

Nájomcovia kancelárií si zvykli na štedré incentívy

Author: Juraj Púchlo | Published: 26.05.2016

Zdanlivé rekordy?

„Pred rokom 2007 sa rozšafne prenajímalo takmer čokoľvek. No potom prišla kríza. Nastal útlm a v roku 2009 už prakticky výstavba neprebíhala. Nájomcovia prechádzali vývojom, pracovali na tom, aby priestory využívali efektívnejšie a nemuseli sa sťahovať. Až v roku 2013 sme už zaznamenali zvýšený dopyt a prejednávanie nájomných zmlúv, ale ešte neboli nové priestory. Developeri boli opatrní. V roku 2014 boli podpísané prvé predprenájmy a trh sa začal hýbať. Hoci aj pribudli nové budovy, ku koncu roka 2015 bola zaznamenaná najnižšia neobsadenosť, + 9%. Dochádzalo však aj k renegociáciám, ktoré sa tiež zahŕňajú do gross take-up (GTU), teda do hrubého objemu transakcií. Ten dosiahol za celý rok 140 000 m²,“ uviedla na úvod panelu vývoj za posledné roky Katarína Cihová, Head of Development & Consultancy, Cushman & Wakefield. Moderátor Pavel Bartošík, analytik a partner v spoločnosti The Advisors s.r.o. (člen Kancelárskeho fóra) doplnil, že uplynulý rok bol skutočne rekordný, v ukazovateli hrubých transakcií dosiahol hodnotu 220 000 m².

Značný podiel na celoročnom výsledku mala jedna nepríjemná udalosť z posledného kvartálu. Nájomníci z Apollo Business Center 1 sa museli vysťahovať z dôvodu narušenej statiky objektu. „Útek“ z budovy znamenal obsadenie vyše 30 000 m² iných priestorov v Bratislave. Čo bude s projektom je otáznе. Zatiaľ zostáva zatvorený a prebiehajú rokovania medzi vlastníkom Hannover Leasing a správcom HB Reavis. V odborných kruhoch sa hovorí, že najekonomickejším riešením bude kompletná sanácia objektu.

Značný apetít nájomcov

Podľa rečníkov je na Slovensku citelný zvýšený dopyt a v niektorých projektoch sú doslova poradovníky, hoci ešte nie sú ani skolaudované. Aktuálne za prvý kvartál roka 2016 bola najnižšia miera neobsadenosti zaznamenaná Kancelárskym fórom v Bratislave I. (6,1%), nasledovaná Bratislavou II. (6,9%), Bratislavou IV. (7,9%), Bratislavou V. (10,9 %) a Bratislava III. vykazovala najvyššiu mieru neobsadenosti až 14,4%. Trh má apetít. Jednak sú tu firmy, ktoré potrebujú rásť a jednak vznikajú a prichádzajú noví nájomcovia. „Najväčší podiel dopytu tvoria centrá zdieľaných služieb, servisné centrá. Nových firiem z tohto segmentu je menej, zvyčajne ide o investície do rozšírenia od materských koncernov pre už etablované servisné centrá. Trh sa hýbe v Košiciach, potom v Nitre, Žiline a Banskej Bystrici, ale najdôležitejšou lokalitou stále zostáva Bratislava,“ komentovala stav K. Cihová.

„Už koncom roka 2014 a počas rekonštrukcie Polus Towers bol dopyt citelný. Prenajali sme 12000 m². Hovoríme pritom o nájomcoch, ktorí zabrali 1000 až 2000 m², najväčší nájomca má okolo 4000 m². Budovy zaplňa mnoho menších transakcií, teda firmy z rôznych sektorov, od právnikov, výroby, logistiky, cez kreatívne agentúry, až po cestovné kancelárie. Všetci sú, až na dvoch nájomcov, noví klienti,“ uvádza Peter Očován, Leasing Manager & Marketing Coordinator v spoločnosti IMMOFINANZ Group, ktorá rekonštruovala Polus Towers (predtým Millenium Towers).

Takmer 10 rokov existuje projekt Twin City, no začal sa stavať až po oživení trhu, v roku 2014. Okrem ekonomického útlmu boli dôvodom i administratívne prekážky a iné obštrukcie. Igor Mazúch, Development manager v HB Reavis Slovakia a.s. spomína, že už keď sa medializovalo udelenie stavebného povolenia pre projekt, začali ich húfne oslovovať nájomcovia. „Jeden objekt už je momentálne skolaudovaný a

zazmluvnený takmer na 100 % a prebieha v ňom fit-out priestorov. Druhý bol skolaudovaný v apríli, tretí čaká kolaudácia v októbri 2016, ale predpokladáme, že už v priebehu leta budú oba objekty kompletne zazmluvnené. Cítíme veľký dopyt od rôznorodých firiem, ktorým buď končí nájomná zmluva a nepredĺžili ju, alebo sa sťahujú zo starších nevyhovujúcich priestorov. Môžem len potvrdiť, že väčšinou ide o spoločnosti už pôsobiace na slovenskom trhu.“

Klienti si zvykli na incentívy

Budovy z pohľadu nájomníkov prechádzajú istými cyklami. Zvyčajne po piatich rokoch už hľadajú niečo nové, iné. Firmy sa sťahujú z budov kategórie B a B+ do „áčkových“. Chcú mať okolo seba moderné technológie a chcú sídliť v kanceláriách atraktívnych pre novú generáciu zamestnancov. Hľadajú synergiu polohy, architektúry a pridanej hodnoty. A samozrejme výšky nájomného, ktorá by sa mala približovať tomu pôvodnému.

Od 1. januára 2016 platia prísnejšie normy energetickej efektívnosti, všetky objekty už musia byť v energetickej kategórii A1. „Hoci sa normy vzťahujú na stavebné povolenia vydané toho roku, my sme stavali tak, aby sme už vyhoveli novým normám. Twin City Blok A pri Karadžičovej je teda v triede A1, všetky objekty po dostavaní budú spĺňať podmienky pre certifikát BREEAM Excellent. Certifikácie zaujímajú hlavne zahraničné, nadnárodné firmy. Inak majú nájomcovia štandardné požiadavky, ako je dobrá lokalita, kvalitné parametre developmentu, vzťah k územiu a okoliu, možnosti dopravy a parkovania. O finálnej cene rozhodujú dĺžka nájmu a veľkosť prenajatej plochy,“ uviedol I. Mazúch. K. Cihová dodala, že certifikát je istou zárukou toho, že budova bude efektívna aj po troch rokoch, keď skončí nájomná zmluva: „Kedysi, keď prevažovala ponuka nad dopytom, bolo možné pri päťročnom kontrakte dosiahnuť aj 9 mesiacov nájomných prázdnin. Dnes je situácia opačná, incentíva sú asi 3-5 mesiacov nájomných prázdnin. Certifikácia môže byť teda tým, čo preváži pri rozhodovaní medzi dvomi budovami.“

„Aby sme získali certifikáciu, budova musí byť obsadená na 80 % a musí byť v prevádzke aspoň dva roky, čiže momentálne môžeme len čakať,“ povedal na margo certifikácií P. Očován. Po odchode kotevných nájomníkov a single tenants IBM a Telekom, ktorí si každý prenajímali celú budovu, IMMOFINANZ reštartovala priestory. „Pred dvomi rokmi bolo našim cieľom zatraktívniť veže Polus Towers. Menili sme pôdorysy, pridali sme sociálne priestory, menila sa vzduchotechnika, recepcie, nové a efektívnejšie ovládanie výťahov. Robili sme všetko preto, aby sme trhu vyšli v ústrety na dlhú dobu. Dôraz kladieme tiež na rovnováhu práce a osobného života, čo podčiarkuje i blízkosť Kuchajdy a obchodného centra s kinom. Výška nájomného sa odvíja od dĺžky nájmu a veľkosti priestoru. Ponuka zahŕňa istú mieru flexibility, nájomné prázdniny a incentíva na úpravu priestorov. Základné nájomné sa pohybuje v rozsahu 11,5 až 12 € na m² a mesiac plus prevádzkové náklady,“ uviedol ako jediný panelista konkrétne sumy P. Očován.

Podľa aktuálnych údajov Kancelárskeho fóra v prvom kvartáli roku 2016 zostalo priemerné požadované nájomné takmer stabilné. Najvyššie požadované nájomné bolo zaznamenané v Bratislave I. vo výške 16,50 EUR/m²/mesiac. V tejto „prime“ lokalite sa nachádza i prvý kancelársky projekt CRESCO GROUP a.s. s názvom UNIQ Staromestská. Tvorí ho sedempodlažná kancelárska budova na mieste plateného parkoviska vedľa ministerstva spravodlivosti. Juraj Jaroš, Leasing Manager spoločnosti počas panelovej diskusie spomenul: „Cena nájomného je adekvátna lokalite. Ide o špecifický projekt. Budovu poziciujeme do roviny butikovej administratívy, ktorá je určená hlavne pre klientov z oblasti služieb ako sú napríklad konzultanti, právnici. Tento typ nehnuteľnosti si vždy klientov nájde, je tu veľa takých, ktorí chcú byť videní v centre na dobrej adrese. Záujem o prenájom je enormný, všetky priestory sú už rezervované. Faktom zostáva, že klienti sú zvyknutí na niečo z minulosti. Dostávali veľké incentívy, vrátane fit-out-u priestorov atď. Stále im to zostáva v pamäti. Snažíme sa klientom vyhovieť, ale doba, kedy na každý rok nájmu bol jeden mesiac nájomných prázdnin, už je minulosťou.“

Čo nás čaká v najbližšom období?

P. Bartošík prezentoval kvalifikovaný odhad, ktorý hovorí, že medzi rokmi 2016 a 2018 pribudne na trh 250 000 m² nových plôch. Bude mať kto obsadiť takýto objem priestorov? „Developeri zvyčajne majú aspoň 30% predprenájom, než vôbec budovu začnú stavať. Budovy si nájdú nájomcov. V minulosti tu boli pochybnosti o biznis centrách na Galvaniho, ktoré sú ďaleko od centra, napriek tomu táto lokalita funguje výborne. Bratislava a jej mestské časti sa vyvíjajú. Napríklad City Business District, teda Staré mesto, ktoré tvorí okolie ulíc Karadžičova, Prievozska, Plynárenská, sa onedlho rozšíri ešte ďalej o projekty Stein (YIT) a Blumentál (Corwin). V Ružinov sa stavia Rosum (Penta), na Patrónke Western Plaza (J&T RE) a v Petržalke Einsteinova Offices (IMMO) a ďalšie naplánované projekty, ktoré ešte nie sú vo výstavbe,“ uviedla K. Cihová. P. Očován k predikciám dodal: „Nájomcovia sa v rámci našich budov ešte môžu rozširovať. Začiatok roka bol pomalší, trh sa začal výrazne hýbať v marci a apríli. Zmluvy sa zvyčajne podpisujú v letných mesiacoch a do konca roka prichádza k nast'ahovaniu. Za nás môžeme povedať, že rok 2016 bude rovnako silný ako 2015.“

Kancelárske priestory prinesie aj Panorama BC II a Zuckermandel developera J&T RE, hoci v druhom menovanom je avizovaný single tenant ČSOB. Ten však uvoľní svoje doterajšie priestory v rôznych častiach Bratislavy. Môžeme tiež očakávať, že nájomcovia, ktorí narýchlo opustili Apollo BC 1, majú len krátke, pravdepodobne ročné zmluvy a postupne sa budú sťahovať a ovplyvnia tak ukazovatele v roku 2016, prípadne prvý kvartál 2017.

26.05.2016 08:00, Juraj Púchlo