

Apartmánový komplex Melrose s ambíciou vyplniť diery na trhu

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 07.01.2010

Možnosť, že v krízových časoch môže byť práve on jedným z alternatívnych trendov, naznačuje aj Melrose - projekt práve skolaudovaného apartmánového komplexu s bytmi na Betliarskej ulici v bratislavskej Petržalke. Tvoria ho dva samostatné objekty slúžiace na trvalé i dočasné bývanie: apartmánová budova (65 apartmánov, služobných bytov a štúdií) so štyrmi a bytový objekt (24 bytov) so 7 nadzemnými podlažiami. V rámci projektu vzniklo aj 58 nových suterénnych a 40 povrchových parkovacích miest. Stavebné fórum.sk si nenechalo ujsť príležitosť vyspovedať v tejto veci konateľa developerskej firmy Neobau, s.r.o. Ing. Petra Chovanca.

Melrose predstavuje v našich podmienkach nový typ rezidenčnej výstavby, pretože umožňuje voľbu medzi kúpou do osobného vlastníctva a dlhodobým prenájmom. Ktoré dôvody vás priviedli k tomu, že ste siahli práve po takomto modeli?

Koncepciu projektu som tvoril v čase najväčšieho boomu výstavby pred začatím realitnej krízy, ale už vtedy mi bolo jasné, že v množstve začínajúcich sa projektov musím budúceho klienta niečím upútať, niečím ten svoj odlíšiť. Petržalka ako lokalita predsa len v Bratislave nemá najvyššiu bonitu a výstavbu som plánoval doslova „na zelenej lúke“. Okrem tesnej blízkosti krásnych lužných lesov, Chorvátskeho ramena a hrádze som teda uvažoval aj nad ďalšími možnosťami ako spríjemniť bývanie - ponúkol som priamo v areáli sezónny bazén, fitness, saunu, jacuzzi, postupne aj masáže, naplánovaná je kozmetika a ďalšie. Veľkým pozitívom je aj pripravovaná výstavba viacúčelovej haly a tenisového centra v tesnej blízkosti, ako aj dostatok parkovacích kapacít pred objektom i v podzemnej garáži. Chcel som vytvoriť svet sám pre seba a nechal som sa sčasti inšpirovať starým US-seriálom, preto ten „funny“ názov Melrose. Verím, že ľudia budú tieto služby skutočne aj využívať a v kombinácii s možnosťami športovania v prírode a na hrádzi sa budú tešiť na každý príchod domov.

Množstvo nepredaných bytov v novostavbách hodnotia realitní odborníci ako šancu pre u nás dosiaľ nerozvinutý nájomný sektor. Vy však nie ste toho klasickým prípadom, pretože váš projekt nevznikol v spolupráci a s finančnou participáciou verejného sektora (štátnej správy, samosprávy) ani eurofondov. Alebo sa mýlim?

Máte pravdu - projekt nevznikol v kooperácii so štátnou správou ani miestnou samosprávou, ba ani s eurofondami, ale v spolupráci s Privatbankou, čiže komerčnou bankou, ktorá prejavila tesne po páde amerického a svetového trhu s nehnuteľnosťami odvahu financovať niečo nové na domácom realitnom trhu. Za tento jej postoj som jej, samozrejme, veľmi vdáčný. Vaša otázka ohľadom nájomného sektoru obsahuje v sebe aj odpoveď. U nás nie sú ešte vybudované komplexy prenajímateľných bytov s poskytovaním služieb. A práve preto som pristúpil k výstavbe apartmánového domu ako k pokusu o vyplnenie diery na trhu.

Pridanou hodnotou komplexu Melrose je jeho nadštandardné vybavenie (parkovanie, sauna, fitness, jacuzzi, masáže, sezónny bazén). Keďže za to všetko sa platí, vzniká automaticky otázka, pre akú sociálnu vrstvu ste ho pôvodne koncipovali.

Projekt je koncipovaný pre strednú vrstvu - ceny nájmov sú porovnateľné s cenami prenájmu bytov a rodinných domov, ktoré neposkytujú uvedené služby a na úrovni lepších ubytovní. Sú nastavené nižšie ako ceny v penziónoch a neporovnateľne nižšie ako v hoteloch. Našou cieľovou skupinou sú firmy, ktoré

potrebujú ubytovať svojich pracovníkov, strední manažéri pracujúci dlhodobo v Bratislave, prípadne aj študenti, ktorí nezískali ubytovanie na internáte, ale tiež rodiny, ktoré si dočasne potrebujú vyriešiť bytovú otázku. Konkrétne: apartmán s dvoma miestnosťami, vlastnou kúpeľňou a kuchynským kútom, možnosťou ubytovať tri osoby s výmerou napríklad 45 m² by mal stáť približne 450 eur mesačne plus spotrebované energie a použité služby.

V danom prípade nejde o rozostavanú ani novo načatú stavbu „na papieri“, ale o reálne dokončené dielo. Predsa len - aký stav predajnosti a prenajatosti očakávate s ohľadom na prebiehajúcu globálnu ekonomickú krízu?

K otázke predajnosti: keďže všetky byty sú predané a apartmány - až na posledné 4 z celkového počtu 65 - tiež, nedá sa projekt hodnotiť inak ako úspešný. Vzhľadom na prebiehajúcu krízu realitného trhu je to mimoriadne vysoké percento dosiahnuté za necelý rok predaja. Verím, že aj posledné apartmány sa takisto veľmi rýchlo minú. Je v nich, tak ako aj v nebytových priestoroch, možnosť zriadiť si firemné sídlo, kanceláriu v kombinácii s prechodným alebo trvalým ubytovaním, ale napríklad súčasne ubytovať rodinného príslušníka pracujúceho alebo študujúceho v Bratislave.

Ceny v objekte napriek ponúkaným nadštandardným službám boli vždy a aj sú na úrovni priemerných bratislavských cien. Mesačné poplatky sú plánované na úrovni, ba často v porovnaní s inými bytovými objektmi v Bratislave aj pod ich úrovňou (napríklad pre cca 50 m² dvojgársónku približne 90 eur mesačne).

K otázke prenájmu: až najbližší čas ukáže, ako trh príjme Apartmánový komplex Melrose. Miera podnikateľského rizika sa mne aj ostatným spoluinvestorom zdá byť prijateľná. Po dokončení sadových úprav a bazéna v átriu a dobudovaní všetkých služieb na jar veríme, že projekt si bude permanentne nachádzať svoju klientelu. Každý návštevník, ktorý do objektu vstúpi, uzná, že je to určité nówum na našom trhu. Preto nepochybujem, že prenájom či prípadne kúpa posledných apartmánov je len otázkou krátkeho času.

Foto - autor (exteriéry) a Vaša správcovská, a.s. (interiéry)

07.01.2010 09:00, SF / Juraj Pokorný