

Jaromíra Krejčová¹

TRH S NEMOVITOSTMI NA SLOVENSKU

REAL ESTATE SLOVAKIA

Abstrakt

The Slovak Republic is becoming a low risk country in terms of investment. Slovakia became a profitable country in which to invest, for both local and foreign companies, because of the cheap labor force and the progressive economic reforms that have been enacted (tax reform, social reform, etc.). Nevertheless, the Slovak Republic is the second most expensive country in the CEE. Slovakia's real estate market, particularly in the region Bratislava, is growing rapidly. Other parts of Slovakia will become more attractive, in conjunction with the inflowing foreign direct investments that have been announced.

This article is concerned mainly with situation in office market and industrial market in Slovakia cities.

Klíčová slova

realitní trh, industriální trh, kancelářský trh, Slovensko

Úvod

Z hlediska investic se Slovenská republika stává zemí s nízkým rizikem. Slovensko se stalo rentabilní zemí, v které je investice výhodná jak pro zahraniční, tak domácí investory především kvůli levné pracovní síle a postupné ekonomické reformě včetně zavedení Eura jako domácí měny. Přesto je Slovenská republika druhou nejdražší zemí v CEE. Slovenský trh s nemovitostmi zejména v Bratislavském regionu roste rychle. Nejvíce dynamickými oblastmi jsou kancelářské prostory, hotely, retail a residenční čtvrti. S přílivem přímých zahraničních investic se i další části Slovenska stávají atraktivnější.

Tento článek je zaměřený především na situaci na kancelářském a industriální trhu ve slovenských městech.

Kancelářský trh

Bratislavský kancelářský trh v posledních letech stále roste a dochází ke zrání trhu. Nejvyhledávanější lokalitou je stále Staré Mesto, které představuje více než polovinu všech kancelářských prostor v Bratislavě. Dalšími lukrativními lokalitami jsou Petržalka, Nové Mesto a městská čtvrť Ružinov.

Kancelářský trh je jedním z nejvíce dynamických sektorů slovenského trhu s nemovitostmi. Dominantním trhem pro rozvoj nových projektů zůstává hlavní město Slovenska Bratislava. Na trhu je vysoká poptávka po kvalitních kancelářských prostorách, které se vyznačují výbornou dopravní dostupností, dostatkem parkovacích míst, snadným přístupem

¹ Jaromíra Krejčová, *Ing. Vysoké učení technické v Brně, Rybkova 1, 612 00 Brno*

k úřadům, bankám a nabízí pestrou škálu služeb. To platí i na východě Slovenska. Především v Košicích, kde je velký nedostatek kancelářských prostor třídy A, ale i v dalších regionech. Třída A představují nejvyšší kvalitu stavby s nejmodernější infrastrukturou a mimořádnou dopravní dostupností.

Nabídka

V loňské roce (2008) bylo dokončeno přibližně 135 000 m² kancelářských prostor třídy A a každoročně je nově přidáno na trh 25 % nových kancelářských prostor. Současný stav kancelářských prostor je 1 162 000 m², z kterých je přibližně 60 % (693 000 m²) ve třídě A. Nové kancelářské prostory se nacházejí převážně v oblasti přístaviště, která je označována jako "CBD" (Central Business District) a v Petržalce. Některé menší projekty se dokončují i v jiných částech hlavního města.

Zajímavým dokončeným projektem je Pressburg Trade Centre, na kterém pracovala společnost Soravia Gruppe. Je situován na okraji města a má kolem 12 000 m² a 120 parkovacích míst.

Mezi významné projekty patří také Digital Park v Petržalce s více než 44 000 m² pronajímatelných ploch, z toho cca 36 000 m² kancelářských . První etapa toho komplexu si vyžádala investiční náklady přes 16 milionů Euro. Celkový komplex se skládá ze 4 budov, které jsou vzájemně propojeny a přináší tak větší komfort a flexibilitu. Tento projekt se vyznačuje nízkým podílem zastavěnosti a vysokým podílem oddychových zón. Na projektu Digital Parku původně participovala liberecká společnost Syner Group ve spolupráci s bratislavskými architekty. Do projektu Syner Group později vstoupila finanční skupina Penta Investments, která je v současnosti jediným vlastníkem komplexu.^[1]

Další projekt, který stojí za zmínku je Tower 115 se 32 000 m² kancelářské plochy a 630 parkovacími místy.^[2] V současné době se svými 104 m je to druhá nejvyšší budova v Bratislavě a je umístěná v blízkosti přístavu.^[3] Společnost, která se ujala tohoto významného projektu se jmenuje J & T Real Estate. Tato oblast prochází velkým urbanistickým rozvojem. Rekonstrukce proměnila bývalé sídlo slovenských deníků na moderně-administrativní centrum.

Území ohraničené Starým mostem a mostem Apollo plní funkci hlavního společensko-ekonomického centra Bratislavy. Dostupnost území posunula vpřed dostavba mostu Apollo, který spojuje vnější dálniční okruh s centrem města. Z ekonomického, společenského i dopravního hlediska se Tower 115 stal nedílnou součástí nového centra Bratislavy. Tato budova odstartovala projekt Panorama City, na kterou navazuje výstavba nového polyfunkčního komplexu. Jsou tak k dispozici prostory nejen pro kanceláře, ale také pro bydlení a volný čas.^[4]

City Business Centre fáze I a II (39 000 m²) je projekt navržený společností HB Reavis. Menší budova, kterou si pronajala společnost T-mobile, byla již dokončena. Jakmile bude projekt dokončen (celkem 4 kancelářské budovy a jedna residenční budova, s celkovou plochou 106 000 m²) oblast se stane Bratislavským "CBD".

Dalším projektem je Park One od společnosti Convergence Capital. Je situovaný v centru Bratislavy a má téměř 13 000 m² nájemní plochy.

Některá výstavba probíhá na spekulativní bázi. Nejvýznamnějším takovým projektem je obchodní park Apollo Business Center II (71 400 m²), který se stavěl v několika fázích během roku 2008. Dva další projekty Galvaniho Business Center II a Lakeside Park společně vytvořili téměř 41 300 m² kanceláří.^[5]

Tab. 1 Bratislavský kancelářský trh

Lokalita	Celková plocha kanceláří [m ²]	Průměrné nájemné [EUR/m ² /měsíc]	Yield [%]	Míra neobsazenosti
Bratislava	1 162 000	14,0	6,0 – 6,75	7,0 – 9,0

Zdroj: Colliers (2009)

Míra neobsazenosti

Míra neobsazenosti u kancelářských prostor třídy A se pohybuje kolem 7 - 9 % a pro další roky se očekává mírný růst, ne však více jak 12 %. Změna může nastat kvůli dvěma velkým projektům. Jedním z nich je Eurovea od Ballymore Properties, lokalizovaný v oblasti přístaviště. Po dokončení nabídne celkově více než 400 000 m² plochy. Z toho bude 110 000 m² kancelářských prostor. Druhým budovaným projektem je River Park od společnosti J & T Real Estate, umístěný u Dunaje s budoucími prostory okolo 240 000 m². Zástavba poskytne kromě kanceláří také retailové, residenční prostory a plochy pro trávení volného času.

V některých starších budovách dosahuje míra neobsazenosti i 30 %.

Poptávka

Poptávka po kvalitních kancelářských prostorách se zvýšila především v hlavním městě Slovenska. Jedná se o nemovitosti v kategorii A. Poptávka se promítá do ceny nájemného za takovéto prostory. Vysoké ceny znamenají výzvu pro mnohé investory. Lze pozorovat dopad na obsazenost budov v zastaralých a špatně udržovaných kancelářských budovách.^[6] Slovensko se stalo zemí, v které je výhodné investovat jak pro zahraniční investory, tak pro místní podnikatelskou sféru. Důvodem jsou levná pracovní síla v daném regionu, daňová a sociální reforma, zavedení Eura jako měna státu. Tím odpadá vedení účtů ve dvou různých měnách, spekulativní převádění dle aktuálního kurzu, jak se tomu děje např. na českém trhu, možnost bezproblémové hotovostní platby pro zahraniční klienty za nájmy i za poskytované služby v daném regionu.

Klienty v nových kancelářských prostorách nejsou pouze zahraniční firmy, ale také společnosti, které byly v hlavním městě založeny a hledají kvalitnější a větší prostory díky svému rozvoji.

Tab. 2 Kancelářské projekty v Bratislavě ^[7]

Projekt	Lokalita	Developer
Pressburg Trade Centre	Štúrová, Bratislava I	Soravia/UBS
IPP House	Slávičie údolie, Bratislava I	IPP Slovakia
Tower 115	Pribinová, Bratislava I	J & T
Park One	Kollárovo náměstí, Bratislava I	Convergence
Astoria Palace	Hodžovo nám., Bratislava I	IPR
CBC I, II	Karadžicova, Bratislava I	HB Reavis
Passage House	Hviezdoslavovo nám., Bratislava I	Urbia Holding
Opera Palace	Hviezdoslavovo nám., Bratislava I	Urbia Holding
Digital Park I	Einsteinová, Bratislava V	Digital Park/Penta Investment
Plus Centrum	Panonská, Bratislava V	Real Prime
Aruba	Bratislava III	Tatrareal
Aupark Tower	Einsteinová, Bratislava V	HB Reavis
Lakeside I	Kuchajda, Bratislava III	TriGranit
Dell office building	Fazuľová, Bratislava II	Dell
Milton House	Galvaniho, Bratislava III	
Galvaniho III		Lindner

Zdroj: Colliers (2009)

Společnosti hledající viditelnost, dostupnost a blízkost k zákazníkům preferují CBD, jeho dobré dopravní napojení a kompletní sortiment zařízení jako restaurace, pošta a další.

Nájemné

Někteří developeři a investoři nastavují své ceny v závislosti na velikosti klienta. Nájemné pro kancelářské prostory třídy A se v Bratislavě pohybuje od 10 do 16 EUR za m² za měsíc. Nejvyšší poplatky dosahující 20 EUR za m², jsou ve špičkových lokalitách v centru města, např. v Hotelu Carlton. Kancelářské prostory třídy B jsou v rozmezí od 7 do 12 EUR za m². Mimo hlavní lokality tlačí velcí nájemníci ceny dolů. Stává se, že je smlouva v některých případech uzavřena i pod 10 EUR za m². Existují také developeři, kteří nabízejí velmi nízké nájemné standardně. Při prodeji je často technických údajů o nemovitosti velmi málo, nebo se musí zvlášť platit. To má za následek, že úroveň nájemného je méně konkurenční, než bylo

počáteční zdání. Firmy hledající kancelářské prostory totiž využívají tržních expertů, kteří danou nemovitost reálně ohodnotí a vyhnou se tak případným rizikům. Lze konstatovat, že reálná hodnota nájemného, kromě nadstandardních objektů klesá.

Výnosnost (yields)

Výnosnost v několika posledních letech významně klesla a u špičkových projektů se pohybuje kolem 6 %, ta se vyrovná podobným projektům jinde ve Střední Evropě. Během dalších let se očekává ještě další pokles.

Yield je procentuálně vyjádřená roční míra výnosnosti z hodnoty nemovitosti vypočtená v souladu se standardy trhu. Yield představuje poměr mezi ročním příjmem z nemovitosti oproti její hodnotě. Příklad: nemovitost má roční příjem z nájemného ve výši 1 mil. Kč a její hodnota je 10 mil. Kč. Její výnos (yield) činí $1/10 = 10\%$.

Industriální trh

Slovensko se může pochlubit strategickou polohou a Bratislava umístěním v srdci Evropy, v ose dění mezi jednotlivými trhy.

Propojuje země jako Německo, Rakousko, Českou republiku, Polsko a Maďarsko, a také Balkánské státy. Významnými trhy jsou také Ukrajina a Rusko.

Kvalita slovenských dálnic a silniční infrastruktury se pomalu zlepšuje, ale hlavním cílem je propojení Bratislavy a Žiliny. Vláda plánuje společně s Národní dálničnou společností (NDS) spojit západní a východní Slovensko 90 km dlouhou dálnicí, v severních i jižních regionech zlepšit úroveň státních silnic do roku 2012.

Mezinárodní výrobci, kteří si přejí vstoupit na Slovenský trh, aby mohli využít výhody nízkých mzdových nákladů, se stále častěji dívají po východním Slovensku. To má dostatek pracovních sil oproti západní části země.

Slovenský industriální trh se sestává přibližně z 880 000 m² skladových či průmyslových ploch třídy A, které se v budoucnu zvýší o započaté projekty. Třídou A se zde rozumí výborné dopravní napojení na dálnici, železnici, letiště nebo přístav. Dále se vyznačuje dostatečnou kapacitou energetické soustavy v dané lokalitě pro jednotlivé investory a nájemce, stejně jako moderními technologiemi.

Momentálně jsou průmyslové a logistické areály koncentrovány pouze do Bratislavského a Trnavského regionu. V ostatních částech Slovenska v tzv. Pánevním Slovensku je trh s industriálními a skladovými prostory reprezentovaný pouze zastaralými budovami třídy B, C a D. Výjimku tvoří pouze projekty pro vlastní potřebu jako je např. Visteon, Tesco, Kaufland, Lidl, Billa nebo Hella, Unomedical, Dura, Vaillant a další.

Nabídka

Na Slovensku, hlavně kolem Bratislavy, Malackách či Trnavy, se nyní nachází zhruba jedenáct logistických či logisticko-výrobních parků. Ve jmenovaných Malackách vyrostl park Euro Valley, který obývají nájemci jako Swedwood, Fritz nebo Tower Automotive. Obdobné zaměření má park AIG Lincoln Lozorno, jenž slouží zejména jako sklad pro součástky

automobilového koncernu Volkswagen. 110 000 čtverečních metrů v pěti objektech je však plně obsazeno i dalšími nájemci. Na dalších pozemcích o rozloze 22 ha vznikne celkem 84 000 m² skladových a kancelářských ploch. První ze čtyř distribučních center o ploše asi 24 000 m² bylo dokončeno v roce 2007.^[8] Další fáze projektu cca 60 000 m² následovaly v letech 2007 – 2009. Investory projektu jsou společnosti Merčilo Lynch a Pinnacle, který je zároveň developerem. Generálním dodavatelem je společnost ZIPP Bratislava, člen skupiny Strabag. V blízkosti tohoto parku si postavili vlastní haly také dodavatelé VW, Inergy a Plastic Omnium.

Jak uvádí Martin Varačka z bratislavské pobočky realitní kanceláře CB Richard Ellis (CBRE)^[9], DNV Logistics Park u Devínské Nové Vsi společně developovaly společnosti Immo Industry Group (IIG) a J&T; nyní se má časem rozrůst o dalších 73 000 m² (realizováno dle konceptu built-to-suit). Na opačném principu – spekulativní výstavbě - v Rači u Bratislavy funguje HB Reavis Logistics Park o rozloze 66 000 m², který vznikl vydařenou rekonstrukcí brownfieldu. Na základě tohoto úspěchu připravují další projekt o 35 000 m² v lokalitě Svatý Jur.

V přepravci i operátory oblíbeném Senci operují hned tři významné developerské firmy. Parkridge má za sebou dvě fáze a připravuje se na třetí. Kapacita jeho areálu tím vzroste na 90 000 m² (nejznámějším nájemcem je DHL se 37 000 m²). Rakouský developer Karimpol prodal první halu španělskému Falcon, v době kdy bylo již 70 % pronajato společností Nagel, Protterra a Gallica. Konečně třetím developerem je společnost UBM, která už realizovala 10 000 čtverečních metrů a v jiném projektu uvažuje o dalších 40 000 m². Zájem, byť trochu opožděný, o Senec a jeho okolí může vysvětlovat blízkost letiště. Jeho oživení a nové funkce jsou očekávány v souvislosti s chystanou privatizací.

V Trnavě, v těsné blízkosti automobilky Peugeot-Citroën, funguje park kombinující dle záměrů developerů J&T a IIG logistiku a výrobu. Kapacita je dimenzována až na 186 000 m², a to částečně i pro subdodavatele velkého výrobního koncernu. Postupně se rovněž realizuje areál pro továrnu KIA u Žiliny – i na něj navážou subdodavatelské výrobní a skladové nemovitosti. Podle Martina Varačky^[9] o pozemky projevuje vážný zájem hned několik subjektů. „S rozvojem silniční a dálniční sítě na Slovensku bude význam Žiliny velmi stoupat. Podobně jako význam Banské Bystrice nebo Košic, které dosud nedisponují žádným skladem kategorie A,“ konstatuje zástupce CB Richard Ellis na Slovensku.

Výjimkou na východním Slovensku je průmyslový park Kechnec o souhrnné kapacitě 332 ha. K hlavním nájemcům, resp. vlastníkům pozemků, patří Getrag Ford, Molex Slovakia, US Steel Košice a další subjekty.^[10]

Poptávka

Na Slovenský trh expandují společnosti zabývající se automobilovou, ocelovou a plastickou výrobou, ale i další průmyslová odvětví. Jeden z největších světových dodavatelů pro automobilový průmysl Visteon má poblíž Nitry 14 386 m² ploch pro svá zařízení. Visteon vlastní další nemovitost v Dubnici (3 887 m²), která je řízena korejskou dceřinou společností Halla Climate. Společnost plánuje další expanzi o 5 - 10 000 m².

Slovenský projektový manager a developer IPEC je jedním z vůdců na slovenském trhu v developmentu. Má zkušenosti s mnoha projekty, podílel se také na plánech pro Giesecke Devrient, Air Liquide a dalších.

Stejně jako průmyslové a skladové projekty se staví nová distribuční centra pro hlavní slovenské retailové společnosti. V Beckově postavilo Tesco 45 000 m² skladové plochy a dalších

10 000 m² pro mražené zboží. Billa má 10 000 m² skladových prostor hned vedle výpadovky z dálnice na Senec (dálnice D1). Lidl má jedno distribuční centrum v Nemšově a druhé, které je zbrusu nové v Prešově. Zatímco Kaufland má sklady v Ilavě a Coca-Cola má zařízení a distribuční centrum v Piešťanech-Lukách a jeho ředitelství je v Bratislavě - Zlaté Piesky.

Nájemné

Nájmy se momentálně pohybují kolem 3,25 – 3,5 EUR / m² / měsíc u nemovitostí v Bratislavském a Trnavském regionu. Během dvou až tří let se předpokládá nárůst industriálních ploch o 360 000 m². Dokončením právě probíhajících projektů se zvýší konkurence, což ovlivní jak kvalitu, tak cenu nabízených prostor. Transakce větší jak 5 000 m² mohou dosáhnout výhodné výše nájemného pod úroveň 3,25 EUR/m²/měsíc nebo dokonce nižší.

Míra neobsazenosti

U industriálních nemovitostí tříd A jsou prostory obsazovány většinou na 3 - 7 let. Kvůli očekávanému objemu velkých projektů, které vstoupí na trhu v příštích třech letech se předpokládá, že neobsazenost industriálních nemovitostí vzroste i na více jak 15 %.

Investiční trh

Slovensko se stalo velmi atraktivním cílem pro realitní investory po připojení k OECD^[11] v roce 2000, k Evropské unii a NATO v roce 2004. V příštích letech se očekává vysoký ekonomický růst, proto není pochyb, že se Slovensko stává oblíbeným místem pro mezinárodní i domácí investory, ale i pro developery.

Podporuje to i ekonomická politika vlády a závazek respektovat maastrichtská kritéria kvůli vstupu do eurozóny v roce 2009. Jak bylo již v úvodu řečeno, Slovensko je ekonomicky stabilní země a investice jsou výhodné pro zahraniční i místní investory. Můžeme definovat dva druhy očekávaných investorů:

1) ty, kteří se zajímají o získání vysoce kvalitních investičních produktů v dobré lokalitě, které nabízí trvalý výnos

2) ty, kteří jsou ochotní podstoupit určitě rozvojové riziko

Do první skupiny patří převážně zahraniční investoři, zatímco druhá zahrnuje domácí i mezinárodní fondy a developery. Stručně řečeno všechny významné komerční a logistické nemovitosti jsou vlastněné mezinárodními investory. Stejný osud čeká i projekty, které jsou stavěny nebo ve fázi plánování. Jak mezinárodní investoři, tak mnoho zahraničních developerů vstupuje na dílčí trh s nemovitostmi.

Závěr

Během následujících let bude přetrvávající nabídka kvalitních prostor stlačovat hodnotu výnosu směrem dolů. Očekává se, že výnosy (yields) u kancelářských ploch třída A klesnou v nejlepších oblastech Bratislavy pod 6 %.

S přílivem přímých zahraničních investic se i další části Slovenska stanou atraktivnější. Další města, která se velmi dobře rozvíjí, jsou Trnava a Žilina. Zde mají obrovský vliv na region v rámci růstu a rozsahu dalších investic automobiloví investoři. Nelze také zapomenout na východní část Slovenska, a to na Košický region. Zde je vysoký potenciál pro zhodnocování majetku, díky nově budované infrastruktuře a sousedství Ukrajiny a trhu východní Evropy.

Použitá literatura

[1] *V Digital Parku pribudnú ďalšie štyri budovy* [online]. Bratislava : Bratislavské noviny, 2007 [cit. 2009-10-01]. Text ve slovenštině. Dostupný z WWW: <http://www.bratislavskenoviny.sk/vystavba/v-digital-parku-pribudnu-dalsie-styri-budovy.html?page_id=58005>.

[2] *Tower 115* [online]. Bratislava : J & T Real Estate, [2006] , 30.6.2008 [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.tower115.sk/>>.

[3] *Wikipedie : otevířená encyklopedie* [online]. Wikipedia, [2007] , 5.9.2009 [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Tower_115>.

[4] *J & T : Tower 115* [online]. Bratislava : J & T Real Estate, c2009 [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.jtfg.com/cs/tower115.html>>.

[5] KRČULA , Tomáš. Slovakia. *Colliers Real Estate Review 2009 [online]*. 2009 [cit. 2009-10-07], s. 154.

[6] IVANIČKA, Koloman. *Trh nehnuteľností a developerský proces*. Bratislava : Slovenská technická univerzita v Bratislave, 2007. 199 s. ISBN 978-80-227-2661-0.

[7] KRČULA , Tomáš. Slovakia. *Colliers Real Estate Review 2007 [online]*. 2007 [cit. 2008-05-08], s. 197-215.

[8] Westpoint D2 Distribution Park. *Regal : elektronický newsletter měsíčníku Regal* [online]. 2006, č. 15/06 [cit. 2007-06-07], s. 2-2. Dostupný z WWW: <http://www.atcomp.cz/downloads/napsali-o-nas/europokladny/Europokladny_Regal_cislo15_2006_18_4_2006.pdf>. ISSN 1801-4976.

[9] *CBRE* [online]. Praha : CB Richard Ellis, [2007] , 2009 [cit. 2009-11-09]. Dostupný z WWW: <http://www.cbre.cz/cz_cs>.

[10] Slovensko shání investory do výstavby, výroby i dopravy. *Stavební fórum [online]*. 2006 Dostupný z WWW: <<http://www.stavebni-forum.cz/detail.php?id=6870&t=1176652481&kat%5B1%5D=1&kat%5B2%5D=2&from=225>>.

[11] OECD Organisation for Economic Co-operation and Development [online]. Francie : OECD, [1999] [cit. 2008-05-09]. Dostupný z WWW: <http://www.oecd.org/home/0,3305,en_2649_201185_1_1_1_1_1,00.html>.