

Plánovaný objem kancelárií v Bratislave neodráža realitu trhu

Author: SITA | Published: 23.05.2012

V Bratislave je celkovo plánovaných až 1,2 mil. metrov štvorcových nových kancelárskych priestorov, pritom v priebehu nasledujúcich štyroch rokov by mohlo reálne vzniknúť približne 600 tis. metrov štvorcových. Do týchto čísel navyše nie sú započítané rekonštrukcie existujúcich priestorov.

Podľa riaditeľa slovenskej kancelárie spoločnosti Colliers International Ermanna Boerisa by bola situácia na bratislavskom trhu kancelárií optimálna, ak by sa z celkového objemu plánovaných priestorov zrealizovala len tretina. Súčasný trend navyše nepraje veľkým kancelárskym priestorom, keďže podľa Roberta Čambala z internetového portálu kancelarie.sk nájomcovia u nich až v 80 % vyhľadávajú priestory s rozlohou menej ako 100 metrov štvorcových. Dôležitým faktorom pritom aj naďalej zostáva cena. „Až 25 % ľudí u nás ako prvé vyhľadáva podľa ceny. Cena je podľa mňa jeden z najdôležitejších faktorov,“ konštatoval Čambal. Prieskum, ktorý uskutočnili na vzorke 200 nájomcov v Bratislave a Košiciach pritom ukázal, že v priebehu jedného roku sa plánuje sťahovať len 8 % firiem.

V tomto roku budú podľa Boerisa významnú úlohu zohrávať ekologické budovy, ktoré prídu na trh a položia tak pred developerov výzvu, aby vytvorili stratégiu, či sa do takýchto „zelených“ budov oplatí investovať. Na trh by pritom mohlo v tomto roku podľa jeho odhadov pribudnúť celkovo 40 až 50 tis. metrov štvorcových kancelárskych priestorov. Podľa Čambala bude rok 2012 z pohľadu nájomcov charakterizovaný väčším tlakom na renegociácie, pričom záujem bude skôr o menšie kancelárie. „Z pohľadu prenajímateľov to bude o budovách v štandarde B, o výške nájmu a prevádzkových nákladoch,“ myslí si Čambal. Nové projekty developerov získajú podľa jeho slov financie len v prípade, ak pôjde o etablovanú spoločnosť so skúsenosťami, projekt bude vo vhodnej lokalite a ponúkne priestory vhodné pre Bratislavu. „Nielen veľké a drahé kancelárie, ale aj niečo flexibilnejšie,“ dodal Čambal.

23.05.2012 07:32, SITA