

Realitný február 2010: akoby pojem kríza bol iba čírou fikciou...

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 01.03.2010

Tuzemský privátny sektor prekvital aktivitami

Dlho avizovaná obnova telekomunikačnej budovy na Jarošovej ulici v Bratislave-Novom Meste konečne začala. Developer Globe Trade Centre zahájil v interiéroch búracie práce a finišovať chce už na jeseň tohto roku. Moderná kancelárska budova triedy B+ obohatí bratislavský kancelársky trh o 10-tisíc vynovených m².

Mnohé z predkrízových rezidenčných projektov sa pohli z mŕtveho bodu. Immocap Group, ktorý získal stavebné povolenie na multifunkčný komplex Centrál v Bratislave za 100 miliónov €, už získava generálneho dodávateľa stavby. V 1. fáze komplexu Eurovea za 350 mil. eur na ľavom brehu Dunaja, ktorej výstavbu začala v roku 2006 spoločnosť Ballymore Properties, predali vyše 65 % bytov. Ani segment obchodných priestorov neprišiel nakrátko - doteraz sa ich podarilo prenajať 95 %. Cresco Popper Investment očakáva 1. stavebné povolenie pre západnú časť zóny Slniečnice projektu South City v bratislavskej Petržalke v 2. kvartáli 2010.

Zahanbiť sa nedal ani retail. CC Development postaví do mája 2011 pre Tesco Stores SR nový hypermarket na severozápadnom okraji Zvolena, vďaka čomu vznikne 100 pracovných miest. Svoje brány čoskoro otvorí nákupno-zábavné centrum Aupark v Piešťanoch - po bratislavskom druhé v SR. Do jari 2011 by malo v Trnave vyrásť jedno z najväčších nákupno-zábavných centier v regióne - Trnava Park írskoho developera Parker Green, kde nájde prácu asi 1 500 ľudí. Komplex za 100 miliónov eur vznikne blízko automobilky PSA Peugeot Citroën.

Nespali ani investori do segmentu hnedých priemyselných parkov. Jeden s rozlohou 29 626 m² chce zriadiť Levice. Zámerom je vytvoriť nové pracovné miesta a podporiť spoluprácu firiem na území mesta. Ďalší v Ružomberku má byť určený prepravným podnikom a stavebnému priemyslu. Počet nových pracovných miest sa odhaduje na 200. V bratislavskej Devínskej Novej Vsi postaví do roku 2012 na ploche 25-tisíc m² logistické centrum spoločnosť Realiz, vďaka čomu vznikne 50 pracovných miest.

Galéria novostavieb v Bratislave ponúkla nástroj na zefektívnenie realitného trhu - nový spôsob získania komplexného prehľadu a porovnania 19 projektov na bývanie od viacerých developerov na jednom mieste. Záujemca sa tu môže zorientovať v širokom výbere bytov, domov, pozemkov a apartmánov pomocou jednotných kritérií.

Investície do a zo zahraničia zasiahla vlna oživenia

Z pohľadu zahraničia február 2010 nezačal dobre. Európska komisia (EK) si tentoraz nenechala ujsť príležitosť pohroziť Slovensku zastavením platieb na infraštruktúrne projekty. Dôvodom malo byť, že volení predstavitelia štátu povýšili výstavbu diaľnic nad práva občanov spolurozhodovať o prostredí, kde žijú. Ako sa presadila výstavba oveľa hustejšej diaľničnej siete vo vyspelých krajinách západnej Európy, už EK nekonkretizovala.

A ďalej už len pozitíva. V rámci expanzie do Európy rozhodla najväčšia globálna realitná sieť Century 21 Real Estate LLC o vstupe na Slovensko prostredníctvom spoločnosti CENTURY 21 Slovakia, ktorá oficiálne otvorila svoje zastúpenie v Bratislave.

Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu (SARIO) plánuje na Arabskom polostrove otvoriť 1. biznis centrum v Dubaji, a vytvoriť tak podmienky na realizáciu zámerov slovenských exportných firiem v oblasti celého Arabského polostrova.

Generálny riaditeľ UK Trade & Investment Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska Andrew Cahn potvrdil záujem britských investorov o slovenský trh. Veľa britských firiem tu totiž investuje nepriamo cez Holandsko, Maďarsko či Česko. Celková výška ich investícií v SR ku koncu roka 2008 predstavovala 401 mil. eur!

Ružomberok zrealizuje v tomto roku 2 projekty cezhraničnej spolupráce s moravským Kroměřížom. V prvom je cieľom podporiť pamiatky UNESCO na území oboch miest a začať spoluprácu na ich spoločnej propagácii. Druhým je stratégia cestovného ruchu, ktorá bude určovať spoločný postup na zvýšenie počtu návštevníkov.

Spoločnosť Tubau pôsobiaca v oblasti výstavby cestných a železničných tunelov získala nové kontrakty. Po Nemecku, Škótsku, Česku, Bulharsku a Grónsku pribudli jej dcérske pobočky vo Fínsku i v Albánsku. Firma sa bude podieľať na vybudovaní 18 km železničnej trate vo Fínsku medzi mestami Vantaankoski a Tikkurila.

Francúzska spoločnosť Faurecia Automotive Slovakia vo svojom závode v Hlohovci investuje do zvýšenia výrobných kapacít 11,5 mil. eur a zamestná 400 ľudí. V rámci toho postaví administratívno-sociálnu budovu, lisovňu, montážnu a skladovaciu halu. Firma, ktorá vyrába plastové komponenty a sedačky pre PSA Peugeot Citroën, už v hlohoveckom priemyselnom parku investovala 40 mil. eur.

Bokom neostávali ani samosprávy a municipality

Športovo-rekreačný komplex chce postaviť mesto Nitra na sídlisku Diely. Vzniknúť by tu malo javisko s hľadiskom pre 319 divákov, skejtbordová dráha, asfaltové aj zelené ihrisko. Areál má slúžiť ako multifunkčná základňa pre športovcov a obyvateľov Nitry aj širšieho okolia.

V ružomerskej lokalite Milkov by mala do 2 až 3 rokov vyrásť radová zástavba 46 rodinných domov, uviedol to primátor mesta Michal Slašťan. Záujemcom o domy poskytnú na výber 5 typov projektov.

S kompletnou rekonštrukciou centra začalo mesto Nováky. K oprave pristupuje až po 20 rokoch od Nežnej revolúcie, doteraz sa zamerali na okrajové časti mesta. Išli tak opačným smerom ako iné samosprávy, ktoré v 90. rokoch prednostne skrášľovali stred mesta.

Hospodárska kríza nezastavila ani stavebné investície mesta Prešov. Radnica preinvestovala vyše 7,9 mil. € na akcie plánované na rok 2009, čo je 79,19 %. Do plánu zaradila celkovo 67 stavieb. Ukončiť stihla 28, rozostavaných ostalo 13 a nezačala 26.

Súkromný investor HANT BA z Považského Podhradia 4 bytovky s 88 nájomnými bytmi v Prievidzi pre nedostatok financií nepostaví. Samospráva však rozhodla, že tak urobí sama. Kedy, je zatiaľ otáznou. Naprázdno vo februári neobišlo ani historické dedičstvo. Revitalizácia čaká mestskú kultúrnu pamiatku Zámocký park v Pezinku a historický park pri neogotickom kaštieli v Galante, kde vznikne rekonštrukciu severného krídla galéria. Spoločnosť Emel chce samotný kaštieľ prebudovať na 4-hviezdičkový hotel.

Mestské časti chcú mať aj naďalej dosah na povoľovanie stavieb, keďže zo štatútu hlavného mesta vypadlo ustanovenie o vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti. Elimináciou hluku zo stavebnej činnosti sa zaoberali poslanci bratislavského Nového Mesta. VZN určí pravidlá na vykonávanie stavebných, rekonštrukčných, udržiavacích a výrobných prác na území mestskej časti.

Po 12 rokoch schválili poslanci mestského zastupiteľstva územný plán mesta Vysoké Tatry. Ten definuje

nielen funkcie, ale aj regulatívy, ktoré nastolia poriadok a jasno v tom, čo a kde sa môže stavať.

Štatistiky sprostredkúvali pohľad bez príkras

Na rozdiel od správ informujúcich o konkrétnych projektoch, aktualizované štatistiky pokračovali v triezvom štýle. Tak sme sa napríklad dozvedeli, že vlaňajšia stavebná produkcia u nás medziročne klesla o 11,3 % na 5,75 mld. eur. V decembri oslabila o 19,7 %, čo predstavuje po Bulharsku (33,3 %) druhý najväčší medziročný pokles spomedzi členských krajín EÚ. Z výsledkov Kvartálnej analýzy stavu a vývoja slovenského stavebníctva CEEC Research vyplynulo, že firmy očakávajú pokles aj v roku 2010.

Stagnáciu zaznamenal takisto trh skladových priestorov v SR: v poslednom kvartáli 2009 neboli podľa štúdie Big Box Report CBRE postavené žiadne nové jednotky. Celková ich plocha tak dosiahla koncom vlaňajška 1 015 345 m², z čoho asi 87 % je v Bratislave a jej okolí. Ani cestovný ruch nebol výnimkou. Podľa údajov Eurostatu zaznamenala SR vlani spomedzi členských štátov EÚ 4. najvýraznejší medziročný pokles v počte nocí strávených v hoteloch. Celkovo v nich návštevníci (domáci aj zahraniční) strávili 6,3 mil. nocí, čo je v porovnaní s rokom 2008 pokles o 18,1 %.

Pokračovanie poklesu cien bytov - pre vyčkávejúceho kupcu radosť, pre nervózneho predajcu zrada. Podľa údajov NBS a NARKS bola priemerná cena m² domov a bytov vo 4. štvrtroku vlani 1 297 eur, čo je pokles 1,9 % medzikvartálne a 12,3 % medziročne. Až tak už nemusí potešiť fakt, že ponuka dobrých bytov sa znižuje. Pomalší predaj totiž stopol prípravu nových projektov. Počet nových bytov sa síce rozšíril o 6 nových projektov, celkovo však klesol. Spolu je tak možné vybrať si z takmer 5 000 nových bytov, z čoho je v súčasnosti dokončených skoro 2 000.

Ani správa, že kancelárska Bratislava dosiahla podľa údajov Bratislava Research Fóra koncom vlaňajška celkovú rozlohu 1,3 mil. m² neznamená jednoznačne dôvod na oslavu. Počas roka 2009 bolo síce dokončených asi 120-tisíc m² nových plôch, miera ich neobsadenosti však koncom vlaňajška dosiahla 11,8 %.

Naproti tomu optimisticky pôsobí, že väčšina - až 70 % z celkového objemu investícií do strednej Európy prúdi do krajín V4 (ČR, SR, Maďarska a Poľska). Na príčine však nie je špeciálna záľuba investovať do tohto regiónu, ale triviálna úspora nákladov na mzdách skúsených pracovníkov.

01.03.2010 09:18, SF / Juraj Pokorný