

Kancelárska Bratislava dosiahla magickú hranicu 1,3 milióna m²



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 15.02.2010

Budú najväčším lákadlom odľahlé časti mesta?

Od začiatku roku 2008 je to však len postupný 10-percentný nárast, ktorý má „na svedomí“ celkovo 12 dokončených projektov. V priebehu 4. kvartálu 2009 plocha kancelárskych priestorov v Bratislave narástla o 23 700 m², čo treba pripísať na vrub 2 projektov: Galvániho Business Centrum IV (21 700 m², Immorent) a rekonštrukcia Dessewffyho paláca (2 000 m², Palace Office). Ako však spomínaná správa CBRE upozorňuje, tento nárast je len relatívny, pretože v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom predstavuje 35-percentný a s rovnakým obdobím roka 2008 dokonca až 87-percentný pokles!

Bilanciu tohto roka v hlavnom meste možno vyčíslit' pomerne presne: dokončiť by sa malo 72 300 m² nových kancelárskych priestorov, z čoho 23 500 už počas prvého kvartálu vďaka komplexu Eurovea (Ballymore). „V roku 2010 očakávame výstavbu špekulatívnych projektov na rovnakej úrovni ako v roku 2009, keď sa prakticky žiaden nový významný špekulatívny development, až na 2-3 výnimky, neobjavil,“ podotkol vedúci oddelenia kancelárskych priestorov CBRE Slovensko Oliver Galata.

Z celkovej plochy zahŕňala plocha nových kancelárií v úplnom centre (City Center) 28 % s 6,8-percentným podielom voľných kancelárií, v širšom centre (Inner City) 47 % s 12,8 % podielom neobsadenosti a v odľahlejších častiach mesta (Outer City) 25 %, z ktorých 15,5 % bolo voľných. Kuriózne pritom je, že až 92 % ich bolo počas vlaňajšieho posledného kvartálu dokončených práve tu - v odľahlejších končinách Bratislavy (zvyšné percentá predstavuje istý menší projekt v City Center). Najbližšia budúcnosť ukáže, či ide o trvalejší trend alebo len o nevýznamnú, náhodnú štatistiku.

Skôr či neskôr sa znovu nastolí trh developera

Čo sa týka dlhodobjšieho výhľadu, analýzy CBRE ukazujú, že väčšina plánovaných projektov je stále pozastavená alebo sa ani nezačala. „Rok 2010 nebude veľmi odlišný ani v oblasti investícií. Nie sú ohlásené žiadne nové projekty zo zahraničia a firmy sú v šetriacom režime,“ pripomenul Galata. Development sa podľa neho bude najbližšie rozvíjať v Inner City a Outer City.

V ďalších rokoch sa očakáva v hlavnom meste prírastok približne 350-tisíc m². Momentálne však všetky projekty, ktoré bolo ešte možné stopnúť, stoja. „Aj keď ide o renomovaného developera, nie je ľahké

dosiahnuť bankami striktno požadovanú predprenajatosť niečoho, čo ešte nestojí,“ objasnil Galata jednu z hlavných príčin.

A zároveň si neodpustil kritickú retrospektívu: „Ešte nedávno tu bola veľká hostina. Každý si postavil bez know-how prakticky čo chcel, a tak tu zostalo veľa štvorcových metrov. Teraz sa to vyčistí veľmi rýchlo. My túto krízu hodnotíme pozitívne. Pre firmy, ktoré si hľadajú kancelárie, je výhodné obdobie. Pre developerov sa to zase otočilo, očakávame však, že skôr či neskôr sa znovu nastolí trh developera, ktorý si počká na dobrého klienta.“

GBC za nárastom obsadenosti aj neobsadenosti

Celkové obsadzovanie nových priestorov v Bratislave v roku 2009 pokrylo plochu 63 600 m², čo je oproti roku 2008 výrazný pokles o 46 %. Vo štvrtom kvartáli minulého roku bolo zrealizovaných dovedna 29 transakcií s menšou rozlohou, čo je v porovnaní s tretím kvartálom pokles o 41 %.

Dopyt po kanceláriách sa v poslednom kvartáli 2009 priblížil k 8 600 m², čo je oproti predchádzajúcemu kvartálu pokles o 42 %. Ich obsadzovaniu tentoraz dominovali odľahlejšie časti metropoly so 46,5-percentným podielom. Toto prvenstvo zapríčinilo najmä Galvániho Business Centrum (GBC). Za nimi nasledovalo širšie centrum s 35 % a úplné centrum s 18,5 %. Celková neobsadenosť administratívnych priestorov v Bratislave koncom roku 2009 narástla o 0,6 % v treťom kvartáli na 11,8 % - opäť najmä vďaka dokončeniu Galvániho Business Centra.

V roku 2009 bol zaznamenaný 5 až 6-percentný pokles ceny za prenájom. Jeho výška závisí, samozrejme, od lokality. Predtým bol priemer 12,80, dnes od 8 do 14, ale v hoteli Carlton je to aj 17 eur. Za VIP lokáciu sa považuje aj oblasť Einsteinovej v Petržalke alebo letiska. Aj keď sa v tomto roku výrazné zmeny neočakávajú, je predpoklad, že tlak na ceny prenájmov sa zvýši a porastú aj očakávania nájomníkov.

„Štvrtý kvartál bol jeden z najslabších za posledné tri roky. Hlavnou príčinou bolo posunutie niektorých rozhodnutí o zmluvách kvôli neistej situácii vo firmách do nového roka. Čo sa týka roku 2009, prenájom kancelárskych priestorov zaznamenal 46-percentný pokles v porovnaní s rokom 2008. Táto situácia bola spôsobená celkovou ekonomickou neistotou v podnikateľskom prostredí. Množstvo spoločností neexpandovalo ako po minulé roky a svoje ďalšie presťahovanie do nových priestorov odložili na istejšie časy,“ skonštatoval Oliver Galata.

Priestor na vzostup kancelárií B+ tu existuje

Pokiaľ ide o pomer jednotlivých štandardov, ku koncu roku 2009 kancelárske budovy kategórie A dosiahli 58-percentný podiel všetkých priestorov administratívy. Z toho novobovbudované projekty reprezentovali 69,5 %, zatiaľ čo zrekonštruované budovy 30,5 %. Najväčšiu plochu administratívnych priestorov vo 4. kvartáli 2009, takmer 40 %, zabrali podľa CBRE opäť spoločnosti z IT a high-tech sektora. Trhu dominujú už tretí kvartál po sebe. Za ním nasledoval výrobný sektor s 18 %.

„Budovy štandardu A a B+ sa môžu od seba líšiť vzduchotechnikou. Napríklad Galvániho Business Centrum ju nemá. Mnohí majú dnes tendenciu nejst' do projektu, ktorý nemá otváratelné okná. Takže priestor na vzostup kancelárií B+ určite vidím a bol by som rád, keby sa takéto budovy začali u nás stavať vo väčšom,“ reagoval Galata na konštatovanie Stavebného fóra, že pred rokom avizovaná renesancia kancelárskeho „béčka“ sa zatiaľ nestala masovou záležitosťou, ale ani jedným z dominantných trendov.

Ako pripomenul, developeri sú v prístupe ku klientovi už oveľa flexibilnejší. Poskytujú mu rôzne incentíva - napríklad nájomné prázdniny trvajúce 6 mesiacov zo 60-tich, nadštandardné vyhotovenie interiérov (sklenené priečky) či tzv. cash contribution (hotovostný príspevok na dovybavenie). Predtým situáciu zneužívali developeri, dnes pre zmenu klienti, ktorí sa podľa Galatu nehanbia vypýtať si dokonca aj príspevok na sťahovanie. Pokiaľ si však chce investor kúpiť hotovú budovu, dôležitou je preňho informácia,

aká štruktúra klientov sa v nej nachádza - napríklad či ide o už renomovaných alebo ešte len začínajúcich.

Foto, grafy a tabuľka - zdroj CBRE

Ilustračné foto - Westwend Tower, Bratislava

Graf 1 - Celková plocha kancelárií a miera ich neobsadenosti podľa členenia Bratislavy (CBRE) na úplné centrum, širšie centrum a odľahlé časti mesta.

Graf 2 - Nová ponuka, prenajatosť (transakcie) a neprenajatosť na trhu bratislavských kancelárskych priestorov - vývoj od začiatku roka 2007 s výhľadom do konca roka 2010.

Tabuľka - Indikátory trhu s kancelárskymi priestormi v Bratislave v 4Q 2009

15.02.2010 09:24, SF / Juraj Pokorný