

Realitný november 2011: pod „retrohľadom“ tretí kvartál



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 09.12.2011

Prísloviu „risk je zisk“ európski investori neveria

Riziko - alfa a omega podnikateľskej teórie i praxe - sa stalo „kľúčovým slovom“ prieskumu „Global Investor Sentiment Survey“, ktorého sa ešte v lete zhostila medzinárodná realitno-konzultačná spoločnosť Colliers International (člen Bratislava Research Forum) a na prelome 10. a 11. mesiaca s ním oboznámila verejnosť. Výsledok, sčasti aj pochopiteľný, naznačil, že väčšine európskych investorov chýba vôľa akceptovať ho. Vo svojej expanzívnej stratégii sa preto logicky zameriavajú na to, čo predstavuje dnes istotu. V tejto fáze sú ňou postavené kancelárske a retailové priestory. Hoci investovanie do kúpy nehnuteľností získava u nich na príťažlivosti, prevláda zároveň obava, či ich bude na predaj dostatok. Na dôvažok, takáto pasívna forma podnikania nemôže vyplňať jeho bytostnú podstatu dlhodobo.

Ďalší, komu ležal na srdci tretí kvartál 2011, bola realitná spoločnosť Lexus. Skrátená verzia reportu Trh nových bytov v Bratislave Q3 2011 priniesla výber niektorých parciálnych záverov, ktorým však len s dávkou ľahkovážnosti možno dať pečať paušálnej nadčasovosti. Pomalý, ale plynulý pokles cien za bytovú jednotku pripisuje nielen ich inováciám v podobe vyhlasovaných akcií, ale rovnako zmene orientácie klientov na menšie, a tým pádom lacnejšie byty. Nemožno prehliadnuť ani momentálny stav na trhu, keď sa hypotéky stali historicky najlacnejšie a ceny bytov klesli prvý raz po štyroch rokoch na hladinu, aká platila v druhej polovici roku 2007.

Rezidencia: oči upreté na pripravované novostavby

Lexus zároveň poukazuje na úplne nový fenomén: nových projektov zatiaľ masovo síce nepribúda, no na tie najlepšie sa opäť čaká v poradovníkoch. Totožný trend vo svojom informatívnom prieskume vývoja bratislavského trhu s novým bývaním v 3. kvartáli 2011 v podstate potvrdil aj realitný nováčik - spoločnosť Herrys. Podľa nej momentálna atmosféra - najmä vzhľadom na limitovanú ponuku novostavieb - praje začínajúcim projektom. Pri inej príležitosti sa Lexus zameril na trh „secondhandových“ nehnuteľností, ktorý podľa nej cenovo kopíruje trh novostavieb, čím dochádza k istej vývojovej konvergencii obidvoch podsegmentov. Podľa zástupcu tejto spoločnosti Michala Zajíčka pomyselná hranica medzi novostavbami a

sekundárne ponúkanými bytmi na bratislavskom rezidenčnom trhu sa v priebehu ostatného poldruha roka pomaly vytráca.

Do hodnotiacich úsudkov či podnikateľským sentimentom inšpirovaných očakávaní vnáša v pravidelných časových odstupoch viac strohosti a triezvosti Štatistický úrad SR (ŠÚ). Bez akejkoľvek prognostickej ambície - a navzdory pošramotenej povesti kvôli chaosu okolo sčítania obyvateľstva - ponúka reč čísiel, ktoré môžu byť zavše chybné, nikdy však nie „subjektívne“. A tie, ako sa vraví, nepustia. Podľa nich trend medziročného poklesu začatých bytov pokračoval na Slovensku aj v 3. kvartáli 2011, keď oproti rovnakému obdobiu vlaňajška sa ich celkový počet znížil o 15,6 % a dosiahol bilanciu 3 558 bytov. Podobný osud - medziročný pokles o 31,3 % na 3 184 - postihol aj byty dokončené. Celkovo bolo podľa ŠÚ ku koncu septembra 2011 rozostavaných 66 977 bytov, čo je v porovnaní s rokom 2010 dvojpercentný úbytok.

Kancelárie a sklady: Neobsadené? Ako u koho!

Ďalšia realitno-poradenská spoločnosť priniesla v novembri spolu so zmenou svojho oficiálneho názvu z CB Richard Ellis na CBRE aj zhodnotenie 3. kvartálu 2011 z pohľadu administratívneho segmentu v Bratislave. Z jej správy vyplýva, že trend rastu moderných kancelárskych priestorov v sledovanom období neustal, pričom prírastok 40,4-tisíc m² dotiahol ich celkovú bilanciu v hlavnom meste SR na 1,43 miliónov m². Uvedenú zásluhu si môžu na svoje konto pripísať aj developeri dvoch najväčších projektov: HB Reavis (CBC III - 22,6 tis. m²) a J&T Real Estate (Westend Square - 17,8 tis. m²). V protiklade k logistike miera neobsadenosti kancelárií medzikvartálne stúpila na 10,8 %, pričom súhrnný objem neprenajatých priestorov dosiahol 153,8-tisíc m². V najbližších rokoch však CBRE predpokladá v metropole stabilný nárast dopytu po administratívnych plochách, a to predovšetkým v štandarde A, ktorý by sa mal do konca roka 2012 obohatiť o ďalších 61-tisíc m².

Návrat špekulatívnej výstavby v priemyselno-logistickom segmente (napriek zvýšenému záujmu o Build-To-Suit projekty) pripustil v novembrovom rozhovore pre Stavebné fórum.sk výkonný riaditeľ PointPark Properties (P3) Peter Bečár. Silnejší dopyt, slabnúca výstavba a úbytok voľných plôch dovedli situáciu do bodu, keď historicky najnižšia - trojpercentná miera neobsadenosti začala takpovediac deformovať trh a robiť ho z pohľadu stavu v susedných krajinách V4 neštandardným. Nehľadiac na to vlna správ svedčiacich o početných nájomných transakciách či nových investičných zámeroch kľúčových hráčov v oblasti developmentu distribučných parkov ani v predposlednom mesiaci roka neochabla.

Slovenské stavebníctvo: samé chvály a komplimenty

A čo stavebníctvo - odveký hnací motor a stmelujúci prvok väčšiny odvetví, rezortov, sektorov či segmentov? Pochmúrny november priniesol pre jeho zamračených lídrov aspoň štipku optimizmu: Doterajší prepad sa zastavil! Podľa ŠÚ domáca stavebná produkcia v septembri druhý raz v tomto roku medziročne vzrástla o 5,3 % na 548 mil. eur. Aj v porovnaní s augustom boli výkony odvetvia po zohľadnení sezónnych vplyvov o 3,9 % vyššie.

Chválou na adresu našich stavbárov nešetril ani štatistický úrad EÚ Eurostat: Oproti priemeru za celú eurozónu aj EÚ sa stavebná výroba na Slovensku v septembri medziročne (+0,4% resp. +0,6% vs. +2,3%) aj medzimesačne (-1,3% resp. -1% vs. +3,9%) vyvíjala lepšie! Hoci údajne ide len o predbežný odhad, tolko skloňovanú „podlomenú sebadôveru slovenských stavebných firiem“ by takéto niečo malo konečne morálne vzpružiť a postaviť znovu na vlastné nohy.