

Realitné poradenstvo: špecializácia sa rozširuje a prehlbuje



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 27.09.2010

Pomoc pri výbere optimálneho modelu splácania

Zozbierané a vyhodnotené štatistické údaje jej hypotekárneho centra naznačujú zrejme naštartovanie daného bankového segmentu: polročný objem transakcií sa prakticky vyrovnal produkcii celého predchádzajúceho roka! Rozhýbe však nárast počtu úverov stále malátny hypotekárny trh?

„Na jednej strane to môžeme prisúdiť zlepšeniu podmienok na hypotekárnom trhu a ochotnejšiemu prístupu bánk v poskytovaní finančných prostriedkov. Na druhej strane však k nárastu markantne prispela celková profesionalizácia hypotekárnych špecialistov, ktorí sa výlučne venujú klientom tohto finančného segmentu,“ uvádza Martin Adamec, manažér hypotekárneho centra Broker Service Group. Skúsenosti tejto expertnej firmy, ktorá ako člen American Consultant Group poskytuje svoje finančné služby v Českej republike, na Ukrajine a od roku 2007 aj na Slovensku, jednoznačne ukazujú, že pomoc hypotekárneho oddelenia pri výbere optimálneho modelu splácania a príprave všetkých potrebných podkladov k žiadosti o úver je v čase nepreberného množstva bankových produktov práve to, čo ľudia ocenia.

„Pri osobnom stretnutí je dôležité posúdiť potreby klienta, rozanalyzovať investičný zámer a na základe indícií odporučiť konkrétnu banku. Zákazník by mal získať prehľad o všetkých bankách, aktuálnych akciách, úrokových sadzbách či samostatných poplatkoch,“ vysvetľuje Adamec a dodáva, že úlohou hypotekárneho špecialistu je ušetriť mu čas, ktorý by musel inak vynakladať na práce získavanie informácie priamo od každej banky. Je len samozrejmé, že odborne ich porovnať a zhodnotiť sa z rámca jeho kvalifikácie zväčša vymyká.

To je nepochybne dôvod toho, prečo sa Broker Service Group venuje nielen oblasti životného a neživotného poistenia, investovania do podielových fondov, zlata, ale aj hypotekárnym úverom. Ako sama deklaruje, jej dlhodobou snahou je „obhajovanie záujmov klientov na finančnom trhu voči poisťovniam, bankám, stavebným sporiteľniam alebo dôchodkovým správcovským spoločnostiam“.

Skutočnosť, že realitné poradenstvo sa dnes stáva „pridruženou aktivitou“ pomaly každej firmy prichádzajúcej do styku s nehnuteľnosťami, dokumentujú aj analytické aktivity bankových subjektov, často prognosticky zahnuté smerom k očakávanému vývoju ich cien. Kým komparatistika Národnej banky Slovenska vychádza prioritne z makroekonomických ukazovateľov (HDP, miera nezamestnanosti, zahraničný obchod, miera inflácie, bilancia štátneho rozpočtu, index priemyselnej produkcie) a zo spolupráce s

domácimi (NARKS) alebo zahraničnými partnermi (ECB, Banka pre medzinárodné zúčtovanie, internetový portál Global Property Guide), komerčné banky stavajú viac na vlastných, takpovediac „zažitých“ konkrétnych skúsenostiach s developermi, investormi, stavebnými firmami či žiadateľmi o hypotekárny úver.

Novinkami Pozemkový servis či Industriálna mapa SR

Diverzifikácia a špecializácia poradenstva, pokiaľ ide o nehnuteľnosti, sa vo fáze doznievania krízy neustále rozširuje a prehľbuje. O tom, že lídri jednotlivých odvetví si uvedomili potrebu urýchleného oživenia na strane dopytu, podáva ďalší dôkaz spoločnosť Ekonomické stavby (ES), ktorá ako popredný výrobca murovaných domov v krajinách V4 (s výnimkou Maďarska) zavádza pre svojich klientov nový produkt - zákaznícku službu s názvom Pozemkový servis. „V ES sme vyhovelí opakovaným prániam klientov a naše služby rozširujeme o nový program, ktorý spúšťame v skúšobnej verzii. Všetky služby spojené s Pozemkovým servisom sú zatiaľ teda poskytované bezplatne,“ prezrádza riaditeľ ES Aleš Urbánek.

Cieľovou skupinou sú v danom prípade záujemcovia o stavbu rodinného domu a samotným zmyslom aktivity je ušetriť im čas a energiu s vyhľadávaním vyhovujúcej lokality, prípadne predísť často sa opakujúcej situácii, keď klient nadobudol na tento účel nevhodný pozemok.

Takýto servis by sa, pochopiteľne, nezaobišiel bez rozsiahlej databázy voľných stavebných pozemkov na celom Slovensku, ktorou ES disponujú. Podľa informácií zverejnených ES môžu záujemcovia v rámci programu fakultatívne využiť niekoľko typov služieb:

1. Asistencia v podobe vyhľadania pozemku na základe jeho zadania klientom.
2. Dôkladné preverenie pozemku z hľadiska územného plánu, sietí, majetkových vzťahov susediacich pozemkov či podlažia, a to ešte pred jeho kúpou, v záujme:
 1. jeho bezpečného nadobudnutia a obídenia známych úskalí, ktoré by mohli následne stavbu domu skomplikovať, ba dokonca ohroziť,
 2. rýchlej a ničím nehatenej výstavby domu.
3. Právny servis k nákupu pozemkov: firemní právnicki ES pomôžu s kontrolou a prípravou kúpnej zmluvy, ako aj súvisiacich dokumentov.
4. Výber a optimalizácia spôsobu financovania nákupu pozemku s využitím výhodných úverov.

Od začiatku svojej existencie sa ES (založené v roku 1998) špecializujú výlučne na problematiku bývania a svojim klientom v ČR, SR a Poľsku každoročne realizujú a predávajú vyše 400 domov. Poskytujú široké portfólio služieb - od zabezpečenia individuálneho projektu, cez vybavenie stavebného povolenia a financovania až po samotnú realizáciu, s akcentom na kvalitu a maximálnu efektivitu procesov. Vyberajú si vraj partnerov, vďaka ktorým môžu ponuku ustavične rozširovať a garantovať stavbu domu za priaznivú cenu. Spoločnosť je držiteľom certifikátu akosti ISO 9001 už od roku 1993 a certifikátu ochrany životného prostredia ISO14 000 od roku 2007.

Činia sa aj samotní konzultanti. Ako sme informovali, slovenská pobočka realitno-poradenskej firmy Cushman & Wakefield vydala v lete II. - aktualizovanú verziu modernej Industriálnej mapy Slovenskej republiky, ktorá zohľadňuje aktuálny stav a rozdiely v ponuke priemyselných parkov na prenájom v jednotlivých regiónoch SR. Nevyváženosť (Bratislavský a Trnavský kraj vs. stredné Slovensko) má podľa Martina Baláža z oddelenia priemyselných nehnuteľností C&W na Slovensku na svedomí najmä odlišný rozvoj infraštruktúry v konkrétnych regiónoch.

Zdroje: Kharisma, Fleishman-Hillard, Cushman & Wakefield

Ilustračné foto - ES / Fleishman-Hillard (Dom roka 2009 - nízkoenergetická stavba s tepelným čerpadlom a architektonicky netradičným riešením fasád)

Graf: Kharisma

27.09.2010 09:34, SF / Juraj Pokorný