

# Dopravná infraštruktúra a investičné projekty na východe potrebujú stimuly



Author: Ing. Miroslav Talavašek | Published: 17.06.2011

## Logistika a investície si vyžadujú kvalitné cesty

V druhom diskusnom paneli ponúkol pohľad na potreby košického kraja šéf odboru dopravy na Úrade košickej krajskej samosprávy, Ladislav Olexa. Súčasný stav a perspektívy budovania cestnej infraštruktúry vyššej kategórie v regióne prezentované rezortom dopravy sú dokladom ďalšieho odsúvania termínov jej realizácie. A to tak dobudovania úsekov diaľnice D1 v Prešovskom kraji, ako aj etáp pokračovania diaľnice od Košíc smerom k ukrajinskej hranici. Dochádza takisto k posunu realizácie rýchlostnej cesty R2 - južného obchvatu mesta Košice, ktorý tvorí budúce prepojenie s D1 na Ukrajinu s termínom ukončenia v lete 2017. Tiež s niekoľkoročným oneskorením (február 2013) má byť odovzdaná 14-kilometrová južná časť rýchlostnej cesty R4 z Košíc po hranicu s Maďarskom.

S pôvodne proklamovanými termínmi ukončenia diaľnice D1 po Košice počítali aj viacerí potenciálni investori. Dnes svoje plány korigujú a na východe Slovenska sa sústreďujú skôr na logistiku viazanú na rýchlostné cesty R2 a R4. Podľa Petra Bečára z PointPark Properties SK (P3) zaostáva aj propagácia území vhodných na investovanie. Tak zo strany štátu, regiónov, či miestnych samospráv. Cítiť aj slabé zastúpenie slovenských firiem, regiónov a oblastí na zahraničných veľtrhoch, konferenciách a podobných podujatiach v zahraničí, kde by propagácia investičných príležitostí a nadviazanie kontaktov bolo najvhodnejším lobingom. P3 sa snaží túto činnosť „suplovať“ aspoň prostredníctvom svojich firiem v 11 štátoch Európy. „Informácia o začatí výstavby R4 z Košíc na juh znamenala veľmi pozitívny signál,“ uzavrel Bečár.

## Odsúvanie výstavby dopravných trás = príležitosť pre susedov

„Váhanie pri realizácii neustále odkladanej dopravnej infraštruktúry u nás nahráva krajinám okolo Slovenska,“ skonštatoval Dany Rottiers z belgickej poradenskej spoločnosti EIC. Premárnenou príležitosťou sa podľa neho môže stať aj pridlhá príprava projektu GLIP (Globálny Logistický Industriálny Park), 560-hektárového areálu južne od areálu US STEEL, na západe Košíc. Príprava kontajnerovej prepravy od Ruska a Ukrajiny v smere na druhý najväčší európsky prístav v Antverpách by mohla byť významnou príležitosťou práve pre GLIP. Rottiers upozornil, že za trasu zo Šanghaja do tohto belgického prístavu hovorí aj časová dĺžka prepravy: kým cez Košice a s využitím dobudovanej D1 by to trvalo 21 dní, preprava cez Poľsko je dlhšia o 4 dni. Je teda dôležité, aby SR nevypadla z hry.

„Kým v období 2006-2010 sme mali jediného záujemcu, od júna 2010 do mája 2011 registrujeme 38

zahraničných investorov pripravených prísť na východné Slovensko,“ zdôraznil Rottiers. Doplnil podmienku schváleného nového zákona o investičných stimuloch, a tiež zlepšenia dopravnej infraštruktúry.

Na neustále prekladanie termínu dostavby diaľničného prepojenia Bratislavy s Košicami doterajšími vládami poukázali tak Ľudovít Nad' zo firmy Alfa 04, ako aj Juraj Dančíšin zo spoločnosti Eurovia SK. „Keď už má východ stále čas, usilujme sa aspoň pretlačiť jasnú koncepciu rozvoja ciest I. triedy v tomto regióne,“ zdôraznil Dančíšin.

### **Stabilitácia cien bytov signalizuje perspektívu rastu záujmu**

Tretí, posledný diskusný panel košickej diskusie sa sústredil na vývoj v oblasti realít. Generálny sekretár Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) Martin Lazík hneď v úvode konštatoval stabilizáciu slovenského realitného trhu a zastavenie poklesu cien nehnuteľností po kríze. Výkyvy v cene v rozmedzí  $\pm 10$  eur/m<sup>2</sup> pritom nie sú zaujímavé. Rozdiely sú iba medzi jednotlivými krajskými sídlami. Pohľad realitných kancelárií sa zhoduje na veľmi dobrom závere roka 2010, no opatrnejšom a pomalšom nástupe dopytu v prvom štvrtroku 2011. Podľa Lazíka bude dôležitá tohtoročná jeseň a záver roka, keď sa opäť črtá zvýšený záujem bankového sektora ponúkať hypotéky a iné úvery. Štatistiky NARKS ukazujú, že sa v ostatnom čase viac hýbe trh so staršími nehnuteľnosťami v pomere 7 starších : 1 nová.

Podľa Rastislava Štalmacha z realitného centra ARCHEUS je v celoslovenskej ponuke momentálne zaradených 112 až 115-tisíc nehnuteľností na bývanie. V prešovskom a košickom regióne sa záujem o ne začal zvyšovať najmä po Veľkej noci 2011. To sľubuje aj očakávaný rast úrokov na hypotekárnych úveroch. Zaujímavý je aj prístup potenciálnych kupcov bytov - údajne ich nezaujíma ani tak kvalita vyhotovenia podľa plánov. Dôležitejšie je porovnanie rovnakého, no účelne, prítlačivo a atraktívne zariadeného bytu. Z hľadiska dopytu sú stále najžiadanejšími dvojizbové byty; trochu nižší je záujem o trojizbové. O tom sa napríklad presvedčil developer, ktorý na prešovskom Sídlisku III začal stavať dva bytové domy projektu Apartmány Torysa. V prvom vytvoril až 80 percent trojizbových bytov, no záujem o ne bol minimálny. A tak druhý dom riešil mixom garzóniek, dvoj- a trojizbových bytov. Výsledok? Záujem výrazne stúpol!

### **Kancelárie a moderné skladové priestory zaostávajú**

Iná je situácia na trhu s nehnuteľnosťami pre administratívne či skladové účely. Líši sa aj podľa regiónov. Analýza medzinárodnej spoločnosti Colliers International konštatuje, že priemyselné a skladové priestory najvyššieho štandardu predstavujú u nás plochu 1 005 500 m<sup>2</sup>. Z tejto ponuky sú viac ako dve tretiny v Bratislavskom kraji, asi pätina v Trnavskom a zvyšok v Trenčianskom kraji. V ostatných regiónoch moderné logistické priestory štandardu „A“ zatiaľ neexistujú.

Martin Varačka však poukázal na prognózy Colliers International na rok 2011, ktoré rátajú nielen s veľmi nízkou mierou neobsadenosti, a tým aj stimuláciou pre nové projekty, ale aj so zvýšeným záujmom o realizáciu nových projektov v Žiline, Prešove a Košiciach, ba za vyšší prenájom ako doposiaľ. Momentálne sa mesačne pohybuje v rozmedzí od 3,60 do 4,15 eura za m<sup>2</sup>. V prípade prenájmu kancelárskeho priestoru vo výrobnej hale ide o sumy od 8,00 do 8,50 eura za m<sup>2</sup>.

Podobné regionálne rozdiely sú zreteľné aj v oblasti officeov. A to tak v obsadenosti, ako aj štandarde. Kým aktuálna neobsadenosť kancelárskych priestorov štandardov „A“ a „B“ predstavuje v bratislavskom regióne 9,5 %, v košickom je to 15 až 20 %, a pri absentujúcom štandarde „A“. Aj pripravované projekty kancelárskych budov vyznievajú v prospech západnej časti Slovenska: kým v Bratislave sa ráta s ďalšími 120 000 m<sup>2</sup>, v Košiciach je nateraz v štádiu realizácie iba 1 projekt.

Výnimku tvorí nedávno ukončená rekonštrukcia administratívnej budovy pri Moldavskej ceste na BC Tesla. Podľa Michala Mydla zainvestovala spoločnosť Penta Investments Limited do rekonštrukcie pôvodnej budovy 10 miliónov eur a vytvorila 14 000 m<sup>2</sup> moderných a flexibilných kancelárskych priestorov s vysokým štandardom, a tiež 32 garážových a 100 ďalších parkovacích miest priamo v areáli.

Ďalším, ktorého realizácia je už „na spadnutie“, je projekt EcoPoint Office Center Košice nemecko-rakúskej spoločnosti Bischoff et Compagnons (B&C). Predpokladá 16 000 m<sup>2</sup> flexibilných kancelárskych priestorov v 3 budovách. Prednosťami tohto prvého stredoeurópskeho projektu so strieborným predcertifikátom Pečate trvalo udržateľnej výstavby (DGNB) a „puncom“ druhej Green Building na Slovensku sú návratnosť nákladov navyše do 4 rokov, zníženie nákladov na chladenie a kúrenie oproti bežnému štandardu o 70 % a prevádzkových nákladov o 30 %. Rastislav Badalík z B&C predpokladá ukončenie projektu do konca roka 2012.

Diskusné stretnutie na tému „Development po kríze II. = čas na nové investičné projekty“ na konkrétnych príkladoch možností a rýchlosti rozvoja a doznievania krízy potvrdilo často opakované konštatovanie: Z Košíc do Bratislavy je bližšie, ako z Bratislavy do Košíc.

Obrázky: - Úrad KSK (1), Archeus Reality Center (2,3,4), Penta Investments Limited (5,6), Bischoff et Compagnons (7)

- 1) Situácia rýchlostnej cesty R4 Košice-Milhošť (hranica s Maďarskom), momentálne vo výstavbe
- 2) Projekt Apartmány Torysa - Sídliisko III Prešov, vizualizácia
- 3) Graf 1: Vývoj priem. ceny 1 m<sup>2</sup> dvojizbového bytu v Bratislave za 4 roky
- 4) Graf 2: Vývoj priem. ceny 1 m<sup>2</sup> dvojizbového bytu v Košiciach za 4 roky
- 5) Budova Moldavská cesta Košice pred rekonštrukciou na BC Tesla
- 6) Budova Moldavská cesta Košice, vizualizácia na BC Tesla
- 7) EcoPoint Office Center Košice - letecký pohľad, vizualizácia

---

17.06.2011 09:11, Ing. Miroslav Talavašek