

Malý Raj v Slovenskom Grobe: stav projektu po roku a pol...



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 01.04.2011

Vízia komplexnejšieho pohľadu na nové bývanie

Popri rýchlej výstavbe domov sa v lokalite napríklad zabudlo na vybavenosť. Tento hendikep rieši 34 000 m² komerčnej plochy. Malý Raj sa po svojom dobudovaní stane v tomto zmysle absolútne sebestačný. Jeho ďalšie špecifikum spočíva v opačnom postupe, než aký uplatňuje väčšina developerov: ponúka totiž pozemky rôznych typov a veľkostí, vybavené prístupovou komunikáciou s osvetlením a kompletnými prípojkami na inžinierske siete. Domy prídu na rad až po výstavbe infraštruktúry. Vzhľadom na to, že dnes prevláda trend príklonu k menším formátom bývania, developer stavil v segmente obytných domov na malometrážne jednotky.

ISI group, s.r.o. - developerská spoločnosť s prevažne talianskym kapitálom sa už 22 rokov pohybuje na realitných trhoch Európy s ambicióznymi plánmi v segmente rezidenčných a polyfunkčných nehnuteľností, kde profituje z dlhoročných skúseností získaných pri realizácii developerských projektov. Na Slovensko prináša víziu komplexnejšieho pohľadu na nové bývanie, z hľadiska veľkosti a rôznorodosti ponúkaných funkcií unikátneho v rámci celého štátu.

Zakladatelia spoločnosti ISI group patria medzi majiteľov popredných talianskych firiem, ktoré sa rozhodli investovať na Slovensku (Amadori, Fortore, Baldacci, Sergio Rossi, Technogym, Infia, Macori a Medea Team). Na rozvíjaní projektu Malý Raj sa podieľa aj novovzniknutá Futura SK a ELLE (obe s väčšinovým podielom ISI group). Popri tomto na domáce pomery gigantickom projekte realizuje ISI group prestavbu a výstavbu ďalších polyfunkčných budov v centrálnej zóne hlavného mesta.

Keďže prvé byty mali byť odovzdané už v decembri 2010 a dodnes sa nestalo, obrátili sme sa opäť na Martina Popika s požiadavkou, aby zhodnotil doterajšiu bilanciu, momentálny stav realizácie a aktualizoval časový harmonogram či prípadné zmeny v projekte.

Rok 2010 som vnímal ako prelomový. Bol to rok nesúci sa v znamení pomalého rozbehnutia predaja, poznačeného očakávaniami klientov, za aké ceny sa budú predávať prázdne, skolaudované, veľkoryso riešené a, povedzme si pravdu, často predražené byty v Bratislave. Z môjho pohľadu sa ale nič dramatické nestalo. Boli sme svedkami pomalého predaja lacnejších a stagnácie predaja veľkometrážnych bytov. Ako prvé nastalo zlepšenie v segmente kancelárskych projektov, nasledovali staršie byty, pozemky, nové byty a

nakoniec novostavby RD.

Projekt Malý Raj možno bez preháňania zaradiť medzi megaprojekty. Vo svetle udalostí roku 2010 a tiež z reakcií klientov a odbornej verejnosti sme pochopili, že svojou výnimočnosťou sa tak vymyká z priemeru, až sa naň hľadí s istou dávkou nedôvery. Kompletná infraštruktúra, jazero, cyklistické chodníky, verejné parkoviská... to všetko bolo vnímané s veľkým odstupom. Väčšina takýchto projektov svoju činnosť pozastavila alebo spomalila na najnižšiu možnú mieru - stačí sa pozrieť na miesta stavieb a obraz si vie urobiť každý sám.

Na území s rozlohou 681 196 m² ste sa pustili do výstavby 730 domov a 980 bytov. V prvej fáze ste sa sústredili na jasné vymedzenie jednotlivých sektorov projektu a v decembri 2010 ste úspešne skolaudovali kompletnú infraštruktúru (voda, plyn, električka, kanalizácia) na celej jeho ploche. Pokiaľ viem, tak u nás ešte nikto nikdy nezosiet'oval takú veľkú plochu naraz.

A práve tým sa oddialila výstavba bytov naplánovaná na rok 2010. Zároveň sa nám však podarilo presvedčiť verejnosť, že máme záujem realizovať všetky typy rezidenčných nehnuteľností tak, ako to prezentujeme - pozemky na individuálnu výstavbu, RD s pozemkami, bytové domy, polyfunkcia a nakoniec novinka - viladomy. Sú zrealizované všetky cesty, chodníky pre peších a cyklistov, pouličné osvetlenie, verejné parkoviská, jazero. Funguje systém odvodnenia, ktorý máme v danej oblasti ako jediní pod zemou, nie na povrchu. Klienti, ktorí si zakúpili pozemky, si už nechali zistiť výšku hladiny spodnej vody a boli príjemne prekvapení.

Vyššie uvedené faktory mali určite vplyv na to, že od októbra 2010 registrujete, ako je známe, zvýšený záujem o pozemky určené na individuálnu výstavbu.

Áno - s príchodom jari stúpol záujem o RD. Ponuku v štandarde s plochou cca 100 m², s pozemkom 400 m², s kompletným oplotením, spevnenými plochami okolo RD a terénnou úpravou za cenu 160-tisíc eur s DPH považujem za konkurencieschopnú. Najmä ak k tomu prirátame pridanú hodnotu - jazero, cyklotrasy, verejné parkoviská. Aktuálne dokončujeme prvé RD, kde si klienti budú môcť fyzicky skontrolovať, čo kupujú.

Registrujeme tiež pomerne veľkú skupinu klientov, ktorí nechcú bývať v bytovom dome, zároveň si ale nemôžu dovoliť kúpiť RD. Pre nich sme pripravili nový druh rezidenčnej nehnuteľnosti - VILADOM. Ide o 2-poschodový bytový dom, ktorý má 2 vchody a v každom sú 3 byty. Na prízemí sú byty s pozemkami a na poschodí mezonety. Dovolím si tvrdiť, že pri predajnej cene 1000 EUR za m² s DPH ide o veľmi zaujímavú ponuku. Priemerná veľkosť bytov vo viladomoch je cca 100 m². Ide teda o nadštandardné bývanie za veľmi prijateľnú cenu.

Poslednú skupinu tvoria klienti, ktorí hľadajú bývanie za prijateľnú cenu. Pre nich sme pripravili bytové domy s bytmi, ktorých výmery sú od 35 do 80 m². Byty sa predávajú v štandarde, vrátane kuchynskej linky so spotrebičmi.

Pohľad na aktuálny ruch na stavenisku a celkové tempo výstavby však pôsobí predsa len trochu rozpačito...

V očiach laickej verejnosti sa môže zdať, že napredujeme pomaly. Na druhej strane od odborníkov a ľudí, ktorí sa pohybujú v stavebníctve a realitách, dostávame slova uznania a chvály za to, že svojimi krokmi deklaruujeme ako jediní jasný zámer realizovať projekt tak, ako ho prezentujeme: na prvom mieste sú pridané hodnoty, ktoré zo satelitu 13 km od Bratislavy robia miesto, ktoré sa vďaka svojej vybavenosti stane prirodzeným centrom celej spádovej oblasti. Jednoznačne však môžeme deklarovvať, že ako jediní z megaprojektov napredujeme. Po skončení prvej fázy, ktorá nabrala väčšie rozmery, ako sme pôvodne plánovali, sa v apríli púšťame do druhej fázy - realizácie dvoch bytových domov, jedného polyfunkčného domu a troch viladomov. V porovnaní s ostatnými megaprojektmi, ktoré ohlásili svoj vstup na trh súbežne s

nami a niektoré aj pred nami, sme ďaleko vpredu.

Fakty a čísla Malého Raja - bezo zmeny:

Celková rozloha: 681 196 m²

Bytová plocha: 68 000 m²

Plocha určená na obchod a služby: 34 000 m²

Pozemky pre rodinné domy: 733

Rozloha jazera: 8 000 m²

Verejné parkoviská: 9

Detské ihriská: 5

Verejné parky: 3

Novovysadené stromy: 800

Cyklistické trasy a chodníky: 10 km

Foto - autor (aktuálny stav výstavby)

Vizualizácie a plány - ISI group

01.04.2011 09:58, SF / Juraj Pokorný