

# Zájem o pozemky s projekty roste



Author: SF/pb | Published: 20.12.2012

Bezezbytku to platí například o stavebním území na Bořislavce, mezi ulicemi Evropská a Kladenská v Praze 6. Rozlehlá parcela s projektem víceúčelového centra našla kupce - skupinu KKCG - právě letos. „Paradoxně se tak stalo v době, kdy se řada developerů rozvojových pozemků zbavuje - avšak rovněž v době, kdy konkrétně tuto parcelu zásadně zhodnotí i nová stanice metra prodloužené trasy A. Nutno také dodat, že daná nemovitost splňovala všechny náležitosti prodejnosti: dostupnost, připravený projekt a rovněž racionálně nastavenou cenu,“ říká Jaromír Smetana z konzultační společnosti DTZ, jež se na úspěšném prodeji podílela jako poradce.

## Zájem je o kancelářské projekty

Na hodnotu podobných investičních transakcí má zásadní vliv charakter projektu: dnes investoři a kupující developeři preferují kancelářské či kombinované projekty. Kvalitních pozemků pro kancelářské budovy a areály je přitom navzdory tomu, že se řada vlastníků nemovitostí včetně pozemků zbavuje, na pražském trhu nedostatek.

Potenciálně úspěšné (kancelářské) projekty splňující výše uvedené podmínky proto najdou nového investora i v době obtížnějších podmínek financování developerských záměrů - většinou ovšem nakupují velké společnosti, disponující vlastním kapitálovým zázemím. Vedle jmenované Bořislavky takto letos změnilo majitele administrativní projekty Metronom v Praze 5 (prodával rakouský privátní investor, kupoval HB Reavis), River Gardens II (nakupoval opět HB Reavis) nebo zhruba 63 000 metrů čtverečních v areálu bývalé Waltrovky na Praze 5, které koupila společnost Penta Investments. Kvalitní projekty kancelářského charakteru jsou prostě na pražském trhu nadále žádaným produktem a stále existuje skupina investorů připravených jednat o předprodeji. Bonitní investor si tak na takové bázi de facto předkoupí projekt obsazený kvalitními nájemci na základě dlouhodobých nájemních smluv, a to ještě před jeho dokončením.

## Kupuje se hlavně za vlastní

Pokud porovnáme loňský, pro investice rekordní, rok s rokem 2012, zaznamenané vyšší počet i objem transakcí s projekty a pozemky určenými pro budoucí development. Zatímco minulému roku, s výjimkou akvizice COPA Center na Národní třídě (investorem byla skupina CPI), dominovaly industriální projekty k

pozdějšímu rozvoji, letos analytici DTZ sledují opětovný příklon k nákupu perspektivních kancelářských projektů a budoucích rozvojových území. Hlavními hráči trhu jsou subjekty, které dobře znají český, respektive střeoevropský, trh a jeho zákonitosti a disponují dostatečným vlastním kapitálem pro zahájení projektu na spekulativní bázi.

Mnohé pojmenované fenomény se promítly do jedné z nejvýznamnějších investičních transakcí posledních dvou let, akvizice projektu City Green Court na pražské Pankráci developerskou společností Skanska Property. Nový vlastník krátce po dokončení akvizice provedl tzv. value engineering, zaměřený na zvýšení hodnoty projektu a revizi nákladů zároveň se zvýšením celkové efektivity projektu. Po relativně rychlém obsazení renomovanými nájemci vlastník budovu letos prodal se zajímavým výnosem investičnímu fondu DEKA Immobilien za 53,7 mil. eur.

### **Investiční nákupy developerských projektů (2011 - 3. čtvrtletí 2012)**

Zdroj: DTZ

---

20.12.2012 08:57, SF/pb