

Situácia na trhu s kancelárskymi priestormi v druhom kvartáli 2015



Author: CBRE | Published: 10.08.2015

Aktuálne voľné priestory sú na úrovni 11,78 % z celkovej ponuky kancelárskych priestorov, čo predstavuje pokles o 81 základných bodov v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Miera obsadenosti je rôzna v závislosti od lokality, najnižšiu priemernú obsadenosť má centrum mesta (9,1 %), naopak, najvyššiu má vnútorná časť Bratislavy (13,3 %). V rámci štruktúry lízingovej aktivity v minulom štvrťroku dominovali nové prenájmy.

Nové kancelárie vo výstavbe

Na trhu kancelárskych nehnuteľností nepribudol za posledný štvrťrok žiadny priestor, avšak viacero projektov je vo výstavbe, čo naznačuje pozitívny trend a optimistické vyhladky developerov. V súčasnosti je vo výstavbe 174 400 m² kancelárskych priestorov, s očakávaným dokončením v horizonte troch rokov. Približne 32 % z týchto priestorov je už predprenajatých a noví nájomcovia sa do nich nastahujú bezprostredne po dokončení. Aktuálne sa dokončuje výstavba prvej budovy prvej fázy Twin City od spoločnosti HB Reavis, ktorá trhu ponúkne celkom 16 600 m² kancelárskych priestorov.

Nové prenájmy dominovali

Lízingová aktivita sa týkala 43 455 m² kancelárskych priestorov, pričom sa zvýšila v druhom kvartáli o 29,5 % v porovnaní s predchádzajúcim obdobím. Avšak celková lízingová aktivita sa v tomto štvrťroku znížila o 42 % v medzročnom porovnaní. Nové prenájmy, ktoré zahŕňajú predprenájmy, podnájmy či expanziu, dominovali trhu s celkovým podielom 69 %, zostávajúcich 31 % predstavovali renegociácie, ktoré potvrdili, že obnovenie stávajúcich zmlúv je stále významnou časťou trhovej aktivity.

Najvyššie dosiahnuteľné nájomné za prémiové kancelárske priestory v Bratislave sa pohybuje na úrovni 16 €/m²/mesiac. Dostupné kancelárske priestory si držia cenu v priemere 12-16 €/m²/mesiac, v lokalite bezprostredného bratislavského centra. Mimo lukratívnych lokalít sa priemerná cena prenájmu pohybuje medzi 8-12€/m²/mesiac. Efektívne nájomné môže byť o 8-12 % nižšie z dôvodu stimulov ponúkaných správcami budov, ktoré však závisia od kvality, lokality a obsadenosti individuálneho kancelárskeho priestoru,“ dopĺňa Oliver Galata, vedúci oddelenia kancelárskych nehnuteľností CBRE Slovensko.

Výnosová miera za najlukratívnejšie kancelárske budovy zostáva stabilná na úrovni 7 %. „V blízkej

budúcnosti sa očakáva pokles výnosovej miery za najlukratívnejšie kancelárske budovy reflektujúci oživenie trhových investícií, pozitívnych trendov a správania investorov naprieč celým regiónom CEE a na Slovensku.“

10.08.2015 13:43, CBRE