

Predikcia dopytu po stavebných prácach v roku 2010

Úvod

Recesia, do ktorej vyústila svetová hospodárska kríza oslabilá aj rozvojové aspirácie slovenskej ekonomiky. Vzhľadom na vysokú otvorenosť slovenskej ekonomiky sa dosahy hospodárskej krízy prejavili najmä výrazným zhoršením dynamiky ekonomického rastu. Kým SR vykázala v roku 2008 rast hrubého domáceho produktu v stálych cenách 6,2 %, v roku 2009 to už bol pokles 4,7 %. Negatívny vývoj sa prejavil aj v stavebníctve a po úspešných rokoch 2005, 2006 a 2008, v ktorých toto odvetvie zaznamenalo medziročný rast vyšší ako 10 %, nastal v roku 2009 pokles v objeme produkcie o 11,3 %. Na pokles stavebnej produkcie v roku 2009 vplývalo viacero faktorov:

- klesajúci (resp. nedostatočný) dopyt po stavebnej produkcii,
- finančné obmedzenia (nižší disponibilný objem verejných a súkromných zdrojov, obmedzená a komplikovanejšia dostupnosť k úverom),
- pretrvávajúci vplyv krízy (opatrnejšie investovanie),
- do určitej miery aj nepriaznivé klimatické podmienky.

Výrazné zlepšenie situácie nepredpokladáme ani v roku 2010. Rozostavané stavby sa dokončujú, výstavba nových veľkých developerských projektov stále nezačína. Očakávame pokles objemu stavebnej produkcie pri komerčných a rezidenčných nehnuteľnostiach, intenzívnejšie by sa mala prejavovať výstavba infraštruktúry, hlavne výstavba diaľnic aj prostredníctvom PPP projektov a financovaním fondmi Európskej únie.

1. Vývoj stavebníctva v roku 2009 a v januári 2010

1.1 Vývoj stavebníctva v roku 2009

Podnikateľské subjekty, pôsobiace v odvetví stavebnej produkcie realizovali v roku 2009 objem stavebných prác v hodnote 5 749,7 mil. Eur, čo znamená pokles oproti roku 2008 v stálych cenách o 11,3 %.

Hlavná časť stavebnej produkcie vo výške 5 527,6 mil. Eur bola v roku 2009 realizovaná v tuzemsku, pričom oproti roku 2008 klesla o 11,1 %. Stavebná produkcia v zahraničí v objeme 222,1 mil. Eur tvorila 3,9 % z celkovej stavebnej produkcie a oproti roku 2008 sa znížila o 16,6 %. Z celkového objemu tuzemskej stavebnej produkcie predstavovala nová výstavba, modernizácie a rekonštrukcie 82,1 %, opravy a údržba 17,2 % a ostatné stavebné práce 0,7 %.

Podľa smerov výstavby najväčší podiel zo stavebnej produkcie v tuzemsku tvorila v minulom roku výstavba nebytových budov (45,7 %), výstavba bytových budov predstavovala 25,2 %, realizácia inžinierskych stavieb 28,4 % a ostatné stavebné práce tvorili z tuzemskej produkcie 0,7 %.

Medziročne klesol objem stavebnej produkcie v stavebných podnikoch vo všetkých krajoch (od 3,9 % v Trnavskom kraji po 18,1 % v Trenčianskom kraji). Najväčší podiel 27,0 % vyprodukovali stavebné podniky Bratislavského kraja a najnižší podiel vo výške 7,2 % realizovali podniky Banskobystrického kraja.

Celkovo bolo v roku 2009 zamestnaných v stavebníctve 184 384 osôb (priemerný evidenčný počet zamestnancov) čo predstavuje rast o 2,0 %. Najväčší bol podiel živnostníkov (59,6 %), najmenší podiel z hľadiska počtu zamestnancov (8,0 %) tvorili veľké podniky s počtom 250 a viac zamestnancov. Vo všetkých kategóriách podnikateľských subjektov došlo v roku 2009 oproti roku 2008 k poklesu produktivity práce zo stavebnej produkcie.

1.2 Stavebná produkcia za január 2010

Vývoj stavebnej produkcie v januári po takmer nepretržitom poklese počas roku 2009 (v auguste bol zaznamenaný mierny nárast o 0,1 %) ovplyvnilo viac faktorov, z ktorých najvýznamnejšie boli nedostatočný dopyt po stavebnej produkcii, finančné obmedzenia, nepriaznivé klimatické podmienky ako aj pretrvávajúci vplyv finančnej krízy.

Objem celkovej stavebnej produkcie v januári 2010 dosiahol 257,5 mil. Eur a v porovnaní s rovnakým obdobím roka 2009 klesol o 8,1 %. Produkcia realizovaná stavebnými firmami v tuzemsku pri 8 % poklese dosiahla 251,3 mil. Eur. Jej vývoj ovplyvnil medziročný pokles novej výstavby, vrátane modernizácií a rekonštrukcií o 8,5 %, opráv a údržby o 8,2 %. V štruktúre tuzemskej produkcie nová výstavba tvorila 79,3 %, práce na opravách a údržbe sa podieľali 19,9 %. Z hľadiska výrobného zamerania vzrástli práce realizované na inžinierskych stavbách o 16,9 %, na budovách klesli o 11,9 %. V rámci tuzemska práce na budovách tvorili 82,8 % a ich podiel sa oproti vlaňajšku znížil o 3,7 %, inžinierske stavby sa podieľali 17,2 %. Produkcia v zahraničí medziročne poklesla o 10 %.

Podľa veľkostnej štruktúry sa na poklese stavebnej produkcie v januári 2010 najviac podieľali podniky s 250 až 499 zamestnancami, kde sa znížila produkcia o 14,9 %, najnižší pokles bol zaznamenaný v podnikoch s 500 a viac zamestnancami (o 3,3 %). Stavebná produkcia realizovaná živnostníkmi sa znížila o 8,0 %.

Počet zamestnancov v stavebníctve v januári 2010 dosiahol 179 202 osôb, čo podľa mesačného výkazníctva oproti rovnakému obdobiu roka 2009 znamená pokles o 1,8 %. V porovnaní s decembrom 2009 ide o pokles zamestnancov o 0,5 %.

Zníženie objemu stavebnej produkcie a vývoj počtu zamestnaných osôb malo dopad aj na produktivitu práce (meranú objemom stavebnej produkcie na zamestnanca), ktorá bola v januári 2010 v priemere vo výške 1 424,82 Eur v bežných cenách (b. c.) a znížila sa o 5,1 % v porovnaní s rovnakým obdobím predchádzajúceho roka.

2. Východiská pre stanovenie predikcie na rok 2010

V prognóze Ministerstva financií SR z februára 2010 a tiež v strednodobej predikcii Národnej banky Slovenska z marca 2010 sa v roku 2010 predpokladá postupné oživovanie ekonomiky. Vývoj HDP by mal dosiahnuť rast 2,8 %, resp. 3,2 %. Z hľadiska budúceho vývoja sa v oboch prognózach (MF SR a NBS) predpokladá rast tvorby hrubého fixného kapitálu o 6,3 %, resp. 3,6 %. K zrýchleniu rastu investícií by malo prispieť hlavne investovanie formou PPP projektov v oblasti infraštruktúry (v roku 2009 sa ich vplyv neprejavil v očakávanej miere) a taktiež rozšírenie výroby v automobilovom priemysle.

Vývoj v stavebníctve bude v roku 2010 všeobecne ovplyvňovaný viacerými faktormi, ako sú:

- celkový hospodársky rozvoj štátu,
- dopyt po stavebnej produkcii na Slovensku,
- v prípade vývozu dosahy hospodárskej krízy v jednotlivých štátoch a dopyt po stavebnej produkcii,
- dostupnosť finančných prostriedkov poskytovaných bankami,
- dostatok vlastných zdrojov u developerov ako aj u fyzických osôb, ktoré budú využité ako spoluúčasť pri poskytovaní úveru,
- pre fyzické osoby schopnosť splácať úver (aby sa nestala nezamestnaným) a v prípade developerov dobrý podnikateľský zámer, ktorý zaistí návrat investovaných prostriedkov,
- efektívnejšie využívanie finančných prostriedkov na verejné práce v oblasti dopravnej infraštruktúry,
- dôslednejšie využívanie finančných prostriedkov z fondov EÚ (potrebné sú kvalitné projekty, promptné vyhodnotenie predkladaných projektov, dôsledná aplikácia verejného obstarávania a kvalitná realizácia),
- aplikácia opatrení vlády na zníženie dopadov hospodárskej krízy na slovenskú ekonomiku (PPP projekty, výstavba energetických stavieb, podpora hypotekárnych úverov, podpora zateplovania bytových objektov),
- v rámci šetrenia ústredných orgánov a samospráv „rozumné“ znižovanie kapitálových výdavkov na verejné práce,
- aplikácia investičných stimulov (prílev investícií) a ďalšie.

3. Predikcia vývoja stavebných prác na rok 2010

Na základe predpokladov uvedených vo východiskách pre stanovenie predikcie a údajov uvedených v komentári očakávame, že v roku 2010 budú v bežných cenách k dispozícii zdroje na stavebnú produkciu v celkovom rozsahu cca **6 481,6 mil. Eur až 7 203,6 mil. Eur**, podľa jednotlivých druhov výstavby nasledovne:

| Druh výstavby | Predikcia na rok 2010 | |
|---|-----------------------|-------------------------|
| | Minimálny objem | Maximálny objem |
| Bytové budovy | 1 352,0 mil. Eur | 1 591,0 mil. Eur |
| Nebytové budovy, z toho: | 2 113,0 mil. Eur | 2 313,0 mil. Eur |
| - Verejné práce z menovitého zoznamu kapitálových výdavkov (bez bytových budov a inžinierskych stavieb) | 513,0 mil. Eur | 513,0 mil. Eur |
| - Ostatné nebytové budovy | 1 600,0 mil. Eur | 1 800,0 mil. Eur |
| Inžinierske stavby, z toho: | 2 726,1 mil. Eur | 3 074,1 mil. Eur |
| - Cestná infraštruktúra | 1 901,9 mil. Eur | 2 191,9 mil. Eur |
| - Železničná výstavba | 324,2 mil. Eur | 324,2 mil. Eur |
| - Ostatné inžinierske stavby | 500,0 mil. Eur | 558,0 mil. Eur |
| Stavebná produkcia v zahraničí | 190,5 mil. Eur | 225,5 mil. Eur |
| Objem zdrojov na stavebnú produkciu spolu (b. c.) | 6 381 mil. Eur | 7 203,6 mil. Eur |

4. Komentár k predpokladanému vývoju

4.1 Bytové budovy (výstavba bytových budov)

Pokles dopytu po bytoch, utlmenie realitného trhu, kde ponuka výrazne prevažuje nad dopytom, zmena postoja bánk k financovaniu stavebných projektov a pod. znamenajú pre stavebníctvo veľké straty. Objem stavebných prác na bytovej výstavbe v roku 2009 klesol

takmer o štvrtinu. Plánovanie a výstavba nových bytových projektov je momentálne na bode mrazu, v ponuke je na trhu cca 35 tis. nových aj starších bytov a ďalších 67 tis. bytov je rozostavaných. Napriek tomu niektorí developeri plánujú začať výstavbu rezidenčných, retailových či polyfunkčných megaprojektov.

Na **financovaní bytovej výstavby** sa podieľajú verejné zdroje, úvery z bánk a súkromné zdroje. Predpokladané finančné zdroje do oblasti bývania z verejných zdrojov a úverov bánk na rok 2010 sú nasledovné:

| | |
|--|--------------------------|
| Nová bytová výstavba | 499,93 mil. Eur |
| - Hypotekárne úvery | 220,00 mil. Eur |
| - Stavebné sporenie | 100,00 mil. Eur |
| - ŠFRB vrátane vlastných zdrojov | 117,09 mil. Eur |
| - Dotácie na obstarávanie nájomných bytov | 32,84 mil. Eur |
| - Iné úvery na účely bývania | 30,00 mil. Eur |
| Výstavba technickej infraštruktúry | 4,24 mil. Eur |
| Obnova bytového fondu | 544,96 mil. Eur |
| - Dotácie na odstraňovanie systémových porúch bytových domov | 9,96 mil. Eur |
| - Úvery na obnovu bytového fondu (hypotekárne úvery, stavebné sporenie a ŠFRB) | 520,00 mil. Eur |
| - Stavebné úvery | 15,00 mil. Eur |
| Spolu | 1 049,16 mil. Eur |

Ďalšie zdroje na výstavbu bytových domov a ostatných budov na bývanie sú uvedené v menovitom zozname kapitálových výdavkov za jednotlivé rezorty. Finančné prostriedky sú plánované na stavebné akcie ako rekonštrukcia bytových domov a rekonštrukciu detských domovov spolu vo výške **2,1 mil. Eur**.

Košický samosprávny kraj získal grant z Finančného mechanizmu Európskeho hospodárskeho priestoru (FM EHP) a Nórskeho finančného mechanizmu (NFM) na rekonštrukciu kaštieľa v areáli Domova sociálnych služieb v Prakovciach - Matilda Hute, okres Gelnica. Celkové náklady na realizáciu projektu sú **1,1 mil. Eur**, pričom 15 percent spolufinancuje štátny rozpočet SR.

Predpokladané finančné prostriedky investované z vlastných zdrojov fyzických osôb a právnických osôb a iných úverov na bytovú výstavbu sú odhadované v celkovom objeme **500,0 mil. Eur**. Pretrváva reálny predpoklad, že vzhľadom na vplyv hospodárskej krízy (strata zamestnania, strata príjmu, prísnejšie podmienky pre získanie úveru, šetrnejšie vynakladanie financií) môže byť odhadovaná výška súkromných zdrojov v skutočnosti nižšia. Na druhej strane ako pozitívny dosah pôsobí pokles cien nehnuteľností a poskytovanie hypotekárnych úverov do výšky 100 % hodnoty nehnuteľnosti.

Vládny program zatepl'ovania vyhlásený v roku 2009 bol úspešný, zakontrahovaný bol celý objem finančných prostriedkov 71,25 mil. Eur, pričom sa nepodarilo uspokojiť všetkých žiadateľov. Časť zakontrahovaných prác na zatepl'ovaní bude pokračovať aj v roku 2010. V roku 2010 prichádza ďalšia možnosť získania úverov na zatepl'ovanie. V marci začal projekt Európskej banky pre obnovu a rozvoj spolu s Ministerstvom hospodárstva SR Sloveself II, v rámci ktorého je k dispozícii **90,0 mil. Eur**. Finančné prostriedky sa budú dať získať prostredníctvom štyroch bánk (Dexia Banka, Slovenská Sporiteľňa, Tatra Banka, VÚB) na projekty energetickej efektívnosti - zatepl'ovanie budov a výmenu kotolní.

Reálne sa odhaduje, že ceny starších bytov budú do konca roka mierne klesať, trh so staršími bytmi sa stabilizuje a finančné prostriedky sa budú využívať na rekonštrukciu bytu. Počet rozostavaných bytov síce vytvorí zásobu práce na výstavbe bytov, zníženie počtu začatých bytov a zníženie počtu vydaných stavebných povolení sa v nasledujúcich rokoch prejaví na počte dokončovaných bytov. Oproti roku 2009 sa tiež zmenšil objem plánovaných verejných zdrojov poskytovaných na bytovú výstavbu. Finančné prostriedky na zatepl'ovanie, poskytované prostredníctvom ŠFRB boli vyčerpané už v priebehu prvých dvoch mesiacov 2010.

Vzhľadom na tieto okolnosti môžu byť skutočne vynaložené prostriedky nižšie ako sú uvedené potenciálne zdroje na výstavbu bytových domov. V rozpätí bude maximálna čiastka **(1 591,0 mil. Eur)**, ktorá predstavuje potenciálne zdroje na výstavbu a kúpu nových bytov, na kúpu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu starších bytov. Pri minimálnej hranici sa uvažuje s nižším objemom vynaložených vlastných prostriedkov fyzických i právnických osôb a tiež s nižším čerpaním hypotekárnych úverov.

4.2 Nebytové budovy (výstavba nebytových budov)

Výstavba nebytových budov vo výške 2 565,6 mil. Eur tvorila v roku 2009 46,4 % zo stavebnej produkcie v tuzemsku a predstavovala najväčší segment stavebnej produkcie.

Hlavná časť výstavby nebytových budov je financovaná zo súkromných zdrojov, buď priamo vlastných alebo zo získaného úveru. Výška týchto zdrojov je ovplyvnená celkovou hospodárskou situáciou, podnikateľským prostredím, dostatkom pracovných síl, dobrým podnikateľským plánom a tiež dostupnosťou zdrojov. Z dôvodu hospodárskej a finančnej krízy boli už viaceré developerské projekty zastavené, posunuté alebo sa prehodnocujú z hľadiska efektívnosti a veľkosti. Iné sú pripravené na realizáciu a investori čakajú na zlepšenie hospodárskej situácie. Okrem domácich zdrojov môžu vývoj výstavby nebytových budov ovplyvniť priame zahraničné investície. Podľa informácií zverejnených Ministerstvom hospodárstva SR na Slovensko by malo v roku 2010 prísť 20 nových investorov (z nich je dvanásť istých). Hodnota investícií by sa mala vyšplhať na úroveň pol miliardy Eur.

V prípade kapitálových výdavkov z verejných financií je stav poznamenaný šetrením prostriedkov. Finančné prostriedky budú využívané hlavne na rekonštrukciu a modernizáciu (napr. zatepl'ovanie) jestvujúcich objektov, len vo veľmi málo prípadoch na výstavbu nových budov. Výhodným zdrojom bude aj nenávratný finančný príspevok z fondov EÚ poskytovaný prostredníctvom Regionálneho operačného programu.

Nie je vylúčené, že k oživeniu tohto smeru výstavby dôjde už v priebehu roka 2010 alebo v roku 2011. Klesajúci počet vydaných stavebných povolení na nebytové budovy a budovy pre administratívu ako aj menšia úžitková plocha nových budov zo stavebných povolení však ukazujú na predpoklad zníženia stavebnej produkcie v tomto segmente v nasledujúcich rokoch. V roku 2009 bol počet vydaných stavebných povolení na nové nebytové budovy nižší o 519 povolení (o 22,9 %) a menšia bola aj úžitková plocha nových budov zo stavebných povolení, ktorá predstavovala len 52,7 % z roku 2008 (pokles z 1 775 842 m² na 936 302 m²).

V nasledovnej časti uvádzame pre ilustráciu prehľad vybraných investícií, realizácia ktorých môže ovplyvniť vývoj výstavby nebytových budov v roku 2010.

Stavby pre priemysel a sklady

- kórejská automobilka KIA Motors postaví na Slovensku, pri závode na výrobu áut a motorov pri Žiline, nový závod na výrobu motorov za viac ako 100 mil. Eur. Výstavbu plánuje investor ukončiť do marca nasledujúceho roka,
- v súvislosti s výrobou nových vozidiel radu New Small Family plánuje Volkswagen investovať približne 107 mil. Eur do rozšírenia lakovne a rozšíriť aj výrobnú kapacitu zvarovne a montážnej haly,
- taiwanský AU Optronics ohlásil závod na výrobu obrazoviek v Trenčíne, investícia je za 191,3 mil. Eur,
- mesto Poltár získalo po dlhom čase prvého strategického investora, ktorý chce podnikáť v drevovýrobe a potravinárstve a má v tomto roku postaviť nový závod,
- avizovaný je príchod indického investora (Reva Electric Car Company) na výrobu elektrických automobilov, projekt za 60 mil. Eur by mal začať ešte tento rok,
- spoločnosť Webasto-Edscha Cabrio Slovakia s.r.o. plánuje vo Veľkom Mederi postaviť novú výrobnú halu, v ktorej chce vyrábať kabrio strechy pre automobilový priemysel. Ako vyplýva z investičného zámeru, firma plánuje do výstavby haly investovať 200 tis. Eur. S výstavbou výrobných hál chce investor začať v polovici tohto roka, pričom ukončenie výstavby je naplánované na začiatok budúceho roka.
- spoločnosť Stawi, s.r.o. plánuje postaviť pri Košiciach nový závod určený pre kovovýrobu. Do výstavby závodu v katastri obce Bidovce chce firma investovať cca 5,0 mil. Eur. S výstavbou závodu chce investor začať v máji tohto roka, pričom ukončenie výstavby je naplánované na jeseň budúceho roka,
- spoločnosť SK-TEX, s.r.o. plánuje v Senici postaviť závod na výrobu tepelnej a zvukovej izolácie. Výstavba závodu by si mala vyžadovať viac ako 3,0 mil. Eur. S výstavbou závodu by sa malo začať už v tomto roku, ukončenie výstavby je naplánované o rok neskôr,
- spoločnosť Euroimuno Pharmacia po niekoľkomesačnej prestávke pokračuje vo výstavbe výrobného závodu na produkciu farmaceutických a kozmetických prípravkov z kaviáru jeseterovitých rýb. Prvá etapa výstavby by mala byť ukončená koncom roka 2010. Investícia za vyše 17,0 mil. Eur by mala byť ukončená v roku 2012,
- Swedspan zo švédskeho koncernu Ikea sa pripravuje na stavbu tretieho závodu na drevotriesku za 120,0 mil. Eur v Malackách,
- od roku 2006 sa buduje logistický park PointPark Bratislava v Lozorne, termín dokončenia výstavby rok 2014. Po úplnom dokončení park ponúkne nájomcom 192 000 m² výrobných, skladových a administratívnych priestorov,
- niekoľko nových logistických parkov sa chystá pri Senci, Malackách, Lozorne, rozširujú sa okolo Galanty, Nového Mesta nad Váhom a Trenčína. Logistické centrum za 38,0 mil. Eur napríklad pri diaľnici Bratislava - Trnava stavia talianska firma Codognotto. Rozširujú sa aj logistické parky v blízkosti Peugeotu v Trnave, ktoré budujú HB Reavis a AXA Reim v rézii J&T,

- ďalší možný príchod investorov: belgický koncern Bekaert Group, ktorý sa zaoberá výrobou drôtov a oceľových kordov; taliansky výrobca bŕzd do áut Brembo; oceliarska firma, ktorá by mala prísť do priemyselného parku v Tornali.

Budovy pre obchod a služby, polyfunkčné komplexy

Slovensko stále zaostáva za vyspelou Európou vo vybavenosti predajnou plochou na obyvateľa. I napriek hospodárskej kríze a poklesu spotreby domácností rozširujú sa existujúce a stavajú sa nové nákupné centrá a obchody:

- sieť TESCO začalo rozširovať svoje obchody budovaním predajní menšieho výmeru v menších mestách a obchody TESCO Express, hlavne úpravou a prestavbou získaných starších predajných priestorov,
- blízko obchodného domu IKEA a centra Avion v Bratislave sa plánuje výstavba novej nákupnej ulice (investícia 21,0 mil. Eur) a tá istá spoločnosť (Alfa Group) pripravuje výstavbu nákupného centra v Prievidzi.
- spoločnosť Fastav Development-SR, s.r.o. plánuje v Novom Meste nad Váhom postaviť obchodné centrum za 5,0 mil. Eur,
- auparky - nákupno-zábavné centrá, ktoré sú umiestnené v centrách jednotlivých miest. Tento rok budú dokončené Aupark Piešťany (začiatok výstavby 2008) a Aupark Žilina (začiatok výstavby 2007), vo výstavbe je Aupark Košice (termín ukončenia výstavby 2011). V roku 2009 sa začalo s výstavbou nákupno-zábavného centra Europa SC ZV vo Zvolene, termín dokončenia výstavby 1. etapa 03/2011 a 2. etapa 04/2012. V Piešťanoch má do mája 2010 vyrásť tiež moderný objekt s obchodmi, bytmi i kanceláriami Pescan Galéria,
- írsky developer Ballymore Properties postavil na 24 hektároch v priebehu necelých štyroch rokov v Bratislave za 350 mil. Eur, novú modernú štvrť Eurovea. Vo februári 2010 bol v tomto komplexe otvorený päťhviezdičkový hotel Sheraton. V marci 2010 bola v susedstve hotela otvorená nákupná pasáž Eurovea Galéria so 150 obchodmi a 30 kaviarňami a reštauráciami. V komplexe je ďalej 235 luxusných bytov, 24,5 tisíc m² kancelárskych priestorov, 1 729 podzemných parkovacích miest a deväťplátňový multiplex. Súčasťou areálu je tiež nábrežný park pri Dunaji,
- druhý veľký polyfunkčný komplex na ľavom brehu Dunaja je River Park. Investor J&T Real Estate ho vybudoval v priebehu troch rokov na 10 hektároch za 100 mil. Eur. Komplex bude otvorený začiatkom leta v roku 2010. Jeho súčasťou je ďalší päťhviezdičkový hotel Kempinski (po hoteli na Štrbskom plese druhý na Slovensku). V komplexe bude 24 prevádzok reštaurácií a kaviarní, 202 luxusných bytov (z ktorých je predaných cca 65 %) 24 tisíc m² kancelárskych priestorov najvyššej kvality a 1100 parkovacích boxov v podzemí. Súčasťou areálu bude nové mestské nábrežné korzo. Pôvodný zámer bol pokračovať vo výstavbe na nábreží Dunaja smerom proti prúdu. Tu sa ale naráža na problém starých budov Parku kultúry a tlaku proti ich zbúraníu, ako sa bude vyvíjať situácia ďalej zatiaľ nie je jasné.

Plánované a začínané multifunkčné komplexy v Bratislave:

- pri Lamačskej bráne ide o mestský súbor s plochou vyše 200 ha. V prvej etape sa má postaviť obchodno-zábavné centrum Bory Mall za 280 mil. Eur. V ďalšej etape má nasledovať výstavba bytov a občianska vybavenosť. Tento komplex sa začína stavať, realizujú sa zemné práce a výstavba komunikácií a inžinierskych sietí,
- Centrál - na mieste bývalej plavárne na Miletičovej ulici v Bratislave bude postavený multifunkčný súbor za 100 mil. Eur, stavba je v štádiu budovania základov a podzemných podlaží,
- v štádiu prípravy je projekt Klingerka za 266 mil. Eur, plánovaná je tu výšková obytná budova, výškový hotel, kongresová sála,
- odložený je projekt za vyše 560 mil. Eur je Twin City na Mlynských Nivách, ktorý sa podľa pôvodných zámerov mal už realizovať. Súčasťou tohto komplexu má byť nová medzinárodná autobusová stanica,
- Metropolis - investičný zámer na vybudovanie najväčšieho centra komerčných služieb a zábavy pri Jarovciach v Bratislave. Proti výstavbe je mestské zastupiteľstvo i obyvatelia Petržalky a Jaroviec. Investor Trigranit pokračuje v príprave.

V súčasnej dobe je zjavný pokles vo výstavbe administratívnych budov, je to prejav nasýtenosti trhu a zníženého dopytu po kancelárskych priestoroch hlavne v Bratislave. Developri v oblasti výstavby administratívnych budov a polyfunkčných komplexov sa správali trhovo a v čase dopytu po kvalitných kancelárskych priestoroch a výraznom raste ekonomiky budovali tento druh objektov. O určitej nasýtenosti, poklese dopytu a prechode klientov do nových priestorov svedčí množstvo ponúk na prenájom a znižovanie sadzby nájomného.

Odhad výšky súkromných zdrojov na výstavbu nebytových budov je obtiažny vzhľadom na nedostatok údajov o investičných zámeroch podnikateľskej sféry, niektoré ohlasované projekty sa nerealizujú a boli stiahnuté, načasovanie ich realizácie závisí od rozhodnutia investorov, resp. developerov. Predpokladáme, že objem súkromných investícií na výstavbu nebytových budov v roku 2010 sa bude pohybovať v rozpätí **1 600,0 až 1 800,0 mil. Eur**.

Verejné práce - kapitálové výdavky

Podľa zoznamu kapitálových výdavkov štátneho rozpočtu (na roky 2010 - 2012) v Registri investícií v rozpočtových kapitolách ústredných orgánov štátnej správy je na realizáciu stavebných investícií vrátane prostriedkov z Regionálneho operačného programu plánovaných **513,0 mil. Eur** (bez prostriedkov na výstavbu bytových budov a inžiniersku výstavbu).

Prevažne ide o rekonštrukcie, modernizácie, opravy, nadstavby a prístavby existujúcich budov a len málo o výstavbu nových budov. Budovy sa využívajú podľa zamerania príslušného rezortu. Ide o správne a administratívne budovy, obvodné zariadenia policajného zboru, budovy okresných súdov a väznice, budovy daňových úradov, vzdelávacie zariadenia (rozostavané stavby VVŠ) a obvodných úradov po celom Slovensku. Veľká väčšina prostriedkov z ROP bude využitá na projekty rekonštrukcie škôl (zlepšenie tepelno-izolačných vlastností), ďalej na projekty revitalizácie verejných priestranstiev a obnovy miestnych komunikácií ako aj na rekonštrukciu zariadení hasičských staníc HaZZ a OHZ.

V kapitálových výdavkoch sú plánované prostriedky aj na stavby pre kultúru – rekonštrukciu hradu v Bratislave (14,9 mil. Eur), rekonštrukciu Reduty (5,6 mil. Eur). Oprava Reduty začala v decembri 2009, ukončená má byť v decembri 2011 a náklady budú vo výške 18 mil. Eur. Reštaurátorské práce (4 mil. Eur) budú financované z finančného mechanizmu Európskeho hospodárskeho priestoru, Nórskeho finančného mechanizmu a slovenského štátneho rozpočtu. Tiež na rekonštrukciu, modernizáciu a dostavbu areálu SNG (2,5 mil. Eur) a na hrad Červený Kameň (2,7 mil. Eur). V kapitole Ministerstva pôdohospodárstva SR sú plánované prostriedky na rekonštrukciu kaštieľa a areálu Sv. Antona.

Ďalšie prostriedky na stavby kultúrneho charakteru budú plynúť z iných zdrojov ako súkromné investície alebo štrukturálne fondy (na opravu viacerých hradov - Trenčiansky, Beckovský, Čachtický alebo ich prestavbu na kongresové centrum Viglaš).

V súvislosti s organizáciou majstrovstiev sveta v ľadovom hokeji 2011 v Bratislave a Košiciach je v kapitálových výdavkoch vyčlenených 26,6 mil. Eur na rekonštrukciu Zimného štadióna Ondreja Nepelu v Bratislave. Obnovu zimného štadióna zabezpečuje mesto Bratislava (investorom je mesto Bratislava, výška investície pôvodne 63 mil. Eur, odhadovaná vo februári 76,8 mil. Eur). V rámci rekonštrukcie zostali len pôvodné nosné časti, nová konštrukcia je oceľová so sklenným opláštením. Ďalšie prostriedky sú plánované na výstavbu futbalového štadióna pre potreby športovej reprezentácie SR (27,6 mil. Eur) a na rekonštrukciu športových zariadení (2,8 mil. Eur). Z prostriedkov Ministerstva pôdohospodárstva SR by mala byť financovaná nová tribúna pri dostihovej dráhe v Petržalke (predpokladaná hodnota 2,8 mil. Eur), so začatím prác sa počíta v roku 2010.

Predpokladáme, že za účasti zdrojov zo štátneho rozpočtu a ostatných domácich a zahraničných zdrojov bude v roku 2010 vyprodukovaný objem stavebnej produkcie na nebytových budovách v rozmedzí **2 113,0 - 2 313,0 mil. Eur.**

4.3 Inžinierske stavby

V roku 2009 tvoril smer výstavby inžinierske stavby 28,4 % z tuzemskej stavebnej produkcie, vo finančnom vyjadrení 1 569,3 mil. Eur. V porovnaní s rokom 2008 tento vývoj predstavuje nárast 0,9 %. Hlavnú časť z inžinierskych stavieb tvorí výstavba dopravnej infraštruktúry (cestná sieť - diaľnice, rýchlostné cesty, cesty I. triedy a železničná infraštruktúra).

4.3.1 Cestná infraštruktúra - výstavba a oprava diaľnic, rýchlostných ciest a ostatných ciest

Ako NDS, a.s. uvádza na svojej web stránke, v roku 2009 bolo uvedených do prevádzky šesť úsekov diaľnic a rýchlostných ciest: D1 Bratislava - Trnava (rozšírenie diaľnice, 38,0 km), D1 Mengusovce - Jánovce (I. úsek v dĺžke 8,0 km), D1 Mengusovce - Jánovce (III. úsek v dĺžke 11,620 km), R1 Žarnovica - Šášovské Podhradie (I. etapa v dĺžke 9,675 km), R1 Kováčová - Banská Bystrica (15,044 km), R3 Trstená obchvat (7,2 km). Začatie užívania dvoch úsekov (Svinia - Prešov, západ a Svidník obchvat) bolo posunuté na rok 2010 z dôvodu majetkovo-právneho nevysporiadania a z dôvodu sanácie zosuvov. Okrem rozširovania diaľnice sa v roku 2009 začala výstavba na troch úsekoch: Jablonov - Studenec (5,21 km), D1 Studenec - Beharovce (3,323 km), D2 Križovatka Stupava juh (3,2 km).

V roku 2010 sa plánuje so začatím výstavby piatich úsekov diaľnice (D1, D3) a troch úsekov rýchlostnej cesty (R1, R2, R4), ich dĺžka má byť celkovo cca 45 km.

Národná diaľničná spoločnosť plánuje v roku 2010 odovzdať do užívania päť úsekov diaľnic (D1) a štyroch úsekov rýchlostných ciest (R1, R3, R4) v dĺžke cca 50 km.

Realizácia PPP projektov má urýchliť výstavbu nadradenej dopravnej infraštruktúry a v súčasnej dobe bude mať pozitívne dopady aj v oblasti zamestnanosti v stavebníctve. Vyhlásené boli tri balíky PPP projektov na výstavbu, prevádzku a údržbu vybraných úsekov rýchlostnej cesty R1 a diaľnice D1. Vzhľadom na finančnú krízu a problémy so získaním finančných prostriedkov sa termíny podpisu zmlúv posúvali a tým sa posúvala aj doba výstavby. Finančná kríza sa prejavila aj na vyššej cene projektov, k pôvodným zmluvám sa pridávali dodatky a problémy boli a sú s finančnými memorandami.

Balík č. 2 Rýchlostná cesta R1 medzi Nitrou a Banskou Bystricou

Úseky spolu v dĺžke 52 km: Nitra, západ - Selenec (12,589 km), Selenec - Beladice (18,967 km), Beladice - Tekovské Nemce (14,310 km), Banská Bystrica obchvat (5,672 km). Zmluva bola podpísaná v marci 2009 so spoločnosťou Vinci, zhotoviteľom je konzorcium GRANVIA CONSTRUCTION, s.r.o. Stavebné náklady 915,0 mil. Eur, vysúťažená cena 1,8 mld. Eur vrátane prevádzky a údržby na 30 rokov. Prípravné práce začali v septembri 2009, termíny: spojzdnenie september 2011 a júl 2012 a skolaudovanie marec 2011 a január 2013. Z dôvodu archeologických nálezov v lokalite nie je vylúčený posun termínov vo výstavbe.

Balík č. 1 Diaľnica D1 medzi Martinom a Prešovom

Úseky spolu v dĺžke cca 75 km: Dubná Skala - Turany (16,450 km), Turany - Hubová (13,575 km), Hubová - Ivachnová (15,250 km), Jánovce - Jablonov (18,540 km), Fričovce - Svinia (11,217 km). Zmluva bola podpísaná 15.4.2009 so zástupcami konzorcia Slovenské diaľnice, a.s., členmi ktorého sú Bouygues Travaux Publics SA, Colas SA, Doprastav, a.s., Intertoll-Europe ZRt., Mota-Engil, SGPS, SA, Váhostav-Sk, a.s. Prevádzka a výstavba diaľnice činia spolu 3,3 mld. Eur, z toho sú stavebné náklady 2,4 mld. Eur. Prípravné práce za 17,85 mil. Eur začali na jeseň 2009 aj bez podpísania finančného memoranda. Prvé úseky by mali byť spojzdnené v októbri 2011, posledné majú byť dokončené v roku 2013.

Balík č. 3 Diaľnica D1 medzi Žilinou a Martinom

Úseky spolu v dĺžke cca 30 km (29,677 km): Hričovské Podhradie - Lietavská Lúčka (11,317 km), diaľničný privádzač Lietavská Lúčka - Žilina (4,850 km), Lietavská Lúčka - Višňové (5,400 km), Višňové - Dubná Skala (8,110), súčasťou sú dva tunely, z toho 8 km tunel na úseku Višňové - Dubná Skala. Zmluva bola podpísaná 22.1.2010 so spoločnosťami - HOCHTIEF PPP Solutions GmbH, FCC Construction S.A. a Alpine Bau GmbH, ktoré založili spoločnosť Žilinské diaľnice, s.r.o. (vrátane spoločnosti Western Carpathians Motorway Investors Company GmbH). Vo februári 2010 sa začalo s prípravnými prácami v objeme 42 mil. Eur. Vysúťažená cena bola 4,2 mld. Eur, samotné stavebné náklady sú vo výške 1,99 mil. Eur. Stavebné práce by sa mali naplno rozbehnúť po očakávanom finančnom uzatvorení v máji 2010. Podľa harmonogramu majú byť prvé dva úseky odovzdané do predčasného užívania na jar 2013 a ďalšie dva, vrátane 8 km tunela na jeseň 2014.

Na výstavbu určených úsekov diaľnic D1 a rýchlostnej cesty R1 sa prvý raz použijú PPP projekty, kedy bude výstavba ciest financovaná zo súkromných úverových zdrojov a po jej dokončení bude štát splácať náklady na jej výstavbu, prevádzku a údržbu v nasledovných 30 rokoch. Na výstavbu diaľnic a rýchlostných ciest, ciest I. triedy sa použijú prostriedky zo štátneho rozpočtu, zdroje EÚ v rámci opatrení 2.1 OP Doprava (diaľnice TEN-T), 5.1 OP Doprava (výstavba rýchlostných ciest) a 5.2 OP Doprava (modernizácia a výstavba ciest I. triedy). Ďalšie prostriedky pôjdu zo zdrojov VÚC (výstavba ciest II. triedy) a na výstavbu ostatných ciest zdroje miest a obcí. Okrem prostriedkov na výstavbu cestnej infraštruktúry sú v rozpočte verejnej správy plánované aj výdavky na správu, údržbu a opravy ciest a diaľnic.

V roku 2010 sú plánované na výstavbu cestnej infraštruktúry tieto finančné prostriedky:

| | |
|---|------------------------|
| Výstavba ciest I. triedy, zdroje ŠR a EÚ | 118,54 mil. Eur |
| Výstavba diaľnic a rýchlostných ciest, zdroje ŠR a EÚ | 572,95 mil. Eur |
| Výstavba diaľnic a rýchlostných ciest, zdroje NDS | 0 mil. Eur |
| Výstavba ciest II. triedy zdroje VÚC | 50,37 mil. Eur |
| Výstavba ostatných ciest, zdroje miest a obcí | 165,24 mil. Eur |
| Výdavky na výstavbu ciest a diaľnic spolu | 907,10 mil. Eur |

Správa a údržba cestnej infraštruktúry

V roku 2010 sú plánované na správu a údržbu cestnej infraštruktúry tieto finančné prostriedky:

| | |
|---|------------------------|
| SSC - správa a údržba ciest I. triedy | 40,40 mil. Eur |
| NDS - príprava a realizácia opráv, diaľnic a RC, zdroje ŠR | 29,87 mil. Eur |
| NDS - správa, údržba a opravy diaľnic a RC vlastné zdroje | 0 mil. Eur |
| VÚC - správa, údržba a opravy ciest II. triedy | 140,38 mil. Eur |
| Mestá a obce - správa, údržba a opravy, ostatné cesty | 124,18 mil. Eur |
| Výdavky na správu, údržbu a opravy ciest a diaľnic spolu | 334,83 mil. Eur |

Predpokladá sa, že na výstavbe a opravách diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy v investícii MDPT SR, ciest II. triedy a ostatných ciest, by sa v roku 2010 mohli zrealizovať stavebné práce v rozsahu **1 241,947 mil. Eur**. Objem stavebných prác sa zvýši o pomernú odhadovanú čiastku z investície v roku 2010 v rámci PPP projektov v objeme od 660 - 950 mil. Eur, z čoho vyplýva, že objem predpokladaných disponibilných zdrojov na PPP projekty predstavuje 10 – 13 % z celkového objemu zdrojov na stavebnú produkciu (resp. 34 – 43 % zdrojov na celkovú cestnú infraštruktúru).

4.3.2 Železničná výstavba

V roku 2009 bola železničná infraštruktúra orientovaná na modernizáciu jestvujúcich tratí v úsekoch Nové Mesto nad Váhom - Púchov, Púchov - Žilina, Žilina - Krásno nad, Kysucou, Pokračovala stavba zriaďovacej stanice v Žiline - Tepličke a modernizácia nástupíšť v Bratislave na hlavnej stanici.

V súčasnosti sú realizované tri stavby väčšieho rozsahu:

- Modernizácia železničnej trate Žilina - Krásno nad Kysucou, so stavbou sa začalo v septembri 2008 a stavebné úseky by mali byť dokončené v júni 2011. Na stavbe sa upravuje železničný zvršok, osadzujú sa nové staničné koľaje, rekonštruujú sa cestné priecestia a 12 nástupíšť, tiež sa postaví dva cestné mosty, dva nové podchody, zrekonštruje sa deväť železničných mostných objektov a postaví sa 9,72 km protihlukových stien
- Žilina - Teplička, pokračovanie výstavby zriaďovacej stanice, 2. stavba, II. etapa
- Modernizácia železničnej trate Nové Mesto nad Váhom - Púchov pre traťovú rýchlosť do 160 km/hod.
- V druhom polroku tohto roka bude pokračovať modernizácia železničnej trate na úseku Ladce - Beluša. Dve etapy obnovy železnice na úsekoch Trenčianska Teplá - Ilava - Beluša za takmer 290,0 mil. Eur bez DPH majú byť ukončené v druhom štvrtroku 2014. Projekt bude spolufinancovaný z Kohézneho fondu a národných zdrojov.

Rozpracované sú ďalšie projekty v rôznych stupňoch projektovej dokumentácie a vybavovania územného rozhodnutia a stavebného povolenia:

- Projekt TEN-T prepojenia železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, výstavba by sa mala začať v roku 2011, ukončenie prvej etapy sa plánuje do roku 2015, dobudovanie trate a spustenie do prevádzky je možné predpokladať v horizonte roku 2020
- Modernizácia železničnej trate Nové Mesto nad Váhom - Púchov, IV. etapa
- Modernizácia železničnej trate Žilina - Košice, úsek trate Liptovský Mikuláš - Kysak.

Na rozvoj a modernizáciu železničnej dopravy je v roku 2010 rozpočtovaných 324,245 mil. Eur, z toho na modernizáciu a rozvoj železničnej infraštruktúry (opatrenie 1.1 OP Doprava) 266,169 mil. Eur, výstavba verejných terminálov intermodálnej prepravy (opatrenie 3.1 OP Doprava) 28,076 mil. Eur, výstavbu infraštruktúry integrovaných dopravných systémov (opatrenie 4.1 OP Doprava) 30,0 mil. Eur.

4.3.3 Ostatné inžinierske stavby - stavby pre energetiku a životné prostredie

V segmente stavieb pre životné prostredie má Slovensko záväzky voči EÚ. Medzi kapitálovými výdavkami v rezorte MŽP SR sú plánované výdavky na ochranu pred povodňami, integrovanú ochranu a racionálne využívanie vôd (2007 - 2013; OP Životné prostredie, Kohézny fond), ochrana pred povodňami (2007 - 2013, OP ŽP, KF), vybudovanie vodovodov a odkanalizovanie, v konkrétnych povodiach a aglomeráciách Horné Kysuce, Vranov nad Topľou v povodí rieky Tople, Prešov v povodí rieky Torysa, aglomerácie Šamorín, Galanta - Povodie Váhu a Dunaj (KF) a Bratislava - protipovodňová ochrana (KF). Plánované finančné prostriedky na rok 2010 sú v objeme **157,0 mil. Eur**.

V novembri roku 2008 sa začalo s dostavbou tretieho a štvrtého bloku jadrovej elektrárne v Mochovciach (2,8 mld. Eur). Okrem samotnej dostavby elektrárne (rozostavanosť stavebnej časti bola na 70 % a technologickej na 30 %) sa budujú chodníky, cesty, vodovody, osvetlenia, ploty. Podľa plánu má byť tretí blok spustený v roku 2012 a štvrtý v roku 2013. Dostavba je financovaná nepriamo cez výdavky za elektrinu, ktorú inkasujú elektrárne Enel.

V druhej polovici roku 2010 rakúsko-slovenský investor začne pri obci Kunešov neďaleko Kremnice výstavbu veterných elektrární. Plánuje tu výstavbu 20 turbín 100 m vysokých, investícia je **50 mil. Eur**. Na Slovensku je zatiaľ 5 veterných elektrární väčšinou na západe Slovenska. Investori chcú do roku 2014 postaviť veterné elektrárne s výkonom 2 200 megawattov. Určitou nevýhodou je, že Slovensko má pomerne malú veternosť, preto je potrebné počítať s nákladmi na záložné zdroje v prípade bezvetria.

V rámci ostatných inžinierskych stavieb budú ďalšie finančné prostriedky vynakladané opravu a novú výstavbu telekomunikačných, elektrických a plynových rozvodov, oddychové parky, horské stavby (lyžiarske trate a vleky), golfové ihriská a pod.

Predpokladané celkové výdavky na ostatné inžinierske stavby v roku 2010 sú odhadované vo výške **500,8 mil. Eur až 558,0 mil. Eur**.

Celkový objem zdrojov na stavebnú produkciu na inžinierskych stavbách v roku 2010 predpokladáme v rozpätí **2 726,1 - 3 074,1 mil. Eur**.

4.4 Stavebná produkcia v zahraničí

Stavebná produkcia v zahraničí v roku 2009 oproti roku 2008 klesla o 16,6 % (s. c. 2005). S dosiahnutým objemom 222,1 mil. Eur predstavovala 3,9 % z celkovej stavebnej produkcie. Produkcia bola realizovaná predovšetkým na inžinierskych stavbách (diaľnice, mosty, tunely), hlavne v Česku, Maďarsku, Poľsku.

V roku 2010 budú pokračovať práce na výstavbe diaľnice D47 v Česku, výstavba tunela na cestnom okruhu Prahy, diaľničných úsekov v Poľsku a diaľničného úseku 4 na diaľnici M43 na výstavbe v Maďarsku. Rozpracované sú zmluvy na výstavbu plynových zásobníkov a plynovodu v Srbsku, hľadajú sa nové možnosti v krajinách blízkeho východu i vo Vietname. Medzi hlavných exportérov patria Inžinierske stavby, a.s Košice, Skanska BS, a.s., s.z. Prievidza, Doprastav, a.s. Bratislava, Váhostav - SK, a.s. Žilina.

Vzhľadom na ešte pretrvávajúcu recesiu, resp. nízky rast stavebnej produkcie vo väčšine štátov Európy, predpokladá sa dosiahnutie minuloročnej produkcie, prípadne pokles stavebných prác i keď viaceré spoločnosti, vzhľadom na pokles dopytu v tuzemsku, hľadajú pôsobenie aj v zahraničí. Celkovo očakávame, že objem stavebných prác vyprodukovaný na prácach v zahraničí bude zrealizovaný v rozpätí **190,5 - 225,5 mil. Eur.**

5. Vplyv predikcie objemu stavebnej produkcie v roku 2010 na zamestnanosť

Vzhľadom na súčasnú krízovú situáciu v stavebníctve a znižujúci sa objem nových stavebných zákaziek hlavne v oblasti bytových a nebytových budov je možno predpokladať, že zamestnanosť v stavebníctve ako celku sa bude v roku 2010 znižovať. Už januárové výsledky naznačujú pokračujúci trend poklesu zamestnanosti z konca roka 2009.

Očakáva sa tiež, že problémy so zamestnanosťou budú mať hlavne malé stavebné podniky, ktorých počet sa bude zmenšovať, rovnako ako aj počet ich zamestnancov. Len ťažko sa dá predvídať, do akej miery budú potenciál malých stavebných podnikov vo forme subdodávok využívať väčšie stavebné podniky, ktorých zásoba práce sa tiež zmenšuje a nových zákaziek je málo. Táto skutočnosť sa rovnako dotýka aj živnostníkov. ŠÚ SR činnosť živnostníkov pritom len odhaduje, čo znamená, že podľa organizačnej štatistiky časť živnostníkov môže vykonávať stavebné práce, ale v skutočnosti nemusí realizovať žiadne stavebné zákazky. Z tohto pohľadu je potom odhadovanie vývoja celkovej zamestnanosti veľmi skreslené.

Lepšia situácia v zamestnanosti sa očakáva u väčších stavebných podnikov, ktoré ovládajú slovenský stavebný trh a napriek hospodárskej a finančnej kríze majú vytvorené určité zásoby stavebných prác. Pozitívom pre tieto stavebné podniky by mala byť inžinierska výstavba, ktorá v tomto roku bude pravdepodobne predstavovať až polovicu práce pre stavbárov. Štruktúra potenciálnych zdrojov určených na stavebné práce v roku 2010 si vyžaduje na realizáciu práve väčšie podnikateľské subjekty.

Dôležité celkovo bude, ako sa v podmienkach recesie stavebníctva prerozdeli stavebný trh medzi veľké stavebné podniky, malé a stredné podniky a živnostníkov. Je zrejme, že stavebný boom v predchádzajúcich rokoch priniesol atraktivitou prostredia na trh množstvo rôznych subjektov s rôznou kvalitou a často bez skúseností. V stavebníctve dochádzalo k neuváženému zvyšovaniu cien, malá dôslednosť sa kládla na zvyšovanie kvality, slabý tlak bol na zavádzanie moderných technológií a materiálov. Súčasný stav nedostatku stavebných zákaziek by mal byť vhodný na to, aby sa stavebný trh prečistil a preskupili sa sily. Toto sa týka predovšetkým malých

firiem a živnostníkov, ktorých počet sa bude znižovať, ale aj ostatných firiem, kde niektoré finančne, personálne a technologicky slabšie firmy budú zanikať.

Záver

V roku 2009 sa dosahy globálnej hospodárskej a finančnej krízy v slovenskej ekonomike prejavili v medziročnom poklese HDP o 4,7 % a vo zvýšení miery evidovanej nezamestnanosti z 8,4 % v roku 2008 na 12,7 % v roku 2009. Zhoršená hospodárska situácia sa preniesla aj do odvetvia stavebníctva a prejavila sa znížením dopytu po stavebnej produkcii a znížením počtu a objemu zákaziek. Po vysokej stavebnej produkcii dosiahnutej v roku 2008, nasledoval v roku 2009 pokles o 11,3 %, čo je dôsledok ako zníženia dopytu a ťažšej dostupnosti finančných zdrojov (verejných, súkromných - vlastných aj úverových), tak reakcie trhu, ktorá sa prejavila v opatrnejšom investovaní a v realizácii zámerov podľa návratnosti investícií.

Je predpoklad, že v roku 2010 bude pokračovať podobný vývoj i keď objem stavebnej produkcie výrazne ovplyvní realizácia PPP projektov. Ďalšie postupné oživovanie stavebnej produkcie by mohlo nastať v roku 2011/2012, kedy sa očakáva začatie výstavby veľkých projektov nebytových budov.

V roku 2010 vývoj v bytovej výstavbe ovplyvní nižší objem finančných prostriedkov z verejných zdrojov v porovnaní s rokom 2009, predpokladá sa tiež nižšie čerpanie úverov a súkromných zdrojov.

Z dôvodu šetrenia sa v tomto roku znižuje aj objem verejných prostriedkov v kapitálových výdavkoch, ktoré sú v roku 2010 smerované hlavne na rekonštrukciu a modernizáciu jestvujúceho fondu a len výnimočne na výstavbu nových budov. Klesol celkový objem verejných prostriedkov na budovanie cestnej infraštruktúry, na jej výstavbu však bude mať výrazný dopad realizácia PPP projektov. Po podpísaní finančného memoranda a realizácie prác vo všetkých troch balíkoch PPP projektov môže podľa odhadov dosiahnuť stavebná produkcia v týchto projektoch 55 % až 75 % z plánovaného objemu prostriedkov na výstavbu, opravy a údržbu cestnej siete uvedených vo verejnom rozpočte na rok 2010 - 2012, teda nielen z nadradenej dopravnej infraštruktúry. Stavebná produkcia na inžinierskych stavbách by sa mala podstatne zvýšiť.

Vo výstavbe nebytových budov sa odráža celková ekonomická situácia, keď začatie výstavby viacerých plánovaných projektov bolo pozastavené, zrušené, presunuté, resp. pôvodné projekty sa prehodnocujú. Výstavba objektov pre priemysel je vo veľkej miere závislá od príchodu priamych zahraničných investícií a rozvoja etablovaných výrobcov. Celkovo sa však predpokladá zníženie zdrojov vynakladaných v tomto segmente výstavby a tým aj pokles realizovanej stavebnej produkcie. Je možné predpokladať, že realizácia projektov ROP pozitívne ovplyvní dopyt po stavebných prácach.

Za podmienky plného využitia odhadovaných zdrojov, by zásluhou úspešnej realizácie PPP projektov stavebná produkcia v roku 2010 oproti roku 2009 narástla. Stavebná produkcia na výstavbe bytových budov ako aj nebytových budov by vykázala pokles o 2,9 %, resp. o 17,6 %, pri čerpaní minimálneho objemu z odhadovaných zdrojov. Pri využití maximálneho objemu odhadovaných zdrojov by stavebná produkcia na výstavbe bytových budov dosiahla nárast o 14,2 % a výstavba nebytových budov medziročný pokles o 9,8 %.

Na súčasný vývoj v stavebníctve má stále vplyv hospodárska a finančná kríza, ktorá napriek prevažujúcim negatívam môže priniesť aj určité pozitíva:

- zníženie cien nehnuteľností a bytov,
- zníženie výšky nájomov,
- na trhu uspejú iba kvalitné projekty, v najlepších lokalitách so širokou ponukou doplnkových služieb,
- prečistenie konkurencie v developerských firmách a realitných kanceláriách,
- prečistenie v stavebných podnikoch, tlak na lepší marketing pri zabezpečovaní zákaziek,
- tlak na dodržiavanie a zvyšovanie kvality prác a dodržiavanie termínov realizácie.