

Developeri supľujú agendu hlavného mesta



Author: SF SK | Published: 09.11.2017

Hlavné mesto by malo usmerňovať investorov, ale nedeje sa tak. V súčasnosti prevláda nekoncepčný prístup a nejasná zodpovednosť i v dôsledku existencie 15 stavebných úradov. Situácia na trhu nedovoľuje komerčným investorom vyčkávať na široký konsenzus na úrovni štátnej správy a z neho vyplývajúce koncepcie a plány. Napríklad dopyt po bývaní je enormný. Prevažujú tí záujemcovia, ktorí chcú v kúpených bytoch reálne bývať, nekupujú špekulatívne za účelom ďalšieho predaja. Absencia jednotného aktuálneho územného plánu, mnohé legislatívne a administratívne nedostatky nútia developerov, aby suplovali niektoré činnosti mesta, najmä pri projektoch väčších územných celkov a štvrtí. Paradoxne aj štatút významnej investície, ktorý by im mal aspoň čiastočne pomôcť, sa stretáva s prietahmi a nepochopením.

„Požiadali sme o štatút významnej investície pre projekt autobusovej stanice Nivy. Neočakávame žiadne stimuly. Málo sa vie o tom, že len dekontaminácia environmentálnej záťaže po bývalej rafinérii minerálnych olejov Apollo, tzv. Apolke (projekt Twin City Juh) stála takmer 30 miliónov eur. Autobusová stanica tu bude, ale ak by sme nedostali štatút významnej investície, tak sa budeme rozhodovať o tom, ako rýchlo a v akých fázach budeme stavať. Takisto lanová dráha od Ekonomickej univerzity po autobusovú stanicu je niečo navyše. Zdôrazňujem, že projekt spĺňa všetky koeficienty dopravy aj bez lanovky. Pokým bude najväčším firemným benefitom služobné auto a bude chýbať alternatíva v podobe kvalitnej mestskej hromadnej dopravy, situácia s dopravou sa bude len zhoršovať. Cesty nie sú nafukovacie,“ uviedol v diskusnom paneli Jakub Gossányi, Head of Development spoločnosti HB REAVIS.

„Projekt, ktorý žiada o štatút významnej investície, musí byť najlepší po všetkých stránkach. Musí byť jasný, za akých podmienok vstupuje súkromný partner do vzťahu s verejným sektorom. Ak je tu strategický investor, tak sa niektoré procesy dajú urýchliť. Nemôže však všetko byť na bedrách súkromného investora. Potrebujeme aj my oveľa rýchlejšie páky, riešiť agendu hneď a teraz a nie čakať na zmeny legislatívy na úrovni štátu,“ vyjadrila sa Ingrid Konrad, hlavná architektka Bratislavy a zdôraznila, že mesto potrebuje „živý“ parter budov. Pod občianskou vybavenosťou si však mnohí investori predstavia len obchody. Môže to byť však aj parkovisko bicyklov, škôlka a ďalšie.

Výkonný riaditeľ J&T Real Estate Pavel Pelikán v diskusii prvého panelu uviedol: „Ak budú v meste kvalitné projekty, ľudia nebudú mať dôvod dochádzať zo satelitov a do mesta sa vráti život. Určite by medzi novými projektami nemali byť len kancelárie, ale aj byty a ďalšia vybavenosť. Bratislava dnes napríklad nemá kongresové centrum, chceme ju pripnúť na mapu kongresovej turistiky. Do Petržalky je však potrebné dostať i kancelárie, aby sa ľudia nepresúvali do práce cez Dunaj. S týmto ráta i zóna Nové Lido, ktorá chce nadviazať na už existujúce koncepcie mesta, napríklad na koľajovú dopravu. Avizovali sme rozšírenie električkovej trate, ale obávam sa, že bez štatútu významnej investície bude realizácia

náročnejšia.“

„Prečo investičnú výstavbu majú v kompetencii až štyri ministerstvá? Myslím si, že strategickým investorom by mala byť predovšetkým mesto Bratislava. Mesto by malo byť orgánom, ktorý koncentruje prostriedky na rozvoj územia a drží oprate rozvoja. V iných štátoch to funguje napríklad tak, že developer vybuduje svoj projekt a mesto dobuduje po hranice pozemku všetko ostatné - infraštruktúru, inžinierskych siete a podobne. My dnes ako investori suplujeme mesto,“ poznamenal Radek Pšenička, riaditeľ zodpovedný za Business development YIT Slovakia.

Developeri sa dnes často menia na zberateľov záväzných stanovísk. Realizácia projektov s odd'ľuje, pričom dnešné plány už nemusia vyhovovať požiadavkám trhu o 4-5 rokov. Ako zdôraznili účastníci ďalších diskusných panelov konferencie Real Estate Market, zákazník je stále náročnejší. V rezidenčnom segmente sa neváha pýtať na použité materiály, požadovať neštandardné inštalácie a trvať na tom, aby skutočnosť zodpovedala prezentácii, ktorú absolvoval prostredníctvom virtuálnej prehliadky. V sektore kancelárskych nehnuteľností sa takisto zostrujú požiadavky. Pri dnešnej rekordne nízkej nezamestnanosti si doslova ľudia vyberajú firmu, nie firma ľudí. Pracoviskom nie je len stôl a stolička, ale celá kancelária a dokonca aj okolie budovy či kaviareň v parteri. Malé start-upy vyrástli z coworkingov a smerujú do nových áčkových kancelárií, v ktorých často požadujú svojský interiér. Certifikácia BREEAM sa stáva štandardom, trendom medzi developermi je získanie certifikátu WELL, ktorý je zameraný na zlepšenie zdravia ľudí a ich celkovej pohody v budove.

09.11.2017 08:20, SF SK