

**4,15 %**  
Miera neobsadenosti

Medziročná zmena 12-mes. predikcia



**€5,15**  
Prime Rent



**6,25 %**  
Prime Yield



(iba budovy triedy A)

### EKONOMICKÉ INDIKÁTORY Q2 2024

**2,7 %**  
Reálne HDP

Medziročná zmena 12-mes. predikcia



**3,8 %**  
Miera nezamestnanosti (Jún 2024)



**6,6 %**  
Priemyselná produkcia (sezónne očistená)



**2,4 %**  
Inflácia



Indikátory: Odhady medziročných zmien, pokiaľ nie je uvedené inak. Zdroj: Moody's, ÚPSVaR

### EKONOMIKA: Oživenie spotrebiteľských výdavkov, nízka nezamestnanosť

V druhom štvrtroku 2024 Európska centrálna banka znížila hlavnú úrokovú sadzbu o 25 bázických bodov, pričom ďalšie znižovanie bude závisieť od inflácie, ktorá zostáva nad dvojpercentným cieľom. Stavebníctvo a priemyselná výroba vykazujú známky stagnácie, pričom priemyselná produkcia od januára do mája vzrástla len o 0,3 %. Cieľom vlády je oživiť tieto odvetvia prostredníctvom strategických infraštruktúrnych projektov, najmä v priemysle sa preto očakávajú významné investície a dotácie. Rastie aj záujem zahraničných spoločností o vstup na slovenský trh, najmä z Číny, čo by mohlo ešte viac podporiť priemyselnú aktivitu. Nezamestnanosť zostáva od júna na rekordne nízkej úrovni 3,8 %, pričom pomaly začína spôsobovať problémy v dôsledku nedostatku pracovníkov, najmä na západnom Slovensku, kde sa pohybuje okolo 2,5 %. Naopak, niektoré okresy východného a stredného Slovenska naďalej zaznamenávajú dvojcifernú mieru nezamestnanosti najmä v dôsledku nedostatočnej infraštruktúry. Inflácia v júni klesla na trojročné minimum 2,1 % a Národná banka Slovenska predpokladá, že za celý rok 2024 dosiahne 2,5 %. Tento pokles inflácie pozitívne ovplyvnil spotrebiteľské výdavky, ktoré v prvých piatich mesiacoch roka vzrástli o 4,4 %, čo bolo odrazom rastúcich reálnych miezd a nahromadených úspor domácností. Ceny nehnuteľností sa od leta minulého roka stabilizovali, čo viedlo k postupnému oživeniu dostupnosti bývania, hoci tá zostáva obmedzená. Ratingové agentúry naďalej vyjadrujú dôveru v stabilitu slovenskej vlády.

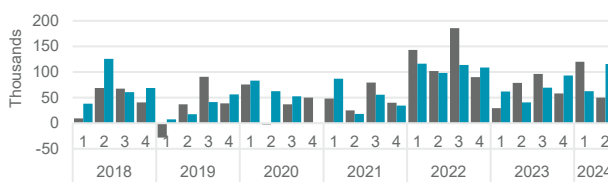
### PONUKA A DOPYT: Ochladenie trhu napriek veľkej ukončenej výstavbe

Slovenský priemyselný sektor zažíva očakávané ochladenie trhu, ktoré sa šíri zo západu do celej Európy. V 2. štvrtroku 2024 dosiahla hrubá lízingová aktivita 134 400 m<sup>2</sup>, čo predstavuje výrazný 28 % medziročný pokles a za prvý polrok vyústilo do vyše 20 % poklesu. Čistá lízingová aktivita sa v 2. štvrtroku tiež výrazne znížila na 63 300 m<sup>2</sup>, čo predstavuje 50 % pokles v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Očakáva sa, že tento trend pretrvá aj v druhej polovici roka. Na druhej strane nová ponuka v tomto štvrtroku prudko vzrástla na 115 000 m<sup>2</sup>, čo je takmer trojnásobok oproti rovnakému obdobiu minulého roka. Väčšinu novej výstavby tvoria špekulatívne priestory, ktoré sa začali stavať počas boomeru po skončení pandémie, a mnohé z týchto priestorov ešte nemajú nájomcov v dôsledku súčasného spomalenia trhu. Kombinácia slabšieho dopytu s novou špekulatívnou výstavbou spôsobila, že miera neobsadenosti sa zvýšila na 4,15 %, čím sa vyrovnala dynamika medzi nájomcami a prenajímateľmi. Napriek tomu si najlepšie lokality v okolí Bratislavy a oblasti okolo krajských miest na severnom a východnom Slovensku naďalej udržiavajú mieru neobsadenosti pod 1 %. V súčasnosti je vo výstavbe 257 100 m<sup>2</sup>, čo je približne 20 % pod priemerom 322 000 m<sup>2</sup> za rok 2023. Očakáva sa, že len 45 % z týchto priestorov, ktoré majú byť dodané na trh do konca roka 2024, je vopred prenajatých, čo potenciálne vytvára ďalší tlak na mieru neobsadenosti. Hnacím motorom dopytu zostáva segment 3PL, tesne nasledovaný výrobou, pričom automobilový sektor sa prekvapivo umiestnil na treťom mieste.

### CENOTVORBA: Zvýšená investičná aktivita

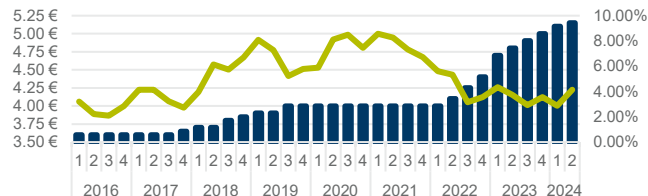
Prime rent sa v 2. štvrtroku 2024 zvýšil na 5,15 €/m<sup>2</sup>, čo odráža prevládajúci dopyt po nových priestoroch nielen v Bratislave a jej okolí, ale aj v ďalších krajských mestách, ako sú Trnava, Prešov, Trenčín a Žilina, kde je neobsadenosť stále nízka a ponuka nových priemyselných priestorov je obmedzená. Prime yield sa už viac ako rok nezmenil a zostal na úrovni 6,25 % pre logistiku a 6,50 % pre výrobu. V druhom štvrtroku bola dokončená transakcia Garbe Green Parku Piešťany, ktorý kúpil český fond ČSOB Patria. Okrem toho sa v rôznych fázach transakčného procesu nachádza niekoľko priemyselných parkov po celom Slovensku

### DOPYT & NOVÁ PONUKA (m<sup>2</sup>)



■ Čistá absorpcia ■ Nová ponuka

### CELKOVÁ NEOBSADENOSŤ & PRIME RENT



■ Prime rent, €/ m<sup>2</sup> — Miera neobsadenosti

## TRHOVÉ ŠTATISTIKY

SUBMARKET	CELKOVÁ PLOCHA (m <sup>2</sup> )	DOSTUPNOSŤ (m <sup>2</sup> )	MIERA NEOBSADENOSTI	DOPYT ZA SÚČASNÝ KVARTÁL (m <sup>2</sup> )	DOPYT OD ZAČIATKU ROKA (m <sup>2</sup> )	VO VÝSTAVBE (m <sup>2</sup> )
Bratislavský kraj	1,735,900	63,100	3.63%	53,800	95,700	101,600
Západné Slovensko	1,698,200	99,600	5.86%	41,600	87,900	62,200
Stredné Slovensko	426,900	10,600	2.48%	19,600	36,300	40,000
Východné Slovensko	312,600	0	0.00%	19,600	22,100	53,300
<b>SLOVENSKO SPOLU</b>	<b>4,173,700</b>	<b>173,200</b>	<b>4.15%</b>	<b>134,400</b>	<b>242,100</b>	<b>257,100</b>

Dáta sú za A-čkové, prenajímateľné plochy obsadené nie vlastníkom.

## KLÚČOVÉ DOKONČENÉ VÝSTAVBY ZA Q2 2024

NEHNUTEĽNOSŤ	KRAJ	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	MAJITEĽ
SLI Park Sered'	Trnava	43,200	SLI
Prologis Park Bratislava	Trnava	23,300	Prologis
CTPark Trnava	Bratislava	14,000	CTP
CTPark Voderady	Zilina	13,400	CTP
CTPark Žilina Airport	Nitra	9,600	CTP

**LUKÁŠ BRATH**

Senior Research Analyst

+421 (0) 904 325 358

[lukas.brath@cushwake.com](mailto:lukas.brath@cushwake.com)

**VÝSKUMNÁ PUBLIKÁCIA CUSHMAN & WAKEFIELD**

2024 Cushman & Wakefield. Všetky práva vyhradené. Informácie obsiahnuté v tejto správe pochádzajú z viacerých zdrojov, ktoré sa považujú za spoľahlivé, vrátane správ zadávaných spoločnosťou Cushman & Wakefield ("CWK"). Táto správa slúži len na informačné účely a môže obsahovať chyby alebo opomenutia; správa je prezentovaná bez akýchkoľvek záruk alebo vyhlásení o jej presnosti.

Nič v tejto správe by sa nemalo vykladať ako ukazovateľ budúceho výkonu cenných papierov CWK. Nemali by ste kupovať ani predávať cenné papiere – CWK ani žiadnej inej spoločnosti – na základe názorov uvedených tu. CWK odmieta všetku zodpovednosť za cenné papiere kúpené alebo predané na základe informácií tu uvedených, a tým, že si prezriete túto správu, sa zriekate všetkých nárokov voči CWK, ako aj voči pridruženým spoločnostiam, dôstojníkom, riaditeľom, zamestnancom, agentom, poradcom a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vaším použitím informácií tu uvedených.

[cushmanwakefield.com](https://www.cushmanwakefield.com)