

# Vlaňajší dopyt po administratíve a logistike lámal rekordy



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 23.02.2009

## Menej špekulatívnych projektov - viac „šitých na mieru“

Minulý rok bol zo strany dopytu po moderných kancelárskych priestoroch enormne silný - uskutočnilo sa dokopy 37 transakcií a tento rok sa očakáva nárast ich celkovej výmery o ďalších 160-tisíc m<sup>2</sup>. Záujem vo štvrtom kvartáli sa zvýšil o 37 752 m<sup>2</sup>, čím celkový objem kancelárskych priestorov prenajatých v roku 2008 dosiahol hodnotu porovnateľnú s rokom predošlým - 116 000 m<sup>2</sup>. Miera ich neobsadenosti vzrástla v Bratislave z 8,3 na 8,9 percenta, pričom najvyššiu hodnotu dosiahla v širšom centre Bratislavy (10,4%). Situácia s cenami za mesačný prenájom sa zásadne nezmenila: v samom centre sa pohybuje okolo 18, v širšom centre v rozpätí 10-14 a mimo centra 8-12 eur.

Jörg Kreindl, generálny riaditeľ spoločnosti CBRE na Slovensku, vidí vývoj v oblasti kancelárskych priestorov v strednodobom a dlhodobom horizonte pozitívne: prinesie menej špekulatívnych projektov a viac „šitých na mieru“. Vlaňajšok bol podľa neho pre trh kancelárskych priestorov v Bratislave ďalším rekordným rokom, Slovensko zostáva totiž naďalej veľmi atraktívnym cieľom. „Očakávame, že momentálne zvýšená miera neobsadenosti je len dočasný jav. V roku 2010 a neskôr by sme mohli byť konfrontovaní zase s nižšou mierou voľných kancelárskych priestorov,“ myslí si Kreindl.

CBRE pokrývajú vo svojich štatistických výstupoch aj multifunkčné centrá, ale len pokiaľ tieto zahŕňajú moderné kancelárske priestory (nie 50 m<sup>2</sup> a menej). Na otázku Stavebného fóra.sk, či krízové obdobie znamená pre spoločnosť, ktorá poskytuje služby v oblasti investičného poradenstva a prieskumu realitného trhu, hrozbu alebo naopak - skrytú príležitosť, reagoval najvyšší predstaviteľ CBRE na Slovensku slovami:


„Aj pre nás je, samozrejme, lepšie, keď ekonomika funguje, pretože sme medzičlánkom všetkých transakcií. Našu, ak chcete, príležitosť vidím v tom, že teraz sa na CBRE obracia viac developerov s otázkou, čo majú alebo nemajú robiť. Nie je to pre nás síce zdrojom veľkých príjmov - skôr akousi výzvou. Mnohí majú ešte stále pocit, že sa v Bratislave všetko predá, no situácia v segmente kancelárskom i retailovom sa začína skutočne meniť. Nestačí shopping centrum iba postaviť - treba sa zaujímať aj o budúcu štruktúru v ňom pôsobiacich obchodných prevádzok,“ zdôraznil Kreindl.

# Stavebné fórum.sk



■ Úroveň ponuky ■ Úroveň prenájmov

80,000  
70,000



## Kríza je istým „ošetrením situácie“

Vývoj vo sfére logistických parkov sa uberal podobným smerom. Ako potvrdil vedúci oddelenia industriálnych nehnuteľností CBRE Peter Jánoši, rok 2008 bol až po jeho 4. kvartál v podstate rekordný. Evidovali značný nárast dopytu aj výstavby, ktorú už dávno predtým inšpiroval príchod Volkswagenu či Peugeotu a kvalitná infraštruktúra diaľnic a rýchlostných komunikácií v priestore medzi Bratislavou, Trnavou a Nitrou, kde sa veľa projektov dočkalo svojho dokončenia. Štvrtý kvartál 2008 obohatil trh o rekordných 196 000 m<sup>2</sup> nových logistických priestorov (viac ako polovica celoročnej bilancie!). Veľký objem ponuky však automaticky spôsobil, že miera ich neobsadenosti vyskočila na hranicu 8,8 percenta.

Celková plocha prenajatých logistických priestorov v poslednom štvrtroku dosiahla 31 180 m<sup>2</sup>, čo predstavuje oproti tretiemu 56-percentný pokles. Aj napriek tomu bol rok 2008 rekordný a celkový dopyt po tomto segmente vzrástol na 296 000 m<sup>2</sup>, čo je oproti roku 2007 nárast 16,9%. Celková rozloha logistických priestorov na Slovensku tak vo IV. kvartáli dosiahla 936 800 m<sup>2</sup>, z čoho je približne 88 percent situovaných v tzv. Greater Bratislava Area - širšej oblasti Bratislavy. Ďalší údaj, ktorý stojí za povšimnutie: z celkovej plochy logistických parkov vo výstavbe, ktorá ku koncu roka 2008 klesla na 81 000 m<sup>2</sup>, predstavujú špekulatívne projekty až 88 percent.

„Pozornosť developerov sa výrazne orientuje na znižovanie neobsadenosti už existujúcich projektov - nové projekty na špekulatívnej báze sú zatiaľ v nedohľadne. Éra veľkých pozemkových transakcií nateraz skončila, developeri sa stávajú podstatne opatrnejší pri plánovaných aktivitách. Na druhej strane optimalizácia distribučných a logistických tokov prináša na trh nové dopyty po kvalitných logistických a skladových priestoroch,“ poznamenal Jánoši.



2008 bol rekordný rok aj z hľadiska počtu zrealizovaných prenájomov, ktorých CBRE zaznamenal 32 s priemernou prenájatou plochou 9 400 m<sup>2</sup>. O najvýznamnejšie transakcie tohto druhu sa vlni zaslúžili DHL, Tesco, Whirlpool, NAY Elektrodom a ďalší. Je to pochopiteľné: vďaka svojej strategickej polohe sa Slovensko stalo pre mnohé nadnárodné distribučné centrá rôznych spoločností magnetom. Typická je pritom výrazná dominancia bratislavského regiónu. V tomto roku sa očakáva stagnácia trhu - dokončené budú len rozbehnuté projekty, niektoré možno až v druhom polroku.

Ako Jánoši doplnil, pozornosť kľúčových developerov sa prenáša už aj do ostatných - severných a východných častí Slovenska. Tomuto segmentu však vlani takisto dominovala špekulatívna výstavba bez predchádzajúcich nájmov. Po očistení trhu sa aj tu očakávajú projekty čisto na mieru klientov, čo umožní vytlačiť ceny prenájmov opäť nahor. Celá finančná kríza je z jeho pohľadu istým „ošetrením situácie“.

Grafy: CB Richard Ellis

Graf č. 1 - Objem prenajatých kancelárskych priestorov a úroveň ponuky

Graf č. 2 - Úroveň ponuky a miera neobsadenosti logistických priestorov

---

23.02.2009 09:40, SF / Juraj Pokorný

