

Vo vzduchu cítiť závan oživenia - tvoria sa náčrty pokrízových stratégií



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 25.09.2009

Najnovšie k nám prichádzajú na vohľady napríklad Izraelčania - najperspektívnejšie sa im javia odvetvia energetiky, telekomunikácií, elektrotechniky, strojárstva a environmentálnych projektov. Nevylučujú ani zakladanie kooperácií slovenských a izraelských firiem.

Bratislavské ľady sa konečne pohli

Popri developeroch, ktorí to nevydržali a svoj konkrétny zámer vzdali, iní demonštrujú, že život ide ďalej a čo len malý úspech nemusí byť ani teraz nedosiahnuteľnou metou. Stačí si všimnúť trebárs dnešné novinky v sekcii Aktuality. Samé dobré správy! Napriek tomu, že o konečnom osude najvýznamnejšieho plánovaného projektu spoločnosti HB Reavis Slovakia - Twin City sa už zopár mesiacov zaryto mlčí, britský finančný časopis Euromoney jej v rámci podujatia Euromoney Real Estate Awards 2009 vystrúhal poklonu v podobe titulu Najlepší developer na Slovensku (Best Developer in Slovakia).

Ako vo včerašom interview pre Stavebné fórum.sk potvrdil petržalský starosta Milan Ftáčnik, všeobecne síce badať isté utlmenie časti investičných aktivít, rozhodne sa to netýka všetkých. Zatiaľ čo „celomestské centrum“ medzi Starým a Prístavným mostom sa začne stavať najskôr tak o 2-3 roky a kancelársky projekt Emporia Towers developer QPG predbežne pozastavil, ďalšie dva projekty podobného druhu - dokonca v rovnakej lokalite Panónskej cesty - vo svojej realizácii úspešne napredujú.

Takisto tvár priemyselnej zóny okolo bývalej Matadorky by sa niekedy na jar roku 2010 mala začať postupne pretvárať, keďže vlastník vyrukoval s návrhom urbanistickej štúdie na zmenu lokality z výrobnéj na zmiešanú funkciu s občianskou vybavenosťou a bývaním. Ľady sa konečne pohli aj v prípade Južného mesta (South City), ktorého developerský tandem - QPG a Cresco Group - sa už pokúša o získanie územného rozhodnutia na prvé obytné domy. Autori projektu Petržalka City zóna A majú v tomto určitý náskok: územné rozhodnutie už držia pevne v rukách.

Ako v metropole, tak v celej krajine

Ale ani mimo metropoly Slovenska vývoj neochrnul - jednotlivé udalosti a správy svedčia skôr o opaku: odvaha púšťať sa do úplne nových projektov celkom nezahynula. V Trnave napríklad stavia developer Tatra Residence 7-podlažné bizniscentrum Aquapolis, ktoré po dokončení v marci 2010 ponúkne 12-tisíc m²

kancelárskej plochy a 290 parkovacích miest. Alebo švédka stavebná spoločnosť Skanska získala v rámci modernizácie železničnej trate Nové Mesto nad Váhom - Zlatovce asi poldruhamiliardovú zákazku na výstavbu 1 800 m dlhého železničného tunela.

Príklady čisto námatkové, výpočet takýchto či podobných by mohol pokračovať. Aby všetko nevyzeralo „naružovo“, uveďme za všetky aj jeden opačný. Investičná a developerská firma Opera, ktorá sa zaviazala na jar 2009 odštartovať a do konca roka 2010 dokončiť na 1,3-hektárovom pozemku v Trenčianskych Tepliciach výstavbu centra s polyfunkčnými budovami, obchodmi, bytmi, námestím a podzemným parkoviskom, pre krízu nie je schopná zohnať 25 miliónov € a začať reálne stavať.

Stavebné firmy počítajú s udržaním si ľudí

O tom, že do personálnej politiky zamestnávateľov vstupuje konečne princíp prezieravosti a pragmatizmu, svedčí aj čerstvá správa agentúry SITA, podľa ktorej firmy združené vo Zväze stavebných podnikateľov Slovenska (ZSPS) napriek ekonomickej kríze a poklesu produkcie zatiaľ vo väčšom neznižujú počet pracovníkov. Očakávaný príchod oživenia cítiť vo vzduchu ako blížiacu sa jar a v tejto chvíli by bolo dosť hlúpe neudržať si osvedčených špecialistov a odborníkov na fázu reštartu, nadviazania na predchádzajúce úspechy v expanzii a ďalšieho napredovania spoločnosti.

Pretrvávajúca kríza v zahraničí zároveň núti viacerých stavebných robotníkov a technikov k návratu domov. Firmy si tak podľa Zsolta Lukáča, prezidenta ZSPS (združujúceho 165 členských firiem zamestnávajúcich okolo 21-tisíc pracovníkov s približne 50-percentným podielom na celkovej stavebnej produkcii SR) môžu „vyberať kvalitu“.

Dôležité je, aby si aj malé a stredné firmy, ktoré každodenne bojujú o prežitie, dokázali nájsť dostatok šancí. Pokles dopytu po stavebných prácach ich núti obmedziť pracovnú dobu aj odmeňovanie zamestnancov. „To súvisí práve s tým, že nemajú záujem hromadne prepúšťať. Radšej volia stratégiu z dlhodobejšieho hľadiska si zamestnanca udržať,“ tvrdí Lukáč. Predpokladá však, že stavební podnikatelia budú zároveň viac využívať informácie a poznatky o vzdelávaní a investíciách do zamestnancov.

Hľadanie núdzových riešení v plnom prúde

Analytici a ich množiace sa prieskumy by museli zrejme ovládať čítanie z krištálovej gule, aby sa vo svojich prognózach častejšie striafali do čierneho. V tejto súvislosti je lepšie pripomenúť si nanajvýš aktuálny pragmatizmus Iana Worboysa, generálneho riaditeľa firmy PointPark Properties, ktorý nedávno pre Stavebné fórum.sk - možno aj trochu netakticky - prezradil niekoľko zásad úspešného presadenia sa v nestálych časoch zvýšených turbulencií:

1. Mať prostriedky na financovanie výstavby garantované v silnej banke, ktorá je zároveň materskou spoločnosťou
2. Zavrhnúť špekulatívnu výstavbu a nahradiť ju výstavbou pre konkrétneho klienta, ktorej prednosťou je istý zákazník a kúpená či prenajatá plocha.
3. Kontrolovať vlastné riziká: nenaháňať sa za každú cenu za tisíckami m², ďalšie priestory stavať až potom, keď sa podarí tie prvé obsadiť aspoň na 60 percent.
4. Pochopiť, že najväčšiu a najnevyspytateľnejšiu premennú predstavuje dopyt, dnes síce podstatne menší, no zároveň reálnejší, pretože všetci už predstavujú vážnych záujemcov.

So zaujímavou, pozitívne vypočítavou investorskou stratégiou prišiel do Spišskej Belej v poradí už piaty (nezverejnený) záujemca o investovanie do cestovného ruchu v lokalite Šarpanec pod Vysokými Tatrami. Jej jednoduchá podstata by sa dala zhrnúť do troch zásad:

1. Celý svoj projekt pripraví investor v čase krízy a výstavbu spustí ešte v období jej doznievania.

2. So 63-hektárovým územím v ochrannom pásme TANAP medzi Spišskou Belou a Tatranskou Kotlinou naloží naturálnym spôsobom, čiže s minimálnou zastavanosťou a s množstvom prírodných prvkov.
3. Nekúpi celé, ale len na výstavbu nevyhnutné územie - zvyšok zostane pod kontrolou mesta, ktorého vedenie hodnotí návrh oproti 4 predchádzajúcim ako „zaujímavý, realistický a prijateľný“.

Hľa, ako dokáže adrenalínom nabitá krízová atmosféra vyprovokovať hľadanie núdzových riešení, ktoré nemusia byť nepraktické či nepoužiteľné ani v pokrízovom vývoji, keď sa situácia na trhoch stabilizuje, skonsoliduje a vráti do starých alebo nasmeruje do nových koľají.

Ilustračné foto - bnt / atradius

25.09.2009 09:10, SF / Juraj Pokorný

