

Martin Kokavec: Nechceme za sebou zanechávať cintoríny stavebných firiem

28.1.2015



Martin Kokavec

O zaujímavých projektoch v atraktívnych bratislavských lokalitách, či o prognózach trhu s realitami sme sa rozprávali s Martinom Kokavcom, predsedom predstavenstva akciovej spoločnosti BS Investments.

Pán Kokavec, BS Investments, a. s. je investično-developerská spoločnosť. Povedzte nám o nej niečo viac, kedy vznikla?

WWProstredníctvom našich projektových firiem pôsobíme na trhu od roku 2005. Od tej doby sme v spolupráci s našou financujúcou bankou realizovali viac ako 50 radových a rodinných domov v Stupave, Rovinke a Dunajskej Lužnej. V minulosti sme sa podieľali aj na výstavbe niektorých obchodných prevádzok obchodných reťazcov.

Aké je hlavné obchodné motto firmy?

Pravdu povediac, som sa nad tým poriadne nezamýšľal.

Snažíme sa však skĺbiť požiadavky našich zákazníkov na kvalitu, cenu a dizajn domov, respektíve bytov a zároveň rešpektovať realitu v oblasti reálnych nákladov našich dodávateľov. Naším cieľom nie je zanechávať za sebou cintoríny stavebných firiem a subdodávateľov.



Aké výhody plynú klientom z toho, že jedna firma zastrešuje investičnú, stavebnú aj realitnú činnosť?

Väčšina kupujúcich neberie byt ako spotrebný tovar, ale snažia sa v rámci možností realizovať svoje predstavy o bývaní. Tým, že sme s našimi potenciálnymi kupujúcimi v priamom kontakte od prvej návštevy, vieme na ich požiadavky v rámci technických obmedzení pružne reagovať a vyjsť ich predstavám v ústrety v maximálne možnej miere.



Podľa nás bližšie porozprávajte o vašich projektoch. Akými realizáciami sa môžete pochváliť? Kde všade na území Slovenska pôsobíte?

Naše predchádzajúce projekty boli zamerané na radové, ako aj samostatné rodinné domy v okolí Bratislavy. Mladí ľudia v tom období nemali takmer žiadnu možnosť získať v bratislavských bytových projektoch cenovo prijateľné a zároveň priestorovo neobmedzujúce rodinné bývanie. Mali sme aj trochu šťastia, že sme sa dostali k zaujímavým lokalitám, ktoré ponúkli našim klientom atraktívne bývanie v peknom prostredí. Po tom, ako opadol dopyt zo strany bratislavských kupujúcich, sme sa začali zamýšľať, ako ďalej a nič iné ako vrátenie sa do Bratislavy, nám nedávalo zmysel. Preto aj náš ostatný projekt vznikol práve tu, v Bratislave.



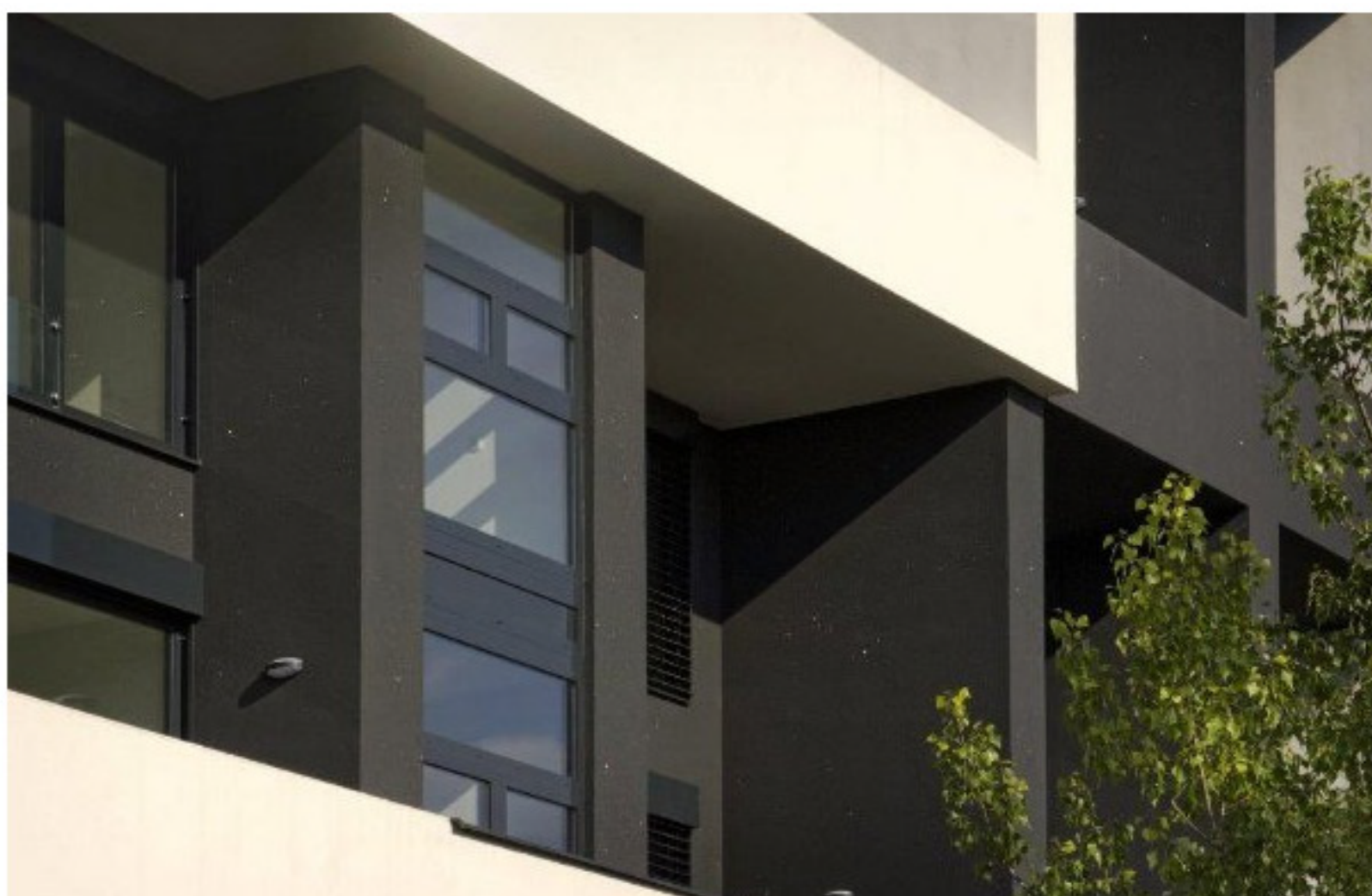
Ide o o Villu Cosmopolitan v Karlovej Vsi. Čím je tento projekt výnimočný?

WWDoteraz si pamätám na diskusie u nás vo firme, keď sme sa bavili o koncepte budovy dnešnej „Villy“. Mohli sme sa rozhodnúť a stavať na istotu s malými 1- a 2- izbovými bytmi v základnom štandarde s cenou niekde pod trhovým priemerom. Rozhodli sme sa však pre niečo netradičné. Architekti dostali zadanie spraviť niečo výnimočné, čo v danom období na trhu nebolo. Keď som videl prvý návrh s neobvyklým riešením vonkajšieho dizajnu, s mezonetovými bytmi s obrovským zasklením, bol som milo prekvapený. Zapáčilo sa mi to a prakticky prvá verzia projektu je totožná s dnešným stavom. Práve architekti Cakov&Partners vdýchli dušu našej myšlienke. Z pohľadu realizácie by som snáď len vyzdvihol našu snahu o vyváženú realizáciu projektu tak, aby netrpela kvalitou prác a zároveň boli použité výnimočné materiály, ako aj tomu zodpovedajúce technické vybavenie budovy. Výsledok môžete zhodnotiť sami...



Interiéry vily boli navrhnuté špeciálne na mieru renomovanými architektmi, ako túto individuálnu nadstavbu ocenili kupujúci?

Rozhodnutie zariadiť byty tiež nebolo jednoduché. Väčšina záujemcov sa snažila znížiť cenu – ak by sme to spravili, máme bytovku prakticky predanú a nemáme čo zariadovať. Projekt by bol aj tak pomerne úspešne predaný a my ako developeri by sme mohli ísť niekam inam. Keď sme však o tom interne diskutovali, povedali sme si, že to na polceste nevzdáme a niektoré byty sme zriadili aj napriek riziku, že si zvýšujeme náklady a kupujúci to neocenia. Reakcie však boli v drivej väčšine pozitívne, čo sa podpísalo na predaji. Do predajných cien sme tak premietli aj dodatočné náklady na zariadenie.

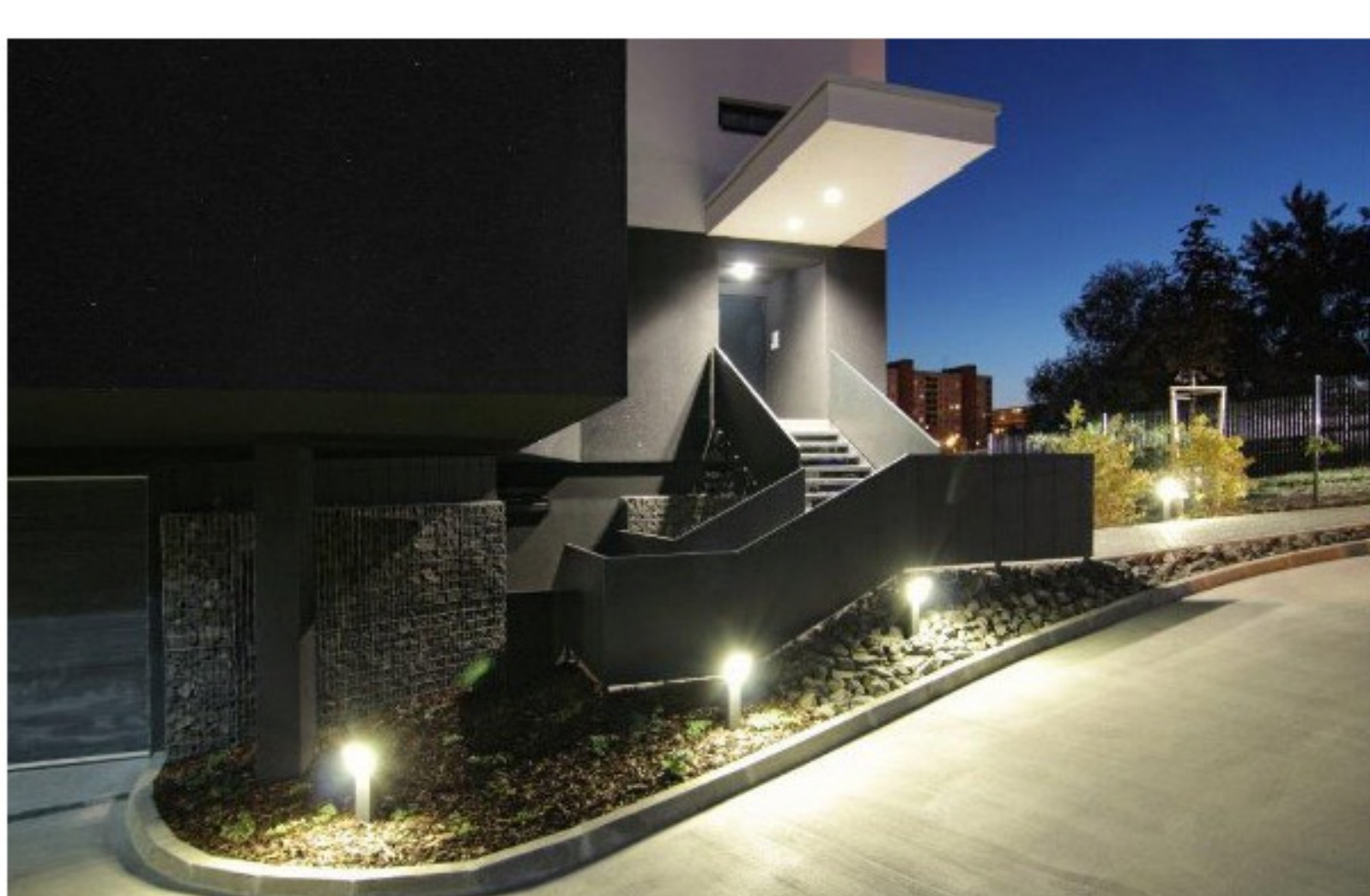


Podľa čoho ste si do projektu vybrali spolupracovníkov? Ktoré známe mená a firmy s vami pracovali?

Žiaľ, aj my sme v tomto projekte pri výbere dodávateľa prešli trnistou cestou, ale konečná voľba spoločnosti Metrostav sa ukázala ako tá správna. Treba povedať, že pri realizácii sme od začiatku v stavebno-technickej rovine boli partnermi, čo sa v konečnom dôsledku prejavilo na nadštandardnej kvalite realizácie. Z ostatných firiem by som ešte rád spomenul náš stavebný dozor TDI Komplet, s. r. o., ktorý sa tiež zásadnou mierou podieľal na výsledku realizácie.

V akom stave sa momentálne projekt Villa Cosmopolitan nachádza, majú všetky byty svojich majiteľov?

Sme po kolaudácii, bytovka je takmer predaná, byty sa odovzdávajú majiteľom v závislosti od schvaľovania ich hypoték. Predpokladám, že v najbližších týždňoch na liste vlastníctva bytov nebude medzi majiteľmi naša spoločnosť.

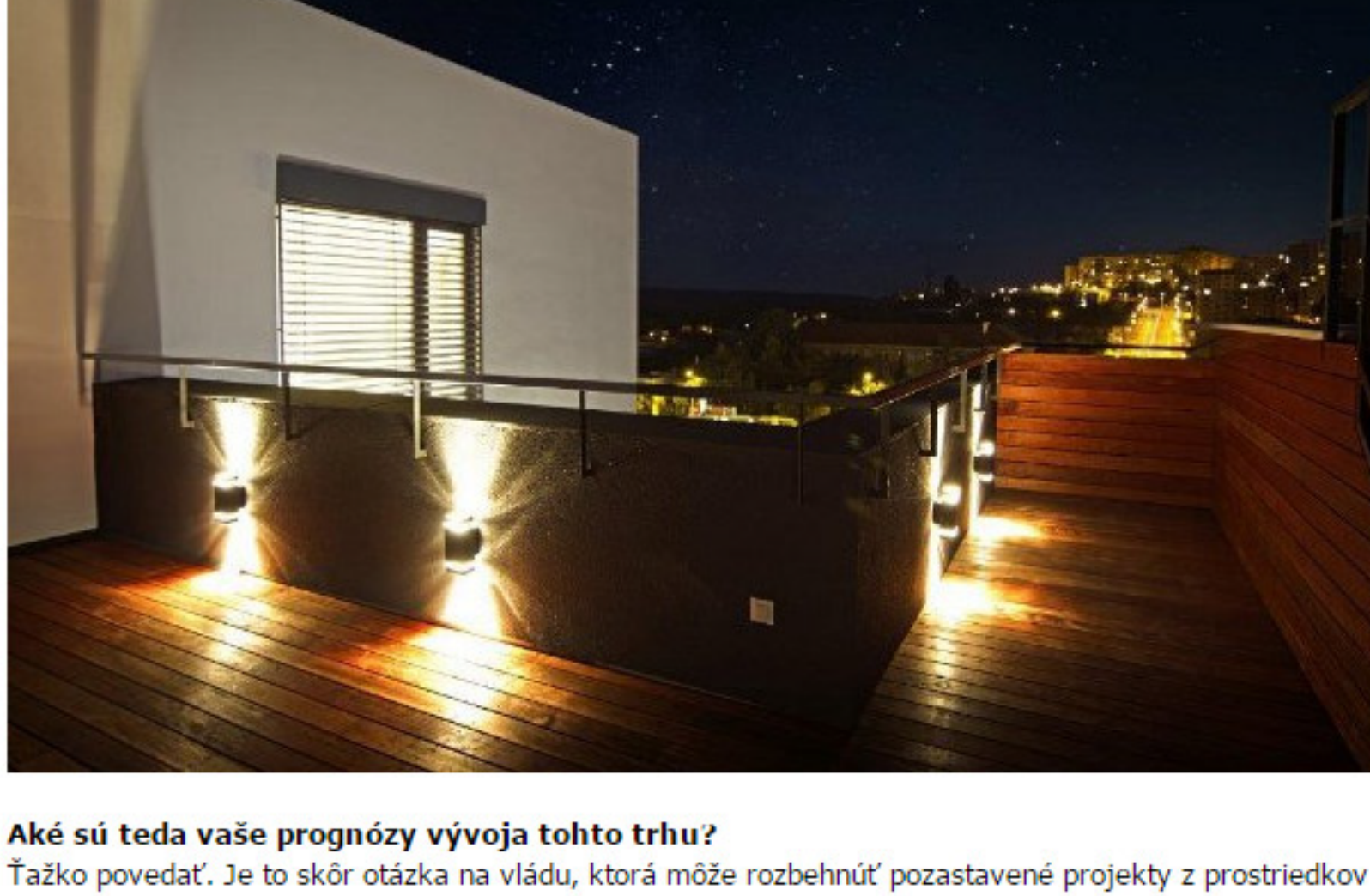


Na akých ďalších zaujímavých projektoch momentálne pracujete?

Pracujeme na projekte v Petržalke, kde plánujeme v spolupráci s mestskou časťou bytový dom so 75 bytmi. Z nich časť bude na predaj a časť prejde bezodplatne ako nájomné byty pre mestskú časť. Aktuálne finalizujeme územné povolenie. Verím, že v prvej polovici roka 2015 o nás budete počuť, rozbehne výstavbu, ako aj marketing.

Podľa mňa tržiska nazirú, že táto súkromia, ak dovolíte. Ako dlho sa venujete stavebnému a realitnému biznisu? Aké je vaše súčasne „osobná cesta“?

Pôsobíme na trhu od roku 2005 a v oblasti developmentu v tej dobe skúšalo štávie veľá podnikateľov. Trhy aj ceny rástli, bolo to také pozitívne obdobie. Situácia na trhu s realitami v Bratislave a okolí sa však od roku 2009 skomplikovala, predaje klesali a ceny začali stagnovať, respektíve klesať. Aj my sme sa vtedy dostali „zapotlí“, ale ustáli sme to. Od tej doby sa snažíme pozerať na projekty v horizonte 2 – 3 rokov dopredu a nerobíť projekty masovo na priemerného kupujúceho. Chceme, aby naše projekty mali svoj osobitý charakter, samozrejme, pri vyváženom pomere ceny a užitočnej hodnoty. Snáď sa vám náš nový projekt bude tiež páčiť.



Aké sú teda vaše prognózy vývoja tohto trhu?

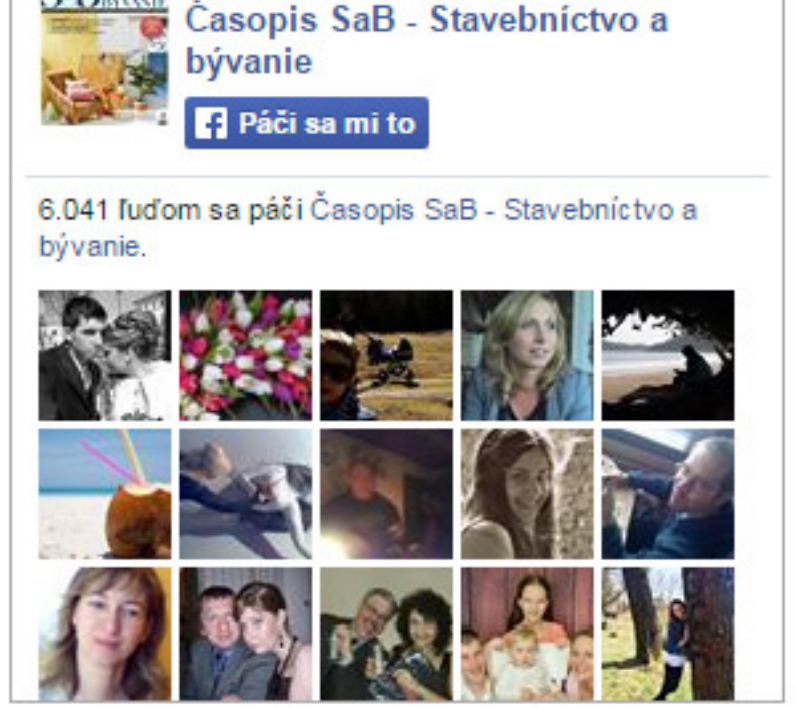
Ťažko povedať. Je to skôr otázka na vládu, ktorá môže rozbehnúť pozastavené projekty z prostriedkov eurófondov, ako aj vlastné projekty infraštruktúry. Nám, developerom, pomáhajú nízke sadzby na hypotékach. Ak by to vydržalo najbližšie dva – tri roky, stavebníctvu v Bratislave by to určite pomohlo. Stavebným firmám však prajem, nech sa situácia v odvetvi čo najrýchlejšie stabilizuje a ožije.

text: Sláva Štefanová

foto: Anna Rásková, archív BS Investments



Časopis Predplatné Inzerca Kontakt



STRETNUTIE LÍDROV SLOVENSKEHO STAVEBNÍCTVA 2015

19. mája 2015

Miesto konania:
DoubleTree by Hilton Bratislava

Registrácie na:
www.ceec.eu



Všetko
zo sveta
hotelového
priemyslu