

# Jasným „kancelárskym favoritom“ v prvom kvartáli je Bratislava 2

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 14.05.2009

Na druhej strane toto, podľa všetkého, nie je ani poslaním BRP. Členovia fóra, ako to sami často zdôrazňujú, navzájom „zdieľajú informácie, ktoré nie sú dôverné, s cieľom poskytnúť klientom a verejnosti konzistentné, správne a transparentné dáta o trhu kancelárskych priestorov v Bratislave“. Tento z čisto metodických dôvodov rozdeľujú na tri časti - centrum, vnútorná a okrajová časť mesta. Získané údaje však uvádzajú súčasne podľa piatich bratislavských okresov.

## Každý okres vynikol v niečom inom

Pozrime sa konečne na výsledné čísla pochádzajúce z konca prvého štvrťroka 2009. Celkový objem kancelárskych priestorov (Office Stock) v hlavnom meste Slovenska vtedy presiahol 1,191 milióna m<sup>2</sup>, pričom 60 percent z tejto ponuky tvoril štandard A a 40 percent štandard B. Stojí za porovnanie stav z konca 3. kvartálu 2008, keď tento údaj predstavovalo číslo 1,16 milióna m<sup>2</sup> (čo je nárast o približne 31-tisíc m<sup>2</sup>), zatiaľ čo pomer kancelárskeho „áčka“ voči „béčku“ zostal nezmenený.

V období od 1. januára do 31. marca pribudlo spolu 26 823 m<sup>2</sup> nových plôch (Office Supply). Z nich nadpolovičná väčšina - až 57 percent bola skolaudovaná, ako už tradične, v Bratislave 2, za ňou nasledovali bratislavské okresy 3 (19 %) a 5 (24 %), ktorý napríklad vlni exceloval v objeme uzatvorených transakcií. Prvenstvo 2. bratislavského obvodu spočíva nielen v dokončených Office Supply, ale aj v tom, že práve tu sa odohrala kolaudácia najväčšej kancelárskej budovy - objektu firmy Strabag. Centrum Bratislavy obišlo paradoxne ako jediné naprázdno: ponuka kancelárskych priestorov sa tu neobohatila ani o jediný projekt novostavby.

## V prenájmoch dominoval sektor „iné“

Transakciám na trhu kancelárskych priestorov (Office Take-up) uzatvoreným počas 1. štvrťroka sa už tak dobre nedarilo. S dosiahnutou výmerou 23 000 m<sup>2</sup> klesol oproti predchádzajúcemu kvartálu ich celkový objem o 16 800 m<sup>2</sup>. Prevažovali transakcie spoločností zo sektora „iné“ (ktorý nie je možné začleniť do vymedzenej typológie), na ďalších miestach v rebríčku úspešnosti skončili sektor výrobných a stavebných služieb a sektor odborných služieb.

Väčšinu realizovaných transakcií uzatvorili spoločnosti s veľkosťou 1 001 až 10 000 m<sup>2</sup> - dokopy sa im prenajalo 12 334 m<sup>2</sup> kancelárskych plôch (53 %). Spoločnosti s veľkosťou 501 - 1 000 m<sup>2</sup> si prenajali 6 280 m<sup>2</sup> (27 %) a na treťom mieste sa ocitli firmy s rozlohou menšou ako 500 m<sup>2</sup>, ktoré si celkovo prenajali 4 535 m<sup>2</sup> (20 %) kancelárskych priestorov. Medzi najvýznamnejšie transakcie prvých troch mesiacov 2009 sa zaradili Ido Hutný Projekt - Lakeside Park I (2 900 m<sup>2</sup>) a Vodohospodárske stavby - AC Petržalka (1 200 m<sup>2</sup>).

## Nižší prírastok - vyššia obsadenosť

Zo správy BRP vyplýva ďalšie zaujímavé zistenie: zníženie miery neobsadenosti kancelárskych priestorov (Office Vacancy) na 8,7 percenta, ktoré fórum pripisuje relatívne väčšej výmere uzatvorených transakcií (aj keď medzikvartálne padajúcich!) ako prírastku nových plôch na trhu (budovy SPP aj Strabag totiž obsadili spoločnosti, ktoré si ich dali aj postaviť). Opäť fakt, ktorý nemožno brať za signifikantný, ergo z neho vyvodzovať akýkoľvek zovšeobecnený záver. Najnižšiu mieru neobsadenosti vykázali tentoraz

bratislavské obvody 1 a 4.

Ako teda vidno, hoci reč čísiel pôsobí jasne a zrozumiteľne, interpretácia vzťahov a súvislostí medzi nimi si už vyžaduje analytickú, rozlišovaciu a hodnotiacu erudíciu. Budúcnosť kancelárskeho segmentu nemožno vytrhnúť zo širšieho kontextu - či už realitného, finančného, ekonomického alebo geografického. Mnohé z minuloročných prognóz a očakávaní (napríklad o náraste cien za prenájom vďaka vysokému rastu HDP a zamestnanosti alebo o neprevýšení dopytu ponukou) už neplatia. Treba si ich ponechať nanajvýš ako poučenie v tom, že ani najväčší odborník nie je imúnny voči omylu, čo platí univerzálne vždy a dvojnásobne práve teraz.

## Definície podľa BRF

**Celkový objem kancelárskych priestorov (Stock):** Ponuka budov skolaudovaných po roku 1993 - zrekonštruovaných alebo novopostavených, v štandarde A alebo B, v prenájme vlastníka alebo iných nájomníkov. Budovy vo vlastníctve štátu a menšie ako 800 m<sup>2</sup> nie sú súčasťou celkového objemu kancelárskych priestorov.

**Nová ponuka (New supply):** Zrekonštruované a novopostavené stavby v určitom časovom období.

**Budovy v štandarde A:** Zaradenie zahŕňa splnenie nadštandardných kritérií vrátane integrovaného klimatizačného systému, obmedzenej hĺbky priestorov, svetlej výšky minimálne 2,75 m, flexibility priestoru, žlabov na telefónne prípojky, dátových káblov, zdvojenej podlahy, recepcie, krytého prístupu autom, výťahov, vstupu pre imobilných a záložných zdrojov energie.

**Budovy v štandarde B:** Zahŕňajú typickú nehnuteľnosť na trhu na základe vyššie spomenutých kritérií.

**Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (Take-up):** Hrubé čísla o celkovej podlahovej ploche, ktorá bola prenajatá či predaná nájomcom počas určitého časového obdobia. Neobsahuje voľné priestory, ktoré zostávajú v ponuke. Nehnuteľnosť sa považuje za prenajatú dňom podpisu nájomnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej nájomnej zmluve. Kým súhrnné transakcie (Total take-up) zahŕňajú aj obnovenia nájomných zmlúv, čisté transakcie (net take-up) nie.

**Pre-lease:** Aktívny pre-leasing pre kancelársku budovu označujúci fázu, počas ktorej je budúcemu nájomcovi ponúknuté konkrétne rozloženie priestorov, pričom budova musí byť vo výstavbe.

**Miera neobsadenosti kancelárskych priestorov (Vacancy rate):** Percentuálne vyjadrenie voľných prenajímateľných kancelárskych priestorov v pomere k ich celkovej ponuke.

**Prime rent:** Najvyššie dosiahnuté nájomné vzťahujúce sa na nové kancelárske jednotky s najvyšším štandardom a v najlepších lokalitách.

Ilustračné vizualizácie - J&T / Vara Group  
Grafy - zdroj Bratislava Research Forum ©

Graf č. 1 - Office stock podľa bratislavských okresov (obvodov)

Graf č. 2 - Prenájom kancelárskych priestorov podľa sektorov

---

14.05.2009 09:08, SF / Juraj Pokorný