

Návrat dôvery je pozitívnu správou aj pre východné Slovensko

Author: SF / Zuzana Kmecová | Published: 11.12.2009

Banka nie je investor, riziko výstavby a predaja je inde

Prudký pokles až zastavenie predaja rezidenčných nehnuteľností v poslednom období pocítilo aj východné Slovensko. Klesajúci trend tu neobišiel ani prenájom komerčných nehnuteľností. V týchto smeroch regióny smutne kopírovali Bratislavu. Ako uviedol Róbert Koltáš zo Slovenskej sporiteľne, prísne podmienky bánk pribrzdili novú výstavbu, nejde však o jej úplné stopnutie. Z jeho pohľadu nás nasledujúce dva roky čaká nižší počet financovaných projektov, pri rezidenčnom bývaní ideálne neprevyšujúcich 50 bytov, resp. 50 stavebných pozemkov.

Práve nenasýtený trh nových bytov je základným špecifikom východného regiónu. „*Silná orientácia na Košice a blízke okolie bola zrejme a pre ostatné oblasti kraja zostali aktuálne iba sporadické projekty. Dopyt je teda aj v menších centrách regiónu. Prakticky žiadny priestor na financovanie však nemajú „víkendové apartmány“ a väčšie nájomné projekty na bývanie. Komerčné nájomné projekty sú pre banku akceptovateľné iba s ekonomicky stabilným zmluvným nájomcom,*“ dodal Koltáš. Odkaz bankárov pre developerov je jasný - v ďalšom období sa zamerať na kvalitnú prípravu projektov. Nepopierajú, že vyšší dôraz kladú na ich individuálne posúdenie, preto v dohľadnom čase neupustia od požadovaného zmluvného predpredaja a vyššieho podielu vlastných zdrojov investora. Celkové úrokové sadzby však zostávajú porovnateľné s minulosťou.

Riešením je stabilizovaný trh a lepšia dostupnosť financií

Ako na stretnutí uviedol generálny sekretár Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) Martin Lazík, na začiatku roka 2009 bol takmer nulový dopyt spôsobený horšou dostupnosťou financií v čase hospodárskej recesie. „*Napriek nižším percentám pri hypotekárnych úveroch je ich dostupnosť v bankách ťažšia a nie každý zo žiadateľov hypotéku dostane, aj keď má záujem a ceny realít sú akceptovateľné,*“ konštatoval Lazík. Uviedol, že všetky prognózy sú závislé na globálnom vývoji a trh očakáva stagnáciu cien starších bytov a celkovú cenovú optimalizáciu. Poukázal tiež na nižšiu úroveň miezd, ktorá v regiónoch negatívne ovplyvňuje celkovú dostupnosť bývania predovšetkým pre mladých. Ako neskôr v diskusiách zaznelo, rozdiely v mzdách sú ešte výraznejšie na úrovni okresov, pričom najvyššiu úroveň miezd si zachováva okres Košice II.

V Košiciach nedostatok bytových aj polyfunkčných novostavieb

Aj košický realitný trh roku 2009 čiastočne ožil v mesiacoch apríl - jún a september - október. Avizovaná stagnácia cien spôsobila, že záujem o obhliadky rôznych nehnuteľností stúpa. Stále je však veľký počet vlastníkov bytov, ktorí neakceptujú zákony trhu a vytvárajú nadhodnotené až nereálne cenové ponuky. Podľa maklérov je optimálna cena za m² panelového sídliskového bytu v Košiciach 600 až 1 000 €. Najžiadanejšou lokalitou je mestská časť Sever, širšie centrum mesta, sídliská KVP a Terasa. „*Košický realitný trh však pociťuje nedostatok nových bytov a polyfunkčných budov v štandardných vyhotoveniach, luxusné stavby nie sú predmetom záujmu,*“ uviedol Róbert Friedrich z realitnej kancelárie R 69. Ako reálne a akceptovateľné cenové rozpätie u takýchto typov nehnuteľností vidí 1 300 - 1 500 € za m² bez DPH.

Na atraktivite začínajú naberať aj satelity na okrajoch mesta, pretože cena pozemkov je tam výrazne prijateľnejšia. Zvláštnu pozíciu na trhu majú nehnuteľnosti v trebišovskom okrese, kde napriek výrazne

nízkym cenám nehnuteľností je záujem o ich kúpu minimálny. V mestách Trebišov, Sečovce a Kráľovský Chlmec sa transakcie takmer úplne zastavili. Zatiaľ čo regionálne rozdiely v rámci kraja sú priepastné, východoslovenská metropola má v tomto smere osobitné postavenie.

Prešov paradoxne s drahšími bytmi ako Košice

„Situácia na trhu je taká, že je prakticky nemožné predat' byt individuálne prostredníctvom inzerátu, pravdepodobne vám naň zareaguje realitná spoločnosť,“ začal svoje vystúpenie Rastislav Štalmach z Archeus reality center. Ako skonštatoval, ceny nemôžu klesať donekonečna, paradoxne v Prešove sa v najvychytenejších lokalitách pohybujú aj o niečo vyššie ako v Košiciach. Dlhodobo slabá výstavba nových bytov aktivizovala priamo v Prešove už niekoľko novostavieb (Apartmány Torysa, byty na Čapajevovej, byty na Ďumbierskej a iné). Recesia priniesla ďalší moment: akcent na proaktivitu v realitnom biznise. „Nehuteľnosti sa predávajú v každej dobe, záleží iba, koľko sprostredkujete vy a koľko konkurencia,“ uzavrel Štalmach.

Generálnym partnerom SF.sk pre regióny je INVIA GROUP a.s.

Obrázky - ÚHA mesta Košice (1, 2), HS development a.s. (3), Semos a.s. (4)

- 1 - Letecká snímka Košíc
- 2 - Mapa východného Slovenska
- 3 - Byty Dunajská v Košiciach
- 4 - Apartmány Torysa v Prešove

11.12.2009 09:35, SF / Zuzana Kmecová