



BOD ZLOMU

REALITA SLOVENSKÉHO NEMOVITOSTNÍHO TRHU

Jak se mění slovenský realitní trh pár měsíců poté, co začala v praxi fungovat nová stavební legislativa? Co bude určovat tempo na trhu v dalším období? Na konferenci Real Estate Vision & Trends v Bratislavě, pořádané advokátní kanceláří HAVEL & PARTNERS a společností CBRE, diskutovali odborníci z řad developerů, investorů i dalších odborníků na oblast nemovitostí o tom, jak mohou nový slovenský stavební zákon, tlak na rychlejší povolování, konverze veřejných budov a vícevrstvé financování zdejší realitní trh zásadně posunout kupředu.

Slovenské stavebnictví vstoupilo letos do nové etapy – nový stavební zákon je účinný od letošního dubna. Jeho cílem bylo zjednodušit administrativu a přinést větší míru digitalizace. Podle Martina Vlka z advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS skutečně přináší nová stavební úprava na Slovensku změny, které mohou pozitivně ovlivnit rychlost developmentu. A bylo prý už na čase. V sousedním Polsku je například běžné získat stavební povolení násobně rychleji.

Podle Vlka nová legislativa přispěje ke zrychlení povolovacího procesu i na Slovensku: „U komerčního developmentu vnímáme u nového stavebního zákona tři základní body, které jsou výrazným posunem směrem k lepšímu. Je to sloučení územního a stavebního řízení do jednoho, což je nepochybně faktor, který celé řízení zrychlí. Druhá věc je fikce souhlasu u vydávání závazných stanovisek. U první fáze povolovacího řízení – projednání stavebního záměru – je nyní stanoven pevný časový rámec 30 nebo 60 dnů a v případě pasivity dotčeného orgánu následuje fikce souhlasu. A třetí bod, který je zásadní zejména u větších staveb, je omezení spekulativních námitek a zúžení okruhu účastníků na ty, kteří skutečně mají právní zájem na dané stavbě.“ To má předejít spekulativnímu prodlužování stavebního procesu či jeho blokování.

Zrychlení stavebního procesu by mohlo ušetřit investorům a developerům finance. „Málokdo si uvědomuje, jaké množství peněz stavebník nebo developer zaplatí všem partnerům kolem sebe, aby se celý projekt z bodu nula dostal až ke kolaudaci a ve finále ke šťastným rodinám, které v bytech bydlí. Někdy celý proces zabere sedm, osm i deset let,“ poznamenal Marcel Martišek z Penta Real Estate.

Sloučení územního rozhodnutí o stavbě a stavebního povolení do jednoho řízení je proto i podle něj významný krok vpřed. „Určitě už je vidět nějaké první vlaštovky. Vnímáme minimálně dodržování termínů u stanovisek dotčených orgánů. To funguje velmi dobře,“ doplnil Martišek. Na celkové hodnocení je ale brzy, protože nový stavební zákon je v praxi teprve pár měsíců. Na kolik tedy zrychlí nová legislativa výstavbu na Slovensku, ukáže teprve čas.

Otevření potenciálu

Na Slovensku stále poptávka po vlastním bydlení převyšuje nabídku. Podle Tomáše Hegedúše ze CBRE by řešením bytové krize na Slovensku mohla být transformace budov ve vlastnictví veřejné správy. „Sedíme tu na obrovském realitním potenciálu desetitisíců nevyužívaných nebo málo využívaných budov. Místo pomalé a drahé výstavby od nuly je

možné rychleji odemknout bydlení konverzí existujících budov,“ upozornil Hegedúš. Kdyby se podle něj sjednotila správa majetku napříč státem, kraji a městy, udělal se pořádek v datech a nastavila se jednoduchá pravidla, dal by se tento potenciál využít. Nejen historické budovy v centrech, ale i objekty ze 70. až 90. let, které už neslouží původnímu účelu, by se daly přeměnit na byty, školy, sociální bydlení nebo internáty.

Více vrstev

Michal Magic z rodinné kanceláře One Family Office na bratislavské konferenci Real Estate Vision & Trends promluvil o tom, že realitní trh aktuálně prochází i výraznou proměnou v oblasti financování. Standardem na Západě se stává vícevrstvé financování. „Dnes už nejde jen o banky a soukromý kapitál. Jde o kombinaci s infrastrukturními fondy, family offices nebo veřejnými institucemi. Developeri a uskupení, která se naučí pracovat s více vrstvami kapitálu, budou do budoucna získávat náskok,“ zaznělo na konferenci od Magice.

Zajímavou možností, jak vstoupit do real estate aniž by investoři z řad family offices nebo soukromých investorů byli exponováni z pohledu equity, je tak podle Magice například krátkodobý bridge úvěr. U zabezpečených úvěrů se dá dosáhnout zhodnocení 8 až 10 procent per annum, což může být zajímavá alternativa krátkodobých investičních produktů, zmínil Magic.

Podle Jana Kotka z J&T Banky je volba financování vždy otázkou individuálních možností developera. „Záleží na schopnostech, možnostech a preferenci investorů. Pokud nemá investor připraven dostatek vlastních zdrojů anebo nemá dostatečně velké předprodeje, pak alternativní zdroje financování dávají smysl,“ potvrdil Kotecký. „My posuzujeme každý případ individuálně, vedle klasického seniorního financování nabízíme juniorní či mezaninové financování developerských projektů či nájemních nemovitostí. Další alternativou může být od určitého objemu i financování prostřednictvím emise dluhopisů,“ dodal. ●

Nový stavební zákon přinesl tři pozitivní změny. Sloučil územní a stavební řízení, zavedl fikci souhlasu u závazných stanovisek a omezil prostor pro spekulativní námítky.

