

# Pokrízový development, architektonická kvalita, nové vzťahy



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 26.05.2010

## Nové definície: lokalita, kvalita, luxus

Pomimo tých, o realizácii ktorých sa rozhodlo ešte pred krízou, alebo už boli v plnom prúde (Retro, Perla Ružinova, 3nity), začali na niektorých miestach výkopové práce iba celkom nedávno (Strmé vršky, Monarská alej II, Malý raj). Inde už stihli dokonca vyrásť nové žeriavy. Týka sa to tak rezidenčných (Jarabiny), ako aj kancelárskych projektov (CBC - City Business Center Bratislava III a IV). A to ešte nespomíname najnovšie správy, ktoré prostredníctvom reklamných billboardov či tlačových správ zvestujú pevné odhodlanie developerov nečakať a ísť do investičného zámeru hoci aj za cenu prípadného hazardu (Bratislava: South City, Lamačská brána, River Park II, Bajkalská - bývanie v Ružinove).

Čo je popri kvalite samotnej nehnuteľnosti prvoradým kritériom jej predajnosti? Každý realitný odborník na školácky sformulovanú otázku zareaguje bez zaváhania: lokalita, lokalita a lokalita. Keďže turbulencie krízou postihnutého trhu sa jej dotýkajú relatívne najmenej, jej pozícia na cenovej mape zostáva konštantná a oproti neatraktívnym či inak nevýhodným lokalitám stála. Ani tu však absolútna rezistencia voči výkyvom nie je zaručená - z nedávnej praxe vieme, koľko fatálnych chýb narobili investori práve vo vytypovaní lokalít na umiestňovanie svojich projektov, ktoré sa ukázali napokon ako vyslovene nevhodné.

Kvalita ako ďalšia prioritná konkurenčná výhoda nehnuteľnosti je nepopierateľná - ved' bola v nejednom prípade zaplatená trpkým fiaskom v podobe slabej predajnosti developerského projektu. V oblasti bývania išlo spravidla o nadmerne obrovské výmery, ktoré neodhadli cieľový segment dopytu, prípadne o pekné, no absolútne nepraktické dispozičné riešenia bytov. Známe sú početné prípady, keď klient až na „mieste činu“ zistil, že nemá kam umiestniť sedačku, televízor či rodinné stolovanie.

V administratívnom sektore prebieha (podobne ako v rezidenčnom) prehodnocovanie definície luxusného segmentu. V období, keď aj mnohé bonitné spoločnosti - či už v polohe vlastníkov, prenajímateľov alebo nájomníkov - monitorujú vlastnú finančnú autarkiu viac než kedykoľvek predtým a zbavujú sa ešte donedávna nezastupiteľných organizačných zložiek ako „nadbytočných“ (interné alebo externé PR oddelenia resp. agentúry), určite nemožno očakávať masový nápor na „pravé kancelárske áčko“, o definíciu ktorého sa tu doteraz, pripomeňme, zvädzal tvrdý ideologický zápas.

## Udržateľný urbanizmus v praxi

Zmapovať prebiehajúce či nastávajúce trendy, no neobmedziť sa výlučne na hlavné mesto štátu, ale ísť aj do regionálnych východoslovenských (Košice, Prešov), ba do európskych metropol (Viedeň/Erdberger Mais - trvalo udržateľná mestská štruktúra, Hamburg/HafenCity - úspešná spolupráca mesta a developerov, Paris Rive Gauche - prípadová štúdia). Takýmito ambíciami sa netají konferencia internetového časopisu [Stavebné fórum.sk](http://Stavebné fórum.sk) výstižne pomenovaná [Development po kríze = čas pre kvalitu v architektúre i v nových ekonomicko-právnych vzťahoch](#), ktorá sa uskutoční už zajtra, 27. 5. 2010, v košickom hoteli Doubletree by Hilton (generálnym partnerom je spoločnosť INVA GROUP a.s.). Dramaturgický diapazón podujatia sa koncentruje do troch ťažiskových tematických panelov: mesto - investície - development, udržateľný urbanizmus v praxi a development po kríze: ekonomické a právne aspekty.

Ako sa nové ekonomické princípy a legislatívno-právne zmeny premietnu do praxe z hľadiska implementácie nástrojov územného plánovania, architektonickej kvality a jej ekonomického parametra? Časť pokusov o nazretie do „krištáľovej gule“ poodhalil už rovnomenný februárový okrúhly stôl Stavebného fóra. Pripomeňme si jeho hlavné závery.

Pokrízový realitný trh má fungovať na celkom iných princípoch než doteraz: zmení sa na trh zákazníka. Kľúčovú rolu zohrajú zadávateľské koalície schopné formulovať kvalifikované zadania tímom odborníkov, ktoré budú spolu s otvoreným dialógom s klientom pre kvalitu architektúry zásadné. Úzka spojitosť medzi zadávateľskými koalíciami a inštitúciami správy verejných statkov sa zvýrazní. Kooperatívny prístup si vyžiada nové typy právnych a zmluvných vzťahov. Kvalita sa stane rozhodujúcim faktorom podnikateľského úspechu.

Konferencia, medzi aktívnymi účastníkmi ktorej nebudú chýbať vrcholní predstavitelia košickej, prešovskej či viedenskej samosprávy, bankového a realitného sektora, je určená najmä manažérom developerských, stavebno-investičných, inžinierskych a projekčných kancelárií, zástupcom finančných a realitných spoločností, miestnych a regionálnych samospráv a ďalším odborníkom aktívne pôsobiacim na slovenskom a medzinárodnom realitnom trhu. Uvidíme, kam sa posunul stav poznania v tomto smere po viac ako štvrtroku.

---

26.05.2010 09:02, SF / Juraj Pokorný