

CBRE: Menej kancelárií vytvorí lepšie podmienky pre investorov

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 05.01.2010

Podľa vlaňajšieho Report Market View 3Q 2009 realitno-poradenskej spoločnosti CB Richard Ellis (CBRE) rast nových kancelárskych priestorov sa v hlavnom meste SR spomalil. V 3. štvrtroku 2009 sa zväčšili o 31 450 m², voči predchádzajúcemu obdobiu však došlo k 19-percentnému zníženiu, v medziročnom porovnaní (2008) dokonca až o 55 %. Úhrnná plocha moderných kancelárií tak na konci 3. kvartálu 2009 predstavovala v Bratislave 1 278 000 m². Koncoročný odhad (1 345 000 m² nárastom kancelárskych štvorcov o 53 763 m²) uvedú na pravú mieru najskôr až februárové výsledky.

Bratislava: Doterajší rast vystrieda stagnácia

Primát, pokiaľ ide o podiel moderných kancelárskych priestorov, si v metropole už dlhodobo udržiava širšie centrum - 48 % (611 549 m²), po ňom úplné centrum - 28 % (363 378 m²) a na poslednom mieste sa logicky ocitajú odľahlejšie mestské časti - 24 % (304 845 m²). Paradoxom pritom je, že práve v nich vzniklo až 95 % nových projektov. Maximálna a minimálna cena prenájmu osciluje na protipóloch týchto troch zón od 18 až po 8 €/m²/mesiac.

Vlajkovými projektmi 3. kvartálu boli Central Five (8 110 m², Vinton Development), Omnipolis (10 100 m², Omnia Real) a Tatra City (11 034 m², Tatra Residence). Medziročný pokles dopytu o 29,4 % je neodvratiteľným symptómom krízy. V rámci predbežnej obsadenosti prebehlo 30 transakcií s priemernou plochou 500 m². Do ich približne rovnakého počtu však vnieslo pochybnosti zmenšenie priemernej veľkosti obsadzovanej plochy o 3,5 %. Podstatnou zmenou oproti 2. kvartálu je tiež výrazné zníženie záujmu o formu predprenájmu z 34 % na púhych 5,5 %.

Približne rovnaký podiel obsadených plôch v úplnom centre a v odľahlejších častiach mesta (24,4 % a 22,4 %) môže byť podľa CBRE dielom konkurenčného boja. Počet voľných kancelárskych priestorov celom v hlavnom meste Slovenska predstavoval 11,2 %, čo je oproti predošlému kvartálu pokles o 0,3 %.

S očakávaným nárastom neobsadených priestorov v meste súvisí aj tlak na zvýšenie flexibility podmienok prenajímateľov, ktorí budú nútení voči nájomcom pri voľbe dĺžky prenájmu prejavit' väčšiu ústretovosť. Keďže v 3. kvartáli už žiadna nová výstavba nezačala, analýzy CBRE nevyklučujú úplné zastavenie projektov v budúcnosti.

„V 3. kvartáli trh reflektoval súčasnú situáciu v ekonomike. Spoločnosti sú pri rozhodovaní o nájme nových alebo rozširovaní súčasných kancelárskych priestorov veľmi opatrné. Na druhej strane sa developeri (prenajímateľa) snažia zatraktívniť podmienky - či už znížením základného nájomného, alebo väčšinou poskytovaním rôznych foriem incentív, najčastejšie nájomnými prázdninami (rent-free period),“ komentuje vedúci oddelenia kancelárskych priestorov v CBRE Oliver Galata. Ako dodáva, je zreteľné, že táto situácia nebude trvať naveky, momentálne sa zastavila akákoľvek špekulatívna výstavba, čo bude viesť k návratu k trhu predávajúcich. Podľa neho to znamená, že práve teraz je najvhodnejší čas na prehodnotenie nájomných zmlúv a presťahovanie sa do nových kancelárskych priestorov.

Stred a východ Európy: Prosperovať budú inovatívni developeri

Podľa decembrového výskumu CBRE o trendoch vo výstavbe kancelárskych budov v strednej a východnej Európe výrazný pokles prebiehajúci ešte od konca roka 2008 prinesie v dlhodobom horizonte priaznivý

vplyv a vytvorí vhodnejšie podmienky pre investorov do jednotlivých realitných segmentov, administratívneho nevynímajúc.

Celkový počet projektov, ktoré budú dokončené počas najbližších 18 - 24 mesiacov, klesol v porovnaní so 4. kvartálom 2008 vďaka pozastaveniu či zrušeniu mnohých už začatých investícií o 30 percent. „Takto znížené plány výstavby majú význam najmä pre strednodobý výhľad niektorých trhov,“ povedal Pavel Schanka, riaditeľ pre región strednej a východnej Európy spoločnosti CBRE. Takýto prepad by mal totiž prispieť k opätovnému nastoleniu rovnováhy na trhoch, k vytvoreniu udržateľného podielu voľných priestorov, prípadne k ich nedostatku v stredoeurópskom regióne niekedy v 2. polovici roku 2010.

„Stredoeurópske trhy ako Praha či Varšava budú pre investorov zaujímavé od druhej polovice roku 2010, keď sa zvýši záujem nájomníkov. Na druhej strane, pre trhy v juhovýchodnej Európe a Moskve je to signál rapidného poklesu výstavby a začiatok prechodu na udržateľnejšie schémy rastu. Keďže v porovnaní s minulými rokmi celkový záujem poklesol o viac ako 30 % a predprenájom je už menej zaužívaný, súčasné podmienky sa stávajú výzvou pre developerov. Príležitosti v regióne však nebudú a posledné transakcie ukazujú, že inovatívni developeri, ktorí rozumejú svojim zákazníkom, budú prosperovať. Trhy s kancelárskymi priestormi v strednej a východnej Európe ponúkajú silný potenciál, ale model rastu sa mení a len na nájomníkov zamerané riešenia získajú výhody z takto nastavených podmienok,“ dodal Schanka.

Medzi hlavné dôvody prudkého poklesu výstavby v regióne strednej a východnej Európy analytici CBRE zaraďujú:

1. Nedostatok financií na nové projekty a naďalej pridrahé úvery.
2. Bankami požadovaná vysoká úroveň predprenájmu na schválenie financovania (v čase nízkeho dopytu po kancelárskych priestoroch veľmi náročná podmienka).
3. Vysoký podiel voľných priestorov a projektov tesne pred dokončením na niektorých trhoch, ktorý developerov od nových projektov odrádza.
4. Čoraz vyspelejší trh strednej Európy poskytujúci čoraz menšie stimuly pre špekulatívne investície.

„Trh s kancelárskymi priestormi v Bratislave prešiel prechodným obdobím a výsledky sa ukážu až v roku 2010. Nedostatok nových projektov bude príčinou zvýšenia ceny predprenájomov. Výnimkou je iba Bratislava a nájomcovia, ktorí chcú benefitovať zo súčasného stavu vhodného na uzavretie výhodných obchodov, by mali konať rýchlo,“ uzavrel riaditeľ CBRE na Slovensku Joerg Kreindl.

Kancelárske projekty vo výstavbe v strednej a východnej Európe Predprenajaté / Špekulatívne

Graf - CBRE

Ilustračné foto - autor

05.01.2010 08:59, SF / Juraj Pokorný