

Medziročná zmena 12-mes. predikcia

13,23 %
Miera neobsadenosti



€19,00
Prime Rent



6,25 %
Prime Yield



Zdroj: Bratislava Research Forum (čísla pochádzajú iba z ponuky budov triedy A+, A, B)

EKONOMICKÉ INDIKÁTORY Q2 2024

493 tis.

Bratislavský kraj
Ekonomicky aktívne obyvateľstvo

Medziročná zmena 12-mes. predikcia



2,4 %

Bratislavský kraj
Miera nezamestnanosti



3,8 %

Slovensko
Miera nezamestnanosti (Jún 2024)



Zdroj: 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.

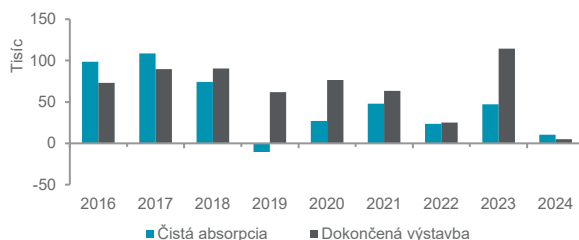
PONUKA & DOPYT: Silná lízingová aktivita a "dvojrychlostný" trh

Čísła z bratislavského trhu kancelárskych priestorov ukázali, že v 2. štvrtroku sa nájomná aktivita vrátila na predpandemickú úroveň, keď hrubá prenajatá plocha dosiahla 59 500 m², čo predstavuje štvrtročný nárast o 29 % a medziročný nárast o 15 %. S celkovým hrubým objemom prenájmu za prvý polrok (viac ako 105 000 m²) sa náš pôvodne odhadovaný cieľ (200 000 m² za celý rok) zdá byť dosiahnuteľný. V porovnaní s predchádzajúcimi rokmi, keď sa väčšina transakcií uskutočnila v jednom alebo dvoch štvrtrokoch, je objem dopytu v prvom polroku 2024 rovnomernejší. Rovnako ako v predchádzajúcom štvrtroku, dominovali nové nájomné zmluvy, ktoré predstavovali 33 600 m². Expanzie prispeli k čistému náboru 39 000 m², čo predstavuje 64 % celkovej lízingovej činnosti. Vedúce sektory v prenájme priestorov bol verejný sektor s 36 %, nasledovaný IT so 17 % a profesionálnymi službami s 15 %. Miera neobsadenosti klesla druhý štvrtrok po sebe na 13,23 %, a to najmä vďaka zvýšenému dopytu a zníženej novej ponuke. Očakáva sa, že spolu s obmedzeným developmentom na najbližší rok sa miera neobsadenosti ešte zníži a do konca roka sa môže priblížiť k 12 %. V súčasnosti je pre kancelársky trh charakteristická "dvojrychlostná" dynamika: Budovy triedy A+ v najlepších lokalitách sú plne prenajaté, zatiaľ čo staršie budovy triedy A a B v menej žiadaných oblastiach zápasia s vysokou mierou neobsadenosti, pričom tento trend sa v budúcnosti pravdepodobne ešte prehľbí.

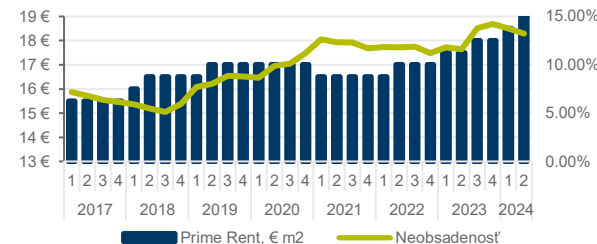
CENOTVORBA: Nárast prime rent

V druhom štvrtroku sa výnosy na trhu kancelárskych nehnuteľností nezmenili a zostali na úrovni 6,25 % v prípade prvotriednych aktív s vysokou kvalitou a dlhým WAULT-om. Ďalší vývoj výnosov z prvotriednych nehnuteľností závisí najmä od ekonomickej situácie, zníženia úrokových sadzieb a dopytu investorov. Prime nájomné v lokalite CBD postupne rastie a dosiahlo 19,00 €/m², pričom nájomné vo vnútorom meste (IC) tiež rastie, zatiaľ čo ceny nájomného vo zvyšku Bratislavy zostali stabilné. Do konca roka sa prime nájomné pravdepodobne opäť zvýši v dôsledku nedostatku prvotriednych (A+) nehnuteľností a slabšej ponuky, čo vyvíja tlak na rast cien nájomného.

DOPYT & NOVÁ PONUKA (m²)



CELKOVÁ NEOBSADENOSŤ & PRIME RENT





TRHOVÉ ŠTATISTIKY

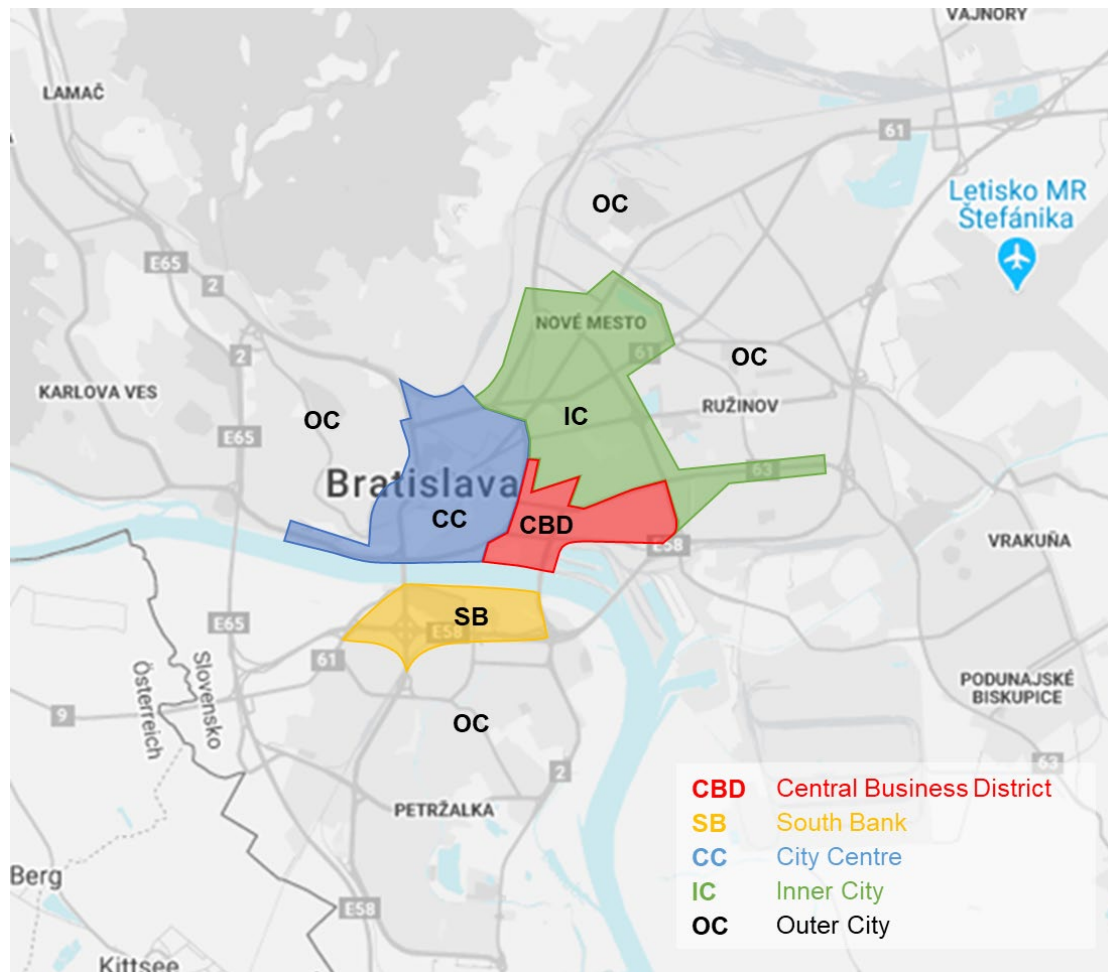
ČIASTKOVÝ TRH*	CELKOVÁ PLOCHA (m ²)	DOSTUPNOSŤ (m ²)	MIERA NEOBSADENOSTI	DOPYT ZA SÚČASNÝ KVARTÁL	DOPYT OD ZAČIATKU ROKA (m ²)	VO VÝSTAVBE (m ²)	PRIME RENT
CBD	729,800	119,300	16.35%	18,500	42,400	28,300	€19.00
CC	452,500	34,900	7.71%	7,300	16,300	12,500	€16.00
IC	310,800	29,200	9.40%	9,000	12,600	-	€15.00
OC	423,500	76,900	18.17%	9,100	15,500	-	€12.50
SB	158,800	14,200	8.93%	15,700	18,800	-	€15.00
Celkový súčet	2,075,400	274,600	13.23%	59,500	105,700	41,300	€19.00

*Bratislavské kancelárske čiastkové trhy sú zobrazené na poslednej strane.

KLÚČOVÉ PRENÁJMY ZA Q2 2024

NEHNUTEĽNOSŤ	SUBMARKET	SEKTOR NÁJOMCU	m ²	TYP PRENÁJMU
Spectrum Tower	SB	Public Sector	11,500	nový nájom
Business Garden Štefániková	CC	Public Sector	5,100	nový nájom
Sklad 7	IC	Public Sector	4,900	nový nájom
Twin City A	CBD	Prof. Services	4,800	prerokovanie
Aupark Tower	SB	IT	2,600	prerokovanie
City Business Center I	CBD	IT	2,000	prerokovanie
Galvániho Business Center IV	OC	Pharma/Medical	1,700	expansion
Twin City C	CBD	Manufacturing/Construction/3PL	1,600	prerokovanie
Galvániho Business Center IV	OC	Other	1,200	prerokovanie
Galvániho Business Center IV	OC	IT	1,100	prerokovanie
Tower 5	IC	Prof. Services	1,000	nový nájom

OFFICE SUBMARKETS

**LUKÁŠ BRATH**

Senior Research Analyst

+421 (0) 904 325 358

lukas.brath@cushwake.comcushmanwakefield.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 zadaných 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, poradcům a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vaším použitím informácií tu uvedených.