

Predaj apartmánových bytov vo Vysokých Tatrách bez zmien



Author: SF / Martin Hrbáček | Published: 27.09.2010

Boom vo výstavbe, ktorý nastal po už zmienenej veternej kalamite, sa skončil v roku 2009 s príchodom komplexných dôsledkov svetovej ekonomickej krízy. Vo Vysokých Tatrách je vystavaných množstvo apartmánových komplexov čakajúcich na svojich nových majiteľov. Približne polovicu tvoria staré budovy, na ktorých po rekonštrukcii zostal pôvodný len skelet, zvyšok tvoria najmodernejšie materiály a technológie zabezpečujúce novým majiteľom ten najkomplexnejší luxus, žiadaný pri náročnom type dovolenky. Druhú časť z portfólia ponuky tvoria novopostavené nehnuteľnosti, ktoré však v prevažnej miere nestoja priamo v úplnom srdci Vysokých Tatier, za čo sa považuje v prvom rade Štrbské Pleso a Starý Smokovec.

Súčasnosť uprednostňuje racionalizmus

Vzhľadom na zmenené priority potenciálnych kupujúcich sa proces predaja apartmánov po roku 2008 spomalil až takmer zastavil. V súčasnosti sa čoraz dôležitejším prvkom v investovaní nielen jednotlivca, ale aj firiem stáva udržanie si zaužívaného štandardu, prípadne čo najvýraznejšia eliminácia jeho poklesu. Do tohto trendu už nezapadá investícia do nehnuteľnosti, v prevažnej miere charakterizovanej ako nadštandard, k existencii nie celkom nevyhnutný.

Napriek výraznému poklesu predaja sa počas roku 2009 a začiatkom roku 2010 ceny ponúkaných apartmánov v horských častiach Slovenska výrazne neznižili. Pohybujú sa od 800 do 2500 eur za meter štvorcový, sú však lokality, ako Štrbské pleso, kde sa môžu vyšplhať až na päťtisícovú úroveň! V mnohých prípadoch nezanedbateľnú časť predávanej plochy tvorí terasa, niekedy viac ako polovicu z celkovej výmery obytnej jednotky.

Za neklesajúcimi alebo len veľmi mierne klesajúcimi cenovými požiadavkami investorov je postavenie silného developera, finančne dostatočne zabezpečeného, ktorý bral investovanie do tohto realitného segmentu vážne - s výhľadom „behu na dlhé trate“. Otázkou zostáva, do akej miery môže developerov v ich postoji voči cene a predajnosti nechať ľahostajných ekonomická situácia nielen zo slovenského, ale najmä z celosvetového pohľadu.

Ukončená stavba ponúka viacero možností

Zo štatistického pohľadu realitných spoločností je zrejmé nie spomalenie, ale skôr zastavenie tohto trhu,

čo v praxi znamená, že s výnimkou občasných „lastovičiek“ sa nepredáva. Preto, nech je investor akokoľvek schopný, tento fakt ho nemôže nechať nečinným a skôr či neskôr bude nútený podniknúť kroky vedúce k rozhybaniu trhu v danom segmente. Navyše nemalú časť kupujúcich v predchádzajúcom, ekonomicky pozitívnom období, tvorila zahraničná klientela, najmä Briti, Poliaci, Česi a Rusi, u ktorých v súčasnosti (snád' až na Rusov) panuje podobný náhľad na kúpu luxusných a prioritne nepotrebných nehnuteľností ako na Slovensku.

Inou kapitolou sú rozostavané apartmánové domy v Novej Lesnej, Starom Smokovci, alebo Veľkej Lomnici. Investori pozastavili výstavbu jednotlivých objektov a čakajú na vývoj situácie, ktorá je pre mnohých už teraz likvidačná. Pri nedostavanom objekte totiž nie je možné pri spomalení až zastavení predaja zvoliť taktiku prenájmu, alebo celú nehnuteľnosť predefinovať na hotel a služby s tým spojené. Preto by malo byť v tejto oblasti prioritou rozostavané dostavať, keďže nikto, kto chodí obdivovať hory, nemá o nedokončenú budovu v štádiu hrubej stavby záujem. Pre investora to otvára hneď niekoľko možností.

Impozantný výhľad bez infraštruktúry nestačí

Druhou stranou mince je však miestna infraštruktúra. Napriek obrovskej ponuke rôznych typov apartmánov, v Tatrách chýba prakticky všetko. Obchody, skibusy, zábavné podniky, obsluha na úrovni, kvalitné jedlá. Ak nie je kupujúci priam fanatik do horskej turistiky, prípadne zarputilý lyžiar, veľa dôvodov na investovanie do nehnuteľnosti v tejto lokalite nemá. Pokiaľ chce teda developer upútať pozornosť, musí v rámci ponuky pridať „niečo navyše“, čo, žiaľ, zatiaľ nie je v Tatrách celkom bežné. Obchody, fitnesscentrá, kozmetické salóny alebo večerné podniky, ktoré o desiatej večer personál nezavrie a neodíde spať, je kľúčom k „prečnievaniu“ nad konkurenčnými ponukami.

Nie novým investorom vo Vysokých a Nízkych Tatrách je firma TMR - Tatra Mountain Resorts, vlastniaca významné množstvo hotelov a zjazdových tratí a zároveň budujúca nové. Paralelne s tým sa snaží o zviditeľnenie na trhu aj ako spoločnosť rozvíjajúca práve už vyššie spomínanú zanedbanú infraštruktúru, tak potrebnú pre úspešnosť každého projektu. Subjekt zastrešuje finančná skupina J&T vlastniaca 20 percent akcií spoločnosti TMR, ktorá v horských strediskách doteraz preinvestovala 45 miliónov eur a v pláne má ďalších 90 miliónov. Očakáva sa, že práve pôsobenie týchto dvoch spoločností dokáže v danej sfére posunúť pohľad kupujúcich z teórie do reálnej praxe, čo by bolo krokom vpred nielen pre tandem TMR - J&T.

Ilustračné foto - Viktor Zamborský (1), J&T Real Estate (2), Bellevue Holding (3), IT Slovakia (4), CI Development (5)

27.09.2010 09:08, SF / Martin Hrbáček