

Tento rok má pribudnúť skoro 73-tisíc kancelárskych štvorcov



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 17.02.2012

Štvrtý kvartál 2011: Žiadne väčšie prírastky sa nekonali

Tak ako tradične, aj tentoraz prináša CBRE prehľad podielu a miery neobsadenosti kancelárskych priestorov podľa jednotlivých bratislavských obvodov, ktorý na konci štvrtého kvartálu 2011 dopadol nasledovne:

- Centrum (City Center) - 32,3 %, miera obsadenosti 11,8 %
- Širšie centrum (Inner City) - 42,2 %, miera obsadenosti 10,0 %
- Mimo centra (Outer City) - 25,4 %, miera obsadenosti 12,4 %

Novostavby, za ktoré sa považujú tie, čo boli postavené od roku 1998, v súčasnosti tvoria 70 % z celkovej ponuky na trhu, pričom zrekonštruované priestory zvyšných približne 30 %. Až na niektoré menšie novovybudované projekty s celkovou plochou 15 500 m² (centrála spoločnosti MicroStep alebo projekt 3nity LifeStyle Residence s celkovou plochou 3 400 m² kancelárskych priestorov) neboli v poslednom štvrtroku 2011 zaznamenané žiadne väčšie prírastky k existujúcim moderným kanceláriám v hlavnom meste.

V závere Q4 2011 dosiahol objem voľných priestorov 162 000 m², čo zodpovedá miere neobsadenosti 11,2 % a medzikvartálnemu nárastu o 160 bps. Spôsobila ho najmä nová ponuka priestorov, v dôsledku čoho miera neobsadenosti narástla 9,6 % v roku 2010 na hodnotu 11,2 % na konci roku 2011. Počas celého roka 2011 sa totiž dokončili tri rozsiahlejšie kancelárske projekty - konkrétne OC Jarošová (10 300 m²) od GTC Group, Westend Square (17 800 m²) od J&T Real Estate a City Business Centre III-V (22 600 m²) od HB Reavis.

Trh prenájmov si aj v roku 2012 zachová svoju stabilitu

V poslednom štvrtroku 2011 sa zobchodovalo celkovo 32 400 m² plochy, čo v porovnaní s tým istým obdobím predošlého roku svedčí o približne 30-percentnom poklese. V štruktúre nájomných transakcií tvorili, podobne ako v minulom štvrtroku, ich značnú časť renegociácie (49 %), potom nové nájomné zmluvy (39 %) a nakoniec predprenájom (14 %). Z celoročného hodnotiaceho pohľadu sa renegociácie

podielali na veľkej časti zrealizovaných transakcií (39 %), čo predstavuje značný - až 30,4-percentný medziročný nárast.

„Trh prenájmov kancelárií sa v roku 2011 po dvoch neobyčajne silných rokoch stabilizoval. V roku 2009 sme totiž zaznamenali prepád o 50 % a v roku 2010 nárast o 150 % v priebehu roka,“ informoval Oliver Galata, ktorý má v spoločnosti CBRE na starosti oddelenie kancelárskych priestorov. „Myslíme si, že pokiaľ nedôjde v našej alebo svetovej ekonomike k veľkej turbulencii, rok 2012 bude z hľadiska prenájmov kancelárií stabilný. Ak bude navyše pokračovať taký trend, že svetové spoločnosti presúvajú svoje pracovné miesta do strednej Európy, tento rok môže byť dokonca ešte úspešnejší ako rok 2011,“ predpokladá Galata.

Rekord v najvyššie dosiahnutom nájomnom držalo v poslednom štvrtroku 2011 neohroziteľne centrum hlavného mesta, kde sa ustálilo na približne stabilnej úrovni 16 až 17 eur/m²/mesiac. Oscilácia tejto hodnoty v rozpätí 12 až 14 eur/m²/mesiac bola zase príznačná pre menej atraktívne lokality. Prenajímateľmi poskytnuté benefity mohli efektívne nájomné stlačiť reálne o 8 až 12 %, a to väčšinou v závislosti od kvality, lokality a samotnej obsadenosti daného priestoru.

Nižšia ponuka urýchli doobsadzovanie priestorov

Napriek tomu, že celkový vývoj v oblasti výstavby sa oproti predchádzajúcim rokom evidentne oslabil, súčasná aktivita ostáva naďalej viditeľná. Dokopy 72 800 m² kancelárskych priestorov v procese výstavby, ktoré koncom roka 2011 CBRE zaznamenala, bude podľa predpokladov dokončených už tento rok. Ide vlastne o rovnaký objem priestorov, aký sa podľa vtedajších informácií začal budovať v rokoch 2010 až 2011.

Aký trend sa dá do budúcnosti predpokladať? Nižšia ponuka nových kancelárskych priestorov urýchli postupné doobsadenie v súčasnosti voľných priestorov, čo možno podľa reportu najviac očakávať pri kancelárskych priestoroch zaradených do triedy A. „Naopak, pri starších budovách môže byť tento vyšší podiel neobsadených priestorov nevýhodou, čo sa môže následne premietnuť miernym nárastom cien za prenájom,“ usudzuje Oliver Galata z oddelenia kancelárskych priestorov CBRE.

Vo všeobecnosti platí, že dnes sa veľa nájomcov snaží buď predĺžiť si už existujúce nájomné zmluvy, alebo si volia krátkodobé riešenia vo forme dočasného rozšírenia priestoru. Experti z CBRE, ale rovnako aj z iných realitno-poradenských spoločností, sa preto domnievajú, že práve tieto typy transakcií si v roku 2012 upevnia svoj stabilný podiel medzi lízingovými aktivitami na bratislavskom kancelárskom trhu.

„Uplynulý rok sa niesol v znamení konsolidácie, keď sa slovenský realitný trh vyčistil a zostali len veľkí hráči. Stal sa bezpečným prístavom investícií, keď zaznamenal zdravý rast,“ skonštatoval na záver výkonný riaditeľ CBRE Tomáš Hegeduš. SR môže v roku 2012 podľa neho očakávať zvýšený záujem investorov, ktorí sa popri obchodných centrách zamerajú predovšetkým na kvalitné kancelárske budovy.

Zdroj - Kharisma

Ilustračná vizualizácia - Bischoff & Compagnons (EcoPoint Office Center Košice)

Grafy - CBRE

- 1) Výkonnosť bratislavského kancelárskeho trhu (nájomná aktivita, nová ponuka, miera neobsadenosti)
- 2) Rast celkovej ponuky kancelárií v Bratislave
- 3) Výsledky bratislavských kancelárskych obvodov v roku 2011