

# Kríza spôsobila, že ľudia sa na Slovensko opätovne vracajú



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 16.11.2010

Prvý diskusný panel VI. ročníka medzinárodnej odbornej konferencie [Real Estate Market > Slovensko 2010 - Návrat realitného optimizmu](#), ktorú v bratislavskom hoteli Gate One usporiadal 11. novembra 2010 internetový časopis Stavebné fórum.sk, dostal názov Realitný trh: štatistiky a analýzy pre investorov. Avizovaná dramaturgia sa počas prezentácií a následných diskusií rozvinula do šírky, vďaka čomu viac ako metodológia či metodika zberu a vyhodnocovania čiastkových štatistických údajov dostali veľkorysejší priestor otázky súvisiace s tvorbou všeobecnejších konklúzií.

„Stabilizácia teda prichádza aj na Slovensko?“ - položil si na záver svojho krátkeho predslavu pomerne vyzývavú rečnícku otázku moderátor prvého panelu Daniel Bilý z firmy Century 21 Slovakia. Tá sa nakoniec v pestrých variáciách stala jedným z jeho zjednocujúcich leitmotívov.

**Mikuláš Cár (NBS): Cyklickosť sa s nami pohráva...**

„Po útlme a prepade sa začína akoby blýskať na lepšie časy. Cítiť určité pozitívne momenty v rámci celej Európy. Medziročné zmeny už naznačujú stabilnejšiu úroveň. Ale treba byť opatrným optimistom,“ poznamenal na úvod Mikuláš Cár z Národnej banky Slovenska (NBS), ktorý vzápätí označil databázu údajov na realitnom trhu za neuspokojivú. Ako dodal, Slovensko nie je izolovaný ostrov, ale na jeho postavenie vplýva celý rad faktorov, medzi ktorými dominujú vonkajšie vplyvy. „Cyklickosť sa s nami pohráva a záleží na momentálnej ekonomickej situácii. Pri pohľade na čísla spoza hraníc by sa však dalo uvažovať o určitých pozitívnych impulzoch. Napriek poklesu cien nehnuteľností na bývanie dochádzalo v posledných rokoch v segmente stavebných pozemkov k ich rastu,“ upozornil Cár na nevyspytateľnosť trendov.

Významným ponukovým faktorom sú podľa neho úvery. „Úrokové sadzby sa dostali až na úroveň 5,3 %, to znamená, že sa k tomu klientovi približujeme. Úverovanie na Slovensku má však predsa len vyššie riziká ako v iných štátoch Európy,“ povedal Cár. Na margo v úvode spomínaných štatistických zdrojov a spôsobov interpretácie údajov poznamenal, že na realitnom trhu pôsobí dnes -iks- subjektov a realitka alebo investor nečakajú, kým im ich niekto prinesie „na podnose“. „Ale potešujúce je, že na stránke Eurostatu už existuje nástroj na zjednotenie kritérií,“ vyzdvihol Cár.

**Zeno Kezman (NARKS): Realitná legislatíva je nedostatočná**

„NARKS sama žiadne štatistiky nespracováva. Posúvame ich na spracovanie NBS alebo ako komerčný

produkt ďalším odberateľom,“ skonštatoval Zeno Kezman z Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) a pozornosť kritiky upriamil na nedostatočnú legislatívu v rámci celého realitného trhu. Ako spresnil, cenová mapa nehnuteľností nie je štatistikou, ale produktom, pomocou ktorého sa o ich cene ziskávajú dva druhy informácií: inzerovaná / ponuková - zrealizovaná / realizačná (rozdiel medzi nimi býva 5 až 10 %). Podľa Kezmanu sú krajiny, kde realitnú krízu až tak výrazne nevnímajú (Francúzsko, Nemecko, Rakúsko), a naproti tomu krajiny ako Rumunsko, kde realitný trh takmer zamrzol.

### **Michal Mušák (SLSP): Relevantné sú bratislavské štatistiky**

„Čerpáme ich od NBS,“ uviedol Michal Mušák (Slovenská sporiteľňa, a.s.) na margo toho, s akými údajmi pracujú komerčné banky, a doplnil: „Za relevantné považujeme bratislavské štatistiky. Sledovať celoslovenský priemer pre nás nemá veľký význam.“ Ako dodal, v takej špecifickej oblasti, akou je vývoj hypoték, sledujú napríklad údaje o štruktúre žiadateľov. Za prvý dôležitý faktor označil Mušák vplyv najvyšších miezd v Bratislave a v Košiciach na ceny bytov, druhým je podľa neho skutočnosť, že úvery na bývanie sú už dostupnejšie ako v roku 2002, a tretím faktorom tu je demografia a migrácia populácie. „Pokiaľ ide o náš bankový trh, tak 80 percent z toho, čo vyberie na depozitách, použije na úvery,“ skonštatoval Mušák v reakcii na kritiku bankového sektora.

### **Dany R. E. Rottiers (EIC): Východ SR čaká onedlho veľký boom**

„Kríza spôsobila, že ľudia sa na Slovensko opätovne vracajú,“ zdôraznil Dany R. E. Rottiers z firmy EIC spol. s r.o. NBS ponúka podľa neho „najlepšie prezentácie pre investorov, aby videli nielen to, aká je terajšia situácia, ale aj výhľad do budúcnosti z hľadiska stability, meny, cien nehnuteľností na m<sup>2</sup> alebo nezamestnanosti“.

Pokiaľ ide o investičný potenciál Slovenska a investičné príležitosti v jednotlivých jeho regiónoch, tie podľa Rottiersa závisia od ich napojenia na diaľnice. V košickom a prešovskom kraji odhaduje, že sa naplno rozbehnú v rokoch 2012 až 2016.

Už ale v rokoch 2005 - 2008 bol prílev priamych zahraničných investícií (PZI) do SR najväčší, čo malo veľký vplyv na zamestnanosť vo východných regiónoch. „Teraz prichádza na východ krajiny každý týždeň aspoň jeden investor. Keďže vláda mu deklarovala štátnu podporu, do 4-5 mesiacov očakávam v tomto regióne veľký boom. Musíme však viac anticipovať potreby zamestnancov,“ podčiarkol Rottiers s dôrazom na to, aby sa možnosti nového bývania tvorili v Košiciach a Prešove, a nie trebárs v Medzilaborciach, odkiaľ ľudia dochádzajú.

Ďalšie sľubné možnosti realitného boomu na východe vidí Rottiers v sektore logistiky, pričom rozdiel medzi samotnou logistikou a ľahkým priemyslom považuje za veľmi tesný. „Dodat' niečo do strednej Európy cez široký rozchod - to je 4-krát rýchlejšie a o 20 % lacnejšie,“ zdôvodnil. Rozhodujúci vplyv na investičný potenciál Slovenska však podľa neho bude mať nový zákon o štátnej pomoci investorom.

*K ďalším konferenčným panelom sa vrátíme v najbližších článkoch.*

Ilustračný obrázok - Tatra Residence

---

16.11.2010 09:45, SF / Juraj Pokorný