

STAVEBNÍCTVO

Kvartálna analýza slovenského stavebníctva Q3/2013

VÝSKUM POTENCIÁLU STAVEBNÍCTVA V KRAJINÁCH
STREDNEJ A VÝCHODNEJ EURÓPY



ANALYSES FOR DECISION MAKING



Podakovanie

Vážení čitatelia,

Ďakujeme, že využívate Kvartálnu analýzu slovenského stavebníctva Q3/2013, ktorú pre vás pripravila spoločnosť CEEC Research za podpory generálneho partnera Považskej cementárni, zlatého partnera spoločnosti SGCP Weber a strieborného partnera spoločnosti Terrastroj.

Táto štúdia je spracovaná na základe údajov získaných zo 100 uskutočnených osobných a telefonických interview s kľúčovými predstaviteľmi vybraných stavebných spoločností. Uvedené rozhovory so všetkými spoločnosťami boli vykonané v priebehu septembra 2013.

Okrem štandardnej analýzy celej vzorky stavebných spoločností ponúka tento výskum detailné informácie o postojoch hlavných segmentov podľa dvojrozmernej segmentácie vzorky, (teda z hľadiska veľkosti stavebných spoločností, ako aj stavebného zamerania účastníkov). Segmenty rozdeľujeme na veľké a stredné/malé spoločnosti, z druhého hľadiska na segmenty zaoberajúce sa pozemným alebo inžinierskym stavitelstvom.

Vďaka tomu môže táto Kvartálna analýza slovenského stavebníctva Q3/2013 poskytnúť úplne vyvážené, aktuálne a dostatočne podrobné údaje o slovenskom stavebníctve, nevyhnutné pre rozhodovanie vedúcich predstaviteľov spoločností podnikajúcich v danej oblasti.

Podakovať by sme chceli jednak predstaviteľom stavebných firiem, ktoré nám venovali svoj čas a poskytli potrebné informácie pre spracovanie tejto štúdie, a jednak všetkým aktívnym užívateľom, ktorí nám pravidelne poskytujú cenné návrhy, vďaka ktorým sme schopní lepšie a efektívnejšie uspokojovať ich informačné potreby.




Jiří Vacek

Riaditeľ spoločnosti
CEEC Research





Anton Barčík

Generálny riaditeľ
Považská cementáreň

CEEC Research ďakuje všetkým svojim partnerom, bez ktorých by nebolo možné analýzy stavebníctva vybraných krajín strednej a východnej Európy pravidelne spracovávať a bezplatne poskytovať.

Generálny partner



Zlatý partner



Strieborný partner



Mediálni partneri



Príhovor

Ako pomôže štát

Vážení čitatelia,

Že sektor stavebníctva na tom nie je najlepšie, je známe už niekoľko rokov. Na Stretnutí lídrov slovenského stavebníctva sme už viackrát rozoberali aj to, že štát nemôže v plnej miere nahradiť pokles súkromného dopytu po stavebných prácach, ktorý spôsobila kríza. Poďme však byť pozitívni a povedať si, čo pre vás štát urobiť môže.

Nedávno sa podpísal kontrakt na stavbu veľmi dôležitého diaľničného úseku Svrčinovec - Skalité, a v záverečných fázach sú tendre na desiatky kilometrov diaľnic a rýchlostných ciest. Bohužiaľ, kvôli mnohým námietkam, ktoré vznášajú samotné stavebné firmy, termín ich ukončenia nie je v rukách rezortu dopravy.

Ako najdôležitejšiu úlohu štátu však vnímam vytváranie kvalitného legislatívneho rámca. Jednou z našich hlavných priorít je totiž úplne nový stavebný zákon. Viac ako rok sme na ňom intenzívne pracovali spolu s odborníkmi z praxe, špecializovanými komorami aj samotnými staviteľmi. Po dokončení paragrafového znenia sme ho ešte pred zákonným legislatívnym procesom dali na pripomienkovanie odbornej aj laickej verejnosti. Vzhľadom na fakt, že ide o apolitický zákon, ktorý na dlhé roky nastaví štandardy v stavebníctve, budeme rokovať aj so všetkými politickými stranami zastúpenými v parlamente, tak aby získal širokú podporu.

Výsledkom našich snáh je zákon, ktorý už v súčasnom znení zrýchľuje niektoré povoľovacie procesy, odbúrava byrokráciu ale aj zvyšuje bezpečnosť na rizikových stavbách.

Štát môže stavebnému sektoru pomôcť naštartovať rast a aj to urobíme. Ale väčšina objednávok vždy pochádza od súkromného sektora. Verím, že modernizovaný stavebný zákon bude rovnako veľkým impulzom pre stavebníctvo ako výstavba diaľnic alebo rýchlostných ciest. A rovnako verím, že prognózovaná stabilizácia na budúci rok bude iba prvým z veľa ďalších rokov v znamení rastu.



Ján Počiatek
Minister dopravy, výstavby
a regionálneho rozvoja SR

Zhrnutie

- Rok 2013 bude podľa riaditeľov stavebných spoločností piatym rokom krízy, navyše pokles sektora by mal byť až 6,5 percenta, t.j. znateľne viac, ako firmy očakávali v úvode tohto roka. Predstavitelia firiem tiež prvýkrát uvádzajú, že aj v roku 2014 by mal výkon slovenského stavebníctva ďalej klesať.
- Veľké stavebné spoločnosti zhoršili výhľad svojich tržieb na tento rok, pri malých firmách naopak došlo k miernemu zlepšeniu, ale oba segmenty očakávajú pokles svojich tržieb v tomto roku. Výhľad na rok 2014 ukazuje na možný veľmi mierny rast tržieb.
- Sebadôvera riaditeľov stavebných spoločností v rámci prekonania konkurencie v roku 2013 sa ďalej prepadá, aktuálne svojej spoločnosti v tomto ohľade dôveruje len tretina riaditeľov. V oblasti inžinierskeho staviteľstva stratu trhového postavenia svojej firmy očakávajú takmer dva z troch riaditeľov firiem.
- Stavebné spoločnosti majú svoje kapacity v aktuálnej plnej stavebnej sezóne vyťažené len na tri štvrtiny výkonu. Menší objem zákaziek ako pred rokom potvrdzuje takmer polovica spoločností. Redukcia kapacít a ukončenie činnosti časti firiem budú naďalej pokračovať.
- Ceny stavebných prác sa prepadli od začiatku krízy o štvrtinu, hlavnú časť tohto rozdielu museli stavebné firmy pokryť z interných zdrojov (najmä z marží).
- Príčinou je vysoký prebytok stavebných kapacít nad dopytom po nich. Na pokrytie dopytu po stavebných prácach by stačili dve tretiny ponúkaných kapacít na trhu.
- Intenzívny tlak na cenu má už vplyv aj na kvalitu realizovaných stavebných prác. Aktuálne nárast problémov s kvalitou prác subdodávateľov potvrdzuje necelá polovica stavebných firiem (42 %).
- Podľa skúseností riaditeľov, ktorí sa verejných tendrov zúčastňujú, je očakávaná vs. výsledná cena v prípade verejných zákaziek približne o tretinu nižšia (o 29 %).
- Za nadhodnotenú považuje ceny v úvode konania 65 % riaditeľov veľkých firiem a 29 % malých firiem. Dôvody tohto nadhodnotenia sú podľa firiem predovšetkým nadhodnotenie očakávanej ceny ako výsledok „politickej objednávky“ s cieľom zabezpečiť tak väčšiu „úsporu“ a obmedzená objektivita použitých tabuľkových cien.
- Hlavným dôvodom pre vznik dodatočných nákladov je nekvalitne, prípadne nedostatočne detailne, pripravená samotná zadávacia dokumentácia investora pre výberové konanie, podľa ktorého stavebná firma pripravuje svoju ponuku.
- Podľa názoru väčšiny riaditeľov (potvrďuje 66 %) by zhotoviteľ/stavebná firma nemala po podpise zmluvy o dielo niesť plnú zodpovednosť za akékoľvek chyby následne zistené v zadávacej dokumentácii.

Ďalšou publikáciou na tému slovenského stavebníctva bude Kvartálna analýza slovenského stavebníctva Q4.2013.

Túto štúdiu s najčerstvejšími informáciami bude možné získať opäť bezplatne na www.ceec.eu

Rok 2013 bude podľa riaditeľov stavebných spoločností piatym rokom krízy, navyše pokles sektora by mal byť až 6,5 percenta, t.j. znateľne viac, ako firmy očakávali v úvode tohto roka. Predstavitelia firiem tiež prvýkrát uvádzajú, že aj v roku 2014 by mal výkon slovenského stavebníctva ďalej klesať.

Oproti vrcholu už sektor poklesol o 35,2 %

Slovenské stavebníctvo má už za sebou štyri roky konzistentného poklesu a ako ukazujú najnovšie výsledky výskumu CEEC Research aj údaje publikované štatistickým úradom, tento rok bude pokles pokračovať. Stavebná produkcia za prvých sedem mesiacov tohto roka klesla oproti rovnakému obdobiu minulého roka o 10,1 %. Z pohľadu stavebného zamerania - pozemné staviteľstvo vykázalo pokles o 11,4 % a inžinierske pokleslo o 7,1 %. Objem prác na novej výstavbe vrátane modernizácií a rekonštrukcií sa znížilo až o 16 %. Stavebné práce na opravách a údržbe naopak vzrástli o 8,7 %. V porovnaní s prvými siedmimi mesiacmi posledného roka rastu (2008) sektor prepadol až o 35,2 %



Slovenské stavebníctvo sa nemôže vrátiť k rastu, ak nezačnú rásť investície súkromných a verejných investorov do výstavby. V tomto roku nie je reálny rast ani v jednej z uvedených kategórií. V budúcom roku by mohol nastať nárast najmä v oblasti investícií štátu, a to vo forme veľkých infraštruktúrnych projektov. Na tieto projekty už aktuálne bežia výberové konania a v budúcom roku by sa mohlo začať s ich výstavbou. Z pohľadu objemu je však významnejší súkromný sektor, a preto aj jeho smerovanie bude z väčšej časti spoluurčovať smerovanie slovenského stavebníctva.

Jiří Vacek

Riaditeľ CEEC Research



Tendencie poklesu slovenského stavebníctva pokračujú aj v roku 2013. Očakávaný zvrat v smere stabilizácie a zlepšenia vývoja avizovaný stavebnými firmami začiatkom roka 2013 sa nenaplnil. Reštrikčné opatrenia zamerané na konsolidáciu verejných financií, pokračujúce prietahy v realizácii dopravnej infraštruktúry a pomalé oživovanie trhu s realitami sú prekážkou stabilizácie a rozvoja slovenského stavebníctva.

Dagmar Blahová

Riaditeľka Odboru štatistiky stavebníctva, obchodu a služieb Štatistický úrad SR

Pokles v roku 2013 bude podľa riaditeľov väčší, ako očakávali v úvode tohto roka

A ako situáciu vidia samotní riaditelia stavebných spoločností? Výsledky najnovšieho výskumu, ktorý CEEC Research ako už pravidelne realizoval s generálnymi riaditeľmi a členmi predstavenstva stavebných spoločností, potvrdzujú predchádzajúce obavy ohľadom ďalšieho vývoja stavebného sektora v tomto roku. Predpovede vývoja na rok 2013 navyše ukazujú na zhoršenie predikcií oproti očakávaniam riaditeľov z júna tohto roka - pokles výkonu slovenského stavebníctva v roku 2013 by mal dosiahnuť 6,5 percenta, júnové predikcie ukazovali na celoročný pokles o 4,3 percenta. Dôvodom je stále malý objem zákaziek, ale aj odkladanie niektorých veľkých projektov, ktoré firmy očakávali, že by mohli byť už teraz v realizácii, a to sa bohužiaľ nestalo. Pokles sektora v roku 2013 je očakávaný takmer tromi zo štyroch riaditeľov stavebných spoločností (72 %), pred tromi mesiacmi išlo o znateľne menší podiel (61 %). Predikciu riaditeľov prináša nižšie priložený graf.



Vzhľadom na tempo vývoja plánovaných infraštruktúrnych projektov, na ktoré sa spoliehal stavebný trh, je ďalší pokles sektora vysoko pravdepodobný. Do konca roka 2013 zostávajú reálne 3 mesiace a keby sa hneď všetky projekty rozostavali zajtra, tohtoročný pokles to už ovplyvní minimálne. Prekvapiť by mohli len vysoké výkony v poslednom kvartáli na rozostavaných diaľničných a železničných projektoch.

Magdaléna Dobišová

Generálna riaditeľka, Skanska SK, a.s.



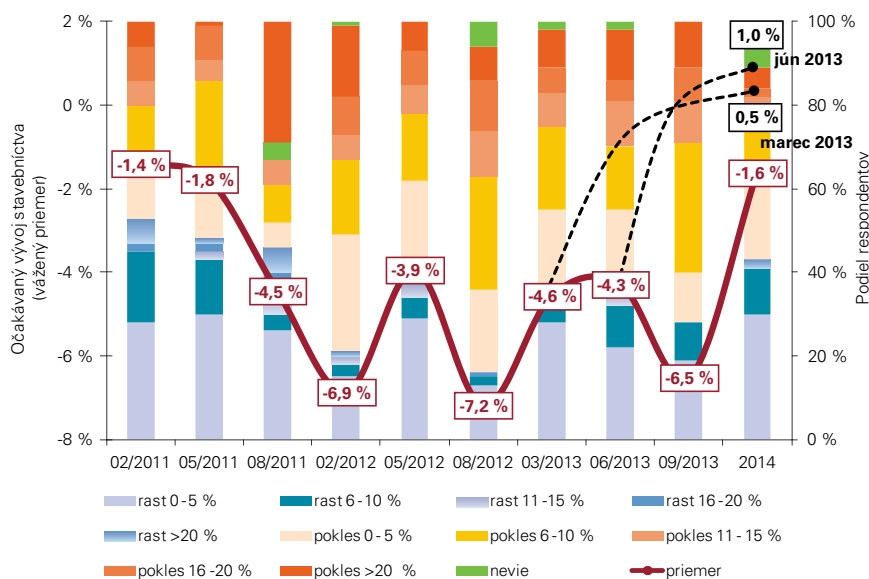
Negatívny vývoj predbehol aj moje konzervatívne očakávania. Pokiaľ sa však pozrieme niekoľko mesiacov dozadu na počet novo vydaných stavebných povolení a predpokladaných investičných nákladov, zistíme, že zázraky sa, bohužiaľ, nedejú. Aj preto neočakávam do konca tohto roka zlepšenie.

Pavol Kováčik

Predseda predstavenstva, Inženýrske stavby, a.s.

Pokles v roku 2013 by mal dosiahnuť 6,5 percenta

Očakávaný vývoj stavebníctva (pre daný rok)



Myslím si, že druhá polovica roku bude rovnaká ako prvá a stavebníctvo tak bude celkovo za rok 2013 v mínuse.

Branislav Lukáč

Konateľ spoločnosti, Strabag, a.s.

Veľké firmy očakávajú pokles sektora až o 7,4 percenta

Pohľad optikou veľkých a stredných/malých spoločností ukazuje na ďalšie zhoršené predikcie v segmente veľkých firiem. Aktuálne vážený priemer celého segmentu ukazuje na kontrakciu stavebníctva v 2013 až o 7,4 percenta (v júni predikovaný pokles o 5,7 %). Podiel spoločností očakávajúcich pokles je opäť vyšší ako v minulom výskume: na rok 2013 očakáva pokles sektora osem veľkých spoločností z desiatich (82 %, v júni 72 %, v marci 58 %). Segment stredných/malých stavebných firiem svoje predikcie oproti júnu tiež zhoršil a podiel spoločností očakávajúcich zníženie výkonu dosahuje aktuálne 69 percent (v júni 58 %). Vážený priemer očakávaní týchto stredných/malých firiem ukazuje aktuálne pokles o 6,2 % (v júni pokles o 3,9 %).



Myslím si, že druhá polovica roku bude lepšia, ale určite sa nepodarí dohnať celkovú stratu a stavebníctvo skončí v mínuse. Štát ako taký nemá ani koncepciu a rozvoj stavebníctva veľmi brzdí samotné obstarávanie. Dnes to vidím ako kľúčový problém.

Viliam Ondrejka

Riaditeľ spoločnosti, ViOn, a.s.

Strata sa nedoženie, stavebníctvo skončí v tomto roku v mínuse.

Ján Bošanec

Riaditeľ spoločnosti, Cestné stavby Liptovský Mikuláš, spol. s r.o.

Predikcia pozemného stavebníctva

Ak sa na túto oblasť pozrieme z hľadiska spoločností zaoberajúcich sa pozemným alebo inžinierskym stavebníctvom, riaditelia spoločností z pozemného stavebníctva pomerne značne zhoršili svoje očakávania vývoja slovenského stavebníctva v roku 2013. Pokles očakáva 73 percent riaditeľov (v júni 58 %) a priemer ich predpovedí vývoja stavebníctva na rok 2013 poukazuje na pokles sektora o 7,3 percenta (v júni pokles o 4,0 %).



Predpokladám ročný pokles stavebníctva na úrovni cca 10 %.

Juraj Škorvánek

Obchodný riaditeľ, Ingsteel, spol. s r. o.



Rok 2013 je rokom ďalšieho poklesu stavebnej produkcie a tým aj predaja stavebných strojov / do konca júna az o 25 % oproti roku 2012 / , čo sú alarmujúce čísla a výhľad do konca roka nie je nijako optimistický. S poklesom stavebnej produkcie klesá vytáženost prostriedkov firiem a tým aj potreba servisných prác a dodavok náhradných dielov. Realizácia veľkých statných zakázok je životne dôležitá pre celý sektor a nanho nadväzuje subdodavky. Bez toho bude rok 2014 kritický.

Peter Knap

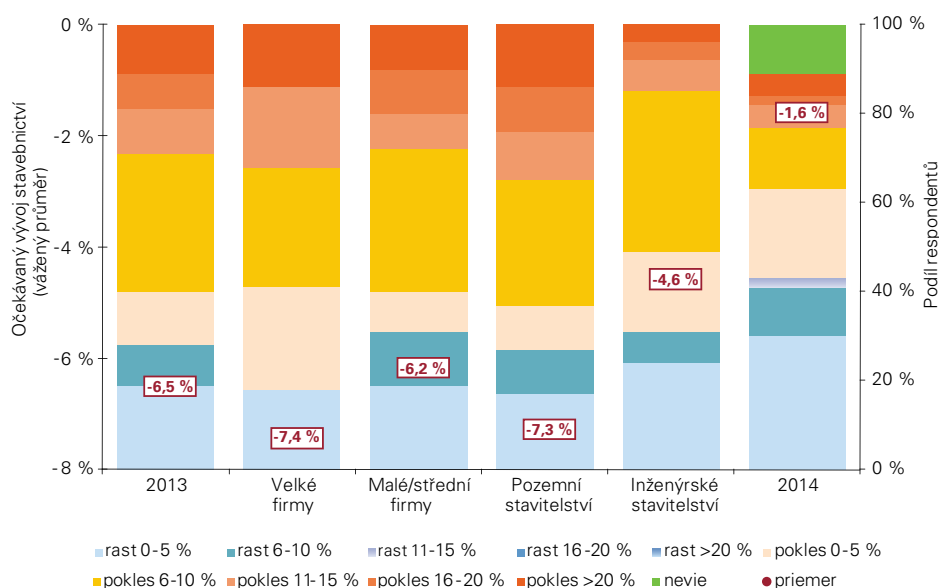
Managing director, TERRASTROJ spol. s r.o.

Výhľad firiem z inžinierskeho stavebníctva

Zmiernenie negatívneho výhľadu je možné vidieť len u spoločností zaoberajúcich sa inžinierskym stavebníctvom. Pokles sektora v roku 2013 očakáva sedem z desiatich riaditeľov týchto firiem (69 %, v júni 70 %). Priemer odpovedí riaditeľov týchto spoločností ukazuje na pokles celého sektora o 4,6 percenta (v júni pokles o 5,3 %).

Očakávaný vývoj sektora podľa jednotlivých segmentov

Očakávaný vývoj sektora podľa jednotlivých segmentov





Druhá polovica roka bude pre stavebníctvo ešte horšia.

Pavol Kollár

Konateľ spoločnosti, Invest, spol. s r. o.



Stavebníctvo stratu nedoženie a bude zase v mínuse. Veľký problém vidím v nízkej úrovni prípravy stavieb a komplikovanom systéme verejného obstarávania.

Dušan Juriga

Konateľ spoločnosti, Klimatex, s.r.o.

Výhľad na rok 2014: ďalší pokles výkonu sektora

Ako ukazujú predchádzajúce odseky, výhľad riaditeľov na rok 2013 nie je príliš optimistický. Opäť sme sa v aktuálnom výskume zamerali na rok 2014 a na to, či riaditelia očakávajú aspoň v budúcom roku návrat k rastu alebo aspoň začiatok stabilizácie sektora. V porovnaní s minulým výskumom sa však predikcie na rok 2014 podstatne zhoršili a optimizmus z úvodu tohto roka sa značne znížil. Aktuálne očakávajú riaditelia stavebných firiem v budúcom roku ďalší pokles slovenského stavebníctva a to o 1,6 percenta (v júni bol predikovaný mierny rast o 1,0 %, v marci rast o 0,5 %). Optimistickejší sú predstavitelia inžinierskeho staviteľstva, ktorí očakávajú na rok 2014 mierny rast, čo vychádza hlavne z ich očakávania zadania na realizáciu veľkých infraštruktúrnych projektov (ktoré sú aktuálne v súťaži), a ktoré by podľa nich mohli pomôcť celému sektoru. Zástupcovia ostatných stavebných firiem očakávajú na rok 2014 pokles.



Z doterajších výsledkov výskumov vykonaných v minulosti vyplýva, že reálny vývoj bol horší ako očakávania stavebných firiem. Aj keď všetci by sme chceli zmenu k stabilizácii čo najskôr, ja osobne na budúci rok takú zmenu neočakávam. Rok 2014 bude pre stavebné spoločnosti ďalším rokom, v ktorom nebudú riešiť rozvojové programy, ale pri pretrvávajúcej stagnácii hlavným motívom zostane boj o holé prežitie. Oživenie slovenského stavebníctva očakávame až v roku 2015.

Anton Barčík

Predseda predstavenstva a generálny riaditeľ, Považská cementáreň, a. s.



Podľa stratégie štátu je prioritou dostavanie diaľnice D1, teda spojenie Bratislavy s Košicami, čo jasne potvrdzuje aj vypísanie mnohých zákaziek na výstavbu diaľničných úsekov na tejto trase. Ak sa podarí bez prieťahov ukončiť tieto úseky, v budúcnosti očakávame nárast v stavebníctve.

Branislav Lukáč

Konateľ spoločnosti, Strabag, a.s.



V prípade začatia realizácie v súčasnosti tendrovaných diaľničných úsekov v roku 2014 je predpoklad oživenia stavebníctva už v roku 2014.

Juraj Škorvánek

Obchodný riaditeľ, Ingsteel, spol. s r. o.



Je pravdou, že výmenami vo vedení štátu, dochádza k absencii koncepcie investícií, napriek tomu očakávam, že v najbližších rokoch skutočne dôjde k oživeniu stavebného sektora a nárastu objemu prestavaných prác.

Július Mihálik

Riaditeľ, DOPRASTAV EXPORT, s.r.o.

Situácia v ďalších krajinách Vyšehradskej štvorky

Vývoj stavebníctva (predikcia firiem)

	Česká republika (júl 2013)	Slovensko (september 2013)	Maďarsko (jún 2013)	Poľsko (apríl 2013)
2013	-7,4 %	-6,5 %	1,7 %	-11 %
2014	2,7 %	-1,6 %	5,6 %	-1,0 %



Stavebníctvo významným spôsobom ovplyvňuje celkovú ekonomiku. Výška finančných prostriedkov z verejných zdrojov je zakotvená v schválenom rozpočte na rok 2013. Pri súkromných investíciách sa odráža pokles spotreby vrátane úspornejšieho hospodárenia domácností, ako aj nestabilná politická situácia v ČR. Z týchto dôvodov stavebníctvu stále chýba dopyt, respektíve zákazky, ktoré by dokázali jeho nepriaznivý stav zastaviť. Túto situáciu sa bude snažiť súčasná, hoci prechodná, vláda zastaviť a nastaviť základné opatrenia podporujúce rast a investície.

Jiří Cienciala

Minister priemyslu a obchodu ČR



Domnievam sa, že stavebníctvo sa pohybuje okolo pomyselného dna. Z hľadiska investícií štátu do dopravnej infraštruktúry bol najhorší rok 2012, tento rok budú výdavky štátneho rozpočtu vyššie o cca 10-14 mld., na budúci rok sme chystali rozpočet SFDI na úrovni 72 - 75 mld. Kč. Nutným predpokladom rastu stavebníctva je obnovenie privátnych investícií. Posledné správy ČSÚ o miernom raste ekonomiky v 2. štvrťroku 2013 ma naplňujú miernym optimizmom.

Zbyněk Stanjura

Byvalý minister dopravy ČR



Podľa môjho názoru stavebníctvo v tomto nestabilnom politickom aj investičnom prostredí skončí opäť v mínuse. Bez dlhodobu stabilnej a prediktabilnej investičnej politiky štátu založenej na nemennej stratégii a pláne konkurencieschopnosti k zásadnému rastu stavebníctva, ale ani ostatných odvetví hospodárstva, nemôže dôjsť.

Pavel Pilát

Generálny riaditeľ, Metrostav, a.s.



V žiadnom prípade neočakávam v druhom polroku 2013 významné pozitívne zmeny.

Karel Mora

Predseda predstavenstva, Elektrizace železnic Praha, a.s.

Veľké stavebné spoločnosti zhoršili výhľad svojich tržieb na tento rok, pri malých firmách naopak došlo k miernemu zlepšeniu, ale oba segmenty očakávajú pokles svojich tržieb v tomto roku. Výhľad na rok 2014 ukazuje na možný veľmi mierny rast tržieb.

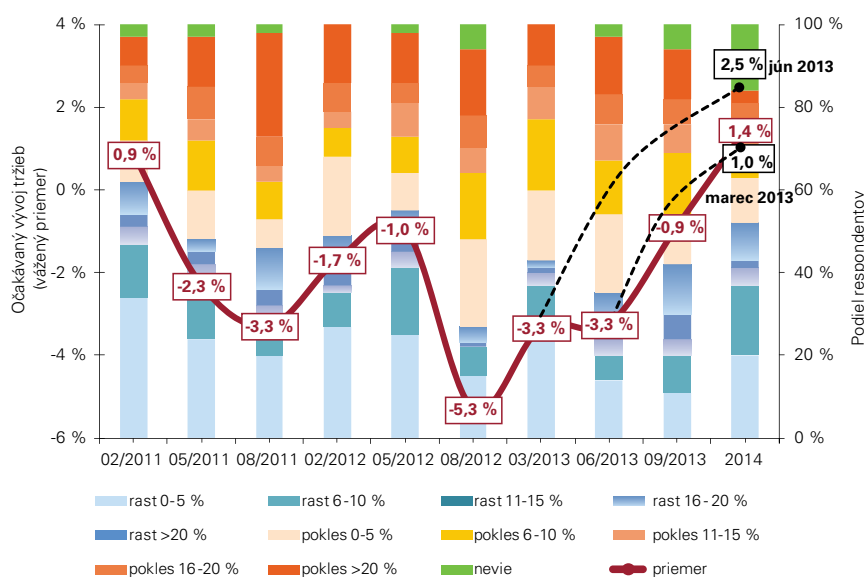
Pokles svojich tržieb v roku 2013 očakáva polovica firiem

Aj napriek zhoršeným očakávaniám vývoja výkonu slovenského stavebníctva ako celku niektoré spoločnosti mierne zlepšili plány svojich tržieb. Táto zmena podľa predstaviteľov týchto firiem vychádza jednak z výrazných prepádov ich tržieb v predchádzajúcich rokoch, t.j. podstatne nižšie porovnávacie základne a aj vďaka tomu, že sa im podarilo zazmluvniť niektoré ďalšie zákazky, s ktorými pre druhú polovicu roka pôvodne nepočítali. Týka sa to predovšetkým malých firiem, pri veľkých firmách je trend presne opačný (podiel firiem očakávajúcich pokles tržieb naopak citelne vzrástol pozri ďalej).

Celkový výhľad na rok 2013 ukazuje, že pokles svojich tržieb očakáva aktuálne polovica stavebných spoločností (52 %, v júni 62 %). Vážený priemer odpovedí všetkých riaditeľov stavebných firiem aktuálne ukazuje na predikovaný pokles tržieb v roku 2013 o 0,9 percenta (v júni a v marci pokles o 3,3 %).

Pokles by v priemere mal dosiahnuť 0,9 percenta

Očakávaný vývoj tržieb (pre daný rok)

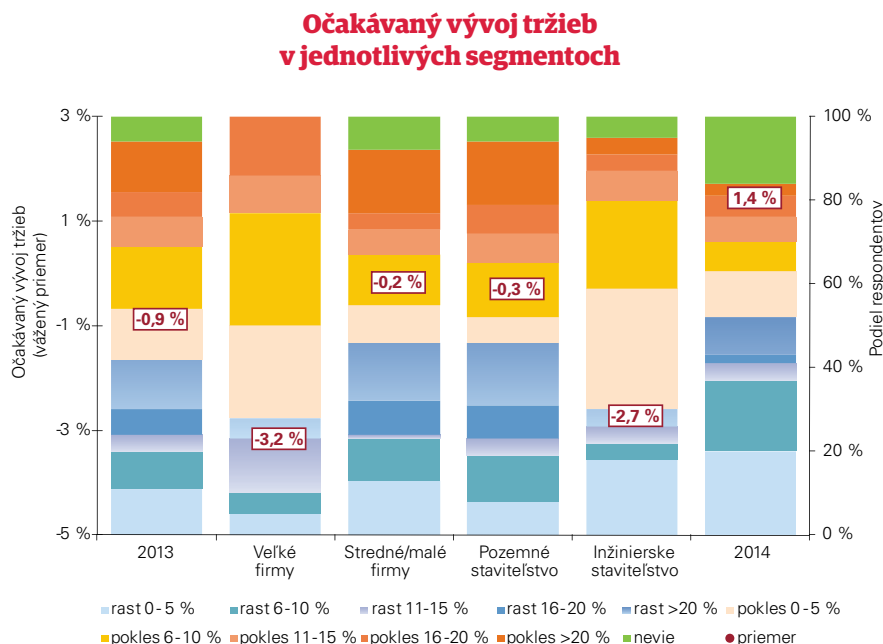


Zhoršenie je vidieť hlavne u plánov tržieb veľkých stavebných spoločností

Detailnejší pohľad na situáciu v analyzovaných segmentoch z pohľadu ich veľkosti ukazuje, že pokles svojich tržieb v roku 2013 očakáva percent stredných/malých spoločností (v júni 63 %). V priemere by podľa predikcií riaditeľov v tomto segmente malo ísť o pokles tržieb o 0,2 percenta (v júni o 4,1 %). Podstatne pesimistickejšie vidia situáciu veľké firmy, keď v priemere očakávajú pokles svojich tržieb o 3,2 percenta (v júni rast o 1,4 %). Podiel spoločností, ktoré v roku 2013 predikujú pokles svojich tržieb, vzrástol z júnových 58 až na aktuálnych 72 percent.

Podobne rozdielna je aj situácia v segmentoch podľa zamerania. Predstavitelia spoločností zaoberajúcich sa pozemným staviteľstvom ďalej zlepšili svoje predikcie vývoja tržieb na rok 2013, keď aktuálne predpokladajú pokles tržieb o 0,3 percenta (v júni pokles o 2,9 %). Spoločnosti z inžinierskeho staviteľstva predpokladajú na rok 2013 pokles tržieb v priemere o 2,7 percenta (v júni pokles o 4,5 %).

Očakávaný vývoj jednotlivých segmentov



Výhľad na rok 2014

Predikcie na rok 2014 ukazujú na možnú stabilizáciu a ukazujú na veľmi mierny rast tržieb v roku 2014 o 1,4 percenta (v júni rast o 2,5 %). Ale vzhľadom na vysokú mieru neistoty ohľadom vývoja kľúčových premenných firmy zmieňujú svoju do istej miery obmedzenú možnosť presnejšie predikovať na takto vzdialené obdobie. Aspoň mierny rast tržieb v roku 2014 očakávajú zástupcovia všetkých segmentov.

Situácia v ďalších krajinách Vyšehradskej štvorky

Vývoj tržieb (predikcie firiem)

	Česká republika (júl 2013)	Slovensko (september 2013)	Maďarsko (jún 2013)	Polsko (apríl 2013)
2013	-5,7 %	-0,9 %	2,0 %	-6,1 %
2014	-1,6 %	1,4 %	5,0 %	-0,5 %

Sebadôvera riaditeľov stavebných spoločností v rámci prekonania konkurencie v roku 2013 sa ďalej prepadá, aktuálne svojej spoločnosti v tomto ohľade dôveruje len tretina riaditeľov. V oblasti inžinierskeho staviteľstva stratu trhového postavenia svojej firmy očakávajú takmer dva z troch riaditeľov firiem.

Sebadôvera stavebných spoločností pokračuje v poklese

Stavebné spoločnosti odpovedali na otázku o očakávanom vývoji svojho trhového podielu, inými slovami, či očakávajú, že sa im v súčasných zložitých podmienkach bude dariť lepšie alebo horšie ako ich konkurencii. Aktuálne výsledky ukazujú, že v lepšie výkony než konkurencia a v jej prekonanie v roku 2013 verí iba tretina riaditeľov stavebných spoločností (36 %, v júni 42 %, v marci 46 %). Ide už o ďalší pokles sebadôvery firiem od začiatku roka a celkovo je tento podiel veľmi nízky. Navyše miera neistoty je veľká, keď plná pätina respondentov na túto otázku nedokázala odpovedať.



Máme zákon, podľa ktorého je možné zbaviť sa legálne dlhov /reštrukturalizácia/. U nás je možné previesť zmysluplné aktíva firmy na nový subjekt a starú firmu dať bezdomovcovi. Existujú adresy, na ktorých legálne sídlia stovky firiem, pričom na mnohých takýchto dresách prespávajú už len bezdomovci. Nemáme zákon, ktorý by ochraňoval poddodávateľov. Načo sa namáhať s lúpežou banky? Oveľa jednoduchšie je nezaplatiť faktúru. Ak je toto legálne, nie je dôvod na zmenu k lepšiemu. Ak ešte do toho započítame dotácie, tendrovanie na základe vopred nastavených špeciálnych podmienok, tak vôbec nie je nádej na zmenu.

Pavol Kollár

Konateľ spoločnosti Invest, spol. s r. o.

Najväčší prepád zaznamenali veľké firmy - chýbajú zákazky, ktoré už chceli firmy realizovať v tomto roku

Z pohľadu jednotlivých analyzovaných segmentov pokračoval pomerne dramatický pokles sebadôvery v segmente veľkých firiem. Zlepšenie svojho postavenia na trhu očakáva už len necelá tretina riaditeľov (32 %, v júni 48 %, v marci 63 %). Aj v segmente malých/stredných spoločností došlo k miernemu poklesu sebadôvery a v prekonanie konkurencie verí aktuálne menej ako štyri z desiatich firiem (37 %, v júni 41 %, v marci 42 %).

O koncepcii rozprávajú len politici, realita je katastrofálna, nič sa nepripravuje.

Ján Bošánek

Riaditeľ spoločnosti, Cestné stavby Liptovský Mikuláš, spol. s r. o.

V inžinierskom staviteľstve očakáva zlepšenie svojho postavenia len jedna zo štyroch firiem

Z pohľadu stavebného zamerania opýtaných spoločností sa v porovnaní s minulým výskumom sebadôvera ďalej výrazne znížila v oblasti inžinierskeho staviteľstva - v prekonanie konkurencie verí len jeden zo štyroch riaditeľov týchto firiem (26 %, v júni 34 %, v marci 56 %), 61 % očakáva pokles a 13 % nevie. V prípade pozemného staviteľstva očakávania mierne klesli a aktuálne si verí 41 percent firiem (v júni 46 %). Viac prináša nižšie priložený graf.



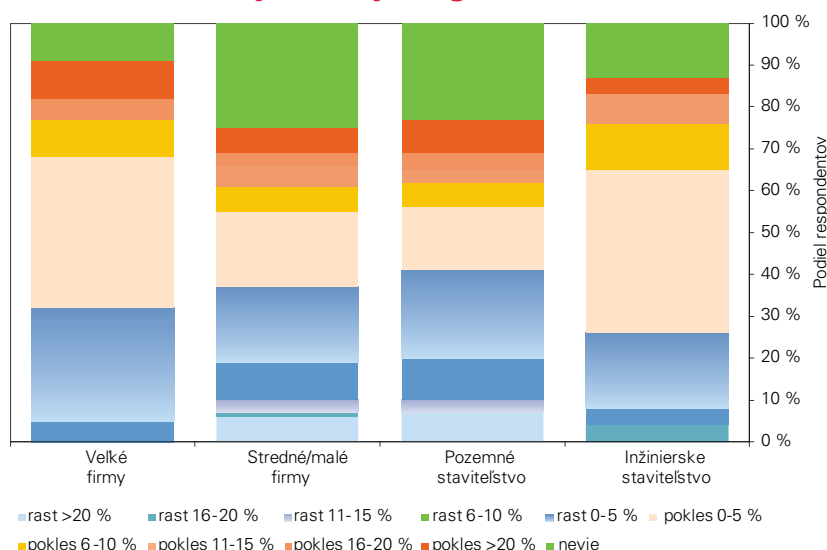
Synergický efekt realitnej bubliny, hospodárskej konjunktúry a pomoci EÚ na investičné projekty v rokoch 2004 - 2008 spôsobil bezprecedentný rast stavebného dopytu a rast stavebného sektora. A naopak, teraz sa už niekoľko rokov stále prepadáme. Štát vo vlastnom záujme stabilizácie ekonomiky mal už dávno proticyklicky zasiahnuť. Peniaze vyplácané ako podpory nezamestnaným stavebným pracovníkom mali byť presmerované na investičné projekty. Ale to je bez dlhodobej koncepcie štátu v investičnej výstavbe prakticky nemožné, čo napokon ukazuje aj aktuálna snaha vlády o oživenie bez významných efektov. Navyše sa ukazuje, že problém nie je len v stratégiách, ale v neschopnosti príslušných inštitúcií ich naplniť.

Pavol Kováčik

Predseda predstavenstva, Inžinierske stavby, a.s.

Očakávaný vývoj trhového podielu v roku 2013 v jednotlivých segmentoch

Situácia v jednotlivých segmentoch



Výhľad na rok 2014

V aktuálnej štúdii sme sa opäť zamerali aj na otázku vývoja trhového podielu v roku 2014. Tento výhľad ukazuje na zlepšenie oproti roku 2013 - v prekonanie konkurencie v roku 2014 verí aktuálne 50 percent riaditeľov, ale oproti predchádzajúcim štvrtrokom je to ďalší pokles (v júni 57 %, v marci 61 %). Miera neistoty je tiež veľká a takmer tretina respondentov zatiaľ nie je schopná ich predikciu ohľadom prekonania konkurencie v roku 2014 poskytnúť.

Situácia v ďalších krajinách Vyšehradskej štvorky

Podiel firiem očakávajúcich zlepšenie svojej pozície na trhu

	Česká republika (júl 2013)	Slovensko (september 2013)	Maďarsko (jún 2013)	Poľsko (apríl 2013)
2013	32 %	36 %	71 %	38 %
2014	43 %	50 %	89 %	54 %

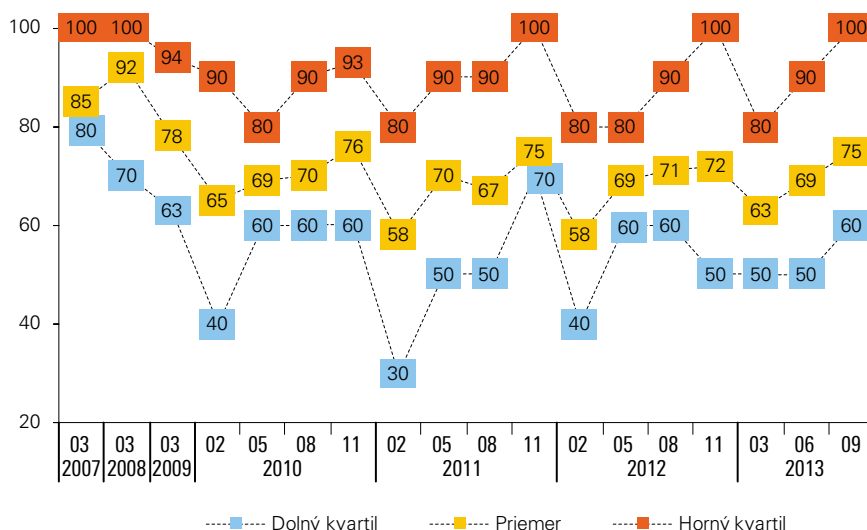
Stavebné spoločnosti majú svoje kapacity v aktuálnej plnej stavebnej sezóne vyťažené len na tri štvrtiny výkonu. Menší objem zákaziek ako pred rokom potvrdzuje takmer polovica spoločností. Redukcia kapacít a ukončenie činnosti časti firiem budú naďalej pokračovať.

Vyťaženosť kapacít stavebných spoločností sa mierne zvýšila

Výsledky aktuálneho výskumu ukazujú, že priemerné vyťaženie kapacít stavebných spoločností sa v porovnaní s júnovým výskumom mierne zvýšilo a pohybuje sa na úrovni 75 percent (v júni 69 %, v marci 63 %). Vzhľadom ale k tomu, že ide o obdobie hlavnej sezóny a štvrtina kapacít je v nej nevyťažená, bude celkom iste nasledovať ďalšia redukcia stavebných kapacít, a to ako vo vnútri jednotlivých firiem, tak aj formou úplného odchodu niektorých firiem z trhu.

Priemerné využitie celkových kapacít je aktuálne iba na úrovni 75 percent

Vývoj vyťaženia kapacít (%)



Na trhu je príliš veľké množstvo stavebných a obchodných firiem, ktoré stavebné práce nerealizujú, len ich manažujú a prekupujú. Každá spoločnosť je zodpovedná za svoju cenotvorbu. Nízke ceny by nemali byť obhajobou za nekvalitu. K redukcii a vyčisteniu stavebného trhu dôjde len vtedy, ak sa nebude beztrešne tolerovať, že straty spoločnosti (z nesprávnych manažérskych rozhodnutí a z nízkych cien) nakoniec zaplatia poddávateľia a dodávatelia materiálov.

Juraj Škorvánek
Obchodný riaditeľ, Ingsteel, spol. s r. o.

Nárast vyťaženia kapacít oproti júnu bol zaznamenaný vo všetkých sledovaných segmentoch s výnimkou veľkých firiem, ktoré však stále uvádzajú najvyššiu vyťaženosť. Viac v nasledujúcej tabuľke.



Dlhodobá redukcia stavebných kapacít na trhu je nevyhnutná. Stále je na trhu ešte príliš vysoký objem ponúkaných kapacít bez efektívneho využitia, a preto budú pôsobiť ako brzda ďalšieho rozvoja. Ak však bude k redukcii dochádzať živelne, že sa zbavíme aj zdravých a perspektívnych kapacít a technológií, vo finále, keď budeme potrebovať investície rozbehnúť, budú musieť prísť tieto kapacity zo zahraničia. Za naše dane budeme živiť cudzích pracovníkov.

Pavol Kováčik

Predseda predstavenstva, Inžinierske stavby, a.s.

Vytaženie kapacít v jednotlivých segmentoch

Vytaženie kapacít z pohľadu jednotlivých segmentov

	Jún 2013	September 2013	Trend
Veľké spoločnosti	83 %	81 %	↓
Stredné/malé firmy	66 %	74 %	↑
Pozemné stavitelstvo	72 %	76 %	↑
Inžinierske stavitelstvo	61 %	73 %	↑

Situácia v krajinách Vyšehradskej štvorky

Vytaženosť kapacít

	Česká republika (júl 2013)	Slovensko (september 2013)	Maďarsko (jún 2013)	Poľsko (apríl 2013)
Horný kvartil	100 %	100 %	100 %	80 %
Priemer	83 %	75 %	70 %	60 %
Dolný kvartil	78 %	60 %	50 %	40 %



V zdravom ekonomickom prostredí by si to trh vyriešil sám. Neprirodzené na našom stavebnom trhu, a to hlavne v oblasti verejných výdavkov je jeho turbulencia, keď sa prudko striedajú obdobia s očakávaným nárastom stavebnej produkcie a obdobiami až úplných výpadkov novozačínajúcich sa stavieb. Stavebné spoločnosti sú kolosy s množstvom strojov a ľudí a nedokážu byť totálne flexibilné pri prudkých výkyvoch. Na absorbovanie rýchlych zmien a prispôsobenie sa potrebujú čas a, žiaľ, stáva sa aj to, že ak je takýto kolos veľmi rozbehnutý pri prudkom spomalení to už nemusí ubrzdiť a narazí.

Magdaléna Dobišová

Generálna riaditeľka, Skanska SK, a.s.



Podľa môjho názoru k redukcii kapacít už dochádza, žiaľ, stále dochádza aj k znižovaniu ich potreby, takže tento proces sa môže logicky zastaviť až zastavením poklesu stavebnej výroby.

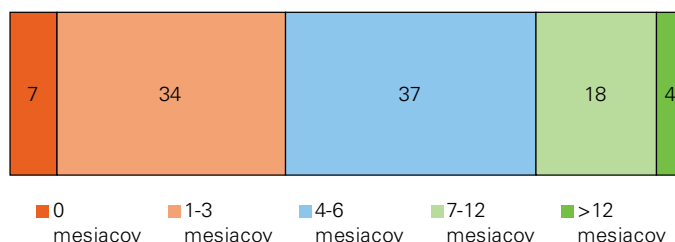
Július Mibálik

Riaditeľ, DOPRASTAV EXPORT, s.r.o.

Priemerný počet mesiacov, na ktoré majú firmy zazmluvnené zákazky, vzrástol na 5,5 mesiaca

Priemerný počet mesiacov, na ktoré majú do budúcnosti stavebné spoločnosti zazmluvnené svoje zákazky, od výskumu realizovaného v júni vzrástol, spoločnosti majú zazmluvnenú prácu v priemere na 5,5 mesiaca (v júni 4,6 mesiaca). Najlepšie sú ohľadom zazmluvnených zákaziek stále zabezpečené veľké stavebné spoločnosti a v porovnaní s júnom tu došlo k nárastu z 6,7 na 7,9 mesiaca. Malé/stredné firmy majú zazmluvnené zákazky v priemere na 4,8 mesiaca (v júni 4,1 mesiaca).

Rozloženie zásoby zákaziek (podiel firiem v %)



Z pohľadu stavebného zamerania sú na tom lepšie firmy z inžinierskeho staviteľstva, ktoré majú uzavreté zákazky v priemere na 6,8 mesiaca (v júni 4,9 mesiaca). Spoločnosti z pozemného staviteľstva sú na tom o niečo horšie, keď majú zazmluvnenú prácu v priemere na 5,0 mesiaca (v júni 4,4 mesiaca).

Situácia v krajinách Vyšehradskej štvorky

Počet mesiacov zazmluvnených zákaziek

	Česká republika (júl 2013)	Slovensko (september 2013)	Maďarsko (jún 2013)	Poľsko (apríl 2013)
Horný kvartil	6	6	6	10
Priemer	5,6	5,5	4,1	6,7
Dolný kvartil	2	2	1	2

Takmer polovica firiem uvádza, že majú menej zákaziek ako pred rokom

Aktuálne uvádza 45 percent stavebných spoločností, že majú menej zákaziek ako pred rokom (v júni 47 %, v marci 51 %). Podiel spoločností, ktoré majú zákaziek viac ako pred rokom, sa v porovnaní s júnom zvýšil (aktuálne 26 %, v júni 23 %). Rovnaké množstvo zákaziek ako pred rokom potvrdzuje necelá tretina firiem (29 %, v júni 30 %).

Ako ukazuje nižšie priložená tabuľka, situácia sa zlepšila v segmente firiem z inžinierskeho staviteľstva, v ostatných segmentoch neboli zaznamenané zásadné zmeny v porovnaní s júnovým výskumom.

Vývoj v jednotlivých segmentoch

Podiel spoločností, ktoré majú v jednotlivých segmentoch menej zákaziek ako pred rokom

	Jún 2013	September 2013	Trend
Veľké spoločnosti	41 %	41 %	→
Stredné/malé firmy	47 %	46 %	↓
Pozemné staviteľstvo	42 %	45 %	↑
Inžinierske staviteľstvo	58 %	43 %	↓

Situácia v krajinách Vyšehradskej štvorky

Zákazky v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka (podiel spoločností)

	Česká republika (júl 2013)	Slovensko (september 2013)	Maďarsko (jún 2013)	Poľsko (apríl 2013)
Viac	20 %	26 %	34 %	15 %
Rovnako	30 %	29 %	33 %	32 %
Menej	50 %	45 %	33 %	53 %



Slovensko dnes má definovanú stratégiu v oblasti stavebníctva. Stratégia je však jedna vec a realita druhá. Na začiatku roku bolo napr. na rok 2013 avizované rozostavanie nových 80 km diaľnic. Do dnešného dňa je novo rozostavaných diaľnic minimum. Flexibilita verejného obstarávania, zdá sa, zatiaľ nepomohol ani nový zákon o verejnom obstarávaní, napriek tomu, že bol schválený v zrýchlenom konaní ešte v prvom štvrtroku 2013.

Magdaléna Dobišová
Generálna riaditeľka, Skanska SK, a.s.



Ceny stavebných prác sa prepadli od začiatku krízy o štvrtinu, hlavnú časť tohto rozdielu museli stavebné firmy pokryť z interných zdrojov (najmä z marží). Príčinou je vysoký prebytok stavebných kapacít nad dopytom po nich. Na pokrytie dopytu po stavebných prácach by stačili dve tretiny ponúkaných kapacít na trhu.

Na pokrytie dopytu po stavebných prácach by stačili dve tretiny kapacít

Jedným z hlavných problémov, s ktorým sa teraz stavebné firmy stretávajú, je aktuálna úroveň cien stavebných prác. Rad firiem mal svoj model podnikania vďaka dlhej konjunktúre nastavený na určitú cenovú úroveň a v niektorých prípadoch sa im stále nepodarilo prispôbiť nákladové potreby svojej organizácie na súčasnú cenovú hladinu. Táto cenová hladina samozrejme, v dôsledku výrazného prepadu dopytu po stavebných prácach a naopak vysokej ponuke týchto prác - tvrdej konkurencii - výrazne prepadla. Podľa riaditeľov stavebných firiem je prebytok stavebných kapacít na trhu takmer až tretinový (32 %).

Realizačné ceny sa v porovnaní s obdobím pred krízou znížili v priemere o 24 percent

Dôsledok tejto situácie, vo forme prepadu cien stavebných prác v porovnaní s obdobím pred krízou, potvrdzuje väčšina firiem (78 %). Priemerne firmy uvádzajú, že za rovnaký projekt, ktorý realizovali pred krízou a ktorý realizujú teraz, dostávajú zaplatené o 24 percent menej. Zvýšenie cien zaznamenalo len 8 percent spoločností a 14 percent spoločností realizuje stavby za rovnaké ceny ako pred krízou. Skúsenosti firiem boli veľmi podobné vo všetkých segmentoch, najhoršie vidia situáciu firmy z inžinierskeho staviteľstva (rast cien nezaznamenala žiadna z nich).



Je to výsledok neľútostného konkurenčného boja a hladu po práci.

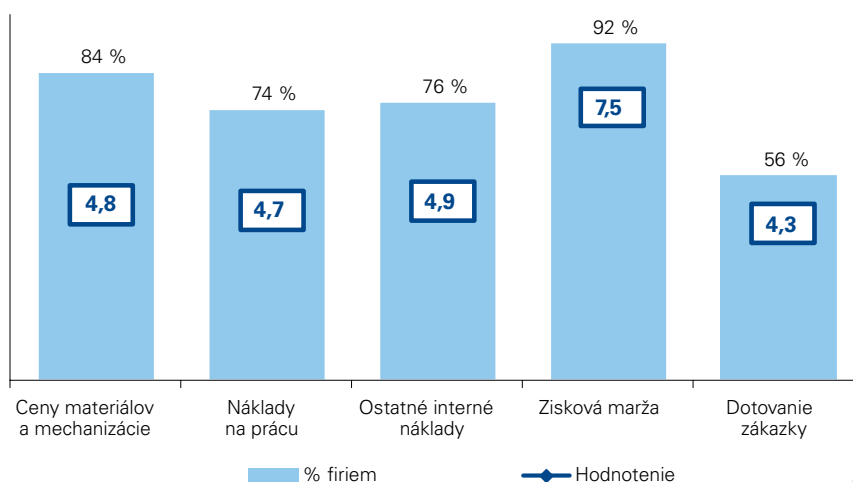
Miroslav Zabaník

Člen predstavenstva a generálny riaditeľ, Metrostav Slovakia, a.s.

Hlavný vplyv bol zaznamenaný v rámci marží stavebných firiem

Podľa riaditeľov firiem na vyššie uvedenom znížení realizačných cien stavebných prác od začiatku krízy malo najvýznamnejší podiel zníženie ziskových marží. Túto skutočnosť potvrdzuje 92 percent firiem a priemerné hodnotenie sa pohybuje na úrovni 7,5 bodu (kde 10 bodov znamená maximum). Na tomto faktore sa zhodujú všetky segmenty a hodnotenie je vysoké (najviac v segmente veľkých firiem 8,4 bodu). Vplyv ostatných faktorov bol hodnotený ako skôr podpriemerný (viac v grafe).

Dôvody zníženia realizačných cien stavieb



Straty sa firmy pokúšajú kryť z iných zdrojov

V niektorých prípadoch riaditelia uvádzajú, že prepád realizačných cien bol taký veľký, že niektoré zákazky sú realizované aj s negatívnou maržou (t.j. so stratou) a zákazku už dotujú. Realizované straty sa potom snažia kryť z iných ziskovejších zákaziek, prácou v zahraničí alebo bankovým úverom.



S týmto javom sme sa začali stretávať prakticky výhradne vo verejnom sektore a pritom projektant ako aj stavební dodávatelia sú tí istí ako v súkromnom. Je to tým, že verejný obstarávateľ sa nebráni nereálnym cenovým ponukám, mnohokrát aj 20-30 % pod priame náklady. Aj ich zásluhou sa vyskytuje celý rad nedokončených projektov, nekvalitných stavieb a krachujúcich subdodávateľov, ktorí nedostali zaplatené. A štát by mal viac pamätať na systémovú elimináciu subjektov s neprimerane nízkymi cenami.

Pavol Kováčik

Predseda predstavenstva, Inžinierske stavby, a.s.



Vítazné ceny nižšie o 25 % a viac sú predovšetkým dôsledkom konkurenčného boja, ale tiež snahou firiem udržať kapacity aj za cenu vytvárania strát.

Július Mibálik

Riaditeľ, DOPRASTAV EXPORT, s.r.o.

Dôvodom tohto správania je naivná cenová vojna.

Ján Bošánek

Riaditeľ spoločnosti, Cestné stavby Liptovský Mikuláš, spol. s r.o.

Situácia v ČR

Ako potvrdzujú riaditelia českých stavebných spoločností, podobná situácia nastala aj v Českej republike:



Na trhu je z hľadiska objemu dopytu prebytok stavebných kapacít. To so sebou nesie nezodpovedné správanie niektorých firiem spočívajúce v dumpingových cenách ich ponúk, ktoré však investori nemajú záujem odhaľovať. Neskôr to bude mať značný vplyv na hospodárenie týchto stavebných spoločností, spôsobí to obmedzenie vlastných investícií, redukciiu personálu a v krajnom prípade aj ich krach. A samozrejme to bude mať negatívny vplyv aj na kvalitu stavebného diela. Rýchlu zmenu tohto stavu však neočakávam.

Zdeněk Synáček

Obchodný riaditeľ, EUROVIA CS, a.s.



Stavebné kapacity v súčasnosti naozaj silne prevyšujú DOPYT, ktorý však rozhodne nezodpovedá POTREBÁM! Takže väčšina stavebných firiem čaká na zázrak, že sa situácia zmení. Dúfajú, že sa nové politické reprezentácie budú správať inak, ako tie predchádzajúce, alebo že napr. odborníci, ktorí sa starajú o investície štátu, budú nielen aktívni v mediálnych kampaniach a právnych kauzách, ale dokážu tiež VČAS, RÝCHLO a kvalitne pripraviť stavby, následne ich VČAS A BEZ PRIEŤAHOV zadať vo výberových konaniach a konečne sa aj kvalifikovane BEZ PRIEŤAHOV zhostiť úlohy investora na stavbe. Pretože sa však zázraky dejú len veľmi zriedka, možno reálne očakávať ďalšiu vlnu krachov stavebných firiem, pričom každý ich vedúci pracovník dúfa, že práve jeho firmy sa krach vyhne.

Petr Čížek

Konateľ SWIETELSKY stavební, s.r.o.



Osobne predpokladám, že na konci tohto alebo na začiatku budúceho roka dospejú niektoré české stavebné firmy k svojmu koncu. Krach môže postretnúť niektorých generálnych dodávateľov, ale aj špecializované subdodávateľské firmy.

František Vaculík

Generálny riaditeľ, PSJ, a.s.

Desatina firiem stavia tak, aby stavba bola bezproblémová len počas záruky

Intenzívny tlak na cenu má vplyv aj na kvalitu realizovaných stavebných prác. Desatina stavebných firiem potvrdzuje, že stavebné práce realizujú tak, aby výsledná stavba bola funkčná a užívateľsky bezproblémová, ale len počas záruky (10 %). Takže keď uvažíme, že stavebné diela (domy, cesty, mosty, atď.) by mali pretrvať desaťky, niekedy aj viac rokov, ukazuje to na potenciálny problém do budúcnosti.

Rozdiel medzi cenou očakávanou investorom a výsledkom výberového konania

Výrazný aktuálny pretlak kapacít na trhu a vplyvy na ceny stavebných prác sa ukazujú aj vo výsledkoch výberových konaní, v rozdieloch medzi cenou očakávanou investorom pri začatí výberového konania a medzi finálnou víťaznou ponukou. Podľa skúseností riaditeľov, ktorí sa na týchto tendroch zúčastňujú, je výsledná cena v prípade verejných zákaziek približne o tretinu nižšia (o 29 %, potvrdzuje 90 % firiem).

Situácia pri súkromných zákazkách

V prípade súkromných zákaziek sa výsledná cena líši v priemere o pätinu (o 22 %, potvrdzuje 83 % firiem zúčastňujúcich sa na súkromných tendroch). Zvýšenie ceny zaznamenalo 9 % spoločností zúčastňujúcich sa na súkromných tendroch. Zvýšenie ceny vychádza zo skutočnosti, že privátny investor je niekedy ochotný aj zmeniť pôvodný projekt, ak výsledné riešenie – hoci môže byť na začiatku investície vyššie – bude celkovo efektívnejšie alebo, napríklad, prinesie úsporu prevádzkových nákladov v priebehu životnosti stavby.

Vplyv na subdodávateľov

Tvrdom konkurenčný boj samozrejme stavebné firmy prenášajú aj na svojich subdodávateľov, ktorí sú v mnohých prípadoch ešte v náročnejšej situácii vzhľadom na to, že daný tlak už nemajú na koho ďalej presunúť. Výsledkom sú potom niekedy aj problémy s kvalitou prác subdodávateľov. Ich nižšiu kvalitu zaznamenávajú stavebné firmy častejšie ako predtým. Aktuálne nárast týchto problémov zaznamenala necelá polovica stavebných firiem (42 %). Rozdiely medzi segmentmi sú pomerne značné. Najviac problémov zaznamenali veľké firmy, naopak najmenej stredné a malé spoločnosti.

Nárast problémov s kvalitou subdodávateľských prác



Dlhodobo pretrvávajúca cenová vojna o získanie stavebných zákaziek bez prihliadnutia na kritérium rentability spôsobila, že, až na výnimky, na kvalitu práce, či dodávaných stavebných materiálov sa prioritne neprihliada. Nezmyselný prepád cien je však taký hlboký, že nebude ľahké dosiahnuť, aby vyššia kvalita bola primerane ocenená. Nebude to ani krátkodobá záležitosť. Zásadným predpokladom je tendrovanie za realizovateľné ceny, pri ktorých bude zabezpečené finančné krytie výkonov tak u víťazov tendrov ako aj voči všetkým subdodávateľom.

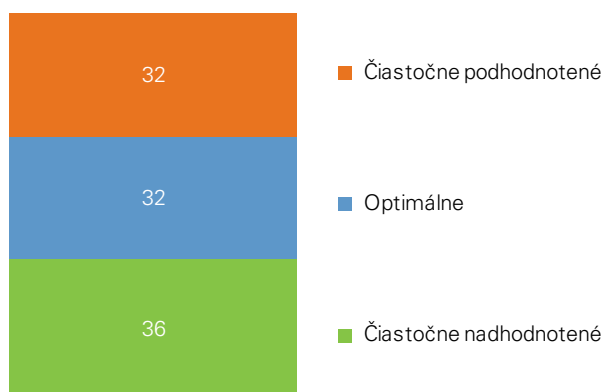
Anton Barčík

Predseda predstavenstva a generálny riaditeľ, Považská cementáreň, a.s.

Sú ceny v úvode výberového konania nadhodnotené?

V nadväznosti na zistený prepád v očakávaných cenách stavby investorom a finálnou cenou, za ktorú sú zákazky zadávané, sme s riaditeľmi stavebných firiem diskutovali, či ide len o výsledok silného konkurenčného boja, alebo či sú aj samotné očakávané ceny stanovené s istou rezervou. Podľa približne tretiny riaditeľov sú ceny stavieb predkladané investorovi projektantom alebo firmou, ktorá pre neho prípravu dokumentácie zaisťuje, optimálne (32 %) a druhá tretina firiem uvádza, že ceny sú čiastočne dokonca podhodnotené (32 %). Podhodnotení podľa riaditeľov vychádza zo skúsenosti, že niektorí investori tlačia na optimalizáciu nákladov výstavby už v prípravnej fáze projektu, a niektoré kapitoly tak môžu byť podhodnotené.

Ceny stavieb kalkulované projektantmi pre investora (v %)



Dve tretiny veľkých firiem považujú ceny v úvode výberových konaní za nadhodnotené

Naopak za nadhodnotené považuje ceny v úvode konania 36 % riaditeľov firiem (za nadhodnotené považujú ceny predovšetkým veľké spoločnosti - potvrdzuje až 65 % ich riaditeľov).



Projektantské ceny nezohľadňujú reálne ceny vstupných materiálov a technologické postupy dodávateľov, preto bol vždy rozdiel medzi ocenením projektanta a dodávateľa. Dnes sa však stretávame aj so skutočnosťou, že najnižšia cena ponúkaná v súťaži (prípadne v elektronickej aukcii) nepokrýva ani priame náklady dodávateľa. Za vlastnú ponúkanú cenu je však vždy zodpovedná každá súťažiacia firma a nezmyselné ceny nie sú vždy dôsledkom konkurenčného boja, ale často nezmyselným až amatérskym rozhodnutím manažérov firiem. Veď vyhrať zákazku za cenu, za ktorú sa nedá zrealizovať, predsa nie je výhra.

Juraj Škorvánek
Obchodný riaditeľ, Ingsteel, spol. s r. o.



Určite je to v pôvodnom nacenení a zlým systémom obstarávania. Cena nie je vždy rozhodujúca.

Viliam Ondrejka
Riaditeľ spoločnosti, ViOn, a.s.



Intenzívny konkurenčný boj. Cena projektanta = cena koľko by to malo stáť za predpokladu dodržania kvality diela. Kvalita diela musí byť požadovaná aj zo strany investora, čo nie je vždy pravidlom a preto je možné dielo realizovať s takým veľkým cenovým rozpätím.

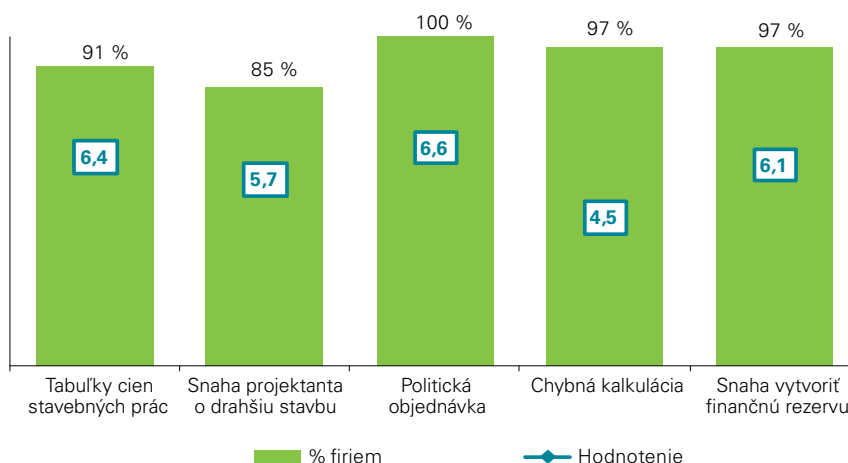
Dušan Juriga

Konateľ spoločnosti, Klimatex, s.r.o.

Dôvody nadhodnotených cien

Aké sú hlavné dôvody tohto nadhodnotenia? Predovšetkým podľa firiem ide o nadhodnotenie očakávanej ceny ako výsledok „politckej objednávky“ s cieľom zabezpečiť tak väčšiu úsporu, ktorú by mohol verejný investor prezentovať (hodnotenie 6,6 bodu z 10 max). Druhým dôvodom pre prípadné nadhodnotenie, ktorý riaditelia firiem uvádzali ako významný (6,4 bodu z 10 max, potvrdzuje 91 % respondentov), bola obmedzená objektivita použitých tabuľkových cien stavebných materiálov a prác. Tie sú podľa nich limitované tým, že najmä veľké firmy dosahujú vo výberových konaniach podstatne lepšie ceny, ako sú štandardné tabuľkové, a to im umožňuje získať určitý priestor na zníženie očakávanej ceny investorom bez väčšieho zásahu do svojich štandardných kalkulácií. Viac o ďalších dôvodoch v grafe.

Dôvody nadhodnotenej ceny kalkulovanej projektantom



Rozpočtovú rezervu do svojej ponuky kalkuluje len polovica firiem

Ďalším výsledkom intenzívneho tlaku na cenu je skutočnosť, že len polovica stavebných spoločností (49 %) započítava pri kalkulácii svojej ponukovej ceny na realizáciu stavby aj rozpočtovú rezervu na krytie nečakaných nákladov. Túto rezervu si snažia vytvárať predovšetkým veľké firmy a spoločnosti z inžinierskeho staviteľstva (potvrdzuje 57 resp. 54 % respondentov). Pre rezervu, ktorá predtým bola štandardnou súčasťou každej kalkulácie, teraz už v polovici firiem nie je vzhľadom na tlak na cenu priestor. To však samozrejme spôsobuje významné problémy v priebehu realizácie, ak nastanú nejaké zmeny alebo potreba realizovať dodatočné práce.

Tvorba rozpočtovej rezervy



Chyby v projektovej dokumentácii a vznik dodatočných nákladov

Pritom vznik zmien v projekte v dôsledku jeho nekvalitného alebo len nedostatočne detailného spracovania a potreby ich zapracovania v priebehu výstavby nie je vynimočný. Časť týchto zmien potom vedie aj k vzniku dodatočných nákladov. Podľa skúseností firiem sa tak deje v necelej polovici prípadov (40 %), čo potvrdzujú takmer zhodne všetky segmenty.

Komplikácie pri uplatňovaní dodatočných nákladov

Následne však, vzhľadom na dodatočnú prácu a uplatňovanie nárokov na ich úhradu, vznikajú komplikácie, najmä napríklad pokiaľ ide o projekty financované zo zdrojov EÚ. Väčšina oslovených spoločností (82 %) už zaznamenala komplikácie pri uplatňovaní dodatočných nákladov za realizáciu stavebných prác, ktoré síce neboli v zadávacej dokumentácii, ale pre bezproblémovú funkčnosť stavby ich bolo nutné realizovať. Z pohľadu finančného objemu, tzn. nárokováných finančných prostriedkov za realizovanie dodatočných prác, firmy zaznamenali významnejšie problémy s približne 35 % hodnoty z celkovej nárokovanej čiastky. Rozdiely medzi segmentmi nie sú zásadné, najväčšie problémy zaznamenali firmy z inžinierskeho staviteľstva (38 %).

Dôvody vzniku dodatočných nákladov

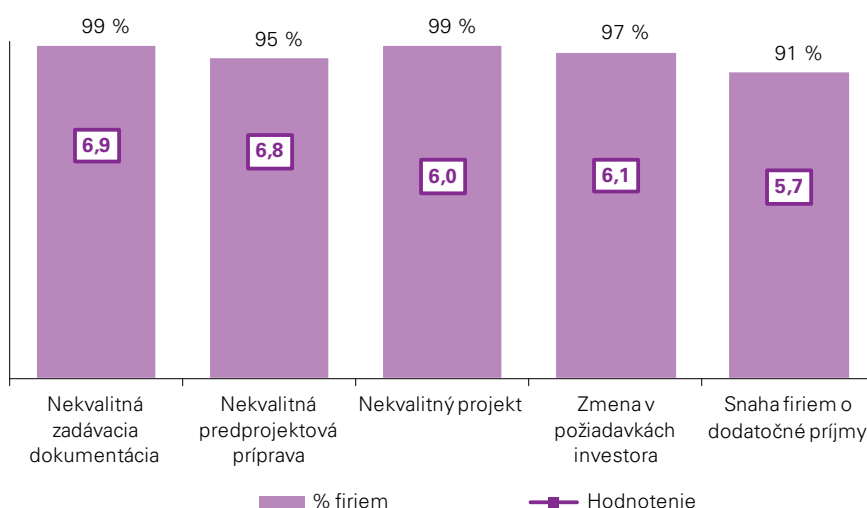
Podľa riaditeľov firiem je hlavným dôvodom pre vznik dodatočných nákladov nekvalitne, prípadne nedostatočne detailne, pripravená samotná zadávacia dokumentácia pre výberové konanie, podľa ktorého stavebná firma pripravuje svoju ponuku (6,9 bodu z 10 max). Túto skúsenosť potvrdzuje 99 percent firiem. Druhým dôvodom je aj nekvalitná predprojektová príprava (geologický prieskum a pod.), na ktorej sa snažia niektorí investori šetriť, alebo naopak v niektorých prípadoch ju ani nie je možné presne spracovať (napr. robiť geologický prieskum pre diaľnicu po každom metri, čo by stavbu neúmerne predražilo), t.j. riziko dodatočných prác je v týchto prípadoch opodstatnené a investor by s ním mal počítať. Skúsenosti firiem v jednotlivých segmentoch sa výrazne nelíšia. Viac v grafe.



Dodatočné náklady vychádzajú najmä z nepresného výkazu výmer a z nedostatočného geologického prieskumu.

Ján Záhradník
Obchodný riaditeľ, Doprastav, a.s.

Hlavné príčiny vzniku dodatočných nákladov



Zodpovednosť projektantov

To však zakladá veľmi široko diskutovanú otázku o hranici medzi zodpovednosťou stavebnej firmy, projektanta a investora. Podľa takmer dvoch tretín riaditeľov stavebných firiem (63 %), je zodpovednosť projektantov vo vzťahu k nim realizovaným projektom nedostatočná. Najviac kritické k projektantom sú veľké firmy (86%). Situáciu by podľa názoru stavebných firiem mohla zlepšiť finančná spoluúčasť projektanta na chybách projektu, autorské dozory projektantov alebo väčšia spolupráca projektanta s realizačnou firmou a investorom, prípadne viac projektov realizovaných formou design and build.



Zodpovednosť projektanta menovite u inžinierskych stavieb dostatočná nie je a malo by sa to zmeniť - poistenie projektantov musí byť vyššie - ale ako, keď získavajú zákazky za 30 % ceny obstarávateľa?

Ján Záhradník

Obchodný riaditeľ, Doprastav, a.s.



Zodpovednosť za chybné zhotovenú zadávaciu dokumentáciu by mala zostať na zadávateľovi, t.j. investorovi. Projektant musí byť zodpovedný za projekčné riešenie, dodávateľ za realizáciu prác.

Miroslav Zabaník

Člen predstavenstva a generálny riaditeľ, Metrostav Slovakia, a.s.

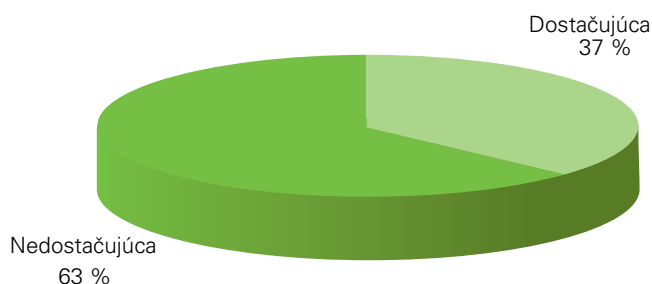


Zodpovednosť za chyby by mala byť dôsledne prerokovaná pri uzatváraní ZoD. Je to závislé od stupňa dokumentácie dodávanej ako súťažný podklad.

Július Mihálik

Riaditeľ, DOPRASTAV EXPORT, s.r.o.

Zodpovednosť projektantov



Zodpovednosť za zadávaciu dokumentáciu by mal podľa nás niesť jednoznačne zadávateľ a je na jeho uvážení, či a do akej miery ju postúpi na projektanta.

Branislav Lukáč

Konateľ spoločnosti, Strabag, a.s.



Za zadávaciu dokumentáciu musí niešť zodpovednosť projektant a samozrejme aj zadávateľ, ktorý si ju objednáva. Hlavne pri verejných zákazkách je často v médiách diskutované navyšovanie ceny za dielo. To je však takmer vždy spôsobené novými požiadavkami investora a nedostatočnou alebo chybnou projektovou dokumentáciou. Zhotoviteľ je síce odborná firma, ale nemôže niešť zodpovednosť za projekt, ktorý vypracoval niekto iný. Na Slovensku sa málo vyžaduje poistenie projektovej organizácie, ktoré sa v zahraničí využíva na krytie škôd spôsobených projektantom.

Juraj Škorvánek

Obchodný riaditeľ, Ingsteel, spol. s r. o.



Dnes sa všetko hádže na zhotoviteľa. Sú tlaky od všetkých, aby niesol plnú zodpovednosť. Je to spôsobené zlým systémom obstarávania. Podklady do tendrov sú veľmi slabé, nepremyslené a zle pripravené.

Viliam Ondrejka

Riaditeľ spoločnosti, ViOn, a.s.

Zodpovednosť investora

Naopak investor by mal byť zodpovedný za zadávaciu dokumentáciu, podľa ktorej chce stavbu „vysúťažiť“ vo výberovom konaní a podľa ktorej pripravujú stavebné firmy svoje ponuky pre následnú realizáciu. Podľa názoru väčšiny riaditeľov (potvrďuje 66 %) by zhotoviteľ/stavebná firma nemala po podpise zmluvy o dielo niešť plnú zodpovednosť za akékoľvek chyby následne zistené v zadávacej dokumentácii. S týmto názorom súhlasia všetky segmenty bez ohľadu na ich veľkosť alebo stavebné zameranie (najviac veľké firmy, 95 %).



O tejto téme sa aktívne polemizuje, ale faktom je, že pri verejných zákazkách tieto pravidlá určuje obstarávateľ - zákon o verejnom obstarávaní a európske pravidlá verejného obstarávania. Pri súkromnom investovi je to vec dohody medzi zhotoviteľom a investorom.

Logické však je, že ak bude na stavebnú firmu prenesených viac zmluvných rizík a zodpovedností mala by ponúkať vyššie ceny. Obidva spôsoby majú svoje pre a proti.

Magdaléna Dobišová

Generálna riaditeľka, Skanska SK, a.s.



Záleží na dohode medzi investorom a zhotoviteľom. Skúsený zhotoviteľ môže garantovať iba to, čo naozaj garantovať dokáže, na čo má kompetenciu a skúsenosti.

Pavol Kollár

Konateľ spoločnosti, Invest, spol. s r. o.

Situácia v ČR:

Podobne hodnotia situáciu aj riaditelia českých stavebných spoločností:



Zodpovednosť za projekt by mal vždy niešť jeho objednávateľ.

Pavel Pilát

Generálny riaditeľ, Metrostav, a.s.



Nepoznám dôvod, prečo by mala byť na zhotoviteľa prenášaná zodpovednosť za chyby v zadávacej projektovej dokumentácii, zvlášť keď podľa tohto projektu má zhotoviteľ stavbu realizovať a zadávateľ projektanta vybral na základe vyhodnotených ponúk. Vo verejnom sektore je tendencia prenášať chyby v projekte zadávateľa na zhotoviteľa a technický dozor investora vrátane autorského dozoru projektanta sú podľa toho hodnotené.

Vlastimil Kaňovský

Predseda predstavenstva, PROMINECON CZ, a.s.



Každý z účastníkov výstavby by mal niesť zodpovednosť za svoju časť. Akurobí investor chybu v zadaní alebo toto v priebehu realizácie zmení, mal by počítať s vplyvom na čas a cenu realizácie. Ak urobí chybu projektant pri spracovaní dokumentácie, mal by prípadnú vzniknutú škodu uhradiť. To sa týka aj časti realizácie o zodpovednosti zhotoviteľa. Aj z týchto dôvodov väčšina investorov trvá na dobrom poistení svojich dodávateľov.

Aleš Ullmann

Obchodný riaditeľ, PSG - International

Porovnanie situácie na Slovensku a v ČR

Porovnanie situácie na Slovensku a v Českej republike

	Slovensko	ČR
Prebytok stavebných kapacít na trhu	32 %	28 %
Zníženie realizačných cien (odpovede ÁNO v %)	78 %	92 %
Hlavný dôvod poklesu realizačných cien stavieb	zníženie marží	zníženie marží
Funkčná a bezproblémová stavba iba počas záruky (odpovede ÁNO v %)	10 %	27 %
Rozdiel medzi cenou očakávanou investorom a výsledkom výberového konania - VEREJNÉ ZÁKAZKY	-29 % (potvrďuje 90% firiem)	-34 % (potvrďuje 91% firiem)
Rozdiel medzi cenou očakávanou investorom a výsledkom výberového konania - PRIVÁTNÉ ZÁKAZKY	-22 % (potvrďuje 83 % firiem)	-23 % (potvrďuje 67 % firiem)
Nárast problémov s kvalitou subdodávateľských prác (odpovede ÁNO v %)	42 %	47 %
Nadhodnotené ceny stavieb kalkulované projektantom (odpovede ÁNO v %)	36 %	27 %
Hlavný dôvod nadhodnotenia cien	politická objednávka	neobjektívne tabuľkové ceny
Rozpočtová rezerva (odpovede ÁNO v %)	49 %	41 %
Chyby v projektovej dokumentácii, ktoré vedú k vzniku dodatočných nákladov (priemer v %)	40 %	44 %
Komplikácie pri uplatňovaní dodatočných nákladov (odpovede ÁNO v %)	82 %	90 %
Hlavný dôvod vzniku dodatočných nákladov	nekvalitná zadávací dokumentácia	nekvalitná zadávací dokumentácia
Nedostatočná zodpovednosť projektantov	63 %	68 %
Plná zodpovednosť zhotoviteľa (odpovede NIE v %)	66 %	86 %

Kontakty



The Central and Eastern European Construction (CEEC) Research

CEEC Research je najväčším výskumom stavebníctva v krajinách strednej a východnej Európy. Bol založený v roku 2005 a odvtedy bezplatne poskytuje štúdie o aktuálnom stave a očakávanom vývoji stavebníctva v desiatich krajinách strednej a východnej Európy. Všetky naše štúdie a analýzy sú založené výhradne na údajoch získaných z pravidelných štrukturovaných rozhovorov s kľúčovými predstaviteľmi vybraných najväčších, stredných i malých stavebných spoločností.

CEEC Research okrem pravidelných a bezplatných analýz stavebníctva organizuje aj Stretnutia lídrov stavebných spoločností, ktorých sa zúčastňujú generálni riaditelia najvýznamnejších stavebných spoločností, prezidenti najväčších zväzov, cechov a komôr z oblasti stavebníctva a taktiež aj ministri a najvyšší predstavitelia štátov vybraných krajín.

Jiří Vacek

Riaditeľ spoločnosti
Tel.: +420 774 325 111
E-mail: vacek@ceec.eu
Url: www.ceec.eu



Považská cementáreň, a.s., Ladce je najstaršia cementáreň na Slovensku, ktorá sa stala realizáciou významných investícií jednou z najmodernejších v stredoeurópskom regióne. Už 120 rokov prinášajú generácie ladeckých cementárov špičkové cementy všetkých pevnostných tried, ktorými zlepšujeme kvalitu života obyvateľov na Slovensku. Komerčný úspech cementov z Ladiec pramení z nadštandardnej úrovne fyzikálno-chemických vlastností ako aj z ústretového plnenia požiadaviek našich spokojných zákazníkov. Používaním progresívnych technológií v oblasti využívania alternatívnych palív chránime životné prostredie a stali sme sa lídrom vo využívaní ekotechnológií v cementárskom priemysle. „pomáhame realizovať Vaše plány“ www.pcla.sk

Považská cementáreň, a.s.

ul. Janka Kráľa
018 63 Ladce
Tel.: +421/42/4603 111
Fax: +421/42/4603 386
E-mail: pcla@pcla.sk

www.pcla.sk



Weber - Terranova, člen skupiny Saint-Gobain, patrí medzi popredné subjekty v oblasti priemyselnej výroby fasádnych materiálov a materiálov na povrchovú úpravu v interiéroch.

Pre stvárnenie fasád na novostavbách a pre potreby rekonštrukcií starších objektov ponúka Weber - Terranova širokú paletu materiálov, ktorých sortiment je výsledkom dlhoročného sledovania požiadaviek zákazníkov. Každá stavba je navrhnutá na mieru podľa potreby.

Vo všeobecnosti odborník zo stavebníctva spája s menom Weber - Terranova garantovanú a overenú kvalitu s dlhoročnou skúsenosťou.

Saint-Gobain Construction Products, s.r.o.
divízia Weber - Terranova

Stará Vajnorská 139
831 04 Bratislava
Tel.: +421 (2) 44 45 30 22
Fax: + 421 (2) 44 45 11 07
E-mail: info@weber-terranova.sk

www.weber-terranova.sk



TERRASTROJ spol. s r.o. ako výhradný zástupca značky JCB na Slovensku ponúka okrem anglických stavebných strojov JCB hutniacu techniku JCB VIBROMAX, nemecké grédre HBM-NOBAS a pažiace systémy ALLROUND. Túto širokú ponuku strojov podporujú nájomné a finančné služby šité na mieru. Spoľahlivý servis a rýchla dodávka náhradných dielov sú v rámci celého Slovenska zabezpečované zo šiestich stredísk - Bratislava, Nitra, Žilina, Zvolen, Poprad a Košice. Spoločnosť bola založená v roku 1991 a od tohto dátumu predala na Slovensku viac ako 2 000 kusov strojov JCB. Spokojnosť zákazníkov s kvalitou, spoľahlivosťou a inovatívnymi technológiami stavebných strojov JCB po celom svete svedčí aj o počte predaných kusov na Slovensku. Rýpadlo-nakladač JCB je 19 rokov za sebou číslom 1 v predaji na Slovensku.

TERRASTROJ je člen skupiny Industrie Holding so sídlom v rakúskom Schwechate. Holding tvorí spolu 50 predajných a servisných centier v 18-tich krajinách.

Peter Knap

Konateľ spoločnosti
Tel: +421 903 497 297
E-mail: knap@terrastroj.sk
Url: www.terrastroj.sk

Informácie tu uvedené majú všeobecný charakter a nevzťahujú sa na okolnosti žiadnej konkrétnej fyzickej alebo právnickej osoby. Hoci našou snahou je poskytnúť presné a aktuálne informácie, ich aktuálnosť nemôžeme zaručiť aj v budúcnosti.
Neodporúčame konať na základe týchto informácií bez príslušnej profesionálnej rady a dôkladnej analýzy konkrétnej situácie. Zodpovednosť za kroky podniknuté na základe tejto štúdie nebude akceptovaná.

© CEEC Research