

Bratislavský kancelársky trh aj v 3. kvartáli bez novej dodávky, viac než 160 000 m² vo výstavbe.



Author: JLL | Published: 26.11.2015

Celkový objem uskutočnených transakcií v treťom kvartáli, vrátane renegociácií, dosiahol úroveň 62 650 m². V porovnaní s predošlým kvartálom (Q2 2015) pozorujeme nárast celkovej lízingovej (trhovej) aktivity o cca 41%. Nové nájomné zmluvy priniesli približne 34 000 m² - cca 55% z celkového objemu transakcií.

V tomto roku môžeme pozorovať ustálený medzikvartálny nárast na úrovni 40% (Q1-Q2 = 42% a Q2-Q3 = 41%). Prvé tri kvartály 2015 ukázali, že tento rok bude pozadu výsledkov minulého roka keďže pri snahe dosiahnuť minuloročné čísla, by musel posledný kvartál priniesť vyše 80 000 m² transakcií. Na druhej strane už teraz sme pri porovnaní s rokom 2013 popredu o cca 50 000 m².

Takmer 87% všetkých transakcií uskutočnených v 3. kvartáli sa uzavrelo v Bratislave II. a III.

Približne 42 000 m² z uskutočnených transakcií tohto kvartálu bolo podpísaných v druhom bratislavskom obvode. Rovnako aj najväčšia transakcia kvartálu - renegociácia (predĺženie nájmu) v časti Galvaniho o výmere cca 11 600 m² a zopár menších pred-prenájomov v projekte Twin City.

V treťom kvartáli viacero kancelárskych budov vo všetkých bratislavských obvodoch podpísalo transakciu väčšiu než 1 000 m², čo potvrdzuje, že momentálne je každý obvod hlavného mesta schopný ponúknuť flexibilný vysoko kvalitný a moderný priestor pre väčšiu spoločnosť. Medzi najviac aktívne budovy tohto kvartálu patrí - BBC V, Jarošova, Twin City a Polus Tower I. a II. - všetky boli schopné podpísať nájomné zmluvy väčšie než 1 000 m².

„Realitný sektor zažíva podobné obdobie ako pred krízou. Očakávame dodanie pomerne veľké množstva nových projektov na trh a bude zaujímavé sledovať ako sa tieto projekty popasujú s prilákaním nových nájomcov,“ hovorí Dalibor Surový, vedúci oddelenia kancelárskych nehnuteľností JLL. „Vo všeobecnosti začínajú staršie budovy, pokiaľ neinvestujú prostriedky na rekonštrukciu a modernizáciu, zaostávať za novopostavenými budovami, ktoré sú s novšími technológiami oveľa efektívnejšie,“ dodáva.

Viac než 160 000 m² aktuálne vo výstavbe.

Celková plocha kancelárií v Bratislave sa dlhodobo drží na úrovni 1,54 mil. m². Ani v 3. kvartáli nebola na trh dodaná žiadna nová kancelárska budova. Nulová dodávka v podstate počas celého roka 2015 odráža trend z roku 2014, kde bez predprenajatých nájomcov takmer žiaden developer nechcel začať s reálnou výstavbou svojho projektu.

Medzi kancelárske budovy, ktoré sú momentálne vo výstavbe patrí: Twin City (HB Reavis), Stein (YIT), Panorama BC II (J&T), Blumental (Corwin Capital), Zuckermandel (J&T Real Estate), Rosum (Penta Investments), Uniq (Cresco).

Dodanie vyššie spomenutých budov po ich dokončení, prinesie do hlavného mesta približne 168 000 m² novej kancelárskej plochy. Do konca roka 2015 očakávame dodanie prvej fázy projektu Twin City, čo navýši celkovú kancelársku plochu o cca 16 000 m²

Nájomné a miera neobsadenosti

Nulová dodávka nových budov dosiaľ v roku 2015 vplýva aj na úroveň cien nájomov v bratislavských kancelárskych budovách. Dostáva ich pod tlak, keďže kvalitné „populárne“ budovy sú aktuálne buď už obsadené alebo v ponuke pre viacerých záujemcov.

Miera neobsadenosti sa len veľmi mierne ponížila z 11.78% v druhom kvartáli na súčasných 11.49%.

26.11.2015 09:35, JLL