

Realitné leto 2010: Namiesto útlmu defilé nových trendov



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 02.09.2010

„Nikto nemôže hovoriť o globálnom ekonomickom zotavení. Neistota stále existuje a komplikuje tvorbu prognóz. Jednou z neistôt je vysoká úroveň vládnych dlhov, ktoré obmedzujú ďalšie stimulačné programy, obzvlášť v Európe,“ podotkli predstavitelia švajčiarskeho koncernu Holcim, ktorý u nás prevádzkuje cementáreň v Rohožníku. Nuž a údaje, ktoré pravidelne zverejňuje štatistický úrad EÚ Eurostat, im nepriamo pritakávajú. Podľa nich vykazuje sezónne upravená bilancia stavebnej produkcie na Slovensku z mezimesačného pohľadu značné výkyvy. Kým ešte v apríli bol jej rast v rámci celej únie najrýchlejší (9 % SR - 0 % EÚ), za mesiac jún už, naopak, rástla výrazne menej (1,3 % SR - 3,5 % EÚ). Ako vidno, vývoj dlhodobějších trendov sa takto stáva ťažko predvídateľný, chvíľami až nepostihnuteľný.

Viacerí objavili šancu v obnove mestských centier

Tvárou v tvár pretrvávaniu dôsledkov nekončiacej krízy začali niektoré stavebné firmy hľadať svoje náhradné príležitosti. Mnohé ich aj našli: v obnovovaní zanedbaných centier miest či obcí. Aj keď tu spravidla nejde o extra objemné zákazky, príslovie „Keď neprší - aspoň kvapká“ tu dostáva svoju reálnu, hmatateľnú platformu. Treba už len dosvedčiť, že napriek atypickému striedaniu letných horúčav a privalových dažďov sa to ich kontraktmi s miestnymi samosprávami len tak hemžilo.

Tak napríklad spoločnosť Strabag Bratislava obnoví v Turzovke (okres Čadca) 5 miestnych komunikácií vrátane verejných priestorov za 1,23 milióna eur s DPH s finančnou spoluúčasťou európskych zdrojov v rámci Regionálneho operačného programu. Tá istá firma uspela aj v obstarávaní na revitalizáciu centrálnej časti obce Sirk (okres Revúca) za 443,43 tis. eur s DPH. Aj miestny Savingplus si našiel celkom slušný „džob“: obnoví centrum Sládkovičova (okres Galanta) za 947,34 tis. eur bez dane. Bratislavské OHL Pozemné stavby zas vykonajú práce v Brusne za 916,24 tis. eur vrátane dane. Na centrum Šintavy (okres Galanta) sa upla firma Trigema - revitalizuje ho za zmluvnú cenu 508,5 tis. eur bez DPH.

Výpočet ďalších príkladov nekončí. Práce za 652,3 tis. eur vrátane DPH v centrálnej zóne Tekovských Lužian (okres Levice) zrealizuje detvianska firma Siroň plus. Ekostav Slovakia z Kysuckého Nového Mesta rozšíri centrum obce Hul (okres Nové Zámky) za výsúťažnú cenu 426,55 tis. eur bez dane. Centrum Rimavskej Seče (okres R. Sobota) zrevitalizuje za 608,79 tis. eur vrátane dane firma Format Prešov. Na rekonštrukciu centrálnej mestskej zóny v Galante v hodnote 1,65 milióna eur podpísalo mesto zmluvu s víťazom verejného obstarávania, ktorým je spoločnosť Reding Bratislava.

Spoločnosť Eurovia SK Košice zrevitalizuje centrum obce Bidovce (okres Košice okolie). Stavebné práce spolufinancované z európskych peňazí vyjdú na 615,6 tis. eur s DPH. Dodávateľ obnoví tiež verejné hygienické zariadenie, 3 autobusové zastávky a vybuduje verejnú oddychovú zónu. V Liptovskom Hrádku už začali s rekonštrukciou centra spojenou s vybudovaním námestia za 1,74 milióna €, vrátane objektov drobnej architektúry, fontány a verejného osvetlenia. Ukončenie prác financovaných z eurofondov predpokladajú v apríli 2011.

Prvé bývanie, rekonštrukcie, hypermarkety, makléri

Definícia cieľového typu na strane dopytu napredovala aj v segmente rezidenčnom. Keďže naliehavosť rýchleho riešenia vlastného bývania inšpiruje od tohtoročnej jari u mladších ľudí hľadanie jeho najdostupnejších foriem, pojem „štartovacie bývanie“ sa v posledných mesiacoch čoraz častejšie skloňoval. Ide vlastne o prvé bývanie, ktoré vnímajú iba ako prestupnú stanicu k veľkorysejšiemu a v prípade rozohrania úspešnej kariéry aj nadštandardnejšiemu formátu „strechy nad hlavou“. Podľa Galérie Novostavieb stimuluje faktorom je zlepšujúci sa prístup k bankovým hypotékam na finančné krytie kúpy nehnuteľností.

Ako však vyplynulo z prieskumu agentúry GfK Slovakia uskutočnenom na vzorke 550 respondentov, záujem sa neorientuje len na novostavby. O rekonštrukcii bývania financovanej kombináciou vlastných úspor a úveru totiž v budúcom roku uvažuje takmer 23 % opýtaných domácností. Kým v roku 2009 obnovovalo svoje bývanie 21,4 % domácností a v prvej polovici roku 2010 boli hlavným zdrojom vlastné úspory ľudí, do konca roka 2010 a v roku 2011 plánuje využiť na tento účel výlučne bankový úver už podstatne viac domácností.

Trend dáva za pravdu malometrážnym konceptom. Takto sme charakterizovali najnovšie dianie v retailovom segmente - presnejšie v rámci nákupno-zábavných centier pôsobiacich v mamutích hypermarketoch, ktorých význam v posledných dvoch rokoch - najmä v Českej republike - evidentne upadá. V reakcii na nerentabilitu začali niektoré z nich pristupovať k redukcii svojich predajných plôch. Ako spresnila konzultačno-reálna spoločnosť Cushman & Wakefield, z pôvodnej výmery ubúda zvyčajne od 25 do 40 %. Opatrenie sa týka predovšetkým nákupných centier postavených od konca 90. rokov do roku 2005. Tá istá správa zároveň dodáva, že trend zmenšovania predajných plôch súvisí v ČR so zmenou nákupných návykov.

Popri CENTURY 21 Slovakia a Inštitúte urbánneho rozvoja oznámil zavádzanie odbornejších kritérií do praxe realitných maklérov aj RE/MAX Slovensko, ktorý v lete odštartoval ich komplexné hodnotenie a kategorizáciu. K tomuto kroku sa odhodlal s ohľadom na to, že klient im často zveruje do rúk svoje celoživotné úspory. Maklér takto prechádza raz do roka povinným testovaním, pričom sa overujú jeho znalosti z oblasti realitného práva, realitných transakcií, informačných technológií, ekonomiky a financií. RE/MAX sa tak prvýkrát pokúsil o definíciu štandardu realitných služieb na Slovensku.

Kým kancelárie ožívajú, nad diaľnicami visí otáznik

Obchodovanie sa nezaseklo ani v administratívnom segmente. Práve naopak - trh s prenájomom kancelárskych priestorov postupne ožíva. Aktualizovanú štatistiku BRF (Bratislava Research Forum), že ku koncu II. štvrt'roka 2010 dosiahla ich výmera v hlavnom meste už 1,37 milióna m² a transakcie sa uzavreli v objeme 47-tisíc m² (takmer trojnásobný medzročný nárast!), lapidárne ilustrovala konkrétna správa. Firma IBM Slovensko a developerská skupina HB Reavis Slovakia podpísali zmluvu na prenájom 8 500 m² kancelárií najvyššieho štandardu „A“ v bratislavskom Apollo Business Center II, čo predstavuje 9 celých podlaží v 16-poschodovej výškovej budove na Prievozskej ulici.

A ľady sa konečne pohli aj v zaseknutej „story“ Predstaničného námestia: Krajský stavebný úrad v Bratislave potvrdil rozhodnutie Starého Mesta o umiestnení tejto gigantickej stavby, ktorú investor - IPR Slovakia pripravuje už bezmála 10 rokov. Okrem zrekonštruovanej budovy hlavnej železničnej stanice podľa dobového návrhu architekta Pfaffa (1905) tu má pribudnúť nová staničná hala, obchodné centrum,

administratíva, hotel i podjazd pre električky pod Šancovou ulicou.

Pre niektoré stavebné firmy, ktoré aktívne figurujú v tendroch, však nastali v lete krušné chvíle. Najväčšia z nich - Doprastav - oznámila pre nedostatok zákaziek, nepriaznivý vývoj v slovenskom stavebníctve a finančnú neuzavretosť 1. balíka PPP na výstavbu diaľnice D1 medzi Martinom a Prešovom hromadné prepúšťanie, ktoré sa dotkne asi 750 zamestnancov. Váhostav-SK Žilina rozhodol o prepustení 500, teda štvrtiny z celkového počtu svojich pracovníkov. Zdôvodnil to pretrvávajúcim poklesom dopytu na dodávky stavebných prác a časovým posunom výstavby diaľnic. Skanska SK hromadné prepúšťanie zatiaľ neplánuje, pokiaľ však nedostane dlhšie zákazky, takisto sa nebude môcť takémuto kroku vyhnúť.

Namiesto dovolenkového útlmu teda defilé nových trendov či konkrétnych udalostí. Na to, že sa to všetko udialo v lete, toho fakt nebolo málo...

02.09.2010 09:13, SF / Juraj Pokorný