

RE/MAX[®]

Ing. Richard Churý
Regionálny riaditeľ



Všeobecný makroekonomický pohľad

- Otázka znie: aká bude intenzita dopadov fináčnej krízy do reálnej sféry - riziko spomalenia reálnej ekonomiky.
- Slovensko kríza zasiahla v dobrej ekonomickej kondícii s najvyšším rastom v HDP v EÚ, ale:
 - Sme malá, otvorená ekonomika, s výrazným podielom automobilového priemyslu, ktorý je krízou výrazne zasiahnutý. Kto bude nasledovať?
 - Spomaleniu ekonomiky sa nevyhneme, otázka znie, do akej miery.
- Bankový sektor
 - s minimum investícií do toxických cenných papierov
 - nízky počet hypotekárnych úverov v zlyhaní
 - Voľné úverové zdroje 300 – 400 mld. Sk (Jozef Barta, UniCredit Bank)
 - Nezávisle od tohto faktu nastalo výrazné sprísnenie poskytovania úverov, zvyšovanie
 - Zvyšovanie úrokovej miery napriek protikrízovým opatreniam ECB a NBS (pokles kľúčového úroku z 4,25% na 3,25%)



Dôsledky pre reálnu ekonomiku

- Pre podniky príliš veľa zlých správ
 - slabý zahraničný (a domáci) dopyt, menej priateľské a veľmi opatrné banky, hrozba fiškálnych obmedzení...
 - Pozitívom pre exportérov je prijatie Euro
- Každý subjekt by sa mal usilovať o čo najsilnejšiu pozíciu
 - Redukcia nákladov , efektivita, flexibilita a pod.
 - Scénáre možných šokov či negatívnych vplyvov, potreba opätovne posúdiť riziká
 - Kvalitné riadenie firemných financií
- Kríza prináša aj príležitosti
 - Mnohé aktíva sú relatívne lacné
 - Určenie „ceny“ je však veľmi obtiažne



Čo sa deje na trhu rezidenčných realít?

- Dopyt klesol o polovicu, ceny starých bytov o 15-20% – situácia ktorá musela po bezprecedentnom raste cien nastať. Finančná kríza ju iba urýchlila a pravdepodobne prehýbila.
- Ide o krízu, alebo o korekciu trhu do normálu - do stavu dlhodobu udržateľného rastu bez cenových bublín?
- Rok 2008 je v znamení zmeny na trh kupujúceho, ceny budú klesať dovtedy, kým sa vyrovná ponuka s dopytom. Ceny však klesnú iba na úroveň, pri ktorej má zmysel nehnuteľnosť predať – protichodný tlak na spomalenie znižovania, resp. zvyšovanie cien.
- Psychologický vplyv na ceny je nepopierateľný (tak ako doteraz).

*RE/MAX,
predáva najviac realít na svete!*



Novostavby

- Výrazné spomalenie predaja novostavieb, veľa projektov je pozastavených alebo zrušených
- **Nové pravidlá pre poskytovanie úverov developerom:**
 - Kvalita projektov a hodnotenie rizikovosti
 - Výška požadovaných „predpredajov“
 - Objem vybraných prostriedkov od záujemcov
 - Vlastná kapitálová účasť developerov
- Objavia sa nájomné domy?
- Tlak na zníženie stavebných nákladov

RE/MAX,
predáva najviac realít na svete!



Vývoj trhu komerčných nehnuteľností

- Akvizície sa takmer zastavili – veľmi ťažké oceňovanie
- Prenájom kancelárskych priestorov narazí na konzervatívnosť a firiem, predpokladaný nárast neobsadenosti.
- Poklesom spotrebiteľskej dôvery sa zvyšuje tlak na obchodné centrá
- Zníženie logistického obratu – pokles výstavby a dopytu po skladoch.
- Infraštruktúra – ako budú reagovať verejné financie?

RE/MAX,
predáva najviac realít na svete!



Vplyv spomalenia trhu na firmy pôsobiace v realitách

- Selekcia trhu smerom ku kvalite, špecializácii a sprievodným službám. Časy ľahkých zárobkov v realitách sú definitívne preč, „sprostredkovatelia“ sú minulosťou. To isté nastane aj na strane developerov.
- Príležitosť na posilnenie reputácie realitnej brandže
- Tak ako je to bežné v iných odvetviach, posilní sa pozícia obchodu voči výrobe (ponuke) tovaru
- V záujme väčšej bezpečnosti a synergií na strane nákladov tendencia združovania jednotlivcov do väčších celkov.

RE/MAX,
predáva najviac realít na svete!





Ďakujem Vám za pozornosť!