

Immofinanzu idú prenájmy menej

Obsadenosť slovenských budov klesla od leta o takmer tri percentá

Hodnota existujúcich nehnuteľností Immofinanzu na Slovensku dosahovala ku koncu vlaňajšieho októbra 261,3 mil. eur a tieto boli obsadené na 89,8%. Ako konštatuje polročná hospodárska správa spoločnosti (k 30.10.2010), ekonomické podmienky v Európe sa naďalej zlepšovali. Hospodársky rast v treťom štvrtroku ťahali z jednotlivých krajín najmä Slovensko (+1%) a najviac Fínsko (+1,3%). Vďaka tomu sa trh s nehnuteľnosťami po období ostrého poklesu počas roku 2009 prevažne stabilizoval. Medziročné porovnanie naznačuje takmer 40-percentný nárast nových kancelárskych prenájmov v Európe za prvé tri kvartály vlaňajška, hoci voľné priestory v sekundárnych lokalitách ďalej pribúdajú.

V poklese pokračuje kapitálovo náročná výstavba obchodných centier. Pri hodnotení trhu na Slovensku si správa všímá rastúci počet projektov, pri ktorých developeri obnovili výstavbu a celkové obnovovanie výstavby v rezidenčnom a kancelárskom segmente. Miera neobsadenosti administratívnych priestorov.

PROJEKT

Orco sa Dunaja nechce vzdať

Developerská skupina hľadá nové využitie pre obchodný dom v Bratislave

Spoločnosť Orco Property Group s luxemburskými koreňmi a stredoeurópskymi aktivitami sa napriek pôvodným plánom obchodného domu Dunaj v centre Bratislavy dnes už nechce vzdať. Obchodno-kancelársku budovu na Námestí SNP získala firma ešte v čase najväčšieho boomeru a rastu realitného trhu, začiatkom roka 2008. Vtedy ohlásila prestavbu na nákupné centrum s luxusným tovarom a prominentnými značkami, ktoré mala po prvýkrát pritiahnúť...

ŠTÚDIA

Záujem o kvalitné obchodné centrá rastie

Ceny prenájmov v nákupných parkoch a uliciach sa na jeseň nezmenili, v centrách klesli

Plány obchodníkov na expanziu prevádzok stále brzdí ich opatrnosť a zameriavajú sa preto len na najkvalitnejšie lokality. Mnoho projektov, ktoré boli ohlásené s termínom ukončenia v roku 2009 alebo 2010 sa odkladá na tento, prípadne budúci rok. Napriek nedávnomu dokončeniu dvoch veľkých projektov v hlavnom meste má Bratislava stále množstvo projektov v zásobníku, no hlavný záujem developerov sa už nejaký...

STAVEBNÍCTVO

V stavebníctve bude pokles miernejší

Stavbári v závere roka zabrali na bytoch aj na infraštruktúre

V novembri minulého roka urobili stavbári práce za vyše 550 mil. eur, čo bola medziročne hodnota vyššia o 0,7 percenta. Za nepatrný rast vďaka odvetvie zvýšenej aktivity vo výstavbe bytov. Novembrová stavebná produkcia v tomto segmente presiahla 127 mil. eur a bola o pätinu vyššia než vlni. Polepšili si tu hlavne menšie firmy do 20 zamestnancov, ktoré v predposlednom mesiaci vlaňajška prestavali na bytoch viac ako 18 mil. eur. V bytoch sú však aktívne...

Immofinanzu idú prenájmy menej

Obsadenosť slovenských budov klesla od leta o takmer tri percentá

Hodnota existujúcich nehnuteľností **Immofinanzu** na Slovensku dosahovala ku koncu vlaňajšieho októbra 261,3 mil. eur a tieto boli obsadené na 89,8%. Ako konštatuje polročná hospodárska správa spoločnosti (k 30.10.2010), ekonomické podmienky v Európe sa naďalej zlepšovali. Hospodársky rast v treťom štvrtroku ťahali z jednotlivých krajín najmä Slovensko (+1%) a najviac Fínsko (+1,3%). Vďaka tomu sa trh s nehnuteľnosťami po období ostrého poklesu počas roku 2009 prevažne stabilizoval. Medziročné porovnanie naznačuje takmer 40-percentný nárast nových kancelárskych prenájmov v Európe za prvé tri kvartály vlaňajška, hoci voľné priestory v sekundárnych lokalitách ďalej pribúdajú. V poklese pokračuje kapitálovo náročná výstavba obchodných centier.

Pri hodnotení trhu na Slovensku si správa všimá rastúci počet projektov, pri ktorých developeri obnovili výstavbu a celkové obnovenie výstavby v rezidenčnom a kancelárskom segmente. Miera neobsadenosti administratívnych priestorov sa stabilizovala na niečo vyše 10%, najvyššie nájomné na úrovni 15 až 17 eur/m²/mesiac. Takisto v maloobchodnom segmente sú ceny stabilizované na 55 – 65 eur/m²/mesiac.

Hodnota pripravovaných projektov dosahovala k uvedenému dátumu 10,9 mil. eur, vo výstavbe 1,7 mil. eur, nakúpených investícií 13,4 mil. eur. Celková hodnota všetkých nehnuteľností 287,3 mil. eur. Immofinanz v SR vlastní 11 investičných nehnuteľností s celkovou prenajímateľnou plochou 143-tisíc štvorcových metrov, z ktorých je prenajatých 129-tisíc m² (miera obsadenosti dosahovala v tomto období 89,8%, v lete to bolo ešte 92,4%). Z prenájmu zinkasovala spoločnosť za prvý polrok obchodného roku 2010/2011 deväť miliónov eur. To znamená ročný výnos na úrovni 6,9%, čo je rovnako ako dosahujú nehnuteľnosti v ČR, Maďarsku. V Poľsku dosiahol investor výnos 7,5% a najviac v Rusku 9,0%. Najmenej výnosné nehnuteľnosti sú v Rakúsku (5,2%).

Dva kancelárske projekty (pravdepodobne dva miléniové vežiaky Polusu) v hodnote 82 mil. eur priniesli Immofinanzu za prvý obchodný polrok príjem 1,8 mil. eur, pričom ich obsadenosť dosahovala 98%. Aualizovaný výnos z prenájmu tak dosahoval 4,3%. V retailovom portfóliu Immofinanzu na Slovensku sa nachádza osem nehnuteľností v hodnote 165 mil. eur, ktorých príjem z prenájmu dosiahol za polrok sedem miliónov eur pri 97,3% obsadenosti. Ročný výnos tak predstavoval 8,5%. Spoločnosť je aktívna už aj v logistickom sektore, keď pri Novom Meste nad Váhom pred dvoma rokmi postavila logistický park, ktorého súčasná hodnota dosahuje 14,4 mil. eur. No jeho výše niečo polovičná obsadenosť zatiaľ nespĺňa očakávania investora, pričom príjem z prenájmu za polrok dosiahol 200-tisíc eur a výnos sa pohyboval na úrovni 2,7%. V príprave sa v uvedenom období nachádzal jeden projekt v hodnote 1,8 mil. eur s plánovanou prenajímateľnou plochou 1 700 m².

V tomto portfóliu projektov ešte nie sú zahrnuté pripravované, či nedávno dokončené a otvorené regionálne nákupné parky pod značkou Stop.Shop, keďže ich výstavbu zabezpečuje iný developer, s ktorým má Immofinanz uzatvorenú zmluvu o budúcom nákupe, pričom v projektovej spoločnosti vlastní podiel do 15%. Tieto investor získava až po splnení určitých vopred stanovených podmienok. Na Slovensku Immofinanz k októbru uvádzal tri takéto projekty v hodnote 33 mil. eur. Pri porovnávaní jednotlivých položiek bilancie za obchodný polrok 2010/11 s rovnakým obdobím vlaňajška nastalo vo všetkých ukazovateľoch mierne zhoršenie. Príjmy z prenájmu na Slovensku klesli na deväť miliónov eur z 9,4 mil. eur, z jednotlivých segmentov zaznamenala nárast len logistika vďaka pomalému naplňaniu Log Centra na Považí (tvorí však len malú časť príjmov). Výdavky na realitné služby vzrástli z 340-tisíc na takmer 600-tisíc eur, prevádzkové náklady klesli z 5,2 na 4,4 mil. eur. Príjem z predaja nehnuteľností dosiahol 11,5-tisíc eur. Celkový prevádzkový zisk sa znížil zo 7,5 na 7,2 mil. eur.

© TREND



Panorama City čaká na zmeny

Alternatívou 53-podlažného komplexu je projekt s lacnejším bývaním

V časech realitného boomu sa developeri predhňali v prezentáciách projektov, ktoré mali zmeniť charakter hlavného mesta. Patrila medzi ne aj štúdia mrakodrapov s názvom Panorama City z dielne **J&T Real Estate**.

Komplex situovaný do bývalej rafinérie Apollo, v blízkosti zrekonštruovanej budovy Tower 115, mal najsmelšie plány v roku 2008. Investor vtedy ohlasoval zvýšenie prvých bratislavských mrakodrapov z 37 na 53 podlaží. Dvojčky sa tak mali dostať cez 150-metrovú hranicu.

Projekt mal zlučovať funkcie administratívy, obchodu, služieb, hotela a bývania. V rámci urbanistického konceptu sa rátalo aj s veľkým námestím, ktoré sa malo stať centrálnym bodom novej mestskej štvrte. Pôvodným začiatkom výstavby bol tretí štvrťrok 2008 s dokončením v rovnakom období 2012.

V súčasnosti developer uvažuje o iných alternatívach. Jednou z možností je poňatie projektu ako miesta prevažne na bývanie. Obchodné a kancelárske priestory by mohli mať len doplňujúci charakter. Otázna je aj realizácia hotela, či výstavby námestia. Zmeniť by sa mohla aj výška stavby. Z pôvodných 150-metrových mrakodrapov je v úvahe zrezanie komplexu až o 50 metrov. V predstavách je aj zmena luxusných bytov na bývanie, ktorého cenovky by mohli konkurovať novostavbám v okrajových štvrtiach Bratislavy. Medzi medializované úvahy patrila aj prestavba projektu na tri nižšie budovy. S konkrétnejšími zmenami prišla nedávno aj developerská spoločnosť HB Reavis. Jej smelé plány symbolizoval projekt Twin Ci-



ty na Mlynských Nivách. V pôvodných plánoch sa rátalo so zónou pre administratívu, obchodné prevádzky a bývanie. HB Reavis však plány zmenila. V oblasti ulíc Karadžičova, Mlynské Nivy, Továrenská a Bottova by mohli vyrásť len administratívne vežiaky s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti bez rezidenčnej časti. So samotnou výstavbou by sa malo začať tento rok.

© TREND

Pod Slavínom sa stavia Agát

Šalianska spoločnosť Invest In pracuje na projektoch pod Slavínom a v Trnave

V septembri minulého roka začala s výstavbou objektu pod názvom Agát rezidencia pod Slavínom šalianska spoločnosť **Invest In, s.r.o.** Na Havlíčkovej ulici by tak do konca októbra 2012 mala byť dokončená menšia polyfunkcia s tromi nadzemnými a dvoma podzemnými podlažiami. Nadzemná časť by mala byť rozdelená na bloky A a B. V prvom objekte by sa mali nachádzať iba bytové priestory. V druhom bloku sa okrem bytov ráta s ateliérmi a kancelársko-obchodnými priestormi. Podzemná časť by zasa mala obsiahnuť 40 parkovacích miest. Celkové náklady na výstavbu by nemali prekročiť 4 milióny eur. V polyfunkcii by sa malo nachádzať 21 bytov, 6 ateliérov a jeden



kancelársko-obchodný priestor. Prevažovať by mali dvojizbové jednotky, zvyšná časť bude vyhradená pre 3-izbové byty. Súčasťou niektorých z nich by mali byť aj menšie záhradky.

Jednotlivá výmera bytov a ateliérov by mala začínať na úrovni 64 m². Tá najväčšia končí pri 120 štvorcoch plochy. Celková metráž kancelárskych priestorov by mala dosiahnuť vyše 166 metrov štvorcových. Podľa informácií TREND Property však v súčasnosti investor zatiaľ nemá rezervovaný ani jeden byt. Ich priemerná cena by mala byť na úrovni 2 700 eur za m² vrátane DPH. V tom však nie je výmera lodžii, terás, komôr, záhrad, či parkovacích miest. Najvyššie cenovky by nemali presiahnuť 2 880 eur za štvorec.

V prípade kancelársko-obchodných priestorov by priemerná cena mala byť na úrovni 1 593 eur/m². Presnejšie cenníky bytových a nebytových priestorov by sa klienti mali dozvedieť až z pripravovanej webovej stránky projektu, ktorú chce investor onedlho spustiť.

Okrem Slavína rozbehli Šalania svoje aktivity aj v Trnave. Na bývalom parkovisku pred gymnáziom Jána Hollého, v napojení na nedávno otvorený hotel Holiday Inn, pripravili ďalšiu polyfunkciu. Ich dcérska spoločnosť Apartment Trnava IN tu rozbehla výstavbu projektu pod názvom Leonardo. Budova s pôdorysom písmena L by okrem 18 bytov mala priniesť priestory pre administratívu a komerčné priestory. Na rozdiel od bratislavského projektu je v Leonarde rezervovaných päť bytov. Spoločnosť Invest In má okrem súčasných aktivít za sebou výstavbu bytového domu Mondrian v Bratislave. V Nitre zasa postavila obchodné centrum Mlyny. Do mesta pod Zoborom sa plánuje vrátiť opäť. Pripravuje tu výstavbu bytového domu pod názvom Palanok.

© TREND

Nitrianske Mikado pre dokončením

Kancelársky projekt sa zmenil na štvorhviezdičkový hotel s konferenčnou sálou

Slabú ponuku administratívnych priestorov v okresnom meste mal pôvodne ambíciu zachrániť projekt Mikado. Z dielne miestnej investorskej spoločnosti mala vyrásť menšia kancelárska budova v širšom centre mesta na Hollého ulici. Developer **LL real invest, s.r.o.** plánoval objekt podľa pôvodných plánov dokončiť ešte v roku 2008 (TREND Property 8.2009), to sa však oneskorilo. Ešte v roku 2008 pritom začal pripravovať zmenu projektu – z kancelárií bude hotel.

Dnes je hotel Mikado v poslednom štádiu dokončovania, firma chce výstavbu štvorpodlažného objektu ukončiť ešte túto zimu. V mesiaci tak vznikol štvorhviezdičkový hotel so 45 izbami, wellness centrom, dvoma reštauráciami a konferenčnou sálou s kapacitou 150 miest. Okrem toho ponúka aj menšiu lounge miestnosť pre pracov-

né stretnutia do 20 ľudí. Parkovisko má mať kapacitu 60 miest. Búracie práce pre projekt začali ešte v roku 2009, architektonické riešenie navrhla spoločnosť Barak architekti. Pozemky pod stavbou vlastní priamo spoločnosť LL real invest, záložné práva má okrem Všeobecnej úverovej banky aj Ministerstvo hospodárstva SR. Moderných kancelárskych priestorov po zmene funkcie projektu Mikado na hotel tak ostane v Nitre málo. Jediným novodobým a zároveň najväčším biznis centrom je VBC Nitra z dielne miestnej developerskej spoločnosti Dynamik Holding. Firma postavila v meste okrem iného aj vlastný rezidenčný projekt Dynamik. Ambíciu stavať kancelárie má aj šalianska developerská skupina Invest In, ktorá by vedľa svojej obchodnej galérie Mlyny rada postavila aj administratívnu vežu. © TREND



Orco sa Dunaja nechce vzdať

Developerská skupina hľadá nové využitie pre obchodný dom v Bratislave

Spoločnosť **Orco Property Group** s luxemburskými koreňmi a stredo európskymi aktivitami sa napriek pôvodným plánom obchodného domu Dunaj v centre Bratislavy dnes už nechce vzdať. Obchodno-kancelársku budovu na Námestí SNP získala firma ešte v čase najväčšieho boomu a rastu realitného trhu, začiatkom roka 2008. Vtedy ohlásila prestavbu na nákupné centrum s luxusným tovarom a prominentnými značkami, ktoré mala po prvýkrát pritiahnúť do centra metropoly. Neskôr sa developer dostal do problémov a požiadal súd o ochranu pred veriteľmi. Aj pre-

to v lete 2008 ponúkalo Orco budovu na predaj. Pravdepodobne aj z dôvodu nedostatku záujemcov a medzitým aj zlepšenia situácie na trhu si ju však podľa informácií TREND Property plánuje developer ponechať. V súčasnosti rieši architektonickú štúdiu, ako aj ďalšie využitie Dunaja, či už pre plánované obchody alebo aj kancelárie a byty. Konkrétny termín startu prestavby v réžii spoločnosti, ako aj budúca podoba objektu však zatiaľ nie sú známe.

V komplexe malo podľa pôvodných plánov vzniknúť 4 500 m² obchodných a 5-tisíc m² kancelárskych priestorov. Obchodný dom Dunaj sa skladá z dvoch budov, developera stáli 34 miliónov eur. Krátko po akvizícii začal developer vypratávanie priestorov a rekonštrukciu chcel ukončiť v priebehu roka 2009. Po vypuknutí problémov s dlhmi a neschopnosti ich splácať začal lákať nájomcov naspäť.

Orco plánovalo aj rekonštrukciu pivovaru Stein na multifunkčný komplex taktiež v Bratislave. Budovy podľa informácií TREND Property kúpilo za približne 20 miliónov eur, úverovala ich Všeobecná úverová banka (VÚB). Po vypuknutí problémov si schátrané nehnuteľnosti vzala pod svoje krídla práve VÚB a dnes o ne prejavuje záujem zahraničný investor.

Spoločnosť Orco má dnes na Slovensku minimum aktivít a krajina už nepatrí medzi kľúčové trhy firmy. Okrem plánovanej rekonštrukcie Dunaja už len dopredáva luxusný bytový projekt Parkville na bratislavskej Kolibe, kde z pôvodných cenníkov zľavila o desiatky percent. Tu má byť podľa oficiálnych informácií predaných približne 60 percent bytov z celkového množstva 92. Od leta 2009 firme nepatrí ani skolaudovaná budova City Gate v centre, ktorú prestavali na luxusné bývanie.

© TREND



Záujem o kvalitné obchodné centrá rastie

Ceny prenájmov v nákupných parkoch a uliciach sa na jeseň nezmenili, v centrách klesli

Plány obchodníkov na expanziu prevádzok stále brzdi ich opatrnosť a zameriavajú sa preto len na najkvalitnejšie lokality. Mnoho projektov, ktoré boli ohlásené s termínom ukončenia v roku 2009 alebo 2010 sa odkladá na tento, prípadne budúci rok. Napriek nedávne dokončeniu dvoch veľkých projektov v hlavnom meste má Bratislava stále množstvo projektov v zásobníku, no hlavný záujem developerov sa už nejaký čas koncentruje na sekundárne mestá v iných častiach Slovenska. Ako vyplýva z prehľadu maloobchodného realitného trhu v treťom kvartáli 2010, ktorý pripravila spoločnosť **Cushman & Wakefield**, ceny prenájmov na obchodných uliciach a nákupných parkoch sa prevažne nezmenili za toto obdobie, zatiaľ čo nájomné v centrách zaznamenalo poklesy o 8% za tri mesiace a 14% medziročne. Nájomné v septembri 2010 dosahovalo na obchodných uliciach Bratislavy zhruba 45 eur/m²/mesiac, čo je o 10% menej ako pred rokom.

Investičná aktivita na trhu stále stagnuje. Potenciálni investori sa zameriavajú hlavne na kvalitné zabehnuté projekty, ktorých je veľmi málo. Podľa správy sa začína ukazovať záujem o najkvalitnejšie obchodné centrá. Pri tejto kategórii sa výnosy z prenájmu stenčili o 25 základných bodov oproti letu a o 50 bodov spreď roka. Yieldy na obchodných uliciach a nákupných parkoch si zachovali úro-



veň, v porovnaní s vlaňajším septembrom klesli o 25 základných bodov. Hrubé výnosy z prenájmu v najkvalitnejších prevádzkach v uliciach Bratislavy sa pohybovali okolo 7,5%, čisté výnosy v centrách vo zvyšku Slovenska dosahovali 7,25%. Ďalší mierny pokles výnosov je podľa autorov možný.

© TREND

V stavebníctve bude pokles miernejší

Stavbári v závere roka zabrali na bytoch aj na infraštruktúre



V novembri minulého roka urobili stavbári práce za vyše 550 mil. eur, čo bola medziročne hodnota vyššia o 0,7 percenta.

Za nepatrný rast vďaka odvetvie zvýšenej aktivity vo výstavbe bytov. Novembrová stavebná produkcia v tomto segmente presiahla 127 mil. eur a bola o pätinu vyššia než vlni. Polepšili si tu hlavne menšie firmy do 20 zamestnancov, ktoré v predposlednom mesiaci vlnajška prestavali na bytoch viac ako 18 mil. eur. V bytoch sú však aktívne aj veľké stavebné spoločnosti. Šaliensky **Invest**, ktorý je podľa objemu zrealizovaných prác na bytových stavbách dokonca na špici novembrového rebríčka stavebných firiem a bratislavský **YIT Reding** stavajú mega rodinné domy v lukratívnej

štvrťi neďaleko bratislavského Horského parku. Na nebytových budovách sa v novembri urobili práce za 229 mil. eur, čo bola medziročne nižšia hodnota o viac ako 10 percent.

Za vyše 181 mil. eur odvedli stavbári práce na výstavbe infraštruktúry, čo je medziročne viac o 8,6 percenta. Produkciu v segmente zdvihli väčšie firmy s viac ako dvadsiatkou zamestnancov, ktoré urobili stavebné práce za 121 mil. eur. Najvýznamnejšie objemy vykazujú firmy na výstavbe rýchlostnej cesty R1 a tiež na rekonštrukcii železničnej trate v Trenčianskom kraji. Okrem týchto projektov sa prakticky nič väčšie nestavia. Skanska na východe Slovenska koncom minulého roka stihla iba rozostavať rýchlostnú komunikáciu R4 medzi Košicami a Milhostou. Rekonštruje tiež kanalizáciu v bratislavskej mestskej časti Ružinov.

Aj vďaka novembrovému rastu siahli stavbári pokles produkcie v odvetví na 5,1 percenta a pokles tržieb na 7 percent. Prestavané kumulované objemy za jedenásť mesiacov uplynulého roka naznačujú, že za zmiernením poklesu je výstavba infraštruktúry bezmála za miliardu eur, ktorá sa medziročne vo veľkých firmách udržala takmer bez zmeny. Výstavba bytov si za jedenásť mesiacov polepšila o štvrtinu, zrealizované objemy zostali tesne pod 170 mil. eur v malých firmách, ktoré v tomto segmente dominujú.

Veľké firmy nad 500 zamestnancov pôsobiace v segmente inžinierskych stavieb majú podľa decembrového Konjunkturálneho prieskumu v stavebníctve najvyššiu zásobu práce, zhruba na 9 mesiacov. Pre celkový optimizmus v odvetví to nestačí. Viac než polovica respondentov pravidelného mesačného prieskumu Štatistického úradu SR očakáva totiž nižšiu stavebnú aktivitu v prvých troch mesiacoch tohto roka.

© TREND

Petržalka City s povolením

(11.11.2011)

V tomto roku má ambíciu odštartovať ďalší megaprojekt – **Petržalka City** v najľudnatejšej mestskej časti Bratislavy. Prvá etapa zahŕňajúca byty a obchody totiž získala prvé odobrenie a zástupcovia rovnomennej developerskej firmy predpokladajú štart už v prvej polovici tohto roka. Stavebné povolenie už má na prvý objekt v rámci lokality A, úvodná fáza má vyrásť pozdĺž Rusovskej cesty a spomína sa tu polyfunkčný objekt s 12 nadzemnými podlažiami a dvoma podzemnými. Jeho celková podlažná plocha dosiahne takmer 13-tisíc štvorcových metrov, v čom je necelých 3-tisíc m² obchodov a 108 bytov. Okrem toho vyrastie necelých 300 parkovacích miest. Firma začína vyberať generálneho dodávateľa a rokuje o financovaní projektu, s dokončením prvej etapy sa predbežne počítá v roku 2013. Ďalšie fázy závisia od aktuálnej situácie na realitnom trhu i na ochote bánk financovať developerský projekt. Celá lokalita A, v rámci ktorej má vyrásť niekoľko desiatok tisíc m², už má územné rozhodnutie. Za akciovou spoločnosťou pripravujúcou výstavbu v Petržalke sú rovnocennými 47-percentnými podielmi firmy **Lentimex Development, a.s.** a **Sollaris Developers, a.s.**, zvyšok patrí menším akcionárom.

Panorámu Donovaly dokončujú

(10.1.2011)

Slabý dopyt po druhom bývaní sa snažili v apartmánovom projekte na Donovaloch riešiť znížením cien o tretinu. Komplex Panoráma Donovaly je dnes v procese kolaudácie. Investorskej firme pomenovanej **Ing. Jozef Varga, spol. s r.o.**, však nepomohlo ani zľacnenie z 1 900 eur/m² vrátane DPH na približne 1 300 eur. Ceny sú dnes podľa investora takmer na úrovni realizácie a na najnižšej možnej hranici dohodnutej s financujúcou Tatra bankou. Oficiálna webstránka projektu hlási 17 predaných apartmánov z celkového množstva 72, čo je o štyri viac než pred rokom a pol. Apartmány v Panoráma Donovaly patria medzi najväčšie, ich výmery sa pohybujú od 63 až po 100 štvorcových metrov. Za investorskou firmou stojí polovičným podielom správcovský a projektový **JPM Holding**, členovia predstavenstva holdingu sú zároveň spoločníkmi firmy Land Danubia.

CPI nakupovala Family Centrá

(7.1.2011)

Koncom vlaňajška zavŕšila svoj obchodný rok česká realitná skupina Czech Property Investments Group (**CPI**) kúpou 14 obchodných areálov od spoločnosti **Real4You**. Celková hodnota transakcie sa vyšplhala na úroveň 64 miliónov eur. Spoločnosť získala v Čechách a na Slovensku vyše 43-tisíc štvorcových metrov prenajímateľnej plochy. Kúpené prevádzky za-

hŕňajú reťazce Penny Market a sieť obchodov pod názvom Family Centrum, orientujúcu sa na potraviny, odevy, obuv, drogistický tovar a prevádzky v oblasti elektra. Slovenskú časť akvizície v hodnote 40 miliónov eur predstavuje kúpa siedmich Family Centier. CPI tak rozšíri svoju pôsobnosť do miest ako Komárno, Nitra, Piešťany, Dunajská Streda, Považská Bystrica a Vranova nad Topľov. V Senici sa výstavba centra ešte len plánuje. CPI tak pokračuje v predstavovaní svojich investičných predstáv na Slovensku, o ktorých prvýkrát informovala v polovici decembra 2010. Prvou investíciou bola kúpa dvoch hypermarketov Tesco v Čadci a Trebišove v celkovej hodnote 17,8 milióna eur.

Vienna Gate sa ozdraví

(4.1.2011)

Známa obeť prepadu slovenských realít, dvojveža Vienna Gate v bratislavskej Petržalke, má odobrený ozdravný plán. Spoločnosť tým pádom úspešne prešla procesom reštrukturalizácie a úplnú kontrolu nad investorskou spoločnosťou **Vienna Gate 1, a.s.**, opäť získavajú štatutári. Aktuálnym cieľom firmy má byť dopredaj zostávajúcich bytov z celkového počtu 296, a teda naplnenie podmienok splátkového kalendára. Finančujúcou bankou Vienna Gate bola Tatra banka. Projekt z dielne holandského realitného fondu MEI zo skupiny Central Europe sa dostal do problémov najmä kvôli meškajúcej výstavbe. Generálnym dodávateľom bola spoločnosť **Zipp** z rakúskej skupiny Strabag. V čase dokončovania bol dopyt po bytoch výrazne nižší, čo viedlo viacero klientov k odstúpeniu od zmlúv a developerovi sa vrátili už predtým predané byty. Vďaka na slovenské pomery prívetivej politike zmluvných pokút musel navyše klientom vyplatiť penále za omeškanie. Najhorúcejším kandidátom na získanie projektu je podľa informácií TREND Property spoločnosť Zipp, šlo by o kapitalizovanie pohľadávky.

Viedeň chce stavať

(4.1.2011)

Rakúske hlavné mesto Viedeň plánuje výstavbu bytov minimálne na najbližších päť rokov. Vychádza z toho, že v budúcich 15 rokoch vzrastie počet jeho obyvateľov minimálne o 300-tisíc ľudí, zo súčasného 1,7 milióna na 2 milióny. Nové obytné projekty zvyčajne nemajú menej ako 1 500 bytov. Staví sa väčšinou na pozemkoch, ktoré nakupuje tzv. bytový fond - mestský podnik, a potom ich developuje. Veľké projekty sledujú dva ciele - funkčnú a sociálnu pestrosť. Pri novej výstavbe sa používajú dotácie zo strany mesta, čo je asi tretina nákladov, ďalšiu časťou sú financie investorov - družstiev, peniaze možno požadovať aj od nájomníka formou preddavku a na zvyšok sa využíva i úver. Čisté stavebné náklady na štvorcový meter bytu predstavujú 1200 eur - 1300 eur, celkové náklady - aj na projekt a financovanie 1600 eur - 1700 eur.

» Panon Office pokračuje

(3.1.2011)

Developerská spoločnosť **ALK Variant Shop, s.r.o.**, rozmrazuje svoj kancelársky projekt Panon Office na petržalskej Panónskej ceste. Desaťpodlažná administratíva v susedstve železničnej stanice stojí v štádiu hrubej stavby približne rok. Jej výstavba začala ešte v prvej polovici roka 2008, neskôr sa pozastavila. Dnes sa však situácia zmenila a developer už nemusí stavať z vlastných zdrojov ako doteraz. Na financovaní projektu sa dohodol s Unicredit Bank. Projekt prinesie kancelárie na ploche približne 6-tisíc m² a menšiu občiansku vybavenosť na ďalších 600 m². Nájomné v kanceláriách dosahuje úroveň 10,5 eur/m²/mesiac, obchody sú drahšie o jeden a pol eura na štvorec. Netradične majú byť riešené parkovacie miesta, ktorých časť zabezpečí tzv. „zakladačový systém“ v podzemí objektu. Ďalšie stáčia vzniknú na povrchu pod nadjazdom ponad železnicu a štvorprúdovku, celkovo sa počíta s takmer 130 stáťami. Stavať začínajú v tomto roku, predpokladaný termín dokončenia je stanovený na jeseň 2011, generálnym dodávateľom je spoločnosť **Otyk Invest**.

Twin City komerčnejšie

(28.12.2010)

Twin City s pôvodne plánovaným dokončením v roku 2011 sa pravdepodobne v priebehu tohto roka začne len stavať. Developerská spoločnosť **HB Reavis** predložila pozmenené plány na posúdenie vplyvov na životné prostredie. Po novom majú v oblasti medzi ulicami Karadžičova, Mlynské Nivy, Továrenská a Bottova v Bratislave vyrásť len komerčné nehnuteľnosti - administratívne vežičky s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti. S bytmi sa v tejto fáze nepočíta. Na úvod majú vyrásť len tri nižšie bloky. Ich výška dosiahne maximálne sedem podlaží, pričom toto bude ustúpené. Dokopy majú ponúknuť približne 105-tisíc m² kancelárií. Pre zamestnancov i návštevníkov projektu sa počíta aj s občianskou vybavenosťou, na ploche cca 4 600 m². Parkovacích státi má v podzemných garážach vzniknúť vyše 2 700. Investor chce územie dopravne napojiť na všetky okolité ulice. Stavať sa má v smere od Karadžičovej až po Bottovu. Jednotlivé objekty plánujú vybudovať vo viacerých etapách, najskorší termín štartu výstavby znie leto 2011 a termín dokončenia jar 2018. Úvodnú fázu chcú dokončiť už v roku 2014.



Menšie bytovky v Trnave

(30.12.2010)

V krajskom meste sa rozbieha výstavba dvoch menších projektov. Neďaleko Tesca a ďalších obchodných centier pri trnavskej lokalite Zátvor majú koncom budúceho roka dokončiť prvý projekt pomenovaný Bytový dom Adam. Za jeho výstavbou stojí miestna spoločnosť **JMJ Real, s.r.o.** Komplex ponúka približne 40 bytov, väčšie prekreslovali na menšie a neskôr opäť na väčšie. Cena sa pohybuje medzi 1 300 až 1 500 eur za štvorcový meter vrátane DPH. Bytovka na Okružnej ulici neďaleko kruhového objazdu na Veternej bude mať sedem nadzemných podlaží. Investor stavia od tohtoročnej jesene, v súčasnosti robí prípojky a pilotáže. Finančným partnerom projektu je Unicredit Bank.

(4.1.2011)

Druhý komplex pod menom Leonardo buduje v centre Trnavy šaliarska spoločnosť **Invest IN**. Trojpodlažný objekt by mal byť napojený na stenu nedávno otvoreného hotela Holiday Inn. Samotné náklady na výstavbu investor odhaduje na 5,5 miliónov eur. Polyfunkcia s pôdorysom písmena L by mala okrem 18 bytov priniesť priestory pre administratívu, plánované ukončenie výstavby je v tomto roku. V prípade bytov začínajú na úrovni 1 500 eur za štvorec vrátane DPH. Administratívna ponuka začína na úrovni 1 660 eur/m². Obchodné prevádzky sú v ponuke od 2 570 eur za štvorcový meter vrátane DPH.



TREND Property - kancelárske projekty

(prehľad obsahuje najväčšie administratívne projekty krátko pred štartom výstavby, rozostavané alebo krátko po dokončení)

Žltou farbou sú vyznačené zmeny a doplnky.

	Projekt	Developer	Prenajímateľná plocha (m ²)	Stav	Ukončenie	Poznámka
BRATISLAVA						
Lamač	Westend Square	J&T Real Estate	19 000	rozostavané	2011	
Nové Mesto	Jarošova Office Centre	GTC	11 000	rozostavané	2011	
Nové Mesto	Lakeside Park II	TriGranit	40 000	zastavené	N	
Nové Mesto	Polus III	Immoeast	40 000	zastavené	N	vydané SP
Petržalka	Digital Park III	Penta Investments	20 000	v príprave	2012	
Petržalka	Emporia Towers	Quinlan Private Golub	11 000	zastavené	N	
Petržalka	Panon Office	ALK Variant	6 000	rozostavané	jeseň 2011	
Petržalka	Polyfunkčný dom	Stavo-ing	4 400	rozostavané	N	kancelárie sú na predaj
Petržalka	Polyfunkčný dom	Vydavateľstvo Oxico	N	rozostavané	N	priestory vydavateľstva + doplnkové kancelárie
Ružinov	BBC 1 Plus	CA Immo International	15 900	rozostavané	2012	
Ružinov	City Business Center III, IV, V	HB Reavis Group	22 000	rozostavané	záver 2011	
Ružinov	Galvani Business Center IV	Immorent	21 800	KR	2009	
Ružinov	Nový Centráľ	Immocap Group	19 000	rozostavané	2012	
Ružinov	Omnipolis	Omnia	10 400	KR	2009	
Ružinov	Viktória	DOAS	3 000	KR	Q2/2010	
Staré Mesto	Eurovea Central	Ballymore Properties	24 000	KR	Q1/2010	
Staré Mesto	River Park	J&T Real Estate	24 000	KR	Q3/2010	
KOŠICE						
Košice	Aupark Tower	HB Reavis	11 500	rozostavané	2012	
Košice	Business Centre Košice II	VSH Development	11 000	KR	2010	
Košice	Bastion Office Center	Eastfield (Atlas)	8 972	v príprave	2011	
Košice	Business Centre Moldavská	Business CM	4 800	rozostavané	N	
Košice	Cassovar BC	Global Group	16 000	KR	Q1/2010	
Košice	Cassovar BC II	Global Group	16 000	rozostavané	leto 2012	
Košice	Tesla IV	Penta Investments	6 500	rozostavané	2011	
OSTATNÉ						
Nitra	Hotel Mikado	LL real invest	N	N	N	zmena funkcie na hotel
Nitra	Veža Mlyny	Invest In	3 753	v príprave	N	
Poprad	Horse	BZ Group	N	zastavené	N	
Trnava	Business Center Trnava	Prodeal (Tatra Residence)	12 200	KR	leto 2010	
Žilina	Europalace	SSIM	3 780	KR	2010	

VYSVETLIVKY: N - neuvedené, KR - kolaudačné rozhodnutie, SP - stavebné povolenie
 PRAMENI: TRENDreality.sk, TREND Analyses
 AKTUALIZOVANÉ: 13.1.2011