo na Slovensku chýba. „Myslím si, že v tomto čase tu vládne zdržanlivý optimizmus. Developeri ho využívajú na nákup lacnejších pozemkov a plánovanie menších, ekonomicky výhodnejších projektov. Situácia sa raz obráti, ale určite to nebude skôr ako na prelome rokov 2010/2011,“ pokúsil sa na záver panelu o prognostický odhad Kreindl.

Partneri konferencie: bnt - Sovova Chudáčková & partner s.r.o., Salans Europe LLP a ISI group s.r.o.

Článok k 2. a 3. tematickému panelu konferencie prinesieme v najbližších dňoch.

Ilustračné foto - autor

26.11.2009 09:07, SF / Juraj Pokorný