

Vývoj v oblasti nehnuteľností môže odrážať širšie sociálne otázky.

Rastúce ceny nehnuteľností môžu viesť k diskusiám o nerovnosti bohatstva. Rovnaký druh technologických inovácií, ktoré v súčasnosti pretvárajú realitný priemysel a súvisiace finančné trhy, podporuje podnikanie a hospodárske zisky po celom svete.

Trh s nehnuteľnosťami môže byť v prípade bublín zdrojom širšej nestability, ale môže tiež poskytnúť nástroje na zmiernenie rizika a boja proti korupcii.

Zelené technológie a veľké údaje podporujú trvalo udržateľné bývanie v mestách a zdravé prostredie, zatiaľ čo veda o vývoji nehnuteľností pomáha formovať investície v rámci globálnej infraštruktúry, logistiky a dopravy.



Bývanie, bohatstvo a dostupnosť

Rastúce ceny domov prispievajú k zvýšenej nerovnosti bohatstva

Globálna inflácia cien nehnuteľností pomohla objasniť širšie otázky týkajúce sa dostupnosti bývania, nerovnosti bohatstva a inkluzívneho hospodárskeho rastu.

Z dôvodu zvýšeného rastu cien nehnuteľností v porovnaní s úrovňou príjmov na mnohých trhoch po celom svete sa centrálné banky a vlády snažili zaviesť opatrenia na zmiernenie finančnej bolesti pre potenciálnych kupujúcich. Zatiaľ čo tvorcovia politik sa musia snažiť zabrániť následnému vzniku bublín z bývania a zabezpečiť, aby ľudia nenahromadili nadmerný dlh, musia tiež uznať majetok ako sklad hodnoty a prostriedkov bohatstva.

Všeobecná dostupnosť bývania a schopnosť akumulovať bohatstvo prostredníctvom vlastníctva majetku závisia čiastočne od prístupu k zdrojom financovania a dostupnosti hypotekárnych produktov a od finančného správania jednotlivých vlastníkov domov.

Vládne zásahy môžu byť nevyhnutné na pomoc pri zabezpečovaní dostupnosti bývania, úsilia o zvýšenie úrovne finančnej gramotnosti, pomoci pri uľahčovaní kapitálových trhov, poskytovaním alternatívnych zdrojov financovania a spôsobov na zmiernenie rizika a poskytovaním primeraného množstva verejného bývania.

Demografia, starnutie a nehnuteľnosti

Demografické zmeny vytvárajú výzvy pre plánovanie nehnuteľností a urbanizmus

*Skôr, ako „**strieborná cunami**“ starnúcej populácie nadobudne maximálny vplyv v priebehu niekoľkých desaťročí, musia odborníci v oblasti nehnuteľností a urbanisti nájsť inovatívne spôsoby, ako pripraviť lepšie prostredie.*

Podľa OSN sa očakáva, že do roku 2050 vzrastie počet obyvateľov vo veku nad 60 rokov na **2,1 miliardy z 962 miliónov** v roku 2017 zatiaľ čo počet obyvateľov vo veku nad 80 rokov sa zvýši na **425 miliónov zo 137 miliónov** za rovnaké obdobie. Pre projektantov a vývojárov to bude mať výrazný vplyv na spôsob, akým pristupujú k svojej práci. Je veľmi potrebná transformácia mestskej krajiny, ktorá lepšie **uspokojí rýchlo starnúcu populáciu**, a to v štvrtiach, ktoré sú vybavené integrovaným bývaním pre seniorov, zariadeniami asistovanej zdravotnej starostlivosti a opatreniami na zvýšenej mobility.

Nehnuteľnosti môžu tiež predstavovať potenciálne ideálnu, relatívne nízkorizikovú investíciu do dôchodkových fondov, na ktorú sa starí ľudia spoliehajú pri príjmoch. Správa zverejnená realitnou investičnou spoločnosťou JLL v roku 2016 naznačovala, že objemy globálnych transakcií s nehnuteľnosťami by do roku 2020 dosiahli **1 bilión dolárov** (v porovnaní so 700 miliónmi dolárov v roku 2015), a to najmä z dôvodu väčšieho záujmu zo strany inštitucionálnych investorov, ako sú dôchodkové systémy.

Urbanizácia, migrácia a nehnuteľnosti

Čoraz viac ľudí sa sťahuje do miest a ovplyvňuje trhy s nehnuteľnosťami

*Neúprosná snaha o lepšie pracovné príležitosti, vyššie mzdy a lepšiu kvalitu života vedie k zvýšenej migrácii do miest. OSN predpovedala, že podiel svetovej populácie žijúcej v mestských oblastiach sa do roku 2050 **zvýši na 68%, z 55%** v roku 2018, to by do miest pridalo ďalších **2,5 miliardy ľudí**, pričom najväčší nárast počtu obyvateľov sa vyskytuje v Ázii a Afrike.*

To bude mať nevyhnutný vplyv na spôsob, akým sa mestské nehnuteľnosti navrhujú, vyvíjajú a predávajú. Napríklad s rastúcim vekom mestských obyvateľov musia vývojári zvažovať, ako ich čo najlepšie prispôbiť vhodným návrhom, a pravdepodobne dôjde k zvýšeniu konkurencie v oblasti hlavných aktív na kľúčových trhoch čo zase rýchlo pritiahne investorov k vyššej úrovni rizika (a návratnosti) rýchlo rastúcim mestám, podľa správy uverejnenej poradenskou spoločnosťou EY v roku 2016.

Vlády na celom svete zápasia so značnými hospodárskymi, environmentálnymi a zdravotnými účinkami na ktoré má urbanizácia vplyv. Ak sa tieto migračné vzorce nezmenia, budú mať vplyv na mestské centrá, čo povedie k zvýšeniu nákladov na bývanie, zvýšenému sociálnemu napätiu a rastúcim prekážkam pri budovaní pocitu spolupatričnosti.

Existujúca sociálno-ekonomická štruktúra mnohých miest by sa mohla rozpadnúť a životaschopnosť mestských centier môže byť ohrozená. Mestskí plánovači však môžu nájsť udržateľné riešenia. Sektor nehnuteľností môže zohrávať pozitívnu úlohu napríklad inteligentným využívaním spoločných priestorov a prispôbovaním širokej škály činností a požiadaviek na bývanie v snahe pomôcť zmierniť napätie a obmedziť rast cien.

Nasadenie infraštruktúry priaznivej pre životné prostredie môže zohrávať významnú úlohu pri zvyšovaní kvality husto osídlených mestských centier.

Inteligentné a inovatívne mestá

Zdieľanie informácií môže zlepšiť kvalitu života v mestách

Zvýšené využívanie technológie a analýzy údajov umožňuje rozvoj „**inteligentných**“ miest a revolúciu v mestskom prostredí. Povaha mestskej dopravy a logistiky sa napríklad v dôsledku hospodárstva zdieľania rýchlo mení, zatiaľ čo systémy elektronického obchodu a elektronických platieb presúvajú viac firiem z tehál a mált na nehnuteľnosti vo virtuálnej oblasti. Tento jav vyvolal v USA tzv. „**Maloobchodnú apokalypsu**“, ktorá sa začala zhruba pred desiatimi rokmi.

Jedným z kľúčových prvkov inteligentných miest sú bezhotovostné platby, ktoré so sebou prinášajú potrebu zvýšenej bezpečnosti a správy. Celkovo si celkové zvýšenie interaktivity mestských služieb vyžaduje inteligentné plánovanie, ktoré môže umožniť maximálnu účinnosť.

Spolupracujúce priestory, všadeprítomné vedecké a technologické parky a „**znalostné koridory**“ sa pravdepodobne stanú normou pre mestá. Zvyšujúca sa rýchlosť šírenia know-how prostredníctvom vývoja pravdepodobne viac spôsobí revolúciu v tom, ako uvažujeme o spôsoboch čo najlepšie umožniť efektívne využitie nehnuteľností.

Wellness a environmentálna udržateľnosť

Trvalo udržateľné prostredie a ekologické technológie sú rozhodujúce pre podporu zdravého mestského života

Narastal naliehavý pocit, pokiaľ ide o schopnosť sektora nehnuteľností zabezpečiť, aby sa komunity mohli budovať takým spôsobom, ktorý spĺňa očakávania týkajúce sa udržateľnosti. Príležitosti pre prosperitu týchto komunít závisia najmä od úsilia v boji proti nepriaznivým účinkom zmeny klímy. Používanie ekologických technológií, energeticky účinných spôsobov prepravy osôb a tovaru a výstavba energeticky účinných domov môžu tvoriť integrovaný prístup k zdravšiemu mestskému prostrediu. Niektoré príklady konštrukčných prvkov zodpovedných za životné prostredie zahŕňajú používanie udržateľných materiálov z miestnych zdrojov, inštaláciu strešných solárnych panelov a využívanie geotermálneho vykurovania a chladenia.

Dizajn nehnuteľností zameraný na človeka, ktorý nielenže poskytuje pohodlie, ale tiež zvyšuje kvalitu života širšej komunity zlepšovaním poskytovania zdravotnej starostlivosti, zvyšovaním zapojenia komunity a zlepšovaním pracovných prostredí, môže v konečnom dôsledku zvýšiť produktivitu. Sektor nehnuteľností preto môže hrať zásadnú úlohu pri posilňovaní hospodárskej konkurencieschopnosti prostredníctvom spolupráce s komunitami a zohľadňovaním blaha jednotlivcov s cieľom zabezpečiť udržateľnejšie životné prostredie so zameraním sa na integráciu nových a potenciálne užitočných technológií ako je internet vecí, ktorý spája domy, kancelárie, zariadenia a prístroje prostredníctvom webu.

Regulácia a správa nehnuteľností

Regulátorom je k dispozícii celý rad prostriedkov zameraných na zlepšenie dostupnosti bývania a posilnenie stability

Vo svete nehnuteľností je regulácia, ktorá môže primerane chrániť pred rastúcimi cenami aktív, nevyhnutná na zabezpečenie toho, aby finančné bubliny nemali širšie systémové dôsledky. Podľa správy uverejnenej švajčiarskou bankou UBS boli mestami s najväčším rizikom bublín cien nehnuteľností v roku 2018 : ***Amsterdam, Hongkong, Londýn, Mníchov, Toronto a Vancouver.***

Podľa správy sa globálne ceny nehnuteľností medzi rokmi 2008 a 2018 zvýšili o 35% a nákup 60 metrov štvorcových vo väčšine miest teraz prekračuje rozpočet väčšiny ľudí, ktorí zarábajú priemernú mzdu v sektore vysokokvalifikovaných služieb.

Tempo transformácie na realitnom trhu, podporované technologickými inováciami, si môže vyžadovať doladenie pravidiel, ktoré vyžadujú, aby spoločnosti minimalizovali riziko kolapsu s cieľom zabezpečiť trvalú stabilitu pre širší finančný systém. Opatrenia, ako je obmedzenie alebo zníženie pomerov pôžičiek k hodnote s cieľom potenciálne znížiť náklady, stanovenie stropov na čas potrebný na splatenie pôžičiek, zvýšenie daní z kapitálových výnosov, ktoré sa uplatňujú pri predaji nehnuteľností, a obmedzenie nákupu viacerých Investičné vlastnosti a špekulácie by mohli byť niektoré z nárazov rýchlosti, ktoré sa používajú na spomalenie rastu bubliny.

Okrem trhu s nehnuteľnosťami je posilnenie stability súvah bánk tiež dôležité na zmiernenie obáv z inej finančnej náklady viac ako desať rokov po kríze hypotekárnych hypoték v USA, ktorá vyvolala rozsiahlu recesiu a nezamestnanosť.

Financovanie nehnuteľností

Nové modely a technológie financovania stimulujú podnikanie

Sektor nehnuteľností je úzko spätý s rozvojom finančných a kapitálových trhov. Okrem veľkého objemu bežných transakcií na svetovom trhu s nehnuteľnosťami sa zvyšuje aj počet inovácií, pokiaľ ide o financovanie nehnuteľností, investície a zmierňovanie rizík. Realitné investičné fondy (REIT) alebo firmy, ktoré poskytujú investorom spôsoby, ako využiť výnos z nehnuteľností, derivátové finančné nástroje a verejno-súkromné partnerstvá, umožňujú nové zdroje financovania pre toto odvetvie a zároveň umožňujú investorom nakupovať do majetkových portfólií a tak diverzifikovať svoje bohatstvo. Okrem toho poskytujú korporáciám prístup k novým zdrojom kapitálu.

Podľa správy uverejnenej poradenskou spoločnosťou EY od roku 2018 dosiahla globálna trhovú kapitalizáciu **REIT 1,7 bilióna dolárov, čo je o 7% viac ako v predchádzajúcom roku**. Okrem štruktúr ako REITs, rast finančných technológií alebo fintech povzbudil väčšie inovácie a podnikanie v oblasti financovania nehnuteľností. Podľa správy uverejnenej spoločnosťou Deloitte medzi rokmi 2008 a 2017 vzrástli kumulatívne investície do začínajúcich realitných kancelárií na viac ako 31 miliárd dolárov z približne 2 miliárd dolárov.

Kým fintech, crowdfunding a vzájomné pôžičky typu peer-to-peer nie sú pre realitný priemysel nové koncepcie, všetky sa môžu použiť novými a inovatívnymi spôsobmi na uľahčenie vývoja efektívnejšieho trhu

Zmeny pod vplyvom COVID19

Trh s komerčnými nehnuteľnosťami sa chystá vážne zasiahnúť pandémia COVID19. A domino efekt nehnuteľností môže zvrhnúť aj susedné finančné inštitúcie.

Keď tisíce spoločností bojujú o digitalizáciu, kancelárie rýchlo prechádzajú na digitálne platformy, čím dematerializujú celé divízie a podnikové areály. Ako môj priateľ a výkonný tréner tímov Martin pred niekoľkými týždňami poznamenal:

„Nejdeme,, späť do práce “... SME v práci a pre mnohých je to efektívnejšie a nákladovo efektívnejšie ako nikdy predtým. “

Konvergencia služieb 5G, WiFi-Gen6, videokonferenčných služieb (Zoom, Microsoft a Meet) a nových nástrojov spolupráce, zvyšujú produktivitu našej pracovnej sily doma a uvoľňujú hodinu (alebo viac) času na dochádzku.

Podnikateľské príležitosti: Uvádzame niekoľko nápadov.

Go Digital: Ak ste tradičná spoločnosť s niekoľkými stovkami zamestnancov, ktorí každý deň pracujú a pracujú zo stola, možno je na čase zvážiť dematerializáciu vašej kancelárie.

Zvážte ekonomické kompromisy: Čo vás stoja vaše kancelárske priestory? Čo by sa stalo, keby ste zrušili svoj nájom, vyčerpali 80% týchto úspor do zisku a zvyšných 20% ste vzali svojim zamestnancom ako štipendium na lepšiu šírku pásma v ich dome?

Live-Work Space: Ak ste vlastníkom komerčných nehnuteľností, pripravte sa na skalnú budúcnosť. Čo robíte, keď vás nájomníci rušia? Čo sa stane, keď ceny klesnú?



Zmeny pod vplyvom COVID19

Jedným z nápadov, ktoré by ste mohli zvážiť, je premena kancelárií na kombináciu priestoru **Live-Work** (ak to umožňuje územné plánovanie), čím môžete svojim začínajúcim pracovníkom ponúknuť príležitosť žiť a pracovať v spoločných prostrediach. Predstavte si pohodlné jedno a dvojizbové apartmány v kombinácii s otvorenými kancelárkami, konferenčnými miestnosťami, centrálnou kuchyňou, jedálenským kútom a spoločným spoločenským salónikom?



Zdroje

- World Economic Forum – Strategic Intelligence
- JLL 2016 Objem investícií do nehnuteľností
- EY – Real estate
- [Deloitte - https://www2.deloitte.com/sk/sk.html](https://www2.deloitte.com/sk/sk.html)
- SITCON spol. s r.o.