

Bratislava: trh s kancelárskymi priestormi oživa

Author: SITA | Published: 25.08.2010

Trh s prenájomom kancelárskych priestorov v Bratislave postupne oživa. Na konci druhého štvrťroka tohto roku dosiahla ich výmera 1,37 milióna metrov štvorcových. Ako vyplýva z údajov realitno-poradenskej spoločnosti CB Richard Ellis (CBRE), centrum mesta malo v druhom kvartáli zastúpenie 31,6 % a neobsadenosť 17,7 %. V širšom centre sa sústredilo 44,7 % kancelárskych priestorov s neobsadenosťou 11,3 %. Nehnutelnosti mimo centra tvorili 23,8 %, pričom mali 12,3 % neprenajatých kancelárskych plôch. Priestory štandardu A predstavovali v rámci celkovej administratívy v Bratislave 60,2 %. Trh s kancelárskymi nehnuteľnosťami tvorilo v tomto období 70,4 % novostavieb a 29,6 % rekonštruovaných objektov.

V druhom štvrťroku sa v rámci novej ponuky zopakovala situácia z predchádzajúceho kvartálu a dokončil sa len jeden projekt. Toto množstvo zodpovedá štvrťročnému priemeru 30 570 metrov štvorcových za obdobie od druhého kvartálu 2009 a zároveň predstavuje 18-percentný pokles v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka. Nové kancelárske priestory pribudli v hlavnom meste vďaka River Parku, kde vzniklo 29 tisíc metrov štvorcových a rekonštrukcii na Panenskej ulici, ktorá prispela 1 200 metrami štvorcovými. Ako uviedol vedúci oddelenia kancelárskych priestorov CBRE Oliver Galata, oživovanie trhu dokumentuje aj príchod ďalších firiem na Slovensko, spojený s novým dopytom po kancelárskych priestoroch. V tejto oblasti stále dominuje IT sektor. "Dôkazom opätovného prebúdzania je aj skutočnosť, že v prvom a druhom kvartáli 2010 sme dosiahli väčší úspech ako za celý predchádzajúci rok. Na druhej strane však čoraz zreteľnejšie vnímame problém nedostatočnej ponuky nových moderných priestorov," skonštatoval Galata.

IT sektor tvoril v rámci celkového prenájmu kancelárskych priestorov 33 %. Nasledoval za ním výrobný a stavebný sektor s 22-percentným zastúpením. Podobné prerozdelenie trhu bolo charakteristické aj pre rok 2009, kedy sa pod najväčší počet prenájmov podpísali IT spoločnosti a výrobné odvetvie. Najvyššie dosiahnuteľné nájomné zostalo v druhom kvartáli pomerne stabilné - pohybovalo sa na úrovni 16 až 17 eur za meter štvorcový na mesiac a ani v nasledujúcich mesiacoch sa podľa CBRE nezmení. Veľký dopyt v druhom štvrťroku 2010 spôsobil zníženie neobsadenosti na 13,6 %. Vzhľadom na slabú developerskú aktivitu možno podľa CBRE v Bratislave do konca roka očakávať ďalší pokles voľných kancelárskych priestorov. Výskum CBRE naznačuje, že do budúcnosti sa plánuje špekulatívna výstavba v objeme približne 250 tisíc metrov štvorcových kancelárskych plôch. „Vzhľadom na striktný prístup bánk, kvôli ktorému sú projekty mnohých developerov stále pozastavené, je však ťažké odhadnúť reálne dokončenie takýchto špekulatívnych projektov. Súčasne však predpoklady CBRE hovoria, že trh bude v nasledujúcich 12 až 18 mesiacoch postupne vytvárať priaznivejšie prostredie pre developerské aktivity,“ uzatvára CBRE svoju analýzu.

25.08.2010 09:06, SITA