

Proces stabilizácie domáceho trhu s nehnuteľnosťami pokračuje



Author: Ing. Miroslav Talavašek | Published: 15.12.2010

Projekt EcoPoint Office Center s pečat'ou DGNB

Istú dávku optimizmu z hľadiska perspektív rozvoja východného Slovenska ponúkol konateľ spoločnosti EcoPoint Office Center Rastislav Badalík prezentáciou zaujímavého, u nás technicky ojedinelého rovnomenného projektu. Na jeho realizáciu si bratislavská pobočka rakúsko-nemeckej investično-developerskej spoločnosti Bischoff & Compagnons Property Networks GmbH vybrala práve Košice. „Niektorí nás označili za šialencov, iní za vizionárov. No zo strednodobého hľadiska sa nám Košice javili ako dôveryhodná lokalita, odborníkmi definovaná ako druhý najvýznamnejší rozvojový región strednej Európy s predpokladaným nárastom tvorby HDP v období 2009-2019 až na úrovni 63 percent,“ konštatoval Badalík.

Projekt si z tohtoročného medzinárodného veľtrhu Exporeal v Mníchove odniesol striebornú Pečať trvalo udržateľnej výstavby DGNB a získal oficiálny certifikát udeľovaný tzv. modrým budovám za takmer 30 miliónov eur. Zahŕňa viaceré moderné, u nás len zriedka používané technické riešenia a výhody:

- Nízkoenergetické budovy kategórie A: V troch budovách s plochou bezmála 16-tisíc m² ponúka health friendly podmienky spájajúce ekonomiku s ekológiou. Zdravé pracovné prostredie vytvára vďaka 120-metrovým vrtom a tepelným čerpadlám, ktoré vháňajú teplú vodu cez systém aktívneho betónového jadra do podláh a stropov. Výsledkami sú stabilná teplotná klíma bez ohľadu na vonkajšiu teplotu a spolu s kvalitným obvodovým plášťom s nízkou tepelnou priepustnosťou pokles nákladov na kúrenie, resp. chladenie až 70 percent oproti súčasným štandardom u nás.
- Vysoká flexibilita priestorov: Spoločné priestory sú minimalizované na najnižšiu možnú mieru, pričom projekt umožňuje operatívne zriaďovať buď open space s plochou do 1000 m² alebo samostatné bunkové kancelárie s veľkou variabilitou priečok.
- Podzemné parkovisko: s 363 miestami a ďalšími 34 na povrchu.

Košický EcoPoint Office Center ponúkne priestory pre 500 až 1000 zamestnancov, predovšetkým z IT-sektora, pre call-centrá a ďalšie moderné zahraničné spoločnosti s podobnou náplňou. Investor má v ruke územné rozhodnutie, vo februári 2011 očakáva stavebné povolenie. Súčasne pripravuje tender na výber generálneho zhotoviteľa a rokuje s potenciálnymi nájomníkmi. Priaznivé odhady hovoria o začiatku realizácie projektu v apríli-máji 2011 a ukončení do 12 mesiacov, teda v priebehu roka 2012.

Košice ponúkajú developerom ďalšie atraktívne lokality

Budovanie polyfunkčných objektov v Košiciach by malo pokračovať. Henrich Kuchár zo spoločnosti IQS, s.r.o. sa domnieva, že pohnútky k investovaniu do realít u nás momentálne súvisia s:

- okamžitou potrebou (haly, výrobné prevádzky)
- očakávaním výnosu v strednodobom horizonte (reality, na ktorých financovaní sa spolupodieľajú banky, resp. reality na bývanie)
- očakávaním nárastu hodnoty reality (developer vstupuje s rizikom vývoja na trhu, alebo vyvíja investičné aktivity v oblasti infraštruktúry).

Kuchár avizoval aj plánovanú výstavbu Polyfunkčného objektu Ipeľská ulica, určeného na administratívno-obchodné účely v košickej mestskej časti Západ. Projekt uvažuje s tromi výškovými úrovňami budovy a 98 miestami na parkovanie pod zemou. Najvyššiu časť chce investor predať firmám z IT-sektora, poradenským subjektom, advokátskym kanceláriám a obchodu. V najnižších častiach uvažuje s komerčnými prevádzkami typu maloobchodu, reštaurácií a služieb. Do jari 2011 chce investor získať stavebné povolenie, vzápätí začať s výstavbou a ukončiť ju do leta 2013.

Hlavný architekt mesta Košice Martin Drahovský prezentoval stále otvorené rokovania o etablovaní sa spoločnosti Inter IKEA Centre Group. Podľa neho stále nie sú zosúladené požiadavky developerskej skupiny a vlastníka pozemkov a potrebná je aj optimalizácia priestoru. Okrem toho sú v košickom regióne k dispozícii najmenej ďalšie dve atraktívne lokality:

- V lokalite logistického IMMOPARKu pri mestskej časti Pereš, kde mesto nedávno vyčlenilo ďalšie územie. To by mohlo doplniť pôvodný projekt spoločnosti Immorent Slovensko;
- V lokalite za riekou Hornád, neďaleko železničnej stanice, na území, ktoré teraz zaplňajú skladiská a desiatky malých prevádzok. Ponúka možnosť polyfunkčného využitia, vrátane bývania.

Drahovský doplnil aj plánovanú II. fázu realizácie polyfunkčného komplexu Cassovar, kde už došlo k dohode o zámene pozemkov. Perspektívne je aj ďalšie územie, a to pri areáli spoločnosti US Steel, v susedstve priemyselnej zóny spoločnosti INVA.

Limitujúci postoj bánk a chýbajúca realitná legislatíva

„Ochota bánk financovať developerské aktivity sa v poslednom období zmenila a výrazne závisí od stavu na trhu,“ konštatovala Michaela Kostačová z finančnej poradenskej spoločnosti B.A.S.I.C.C. Domáci trh sa počas predchádzajúcich 2-3 rokov nasýtil a reality sa nepredávajú. S tým súvisia aj aktuálne postoje bankárov.

- Požadujú minimálne 30, no niekedy až 40 percent ekvity
- Dlhová služba klienta (DSCR) sa zvýšila nad hodnotu 1,2 percenta a pri prenájme komerčných priestorov banky najnovšie požadujú vopred zaručeného, finančne silného nájomcu
- Ak ešte nedávno bola lehota splatnosti úveru 15 rokov, dnes sa banky usilujú o maximálne 10 rokov, za istých okolností aj menej
- Banky majú svoju „mapu prioritných regiónov“. Ak tam potenciálny klient nemá miesto, musí svoj záujem vykompenzovať niečím iným. Napríklad dobrými referenciami developera, investora, nájomcu, ekvitou a pod.
- Niektoré banky uplatňujú, najmä pri väčších projektoch, požiadavku hedgingu, teda podpory istoty splácania úveru zafixovaním si splatnosti úroku na celý čas splácania úveru.

Martin Lazík, generálny sekretár Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) si potažkal na chýbajúce legislatívne „podhubie“ s jasnými pravidlami a podmienkami pre realitný trh. Štát to zatiaľ

necháva na akúsi „samoreguláciu“ spoločností podnikajúcich s nehnuteľnosťami. NARKS sa - podľa vzoru ostatnej Európy - snaží implementovať aspoň niečo. Zatiaľ zverejnil príslušnú európsku normu a ustanovil pracovnú skupinu, ktorá sa má s úradníkmi príslušnej sekcie na Ministerstve hospodárstva SR zamerať na legislatívne medzery v tejto oblasti.

Pri hodnotení vývoja nášho realitného trhu Lazík pripomenul tohtoročné ustálenie rezidenčného trhu s bytmi a rodinnými domami, zastavenie prepady cien, ich niekoľkomesačnú stabilitu. Postupné zvyšovanie záujmu kupujúcich dokumentuje podľa neho aj nárast počtu schválených hypotekárnych úverov.

Dosiahnutie úrovne z prvej polovice roka 2008 však ešte chvíľu potrvá. Lazík by privítal, ak by obdobie súčasnej cenovej stagnácie trvalo čo najdlhšie, aby sa realitný trh u nás pozviechal. Jeho prognóza na budúci rok hovorí o rezistencii cien rezidenčných projektov - bez zvláštnych výkyvov a „nášľapných mín“.

Budúcoročné prognózy bez zvláštnych „zemetrasení“

Základná skúsenosť v oblasti realít na bývanie sa v roku 2010 zvlášť nemenila: ceny bytov - od východu republiky na západ - stúpali, s maximom v Bratislave. Akýmsi „lakmusovým papierikom“ v tomto segmente sú najmä ceny starších bytov. Potvrdili to aj tohtoročné skúsenosti Karolíny Petrválskej, riaditeľky košickej realitnej kancelárie RE/MAX Classic. Kým v prípade predaja košických 3-izbových bytov stúpila cena medzi vlnajšou a tohtoročnou jeseňou miestami až o 15 percent, ceny prenájmov ostali nezmenené, v rozpätí 350 - 450 eur za mesiac.

Nárast záujmu o byty ale zaznamenali najmä koncom leta a začiatkom jesene 2010, keď vláda SR zverejnila zámer zmeniť od januára 2011 daň z predaja či kúpy nehnuteľnosti. Rozdiely vznikali aj v závislosti od mestskej časti - v centre mesta presahovala predajná cena 2000 eur a u podkrovných bytov dokonca až 2500 eur za 1 m².

Vo všeobecnosti výšku cien nehnuteľností na bývanie naďalej určujú 3 faktory:

- podmienky bánk na poskytovanie hypoúverov
- istota kupujúceho v zamestnaní
- celková ponuka nehnuteľností, novostavby nevynímajúc

O novostavby je však celkovo nižší záujem. Príčinou sú vysoké ceny materiálov v čase, keď byty stavali.

Podobné skúsenosti z Prešova prezentoval aj konateľ realitného centra ARCHEUS Rastislav Štalmach. Slabý predaj nových bytov podľa neho súvisí aj s ich zlou konfiguráciou: nadbytok 3-izbových bytov v novostavbe, hoci trh požadoval najmä menšie byty. V segmente domov a vilového bývania registrujú v Prešovskom kraji všeobecný nedostatok novostavieb. No podľa Štalmacha je jednou z vážnych príčin aj nedostatok pozemkov na tento účel. Tieto sa pritom v očakávaní nárastu ich ceny dlhšie nepredávali. Nedošlo k tomu, a tak v ostatných mesiacoch registrujú aj predaj väčších pozemkových celkov.

Budúcoročné prognózy vývoja na slovenskom trhu s realitami teda nijaké zvláštne „zemetrasenia“ nepredpokladajú. A Košice s ich okolím môžu profitovať nielen zo zhusťujúcich sa zahraničných i domácich prezentačných aktivít pod hlavičkou EHMK 2013, ale aj z reálnych ponúk lokalít pre developerov a ďalších investorov. Aj u nich platí zásada, že šťastie praje pripraveným.

Vizualizácie - Bischoff & Compagnons (1-4), IQS Košice (5,6), IMMORIENT Delta (7)

1,2,3,4 - EcoPoint Office Center Košice

5,6 - Polyfunkčný objekt Ipeľská IQS Košice

7 - IMMOPARK Košice

