

Skupina CTR zahajuje v letošním roce stavbu více než 250 bytů a 11 tisíc m² komerčních ploch. Na všechny získala stavební povolení

18.4.2017, Praha – Celkem 258 nových bytů a více než 11 tisíc metrů čtverečních obchodních a kancelářských ploch ve dvou nových projektech v centru města. Výstavbu přesně tolika nemovitostí již zahájila, nebo ještě v letošním roce zahájí původem česká investiční skupina CTR group, která působí vedle České republiky především na Slovensku a v Německu.

Na oba projekty získala CTR group na přelomu loňského a letošního roku pravomocná stavební povolení, když celý proces povolování u obou staveb trval v rozmezí od 1 do 2 let. Již z tohoto faktu je jasné, že se pravděpodobně nejedná o projekty v Praze, kde obdobný proces trvá spíše 10 let.

Prvním letos zahájeným počinem je 117 bytů s obchodními prostory v centru Drážďan, druhým pak polyfunkční areál se 141 byty a zhruba 10 tisíci m² kancelářských a obchodních ploch v Košicích.

„Jsem rád, že naše skupina působí kromě Prahy i na trzích, kde je legislativní proces povolování nových staveb transparentní a město je investorovi skutečným partnerem. Díky tomu je zajištěna kontinuita naší činnosti. Pokud bychom se spoléhali jen na Prahu, nezahájili bychom v letošním roce žádnou novou stavbu,“ srovnává poměry u nás a v zahraničí Ján Horváth, CEO realitní divize CTR group.

Povolování projektů v Praze: Každý pes, jiná ves

Zatímco na západ i na východ od našich hranic je město investorovi partnerem, který vytyčuje rámec vzájemné spolupráce a podmínky stavebního záměru, v Praze se za uplynulý rok stran připravovaných projektů skupiny CTR stalo totéž, co o rok dříve – prakticky nic.

„Je evidentní, že namísto transparentního prostředí platí v Praze spíše rčení „každý pes, jiná ves“ bez jakékoli právní vymahatelnosti. Existují samosprávy, u nichž vnímáme ochotu k diskusi a tu velmi vítáme, a pak také radnice, pro něž zřejmě není další rozvoj prioritním tématem. Protože jak jinak si vysvětlit, že dotčené orgány často ani nejsou schopny v zákonem dané lhůtě vydat konkrétní stanovisko, aby investor věděl, jak má dále postupovat?“ táže se Ján Horváth.

Konkurence v metropoli se bude dále omezovat, ceny porostou

Naráží tím na přístup, s nímž se setkávají i další stavebníci. Jeho následky ale mohou být v dlouhodobém horizontu kritické. Nedostatek nových projektů je jednoznačným viníkem strmě rostoucích cen novostaveb i starších bytů a omezování dostupnosti bydlení pro občany.

„Komplikovanost povolovacích procesů dosáhla takové úrovně, že se u menších projektů některým investorům ani nevyplatí riziko a náklady dále podstupovat. Raději se pak takových projektů zbaví a pokud mohou, přesunou své investice do bezpečnějších oblastí. Málodko si ale uvědomuje, že to povede jen k další koncentraci pozemků v rukou úzké skupiny developerů, k dalšímu omezení konkurenčního prostředí a samozřejmě i k pokračujícímu nárůstu cen,“ varuje Ján Horváth.

V Praze plánuje CTR revitalizaci dvou brownfieldů

Aktuálně staví CTR group v české metropoli komorní rezidenční areál Panorama Pražáčka, na sklonku loňského roku pak úspěšně zkolaudovala již prakticky vyprodaný bytový areál Atrium Kobylisy. Nikoli v polích na okraji Prahy, ale na zanedbaných územích v širším centru a za účasti předních architektů, připravuje i své další pražské projekty.

„Jde o lokality, které dlouhodobě vnímáme jako městotvorné, které se nacházejí na území, kde od místní samosprávy vnímáme koncepční přístup a ochotu k diskusi a zároveň jsou svým rozsahem natolik významné, že investorovi naší velikosti stojí za to akceptovat zvýšené časové a režijní náklady způsobené

zdlouhavostí povolovacích procesů. Jedná se například o revitalizaci území okolo stadionu Viktorie Žižkov nebo zástavbu brownfieldu v ulici U Sluncové v Karlíně,“ vypočítává Horváth a dodává: „*Naopak menšího projektu na Praze 4 jsme se po 11 letech raději zbavili.*“

V Košicích přibude nové polyfunkční centrum

V Košicích, metropoli východního Slovenska, získala CTR group na přelomu loňského a letošního roku pravomocné stavební povolení pro multifunkční areál Business Centre Košice III se 141 bytovými jednotkami a více než 10.000 m² kancelářských a maloobchodních ploch. V současnosti probíhá finalizace jednání s kotevním nájemcem kanceláří, obchodní prostory jsou již pronajaty jednomu z obchodních řetězců. Zahájení stavby je naplánováno na druhé pololetí letošního roku.

Business Centre Košice III se nachází v sousedství Steel Arény a navazuje na již dokončený a sedmým rokem úspěšně provozovaný administrativní areál na druhé straně hlavní třídy Štúrova. Oba komplexy z dílny jednoho z nejvýznamnějších současných slovenských architektů, doc. Ing. arch. Juraje Kobana, se stanou novodobou architektonickou dominantou Košic.

V plném proudu je také výstavba největšího a prodejně nejúspěšnějšího rezidenčního komplexu realizovaného v jediné etapě na celém Slovensku, bytového areálu Rezidencia pri radnici v historickém centru města. Projekt nabízí celkem 390 bytových jednotek, obchodní prostory v přízemí a zelené atrium ve vnitrobloku. Zhruba rok před dokončením zbývá doprodat posledních 30 % bytů, obchody jsou již pronajaty.

O téměř 300 bytů s obchody v Drážďanech se zajímají fondy

Skupině CTR se daří i v sousedním Německu. V centru saské metropole Drážďanech získala v březnu letošního roku pravomocné stavební povolení na další etapu areálu se 117 byty a obchodními prostory Haus Merkur II, která se nachází přímo v centru naproti Altmarkt-Galerie. Stavba projektu již byla zahájena a v tuto chvíli probíhají jednání s institucionálními investory, kteří mají zájem o akvizici celé budovy. Projekt navazuje na letos dokončenou první etapu Haus Merkur I s 62 byty, kterou od CTR blokově koupil fond Patrizia.

Zároveň získala CTR od města Drážďany příslib vydání stavebního povolení i na další navazující etapu Haus Merkur III se 170 byty a obchodními prostory a i zde již eviduje zájemce o globální prodej celé budovy.

„V Drážďanech má naše společnost díky již realizovaným projektům vynikající pověst a za investora musím říci, že také jednání místní samosprávy je velmi profesionální a čitelné. Dotčené orgány například přidělí každému projektu zodpovědného úředníka, který s investorem konzultuje jeho záměr a formuluje jménem města konkrétní požadavky. Nejen, že je od začátku jasné, jaká stavba může na pozemku vzniknout, ale město aktivně pomáhá zadáním konkrétních parametrů třeba pro vzhled fasády, použité materiály nebo technická řešení sítí, případně pomáhá investorovi se scelováním pozemků,“ popisuje v Česku zcela nevídané poměry Ján Horváth.

CTR group a.s. a společnosti patřící do její skupiny mají za sebou již celou řadu úspěšných developerských projektů, a to nejen v České republice, ale také na Slovensku a v Německu. V současné době společnost realizuje hned několik realitních projektů v Praze, Drážďanech, Regensburgu a Košicích. Některé realizované projekty skupina CTR po dokončení začleňuje do svého dlouhodobého portfolia a sama je provozuje. Mezi takové projekty patří například Business Centre Košice s více než 18.000 m² kanceláří, nebo rezidenční areály Albertov Rental Apartments v Praze a Residenz am Zwinger v Drážďanech s celkovým počtem 373 bytů k pronájmu a s více než 4.000 m² pronajimatelné maloobchodní plochy.

Za dobu své existence realizovala CTR group rezidenční, obchodní a administrativní projekty v celkové tržní hodnotě převyšující 7 miliard korun, a to na trzích tří evropských zemí. V současnosti připravuje v Německu, České republice a na Slovensku nové realitní projekty s celkovou tržní hodnotou převyšující 6 mld. Kč, které plánuje realizovat v období následujících 5 let.

Skupina CTR se kromě realitního developmentu zabývá také těžbou a zpracováním zeolitu, obchodem se stavebními hmotami a privátní leteckou dopravou.