

Reality 2012: Striedmosti pribúda - jasnovidectvo sa už nenosí



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 03.01.2012

Developeri uprednostnia dokončenie a predaj začatých projektov

Zatiaľ čo lízingový riaditeľ zeleného kancelárskeho projektu BBC 1 Plus Radovan Mihálek označil vo včerašom agentúrnom servise práve skončený rok 2011 za „rok stabilizácie“, pre Mike de Muga z írskej skupiny Ballymore Group (developer projektu Eurovea Galleria) to bol iba „priemerný rok“, čo zdôvodňuje výstavbou malého počtu nových projektov. Obaja aktéri sa však zhodujú na predpoklade, že vývoj realitného trhu v roku 2012 by mal kopírovať rok 2011. Aj keď by išlo len o zanedbateľnú vzorku respondentov v prípadnej ankete, ich názory nevyznievajú nijako zanedbateľne.

Na základe toho, čo je doteraz už evidentné a nespochybniteľné, formulujú Mihálek a de Mug subjektívne preferencie pre jednotlivé realitné segmenty až v prekvapujúcej zhode. Vzhľadom na rekordne nízku (priam nezdravú) mieru neobsadenosti najvyšší potenciál prisudzujú industriálnemu a kancelárskemu developmentu, kým komerčný a osobitne rezidenčný čaká podľa nich „ďalší náročný rok“. Výskyt nových projektov síce nevyučujú, no vzhľadom na neistú situáciu v eurozóne, ktorá sa po Wall Street môže stať ohniskom ďalšej globálnej krízovej vlny, sa developeri budú zameriavať viac na dokončenie, dopredaj či prenájom už tých rozbehnutých.

Po prijatí zmien a doplnkov územného plánu sa možno vyfarbia

Keďže jasnovidectvo sa dnes už nenosí, viac ako eventuálny nástup nových trendov s dlhodobejšou platnosťou zaujme pozornosť izolovaný výskyt novo plánovaných či ďalší osud nedokončených, prípadne ani nezačatých projektov, ktoré sa z pôvodne veľkolepých perspektív ocitli znenazdajky v slepej uličke. Po prijatí Zmien a doplnkov Územného plánu 02 (ZaD ÚP 02) pre Bratislavu sa konečne pravdivo ukáže, komu z developerov stáli v ceste ich „investičnej expanzie“ skutočne a kto takýto argument používal len ako zásterku vlastnej bezradnosti či strachu z potenciálnych rizík, aj keď vzhľadom na nízku vypočítateľnosť súčasného dopytu úplne legitímneho.

Napríklad megaprojekt Twin City (HB Reavis Group), ktorý mal byť najvýraznejším investičným počínom v

novodobých dejinách hlavného mesta SR a východiskom jeho ďalšieho rozvoja. Kedy, v akom rozsahu a či vôbec sa jeho realizácia niekedy spustí - nad tým stále síce visí veľký otáznik, isté však je, že pokiaľ by rok 2012 nevniesol do projektu jasno, developer by už riskoval nemalé straty na vlastnej dôveryhodnosti.

To isté konštatovanie platí pre zadávateľa projektu Panorama City (J&T Real Estate), okolo ktorého vládne momentálne záhadné ticho. Tak ako v prípade vyše trojročných ruín po bývalej chemičke Gumon, na mieste ktorých sa už mal vyčnievať mrakodrap komplexu Klingerka (Koruna Invest), či projektu Centrum Bottova, ktorého developer (Vara Group) predbežne nie je schopný spustiť naplno ani výstavbu 2. fázy svojho rezidenčného projektu Monarská alej na Čiernej Vode.

Nápad viac zaangažovať verejnosť otázky, ak nie sporný

Akiste napínavé bude sledovať ďalší vývoj kauzy okolo schátraného objektu PKO v Bratislave, ktorý je prekážkou moderného architektonického dotvorenia nábrežnej promenády - trebárs v duchu zámeru spoločnosti Henbury Development. Niežby v argumentácii ochranárskych združení nebolo ani zrnka pravdy. Skôr sa tu natíska otázka, prečo špeciálne v prípade tých bratislavských pôsobí celá ich aktivita ako evolučná brzda, ktorej poslaním je zakonzervovať Bratislavu za každú cenu imidž bezvýznamného provinčného mesta, nie sebavedomej európskej metropoly. Ako nedávno pripustil aj primátor Milan Ftáčnik, pokiaľ bude pokračovanie príbehu len v súdnom spore, jeho výsledok je pre jednu aj druhú stranu neistý a celkom presne neodhadnuteľný. A práve z pohľadu takejto frustrujúcej skúsenosti znejú jeho slová o väčšom zaangažovaní verejnosti do obstarávania na prvé počutie rozumne, v skutočnosti však otázne, ak nie sporne.

Nemenej zaujímavé bude, ako sa tento ustavične tlejúci hodnotový konflikt vyrieši v prípade projektu, ktorého futuristický koncept má byť zasadený do existujúceho kontextu bratislavského Starého Mesta podľa víťazného návrhu svetoznámej Zahy Hadid. Polyfunkčný projekt Čulenova (Penta Investments) prináša do prostredia niekdajšej priemyselnej zóny, v tesnom dotyku s centrálnou mestskou zástavbou, moderný komplex so 7 organickými mrakodrapmi, ktoré sa dostanú do vyzývavého protikladu s konzervatívnymi predstavami miestnych ochranárov a v istom zmysle aj s dlhoročnou tradíciou územného plánovania. Zdá sa, aj s ohľadom na naše pomery nezvyčajnú rýchlosť povoľovacieho konania, že v danom prípade ortodoxní stúpenci starej Bratislavy výnimočne prižmúria oči a svetová architektonická elita sa nakoniec na Slovensku presadí. Opačné rozhodnutie by znamenalo medzinárodnú blamáž nebyvalého rozsahu a faktický gól do vlastnej bránky.

03.01.2012 09:42, SF / Juraj Pokorný