

# Absencia nových priestorov rozhýbala predprenájmy



Author: kancelarie.sk | Published: 10.06.2016

## Ponuka kancelárskych priestorov (office stock)

V prvom štvrtroku neboli odovzdané do užívania žiadne nové kancelárske budovy, hoci prvá fáza projektu Twin City už v tomto období finišovala.

Kolaudácia dvoch budov projektu pri autobusovej stanici Mlynské Nivy však prebehla už začiatkom 2. Q 2016, tak, ako bolo avizované. Prvý objekt je takmer na 100 % zazmluvnený, tretí čaká kolaudácia v októbri 2016. Keďže na trhu existuje dopyt je pravdepodobné, už pri kolaudácii budú všetky objekty predprenajaté.

## Neobsadenosť kancelárskych priestorov (vacancy)

Celková miera neobsadenosti kancelárskych priestorov zostala na rovnakej úrovni, teda na 8,3 % čo predstavuje 136 000 m<sup>2</sup>. Mierne pohyby v rámci neobsadenosti podľa mestských častí, nemali vplyv na celkovú neobsadenosť. Najvyššia naďalej zostáva v mestskej časti Bratislava III (14,4 %), nasleduje Bratislava V (10,9 %). Najvyššia miera neobsadenosti kancelárskych priestorov podľa štandardov je stále v triede B (10,3 %), za nimi nasledujú kancelárie v štandarde C (9,7 %).

V Bratislave III pri kanceláriách štandardu B+ bol zaznamenaný len mierny posun smerom dolu, kedy z 22,6 % neobsadenosť poklesla na 22,2%. Kancelárie štandardu C vykázali najvyššiu neobsadenosť v piatom bratislavskom obvode, a to na úrovni 25,8 %, čo je však pokles oproti minulému kvartálu o 1,5 %. Naopak najnižšia neobsadenosť bola zistená Bratislave IV v štandarde B+, kde je prakticky nulová, čo je spôsobené i absenciou výstavby respektíve prestavby budov v tomto štandarde.

# Transakcie na trhu s kancelárskymi priestormi (take-up)

Hrubý objem transakcií vrátane prejednaných zmlúv dosiahol v prvom kvartáli 2016 vyše 53 495 m<sup>2</sup>. Celkovo bolo uzatvorených 118 zmlúv. Z nich renegociácie tvorili 26 %, čo je medzikvartálny pokles o 11 %. Najväčšia renegociácia s výmerou cca 3 300 m<sup>2</sup> bola zaznamenaná v Bratislave II. Novo podpísané nájomné zmluvy tvorili 57 % z celkového dopytu a predprenájom, čiže zazmluvnenie ešte nedokončených priestorov, tvorilo až 17 % transakcií. Najväčšie tri transakcie nových nájmov s celkovou výmerou takmer 9 000 m<sup>2</sup> boli zaznamenané v Bratislave II. Všetky tri nové nájmy boli predprenájmy.

Hlad po nových a vynovených kanceláriách na dobrej adrese vytvára zdravú súťaž o priestory medzi nájomcami, stúpa počet predprenájomov. Zároveň situácia dovoľuje prenajímateľom trvať na výške nájomného a poskytovať menšie benefity a stimuly.

## Požadované nájomné (asking rent)

### Bratislava

Priemerná požadovaná výška nájmu voľných kancelárskych priestorov sa nemenila. Pri štandarde A tak aj v 1. štvrtroku 2016 zostáva rozmedzie 11,9 až 13,0 € m<sup>2</sup>/mesiac. Na druhú stranu najnižšiu sumu zaplatia záujemcovia o kancelárie v štandarde C (do 6,9 do 7,4 € m<sup>2</sup>/mesiac).

### Košice

Portál Kancelarie.sk zistil v Košiciach rovnaké výšky požadovaného nájomného v štandarde A. Ukazovatele sa zmenili len mierne v štandarde B+, pričom stúpila spodná hranica z 8,5 na 8,8 €/m<sup>2</sup>/mesiac a poklesla horná hranica z 10,2 na 9,8 €/m<sup>2</sup>/mesiac. Nadalej rástla spodná hranica požadovaného nájomného pri kanceláriách štandardu C (z 4,4 na 4,7 €/m<sup>2</sup>/mesiac), naopak poklesla horná hranica z 5,8 na 5,3 €/m<sup>2</sup>/mesiac.

## Dopyt po kancelárskych priestoroch

„Pokles atraktivity v Bratislave II, medzikvartálne o 3 %, bude pravdepodobne spôsobený „dobiehaním zmlúv“ a lepšou ponukou v iných mestských častiach, najmä v BA I a BA III. Práve v týchto lokalitách pribudnú nové priestory, napríklad Staromestská Offices a Blumental Office. Avšak ani BA II nezostane dlho bez nových kancelárií, nakoľko v štvrtom štvrtroku je avizované dokončenie projektov Rosum a Twin City Blok C,“ uvádza Robert Čambal, výkonný riaditeľ portálu Kancelarie.sk.

---

10.06.2016 08:51, kancelarie.sk