

Rok 2010: Bratislava získa 64-tisíc m² nových kancelárskych plôch

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 13.05.2010

Držiteľom rekordu opäť „Inner City“

Za stavu, keď neboli dokončené žiadne rekonštrukcie, sa pod tvorbou novej ponuky (New supply) najväčšou mierou podpísal jeden z najvýznamnejších developerských počínov v stredoeurópskom regióne - projekt Eurovea spoločnosti Ballymore. Tento obohatil trh moderných kancelárskych priestorov v Bratislave o 24 500 m². Údaje o momentálnom stave prenajatosti resp. miere neobsadenosti v týchto dňoch nie sú dostupné. Na ukončenie pred krízou spustenej výstavby modernej administratívno-nákupnej promenády tlačil totiž aj samosprávou podporovaný verejný záujem.

O tom, že moderná kancelária nemusí znamenať automaticky nová, vypovedá aj štrukturálny prierez daného segmentu v číslach: na celkovej ponuke sa podieľalo 69,7 % novostavieb a 30,3 % zrekonštruovaných objektov. Pokiaľ ide o jednotlivé kategórie, budovy vyhotovené v štandarde A predstavujú 59,3 % z celkovej výmery moderne riešených kancelárskych priestorov.

Zaujímavý je údaj o prerozdelení celkovej kancelárskej plochy podľa členenia CBRE na jednotlivé mestské zóny. Najviac - až 45,8 % administratívnych priestorov - sa v prvom štvrtroku tohto roka koncentrovalo opäť v širšom centre Bratislavy (Inner City), nehnuteľnosti v jej centre (City Centre) mali 30-percentné a mimo centra (Outer City) 24,2-percentné zastúpenie.

Sektor IT už nekraľuje dopytu

Súhrnné transakcie na trhu kancelárskych priestorov (Total take-up) zaznamenali v hlavnom meste pozoruhodný nárast. Celková podlahová plocha, ktorá bola počas 1. kvartálu 2010 prenajatá, predstavovala 23 900 m², čím došlo podľa reportu CBRE k výraznému zvýšeniu oproti predchádzajúcemu štvrtroku (8 500 m²) a dokonca aj voči kvartálnemu priemeru prenájmov z roku 2009 (16 000 m²). Keďže však polovicu dopytu vykryl predprenájom (Pre-lease), výška čistej plochy prenajatých priestorov (Net take-up) bola „iba“ približne 12 000 m².

Pokiaľ sa ale pozrieme na počet samotných transakcií, situácia je obrátená. V prvom štvrtroku 2010 sa ich podpísalo dokopy 26, čo je oproti kvartálnemu priemeru z roku 2009 (32 uzatvorených nájomných zmlúv) mierny pokles.

Miera neobsadenosti kancelárskych priestorov (Vacancy rate), čiže percentuálne vyjadrenie voľných prenajímateľných m² v pomere k ich celkovej ponuke, mala zasa obrátený rebríček: negatívne prvenstvo získalo Outer City (15,5 %), po ňom City Centre (14,7 %) a nakoniec Inner City (13,7 %).

Najúspešnejšou mestskou lokalitou podľa podielu na nájomných transakciách pri administratívnych projektoch sa v prvom štvrtroku 2010 stalo širšie centrum (72 %), zvyšok sa prenajal v lokalitách mimo centra (20 %) a v samotnom centre (8 %).

Z pohľadu štruktúry nájomcov mali najväčší podiel v rámci prenájmov kancelárskych priestorov sektory telekomunikačný (zhruba 50 %) a IT (26 %). V rebríčku nastala teda zmena, pretože počas posledných štyroch po sebe idúcich kvartálov bol zjavným kráľom dopytu po moderných bratislavských kanceláriách práve IT sektor a po ňom výrobné odvetvie.

Zvýšil sa previs ponuky nad dopytom

Previs celkovej ponuky kancelárskych priestorov nad dopytom, ktorý s ňou nestíhal držať krok, v prvom štvrtroku výrazne vzrástol. Predovšetkým vďaka dokončeniu prvej fázy komplexu Eurovea stúpila v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom ich neobsadenosť z 11,8 na 14,2 %, čiže o 2,4 percentuálneho bodu. Zároveň stúpol aj objem podnajímaných plôch, ktoré presiahli 4 000 m², a zaregistrovali tak prírastok 0,3 %. „V súvislosti s úspornou politikou firiem bude aj v roku 2010 pokračovať trend podnájomov a renegociovania zmlúv. V nasledujúcich mesiacoch možno očakávať pretrvávanie tlaku na výšku nájomného, ako aj zvýšené požiadavky zo strany nájomníkov, najmä v súvislosti s poskytovaním nájomných prázdnin,“ konštatuje Oliver Galata, vedúci oddelenia kancelárskych priestorov CBRE.

Pokiaľ ide o avizovanú výstavbu, z prieskumu CBRE výhľadovo vyplýva, že okrem už odovzdaných 24-tisíc m² v komplexe Eurovea sa má v roku 2010 dokončiť ďalších 40-tisíc m², dokopy teda približne 64 000 m² nových kancelárskych plôch. Druhý kvartál má byť totiž v znamení rozšírenia ponuky o 25 000 m² po kolaudácii projektu RiverPark spoločnosti J&T.

Vzhľadom na takýto enormný nárast ponuky možno podľa CBRE očakávať, že tlak na výšku nájomného, ako aj zvýšené očakávania a požiadavky zo strany nájomníkov budú pokračovať aj v nasledujúcich mesiacoch roku 2010. Oliver Galata však napriek značnému množstvu nových kancelárskych priestorov dokončených v centre mesta a pretrvávajúcej neobsadenosti predpokladá, že najvyššie mesačné nájomné (Prime rent) ostane v nasledujúcich mesiacoch na úrovni okolo 17 eur/m².

Zdroj a grafy - Kharisma / CBRE

Graf 1 - Ponuka kancelárií v Bratislave a miera ich prenajatosti

Graf 2 - Vývoj existujúceho a špekulatívneho developmentu v administratívnom segmente v rokoch 2009-2010

Graf 3 - Celkový objem kancelárskych priestorov a miera ich neobsadenosti v prvom kvartáli 2010 podľa mestských zón (CBRE)

13.05.2010 09:21, SF / Juraj Pokorný