

Trhlina medzi ponukou a dopytom po kanceláriách sa zväčšuje



Source: CB Richard Ellis

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 08.01.2009

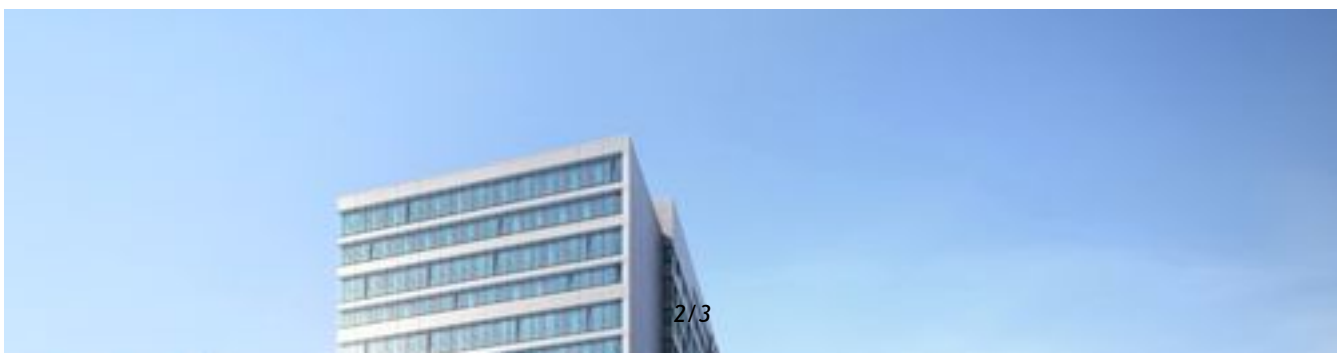
Podľa koncoročnej správy spoločnosti CB Richard Ellis (CBRE), ktorá sa na založení BRF podieľala, vzrástla síce rozloha kancelárií v treťom kvartáli 2008 o vyše 70-tisíc m² a celkovo tak dosiahla kapacitu 1 164 000 m², dopyt po nich však nesledoval stúpajúcu, ale opačnú krivku. V rovnakom sledovanom období totiž klesol na 17 023 m², čo predstavuje v porovnaní s prvými tromi štvrtrokmi minulého roka až 20-percentný pokles! Celkový objem prenájatých kancelárskych priestorov za dané obdobie tak dosiahol objem 77 850 m², pričom ale miera ich neobsadenosti vzrástla z 5,75 percent na 8,3 percent. K tejto nelichotivej stránke svojich projektov sa však developeri vyjadrujú veľmi neochotne, ak o nej niekedy vôbec prehovorí.

Vývoj cien za prenájom s otáznikom

Rozbehnutý vlak sa nezastaví naraz - do konca roka 2008 pribudlo v hlavnom meste Slovenska, podľa očakávaní, 30 000 m² nových kancelárskych priestorov. Poskytnú ich najmä posledná veža Apollo Business Center II, AC Petržalka, IP Centrum a prvá výšková budova administratívneho komplexu Lakeside Park. Predpoklad na rok 2009 znie, že v Bratislave má pribudnúť ešte ďalších 161 000 m² nových kancelárskych priestorov. Medzi hlavné projekty, ktoré by mali túto bilanciu naplniť, patria Digital Park II, Riverpark, Galvániho BC IV, Emporia Towers a Jarošova OC.

Aj keď najnovšie údaje za posledný kvartál ešte nie sú k dispozícii, analýzy BRF naznačujú, že trend nepriamej úmery, lepšie povedané zväčšujúcej sa trhliny medzi nárastom ponuky v dokončovaných administratívnych novostavbách a poklesom dopytu bude zotrvačnosťou ešte nejaký čas pokračovať. Otázne je, do akej miery tento fakt ovplyvní výšku nájomného, ktorej maximum dosahuje momentálne v bratislavskom centre 18 eur, zatiaľ čo v širšom centre sa pohybuje v rozpätí 12-14 a mimo centra 9-12 eur. Preto východiskový predpoklad BRF z októbra minulého roka, že priestor na zvyšovanie cien za prenájom v prípade kancelárskych priestorov tu vzhľadom na ich dlhodobé podhodnotenie existuje, vyznieva dnes už prinajmenšom s otáznikom.

Stavebné fórum.sk



Priemyselné parky sa nest'ážujú

Diametrálne rozdielna situácia prevláda, paradoxne, v sektore priemyselných parkov. Už po troch kvartáloch roku 2008 dosiahli prenájmy logistických priestorov rekordnú hranicu, dokonca presiahli aj celkový minuloročný objem. Developeri mamutích administratívnych komplexov môžu pri nasledujúcom čísle len blednúť závišťou: v bratislavskom regióne klesla miera neobsadenosti pod hranicu neveriteľných 5 percent!

Túto optimistickú bilanciu si v danom prípade možno podľa CBRE do istej miery vysvetliť aj tým, že Slovensko sa vďaka svojej strategickej polohe stalo pre distribučné centrá viacerých nadnárodných spoločností ako C&A, Takko či Whirlpool doslovným magnetom. Názorným príkladom môže byť Senec Logistics Centre, ktorého developer - realitná skupina Goodman nedávno podpísal nájomné zmluvy so spoločnosťami Hopi a Gebrueder Weiss v zastúpení pre firmy Whirlpool, Fiege a Logwin.

Netreba zabúdať ani na ďalšie významné odlišnosti, akými sú stabilne vysoký dopyt alebo skutočnosť, že v danom období neboli dokončené žiadne nové špekulatívne priemyselné nehnuteľnosti. Podľa vedúceho oddelenia priemyselných parkov CBRE Petra Jánošiho možno vzhľadom na posledný vývoj na finančných trhoch a trhoch s nehnuteľnosťami očakávať prechod z doteraz prevažujúcich špekulatívnych developmentov na developmenty šité na mieru konkrétnych zákazníkov a s výrazne nižšou mierou rizika. V neposlednom rade sa však pod spomínané úspechy priemyselných parkov podpisuje aj často vyzdvihovaný slovenský daňový systém či ústretový prístup samosprávy.

Graf a vizualizácie - CBRE / J&T

08.01.2009 08:56, SF / Juraj Pokorný