

Viera, že pokles v dohľadnom čase vystrieda rast, očividne slabne



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 22.12.2011

Realitný trh sa síce hýbe, veľké investície však nehrozia

Nestabilná ekonomická, finančná a menová situácia sa rad radom podpisuje na strategických rozhodnutiach všetkých účastníkov trhu: developerov, stavbárov, maloobchodníkov, prenajímateľov, ba dokonca i nájomcov, ktorí začínajú byť pod jej tlakom dvojnásobne opatrní. Podľa vyjadrenia Ermanna Boerisa, šéfa spoločnosti Colliers International Slovakia, ktorá priniesla report o realitnom trhu za Q3 2011, títo namiesto sťahovania sa do nových priestorov zvažujú skôr renegociáciu aktuálnych nájomných podmienok.

A čo očakáva od samotných developerov? „V segmente kancelárskych budov sa budú snažiť o vyššiu efektivitu ponúkaných priestorov, najmä v oblasti energetickej hospodárnosti. Nižšie prevádzkové náklady totiž vytvárajú priestor na zvyšovanie cien nájomného bez toho, aby sa zvýšila konečná cena, ktorú nájomca zaplatí,“ tvrdí Boeris a ako zaujímavý príklad v tomto smere vyzdvihuje projekt BBC 1 Plus, ktorý ašpiruje na certifikáciu LEED.

„Vo sfére priemyselných a skladových priestorov budú developeri naďalej preferovať výstavbu na mieru. Z dôvodu očakávaného zníženia produkcie možno predpokladať, že sa výrobné spoločnosti budú snažiť optimalizovať produkciu. V maloobchodnom segmente bude čoraz citeľnejší tlak na kvalitu nákupných centier,“ uzatvára Ermanno Boeris svoj komentár k reportu Colliers International Slovakia.

O čosi strohejšia vo svojich odhadoch zostala realitno-poradenská spoločnosť CBRE. „Trh s industriálnymi nehnuteľnosťami sa síce hýbe, žiadne veľké investície sa však neočakávajú. V ich výstavbe zotráva na číslach z predchádzajúceho kvartálu 2011,“ konštatuje lakonicky vo svojej najnovšej kvartálnej správe. Pokiaľ ide o vývoj dopytu po moderných priemyselných halách, ten sa oproti predchádzajúcemu štvrtroku podľa CBRE uberal podobným smerom ako nová ponuka.

Vyhliadky slovenského stavebníctva sa dramaticky zhoršili

Takýmto titulom, ktorý akiste nepatrí do skupiny poetických, začínajú firmy CEEC Research a KPMG

Slovensko svoju najnovšiu Kvartálnu analýzu slovenského stavebníctva 11/2011. Až na to, že nárast negatívnych očakávaní až bytostných obáv z toho, čo prinesie budúcnosť, sa u riaditeľov stavebných spoločností ešte zvýraznil, žiadna zásadná zmena. Pokles odvetvia, ktorého výkonnosť a kapacity podmieňujú prosperitu všetkých nadväzných hospodárskych sektorov, realitného nevynímajúc, o ďalších 7,1 % predpokladajú v nasledujúcom roku už traja zo štyroch.

„Pád slovenskej vlády a navyše zhoršujúci sa celoeurópsky ekonomický výhľad spôsobil výraznú zmenu v predchádzajúcich mierne optimistických víziách riaditeľov stavebných spoločností na rok 2012. Podľa týchto predikcií by sa výkon slovenského stavebníctva v budúcom roku mal znížiť na úroveň roku 2005. Oproti vrcholu - roku 2008, ide až o 25-percentný pokles,“ komentuje vývoj riaditeľ CEEC Research Jiří Vacek. Ešte v auguste 2011 dávali podľa neho predikcie nádej na aspoň mierny rast sektora (o 1,8 %). To je vcelku protirečivý postoj u tých, čo vystavovali Radičovej kabinet a osobitne rezortného ministra Jána Figeľa za rušenie už raz vyhratých dodávateľských tendrov kritike, aj keď niekedy dost' nesmelej a opatrnej.

Tlak na znižovanie ceny zákaziek rastie, tržby klesajú

Nie všetci ale mlčaním pritakávajú. „V rokoch 2012 a 2013 očakávam stagnáciu, prípadne mierne oživenie a prvé problémy na niektorých veľkých projektoch vysúťažených za neprimerane nízke ceny,“ odhaduje napríklad Pavol Kováčik, predseda predstavenstva Inžinierske stavby Košice. V dôsledku ekonomickej neistoty a rastúceho tlaku na znižovanie ceny zákaziek, často až pod hranicu nákladov, riaditelia firiem zhoršujú aj predikcie vývoja svojich tržieb. „Zákazníci, teda investori, a to verejní aj privátni, sa teraz omnoho viac orientujú na cenu a rýchlosť dodávky stavebného diela. Iné hodnoty, či už jeho estetika, technické riešenie, alebo aj kvalita materiálov, sa dostávajú na vedľajšiu koľaj,“ argumentuje prezident Doprastavu Dušan Mráz.

A aby toho nebolo dost', k reštartovaniu rastu nemá dôjsť ani v roku 2013 - slovenskí stavební lídri veria skôr v stabilizáciu a zastavenie poklesu z predchádzajúcich rokov. Bud'íme však úprimní: Koľký raz už takúto „prognózu“ s nádychom falošnej útechy vyslovili? Po zohľadnení toho všetkého, čo sa na sklonku uplynulých troch-štyroch rokov povedalo či predpovedalo, bude primeranejšie držať sa pri zemi. A hádam aj pripustiť pravdivosť konštatovania, že napriek pozitívnym vianočným či novoročným predsavzatiam viera, že pokles v dohľadnom čase vystrieda rast, očividne slabne.

Zdroje - Key Communications, Kharisma, CEEC Research

Ilustračné foto - autor

22.12.2011 09:40, SF / Juraj Pokorný