



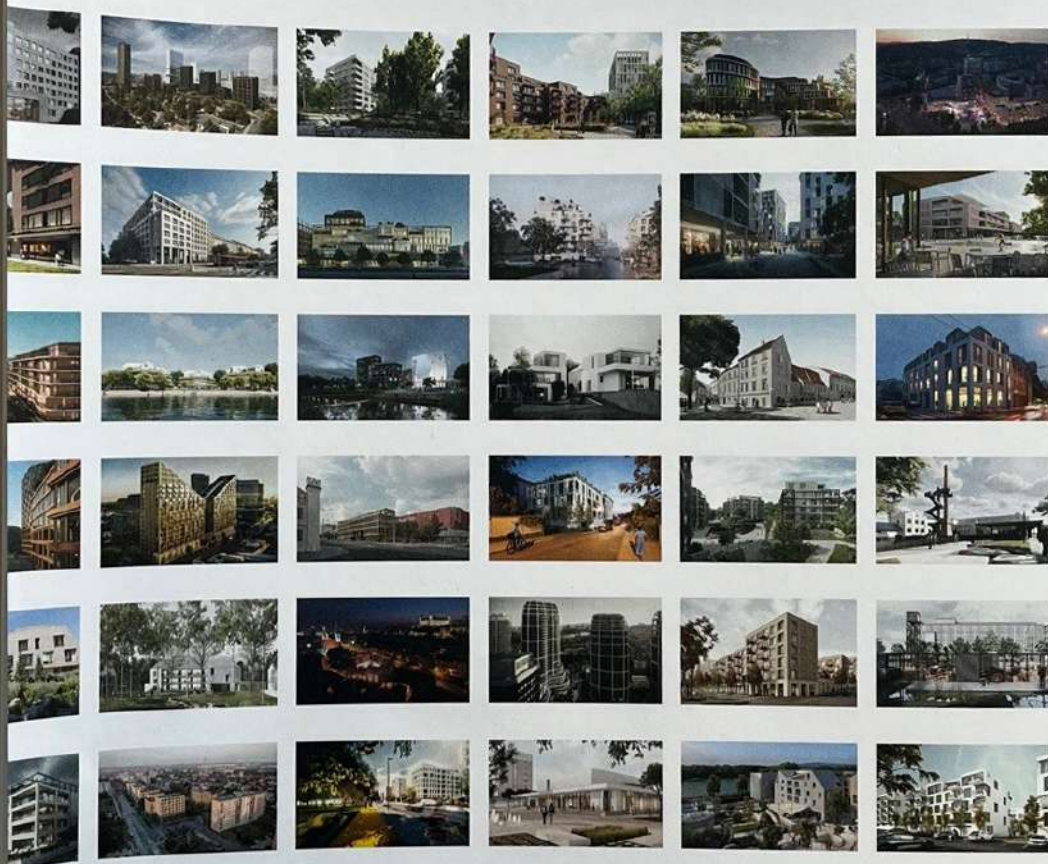
ŠPECIÁL 2023
ROČNÍK 30
9,90 €

JAGA

ASB

ALMANACH
STAVEBNÍCTVO
2023

ARCHITEKTÚRA
STAVEBNÍCTVO
BIZNIS



REALIZÁTORI SA NA ROK 2024 POZERAJÚ S OBAVAMI

Výpadok verejných zákaziek pociťujú realizátori už niekoľko rokov. V tomto roku, keď klesá súkromný sektor najmä v rezidenčnom segmente, je problém vypuklejší a vyvoláva neistotu aj v realizátoroch. Ako vnímajú situáciu na trhu zástupcovia stavebných realizačných spoločností a kedy sa podľa nich stavebníctvo vráti do normálu?

Na Slovensku chýba zásobník projektov. Je volebný rok, štát vyhlásil menej verejných súťaží, projektanti v tejto chvíli menej projektujú. Čo v tejto oblasti očakávate?

J. GUSKO, ADIFEX: S nedostatkom projektov, ako aj verejných súťaží sa pasujeme už niekoľko rokov. V súčasnosti bolo vyhlásených niekoľko verejných súťaží hlavne na projekty, ktoré sú financované z plánu obnovy, avšak nie potreby stavebného trhu toto množstvo považujeme za nedostatočné. Sme plní očakávania, ako sa nová vláda s týmto problémom popasuje, a dúfame, že sa situácia na stavebnom trhu začne zlepšovať.

V. VIKOR ML., DYNAMIK: Príoritou našej spoločnosti nikdy neboli verejné zákazky, a teda tento pokles u nás nevnímame nijako zásadne. Pravdou ale je, že voľby, a teda ich výsledky a nastavenia politického programu, môžu znamenať isté impulzy aj pre stavebný priemysel. Až po voľbách uvidíme, či si programy, ako rozvoj dopravnej infraštruktúry, budovanie a reno-
novanie zdravotníckych zariadení, dostupné nájomné bývanie alebo podpora priemyslu, nájdu miesto v politike novej vlády. Tieto rozhodnutia budú mať vplyv na zásobník projektov naprieč celým stavebným sektorom.

M. KAŇUŠČÁK, KAMI PROFIT: Po prvé, očakávam, že sa stavebné práce výrazne spomalia, najmä v sektore verejných prác. Tu môžeme hovoriť o potenciálnom poklese až o 50 % v porovnaní s predchádzajúcimi obdobiami.

To znamená, že mnohé plánované infraštruktúrne projekty, opravy ciest, škôl či nemocníc môžu byť odložené alebo zredukované. Tento pokles môže mať negatívny vplyv nielen na ekonomiku, ale aj na obyvateľov, ktorí by mohli očakávať zlepšenia v oblasti infraštruktúry a verejných služieb. V súkromnom sektore tiež očakávam pokles, hoci

menej dramaticky, približne na úrovni 30 %. To môže byť spôsobené nielen politickou neistotou spojenou s voľbami, ale aj s ekonomickými faktormi a zmenami v náladách investorov. Firma v súkromnom sektore by mohla byť opatrnejšia pri investíciách do nových projektov, keďže neistota môže mať vplyv na jej návratnosť a úspech. Celkovo teda môžeme očakávať, že nedostatok projektov a spomalenie stavebných aktivít môže mať negatívny dopad na ekonomiku, pracovné príležitosti a kvalitu života obyvateľov. Je dôležité, aby sa príslušné orgány, ako aj podnikatelia a investori snažili nájsť spôsoby, ako stimulovať a obnoviť projektovú činnosť, aby

sa minimalizovali negatívne následky tejto situácie.

R. PÁTEK, METROSTAV: Žiaľ, tiež cítime výpadok verejného obstarávania a povedal by som, že tento trend pociťujeme už dlhšie. Vidíme síce snahy o vypísanie niekoľkých významných verejných súťaží (napr. financovaných z plánu obnovy), avšak aj v týchto súťažiach vidíme aj problematické aspekty, ako sú podmienky financovania (fakturácia a splatnosť), kvalita pripravených projektov, nastavené termíny realizácie a najmä realnosť očakávaní zo strany obstarávateľa, pri ktorom sú podmienky súťaží spravidla veľmi nevyvážené. Ako predstaviteľ strany zhotoviteľa by som očakával korektné nastavenie podmienok verejných súťaží tak, aby rozvrhnutie rizík bolo optimálne na ťarchu oboch strán. Zároveň verím a veľmi by som si prijal, aby sa situácia na stavebnom trhu upokojila a aby sa zásobník práce čo najviac rozšíril, čo do množstva, tak aj typu plánovaných projektov.

B. LUKÁČ, STRABAG: Veríme, že príde nárast verejných zákaziek po voľbách a zostavení novej vlády, minimálne v oblasti dopravných stavieb, keďže mnohé regióny Slovenska nutne potrebujú dobudovať alebo rekonštruovať svoju infraštruktúru.

J. SKUHRA, VÁHOSTAV: Verejní zákazníci môžu súťažiť len to, čo si pripraví, resp. na čo majú zabezpečené finančné krytie, a toho je veľmi málo. Zadanie jednotlivých súťaží pozorne sledujeme a snažíme sa po poctivej príprave ponúknuť primeranú cenu. Našími kľúčovými zákazníkmi sú organizácie v pôsobnosti Ministerstva dopravy zabezpečujúce výstavbu alebo rekonštrukciu cestnej a železničnej infraštruktúry. Vláda v júni a júli tohto roku zoberala na vedomie aktualizáciu pripravovaných projektov v dopravnej infraštruktúre,

Zastavený pohyb na trhu je evidentný a výsledkom je čakanie na oživenie tejto oblasti.

M. Kaňuščák, Kami Profit

z čoho je zrejmé, že sa pripravené projekty minulí a ďalšie sa môžu vo väčšine spustiť až po roku 2025, a to len v prípade úspešných povolo-
vateľských procesov. Do toho vstupujú septembrové voľby, ale veríme, že nová vláda bude racionálne pokračovať v príprave projektov v zmysle zmienenej aktualizácie. Takže veríme v zdravý rozum, ale najbližšie dva roky neočakávame boom verejných zákaziek v oblasti výstavby dopravnej infraštruktúry. Obdobne je to, žiaľ, aj v oblasti výstavby v rezorte životného prostredia, či už je to odkanalizovanie



JÁN GUSKO
riadiateľ Adifex



VLADIMÍR
VIKOR ML.
CEO DYNAMIK
HOLDING



MILÁN KAŇUŠČÁK
konateľ Kami
Profit

obcí a výstavba ČOV, alebo v oblasti vodohospodárskych stavieb v súvislosti s klimatickou zmenou.

Trh s nehnuteľnosťami sa spomalil. Očakávate pokles developerských zákaziek?

Ak áno, v akom horizonte?
J. GUSKO, ADIFEX: Áno, trh s nehnuteľnosťami podľa našich očakávaní v najbližšom období zaznamená recesiu. V tomto roku už pokles výstavby cítíme aj my, výstavba bytov sa de facto zastavila. Veľké množstvo developerských projektov bolo buď zastavených, alebo odsunutých na neurčito. Predpokladáme, že sa situácia začne postupne zlepšovať už v priebehu budúceho roku a hlavne na západe Slovenska a v Bratislave. Od veľkých developerov začíname pomaly vnímať záujem znova začať spúšťať pozastavené, ale aj nové významné projekty. Preto sme v tomto smere optimisti a predpokladáme, že sa začne trh pomaly obnovovať.

V. VIKOR ML., DYNAMIK: Toto tvrdenie sa primárne týka sektora rezidenčného bývania. V sektore priemyselných a komerčných stavieb, na ktoré vplyvujú odlišné ekonomické faktory, sa stále stavia pomerne intenzívne. Tu vnímame ako dobrý krok našu diverzifikáciu činnosti do viacerých segmentov stavebníctva a na trhy vo viacerých krajinách. Zároveň aktuálnu situáciu vnímame ako dobrú príležitosť zamerať sa na strategické plánovanie, inovácie a prispôsobivosť, aby sme úspešne zvládli meniace sa trhovú prostredie.

M. KAŇUŠČÁK, KAMI PROFIT: Skutočne už nejde len o očakávanie, pokles už nastal a má pomerne dramatický charakter. Nielenže sa

nové developerské projekty spomali, ale zastavujú sa aj tie, ktoré už boli v rozbehu alebo rozostavené. Tento zastavený pohyb na trhu je evidentný a výsledkom je čakanie na oživenie tejto oblasti.

Je zrejmé, že v tomto kontexte klienti z oboch strán – záujemcovia o nehnuteľnosti aj vývojári – k situácii pristupujú opatrne. Súčasný trend poklesu cien nehnuteľností ich vedie k presvedčeniu, že ceny ešte klesnú, a preto sú ochotní vyčekať na lepšiu ponuku. Táto situácia dokonca vyvoláva paradox, niektorí klienti sú ochotní prijať vyššie nájomné poplatky v očakávaní, že ceny nehnuteľností klesnú, a tým aj ich náklady na bývanie.

Avšak tu nastáva dôležitá kontrastná perspektíva. V kontexte vysokej miery inflácie môže dôjsť k zaujímavému zvratu udalostí. Skutočnosť, že klienti očakávajú pokles cien, môže viesť k tomu, že dopyt po nehnuteľnostiach zostane výrazne nižší, zatiaľ čo zastavené projekty postupne znovu naštartujú. Tým sa môže vytvoriť situácia, v ktorej sa ponuka nehnuteľností zúži, čo by v kontraste so znižujúcim sa dopytom mohlo viesť k zvýšeniu cien.

V konečnom dôsledku môžeme predpokladať, že pri výraznom poklese trhu s nehnuteľnosťami môžu nastať dynamické zmeny vo vnímaní cien a dopytu. Časť klientov, ktorí čakajú na pokles cien, by sa mohla ocitnúť v situácii, v ktorej ceny skôr vzrastú, a to v dôsledku nižšej dostupnosti nehnuteľností na trhu. Toto je pripomienka toho, že dynamika trhu s nehnuteľnosťami je ovplyvnená mnohými faktormi vrátane ekonomickej situácie a klientových očakávaní.



RÓBERT PÁTEK
predseda predstavenstva METROSTAV



BRANISLAV LUKÁČ
technický riaditeľ STRABAG



JIRÍ SKUHRA
generálny riaditeľ a predseda predstavenstva VÁHOSTAV-SK

R. PÁTEK, METROSTAV: Na trhu je cítiť ochladenie rezidenčného trhu a u mnohých developerov je viditeľná snaha projekty posunúť. Na druhú stranu, najmä v Bratislave je stále málo pripravených projektov s legislatívou, ktoré by bolo možné na trh umiestniť v krátkodobom či strednodobom horizonte. Je veľmi ťažké predpokladať budúci vývoj, viac ako niekoľko iné platiť, že dopyt po rezidenčnom bývaní podlieha cyklickosti a dá sa očakávať, že aj na tomto trhu dôjde k oživeniu. Momentálne vidíme skôr odloženie dopytu, pričom by som pripisoval významnému zdraženiu dlhovej služby, sprístupneniu podmienok na získanie hypotéky pre väčšinu klientov a v neposlednom rade aj príliš vysokému rastu cien nehnuteľností v predchádzajúcich rokoch. Dá sa predpokladať, že tieto faktory budú ešte nejaký čas prevládať, kým odznejú. Na výraznejšie oživenie bude nariadené, aby došlo aspoň k čiastočnému vyrovnaniu predajných cien a kúpnej sily kupujúcich.

Ako odhadujete, že skončí tento rok vo vašej firme? Očakávate, že splníte predpokladané objemy alebo skôr počítate s poklesom?

J. GUSKO, ADIFEX: V tomto roku sa javí, že naše kapacity máme vytiažené. Ale je cítiť pokles v stavebnom sektore, ktorý súvisí prvoradne so zastavením, resp. odsunutím veľkého počtu developerkých projektov a s celkovým vývojom stavebného trhu.

V. VIKOR ML., DYNAMIK: Plány si treba nastavovať optimisticky, ale s nohami treba stáť zároveň pevne na zemi. Takto áno, veríme, že predpokladané objemy splníme.

M. KAŇUŠČÁK, KAMI PROFIT: Naša spoločnosť po rekordnom roku 2022, v ktorom sme mali obrát 33 mil. eur, zdá sa, že obrát aj tohto roku obháji, ale výrazne tomu napomôže český trh, na ktorom si niekto konštatuje lepšie obrát. Sviame nemocnicu na Homolke aj novú školu v Řeke. Problematickým vidím skôr rok 2024.

R. PÁTEK, METROSTAV: V tomto roku opäť očakávame veľmi dobré výsledky našej spoločnosti. Obrát opätovne prevyší 100 mil. eur, čo vzhľadom na situáciu na trhu považujem za veľmi dobrý výsledok. Skeptičkejší som s výhľadom na budúci rok, v ktorom zásobník práce nemá naplnený tak, ako by sme si prišli. Na druhej strane máme rozpracovaných veľmi veľa zaujímavých projektov a predpokladám, že zásobník čoskoro doplníme minimálne na tohtoročnú úroveň.

B. LUKÁČ, STRABAG: Tento rok určite splníme plánované objemy, a poklesom počítame skôr v roku 2024, a to vzhľadom na zdĺhavé procesy verejných obstarávaní.

J. SKUHRA, VÁHOSTAV: Napriek miernemu pesimizmu vyplývajúceho z nedostatku pripravovaných projektov v krátkodobom horizonte naša spoločnosť pokračuje v dynamickom raste tržieb aj v roku 2023. Je to vďaka zazmluvneným kontraktom na veľkých infraštruktúrnych projektoch. Aj do roku 2024 sa pozeráme s primeraným optimizmom a približne 600 zamestnancov našej skupiny bude mať isto čo robiť.

Trúfnete si odhadnúť, kedy by sa situácia na trhu mohla vrátiť späť do normálu?

J. GUSKO, ADIFEX: Ako som už spomínal, predpokladáme, že sa po stabilizácii politickej situácie na Slovensku zvýši a zefektívni čerpanie európskych štrukturálnych a investičných fondov, či už z končiacieho programovacieho obdobia, alebo toho nasledujúceho. Veríme, že sa zlepši financovanie projektov z plánu obnovy, čo by malo mať výrazný vplyv na väčšie množstvo zákaziek hlavne vo verejnom sektore. Samozrejme, počítame aj s obnovením záujmu zo strany developerov.

V. VIKOR ML., DYNAMIK: Aktuálnu situáciu nevnímame ako „nenormálnu“. Práveže to, čo sme zažívali v posledných rokoch najmä na rezidenčnom realitnom trhu, bolo nenormálne až hysterické a aktuál-

Z hľadiska verejného obstarávania bude veľmi dôležité, aké priority nastaví nová vláda.

R. Pátek, Metrostav

ny stav vnímame ako šancu na postupný návrat k normálu. K nemu ale patria aj isté výkyvy, aké zažívame napríklad teraz. Ak sa stabilizuje makroekonomická situácia, nevidíme dôvod, aby trh reagoval nejakým extrémnym prepadom.

M. KAŇUŠČÁK, KAMI PROFIT: Predpovedať presný časový rámec, kedy by sa situácia na trhu nehnuteľností mohla vrátiť späť

do normálu, je dnes výzov, keďže je ovplyvnená množstvom neistôt a vonkajšími faktormi. Jedným z takýchto kľúčových faktorov je vojna na Ukrajine, ktorá má dôsledky nielen na regionálnom, ale aj globálnom hospodárstve a v geopolitickom kontexte.

Vojna na Ukrajine má širší dosah, než sme mohli predpokladať, a jej vplyv sa rozkladá naprieč viacerými sférami. Ekonomická neistota a politické napätie vo svete vedú k neistote v investičných a podnikateľských rozhodnutiach. Z tohto dôvodu je komplikované presne určiť, kedy a ako by sa trh s nehnuteľnosťami mohol vrátiť do normálu.

V kontexte takýchto významných udalostí treba len opatrne očakávať, že sa trh môže vrátiť k stabilite a normálu postupne, a to v závislosti od priebehu udalostí,

reakcií trhu a politických rozhodnutí. Odborníci z oblasti ekonomiky predpokladajú, že obnova trhu by mohla trvať viacero rokov, pričom faktory ako globálna geopolitická stabilita, ekonomické podmienky a dôvera investorov budú hrať rozhodujúcu úlohu.

Súčasná situácia na trhu nehnuteľností je taká, ktorá si vyžaduje pružnosť, adaptabilitu a zväčenie dlhodobých trendov. Práve v čase veľkej neistoty je dôležité byť pripravený na rôzne scenáre a reagovať na zmeny prostredia. Povaha trhu a jeho návrat k normálu bude závisieť nielen od ukončenia aktuálnych konfliktov, ale aj od toho, ako sa svetová ekonomika bude vyvíjať v dôsledku týchto udalostí.

R. PÁTEK, METROSTAV: To je skutočne veľmi ťažké predpovedať.

Z hľadiska verejného obstarávania bude veľmi dôležité, aké priority nastaví vláda, ktorá vstúpi z jeseňných volieb. Dúfajme, že investície pre rozvoj krajiny a jej budúcnosť bude pre vládu prioritou. V rezidenčnom sektore by mohlo dôjsť k oživeniu v priebehu budúceho roka, keď by mali odznieť inflačné tlaky a centrálna banka zmenia menovú politiku.

B. LUKÁČ, STRABAG: Veľa závisí od novej vlády, ako rýchlo dokáže pripraviť projekty a samotné verejné obstarávanie. Z globálneho hľadiska hrá dôležitú rolu aj vojna na Ukrajine.

J. SKUHRA, VÁHOSTAV: Ako sme už uviedli, veríme v kontinuitu prípravy a financovania projektov aj po zmene vlády po septembri 2023, ale primeraný zásobník možných zákaziek očakávame až po roku 2025. ■



COLAS SLOVAKIA

- výstavba a rekonštrukcia cestnej infraštruktúry
- výstavba inžinierskych sietí
- realizácia parkovísk, chodníkov, cyklotrás
- výroba a predaj asfaltových zmesí, drveného kameniva

Spolahlivý partner pre vás
aj pre váš projekt

WWW.COLAS-SK.SK

