

# Zhodnotenie realitného trhu v strednej a východnej Európe za rok 2014



Author: CBRE | Published: 12.03.2015

„Na bratislavskom trhu s kancelárskymi nehnuteľnosťami sa v roku 2014 objavili dva nové projekty - šesťposchodová budova Business Garden Štefánikova o celkovej ploche 5 100 m<sup>2</sup> a Westend Gate so siedmymi podlažiami na ploche 32 500 m<sup>2</sup>. Najväčšia transakcia bola zaznamenaná v oblasti predprenájmu priestoru o výmere približne 19 350 m<sup>2</sup> v Panorama Business II spoločnosťou Johnson Controls International,“ objasňuje stav Oliver Galata, vedúci oddelenia kancelárskych priestorov spoločnosti CBRE.

Celkový objem priestorov kancelárskych nehnuteľností v roku 2014 predstavoval takmer 1,54 mil. m<sup>2</sup>. Trh vo Varšave sa pohybuje na úrovni 4,4 mil. m<sup>2</sup>, čo je najviac spomedzi porovnávaných krajín. Miera neobsadenosti bratislavských kancelárskych priestorov však dosiahla v prieskume najnižšie percento (11,24 %). Najvyšší podiel vykazuje trh v Budapešti - 16,19 %.

## Postavenie slovenského industriálneho trhu v rámci regiónu CEE

Výstavba nových moderných skladov a logistických hál bola najvýraznejšia na poľskom trhu, kde pribudlo vyše milióna m<sup>2</sup> priestorov. Objemovo patrí slovenský industriálny trh medzi najmenšie zo všetkých piatich krajín (1,46 mil. m<sup>2</sup>). Nová výstavba na Slovensku predstavovala 113 850 m<sup>2</sup>. „Moderné skladové priestory pribudli v roku 2014 vo viacerých lokalitách Slovenska, ale väčšina sa sústreďuje v širšom okolí Bratislavy. Vďaka ďalším dvom projektom v okolí Žiliny a Humenného pribudlo na trh takmer 27 000 m<sup>2</sup> a spoločnosť Prologis ukončila výstavbu 2. fázy haly DC7 v Senci s rozlohou 26 600 m<sup>2</sup>,“ uviedol Tomáš Ostatník, vedúci oddelenia industriálnych nehnuteľností CBRE.

Miera neobsadenosti sa v tomto segmente ustálila na úrovni 7,48 %. Po poľskom trhu ide o druhé najlepšie využitie industriálnych priestorov. Česká republika má 8,2 % neobsadených skladových a logistických budov, Rumunsko 11,8 % a podobne ako pri kancelárskom trhu, je najvyššia miera neobsadenosti v Maďarsku (15,7 %). V najbližšom období sa na Slovensku očakáva príchod výrobcu kotúčových brzd Akebono do oblasti Trenčína a do košickej lokality sa sťahuje austrálska spoločnosť Howe, ktorá vyrába komponenty pre svetové automobilky. Na pláne je aj viacero optimalizácií a rozšírení prevádzok iných spoločností.

## Situácia v retailovom sektore

Slovenský trh s obchodnými nehnuteľnosťami zaznamenal v roku 2014 otvorenie nových centier v mestách Bratislava, Trnava a Levice. Zákazníci v hlavnom meste majú rozšírenú ponuku o obchody sídliače v nákupnom centre Bory Mall v mestskej časti Bratislava IV. Budova ponúka celkovo 54 000 m<sup>2</sup> prenajímateľného priestoru retailového charakteru. V Trnave bolo otvorené centrum The Mall Trnava o celkovej ploche 14 000 m<sup>2</sup> a v Leviciach pribudlo 11 000 m<sup>2</sup> vďaka projektu Dituria Levice.

„Trh retailových nehnuteľností je v súčasnej dobe pozitívne naladený. Rok 2014 ukázal, že výkonnosť sa pomaly vracia na hodnoty pred krízového obdobia. Aj v roku 2015 očakávame na Slovensku nárast retailu. V treťom kvartáli je naplánovaná dostavba City Arena Trnava s predajnou plochou 23 660 m<sup>2</sup> a v poslednom štvrtroku pribudnú centrá v mestách Poprad a Lučenec o výmere 34 000 m<sup>2</sup>,“ uviedol Peter Pohanka z oddelenia obchodných nehnuteľností CBRE.

## Európsky investičný trh v roku 2014

V globálnom meradle mali najvýraznejší podiel (18,7 %) investície zo Severnej Ameriky v hodnote 41,8 miliárd eur. Medziročná investičná aktivita regiónu CEE vzrástla o 25 % a oproti roku 2013 sa začala alokovať mimo poľský trh, ktorý je však stále najväčším. Slovensko sa na objeme CEE regiónu v hodnote 7,6 miliárd eur podieľalo výškou 7 %. Oproti situácii pred roka sa na Slovenku preinvestovalo 597 mil. eur, čo je nárast o 93 %. Jediný úpadok poznačil poľský trh (10 % v porovnaní s rokom 2013).

„Realitný trh na Slovensku je pre investorov čoraz atraktívnejší. Investície v roku 2014 sa niesli v znamení retailových nehnuteľností s nárastom o 45 %. Naopak, výrazný pokles bol zaznamenaný v industriálnom sektore,“ uviedol Marián Mlynárik z oddelenia kapitálových trhov CBRE.

Zdroj: CBRE

Foto: Carlos Koblischek

---

12.03.2015 08:00, CBRE