

Realitný jún 2010 - slovenské stavebníctvo sa vyhrabáva z jamy



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 01.07.2010

Napriek poveternostným bariéram sa však slovenské stavebníctvo postavilo už o dačo solídnejšie na nohy, a tak správy o nových zákazkách pre firmy sa začali len tak sypať. Tak napríklad Eurovia SK Košice obnoví v Poprade miestne komunikácie a chodníky za 2,39 milióna eur bez DPH. Skanska SK Bratislava v Banskobystrickom samosprávnom kraji opraví 3 úseky ciest 2. triedy za 1,75 mil. eur bez DPH.

Najrýchlejší rast stavebnej produkcie v Európskej únii

Takisto hlásenia „hotovo“ zaznievali z viacerých končín republiky. Jeden príklad za všetky: Dva diaľničné úseky v celkovej dĺžke 7,075 km na východoslovenskej časti diaľnice D1, Svinia - Prešov, západ a Studenec - Beharovce už slúžia motoristickej verejnosti.

Najväčší domáci výrobca stavebných materiálov - Holcim Slovensko síce očakáva, že objem stavebnej produkcie môže v tomto roku medziročne ešte klesnúť (podľa Kvalitatívnej štúdie slovenského stavebníctva 2010 CEEC Research dokonca až o 7,1 %), situácia na trhu, keď sú ceny materiálov i prác na historicky nízkej úrovni a firmy majú voľné kapacity i odborné skúsenosti z obdobia rastu, však nahráva obnoveniu výstavby.

Svojimi údajmi tomu prítakáva aj Štatistický úrad SR. Pokračujúci prepád stavebnej produkcie v apríli medziročne totiž spomalil na 1,2 % pri objeme 456,6 mil. eur. Po zohľadnení sezónnych vplyvov boli výkony stavebníctva o 9 % vyššie ako v marci. Vtedy predstavoval medziročný pokles stavebnej výroby 12,9 %.

Podľa údajov, ktoré zverejnil štatistický úrad EÚ Eurostat, rástla stavebná produkcia v SR medzimesačne dokonca najrýchlejšie v rámci celej EÚ: kým sezónne upravená stavebná produkcia eurozóny v apríli medzimesačne klesla o 0,3 % a v rámci celej EÚ sa nezmenila, na Slovensku posilnila o 9 %!

Nálada sa zlepšovala aj medzi stavebnými sporiteľmi. Podľa Wüstenrot stavebnej sporiteľne začal záujem Slovákov o financovanie bývania touto formou opäť rásť. Za prvých 5 mesiacov sa počet nových zmlúv v medziročnom porovnaní zvýšil na 14,8-tisíc (o 15 %) a objem cieľových súm dosiahol 63,64 mil. eur (zvýšenie o 8,5 %).

Dopyt po bývaní začína opäť motivovať tvorcov ponuky

Ku koncu 1. kvartálu 2010 sa podľa Štatistického úradu SR začala výstavba 4 063 bytov, dokončených bolo 3 098 a rozostavaných zostávalo 68 426 bytov. Medziročný pokles bol zrejmý tak v počte začatých (-1 621 / -28,5 %), ako aj dokončených bytov (-345 / -10 %). Len v prípade rozostavaných bol trend opačný - ich počet stúpol o 79 (+0,1 %). Momentálna realita však nezvykne kopírovať štatistiku, ktorá vychádza zo zhodnocovania resp. popisovania vývoja ex post.

Zdá sa, že optimistickejšie ladené prognózy nemusia byť vždy postavené na vode. Postupné prebúdzanie sa rezidenčného segmentu už nie je výrazom iba zbožného želania, čo v júni odrážalo aj pomerne obsiahle agentúrne spravodajstvo či tlačové správy samotných developerov, ktorí sa v postkrízovom ovzduší osmelili vyjsť na svetlo a tak trochu na seba upozorniť.

Od leta sa teda začnú stavebné práce na novej obytnej zóne Malé Čunovo. Novým prvkom 109 samostatne stojacich rodinných domov a 16 v radovej zástavbe tu majú byť tzv. susedské záhrady - spoločný pozemok majiteľov domov. Podľa investorov ponúknu priestor na vzájomnú komunikáciu, stretávanie sa a vytváranie úplne iného typu sociálnych väzieb.

Inžinierske stavby Košice postavia v Moldave nad Bodvou polyfunkčný dom s 50 nájomnými bytmi - pre zmenu nízkoenergetického zamerania. Ani v Liptovskom Mikuláši - Palúdzke sa medze inovatívnym riešeniam nekladú: vyrásť tu má bytovka zo špeciálnych zateplených panelov. V situácii, keď miestna radnica eviduje vyše 400 žiadostí o nájomné byty, poteší aj týchto 27.

Zahanbiť sa nedal ani hotelový rezort. V Bratislave na nábřeží Dunaja pri komplexe River Park otvorili Kempinski Hotel River Park s 231 luxusne zariadenými izbami a apartmánmi na 11 poschodiach. Podľa developera J&T Real Estate ide o najdrahšiu hotelovú stavbu na Slovensku s celkovou investíciou vyše 70 miliónov eur.

Kancelárie ani retail už nechcú zotrvať v anonymite

Tá istá J&T Real Estate, doteraz obohnaná valom záhadného mlčania, naštartovala pokračovanie stavebných prác na Westend Square. Financovanie projektu, ktorý má v súčasnosti prenájatých 40 % priestorov, pokryje nová úverová zmluva od rakúskej HYPO Investmentbank AG vo výške 26 mil. eur. Projekt s termínom otvorenia v júli 2011 poskytne 19-tisíc m² kancelárskych a retailových priestorov.

Podobne developerská skupina Vara Group dala - na rozdiel od HB Reavis, ktorý o susednom projekte Twin City už podruha roka nepovedal nič nové - konečne na známosť, čo bude s tolko avizovanou rekonštrukciou a nadstavbou bratislavského Centra Bottova na Mlynských Nivách. Termín jej spustenia - marec 2011 - je síce ešte za horami, no v prípade jej dokončenia sa budova vypne do výšky 80,7 m a polyfunkčný komplex pojme 222 bytov, apartmánový hotel i obchody.

METRO Cash & Carry zverejnilo zámer vybudovať v komerčnom parku Bory, ktorý vzniká v katastrálnom území mestských častí Lamač a Devínska Nová Ves, svoje druhé veľkoobchodné stredisko v Bratislave. Otvorenie, ktoré na trh práce prinesie 220 nových miest, plánuje na október 2010.

Realitný development v metropole neustrnul ani vo chvíľach najtvrdšej recesie, nieto v júni 2010. CZ Invest oznámil úmysel postaviť v mestskej časti Ružinov Dunajské predmestie - nový polyfunkčný areál za 45 miliónov eur. Maloobchodné prevádzky, mestské vily a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu s apartmánmi - takto pestrá má byť funkčná vybavenosť komplexu.

Aktivizovali sa napokon aj mimobratislavské regióny. Vyše 22-tisíc m² na predajne, administratívu, konferenčnú sálu a podzemné parkovisko má poskytnúť 6-podlažné obchodno-spoločenské centrum City life, ktoré severne od historického centra Zvolena v lokalite Čierne zeme za 16,9 milióna eur postaví firma MOS.

Ďalší objavili príležitosť v spolupráci s municipalitami

Keď neprší - aspoň kvapká: v šiestom mesiaci roka sa začalo lepšie dariť firmám, ktoré vsadili na obnovu miest a sídiel. Tak napríklad spoločnosť Chemkostav získala zákazku v zmluvnej cene 1,35 mil. eur bez DPH na regeneráciu centrálnej zóny Michaloviec.

Euro-Building z Bratislavy a Dynamik Holding z Nitry získali v Dubnici nad Váhom zákazku na rekonštrukciu základnej školy s materskou školou Centrum I v cene 1,48 mil. eur bez DPH. Bratislavská Eiffage Construction SR zabezpečí za 1,21 mil. eur modernizáciu a prístavbu ZUŠ v Snine a zrekonštruuje v Nitre ZŠ za 2,96 mil. eur vrátane DPH. Rožňavská firma J.P.-Stav získala zákazku na rekonštrukciu a modernizáciu rožňavskej ZŠ akademika Juraja Hronca za 981-tisíc eur vrátane dane.

Aj Námestie hrdinov v Leviciach sa chystá zmeniť svoj vzhľad. Dom kultúry Družba nahradí nákupno-spoločenské centrum Europa Shopping Center, ktoré postaví firma VAV Invest prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti M Real Invest. Vznikne tu nová oddychovo-spoločenská zóna s fontánami, lavičkami, osvetlením a zeleňou. Nitrianska firma Dynamik Holding zasa uskutoční v Žarnovici 1. etapu revitalizácie a rekonštrukcie centrálnej mestskej zóny v zmluvnej cene 1,08 mil. eur bez DPH.

Ani pamiatky neunikajú pozornosti firiem. Metrostav SK Bratislava zrekonštruuje v Dubnici nad Váhom do roka a do dňa za takmer 2 mil. eur bez DPH kaštieľ zo 17. storočia, dnes sídlo Dubnického múzea. Na centrum Svidníka si robia záľusk Inžinierske stavby Košice, ktoré ho za 1,15 mil. eur vrátane DPH v priebehu 20 mesiacov zrekonštruujú a obnovia. A do tretice združenie firiem Inžinierske stavby Košice a Arprog Poprad uspelo v tendri na rekonštrukciu centra Spišskej Belej s ponukou za 1,04 mil. eur bez DPH.

Aj takýto obsažný, zaujímavý a na udalosti bohatý bol domáci realitný jún 2010. Neradno to zakríknúť, ale mnohé naznačuje tomu, že slovenské stavebníctvo sa konečne vyhrabáva z hlbokej jamy, do ktorej predvlani - sčasti nevinne - spadlo.

Ilustračné foto - HB Reavis (CBC Bratislava)

01.07.2010 10:40, SF / Juraj Pokorný