

Okrúhly stôl: Nový trh po kríze má byť diametrálne iný než doteraz

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 23.02.2010

Moderátorka: Nie je to vlastne o vzťahoch v bubline?

Mnohostranná diskusia za okrúhlym stolom, kam zasadli zástupcovia samospráv, developmentu, vysokého školstva, architekti i právnici, sa vo východiskových tézach sústredila na efektívny rozvoj mestských aglomerácií v 21. storočí, podiel verejného a privátneho sektora na ich formovaní, udržateľný urbanizmus, potrebu transformácie mestských častí, spoluprácu medzi developermi a miestnymi samosprávami, kvalitu a ekonomiku architektúry, právne aspekty trhu, ale aj na nové pravidlá marketingu, ktoré vzídu z krízy ako jej produkt.

„Táto téma je dosť otvorená a možno až prehnane optimistická vzhľadom na dobu, ktorú aktuálne žijeme. Mali sme silné pohnútky zamýšľať sa nad tým, ako sa bude vyvíjať development po novom, na akých princípoch bude stáť. Na viacerých našich fórach zaznelo, že kríza môže byť pojem relatívny. Výkyvy cien nehnuteľností boli od roku 1890 v USA cyklické a o kríze s veľkým „K“ možno hovoriť vlastne už od konca 90. rokov. Možno si tak položiť otázku, či to nie je kríza o vzťahoch v bubline, pretože svet ju takto pomenoval,“ otvorila podujatie jeho moderátorka Zuzana Kmecová zo Stavebného fóra.sk.

Architekt: Kľúčovú rolu zohrajú zadávateľské koalície

Aký bude nový trh po kríze? - „idée fixe“ celého okrúhleho stola vyústila do jasného záveru: diametrálne odlišný a fungujúci na celkom iných princípoch než dosiaľ. Podľa Michala Šoureka z MSG holding zohrajú kľúčovú rolu zadávateľské koalície schopné formulovať kvalifikované zadania multidisciplinárnym tímom odborníkov. Tie majú byť - spolu s konštruktívnym a otvoreným dialógom s klientom - pre kvalitu architektúry zásadné. A ako to všetko súvisí so súčasnou ekonomickou krízou? Významne. „Trh nehnuteľností zmení charakteristiku: stane sa trhom zákazníka, ktorý vytvára priestor pre nové riešenia, a kvalita sa stane rozhodujúcim faktorom podnikateľského úspechu,“ poznamenal architekt.

V ďalšej časti vystúpenia potom citoval Elinor Ostrom, nositeľku Nobelovej ceny za ekonómiu, ktorá skúma otázky udržateľnosti hospodárskej aktivity človeka. Podľa nej verejný statok (napríklad životné prostredie) nemusí nevyhnutne spravovať štát, ani byť v súkromnom vlastníctve: práve u kolektívnych statkov dobre fungujú kombinácie rôznych druhov vlastníctva a reálnych (písaných i zvykových) pravidiel ich užívania.

„Ako laik vnímam úzku spojitosť medzi zadávateľskými koalíciami a inštitúciami správy verejných statkov, na ktoré upozorňuje Elinor Ostrom,“ zdôraznil Šourek a dodal, že pokrízový development sa vďaka prepojenosti trhov premietne nielen do oblasti ekonomiky. „Koalície a kooperatívny prístup k ekonomickým aktivitám si zrejme vyžadujú aj nové typy právnych vzťahov, konštrukcií a zmlúv,“ predpokladá vo svojej konklúzii.

Právnik: Dôležité je rozloženie rizika medzi členov

„Myslím si, že hlavná konštrukcia vzťahov, ktorá panuje v demokratických štátoch, zostane zachovaná a nepredpokladám, že sa bude vytvárať niečo nové. Každý, kto niečo vlastní - či je to už štát alebo súkromný investor - prináša vždy určité pocity a vzťahy. Predovšetkým tam vzniká potreba ochrany vlastníctva, potom je nejaká zodpovednosť vo vzťahu k iným a nakoniec očakávanie, že vlastníctvo mu niečo prinesie,“ vyslovil trochu kontrastný názor právnik Peter Kočka.

Podľa neho pokrízový trh prinesie ani nie tak nové typy zmlúv, ako skôr nové prvky do zmlúv týkajúce sa spôsobov zabezpečenia. Kým doteraz bol dôraz na predmet, odteraz na nepriaznivejšie scenáre. Neposledným faktom je riziko a jeho rozloženie medzi členov koalície, ako aj potreba vytvoriť efektívny nástroj na riešenie sporov. Musia sa stanoviť pravidlá, ako sa vyrovnat' so zlyhanou časťou projektu, ktorú mal „pod palcom“ jej neúspešný článok. Ak vznikne nejaký proces smerujúci k vlastníctvu kolektívnych statkov, takéto združenia sa podľa Kočku nevytvoria zo dňa na deň.

„Dnes, keď je správanie jednotlivcov, spoločností, investorov a samospráv v odraze existenčnej krízy opatrné a nedôverčivé, je zložité predstaviť si spoluprácu na báze združeného majetku a vzťahu plného dôvery. Reálnejšia je koordinácia postupov a ústupkov medzi zúčastnenými členmi,“ konštatoval právnik. Štát či mesto podľa neho zastrešuje verejné záujmy, čo si vyžaduje náklady na udržanie trvalého rozvoja. Investor musí zase vo vlastnom záujme ponúknuť nie jednorazovú a jednoúčelovú, ale dlhodobú a multifunkčnú víziu. Prax ukázala, pokračoval Kočka, že prevencia je efektívnejší nástroj ako riešenie následných sporov. Rozdelenie úloh medzi súkromnými a verejnými subjektmi by malo byť jasné už na začiatku tvorby projektu, a teda by malo mať nejaký právny rámec - zmluvu či právny predpis buď na úrovni štátu (zákon, vyhláška) alebo samosprávy (VZN). Na tom, aby bol projekt úspešný, však musia mať záujem i jednotlivci.

Ekonom: Všetko je o nastavení a dodržiavaní pravidiel

„Ekonomická veda utrpela v súvislosti s predpovedaním krízy tak trochu fiasko,“ priznal Oto Hudec z Ekonomickej fakulty TU v Košiciach. Ako podotkol, z hľadiska manažmentu a organizácie sa prechádza od vertikálnych k horizontálnym vzťahom a väzbám, ktoré sa z hľadiska ekonomického rozvoja presadzujú ako dôležitejšie. Spôsoby riadenia sa dostávajú do menších foriem, čoraz viac akcentujú potreby jednotlivých aktérov a zdôrazňujú vlastnosti ako participatívnosť, efektívnosť, zodpovednosť.

„Teórie a pojmy sú jasne pomenované, neexistuje však nejaká jasná metóda, ktorá by sa dala prakticky aplikovať. Možno by sme sa najprv mali zastaviť pri tézach zo 60. rokov, ktoré hovoria, že treba nejakým spôsobom zladit' medzi sebou rivalitu a kooperáciu,“ odporúča Hudec a prízvukuje: ekonomická veda nemôže zaručiť, že niečo bude fungovať. Nástroje, ktoré má k dispozícii, sú skôr empirické a popisné.

Niečo podobné ako u Ostrom existuje podľa ekonóma už v skoršej teórii o klastri - horizontálnom zoskupení rôznych typov inštitúcií (firiem, verejnej správy, univerzít, tvorcov poznatkov). Druhou vecou je, ako sa takýto klaster má formovať - či to má byť samostatná právna osoba, alebo môže fungovať aj na základe neformálnych vzťahov a dohôd.

Ako Hudec pripomenul, všetko závisí od toho, aké sú inštitúcie a ľudia, do akej miery sú ochotní dodržiavať pravidlá. „Keď hovoríme o nejakom spoločnom vlastníctve, tak to nemá nič spoločné s politikou ani s našou minulosťou - je to výlučne o nastavení kritérií a pravidiel. Problém nastáva vtedy, keď sa nedodržiavajú,“ uzavrel Hudec.

Vzhľadom na nadštandardnú obsahovú i tematickú šírku okrúhleho stola, ktorého partnermi boli INVA GROUP a.s. a MS architekti s.r.o., prinesieme vystúpenia ďalších jeho aktívnych účastníkov, medzi ktorými nebudú chýbať traja hlavní architekti - košický, prešovský a bratislavský, v najbližšom článku.

Ilustračné foto - autor

23.02.2010 09:26, SF / Juraj Pokorný