

OBSAH

1 ÚVODNÉ SLOVO

2 SLOVENSKO V ROKU 2007

- 2 POLITIKA
- 3 EKONOMIKA
- 4 HRUBÝ DOMÁCI PRODUKT
- 4 VEREJNÉ FINANČIE
- 4 INFLÁCIA
- 5 ZAHRANIČNÝ OBCHOD
- 5 TRH PRÁCE
- 5 SLOVENSKÁ MENA
- 5 STAVEBNÍCTVO

7 TRH S KANCELÁRSKÝMI PRIESTORMI V BRATISLAVE

- 7 NOVÉ OBJEKTY V ROKU 2007
- 10 NAJVÄČŠIE TRANSAKCIE V ROKU 2007
- 11 OBSADENOSŤ
- 12 CENY PRENÁJMOV
- 13 MEDZINÁRODNÉ POROVNANIE
- 13 PROGNÓZA ĎALŠIEHO VÝVOJA NA TRHU KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV
- 13 PLÁNOVANÉ DOKONČENIE PROJEKTOV V ROKU 2008
- 14 NAPLÁNOVANÉ PROJEKTY V ROKU 2009 A NESKÔR

16 TRH S OBCHODNÝMI PRIESTORMI V BRATISLAVE

- 16 BRATISLAVA
- 16 BOOM REGIÓNOV
- 17 PRIESTOR NA RAST

19 TRH S OBJEKTMI NA PRIEMYSELNÉ VYUŽITIE

- 20 CENY PRENÁJMOV
- 21 PROGNÓZA ĎALŠIEHO VÝVOJA V BRATISLAVE A OKOLÍ
- 22 PRIPRAVOVANÉ PROJEKTY V BRATISLAVE A OKOLÍ
- 22 PRIPRAVOVANÉ PARKY MIMO VEĽKEJ BRATISLAVY

24 TRH S BYTMI V BRATISLAVE

- 25 BYTOVÁ VÝSTAVBA V BRATISLAVE
- 26 CENY BYTOV
- 28 PREVAŽUJÚCI ŠTANDARD BYTOV
- 28 OBSADENOSŤ
- 29 DEVELOPERI
- 30 CENY STARÝCH BYTOV

31 TRH SO STAVEBNÝMI POZEMKAMI

- 31 PONUKA STAVEBNÝCH POZEMKOV V BRATISLAVE
- 31 VÝVOJ CIEN STAVEBNÝCH POZEMKOV

Vážení partneri, klienti, milí priatelia,

aj tento rok sme pripravení podeliť sa s vami o dôležité informácie z oblasti realít a stavebníctva. V sprievodcovi trhom nehnuteľností nájdete analýzu trhu bytov, stavebných pozemkov, kancelárskych priestorov a obchodných priestorov, ale i objektov pre priemysel a logistiku za rok 2007.

Zhodnotiť, že realitný trh na Slovensku má stále potenciál napredovať, je potešujúce. Rovnako príjemný je i fakt, že sa zvyšuje nielen objem, ale aj kvalita výstavby. Mnoho slovenských stavebných projektov získalo prestížne ocenenia a splňa aj tie najvyššie nároky z hľadiska estetického i funkčného. Do pozornosti sa dostávajú aj rezidenčné projekty, jednak z dôvodu zvyšujúceho sa záujmu o luxusné bývanie v zaujímavej lokalite, ale aj vďaka originálnym architektonickým a technologickým riešeniam, ktoré sú dnes už samozrejmosťou.

Vďaka týmto pozitívnym trendom sa Slovensko stáva atraktívnym pre veľkých zahraničných staviteľov aj realitné konzorciá a v budúcnosti môžeme v realitnom biznise očakávať veľké výzvy.

Publikácia „Trh s nehnuteľnosťami“, ktorú spoločnosť J&T REAL ESTATE, a. s., vydáva pravidelne už od roku 2001, sa v minulosti stala vďaka kompetentným a solídnym informáciám rešpektovaným dokumentom citovaným v domácich i zahraničných materiáloch. Pevne veríme, že tohtoročný prírastok sa stane rovnako cenným a užitočným zdrojom zaujímavých poznatkov.



Peter Korbačka
Predseda predstavenstva J&T REAL ESTATE, a. s.

SLOVENSKO V ROKU 2007

POLITIKA

PRVÝ UCELENÝ ROK VLÁDNEJ KOALÍCIE SMER, SNS A HZDS

Rok 2007 bol prvým uceleným rokom vládnutia koalície strán Smer, SNS a HZDS. Vláda nečelila žiadnej významnej kríze a tešila sa veľmi silnej podpore voličov.

Jasným víťazom predčasných volieb, ktoré sa konali ešte 17. júna 2006, sa stala strana Smer, ktorá získala takmer 30 % hlasov. Z podpory Smeru neubrala ani pomerne nízka volebná účasť, iba necelých 55 %. Obavy, že tvrdé reformy, ktoré uskutočnila predchádzajúca pravicová vláda, uberú stranám bývalej vládnej koalície na popularite, sa nepotvrdili. Volebný výsledok SDKÚ bol podstatne lepší (18,3% oproti 15,1% v roku 2002) a polepšili si aj SMK a KDH.

VÝSLEDKY VOLIEB V ROKOCH 2006 A 2002 A POČTY KRESIEL V PARLAMENTE (% , v zátvorke počet kresiel v parlamente)

	2006	2002
Smer	29,14 (50)	13,46
SDKÚ	18,35 (31)	15,09
SNS	11,73 (19)	3,32
SMK	11,68 (20)	11,16
HZDS	8,79 (16)	19,50
KDH	8,31 (14)	8,25

Zdroj: Štatistický úrad SR
strany vyznačené hrubým písmom zostavili vládu

SMER VO VLÁDE DOMINUJE

Smer sa po rokovaniach so všetkými parlamentnými stranami rozhodol vytvoriť vládu so stranami SNS a HZDS. Vláda má v parlamente 85 zo 150 kresiel. V samotnej vláde jednoznačne dominuje Smer, ktorý má 11 zo 16 ministerských postov. Koaličné strany HZDS a SNS majú vyššie zastúpenie v parlamente ako vo vláde (kým vo vláde majú iba 31 % postov, v parlamente im patrí až 41 % kresiel vládnej koalície).

VÝVOJ VOLEBNÝCH PREFERENCIÍ (%)

	SEP. 02*	JAN. 03	JAN. 04	JAN. 05	JAN. 06	JÚN 06*	JAN. 07	OKT. 07	NOV. 07	DEC. 07
Smer	13,5	18,6	25,8	31,6	36,8	29,1	47,7	40,9	42,1	45,2
SDKÚ	15,1	14,7	9,4	9,1	11,1	18,4	10,7	14,5	15,6	13,5
SNS	3,3	3,0	7,5	5,8	5,2	11,7	11,8	11,4	11,6	11,2
SMK	11,2	10,2	12,1	11,7	9,6	11,7	9,1	7,2	8,7	7,6
HZDS	19,5	18,5	15,6	13,9	13,3	8,8	9,6	11,9	8,6	9,3
KDH	8,3	9,8	9,9	11,9	9,1	8,3	7,3	9,8	8,6	8,4

Zdroj: Štatistický úrad SR
* výsledky volieb

Vládna koalícia presadila svoje predstavy o Zákonníku práce či o zmenách v penzijnom systéme a zdravotníctve. Koalícia je stabilná aj vďaka pretrvávajúcej vysokej podpore zo strany občanov, najmä vďaka vysokej podpore Smeru. Ten dosahuje v prieskumoch verejnej mienky podporu, akú doteraz nemala na Slovensku žiadna strana.

MOŽNÉ ZDROJE NESTABILITY

Vládnej koalícii sa doteraz podarilo vyriešiť všetky spory a premiér Robert Fico odolal už dvom pokusom opozície odvolať ho. Ani v jednom prípade nezískala opozícia v parlamente dostatok hlasov. Možným zdrojom nestability môže byť jednak názorová rozdielnosť dominantnej strany vládnej koalície a jej koaličných partnerov – HZDS a SNS, takisto však nemožno vylúčiť vnútorné rozpory v dvoch menších koaličných stranách. V súčasnosti všetky koaličné strany vystupujú jednotne, ale nedajú sa vylúčiť budúce rozpory.

OPOZÍCIA BEZ TÉM

Opozíčné strany zatiaľ nenašli tému, s ktorou by oslovili voličov. Dve z nich, KDH a SMK, navyše riešia vnútorné rozpory.

EKONOMIKA

Vláda koaličných strán Smer, SNS a HZDS, ktorá nastúpila po voľbách v roku 2006, za rok a pol svojej moci schválila viacero zmien reforiem bývalej vlády. Podľa miestnych podnikateľských združení väčšina z týchto opatrení neprispela k zlepšeniu podnikateľského prostredia, ale k žiadnemu zásadnému zhoršeniu nedošlo. Vláda sa netají snahou o posilnenie úlohy štátu v ekonomike.

ZMENY MENŠIE AKO SĽUBOVANÉ

Pred voľbami strana Smer avizovala zásadné zmeny v daňovom a penzijnom systéme, zdravotníctve či pracovnom práve. Program vlády už bol oveľa opatrnejší a počas prvého roka a pol koalícia zásadné zmeny v reformách bývalej vlády neurobila. V daňovom systéme sa vláda obmedzila na zavedenie nižšej, 10 % DPH na lieky a od roku 2008 aj na knihy. Premiér Robert Fico pritom zdôrazňuje, že ak by vo vláde nemal koaličných partnerov, zaviedol by opätovné progresívne zdaňovanie príjmov občanov a daň z dividend. Spolu so špeciálnou daňou pre monopoly, nižšou DPH na potraviny či energie a nižšou spotrebnou daňou na palivá to boli predvolebné sľuby strany Smer.

ZÁKONNÍK PRÁCE

Prvou vážnejšou zmenou, ktorú schválila súčasná vláda, bola novela Zákonníka práce (v júni 2007). Vláda ju označila za priateľskú k zamestnancom. Mierne posilňuje práva odborov, obmedzuje používanie živnostníkov namiesto regulárnych pracovníkov a využívanie personálneho lízingu a obmedzuje využívanie zmlúv na čas určitý. Najväčšia finančná záťaž pre zamestnávateľov vyplýva z povinnosti platiť odborárov (štyri hodiny mesačne pre odborového funkcionára v podniku s viac ako 50 odborármi, až po 16 hodín pre podniky s viac ako 100 odborármi), ako aj z povinnosti platiť odstupné po skončení výpovednej lehoty, ale len v prípade výpovede zo strany zamestnávateľa z organizačných dôvodov (predtým mal zamestnanec právo byť na výpovednú lehotu, alebo na odstupné). Zamestnávateľia novelu kritizujú napriek tomu, že aj zamestnancom pribudli nové povinnosti – ak odídu počas výpovednej lehoty bez súhlasu zamestnávateľa, budú mu musieť uhradiť pokutu vo výške mesačného platu. Zamestnávateľia kritizujú to, že novela znižuje flexibilitu pracovného trhu, prináša im nové náklady a sťažuje podnikanie.

ZDRAVOTNÍCTVO

Pred voľbami Smer avizoval zrušenie reformy zdravotníctva predchádzajúcej vlády. Ako prvé opatrenie v tejto oblasti schválila vláda zrušenie poplatkov za návštevu lekára. Pokračovala tlakom na súkromné zdravotné poisťovne. Parlament koncom roka 2007 schválil zákon, ktorým znižuje administratívny fond pre zdravotné poisťovne (čím im ostane menej peňazí na prevádzku, napr. aj na kontrolu oprávnenosti výdavkov na lieky či na meranie efektívnosti nemocníc). Zákon však najmä ruší možnosť výplaty zisku zdravotných poisťovní – tie musia zisk využiť na úhradu zdravotnej starostlivosti. Všetky štyri súkromné ZP majú zahraničných akcionárov a niektoré zvažujú žalobu na štát za zmarené zisky vo výške asi 30 mld. Sk. Chcú pritom využiť zmluvy o ochrane investícií. Vláda tiež zastavila transformáciu nemocníc na akciové spoločnosti a stále zvažuje retransformáciu štátnych zdravotných poisťovní na verejnoprávne inštitúcie. Výsledkom vládných opatrení (resp. ich absencie) je znovu rastúci dlh v zdravotníctve a obnovenie vysokého nárastu spotreby liekov.

PENZIJNÝ SYSTÉM

Iba mierne zmeny urobila koalícia aj v ďalšej z kľúčových reforiem bývalej vlády. Súčasná vláda vidí ako problém fakt, že vyše 20 mld. Sk ročne ide na súkromné účty klientov dôchodkových správcovských spoločností (DSS) a tieto peniaze tak chýbajú v prvom, priebežnom pilieri. Koncom roka 2007 vláda schválila otvorenie druhého piliera počas prvého polroka 2008. Klienti DSS budú môcť odísť späť do prvého piliera, ale zároveň do druhého piliera budú môcť vstúpiť aj tí, ktorí tak doteraz neurobili. Otvorenie druhého piliera však nespôsobí masívnejší odchod časti poistencov späť do prvého piliera. Vláda nakoniec ustúpila od plánov znížiť odvody do druhého piliera.

HRUBÝ DOMÁCI PRODUKT

Hrubý domáci produkt (HDP) vzrástol v roku 2007 podľa prvého odhadu Štatistického úradu SR medziročne reálne o 10,3% (v roku 2006 rast 8,5%). Tempo rastu bolo najvyššie v histórii Slovenska. Pri zachovaní takéhoto tempa rastu by Slovensko mohlo dosiahnuť ekonomickú úroveň chudobnejších „starých“ členov EU, napr. Talianska či Portugalska, už o 7 – 10 rokov.

Rast HDP v poslednom štvrtroku 2007 poskočil dokonca až na 14,1%. Za vysokým tempom rastu je aj jednorazový vplyv predzásobenia sa cigaretami pred tohtoročným zvýšením spotrebných daní. Bez tohto vplyvu by bol vlaňajší rast 9,2% (9,7% vo štvrtom štvrtroku). Vlni pokračoval vysoký rast v automobilovom a elektrotechnickom priemysle a exporte. Ďalším motorom rastu bola spotreba domácností, ktorú podporil vysoký rast reálnych miezd a pokračujúca expanzia úverov pre obyvateľstvo.

Hlavným ťahúňom rastu bola však výroba v automobilovom a elektrotechnickom priemysle a s ňou súvisiaci rast exportu. Dve nové automobilky, PSA Peugeot Citroën v Trnave a KIA v Žiline, začali výrobu v druhom polroku 2006 a vlni výrazne zvýšili produkciu. Takisto aj Volkswagen Slovakia, najväčší slovenský exportér (jeho vývoz predstavuje viac ako 15% celkového exportu Slovenskej republiky), rozširuje výrobný program o výrobu modelu Škoda Octavia. Výroba modelu sa začne v priebehu prvého štvrtroka 2008. Ďalším stimulom pre ekonomiku bola expanzia závodu spoločnosti Samsung v Galante, ktorý vyrába LCD TV prijímače aj počítačové monitory a ktorý sa za niekoľko rokov od začiatku výroby dostal medzi najväčšie firmy na Slovensku.

HRUBÝ DOMÁCI PRODUKT V KRAJINÁCH V4

KRAJINA	RAST HDP V ROKU 2006	PRIEMER EU25*
SR	8,5%	64%
ČR	6,1%	79%
Poľsko	5,8%	52%
Maďarsko	3,9%	65%

Zdroj: Eurostat, Symsite Research

* HDP na obyvateľa ako podiel priemeru EU25, v parite kúpnej sily, v roku 2006 – prognóza Eurostatu

Vysoký rast výroby áut dokumentuje aj štatistika, podľa ktorej sa Slovensko stalo vlni krajinou s najvyšším počtom vyrobených áut v prepočte na obyvateľa. Tri automobilky – VW, PSA a KIA – vlni vyrobili 572 000 áut, čo je medziročný rast o 94% a 106 áut na 1 000 obyvateľov. Na druhom mieste za Slovenskom nasleduje Česká republika (91) a potom Belgicko. Plná kapacita súčasných troch automobiliek na Slovensku je pritom asi 850 000 áut ročne.

Na tento rok očakávame spomalenie tempa rastu HDP, ktorý by však mal prevýšiť 7%. Okrem pokračujúcej expanzie automobiliek rast podpora aj nové závody Sony a Samsung, ktoré spustia výrobu v tomto roku. Rast ekonomiky bude výrazne zlepšovať aj zahraničný obchod, ktorého deficit bude blízko nuly, príp. bude dokonca v prebytku. Spotreba domácností bude aj naďalej profitovať zo zvyšujúcich sa miezd a zamestnanosti.

VEREJNÉ FINANCIIE

Deficit verejných financií Slovenska v roku 2007 podľa predbežných výsledkov klesol na 2,16 percenta hrubého domáceho produktu (HDP) oproti 3,7 percenta v roku 2006. Lepší ako plánovaný výsledok bol dosiahnutý tak lepším výberom daní, ako aj úsporou vo výdavkoch. Vláda na rok 2008 pôvodne plánovala deficit na úrovni 2,3% HDP (so započítaním deficitu v penzijnom systéme). Tento ukazovateľ je aj v prijatom rozpočte na rok 2008, ale ministerstvo financií už na začiatku roka avizovalo, že skutočný deficit by mal byť nižší ako 2% HDP. Znižovanie deficitu je veľmi dôležité vzhľadom na ambície Slovenska prijať euro v roku 2009. Vláda opakovane zdôraznila, že prijatie eura a splnenie podmienok na jeho prijatie je jej prvoradou prioritou.

INFLÁCIA

Inflácia meraná indexom spotrebiteľských cien vlni klesla na 2,8% (v roku 2006 4,5%). Koncom roka došlo k zvýšeniu cien potravín v dôsledku globálneho vývoja, najmä používania niektorých obilnín na výrobu biopalív. Keďže rast cien bol zaznamenaný v celej Európe, Slovensko plní (od augusta 2007) inflačné kritérium na zavedenie eura napriek koncoročnému zvýšeniu rastu spotrebiteľských cien. Za relatívne nízkym rastom cien bola aj snaha vlády, ktorá prostredníctvom (nezávislého) regulačného úradu dosiahla iba minimálne nárasty cien energií pre domácnosti na rok 2007 aj 2008. Na druhej strane však výraznejšie rastú ceny energií pre podniky.

V roku 2008 bude silnejší rast cien potravín pokračovať, a preto aj celkový rast spotrebiteľských cien mierne stúpne na predpokladaných 3,4%.

ZAHRANIČNÝ OBCHOD

V rokoch 2005 – 2006 zahraničný obchod vykazoval pomerne vysoké deficity, keď deficit bežného účtu predstavoval až 8,4 % HDP v roku 2005 a 7,2 % HDP v roku 2006. Vysoké dovozy technológií však už vlani začali produkovať vysoké tempo rastu vývozu a zahraničný obchod tak vykazuje omnoho nižšie deficity. Bežný účet tak vlani vykázal deficit pod 4 % HDP, najmä vďaka vývozu automobiliek PSA v Trnave a KIA v Žiline. Samotný zahraničný obchod vlani vykázal deficit iba 19,7 mld. Sk (asi 1,1 % HDP), medziročne o 56 mld. Sk nižší. Za nižším deficitom bol najmä vysoký rast exportu, o 15 % (dovozy rástli o 9,9 %).

Tento rok by už deficit bežného účtu nemal klesať tak výrazne, keďže vysoké ceny ropy zdražujú jej dovoz a silný domáci dopyt podporuje vysoké dovozy spotrebných tovarov. Samotný zahraničný obchod by sa však pod vplyvom nových výrobných kapacít v elektro-technickom priemysle a pokračujúceho rastu výroby automobiliek PSA a KIA mohol dostať do prebytku.

TRH PRÁCE

Hoci ešte pred niekoľkými rokmi bola nezamestnanosť jedným z najväznejších problémov Slovenska, v súčasnosti sa už zahraniční investori sťažujú na nedostatok kvalifikovanej pracovnej sily. To je prekvapujúce na krajinu s najvyššou mierou nezamestnanosti v celej EÚ (10,8 % v decembri 2007). Vysvetlenie leží vo vysokej prirodzenej miere nezamestnanosti.

Reálna mzda vzrástla v roku 2007 o približne 4 %. Jej rast hlboko zaostal za rastom produktivity práce. Tento rok by mal ostať rast reálnych miezd iba mierne pod vlašjšou úrovňou.

SLOVENSKÁ MENA

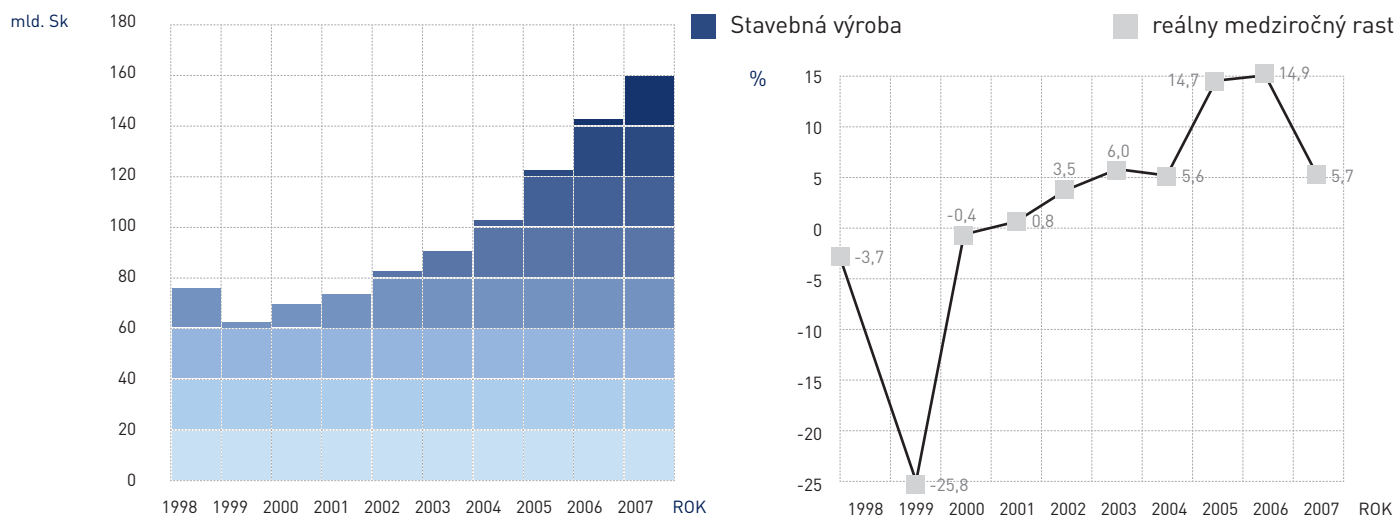
Slovenská koruna koncom roka 2006 a v prvom štvrtroku 2007 posilnila na rekordné hodnoty oproti euru aj doláru, čím reagovala na pozitívny ekonomický vývoj, relatívne stabilnú politickú situáciu a ubezpečenia vlády, že chce prijať euro v roku 2009. V marci 2007 tak došlo k prehodnoteniu tzv. centrálnej parity, kurzu SKK/EUR, od ktorého by sa koruna nemala odchýliť na viac ako 15 %. Centrálna parita sa posunula na úroveň 35,44 SKK/EUR. Odvtedy sa koruna pohybovala okolo úrovne 33 SKK/EUR. Doteraz všetky krajiny, ktoré prijímali euro, konvertovali národnú menu pri kurze zodpovedajúcom centrálnej parite. Vzhľadom na rýchly ekonomický rast je však možné, že centrálna parita bude prehodnotená ešte raz a finálny konverzný kurz koruny sa podľa odhadov bude pohybovať pod úrovňou 33 SKK/EUR.

STAVEBNÍCTVO

Stavebný sektor vlani prekvapivo zaznamenal pomerne slabý rast, iba o 5,7 %. V roku 2006 pritom reálny rast stavebnej produkcie predstavoval až 14,6 % a v roku 2005 podobných 14,7 %. Vlaňajší nízky rast nezdvihla ani pomerne teplá zima, pokračujúci prílev zahraničných investícií či slušné tempo výstavby nových bytových projektov. Stavebníctvo zrejme narazilo na strop svojich kapacít, keď pociťuje akútny nedostatok pracovných síl.

Tento rok by sa však mal rast zrýchliť, aj vďaka vládne programu výstavby diaľnic. Ten chce vláda urýchliť aj prostredníctvom zaangažovania súkromného sektora, cez tzv. program súkromno-verejného partnerstva. Prvé dva z troch tendrov na výstavbu diaľnic už vypísala začiatkom roka 2008.

STAVEBNÁ VÝROBA VYKONANÁ VLASTNÝMI ZAMESTNANCMAMI (mil. Sk, reálny rast v %)



Zdroj: Štatistický úrad SR

KLÚČOVÉ UKAZOVATELE (% , AK NIE JE UVEDENÉ INAK)

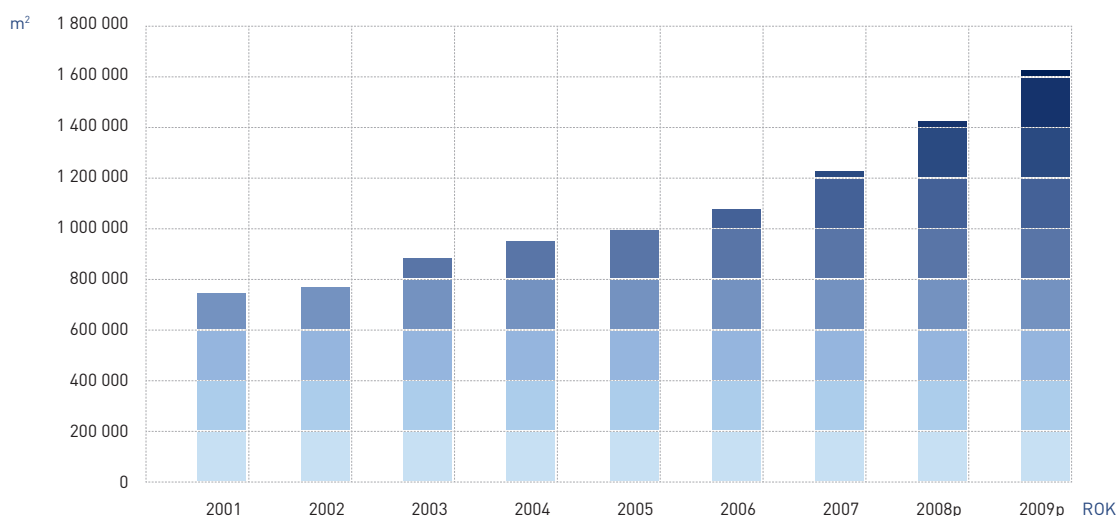
	2005	2006	2007	2008*
reálny rast HDP	6,1	8,5	10,3	7,2
inflácia (priemer)	2,7	4,5	2,8	3,4
rast reálnych miezd	5,9	3,3	4,1	3,7
miera nezam. (ŠÚ, koniec roka)	16,2	13,3	11,2	10,9
bilancia verejných financií (% HDP)	-2,9	-3,7	-2,16	-2,0
bilancia bežného účtu (% HDP)	-8,6	-8,6	-3,9	-1,0
výmenný kurz Sk : EUR (priemer)	38,60	37,10	33,77	32,80

Zdroj: Symsite Research
* POZN.: prognóza

TRH S KANCELÁRSKÝMI PRIESTORMI V BRATISLAVE

V roku 2007 sa bratislavský trh obohatil o viac ako 127 000 m² nových kancelárskych priestorov. Oproti predchádzajúcemu roku to predstavuje prírastok približne 55 %. Kým v roku 2006 bol dokončený iba jeden veľký projekt na prenájom s plochou väčšou ako 20 000 m², vlani boli už tri. V rokoch 2008 – 09 sa plánuje dokončenie ďalších veľkých administratívnych projektov a ročný prírastok novej plochy by tak mal podľa predpokladov developerov prekročiť 200 000 m². V roku 2008 sa o to pričinia predovšetkým tri projekty – Apollo BC II a nová centrála SLSP a Lakeside Park. V roku 2009 by malo kancelársku plochu väčšiu ako 20 000 m² priniesť až päť projektov – River Park, Digital Park II, Emporia Towers, Eurovea a Galvaniho Business Center IV.

PLOCHA KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV V BRATISLAVE (m²)



Zdroj: J&T REAL ESTATE
Pozn.: V rokoch 2001 – 2006 ide o stav na konci prvého štvrťroka nasledujúceho roka,
rok 2007 je už iba obdobie január – december 2007.
p – prognóza

NOVÉ OBJEKTY V ROKU 2007

V roku 2007 prekročil celkový stav kancelárskej plochy v Bratislave úroveň 1,2 mil. m². Prírastok nových kancelárií predstavoval 127 440 m² a bol tak najvyšší v histórii. Vlani sa dokončilo spolu dvanásť projektov budov na prenájom a päť spoločností si postavilo vlastné nové budovy. Spoločnosť Dell sídli v prenajatej budove, ktorú si dala postaviť na kľúč. Najväčším vlnajším projektom bola výstavba budovy Aupark Tower v Petržalke, ktorú realizoval developer HB Reavis. Najviac novej plochy pribudlo vlani v Starom Meste, pričom pod tento výsledok sa podpísala predovšetkým výstavba novej budovy spoločnosti Dell a dokončenie Park One a Pressburg Trade Center. V budúcich dvoch rokoch pribudne v centre mesta najviac priestorov na prenájom v rámci projektu River Park spoločnosti J&T REAL ESTATE.

PONUKA KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV V BRATISLAVE (m²)

	STAV 2001	PRÍRASTOK 2002	STAV 2002	PRÍRASTOK 2003	STAV 2003	PRÍRASTOK 2004	STAV 2004	PRÍRASTOK 2005	STAV 2005	PRÍRASTOK 2006	STAV 2006	PRÍRASTOK 2007	STAV 2007
BA I	247 600	14 000	261 600	14 400	276 000	6 950	282 950	14 200	297 150	41 275	338 425	56 627	395 052
BA II	207 500	9 100	216 600	39 900	256 500	58 700	315 200	23 500	338 700	19 700	358 400	34 563	392 963
BA III	171 100	750	171 850	22 250	194 100	3 200	197 300	5 700	203 000	2 000	205 000	1 500	206 500
BA IV	64 200	2 200	66 400	0	66 400	12 200	78 600	1 400	80 000	0	80 000	5 620	85 620
BA V	66 600	3 800	70 400	0	70 400	0	70 400	8 300	78 700	19 280	97 980	29 130	127 110
CELKOM	757 000	29 850	786 850	76 550	863 400	81 050	944 450	53 100	997 550	82 255	1 079 805	127 440	1 207 245

Zdroj: J&T REAL ESTATE

Pozn.: V rokoch 2001 – 2006 ide o stav na konci prvého štvrťroka nasledujúceho roka, rok 2007 je už iba obdobie január – december 2007.

BRATISLAVA I:

V centre Bratislavy voľných pozemkov na výstavbu nie je veľa, preto predovšetkým v historickom centre mesta sú v kurze rekonštrukcie starších budov a ich nadstavby. Takouto cestou sa v minulom roku realizovali, resp. dokončili projekty Passage House a Opera Palace na Hviezdoslavovom námestí, ale aj Galéria Delta na Poštovej. Najväčšia plocha, viac ako 20 000 m², pribudla dokončením novej budovy spoločnosti Dell na Fazulovej ulici pri Blumentáli. Medzi projekty s najvyšším štandardom a prenajímateľnou plochou väčšou ako 10 000 m² sa vlni zaradili aj budovy Park One a Pressburg Trade Center. Novou dominantou centra sa v najbližších rokoch stane projekt River Park domácej skupiny J&T REAL ESTATE, v ktorom sa bude nachádzať vyše 28 000 m² kancelárskych priestorov najvyššieho štandardu. Projekt by mal byť dokončený v roku 2009.

BRATISLAVA II:

V lokalite Mlynské nivy – Prievozská ulica sa už od konca 90. rokov tvorí nová administratívna štvrť, kde každoročne pribúdajú nové kancelárske budovy. Najväčším projektom roka 2007 v tejto lokalite bolo otvorenie City Business Center I developera HB Reavis s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 25 000 m². V najbližších rokoch zasiahne túto časť mesta vlna nových administratívnych budov – v rámci projektu Eurovea developera Ballymore, pokračovanie projektov Apollo a CBC, ako aj revitalizácia areálu autobusovej stanice a bývalej továrne Kablo na Mlynských nivách pod názvom Twin City (všetko projekty domácej skupiny HB Reavis). Ponuku prenájmov v rámci okresu Bratislava II doplnilo približne o 5 000 m² aj dokončenie centra Aruba v rozvíjajúcej sa biznis lokalite Galvaniho.

BRATISLAVA III:

Prírastky nových budov v okrese Bratislava III boli v uplynulých rokoch zanedbateľné a zväčša išlo iba o prírastky firemných priestorov. No už v rokoch 2008 – 2009 sa v lokalite Tomášikova ulica a pri Kuchajde dokončia centrály banky SLSP s celkovou úžitkovou plochou 51 000 m² a projekt Lakeside Park s necelými 25 000 m² prenajímateľnej plochy. V pláne je aj tretia veža centra Polus. Podstatne tak vzrastie celková prenajímateľná plocha kancelárskych priestorov v tejto oblasti.

BRATISLAVA IV:

V okrese Bratislava IV boli prírastky administratívnych plôch minimálne. Za zmienku však stojí otvorenie nového štátneho Centra vedecko-technických informácií SR v závere roka 2007. Celková rozloha administratívnej plochy centra je viac ako 5 500 m². V lokalite Patrónka začala skupina J&T REAL ESTATE s výstavbou administratívneho centra Westend Square, ktoré by malo do roku 2009 priniesť 17 000 m² prenajímateľnej plochy. V pláne má aj začiatok výstavby súboru Westend Quadrant (dokončený by mal byť v roku 2010) a Westend Crossing (2012), ktoré by mali rozšíriť trh kancelárskych priestorov približne o 60 000 m².

BRATISLAVA V:

Dokončením výstavby Aupark Tower pribudlo v závere roka 2007 v Bratislave vyše 29 000 m² kancelárskej plochy. Petržalku však v rokoch 2008 – 10 čakajú ďalšie prírastky. Rozostavaný je projekt Digital Park II (36 000 m²) na Einsteinovej ulici domáceho developera Penta, pred ukončením je budova ID Hutný projekt na Kopčianskej ulici so 6 326 m² administratívnych priestorov, na Panónskej ceste by mal pribudnúť Centropark s úžitkovou plochou administratívnych priestorov 15 000 m² a na rok 2009 je naplánovaný aj začiatok výstavby centra Petržalka City.

Nasledujúca tabuľka prináša zoznam budov s novými administratívnymi plochami za celú Bratislavu, ktoré boli dokončené v roku 2007. Sú postavené v nových biznis centrách alebo v polyfunkčných budovách.

NOVÉ BUDOVY DOKONČENÉ V ROKU 2007, ICH NÁJOMCOVIA A OBSADENOSŤ (m², %, EUR/m²/mesiac)

BUDOVA	DEVELOPER	OKRES	ADRESA	VÝMERA	HL. NÁJOMCOVIA	OBSADENOSŤ	NÁJOMNÉ
Aupark Tower	HB Reavis	V	Einsteinova	29 130	n.	100 %	n.
CBC I	HB Reavis	I	Karadžičova	24 900	AT & T, ST, Dôvera, Regus	100 %	11,8
Pressburg Trade Center	Soravia Slovakia	I	Štúrova	12 200	Johnson Controls, Colliers	90%	14
Park One	FMT International	I	Kollárovo námestie	10 855	Zurich Ins., PWC	85%	14 – 16
BC Aruba	TatraReal	II	Galvaniho	4 550	Softip, Hrivis, TNT	100 %	10 – 14 + E
Astoria Palace	IPR	I	Hodžovo námestie	4 536	KB, Ernst & Young	100 %	14 – 16
Trade Center II	Vered	II	Mlynské nivy	3 293*	Honeywell, Nelux	n.	n.
Bakalíkov dom	Pro Humanity	I	Štetinova	1 620	Impuls leasing, Lanxess	48%	13,7 + E
Galéria Delta	Delta D	I	Poštová	1 535	GIT Consult	85%	17
Opera Palace	Urbia Holding	I	Hviezdoslavovo nám.	1 326	Energie AG, ABN Amro	71%	17 + E
BC Gagarinova 7/C	n.	II	Gagarinova 7/C	780	Toyota, SodexHo	100 %	n.

Zdroj: J&T REAL ESTATE

E – energie

 * skolaudované do konca roka, celkovo má budova 6 458 m² na prenájom

Vlani v Bratislave pribudlo päť väčších budov, ktoré si spoločnosti postavili na vlastné používanie. Najväčšou z nich bola budova IT spoločnosti Dell s plochou viac ako 20 000 m², ktorá v nej umiestnila svoje centrá podporných služieb. Druhým najväčším priestorom postaveným na vlastné účely je budova štátnej organizácie Centrum pre vedecko-technické informácie SR na Patrónke, s celkovou rozlohou viac ako 5 600 m².

NAJVÄČŠIE BUDOVY DOKONČENÉ V ROKU 2007 A URČENÉ NA VLASTNÉ UŽÍVANIE (m²)

BUDOVA	OKRES	ADRESA	VÝMERA (m ²)
Dell	I	Fazuľová	22 000
CVTI SR	IV	Lamačská cesta	5 620
Makino	III	Tuhovská	3 000*
Wüstenrot	I	Malý trh	1 325
Henkel	II	Záhradnícka	1 040

Zdroj: J&T REAL ESTATE

 *administratívna časť 1 500 m²

NAJVÄČŠIE TRANSAKCIE V ROKU 2007

Sumár známych transakcií bol vlni zhruba na úrovni 125 000 m², čo je asi 10% zo všetkých bratislavských kancelárskych plôch najvyššieho štandardu. Spolu 24 spoločností obsadilo plochy väčšie ako 1 000 m², podobne ako v predchádzajúcich rokoch. Tri najväčšie transakcie boli nad 5 000 m² – spoločnosť Dell sa presťahovala do nových priestorov, IBM sa stalo najväčším nájomcom Tower 115 a Johnson Controls Bratislava zabral najväčšiu časť Pressburg Trade Center. Keďže spoločnosť Dell presídlila do novej nájomnej budovy, ktorú si dala postaviť na kľúč, a firma sa sťahovala zo starých priestorov, s trhom prenájmov nových plôch to veľmi nepohlo a nedošlo pri takej veľkej transakcii k reťazovému posunu nájomníkov.

ZOZNAM NAJVÄČŠÍCH PRENÁJMOV V ROKU 2007 (m²)

NÁJOMNÍK	BUDOVA	OKRES	PLOCHA
Dell	Dell	I	22 000
IBM	Tower 115	I	9 750
Johnson Controls Bratislava	Pressburg Trade Center	I	5 500
Centrum VTI	BC Lamačská cesta	IV	4 700
AT & T	City Business Center I	II	3 350
Komerční banka Bratislava	Astoria Palace	I	3 300
E.ON IS Slovakia	Tower 115	I	2 300
Slovak Telekom	City Business Center I	II	2 100
Dôvera	City Business Center I	II	2 100
Regus	City Business Center I	II	1 900
Ernst & Young Slovakia, spol. s r. o.	Astoria Palace	I	1 600
AIS Market	Tower 115	I	1 550
SWISS RE	City Business Center I	II	1 550
Trenkwalder	Park One	I	1 400
Pricewaterhousecoopers Slovensko	Park One	I	1 400
Zurich Insurance	Park One	I	1 400
TASR	Tower 115	I	1 400
Luka & Bramer group	Tower 115	I	1 400
Lease Plan	Westend Tower	IV	1 300
Pivovary Topvar	IPP	IV	1 250
Grunt	City Business Center I	II	1 100
bauMAX SR	H-Business Center	II	1 100
Softip	BC Aruba	II	1 050
Hravis	BC Aruba	II	1 050

Zdroj: J&T REAL ESTATE

OBSADENOSŤ

Ani vlnajší prírastok viac ako 127 000 m² novej kancelárskej plochy nespôsobil developerom problémy pri obsadzovaní nových budov. Ekonomický rast a s ním spojený prílev zahraničných investorov zatiaľ veľmi spoľahlivo plní všetky kvalitné administratívne priestory v Bratislave. V súčasnosti v Bratislave evidujeme 45 biznis centier kvalitatívneho štandardu A, z nich 13 ponúka plochu nad 10 000 m². Celkovo bola priemerná obsadenosť priestorov v týchto budovách 95,6 %, čo bolo približne o päť bodov viac ako na začiatku roka 2007. V tom čase však skreslovalo údaj za celý trh otvorenie Tower 115, vtedy ešte s nízkou obsadenosťou. Bez tohto projektu sú zaznamenané medziročné rozdiely v obsadenosti len nepatrné. Rovnako medziročne je o päť bodov nižšia aj priemerná obsadenosť centier, ktoré pribudli v roku 2007. Relatívne nižšiu obsadenosť z väčších projektov v čase zisťovania dosahoval ešte Park One, a to 85 %.

Masívny prílev nových kancelárskych budov v rokoch 2008 – 2010 bude testovať absorpčnú kapacitu bratislavského trhu. Viac ako 95-percentná súčasná obsadenosť kvalitných kancelárskych budov sa zrejme v strednočasovom horizonte mierne zníži. Prudko rastúca ekonomika, ktorá vytvára nové pracovné miesta tak v existujúcich, ale aj v novoprichádzajúcich firmách, však dáva predpoklad udržania priaznivého stavu v obsadenosti.

Medzi novými nájomníkmi sa zväčša vyskytujú firmy už pôsobiace na trhu, ktoré sa rozširujú alebo hľadajú nové, kvalitnejšie priestory. Vlnajšou výnimkou bola spoločnosť Dell, ktorá prišla na slovenský trh len pred niekoľkými rokmi a potrebovala priestory pre svoje expandujúce centrá podporných služieb. Presun firiem do kvalitných priestorov spôsobuje zároveň nižšiu obsadenosť a pokles cien v starších budovách.

OBSADENOSŤ VO VYBRANÝCH BIZNIS CENTRÁCH ZAČIATKOM ROKA 2008 (m², %)

BUDOVA	PLOCHA	OBSADENOSŤ
Apollo BC	37 440	100 %
Tower 115	32 100	95 %
BBC 5	30 200	100 %
Aupark Tower	29 130	100 %
BBC 4	26 000	100 %
CBC1	24 900	100 %
Millenium Tower II	22 600	100 %
Millenium Tower I	19 600	100 %
CBC 2	13 204	100 %
Pressburg Trade Center	12 200	90 %
Digital Park	11 740	100 %
BC Galvaniho II	11 570	100 %
Park One	10 855	85 %
BBC 1	9 540	100 %
Europeum	8 550	100 %
Westend Court	7 700	100 %
Plus Centrum	7 400	100 %
BC Galvaniho I	7 261	100 %
Delta BC	7 250	100 %
Westend Tower	6 640	90 %
BC Ravak	5 500	100 %
H-Business Centre	5 284	72 %
Shopping Palace	5 000	100 %
IPP	5 000	100 %

Zdroj: J&T REAL ESTATE

CENY PRENÁJMOV

Ceny kvalitných priestorov v štandarde A v porovnaní s rokom 2005 mierne rastú. Trh sa ešte nedostal do stavu, keď by ponuka značne prevyšovala dopyt. V centre mesta dosahuje nájomné hranicu 15 EUR/m²/mesiac. Ak by sme do úvahy brali iba novopostavené budovy v Starom Meste, tak cenová hladina je v ich prípade na úrovni 15,1 EUR/m²/mesiac. Priemerné hodnoty nájomného za m² v Bratislave v roku 2007 sa pohybovali v rozmedzí od 9 do 12 EUR/m²/mesiac v závislosti od lokality, veľkosti prenajímaného priestoru a trvania lehoty nájmu.

PRÍEMERNÝ PRENÁJOM V NOVOPOSTAVENÝCH BUDOVIACH (EUR/m²/mesiac)

OKRES	2002	2003	2004	2005	2006	2007
I.	13,0	15,1	16,0	14,0	13,5	15,1
II.	10,8	13,3	11,6	10,0	11,0	11,9
III.	8,0	14,0	10,0	-	-	-
IV	-	-	11,0	-	-	-
V.	-	-	-	9,0	11,5	n.

Zdroj: J&T REAL ESTATE

Napriek výraznému prírastku ponuky kvalitných nových priestorov ceny prenájmov v starých priestoroch v Bratislave vlni neklesli. Za touto skutočnosťou sú najmä pomerne nízke hodnoty indexu neobsadenosti nových priestorov a pokračujúci vysoký ekonomický rast. Mierny pokles nájomného v roku 2006 vystriedal vlni rast vo všetkých sledovaných okresoch, keď ceny v druhom bratislavskom okrese stúpili medziročne viac ako o štvrtinu (všetky ceny vyjadrené v eurách). Viac ako o 10 percentuálnych bodov nižší rast bol zaznamenaný v Starom Meste, a to 12,4%. Ceny za staré kancelárie v Bratislave IV zaznamenali iba minimálny rast, resp. sa nemenili v Bratislave III. Jediným okresom s poklesom ceny tak bola Bratislava V (-2,2%). Ak by sme ceny sledovali v domácej mene, prepád cien v Petržalke je ešte výraznejší a v záporných číslach skončila aj Bratislava III. Rovnako tak sa v súvislosti s posilnením koruny (medziročne +3%) znížila intenzita zdražovania aj v ostatných okresoch.

PRÍEMERNÉ NÁJOMNÉ ZA STARŠIE KANCELÁRSKE PRIESTORY V JEDNOTLIVÝCH OKRESOCH BRATISLAVY (EUR/m²/mesiac)

OKRES	MESTSKÁ ČASŤ	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA I	Staré Mesto	15,4	13,0	15,1	10,1	13,2	11,3	12,7
BA II	P. Biskupice, Ružinov, Vrakuňa	9,2	10,8	13,3	8,5	8,0	6,6	8,5
BA III	N. Mesto, Rača, Vajnory	12,6	8,0	14,0	7,5	8,4	7,4	7,4
BA IV	DNV, K. Ves, Lamač, Dúbravka	-	-	-	6,8	6,2	7,6	8,0
BA V	Petržalka	-	-	-	8,4	8,0	7,6	8,7
Priemer		12,4	10,6	14,1	8,3	8,8	8,1	9,1

Zdroj: J&T REAL ESTATE

MEDZINÁRODNÉ POROVNANIE

Podľa správy poradenskej spoločnosti CB Richard Ellis bol v krajinách strednej a východnej Európy v roku 2007 zaznamenaný silný dopyt po kancelárskych priestoroch. V minulom roku sa prenajalo o 3,4 mil. m² viac kancelárskych priestorov ako v roku 2006, pričom prázdnych priestorov ubúda a nájomné rastie. Index neobsadenosti v týchto krajinách, ktorý vydáva CB Richard Ellis, klesol medziročne o jeden percentuálny bod, na menej ako 6%. A to aj napriek faktu, že sa v roku 2007 zvýšili plochy moderných kancelárskych priestorov medziročne približne o 17%, na celkovo 17,7 mil. m². Priemerná cena za štvorcový meter sa pohybovala v rozmedzí 15 – 20 EUR za mesiac. Rast cien však bol veľmi nerovnomerný, keď sa napr. vo Varšave a v Moskve zvýšilo nájomné medziročne o viac ako 40%, zatiaľ čo v Prahe a Budapešti to bolo 5 – 7%. Bratislava je podľa CB Richard Ellis najlacnejšou spomedzi metropol krajín V4. Je však potrebné poznamenať, že horná hranica nájomného uvádzaná v tomto prieskume, 18 EUR/m²/mesiac, sa aplikuje iba na veľmi obmedzený počet kancelárií v top lokalitách. Aj podľa spoločnosti Cushman & Wakefield sú ceny prenájmov v Bratislave spolu s Prahou najnižšie v regióne V4. Medziročne však zaznamenali druhý najrýchlejší rast, a to o necelých 18%.

HLAVNÉ MESTÁ KRAJÍN V4, CENY ZA PRENÁJOM KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV TOP LOKALITÁCH V 3Q 2007 (EUR/m²/mesiac, %)

MESTO	CBRE			C & W		
	2007	ZMENA 2007/2006 (%)	NEOBSADENOSŤ	2007	ZMENA 2007/2006 (%)	NEOBSADENOSŤ
Varšava	30 – 33	40	6,8	27,0	58,8	4,0
Budapešť	17 – 23	viac ako 10 ¹	14,9	21,0	13,5	11,6 ³
Praha	19,5 – 20	0 – 5 ²	4,5	20,0	8,1	5,6
Bratislava	14 – 18	n.	4,7	20,0 ⁴	17,6	n.

Zdroj: CB Richard Ellis, C & W
¹3Q 2007 v porovnaní s 4Q 2007
²3Q 2007 v porovnaní s 1Q 2007
³mesto
⁴4Q 2007

PROGNÓZA ĎALŠIEHO VÝVOJA NA TRHU KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV

Začiatkom roka 2008 sa v Bratislave realizuje zhruba 20 veľkých projektov, ktoré zahŕňajú aj kancelárske priestory. Zväčša ide o projekty na prenájom, ale nechýbajú ani veľké budovy na vlastné používanie. Najväčšími projektmi na prenájom budú Apollo BC II a Lakeside Park pri Kuchajde. Spomedzi budov na vlastné použitie dominuje nová centrála najväčšej banky SLSP na Tomášikovej ulici s celkovou úžitkovou plochou 50 000 m².

Nasledujúca časť stručne predstavuje administratívne projekty, ktoré sú zoradené podľa veľkosti. Iba tieto spomínané projekty zabezpečia v rokoch 2008 – 2009 ročný prílev viac ako 150 000 m² novej kancelárskej plochy. Do roka 2009 sa tak súčasný stav kancelárskej plochy v Bratislave (približne 1,2 mil. m²) zvýši minimálne o tretinu. Tento prírastok môže otriasť všeobecne akceptovanou minimálnou hranicou prenájmov 10 EUR/m²/mesiac. Smerom k roku 2009 sa zrejme bude zvyšovať neobsadenosť aj nových kancelárií, keďže pôjde o rekordné prírastky novej plochy.

PLÁNOVANÉ DOKONČENIE PROJEKTOV V ROKU 2008

LAKESIDE PARK

Developerom projektu v blízkosti obchodného centra Polus je TriGránit Development. Výstavbu prvej etapy odštartovali v októbri 2006. Po dokončení prvej etapy v prvej polovici roka 2008 ponúkne približne 25 000 m² administratívnej plochy, obchodných priestorov a 500 parkovacích miest. Výstavba polyfunkčného komplexu je naplánovaná do štyroch etáp, ktoré v konečnom výsledku obohatia ponuku kancelárskych priestorov najvyššej A kategórie v Bratislave zhruba o 90 000 m².

APOLLO BUSINESS CENTER II

HB Reavis Group stavia na Prievozskej ulici Apollo Business Center II, ktoré bude plynulo nadväzovať na už existujúce Apollo Business Center a Bratislava Business Center I a II. Výsledkom bude ucelený komplex administratívnych budov kategórie A. Objekt bude pozostávať z ôsmich samostatných budov s možnosťou vzájomného prepojenia. Po dokončení objekt poskytne skoro 80 000 m² administratívnych priestorov. Výstavba sa začala v roku 2006 a ukončenie je plánované na rok 2008.

CENTRÁLA SLSP

Slovenská sporiteľňa v súčasnosti dokončuje budovu svojho sídla na Tomášikovej ulici. Výstavba objektu sa začala v októbri 2006 a dokončenie je plánované na druhú polovicu roka 2008. Po svojom dokončení projekt ponúkne pre potreby banky 51 000 m² celkovej úžitkovej plochy.

CENTRÁLA STRABAG

V závere roka 2007 sa začali práce na novej budove centrálnej spoločnosti Strabag, ktorá by mala byť dokončená v lete 2008. Celkovo sa komplex bude skladať z troch budov, pričom plochu s rozlohou 12 500 m² bude užívať samotný Strabag. Zvyšné plochy s rozlohou zhruba 15 000 m² ponúkne firma na prenájom.

GALVANIHO BUSINESS CENTER III – IV

Dokončenie tretej etapy výstavby administratívneho centra na Galvaniho ulici sa plánuje na prvú polovicu roka 2008. Po dokončení objekt ponúkne 16 545 m² administratívnych priestorov, ktoré sa budú nachádzať na prvom až piatom poschodí. Na prízemí budú obchodné a skladové priestory, ako aj priestory stravovacieho zariadenia. V závere roka 2007 sa rozbehla výstavba aj štvrtej etapy, ktorá by mala byť dokončená do dvoch rokov. Mal by priniesť asi 20 000 m² prenajímateľných plôch za viac ako 800 mil. Sk.

AIRCRAFT

Pri bratislavskom letisku bude v prvej polovici roka 2008 odovzdaná do užívania nová administratívna budova s názvom Aircraft. Celý objekt zahŕňa 11 000 m² prenajímateľnej plochy, z čoho viac ako polovica bude určená na administratívu (6 800 m²). Developer projektu Aircraft Diagnostik Company plánoval pred začatím výstavby v objekte preinvestovať 650 mil. Sk.

BUSINESS CENTER VAJNORY

Projekt by mal byť odovzdaný do užívania v polovici roka 2008. Po dokončení bude poskytovať 5 000 m² administratívnych priestorov.

SÍDLO SPP

V lokalite súčasného sídla SPP si táto spoločnosť buduje novú administratívnu budovu, ktorej úžitková plocha je 5 123 m², z čoho priestor na administratívu zaberie 4 400 m². Výstavba tohto objektu by mala byť ukončená v novembri 2008.

AIRPORT HOTEL

Nórska spoločnosť Linstow AS v súčasnosti stavia v lokalite bratislavského letiska komplex Airport hotel, ktorého súčasťou budú aj administratívne priestory. Ich rozloha presiahne 3 100 m². Výstavba projektu by mala byť dokončená v druhej polovici roka 2008.

NAPLÁNOVANÉ PROJEKTY V ROKU 2009 A NESKÔR

RIVER PARK

Developerom tohto polyfunkčného projektu je spoločnosť J&T REAL ESTATE. Súčasťou komplexu bude okrem hotela KEMPINSKI, apartmánov a obchodných priestorov aj približne 28 000 m² kancelárskych priestorov. Celková úžitková plocha projektu je necelých 150 000 m². Plánované investičné náklady sa odhadujú na 7 mld. Sk. Staváť sa začalo v roku 2006 a termín dokončenia je stanovený na rok 2009.

TWIN CITY

HB Reavis Group plánuje kompletnú prestavbu autobusovej stanice Mlynské nivy a jej najbližšieho okolia. Po dokončení komplex Twin City ponúkne celkovú prenajímateľnú plochu takmer 200 000 m². Súčasťou komplexu budú obchody a priestory na zábavu a oddych, v komplexe sa budú nachádzať taktiež byty, 58 000 m² administratívnych priestorov a hotel. Developer počítá s investičnými nákladmi vo výške 17 mld. Sk a s dokončením v roku 2012.

FORUM BUSINESS CENTER

Developerská spoločnosť HB Reavis plánuje výstavbu nového polyfunkčného komplexu, ktorý by mal vyrásť na Bajkalskej ulici. Výstavbou projektu pribudne takmer 37 000 m² administratívnych priestorov. Výstavba celého komplexu bude trvať asi tri roky, pričom začať by sa malo o dva roky.

DIGITAL PARK II

Výstavba druhej etapy Digital Parku na Einsteinovej sa začala v závere roka 2007 a jej ukončenie je naplánované na prvú polovicu roka 2009. Digital Park II budú tvoriť štyri rovnako vysoké vzájomne prepojené administratívne budovy. Spolu majú priniesť viac ako 36 000 m² kancelárskej plochy.

WESTEND QUADRANT

Súčasťou lokality s názvom Westend Business Park, ktorej výhradným developerom je spoločnosť J&T REAL ESTATE, je projekt Westend Quadrant, ktorý plánujú začať stavať začiatkom roka 2009. Po otvorení o dva roky neskôr pribudne necelých 30 000 štvorcových metrov kancelárií. Dominantou bude deväťpodlažný objekt pozdĺž Lamačskej cesty so štyrmi kolmo postavenými budovami. Na prízemí nájdú miesto služby a obchody na vyše 1 100 m².

WESTEND CROSSING

Ďalší súbor objektov tvoriacich polyfunkčný projekt vo Westend Business Parku je nazvaný Westend Crossing. Zo štvorpodlažnej podnože vyrastie niekoľko objektov, a to troj- až štvorpodlažných. V tomto komplexe bude k dispozícii takmer 28 000 m² kancelárií a ďalších 3 680 m² obchodov a služieb v parteri. S výstavbou tejto časti plánuje J&T REAL ESTATE začať v roku 2010 a dokončiť ju začiatkom 2012.

WESTEND SQUARE

Komplex viacerých projektov v už menovanej lokalite uzatvára administratívne centrum Westend Square, ktoré by malo už v roku 2009 priniesť vyše 17 000 m² prenajímateľnej plochy najvyššieho štandardu. Pôjde o prevádzkovo samostatnú administratívnu budovu s tromi podzemnými podlažiami a 18 nadzemnými podlažiami. Kontrolovaný vjazd a výjazd z podzemnej halovej garáže bude riešený priamo z Lamačskej cesty.

EUROVEA

Developerom je írsky podnik Ballymore Properties. Investičné náklady majú byť približne 10 mld. Sk. Projekt vo svojej prvej fáze ponúkne 23 000 m² kancelárskych priestorov, 250 bytov, necelých 60 000 m² zábavných a obchodných plôch, 5-hviezdičkový hotel a 1 700 podzemných státí. Výstavba sa začala v júli 2006, dokončenie projektu sa plánuje na záver roka 2010.

EMPORIA TOWERS

Developerská spoločnosť Quinlan Private Golub pripravuje na Panónskej ceste v Petržalke výstavbu nového administratívneho objektu, ktorý poskytne približne 22 000 m² kancelárskych priestorov štandardu A za približne 1,2 mld. Sk. Celkovo bude mať komplex necelých 40 000 m² úžitkovej plochy. Predpokladané ukončenie projektu je stanovené na druhý kvartál 2009.

BERGAMON

Izraelská developerská spoločnosť B.S.R. Europe plánuje výstavbu rozsiahleho polyfunkčného areálu v lokalite Ružinov-Mlynské nivy. Komplex poskytne asi 1 200 bytov, 17 000 m² administratívnych priestorov a 5 800 m² obchodných priestorov. Developer plánuje investíciu vo výške 3,4 mld. Sk. Začiatok výstavby je naplánovaný na koniec roka 2008, pričom projekt by mal byť ukončený do troch rokov.

MILLENIUM TOWER III

Developerom projektu Millennium Tower III je spoločnosť TriGránit Development. Objekt, dopĺňujúci obchodné centrum Polus a dve súčasné administratívne budovy, bude mať 21 nadzemných podlaží, ktoré po dokončení poskytnú približne 16 600 m² nových administratívnych priestorov. Súčasťou projektu budú aj tri podzemné podlažia, v ktorých sa bude nachádzať 383 parkovacích miest. Projekt by mal byť dokončený v druhej polovici roku 2009.

ZUCKERMANDEL

Developer J&T REAL ESTATE pokračuje v revitalizácii bratislavského nábrežia aj multifunkčným projektom Zuckerman del, kde bude k dispozícii približne 15 000 m² kancelárskych priestorov.

CBC III - V

V rokoch 2008 až 2010 chce developer HB Reavis Group pokračovať vo výstavbe projektu City Business Center na Karadžičovej ulici. Tieto dve administratívne budovy a jeden obytný dom doplnia súčasné CBC I a II a vytvoria tak nové administratívne centrum. Po dokončení budovy poskytnú približne 15 000 m² administratívnej plochy.

ADMINISTRATÍVNE CENTRUM REDING II

Developer Reding plánuje výstavbu projektu v rámci jestvujúceho areálu firmy Reding v Rači. Novostavba bude pozostávať z dvoch výškových administratívnych budov, ktoré budú mať jedno podzemné a deväť nadzemných podlaží a po dokončení ponúknu celkovú kancelársku plochu s výmerou takmer 15 000 m².

BRATISLAVA BUSINESS CENTER

Spoločnosť CA Immo, vlastníčka BBC, začala s rozšírením kancelárskej plochy pôvodného BBC II na Prievozskej ulici. Po rekonštrukcii by sa tak mala do roku 2009 prenajímateľná plocha tohto centra rozšíriť o 11 000 m² z pôvodných približne 13 000 m².

RESIDENCE TOWER

Súčasťou tohto 32-poschodového objektu na Jégého ulici bude aj administratívna časť. Po dokončení objekt poskytne približne 8 000 m² administratívnych priestorov, ktoré budú určené hlavne na predaj. Oficiálne sa výstavba projektu začala v júni 2006 a dokončenie je naplánované na jún 2009.

POLYFUNKČNÝ AREÁL CENTRÁL

Developer ImmoCap Group plánuje výstavbu polyfunkčného areálu, ktorý vyrastie na mieste chátrajúcich Kúpeľov Centrál pri Miletickej ulici. Dominantou areálu bude 98 metrov vysoká budova, ktorej súčasťou by mal byť hotel, časť budovy bude vyhradená na administratívu a časť na bývanie. Termín ukončenia projektu je predbežne stanovený na rok 2010.

PANORAMA CITY

Ďalší polyfunkčný projekt developera J&T REAL ESTATE charakterizujú dve dominantné veže, ktoré sa stanú najvyššími budovami na území bývalého Československa. Okrem apartmánov a obchodných priestorov ponúkne Panorama City aj približne 10 000 m² kancelárií.

TRH S OBCHODNÝMI PRIESTORMI V BRATISLAVE

Zvyšujúca sa životná úroveň obyvateľstva, ktorá je výsledkom vysokého ekonomického rastu a hospodárskeho rozvoja, sa premieta aj do nárastu počtu obchodných centier a reťazcov pôsobiacich na Slovensku. Predovšetkým Bratislava je z pohľadu retailových spoločností lákavá pre svoje – na slovenské pomery – vysoké mzdy a životnú úroveň. No v posledných rokoch môžeme spolu so znižovaním nezamestnanosti a s hospodárskym oživením regiónov Slovenska sledovať otváranie nových centier a obchodov svetových značiek i v týchto lokalitách.

BRATISLAVA

V Bratislave sa v posledných rokoch vybuďovalo viacero veľkých nákupných centier (Aupark, Polus, Avion, Shopping Palace), spolu so sieťou hypermarketov si cestu k zákazníčkovi našli obchody s nábytkom Kika a Ikea a hobby markety Baumax a Hornbach. V roku 2007 však boli v porovnaní s uplynulými rokmi prírastky obchodných plôch uvedených sietí minimálne. Začiatkom roka 2007 sa rozšírilo nákupné centrum Avion o necelých 20 000 m², zatiaľ čo v závere vlaňajšieho roka sa dostali do prevádzky nové priestory v Auparku s rozlohou 15 500 m². Realizovali sa však projekty domácich firiem, ako napr. výrazné rozšírenie centra nábytku Galan (na 10 000 m²) alebo výstavba obchodnej prevádzky spoločnosti Fima Möbel (3 500 m²). V závere roka 2007 bol pred dokončením projekt obchodného domu Light Park na Račianskej ulici. Ten v prvej polovici roka 2008 prinesie približne 5 000 m² prenajímateľnej plochy, pričom jej väčšina už bola koncom roka obsadená.

V štádiu výstavby je však viacero veľkých projektov, ktoré budú predstavovať silnú konkurenciu už existujúcim centrom. Predovšetkým ide o projekt Eurovea, v ktorom sa po dokončení v roku 2010 bude nachádzať približne 60 000 m² obchodných plôch a priestorov na zábavu a voľný čas. Exkluzívne obchodné priestory, jedinečné reštaurácie a kaviarne budú súčasťou projektu River Park, ktorý bude dominovať bratislavskému nábřežiu po dokončení v roku 2009. Ďalšie obchodné priestory s rozlohou do 30 000 m² pribudnú v multifunkčnom projekte Centrál, ktorý vyrastie na Miletičovej ulici v blízkosti Trnavského mýta do roku 2010. Nová štvrť s názvom South City v mestskej časti Petržalka vytvorí v priebehu 10 rokov zhruba 1 350-tisíc štvorcových metrov úžitkovej plochy, z čoho veľký podiel prípadne obchodným priestorom. Ďalšia nová štvrť The Port v Lamači bude po predpokladanom dokončení prvej etapy v roku 2009 zahŕňať okrem iného 70-tisíc štvorcových metrov prevažne obchodných priestorov. Okolo 3 mld. Sk by mala stáť výstavba centra MegaMax v bratislavskom Ružinov. Obchodná zóna by mala mať rozsah 24 000 m². Luxusné obchody by mali pribudnúť prestavbou OD Dunaj a bývalej centrály VÚB (projekt s názvom City Gate). V roku 2012 by sa malo dokončiť najväčšie obchodno-zábavné centrum Twin City s plochou takmer 100 000 m² obchodných priestorov. Budúcnosť ďalších ohlásených projektov, Yosaria Plaza a prestavba zóny hlavnej železničnej stanice, je v súčasnosti nejasná. Termíny ich dostavby boli v minulosti už niekoľkokrát zmenené.

NÁKUPNÉ CENTRÁ V BRATISLAVE A NAJVÄČŠÍ NÁJOMNÍCI (m²)

CENTRUM	PLOCHA	NAJVÄČŠÍ NÁJOMNÍCI	PRÍRASTKY 2007
Shopping Park Avion	72 000*	Ikea, C & A**, Marks & Spencer**, GigaSport, H & M**, P & C**, Hypernova, Datart	18 500
Aupark	57 374	P & C*, C & A*, ZARA*, Terno, H & M*, Nay	15 500
Polus City Center	40 100	Carrefour, Datart, Kenvelo, Baťa, Mango, Panta Rhei	0
Shopping Palace	35 000	Tesco, Dráčik, Sport 2000, Exisport, New Yorker	0

Zdroj: J&T REAL ESTATE

* pribudli v roku 2007

** spolu s OD Ikea, inak 50 000 m²

BOOM REGIÓNŮV

Najintenzívnejší rozvoj nákupných centier spomedzi krajských miest zaznamenala v posledných rokoch Nitra. Okrem už stojacej zóny Centro (približne 24 000 m², prebieha rozšírenie o 8 500 m²) a Max (17 000 m², v pláne rozšírenie na 45 000 m²) sa v roku 2007 začalo s výstavbou dvoch ďalších nákupných centier CityPark (developer ICT Istroconti) a Mlyny (INvest) s rozlohou asi 25 000 m². Vo

viacerých mestách Slovenska je naplánovaná výstavba menších obchodných centier ako BigBox (developer Big Box Management), City Center (Alfa Development), Family Center (Agoria Holding), Aquario (Aquario Shopping Center/Cuubuuus) a Arkadia (SCT/SCPO).

V súčasnosti pokračuje aj expanzia centier Max (developer Euromax) a Aupark (HB Reavis). Nové Max centrá by mali vyrásť okrem spomínanej Bratislavy napr. v Dunajskej Strede či v Prešove. V závere roka 2007 bolo Max centrum odovzdané aj v Žiline, ale najväčším obchodným centrom v meste zostáva Dubeň. Jeho vlastník, spoločnosť Meintl, plánuje rozšírenie existujúcej plochy centra (v súčasnosti 23 000 m²) do roku 2010 o ďalších 10 000 m². Výstavba nových projektov Aupark prebieha v Žiline a pomaly sa rozbieha aj realizácia v Košiciach so 40 000 m² prenajímateľnej plochy). V pláne má HB Reavis výstavbu rovnomenných centier ešte aj v Piešťanoch a Trenčíne, ale aj expanziu do Českej republiky (Brno, Hradec Králové). Okrem toho v Trenčíne pribudne nákupné centrum Laugaricio, za ktorým stojí realitný fond Czech and Slovak Property Fund, pričom celková nákupná plocha centra by mala dosiahnuť takmer 40 000 m². V Košiciach je v súčasnosti najväčším nákupným centrom súbor Optima, v ktorom pribudne napr. predajňa nábytku Kika. Taktiež v Košiciach pribudne do konca roku 2009 v rámci rekonštrukcie hotela Slovan nových 4 000 m² exkluzívnych obchodných priestorov. Projekt je výsledkom spolupráce spoločností Interhouse Košice a skupiny J&T. Developer VAV Invest, ktorý vybudoval (a následne odpredal ING REIM) Europa Shopping Center (37 500 m²) v Banskej Bystrici, začal s výstavbou podobného centra v susednom meste Zvolen a pripravuje taktiež projekty v Liptovskom Mikuláši a Leviciach. Nová polyfunkčná budova, Obchodné centrum Poprad od developera BZ Group, v ktorej bude približne 20 000 m² obchodnej plochy, by mala v Poprade vyrásť do konca roka 2010. Taktiež v tomto meste pripravuje developer Multi Development za približne 1 mld. Sk výstavbu centra Fórum Poprad na mieste súčasného OD Prior. Rovnakú sumu plánuje reinvestovať Multi Development aj v centre Prešova.

VIŠBRANÉ MALOOBCHODNÉ REŤAZCE V SR S ASPOŇ JEDNOU PREVÁDZKOU VÄČŠOU AKO 1 000 M²

CENTRUM	POČET OBCHODOV V BRATISLAVE	POČET OBCHODOV V SR
Tesco	4 + 1 OD	41 + 5 OD
Hypernova	1	22
Carrefour	2	4
Kaufland	2	29
Terno	3	16
Lidl	10	n
Metro	1	5
Billa	13	90
Baumax	3	12
Hornbach	1	2
Nay	3	22
Ikea	1	1
Kika	1	1
Asko	0	3

Zdroj: J&T REAL ESTATE
OD – obchodný dom

PRIESTOR NA RAST

Cushman & Wakefield (C & W) odhaduje celkovú veľkosť prenajímateľných plôch v obchodných centrách na Slovensku ku koncu roka 2006 na 640 000 m². To predstavuje 119 m² na 1 000 obyvateľov a Slovensko sa tak v tomto ukazovateli radí za ČR a Poľsko, ale je pred Maďarskom a Slovinskom. C & W predpokladá, že sa prenajímateľná plocha retailových centier v Bratislave do roku 2010 skoro strojnásobí a presiahne tak súčasnú slovenskú úroveň. Podľa údajov rakúskej spoločnosti RegioPlan Consulting je plocha nákupných centier na Slovensku približne o 80 000 m² menšia a dosahuje 560 000 m².

Podľa údajov spoločnosti C & W bola v júni 2007 v regióne strednej Európy najvyššia cena prenájmov obchodných priestorov v top lokalite v Prahe, a to na úrovni 170 EUR/m²/mesiac. Táto suma je viac ako dvojnásobná v porovnaní s cenou prenájmov vo Varšave, ale tento údaj je priemer za celú Varšavu. Ceny nájmov sú zo sledovaných krajín najnižšie práve na Slovensku, kde sa v roku 2006 pohybovalo nájomné v top lokalitách na úrovni 30 – 50 EUR/m²/mesiac.

CENY PRENÁJMOV V HLAVNÝCH MESTÁCH KRAJÍN V4 (EUR/m²/mesiac, % jún 2007)

MESTO	CENA	ZMENA 2007/2006 V %
Praha*	170	6,3
Budapešť**	60 – 120	0
Varšava	80	25
Bratislava***	30 – 50	n.

Zdroj: C & W
*Václavské námestie
**Adrássy út – Váci utca
***prime lokality (2006)

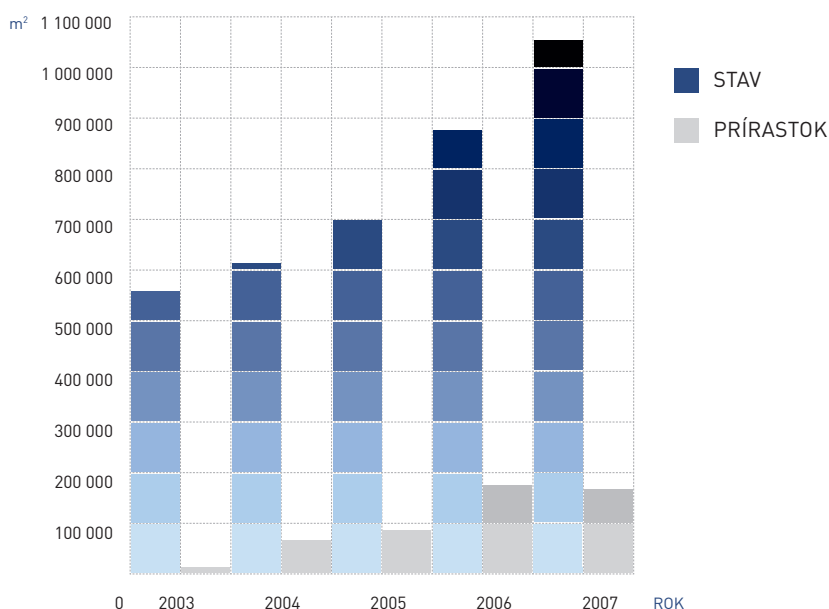
TRH S OBJEKTMI NA PRIEMYSELNÉ VYUŽITIE

S vysokým ekonomickým rastom na Slovensku sa zvyšuje okrem iného aj dopyt po moderných logistických priestoroch. Vzhľadom na hospodársku silu a potenciál Bratislavy je logické, že väčšina takýchto nových centier bola vybudovaná práve v tomto území, resp. jeho blízkom okolí. V nasledujúcich rokoch sa však dá očakávať, že centrum rozvoja tohto odvetvia sa s najväčšou pravdepodobnosťou presunie zo spomínanej oblasti do lokalít pozdĺž diaľnice D1 viac na sever, resp. východ Slovenska. Na tomto procese sa odzrkadlí predovšetkým zlepšenie kvality dopravnej infraštruktúry, dynamika hospodárskeho rozvoja mimobratislavských regiónov a nepochybne aj ďalší rast cien pozemkov v zázemí hlavného mesta. Nasvedčuje tomu aj aktivita developerov v okolí Trnavy, Trenčína a Žiliny, ale aj v Košiciach a Prešove.

Logistické a skladové priestory sa v rámci Bratislavy stavajú najmä v okrajových štvrtiach, predovšetkým v Devínskej Novej Vsi v okolí automobilky Volkswagen a v Petržalke, kde je relatívne dostatok vhodných priestorov, hlavne v zóne Kopčianska. Výstavba týchto zariadení sa však sústreďuje do okolia Bratislavy, v smere na Malacky a Senec.

Vlani pribudli v Bratislave a jej širšom okolí (ohraničené mestami Malacky, Senec, Galanta) nové sklady a logistické priestory s celkovou plochou viac ako 180 000 m². Celková plocha sledovaných zariadení tak prevýšila 1 mil. m². Vlnajší prírastok presiahol úroveň roka 2005 a je približne na úrovni roka 2006.

PONUKA SKLADOVÝCH PRIESTOROV V BRATISLAVE-OKOLÍ, STAV NA KONCI ROKA (m²)



Zdroj: J&T REAL ESTATE
* zahŕňa iba Bratislavu, nie Senec

Vlani sa v samotnej Bratislave nerealizovali nové projekty logistických centier s plochami na prenájom, pričom v prípade logistických parkov v Devínskej Novej Vsi (DNV logistics park II. etapa + 11 000 m²) a Rača (Logistické centrum Bratislava – Rača, III. fáza + 3 300 m²) došlo k rozšíreniu už existujúcich kapacít. O to viac sa rozšírili plochy v okolí Bratislavy. Najväčším prírastkom bolo spustenie logistického parku ProLogis v Galante, kde pribudlo 50 000 m² prenajímateľnej plochy. Veľkú časť z tejto plochy si prenajala spoločnosť Tesco. Prírastkom viac ako 30 000 m² bolo otvorenie Logistického centra Bratislava vo Svätom Jure, ktorý developovala domáca spoločnosť HB Reavis. V logistickom centre Slovenska, v meste Senec, sa realizovali tri projekty, a to rozšírenie Bratislava Logistics Park rakúskej spoločnosti Karimpol o viac ako 32 000 m², Prologis DC II. s výmerou 31 000 m² a spustenie prevádzky Schmitz Cargo Bull developera IPEC (2 000 m²). Smerom ďalej od Bratislavy vybuďovalo J&T REAL ESTATE v dvoch etapách v rokoch 2006 – 2007 Trnava Logistics Park s celkovou kapacitou prenajímateľnej plochy 180 000 m², z ktorých je do konca 2007 zrealizovaných necelých 55 000 m².

Okrem veľkých logistických centier vlani pribudlo niekoľko tisíc metrov vlastných, resp. firemných skladových plôch. Najväčšími takýmito projektmi boli logistické centrum firmy Cargo Partner SK, ale aj nové sklady spoločností Makino, MAN, Porsche, WIP a Stobeck.

NAJVÄČŠIE NOVÉ LOGISTICKÉ PROJEKTY V BRATISLAVE A OKOLÍ DOKONČENÉ V ROKU 2007 (m²)

NÁZOV	DEVELOPER	LOKALITA	PLOCHA
Logistický park ProLogis	ProLogis	Galanta-Gáň	50 000
Bratislava Logistics Park	Karimpol	Senec	32 500
Logistické centrum Bratislava – Sv. Jur	HB Reavis	Sv. Jur	31 350
Prologis Distribution Center DC II. etapa	ProLogis	Senec	31 000
Trnava Logistics Park	J&T – IIG	Trnava	12 000
DNV logistics park II. etapa	J&T – IIG	BA-DNV	11 000
Cargo Partner*	Cargo Partner	BA-Petržalka	8 200
Logistické centrum Bratislava – Rača (III. fáza)	HB Reavis	BA-Rača	3 300
Schmitz Cargo Bull	IPEC	Senec	2 200
Galanta-východ	Capital Partners Cons.	Galanta	1 700
Makino*	IPEC	Bratislava	1 500

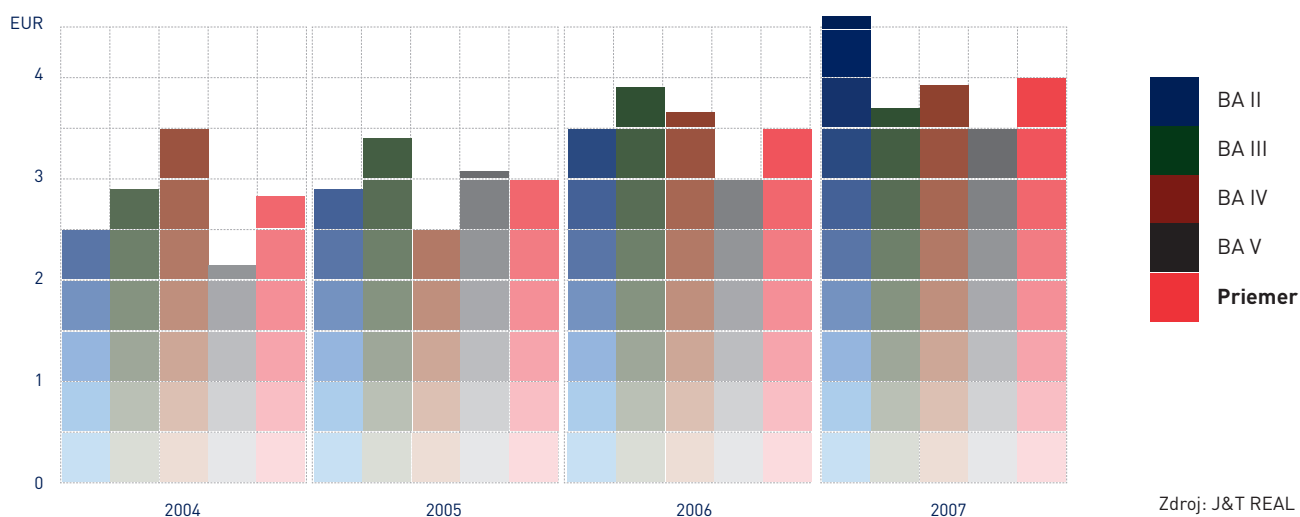
Zdroj: J&T REAL ESTATE
* vlastné prevádzky firiem

V roku 2008 by mali v okolí Bratislavy pribudnúť ďalšie desaťtisíce štvorcových metrov prenajímateľných plôch. Medzi najväčšie projekty patrí rozšírenie parkov spoločnosti ProLogis v Galante o viac ako 70 000 m² (predovšetkým pre DHL) a v Senci asi o 30 000 m². O 25 000 m² by sa mal v tomto roku rozrásť aj logistický park J&T REAL ESTATE v Devínskej Novej Vsi. Dokončených bude viacero objektov na vlastné využívanie, ako napr. centrá firiem Komatsu v Senci a Asbis a TNT v Bratislave.

CENY PRENÁJMOV

V uplynulom roku pokračoval rast nájomného v starých skladoch v Bratislave pomerne razantným tempom. Medziročne sa tak ceny prenájmov v týchto zariadeniach zvýšili o 0,8 EUR na štvorcový meter. Priemerné nájomné sa tak dostalo na úroveň 4,0 EUR/m²/mesiac (medziročne o 12,3 % viac). Nárast bol zaznamenaný vo všetkých okresoch s výnimkou Bratislavy III. Vývoj cien je značne ovplyvnený pomerne úzkou ponukou bratislavských skladových priestorov, ale predovšetkým razantným posilnením koruny v posledných mesiacoch. V korunovom vyjadrení vzrástli ceny prenájmov iba o 8,8 % na 131,6 Sk/m²/mesiac.

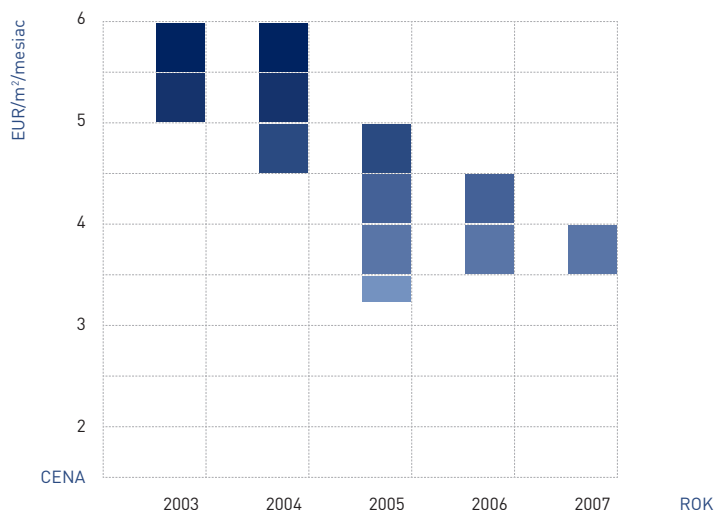
PRÍEMERNÉ NÁJOMNÉ STARÝCH PRIESTOROV V BRATISLAVE PODĽA OKRESOV (EUR/m²/mesiac)



Zdroj: J&T REAL ESTATE

Ceny nových skladových a logistických priestorov boli vlni pomerne stabilné, na úrovni 3,5 – 4,0 EUR/m²/mesiac. Napriek dynamic-
kému prílevu nových priestorov sa tak neopakoval výrazný pokles cien z roka 2005.

VÝVOJ CIEN PRENÁJMOV NOVÝCH PRIESTOROV (EUR/m²/mesiac)



Zdroj: J&T REAL ESTATE, Colliers

BRATISLAVA JE LACNÁ

Podľa údajov spoločností CBRE a Cushman & Wakefield sú ceny prenájmov v objektoch na priemyselné využitie v Bratislave na úrovni hlavného mesta Poľska, Varšavy. Vyššia cenová úroveň je v Prahe a Budapešti, pričom rozdiely medzi oboma mestami sú len malé.

CENY PRENÁJMOV A NEOBSADENOSŤ V KRAJINÁCH V4 PODĽA CBRE A C & W V 3Q 2007 (EUR/m²/mesiac, %)

	CBRE		C&W		
	CENA	NEOBSADENOSŤ	CENA	ZMENA 2007/2006 V %	NEOBSADENOSŤ
Praha	3,75 – 5,25 okolie	12,15 % okolie	4,67	-3,4	2,5 % *
Varšava	3 – 5,5 centrum	3,89 % centrum	4,0**	6,7**	9,0 % **
	2,9 – 3,4 okolie	4,86 % okolie			
	2,9 – 4,0 zázemie	8,72 % zázemie			
Budapešť	4,25 – 6,5	17,3 %	4,5	-6,2	11 %
	3,75 – 6,0 okolie	8,4 % okolie			
Bratislava	3,2 – 4,0 okolie	21,84 % okolie	4,2	-6,7	n.

Zdroj: CBRE, Cushman & Wakefield
* koniec 2. štvrťroka 2007
** marec 2007

PROGNÓZA ĎALŠIEHO VÝVOJA V BRATISLAVE A OKOLÍ

Prílev nových zahraničných investorov i expanzia maloobchodných reťazcov zabezpečí aj v najbližších rokoch dopyt po kvalitných skladovacích priestoroch. Podobne ako v uplynulých rokoch, aj v rokoch 2008 – 10 bude ich výstavba sústredená logicky v okolí Bratislavy, skôr ako v samotnom meste. Lokality Lozorno, Malacky, ako aj Trnava a Galanta sa budú ďalej rozvíjať. V lokalite Senec predovšetkým pre infraštruktúrne obmedzenia, ale aj problémy s pracovnou silou a pre rast cien pozemkov očakávame po roku 2008 postupné zmiernenie intenzity výstavby nových logistických centier.

PRIPRAVOVANÉ PROJEKTY V BRATISLAVE A OKOLÍ

ALDI

Maloobchodný reťazec Aldi vybuduje v Šoporni logistické centrum za 600 mil. Sk, ktoré bude zásobovať predajne Aldi na západnom a strednom Slovensku. Spoločnosť plánuje začať stavbu centra na jar v roku 2008, dokončené by malo byť o dva roky neskôr. Plánovaná plocha logistického centra je 66 000 m². Samotný reťazec otvorí svoje prvé predajne na Slovensku až v roku 2010.

LOGISTICKÉ CENTRUM IVANKA

Developer Profinal stavia logistické centrum v Ivanke pri Dunaji. Výstavba sa podľa informácií developera začala v júni 2007 a ukončenie projektu bolo predbežne stanovené na marec 2008. Po dokončení ponúkne logistické centrum priestory s celkovou výmerou približne 10 000 m².

LOGISTICKÉ CENTRUM LOGIBOX

Spoločnosť B.E.M. plánuje výstavbu logistického centra v Bratislave pri ulici Mokráň záhon. Po dokončení by malo centrum ponúknuť takmer 3 600 m² skladových priestorov. Predpokladaný termín dokončenia výstavby je polovica roka 2008.

LOGISTICKÉ CENTRUM TRNAVA-ZAVAR

Po projektoch na Záhorí, Sv. Jure a Rači plánuje HB Reavis v roku 2008 začať výstavbu L-Zavar. Konečná rozloha parku by mala podľa plánov developera dosiahnuť až 240 000 m² prenajímateľnej plochy. Spoločnosť chce na jeho výstavbu preinvestovať asi 4 mld. Sk.

LOGISTICKÝ PARK ČIERNY LES

Skupina BZ pripravuje logistický park v lokalite Pálenisko – Čierny les neďaleko závodu spoločnosti Slovnaft. Priebežne by mala celková rozloha parku dosahovať 263 000 m² a mali by sa v ňom vystavať okrem iného aj tri skladové budovy s výmerou 43 000 m². Náklady na výstavbu celého parku (okrem skladov v ňom bude aj administratíva, obchod a služby) sa odhadujú na 5 mld. Sk, pričom s ukončením výstavby sa ráta v roku 2010.

LOGISTIKA SENEC G

Spoločnosť IPEC pripravuje v Senci v lokalite Horný Dvor výstavbu logistického centra Logistika Senec G. V rámci projektu by mali byť vybudované tri haly s celkovou zastavanou plochou 178 000 m² (dve haly s výmerou viac ako 80 000 m², jedna 9 000 m²). Tie by sa mali využívať okrem poskytovania logistických služieb aj na ľahšiu montážnu činnosť. Začiatok výstavby je plánovaný na začiatok roku 2008, pričom samotná realizácia by mala trvať dva roky.

PARK EUROPOLIS

Ešte v závere roka 2007 sa začalo s výstavbou inžinierskych sietí pre novú logisticko-výrobnú zónu v území Triblaviny, ktorá sa nachádza medzi Bratislavou a Sencom. Park bude vybudovaný dcérskou spoločnosťou banky Volksbank – Investkredit a Európskou bankou pre obnovu a rozvoj. Podrobnosti o budúcich rozlohách logistickej zóny v súčasnosti nie sú známe.

LOGISTICKÝ PARK PROLOGIS GALANTA-GÁŇ A SENEC

Spoločnosti ProLogis plánuje v roku 2008 rozšírenie parku v lokalite Galanta-Gáň celkovo o 90 000 m² pre spoločnosť DHL (73 000 m² v I. fáze). Ďalšie desiatky tisíc metrov pripravuje ProLogis na špekulatívnej báze. K rozšíreniu v roku 2008 by malo dôjsť aj v seneckom parku firmy, a to približne o 30 000 m².

STARÁ VAJNORSKÁ

Spoločnosti JP a Best All plánujú vo februári 2008 v lokalite Stará Vajnorská vybudovať sklady s úžitkovou plochou viac ako 20 000 m². Súčasťou areálu by mali byť aj kancelárie, obchodné plochy, ale aj byty. Investovať by sa tu malo asi 420 mil. Sk, pričom s ukončením výstavby sa ráta do konca roka 2008.

VGP MALACKY

V lokalite mesta Malacky vyrastie v priemyselnej zóne Eurovalley na ploche asi 200 000 m² VGP Park Malacky. Situovaný bude v blízkosti diaľnice D2, ktorá spája Bratislavu a Prahu. Prvá vybudovaná hala by mala mať rozlohu 12 500 m². Česko-belgická spoločnosť VGP prebrala v tejto oblasti aktivity od slovenskej spoločnosti HB Reavis.

PRIPRAVOVANÉ PARKY MIMO VEĽKEJ BRATISLAVY

C & A

Holandská odevná firma po svojom vstupe na slovenský trh v marci 2007 plánuje aj výstavbu logistického centra. Centrum pod názvom Park Nové Mesto by mal na mieru vybudovať ProLogis a skladové plochy by mali mať rozlohu približne 36 000 m².

CTP

Spoločnosť CTP so sídlom v českom Humpolci pripravuje výstavbu štyroch priemyselno-logistických centier. Konkrétne ide o lokality v Trenčíne, Hornom Hričove, Martine a Prešove.

LOG CENTER NOVÉ MESTO

Rakúska spoločnosť Eyemaxx plánuje v lete 2008 otvoriť logistické centrum v Novom Meste nad Váhom, ktoré by malo poskytovať na prenájom plochy s rozmerom 50 000 m². Celková rozloha centra bude viac ako 100 000 m².

LOGISTIC PARK KOŠICE AIRPORT

Logistický terminál s celkovou prenajímateľnou plochou 45 000 m² vyrastie v lokalite Košice-Pereš. Developer projektu Penta Investment plánuje investovať viac ako 1,5 mld. Sk.

PRIEMYSELNÝ PARK HORNÝ HRIČOV

Slovenská spoločnosť Istrofinal pripravuje v blízkosti žilinského závodu KIA priemyselný park s prenajímateľnou plochou a s rozlohou 108 400 m². V parku sa budú nachádzať logistické, ale aj výrobné haly a administratívne priestory.

EUROPA LOGISTIK

Developeri Royal Invest a VAV Invest plánujú výstavbu nového logistického centra vo Zvolene. Po svojom dokončení bude centrum poskytovať 21 700 m² skladových priestorov. Areál bude umiestnený do blízkosti priemyselného parku Motúzy v lokalite Čierne zeme. Areál zahŕňa jeden jednopodlažný skladovací objekt zložený z troch navzájom posunutých blokov spojených do jedného celku skladovacej haly, ktorý je v strednej časti doplnený o dvojpodlažné administratívne zázemie. Oba spomínané bloky sú navzájom prepojené.

IMMOPARK KOŠICE

Spoločnosť Immorent (dcéra Erste Bank) začiatkom mája 2007 spustila realizáciu výstavby priemyselného parku Immopark v blízkosti košického letiska. Jeho celková rozloha bude viac ako 60 ha. Prví investori by sa mali do parku nasťahovať v roku 2008. V rámci neho budú k dispozícii hlavne výrobné a skladovacie priestory s rozlohou od 500 do 10 000 m². Developer odhaduje výšku investícií na viac ako 6 mld. Sk.

TRH S BYTMI V BRATISLAVE

CENY BYTOV EŠTE NEDOSIAHLI STROP

Výstavba bytov dosahuje v posledných rokoch v Bratislave vysokú intenzitu. Podľa našich odhadov sa v tomto meste v roku 2007 dokončilo necelých štyritisíc bytov, pričom v roku 2008 by počet dokončených bytov mal kopírovať predchádzajúci rok. Napriek rastúcemu počtu bytov sa pomerne razantným tempom zvyšujú aj ich ceny. Vyšší ako 25-percentný rast z roku 2007 sa v nasledujúcich dvanástich mesiacoch pravdepodobne nezopakuje a bude sa pohybovať v rozmedzí 10 – 15 %. Neutícha ani záujem o kúpu starých bytov, čo sa odráža aj na ich cene. Tá v decembri 2007 už presiahla 68 000 Sk za štvorcový meter.

FAKTOROV NA INTENZÍVNU VÝSTAVBU JE MNOHO

Reality boom na Slovensku a zvlášť v Bratislave sa prejavuje aj vo výstavbe bytov. Najsilnejším hnacím motorom je rastúca životná úroveň, ktorú podporuje rozvoj hypotekárneho bankovníctva. Objem poskytnutých úverov bankami na bývanie medziročne výrazne rastie, pričom sa dá očakávať ich dvojciferný rast aj v nasledujúcich rokoch. Kopíruje sa tak trend rastu reálnych miezd, ale aj celkovo rast životnej úrovne obyvateľstva. To sa prejavuje aj v dopyte po vyššom štandarde bývania. Nezanedbateľným je aj vplyv štátu, ktorý na podporu bývania, prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, formou štátneho príspevku k stavebnému sporeniu a bonifikácie hypoték – dáva niekoľko miliárd korún ročne. Kým vplyv štátu cítiť pomerne rovnomerne vo všetkých regiónoch Slovenska, objem poskytnutých úverov bankami sa výrazne koncentruje do Bratislavy. Rovnako je to aj v prípade bytových projektov zahraničných developerov, ktorých investície sa až na pár výnimiek v horských rekreačných oblastiach koncentrujú do Bratislavy.

ZAČATÉ, DOKONČENÉ A ROZOSTAVANÉ BYTY V SR V ROKOCH 2006 – 2007 (POČET)

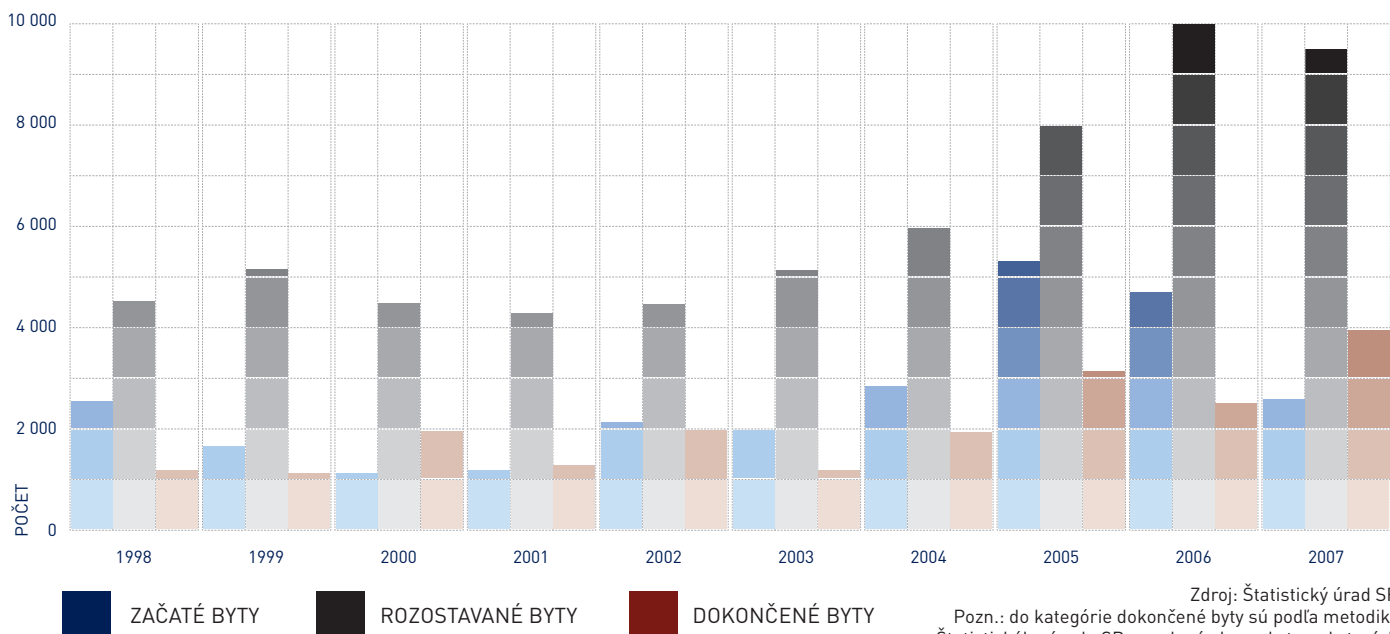
	ZAČATÉ			DOKONČENÉ			ROZOSTAVANÉ
	2007	2006	INDEX	2007	2006	INDEX	
Bratislava I	127	440	-71,1	145	120	20,8	353
Bratislava II	1 133	1 774	-36,1	1 004	925	8,5	3 214
Bratislava III	696	1 543	-54,9	1 461	288	407,3	2 823
Bratislava IV	556	382	45,5	937	801	17,0	1 579
Bratislava V	149	617	-75,9	445	387	15,0	1 506
Bratislava I – V spolu	2 661	4 756	-44,0	3 992	2 521	58,3	9 474
Malacky	802	449	78,6	341	420	-18,8	1 224
Pezinok	693	579	19,7	382	423	-9,7	1 222
Senec	1 066	1 125	-5,2	1 011	943	7,2	2 244
KRAJ							
Bratislavský	5 222	6 909	-24,4	5 726	4 307	32,9	14 162
Trnavský	2 987	3 843	-22,3	2 688	2 646	1,6	8 567
Trenčiansky	1 939	1 558	24,5	1 148	1 247	-7,9	4 540
Nitriansky	1 829	1 637	11,7	1 267	1 352	-6,3	4 972
Žilinský	2 012	2 587	-22,2	1 970	1 815	8,5	7 759
Banskobystrický	1 367	1 435	-4,7	934	926	0,9	3 685
Prešovský	1 699	1 705	-0,4	1 711	1 352	26,6	5 980
Košický	1 061	918	15,6	1 029	799	28,8	4 774
SR	18 116	20 592	-12,0	16 473	14 444	14,0	54 438

Zdroj: Štatistický úrad SR

V ROKU 2007 SA DOKONČILO 16 473 BYTOV

Slovensko zaostáva za EU v objeme bytovej výstavby, ako aj v kvalite existujúcich bytov. V EU je totiž priemer počtu bytov na 1 000 obyvateľov približne 400, pričom na Slovensku je to len 310. Tempo výstavby bytov v SR je nižšie ako v susedných krajinách a dosahuje ani nie polovičné tempo z osemdesiatych rokov. Na Slovensku sa za dvanásť mesiacov roka 2007 dokončilo celkovo 16 473 bytov, teda o 14 % viac ako v predchádzajúcom roku. V Bratislave bol vývoj tohto ukazovateľa ešte rýchlejší, keď počet dokončených bytov vzrástol o takmer 60 % na 3 992. V Bratislave, kde žije 8 % obyvateľstva Slovenska, sa tak dokončila približne štvrtina z celkového počtu dokončených bytov v celej SR.

BYTOVÁ VÝSTAVBA V BRATISLAVE



Zdroj: Štatistický úrad SR
Pozn.: do kategórie dokončené byty sú podľa metodiky Štatistického úradu SR zaradené okrem bytov v bytových domoch aj byty, ktoré vznikli výstavbou rodinného domu.

BYTOVÁ VÝSTAVBA V BRATISLAVE

Počet rozostavaných, ale aj začatých bytov v Bratislave za posledný rok naznačuje, že hromadná výstavba bytov nabrala na obrátkach a v nasledujúcich rokoch môžeme očakávať pomerne vysoké prírastky nových bytov na trhu. Kým v rokoch 1998 až 2004 oscilovala bytová výstavba v Bratislave medzi 1 200 až 2 000 bytov ročne, v nasledujúcich dvoch rokoch sa dokončilo 2 500 až 3 200 bytov. Podľa údajov Štatistického úradu SR pribudlo na trhu v roku 2007 v Bratislave zhruba 3 400 bytov v bytových domoch a takmer 4 000 bytov celkovo. V roku 2008 očakávame na základe oznámených a rozostavaných projektov celkový prírastok približne 3 800 nových bytov v projektoch bytových domov.

ZOZNAM BYTOVÝCH PROJEKTOV DOKONČENÝCH V BRATISLAVE V ROKU 2007

NÁZOV PROJEKTU	DEVELOPER	OKRES BA	POČET BYTOV
Koloseo	BZ Group	3	716
Dominant	IOS Bratislava	5	169
Octopus	IUWE	2	166
Slnečný dvor	Urbicom	2	156
Koprivnica	Subterra	4	140
Nad lúčkami – polyfunkčný dom	OTYK invest	4	124

NÁZOV PROJEKTU	DEVELOPER	OKRES BA	POČET BYTOV
Polyfunkčný objekt Antolská	AT-SOLID	5	96
Malý Dunaj (II)	Penzión	2	76
Mestské vily – Koliba	Wennor	3	71
Zlatá noha	ICT ISTROCONTI	3	62
Podvornice	CI Reality	4	60
Sandberg	LBG Byty	4	39
Bytové domy Záhorská Bystrica (II. etapa)	Dom systém	4	38
Súmravná 3	Súmravná 3	2	36
Cesta na Kamzík	Penzión/Koliba Development	3	32
Rusovská cesta – bytový dom	Realcorp Rusovska	5	32

Zdroj: J&T REAL ESTATE

CENY BYTOV

NAJDRAHŠIE SÚ NEHNUTEĽNOSTI V BRATISLAVSKOM REGIÓNE

Slovenským regiónom s najdrahšími nehnuteľnosťami je Bratislava, kde podľa NBS priemerná cena nehnuteľností (bytov a domov) v roku 2007 presiahla 50 000 Sk za m². To predstavovalo 135 % celoslovenského priemeru. Za cenovou úrovňou bratislavského regiónu s veľkým odstupom nasleduje košický región, kde je cenová hladina ovplyvnená predovšetkým metropolou Košice. Najrýchlejší rast v roku 2007, navzdory predpokladom, nezaznamenali regióny so silným hospodárskym rozvojom spojeným s prílevom zahraničných investícií, ako napr. Trnavský a Nitriansky kraj, ale Košický kraj. Rovnaký rast cien ako východoslovenský región dosiahol aj Žilinský kraj. Cena nehnuteľností v týchto dvoch regiónoch vzrástla medziročne o 40 %. V prípade Žiliny sa za týmto výsledkom skrýva predovšetkým hospodársky rozmach spojený s príchodom automobilky KIA. V Košiciach sa po ohlásení nových bytových projektov oživil trh s nehnuteľnosťami a región taktiež dobieha ceny v iných častiach SR. Naopak, tempo rastu cien nehnuteľností v Trnavskom kraji (medziročne +12,2 %) bolo výrazne pod celoslovenským priemerom. Pod touto úrovňou sa nachádzali aj Bratislavský a Prešovský kraj.

CENY NEHNUTEĽNOSTÍ V REGIÓNOCH SR (v Sk/m²)

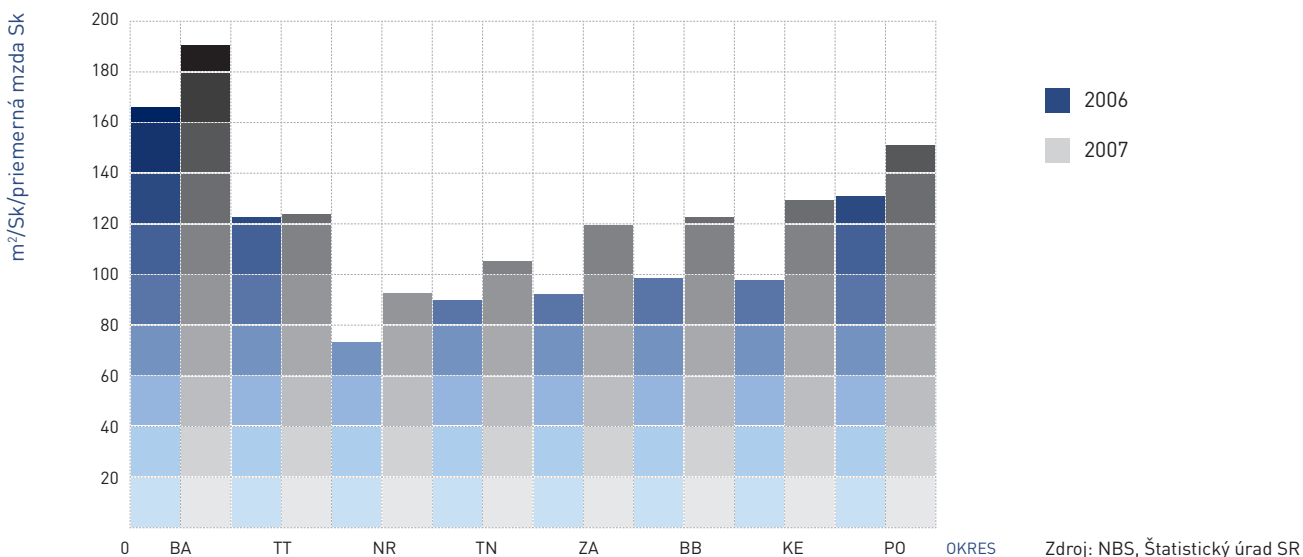
OBDOBIE	REGIÓN								
	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO	SR
2007	50 188	24 074	15 581	18 447	21 373	20 655	24 472	22 516	37 306
4. Q 07	56 019	25 857	18 297	20 778	24 655	24 717	29 477	25 095	41 893
3. Q 07	51 803	24 139	16 586	18 895	22 874	22 333	25 990	22 742	38 728
2. Q 07	47 808	23 927	14 306	17 557	20 478	19 233	22 526	20 511	35 552
1. Q 07	45 123	22 371	13 135	16 556	17 485	16 337	19 896	21 714	33 050
2006	41 464	21 449	11 652	14 262	15 275	15 410	17 489	18 425	30 114
4. Q 06	43 661	21 511	12 435	15 762	16 341	16 280	18 273	19 005	31 628
3. Q 06	42 613	21 653	11 828	14 478	15 034	15 770	18 064	17 489	30 888
2. Q 06	40 656	21 305	11 190	14 605	15 031	14 831	17 483	18 386	29 511
1. Q 06	38 925	21 325	11 153	12 202	14 695	14 761	16 136	18 818	28 429

Zdroj: NBS

CENY V POMERE K MZDE SÚ TU NAJVYŠŠIE

Napriek tomu, že priemerná mzda pracujúceho v Bratislavskom kraji je vysoko nad celoslovenským priemerom, náklady na kúpu m² nehnuteľnosti sú tu výrazne vyššie ako v ostatných regiónoch Slovenska. Priemerná cena za m² nehnuteľnosti tu v roku 2007 dosahovala viac ako 190 % priemernej mesačnej mzdy. Za bratislavským regiónom sa pomerne prekvapujúco umiestnil Prešovský kraj s približne 150 %. Umiestnenie tohto regiónu s hodnotami vyššími ako 100 je výsledkom výrazne nízkych miezd v tomto regióne pri relatívne štandardnej „mimobratislavskej“ cene nehnuteľností. Naopak, najnižšie hodnoty dlhodobo dosahuje Nitriansky, ale aj Trenčiansky kraj.

POROVNANIE CENY M² BYTOV V SR A MIEZD V REGIÓNOCH SR



Dopyt po nových bytoch v Bratislave v roku 2007 stále výrazne prevyšoval ponuku. Väčšina bytov v projektoch novej výstavby bola predaná ešte pred kolaudáciou, ale konkurenciu už cítiť v znižujúcej sa miere obsadenosti nových projektov a hlavne v dravšom marketingu. Zvyšujúca sa ponuka zatiaľ nemá žiadny vplyv na ceny, naopak, tie sú čoraz vyššie.

PRIEMERNÁ CENA NOVÝCH BYTOV 73 100 SK/m²

Ceny nových bytov, ktoré boli v ponuke v Bratislave na konci roka 2007, sa začínajú na úrovni 45 000 Sk s DPH za m² obytnej plochy bytu a horná hranica najluxusnejších projektov dosahuje 155 000 Sk/m². Priemerná cena nových bytov bola začiatkom decembra 2007 na úrovni 73 100 Sk/m² (s DPH), s mediánom na úrovni 66 800 Sk/m². V porovnaní s cenovou hladinou na začiatku roka 2007 to predstavuje rast o viac ako 25 %. Do značnej miery sa pod tento vývoj ceny obytnej plochy podpísala zmena v štruktúre porovnávaných bytov, keďže sa buduje čoraz viac nadštandardných bytov a, naopak, priamo v Bratislave sa znižuje ponuka lacnejších bytov do 50 000 Sk/m².

V ROKOCH 2008 – 2009 RAST CIEN O 10 – 15 %

Odhadujeme, že cena bytov v nových projektoch porastie v rokoch 2008 – 2009 o 10 – 15 % ročne. Ceny už nebudú rásť tak výrazne ako v rokoch 2004 – 2007, hoci ceny nových bytov v Bratislave sú v súčasnosti nižšie ako v porovnateľných európskych mestách. Táto skutočnosť súvisí s menšou atraktívnosťou Bratislavy v porovnaní napr. s Prahou alebo Viedňou, ale aj s menšou kúpyschopnosťou obyvateľstva. Na akú úroveň sa priemerná cena novostavieb dostane, čiastočne závisí aj od cien najluxusnejších bytov na trhu, v nábrežných projektoch River Park a Eurovea. Tie majú byť dokončené v rokoch 2009 až 2010. Čím bude vyššia, tým viac bude musieť zaplatiť aj majiteľ bytu stredného štandardu.

Factory rastu cien budú rovnaké ako doteraz – zvyšujúca sa životná úroveň, rozmach hypoték a špekulatívne investície, predovšetkým dôvera v rast cien v súvislosti s prijatím eura.

PREVAŽUJÚCI ŠTANDARD BYTOV

VÄČŠINA BYTOV JE V ŠTANDARDNOM VYHOTOVENÍ

Po prvej vlne výstavby projektov, ktoré sa budovali v lepšom štandarde až nadštandarde, v súčasnosti pribúdajú skôr projekty ponúkajúce bývanie v štandardnom vyhotovení. V ňom boli asi dve tretiny z projektov ponúkaných koncom roka 2007. Iba malá časť ponuky, konkrétne šesť projektov, boli holobyty. K projektom s vysokým štandardom môžeme zaradiť Parkville, Condominium Renaissance, Panorama City, City Gate a Brečtanka. Luxusné byty s najvyšším štandardom, zahŕňajúce aj služby hotelového charakteru, lekársku starostlivosť, babysitting, opateru pre domáce zvieratá, upratovanie, pranie, donášku kvetov, interiérové poradenstvo a iné, na Slovensku zatiaľ nie sú postavené. V súčasnom období sa už buduje komplex River Park, ktorý by obdobný rozsah služieb mal svojim obyvateľom začať poskytovať v roku 2009 a v roku 2010 sa k nemu pridá aj projekt Eurovea.

OBSADENOSŤ

Koncom roka 2007 bola obsadenosť najlacnejších projektov, s cenou do 60 000 Sk/m², najvyššia. Naopak, miera obsadenosti najdrahších projektov, s cenou obytnej plochy vyššou ako 80 000 Sk/m², sa pohybovala v rovnakom čase iba na úrovni 50 %. V súvislosti s prepočtom obsadenosti projektov však treba uviesť, že tento ukazovateľ je do veľkej miery závislý od termínu začiatku predaja bytov (čím je vzdialenejší, tým je, samozrejme, obsadenosť nižšia).

POČTY BYTOV PODĽA CENOVÝCH RELÁCIÍ (SK/M², %)

CENA	OBSADENOSŤ
44 500 – 60 000	71
60 000 – 80 000	63
viac ako 80 000	50

Zdroj: Symsite Research

STÁLE VYSOKÁ OBSADENOSŤ BYTOVÝCH PROJEKTOV

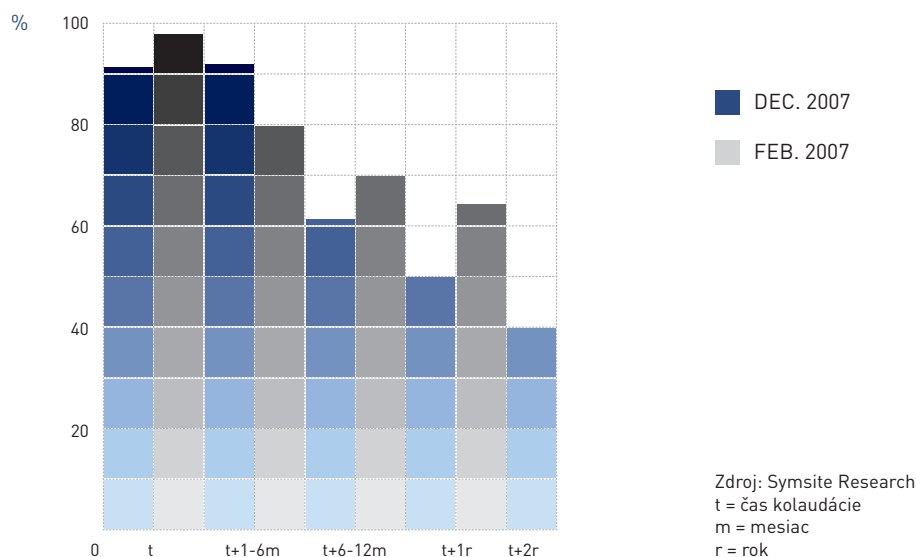
Priemerná obsadenosť už skolaudovaných projektov, v ktorých boli ešte voľné byty na predaj, bola v decembri 2007 na úrovni 91 %. Projekty, ktorých kolaudácia je naplánovaná na prvý polrok 2008, boli obsadené priemerne na 92 %, pričom stavby s termínom kolaudácie v druhom polroku 2008 vykazovali pomerne výrazné rozdiely v obsadenosti, čo napovedá o kvalite a atraktivnosti jednotlivých projektov. V priemere sa tento ukazovateľ pohyboval mierne nad 60 %.

Projekty s dátumom kolaudácie v roku 2009 mali koncom roka 2007 priemernú obsadenosť 50 %, ale nájdú sa medzi nimi aj také, ktoré sú už v súčasnosti takmer vypredané.

MIERA OBSADENOSTI PROJEKTOV SA ZNIŽUJE

Priemerná obsadenosť projektov na trhu, v závislosti od termínu kolaudácie, sa v decembri 2007, v porovnaní s februárom 2007, znížila. Výnimkou sú iba projekty, ktoré boli v sledovaných termínoch do pol roka od kolaudácie. Znamená to, že sa predaj bytov v posledných mesiacoch spomalil. Je to pravdepodobne výsledkom výrazného rastu priemerných cien nehnuteľností v posledných mesiacoch, ale aj menšieho záujmu zahraničných špekulantov o náš trh.

PRIEMERNÁ OBSADENOSŤ PROJEKTOV PODĽA TERMÍNU KOLAUDÁCIE



DEVELOPERI

NA TRHU DOMINUJÚ DOMÁCI DEVELOPERI

V rokoch 2003 – 2007 v Bratislave postavilo (alebo začalo stavať) viac ako 500 bytov spolu päť spoločností (J&T REAL ESTATE, BZ Group, Atlas Real, Cresco a Urbicom). Najväčším developerom podľa počtu bytov bola v tomto období spoločnosť J&T REAL ESTATE. Za ňou nasleduje česká BZ Group a na treťom mieste je slovenská Atlas Real. Tá v Bratislave už zrealizovala štyri projekty bytových domov (a ďalšie v iných regiónoch Slovenska, v Bratislave realizovala aj projekty administratívnych budov), pričom pripravuje piaty, Green House, v ktorom by malo byť 63 bytov. Štvrtým najväčším developerom je ďalšia slovenská spoločnosť Cresco, ktorá buduje projekt Tri veže. Firma už realizovala výstavbu obytného domu Krammer a plánuje taktiež rozbehnúť realizáciu novej mestskej štvrte South City. Päťicu najväčších developerov uzatvára ďalšia domáca spoločnosť Urbicom, ktorej v rokoch 2003 – 2007 evidujeme dva projekty, spolu s 511 bytmi. Urbicom ohlásil ďalší projekt, Albireo v bratislavskom Ružinove, kde by malo byť 170 až 200 bytov.

TOP 5 DEVELOPEROV S NAJVÄČŠÍM POČTOM ZAČATÝCH A POSTAVENÝCH BYTOV V BRATISLAVE V ROKOCH 2003 – 2007

DEVELOPER	PROJEKTY	POČET BYTOV
J&T REAL ESTATE	River Park	208
	Karloveské rameno	143
	Panorama City	450
	spolu	801
BZ Group	Koloseo	716
	spolu	716
Atlas Real	Olympia	265
	Polyfunkčný objekt Trnavská cesta	89
	Boria	180
	Bytový komplex Hrachová	162
	spolu	696

DEVELOPER	PROJEKTY	POČET BYTOV
Cresco Development	Tri veže	633
	Krammer	32
	spolu	665
Urbicom	Slnecný dvor, Nová Trnávka	392
	Bytový dom Na križovatkách	119
	spolu	511

Zdroj: J&T REAL ESTATE

CENY STARÝCH BYTOV

CENY STARÝCH BYTOV VÝRAZNE RASTÚ

Kým v roku 2005 bol priemerný rast cien starých bytov necelých 20 %, v nasledujúcom roku už toto tempo stúplo na 30 %. Rast cien starých bytov akceleroval aj vlani, keď vzrástli o viac ako 35 %. Najprudší rast cien vidieť pri menších bytoch – garsónkach a jednoizbových bytoch, kde sa sústreďuje najväčší dopyt, predovšetkým v okresoch Bratislava I – III. Sú totiž celkovo najlacnejšie, a tým aj najdostupnejšie, pričom v mnohých prípadoch majú funkciu štartovacích bytov a bytov pre zvyšujúci sa počet tzv. singles. Faktory za rastom cien starých bytov sú rovnaké ako pri nových – vysoký dopyt stimulovaný zlepšujúcou sa kúpyschopnosťou a rozmachom hypotekárneho financovania. Rovnako ako pri nových bytoch, aj tu predpokladáme, že ešte najbližšie 1 – 2 roky pôjde o trh predávajúceho. Potom sa pod vplyvom vysokej ponuky nových bytov začnú ceny oveľa viac diferencovať – ceny bytov v najhorších lokalitách zrejme v nominálnej hodnote poklesnú, v priemerných lokalitách budú stagnovať, resp. rásť pomalšie. Top lokality budú aj naďalej vykazovať rastúce ceny.

Rastúci dopyt vytlačil najviac ceny menších bytov (garsónok, 1- a 2-izbových), ktoré vlani vzrástli približne o 40 %. Najvýznamnejšie sa pod medziročný rast podpísal vývoj v poslednom štvrtroku, keď v decembri boli ceny v porovnaní so septembrom 2007 vyššie o 15 %.

CENY BYTOV V BRATISLAVE V OBDOBÍ FEBRUÁR 2004 – DECEMBER 2007 (Sk/m²)

	II 2004	IV 2004	VII 2004	IX 2004	XII 2004	IV 2005	VII 2005	XII 2005	III 2006	VI 2006	IX 2006	XII 2006	III 2007	VI 2007	IX 2007	XII 2007
Štúdio Apartmány	44 544	46 008	41 356	40 698	37 566	39 334	40 080	43 600	46 968	46 574	58 348	62 038	65 468	60 119	61 171	87 395
1-izbový	41 390	39 498	33 704	34 996	33 886	37 950	35 440	38 100	42 276	46 246	49 646	52 847	54 855	59 399	66 936	73 028
2-izbový	38 014	37 920	35 274	34 680	30 683	38 310	37 094	37 358	42 786	44 962	45 020	50 851	53 231	59 373	62 065	65 683
3-izbový	37 712	36 358	35 416	32 100	29 380	34 152	35 514	37 026	36 240	40 052	43 384	45 702	48 663	49 803	55 482	60 540
4- a 5-izbový	34 544	35 552	32 684	34 042	30 973	35 504	33 642	36 308	37 390	41 084	41 780	42 959	45 676	48 622	53 103	56 271

Zdroj: Symsite Research

TRH SO STAVEBNÝMI POZEMKAMI

V posledných rokoch sa na Slovensku, no predovšetkým v Bratislave, rozvinul na trhu s bytmi a kancelárskymi aj trh s pozemkami. Nehnuteľnosti vrátane stavebných pozemkov sa stále viac presadzujú ako jedna z investičných alternatív obyvateľstva. To je zároveň jeden z významných faktorov pôsobiacich na neustále sa zvyšujúce ceny. Najatraktívnejšia je pre týchto investorov Bratislava a jej prímestské časti a v poslednom čase aj lokality so silným ekonomickým rozvojom, ako napr. Trnava, Nitra a Žilina. Ceny pozemkov v Bratislave stúpili o viac ako 40 %.

PONUKA STAVEBNÝCH POZEMKOV V BRATISLAVE

Centrum Bratislavy už neponúka dostatok vhodných parciel. Posledné rozľahlé pozemky, ktoré sa nachádzajú na nábřeží Dunaja či v blízkosti starého prístavu alebo Kuchajdy, zmenili majiteľov na začiatku desaťročia. Za zmienku však stojí posledný veľký predaj takmer štyroch hektárov pozemkov od Bratislavskej teplárenskej v lokalite Čulenova. Ich novým majiteľom sa začiatkom roka 2008 stala Penta Investments, pričom do nich investovala 1,4 mld. Sk s DPH. V centre mesta sa tak čoraz častejšie uplatňuje postup asanácie starého objektu, resp. výstavby v tzv. brownfield lokalitách. Najväčším projektom, ktorý sa v súčasnosti realizuje na území bývalých výrobných priestorov, je Twin City slovenského developera HB Reavis na Mlynských nívách. K najväčším pripravovaným obdobným projektom patrí zámer spoločnosti Sekyra Group v areáli cvernovky alebo projekty viacerých developerov v zóne Bottova – Chalúpkova, prípadne aktivity ORCO v pivovare Stein.

Ponuka voľných pozemkov sa tak v súčasnosti rozširuje smerom od centra, predovšetkým do okrajových častí mesta, kde je ich najviac. Nespornou výhodou developmentu v týchto častiach Bratislavy je fakt, že developeri môžu nájsť širšiu paletu stavebných pozemkov – rôznej plochy, orientácie, dostupnosti či vybavenosti infraštruktúrou. Táto skutočnosť je taktiež predpokladom na budovanie nových mestských štvrtí ako The Port v Lamači a South City v Petržalke.

Dopyt stavebníkov je výrazný aj v okolí Bratislavy. V týchto lokalitách sa uprednostňujú pozemky určené na stavbu rodinného domu. V posledných rokoch bol však veľký záujem aj o lokality na výstavbu priemyselných a logistických centier.

VÝVOJ CIEN STAVEBNÝCH POZEMKOV

Všeobecne platí, čím viac na východ Slovenska sa pohybuje, tým lacnejšie ceny stavebných pozemkov môžeme očakávať. Táto téza úzko súvisí s ekonomickou vyspelosťou daného regiónu. Určitými výnimkami, ktoré výraznejšie navyšujú regionálne ceny, sú miesta veľkých investícií zahraničných investorov, ako napr. Trnava a Žilina. Rovnaké to je aj v prípade centra hospodárskeho života východného Slovenska, Košíc.

Ceny pozemkov okrem Bratislavy rastú aj v ostatných mestách Slovenska. Ceny v regiónoch sa rozvíjali najmä pod tlakom developerov so zámerom stavieb nákupných centier predovšetkým v krajských mestách, no podobný vývoj neobišiel ani väčšie okresné mestá ako Martin, Spišská Nová Ves, Poprad, Dunajská Streda alebo Senica. Nesporne tu zohrala svoju rolu aj výstavba priemyselných parkov a logistických centier. Na druhej strane, len veľmi pomaly dochádza k výstavbe moderných administratívnych centier v regiónoch.

VÝVOJ PRIEMERNEJ CENY ZA STAVEBNÝ POZEMOK V BRATISLAVE (EUR/m²)

ROK	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
CENA	60	65	69	72	79	95	107	139	187	277

Zdroj: J&T REAL ESTATE

Ceny pozemkov v Bratislave každoročne stúpajú a v roku 2007 vzrástli až o takmer 48 %, na 277 EUR/m². V korunovom vyjadrení rast cien predstavoval 42 %, len o málo viac ako bol rast cien starých bytov (35 %), ale podstatne menej ako rast cien nových bytov (25 %). Pod nárastom cien sa podpísali hlavne ponúkané pozemky v Karlovej Vsi (+138 %), ale aj Rači (+137 %) a v lokalite Mlynských nív, Prievozu a Štrkova (+112 %). Oveľa pomalšie rástli ceny v okrajových štvrtiach Bratislavy, ako napr. Podunajské Biskupice, Vajnory alebo Devínska Nová Ves, ale pomerne prekvapivo aj v lokalitách Nové Mesto a Trnávka. Naopak, k medzročnému poklesu cien došlo v piatom bratislavskom okrese, kde došlo ku korekcii po takmer 200 % raste v roku 2006.

CENY STAVEBNÝCH POZEMKOV V JEDNOTLIVÝCH ČASTIACH BRATISLAVY V ROKU 2007 (EUR/m²)

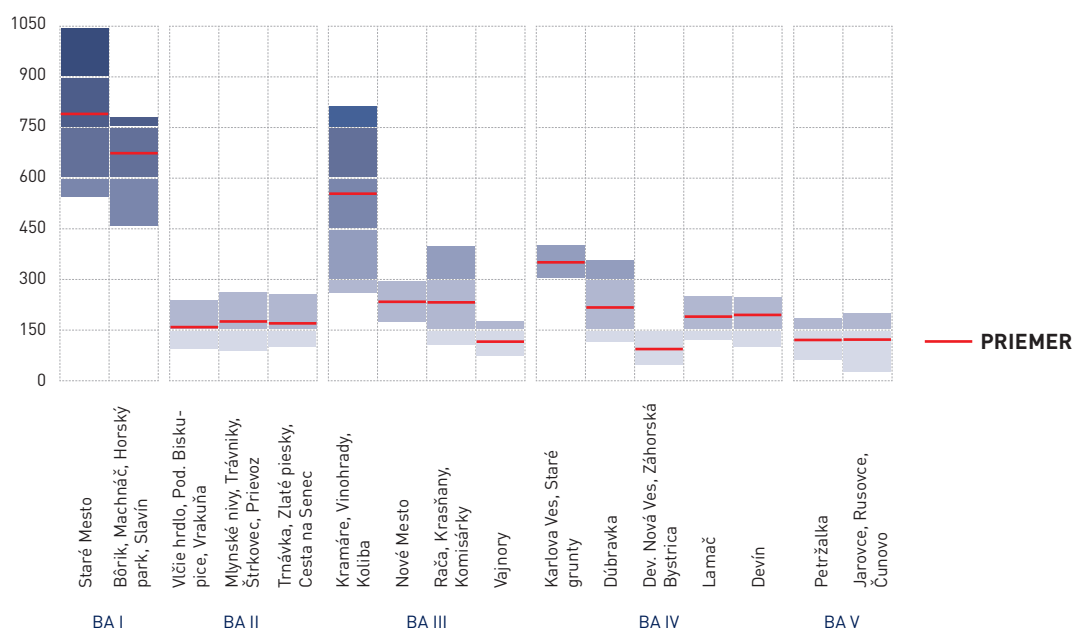
OKRES	ÚZEMIE	HORNÁ CENA	DOLNÁ CENA	PRIEMER
BA I	Staré Mesto	1 048,2	539,1	795,6
	Bôrik, Machnáč, Horský park, Slavín	778,7	464,2	685,1
BA II	Vlčie hrdlo, Pod. Biskupice, Vrakuňa	197,7	107,8	153,7
	Mlynské nivy, Trávniky, Štrkovec, Prievoz	254,6	91,5	178,8
	Trnávka, Zlaté piesky, Cesta na Senec	247,1	118,3	164,1
BA III	Kramáre, Vinohrady, Koliba	812,5	257,6	554,2
	Nové Mesto	299,5	170,7	237,9
	Rača, Krasňany	382,1	119,8	233,1
	Vajnory	187,2	74,9	115,4
BA IV	Karlova Ves, Staré grunty	402,2	299,5	346,7
	Dúbravka	359,4	137,8	230,6
	Dev. Nová Ves, Záhorská Bystrica	152,7	65,9	118,2
	Lamač	242,6	137,8	187,4
	Devín	239,6	104,8	196,2
BA V	Petržalka	185,7	77,9	112,2
	Jarovce, Rusovce, Čunovo	164,7	32,9	115,3

Zdroj: J&T REAL ESTATE

V porovnaní s rokom 2006 bol pohyb cien v jednotlivých lokalitách spôsobený aj relatívne úzkou ponukou. Preto aj ponuka jedného či dvoch pozemkov mohla výrazne pohnúť priemernou cenou za celú lokalitu. Na nasledujúce roky očakávame ďalší rast cien. Výkonná ekonomika a zlepšujúca sa životná úroveň podporuje dopyt po nehnuteľnostiach. V rokoch 2008 – 2010 s najväčšou pravdepodobnosťou krach cien nehrozí.

PÁSMA CIEN ZA STAVEBNÉ POZEMKY V JEDNOTLIVÝCH ČASTIACH BRATISLAVY (EUR/m²)

EUR/m²



Zdroj: J&T REAL ESTATE

DEVELOPER

Spoločnosť **J&T REAL ESTATE** je súčasťou skupiny J&T, jednej z najvýznamnejších slovenských finančných skupín a lídrom na trhu v oblasti realitného developmentu.

Medzi najvýznamnejšie projekty spoločnosti patria:

- Multifunkčný komplex River Park v Bratislave
- Westend Business Park v Bratislave
- Bytový komplex Karloveské rameno v Bratislave
- Rekonštrukcia hotela Crowne Plaza v Bratislave
- Logistický park pri závode Volkswagen v Bratislave
- Logistický park pri PSA Peugeot Citroën v Trnave
- Administratívna budova Tower 115 v Bratislave
- Rekonštrukcia a výstavba rekreačných stredísk vo Vysokých Tatrách
- Hotel Le Royal Meridien v Prahe

Objem investícií, ktoré J&T realizuje len v rámci realitných projektov, presiahne v nasledujúcich piatich rokoch sumu 3,75 mld. eur.

Trh s nehnuteľnosťami, Bratislava 2007

Apríl/2008

Kolektív autorov

Ing. Peter Korbačka, predseda predstavenstva J&T REAL ESTATE

Ing. Miroslav Fülöp, obchodný riaditeľ J&T REAL ESTATE

Symsite Research, spol. s r. o., externý poradca

Informácie uvedené v tejto publikácii sú určené výhradne pre potreby klientov J&T REAL ESTATE. Ich ďalšie používanie a kopírovanie nie je možné bez písomného súhlasu J&T REAL ESTATE.

Kurz slovenskej koruny k 15. 4. 2008: 1 EUR = 32,33 Sk.

J&T REAL ESTATE, a. s.

Lamačská cesta 3, 841 04 Bratislava 4, Slovenská republika

tel.: +421 2 5941 8200, fax: +421 2 5941 8201

<http://www.jtrealestate.sk>, email: info@jtrealestate.sk