

Napriek nedôvere bánk sa realitné projekty na východe realizujú



Author: Ing. Miroslav Talavašek | Published: 13.12.2011

Spoluúčasť verejnosti na zmenách a doplnkoch ÚP

Obe východoslovenské krajské centrá - Košice i Prešov - vychádzali v posledných mesiacoch najmä zo starších projektov, ktoré zastavila alebo dočasne stopla kríza a opatrné správanie sa investorov. No architekti oboch miest sa nevyhli úpravám v územných plánoch (ÚP).

Poverený hlavný architekt Košíc Martin Jerguš poukazuje na vyvrcholenie dvojročnej práce Útvaru hlavného architekta (ÚHA) na digitalizácii infraštruktúry v ÚP mesta. Obsahuje tak existujúci stav všetkých inžinierskych sietí a ich rozvodov, ako aj nové návrhy. V textovej forme je výkres dopravy ÚP priebežne dopĺňaný o grafickú časť chodníkov, zelene, ale aj súčastí Integrovaného dopravného systému (IDS), siete MHD či cyklotrás.

V súčasnosti sa o košickom ÚP diskutuje so zainteresovanými, vrátane obyvateľov dotknutých lokalít. Aktuálne rieši budúcnosť športových plôch v okolí Popradskej a Torskej ulice v mestskej časti (MČ) Západ, ako aj možnosť dopravného prepojenia Slovenskej a Hlinkovej ulice v MČ Sever. Na rok 2012 prijíma podnety obyvateľov sídliska Terasa, ktoré oslávi svoju 50-ročnicu. Má pripravených niekoľko lokalít pre rezidenčnú výstavbu: apartmánový komplex Borovicový háj na Popradskej, obytné súbory Panoráma Heringeš a Lorinčík-Háje, i riešenia rodinných domov v MČ Barca. V Košiciach-Krásnej sa na začiatok uvažuje v dvoch lokalitách pre polyfunkčné domy s rodinnou zástavbou.

Mesto sa ako developer ukazuje málo efektívne

Na jar 2011 schválil Prešov na základe geologických podkladov zmeny a doplnky ÚP najmä pre okrajové časti mesta. Prinútili ho k tomu zosuvy vodou podmäčkaných lokalít s rodinnými domami. Podľa hlavného architekta mesta Vladimíra Ligusa sa tým zmenšilo územie vhodné pre tento druh zástavby. Išlo o jedinú zmenu oproti ÚP Prešova platnému od roku 2009. V novembri sa otvorila možnosť ďalších zmien a doplnkov, a to až do marca 2012.

Súčasnú zónu Prešova vhodnú na rezidenčné projekty vychádzajú najmä zo skôr vypracovaných projektov, ktorých realizáciu ovplyvnila kríza. Jednou z najväčších a najperspektívnejších sa javí údolie Sekčova, kde je značná plocha pre investície tohto druhu medzi starou časťou mesta a tzv. východným mestom. Umožňuje aj realizáciu pomerne vysokých bytových stavieb. Zároveň je k dispozícii aj dostatok plôch pre rodinné domy, napríklad v lukratívnej časti Prešova Kráľova hora. No developeri územie zatiaľ iba pripravujú a vybavujú ho inžinierskymi sieťami. Výstavbu domov však nechávajú na individuálnych

stavebníkov.

Prešovský hlavný architekt sa dotkol aj retailu - 1:5 je skóre zrealizovaných ku pôvodne plánovaným obchodným centrámi (OC). Medzi nepostavenými je aj City Park Prešov, v susedstve historického centra. Developerov by uvítali i v spomínanom Sekčove a v rozvojových lokalitách Priemyselného parku Grófske, v Priemyselnom okrsku Juh, či v západnej časti Prešova. V pozícii developera má totiž mesto oveľa komplikovanejšiu situáciu - prejavuje sa to i pri projektoch Kúpele Solivar alebo Mestečko seniorov Cemjata, kde by spoluúčasť developera rozhodne uvítalo.

Pribudne k bytom viac parkovacích miest?

Túto otázku si položili mnohí po tom, ako Slovenský ústav technickej normalizácie zmenil normu STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií s cieľom zvýšiť kvalitu života v mestách. Norma upravuje počet miest na odstavenie a parkovanie áut a dopĺňa požiadavky na dopravný prieskum. Prvé ohlasy zo strany urbanistov a investorov metodiku normy označili ako značne naddimenzovanú a varovali pred jej možným premietnutím sa do cien nových bytov.

Vladimír Ligus tvrdí, že predošlá norma bola na súčasné podmienky nevyhovujúca. Skúsenosti posledných týždňov ilustrujú, že pokiaľ počet parkovacích miest v projekte developera nezodpovedá novej norme, banka projekt nepodporí. Martin Jerguš súhlasí s potrebou investovať do nových parkovacích miest. Zároveň však hovorí o potrebe zodpovednejšieho prístupu i zo strany majiteľov áut: ak chcem auto, musím investovať aj do jeho parkovania. Vychádza pritom zo skúseností domácností, ktorej členovia využívajú často i viac ako tri autá.

Košický Immopark získa regionálny primát

Končiaci sa rok 2011 označuje za prelomový Jiří Suremka, zástupca spoločnosti Immopark Košice, člena medzinárodnej skupiny Erste. Skupina v uplynulých rokoch zrealizovala viacero úspešných kancelárskych projektov najmä v Prahe. Zdarne ale pokračujú aj slovenské projekty logistických parkov, pričom Immopark naberá svoje reálne kontúry okrem Prahy aj v Žiline, Košiciach a v chorvátskom Záhrebe.

„Košický Immopark má ambíciu stať sa najväčším priemyselno-logistickým parkom na východe Slovenska na ploche 60 ha a s ponukou štvrt' milióna m² logistických, priemyselných a kancelárskych plôch,“ tvrdí Suremka. Momentálne sa realizuje výstavba prvých dvoch logistických budov z celkovo piatich v prvej etape. „Už dnes čaká na dokončenie prvej množstvo menších firiem, v súčasnosti etablovaných v troch lokalitách Košíc,“ dopĺňa. Podľa Suremku je zámerom spoločnosti využiť aj električkovú trať z mesta do US Steelu. Plánuje vybudovať cestu a mimoúrovňové križovanie pre jednoduchšie napojenie Immoparku i košického letiska na rýchlostnú cestu E571.

V prípade žilinského Immoparku ide síce o menší projekt ako v Košiciach, polohou v susedstve letiska a diaľnice D1 by sa však mal stať tiež atraktívnou lokalitou pre investorov. S výstavbou plánujú začať koncom roka 2012.

Čo je nepredajné, nemá u banky šancu...

Skúsenosti s financovaním a postupom bánk má slovensko-izraelská spoločnosť Nes-Pan & Marada Development pri finančnom krytí projektu obytného súboru Zelená stráň. Ide o 10 bytových domov s 330 bytmi v lokalite Košická Nová Ves s realizáciou rozdelenou na 15 rokov. Podľa zástupcu firmy Dalibora

Gajdoša kríza čiastočne vyčistila trh a banky striktné a tvrdo posudzujú každý predložený projekt. U rezidenčných projektov jednoznačne odmietajú luxus; nechcú ho vlastne ani klienti. Minulosťou sú časy viery developerov v ľahšie predávanie luxusu. Postavené 5-6-izbové byty teraz prerábajú na dva menšie.

Banky akceptujú skôr 2-3-izbové byty, pričom výhodou je dobrá lokalita z hľadiska prístupu a zhodnotenia regiónu. Aj preto chce investor na Zelenej strane stavať najmä 3-izbové byty s rozlohou 65 a dvojizbové s plochou 55 m². Ide o parametre, ktoré mu aktuálne diktuje trh. Napriek tomu hovorí Gajdoš o nedôvere bánk voči realitnému trhu na východe republiky, vyplývajúcej z nezamestnanosti a z nepriaznivej situácie s pracovnými príležitosťami v regióne. Výsledok? Banky požadovali na projekt Zelená stráň 40-percentný predpredaj a rovnaké percento ekvity. Developer chce preto začiatok výstavby pokryť z vlastných zdrojov, a až potom začať s marketingom a zmluvami o budúcich zmluvách.

„Nepredajné nemá pri podpore bánk a finančných spoločností šancu,“ hovoria skúsenosti finančnej poradkyne zo spoločnosti BASICC Michaely Kostačovej. Ako dodáva, ak sú úverové projekty nepredajné, banka obmedzí ich ďalšiu podporu. Momentálne sa vyžaduje spolupodiel autorov na projekte v minimálnej hodnote ekvity 30 %. Výnimkou sú len veľké a veľmi dobré projekty, kde v niektorých prípadoch znížili ekvitu aj na 15 %. Dĺžka úveru pritom kopíruje dĺžku nájomnej zmluvy, jeho predĺženie závisí od existencie opcie na nájom za veľmi konkrétnych podmienok.

Na margo spomínanej nedôvery bánk k realitnému trhu na východe SR Kostačová odporúča riešiť úvery nie oslovením bankovej centrály, ale tlakom na jej regionálnych manažérov.

Financovanie retailového segmentu pokračuje

Počas diskusie zaznelo aj viacero príkladov pokračujúcej podpory a realizácie najmä komerčných a z nich osobitne retailových projektov. Peter Kardoš z pobočky rakúskej Hypo-Bank Burgenland spomína päť bankou prefinancovaných košických projektov tvoriacich viac ako tretinu jej celkového portfólia v SR.

Martin Varačka (Colliers International) hovorí o momentálnej naplnenosti Košíc v rámci obchodných centier. Posledné odovzdané, Aupark Košice, má veľmi dobrú polohu, no ako nevýhodu vníma Varačka absentujúcu možnosť zábavy, napríklad v podobe kinosál, pretože na Slovensku - aj v čase krízy - narástla ich návštevnosť až o 30 %. Aj preto začala spoločnosť Colliers International s prácou na projekte a s hľadaním lokality pre umiestnenie retail-parku s veľkosťou 12 až 15-tisíc m², o ktorý je medzi zahraničnými spoločnosťami záujem.

Peter Murko z PeeMDe Global aj preto dáva do pozornosti komplex Cassovar, kde by malo v septembri 2012 nájsť zamestnanie až 2 500 IT-pracovníkov. Na mieru tejto klientele projekt prispôbuje aj retailovú časť komplexu s plochou 14 000 m², ktorú už dnes majú naplnenú na 85 percent. Mirko Gejguš zo spoločnosti Alea Invest Michalovce dokladuje skutočnosť, že prebúdzajú sa aj regióny - napríklad prípravou územia v Michalovciach a v Spišskej Novej Vsi pre retail-parky. Prvý plánujú kolaudovať už v marci 2012.

Na záver ešte návrat k rezidenčnému trhu. Októbrové štatistiky Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) podľa jej generálneho sekretára Martina Lazíka dokumentujú vysoký záujem klientov najmä o „štartovacie“ 1-izbové byty či garsónky s rozlohou 25 m² v lokalite Bratislavy. Slovenskou realitou na trhu s bytmi je fakt, že hoci z porovnania cien 2-izbových „starých“ bytov a novopostavených vychádza percentuálne nižší rozdiel ceny za štvorcový meter a výrazne vyšší v cene absolútnej, klienti sa prikláňajú ku kvalite uprednostňujú novopostavený byt. Postoj, ktorý môže, no nemusí súvisieť i s nejasnou situáciou okolo eura.

Obrázky - Erste Group Immorent Slovakia (1,4), Mesto Prešov (2,3)

1 - Immopark Košice: celkový pohľad

- 2 - Projekt City Park Prešov
 - 3 - Projekt Kúpele Solivar Prešov
 - 4 - Immopark Žilina: celkový pohľad
-

13.12.2011 09:45, Ing. Miroslav Talavašek