

Realitný marec 2010 - ostrovčeka optimizmu sa pomaly zväčšujú

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 31.03.2010

Stavbársky rok 2010 - rok prežitia alebo zániku?

„Súčasná situácia v stavebníctve je výrazne horšia ako pred rokom či dvoma. Prepad je veľmi výrazný,“ potiažkal si prezident Zväzu stavebných podnikateľov Slovenska Zsolt Lukáč na nedávnom valnom zhromaždení. Veru málokto by si ho v týchto neľahkých časoch trúfol obviňovať zo šírenia poplašnej správy. Skôr naopak. Rok 2010 považuje dokonca za rok prežitia stavebných firiem. Žiadalo by sa kvôli objektívnosti doplniť - alebo zániku. Až teraz sa podľa neho ukáže, či sa dokážu prispôbiť hospodárskej situácii a na stavebnom trhu si obhája svoje miesto.

„Zákazky, ktoré boli kontrahované a čiastočne realizované v priebehu vlaňajška, sa začiatkom tohto roka ukončujú. A záväzné väčšie investície ešte nie sú v takom štádiu, aby sme mohli garantovať, že na ich základe stavebné firmy dokážu prežiť najbližšie 1-2 roky,“ objasnil Lukáč situáciu. Čísla o stave a vývoji slovenského stavebníctva totiž hovoria, že jeho produkcia vlani klesla o 11,3 % na 5,75 mld. eur.

Zväz stavebných podnikateľov Slovenska (1990), nezávislá záujmová organizácia, ktorá je od roku 1994 riadnym členom Európskej federácie stavebného priemyslu (FIEC) a dnes združuje 146 subjektov podnikajúcich v tomto odvetví, po 20-ročných skúsenostiach formuluje praktické východiská z krízy:

- skvalitňovanie podnikateľského prostredia a legislatívnych noriem v stavebníctve: odstránenie zbytočných byrokratických bariér, menej zmien v právnych predpisoch, zefektívnenie vymožitelnosti práva
- zvýšenie štátnej podpory bývania: stimulácia bytovej výstavby, nájomného bývania a vstupu súkromného kapitálu do jeho výstavby, obnova bytového fondu, odstraňovanie porúch stavebných konštrukcií a zateplovanie budov z prostriedkov štátu a eurofondov
- zlepšenie využívania štrukturálnych fondov EÚ v oblastiach kvality bývania a regenerácie sídiel, PPP projektov a výstavby dopravnej i technickej infraštruktúry
- znižovanie odvodového a administratívneho zaťaženia, zlúčenie výberu daní a odvodov medzi stavebníkom, projektantom a dodávateľom stavebných prác
- transparentnosť verejného obstarávania i zadávania zákaziek stavebných prác.

Nálada v domácom priemysle paradoxne stúpala

Naproti tomu podľa konjunkturálneho prieskumu Štatistického úradu SR „trend zlepšovania nálad v slovenskom priemysle pokračoval aj v marci“. Nejde pritom o vrtkavé pocitové či emocionálne stavy, ale o exaktne zmerateľné hodnoty. Index dôvery totiž stúpol o 9,3 bodu a po 23 mesiacoch sa dostal nad úroveň dlhodobého priemeru, keď dosiahol 4 body. Napriek tomu je každá nálada o očakávaní: v danom prípade rastu priemyselnej produkcie na nasledujúci kvartál motivovaného rastom dopytu po priemyselných výrobkoch.

Hodnotenie aktuálneho vývoja priemyselnej produkcie sa však oproti poslednému prieskumu zhoršilo. Konjunkturálne saldo sa v marci v porovnaní s februárom znížilo o 7 na 15 bodov. Saldo celkového dopytu po priemyselnej produkcii v marci vzrástlo o 14 bodov vplyvom zvýšenia podielu respondentov, ktorým sa dopyt stabilizoval. V zahraničnom dopyte je vývoj ešte priaznivejší, keď konjunkturálne saldo rástlo o 18

bodov. O stavebnej produkcii sa prieskum ŠÚ osobitne nezmieňuje.

Priame zahraničné investície na Slovensku vzrástli

Nálady neformujú len udalosti časovo sa viažuce na daný mesiac, ale rovnako hodnotenie bezprostrednej minulosti. Podľa čerstvej štúdie PriceWaterhouseCoopers zaznamenalo vlni Slovensko ako jediná krajina strednej a východnej Európy rast priamych zahraničných investícií (PZI), a to až o 55 %.

Podľa Ministerstva hospodárstva SR vykázali všetky ďalšie štáty - Maďarsko, Poľsko, Česko (-19%), Slovinsko (-70%), Chorvátsko, Bulharsko, Rumunsko, Lotyšsko (-71%), Estónsko, Litva, či Ukrajina a Rusko - mínusové čísla. Tie sa podpísali na tom, že v regióne strednej a východnej Európy bol minuloročný prílev PZI o 50 % nižší ako v roku 2008. S týmto poklesom bola podľa spomínanej štúdie úzko spätá znížená úverová schopnosť bánk a následný hospodársky pokles.

Štúdia ale zároveň dodáva, že za týmto nárastom stojí najmä investícia spoločnosti TriGranit v hodnote 2,3 mld. USD do oblasti nehnuteľností, ktorá tvorila v roku 2009 viac ako 40 % priamych zahraničných investícií smerujúcich na Slovensko.

Predaj na bratislavskom trhu novostavieb ožil

V poslednom polroku nastal na trhu dokončených bratislavských novostavieb významný posun k lepšiemu - množstvo predaných bytov bolo trojnásobne väčšie ako v predchádzajúcom polroku, konštatuje marcová analýza spoločnosti Labartt Investment (LI). Táto zmena podľa nej súvisí najmä s čoraz väčším výberom dokončených projektov a s istým poklesom ich cien. V poslednom polroku bolo evidovaných 13 dokončených projektov, pričom na trhu je celkovo 76 bytových domov ponúkajúcich vyše 1,8-tisíc nových bytov.

Hoci oficiálne priemerné ceny zaznamenali od októbra 2009 zníženie o 3,5 % na 2 190 eur za m², individuálne poskytované zľavy či benefity sú podľa prieskumu LI efektívnejšie a klienta pre kúpu bytu skôr presvedčia. Developeri, ktorí pristúpili na takýto druh marketingu a pri kreovaní ceny reagujú trhovo, už zaznamenali oživenie predajnosti svojich projektov.

Z celkovej ponuky nových bytov tvoria 2- a 3-izbové byty viac ako 2/3, 4-izbové 18 % a 1-izbové 10 %. Štruktúra dopytu z hľadiska lokality a ceny je diferencovaná. Najvyhľadávanejšou bratislavskou mestskou časťou je podľa prieskumu Ružinov, po ňom Karlova Ves, Nové Mesto a Petržalka. Pokiaľ ide o ceny, 30 % kupujúcich jednoznačne uprednostňuje byty do 100-tisíc, štvrtina záujemcov si môže dopriať nové bývanie až do 150-tisíc eur.

Luxusný segment - ojedinelý úspech napriek kríze

Predaj Condominium Renaissance (CR) - projektu z kategórie luxusného segmentu spoločnosti Geosan Development napriek hospodárskej recesii neuviazol. Naopak. Investičnému zámeru sa podarilo vrátiť jeho počiatočnú ambíciu byť úspešný, čo 80-percentná predajnosť, a to nielen v podmienkach krízových, rozhodne je.

Hoci luxus sa predáva ťažšie ako cenovo dostupnejšie komodity, počas roka 2009 sa predalo 20 takýchto 4-, 5- a 6-izbových bytových jednotiek s priemernou plochou 200 m² a terasami okolo 30 m² a v priemernej cene 450 000 eur / byt.

CR sa nachádza na južnom svahu nad Devínskou cestou, s výhľadom na Dunaj, Bratislavský hrad a Rakúsko. V stráženom areáli je celkovo 81 bytov v 7 bytových domoch, ktoré nesú mená významných renesančných autorov, ako aj športovo-relaxačné centrum s vlastným bazénom, squashom, fitness a saunou.

Recept na úspech v neľahkej situácii? Podľa Judity Ráczovovej, konateľky Geosan Alfa a členky predstavenstva Geosan Development SK, už od začiatku roka 2009 venovali zvýšenú pozornosť individuálnemu prístupu ku klientom (kombinovanie rôznych zliav), zvýšenej podpore marketingu, premyslenej reklamnej kampani a zníženiu nákladov spoločnosti.

Samozrejme, univerzálna záruka, že každému sa uplatňovaním týchto zásad automaticky zadará, neexistuje. Ťažko navyše odhadnúť, či po stagnácii predaja spôsobenej opatrnosťou vo finančných výdavkoch je na základe tohto ojedinelého prípadu namieste tvrdiť, že trh s luxusným bývaním sa konečne pohol. Realitný apríl možno napovie viac...

Ilustračné foto - autor

31.03.2010 08:00, SF / Juraj Pokorný