

Development na Slovensku – odkiaľ a kam kráča ?



Architektúra a rozvoj miest a obcí na Slovensku
28. Február 2008

Development is our nature



- koniec roka 2006 - americká kríza hypotekárneho a realitného trhu
 - niektoré realitné spoločnosti kótované na svetových burzách stratili približne 40% svojej hodnoty, stredoeurópske realitné spoločnosti stratili ešte viac – približne polovicu svojej hodnoty
 - výrazný nárast ceny financovania – bankové marže, rizikové prirážky dlhopisov
 - prudké zhoršenie dostupnosti dlhových peňazí
-
- **Dôsledok** - výrazný pokles investičnej aktivity na realitnom trhu



- nedostatok kvalitných nehnuteľností
- vysoký hospodársky rast
- otvorený trh a jeho dospievanie
- rast profesionality hráčov na trhu / štandardizácia / transparentnosť
- „underdeveloped countries“ – chýba nehnuteľnostná infraštruktúra

Development is our nature



- po roku 1998 štrukturálne reformy akcelerovali politickú a makroekonomickú stabilizáciu krajiny
- vysoký rast HDP, rast kúpnej sily, maloobchodných tržieb, rast dopytu po obytných, kancelárskych a logistických nehnuteľnostiach
- vysoký rast miezd a pokles nezamestnanosti
- silnejúca mena voči EUR (nájom v EUR)
- vysoké využitie stavebných kapacít
- z investičného pohľadu však nedostatok kvalitných nehnuteľností
- veľké regionálne rozdiely (dominancia BA/okolia a zvyšok SR)
- malý trh, nízky počet investičných transakcií
- pozitívne vnímanie zahraničnými subjektmi (rovná daň, pro-investorské prostredie, finančná stabilita krajiny a meny)
- špecifikum – existencia niekoľkých silných subjektov s veľkým podielom na trhu a silným lokálnym know how



Charakteristika

- zdvojnásobenie dopytu za posledných 5 rokov s tendenciou ďalšieho rastu a to nielen v Bratislave ale aj v mestách ako Košice, Trnava, Trenčín a Žilina
- výrazný nárast cien pozemkov
- silný a stabilne rastúci dopyt po nových kanceláriách, len v Bratislave prídudne cca 150.000 m² triedy „A“
- pokles nájmov kancelárií na takmer polovicu pôvodnej úrovne, dnes €10 až €16/ m² v triede „A“, v triede „B“ je to cca €7 až €12
- neobsadenosť kancelárií len 7%
- rýchle dobiehanie „zmeškaných“ 90-tých rokov
- pokles yieldov na úroveň ostatných krajín CEE, ktoré sa medzičasom harmonizovali s vyspelými trhmi krajín EÚ

Development is our nature



- podľa publikovaného investičného programu developerov v Bratislave ponuka nových priestorov v najbližších 3 rokoch výrazne prevýši aj tak veľmi silný dopyt, dôjde k nárastu neprenajatých plôch a vznikne tlak na pokles cien
- veľmi dôležitú rolu zohrajú banky, ktoré budú vyberať projekty na financovanie
- zrýchlenie výstavby diaľnic odčerpá stavebné kapacity zo sektora komerčných stavieb, čo môže priniesť rýchlejšie zvyšovanie cien stavebných prác
- do roku 2010 predpokladáme ukončenie prvého realitného cyklu v Bratislave a v nasledujúcich 2-3 rokoch značný pokles výstavby nových administratívnych centier



Charakteristika

- Slovensko zaostáva v developmente retailu za krajinami ako PL,CZ či HU a v porovnaní s vyspelými trhmi krajín EÚ stále veľký priestor pre ďalšie maloobchodné plochy
- v rokoch 2007 a 2008 by však malo pribudnúť viac než 300.000 m² prenajímateľnej plochy
- Bratislava ostáva lídrom avšak developery majú na svojom „radare“ aj menšie „veľké“ slovenské mestá
- silný rast maloobchodných tržieb v shopping centrách a zároveň zmena kultúry nákupného správania
- silný dopyt po silných značkách C&A, Zara, Peak & Klopenburg...



- výstavba nových maloobchodných projektov bude pokračovať rovnakým tempom
- v porovnaní so západnou Európou stále rýchly rast maloobchodných tržieb, ale znižovanie dynamiky rastu maloobchodných tržieb v Bratislave versus rast dynamiky maloobchodných tržieb v regionálnych mestách
- stále veľký priestor pre budovanie nových shopping centier v regiónoch ale aj kvalitného retailu v Bratislave
- developerské projekty v maloobchode budú sofistikovanejšie a budú kombinovať viacej funkcií



Charakteristika

- Slovensko má strategickú geografickú polohu v regióne strednej Európy
- dopyt ťahaný novými automobilkami a investíciami
- nízka neobsadenosť, silný dopyt, dnes cca 460.000 m² triedy „A“
- prírastok cca 1.000.000 m² plánovaný
- regionálna nevyváženosť, koncentrácia popri diaľnici, západná časť SR, región BA a Trnavy
- nové investície čeliace nedostatku pracovnej sily

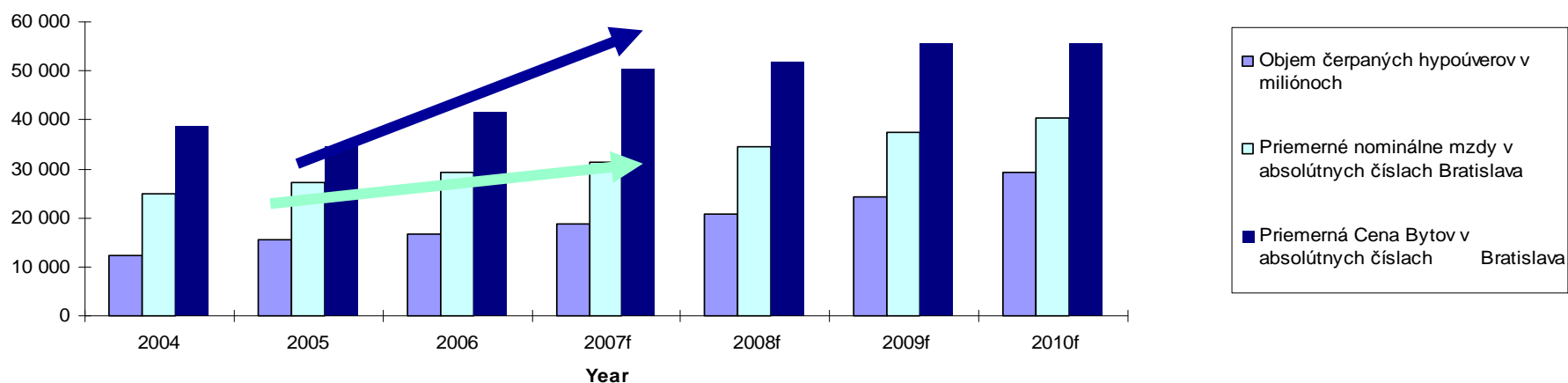


Realitný trh v SR po segmentoch

Bytový

- 80% nových projektov BV je koncentrovaný v Bratislave, kde za posledných 5 rokov pribudlo na trh do cca 4.000 bytov ročne
- zvyšujúci sa príjem domácností, vysoký dopyt
- dostupnosť & cena hypoték
- prítomnosť zahraničných investorov do bytov udržiava tlak na ceny bytov
- veľkosť ponuky nových bytov mimo BA je veľmi obmedzená

Objem celkových čerpaných hypoték, vývoj nominálnych miezd v absolútnych číslach a priemerných cien bytov v Bratislave



- v roku 2008 pokračujúci rast cien bytov najmä z dôvodu „psychológie prijatia EURA“, ale nižšia dynamika
- Bratislava naďalej ostane centrom bytovej výstavby
- stabilné podmienky financovania cez hypotéky
- vďaka globálnej kríze pravdepodobne nižší dopyt zo strany zahraničných investorov
- po prijatí eura stabilizácia cien, v niektorých segmentoch ich možný mierny pokles (Bratislava)
- nárast ponuky nových bytov, veľké zastúpenie výškových budov, výstavba 300 a viac bytov v jednom projekte

Development is our nature



- imidž rýchlo sa rozvíjajúcej krajiny nestačí
- boj o priestor – súčasť veľkých miest
- presná vízia, správna ambícia a potenciál sú dôležité
- všadeprítomná verejnosť
- projekty majú mestotvornú funkciu, preto je kvalitná architektúra dôležitá
- vysoký štandard a architektúra nových projektov – Erick van Egeraat, Ricardo Bofill, Benoy
- trvalo udržateľný rozvoj

Development is our nature



Toronto, Ontario, Canada

Agenda *for* Prosperity



Toronto Mayor's Economic Competitiveness Advisory Committee | January 2008

Development is our nature



We must put
creativity *at the heart of* Toronto's
economic development
strategy.

– Mayor David Miller

We need to
tell our story *and*
repeat it often.

– Nick Di Donato

The City needs to
demonstrate a
can do approach
toward economic growth and job creation.

– Martin Connell

Development is our nature



Contents

5	A Message from Mayor David Miller	25	Priority Actions
6	Mayor's Economic Competitiveness Advisory Committee		City-led Actions
8	Introduction <i>Toronto and the Global Century</i>		• Leadership and Organization
10	The Toronto Advantage <i>Context</i>		• Investment In Economic Development
12	A Vision For Toronto's Place In the World <i>The Starting Point</i>		• Proactive Policy Development
13	Why Toronto? Why Now?		Partner-led Actions
16	Moving Forward <i>Framework</i>		• Cluster Development and Expansion
17	Strategic Directions		• Global Outreach and New Market Development
	1. Facilitate		• Labour Force Development
	2. Grow		Jointly Led Actions
	3. Green		• Advocacy
	4. Internationalize		• Marketing
	5. Create Value	31	Conclusion
	6. Activate	32	Appendix A: 40 Agenda Actions
	7. Transport	48	Appendix B: Acknowledgements
	8. Promote		

Development is our nature





VISION • FOCUS • PERFORMANCE • RESULTS



COUNCIL STRATEGIC PLAN
2007-2010

River Park – J&T Real Estate



Zdroj www.jtfg.sk

Development is our nature



Panorama City – J&T Real Estate



Zdroj www.jtfg.sk

Development is our nature



Baltimore Properties - EUROVEA

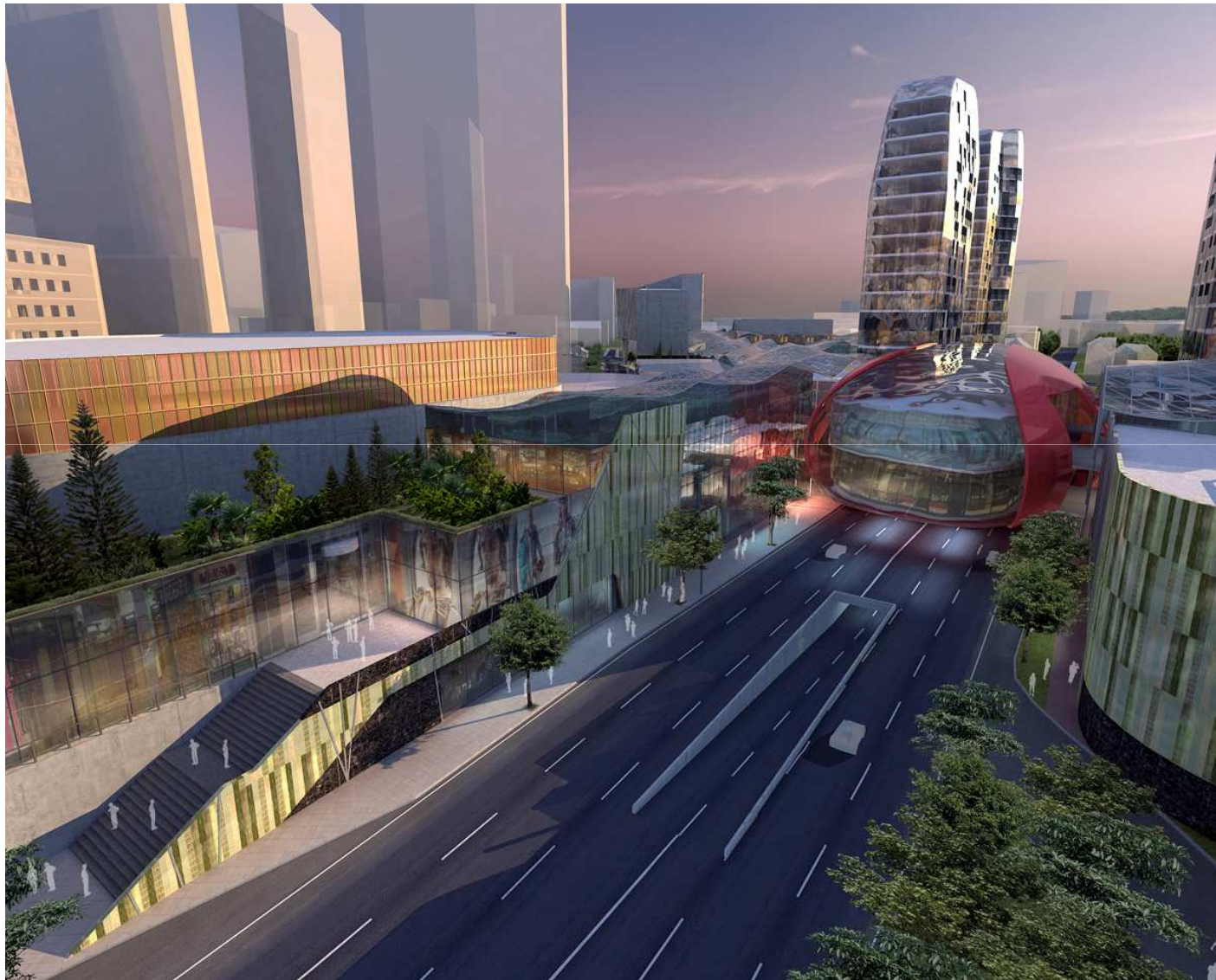


Zdroj www.eurovea.sk

Development is our nature



TWIN CITY Bratislava – HB Reavis



Ďakujem za Vašu pozornosť



Development is our nature

