

REM Slovensko 2010: s dôkladne premyslenou dramaturgiou

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 12.04.2010

I. Dopyt stagnuje - čo robiť?

Takto sme po zrelej úvahe pomenovali prvý tematický panel. Aktuálnu situáciu v rezidenčnom segmente mapujeme pravidelne, najvýznamnejšie faktory dlhodobo narušenej rovnováhy medzi ponukou a dopytom sú už dávno pomenované, len so zaručenými a praxou potvrdenými návodmi na oživenie predaja, ktorý už viac ako rok prešľapuje na jednom mieste, sa nikto neponáhľa.

Moderátor Richard Churý (RE/MAX Slovakia) a jeho aktívni partneri Ľubomír Kardoš (NARKS), Andrej Lehocký (ČSOB), Štefan Rychtárik (NBS), Jozef Šimek (GTC) a Filip Žoldák (Lexus) sa pokúsia tomuto problému „prísť na kĺb“ hľadaním nástrojov na zefektívnenie trhu s nehnuteľnosťami. V neposlednom rade k nim patria prenájom - zatiaľ nedostatočne využívaná alternatíva predaja či nová filozofia marketingu ako nevyhnutná súčasť pokrízovej obchodnej stratégie, v ktorej nesmú chýbať inovatívne prístupy.

Keďže medzi rozhodujúce determinanty počtu a objemu uskutočnených realitných transakcií patrí cena, v popredí záujmu aktívnych rečníkov bude aj stav a perspektíva financovania trhu s bývaním, čím v podstate anticípujú posledný konferenčný panel.

II. Zelené investície

Využívanie solárnej energie, fotovoltaiky, tepelných čerpadiel, biomasy či geotermálnych vrtov sa v posledných rokoch stáva jedným z najrýchlejšie rastúcich biznisov v Európe, zastrešených univerzálnou skratkou OZE. Podpora obnoviteľných zdrojov energie však na Slovensku zo strany štátu, developerov a budeme úprimní - aj koncových spotrebiteľov - za ostatnými krajinami legislatívne i časovo zaostáva. V rezonujúcej otázke finančnej návratnosti takejto investície (u developera výnosy, u užívateľa úspory) zaznievajú isté predsudky motivované predispozíciou Slovákov na krátkodobé efekty zhodnotenia. Môže byť nízka energetická spotreba v rezidenčnej výstavbe argumentom na podporu dopytu po práve takomto projekte?

Moderátor Marcel Lauko (ECB) a ďalší aktívni rečníci - Jiří Balajka (ECOSYS), Gabriela Fischeová (F.CON), Karol Galek (GENERM), Zbigniew Kocur (INTECH Slovakia) a Zuzana Šátková (PricewaterhouseCoopers Tax) - nastolia v zelenom paneli niekoľko kľúčových téz, ktoré poukážu na interdisciplinárnu previazanosť problematiky. Napríklad otázka ako minimalizovať a optimalizovať energetickú spotrebu je dôležitá nielen v oblasti novostavieb či rekonštrukcií starších budov, ale rovnako s ohľadom na rozbehnutie projektov nájomného bývania.

V súvislosti s tzv. zeleným podnikaním sa často skloňujú termíny „energetická sebestačnosť“ či „udržateľné stavebníctvo“. Využívanie biomasy obcami, možnosti podpory zhodnocovania odpadov z eurofondov, uhlíková reforma a financovanie z úspor (metóda EPC) predstavujú ďalšie tematické okruhy, ktorých sa účastníci konferencie plánujú dotknúť. A podľa všetkého sa zmieni aj o nedávnom zavedení novej certifikačnej známky Solar Keymark, ktorá označuje európsku značku kvality v oblasti slnečných kolektorov. Vydávať ju bude Technický skúšobný ústav Piešťany - prvé takéto stredisko v rámci strednej Európy a iba 7. certifikačné miesto v EÚ.

III. Senior living a investičné modely

Ako sme už vo viacerých článkoch skonštatovali, stúpajúci dopyt po sociálnom type bývania môže byť pre investorov jedinečnou novou príležitosťou, ktorej sa však chopia zatiaľ iba veľmi opatrne, považujúc ju za málo atraktívnu. Moderátor Jozef Foltýn (Proficon) a aktívni rečníci Ľubomír Falt'an (Sociologický ústav SAV), Laurie Farmer (Spiller Farmer), Viera Filipová (Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR), Helena Woleková (SOCIA) a Jarmila Zapletalová (Inštitút bývania) budú v rámci tretieho tematického panela konferencie po príčinách uvedeného stavu pátrať ďalej.

Zmysel a návratnosť investovania do myšlienky Senior living - zárodku potenciálne nového realitného segmentu, spolupráca verejného a súkromného sektora pri výstavbe Senior houseov - špecializovaných zariadení pre starších ľudí s rôznym stupňom odkázanosti, ktoré predstavujú humánnejší variant doterajších domovov dôchodcov, alebo prezentácia rôznych modelov ich financovania. Taký je predbežne avizovaný obsah príspevkov, ktoré budú podrobené následnej diskusii v pléne.

IV. Banka vs. developer: keď nie je na splátky

Alfou a omegou preklopenia každého investičného zámeru do reality vždy boli, sú i zostanú financie. Je zrejmé, že doterajšia striktná uzavretosť bankového sektora voči dovtedy veľkorysým podmienkam úverovania má už svoj vrchol isto za sebou a dnes nastáva fáza opatrného odmäku. Napriek tomu vznikol - ako typicky krízový produkt - celý rad procedúr a postupov pri neschopnosti developera splácať pôžičku od banky, ktorá vo vlastnom záujme nemôže uplatniť výlučne represívne opatrenia.

O možnostiach hľadania spoločného východiska či konsenzu medzi peňažným ústavom a developerom v týchto prípadoch (work out proces), ako aj o legislatívnom rámci prípadnej dražby spoločnosti budú počas posledného - štvrtého tematického panela konferencie hovoriť moderátor Peter Nitschneider (King Sturge) a jeho aktívni účastníci Vladimír Horváth (Všeobecná úverová banka), Martin Mendel (Salans Europe LLP), Ľudovít Kaník (1. národná aukčná spoločnosť), Zuzana Mahútová (ČSOB), Marek Melišek (UniCredit Bank Slovakia) a Róbert Obložinský (Tatrabanka).

Možno sa zakaždým zdá, ako keby zneli iba variácie na niekoľko základných tém. Vývoj však nezadržateľne, aj keď v tomto prípade veľmi pomaly, pokračuje ďalej. A pri každej príležitosti nezabudne pripomenúť, že jednotlivé rezorty navzájom do takej miery súvisia, že je završene nemožné rozsúdiť, čo je príčina a čo dôsledok.

Informácie o programe a on-line registračný formulár nájdete na webe konferencie. Partneri konferencie: MS architekti s.r.o., Salans Europe LLP.

Ilustračné foto - autor

12.04.2010 08:50, SF / Juraj Pokorný