

MIPIM puká ve švech aneb rej realitních miliard v Cannes



Author: SF / Petr Bým | Published: 19.03.2008

MIPIM (je to akronym oficiálního názvu veletrhu Le Marché international des professionnels de l'immobilier) bude za sebou pomalu mít dvě dekády existence. Za tu dobu - od roku 1990 - prošel dlouhou a nutno konstatovat, že úspěšnou cestu. „MIPIM tehdy a dnes se vůbec nedá porovnávat, to je rozdíl mezi malým dítětem a extrémně dospělým člověkem. První ročníky se odehrávaly pouze v suterénu festivalového paláce. Dnes - přesto, že se později přistavěl pavilón Riviera - už jeho prostory dávno nestačí,“ vzpomíná na počátky veletrhu Ivo Gavlas, který do Cannes začal jezdit už počátkem devadesátých let. „Tehdy se mluvilo o pěti tisícovkách účastníků jako o čemsi překvapivém a ve všech směrech rekordním čísle,“ říká Aleš Langr z agentury Crest Communications, rovněž pamětník začátků veletrhu.



To je ovšem už minulost téměř prehistorická, rozměry MIPIM 2008 jsou dnes kvalitativně jiné. V základních parametrech, tedy počtu vystavovatelů a účastníků (2 666 a 29 200), veletrh sice vykázal poněkud menší přírůstky než v roce 2007 (tehdy činily 11 a 23 %, letos „pouze“ 6 a 12%), ale pořadatelé mohou být přesto spokojeni. MIPIM nejen obrazně, ale i doslova puká ve švech. Veletrh v průběhu let naplnil bezezbytku Festivalový palác a pavilón Riviera, aby později vyhrézl na přilehlé pláži i do přilehlého přístavu. Mimo areál paláce se vystavovatelé musí spokojit s provizorními stany, přitom expozice jsou umístěny i na lodích, opatřených vstupní stanovou markýzou. Výstavní plocha tak jenom v uplynulých dvou letech vzrostla z 20,7 na 27,2 tisíc metrů čtverečních, tedy o 31 %.

Mantra zelená a nebeská



„U nás se nepostaví nic, co by neschválilo ministerstvo životního prostředí,“ zaklínal se na jednom z odborných kolokvií developer Karim Amor ze severoafrického Maroka. Takových slov a tvrzení padlo na veletrhu bezpočet. Ekologie a ještě spíše udržitelný rozvoj - to byla základní mantra letošního (a nejspíš i příštího) MIPIMu. Developeři prostě drží krok s dobou, což ale bylo možná více znát na obsahu doprovodného programu, než na samotných expozicích. Odrazem popularity ekologické architektury byly také výsledky soutěže MIPIM Awards. V té se letos objevila nová kategorie „Zelené budovy“. Jejím prvním vítězem se stal nizozemský projekt Crane Track, který získal i zvláštní cenu poroty. Jde o kancelářskou budovu postavenou na betonových základech pojezdové dráhy dvou přístavních jeřábů (původní stavba je z roku 1952), typově jde vlastně o kolovou stavbu na vodě (řeka je pro budovu zdrojem energie pro klimatizaci) s proměnlivou vnitřní dispozicí. Autory pozoruhodné stavby jsou architekti z nizozemského Design Group Trude Hooykaas, z podnikatelského hlediska projekt zastřešila developerská divize ING. K ekologickému duchu veletrhu trochu jinak přispěla i sympatická akce C2C (Cycle to Cannes) - 140 britských realitních profesionálů na MIPIM přijelo na kolech, když v průběhu pěti dní ujeli 1500 kilometrů.



Méně deklarovaná, ale na modelech projektů o to patrnější, je touha současných developerů a architektů po výškách. Mantra řekněme nebeská byla nejvíc opakovaná v expozicích arabských emirátů a na stáncích ruských regionů a měst. Developeři z těchto koutů světa jsou ovšem velkorysí nejen co do výškových profilů budov, ale i plošných rozměrů svých projektů. „Některé ty projekty jsou zrůdné, naštěstí často zůstanou jen

na papíře,“ konstatuje architekt Jan Kasl. Trochu jinak to vidí Petr Beneš z Hochtief Development: „Hlavně Rusové a pak arabské země tady často představují projekty vysloveně vizionářského charakteru. Při opakovaných návštěvách veletrhu přitom zjistíte, že leckterý na první pohled nereálný projekt se nakonec postaví, což platí hlavně pro oblast Perského zálivu.“ Bud' jak bud', právě tyto expozice byly na MIPIIM divácky nejvděčnější. A pro stanovou halu Azur, kde se spíše shodou náhod soustředily, se z mnoha významů, které se váží ke slovu „le marché“, zvláště v některých jejích koutech hodilo slovo „jarmark“ (veletrh se francouzsky řekne „foire“, toto slovo ovšem MIPIIM ve svém názvu nemá).





Rusové byli na letošním MIPIMu nepřehlédnutelní

Je na místě konstatovat, že megalomanské developerské záměry zdatně akcelerují renomovaní architekti. Letos všechny předčil Norman Foster, který pro Moskvu navrhl Ruskou věž o výšce 600 metrů (což je deset petřínských rozhleden). Není to jediný jeho současný ruský projekt, v chodu je také rezidenční čtvrť New Holland a zajímavá budova Orange, která nejen názvem připomíná na dílky dělený pomeranč. Své ruské aktivity Foster na MIPIM ostatně prezentoval i osobně a nebyl v tomto směru jediný. Vizually i jinak hrálo Rusko letos v Cannes prim.



MIPIM je také zábava, třeba v podobě připomínky biologicky nutných investic do budoucnosti, koncertu ve stylu retrobeatles či živých modrovlasých reklam.

Ruské spojky

„Nemáme žádné limity stran výšky či designu budov,“ tvrdil spokojeně Šavkat Kary-Nijazov o projektu nového obchodního a finančního centra Saint - Petersburgu. V tomto městě plném historických budov, které je stejně jako Praha na seznamu památek UNESCO, je taková svoboda možná jen za cenu toho, že se architekti odsunou ze samotného města na jeho periferii. Marine Facade ale od něj budou vzdáleny pouhých šest kilometrů, byť za cenu toho, že značná část 447 hektarů, které stavebník potřebuje, bylo donedávna mořským dnem. Projekt je velkorysý, mj. zahrnuje několik budov s výškou nad sto metrů, výstavbu 1,5 mil. čtverečních metrů kancelářských ploch a třeba i dvě elektrárny. Podobné plány představovali na MIPIMu i další ruští developeři. „Rusové tady odvádějí velký kus práce,“ konstatuje Pavel Pavel z jihočeského krajského úřadu. Celkem na MIPIM z Ruské federace přijelo 488 firem a institucí, zjevně ve snaze přilákat do země kapitál, čemuž odpovídal i atraktivní vzhled expozic i modelů jednotlivých projektů.



Developeři z Perského zálivu si libují v mrakodrapech a umělých ostrovech.

Tradice a kvalita

Je otázkou, zda vizuální přitažlivost veletržních expozic signalizovala a předznamenávala také největší zájem investorů. V neprospěch takového předpokladu svědčí sice méně viditelná, ale velmi podstatná přítomnost představitelů tradičních (a dodnes lukrativních) realitních trhů. Británie měla na letošním MIPIMu nejen největší prezentaci v podobě expozice Londýna (897 metrů čtverečních), ale také nejpočetnější firemní zastoupení. Britské „realitní“ zájmy na veletrhu zastupovalo bezkonkurenčních 1733 společností (v tomto srovnání druhou Francií a třetí Německo jen 1208 a 719 firem). Expozice „starých“ zemí byly přítom velmi střídmé a neokázalé (s příjemnou výjimkou stánku Říma, stigmatizovaného rafinovaným italským designem a elegancí). S jednou výjimkou: expozice pařížské čtvrti La Défence, slavného a podle mnohých problematického urbanistického projektu. Současnost a

hlavně budoucnost této části francouzské metropole byla obsahem samostatné výstavy, která zabrala celou polovinu pařížské expozice. V La Défence se plánuje výstavba řady dalších mrakodrapů - na veletrhu se také prezentovaly soutěžní projekty pro tzv. Signální věž - ve hře jsou mj. návrhy Normana Fostera a Daniela Libeskinda. „Všech pět projektů, které se dostaly do užšího výběru, je tak výjimečných a inovativních, že si je - bez ohledu na vítěze, o němž bude rozhodnuto 15. dubna - ponecháme pro další použití v budoucnosti,“ prohlásil na veletrhu Bernard Bled za vyhlášovatele soutěže, kterým je EPAD ((Etablissement pour l'Aménagement de la Région de la Défense), a dodal: „Právě oslavujeme 50. narozeniny La Défence. A máme spoustu velkolepých záměrů pro příštích padesát let.“ V kontextu s těmito velkorysími (velikášskými?) projekty působily západoevropské expozice jako sice prosté, ale vítané osvěžení - a to až po charakter prezentovaných projektů, třeba v případě španělského domu pro seniory Jardines del Eden.



Norman Foster: 600 metrů vysoká věž a pomeranč pro Rusko, mrakodrap pro pařížskou La Défence.

Česko: viditelně, ale střídavě

Také českou účast na MIPIIM lze označit za přiměřenou okolnostem. Souvisí to i s umístěním expozic Prahy, Brna a Ostravy, které tvoří základ české prezentace na veletrhu - návštěvníci je najdou pohromadě, na jednom místě (navíc na dostřel od stánku Bratislavy), a to v suterénu Festivalového paláce, což je jakási síň slávy MIPIIM. Na relativně malém kusu výstavní plochy se ale prezentuje celkem několik desítek společností - spoluvystavovatelů, například Hochtief Development či Sekyra Group. Zájem o české expozice určitě odpovídá významu, které náš malý realitní trh v globální developersko-investorské hře má. Možná naštěstí, možná naneštěstí se už Česko neveze na vlně zájmu, který realitní svět projevuje o „emerging markets“ (rozuměj rychle rostoucí trhy, které jsou vedle příslibů vysokých zisků charakteristické i značným podnikatelským rizikem). „Česká republika je stále ekonomikou přechodovou, ale už nikoli rychle rostoucí,“ prohlásil na konferenci, věnované právě emerging markets, americko-francouzský architekt, urbanista a developer Guy Perry. Do značné míry to platí i pro naše nejbližší sousedy, proto se pozornost dnes upírá spíše na Rusko a někdejší sovětské republiky, evropskou exotiku v podobě Černé Hory či ropné emiráty, když ti zvláště odvážní už uvažují i o developerském tažení do Iráku a Íránu. Čeští vystavovatelé tak hrají na MIPIIMu roli nikoli

nepodobnou nizozemské či belgické účasti. Střídmy ráz pražského i dalších dvou „našich“ stánků s tím dobře koresponduje. A ve stejném duchu je pojednána i prezentace Jihočeského kraje. Ta je ovšem nikoli v paláci, ale v jednom z plážových stanů, v sousedství trochu barnumských ruských expozic. „Vedle Prahy či Bratislavy bychom hráli úlohu chudých příbuzných,“ komentuje to realisticky jihočeský radní Pavel Pavel s tím, že právě tato část veletrhu patří k těm nejfrekventovanějším.



V expozici britské společnosti Quintain zaujaly plány výstavby čtvrti Wembley City u legendárního londýnského stadionu.

20. ročník na obzoru

„Dříve si desetkrát přituknete, než sjednáte obchod,“ hodnotí střízlivě šance na sjednání konkrétních transakcí Pavel Pavel. Ale první kontakt na veletrhu navázat určitě jde - proto i Jihočeský kraj na MIPIIM přijel vyzbrojen řadou propagačních materiálů, třeba o majetku kraje k prodeji či o jihočeských brownfields využitelných v cestovním ruchu. „Jsme tu, abychom prezentovali naši společnost a naše nejvýznamnější projekty,“ vysvětluje Jelena Ovčnikovová z moskevské developerské společnosti DS Development. Na veletrhu prostě nejde o konkrétní transakce, ale o navazování kontaktů a transfer informací. Proto se sem jezdí a jezdit určitě bude i v budoucnu. V následujícím roce MIPIIM vstoupí už do druhé dekády své nanejvýš dynamické existence. S pravděpodobností hraničící s jistotou lze očekávat, že v roce 2009 bude v Cannes v porovnání s letošním rokem ještě více účastníků, více expozic, více seminářů a konferencí. Kdo chce být u toho, měl by se starat už dnes. „Ubytování na příští rok si rezervujeme už nyní,“ tvrdí Zdeněk Válka ze společnosti Stewart Title. Podle jeho názoru se ale návštěvníci MIPIIM 2009 stejně jako letos musí připravit na trochu nepohodlí. „Město už přival návštěvníků veletrhu nezvládá, problémy jsou s hotely, jídlem i dopravou. Nehledě na ceny, které se šplhají do závratných výšek.“ V Cannes je podle statistik k dispozici „jen“ 15 000 hotelových lůžek. Kdo tedy nechce bydlet třeba až v Nice a pak trávit každý den několik hodin v automobilových kolonách na příjezdových komunikacích, musí si cestu na jubilejní MIPIIM připravovat už dnes. Sám Zdeněk Válka, ředitel české pobočky specializované realitní pojišťovny, ovšem možná už nepřijede: „Veletrh má stále více globální a na východ orientovaný ráz. Pro nás, kdo působíme ve středoevropském prostoru, budou proto nabývat na významu regionální akce jako je Expo Real v Mnichově či Real Vienna.“ To ovšem bude názor a postoj v realitním byznysu spíše ojedinělý. Kdo není na MIPIIM, ten neexistuje. Tak zní třetí mantra, na níž Le Marché international des professionnels de l'immobilier staví. Na shledanou v Cannes!



„Máme spoustu vetkolepých záměrů pro příštích padesát let.“ - Bernard Bled, výkonný ředitel

19.03.2008 10:38, SF / Petr Bým

Stavební forum

