

Medziročná zmena      12-mes. predikcia

**€1 447**

Priemerná mesačná mzda



**€65,00**

Prime Rent NC



**6,50 %**

Prime Yield NC



Poznámka: NC – nákupné centrum.

Priemerná mesačná mzda sa vzťahuje ku Q1.

### EKONOMICKÉ INDIKÁTORY Q2 2024

Medziročná zmena      12-mes. predikcia

**2,7 %**

Reálne HDP



**3,8 %**

Miera nezamestnanosti (Jún 2024)



**2,4 %**

Inflácia



**5,1 %**

Tržby maloobchodu



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. Ratingové agentúry vyjadrujú dôveru v stabilitu slovenskej vlády.

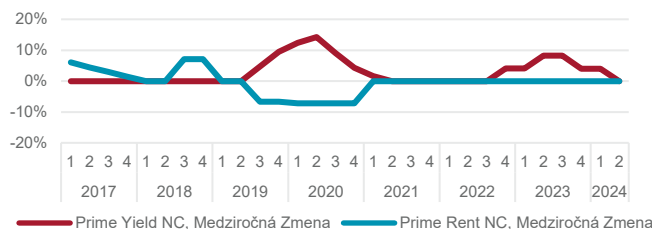
### PONUKA A DOPYT: Nové značky na trhu

V 2. štvrtroku 2024 vykázal slovenský maloobchod pozitívnu dynamiku, keď maloobchodné tržby od začiatku roka rástli, čo potvrdili aj najnovšie údaje z mája: Medziročný rast o 5,2 %. Maloobchodníci obnovili svoje expanzné plány a hľadajú nové príležitosti na trhu. Predovšetkým spoločnosť Woolworth oznámila svoj vstup na slovenský trh, čím sa zaradila k ďalším diskontným predajcom s príslušenstvom pre domácnosť a byt, ako sú Pepco a Action. Svoju prvú predajňu na Slovensku plánuje otvoriť aj Hebe, poľský predajca kozmetiky, ako aj Ochnik, poľská značka módy a doplnkov. Obe plánujú otvoriť nové predajne v druhej polovici roka. Okrem toho niekoľko značiek už otvorilo svoje prvé predajne v krajine, napríklad Cramm, Furla, Pomodoro a Dnipro M. V súčasnosti je vo výstavbe 44 800 m<sup>2</sup> maloobchodných plôch, pričom 34 800 m<sup>2</sup> (78 % z celkového počtu) je určených pre maloobchodné parky. Segment maloobchodných parkov získava na popularite na celom Slovensku a v širšom regióne strednej a východnej Európy, a to najmä vďaka pohodlnej dostupnosti základných tovarov pre spotrebiteľov a nižším nákladom na obsadenie pre nájomcov. Okrem toho sa v najbližších piatich rokoch plánuje výstavba viac ako 130 000 m<sup>2</sup> maloobchodných plôch. Na nedávnej konferencii RetailCon2024 v Prahe, najväčšom maloobchodnom podujatí v Českej republike a na Slovensku, bola zaznamenaná najvyššia účasť za posledných 22 rokov, čo poukazuje na obnovený záujem a aktivitu v maloobchodnom sektore.

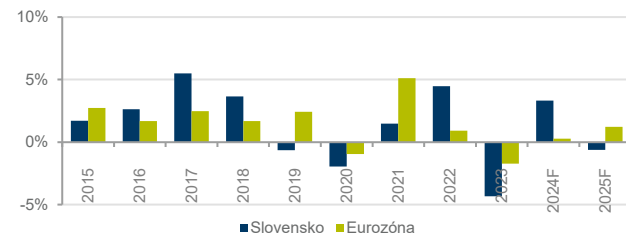
### CENOTVORBA: Stúpajúca investičná aktivita

Rozvojové aktivity sa v súčasnosti zameriavajú najmä na maloobchodné parky, predovšetkým v menej nasýtených lokalitách. Rastúci význam a zlepšujúca sa výkonnosť maloobchodných parkov v kombinácii s indexáciou viedli k ďalšiemu zvýšeniu prvotriedneho nájomného na 11,50 €/m<sup>2</sup>. Rastúca atraktivita tohto segmentu stlačila výnosy z primárnych nájomov v prípade najvýkonnejších maloobchodných parkov o 25 bázických bodov na 7,00 %. Naopak, prvotriedne nájomné za nákupné centrá zostalo stabilné na úrovni 65 €/m<sup>2</sup> a prvotriedne výnosy sa zmenili a zostali na úrovni 6,50 %. Investičná aktivita v oblasti maloobchodných nehnuteľností zažíva oživenie, pretože sa vracia dôvera na trhu a týka sa všetkých tried aktív. Viaceré nákupné centrá a retailové parky po celom Slovensku sú v súčasnosti v rôznych fázach procesu predaja, čo signalizuje priaznivé prostredie a atraktivnosť tohto sektora pre investorov. To ďalej upevňuje odolnosť maloobchodného trhu a jeho potenciál pre budúci rast.

### PRIME RENT & PRIME YIELD (MEDZIROČNÁ ZMENA, %)



### INDEX TRŽIEB MALOOBCHODU (MEDZIROČNÁ ZMENA, %)





## TRHOVÉ ŠTATISTIKY

KRAJ	POPULÁCIA	PLOCHA NÁKUPNÝCH CENTIER (m <sup>2</sup> )	SATURÁCIA (PLOCHA NC NA 1,000 OBYV)	PLOCHA NÁKUPNÝCH CENTIER VO VÝSTAVBE (m <sup>2</sup> )	PRIME RENT	PRIME YIELD
Bratislava	724,000	638,900	882	10,000	€65.00	6.50%
Košice	780,000	224,700	288	-		6.50%
Žilina	690,000	186,200	270	-		6.50%
Nitra	673,000	159,500	237	-		6.50%
Prešov	807,000	123,600	153	-		6.50%
Trnava	565,000	93,800	166	-		6.50%
Banská Bystrica	621,000	76,300	123	-		6.50%
Trenčín	574,000	68,800	120	-		6.50%
<b>SLOVAKIA TOTAL</b>	<b>5,435,000</b>	<b>1,571,800</b>	<b>289</b>	<b>10,000</b>	<b>€65.00</b>	<b>6.50%</b>

Iba nákupné centrá s výmerou väčšou ako 5,000 m<sup>2</sup> sú zahrnuté v štatistikách.

## KLÚČOVÉ PROJEKTY VO VÝSTAVBE

NEHNUTEĽNOSŤ	OBEC	PLÁNOVANÁ RETAIL PLOCHA	OČAKÁVANÉ OTVORENIE	INVESTOR
City Park Trenčín	Trenčín	10,600	2024	TM Real
Aupark	Bratislava	10,000	2024	Wood & Company / TAM
OC Klokan Banská Bystrica	Banská Bystrica	7,300	2024	KLM Real Estate
Solivaria Prešov	Prešov	5,200	2025	Fidurock

## LUKÁŠ BRATH

Senior Research Analyst

+421 (0) 904 325 358

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

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

## VÝSKUMNÁ PUBLIKÁCIA CUSHMAN &amp; 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 preziete túto správu, sa zriekate všetkých nárokov voči CWK, ako aj voči pridruženým spoločnostiam, dôstojníkom, riaditeľom, zamestnancom, agentom, poradcóm a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vašim použitím informácií tu uvedených.