

Bratislavský trh s kancelárskymi priestormi v treťom štvrtroku ožil



Author: SITA | Published: 22.11.2012

Novopostavené budovy priniesli podľa BRF na bratislavský trh kancelárske priestory o rozlohe 41,4 tis. metrov štvorcových. Konkrétne išlo o projekty BBC 1 Plus od spoločnosti CA Immo a Digital Park III od Penty, ktoré ponuku kancelárií v hlavnom meste rozšírili o 14,6 tis. a 19,8 tis. metrov štvorcových. Zvyšných 7 tis. metrov štvorcových pribudlo po dokončení Reding Tower II od developera YIT Reding. Miera neobsadenosti sa zvýšila z pôvodných 10,7 % v predošlom kvartáli na súčasných 12 %. Mierny nárast podľa BRF spôsobil hlavne prírastok nových kancelárskych budov, ktoré neboli pri kolaudácii plne prenajaté. Najnižšiu mieru neobsadenosti zaznamenala v Bratislava 2 (10,6 %), nasledovaná Bratislavou 1 (11 %) a Bratislavou 5 (13,3%).

Tretí kvartál sa podľa BRF niesol v znamení transakcií spoločností z oblasti financií a bankovníctva, ktoré obsadili takmer 8,8 tis. metrov štvorcových kancelárskych priestorov. Ďalej nasledoval IT sektor a výroba, ktoré obsadili 5,7 tis. a 4,5 tis. metrov štvorcových. Na trhu prenájmu kancelárskych priestorov dominovali transakcie spoločností o veľkosti viac ako 1 001 metrov štvorcových, ktoré predstavovali 65,5 % z celkového počtu. Transakcie s veľkosťou do 500 metrov štvorcových tvorili v tomto kvartáli 19,6 % a zvyšných 14,9 % predstavovali tie, ktoré sa týkali priestorov v rozmedzí 501 až 1 000 metrov štvorcových.

Developerská aktivita bola podľa predstaviteľov BRF primerane silná, s približne 70 tis. metrami štvorcovými v kancelárskych projektoch. Nová výstavba však začala tento rok len v jednom prípade objektu Forum Business Center, preto je určité spomalenie developerskej aktivity evidentné.

„Napriek tomu je na trhu dostatok nájomcov pre rok 2012 a 2013 a slabšia ponuka pomôže vyvážiť slabší dopyt, dokým trh s kancelárskymi priestormi nezačne opäť rásť, čo prinesie zisky developerom, ktorí sa nebáli stavať už v roku 2012,“ uviedol Andrew Thompson, Managing Partner spoločnosti Cushman & Wakefield Slovakia. V treťom štvrtroku dosiahli transakcie výmeru 30,9 tis. metrov štvorcových čo v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka predstavuje nárast o vyše 31 %, v medzikvartálnom porovnaní o 27,6 %. Z celkovej výmery transakcií tvorili nadpolovičnú väčšinu nové nájomné zmluvy s podielom 56 % a zvyšok renegociácie so 44 percentami. „Vo všeobecnosti je povzbudzujúce vidieť nárast transakcií v Bratislave za roku 2012 v porovnaní s take-up úrovňou v roku 2011. Do tretieho štvrtroku bolo zaznamenaných dokopy nových transakcií vo výmere 78 tis. metrov štvorcových a predpovedá sa, že do konca roka táto hodnota prekročí 100 tis. metrov štvorcových, čo predstavuje určitý komfort pre

existujúcich prenajímateľov, aj keď pravdepodobne nie dostatočný, aby podporil novú developerskú aktivitu,“ dodal Thompson. Myslí si, že prenajímatelia v Bratislave sa lepšie prispôbili trhovej realite slabšieho dopytu, a to sčasti podporilo nájomcov pokročiť s plánmi relokácie. V značnom počte prípadov sa po detailnom zmapovaní trhu firmy odhodlali aj k prerokovaniu súčasných nájomných podmienok.

Vizualizácie:

- 1) BBC1 Plus, zdroj CA IMMO
 - 2) Forum Business Center I, zdroj HB REAVIS
-

22.11.2012 08:30, SITA