

Bilancia 2009: Budúcnosť otázna, posun v poznaní očividný



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 22.12.2009

Renomovaní, ešte nedávno mienkou nešetriaci analytici a prognostici odrazu zmlkli, prípadne sa uchýľujú k predpovediam hydrometeorologického typu (ak sa frontálny systém nad nami nepresunie na východ, so zlepšením počasia nemožno počítať). A hoci pokles, po kríze azda druhé najčastejšie používané slovo, sa ani na prahu nového roka nechystá dotknúť toľko spomínaného dna, pomaly odchádzajúci rok 2009 signalizuje, že posun v poznaní predsa len nastal, vďaka čomu sme očividne v mnohom aj „zmúdreli“. Znamená to však automaticky aj posun v myslení?

Kríze finančnej predchádzala kríza etiky

V prvom rade sme si poniektorí oprášili zavrhnutú, ale pravdivú axiómu (pre istotu nemenovaného autora), že niektoré javy či procesy socioekonomického charakteru vznikajú a vyvíjajú sa autonómne od spoločenského vedomia. Ich celkový kurz ani budúce smerovanie nedokážu často ovplyvniť ani najväčšie svetové authority, vlády, nadnárodné politické či hospodárske únie, menové fondy, najsilnejšie banky. A tak sa ekonomická nestabilita a finančný rozvrat správajú ako nepredvídateľný živel, ktorého nie je možné racionálnym ani žiadnym iným postupom dostať pod kontrolu.

Ďalším zrnkom poznania je, že na začiatku krízy akéhokolvek druhu v rámci síce vyspelej, no prematerializovanej časti ľudstva býva kríza etiky. Márne sa pokúša ktosi založiť novú tézu, že prepad realitných trhov, ktorý finančnej recesii v tomto prípade chronologicky predchádzal, bol zároveň jej pôvodcom. Nie náhodou čoraz viac ekonómov ukazuje prstom na hlavného vinníka, ktorým bola a neprestáva byť neschopnosť návratu k skromnosti. Markantný odklon od jej príznačných hodnôt, ktorého začiatky badať v poslednej tretine 20. storočia, vyvrcholil v roku 2007, hoci na prvé príznaky blížiacej sa katastrofy „jasnozrivci“ upozorňovali už dlho predtým.

Anomáliou bola aj cenotvorba bývania

Podozrivé fondy produkujúce virtuálne peniaze, bývanie na doživotný dlh, lacné úvery, špekulatívne investície a nákupy množstva nepotrebných nehnuteľností, ponukou aj dopytom spoločne vygenerovaný „luxusný segment“ (s atribútmi občas hraničiacimi so zvrátenosťou), ktorý sa stal - špeciálne na Slovensku - amorálnym vzorom pre vyhlasovanie lukratívnych adries, bývanie v nadmerne veľkom formáte, ale rovnako, čo je na tom najhoršie, pre cenotvorbu bežných bytových jednotiek v štandardných, ničím extra

nevynikajúcich novostavbách.

Jednoznačnou anomáliou bola aj cenová hladina sekundárnych nehnuteľností, ktoré sa „dotahovali“ na moderné developerské projekty, čím akoby eticky legitimizovali primeranosť vysoko nadsadených cien (v niektorých prípadoch sa hovorilo dokonca o 100-percentných maržiach!). Skutočným výsledkom sa však stala nedostupnosť nového bývania pre drvivú väčšinu ľudí patriacich do tzv. nižšej strednej triedy. Po tom, ako sa vlna recesie plnou silou prehnala cez Európu, došlo k vytriezveniu aj na Slovensku. Paradoxné ale je, že ten istý trh, ktorý premrštené ceny starých bytov nakoniec odmietol, ich celé predchádzajúce roky na strane dopytu bez námietok akceptoval.

Obrat môže priniesť iba globálna zmena

Projekty šité na mieru konkrétneho klienta namiesto projektov špekulatívnych, aliancia banky, poradcu a developera, zvýšený dôraz na proaktívny marketing a definovanie cieľovej klientely, redefinícia luxusného segmentu, prechod od veľkometrážnych k malometrážnym formátom bývania, dlhodobý nájomný model financovania, preferencia energeticky menej náročných a k životnému prostrediu šetrnejších stavieb, revízia pôvodných a sústredená príprava nových projektov, tvorba pokrízových scenárov fungovania firmy. Takto vyzerala iba časť návodov a receptov na prežitie v neľahkých časoch, ktoré v uplynulom roku na diskusných stretnutiach, pracovných raňajkách a konferenciách internetového časopisu Stavebné fórum.sk prezentovali pozvaní špičkoví odborníci.

Tvorba či zánik pracovných príležitostí a avizovaný prudký nárast nezamestnanosti však patria k najobávanejším faktorom roku 2010, ktoré by mohli východ z krízového tunela zablokovať. Tak ako je dnes celý svet poprepájaný finančnými kanálmi, a teda žiaden štát nemôže vyčíňanie krízy iba sledovať z „bezpečia svojho balkóna“, bude aj hospodárske oživenie Slovenska bytostne závisieť od toho, ako sa zadarí najsilnejšej európskej ekonomike - Nemecku, kam doteraz smerovala značná časť jeho exportu. Stagnujúci realitný development, odumierajúci stavebný sektor, nedostatok a ťažké získavanie zákaziek (formou osobných kontaktov a korupcie), pokles obchodovania s nehnuteľnosťami, dramaticky dlho utlmený dopyt - to všetko môže rozhybať jedine zmena na globálnej úrovni. A v tomto ohľade sa budúcnosť javí - napriek občasným závanom mierneho optimizmu - stále ako neznáma, a preto otázna.

Ilustračné foto - autor

22.12.2009 09:02, SF / Juraj Pokorný