

O FONDE

- Realitné fondy sú obľúbenou formou investovania a slúžia aj ako vhodný doplnok k akciám a dlhopisom.
- ERSTE Realitná Renta sa zameriava na investície do komerčných nehnuteľností najmä na Slovensku, ale aj v strednej a východnej Európe.
- Prevažnú časť portfólia fondu tvoria kancelárske priestory.
- Vo fonde sa môžu nachádzať aj realitné fondy a cenné papiere prepojené s trhom nehnuteľností.

FOND

Pozitívny prínos:

- Solídny a pretrvávajúci záujem zo strany domácich investorov (realitné fondy v prevažnej miere a lokálni investori) o kúpu kancelárskych, industriálnych a retail park nehnuteľností.
- Zvyšujúci sa význam udržateľnosti, zelenej certifikácie či ESG problematiky v oblasti komerčných nehnuteľností.

Negatívny prínos:

- Nedostatok ponuky nových kancelárskych priestorov v rokoch 2025 a 2026.

TRH

Príležitosti:

- Návrat ľudí do kancelárií, formou 4/1 alebo 3/2 pracovného týždňa.

Výzvy:

- Stále pretrvávajúca strnulosť a prietahy v povoľovacích procesoch (EIA, UR, SP, kolaudácia), čo prispieva k neúmernému predražovaniu nehnuteľností, v tomto prípade najmä rezidenčných.

KOMENTÁR K REALITNÝM TRHOM

pohl'adom Juraja Puchel'a, real estate asset managera

V roku 2024 sa na trhu kancelárskych priestorov prenajalo takmer 200 000 m², čo znamenalo oproti roku 2023 nárast o 8%. Najväčší podiel (46 %) tvorili nové nájmy, keď firmy menili svoje sídla alebo sa sťahovali do nových budov, 42 % predstavovali predĺženia existujúcich nájmov. Zaujímavosťou je, že po prvýkrát bol najväčším nájomcom verejný sektor. Štátne inštitúcie a úrady sa podieľali na celkovom prenájme približne 24 %, čo je doteraz najvyšší podiel.

Miera neobsadenosti kancelárskych priestorov klesla na úroveň 12,57 %. Tento pokles bol spôsobený najmä tým, že v roku 2024 pribudlo len veľmi málo nových kancelárskych budov. V roku 2025 sa očakáva mierne zlepšenie situácie vďaka plánovanému dokončeniu 10 000 m² nových priestorov, v roku 2026 by mohlo pribudnúť ďalších 40 000 m².

Kancelárske plochy predstavujú približne 2,1 mil. m². Najvyššie nájomné v najlepších lokalitách dosiahlo úroveň 19,50 eur/m² mesačne, pričom priemerná cena bola okolo 15,25 eur/m².

Zhodnotenie investícií v administratívnych štvrtiach sa pohybuje na úrovni 6,25 % ročne. V priebehu roka 2024 sa do kancelárskych budov preinvestovalo približne 537 miliónov eur v rámci 24 transakcií. V porovnaní s rokom 2023 ide o pokles investičnej aktivity o 19 %.

Prognóza slovenského realitného trhu na rok 2025

V roku 2025 sa očakáva, že bratislavský trh kancelárskych nehnuteľností bude ovplyvnený obmedzenou ponukou nových projektov a pokračujúcou preferenciou prémiových kancelárií. Aktuálny moderný kancelársky fond dosahuje 2,08 mil. m², pričom triedy A+ a A tvoria 57 % trhu. Voľné kapacity mierne klesli na úroveň 13,17 %.

Náklady na služby zostávajú stabilné, ale dlhodobo udržateľnejšie v energeticky efektívnych budovách. Nájomcovia kladú dôraz na udržateľné a uhlíkovo neutrálne priestory. Budovy bez modernizácie môžu čeliť riziku konverzie na rezidenčné využitie. Dopyt po kancelárskych priestoroch bude obmedzený vysokými nákladmi na interiérové úpravy a cenovou indexáciou. Celkovo bude trh v roku 2025 čeliť výzvam obmedzenej ponuky, rastúcich nákladov a silného dopytu po moderných a zelených priestoroch. Tieto faktory môžu zvýšiť tlak na flexibilitu prenajímateľov a inováciu v oblasti kancelárskych priestorov.

Investičné rozhodnutia

V štvrtom kvartáli do nášho fondu pribudla budova Galvaniho Business Centrum 5 (GBC 5). Ide o modernú kancelársku budovu kategórie A+ s rozlohou viac ako 21 000 m². Nehnuteľnosť bola skolaudovaná v roku 2021 a ponúka prvotriedne priestory a vysokokvalitné služby pre renomovaných nájomcov, ktorí sídlia v budove.

Prečo sme budovu kúpili?

- Dôraz aj na environmentálne aspekty – budova je vybavená napr. solárnymi panelmi (zníženie nákladov na prevádzku, zvýšenie energetickej efektívnosti).
- Aktuálne je v procese získavania certifikácie BREEAM Excellent, čo potvrdzuje jej záväzok k udržateľnosti a ekologickým riešeniam.
- Galvaniho Business Centrum 5 bolo v roku 2022 ocenené prestížnou cenou architektúry CEZAAR. Architektúra, funkčnosť a udržateľnosť sú hlavné princípy projektu GBC 5.



Čo o transakcii povedali zúčastnené strany?

Pavol Vejmelka, riaditeľ pobočky Erste Asset Managementu SR:

„Téma environmentálnej a sociálnej udržateľnosti investícií je nosnou témou, ktorá sa v spoločnosti ERSTE Asset Management pretavuje do reálnych investičných rozhodnutí. Získaním budovy „Galvaniho Business Centrum 5“ v Bratislave potvrdzujeme trend, ktorý sme si vytýčili už v začiatkoch budovania realitného fondu ERSTE Realitná Renta,“ vysvetľuje

Jozef Klein, CEO Asseco CE:

„Galvaniho Business Centrum 5 je jednou z najmodernejších a najinovatívnejších budov na Slovensku, čím dokonale odráža našu víziu a hodnoty. Podporila našu schopnosť flexibilne reagovať na nové výzvy a poskytla prostredie, ktoré podporuje kreativitu a udržateľnosť.“

Upozornenie:

Toto je marketingové oznámenie. Skôr ako urobíte akékoľvek investičné rozhodnutie, pozrite si štatút fondu, predajný prospekt fondu a dokument s kľúčovými informáciami. Môžete ich získať v slovenskom jazyku na všetkých predajných miestach správcovskej spoločnosti a na www.erste-am.sk.

Podielový fond ERSTE Realitná Renta spravuje spoločnosť Erste Asset Management GmbH, so sídlom Am Belvedere 1, 1100 Viedeň, Rakúsko, zapísaná v Obchodnom registri Obchodného súdu Viedeň pod registračným číslom 102018 b, ktorá podniká na území Slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky Erste Asset Management GmbH, pobočka Slovenská republika, so sídlom Tomášikova 48, 832 65 Bratislava, IČO: 51 410 818, zapísanej v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka č.: 4550/B.

Investovanie do podielových fondov je spojené aj s rizikom. Hodnota investície a ročne vyplácaný výnos sa môžu aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. Výnosy z investície do podielových fondov dosiahnuté v minulosti nie sú zárukou budúcich výnosov. Majetok fondu je investovaný najmä do majetkových podielov realitných spoločností, ktorých hlavnou činnosťou je držba, správa a prenájom vlastných nehnuteľností, pričom vzhľadom na povahu realitných investícií je možnosť ich rýchleho speňaženia obmedzená. Informácie o udržateľnosti sú uvedené na www.erste-am.sk. Investičnou politikou fondu nie je kopírovanie indexu.