

Česká společnost CTR group koupila v Košicích další velký bytový projekt a ve východoslovenské metropoli postaví téměř 900 bytů

Author: CTR Group | Published: 14.09.2017

Pozemky se nacházejí mezi ulicemi Alvinczyho a Bellova přibližně 10 minut chůze od Hlavného náměstí a historických dominant východoslovenské metropole. Územním plánem jsou pozemky určeny k převažující bytové zástavbě, v současnosti CTR pracuje na dokumentaci pro územní rozhodnutí. Začít stavět by chtěla do dvou let, autorem urbanistické koncepce je renomovaný košický architekt Juraj Koban, který s CTR dlouhodobě spolupracuje i na dalších projektech.

CTR staví v Košicích již přes 530 bytů

Skupina CTR je v současnosti patrně největším košickým developerem. Ve fázi výstavby má aktuálně 531 bytových jednotek, zhruba 4.000 metrů čtverečních maloobchodních prostor a přibližně 7.000 metrů čtverečních kanceláří.

Vlajkovou lodí skupiny je největší a také nejprodávanější projekt realizovaný v jediné etapě na celém Slovensku, bytový areál Rezidencia pri radnici přímo v centru města s 390 byty, privátním zeleným atriem a supermarketem. Půl roku před dokončením jsou zde prodány již čtyři pětiny bytů.

Na konci prvního pololetí letošního roku pak zahájila CTR výstavbu multifunkčního komplexu Business Centre Košice III, který navazuje na původní business centrum a spolu s ním a ikonickou Steel Arénou vytvoří novou architektonickou dominantu a pomyslnou vstupní bránu do centra Košic při příjezdu od letiště.

Business Centre Košice III sestává z 3.200 metrů čtverečních pro maloobchod, 7.000 metrů moderních administrativních ploch a celkem 141 bytů. Byty v tomto projektu ale neplánuje CTR prodávat, chce je zařídit a tržně pronajímat. Dokončení projektu je plánováno na druhé pololetí roku 2019.

„Košice jsou univerzitní město a hospodářské centrum východního Slovenska. Po vzoru již osm let úspěšně fungujícího areálu Albertov Rental Apartments v Praze a letos otevřeného komplexu Residenz am Zwinger v Drážďanech tak chceme koncept nadstandardního nájemního bydlení s doplňkovými službami pod značkou naší skupiny přenést také do Košic,“ vysvětluje Ján Horváth, ředitel divize Real Estate v CTR group a zároveň předseda představenstva dceřiné společnosti VSH development.

„Zahrnutí jednoho z našich košických projektů do našeho dlouhodobého nájemního portfolia je logickým důsledkem diverzifikace rizika a alokace volného kapitálu. Během pěti až sedmi let dokončíme v centru a širším centru města téměř 900 bytů a 12.000 metrů čtverečních komerčních ploch, což není na čtvrtmilionové město vůbec málo, a to ani v dnešní době rekordní poptávky,“ upozorňuje Ján Horváth, který mimo jiné stál právě u zrodu úspěšného nájemního areálu v Praze na Albertově.

V horizontu nejbližšího roku a půl navíc skupina dokončí další podobný areál s celkem 78 byty a restaurací v bavorském Regensburgu, na jednom z nejatraktivnějších pozemků tohoto univerzitního centra.

O dalších akvizicích ve střední Evropě se jedná V Praze je skupina CTR sice historicky nejvíce ukotvena a zrealizovala zde nejvíce svých realitních projektů, z hlediska potenciálu pro nové akvizice pro ni ale bohužel dnes není nejdůležitější lokalitou. O dalších nákupech tak společnost přednostně jedná vedle Košic

také v Drážďanech, Norimberku a Regensburgu.

„Na vině je především pomalý a netransparentní systém povolování nových projektů. Zatímco v Německu při koupi pozemku rovnou víte, co tam můžete postavit a zpravidla vám i město dá závazek, do kdy nejpozději musíte začít stavět, v Praze nevíte vůbec nic, ani když se na to opakovaně tážete. I na východ od Česka je situace příznivější například v tom, že úřady jsou schopny dodržovat správní lhůty a jednají s investorem jako se svým partnerem,“ srovnává Horváth.

Za současných legislativních podmínek a častého zneužívání legislativy ke zdržování realitních projektů bohužel není Praha trhem, na němž by se tak velkému investorovi vyplatilo zabývat se například projektem s 50 nebo 100 byty a absolvovat s ním celý povolovací proces. A to ani při současných cenách, které jsou na historických maximech. Pro investora tak dávají smysl jen dostatečně velké projekty, anebo akvizice projektů s již vydaným územním rozhodnutím. Takové jsou ale na současném přehřátém trhu předražené.

„Jako investor rozkročený do několika evropských zemí máme možnost volby. Když jsme měli na stole několik možných akvizic, namísto nejisté budoucnosti pražských projektů jsme dali přednost dalšímu velkému projektu ve východoslovenské metropoli. V Praze bude čas investovat až v momentě, kdy politická reprezentace přejde od prázdných slov o podpoře rozvoje k činům a zajistí fungující legislativu v povolování staveb,“ uzavírá Ján Horváth.

14.09.2017 10:40, CTR Group