

Rande s realitou – tentoraz z Malinova neďaleko Bratislavy a z Košíc

Str. 8 – 11

Dynamický rast stavebníctva z vlaňajška bude pokračovať, ale už miernejšie

str. 17

Najvýznamnejšie novinky na realitnom trhu za posledné mesiace

str. 23

plus  
recenzie  
bytov

# V PETRŽALKE RASTIE

## STREDNE VEĽKÉ MESTO





# Slniečnice dorastú na stredne veľké slovenské mesto

Obrovská obytná zóna v bratislavskej Petržalke neustále rastie. Developer a architekti hľadajú možnosti prepojenia územia i výstavby vybavenosti

Luboš Mistrík / [mistrik@trend.sk](mailto:mistrik@trend.sk)

**K**edysi to boli polia, na ktorých sa aj vrany otáčali. Južný okraj Petržalky je pre mnohých Bratislavčanov koncom mesta, kam chodia najmä za športom na dunajskú hrádzu či pokračujú ďalej smerom na Jarovce a Rusovce. Počas výstavby najväčšieho sídliska na Slovensku niektoré časti slúžili aj ako skladisko pre nahromadený materiál. Toho dôkazom je jeden doteraz zachovaný a niekoľko ďalších, medzičasom zrušených, umelých kopcov tvorených odpadom z výstavby počas socializmu.

Dnes je tu množstvo stavebných mechanizmov, rozostavaných objektov a robotníkov. Po rokoch výstavby rozsiahlej obytnej zóny známej ako Slniečnice už stoja stovky bytov v prvých viladomoch a radových rodinných domoch. Slovenská developerská

skupina Cresco Group podnikateľa Štefana Beleša k tomu pridáva nové bytovky, cesty či občiansku vybavenosť. Vzniká tu mesto s potenciálom pre 11-tisíc obyvateľov, čo je viac, než má celá Stupava.

## Komornejšie bývanie

Projekt predstavený ešte počas prvej vlny realitného boomu spreď roku 2008 dnes postupuje podľa šesť rokov starej a vývojom pozmenenej urbanistickej štúdie. Celková rozloha presahuje 63 hektárov, najväčšiu časť územia tvorí bývanie. Slniečnice pôvodne nazývané South City alebo Južné mesto developer v priebehu výstavby marketingovo rozdelil na zónu Viladomy a zónu Mesto.

„V súčasnosti už máme naprojektované

približne dve tretiny celého územia,“ hovorí Juraj Bertin, architekt projektu z ateliéru Compass. Podľa neho sú Viladomy nachádzajúce sa ďalej od zastavanej časti Petržalky navrhnuté viac pre náročných klientov ochotných si za štvorcový meter priplatiť v priemere okolo 100 až 150 eur s daňou. Medzi domami so šiestimi nadzemnými podlažiami sú zelené vnútrobloky i priestory pre oddych obyvateľov.

V tejto časti je dokončených a skolaudovaných osem domov, vo výstavbe je ďalších sedem umiestnených ďalej od hlavnej cesty. Bytovky majú stále podobnú logiku vnútorných priestorov i segmentáciu - v smere od cesty je pás domu s menšími a lacnejšími bytmi izolujúci hluk a prašnosť, ďalej k hrádzu zasa vyrastajú objekty s komornejším

## Kto je Cresco Group



počtom bytov. Architektúra i fasádne riešenie sú si navzájom veľmi podobné.

Pri lese zasa vyrástli radové rodinné domy, podľa Ladislava Hoffmanna, riaditeľa výstavby, šlo však skôr o východisko zo situácie počas finančnej krízy v roku 2008. „Na trhu bol menší dopyt po bývaní, preto sme sa rozhodli objem výstavby znížiť,“ vysvetľuje dôvod vzniku 72 domov s menšími i väčšími pozemkami. Hoci ich predaj sa rozbiehal pomalšie, dnes sú vypredané všetky.

### Pri dopravnej tepne

Cresco neskôr predstavilo zónu Mesto umiestnenú pozdĺž rušnej dopravnej tepny, Panónskej ulice, obchádzajúcej Petržalku. „Ide o hustejšie, mestskejšie prostredie,“

vysvetľuje Matej Grébert za architektonickú kanceláriu. Je to vidno aj v číslach, domy tu majú mať až dvanásť nadzemných podlaží a každý z aktuálne navrhnutých objektov bude obsahovať viac než tristo bytov. Developer ich aj preto predáva lacnejšie. Napríklad dispozične podobný trojizbový byt s výmerou 80 m<sup>2</sup> stojí v Meste 132-tisíc eur s DPH, vo Viladomoch o desaťtisíc viac.

Dnes sú vo výstavbe prvé dva mestsky riešené objekty, dokopy prinesú na trh 600 až 700 nových bytov. Termín ich dokončenia je stanovený niekedy v rokoch 2017 až 2018. Cenovo môžu byť aj konkurenciou starších bytov v rôznych častiach Bratislavy, čo bola aj jedna z ambícií developera ešte v začiatkoch predstavovania zóny Slnčnice. ➔

Developerská spoločnosť vznikla v roku 1992. Stojí za ňou podnikateľ Štefan Beleš, o ktorom TREND v roku 2007 napísal, že mal nadštandardné vzťahy s vtedajším vedením magistrátu na čele s primátorom Andrejom Ďurkovským. Spoločnosť sa venuje najmä rezidenčnému developmentu, medzi jej prvé projekty patrí obytná zóna dvoch stoviek rodinných domov v bratislavských Rusovciach, bytovky na Kramároch či v Slávičom údolí. Okrem toho postavila niekoľko menších administratívnych budov, ale aj sídlo amerického veľvyslanca pod Slavínom.

Najznámejším projektom spoločnosti sú Tri veže na bratislavskej Bajkalskej ulici. Ide o jednu z najväčších moderných rezidenčných stavieb na Slovensku vôbec. Vo výškových objektoch vzniklo vyše 600 bytov, výstavbu sprevádzali viaceré kontroverzie a vzhľadom na vtedajší stav realitného trhu tu množstvo bytov kupovali zahraniční investori. Po dobudovaní bolo potrebné pristúpiť k oprave zatekajúcich fasád, čo developer pripisoval chybné montáži niektorých prvkov. Firma v súčasnosti okrem Slnčnice stavia kancelársky objekt Uniú na Staromestskej ulici, ktorého architektúru navrhol renomovaný ateliér Bogle Architects, čo sú aj autori rozostavaného rezidenčného projektu Majakovského v Horskom parku. Developer vlni kúpil aj dve žilinské novostavby v rámci balíku od rakúskej skupiny Conwert a začal výstavbu bytového komplexu Na trojke v Prešove. Nedávno tento projekt predal generálnemu dodávateľovi stavby. Cresco má veľké plány aj v Košiciach, kde sa zameriava na výstavbu novej zóny v lokalite známej ako Mlynská bašta. Spoločnosť okrem toho spolu s developerskou skupinou J&T Real Estate Petra Korbačku po rokoch vyriešila spor okolo budov bývalého Parku kultúry a oddychu na bratislavskom nábreží. Mestské zastupiteľstvo odsúhlasilo dohodu primátora Iva Nesrovlna a spoločnosti Henbury Development, v ktorej sú obe investorské firmy. Pri Dunaji má vyrásť nová komerčná a obytná štvrť s planetáriom, rekonštrukciou prejde i nábrežie. (Imi)

## Projekt čísla



Pravda, je to spôsobené najmä silným dopytom po bývaní, ktorý dnes panuje na trhu, ústiacim až v nárast cien sídliskových bytov. V porovnaní s nimi má developer tú nevýhodu, že potenciálni klienti budú bývať najskôr o niečo vyše roka a až na zopár dokončených jednotiek nevie ponúknuť možnosť okamžitého nastahovania sa. „Nechceme byť najlacnejší na trhu. Voľba medzi zónami nie je pre záujemcov až tak o cene, ale skôr o preferenciách,“ hovorí manažér predaja Michal Pauer. Ak k všetkým dokončeným bytom pripočítame tie aktuálne v ponuke vrátane predaných aj voľných, výsledok dosiahne 1 500 bytov, čo je s náskokom najväčšia novostavba na trhu. Celkový potenciál územia je pritom až niekde na úrovni presahujúcej sedemtisíc bytových jednotiek.

### Parky aj s otáznikom

Stredom zóny Mesto má prechádzať zelený park lemovaný občianskou vybavenosťou na prízemí domov. Dokopy má mať 2,5 hektára a prepojí plánovaný retail park v časti, kde sa križuje Dolnozemska a Panónska s budúcou konečnou električkou. „Zatiaľ nemáme presný model toho, kto bude zelené časti prevádzkovať, či to bude napríklad mestská časť. Rozhodne nechceme, aby tieto časti chradli,“ hovorí L. Hoffmann.

Parky v zóne Viladomy majú mať spolu 1,4 hektára. Zelené plochy vyrastajú medzi domami a developer postavil aj multifunkčné ihrisko, kde sa konajú rôzne podujatia pre obyvateľov, naposledy napríklad koncert. Jeden z najväčších parkov v zóne ešte len čaká výstavba, vznikne medzi rozostavanou časťou menších bytoviek a pripravovanou. Bude tu aj športové centrum.

Veľký potenciál má územie medzi

Mestom a Viladomami, kde je zakreslený budúci produktovod a nemožno teda v tesnej blízkosti stavať. Väčšina pozemkov síce patrí súkromným investorom, no budúca podoba či reálnosť produktovodu ešte nie je známa. Architekti hovoria o zelenom prepojení oboch častí širokým bulvárom i veľkom parku so športoviskami.

### Konzervatívny pohľad

V porovnaní s niektorými novými štvrťami v západných mestách je otáznikom uniformnosť výstavby. Napríklad viedenská zóna Seestadt Aspern vyrastajúca na východe rakúskej metropoly v spolupráci mesta a súkromných investorov ide cestou rozma-

**Slnečnice ešte na dlhé roky ostanú najväčšou rozostavanou obytnou zónou v Bratislave**

nitej architektúry a rôznorodosti jednotlivých celkov, ktoré sa navzájom dopĺňajú. Počíta sa tu s 20-tisíc obyvateľmi a moderná štvrť je inšpiráciou pre viacero architektov i developerov.

Urbanistickú štúdiu Slnečnic síce pripravovalo viacero ateliérov, no realizácia je v rukách Compassu. „Uvažovali sme aj o niečom netradičnom v rámci architektúry, ale zatiaľ prevážil konzervatívizmus,“ hovorí M. Grébert. Využitie jediného štúdia má podľa neho aj výhodu v znalosti územia a šetrení času a energie investorovi. Uniformitu sa podľa J. Benetina snažia rozbiť aspoň typologicky, rozmiestnením či oto-

čením blokov. Na druhej strane investor pripúšťa aj prizvanie iného architekta, napríklad na fasády. No zdôrazňuje zachovanie kontinuity v celom území.

Takáto veľká mestská štvrť potrebuje zabezpečiť aj vlastný život mimo stien bytov a zelených parkov, k čomu pomáha občianska vybavenosť. Časť viladomov má na prízemí menšie komerčné priestory, s nimi sa počíta aj v celej zóne Mesto. Developerovi sa však nedarilo priestory prenajať alebo odpredať záujemcom a boli dlho prázdne. Až dnes sa postupne zaplňujú a do rezidenčnej časti prinášajú potrebnú vybavenosť pre miestnych obyvateľov.

„Chceli sme, aby to bolo čo najviac polyfunkčné územie. Musí tu vzniknúť potrebný balans funkcií,“ zdôrazňuje J. Benetin. Dodáva však, že investičný zmysel vzniká až spolu s pohybom ľudí a nových obyvateľov, bez nich sa priestory nepodarí zaplniť.

Ambíciu lokálneho centra má aj retail park v časti Mesto s plánovanou plochou do 10-tisíc m<sup>2</sup>. Má ísť o športové obchody a klasický mix nájomcov tak, aby zabezpečil potreby ľudí z okolia. Projekt už žiada o územné rozhodnutie, termín dokončenia je predbežne naplánovaný na prvú polovicu budúceho roka. V okolí strediska môžu vyrásť výškové administratívne budovy, zatiaľ sú len v rovine plánov. Taktiež sa počíta so školskými zariadeniami.

### Križovatka, električka i obchvat

Medzi zónami sa pripravuje výstavba kruhového objazdu, ktorý má odľahčiť ľavé odbočenie z Dolnozemskej v smere na Rusovce. „Je to pre nás vyvolaná investícia, výstavbu plánujeme dokončiť do jesene tohto roka,“ približuje riaditeľ výstavby. Nedávno tu prebehol výrub stromov, samotná kri-

žovátka vznikne ďalej v smere od sídlisko-vej zástavby.

Zlepšením dopravnej dostupnosti zóny v strednodobom horizonte má byť petržalská električka. Sny o rýchlodrahe a ľahkom či ťažkom metre sú už v Bratislave desiatky rokov, stredom mestskej časti sa však vďaka tomu „fahá“ široký koridor určený práve pre dopravné riešenie. Hlavné mesto už môže na realizáciu čerpať európske fondy a po dokončení prvej etapy z centra mesta ponad Dunaj do Petržalky už chystá aj druhú fázu. Má ústíť práve na okraji Slnečnic v mieste, kde bola v minulosti malá obec Janíkov dvor. Panónska cesta je tu vyvýšená, pod ňou sa nachádzajú dve schátrané tuby plánovaného metra, kde má byť budúca konečná zastávka. Ležať už bude vedľa pozemkov zahraničnej developerskej spoločnosti Avestus, ktorá v blízkosti konečnej nakreslila obchodné centrum. Realnosť plánov firmy však nie je známa a v preplnenej situácii na bratislavskom retailovom trhu je realizácia minimálne otázná.

Téma električky je aktuálnejšia, keďže magistrát môže na ňu čerpať eurofondy. Podmienkou je dokončenie výstavby trate najneskôr v roku 2020. Dnes je projekt

v štádiu posudzovania vplyvov na životné prostredie, čo znamená, že ešte nemá územné rozhodnutie ani stavebné povolenie. Získanie dokumentov môže trvať mesiace až rok, dva.

Dopravu v zóne môže ovplyvniť aj plánovaný nultý obchvat Bratislavy, ktorého výstavbu pred krátkym časom odklepla vláda. Reálne však odľahčí najmä tranzitnej doprave, zápchy v okolí biznis centier či blízko historickej časti mesta veľmi nezlepší, a tým nezrýchli ani presun obyvateľov Slnečnic za prácou. Môže sa im však zjednodušiť prístup v smere na Trnavu tým, že sa pripojením na nultý obchvat vyhnú problematickému Prístavnému mostu.

Pre internetových diskutujúcich je najväčšou témou neďaleká čistiareň odpadových vôd, z ktorej zvykne byť cítiť smrad na dunajskej hrádzi. Ako však ukázalo Rande s realitou TRENDU či vyjadrenia obyvateľov, tento problém sa zóny Slnečnice týka minimálne a najviac len zopár ráz v roku.

#### Ďalší potenciál územia

Z celkových plánov na výstavbu obytnej zóny je dnes podľa počtu bytov v ponuke ani nie štvrtina. Pre budúcich obyvateľov to

znamená, že v ich okolí sa bude ešte dlhé roky stavať a pri kúpe bytu je na to potrebné myslieť. Cresco však buduje jednotlivé časti ako ucelené, čo umožňuje kolaudovať naraz celé vnútrobloky a budúcich obyvateľov čiastočne izoluje od prebiehajúcej výstavby. Navyše niektoré fázy majú vlastné cesty pre stavebné mechanizmy, ktoré tak neobmedzujú obývanú časť.

Vzhľadom na silný dopyt po bývaní na realitnom trhu, keď sa vlní v Bratislave predalo o polovicu viac nových bytov ako rok predtým, Cresco púšťa do predaja stále ďalšie fázy. „Z 340 bytov v rozostavanej časti Mesto máme predaných 260,“ hodnotí M. Pauer. Obyvatelia pritom budú bývať najskôr v polovici budúceho roka. Veľký záujem motivuje developera stavať ďalej.

Zastavaný bude časom aj umelý kopec, kde bola ešte pred časom offroadová trať, ale aj ďalšie pozemky za zónou Mesto v smere ďalej od cesty. Podľa J. Benetina je to otázka v horizonte piatich až 15 rokov. Slnečnice tak ešte na dlhé roky ostanú najväčšou rozostavanou obytňou zónou v Bratislave, ktorá bude mať dosah na ceny bytov nelen v Petržalke, ale na celý trh v hlavnom meste.

© TREND

TREND konferencie.sk

# REALITY A DEVELOPMENT 2016

19. MÁJ  
HOTEL DOUBLETREE BY HILTON  
BRATISLAVA

## RASTIEME, ČO BUDE ĎALEJ?

Bližšie informácie: Nina Dzedzinová • 02/2082 2136 • dzedzinova@trend.sk

www.trendkonferencie.sk

EKLUZÍVNY PARTNER  
TREND KONFERENCIÍ V ROKU 2016



GENERALNI PARTNERI



PENTA

YIT

ORGANIZAČNÝ GARANT



ODSORNÝ PARTNER



MEDIÁLNY PARTNER



PARTNER



PRODUKČNÝ PARTNER



# SLNEČNICE

Lokalita **Petržalka**

➔ **Charakteristika:** Rezidenčný projekt Slnecnice je novou mestskou štvrťou na konci Petržalky, v tesnej blízkosti prírody. Na 50 hektároch vznikne domov pre 11 tisíc obyvateľov. Slnecnice sa vyznačujú veľkorysťou vonkajších priestorov s množstvom zelene a ihrísk. Parky v Slnecniciach sa budú rozkladať na ploche až 47 000 m<sup>2</sup>, športoviskám bude venovaných 18 300 m<sup>2</sup>.

**ZÓNA VILADOMY** - Nízkopodlažné obytné domy, mestské vily a rodinné domy vo vysokom štandarde spolu vytvárajú architektonicky kompaktný celok s prvkami komunitného bývania. Všetky stavby sú nízkoenergetické a dispozične riešené s dôrazom na funkčnosť a praktickosť.

**ZÓNA MESTO** - Zóna Mesto je prispôsobená ľuďom, ktorí hľadajú mestský spôsob bývania, ale zároveň majú radi kontakt s prírodou. Cenová dostupnosť bytov, blízkosť parkov, športovísk, vnútroblokov plných zelene, robia zo zóny Mesto ideálne bývanie pre rodiny.

➔ **Dopravná dostupnosť:** Autom do centra mesta za 9 minút. Autobusové zastávky priamo pri Slnecniciach – v zóne Viladomy, aj pri zóne Mesto. Tento rok vybudujeme kruhový objazd na križovatke Panónskej a Dolnozemskej cesty, plánuje sa konečná zastávka električky pri zóne Mesto a nulový obchvat Bratislavy v blízkosti projektu.

➔ **Občianska vybavenosť:** Priamo v zóne Viladomy detské jasle, dentálna klinika, čoskoro sa otvoria potraviny, reštaurácia a kaviareň. V zóne Mesto plánovaný Sport & Retail park s množstvom služieb a obchodov. Množstvo škôl od materských po stredné, zdravotné strediská a supermarkety v blízkej Petržalke. Pestré možnosti pre šport a relax – hrádza v bezprostrednej blízkosti, detské ihriská, parky a športoviská priamo v zóne Viladomy aj Mesto.

## TERMÍNY

Zóna / objekt	počet bytov	počet voľných bytov k 1. 3. 2016	dokončenie
Zóna Viladomy - S1, S2, S3	200 bytov	vypredané	2013
Zóna Viladomy - rodinné domy	72 domov	vypredané	2013
Zóna Viladomy - S4, S5, S6	210 bytov	7	2015
Zóna Viladomy - S7	101 bytov	8	4Q 2016
Zóna Viladomy - S8	106 bytov	28	1Q 2017
Zóna Viladomy - S9	102 bytov	63	2Q 2017
Zóna Viladomy - S10	117 bytov	predaj spustíme v marci 2016	3Q 2017
Zóna Mesto - A1	348 bytov	71	2Q 2017
Zóna Mesto - A2	348 bytov	predaj spustíme v marci 2016	2Q 2018



## KONTAKTY

Developer	CRESCO GROUP a.s.
Predajca	Predajné miesto Slnecnice, Žltá 2/A, Bratislava otvorené Po – Pia od 9:00 do 18:00
Telefónne číslo	+421 905 210 000
E-mail	slnecnice@slnecnice.sk
Internetová linka	www.slnecnice.sk

