

Tlačová správa

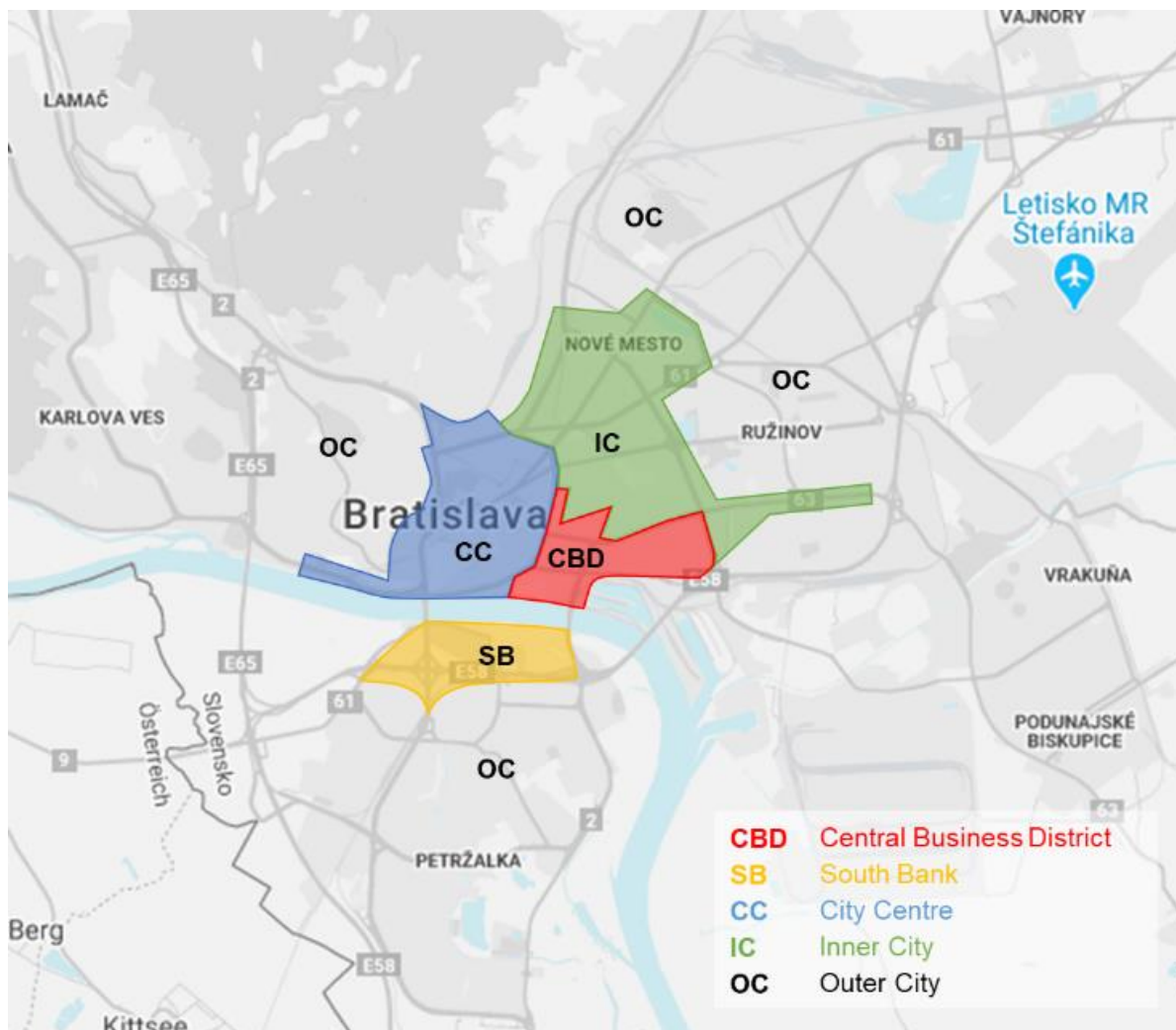
Cushman & Wakefield: +421 259 209 333
 CBRE: +421 232 553 300
 Colliers International: +421 259 980 980
 JLL: +421 259 209 931

28. október 2020, Bratislava

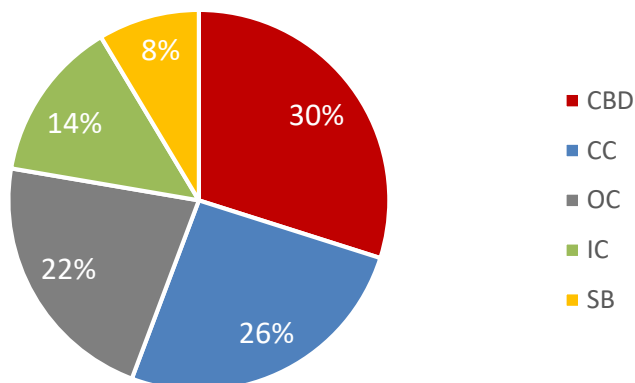
Bratislava Research Forum zverejňuje svoje výsledky trhu kancelárskych priestorov za 3. štvrťrok 2020

V treťom štvrťroku 2020 dosiahla celková ponuka kancelárskych priestorov (office stock) v Bratislave vyše 1,89 mil. m². 63 % z tejto ponuky naďalej tvoria kancelárske priestory v štandarde A a 37 % kancelárske priestory v štandarde B.

V priebehu tretieho štvrťroka 2020 pribudlo na trh 2.300 m² novej kancelárskej plochy. Dokončená bola iba rekonštrukcia budovy Carlton Savoy 4. Od začiatku roka 2020 pribudli na trh 4 budovy o celkovej výmere vyše 50.000 m². Rozostavaných projektov s dostavbou do konca roka 2021 evidujeme 7. Ich celková výmera dosahuje vyše 87.000 m² novej kancelárskej plochy v A štandarde.

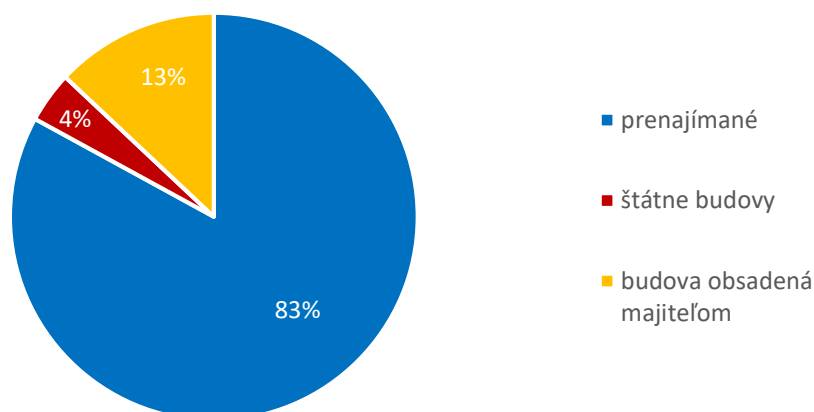


Celková výmera prenajímateľných plôch moderných kancelárskych priestorov podľa rozdelenia BRF



Pokiaľ ide o vlastnícku štruktúru, približne 4% budov je vo vlastníctve štátu a ďalších 13% sú budovy, ktoré sú vlastnené a plne obsadené tou istou entitou. Na komerčné využitie slúži 83% moderných kancelárskych priestorov v Bratislave (alebo okolo 1,6 mil. m²).

Rozdelenie budov na základe obsadenosti ich majiteľmi

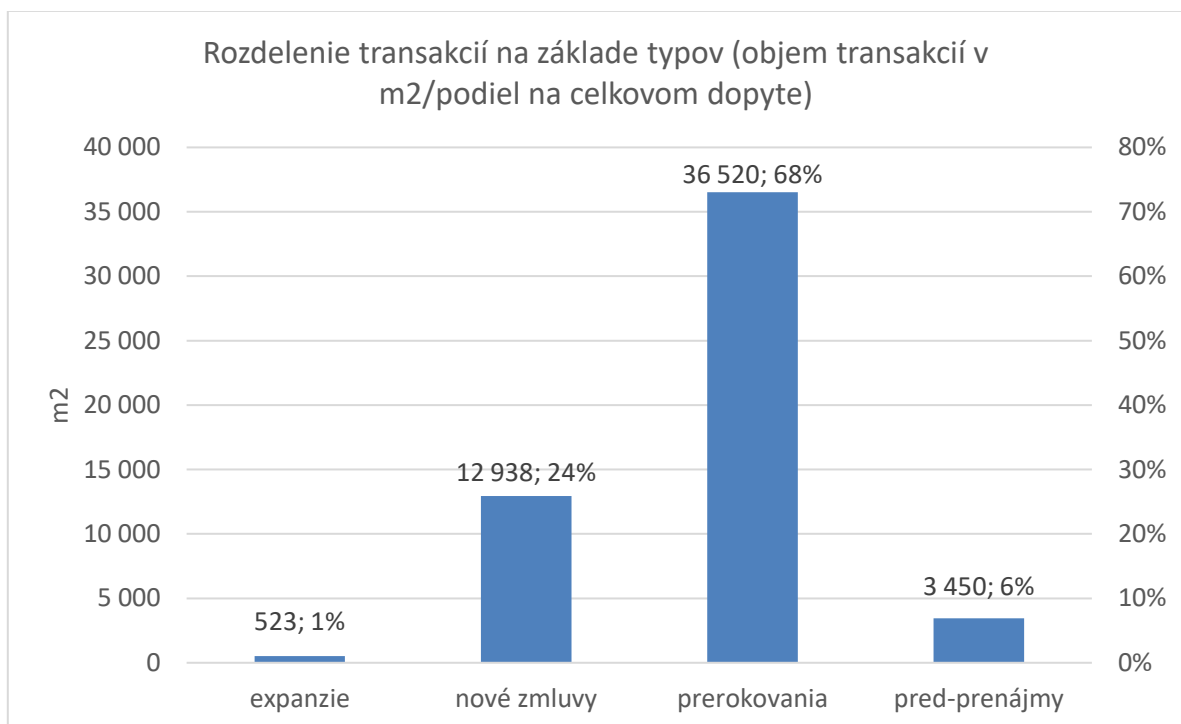


Zelené budovy

V rámci celkovej ponuky kancelárskych priestorov má 33 budov (viac ako 636 tisíc m² t.j. 34 % z celkového objemu) jeden z certifikátov zelenej budovy / trvalo udržateľnej budovy – buď certifikáciu LEED alebo BREEAM. V príprave pre certifikát BREEAM je budova Nivy Tower a tiež budovy myhive, ktoré by certifikát BREEAM very good radi získali v najbližších mesiacoch. Podiel zelených budov by tak vzrástol na takmer 710 tisíc m², čím by ich zastúpenie v rámci trhu dosiahlo 36%.

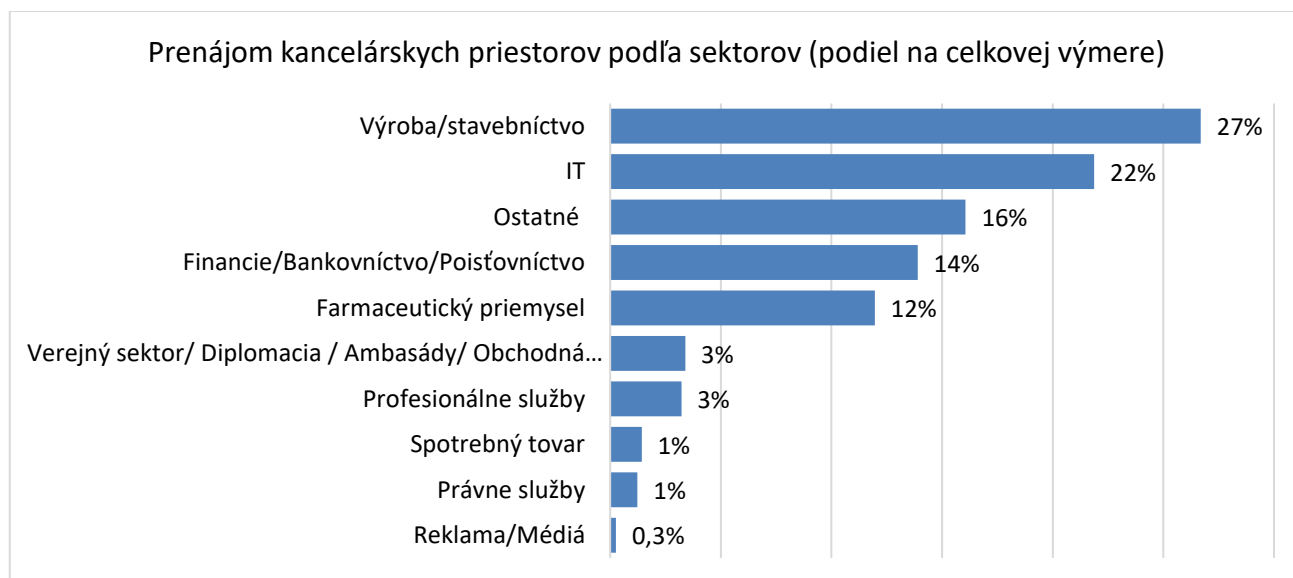
Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (office take-up)

Nájomné transakcie dosiahli v treťom štvrtroku 2020 celkovú výmeru cca. 53.700 m², čo predstavuje vyše 100 % nárast prenájatých plôch v porovnaní s rovnakým štvrtkom minulého roka. Dominovali predovšetkým prerokovania súčasných nájomov so 68% podielom na všetkých transakciách. Za nimi nasledovali nové nájom 24%, pred-prenájmy 6% a expanzie s 1% podielom.



Najväčšou transakciou v treťom štvrtroku bolo prerokovanie 12.000 m² kancelárskych plôch v rámci sektora výroby/stavebníctva. Okrem nej bolo zaznamenaných ďalších 15 transakcií s rozlohou viac ako 1 000 m² a 13 transakcií v rozsahu od 500 do 1 000 m².

Väčšina prenajatých priestorov v tomto štvrtroku bola prenajatá v rámci sektora výroby/stavebníctva (27 %), nasledovali sektor IT (22 %) a ostatné (16 %).



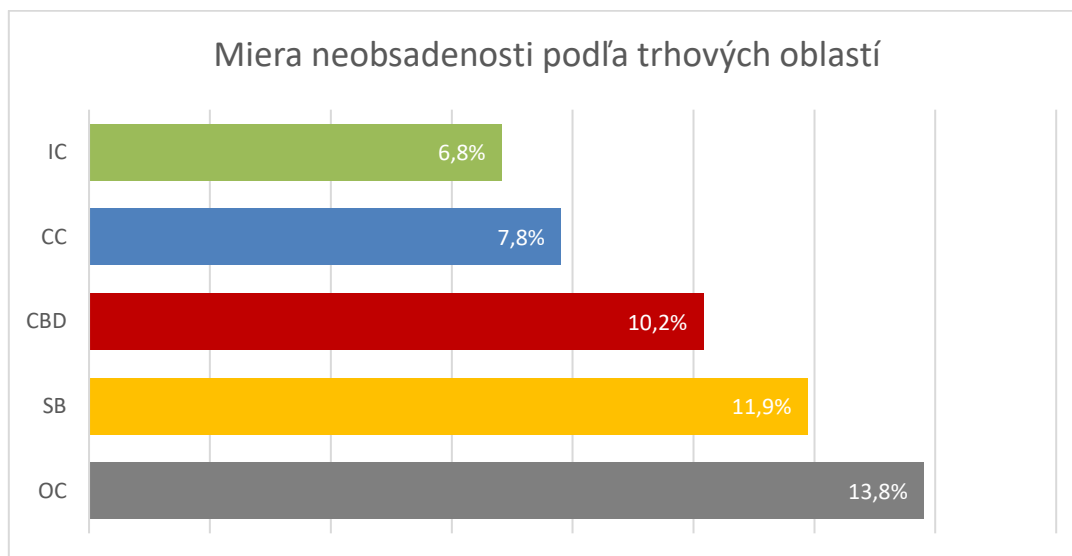
Významné transakcie za 3. štvrtrok 2020:

Kancelárska budova	Výmera (m ²)	Sektor	Druh transakcie
Pressburg Trade Center	12.000	Výroba/stavebníctvo	prerokovanie
Digital Park II+III	3.050	Ostatné	prerokovanie
Apollo Business Center II - HB Reavis	2.700	IT	prerokovanie
Digital Park II+III	2.300	Financie/bankovníctvo/poistovníctvo	prerokovanie
Riverpark	1.543	Farmaceutický priemysel	prerokovanie
Westend Square	1.500	Výroba/stavebníctvo	nový nájom

Digital Park II+III	1.420	Ostatné	prerokovanie
Radlinskeho J&T Global - CSOB	1.395	Verejný sektor/diplomacia/ambasády/obchodná komora	nový nájom
Apollo Business Center II - HB Reavis	1.300	Financie/bankovníctvo/poistovníctvo	prerokovanie
City Business Center IV	1.270	IT	nový nájom

Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy)

Celková miera neobsadenosti v Bratislave sa mierne zvýšila na 10,05 % z 9,80 % v predchádzajúcom štvrtroku. Najnižšia miera neobsadenosti bola zaznamenaná vo „vnútornom meste“ IC (6,8 %), nasleduje centrum mesta (7,8 %), CBD (10,2 %), južné nábrežie (11,9 %) a v okrajovej časti Bratislavy bola miera neobsadenosti najvyššia (13,8 %). Takmer tretina zo všetkých neobsadených priestorov sa nachádzala v budovách postavených alebo zrekonštruovaných v roku 2018 a neskôr. Budovy so zelenou certifikáciou dosiahli 8,0 % mieru neobsadenosti, zatiaľ čo tie bez certifikácie 11,2 %.



Nájomné (prime rent)

Prime rent ostal na nezmenenej úrovni 17,00 EUR/m²/mesiac.

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

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

