

Predstihové signály vraj svedčia o blížiacom sa bode zlomu



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 31.01.2012

Kancelárske nájomy ťahali renegociácie a prolongácie

„Slovenská makroekonomika dosiahla jeden z najlepších výsledkov v Európe. Vlni sa teda SR mohla vrátiť na investičnú mapu developerov,“ povedal na úvod Boeris. Ako však súčasne upozornil, v porovnaní s rokom 2010 bolo slovenské hospodárstvo priebehu roka 2011 v znamení poklesu. Zatiaľ čo po vlaňajšom postupnom znižovaní nezamestnanosti očakáva v tomto roku jej mierny nárast, inflácii predpovedá pre zmenu klesajúci trend.

Pokiaľ ide o počet uzavretých transakcií, v prvej polovici roka 2012 by malo byť tempo relatívne pomalé, no v jeho druhej polovici by sa mal trh podľa Boerisa už stabilizovať a vydať na cestu k oživeniu. Za rekordný pre kancelárie v tomto smere označil rok 2010, hoci v bratislavskej oblasti, kde je rozmiestnených 90 % kapacít, tvorili väčšinu zmlúv renegociácie a prolongácie nájomov. Podobne vlani, keď asi 100-tisíc zobchodovaných m² ťahali predovšetkým novo vyjednané zmluvné podmienky.

V roku 2011 boli v Bratislave dokončené dva nové kancelárske projekty - CBC III-V a Westend Square. Priestor pre ďalšie Boeris momentálne na Slovensku nevidí. Vzhľadom na prehlbujúce sa kvalitatívne rozdiely medzi kategóriami A a B je však podľa neho určitá príležitosť v redevelopmente starších, dnes už zväčša zastaraných a neefektívnych budov. Rozvoj zelených kancelárskych projektov pritom ešte stále nie je prioritou.

Slovenské bankovníctvo v dobrom zdravotnom stave

Ako Boeris spresnil, v roku 2011 dosiahol realizovaný dopyt v priemyselnom sektore 207 500 m², čo je oproti objemu z roku 2010 iba 79 %. Ohlásená nová výstavba má v roku 2012 zvýšiť ponuku na trhu. Spoločnosti premýšľajú skôr o optimalizácii, nie o rozširovaní priestorov. Trvalým trendom sa podľa neho

stáva tiež predaj a spätný prenájom.

Čo sa týka možného, najnovšie často diskutovaného návratu špekulatívnej výstavby do retailu či industriálnych nehnuteľností, Boeris je v tejto otázke pomerne skeptický: rast priemyslu z jeho pohľadu ešte neznamená, že vznikne potreba zväčšiť kapacitu tohto segmentu. Tlak na kvalitu vyhotovenia a vybavenia nákupných centier sa však podľa neho bude naďalej zvyšovať. Ako na margo rezidenčného trhu uviedol, rozvoju nájomného sektora na Slovensku bráni domáca tradícia, že 90 % ľudí chce bývať vo vlastnom.

Na konci svojho vystúpenia Ermanno Boeris opätovne zhrnul jeho hlavné závery. Významnú súčasť dopytu po kanceláriách tvoria renegociácie - očakáva sa, že tento trend bude pokračovať aj v roku 2012. Slovenské banky prešli rekapitalizáciou, sú v prekvapujúco dobrom zdravotnom stave, a teda schopné poskytovať komerčné úvery.

Zavedenie eura bolo rozhodnutím pre tisíce exportérov

„September 2008 americkú recesiю nezačal, výrazne ju však prehĺbil, v dôsledku čoho nastal úbytok pracovných miest,“ skonštatoval zástupca Volksbank Slovensko, a.s. Vladimír Vaňo na úvod svojho vystúpenia nazvaného Turbulencie v eurozóne. Hoci potenciálny šok podľa neho neradno podceňovať, spomínaný dátum nie je pre realitný trh až takou veľkou katastrofou, pretože developerom umožňuje zbaviť sa nepredaných nehnuteľností. Ako názorne ukazuje aj Graf 5, približne od polovice roka 2008 sa počet novo začatých stavieb prepadol hlboko pod počet predaných nehnuteľností.

„To, že sme 1. januára 2009 zaviedli na Slovensku euro, nie je len politické rozhodnutie, ale súčasne rozhodnutie pre tisíce súkromných exportérov. Bolo len posledným klincom vyše 10-ročnej histórie našich integračných snáh,“ zdôraznil Vaňo (pozri Graf 6). Že dlhová kríza a prebiehajúce turbulencie sa netýkajú len členov eurozóny, ale sme so susedmi v regióne naďalej spätí, preukázal vyššou rizikovou prirážkou (cena dlhodobého poistenia voči riziku defaultu) pre jej nečlenov, ako aj kurzovými výkyvmi opakovane zraniteľných mien v regióne strednej Európy.

Bez pupočného spojenia s USA, v medziach mierneho rastu

Pokiaľ ide o dostupnosť a cenu úverov, podmienky na Slovensku sú podľa Vaňu neporovnateľne lepšie ako napríklad v Poľsku, Maďarsku či Rumunsku (pozri Graf 7), kde drahé dovozy zvyšujú infláciu. Navyše, Maďarsko zažíva už opakovane návrat menových kríz. Ako dodal, rezervná masa peňazí v bankách výrazne ovplyvňuje úverový proces. Pokiaľ sa rast objemu peňažnej zásoby v eurozóne spomalí, vyvolá to automaticky sťaženie dostupnosti úverov.

Zatiaľ čo index podnikateľskej dôvery v Nemecku v závere roka 2011 príjemne prekvapil, index spotrebiteľskej dôvery na Slovensku klesol na úroveň roka 2009. V dôsledku turbulencií na dlhopisovom trhu v eurozóne platí SR trojnásobnú rizikovú prirážku (pozri Graf 8). Signály z predstihového barometra o tom, čo by mohlo prísť, však podľa Vaňu svedčia o blížiacom sa bode zlomu. „Oproti roku 2008, keď sme boli pupočnou šnúrou spojení s USA, je tentoraz rozdiel v tom, že naša ekonomika sa navzdory kanonáde pesimistických informácií drží v medziach mierneho rastu, lebo tamojšia situácia ju už natoľko nepotápa,“

myslí si Vaňo.

Ako však rečník v závere prezentácie sám upozorňuje, finančné trhy ako komplexné a komplikované systémy podliehajú neustálym zmenám, preto komentáre a názory v nej obsiahnuté majú výlučne informačný charakter, bez akejkoľvek ambície slúžiť ako poradenstvo. Môžu byť len časťou podkladov na tvorbu investičnej stratégie, spolu so zvážením skúseností, znalostí a finančnej situácie investora.

Mapka - Certifikované zelené budovy v Európe

Graf 1 - Strategické dlhodobé prenájmy v hlavných mestách strednej a východnej Európy (modrá = na menej ako 5 rokov, červená = na 5 až 10 rokov, žltá = na viac ako 10 rokov)

Graf 2 - Vývoj celkového objemu kancelárskych priestorov kategórie A a B v rokoch 2008 až 2011 (polročná periodizácia)

Graf 3 - Vývoj celkového objemu industriálnych priestorov v rokoch 2008 až 2011 (polročná periodizácia)

Graf 4 - Finančný trh vs. reálna ekonomika

Graf 5 - Finančný trh vs. realitný trh

Graf 6 - Osud otvorených ekonomík

Graf 7 - Dostupnosť a cena úverov

Graf 8 - Riziková prírážka Slovenska

Graf 9 - Prečo tak záleží na stabilite eura?

Zdroj a grafy - Colliers International, Volksbank Slovensko

31.01.2012 09:40, SF / Juraj Pokorný