

# Vara Group a Volksbank: developer i banka spoločne proti kríze



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 26.03.2009

O investičných zámeroch Vara Group v Bratislave priniesol náš internetový časopis už vlni tri články: 3nity - bývanie, relax a kariéra v jednom (8.10.), Monarská alej I a II - nová filozofia bývania na Čiernej Vode (15.10.) a konečne Vara Group chce hrať v bratislavskom Ružinove prvé husle (21.10.). Čo také svetoborné alebo prevratne nové sa po piatich mesiacoch udialo, že sa k týmto dostatočne prezentovaným projektom opätovne vraciame?

## Vyslať jednoznačne pozitívny signál



Navzdory postupujúcej recesii príklady spolupráce medzi investorom, bankou a klientom ukazujú, že táto môže byť úspešná aj v krízových podmienkach. A svoje prvé ovocie už priniesla - v podobe nového prístupu investora k príprave a riadeniu projektov (financovanie, výsledky predaja), ale aj k samotným klientom zo strany banky a developera (podmienky hypoték a predaja).

„Situácia, ktorá na trhu vládne, sa týka všetkých bánk. Žiadna sa z nej nemôže vyčleniť. Isteže - banky dnes nie sú nadšené, ak majú vstupovať do luxusných projektov, pretože v Bratislave ich je naozaj prebytok, no cenovo stráviteľné tu chýbajú. My sme pri podpise zmluvy s Vara Group zvažovali všetky aspekty a zistili sme, že projekt 3nity je dostupný práve vrstve, ktorá má stredne vysoké príjmy. Ďalšou prednosťou tohto projektu je spojenie bývania, relaxu a práce do jedného, Teda komplexnosť, ktorá nie je u nás bežná,“ objasňuje pre Stavebné fórum.sk dôvody usporiadania spoločnej tlačovej besedy developera a banky vedúca útvaru marketingu a komunikácie Volksbank Slovensko Jana Lukáčová.

Ján Pálenčár, riaditeľ Home Centra - člena skupiny Vara Group a predajcu jej projektov k tomu dodáva: „Motív zvolania tlačovej besedy bol ten, aby sme v čase, keď ľudia čítajú samé negatívne správy o stave podobných projektov, dali na vedomie, že my naďalej staviame a predávame. Chceli sme, aby tento vyslaný pozitívny signál zaznel jednoznačne.“ A čomu treba ďakovať za to, že projekt 3nity pokračuje bez ohľadu na krízu? „Hoci sa to na prvý pohľad nezdá, ale je v takom vysokom štádiu rozostavanosti, že o nepokračovaní ani neuvažujeme. Predaj sa nám síce trochu spomalil, takže musíme čiastočne modifikovať harmonogram jeho vývoja, čo si vyžiada maximálne 4- až 6-mesačný posun termínov. Základná otázka, či áno alebo nie, sa však neotvára,“ potvrdzuje Pálenčár pre Stavebné fórum.sk.

„Aj napriek všetkému, čo sa už o kríze pohovorilo, krízové správanie ľudí nie celkom chápem. Napríklad v januári a februári 2009 sa v porovnaní s rovnakými mesiacmi roku 2008 zvýšil počet bezhotovostných transakcií klientov až o 200 percent. Toto má byť krízové správanie? Alebo šrotovné: štát poskytne príspevok a odrazu ľudia peniaze majú, ba neboja sa prípadne aj zadlžiť. Samozrejme chápem, že pri nehnuteľnosti ide o rozhodnutie na 20 až 30 rokov,“ prezentuje Lukáčová svoj pohľad.

### Výhodné úvery so zaujímavými benefitmi



Developerská skupina Vara Group, ktorá pôsobí na Slovensku od roku 2005, sa opiera o tradíciu finančne stabilnej izraelskej spoločnosti Denisra International, Ltd. Orientuje sa na tri oblasti developmentu - rezidenčnú, polyfunkčnú a komerčnú. Združuje investorské spoločnosti Nadlan (3nity), Nechasim (Monarská alej I), Ganim (Monarská alej II), Vara 7 (Centrum Bottova), Conner di (Bytový dom Sabinovská), Home Centrum (realitná kancelária), Vara (riadenie investícií), Notal a Raz-el (projekčná činnosť).

Volksbank Slovensko, ktorá vstúpila na slovenský trh v roku 1991, má dnes po celej krajine 47 pracovísk, ktoré ponúkajú komplexné bankové služby, podielové fondy Volksbank Invest, ING IM a poistné produkty Victoria-Volksbanken Poist'ovne. V oblasti projektového financovania začala intenzívnejšie pôsobiť až od roku 2005, za takýto relatívne krátky čas však dosiahla výrazné úspechy. Vlni zaznamenala v uvedenom segmente podnikania medziročný nárast objemu úverov o 55 percent.

V uplynulých rokoch participovala Volksbank Slovensko ako finančný partner na viacerých ďalších projektoch. V Bratislave ide o tri polyfunkčné budovy - so 46 bytmi na Starých Gruntoch v Karlovej Vsi (Stavizol Plus), s 30 bytmi na Moskovskej ulici (Katim) a so 129 bytmi na Geologickej ulici (Median House). Mimo metropoly sa angažovala najmä v projektoch obytných domov - napríklad v Piešťanoch (Arman Intech Development) a v Banskej Bystrici (BK Belveder).

Spolupráca Volksbank Slovensko s Vara Group nie je jednorazová. V súčasnosti sa toto úspešné partnerstvo rozvíja na projektoch obchodno-relaxačného centra Monar v Monarskej aleji a 3nity. V rámci spolupráce banka ponúka úvery na bývanie s podmienkami, ktoré uľahčujú financovanie bytu. Takto môže klient získať úver až do výšky 85 % z hodnoty budúcej rozostavenej stavby (bytu, garáže, podielu na pozemku vrátane prístupovej cesty) so zvýhodnenou úrokovou sadzbou, schválením hypoúveru do 48 hodín, možnosťou splatiť úver predčasne bez poplatku a s ďalšími zaujímavými benefitmi.

### Vysoká zazmluvnenosť predajov a prenájmov



Monarská alej v lokalite Čierna Voda (Chorvátsky Grob) - najväčší rezidenčný projekt v okolí Bratislavy prináša nielen harmonické bývanie v satelitnej obytnej zóne, ale aj komplexnú občiansku vybavenosť. 13. februára 2009 developer podpísal zmluvu s obchodným reťazcom TESCO o prevádzkovaní supermarketu s celkovou plochou 1 270 m<sup>2</sup> (doteraz nazývaného Monarmarket), ktorý by mal byť otvorený v lete 2010.

Aktuálny stav predaja priestorov v obchodno-relaxačnom centre Monar s celkovou plochou 3 550 m<sup>2</sup>,

počtom parkovacích miest 88 a termínom otvorenia na jeseň 2009 vyzerá sľubne. Drogéria, kaviareň, cukráreň, lekáreň, trafika, butik, materská škola i lekárske ambulancie (spolu 1 323 m<sup>2</sup>) majú už zmluvy o prenájme podpísané, zatiaľ čo reštaurácia, fitness centrum, nábytok na mieru, banka a čokoládovňa sú ešte len vo fáze rokovania.

Projekt 3nity situovaný v bývalej priemyselnej a terajšej administratívnej zóne širšieho centra, ktorý rozvíja požiadavky na polyfunkčnosť a zabezpečenie piatich základných funkcií (bývanie, obchod, administratíva, šport a relax, parkovanie), počíta s doplnením funkcie bývania v danom urbanistickom priestore a s vytvorením novej výškovej dominanty až do výšky 27 nadzemných podlaží.

Oproti Chorvátsku, Maďarsku, Anglicku, Dánsku a USA, kde partneri Vara Group pôsobia, je vraj situácia na Slovensku lepšia. Svedčia o tom aj výsledky predaja za uplynulý mesiac: 5 podpísaných kúpnych zmlúv (byty), 4 podpísané nájomné zmluvy (obchodné priestory) a 2 zmluvy o prenájme pred podpisom (kancelárske priestory). Celkový aktuálny stav napovedá, že z 80 podpísaných rezervačných zmlúv na kúpu bytov vo veži I ich bolo do januára 2009 zrušených 25. Z 55 platných rezervačných zmlúv je 40 kúpnych zmlúv podpísaných a 15 v rokovaní. Z 10 100 m<sup>2</sup> obchodných a 7 400 m<sup>2</sup> kancelárskych priestorov sa už podpísal prenájom 12 000 m<sup>2</sup>. Medzi zazmluvnené prevádzky patria kaviareň, trafika, optika, pekáreň, bio potraviny, fast foody, advokátske kancelárie a materská škola.

Realizácia projektu 3nity za 85 miliónov euro je teda v plnom prúde. Aktualizovaný časový harmonogram predpokladá ukončenie prvej etapy vo 4. kvartáli 2010 a druhej v 3. kvartáli 2011, pričom byty a komerčné priestory sa majú odovzdať v 1. štvrtroku 2012. Jednoznačne sa tak potvrdzuje, že pokiaľ developer i banka postupujú v ofenzíve proti kríze spoločne, miera úspešnosti oboch sa logicky zvyšuje.

Vizualizácie a foto - Vara Group

---

26.03.2009 09:34, SF / Juraj Pokorný