

# Real Estate Market 2016: Ako vybudovať miesto, kde to žije?



Author: Juraj Púchlo | Published: 16.11.2016

## O bytí a nebytí nákupného centra rozhodne zákazník

Prvý blok konferencie bol venovaný retailovému trhu a typické miesta, kde to žije sú nákupné a zábavné centrá. Pozvaní odborníci potvrdili, že nebudú doménou len veľkých krajských miest, ale aj menších, okresných. Banky a investori vidia v retaile takisto veľký potenciál. Michal Baláž z oddelenia financovania nehnuteľností Tatrabanky: „Náš medziročný nárast financovania retailu je 20 %.“ Prežijú však nové projekty aj tam, kde už perfektne funguje konkurencia alebo tam, kde moderný retail chýbal? „Dôležité je, aby sa zmenili návyky ľudí. Ľudí, ktorí mali doteraz vo zvyku jazdiť za nákupmi do Košíc,“ uviedol Peter Píš, riaditeľ leasingového oddelenia spoločnosti J&T REAL ESTATE, ktorá stojí za projektom OC Eperia v Prešove. Metropola Šariša s takmer 90 000 obyvateľmi totiž doteraz podobné centrum nemala. Úplne iné podmienky má Stanica Nivy v Bratislave, ktorá s objemom 70 000 m<sup>2</sup> vstupuje na vysoko konkurenčný trh. „Blízke centrá sú inak pozicionované. My sa budeme snažiť ponúknuť viacero funkcionálov pod jednou strechou. Napokon zákazník sám rozhoduje o tom, či bude nákupné centrum úspešné alebo nie,“ povedal za developera HB Reavis Marcel Zelenák zodpovedný za retailový leasing. Spoločnú reč našli spíkri aj v termíne „shopping experience“, teda zážitok z nakupovania. Ten začína pri návštevách centier prevažovať. V súčasnosti už si vzájomne konkurujú centrá troch generácií a je evidentné, že tie najmladšie vychádzajú v ústrety trendom novým mixom nájomcov, veľkosťou, architektúrou aj službami. Zvyšuje sa napríklad pomer nájomníkov zo segmentu potraviny a nápoje a podiel módy.

## Keď legislatíva komplikuje život

Ako na úvod konferencie povedal primátor hlavného mesta Bratislavy Ivo Nesrovnal, ľudia sa venujú nezmyselným procesom namiesto toho, aby sa venovali kvalitnej výstavbe. Práve najrozvinutejší developerský trh, akým je Bratislava, a ktorý sa rozvíja najmä vďaka súkromným investíciám, má veľmi nešťastne rozdelenú zodpovednosť za stavebné konanie medzi magistrátom a 15 stavebných úradov. Mesto nemá záujem zdržiavať projekty, len naráža na absenciu metodík a komplikovanosť legislatívy.

Vášnivú debatu v druhom bloku vyvolal Zákon o miestnom poplatku za rozvoj. V praxi bude znamenať, že definovaní developeri budú povinní pri nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia zaplatiť obci

miestny poplatok za rozvoj až do výšky 35 €/m<sup>2</sup>. Získané prostriedky sa použijú napríklad na výstavbu miestnej infraštruktúry. Druhou novinkou je tzv. reverse charge, tuzemské samozdanenie. Ide o prenos daňovej povinnosti na príjemcu plnenia služby, teda firmy podnikajúce v stavebníctve si môžu navzájom fakturovať bez DPH. „Problémy spôsobuje zatriedenie jednotlivých stavebných prác. Nemáme právnu istotu, či tá-ktorá práca spadá do sekcie F klasifikácie produkcie,“ povedal Peter Ďanovský, daňový poradca a partner, TPA. Drobní podnikatelia, ktorých ročný obrat nepresiahne 100 000 €, môžu prejsť na tzv. „cash accounting“ systém, teda zdaňovanie až na základe prijatia platby. Inými slovami DPH budú platiť až vtedy, ak dostanú zaplatené od odberateľa. Richard Panek, Tax Partner spoločnosti EY hovoril o daňových a právnych úskaliach financovania developerských projektov s ohľadom na pravidlá nízkej kapitalizácie. Spoločnosti začali napríklad viac emitovať dlhopisy a zmenky, lebo nové pravidlá sa vzťahujú iba na úroky z úverov, nie z iných finančných nástrojov.

## Miestotvorba veľkých urbánnych celkov

Na prezentáciu I. Nesrovnala v treťom bloku niekoľkokrát nadviazala hlavná architektka mesta Bratislavy Ingrid Konrad. Hlavnému mestu zúfalo chýba napríklad koncepcia verejných priestranstiev a koncepcia vonkajšej reklamy. „Dará sa nám dávať do záväzných stanovísk k stavebnému povoleniu aj stanoviská k verejným priestorom. Viac developerov znamená viac vízií, viac myšlienok, čo má pozitívny dopad na pestrosť územia. Nepotrebujeme však, aby množstvo rôznych subjektov stavalo inžinierske siete a komunikácie. Často preberáme verejné komunikácie a napríklad nevieme, aké sú ich podložia. Je veľký neporiadok v podzemnom urbanizme, ktorý zastaraný územný plán ani nerieši,“ uviedla I. Konrad a dodala, že Zákon o miestnom poplatku za rozvoj by sa mal diskutovať na odbornej úrovni, lebo už teraz je ho nutné novelizovať. Viaceré výhrady k zákonu mal aj riaditeľ developerských projektov YIT Slovakia Radek Pšenička, ktorý poukázal na koncepčnú rozladenosť zákona, nejasnú metodiku vyrubenia poplatku a prezentoval praktické uplatnenie podobného a dobre nastaveného zákona vo Fínsku. Tam je skutočným prínosom pre miestotvorbu a obyvateľov.

Tretí blok sa venoval urbánnemu celku okolo ulice Mlynské nivy v Bratislave, bývalej industriálnej zóne. Pozemok po továrni Kablo asanoval developer HB Reavis, ktorý musel zlikvidovať tony toxického podložia po neekologickej priemyselnej výrobe. Dnes tam finišuje Twin City. Podobne rozsiahly je projekt Stanica Nivy, ktorá má ambíciu byť významným transportným hubom. Jakub Gossányi, development manager, HB Reavis, podotkol, že ako integrovaný a miestotvorný developer majú jedno celé oddelenie, ktoré sa venuje implementovaniu nových poznatkov, well-being a aplikácii konceptu aktívneho využitia priestoru. Ďalším projektom v tejto lokalite je areál bývalej Cvernovky. Developer a investor YIT tu zachová starú Pradiareň, ktorá dotvára genius loci. Podobne ako v projekte Stein zachoval spilku. Rečníci sa zhodli, že k takto veľkým územiám je potrebné pristupovať citlivo nielen z pohľadu pamiatkovo a kultúrne hodnotných objektov, ale aj z pohľadu infraštruktúry a kvality pre život. I. Konrad kvituje, že sa konečne darí meniť aj pomer plochy bývania k ploche komerčných nehnuteľností v prospech rezidiencií. „Veríme, že sa z Mlynských nív stane opäť magistrála, pekná mestská trieda, ktorá bude ponúkať lepší život v meste,“ vyslovil želanie Roman Talaš, predseda Inštitútu urbánneho rozvoja a dodal: „Mesto by malo byť združujúcim prvkom, a zároveň chrániť svoje záujmy a verejný priestor.“ Záver bloku patril diskusii o dopravnom zaťažení a parkovaní

## Aby sa ľudia cítili v kancelárii ako doma

Moderátor štvrtého panela Pavel Bartošík, partner, The Advisors uviedol, že najnovšie trendy v sektore kancelárií si vyžadujú priestorovú a funkčnú flexibilitu. Všetci poznajú „Google koncept“, ich šmyklávk a hojdacie siete, ale treba sa pýtať prečo ich mať a čo tým chce firma dosiahnuť. Panelisti sa zhodli v tom, že rôzne bary, oddychové a relaxačné zóny, stolný futbal či hoci aj lezecká stena v kancelárii, môžu významne posilniť HR (a) marketing firmy. Nie vždy sa však stretnú so zamýšľaným ohlasom u

zamestnancov. Patrik Vančo, country manager spoločnosti Nowy Styl Group odporúča urobiť prieskum medzi zamestnancami 3-4 mesiace po nast'ahovaní a koncept doladiť podľa výsledkov ankety. Podstatné je, aby zamestnávateľ vytvoril príjemné prostredie na prácu. Aby sa ľudia cítili na a neutekali hneď po skočení pracovnej doby a hlasno za sebou plesli dverami. „V budovách Polus Towers I a II máme napríklad kreatívcov s londýnskou červenou telefónnou búdkou v ofise alebo jednu nadnárodnú firmu, ktorá má v kancelárii funkčný výčap. V prvom rade však firmy idúce do väčšieho a novšieho priestoru najprv zohľadňujú zvýšené náklady a o kreatívnom zariadení priestoru uvažujú až neskôr,“ povedal Peter Očovan, Leasing Manager & Marketing Coordinator, IMMOFINANZ Services Slovak Republic. Naopak kreatíva, zeleň a príjemné prostredie známe skôr z lobby hotelov a kaviarní sú dnes očakávané od spoločných priestorov a recepcie. A to, či ide o úplne nové alebo rekonštruované projekty. P. Vančo upozornil, že najmä vo veľkých korporáciách sa môže v jednom priestore stretávať až päť generácií. Od senior manažérov, cez Baby Boomers až po Generáciu Z. Každá má rôzny štýl práce, iné návyky, očakávania a priority. Pri tvorbe dobrého kancelárskeho prostredia je potrebné na to pamätať.

Ďakujeme partnerom konferencie, ktorými boli: [Tatrabanka](#), [Nowy Styl Group](#), [EY](#), [HB Reavis](#), [TPA Horwath](#), [Kharisma](#), [Polus Tower](#), [UNIQ.STAROMESTSKA](#), [YIT Slovakia](#).

---

16.11.2016 08:38, Juraj Púchlo