

# Realitný ošial' v Nitre sa zatiaľ drží

## Agromesto zbiera plody z priemyselných investícií a pretavuje ich do realít

48387

13.08.2008 / [Peter Kremský](#)



Nitra, milá Nitra, kdeže sú tie časy, kedy si ty kvitla, hovorí poézia. No ospalá metropola juhu sa prebúdza. Do mesta prúdia obrovské priemyselné investície, stavia sa jedno nákupné centrum za druhým, developeri ohlasujú veľké bytové projekty. Domáci sú k tomu skeptickí. Neveria, že sa z krajského sídla, známeho aj ako hlavné mesto poľnohospodárstva, môže stať veľkomesto. Nevidíme to tak dramaticky, tvrdia unisono.

### ***Pohľad na regióny:***

- [Trenčín čakajú nájazdy investorov](#)

### **TV-City**

Prílev priemyslu do Nitry sa vo veľkom rozbehol v roku 2006. Na jeseň japonský výrobca televízorov Sony ohlásil, že sem presunie svoju fabriku z Trnavy a rozšíri ju. Vyrábať začal vlani v októbri. Nová lokalita pritiahla japonských a kórejských dodávateľov Sony, ako aj automobiliek a doteraz sú v Nitre ohlásené priemyselné investície za 500 až 600 miliónov eur. Dôvod je zrejмый – pomerne veľa voľných pracovných síl v porovnaní s Bratislavou, Trnavou a Považím, dobrá poloha pri rýchloceste R1, veľtrhová tradícia, priemyselné parky, kde možno rýchlo začať stavať.



Atraktivitu regiónu zacítali i [budovatelia nákupných centier](#). Už začiatkom tisícročia tu vyrástol jeden z prvých hypermarketov Tesco, v posledných rokoch pribudli Centro, Max, Family Center, Galeria, stavajú sa Mlyny a CityPark. Celkovo ide o vyše stotisíc štvorcových metrov predajnej plochy.

#### Súvisiace články

- [Boom LCD prilákal do Nitry Mitsubishi Plastic](#)
- [Nitriansky Daidong plánuje ďalšiu halu](#)
- [Bod zlomu pre obchod](#)
- [Bojnický Disneyland do troch rokov](#)

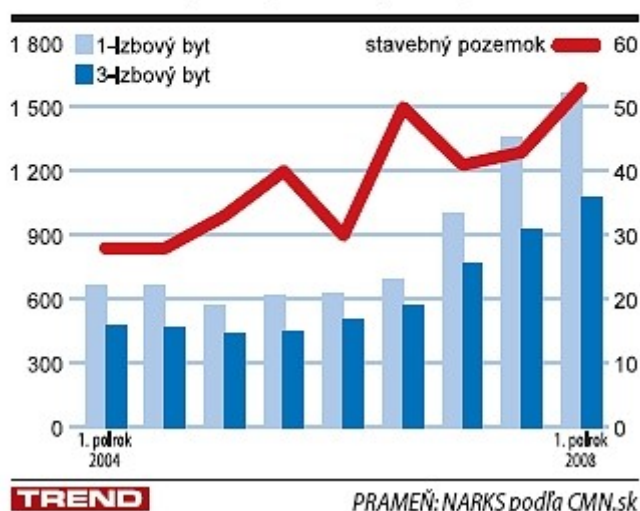
Prvou veľkou investíciou do obchodov bolo práve Centro pri vstupe na výstavisko na sídlisku Chrenová. Britsko-česká developerská skupina Discovery s realitným fondom Deutsche Bank v pozadí doň vložila vyše 40 miliónov eur. Tento rok sa pustila do rozšírenia za ďalších 15 miliónov eur, shopping centru totiž chýbajú reštaurácie a zábavná časť.

Práve Centro bolo aj prvou prekážkou v realitnom bujnení Nitry. Pozemky pod ním, ktoré mesto firme Discovery najprv dlhodobo prenajalo a neskôr aj predalo, sa totiž stali arénou boja právnikov. Reštitučné nároky zbrzdili výstavbu objektu o niekoľko rokov. Výsledkom napokon bola mimosúdna dohoda medzi investorom a reštituentmi. Stála pol milióna eur. Podľa viacerých zdrojov v Nitre existujú silné právnické skupiny, ktoré sa špecializujú na vyvolávanie súdnych sporov so zahraničnými investormi. Podávajú námietky proti územnému a stavebnému konaniu až dovtedy, kým ich investor neosloví a nezaplatí im patričné „odstupné“. Problémom je dvojkolové stavebné konanie na Slovensku – po vydaní územného rozhodnutia má záujemca o škodenie dost' času na to, aby investorom hodil poľená pod nohy a brzdil vydanie stavebného povolenia.

Navyše sú v Nitre podľa niektorých developerov „asi najprísnejší úradníci v krajine“, pokiaľ ide o posúdenie stavebných zámerov. Aj z tohto dôvodu objemy obchodných priestorov v meste nerastú takým vražedným tempom, ako sa investori zastrájali. Niečo o tom vie aj šéf stavebnej a developerskej skupiny Invest Pavol Kollár, ktorý v centre mesta stavia nákupné centrum Mlyny za sedem desiatok miliónov eur. Malo byť otvorené túto jeseň, napokon sa posunulo o rok.

# Priemerné ceny nehnuteľností v Nitre

(podľa polrokov, €/m<sup>2</sup>)



Na perspektívu Mlynov so zhruba 28-tisíc štvorcovými metrami predajnej plochy sa P. Kollár napriek tomu nepozera s obavami: „Výhodou Nitry oproti Trnave je väčšia vzdialenosť od Bratislavy. Ľudia sa tu nemôžu doviezť za pol hodiny do Polusu alebo Ikey ako Trnavčania. Nitra je mesto, ktoré si vytvára vlastný okruh.“ Aj s okolím vrátane Topoľčian či Nových Zámkov je to podľa P. Kollára vyše štyristotisíc ľudí, ktorí majú čoraz viac peňazí. Obchodníci to cítia, nákupné centrá zatiaľ o nájomníkov núdzu nemajú.

## Kde sú úradníci

Druhou etapou Mlynov má byť administratívna veža s približne 5 700 štvorcovými metrami. Práve na nej sa prejavilo druhé špecifikum Nitry – konzervatívny prístup k výškovým budovám. „Platí tu jedno posvätné pravidlo – žiadna budova nesmie zakryť výhľad na hrad,“ vysvetľuje s úsmevom konateľ realitnej spoločnosti Micro BC Miloš Zverina. Veža pri Mlynoch sa tak postupne z 16 podlaží scvrkla na súčasných desať.

Hlavný architekt mesta Stanislav Babčan hovorí, že každá zamýšľaná výšková budova sa bude posudzovať osobitne. Správne miesto pre vežiaky nevidí v strede mesta, skôr na jeho okraji. Výška Mlynov je teraz rovnaká ako neďalekého univerzitého internátu, dobre zapadá do okolia, myslí si. „Sme za výškové budovy, ale nech sú to dominanty, ktoré upútajú, nielen masa s obrovskou výškou,“ zdôrazňuje.

Viac ako metre developerov zatiaľ trápi, kto administratívne budovy zaplní. Napriek veľkým priemyselným investíciám a tisícom nových pracovných miest dopyt po moderných kanceláriách nepresvedčil. Domáca firma Dynamik tento rok dokončila rekonštrukciu staršej budovy na biznis centrum VBC s takmer 8-tisíc štvorcovými metrami prenajímateľnej plochy. Podarilo sa jej získať nájomcov ako Swan, Oberbank alebo Zepter, podľa obchodného riaditeľa Dynamiku Vladimíra Vikora mladšieho sa zatiaľ budovy zaplnili na zhruba 70 percent.

„Producenti, ktorí sem prišli, si nechali postaviť administratívne priestory pri fabrikách, z ich strany dopyt po kanceláriách necítiť. Domáci podnikatelia si zasa radšej požičajú a postavia vlastné priestory,“ vysvetľuje. Napriek tomu pripravujú výstavbu ďalšej etapy VBC. Popri Mlynoch majú

pribudnúť kancelárie aj v iných veľkých projektoch. P. Kollár sa nazdáva, že kým postavia novú budovu, treba do nej nájsť nájomcov. A nebudú to domáce firmy, musia ich pritiahnúť z Bratislavy alebo zo zahraničia.

## **Bytový hlad**

Kým výstavba nákupných centier je za zenitom a kancelárskych budov ešte len na úsvite, bývanie je v Nitre hitom. Začal to rast cien starých bytov, ktoré po ohlásení investície Sony v roku 2006 vystrelili nahor. Nitra mala dovtedy jedny z najnižších cien nehnuteľností na Slovensku. Za dva-tri roky zdraželi podľa lokality – dvoj- až trojnásobne, tvrdí M. Zverina. V súčasnosti sa podľa neho byty pohybujú od tisíc do šesťnásť stoviek eur, v najlepších lokalitách až do dvetisíc eur za štvorcový meter. Hoci na jar tohto roka sa ceny, podobne ako inde na Slovensku, zastavili, niekde sa aj mierne znížili.

Nové úrovne prilákali novú výstavbu. Do bytových projektov sa pustili domáce firmy ako Dynamik a Martinák, ale aj bratislavské ZIPP či Atlas Real. Šéf Micro BC zo skúsenosti vie, že v Nitre sú najlepšie predajné nové byty s cenou medzi 1 300 až 1 700 eur/m<sup>2</sup>. Kupujúcimi sú najmä manažéri zo Sony a jeho dodávateľov, medzi ktorými sú aj Japonci či ľudia pracujúci pre zahraničné firmy v Bratislave. Pochvaľuje si aj obchodný riaditeľ Dynamiku, ktorý tento rok [odštartoval druhú etapu](#) svojho obytného súboru pod Zoborom s 88 bytmi. Podľa jeho slov sa projekt s cenami okolo 1 600 eur predáva výborne.

Napriek tomu miestni nedávajú realitnému boomu v Nitre veľkú perspektívu. Prebudilo sa to, ale netreba očakávať, že sa tu stane neviem čo, ostáva na zemi M. Zverina. Podobne to vidí aj P. Kollár: „Chvilke Nitry prídu tak o päť rokov. Teraz ešte len kvasí.“

Inak vidia krajské mesto zahraniční a bratislavskí developeri. Pripravujú preň projekty za stovky miliónov eur. Jedným z nich je Nová Nitra – plán prestavby starého pivovaru Corgoň na [veľký multifunkčný komplex](#) za sto miliónov eur.

Firma Real Estate Assets už dostala pre projekt územné rozhodnutie a chystá sa neďaleko centra mesta vybudovať hotel s kongresovým a relaxačným centrom, 550 bytov, tri administratívne budovy, ale aj spoločenské centrum. Práce sa majú rozbehnúť tento rok a hotovo má byť o štyri. Na rozdiel od Mlynov sa má časť budov pivovaru zrekonštruovať a majú byť súčasťou námestia ako centra zóny. Na projekte sa okrem finančných skupín ako WBA a Pro Partners zúčastňuje aj realitná dcéra Sibamacu. Predpokladá sa, že do projektu vstúpi silný zahraničný investor.

Byty lákajú tradične aj britských hráčov, ktorí popri tunajších záujemcoch myslia aj na realitných investorov doma. Najprominentnejšiu nitriansku lokalitu – úpätie Zobora zamýšľa obsadiť firma Nep Partners. Tento rok [kúpila 4,5-hektárový pozemok](#) a o dva roky chce rozbehnúť výstavbu 720 bytov v štvor- až šesťpodlažných blokoch. Dokončené majú byť v roku 2013. Celkové investície sa odhadujú na 60 až 70 miliónov eur. Výstavbu na sídlisku Čermáň rozširuje slovenská firma Martinák – k doteraz zhruba tristo bytom chce v najbližších rokoch pridať [ďalších dvesto vrátane nového námestia](#). Veľká výstavba sa pripravuje aj v centre mesta, kde pribudnú najmä kancelárie a drahšie byty či hotely.

## **Pohľad do diaľav**

Nová perspektíva Nitry sa otvára aj s výstavbou obchvatu mesta, ktorý bude pokračovaním rýchlocesty R1 od Trnavy smerom na Zlaté Moravce. Podľa S. Babčana má čoskoro dostať stavebné povolenie, takže do zimy by sa buldozéry mohli pohnúť. Hotový má byť v roku 2011 alebo 2012. Mestu umožní rozvoj do priestoru, kam sa mu dlhé roky nechcelo – za riekou Nitra k

súčasnému obchvatu smerom k priemyselnému parku. Hlavný architekt vysvetľuje, že v súčasnosti rušná štátna štvorprúdovka sa stane mestskou komunikáciou, okolo ktorej začnú vyrastať obchodné, administratívne a aj obytné zóny.

Mesto dokonca pozerá tak ďaleko, že vlni aj s príspevom eurofondov [pripravilo štúdiu Párovské lúky](#), ktorá na 345-hektárovom priestore predpokladá bývanie pre 30- až 40-tisíc ľudí. Priestor medzi riekou a obchvatom by mal uniesť 15-tisíc bytov, milión štvorcových metrov komerčných budov, ako aj sociálnu a športovú infraštruktúru celkovo za miliardy eur. „Nechceme tam sídlisko, ale mestskú zástavbu,“ zdôrazňuje S. Babčan. Podľa neho ide o úlohu na 40 rokov. V každom prípade je Nitra výnimkou medzi slovenskými mestami v tom, že sa zaoberá smerovaním dlhodobého rozvoja po príchode priemyselných investícií.

Čím Nitra na Párovských lúkach nevládne, sú pozemky. Odkedy sa začalo o štúdiu hovoriť, sa s nimi podľa obchodníkov s realitami čulo obchoduje. Popri súkromných majiteľoch patrí časť z nich aj rímskokatolíckej cirkvi. Očakáva sa, že väčšie celky skončia v portfóliách veľkých developerských skupín. Ich záujem priznáva aj hlavný architekt. No nemyslí si, že by sa mesto malo do trhového procesu miešať. „Budeme výstavbu regulovať územným plánom, aby to bola príjemná zóna s mestskými ulicami plná zelene,“ hovorí o štvrti budúcnosti.

Ilustračné foto - Maňo Štrauch, [Flickr](#)