

# Aké sú brzdy zdravej konjunktúry v stavebníctve?



Author: Juraj Púchlo | Published: 19.04.2017

## Rezidenčný trh prekonáva čísla z roku 2008

Moderátor prvého panelu Filip Žoldák, partner v spoločnosti Herrys, uviedol niekoľko charakteristík trhu: „V rokoch 2013 a 2014 sme považovali prírastok nových bytov na hranici absorbovateľnosti trhom, ba až nezdravý. Rast však pokračoval a dnes môžeme skonštatovať, že sme sa dostali nad čísla z predkrízového roku 2008. Ceny bytov rastú. Priemerná obsadenosť bytov je 64 %, pričom počet dokončených bytov je menej ako 5 % z celkovej ponuky.“

Hlbší, ekonomický pohľad na trh, poskytol auditóriu analytik NBS Mikuláš Cár: „Vybavenosť bytmi na Slovensku je v európskom porovnaní pomerne slabá. Dopyt bude teda ešte pretrvávať, najmä zo strany generácie tzv. Husákových detí. Pozorujeme i trend návratu do miest z okolitých obcí a prímestských oblastí. Koncom roka očakávame dokončenie viacerých projektov, čím ponuka prevýši dopyt. Významným hýbateľom trhu sú nízke úrokové sadzby úverov na bývanie.“ Dve komerčné banky dokonca ponúkajú hypotekárne úvery s úrokom pod 1 %, pri trojročnej fixácii a splnení rôznych ďalších podmienok. „NBS sa snaží opatreniami predísť turbulenciám na finančnom trhu. Vyrátali sme kompozitný ukazovateľ vývoja cien bývania. Môžem na jeho základe konštatovať, že trend je rastúci, ale nie sme ani vo fáze rizika ani vo fáze realitnej bubliny,“ potvrdil M. Cár a dodal: „Prostredie je zdravé, a aj pri trocha zhoršených podmienkach budú klienti bánk schopní splácať úvery.“

## Ľudia chcú bývať v dobrej lokalite

Panelisti - developeri potvrdili, že dopyt po bývaní je stabilný a dokonca už rozbehnuté projekty zdražovali v závislosti od výšky štartovacej ponuky, a to od 5 do 15 %. Projekty sa predávajú práve v prvých troch mesiacoch, podľa Herrys je to v objeme 25-40 % ponuky bytov. „Klienti častejšie zvažujú sociálny vývoj územia. Zaujímá ich, ako bude mikrolokalita vyzerat' a je to významný rozhodovací faktor pri výbere medzi dvomi podobnými nehnuteľnosťami,“ uviedol Karol Machánek, projektový manažér Corwin. „Pozorujeme silný lokalpatriotizmus. Ľudia sa zo starých bytov sťahujú do nových v danej lokalite,“ podotkol Michal Pauer, riaditeľ predaja a marketingu CRESCO GROUP.

Konkurenčný boj prináša stále kvalitnejší komunitný charakter bývania s tržnicami či iným retailom a službami a možnosťami športového vyžitia. V ponuke sú rôzne technologické špeciality, vyššia kvalita dokončenia stavieb a dôraz na environmentálnu zložku výstavby. Samozrejmosťou je dopravná dostupnosť, dostatok zelene, napríklad v podobe parkov a ihrísk. Prémiovejšie projekty musia rátať s tým, že klienti si

chcú byty dotvoriť podľa svojich kritérií. „Developeri sa predhávajú v tom, čo ponúknu klientom navyše, hoci mnohí klienti by možno akceptovali aj nižší štandard,“ spomenul Ľuboš Mistrík, projektový manažér Lucron Group.

## **Samospráva ako brzda rozvoja?**

Nelichotivé poznámky zazneli na adresu samosprávy najrozvinutejšieho trhu - Bratislavy. V bloku venovanom územnému plánu spíkri upozornili, že trh sa mení rýchlejšie a legislatíva nestíha reagovať na jeho potreby. Mnohé projekty sa od zámeru po realizáciu musia viackrát „prekresľovať“, nakoľko schvaľovacie procesy trvajú niekoľko rokov. Niektoré projekty boli naopak schválené za zvláštnych okolností a sú neprimerané danému územiu. Máme starý stavebný zákon a diskutabilný územný plán schválený ešte v roku 2007.

„Stavebný zákon žiaľ nemá definovaný ani verejný priestor. Podobne v územnom pláne sú chránené veľké zelené územia, ale nespomínajú sa tu vnútroplachy a námestia. Bola by veľká škoda, ak by sa balík „04“ neschválil, avšak obávam sa, že nebude schválený ako celok, hoci stále obsahuje mnohé „nášľapné míny“. Dôležité je zachovať najmä metodické zmeny,“ uviedla hlavná architektka mesta Bratislava Ingrid Konrad a dodala: „Digitalizácia územného plánu je softvérová príprava na nový dokument. Mal by sa prekryvať s katastrálnymi mapami.“

„Som optimista a tiež sme sa naučili s územným plánom žiť. Snažíme sa s tým čo je, robiť čo najlepšie projekty. Aj keby sme vyčistili stôl a povedali si, že ideme urobiť nový územný plán, nepoznám nikoho, kto by to dokázal dokonale. Územný plán má byť niečo ako ústava. Nemá diskriminovať obyvateľov a má byť všeobecný, akoby písaný „na hrubo“. Nerobme z územného plánu modlu a nezachádzajme do zbytočných detailov. Ak chceme tvoriť kvalitné mestské prostredie, musíme sa baviť o väčšej mierke,“ uviedol architekt Juraj Benetin zo štúdia Compass, ktoré stojí za projektami Nové Lido, Cvernovka, Slniečnice alebo Ahoj Park.

Mesto nemá jasnú predstavu, čo sa má diať a z územného plánu sa o tom nedozviete veľa. Plán by mali interpretovať kompetentní. Hovoriť o ňom. „V zahraničí je bežný dialóg mesto - investori - občania. Odborníci pripravujú detailné plány zón a na ich základe sa udeľujú stavebné povolenia. Víťajú investorov a spoliehajú sa na odborníkov, urbanistov,“ povedal Radek Pšenička, Business Development Director, YIT Slovakia a.s. Personálnu a odbornú poddimenzovanosť pociťujú ako problematickú aj ďalší panelisti. Rudolf Kusý, starosta mestskej časti Bratislava - Nové Mesto by privítal obnovenie útvaru hlavného architekta.

## **Mätúce legislatívne prostredie**

Na Slovensku je bežné, že sa prijme zákon a vzápätí sa novelizuje. Zároveň je k nemu potrebný štós metodických usmernení a vysvetliviek. Konkrétne úskalia novelizovaného zákona o miestnom poplatku za rozvoj pomenovala vo svojej prednáške JUDr. Tatiana Prokopová, office managing partner, Squire Patton Boggs. Pôvodný zákon napríklad nerozlišoval jednotlivé mestské časti Bratislavy. Poplatok budú obce a mestské časti vyrubovať pravdepodobne čo najskôr po vydaní stavebného povolenia. Konkurenčný tlak núti developerov investovať z vlastných prostriedkov do zelene a sociálneho vybavenia - teda do tých istých oblastí, ktoré má z vybraných poplatkov zveľaďovať obec. Otvorenou otázkou zostáva mechanizmus, ktorý by kontroloval obec, či vybrané prostriedky investovala efektívne a v primeranom časovom horizonte.

Obdobie konjunktúry v ekonomike odporúčajú odborníci využiť na prípravu na „horšie časy“. Aj v stavebníctve sú spoločnosti, ktoré sa môžu dostať do ekonomických problémov. Veľký záujem v sále

konferencie Real Estate Market preto vyvolala prednáška o sofistikovanej finančnej kriminalite. Forezný vyšetrovateľ a Managing Director spoločnosti Surveilligence, s.r.o. Ján Lalka ukázal, aké atribúty sledovať a čo všetko môže byť prejavom tunelovania, teda toho, že sa firma pred úpadkom snaží „vyviesť“ majetok mimo firmu. „Tunelovanie už dnes pripravujú najaté tímy právnikov, expertov, poradcov a znalcov. Práve zložitá, kvalitne spracovaná, až komplikovaná právna dokumentácia ohľadom plnenia alebo zložité schémy najmä hotovostných transakcií môžu byť indíciami, že niečo nie je v poriadku.“

Viac informácií a prednášky nájdete na webe konferencie <http://www.stavebne-forum.sk/...ar/index.php>

Video z panelu o rezidenčných projektoch a panelu o územnom plánovaní si môžete pozrieť tu:

1.panel: <https://www.youtube.com/watch?...>

2.panel: <https://www.youtube.com/watch?...>

---

19.04.2017 10:17, Juraj Púchlo