

# Počet neobsadených kancelárskych priestorov v Bratislave je na historickom minime.

Author: CBRE | Published: 15.02.2016

Počet neobsadených kancelárskych priestorov v rámci trhu výrazne klesol a dnes je voľných len 8,76 percenta administratívnych kapacít v hlavnom meste.

V druhej polovici minulého roka klesol tento ukazovateľ o 2,73 percenta a dnes je na rekordnom minime. Vyplýva to z analýz realitno-poradenskej spoločnosti CBRE Slovensko.

Dnešný trh s modernými kancelárskymi priestormi v Bratislave zahŕňa 1,543 milióna metrov štvorcových administratívnych kapacít triedy A a B. Administratívne budovy triedy A tvoria až 58 percent celkového trhu. Zvyšných 42 percent tvoria administratívne budovy triedy B. „Pokles počtu neobsadených administratívnych priestorov bol spôsobený predovšetkým uzatvorením budovy biznis centra Apollo 1 a jej dočasným vylúčením z trhu bratislavských kancelárskych priestorov“, tvrdí Oliver Galata z CBRE Slovensko, zodpovedný za realitný segment administratívnych priestorov. Najnižšia miera neobsadenosti je v samotnom centre mesta, kde je voľných len 7,09% kancelárskych kapacít, najväčší pokles počtu neobsadených priestorov však CBRE zaznamenala v okrajových častiach hlavného mesta, kde ich počet vlni klesol až o 4,34 percenta, na súčasných 8,62 percenta. V širšom centre Bratislavy je neobsadených len niečo viac než desať percent (10,09%) priestorov.

Najväčším a zároveň najočakávanejším projektom v oblasti nových administratívnych kapacít bolo v roku 2015 dokončenie budovy Twin city A s rozlohou 16 tisíc metrov štvorcových, v réžii HB Reavis. Dokončené boli aj tri menšie projekty s plochou 8 tisíc štvorcových metrov. Ďalších 167 tisíc metrov štvorcových je dnes vo výstavbe a k dispozícii novým nájomcom by mali byť v priebehu troch rokov. Takmer polovica týchto pripravovaných kapacít je už zakontrahovaná. Ide o dokončenie administratívnych budov Twin city B a C (HB Reavis), prvej fázy projektu Zuckermandel, Panorama Business II (J&T Real Estate), Rosum (Penta) a UniQ Staromestská (Cresco). Výška prenájmu v prémiových administratívnych priestoroch v Bratislave ostala na stabilnej úrovni 16 eur za meter štvorcový a mesiac. V centre mesta bolo cenové rozpätie za meter štvorcový a mesiac 12-16 eur, v ostatných lokalitách na úrovni 8-13 eur. Výnosy z prenájmu ostali rovnako stabilné, na úrovni 6,9%, čo potvrdzuje oživenie investičného trhu, pozitívne trendy a nálady investorov naprieč strednou a východnou Európou, vrátane Slovenska.

Najväčší počet lízingových operácií v segmente administratívnych priestorov zaznamenala spoločnosť CBRE Slovensko v poslednom kvartáli roku 2015. Nové prenájmy výrazne dominovali nad predĺžovaním nájomných zmlúv a tvorili 65% transakcií.

---

15.02.2016 09:02, CBRE