

Daramis Group: Tupolevova I, Tupolevova II + 2700 dalších bytů



Author: SF / pb | Published: 20.09.2010

Rezidence Tupolevova II je doplněním, respektive dokončením malého bytového komplexu na okraji jednoho z letňanských panelových sídlišť (název je odvozen od přilehlé Tupolevovy ulice, která je zase echem někdejší afinity letňanského průmyslu k letectví). Celkově jde o dva sedmipatrové domy s konstrukcí z monolitického betonu a zděnými příčkami (dodavatelem stavebních prací je brněnský IMOS). V první etapě projekt nabídl 88 bytů, dům Tupolevova II je nepatrně menší (76 bytů). Autorem architektonické koncepce je izraelský ateliér Tito N. S. Architects, který je už u nás podepsán pod několika jinými projekty. Za domácí stranu potřebnou spolupráci zajišťoval architekt Jiří Číhal, jehož ateliér měl na starosti i projekci a standardní zajištění projektu (územní a stavební řízení, autorský dozor apod.). Exteriér dvojdomého komplexu je poměrně zajímavý, objekty jsou hmotově i barevně bohatě rozčleněny, což vynikne zvláště v porovnání s blízkými panelovými hranoly. Nespornou slabinou domů je ovšem jejich „energetická“ kvalita, která stačí jen na zařazení do třídy C.

Odbyt bez problémů

Právě osobitá architektura komplexu a kvalita lokality, která nabízí bohaté spektrum služeb (skutečně na dosah od komplexu je obchodní centrum Letňany), stojí podle L. Tučkové v pozadí komerčního úspěchu projektu. První dům je již kompletně obsazen a „velmi rychle bylo dosaženo potřebného 30% předprodeje bytů v druhé etapě projektu“, jehož dokončení je plánováno na podzim roku 2011. Komplex Tupolevova přitom nabízí byty o dispozicích 1 + kk až po 3 + kk (ty lze přestavět na 4 + kk) o výměrách 36 - 90 metrů čtverečních, a to v cenách, které začínají na 37 000 Kč za metr čtvereční (včetně DPH), nicméně v průměru se pohybují kolem 40 000 Kč (parkovací stání není povinnou součástí koupě bytů). To dnes v poměrech pražského rezidenčního trhu představuje spodní úroveň cen. Podle Yariva Ronema, ředitele firmy, Tupolevova II nabízí celkem takřka 6 000 metrů čtverečních ploch k prodeji, když investice dosáhly hodnoty 162 mil. Kč. Při prostém přepočtu to znamená, že náklady na pořízení jednoho metru čtverečního bytu se u projektu pohybují kolem 27 000 Kč.

Žádná megalomanie

Jak již bylo řečeno, letňanský komplex není zdaleka prvním projektem Daramis Group. V minulých letech realizovala mj. rezidenční objekty River Lofts v pražských Holešovicích (rovněž v této čtvrti firma postavila administrativní budovu Lavender), Nad motolským hájem, vršovickou Rezidenci Petrohradská či vysočanský Tulipan, v kterém developer nabídl i obchodní plochy. Kromě toho společnost zrekonstruovala a provozuje jablonecký hotel Rehavital. Ještě více plánů má v nejbližších letech. Chystá se například druhá etapa

Motolského háje (103 bytů a 2 300 metrů čtverečních kanceláří), větší bytové projekty firma chystá také v Brně a Plzni. Celkem by mělo jít o 2 700 bytů a 15 000 metrů komerčních ploch. „Některé projekty jsou naše vlastní, jiné jsme koupili. Na trhu je dnes hodně zajímavých projektů,“ říká L. Tučková a uvádí komplex řadových domků Beránka II v Horních Počernicích jako jednu z nedávných akvizic firmy. Pro všechny záměry Daramis Group podle ní platí jedna zásada: „Žádné megalomanské projekty!“

Investorská výpomoc

„Jsme česká firma!“, tvrdí L. Tučková, nicméně státní příslušnost ředitele společnosti a další informace či indicie nasvědčují tomu, že přes formálně českou „národnost“ má Daramis Group kapitálové zázemí v Izraeli (jako ostatně nikoli jediný developer, působící na českém trhu). Společnost to s největší pravděpodobností činí méně závislou na bankovních úvěrech a pomáhá jí to i při odbytu, který akcelerují zahraniční investice. Daramis Group vedle podnikání ve vlastní režii také pracuje jako projektový manager pro různé skupiny investorů - tímto způsobem participuje třeba na projektech rezidencí Nad Rokytkou, Villa Domy Veleslavín či Panský statek Trója. Kolem a kolem se tak zdá, že na domácím, klopotně ožívajícím realitním trhu Daramis Group nejspíš nebude konkurovat jeho největším hráčů, ale roli zdatného sekundanta v nejbližších letech sehraje bez větších potíží.

20.09.2010 09:19, SF / pb