

BRF: „Historicky“ prvý nulový prírastok kancelárií v Bratislave!



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 24.11.2010

Slovensko pomimo hlavného záujmu investorov

Rozsah pozornosti venovanej jednotlivým lokalitám v rámci strednej a východnej Európy je však rôzny. Najžiadanejšou destináciou, najmä v oblasti kancelárskych priestorov, zostáva naďalej Varšava. Ďalšími sú Kyjev, Praha, Moskva a Bukurešť, no záujem neopadáva ani v prípade pobaltských metropol (Riga, Tallin, Vilnius). Pokiaľ ide o juh, medzi investormi zostávajú populárne Sofia, Ľublana, Belehrad či Atény, zväčša však iba ako ich druhotná voľba.

Slovensko sa podľa prieskumu, na ktorom sa od 15. 8. do 7. 9. 2010 zúčastnilo vyše 200 hlavných inštitucionálnych a súkromných investorov s majetkom v hodnote 710 miliárd USD, nachádza mimo hlavného zorného poľa. Ako Colliers International - člen Bratislava Research Forum (BRF) - dodáva, primárnym cieľom štúdie bolo lepšie pochopiť postoje nadnárodných investorov na globálnej i regionálnej úrovni, vrátane ich vyhládok na nadchádzajúcich 12 mesiacov.

Bratislava: Celková ponuka zostáva bez zmien

Trh kancelárskych priestorov z pohľadu kvartálnej štatistiky dominoval takisto v nedávno zverejnených výsledkoch BRF (Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis, Colliers International) za Q3 2010. Podľa nich sa ku koncu tretieho štvrťroka ich celková ponuka (Office Stock) v Bratislave oproti predchádzajúcim kvartálom nezmenila, čiže zostala na úrovni 1,369 miliónov m². Rovnako dopadol aj pomer kancelárskej plochy v štandarde A voči štandardu B (vyše 60% voči necelým 40%).

Dôvod je prozaický: v sledovanom období BRF nezaregistrovalo dokončenie žiadnych nových kancelárskych priestorov (Office Supply). Odvtedy, čo združenie monitoruje kancelársky trh v Bratislave, ide o „historicky“ prvý nulový prírastok k celkovej ponuke moderných kancelárskych priestorov. Aj napriek tomu vyznieva bilancia v retrospektíve prvého polroka 2010, keď bolo na trh dodaných približne 58-tisíc m² nových kancelárskych plôch, celkom povzbudzujúca.

Transakcie a stavebný útlm znížili neobsadenosť

Pokiaľ ide o transakcie (Office Take-up) uzatvorené počas 3. kvartálu 2010, tie sa vyšplhali až k číslu 29

800 m², čo je dvojnásobok priemerných štvrťročných výmer z roku 2009, v porovnaní so silnejším predchádzajúcim kvartálom však pokles o 36 %. Súhrnná výmera transakcií uzatvorených za prvé tri štvrťroky 2010 dosiahla pritom 100 315 m².

Tak ako v každej kvartálnej analýze, aj v tejto poslednej sa BRF venuje rebríčku z pohľadu štruktúry dopytu. V Q3 si prvenstvo v tomto ohľade odniesli spoločnosti z oblasti IT (11 000 m²), nasledované sektorom telekomunikácií (5 500 m²) a financií & bankovníctva (5 400 m²). Dominancia uvedených troch sektorov je v transakciách na kancelárskom trhu evidentná vlastne od začiatku roka 2010.

Medzi najvýznamnejšie kancelárske transakcie patrili IBM - Apollo BC II (8 500 m²), AT&T - Lakeside Park (5 000 m²) a Heineken - Apollo BC II (1 400 m²). Tie sa - v kombinácii s neexistenciou novej výstavby - zaslúžili o zníženie miery neobsadenosti (Office Vacancy) z pôvodných 13,6 % v predošlom kvartáli na najnovších 11,2 %. Najnižšiu neobsadenosť (7,4%) dosiahol piaty bratislavský okres, najvyššiu prvý (15,1%), a to najmä vďaka nedávno dokončeným projektom v centre.

Košice: Výnimočný EcoPoint Office Center

Ani druhé najväčšie mesto Slovenska Košice nechcú v rozvoji daného segmentu ustrnúť. Nemecká investorsko-developerská spoločnosť Bischoff & Compagnons Property Networks GmbH oznámila v metropole východu výstavbu kancelárskeho komplexu EcoPoint Office Center, ktorý vytvoria tri 6-podlažné budovy s celkovou kapacitou 16-tisíc m² prenajímateľnej plochy. Stavba má byť zasadená do severnej zóny mesta na Magnezitárskej ulici, v priestore vymedzenom diaľničným ťahom na Prešov, plánovanou električkovou traťou a obchodným domom. Celková výška investície sa odhaduje na 25 miliónov eur.

Čím je tento projekt nielen na naše pomery výnimočný? V prvom rade ekologickým a ekonomickým poňatím, uvádza EcoPoint - dcérska firma spomínanej nemeckej spoločnosti. Ako prvý v strednej Európe totiž obstál v hodnotení vyše 60 kritérií týkajúcich sa ekológie, ekonomiky, sociálno-kultúrnych a funkčných aspektov techniky, procesov a lokality, a získal tak predcertifikát Pečať trvalo udržateľnej výstavby DGNB (Das Gütesiegel Nachhaltiges Bauen).

Administratívne centrum EcoPoint Office Center je v slovenskom kontexte ojedinelé aj svojím stavebným konceptom. Použité materiály a technológie umožnia znížiť prevádzkové náklady takmer o 30 % oproti štandardu, ktorý na trhu kancelárskych budov prevláda. Projektant sľubuje, že vďaka technológii aktívneho betónového jadra náklady na kúrenie a chladenie v porovnaní s bežnými „áčkovými“ budovami klesnú o takmer 70 %.

„Výstavba komplexu bude prebiehať v dvoch etapách. Jeho prvú fázu - budovu A - s objemom čistej kancelárskej plochy 5 200 m², plánujeme začať na jar roku 2011. Hoci definitívny termín závisí od predprenajateľnosti objektu, veríme, že je reálny. Vedú nás k tomu viaceré rokovania s potenciálnymi hlavnými nájomcami a ich záujem,“ predpokladá konateľ investorskej spoločnosti EcoPoint, s.r.o. Rastislav Badalík. Projekt má podľa neho už právoplatné územné rozhodnutie, pričom získanie stavebného povolenia očakáva v priebehu štvrťroka.

Bischoff & Compagnons Property Networks GmbH sa prednostne orientuje na segment kancelársky a hotelový. Celkový objem jej ukončených a pripravovaných projektov presahuje 1 miliardu € a podlahovú plochu 500-tisíc m². V súčasnosti má pobočky v Berlíne, Viedni, Budapešti a v Bratislave.

Zdroj a obrázky - Colliers International, Kharisma, Key2B

Vizualizácie (1, 2) - EcoPoint Office Center v Košiciach

Graf 1 - Celková ponuka kancelárií podľa okresov Bratislavy

Graf 2 - Celková ponuka kancelárií podľa členenia BRF na centrum, vnútornú a okrajovú časť Bratislavy

Graf 3 - Prenájom kancelárskych priestorov podľa sektorov v 1. až 3. kvartáli 2010

