

Bratislavský kancelársky trh v druhom kvartáli 2013



Author: JLL | Published: 02.09.2013

Bratislavský kancelársky trh dosiahol ku koncu 2. kvartálu 2013 celkovú rozlohu 1.452 milónov m², vďaka čomu je piatym najväčším trhom v rámci regiónu strednej a východnej Európy (za Varšavou, Budapešťou, Prahou a Bukurešťou).

Na prelome kvartálov - mesiacov jún-júl boli na trh dodané dve nové kancelárske budovy, Hamilton House (2,400 m²) na Rajskej ulici a Forum Business Center (18,300 m²) na Bajkalskej ulici, čím bolo na trh dodaných 20,700 m² novej kancelárskej plochy v štandarde A. Týmto sa navýšil podiel nových kancelárskych priestorov štandardu A na celkových 58,5%, zvyšných 41,5% predstavujú kancelárie štandardu B. Naopak značne sa znížila miera neobsadenosti z pôvodných 14.3% v predošlom kvartáli, keď ku koncu druhého kvartálu 2013 dosiahla 13.6%. Najnižšia miera neobsadenosti bola zaznamenaná v Bratislave I (12.0%), nasledovaná Bratislavou V (12.8%) a Bratislavou IV (13.5%). Objem uzatvorených transakcií počas 2. kvartálu dosiahol výmeru 25,936 m², čo v porovnaní s prvým kvartálom minulého roku predstavuje nárast o približne 14.5%, oproti predošlému kvartálu 2013 ide o nárast o 29.9%. Novouzavreté nájomné zmluvy tvorili 60.5% z celkového dopytu, zvyšok tvorili renegociácie.

„Vyššie uvedené percento novouzavretých nájomných zmlúv potvrdzuje súčasný trend na trhu, kde firmy, s dôrazom na efektivitu podnikania, hľadajú nové alternatívy úspor a práve náklady na prenájom sa stávajú veľmi dôležitými. Ak už firmy rozmyšľajú o presťahovaní, je to prevažne z dôvodu, že aktuálny priestor sa z technického hľadiska nedá optimalizovať. Optimalizácia nákladov na pracovné miesto (stanicu) „cost per working station“ je momentálne najviac rezonujúcim termínom na trhu“, hovorí Dalibor Surový, vedúci oddelenia prenájmu kancelárskych priestorov v Jones Lang LaSalle.

Nájomné podmienky vo vnútornej a vonkajšej strane mesta ostávajú dlhodobo stabilné. V nových budovách v centre mesta je úroveň nájomného €13.50 - €15.00 m²/mesiac. Nájomné vo vnútornej zóne mesta sa pohybuje na úrovni €10.50 - €12.50 m²/mesiac, v okrajových častiach mesta dosahuje úroveň €8.00 a €10.00 m²/mesiac. „Najčastejšou formou benefitu od prenajímateľa sú nájomné prázdniny, ktoré sú aplikovateľné pre zmluvy uzavreté na obdobie min. dvoch rokov a viac. Ďalším z benefitov, ktorý nie je samozejnosťou je príspevok na vybavenie priestoru. Všetko je to o nákladoch“ dodáva Dalibor Surový. V najbližších mesiacoch by mal byť na trh dodaný ďalší projekt s celkovou výmerou približne 4,500 m² - BC Štefánikova od toho istého developera ITB Development ako nedávno dokončený Wallenrod (2,500 m²) na Mickiewiczovej ulici. Na konci druhého kvartálu pokračovala výstavba Westend Gate (35,000 m²) v

Bratislave 4 od developera J&T Real Estate s očakávaným dodaním na trh v treťom kvartáli 2014.

Graf 1 - Objem prenájmov kancelárskych priestorov (m2), Bratislava City Report Q2 2013

Ilustračné foto: HB Reavis

02.09.2013 07:52, JLL