

BRATISLAVA 2003



TRH S NEHNUTEĽNOSŤAMI

J&T
J&T GLOBAL

Obsah

- 1 **Úvodné slovo**
- 2 **Slovensko v roku 2003**
 - 2 Základné informácie
 - 2 Zmeny v politike 2003
 - 2 Reálna ekonomika
 - 2 Nezamestnanosť
 - 3 Hrubý domáci produkt
 - 4 Inflácia
 - 4 Zahraničný obchod
 - 4 Zahraničné investície
- 6 **Kancelárske priestory**
 - 6 Trh kancelárskych priestorov
 - 7 Nové objekty 2003
 - 8 Obsadenosť
 - 9 Najväčšie transakcie v roku 2003 – 4
 - 9 Ceny prenájmov
 - 11 Prognóza ďalšieho vývoja na trhu kancelárskych priestorov v Bratislave
- 12 **Objekty pre priemyselné využitie**
 - 12 Trh s priemyselnými a skladovými priestormi
 - 12 Ceny prenájmov
 - 13 Dopyt a miera neobsadenosti
 - 14 Prognóza ďalšieho vývoja na trhu objektov pre priemyselné využitie v Bratislave
- 15 **Trh bytov v Bratislave**
 - 16 Ceny bytov
 - 16 Prognóza vývoja na trhu s bytmi v Bratislave
- 17 **Trh stavebných pozemkov v Bratislave**
 - 17 Ponuka stavebných pozemkov
 - 17 Vývoj cien stavebných pozemkov

Vážení klienti, drahí priatelia,

v rukách držíte v poradí tretiu publikáciu, ktorá ponúka komplexný prehľad o súčasnom trhu s administratívnymi a priemyselnými priestormi v hlavnom meste Slovenskej republiky, v Bratislave. Súčasťou analýzy je tento rok aj podrobný prieskum segmentu trhu stavebných pozemkov a bytov v Bratislave.

V súčasnosti sme svedkami veľkého rozmachu a neutíchajúceho záujmu o nehnuteľnosti zo strany investorov ako aj bežných občanov na území Bratislavy. Rok 2003 predstavoval rýzný nárast ponuky nových kancelárskych priestorov najvyššej kategórie. Tento rok bol charakteristický prevýšením ponuky nad dopytom, čo malo vplyv na výšku nájomov. Štúdia sa zameriava na zachytenie aktuálneho stavu trhu, prírastkom ponuky nových administratívnych a skladových priestorov, monitorovaním cien prenájmov.

Vstup do EÚ, NATO a európskeho hospodárskeho priestoru vytvára optimálne podmienky pre rozvoj trhu nehnuteľností na európskej úrovni aj pre taký malý trh ako je Slovensko. Pokračujúca realizácia stabilizačnej politiky a systémovej transformácie ekonomiky Slovenska bola ocenená významnými ratingovými agentúrami ako aj vysokým záujmom zahraničných investorov.

V prípade Vášho záujmu nám bude potešením zodpovedať všetky Vaše ďalšie otázky.



Ing. Peter Korbačka
Predseda predstavenstva

SLOVENSKO V ROKU 2003

Základné informácie

Oficiálny názov: Slovenská republika

Politické zriadenie: Republika

Politický systém: parlamentná demokracia

Ústavný systém: ústavná a zákonodarná moc (NR SR), výkonná moc (prezident SR a vláda SR), súdna moc (ústavný súd a súdy)

Populácia: 5,397 miliónov (Máj 2001)

Rozloha: 49,035 km² (18,928 štvorcových míľ)

Hustota obyvateľstva: 109/km²

Hlavné mesto: Bratislava

Krajské mestá: Bratislava, Trnava, Nitra, Trenčín, Žilina, Banská Bystrica, Prešov, Košice

Mena: Slovenská koruna = 100 halierov

Finančný rok: 1. Január – 31. December

Úradný jazyk: Slovenčina

Členstvo v medzinárodných organizáciách: EU, NATO, OSN, UNESCO, OECD, OBSE, CERN, WHO, INTERPOL atď.

Zmeny v politike 2003

Národná rada Slovenskej republiky schválila počtom hlasov 124 (11 poslancov bolo proti a 1 nehlasoval) medzinárodnú zmluvu o pristúpení Slovenskej republiky k zmluve o Severoatlantickej aliancii. Proti hlasovali poslanci Komunistickej strany Slovenska, ktorí žiadali referendum o vstupe.

1.5.2003 Európsky parlament schválil prijatie desiatich nových krajín (medzi nimi aj Slovenska) do Európskej únie. Prístupovú zmluvu jednomyselne schválila aj slovenská vláda. Rozšírením EÚ o nových členov 1.5.2004 sa prístupujúce krajiny stanú aj členmi Európskeho hospodárskeho priestoru (EEA).

16. a 17. 5. 2003 bolo prvé úspešné referendum na území Slovenskej republiky – občania odsúhlasili vstup Slovenskej republiky do Európskej únie. Účast dosiahla 52% oprávnených voličov, za vstup hlasovalo viac ako 92% zúčastnených.

Reálna ekonomika

Makroekonomický a menový vývoj Slovenskej republiky bol ovplyvnený realizáciou opatrení, ktoré priamo alebo nepriamo súviseli s blížiacim sa členstvom Slovenska v Európskej únii. Medzi tieto opatrenia patrila náprava cenových deformácií v podobe úprav regulovaných cien, úpravy nepriamych daní, ako aj naštartovanie procesu konsolidácie verejných financií. Realizácia týchto krokov by mala upevniť kvalitu trhového prostredia v slovenskej ekonomike a vytvoriť predpoklady pre postupné dobiehanie ekonomickej úrovne vyspelých krajín EÚ.

Cenový vývoj bol v roku 2003 determinovaný predovšetkým výraznejším rastom regulovaných cien a spotrebných daní, čo sa prejavilo zrýchlením medziročnej dynamiky inflácie z 3,4% v decembri 2002 na 9,3 v decembri 2003.

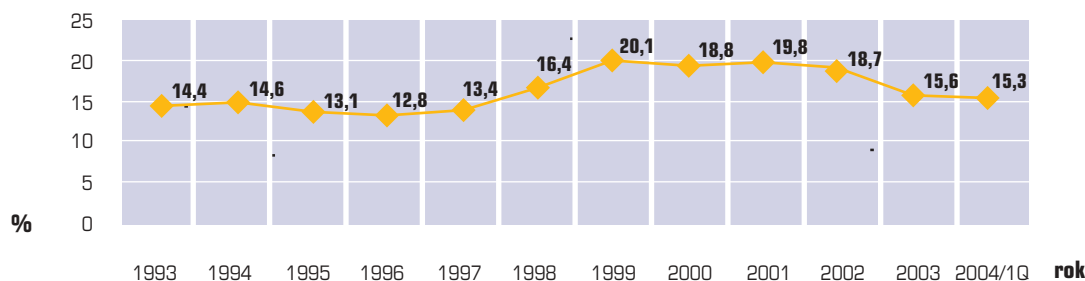
Administratívne úpravy sa na raste spotrebiteľských cien podieľali viac ako 75%. Vyšší vplyv nákladových faktorov na cenový vývoj sa však vzhľadom na absenciu dopytových tlakov nepremietol do výraznejších sekundárnych efektov, čo dokumentuje aj relatívne nízka úroveň jadrovej inflácie (3,0%). Okrem poklesu kúpyschopného dopytu bol vývoj cien tlmený zhodnotením výmenného kurzu slovenskej koruny predovšetkým voči americkému doláru, ale aj voči Euru.

Podiel deficitu bežného účtu platobnej bilancie na HDP sa znížil z 8,1% v roku 2002 na 0,9% v roku 2003. Tento vývoj bol ovplyvnený predovšetkým priaznivým vývojom obchodnej bilancie najmä dynamickým rastom vývozu, ktorý sa realizoval aj napriek útlmu ekonomickej aktivity našich najvýznamnejších obchodných partnerov. Stabilizačným faktorom vývoja slovenskej ekonomiky bolo v roku 2003 naštartovanie procesu konsolidácie verejných financií, keď sa podiel ich deficitu na HDP znížil na 3,6% v porovnaní s 5,7% v roku 2002. To spolu s prípravou ďalších reforiem v oblasti zdravotníctva, dôchodkového systému, sociálneho zabezpečenia a daní prispelo k zatraktívneniu Slovenska.

Nezamestnanosť

Rast ekonomiky, demografické faktory, prejavujúce sa nižšími prírastkami ekonomicky aktívneho obyvateľstva, ale aj administratívne opatrenia v oblasti evidencie uchádzačov o zamestnanie boli hlavnými faktormi, ktoré ovplyvnili vývoj zamestnanosti. V roku 2003 si zamestnanosť tretí rok po sebe udržala rastovú tendenciu. Podľa štatistického výkazníctva počet zamestnancov dosiahol v priemere 2 025 tisíc osôb, čo predstavovalo medziročné zvýšenie o 0,8% a zrýchlenie dynamiky oproti roku 2002 o 0,7 percentuálneho bodu. K rastu zamestnanosti prispelo najmä odvetvie finančného sprostredkovania (rast o 5,5%), stavebníctvo (o 4,0%), verejná správa, obrana a povinné sociálne zabezpečenie (o 3,9%) ako aj odvetvie nehnuteľností, prenájmu a obchodných činností (o 3,2%).

Vývoj nezamestnanosti (%)



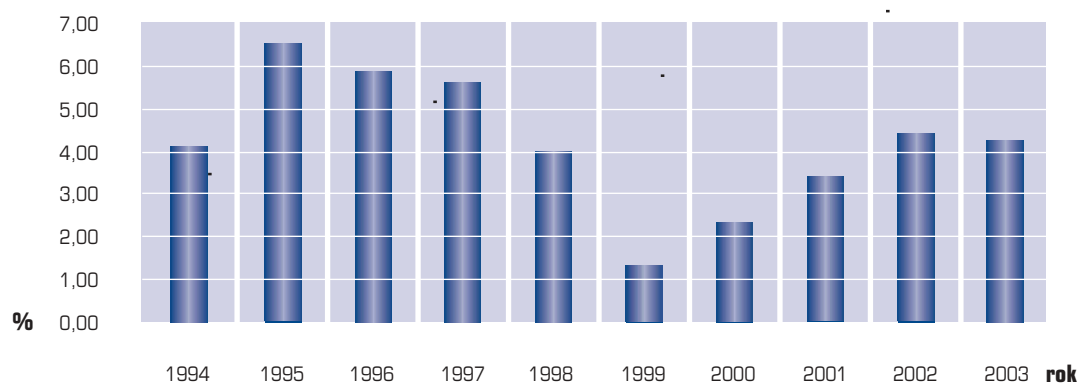
Zdroj : ŠÚ SR

Nezamestnanosť zaznamenala klesajúcu tendenciu. Počet evidovaných nezamestnaných na úradoch práce ku koncu roka dosiahol 452 tisíc (v roku 2002 to bolo 504 tisíc). Evidovaná miera nezamestnanosti sa oproti roku 2002 znížila o 1,9% na 15,6%. V priemere za rok 2003 medziročne klesala o 2,6% a dosiahla 15,2%, čo bola najnižšia hodnota za ostatných päť rokov.

Hrubý domáci produkt

V roku 2003 pokračoval dynamický vývoj ekonomiky SR, keď HDP vzrástol oproti predchádzajúcemu roku o 4,2% v stálych cenách (v roku 2002 o 4,4%). Tempo ekonomického rastu sa z úrovne 4,1% v 1. štvrťroku prechodne mierne spomalilo na 3,8% v 2. štvrťroku, avšak v ďalšom období sa postupne zrýchľovalo na 4,2% v 3. štvrťroku a 4,7% v poslednom štvrťroku. Objem vytvoreného HDP v bežných cenách predstavoval 1 195,8 mld Sk, čo bolo o 9,1% viac ako pred rokom.

Medziročné nárasty HDP (%)



Zdroj: NBS

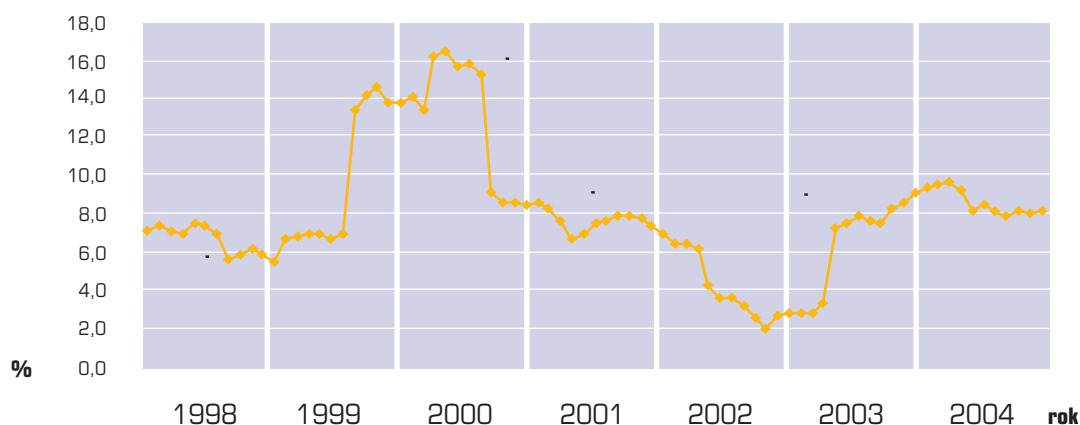
Z hľadiska použitia bol rast HDP ovplyvnený výlučne zahraničným dopytom, kým domáci dopyt (predovšetkým vplyvom zmeny stavu zásob) znižoval jeho úroveň. Medziročný rast zahraničného dopytu dosiahol 22,6% v stálych cenách, čo bolo najrýchlejšie tempo rastu od roku 1994. Vývoj domáceho a zahraničného dopytu sa v súhrne prejavil rastom agregátneho dopytu o 8,5% v stálych cenách (v roku 2002 o 4,8%). V jeho štruktúre sa podiel domáceho dopytu znížil oproti predchádzajúcemu roku o 5,6 percentuálneho bodu na 51,2% pri rovnakom zvýšení podielu zahraničného dopytu.

Inflácia

Prudký nárast spotrebiteľských cien v priebehu roku 1999 a na začiatku roku 2000 bol spôsobený zvýšením regulovaných cien, zvýšením spodnej sadzby DPH a zavedením dovoznej prirážky.

Ceny elektrickej energie, plynu, dopravy, tepla, či nájomného boli v predchádzajúcich rokoch umelo udržiavané na nízkych úrovniach (v niektorých prípadoch sa ceny prakticky nezvyšovali od roku 1994), čo spôsobilo výrazné zhoršenie finančnej situácie viacerých podnikov v sieťových odvetviach. Vplyv nárastu regulovaných cien na celkovú infláciu je znázornený na nasledujúcom grafe.

Vývoj inflácie (%) 1998 – 2004



Zdroj: NBS

Inflácia, ktorá od roku 1995 do roku 1998 dosahovala jednocifernú úroveň, vzrástla v roku 1999 na 14,2% a v marci 2000 dosiahla vrchol – 16,6%. Potom však inflácia postupne klesala a v auguste 2002 dosiahol medziročný rast spotrebiteľských cien už len 2,7%. V posledných mesiacoch boli dosahované najnižšie hodnoty inflácie od vzniku samostatného Slovenska. O pozitívnom cenovom vývoji svedčí aj jadrová inflácia, teda rast spotrebiteľských cien bez vplyvu zvýšenia regulovaných cien a nepriamych daní. Jadrová inflácia dosiahla v auguste 2002 len 1,5%.

V roku 2003 dosiahla priemerná ročná inflácia hodnotu 8,5% a priemerná jadrová inflácia bola 2,6%. Významný nárast cien bol zapríčinený dvoma vlnami administratívnych opatrení. Liberalizáciou regulovaných cien v januári a rastom spotrebiteľských cien v auguste. V roku 2004 pokračujúci nárast regulovaných cien a unifikácia DPH (19%) opäť ovplyvní spotrebiteľské ceny.

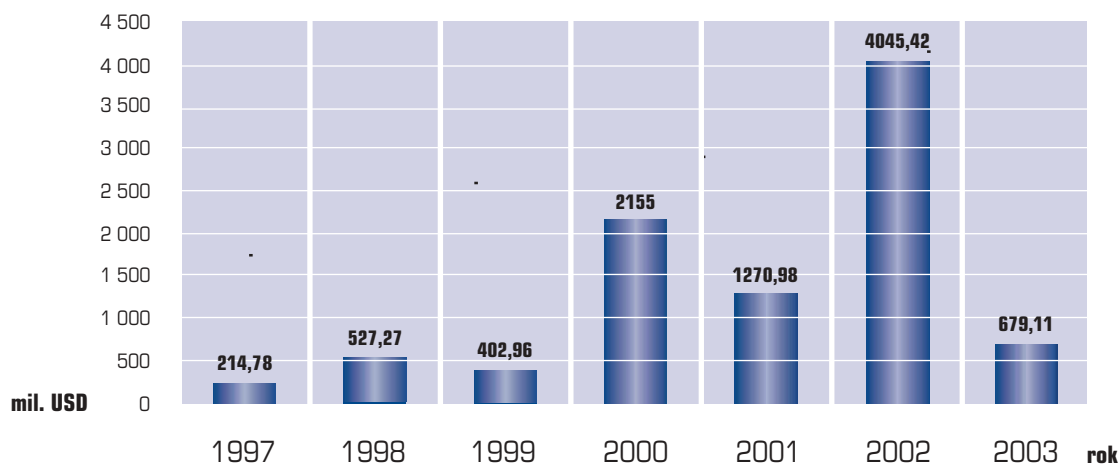
Zahraničný obchod

Obchodná bilancia skončila pasívnym saldom vo výške 23,6 mld. Sk pri medziročnom poklese o 72,4 mld. Sk. Na poklese deficitu zahraničného obchodu sa podieľa hlavne vyššia dynamika rastu fyzického objemu vývozu v porovnaní s dynamikou dovozu, a to aj napriek pretrvávajúcemu nízkemu dopytu na svetových trhoch. K výsledku zahraničného obchodu v roku 2003 prispel aj vývoj výmenných relácií ovplyvnený poklesom celkového indexu dovozných a rastom indexu vývozných cien, ako aj medziročným posilňovaním nominálneho kurzu koruny voči všetkým hlavným menám. Z geografického hľadiska sa výrazne zlepšila bilancia so štátmi EÚ, hlavne s Nemeckom a čiastočne s Rakúskom a Veľkou Britániou. Podiel krajín EÚ vrátane prístupujúcich krajín dosiahol 86% na celkovom vývoze a 75% na celkovom dovoze. Vo vzťahu k ostatným štátom s vyspelou trhovou ekonomikou (mimo krajín EÚ a CEFTA) došlo k zmene z deficitu na prebytok vplyvom priaznivejších výsledkov obchodnej výmeny s USA, keď sa v roku 2003 výrazne zvýšil export osobných automobilov do tohto teritória. Podľa predbežných údajov ŠU SR sa v roku 2003 vyviezol tovar v hodnote 803,0 mld. SK, čo bolo o 23,2% viac ako za rovnaké obdobie minulého roka.

Zahraničné investície

Priame zahraničné investície v čistom vyjadrení (rozdiel medzi PZI zahraničných subjektov na Slovensku a slovenských subjektov v zahraničí) predstavovali 19,3 mld. Sk. Majetková účasť zahraničných investorov v SR sa od začiatku roka zvýšila o 27,5 mld. Sk (z toho 2,6 mld. Sk doplatok z privatizácie SPP, 5,4 mld. Sk príjmy z privatizácie Východoslovenskej energetiky a 1,4 mld. Sk doplatok z privatizácie Západoslovenskej energetiky). Neprivatizačné aktivity predstavovali 18,1 mld. Sk. Z tohto objemu do jednotlivých odvetví priemyslu smerovalo 55 % prostriedkov (výroba koksu, rafinovaných ropných produktov, potravín a kovových výrobkov) a do obchodu a obchodných služieb 29 %.

Prílev priamych zahraničných investícií (netto zmena)



Zdroj: NBS

Vybrané makroekonomické ukazovatele

	Merná jednotka	2003											
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
REÁLNA EKONOMIKA **)													
Hrubý domáci produkt ^{1) 2) 5) 7)}	mil. Sk			180,6*				378,7*			581,3*		779,9*
Medziročná zmena HDP ³⁾	%	4,1*			3,9*			4,0*			4,2*		
Miera nezamestnanosti ⁴⁾	%	17,7	17,1	16,5	15,4	14,8	14,6	14,5	14,3	13,9	13,8	14,2	15,6
Medziročná miera inflácie ⁶⁾	%	7,3	7,6	8	7,7	7,6	8,4	8,7	9,2	9,5	9,6	9,8	9,3
OBCHODNÁ BILANCIA ^{2) **)}													
Vývoz (fob)	mil. Sk	54 548	112 507	176 360	237 742	306 369	375 240	444 730	509 948	581 516	657 409	732 330	803 037
Dovoz (fob)	mil. Sk	55 265	115 510	182 201	249 540	315 902	385 070	459 192	523 827	596 315	674 587	750 811	826 625
Saldo	mil. Sk	-717	-3 003	-5 841	-11 798	-9 533	-9 830	-14 462	-13 879	-14 799	-17 178	-18 481	-23 588
ŠTÁTNY ROZPOČET ^{2) 4) ***)}													
Príjmy	mil. Sk	22 308	31 767	46 360	67 799	79 062	100 934	127 657	147 106	163 405	186 772	203 595	233 100*
Výdavky	mil. Sk	23 996	44 752	64 175	91 584	109 642	128 553	158 847	180 210	201 080	227 168	246 374	289 100*
Saldo	mil. Sk	-1 688	-12 985	-17 815	-23 785	-30 580	-27 619	-31 190	-33 104	-37 675	-40 396	-42 779	-56 000

Zdroj: NBS

- 1) stále ceny, priemer roka 1995
 2) kumulatívne od začiatku roka
 3) zmena oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho roka
 4) stav ku koncu obdobia
 5) prepočet je uskutočnený metódou ESA 95
 6) meraná Indexom spotrebiteľských cien
 7) údaje revidované v decembri 2003
 * predbežné údaje
 ** údaje z podkladov ŠÚ SR
 *** údaje z podkladov MF SR

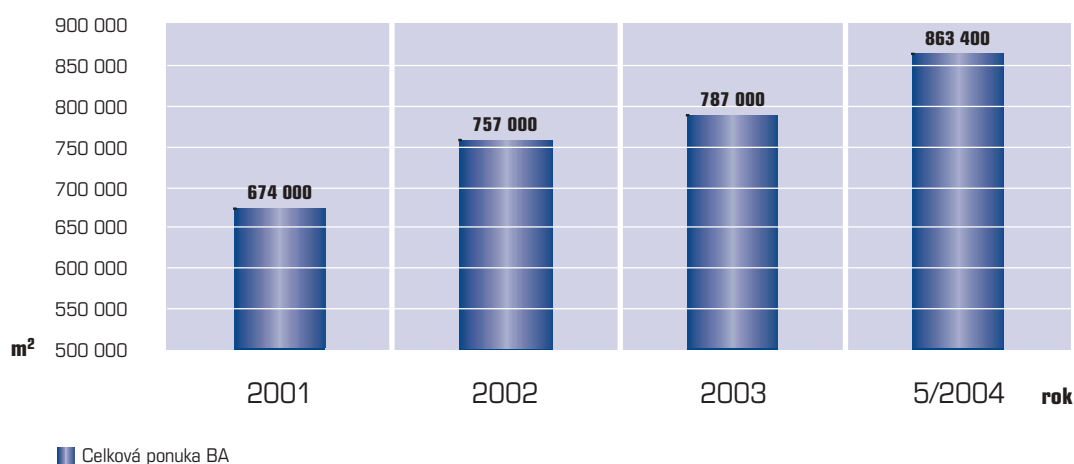
KANCELÁRSKE PRIESTORY

Trh kancelárskych priestorov

Zmeny, ktoré nastali v uplynulom roku na bratislavskom trhu nehnuteľností, potvrdzujú očakávaný vývoj. V prvom rade vzniklo prostredie s prebytkom ponuky na trhu, ktoré je naklonené v prospech dopytu. Celková ponuka nových priestorov prevyšuje dopyt a v dlhodobej perspektíve sa nové projekty a projekty vo výstavbe spoliehajú na presun zahraničných spoločností do Bratislavy aj vďaka vstupu do EU ako aj investičným stimulom prezentovaných vládou.

Developerské aktivity sa presunuli z absolútneho centra (okres I.) do okresov II., III. až IV. Tento presun sa odrazil aj v cenách za nájom. Dopyt po kancelárskych priestoroch klesá a Bratislava musí pri zaplňaní kancelárií konkurovať neďalekej Viedni alebo Budapešti.

Vývoj celkovej ponuky kancelárskych priestorov v Bratislave



Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Zoznam najnovších budov, nájomcov a obsadenosti

Budova	Obvod	Adresa	Výmera [m ²]	Hlavný nájomcovia	Obsadenosť %	Prenájom [EUR/m ² /mesiac]
Millenium Tower II	III	Vajnorská	22600	IBM, Adidas-Salomon	40	14-15
Lindner Center	II	Galvániho	7261	Lindner, HP, KKH, Velux, Trilux	100	11
BBC V	II	Mlynské Nivy	30600	Česká poisťovňa, Accenture, Ditech, Whirlpool, Telecomdial, Alcatel, Gratex, SAP, Pharmaaltana	50	14
Europeum	I	Suché Mýto	8850	Svetová banka, Infineon, Európska rozvojová banka, Oriflame	50	16-17
AC Diplomat	I	Palisády	3391	Ambasády: Nórske kráľ., Švédske kráľ., Fínsko. E. Parlament, E. Komisia, Berlinchemie	90	14
Cintorínska 3/a - Lazaretská 8	I	Lazaretská	5500	Solway-farma, QBE, Rodll&Partner, Eli-Lilly, Roche	95	13-14

Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Nové objekty 2003

Prírastok čistej kancelárskej plochy 77 000 m² je obdobný ako v roku 2001. Toto číslo hovorí o oživení po minuloročnej stagnácii. Je to 157% nárast novej plochy oproti rovnakému obdobiu minulého roku. Je to v poradí druhý najvyšší prírastok, ktorý enormne zvýšil ponuku na trhu a tým výrazne ovplyvňuje pozíciu developerských spoločností a vyvoláva tlak na výšku nájomného. Zároveň tento prírastok vytvára pozíciu pre útlm aktivít v oblasti kancelárskych priestorov. V okresoch Bratislava IV a V neboli k dispozícii žiadne nové objekty. V budúcnosti sa tu vybudujú administratívne centra Westend business park a Digital park, ktoré vytvoria protiváhu existujúcim administratívnym centráram.

Medziročné porovnania prírastkov kancelárskych plôch

Prírastky kanc. plochy: Rok	plocha [m ²]	index %
2000	46870	
2001	83053	77,20
2002	29856	- 64,05
2003	76575	156,48

Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

BA I: V uplynulých rokoch bola vždy najvyššia ponuka nových priestorov tradične v I. okrese (Staré mesto). Vzhľadom na množstvo voľných pozemkov a ich ceny sa budú aktivity sústreďovať na rekonštrukcie a modernizáciu starších, prípadne historických budov. Problematické je aj naďalej parkovanie a výška nájmu. Neobsadenosť nových priestorov (všetky kategórie) je po dlhom období dominancie Starého mesta rekordne vysoká – 42%. (26% – 2001, 16% – 2002) V centre môžeme sledovať vyrovnanie každoročnej ponuky nových priestorov v porovnaní s uplynulým rokom na úrovni zhruba 14000 m².

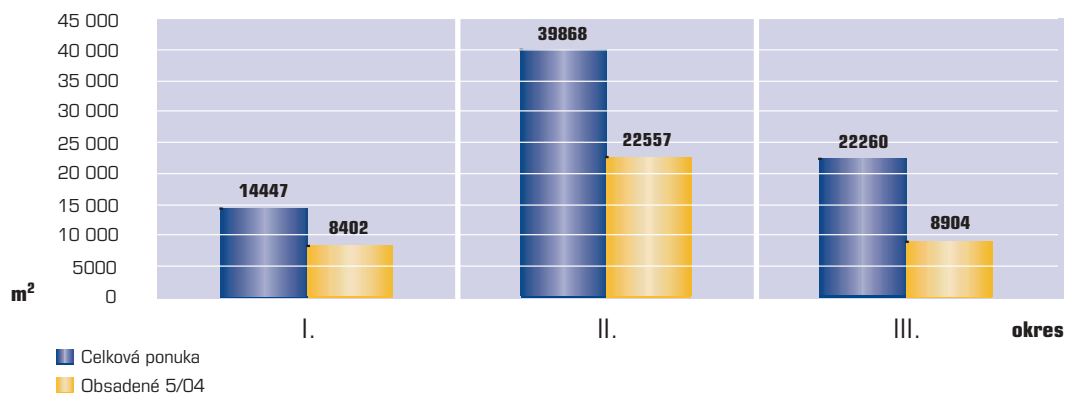
Obsadenosť nových priestorov v číslach

Bratislava	Plocha [m ²]	Obsadené [m ²]	Neobsadené %
I.	14447	8402	42
II.	39868	22557	43
III.	22260	8904	60

Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

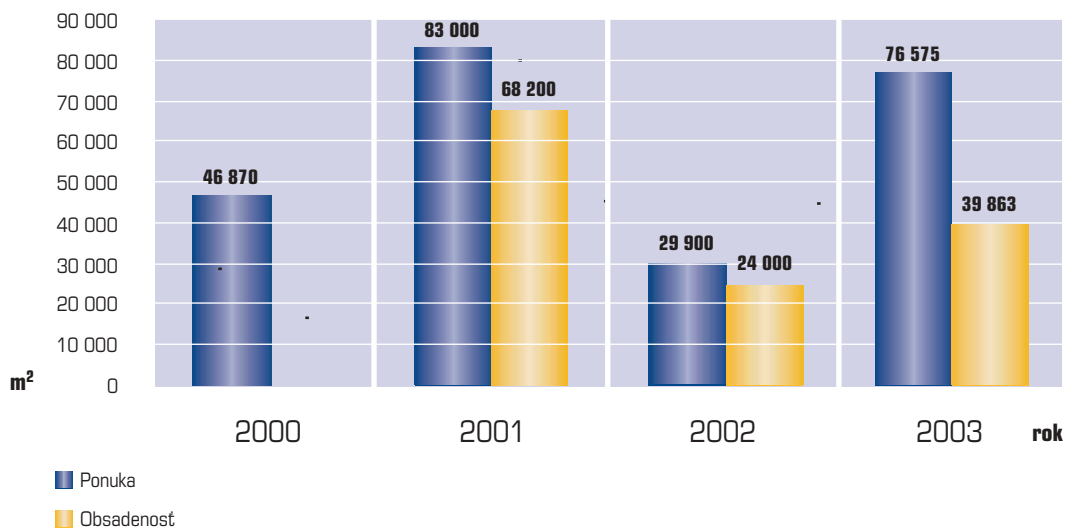
BA II – III: Výrazný nárast nastal v II. a III. okrese. Význam týchto lokalít z pohľadu sústredenia firiem rastie. O tomto fakte svedčí nielen nárast cien nájomného, ale aj početnosť a rozsah nových a pripravovaných projektov. Ponuka nových priestorov v okrese II. dosiahla hodnotu 39868 m², čo je rekordný nárast v tejto časti, ktorý dokonca prekonal minuloročný celkový nárast v Bratislave. Tieto lokality sa stávajú atraktívnymi vďaka dopravnej dostupnosti a koncentracii administratívnych priestorov v určitých lokalitách.

Vývoj celkovej ponuky kancelárskych priestorov v Bratislave



Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Ponuka a obsadenosť v novopostavených budovách v roku 2003



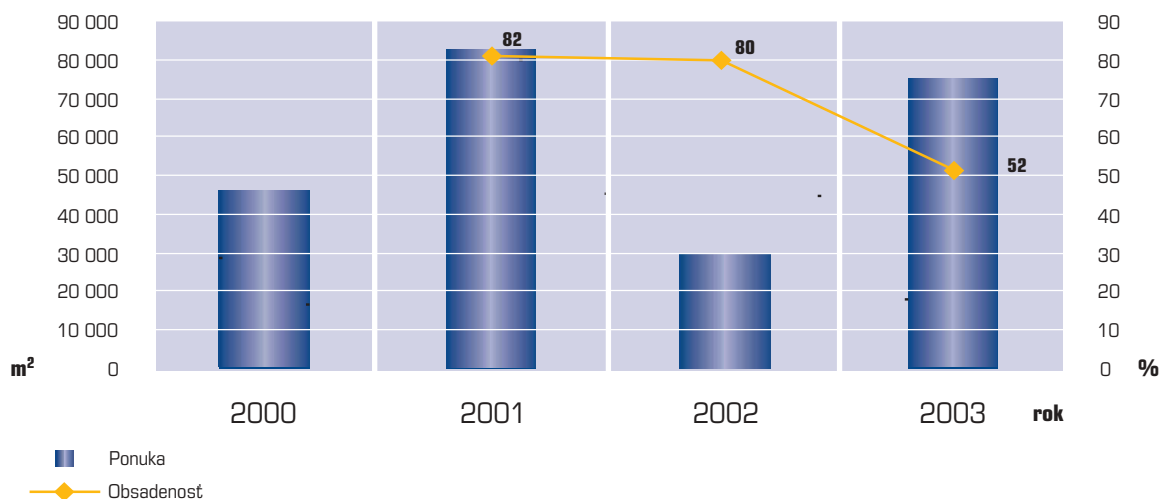
Zdroj: J&T GLOBAL a.s.

BA IV – V: Tak ako okresy II. a III. mali v predchádzajúcich rokoch malé prírastky skolaudovaných kancelárskych plôch aj okresy IV. – V. sú svedkami rovnakého fenoménu. V roku 2003 tu neboli dokonca v ponuke žiadne nové objekty. Ešte v tomto roku bude v ponuke, v rámci Westend business parku, nový objekt Westend court. Lokalita Westend business parku po dobudovaní diaľničného obchvatu Einsteinova a tunelu Sitina bude mať vynikajúci prístup ku diaľnicam D1 a D2 ako aj do centra. V Petržalke (BA V.) sú vo výstavbe a v štádiu príprav ďalšie projekty.

Obsadenosť

V uplynulých obdobiach sa bratislavský trh kancelárskych priestorov tešil veľkému záujmu o nové priestory A kategórie. Vzhľadom na tento fakt rástol optimizmus a počet nových projektov prudko vzrástol. Výsledkom je prírastok nových plôch v roku 2003 ako aj očakávaný prírastok v roku 2004. Celková ponuka prevýšila dopyt. Bratislavský trh je z medzinárodného hľadiska malý aj na absorpciu prírastku ako je 70 000 m² ročne.

Ponuka a absorpcia nových kancelárskych priestorov



Zdroj: J&T GLOBAL a.s.

Neobsadenosť nových business centier sa priblížila k hranici 50% a očakáva sa, že vznikne silnejšia konkurencia medzi Budapešťou, Viedňou a Bratislavou. Zvýšená neobsadenosť vyvoláva tlak na ceny a tento rok je toho dôkazom. Vývoj je podobný situácii v Prahe, kde sa projekt považuje za úspešný, ak je objekt v prípade predprenájmu pred ukončením výstavby obsadený na 30 – 40%.

Najväčšie transakcie v roku 2003 – 2004

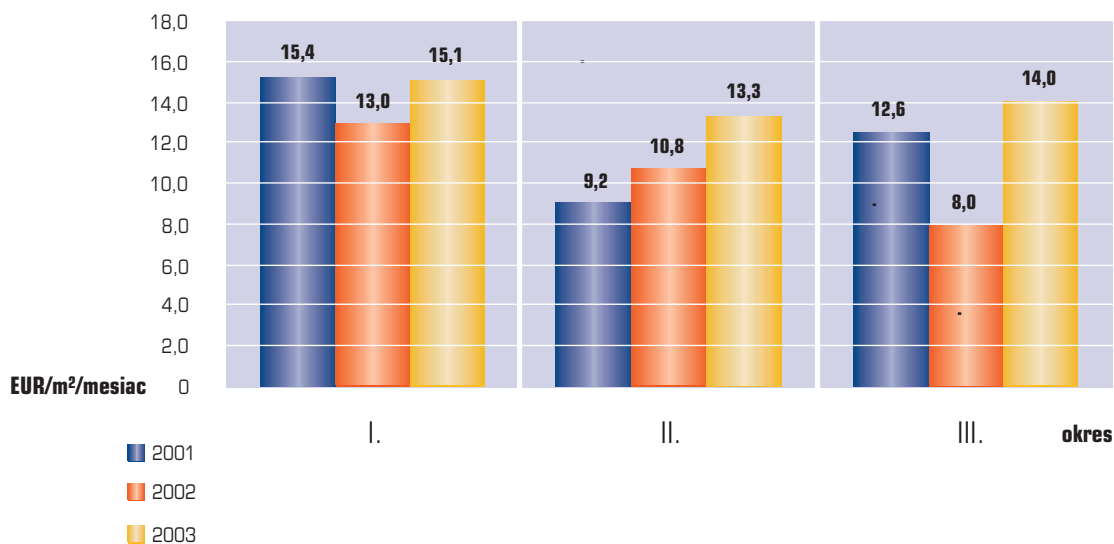
Nájomca	Budova	Okres	Rozloha
Dell	Cukrova	I	10000
IBM	Millenium Tower II.	III	8500
HP	Lindner Center	II	4800
Česká poisťovňa	BBC V.	II	4000
Ditech	BBC V.	II	2000
Gratex	BBC V.	II	2000
Accenture	BBC V.	II	1500
Expres Slovakia	BBC V.	II	1500
Whirlpool	BBC V.	II	1000
Alcatel	BBC V.	II	1000
SAP	BBC V.	II	1000
Adidas - Salomon	Millenium Tower II.	III	950
Oriflame	Europeum	I	800
Infineon	Europeum	I	800
Hilti	Lindner Center	II	500
Velux	Lindner Center	II	500
Telecomdial	BBC V.	II	500
Pharmaaltala	BBC V.	II	500
Svetová banka	Europeum	I	400
KKH	Lindner Center	II	350

Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Ceny prenájmov

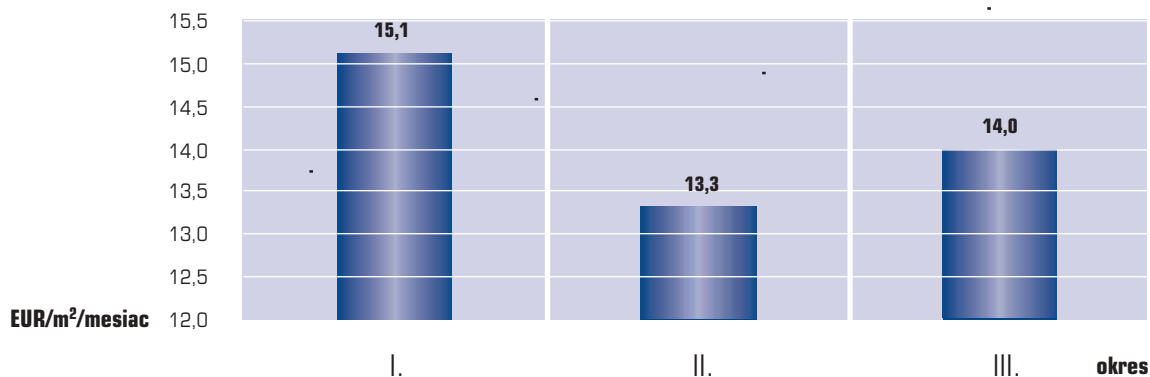
Aj napriek minuloročnému zakolísaniu cien, ostali ceny relatívne stabilné. Ponukové ceny rástli, avšak ponuka na trhu a miera absorpcie vytvorila tlak na ceny, ktoré klesajú. Novovybudované objekty v roku 2002 v centre mesta (BA I.) nedosiahli obdobnú úroveň ako predchádzajúci rok. Kvantitatívne bola ponuka moderných a architektonicky vyspelých objektov podstatne nižšia, čo sa prejavilo aj v poklese priemerného nájmu. Ceny za nájom sa po roku 2002 vrátili na pôvodnú úroveň z roku 2001, zvýšené o infláciu.

Vývoj priemerného nájmu vo vybraných lokalitách (2001 – 2003)



Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Priemerný prenájom v novopostavených budovách (2001 – 2003)



Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

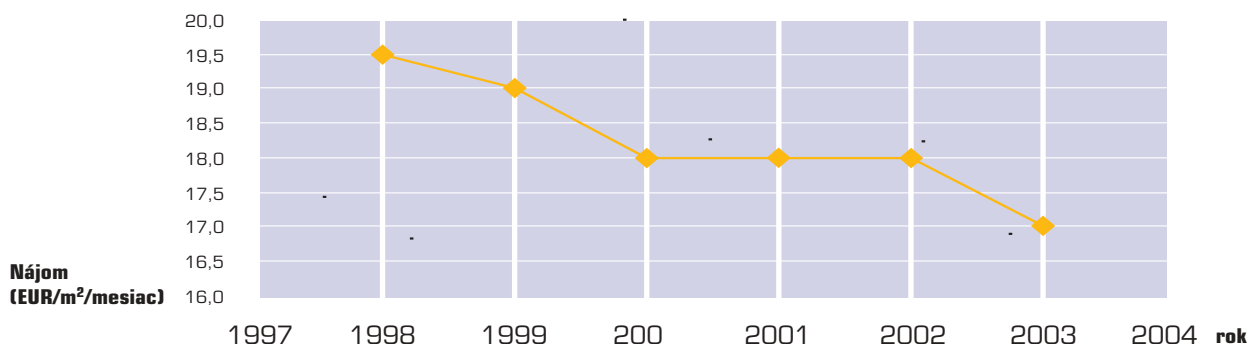
Výrazný podiel na náraste cien v II. a III. okrese majú nové business centrá najvyššej A kategórie. Pri porovnaní cien nájmov v absolútnych číslach došlo k nárastu cien za m² v I. okrese o 16%, v II. okrese o 23% a v III. okrese o 18%. V tretom okrese je nárast ceny zavádzajúci vzhľadom na fakt že priemernú cenu tu tvorí len projekt Millenium Tower II. a v predchádzajúcom roku nebol v ponuke žiadny objekt A kategórie. V priemere na celé hlavné mesto došlo k nárastu cien nájmov o 18%.

Vývoj priemerného nájmu v Bratislave (2001 – 2003)

Priemerný prenájom [EUR/m ² /mesiac]	2001	2002	2003	nárast 2002/2003 [%]
BA I.-V.	13,3	11,7	13,8	18,0
BA I.	15,4	13	15	16,2

Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Vývoj cien nájomného za najlepšie kancelárie v najlepších lokalitách Bratislavy



Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Najmodernejšie objekty A kategórie sú v Bratislave vo všeobecnosti k dispozícii v rozmedzí od 13 – 16 EUR/m²/mesiac. V týchto budovách sú nájom relatívne stabilné a viazané na EUR. Ak má aj naďalej Bratislava konkurovať okolitým zahraničným metropolám, nemali by ceny za nájom v budúcom období rásť. V skutočnosti však reálne ceny môžu vzhľadom na dĺžku uzavretia zmlúv a veľkú ponuku na trhu klesnúť aj o 10 – 15%. Ponukové ceny sú v oblasti 13 – 14 EUR/m²/mesiac, ale kontrakty sú uzatvorené v oblasti 11 – 12 EUR/m²/mesiac.

Prehľad výšky nájmov za kancelárske priestory A kategórie v strednej Európe (2003 – 2004)



Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Prognóza ďalšieho vývoja na trhu kancelárskych priestorov v Bratislave

Slovenská republika môže v blízkej budúcnosti očakávať prílev zahraničných spoločností ako aj zahraničného kapitálu vychádzajú z investičných stimulov daných vládou a členstva v EÚ a NATO.

Na základe známych pripravovaných projektov ostane aj budúci rok ponuka vyrovnaná. Len miera absorpcie rozhodne o tom, či nastúpený trend zotrvá alebo dôjde k poklesu ponuky a ďalšie obdobie bude charakteristické postupným zaplňaním existujúcich budov.

Aktivity developerov sa v budúcom období zamerajú na lukratívne oblasti okolia Dunaja, kde lokalita ovplyvní cenu. V príprave sú projekty ako Zóna Pribinova, Riverpark a Digitalpark. Najmä firmy hľadajúce možnosti šetrenia nákladov na prácu a nájom, môžu vidieť v Bratislave príležitosť.

Zvyšujúca sa ponuka na trhu, ako bolo spomínané, vytvára tlak na ceny za prenájom, ktoré majú stále klesajúcu tendenciu. V súčasnej dobe sú niektoré objekty z roku 2002 A kategórie, ktoré si držia cenu neobsadené a ich zaplňanie sa komplikuje. Na trhu operujú firmy, ktoré sa primárne nezaoberajú realitným developmentom, a je možné, že niektoré objekty sa nevyhnú konkurzom. Pokles cien približuje moderné priestory aj domácim firmám, čo môže spôsobiť uvoľňovanie priestorov B kategórie. Vysoká ponuka na trhu a nízke ceny spôsobia v budúcom období preskupovanie a pohyb zahraničných firiem smerom k nižšiemu nájomu alebo k vyššiemu štandardu v podaní domácich firiem.

OBJEKTY PRE PRIEMYSELNÉ VYUŽITIE

Trh s priemyselnými a skladovými priestormi

V uplynulom roku sa developerské aktivity nesústredili priamo na územie hlavného mesta. V Bratislave bola ukončená výstavba skladov napríklad firmou Schenker, Konrad a dva sklady v oblasti Vajnorskej, čo v celku predstavuje prírastok cez 7000m² skladov A kategórie na území mesta. Z rozvojom diaľničnej infraštruktúry a príchodom zahraničných investícií sa viac stavia v okolí diaľnice D1 (Bratislava – Žilina). Väčšinou sú to distribučné sklady, ako napríklad Billa v Senci, Lidl v Nemšovej a Kaufland v Ilave, alebo výrobné haly dodávateľov pre automobilový priemysel, ako napríklad Leoni v Ilave. V Bratislave sú v ponuke zastaralé priestory s nevhodným rozmiestnením stĺpov, s výškou zväčša 6 – 8 m a ojedinelo s bezprašnou podlahou.

Z hľadiska trhu nehnuteľností v oblasti skladových priestorov sú najzaujímavejšie lokality situované v blízkosti diaľničných ťahov. Vzhľadom na tento fakt môžeme rozdeliť Bratislavu na tri hlavné lokality.

Východnú oblasť (Okres BA II. a III.). Táto oblasť je priamo naviazaná na diaľničný ťah D1. V tejto časti sa nachádza najväčšie množstvo skladových objektov, pričom prístup sa značne zlepšil dobudovaním diaľničného obchvatu v roku 2002 v časti Vajnory – Prístavný most. Všetky sklady sú však zväčša vybudované v období 50. – 70. rokov v okolí Seneckej cesty.

Južná oblasť (Okres BA V. – Petržalka). V tejto časti sú situované hlavne colné sklady. Časť je veľmi dobre naviazaná na diaľničný ťah D2 v smere na Győr a E58 v smere na Viedeň.

Diaľnica D2 pokračuje v smere Brno – Praha. Pripravuje sa napojenie na diaľnicu Budapešť – Viedeň. (predpokladané ukončenie 2006).

Západná oblasť (Okres BA IV.) má najmenší skladový potenciál, jej význam však stúpa hlavne prítomnosťou závodu VW. Je naviazaná na diaľničný ťah D2 Brno – Praha. Táto časť disponuje zatiaľ najmodernejšími skladmi a výrobnými priestormi na území Bratislavy.

Trh je charakteristický množstvom rekonštrukcií starších skladových a výrobných objektov, ktoré ostali nevyužitú po zrušení prevádzok niektorých výrobných podnikov. V poslednom čase prevláda výstavba skladov na zákazku. Oživenie priniesli projekty distribučných parkov v rámci Bratislavy v Devínskej Novej Vsi a v okolí Bratislavy v Lozorne a Senici. V časovom horizonte 2 rokov budú ukončené v rámci mimobratislavských projektov dodávateľské parky pre PSA, KIA a iné.

Celková ponuka komerčne využívaných skladových priestorov je na území Bratislavy 560 000 m². Ako už bolo spomenuté väčšina skladov je sústredená v okresoch II. a III., teda na východnej časti Bratislavy, kde ponuka dominuje v porovnaní s ostatnými časťami (viď tabuľka Celková ponuka skladov). Z celkovej ponuky komerčne využívaných skladov je iba 6% A kategórie, ktoré spĺňajú európsky štandard.

Celková ponuka skladov v Bratislave

Okres	Ponuka [m ²]
BA I.	5300
BA II.	148000
BA III.	303000
BA IV.	41000
BA V.	62000
Spolu:	559300

Zdroj: J&T GLOBAL a.s.

Ceny prenájmov

V uplynulom roku nedošlo k nárastu ani k poklesu cien za nájom. Táto situácia vyplýva z ponuky na trhu, kde prevláda B a C štandard. Ceny sa dlhodobo držia v intervale 1,7 – 4,2 EUR/m²/mesiac, pričom najväčšie množstvo ponúk sa pohybuje v intervale 2,2 – 3,5 EUR/m²/mesiac. S prírastkom objektov kategórie A sa ceny za nájom dostali až na úroveň 6 EUR/m²/mesiac, pričom ceny za nájom takýchto priestorov sú 5 – 6 EUR/m²/rok. Priemerné ceny prenájmov skladových priestorov všetkých kategórií sú uvedené v tabuľke Priemerné ceny nájmov podľa okresov

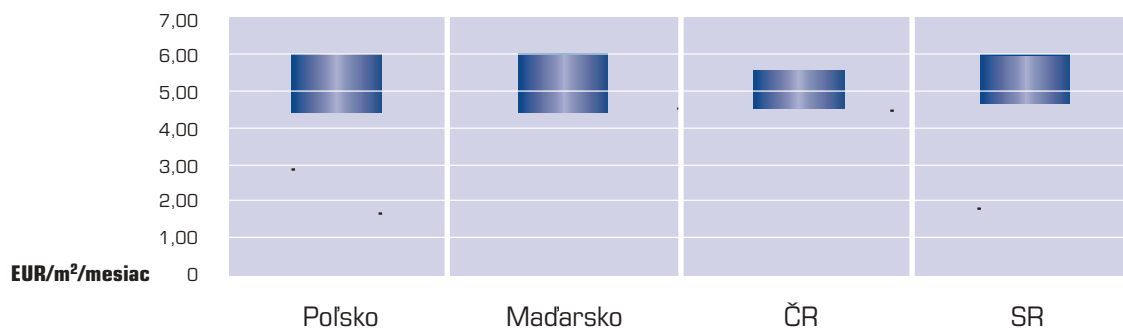
Priemerné ceny nájmov podľa okresov

Okres	Priemerný nájom [EUR/m ² /mesiac]
BA II.	2,6 EUR
BA III.	3,0 EUR
BA IV.	3,7 EUR
BA V.	2,2 EUR

Zdroj: J&T Global

Priemerné ceny za nájom čiastočne korešponujú s ponúkaným štandardom v roku 2003 v danej lokalite. Je teda zrejmé, že v lokalite BA II. sú objekty vo väčšej miere s nižším štandardom a väčším stupňom amortizácie. Vyššia cena v okrese BA IV. je zapríčinená prítomnosťou priestorov A kategórie v miestnej časti Devínska Nová Ves v blízkosti závodu VW. Osobitnou kategóriou sú chladiace a mraziarenské priestory. Tu sa cena pohybuje v rozpätí 6 – 11 EUR/m²/mesiac. Aj napriek nízkej ponuke priestorov A kategórie sa nepredpokladá pohyb cien za nájom.

Prehľad výšky nájmov za priemyselné priestory A kategórie v strednej Európe (2003 – 2004)

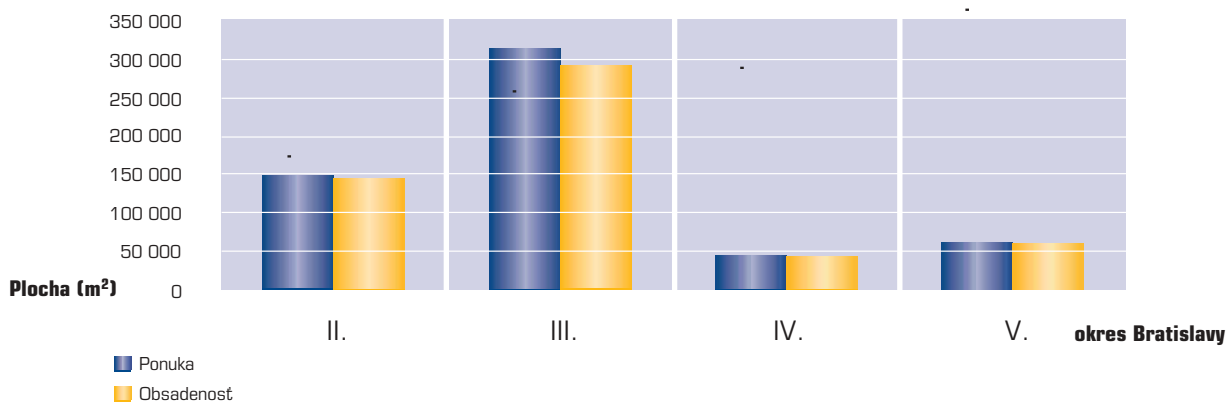


Zdroj: J&T Global

Dopyt a miera neobsadenosti

Vzhľadom na pretrvávajúci nedostatok skladových priestorov je aj celková neobsadenosť nízka 4%. Voľné priestory patria do kategórie B a C, pričom zo strany domácich firiem prevláda dopyt po priestoroch v rozmedzí 100 – 400 m². Priestory kategórie A sú plne obsadené a predpokladá sa ďalší dopyt. Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na 3 – 5 rokov. V nových komplexoch dĺžka zmlúv obvykle dosahujú 7 – 10 rokov.

Prehľad výšky nájmov za priemyselné priestory A kategórie v strednej Európe (2003 – 2004)



Zdroj: J&T Global

Najväčšiu neobsadenosť majú skladové priestory v III. okrese 7%, V okresoch II. a V. je neobsadenosť 5%, v IV. okrese 2%. Ide najmä o priestory kategórie C, ale aj o voľné priestory kategórie B.

Prognóza ďalšieho vývoja na trhu objektov pre priemyselné využitie v Bratislave

Stav skladových priestorov a priestorov pre priemyselné využitie zodpovedá situácii na trhu. Existujúce priestory majú nevhodnú pozíciu, ktorá vychádza z obdobia 60 – 80 rokov. V tomto období boli v okrajových oblastiach mesta. Dnes je doprava k nim pomerne zložitá pre veľké kamióny. Zahraničné spoločnosti majú záujem o moderné priestory, voľné priestory sú nevhodné a jednoduchšie ako rekonštrukcia a problémy s dopravou. Výstavba sa preto sústreďuje na pozemkoch v blízkosti diaľnice v nadväznosti na určitý dopravný uzol.

Veľa domácich firiem si nemôže dovoliť nájom v novom sklade A kategórie a preto aj dopyt po týchto priestoroch bol veľmi nízky. Väčšie firmy riešili tento problém vlastnými skladmi. Vývoj hospodárstva a infraštruktúry priniesol na slovenský trh rad zahraničných spoločností, ktoré prejavujú záujem o novovybudované sklady A kategórie.

Viacerí investori a developerské spoločnosti pripravujú vstup na Slovensko. Rozhodujúcimi faktormi sú zníženie nákladov na prácu a zníženie ďalších nákladov, čím sa môže úspora pohybovať od 20% a viac. Tento nový trend využívajú najmä spoločnosti z Beneluxu, Nemecka a V. Británie.

Na základe tejto skutočnosti sú v štádiu príprav a plánov viaceré projekty v západnej oblasti v okolí závodu VW ako aj východnej oblasti mesta pri diaľnici D1 (BA – TT). Jednu z najväčších investícií v tomto segmente trhu realizuje spoločnosť Peugeot (PSA) v Trnave. V tejto lokalite bude do konca roku 2006 vybudovaný výrobný závod v okolí ktorého sa predpokladá výstavba logistického parku, ktorý realizuje J&T Global – IIG joint venture.

TRH BYTOV V BRATISLAVE

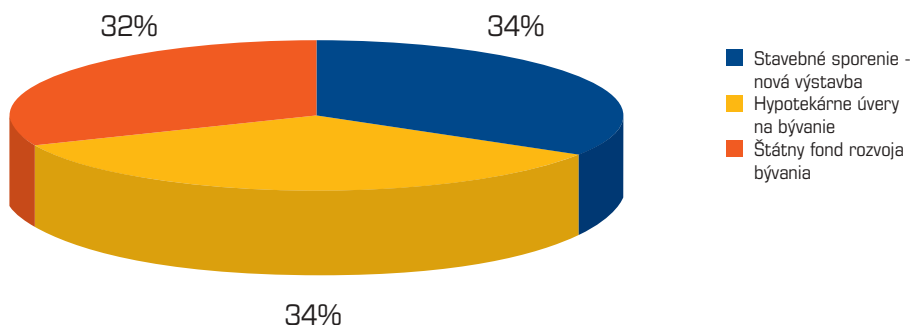
Intenzita bytovej výstavby postupne narastá, keď z hodnoty 1,5 bytu na 1000 obyvateľov v roku 1998 dosiahla 2,6 bytu na 1000 obyvateľov v roku 2002.

Počiatočným stimulom k zvýšenému dopytu bol predpokladaný a neskôr potvrdený vstup do EÚ. V očakávaní rastu cien nehnuteľností vznikol zvýšený dopyt, ktorý nebol vyvolaný, ako sa predpokladalo, potrebou bývania a užívania nehnuteľností, ale očakávaním nárastu cien. Tento fakt potvrdil v Bratislavskom kraji aj štatistický úrad po zverejnení obsadenosti bytov (2001) na území Bratislavy, kde sa zistilo že takmer 9% je neobývaných. Pričom dopyt po bytoch niekoľko – krát prevyšuje ponuku. Svoju úlohu na trhu nehnuteľností tu zohrala aj "davová psychóza", ktorá bola najmarkantnejšia vďaka kúpyschopnosti obyvateľstva v už spomínanom Bratislavskom kraji a ktorá vytlačila dopyt a tým ceny bytov od roku 2000 do roku 2003 o 50%.

V ostatných krajoch platí pravidlo, že ceny bytov sú najvyššie v krajských mestách, tieto ceny sa odvíjajú od kúpyschopnosti obyvateľstva a prítomnosti zahraničného investora, ako to bolo napríklad v Trnave a Žiline. Nárast cien bytov v krajských mestách zväčša kopíruje ročnú mieru inflácie.

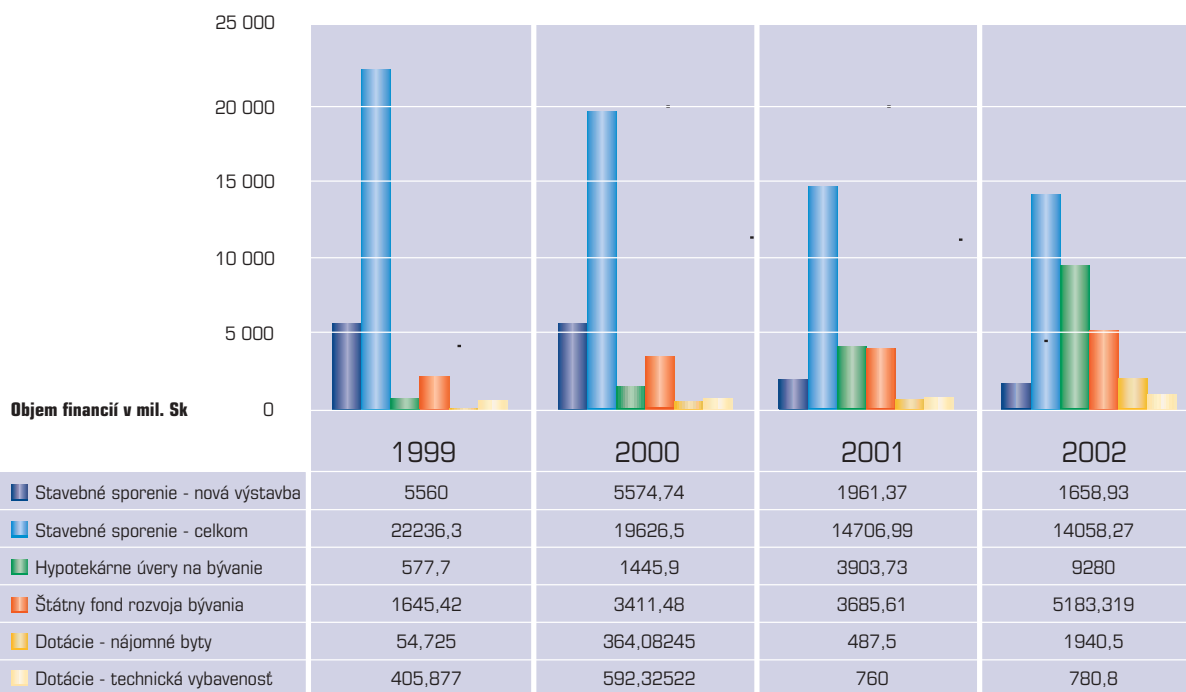
Developerské aktivity v hlavnom meste a v tomto segmente trhu patria v posledných dvoch rokoch k veľmi výnosným. Vďaka možnostiam financovania zo strany zákazníkov a ponúkám bánk, je výstavba bytov charakterizovaná skorou návratnosťou.

Podiel ekonomických nástrojov na financovaní novej bytovej výstavby v rokoch 1999–2002



Zdroj: MVRR SR

Financovanie bytovej výstavby



Zdroj: MVRR SR

Ceny bytov

V Bratislave sa ceny pohybujú v roku 2003 v rozmedzí 682 – 1340 EUR za m² bytu. (Ceny v roku 2000 boli v okolí hranice 625 EUR/m²). V ostatných regiónoch sú ceny ovplyvnené kúpyschopnosťou obyvateľstva, mierou nezamestnanosti a výškou priemerného platu v regióne. V súčasnosti ceny bytov v ostatných krajských mestách preto zriedka presahujú hranicu 730 EUR/m². Očakáva sa ďalšie zdraženie vzhľadom na nárast DPH a energií, čím sa zvýšia náklady na výstavbu.

Cena za m² bytu podľa okresov v BA

Okres	cena EUR/m ²
I	1220 - 1390
II	658 - 1048
III	710 - 1100
IV	756 - 1100
V	853 - 1100

Zdroj : J&T GLOBAL a.s

uvedené ceny sú bez DPH

Tradične najdrahšia je oblasť starého mesta (BA I.) vzhľadom na ceny pozemkov a ich nedostatok. Dolné hranice intervalov cien predstavujú ceny bytov, ktorých výstavba začala v období roku 2002, s hodnotou DPH 14%, nové byty sú zatažené 19% daňou od 1. mája 2003 a ceny bytov od tohto obdobia zriedkavo klesnú pod hranicu 850 EUR/m², s výnimkou bytov nachádzajúcich sa v okrajových častiach Bratislavy.

Ceny garážových státí v podzemných priestoroch sú vyrovnané a pohybujú v rozmedzí 6829 – 11000 EUR, najdrahšie je opäť centrum mesta. Ceny za balkóny, terasy, a loggie sa pohybujú v rozmedzí 635 – 610 EUR/m².

Prognóza vývoja na trhu s bytmi v Bratislave

V Bratislave vzhľadom na súčasný stav územného plánu nie je dostatok pozemkov určených na bytovú výstavbu, čo je jeden z limitujúcich faktorov bytovej výstavby. V budúcom období bude rozhodujúcim kritériom úspešného bytového projektu lokalita. Chýbajú byty v tichých lokalitách s vynikajúcou dopravnou dostupnosťou. Kvalita bytov je limitovaná aj firmami. Na trhu je množstvo firiem, ktoré podnikali v inej oblasti, čo sa prejavuje v úrovni služieb ktoré poskytujú.

Ceny nových bytov by mali v krátkodobej perspektíve (1 rok) vo všeobecnosti stagnovať, výnimkou sú byty a pozemky v lukratívnych častiach mesta, ako nábrežie a centrum. V dlhodobej perspektíve budú ceny postupne narastať podobným tempom ako v ostatných krajinách EU. Dopyt po nadštandardných bytoch je stále vyrovnaný, k nasýteniu by v budúcich 3 rokoch nemalo dôjsť. Následne sa pozornosť presunie k lukratívnym projektom s vynikajúcou polohou, architektúrou a kvalitou.

Poklesom úrokových sadzieb a rastom miezd bude postupne narastať kúpyschopnosť obyvateľstva, čím by sa mal viac otvoriť trh bytov bežného štandardu určeného stredným vrstvám obyvateľstva. Staré panelové byty prestávajú byť s rastúcou konkurenciou bytov zaujímavé. Sú limitované životnosťou a použitými materiálmi, čo z nich vytvára neekonomické bývanie z pohľadu budúcnosti. Z tohoto pohľadu sa predpokladá pokles cien pri predaji. V súčasnosti cena za m² (po započítaní nákladov na rekonštrukciu a zateplenie) často presahuje cenu nového bytu. Tieto ceny boli nadhodnotené a po vstupe do EU začali klesať. Vzhľadom na tento fakt, je aj naďalej dobrý predpoklad na predajnosť nových bytov aj z dlhodobej perspektívy.

TRH STAVEBNÝCH POZEMKOV V BRATISLAVE

Ponuka stavebných pozemkov

Slovenský trh s nehnuteľnosťami je pomerne mladý v porovnaní so západoeurópskymi krajinami. Veľký podiel obchodov s nehnuteľnosťami na Slovensku predstavuje najmä predaj, kúpa, prenájom bytov a rodinných domov. Pokiaľ ide o objem predaja, sú pozemky v porovnaní s ostatnými nehnuteľnosťami v menšine. Podiel stavebných pozemkov na obchode s nehnuteľnosťami sa odhaduje na 1/5 všetkých transakcií spojených s nehnuteľnosťami. Trh so stavebnými pozemkami predstavuje veľkú časť trhu s pozemkami, poľnohospodárske pozemky sa obvykle prenajímajú, pričom nájom sa počíta z úradne stanovenej ceny. Na Slovensku sa poľnohospodárska pôda dlhodobo prenajíma na 5 – 10 rokov.

Vstup zástupcov známych obchodných reťazcov bol hlavným momentom rozširovania sa obchodovania s pozemkami v Bratislavskom regióne, ako aj na celom Slovensku. Situácia na trhu je naklonená vlastníkom pozemkov v blízkosti diaľnic a diaľničných obchvatov ako aj lokalít s plánovanou výstavbou cestnej infraštruktúry. Vo východnej časti mesta je jednoznačný prínos výstavby diaľnice. Početnosť ponúk na pozemky v týchto lokalitách ako aj ich ceny prudko stúpli. Rozhodujúci bol aj rozvoj automobilového priemyslu a obchodu v sektore dodávateľských služieb. Ďalším momentom nárastu obchodovania so stavebnými pozemkami bol dopyt po nových administratívnych priestoroch. Najlukratívnejšie pozemky s územno – plánovacím rozhodnutím sú už predané.

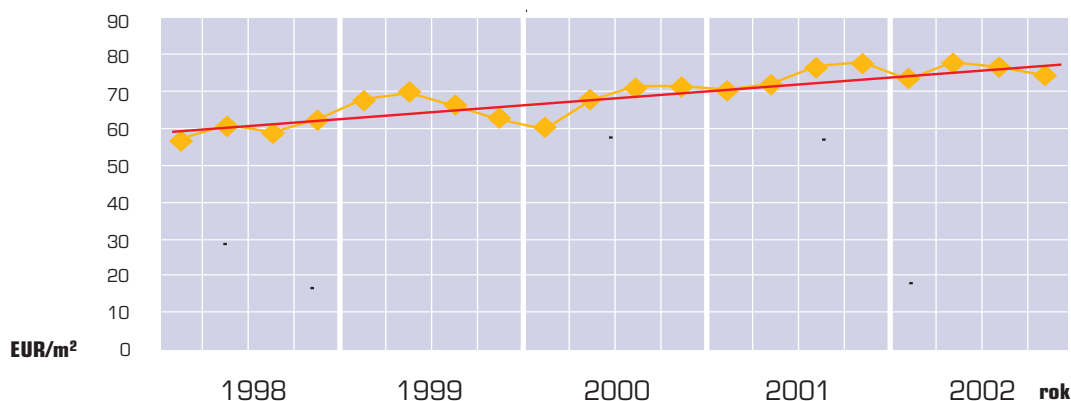
Najväčším problémom pri predaji pozemkov je rozdrobenosť vlastníckych vzťahov. Nie je výnimkou, že v prípade záujmu investorov o veľké parcely pre výstavbu skladov alebo výrobných priestorov, sa stretnú s veľkým počtom majiteľov, čím cena za pozemky rastie a predražuje sa. Navyše vysporiadanie majetkovo – právnych vzťahov celý proces odkúpenia pozemkov časovo predlžuje. Zákonom stanovená lehota povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra je 30 dní. Pričom kvôli zahŕnaniu katastrálneho úradu žiadostami o vklad vlastníckeho práva do katastra sa tento proces veľakrát predlžuje.

Napriek zvyšovaniu ponuky je kvalitných stavebných pozemkov nedostatok. Z veľkej časti ich v dobrých lokalitách tvoria nezastavané preluky. Kvalitné stavebné pozemky vznikajú vytváraním nových stavebných zón vyňatím pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a vypracovaním novej územno – plánovacej dokumentácie.

Vývoj cien stavebných pozemkov

Vzhľadom na vývoj obchodu boli ceny dlhodobo vyrovnané a kopírovali vývoj inflácie, teda reálne sa ceny nemenili. Rozvoj mesta a samotného regiónu priniesol očakávaný nárast cien. Vývoj cien v Bratislave a v Bratislavskom regióne bol nepriamo ovplyvnený aj politickou situáciou po roku 1998 a predvstupovými ambíciami Slovenska do EÚ a NATO. Potvrdením vstupu do týchto medzinárodných štruktúr prinieslo oživenie na trhu s pozemkami ako aj mierny nárast cien. Keďže na Slovensku je relatívne málo firiem, ktoré si takéto investície môžu dovoliť a ceny najviac ovplyvňuje dopyt, za posledný rok neprišlo k výraznejšiemu rastu cien. Cena jedného štvorcového metra za stavebný pozemok v roku 2003 kulminovala. Od roku 1998 po rok 2003 nastal nárast priemerných cien zhruba o 70%.

Vývoj priemernej ceny za stavebný pozemok v BA



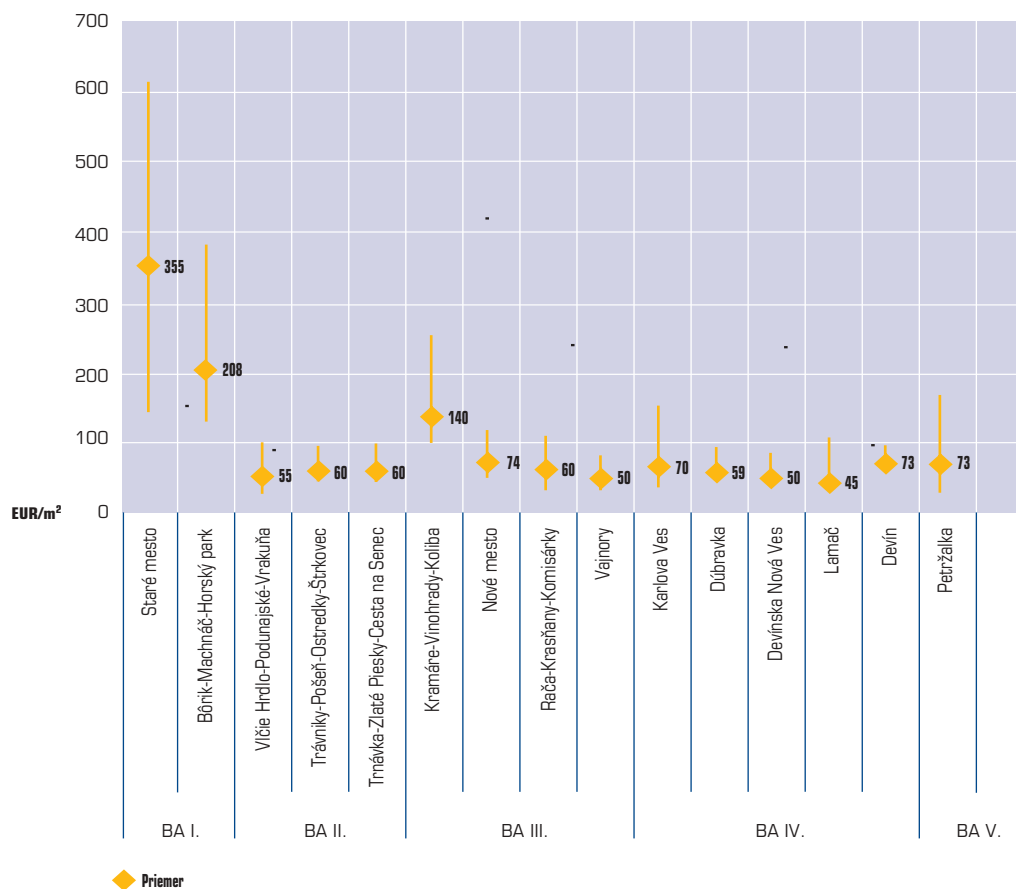
Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Najvyššie ceny dosahujú pozemky na začiatku nového roka, neskôr kulminujú až na konci roka mierne klesajú. Vo všeobecnosti je zákonom stanovená dolná hranica predajnej ceny pri odpredaji mestom v Bratislave na hodnotu 36,6 EUR/m². Vo všeobecnosti platí, že cena smerom von z centra mesta klesá. Ďalším faktorom je územno – plánovacie rozhodnutie. Ceny za pozemky určené na administratívu sú najvyššie, ďalej sú to pozemky určené na bytovú výstavbu a potom priemyselnú výstavbu. Aj vzhľadom na tieto fakty sú ceny stavebných pozemkov v Bratislave podľa lokality diametrálne odlišné. Niektoré krajské mestá majú už vytvorenú pozemkovú mapu, ktorá stále hlavnému mestu chýba.

		Horná cena	Dolná cena	Priemer
Okres	Územie	EUR/m ²		
BA I.	Staré mesto	612,5	145	355
	Bôrik, Machnáč, Horský park	382,5	132,5	208
BA II.	Vlčie Hrdlo, Podunajské Bisk., Vrakuša	99,75	25	55
	Trávniky, Pošeň, Ostredky, Štrkovec	92,5	45	60
	Trnávka, Zlaté Piesky, Cesta na Senec	95	45	60
BA III.	Kramáre, Vínohrady, Koliba	250	102,5	140
	Nové mesto	112,5	50	74
	Rača, Krasňany, Komisárky	105	31,25	60
	Vajnory	77,5	37,5	50
BA IV.	Karlova Ves	150	37,5	70
	Dúbravka	92,5	56,25	59
	Devínska N. Ves	82,5	36,25	50
	Lamač	102,5	55	45
	Devín	92,5	67,5	73
BA V.	Petržalka	162,5	27,5	73

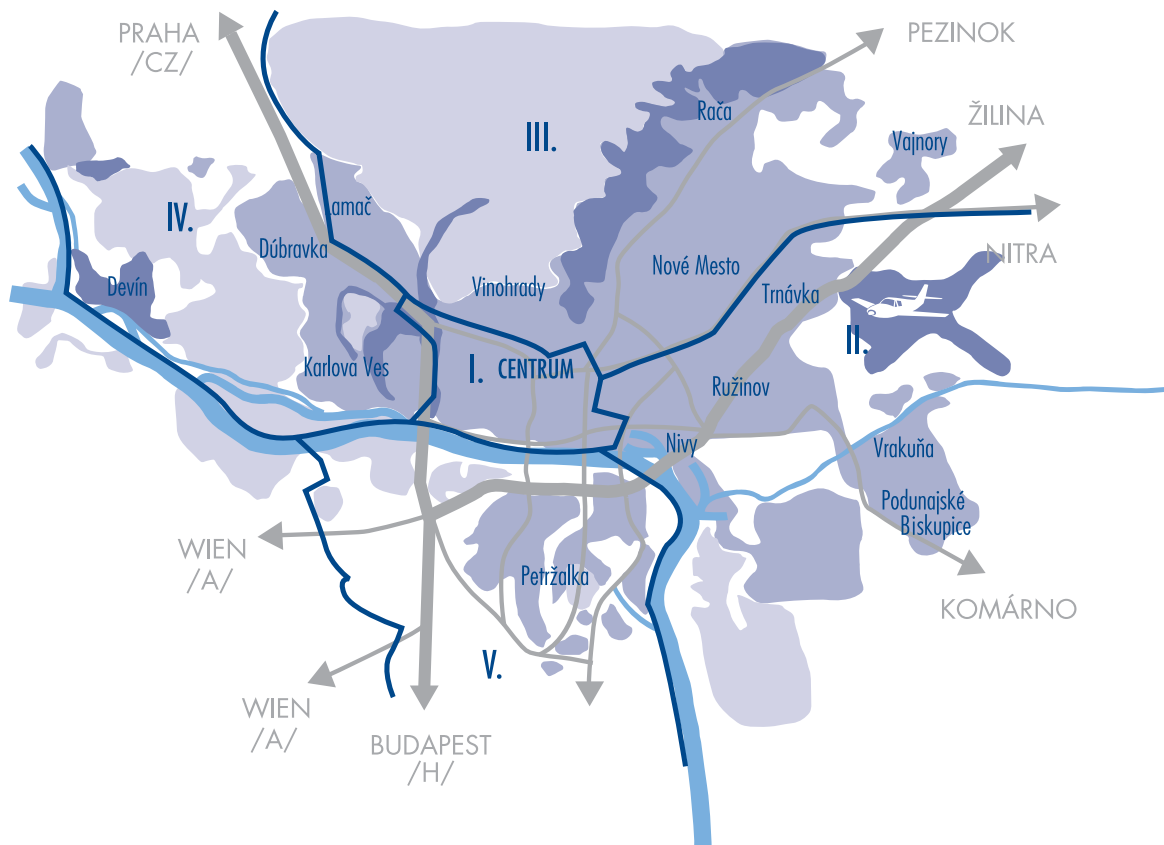
Zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Pásma cien za stavebné pozemky v lokalitách Bratislavy



zdroj : J&T GLOBAL a.s.

Ako je zrejmé z grafov, najvyššie ceny má Staré mesto, kde sa sústreďuje výstavba administratívnych budov. V tejto časti je však málokedy k dispozícii asanovaný pozemok. Ak sa vyskytne, ceny sa môžu vyšplhať aj na 610 EUR/m² zriedka aj vyššie. Kataster hlavného mesta je rozdelený do piatich štátno – správnych okresov, 17 mestských častí a 20 katastrálnych území. Vzhľadom na početnosť ponúk a spomenuté členenie sme vytvorili niekoľko logických územných celkov, v ktorých sme sledovali vývoj cien. Lokality známe ako Machnáč, Bôrik, Horský park, Slavín sú už tradične určené na výstavby bytov, rezidencií, prípadne veľvyslanciev. Tu sa pozemky predávali v období 2002 – 3 až do výšky 365,8 EUR/m². Lukratívne pozemky sa nachádzajú aj v oblasti Kráľová, Vinohrady, Koliba, kde prevláda individuálna bytová výstavba a ceny sa tu pohybujú v rozmedzí 97,5 – 244 EUR/m². V súčasnosti medzi najviac sledované patria pozemky v okolí dokončeného diaľničného obchvatu BA vo východnej časti mesta (BA II.). Tu sú ceny pomerne vyrovnané, v priemere 56 EUR/m². Vzhľadom na pretrvávajúci záujem o individuálnu bytovú výstavbu ako aj výstavbu skladových a priemyselných objektov došlo k nárastu cien aj v okolí Bratislavy, teda mimo katastra hlavného mesta. Takisto aj západná časť mesta zažíva rozmach v obchodovaní s pozemkami, hlavne s určením k bytovej výstavbe. K lukratívnym patria časti Devín, Devínska Nová Ves ale aj niektoré oblasti v Dúbravke a Karlovej Vsi, ako napríklad Slávičie údolie, Líščie údolie a Dlhé Diely. Ceny stavebných pozemkov sú v rozmedzí 36,6 – 146,3 EUR/m².



J&T GLOBAL je súčasťou finančnej skupiny J&T, ktorá podniká prevažne na území Slovenskej a Českej republiky. V súčasnosti J&T GLOBAL patrí medzi najväčších realitných developerov na Slovensku. Úspešne investuje do výstavby kancelárskych, obchodných, obytných a priemyselných priestorov. Cieľom rekonštrukcie a výstavby je dosahovanie najvyšších európskych štandardov nehnuteľností. Realitní developeri pritom sústredia veľkú pozornosť na výber vhodných lokalít, vysokú kvalitu architektonického stvárnenia, na zachovanie pôvodnej architektúry v objektoch lokalizovaných v historických centrách miest i na samotnú realizáciu projektu. K tomuto okruhu aktivít J&T sa zaraďuje aj správa a prenájom nehnuteľností.

Najvýznamnejšie realizované projekty

Westend Tower (Bratislava) – administratívna budova s úžitkovou plochou 9 000 m²
Javor (Praha) – administratívna budova s celkovou plochou 6 700 m²
Machnáč (Bratislava) – bytová výstavba s obytnou plochou 15 500 m²
Westend Court (Bratislava) – administratívna budova s úžitkovou plochou 9 000 m²

Trh s nehnuteľnosťami, Bratislava 2003

máj/2004

Kolektív autorov

Ing. Marek Ďurkovič, analytik
Ing. Róbert Hančák, výkonný riaditeľ pre obchod
Ing. Peter Korbačka, predseda predstavenstva

Informácie uvedené v tomto materiáli sú určené výhradne pre potreby klientov J&T. Ich ďalšie používanie a kopírovanie nie je možné bez písomného súhlasu J&T GLOBAL.

J&T GLOBAL, a.s.

Lamačská cesta 3, 841 04 Bratislava 4, Slovenská republika
tel.: +421 2 5941 8200, fax: +421 2 5941 8201
<http://www.jtglobal.sk>, email: info@jtglobal.sk

