

Realitný október 2010: Samospráva - boj o programy či o kreslá?

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 02.11.2010

Voľby katalyzátorom obnovy mestských centier

Štatistický úrad SR už v septembri informoval, že stavebná produkcia sa v auguste síce medziročne znížila o 0,6 %, po zohľadnení sezónnych vplyvov však bola o 2,4 % vyššia ako v júli. To, či máme v danom prípade do činenia s trendom prechodným alebo dlhodobým, verifikujú - vzhľadom na pravidelne sa opakujúci zimný útlm v tomto odvetví - asi až jarné mesiace roku 2011. Stavebníctvo totiž stále zotráva až 13 % pod prvým polrokom 2008. „Nasledujúce mesiace sú neisté, po vyprchaní predvolebného efektu môže dôjsť k opätovnému poklesu,“ varuje Dereník.

Čiastkové informácie z októbra naznačujú, že takáto prognóza nemusí byť nepresná. Demonštrácia činnosti miestnymi samosprávami, medzi ktorými dominujú bezkonkurenčne obnovy centrálnych zón slovenských miest, každopádne pokračuje. V Partizánskom sa tohto bohumilého poslania zmocnia spoločnosti Ovida Topolčany a Doprastav Bratislava, v Starej Ľubovni miestna firma Pienstav a v obci Šuňava (okres Poprad) zase firma Strabag Bratislava.

Zahanbiť sa nedala ani starobylá Nitra. Výstavba lanovky na vrch Zobor, akvaparku, multifunkčnej haly, Centra voľného času Domino-Mlyny, prepojovacej komunikácie Dlhá-Novozámocká, mestskej elektrárne na báze paroplynu, dostavba futbalového štadióna či obnova námestia s tržnicou na Klokočíne - to je výber z ambiciózneho volebného programu terajšieho primátora Jozefa Dvonča (Smer-SD), ktorý sa bude o primátorské kreslo v Nitre v novembrových komunálnych voľbách opäť uchádzať.

Stavební podnikatelia to vidia celkom inak

Diametrálne odlišne - s nemalými obavami - sa na nadchádzajúci vývoj pozerajú predstavitelia Zväzu stavebných podnikateľov Slovenska (ZSPS). Podľa nich bude kríza v stavebníctve pokračovať aj v roku 2011 a vzhľadom na zložitú situáciu v štátnom rozpočte nemožno očakávať, že ho zachráni verejné investície. Prvý viceprezident ZSPS Oto Hornáček dokonca predpokladá, že v tomto sektore príde o prácu niekoľko tisíc zamestnancov. Štát by sa mal preto sústrediť prednostne na vytváranie priestoru na prílev investícií.

Tomu ale nenasvedčuje odhad, že Ministerstvo hospodárstva a výstavby SR bude mať pre nových investorov z roka na rok menej investičných stimulov. Eurorezerva na investičné projekty by mala pozvoľna klesať z 8 miliónov v roku 2011 na 2,4 milióna v roku 2012 a 2,1 milióna v roku 2013. Ešte alarmujúcejší je očakávaný vývoj výšky investičných stimulov, ktoré by mal rezortu hospodárstva prihrať štát zo svojho rozpočtu: 63,5 milióna v budúcom roku, 23,5 milióna v roku 2012, v roku 2013 však už len 4,9 milióna eur.

Svoj názor demonštrovala aj Prvá stavebná sporiteľňa (PSS): odmietla návrh novely zákona o stavebnom sporení, kde rezort financií chce na korigovanie verejného dlhu zrušiť inštitút priateľských sporiteľov, ktorí ak po 6-ročnom cykle sporenia nepoužijú štátnu prémii na účely bývania, ju budú musieť za každý rok vrátiť. Imrich Béreš - predseda predstavenstva PSS je presvedčený, že schválenie tejto novely by nemalo prínos ani pre štátny rozpočet ani pre klientov. Rovnaká legislatívna zmena v roku 1997, keď bol tento inštitút na dva roky zrušený, priniesla totiž podľa neho okrem medziročného poklesu uzatvárania nových zmlúv o viac ako 50 % aj zníženie objemu výstavby bytov, tvorby HDP, daňových príjmov do štátneho rozpočtu a v neposlednej miere aj nárast nezamestnanosti v oblasti stavebníctva.

Kontroverzia vládnych zámerov s PPP sa stupňuje

Stavebníci skritizovali aj zámer vlády zverejňovať zmluvy v procese verejného obstarávania.

„Sprístupňovaním zmlúv, bez ohľadu na to, či predmetné zmluvy obsahujú informácie, ktoré sú obchodným tajomstvom, vzniká riziko ohrozenia ústavou garantovaných práv,“ uvádza ZSPS s tým, že týmto môžu byť súťažné prostredie a sloboda podnikania vážne ohrozené.

Zastavenie prvého balíka PPP na výstavbu a prevádzku úsekov diaľnice D1 medzi Martinom a Prešovom bolo politické rozhodnutie, vyhlásil predseda predstavenstva spoločnosti Doprastav Ivan Šesták v reakcii na to, že rezort dopravy zmietol zo stola ponuku koncesionárskeho združenia Slovenské diaľnice, ktorej členmi sú popri Doprastave aj žilinský Váhostav či francúzsky Bouygues, na zníženie ceny projektu o zhruba 30 %.

„Bol som dopredu upozornený, že sa môžeme s týmto projektom rozlúčiť. A tak sa aj stalo,“ postťažoval sa zástupca Doprastavu agentúre SITA. Po každých voľbách nastáva podľa neho u nás boj, pomsta, revanš.

„Niektorí sa tu šiel pomstiť inému podnikateľovi alebo inej politickej strane. Žiaľ, pomstili sa 5 000 ľuďom, ktorí prišli o prácu,“ tvrdí Šesták. A zrejme aj daňovým poplatníkom. Koncesionári z Granvie už žiadajú od rezortu dopravy zaplatiť navyše náklady pri výstavbe 4 úsekov rýchlostnej cesty R1 medzi Nitrou a Tekovskými Nemcami v rámci druhého balíka PPP (vrátane severného obchvatu Banskej Bystrice) niekoľkomiliónové kompenzácie.

Na kontroverznej problematike diaľnic si stihla konečne prihriať svoju polievočku aj nová vláda. Podľa nej výstavba 4 úsekov diaľnice D1 Jánovce - Šibeník, Šibeník - Jablonov, Hubová - Ivachnová a Fričovce - Svinia v dĺžke 45 km by mala stáť okolo 1 mld. eur. Keby sa tieto úseky stavali v rámci pôvodného 1. balíka PPP, stálo by to vraj zhruba 1,33 mld. eur. Úspora tak má podľa ministerstva dopravy predstavovať 330 miliónov eur. Pokiaľ by sa mu niečo podobné podarilo preukázať aj v prípade ďalších zmlúv, argumentačný potenciál dnešnej opozície by, samozrejme, výrazne zoslabol.

Trh s novými bytmi sa údajne začína konsolidovať

Realitný október však priniesol aj zopár pozitívnych správ, ktoré vzali vietor z plachiet notorickým pesimistom či skeptikom. Spoločnosť J&T Real Estate Holding dosiahla za rok 2009 - prvý ucelený finančný rok svojej samostatnej činnosti, inak pre celý trh s nehnuteľnosťami nanajvýš strastiplný - kladný hospodársky výsledok s čistým ziskom 32,3 milióna eur. Z pohľadu Petra Korbačku, predsedu predstavenstva J&T Real Estate Holding, to svedčí o kvalite portfólia ich projektov.

Ani spoločnosť Cresco Popper Investment si nepotrpí na skromné ticho, a tak pri príležitosti začatia výstavby zóny Slnečnice ako 1. etapy zóny C v rámci projektu Južné mesto vyrukovala s informačnou kampaňou. Dnes je už teda isté, že v lužných lesoch, medzi cestou na Rusovce a petržalskou hrádzou, vznikne obytný komplex 70 rodinných domov a takmer 200 bytov, ktorý okrem rezidenčných pojme aj ďalšie relaxačné a obchodné štvrte. Pôjde zároveň o jediný bratislavský projekt s ponukou kombinácie rodinných domov s nízkopodlažnými bytovkami, čím sa do Petržalky po dlhom čase vráti segment rodinnej zástavby, aký tam kedysi prevládal.

Realitná firma Lexxus si všimla ďalšiu sľubnú tendenciu, ktorá môže stagnujúci dopyt mierne „nakopnúť“: slovenský trh s novými bytmi sa začína postupne konsolidovať! Vzhľadom na ich pomaly rastúcu ponuku sa totiž ponuková cena postupne približuje dopytovej. V nadväznosti na predchádzajúci vývoj možno usudzovať, že adekvátna priemerná cena by sa mala pri novostavbách pohybovať na úrovni medzi 1 700 eur až 1 800 eur za m² bez DPH, čo je menej ako súčasný priemer.

A na záver bonbónik, ktorý v októbri najviac vyrazil dych: víťazom medzinárodnej architektonickej súťaže na multifunkčný developerský projekt Čulenova v Bratislave, ktorú vypísala investičná skupina Penta Investments, sa stala slávna architektonická kancelária Zaha Hadid Architects z Veľkej Británie. Podľa predsedu poroty Štefana Šlachtu bol najkomplexnejším a najpresvedčivejším riešením zadania práve tento

projekt, ktorý „prináša do Bratislavy svetové meno a posunie ju na stránky svetovej architektonickej tlače“. Ako developer po tejto pre celé Slovensko výnimočnej udalosti spresnil, výstavbu prvej etapy projektu, ktorý ho vyjde na 267 miliónov eur, by mal odštartovať v prvom štvrtroku 2012.

Ilustračné foto - Nitra.sk

02.11.2010 09:59, SF / Juraj Pokorný