

Anna Tropeková¹

**VPLYV EKONOMICKEJ KRÍZY
NA TRH S NEHNUTEĽNOSŤAMI A PROJEKTOVÉ SPOLOČNOSTI**

**IMPACT OF THE ECONOMIC CRISIS
ON MARKET OF REAL ESTATE AND DEVELOPMENT COMPANIES**

Despite the positive predictions of Slovak analysts, the economic crisis hit Slovak republic in a strong extent. The impact of reduced demand for real estate experienced the developers operating in Slovak republic, which were completing or constructing real estates. Reduced demand for real estates has led to more stringent rules from banks in providing loans for big projects, this has resulted in the suspension or postponement of some large construction projects. Positively on the crisis was that, it cleared the market of real estate from speculators who had no experience and just wanted to get rich very quickly.

Vývoj a súčasná situácia trhu s nehnuteľnosťami na Slovensku

Stavebníctvo na Slovensku zažívalo od roku 2005 najväčší rozmach od vzniku samostatnej Slovenskej republiky. Stavebná produkcia v rokoch 2005 až 2008 (Tab. 1) zaznamenala rast v stálych cenách v priemere o 11,8 percenta. Podiel na jej raste mali aktivity zo strany verejného sektora, ako výstavba diaľnic, železníc a miestnej infraštruktúry s využitím finančných prostriedkov z eurofondov. Najväčším akcelerátorom bol však súkromný sektor, ktorého investície do nehnuteľností presiahli investície verejného sektora prvýkrát po viac než päťdesiatich rokoch.

Tab. 1 Stavebná produkcia na Slovensku v rokoch 2005-2009 (mil. EUR)

Ukazovateľ	2005	2006	2007	2008	2009
Stavebná produkcia v tuzemsku	3 885,6	4 688,6	5 135,8	6066,6	5527,6
<i>nová výstavba, rekonštr. a modernizácie</i>	3 107,9	3 850,0	4 319,7	4969	4539,4
<i>opravy a údržba</i>	756,2	813,1	798,1	1077,2	950,5
Stavebná produkcia v zahraničí	171,3	156,8	186,1	259,6	222,1
Stavebná produkcia spolu	4 057,0	4 845,5	5 321,9	6326,3	5749,7
Index (%)	114,7	114,8	105,7	112	88,7

Poznámka: absolútne hodnoty sú v bežných cenách, indexy rovnaké obdobie minulého roku=100 (v stálych cenách roku 2000 a 2005)

Zdroj: ŠÚ SR

Priaznivé podnikateľské prostredie a trh s nehnuteľnosťami špecifický vysokým dopytom a nízkou ponukou nehnuteľností v rokoch 2005 až 2007, spôsobili že Slovensko sa stalo atraktívnym pre veľké spoločnosti zo zahraničia, ktoré sa rozhodli investovať do komerčných

¹ Tropeková Anna, Ing., Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, 812 43 Bratislava, anna.tropekova@stuba.sk

aj rezidenčných nehnuteľností. Až neskôr sa popri zahraničných investoroch dostávajú do popredia aj domáce podniky a developeri. Banky reagovali na vzniknutú situáciu na trhu a začali ponúkať developerom úvery vo výške 60 až 80 percent z ceny nehnuteľností a v niektorých prípadoch až 90 percent.

Projektová spoločnosť pri získavaní potrebných finančných prostriedkov na realizáciu projektu, musí splniť rôzne kritéria a podmienky vyžadujúce zo strany banky, ktoré rozhodujú o poskytnutí úveru. Patria tu:

- skúsenosti a referencie developera/investora,
- typ a koncept projektu,
- výška vlastných zdrojov,
- zmluvné krytie budúcich príjmov,
- lokalita,
- iné garancie developera/investora [1].

Zatiaľ je najviac zrealizovaných a realizujúcich sa stavebných projektov hlavne v Bratislave a blízkom okolí, no pre developerov majú potenciál aj iné väčšie mestá ako sú Košice, Žilina, Banská Bystrica, Zvolen a turistické oblasti, v ktorých začal za posledné roky ožívať stavebný ruch. Pri rozhodovaní developerov investovať do týchto miest zohráva významnú úlohu ich ekonomická aktivita, nízka nezamestnanosť a rastúce príjmy obyvateľstva.

Vplyvom vzniknutej finančnej krízy a čakania príchodu eura začal trh s nehnuteľnosťami na Slovensku v roku 2008 pomaly stagnovať, čo sa však najviac odrazilo na stavebnej produkcii v roku 2009, ktorá oproti predchádzajúcemu roku klesla až o 12,3 percenta. Taktiež aj tržby za vlastné výkony a tovar v stavebníctve klesli o 11,7 percenta (Tab. 2).

Tab. 2 Vývoj vybraných ukazovateľov stavebnej výroby SR ako celku v období 2005-2009 (mil. EUR)

Ukazovateľ	2005	2006	2007	2008	2009
Tržby za vlastné výkony a tovar v stavebníctve (mil. EUR b. c.)	6 346,10	7 470,69	8 399,33	10 333,75	9 120,91
<i>Index (%)</i>	<i>122,2</i>	<i>117,7</i>	<i>112,4</i>	<i>123,0</i>	<i>88,3</i>
Priemerný evidovaný počet zamestnancov	143 038	156 347	165 735	180 836	184 384
<i>Index (%)</i>	<i>106,9</i>	<i>109,3</i>	<i>106,0</i>	<i>109,1</i>	<i>102,0</i>
Priemerná nominálna mesačná mzda zamestnanca (EUR)	460,56	483,53	516,86	555,70	558,76
<i>Index (%)</i>	<i>106,0</i>	<i>105,0</i>	<i>106,9</i>	<i>107,5</i>	<i>100,6</i>

Zdroj: ŠÚ SR

Stavebný boom v rokoch 2005-2008 spôsobil, že stavebné podniky mali nedostatok kvalifikovanej pracovnej sily. Chýbali hlavne tradičné profesie ako murár, tesár, inštalatér, klampiár a odborníci na nové technológie. Nezaujímam o tieto profesie je spôsobený nielen nízkou priemernou mzdou v stavebníctve, ktorá za posledné štyri roky vzrástla len o 98,20 EUR a v roku 2009 sa pohybovala na úrovni 558,76 EUR, ale aj nutnosťou dochádzať za prácou na väčšiu vzdialenosť.

V súčasnosti developerské spoločnosti viac trápí znížený dopyt po nehnuteľnostiach, ako nedostatok kvalifikovanej pracovnej sily a sprísnené pravidlá pri úverovom financovaní nových projektov.

Trh s rezidenčnými nehnuteľnosťami

Bytová výstavba na Slovensku do roku 2005 stagnovala, inými slovami, nebola skoro žiadna. Pribúdali len byty financované z verejných zdrojov, ale ich počet nebol príliš vysoký. Potenciál v nedostatočnej ponuke bytov na slovenskom trhu s nehnuteľnosťami využili developeri už v roku 2005, keď bolo v Bratislave začatých niekoľko väčších rezidenčných projektov. Výstavbou prevažne luxusných rezidenčných súborov sa developeri zamerali na klientelu z oblasti finančných investorov a špekulantov, ktorí kúpu takéhoto bytu brali skôr ako investíciu a nie riešenie bytovej situácie. Návratnosť týchto projektov bola rýchla, čo bolo pre developerov veľmi lákavé a navyše ceny nehnuteľností určených na bývanie vzrástli od roku 2006 do roku 2008 v priemere o 20,9 percenta. Najväčší nárast zaznamenali rezidenčné projekty v roku 2007, kde sa ceny bytov a domov zvýšili oproti predchádzajúcemu roku až o 23,9 percenta. (Tab. 3).

Tab. 3 Ceny nehnuteľností na bývanie podľa typu bytu a domu (€/m²)

Typ nehnuteľnosti		2005	2006	2007	2008	2009
Byty		841	998	1 276	1 574	1 375
v tom:	1-izbové	885	1 068	1 453	1 806	1 511
	2-izbové	866	1 062	1 355	1 655	1 424
	3-izbové	819	959	1 203	1 452	1 292
	4-izbové	783	928	1 157	1 416	1 300
	5-izbové a viac	941	1 098	1 306	1 472	1 491
Domy		915	1 004	1 130	1 270	1 206
v tom:	dom	901	992	1 115	1 256	1 179
	vila	1 498	1 603	1 730	1 877	1 775
Byty a domy spolu		856	1 000	1 238	1 511	1 344
Index (%)		89,7	116,8	123,9	122,1	88,9

Zdroj: NBS

Hypotekárne úvery sa stali v tomto období ľahko dostupné pre väčšinu zarábajúceho obyvateľstva a záujem o byty bol ešte stále vysoký. Pre kupujúceho nebol problém získať hypotekárny úver vo výške 100 až 120 % z ceny kupovanej nehnuteľnosti. Prevládalo presvedčenie, že ceny bytov už klesať nebudú, iba ďalej rásť. Takýto zvýšený dopyt po bytoch sa odrazil aj na cenách starších bytov, ktorých ceny sa pohybovali na skoro rovnakej úrovni ako pri nových bytoch. Po vypuknutí krízy sa však ceny bytov v roku 2009 oproti roku 2008 znížili o 11,1% a špekulanti, ktorí skupovali byty ako investíciu sa dostali do straty. Banky sprísnila pravidlá nielen pri poskytovaní hypotekárnych úverov súkromným osobám, ale útlm nastal aj pri poskytovaní finančných prostriedkov developerským spoločnostiam.

Do popredia sa postupne dostáva klientela zo strednej vrstvy so záujmom o menej metrážne byty za prijateľnú cenu. V súčasnosti mladí ľudia, ktorí riešia svoju bytovú situáciu majú obavy so straty zamestnania a neschopnosti splácať vysoký úver na byt. Aktuálnemu vývoju na trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami sa prispôbili len niektorí developeri a tí začali výstavbu takýchto cenovo dostupnejších bytov. Najväčší záujem za posledné roky je o dvoj a trojizbové byty v bežnom štandarde s výmerou od 50 m² do 80 m².

V roku 2008 a 2009 bolo spolu dokončených 36 018 bytov (Tab. 4), no približne tretina z nich

nie je ešte stále obsadených. Počet nových bytov v roku 2009 oproti roku 2008 klesol o 7996 bytov, čo je pokles oproti predchádzajúcemu roku o 28,2 percenta. Bolo to spôsobené tým, že niekoľko nových rezidenčných projektov väčšieho charakteru, bolo dočasne pozastavených. Či sa niektoré z nich ešte niekedy zrealizujú, ukáže len čas a ďalší vývoj na trhu s nehnuteľnosťami.

Pred pár rokmi, keď bol na trhu nedostatok rezidenčných nehnuteľností, bol pánom developer, ktorý stanovil predajnú cenu nehnuteľnosti. Dnes sa úlohy vymenili a kupujúci je ten, kto si diktuje podmienky. Developeri sa snažia prilákať kupujúcich rôznymi zľavami alebo bonusmi, akú sú parkovacie miesto zadarmo alebo kuchynskou linkou zadarmo. Kládne sa väčší dôraz aj na kvalitu projektu, ktorá je spojená s dispozičným riešením bytu, službami v okolí, štandardy materiálov, celková architektúra a dostatok parkovacích miest.

Tab. 4 Začaté, dokončené a rozostavané byty podľa druhu vlastníctva

Byty	2005	2006	2007	2008	2009
Začaté byty					
Sektor verejný	3 023	3 374	2 632	3 399	2 719
Sektor súkromný	16 773	17 218	15 484	24 922	17 606
<i>Spolu</i>	<i>19 796</i>	<i>20 592</i>	<i>18 116</i>	<i>28 321</i>	<i>20 325</i>
<i>Index (%)</i>	<i>119,4</i>	<i>104,0</i>	<i>88,0</i>	<i>156,3</i>	<i>71,8</i>
Rozostavané byty k 31.12					
Sektor verejný	5 503	6 374	5 600	6 081	6 254
Sektor súkromný	43 371	47 712	49 659	60 041	61 343
<i>Spolu</i>	<i>48 874</i>	<i>54 086</i>	<i>55 259</i>	<i>66 122</i>	<i>67 597</i>
<i>Index (%)</i>	<i>111,1</i>	<i>110,</i>	<i>102,2</i>	<i>119,7</i>	<i>102,2</i>
Dokončené byty					
Sektor verejný	2 103	2 143	3 155	2 632	2 356
Sektor súkromný	12 760	12 301	13 318	14 552	16 478
<i>Spolu</i>	<i>14 863</i>	<i>14 444</i>	<i>16 473</i>	<i>17 184</i>	<i>18 834</i>
<i>Index (%)</i>	<i>118,0</i>	<i>97,2</i>	<i>114,0</i>	<i>104,3</i>	<i>109,6</i>

Zdroj: ŠÚ SR

Trh s komerčnými nehnuteľnosťami

Aj pri komerčných nehnuteľnostiach bol rok 2005 prelomový a roky pred ním boli charakteristické nedostatkom komerčných priestorov, hlavne kancelárskych priestorov. Výstavba a prenájom nových kancelárskych priestorov sa tak stala pre developerov finančne zaujímavá. Dopyt po kancelárskych priestoroch sa zvýšil príchodom zahraničných firiem na Slovensko, ktoré prilákala lacná kvalifikovaná pracovná sila a rôzne výhody zo strany vlády. Ani v prípade väčších špekulatívnych projektov nebol problém s predajom alebo prenájom priestorov. Nové administratívne priestory nachádzajúce sa priamo v centre alebo v užšom a širšom centre, s dobrým napojením na dopravné komunikácie a s dostatočným počtom parkovacích miest, spĺňajú aj najvyššie štandardy triedy A. Stretávame sa aj s rekonštrukciou už existujúcich budov, čo je finančne náročnejšie ale v prípade výhodnej lokality sa vynaložené finančné prostriedky pomerne rýchlo vrátia. Nevýhodou je, že tieto

zrekonštruované projekty sú menej flexibilné a málokedy sa dá u nich z rôznych technických dôvodov dosiahnuť najvyšší štandard.

Výstavba kancelárskych priestorov dosiahla za posledné roky vysokú dynamiku, centrom rozvoja sa stala podobne ako pri rezidenčných nehnuteľnostiach Bratislava, kde môžeme hovoriť už o jej postupnom prehustovaní. Výstavba nových kancelárskych priestorov sa pomaly rozbieha aj v iných mestách, nielen v Bratislave. Kríza sa prejavila aj pri komerčných nehnuteľnostiach a rok 2009 mal vo všeobecnosti klesajúcu tendenciu. Aj napriek tomu, na konci 4. štvrtroka presiahla plocha moderných kancelárskych priestorov hranicu 1,3 milióna m². Od začiatku roku 2009 sa zvýšila plocha moderných kancelárskych priestorov približne o 130 000 m². Ceny za prenájom sa v súčasnosti pohybujú v rozmedzí od 8 až do 17 €/m², v závislosti od lokality, veľkosti prenajímaných plôch a dĺžky kontraktu (Tab. 5). Problémy s málo obsadenosťou majú hlavne priestory kde je nevýhodný pomer kvality a ceny, dopyt po kvalitných kancelárskych priestoroch vo vhodnej lokalite neúfcha ani počas krízy. Developerom skomplikovali situáciu aj banky, ktoré požadujú od nich 30 až 40 percentnú obsadenosť kancelárií v budove ešte pred začatím výstavby.

Tab. 5 Indikátory trhu s kancelárskymi priestormi v Bratislave v 4Q 2009

Indikátory trhu	Úplné centrum	Širšie centrum	Odlahlé časti mesta
Celková plocha na prenájom (m ²)	364 879	611 549	323 355
Neobsadená plocha (m ²)	24 654	78 473	50 203
Nová ponuka (m ²)	2 000	0	21 700
Výška nájomného (€/m ² /mesiac)	14,00-17,00	10,00-14,00	8,00-12,00

Zdroj: CB RICHARD ELLIS

Podľa analýzy CBRE väčšina plánovaných projektov je stále pozastavená alebo sa ani nezačala. Výstavba kancelárskych priestorov sa bude v najbližších rokoch rozvíjať v širšom centre a v odľahlejších častiach mesta Bratislava. Ako pri rezidenčných nehnuteľnostiach, tak aj pri komerčných nehnuteľnostiach sa snažia developeri zaujať budúcich nájomcov, nájomnými prázdninami, nadštandardným interiérom alebo príspevkom na dobývanie.

Developerské projekty, ktoré ovplyvnila kríza

Kríza zasiahla vo väčšej alebo menšej miere každú developerskú spoločnosť. Niektoré spoločnosti museli pozastaviť už rozbehnuté projekty alebo odložiť pripravované projekty. Spoločnosti, ktoré realizujú alebo už majú zrealizované projekty, musia hľadať riešenia ako zvýšiť obsadenosť a predajnosť priestorov v týchto projektoch.

Westend Square

Spoločnosť J&T Real Estate, a. s. má aktivity v oblasti kancelárskych, rezidenčných a hotelových projektov, ktoré ju radia medzi významných realitných developerov a investorov v regióne strednej Európy, a to hlavne v Slovenskej a Českej republike. Kríza spôsobila, že koncom jesene 2008 sa rozhodli dočasne pozastaviť tento projekt 18-poschodovej budovy (Obr. 1-2) s celkovou úžitkovou plochou 36 202 m² vrátane podzemných garáží, kde prenajímateľné kancelárske priestory tvoria plochu 17 810 m² [2].

Developerovi sa nepodarilo získať úver a nechcel ďalej stavať z vlastných zdrojov. Až v roku 2010 sa podarilo spoločnosti J&T Real Estate nájsť zahraničnú banku, ktorá je ochotná dofinancovať tento projekt, ktorý ma v súčasnosti zazmluvnených 40 percent

prenajímateľných priestorov. Dokončenie a otvorenie Westend Square je plánované na júl 2011.

Obr. 1 Vizualizácia Westend Square



Zdroj: J&T

Obr. 2 Súčasný stav Westend Square



Zdroj: www.dscbuilding.sk

Obytný súbor Rendez

Developerom je skupina GRUNT, ktorú tvorí viacero spoločností, kde sa každá zaoberá špecifickou oblasťou developmentu. Pripravuje pozemky a projekty, riadi a spravuje investície, vykonáva projektovú činnosť, koordinuje výstavbu, realizuje a spravuje technickú infraštruktúru, zabezpečuje dodávku energií [3].

Obr. 3 Pôvodný koncept



Zdroj: www.reality.etrend.sk/byvanie

Obr. 4 Nový koncept



Zdroj: www.grunt.sk

V roku 2008 bol spoločnosťou ohlásený projekt Obytný súbor Rendez (*Obr. 3*) v bratislavskej mestskej časti Rača, ktorý pozostával zo štyroch samostatných budov, so začiatkom výstavby v roku 2009. Tvar budov je ovplyvnený pohybom slnka v priebehu dňa, čím sa docielilo viac svetla vo vnútro bloku. S narastajúcou výškou sa tvar zmenšuje, čím sa vytvoril priestor pre terasy. Spoločnosť musela tento projekt prehodnotiť a urobiť v ňom zmeny, aby zvýšila jeho konkurencieschopnosť. Objektovú štruktúru tvorí 14 menších obytných celkov, s celkovým počtom bytových jednotiek 576 (*Obr. 4*) Projekt dnes ponúka jednoduché a funkčné dispozície bytov s výmerou od 24,5 m² do 61,1 m². Predpokladaný začiatok výstavby je rok 2011 [4].

Polyfunkčný komplex Vienna Gate

Developerská spoločnosť MEI Slovakia, a.s. je investorom polyfunkčného komplexu Vienna Gate, ktorý pozostáva z dvoch rozdielne vysokých veží, ktoré spája spoločná 3-podlažná podnož (*Obr. 5-6*). Apartmánový dom Viedeň tvorí 24 nadzemných podlaží so 196 rezidenčnými apartmánmi, na najvyššom podlaží je priestor pre kaviareň. Bytový dom Brána má 17 nadzemných podlaží so 120 bytmi [5]. Hoci bol projekt dokončený v máji minulého roku, stále je ešte neobsadených 40 percent bytov, čo má za následok, že investor má problémy s veriteľmi.

V súčasnosti sa nové vedenie spoločnosti rozhodlo vymeniť manažment a vďaka tomuto rozhodnutiu sa dopyt po nehnuteľnostiach v tomto objekte strojnásobil. Nový manažment aplikoval tieto jednotlivé opatrenia na zvýšenie príťažlivosti projektu:

- zníženie cien bytov a apartmánov,
- predpokladané zníženie nákladov na bývanie o 20 percent výberom nového správcu objektu,
- poskytnutie možnosti zriadiť si trvalý pobyt v tomto type nehnuteľnosti,
- ciele informovanie o možnosti odpočtu DPH pri kúpe na firmu,
- možnosť zhladať jednotlivé typy apartmánov naraz a bez potreby kontaktovať realitnú kanceláriu,
- možnosť obhliadok denne vrátane víkendov do 20. hodiny večer, čo zamestnaní záujemcovia o bývanie privítali [6].

Obr. 5 Vizualizácia polyfunkčného komplexu



Zdroj: www.viennagate.sk

Obr. 6 Skutočný stav

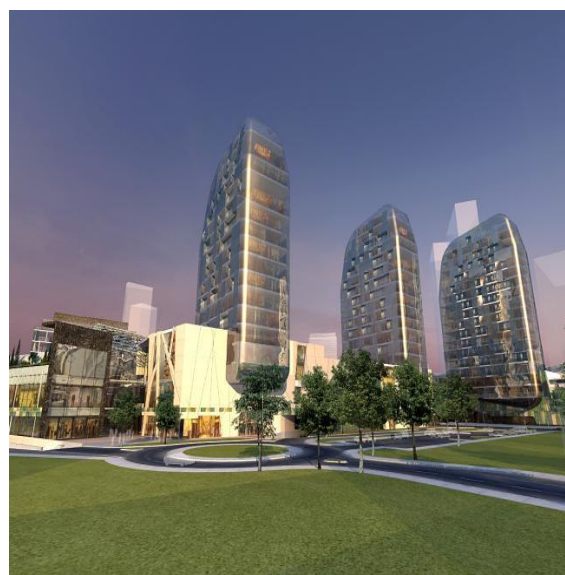


Zdroj: www.asb.sk

Twin City

Developer HB Reavis Group spojil kultúru, zábavu, obchody, kancelárie, hotel i nadštandardné obytné apartmány. To všetko je obsiahnuté v multifunkčnom komplexe Twin City (Obr. 6-7), ktorý vyrastie na hranici bratislavského Starého mesta a Ružinova. Celkové investičné náklady predstavujú približne 600 mil. Eur, čo z Twin City robí najvýraznejší developerský projekt nielen na Slovensku, ale v celom regióne strednej a východnej Európy. Integrovanou súčasťou Twin City bude aj nová moderná autobusová stanica, ktorá nahradí súčasný zastaraný autobusový terminál. Twin City vytvorí komplex budov, ktorým bude dominovať výšková budova. Celková prenajímateľná plocha Twin City dosiahne 200-tisíc štvorcových metrov. Polovicu z toho budú tvoriť priestory pre obchody, zábavu a oddych. Na administratívne priestory je vyhradených vyše šesťdesiat tisíc štvorcových metrov kancelárií najvyššej kategórie a špičkovovo vybavený štvorhviezdičkový hotel s 200 izbami. Koncept dopĺňa 320 bytov vysokého štandardu [7].

Obr. 6-7 Vizualizácia Twin City



Zdroj: www.hbreavis.com

Začiatok projektu bol pôvodne určený na rok 2008 s ukončením v roku 2011. V súčasnosti sa však zostáva tento projekt len na papieri, nielen s pričinením krízy. Oneskorenie projektu je spôsobené aj „naťahovačkami“ okolo stavebného povolenia. Nový termín začatia realizácie projektu je budúci rok a ukončenie v roku 2014.

Yosaria Plaza

Yosaria Plaza s plochou 100 000 m² je projektom najmodernejšieho nákupného centra na Slovensku. Bývalá budova Obchodného domu RUŽINOV (od r.1998 do r.2005 pod obchodnou značkou PRIOR) sa spojí s úplne novou prístavbou a spoločne vytvoria futuristický celok, pôsobivý nielen z exteriéru ale i v interiéri (Obr. 8). Odvážne vertikálne riešenie celého obchodného centra, použitie ekologických technológií, najvyšší štandard sietí a interiérov, revolučná presklená fasáda použitá na obloženie budovy, zaraďujú Yosaria Plaza medzi najmodernejšie a najatraktívnejšie stavby v Bratislave [8].

Nové nákupno-zábavné centrum malo stáť v Ružinove na mieste domu Prior už v roku 2006, no termín začatia výstavby je stále otázný. Developer rokuje s viacerými investormi a bankami, ale kríza spôsobila, že sú opatrnejší a menej ochotní investovať do projektu

s predpokladanými nákladmi 70 miliónov EUR. V lukratívnej časti Ružinova naďalej zostáva namiesto nákupného komplexu stavebná jama a skelet. Spoločnosť Yosaria Plaza obdržala od mestskej časti dve rozhodnutia – zamietnutie žiadosti o predĺženie lehoty výstavby a pokutu 60-tisíc EUR za zhoršenie životného prostredia. V polovici júna sa konalo prvé kolo dražby, ktorej predmetom boli parcely a zvyšky stavby, ktorej branie dokončili v roku 2007 (Obr.9).

Obr. 8 Vizualizácia nákupno-zábavné centrum Obr. 9 Súčasný stav



Zdroj: www.yosaria.sk

Zdroj: Ivan Kováč, Nový čas

Toto je len niekoľko projektov realizujúcich sa v Bratislave, ktoré zasiahla kríza, no v skutočnosti sú ich po celom Slovensku desiatky. Predpovede analytikov z roku 2008, že kríza slovenský realitný trh nezasiahne, alebo zasiahne len minimálne sa nesplnili a väčšinu developerských spoločností zastihla kríza nepripravenú. Realita je však taká, že projekty ktoré boli dobre nastaveným pomerom kvality a ceny, nemajú ani dnes problém s predajom alebo prenájmom.

Ak chce developer úspešne dokončiť svoj projekt, najlepším spôsobom podľa Nevitta a Fabozziho je preskúmať a zhodnotiť bežné príčiny zlyhania projektu, medzi ktoré patrí:

- meškanie pri dokončovacích prácach, čo má za následok zvýšenie úrokových nákladov na financovanie výstavby a meškanie predpokladaných príjmov,
- prekročenie predpokladaných nákladov,
- technické zlyhanie,
- finančné zlyhanie dodávateľa,
- zásahy štátu,
- nepoistené škody,
- zvýšené ceny alebo nedostatok vstupov,
- technická zastaranosť zariadení,
- strata konkurenčnej pozície na trhu,
- vyvlastnenie,
- zlý manažment,
- finančná platobná neschopnosť hostiteľskej vlády [9].

Developeri dnes musia viac prehodnocovať svoje stratégie, teritoriálne portfólio a štruktúru projektov so zreteľom na meniace sa priority investorov a celkovú ekonomickú situáciu nielen krajiny, ale aj konkrétnych regiónov.

Záver

Prudký rozvoj slovenského trhu s nehnuteľnosťami zastavila až kríza, ktorá spôsobila, že prehnané marže developerov a stavebných firiem sa znižujú a jednotlivé projekty sa predbiehajú v nápadoch ako zaujať potenciálnych kupujúcich alebo nájomcov. Drahé a nie veľmi kvalitné priestory zostávajú v ponuke a sú neobsadené mesiace, niekedy aj roky. Banky už nie sú také aktívne pri úverovaní projektov, každý predložený projekt je podrobne hodnotený. Developer musí rátať so zvýšeným počiatočným vkladom 25 až 70 percent v závislosti od typu projektu. Rok 2010 má priniesť uzdravenie a stabilizáciu na trhu s nehnuteľnosťami.

POUŽITÉ ZDROJE:

- [1] http://www.volksbank.sk/servlet/vbsk?MT=/Apps/WEB/main.nsf/vw_ByID/ID_AA06CBABF30D055C125754300311316_SK&OpenDocument=Y&LANG=SK&SC=60&SC=60
- [2] <http://www.jtfg.com/sk/charakteristika.html>
- [3] <http://www.grunt.sk/?id=1&lang=sk>
- [4] <http://www.grunt.sk/?id=103&subid=2&sublid=7&lang=sk>
- [5] <http://www.viennagate.sk/index.php?lang=sk&menu=ponuka>
- [6] Pokorný, J.: Vienna Gate – obrat o 180 stupňov vďaka výmene manažmentu, dostupné na: <http://www.stavebne-forum.sk/sk/article/17100/vienna-gate-obrat-o-180-stupnov-vdaka-vymene-manazmentu/>
- [7] <http://www.hbreavis.com/sk/projekt/twin-city>
- [8] <http://www.yosaria.sk/sk/>
- [9] NEVITT, P. K., FABOZZI, J. F. Projekt Financing, 7th edition, London: Euromoney Book. 2000. 380. ISBN: 978 1 85564 791 6