

Ondrej Tretiak¹

NEHNUTEĽNOSTI A NOVÁ EKONOMIKA

Real estate and the new economy

Abstract: The document refers to the emerging new impact of information and communications technology. The overall aim of this paper is to show how new technology (Information and Communication Technology) is impacting on the shape and form of real estate in the towns and in the whole of world. And how is influencing by other forces within what many call the 'new economy'.

Úvod

“Nová ekonomika je fenomén založený na unikátnej kombinácii zmien v organizácii a rozhodovaní ekonomických subjektov, technologickej inovácie a rozvoja ľudských zdrojov a je podporovaný rastom medzinárodnej výmeny a globálnym využitím sieťových informačných systémov. Táto výmena môže viesť k udržateľnému ekonomickému rastu a k súčasnému rastu spoločenského blahobytu.“ (Diplomovka. 2011) Pod pojmom nehnuteľnosť vo všeobecnosti rozumieme pozemok, stavbu (rodinný dom, bytový dom, hospodárska budova, štadión...), byt, nebytový priestor. Každá nehnuteľnosť musí byť zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva príslušného katastrálneho územia. (Geozeka. 2011) Developerský proces predstavuje postupnosť krokov, v rámci ktorého sa hľadajú spôsoby ako najlepšie využiť, zastavať alebo obnoviť konkrétne územie. Dôsledky týchto spôsobov sa následne analyzujú. Ak sa na základe analýzy zistí, že by ich využitie mohlo mať prínos pre spoločnosť, v developerskej spoločnosti dochádza následne k prípravám a k samotnej realizácii stavieb. Vniknuté objekty môže následne developer využívať na vlastné účely, na predaj alebo na prenájom. (Diplomovka. 2011)

Nová ekonomika v procese globalizácie

Má v dnešnej dobe význam hovoriť o novej ekonomike? Môžeme ju nejakým spôsobom presne definovať? Čo môžeme a čo nemôžeme pokladať za novú ekonomiku? Má nová ekonomika nejaký vplyv na nehnuteľnosti? Môže tento vplyv pozitívne vplývať na celkový vývoj budúcej ekonomiky? (Diplomovka. 2011)

Vplyv nových technológií na ekonomiku a s tým spojené procesy sa považujú za faktory podmieňujúce prechod ekonomík k novej kvalite, ktorá sa často označuje nová ekonomika. Definícia novej ekonomiky nie je zatiaľ zjednotená. Nová ekonomika sa obvykle spája s rastúcim využitím informačných a komunikačných technológií vo všetkých sférach ekonomickej činnosti, ktorá má zásadný podiel na zvyšovaní produktu a prírastkoch produktivity a to najmä v odvetviach vyrábajúcich predmety dlhodobej spotreby. Technologické zmeny sa bezprostredne spájajú s potrebou osvojiť si nové znalosti a rozvoj nových zručností jednotlivcov, keďže nové výrobky a služby, ktoré sa v novej ekonomike vyrábajú, sú výsledkom veľkého množstva získaných informácií. Rozvoj technológií je spojený so vznikom a rozšírením internetu, so vznikom virtuálneho sveta, ktorý slúži na uskutočňovanie stále väčšieho množstva transakcií.

¹ Ondrej Tretiak, Ing. et Ing., Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, 812 43 Bratislava, ondrej.tretiak@stuba.sk

Technologické zmeny ovplyvnili rozsiahle a mnohostranné prepájanie národných ekonomík a to viedlo k vzniku globálnej ekonomiky, v ktorej geografický priestor a oddelenosť ekonomík postupne strácajú svoj význam. Ak budeme vychádzať so spomínaných zmien môžeme novú ekonomiku charakterizovať ako spoločnosť, v ktorej technologické zmeny a vplyv znalostí determinujú a modifikujú ekonomický vývoj, pričom daná ekonomika sa stáva súčasťou globálneho ekonomického prostredia, v ktorom sa relativizuje oddelenosť jednotlivých národných ekonomík. Súčasne s označením nová ekonomika sa nový stupeň rozvoja ekonomík označuje aj ako spoločnosť založená na vedomostiach, informačná spoločnosť, znalostná ekonomika, prípadne digitálna ekonomika. Nová ekonomika je však komplexnejší pojem vystihuje viacdimenzionálny charakter prebiehajúcich zmien. Začiatky prechodu od starej ekonomiky k novej môžeme už pozorovať začiatkom štyridsiatich rokov keď začínajú vznikať prvé počítače. Trvalo prakticky až 60 rokov kým sa počítače začali vo veľkej miere využívať a výrazným spôsobom ovplyvnili vývoj ekonomík. Nová ekonomika spôsobila, že vnikajú nové prístupy, ktoré reagujú na ekonomické zmeny a skúmajú ich implikácie na fungovanie jednotlivých stránok ekonomického života na mikro i makro úrovni. Nová ekonomika významným spôsobom ovplyvňuje ekonomické prostredie a fungovanie jeho jednotlivých prvkov, či už v národnom, alebo v medzinárodnom kontexte. (Dixon, 2005)

Ekonomické prostredie ovplyvňované novou ekonomikou

Informácie sa v novej ekonomike často považujú za najdôležitejší prvok pre potrebu rozvoja. Rozšírenie informácií sa spája so vznikom rozsiahlych úspor z rozsahu pozitívnych externalít, to znamená prináša úžitok, za ktorý ekonomické subjekty nemusia platiť. Vznikom novej ekonomiky, ktorá je založená na nových komunikačných technológiách, prestáva byť nedostatok informácií v novej ekonomike problémom a problém vzácnosti informácií čiastočne ustupuje do úzadia. Na druhej strane vystupujú do popredia obmedzenia ľudí pri absorbovaní nových informácií a ich využití ako faktora ekonomického pokroku. Vplyvom veľkého množstva informácií vnikajú vysoké náklady hlavne z ich spracovaním čo vedie k predlžovaniu ekonomických rozhodnutí. V novej ekonomike sa mení podstata trhu a jeho organizácia, trh často stráca svoju „reálnu“ stránku často krátko sa mení na virtuálny trh. Vznikom nových spôsobov komunikácie prestáva byť nedostatok informácií problémom, ale naopak vznikajú problémy z verifikáciou získavaných informácií.

Zmeny v technológii významným spôsobom vplývajú na verejný aj súkromný sektor. Na vznik nových technológií nadväzujú početné štrukturálne zmeny, v mnohých smeroch sa mení charakter a zameranie hospodárskej politiky. Technologické zmeny často pôsobia ako katalyzátor prechodu ku globálnej ekonomike a tým sa prekonáva oddelenosť jednotlivých čiastkových trhov a hraníc štátov. Prieskumy zamerané na využívanie nových technológií nám poskytujú dôkaz pôsobenia zákona klesajúcich výnosov. Ľudia, ktorí si počítače kúpili neskôr, teda za nižšiu cenu, im podľa výskumu neposkytujú taký úžitok ako tým čo si ich kúpili skôr, lebo im prikladajú menšiu hodnotu. Príkladom je odhad využívanie internetu v USA. Menej ako dve tretiny ľudí, ktorí majú prístup v Amerike na internet ho aj skutočne využívajú.

Prechod k novej ekonomike zásadným spôsobom vplýva na prostredie, v ktorom domácnosti a firmy uskutočňujú svoje ekonomické rozhodnutia, a následne aj ich správanie. Najvýznamnejším úžitkom, ktorý prinieslo masové rozšírenie počítačov pre spotrebiteľov, sa považuje rozšírenie a využívanie elektronickej pošty. V nadväznosti na rozšírenie elektronickej komunikácie vzniklo elektronické obchodovanie, ktoré okrem toho, že spĺňa základnú úlohu obchodu, teda výmenu tovarov a služieb, prináša používateľom ďalšie veľké množstvo nových informácií, ktoré boli v klasickom type obchodovania ťažko dostupne

a príliš nákladné. Príkladom je dopravná navigácia, športové a kultúrne programy, geografické mapy a iné.

Prechod k novej ekonomike ovplyvňuje aj vývoj ekonomík ako celku a jeho základné ukazovatele. Pri analýze makroekonomických súvislostí novej ekonomiky sa pozornosť zameriava na jej vplyv na produktivitu a ekonomický rast, keď ekonomický rast sa stáva čoraz nezávislejším od neobnoviteľných výrobných zdrojov. Prechod k elektronickému obchodovaniu prispieva k poklesu nákladov firiem a z makroekonomického hľadiska sa prejavuje ako pozitívny ponukový šok, lebo pri nižšej úrovni nákladov sú firmy schopné pri rovnakých cenách vyrobiť a ponúknuť väčšie množstvo produkcie. Tento vývoj môže z makroekonomického hľadiska prispieť k rastu reálneho produktu ekonomiky pri súčasnom poklese cenovej hladiny. Proti rastu cenovej hladiny pôsobí aj pokles cien informačných technológií a deregulácia viacerých trhov. A pretože kvalita produktov informačných technológií sa najmä v posledných rokoch veľmi zvyšuje a tým výrazne rastie ich úžitková hodnota pre spotrebiteľov. (Diplomovka. 2011) (Dixon, 2005)

Trh nehnuteľností

Trh nehnuteľností nazývaný aj realitný trh je trhom, na ktorom sa uskutočňujú transakcie spojené s transferom vlastníckych práv na budovy a pozemky. Môže sa jednať buď len o prenájom, teda o dočasnú zmenu, prípadne o predaj trvalú zmenu vlastníckych práv. Väčšinou sa jedná o výmenu založenú na odmene, ktorá môže mať peňažnú, prípadne aj inú formu, príkladom je výmena pozemku za iný a pod. Vývoj vo svete spôsobil, že realitný trh sa stal súčasťou globálneho finančného trhu. Z toho dôvodu jeho rozvoj zaznamenáva neustále napredovanie, ktoré je spôsobené neustálymi finančnými inováciami. V rozvinutých ekonomikách trh nehnuteľností poskytuje záujemcom veľké spektrum informácií o nehnuteľnostiach, ktorými sú hlavne informácie o rizikovosti a návratnosti nehnuteľností, čo následne zvyšuje záujem developerov o výstavbu.

Investovať do realitného sektora v období globalizácie je ovplyvnené hlavne hospodárskym rastom danej ekonomiky, rizikami investovania do nehnuteľností. Toto celé je prepojené z rozvinutosťou realitného trhu a závisí od inštitúcií, ktoré na ňom participujú. Veľmi dôležitý je aj dopyt po nehnuteľnostiach, v prípade záujmu vedia jednotlivé inštitúcie flexibilne zareagovať. Patria medzi ne hlavne finančné inštitúcie, ktoré hľadajú efektívne spôsoby, ako investovať svoje finančné prostriedky, stavebné firmy a pod.

Samotný trh z nehnuteľnosťami je hlavne závislý od fungovania ekonomiky ako celku, lebo len spoluprácou všetkých subjektov ako sú banky, stavebné firmy, investori, zákazníci, dodávateľské firmy a iní sa môže optimálne rozvíjať. Práve nezosúladenie rozvoja ekonomiky a samotného rozvoja realitného trhu často krát vedie k veľkým rizikám. Príkladom sú investori síce prídu a majú záujem investovať napríklad vystavať administratívne budovy, ale často krát to končí len tým, že im banka poskytne úver, budovy sa zrealizujú, ale v konečnom dôsledku zle fungujúcej ekonomiky sa nevie zabezpečiť dostatočný počet záujemcov takého priestory. To vedie k tomu, že banky a s nimi často krát spojené poisťovne, príp. zaist'ovne prichádzajú o finančné prostriedky, ktoré poskytli na takúto výstavbu.

Veľkou výhodou je, ale že nehnuteľnosti teda pozemky a aj stavby sú stále, trvácne a majú vysokú životnosť. Na druhej strane banky často krát síce získajú nehnuteľnosti do svojho vlastníctva z dôvodu neschopnosti platiť, ale veľkou nevýhodou je, že ich síce získajú, ale zároveň v nich majú viazané svoje finančné prostriedky, ktoré nemôžu využívať. Ak sa počet takto získaných nehnuteľností zvyšuje, banka sa môže dostať do takej situácie, že nebude schopná likvidity a je nútená vyhlásiť bankrot. Síce môže vlastniť x nehnuteľností, ale tie jej nezaručuje likvidnosť. V prípade, že sa to stane viacerým bankám a následne aj poisťovniam, ktoré ich zaist'ujú dochádza často krát k poklesu celej ekonomiky a v najhorších situáciách

k jej pádu. Preto je veľmi dôležité sledovať všetky ukazovatele, ktoré nám signalizujú, že by mohla nastať podobná situácia. (Koloman, 2007)

Záver

Prechod k novej ekonomike najviac pokročil v USA, Japonsku a Austrálii. Viacerí ekonómovia sa zhodujú v názore, že pri prechode k novej ekonomike zohráva dôležitú úlohu rozsah uskutočnených investícií do informačných technológií. Vybavenie novými technológiami však nepostačuje. Je potrebné dokázať ich efektívne využiť, čo vyžaduje kvalifikovanú a pružnú pracovnú silu, pružné organizačné štruktúry schopné prispôbiť sa meniacim podmienkam a priaznivé ekonomické prostredie.

Čo sa týka realitného trhu, dôležité je hlavne sledovať čo daná spoločnosť potrebuje, na čo už je pripravená a či vlastne daná ekonomika potrebuje realizovať výstavbu nehnuteľností.

Investovať do realitného sektora v období globalizácie je ovplyvnené hlavne hospodárskym rastom danej ekonomiky. Toto celé je prepojené z rozvinutosťou realitného trhu, teda závisí od inštitúcií, ktoré na ňom participujú. Veľmi dôležitý je aj dopyt po nehnuteľnostiach, v prípade záujmu vedľa jednotlivé inštitúcie flexibilne zareagovať na vzniknutý dopyt. Sú nimi hlavne finančné inštitúcie, ktoré hľadajú efektívne spôsoby, ako investovať svoje finančné prostriedky a stavebné firmy.

Použitá literatúra

Koloman, I. a kol. 2007. *Trh nehnuteľností a developerský proces.* Bratislava, Vydavateľstvo STU, 2007. 199 s. ISBN 978-80-227-2661-0

Dixon, T. and col. 2005. *Real Estate and the New Economy.* 2005

Geozeka. 2011. FAQ. [online] [Dátum: 25. januára 2011.] <http://www.geozeka.sk/faq.php>,

Diplomová práca. 2011. Nová ekonomika a jej potenciál pre svetové hospodárstvo2010, [online], [Dátum: 25. januára 2011.] <http://diplomovka.sme.sk/praca/3056/nova-ekonomika-a-jej-potencial-pre-svetove-hospodarstvo.php#ixzz1CttxCkdV>