

## Tlačová správa

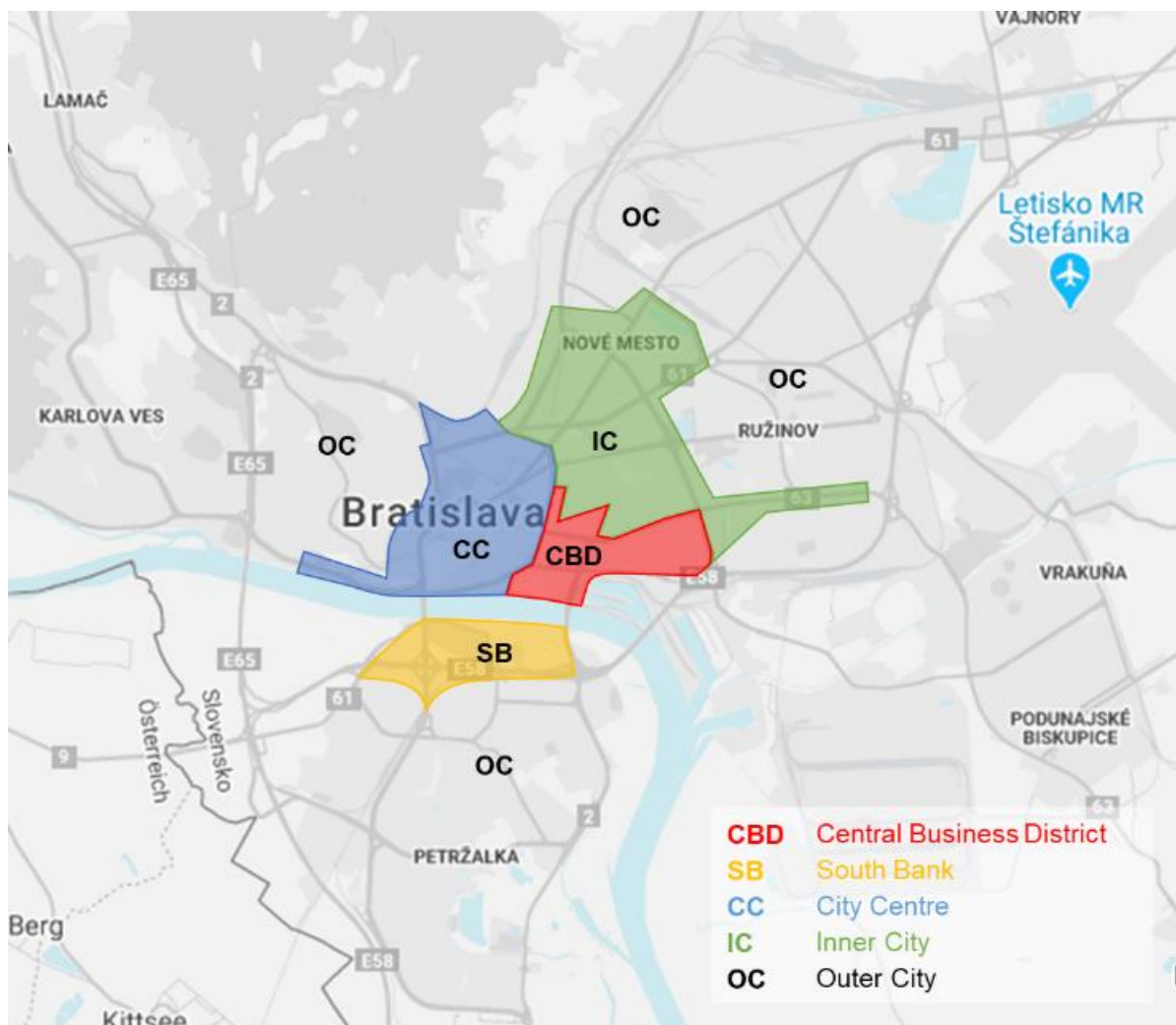
Cushman & Wakefield: +421 259 209 333  
 CBRE: +421 232 553 300  
 Colliers International: +421 259 980 980  
 JLL: +421 259 209 931

26. apríl 2021, Bratislava

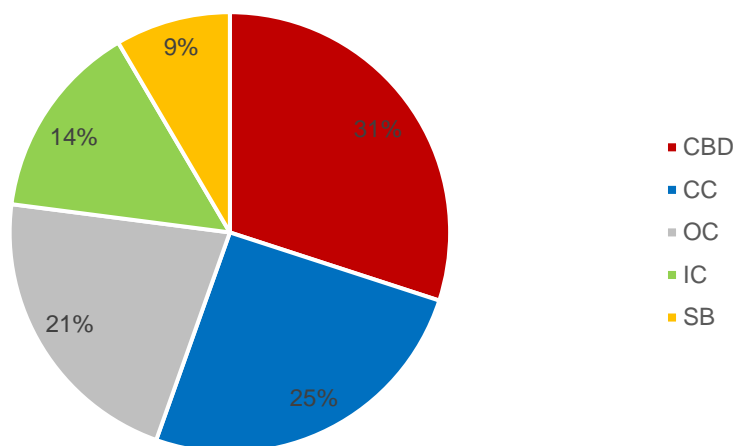
### Bratislava Research Forum zverejňuje svoje výsledky trhu kancelárskych priestorov za 1. štvrťrok 2021

V prvom štvrťroku 2021 dosiahla celková ponuka kancelárskych priestorov (office stock) v Bratislave takmer 1,95 mil. m<sup>2</sup>. 64 % z tejto ponuky naďalej tvoria kancelárske priestory v štandarde A a 36 % kancelárske priestory v štandarde B.

V priebehu prvého štvrťroka 2021 bola na trh pridaná jedna nová kancelárska budova Sky Park s celkovou plochou 30 000 metrov štvorcových. Do konca roka čaká na dokončenie ďalších 5 projektov triedy A s celkovou plochou viac ako 48 000 metrov štvorcových.

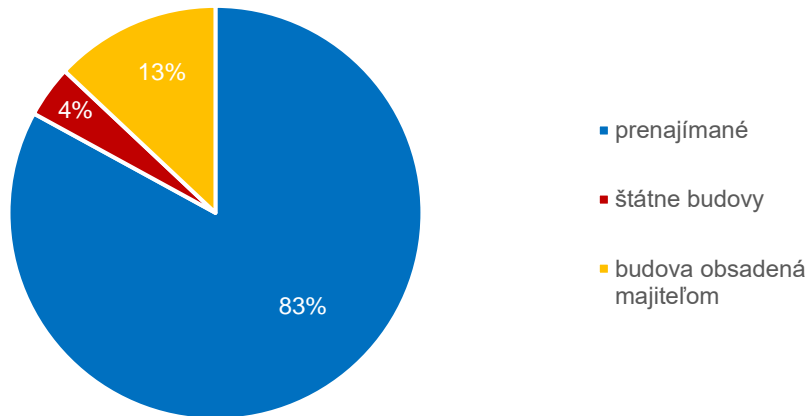


### Celková výmera prenajímateľných plôch moderných kancelárskych priestorov podľa rozdelenia BRF



Pokiaľ ide o vlastnícku štruktúru, približne 4% budov sú vo vlastníctve štátu a ďalších 13% sú budovy, ktoré sú vlastnené a plne obsadené tou istou entitou. Celkové zásoby na komerčné využitie zostávajú na 83% z celkových moderných kancelárskych priestorov v Bratislave (alebo okolo 1,6 mil. m<sup>2</sup>).

### Rozdelenie budov na základe obsadenosti ich majiteľmi

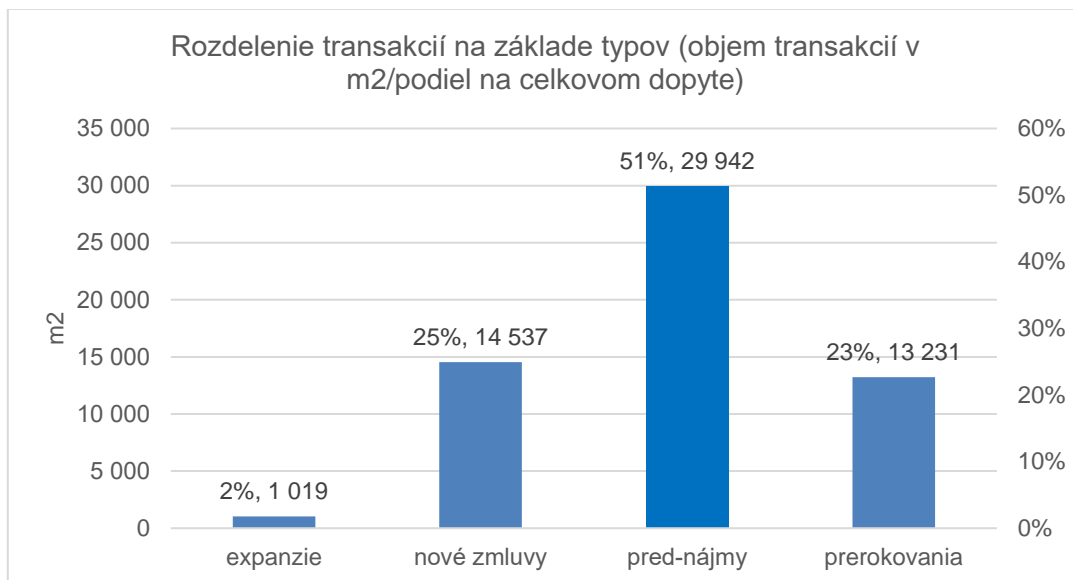


### Zelené budovy

V rámci celkovej ponuky kancelárskych priestorov má 35 budov (v celkovej výmere takmer 678 tisíc m<sup>2</sup> alebo 35 % z celkového objemu) jeden z certifikátov zelenej budovy / trvalo udržateľnej budovy – buď certifikáciu LEED alebo BREEAM. V prvom štvrtroku tohto roka nadobudli zelený certifikát BREEAM Very Good aj budovy myhive/Vajnorská Tower 1 a myhive/Vajnorská Tower 2. V príprave pre certifikát BREEAM je aj budova Nivy Tower.

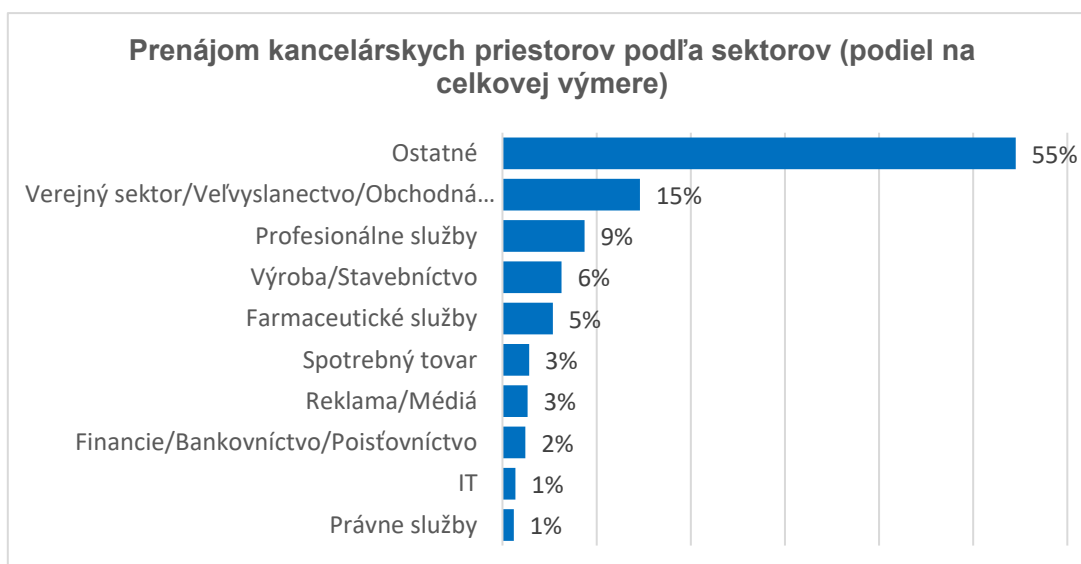
### Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (office take-up)

Nájomné transakcie dosiahli v prvom štvrtroku 2021 celkovú výmeru cca. **58.700 m<sup>2</sup>**, čo predstavuje 128% nárast prenajatých plôch v porovnaní s rovnakým štvrtrokom minulého roka. Nové nájom predstavujú 25 %, prerokovania súčasných nájomov 23 %, pred-prenájmy 51 % a expanzie predstavovali 2 % všetkých transakcií.



Najväčšia transakcia v tomto štvrtroku je nová zmluva 5 000 metrov štvorcových vo verejnom sektore, veľvyslanectve, obchodnej komore a diplomatickom sektore, ako aj 6 transakcií v rozmedzí od 1 000 do 4 999 metrov štvorcových a 7 transakcií v rozsahu veľkosti 500 - 999 metrov štvorcových.

Väčšina prenajatých priestorov v tomto štvrtroku bola prenajatá v rámci sektora Ostatné (55%), nasleduje verejný sektor, veľvyslanectvo, obchodná komora a diplomacia (15%) a sektor profesionálnych služieb (9%).

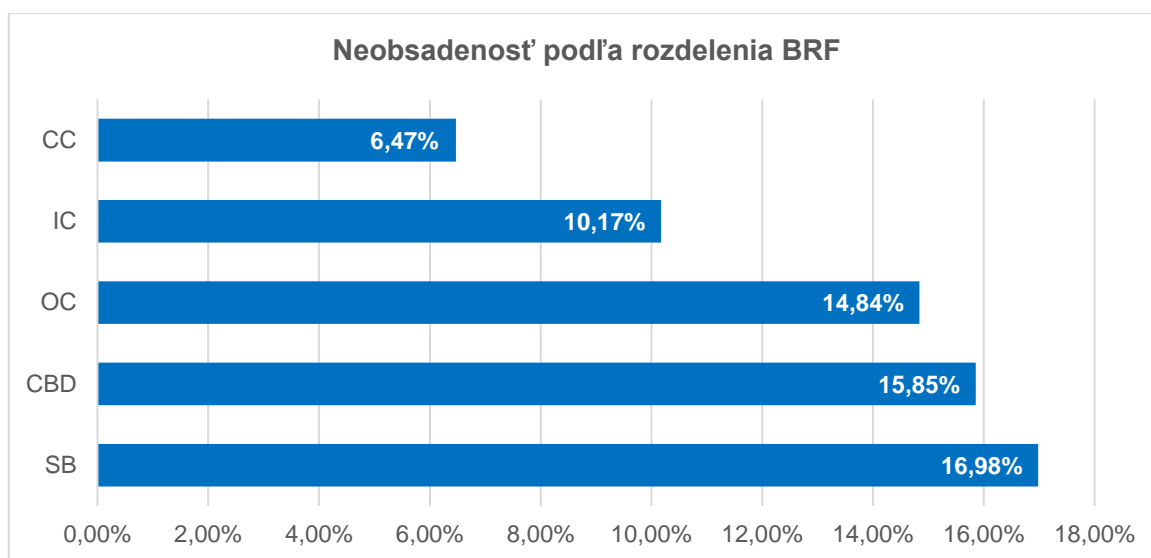


## Významné transakcie za 1. štvrťrok 2021:

Kancelárska budova	Výmera (m2)	Sektor	Druh transakcie
Landererova 12 PC III	5,000	Verejný sektor/Veľvyslanectvo/Obchodná komora a Diplomacia	Nová zmluva
Westend Gate	2,350	Verejný sektor/Veľvyslanectvo/Obchodná komora a Diplomacia	Prerokovanie
City Business Center I	1,570	Reklama/Médiá	Prerokovanie
Apollo Business Center II - HB Reavis	1,535	Výroba/Stavebníctvo	Prerokovanie
City Business Center I	1,280	Spotrebný tovar	Nová zmluva
Twin City A	1,250	Farmaceutické služby	Prerokovanie
Westend Gate	1,000	Profesionálne služby	Prerokovanie
Park One	740	Verejný sektor/Veľvyslanectvo/Obchodná komora a Diplomacia	Nová zmluva
Lakeside Park I	666	Profesionálne služby	Prerokovanie
Galvaniho Business Center IV	650	Výroba/Stavebníctvo	Prerokovanie

## Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy)

Celková miera neobsadenosti v Bratislave sa zvýšila na 12,57 % z 11,13 % v predchádzajúcom štvrťroku. Najnižšia miera neobsadenosti bola zaznamenaná v „Centre mesta“ CC (6,47 %), nasleduje „vnútorné mesto“ IC (10,17%), okrajová časť mesta OC (14,84%), CBD (15,85%) a južné nábrežie zaznamenáva najvyššiu mieru neobsadenosti 16,98%. Miera neobsadenosti je v prvom štvrťroku 2021 najvyššia od roku 2014. Dôvodom však nie je iba súčasná situácia pandémie koronavírusu, ale aj dokončenie viacerých kancelárskych nehnuteľností, ktoré neboli kompletne pred-prenajaté.



## Nájomné (prime rent)

Nájomné (prime rent) sa oproti minulému štvrťroku mení na 16,50 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac.

Pre viac informácií, prosím kontaktujte ktoréhokoľvek člena Bratislava Research Forum.



## O Bratislava Research Forum

Členovia tohto fóra – Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers International a JLL zdieľajú informácie, ktoré nie sú dôverné s cieľom poskytnúť klientom a verejnosti konzistentné, správne a transparentné dáta o trhu kancelárskych priestorov v Bratislave.

## Definície

**Ponuka kancelárskych priestorov – celkový objem kancelárskych priestorov (Stock):** Skolaudované budovy po roku 1993 – zrekonštruované alebo novopostavené, prenajaté alebo v ponuke v štandarde A alebo B v prenájme vlastníka alebo iných nájomníkov.

**Nová ponuka (New supply):** Zrekonštruované a novopostavené stavby v určitom časovom období.

**Budovy v štandarde A:** Zaradenie zahŕňa splnenie nadštandardných kritérií vrátane nasledujúcich: integrovaný klimatizačný systém, obmedzená hĺbka priestorov, svetlá výška minimálne 2,75 m, flexibilita priestoru, žľaby pre telefónne prípojky, elektrinu a dátové káble alebo zdvojená podlaha, recepcia, krytý prístup autom, výťahy, vstup pre imobilných, záložné zdroje energie.

**Budovy v štandarde B:** Zahŕňajú typickú nehnuteľnosť na trhu na základe vyššie spomenutých kritérií.

**Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (Take-up):** Hrubé čísla predstavujúce celkovú podlažnú plochu, ktorá bola prenajatá, predaná nájomcom počas určitého časového obdobia. Neobsahuje voľné priestory, ktoré sú v ponuke. Nehnuteľnosť sa považuje za prenajatú dňom podpisu nájomnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej nájomnej zmluve. Súhrnné transakcie (Total take-up) zahŕňa aj obnovenia nájomných zmlúv, čisté transakcie (net take-up) neobsahujú obnovenia nájomných zmlúv.

**Pre-lease:** Aktívny pre-leasing pre kancelársku budovu označuje fázu, počas ktorej je budúcemu nájomcovi ponúknuté konkrétne rozloženie priestorov, pričom budova musí byť vo výstavbe.

**Miera neobsadenosti kancelárskych priestorov (Vacancy rate):** Percentuálne vyjadrenie voľných prenajímateľných kancelárskych priestorov v pomere k celkovej ponuke kancelárskych priestorov.

**Prime rent:** Najvyššie dosiahnuté nájomné, ktoré sa vzťahuje na nové kancelárske jednotky s najvyšším štandardom v najlepších lokalitách

## COPYRIGHT © Bratislava Research Forum 2021

This publication is the sole property of the Bratislava Research Forum, (Members: Cushman and Wakefield, CBRE, Colliers International and Jones Lang LaSalle) and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of the Bratislava Research Forum. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. The Bratislava Research Forum, does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.

