

Investičná destinácia Liptov a jej potenciál



REALITNÁ KANCELÁRIA
REAL ESTATE AGENCY

Mgr. Dušan Štric
obchodný riaditeľ
2.2.2010

OBSAH

- **Štatistiky - súčasný vývoj**
- **Skúsenosti z doterajšej praxe v konkrétnych projektoch**
- **Liptov - budúce „developerské plány“**

ŠTATISTIKY - súčasný vývoj

■ Potenciál Developmentu na Liptove

- bývanie a rekreácia
- administratíva a obchod - stagnácia, neobsadené jednotky, ponuka prevyšuje dopyt
- logistika, priemysel: odišiel Gábor, mesto pripravilo v existujúcej priemyselnej zóne možnosti investície v tomto segmente

■ Ako sa predávalo v roku 2009:

- prvý polrok úplné zastavenie, v druhom polroku mierne oživenie
 - Bývanie: oproti roku 2008 prepad o 50%,
 - Rekreácia: oproti roku 2008 prepad o 90%

ŠTATISTIKY - súčasný vývoj

■ Prehľad štatistických informácií z verejne dostupných zdrojov Apartmány na severe Slovenska:



Počet voľných (už dokončených a rozostavaných):	2300 ks
Počet predaných:	1700 ks
Predaj:	cca 10 ks mesačne
Počet plánovaných:	cca 4.000 ks

■ Ceny:

<u>Byty:</u>	staré od 400,- do 900,- €/m ² (pokles o cca 25%) nové od 1000,- do 1100,- €/m ² + DPH (individ. pokles)
<u>Rekreácia:</u>	nová - dočasné zvýhodnenia, akcie až do výšky 20% predaj od 1000,- do 4000,- €/m ² + DPH.

ŠTATISTIKY - súčasný vývoj

Prečo kupovať a prečo nekupovať dnes nehnuteľnosť:

-  + možnosť vybrať si
 - + možnosť vyjednať si dobrú cenu (najmä u "resale")
 - + možné vylepšenie kvality bývania
 - + v prípade rekonštrukcie alebo výstavby znížené ceny materiálov a práce
-
-  - strach z vývoja cien
 - strach zo straty zamestnania a schopnosti splácať hypotéku, resp. neochota požičať si
 - vyššie nároky bánk na bonitu klienta, vlastné zdroje, výška úročenia

Súčasný stav - mierne oživenie.

Naše odporúčanie: KUPOVAŤ!

SKÚSENOSTI z doterajšej praxe v konkrétnych projektoch

■ Plusy konkrétnych projektov:

- + poloha
(THERMAL PARK Bešeňová, CROCUS)
- + kvalita stavebného prevedenia
- + zvýhodnené financovanie banky
(CROCUS)



SKÚSENOSTI z doterajšej praxe v konkrétnych projektoch

■ Mínusy konkrétnych projektov:

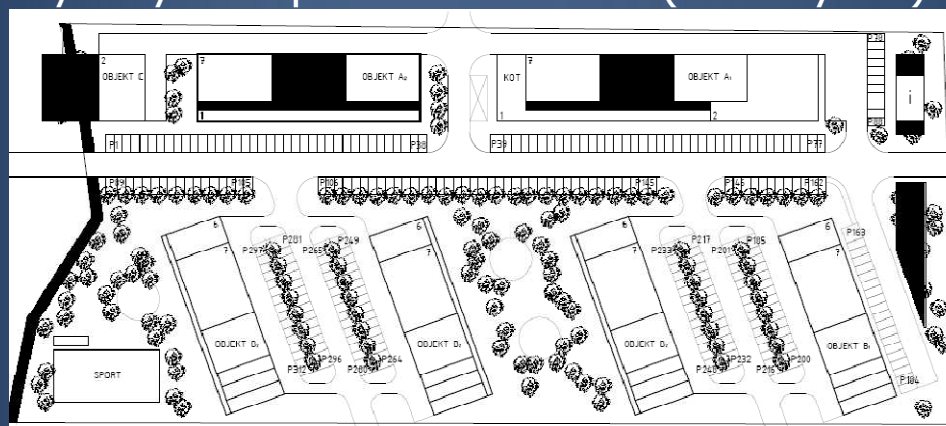
- posun v termíne kolaudácie (CROCUS, Tri vody)
- prestavba budov pôvodne slúžiacich inému účelu na bývanie alebo rekreáciu
(Apartmány Liptov, BD CHOPOK)
- jednotlivé stavby na dlhodobu prenajatých pozemkoch
(SUN VALLEY L. Ján)
- neochota investorov investovať finančné prostriedky do marketingu
- začatie výstavby bez uskutočneného prieskumu trhu
- nepremyslená prevádzka



LIPTOV - developerské plány do budúcnosti

■ Bývanie

- ZIPCITY v Palúdzke (84 bytov)
- bytový komplex Demänová (320 bytov)



- menšie stavby a rekonštrukcie

Segment bývania - silný vplyv už dokončených a odpredaných projektov z posledných 5 rokov (cca 60 -100 nových bytov ročne) a rovnako tak výstavba niekoľko sto kusov nájomných bytov v okrese (LM, Podtureň, Jamník, ...).

Tiež sprísnené podmienky Projektového financovanie podľa nás posunú reálny začiatok výstavby na neskôr.

LIPTOV - developerské plány do budúcnosti

■ Rekreačia



CORVUS resort – Demänová

LIPTOV - developerské plány do budúcnosti

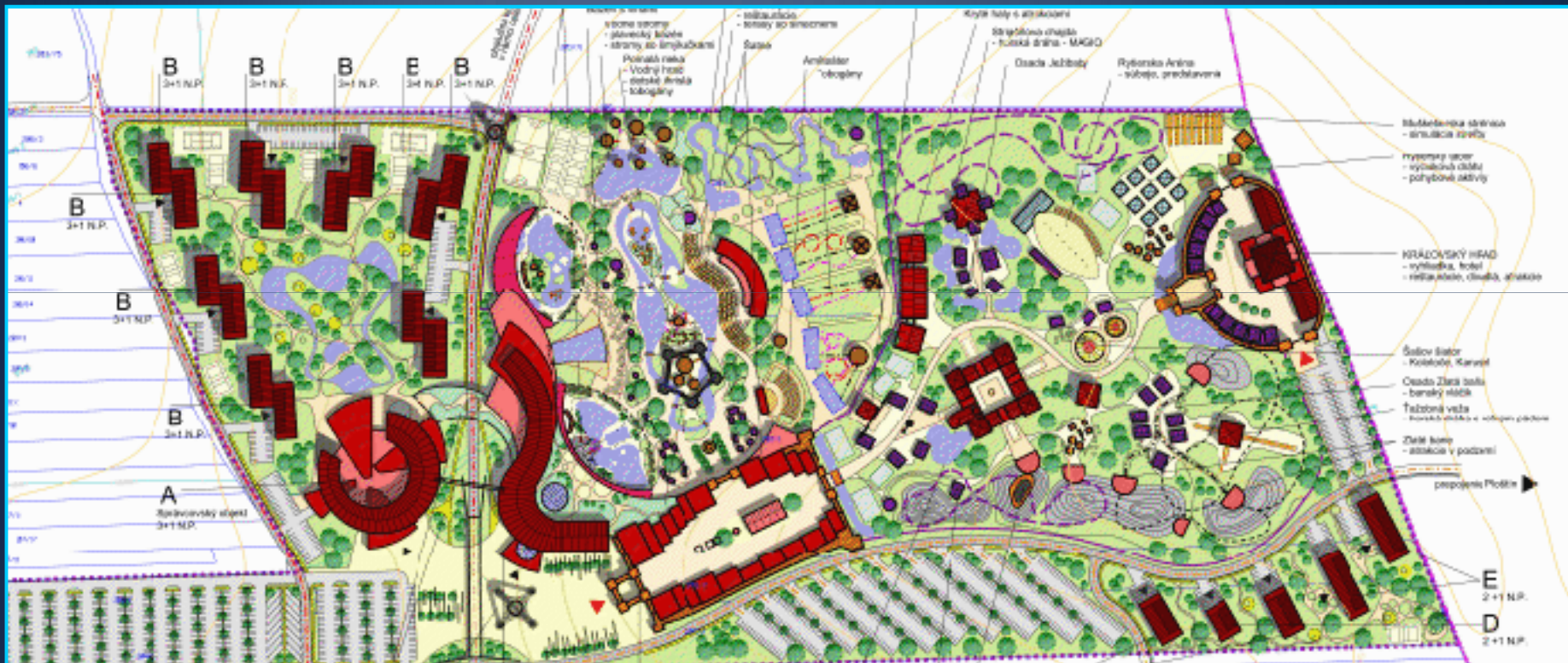
■ Rekreačia



Golf & Spa (220 apartmánov) pri Liptovskej Mare

LIPTOV - developerské plány do budúcnosti

Rekreácia



Zábavný park Demänová

LIPTOV - developerské plány do budúcnosti

■ Rekreácia



Apartmánový komplex Liptovský Trnovec na mieste ATC

LIPTOV - developerské plány do budúcnosti

■ Rekreačia



SUNRISE Liptovský Trnovec

LIPTOV - developerské plány do budúcnosti

■ Rekreačia

- aquapark v Bobrovníku od spoločnosti SAVAS
- projekt LIVE PARK spoluvlastnený ministrom financií SR
- delfinárium v Thermal parku Bešeňová
- golfové ihrisko v Demänovej

Slabý záujem o kúpu, čakanie na oživenie segmentu rekreačných nehnuteľností.

Tvrde podmienky banky na predpredaj a vlastné zdroje investora.

Predpokladáme, že výstavba nezačne v roku 2010.

Záleží od výsledkov predaja.

LIPTOV - developerské plány do budúcnosti

■ Obchodné a administratívne centrá

- existujúce (JASNA SC, IDEA) sa rozbiehajú pomaly
- STOP SHOP – cieľová klientela otázna (miestna kúpyschopnosť slabšia, pre turistov „od ruky“)
- JASNA SC II. Etapa – stavať sa ešte nezačalo
- SORAVIA – vedľa TESCA a IDEI – otázna obsadenosť

LIPTOV - developerské plány do budúcnosti

■ Obchodné a administratívne centrá



BUDÚCNOSŤ :

obchodno-zábavné centrum s potenciálom na administratívu a hotel v horizonte 5-10 rokov v centre Liptovského Mikuláša

ĎAKUJEM VÁM ZA POZORNOST



REALITNÁ KANCELÁRIA
REAL ESTATE AGENCY