

# Rezidenčný development to nevzdáva a dúfa v zásadný prielom



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 11.05.2011

Fakt, že dnes kupujú len tí, ktorí kupovať musia, je všeobecne známy. Preto sa na otázku ako projekt predať zameriavajú nové marketingovo-kreatívne nápady už na základe inovovaných stratégií. „Úlohou developera je presvedčiť, že to, čo klientovi pripravil, je presne to, čo on chcel. Jeho imidž je však dosť naštrbený, panuje totiž všeobecná mienka, že každý jeden klame,“ pripomeňme slová Martina Popika zo spoločnosti ISI Group, ktoré vyriekol počas IV. panelu Nové impulzy pre trh nehnuteľností na novembrovej konferencii Stavebného fóra (2010).

## Návrat k roku 2008 napriek cenovým úpravám nehrozí

Ako vyplýva i z najnovšieho newslettera realitnej spoločnosti Lexus, marketing viacerých projektov - povzbudený azda aj príchodom jari - nabral nový dych. Tak napríklad Jantár Jarovce (developer REO Jantár) ponúka 3-izbový byt s úžitkovou plochou nad 70 m<sup>2</sup>, vrátane podzemného parkovania a pivnice, už od 156360 eur s DPH. Prehliadka vzorového exempláru na mieste je úplnou samozrejmosťou. Ešte pred necelými tromi rokmi by podobnú ponuku v lokalite obľúbenej mestskej časti Bratislavy označili za cenový hit roka, ak nie rovno za fantazmagóriu.

Dokončené byty ihneď k nast'ahovaniu - tak znie ponuka moderného rezidenčného projektu Tri Veže (developer Cresco group) v širšom centre metropoly, kde ako návnada slúžia byty s cenovou latkou už od 81-tisíc eur vrátane DPH. Povešť, iba nedávno pošramotená lešením obopínajúcim novostavbu trojice fotogenických budov pre nekvalitne vyhotovenú izoláciu vonkajšieho plášťa, akoby práve táto okolnosť morálne rehabilitovala. A tak svitá nádej, že stavebná masa, ktorú po západe slnka až na zopár výnimiek zväčša pohltí tma, raz konečne naplno ožije.

Zľavami vybiehajúcimi až do niekoľko desiatok tisíc eur sa pokúša v ukončenom, no stále nepredanom obytnom súbore Jégého alej o zvrat český Finep. Pri zamrznutej ambícii zhostiť sa výstavby kontroverzného 22-poschodového objektu na Šancovej ulici je táto jeho snaha pochopiteľná. Dokončiť rozostavené a dopredať dokončené projekty predstavuje strategický zámer väčšiny aktérov na rezidenčnom trhu, bez naplnenia ktorého nie je, už len z čisto pragmatického dôvodu, možné uvažovať o rozširovaní ďalších aktivít.

Zníženými cenami sa netajú ani projekt Rezidencia Záhorská, ktorý si vymedzuje svoj životný priestor na

okraji jednej z najviac vychytených lokalít, známej pod prezývkou bratislavské Beverly. Cena 135-tisíc eur s DPH za 3-izbový byt s výmerou od 68 m<sup>2</sup> sa už začína približovať aktuálne smerujúcej dopytovej cene v hlavnom meste SR, návrat k stavu z polovice roka 2008, keď solventní záujemcovia masovo a bezhlavo skupovali nehnuteľnosti na špekulatívne účely, však isteže nehrozí. Ani spomínané cenové úpravy, ktoré by bolo vhodnejšie nazvať úskokmi, totiž stále nepostačujú na to, aby ofenzívu na trhu, kde má už tretí rok dominantné postavenie zákazník, prevzal opätovne development.

### Práce na stavbách sa zintenzívnili, tempo zrýchlilo

Ako prezrádzajú údaje, ktoré spracováva Národná banka Slovenska v spolupráci s Národnou asociáciou realitných kancelárií Slovenska, v celoštátnom priemere ceny nehnuteľností na bývanie klesajú. Vlni oproti roku 2009 o 3,9 %, v prvom štvrtroku medziročne o 2,1 % a v medzikvartálnom porovnaní o 2,6 %. Pri náraste v nitrianskom, banskobystrickom, žilinskom, trenčianskom, prešovskom a košickom kraji, no poklese v trnavskom alebo bratislavskom kraji sa tak priemerná cena za 1 m<sup>2</sup> domov a bytov v prvom štvrtroku 2011 na Slovensku ustálila na 1264 eur. Pri cenovom rebríčku zostavenom podľa typu bytu dosiahli najvyššiu priemernú cenu byty päť a viacizbové (1432 eur za m<sup>2</sup>), potom jednoizbové (1428), dvojizbové (1373), trojizbové (1270) a napokon štvorizbové (1247).

Fakt zo zdroja Štatistického úradu SR o dlhodobom poklese tuzemskej stavebnej produkcie je takisto všeobecne známy. Napriek tomu si nová výstavba, vrátane modernizácií a rekonštrukcií, v jej štruktúre zachováva najvýznamnejší podiel. Pokiaľ neberieme do úvahy už skolaudované alebo predbežne nezačaté projekty, tak len v Bratislave a jej najbližšom okolí (najmä na Čiernej Vode) je momentálne aktívnych viacero stavenísk nielen skoršieho, ale tiež vyslovene čerstvého dáta.

Okrem už citovaných príkladov sa zintenzívnili práce na stavbách rezidenčných projektov 3nity, Perla Ružinova (hoci nateraz v limitovanom variante) či Slniečnice - Južné mesto medzi Petržalkou a Jarovcami, kde v ostatných týždňoch nabrala výstavba nebývalé tempo. Vysvetlenie pritom nemusí byť vôbec zložitý. Developeri už rozbehnutých rezidenčných projektov to nevzdávajú, pretože jednak ani nemajú na výber, jednak dúfajú v zásadný prielom. Chvilami vzniká dojem, ako keby čakanie na zázrak začalo byť prehreškom, ktorý už neznesie výhovorku.

Ilustračné foto - autor

- 1) Perla Ružinova
- 2) Slniečnice - Južné mesto

---

11.05.2011 12:54, SF / Juraj Pokorný