

Ekonomický a investičný potenciál mesta Banská Bystrica



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 07.06.2010

„Nachádzame sa v mestskej časti, kde sa rekonštruujú dve športovo-relaxačné centrá: plážové kúpalisko a krytá plaváreň,“ otvoril prezentačnú časť diskusie **Ivan Saktor** - primátor Banskej Bystrice (BB), ktorú nazval perlou slovenského Pohronia poskytujúcou množstvo pracovných príležitostí. Podľa neho ju treba formovať ako súčasť stredoslovenského metropolitného centra, ktoré pokrýva územie približne medzi rozvojovou banskobystrickou zónou, Sliačom a Zvolenom.

Za najdôležitejší dokument označil Saktor nový územný plán mesta. Ako dodal, problém preťaženej dopravy výrazne odľahčí severný obchvat mesta, ktorý má byť dokončený v roku 2012. Medziiným poukázal aj na možnosť polyfunkčného využitia rozostavaného objektu autobusovej stanice.

Najslabšou stránkou doprava a parkovanie

Vladimír Laššák z Banskobystrického samosprávneho kraja (BBSK) uviedol, že spomedzi množstva aktivít VÚC sa jedna vyníma ako celkom špecifická, a tou je investičný internetový portál www.bbsk-invest.sk, ktorého anglickú a do budúcnosti aj ruskú mutáciu už pripravujú. Obsahuje interaktívnu online databázu nehnuteľností a investičných príležitostí kraja. V súčasnosti je už na ňom zaregistrovaných asi 200 ponúk súkromného a verejného sektora v 5 kategóriách (priemyselná nehnuteľnosť, zelená plocha, hnedá plocha, komerčný objekt, kultúrna pamiatka využiteľná na komerčné účely).

Ako Laššák pripomenul, hlavným strategickým a plánovacím dokumentom BBSK je Program ekonomického, sociálneho a kultúrneho rozvoja kraja na roky 2007 - 2013, z ktorého sa odvíjajú následné rozvojové stratégie: získavania investorov, rozvoja cestovného ruchu a kultúry, rozvoja systému dopravy, rozvoja systému vzdelávania, rozvoja zdravotníctva i sociálnej starostlivosti, ako aj regionálna investičná stratégia. Za najslabšiu stránku kraja označil nie dobré dopravné spojenie s hlavným mestom a ostatnými regiónmi, čomu má napomôcť už spomínané spojenie regiónu s Bratislavou a jeho prepojenie na diaľnicu D1 (Ružomberok).

Ľubomír Bobák zo spoločnosti MBB, a.s. k tomu dodal, že BB bude prepojená so svetom tak, aby sa za dve hodiny dalo dostať do každej susednej krajiny. **Ivan Szabó** (Odbor strategického rozvoja mesta, investícií a verejného obstarávania) považuje za najväčší problém BB pre zmenu parkovanie. „Každý deň sa tu nahnevá niekoľko tisíc ľudí,“ podčiarkol a položil otázku, prečo práve v BB. Hoci má mesto vytypovaných päť miest na riešenie statickej dopravy, v najbližších rokoch je podľa neho nemysliteľné, aby do tejto oblasti investovalo.

Starostom chýba prax v cestovného ruchu

Banská Bystrica s približne 84 000 obyvateľmi má podľa jej hlavného architekta **Ľubomíra Keleman** (ÚHA mesta BB) silný historický (750-ročné dejiny), ale aj ľudský potenciál. Až 35 % obyvateľov má vysokoškolské vzdelanie - je tu veľa študentov, treba však podľa neho vytvoriť predpoklady, aby odtiaľto neodchádzali. Upriamil pozornosť na dve významné rozvojové zóny - Práčovňu na východe mesta (14,7 ha - polyfunkcia) a na južnú os (bývanie). Ako Keleman zdôraznil, vynikajúcou ideou je prinavrátiť riekou Hron mestu vytvorením atraktívneho nábrežia s mestským prostredím.

Na poznámku, že banskobystrický región v porovnaní s liptovským v rozvoji turizmu očividne zaostáva, Keleman reagoval prezentovaním plánov: vytvorením odboru cestovného ruchu či spustením veľkého „promo-informačného epicentra“. Zástupca BBSK doplnil, že vedenie kraja sa o rozvoj cestovného ruchu usiluje, čoho príkladom je napríklad 2. etapa cyklotrasy BB - Sliach alebo v Dudinciach založený tzv. balneo cluster so spoločným marketingom cestovného ruchu. Ako však podotkol, problém spočíva v tom, že mnoho primátorov a starostov nie je dostatočne zbehlých v tejto oblasti. Ale takisto v konzervatívnej lokálnej mentalite: miestni ľudia tu majú - na rozdiel od Liptákov - ešte stále problém prenocovať cudzinca.

Regionálny líder: atypický a konzervatívny

„BB sa vymyká celosvetovému trendu: síce ako prvá pocítila pokles dopytu, no ceny v nej neklesali,“ poznamenal **Bohumil Kratochvíl** (NARKS). Atypickosť sa podľa neho prejavila aj v prípade nových bytov - po znížení štandardu ich cena stúpila. V porovnaní s predkrízovým stavom sa však ponuka voľných bytov výrazne zvýšila: u starších až o 400 %, u nových „len“ o 100 %. „BB je extrémne konzervatívna - ceny nehnuteľností v nej ani nestúpali, ani neklesali. Kríza je tu viac v médiách, na internete a v hlavách ľudí, ako v realite,“ domnieva sa Kratochvíl, no zároveň nešetrí kritikou správanie sa bánk. „Banky len pomaly otvárajú svoj povestný kohútik zdrojov. Zatiaľ je to len pre obyvateľstvo (čo rozhybalo trh a ceny sa stabilizovali) a dúfajme, že sa do konca roka 2010 otvorí aj pre podnikateľskú sféru,“ verí Kratochvíl.

BB označil Kratochvíl za „regionálneho lídra v prekonávaní krízy“: zatiaľ čo iné mestá ju pocítili nárastom nezamestnanosti prekračujúcej aj 30-percentnú hranicu, v BB stúpila z 4,2 iba na 7 %, čo sa považuje za podnikateľsky zdravú mieru. V septembri 2007 vyvolala stagnáciu predaja v rámci stredného a východného Slovenska takmer okamžite, kým v regiónoch Bratislavy, Trnavy, Nitra a Žiliny sa jej dôsledky prejavili až v 1. polroku 2008. V hlavnom meste však ceny nových bytov poklesli o 20 až 40 %, kým v banskobystrickom regióne len o 5 až 7 %! Bežné ceny bytov v BB sa teda pri novostavbách pohybovali a dodnes pohybujú v rozpätí od 1200 do 1430 eur/m² vrátane DPH.

Naproti tomu mestu podľa Kratochvíla chýba priemysel, ktorý by reštartoval dopyt po bývaní. Paradoxne najviac mu vraj môžu pomôcť priemyselné parky, pretože tieto sekundárne naplnia obchody. Priemyselný park Šalková, na ktorom spolupracuje MBB s mestom BB, ťaží z dobrej dopravnej dostupnosti a vybavenosti technickou infraštruktúrou. Vyrastie na ploche s 36 ha, pričom rezerva na jeho potenciálne rozšírenie je 34 ha. Výrobná plocha haly poskytne 140-tisíc m² a možnosť vytvoriť 2 500 pracovných miest.

Dokončené, prebiehajúce a pripravované projekty

Najväčší rozvoj výstavby bytov zažila BB v roku 2007 a 2008. Medzi dokončenými treba citovať projekty Proxima 2, Medokyš, Kačica, Belveder, Kráľovohoľská ulica a v roku 2009 Milestones a Jesenský Vršok. Koncom roka 2006 bolo odovzdané Europa Shopping Center (najväčšie nákupno-zábavné centrum v banskobystrickom kraji) a v roku 2008 Europa Business Center (administratívno-kongresový objekt s kancelárskymi priestormi triedy A).

Medzi pripravované investície patrí obytný súbor Skalky na Pršianskej terase alebo projekt SLOVENKA (85 bytov + hotel a obchody). Niektoré projekty však investori pozastavili, čakajúc na lepšiu situáciu (napríklad Antea City na Belvederi).

V BB sa začína realizovať nový projekt retailových prevádzok na Zvolenskej ceste pod názvom OC Radvaň.

Projekt má právoplatné územné rozhodnutie a ešte v tomto roku tu začnú budovať komunikáciu a parkovacie plochy. Na budúci rok postavia jednotlivé maloobchodné prevádzky.

BB však žije v znamení nielen novej výstavby, ale aj zaujímavých rekonštrukcií. Napríklad po práve prebiehajúcej obnove bude v administratívno-obchodnom komplexe Porges Palota k dispozícii 20 nebytových priestorov na prenájom a 12 na predaj. Nie je bez zaujímavosti, že ceny zostávajú rovnaké ako v roku 2008.

Partnermi akcie boli INVA GROUP, a.s. (generálny partner pre regióny) a MS architekti, s.r.o. (hlavný partner).

Podklady, mapy, tabuľka&foto - MBB, BBSK Invest

07.06.2010 09:26, SF / Juraj Pokorný