

BRF: V kancelárskej Bratislave k zásadnému posunu stále nedošlo



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 16.11.2009

Konzistentný a transparentný informačný produkt

Hoci zdrvivujúci hospodársky prepád prechádza pozvoľne už „len“ do postupne sa spomaľujúceho poklesu (5,6 % v prvom, 5,3 % v druhom a 5 % v treťom kvartáli), čas na duchaplné predpovede o návrate medzoročného rastu hneď v 1. štvrtroku 2010 zatiaľ nenastal. Ba nezanedbateľná časť dobre zorientovaných skeptikov trvá na svojom: To najhoršie ešte len príde!

Argumentujú pritom tristným pohľadom na zamrznuté projekty, k budúcnosti ktorých sa nikto nevie či nechce vyjadriť (Twin City, Panorama City, Klingerka, Centrum Bottova, Centrál, Slovany), nereálnosťou avizovaných nových projektov väčšieho rozsahu, hromadným odstupovaním špekulatívnej klientely od zmlúv (a to aj za cenu sankcií) či prudkým nárastom nezamestnanosti očakávaným v roku 2010.

Členovia BRF nehľadiac na to pokračujú v rutinnom zbieraní a vyhodnocovaní dát takým spôsobom, aby bol výsledný informačný produkt poskytnutý novinárskej obci či zmluvným partnerom konzistentný, transparentný a presný. Najlepším rozhodcom v tom, kto mal nakoniec pravdu, vždy bol i zostane čas.

Najviac „Supply Office“ vyprodukoval druhý obvod

Trh kancelárskych priestorov v Bratislave, ktoré BRF metodicky rozdeľuje na centrum (City Center), vnútornú (Inner City) a okrajovú časť (Outer City) mesta, aj keď citelne pomaľšie, ale predsa len rastie. Ku koncu prvého kvartálu 2009 presiahla ich celková ponuka (Office Stock) v metropole 1,278 miliónov m². Ako správa BRF dodáva, 59 percent z nej tvoria kancelárske priestory v štandarde A a 41 percent v štandarde B.

V centre Bratislavy, ktoré už tradične nie je disponované na stavby väčšieho formátu, sa ponuka kancelárskych priestorov podľa BRF rozšírila o dva zaujímavé projekty - rekonštrukciu historickej budovy na Sedlárskej a novopostavený objekt na Poštovej ulici. To len dokazuje približne rok starú premisu, že aj v čase pozastavovania gigantických administratívnych projektov a všeobecného poklesu nájomného bude mať centrum mesta stále potenciál atraktívnosti, ktorý umožní realizáciu prestavieb či novostavieb menšieho až stredného rozsahu.

Od 1. januára do 30. septembra 2009 sa dokončilo 99,423-tisíc nových štvorcových metrov (Supply), z čoho bezmála 35-tisíc m² skolaudovali práve za ostatný kvartál. Pokiaľ ide o prestížny rebríček jednotlivých obvodov, väčšina nových kancelárskych priestorov sa svojej kolaudácie dočkala, ako už obvykle, v Bratislave 2 (62 %), na druhej pozícii sa umiestnil okres Bratislava 5 (32 %). Najväčšia kancelárska budova - Galvaniho Business Center IV - bola skolaudovaná takisto v Bratislave 2. Či však bude tento primát korunovaný aj úspechom v podobe vysokej prenajatosti, je vzhľadom na to, že išlo o špekulatívny development, nateraz otázne.

Transakcie klesajú - obsadenosť stúpa: žiaden paradox

Objem transakcií, ktoré boli v Bratislave uzatvorené počas 3. kvartálu, však stále nenaznačuje tolko očakávaný pozitívny posun. Zrealizovaná výmera 14 800 m² totiž predstavuje jednoznačný pokles: oproti predchádzajúcemu kvartálu o 1 600 m² a oproti rovnakému obdobiu minulého roka o 5 400 m². Značný rozdiel udrie do očí pri porovnaní prvých troch kvartálov rokov 2008 (70 700 m²) a 2009 (54 900 m²): pokles objemu o 15 800 m² hovorí o takmer 30-percentnom prepade obchodovania.

Pokiaľ ide o prenájmy kancelárskych priestorov v priereze jednotlivých sektorov, v treťom kvartáli dominovali na bratislavskom trhu transakcie firiem z oblasti IT (viššie 4 000 m²), po nich z farmaceutického sektora (približne 2 700 m²). Ide o dlhodobejší trend, ktorý sa od začiatku roka 2009 podstatnejšie nezmenil.

Z pohľadu kontrahovaného objemu jednotlivých prenájmov kancelárskych priestorov prevládajú od začiatku roka 2009 na trhu transakcie s veľkosťou 501 až 1 000 m² (47 %), po nich nasledujú od 1 001 do 10 000 m² (31 %) a nakoniec spoločnosti s prenajatou výmerou menšou ako 500 m² (22 %). Medzi najvýraznejšie kancelárske transakcie uplynulého kvartálu sa zaradili Sanofi Aventis - Aupark Tower (1 800 m²) a IBM - Park One (1 500 m²).

Miera neobsadenosti kancelárskych priestorov (Office Vacancy) sa z pôvodných 11,6 % znížila na úroveň 11,2 %. Relatívne najnižšiu zaznamenalo BRF v Bratislave 1 (7,1 %) a v Bratislave 4 (6,9 %). Tento jav - v príkrom kontraste so spomínaným poklesom transakcií - možno vysvetliť ustavične klesajúcim prílevom investovania do nových projektov kancelárskeho segmentu, ktorého bezprecedentnej kulminácie sme boli vlnami a predvlnami svedkami.

Namiesto zovšeobecňujúceho záveru alebo nesmelej prognózy iba konštatovanie: najnovšie údaje BRF predbežne nedávajú dôvod domnievať sa, že v kancelárskej Bratislave dochádza k prelomovej zmene. Naopak - naznačujú, že čas zásadného posunu stále nenastal.

Ilustračné foto - Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Grafy - BRF

- 1 - Delenie administratívnej Bratislavy podľa BRF: City Center, Inner City, Outer City
- 2 - Celková ponuka kancelárskych priestorov podľa troch okruhov BRF (3Q)
- 3 - Celková ponuka kancelárskych priestorov podľa mestských okresov (3Q)
- 4 - Prenájmy kancelárskych priestorov podľa sektorov (3Q)

16.11.2009 09:15, SF / Juraj Pokorný