

Bude mať kto obsadiť nové kancelárie?



Author: kancelarie.sk | Published: 02.11.2016

PONUKA KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV (OFFICE STOCK)

Celková plocha kancelárskych plôch v Bratislave bola na konci druhého štvrťroku 1 631 000 m². Najväčší podiel na ponuke má Bratislava II s 39 %.

V druhom štvrťroku opäť neboli odovzdané do užívania nájomcom žiadne nové kancelárske budovy.

NEOBSADENOSŤ KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV (VACANCY)

V druhom štvrťroku dosiahla celková miera neobsadenosti v Bratislave 121 700 m²; čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje 7,5% z celkovej výmery kancelárskych priestorov v Bratislave, a zároveň je to i pokles oproti minulému štvrťroku o 0,8 %. S miernym poklesom o 0,5 %, ale naďalej s najvyššou neobsadenosťou vedie mestská časť Bratislava III (13,9 %), nasleduje Bratislava V (10,6 %) a Bratislava II (6,4 %). Najvyššia miera neobsadenosti kancelárskych priestorov podľa štandardov je v štandarde C (11,8 %), ktorý v tomto ukazovateli predstihol i kancelárie štandardu B (9,2 %). Tieto oproti minulému štvrťroku vykázali pokles o 1,1 % a dostali sa tak pod hranicu 10 %. Za „béčkovými“ kancelárskymi nasledujú kancelárie štandardu B+ s neobsadenosťou na úrovni 7,5 %.

V Bratislave III pri kanceláriách štandardu B+ pokračoval pokles neobsadenosti, tentoraz z 22,2% (1.Q 2016) na 21,1 %. Podobne kancelárie štandardu C si vylepšili ukazovateľ neobsadenosti v piatom bratislavskom obvode z 25,8 % (1.Q 2016) na 25 %. Plná obsadenosť respektíve nulová neobsadenosť bola zistená v Bratislave IV pri kanceláriách štandardu A a B+.

TRANSAKcie NA TRHU S KANCELÁRSKÝMI PRIESTORMI (TAKE-UP)

Hrubý realizovaný objem transakcií vrátane prejednaných zmlúv dosiahol v druhom kvartáli 2016 celkový

výmeru viac ako 67 600 m², pričom uzatvorených bolo 109 zmlúv. Z toho predprenájom priestorov tvorilo 5 % zmlúv, renegociácie 32 % a novo podpísané nájomné zmluvy tvorili až 63 %. Najväčšia renegociácia bola zaznamenaná v Bratislave III. Išlo o výmeru cca 10 600 m². Najväčšie tri transakcie nových nájomov s celkovou výmerou približne 10 800 m² boli zaznamenané v Bratislave II. a Bratislave I.

Development v špičkových, „prime“ lokalitách je dobrým predpokladom toho, že projekty budú stopercentne predprenajaté ešte pred kolaudáciou. Dopyt je stále výrazný, otázkou je či bude dostatočný aj pre nové projekty.

POŽADOVANÉ NÁJOMNÉ (ASKING RENT)

Bratislava

Priemerná požadovaná výška nájmu voľných kancelárskych priestorov v Bratislave je bez prekvapenia stabilná. Jedinou zmenou oproti prvému štvrťroku je tak iba pokles spodnej hranice nájomného pri štandarde C, kde zo 6,9 € m²/mesiac klesla suma na 5,0 € m²/mesiac.

Košice

Portál Kancelarie.sk evidoval v Košiciach rovnaké výšky požadovaného nájomného pri všetkých štandardoch. Aj v druhom kvartáli sa tak nájomné pohybuje od 4,7 €/m²/mesiac pri „céčkových“ kanceláriách až po 11,0 €/m²/mesiac) pri kanceláriách štandardu A.

DOPYT PO KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROCH

„Ako ukazujú naše prieskumy výraznejšie zmeny nájomného v prospech nájomcov možno očakávať až po prevážení ponuky nad dopytom. Dovtedy budú ceny za prenájom m² plochy stabilné. Rovnako neočakávame náhle zmeny dopytov v rámci mestských častí. Pokles dopytov v Bratislave I z 36 % na 30 % alebo nárast v druhom bratislavskom obvode z 30 na 34 % sú len výsledkom miernej zmeny pomeru síl v dôsledku blížiaceho sa dokončenia troch veľkých projektov: Staromestská Offices, Rosum a Twin City. Obdobné pohyby môžeme očakávať v treťom a štvrtom štvrťroku 2016, kedy budú prebiehať negociácie v projektoch Blumental Offices a Stein 2 Offices. Ich dokončenie je avizované na prvý kvartál roku 2017,“ uvádza Robert Čambal, výkonný riaditeľ portálu Kancelarie.sk.

Zdroj: Kancelarie.sk

O prieskume: Informácie vyplývajú z údajov o trhu kancelárskych priestorov za 2. štvrťrok 2016. Údaje boli zozbierané Kancelárskym fórom, ktorého členmi sú spoločnosti Kancelarie.sk a The Advisors. Tieto spoločnosti zdieľajú základné informácie o trhu kancelárskych priestorov v Bratislave za účelom poskytovania čo možno najúplnejších, najpresnejších a najtransparentnejších dát o jeho vývoji.

02.11.2016 08:37, kancelarie.sk