



## Tlačová správa

**Dátum:** 13 marca 2009

**Kontakt:** Clare Moger, Director, Slovak Real Estate Leader  
Phone: + 421 259350 617, e-mail: [clare.moger@sk.pwc.com](mailto:clare.moger@sk.pwc.com)

**alebo** Zuzana Sehnalová, Marketing Specialist  
PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.  
Tel.: +421 (0) 2 59350 868  
Mobil: +421 (0)911 357 151  
[zuzana.sehnalova@sk.pwc.com](mailto:zuzana.sehnalova@sk.pwc.com)

**Európsky trh s nehnuteľnosťami tento rok spomalí. Trh s nehnuteľnosťami čaká krušný rok, očakávania v celej Európe sú skeptické.**

Praha pokračuje v poklese v rebríčku najlepších Európskych trhov s nehnuteľnosťami - vyplýva to z vysoko hodnotenej štúdie *Nové trendy na európskom trhu s nehnuteľnosťami pre rok 2009 (Emerging Trends in Real Estate® Europe, 2009)*, ktorú každoročne pripravuje Urban Land Institute (ULI) a spoločnosť PricewaterhouseCoopers. Štúdia analyzuje realitné trhy v 27 európskych krajinách a bola vypracovaná na základe dotazníkov a rozhovorov s takmer 500 vedúcimi predstaviteľmi odvetvia.

I keď Bratislava nie je špecificky spomenutá v správe, výsledky pre Prahu poskytujú istý náhľad do budúcnosti bratislavského trhu s nehnuteľnosťami, ako je videný kľúčovými hráčmi v regióne. Potom ako Praha v roku 2008 po prvýkrát vypadla z prvej desiatky najlepších trhov s nehnuteľnosťami, v roku 2009 klesla o ďalšie tri priečky na 15 miesto. Kupujúci hľadajú potenciálne výhodné kúpy, ale trhy s prenájomom ostali silné, takže vlastníci preukazujú väčší záujem vyčkať ako predat' v týchto časoch. Výsledky prieskumu hodnotia všetky typy nehnuteľností ako „držať“ pre nasledujúci rok – podstatný rozdiel oproti výsledkom z roku 2008, kde väčšina verila, že väčšina nehnuteľností bola hodnotená ako „kupovať“. Praha má stále rozumnú rovnováhu medzi ponukou a dopytom, ale riziko je stále zdrojom obáv, umiestňujúc mesto na 18. priečke, oproti 15. v roku 2008.

Investori, developeri, banky a realitní sprostredkovatelia z celej Európy zhodne potvrdili, že rok 2009 bude „veľmi zložitý“. Na trhu nehnuteľností bude naďalej nedostatok nielen vlastných zdrojov financovania, ale taktiež úverového financovania, a stále nie je isté, kedy sa situácia obráti. Zatiaľ nie je zrejmé, či ide o vyčkávaciu stratégiu s očakávaním lepších cien, alebo či ide o hlbší problém fungovania trhu. Hodnotenie celkovej atraktivity v škále od jednej do deväť je tento rok vôbec najnižšie za dobu publikácie štúdie by *Emerging Trends in Real Estate® Europe*.

Väčšina účastníkov prieskumu uviedla, že teraz je prakticky nemožné získať nový úver a bude veľmi ťažké získať zdroje financovania aj do konca roku 2009. Výsledkom tohto je, že kupujúci hľadajú alternatívne riešenia pre financovanie nových projektov, napríklad v podobe financovania predávajúcou stranou alebo rokováním so súčasným veriteľom.

Štúdia upozorňuje na to, že súčasná kapitálová kríza na realitných trhoch by v dôsledku prehlbujúcej sa recesie v Európe mohla viesť i ku kríze na strane nájomníkov. Hospodársky rast v celej Európe v minulom roku spomaľoval a tento trend bude pokračovať aj tento rok, nakoľko európske ekonomiky sa za súčasných podmienok na trhu aj naďalej boria s problémami. V súčasnej situácii na trhu budú aj tie najrýchlejšie rastúce ekonomiky čeliť prepadom vo výrobe, čo sa zrejme odrazí zníženým dopytom zo strany nájomníkov a s tým spojený nárast objemu voľných priestorov, pričom nájmy budú stagnovať či dokonca klesať.

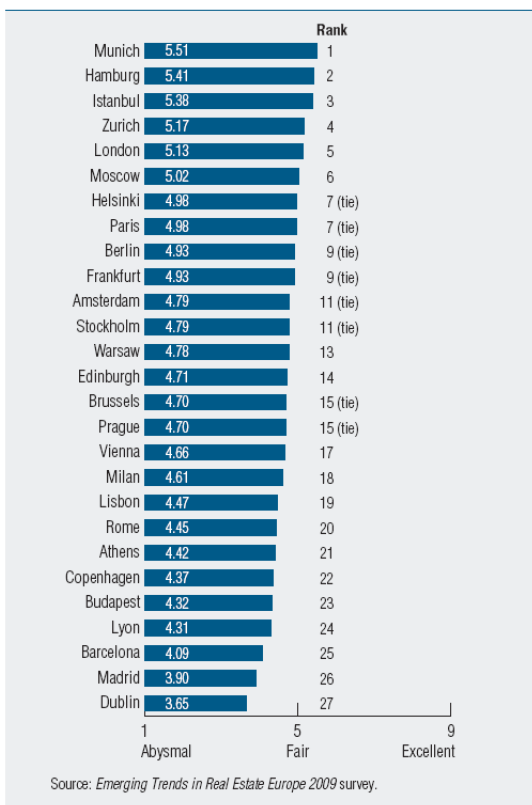
John Forbes, líder zodpovedný za oblasť nehnuteľností pre Európu, Stredný Východ a Afriku, PricewaterhouseCoopers, uviedol:

„Tento rok bude pre mnohých investorov veľmi náročný. Tí, ktorí nakupovali v dobe najvyšších cien, budú pravdepodobne bojovať o prežitie, zvlášť pokiaľ banky budú striktné uplatňovať sankcie pri porušovaní zmluvných podmienok. Na druhú stranu vzniknú príležitosti pre spoločnosti s voľným investičným kapitálom, a to predovšetkým v okamžiku, keď banky začnú jednať pri porušení zmluvných podmienok. Hoci nové úvery budú i naďalej veľmi ťažko dostupné, banky nebudú mať príliš mnoho alternatív než pokračovať v pôžičkách dlžníkom, ktorí porušili zmluvné podmienky a sú ochotní podstúpiť reštrukturalizáciu.“

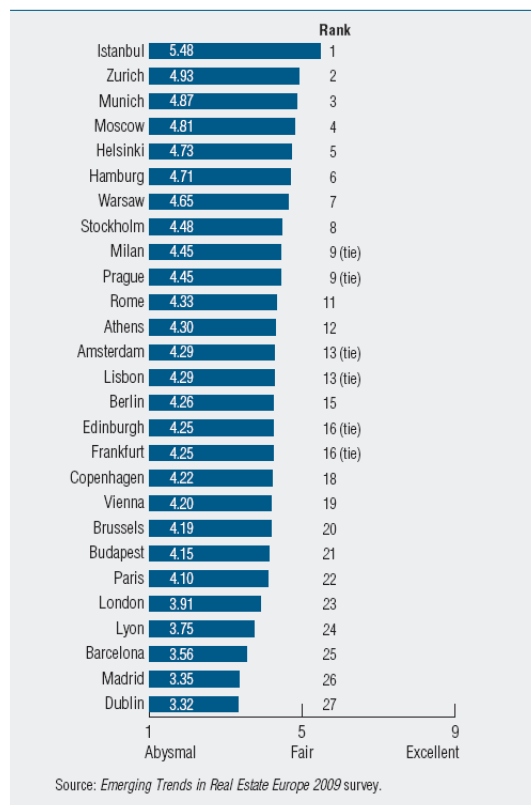
William Kistler, predseda Urban Land Institute pre Európu, Stredný Východ, Afriku a Indiu (ULI EMEAI), poznamenal, že vplyv finančnej krízy začína naplno prenikať do ekonomík európskych štátov, pretože výdavky na spotrebu, podnikateľská dôvera a ceny nehnuteľností naďalej klesajú. „Všetky projekty sa pozastavujú až do doby, než bude zrejmé, že sme sa opäť odrazili od dna,“ povedal Kistler. Avšak, napriek všeobecnému pesimizmu, stále sú tu dobré príležitosti pre tých, ktorí majú voľné investičné prostriedky. „Nízke úrokové miery a trhy, ktoré nie sú presýtené ponukou nehnuteľností, ponúkajú možnosti výhodnej kúpy pre tých, ktorí si môžu dovoliť investovať.“

Hodnotenie investičných príležitostí a developerských príležitostí kleslo pre všetky mestá hodnotené štúdiou. Indikátor investičných príležitostí poklesol z 5,6 (skôr dobré) v roku 2008 na 4,7 (prijateľné) v roku 2009. Developerské príležitosti poklesli ešte viac, z 5,6 na 4,3 (skôr zlé). Zhoršilo sa i hodnotenie miery rizík.

#### European Investment Market Prospects



#### European Development Market Prospects

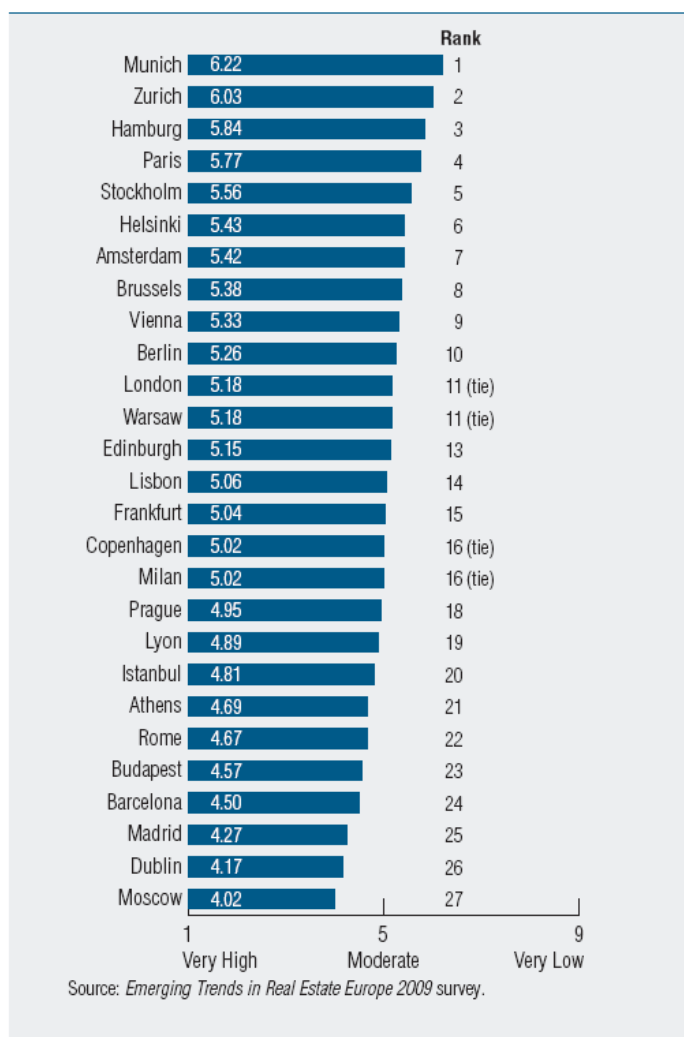


Mníchov sa ukázal najlepším investičným trhom s nehnuteľnosťami v Európe a zaznamenal posun oproti minulému roku o tri miesta. Avšak, je potrebné poznamenať, že hoci sa Mníchov umiestnil na čele rebríčka, jeho investičné vyhliadky, spolu s vyhliadkami ostatných miest v prieskume, poklesli v porovnaní s predošlým rokom.

Účastníci prieskumu zaradili Mníchov na čelo rebríčka investičných trhov s nehnuteľnosťami, kvôli kombinácii faktorov, ktoré zahŕňujú: výdavky vlády, ktoré môžu smerovať k budúcemu ekonomickému rastu, zníženie nezamestnanosti, rýchlo rastúca populácia a zvýšená kúpna sila obyvateľstva. Mníchov sa taktiež umiestnil na čele rebríčka rizika „European City Risk“. Mníchov je vnímaný ako málo rizikový, kvôli jeho ekonomickej základni, ktorá zmierňuje riziko pri rizikových investíciách. Popravde, Nemecko je považované ako menej volatilné s väčším podielom dlhodobých investorov, čo pomohlo Hamburgu k druhému miestu a mestám Frankfurt a Berlín k ich umiestneniu v prvej desiatke.

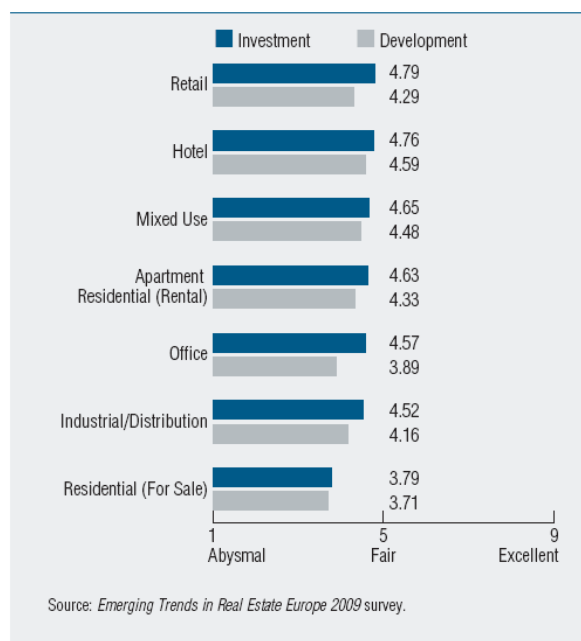
Účastníci prieskumu hodnotili Istanbul ako tretie najlepšie mesto pre investičné príležitosti, čo znamenalo pád z prvého miesta v minulom roku. Istanbul si ale zabezpečil prvé miesto v developerských príležitostiach, hoci sú investori znepokojení mierou rizika - Istanbul je podľa štúdie považovaný ako ôsme najrizikovejšie mesto na investovanie.

### European City Risk



Medzi investičnými príležitosťami podľa typu nehnuteľnosti sa na vrchole opäť umiestnil maloobchod, tesne nasledovaný hotelmi. Výnos z týchto investícií však bude závisieť od miery hospodárskeho rozvoja. Medzi veľkými európskymi mestami je za najlepšiu investičnú príležitosť považovaná Moskva – takmer polovica respondentov ju označila odporúčaním „nakupovať“. Investori odporúčajú taktiež Mníchov, Varšavu, Hamburg a Istanbul. Naopak najvyššie odporúčanie „predávať“ sa týkalo Dublinu, Atén a Madridu – v ich prípade sa investorom odporúča opatrnosť.

### Prospects for Major Property Types in 2009



## Poznámky

1. Štúdia Emerging Trends in Real Estate® Europe 2009 je už šiestou správou zameranou na európsky realitný trh. Pokiaľ máte záujem o plnú verziu správy, kontaktujte prosím [Zuzanu Sehnalovú](#).
2. Urban Land Institut ([www.uli.org](http://www.uli.org)) je globálna nezisková vzdelávacia a výskumná organizácia financovaná vlastnými členmi. Ich cieľom je viesť snahy o zodpovedné využívanie pozemkov a o vytváranie a udržiavanie kvalitných komunít po celom svete. Organizácia bola založená v roku 1936 a má takmer 40 000 členov, ktorí sa odborne venujú rôznym formám využitia pozemkov a ich rozvoju.
3. Spoločnosť PricewaterhouseCoopers poskytuje audítorské, daňové a poradenské služby v rôznych priemyselných odvetviach s cieľom budovať si dôveru vo verejnosti a zvyšovať hodnotu podnikania pre svojich klientov a ich vlastníkov. Vyše 155 000 pracovníkov v 153 krajinách sveta sa v rámci našej siete delí o svoje poznatky, skúsenosti a riešenia, aby prinášali nové pohľady a praktické rady.

Názov „PricewaterhouseCoopers“ označuje všetky spoločnosti patriace pod PricewaterhouseCoopers International Limited, z ktorých každá je samostatným a nezávislým právnym subjektom. Viac informácií nájdete na stránke [www.pwc.com](http://www.pwc.com).