



TRHOVÉ ŠTATISTIKY

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
4,32% Miera neobsadenosti	▲	▬
€5,25 Prime Rent, m2 / mesiac	▲	▲
6,25% Prime Yield	▬	▬

(Iba budovy triedy A)

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
2,3% HDP	▲	▲
3,8% Miera nezamestnanosti	▼	▼
2,4% Priemyselná produkcia	▼	▲
2,7% Inflácia	▼	▲

Zdroj: Moody's Analytics

EKONOMIKA: ECB ZNÍŽILA ÚROKOVÉ SADZBY, KONSOLIDAČNÝ BALÍK OZNÁMENÝ VLÁDOU

V posledných mesiacoch Európska centrálna banka znížila hlavnú úrokovú sadzbu o 85 bázických bodov na 3,40 %, pričom ďalšie zníženia sa očakávajú ku koncu roka, pretože inflácia klesla pod úroveň 2 %. Inflácia na Slovensku dosahuje 2,7 %, a NBS projektuje hodnotu 3,0 % pre rok 2024. Nižšia inflácia pozitívne ovplyvnila spotrebitelské výdavky, ktoré za prvých osem mesiacov roka vzrástli o 3,6 %. Slovensko si udržiava stabilný úverový rating s miernym rizikom. Vládou ohlásená fiškálna konsolidácia by mala pomôcť zmierniť ekonomické tlaky, hoci jej skutočný dopad sa prejaví až v budúcom roku.

Klesajúci dopyt po tradičných spaľovacích autách v Číne, spolu s rýchlym rastom domácich producentov elektromobilov, ohrozuje rýchle oživenie nemeckej ekonomiky z nedávnej stagnácie, čo následne ohrozuje aj výkonnosť slovenskej ekonomiky. Nezamestnanosť zostáva nízka na úrovni 3,8 % k septembru, pričom je výrazný nedostatok pracovnej sily, najmä na západnom Slovensku. Niektoré časti východného a stredného Slovenska stále čelia dvojcifernej nezamestnanosti.

PONUKA A DOPYT: MNOHO DOKONČENÝCH PROJEKTOV SO SILNÝMI PREDPRENÁJMAMI

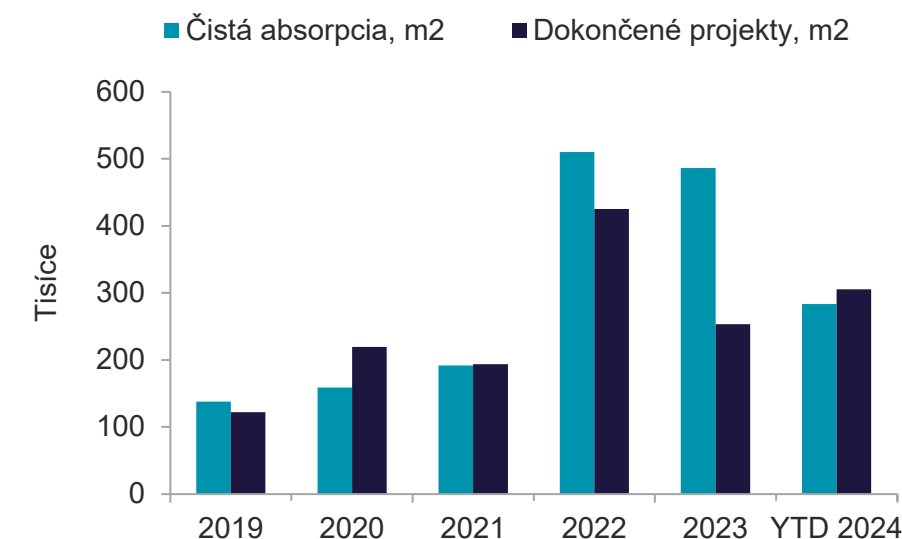
V treťom kvartáli sentiment na priemyselnom trhu odzrkadľuje snahu dohnať spomalenie z prvej polovice roka a priblížiť sa rekordným úrovňam z roku 2022. Trh zostáva aktívny, pričom mnohé transakcie sú dokončované z minulého roka. Niekoľko developerov zvažuje začať so špekulatívnou výstavbou kvôli nedostatku developmentu, čo je vidieť na 227 900 m² vo výstavbe, z ktorých iba 19 % je vopred prenajatých. Táto situácia poskytuje nájomcom viaceré možnosti výberu lokalít. V Q3 pribudlo 5 nových budov s celkovou výmerou 127 100 m², čo predstavuje viac než 60 % nárast oproti 3-ročnému priemeru. Vysoká úroveň predprenajatosti, až 87 % pred ich dokončením, podčiarkuje silný dopyt po moderných priestoroch najvyšších štandardov.

Celková lízingová aktivita dosiahla 137 800 m², čo predstavuje medziročný pokles o 20 %, ale je v súlade s päťročným priemerom. Čistá lízingová aktivita, podporená silnou predprenajatosťou, dosiahla 108 100 m².

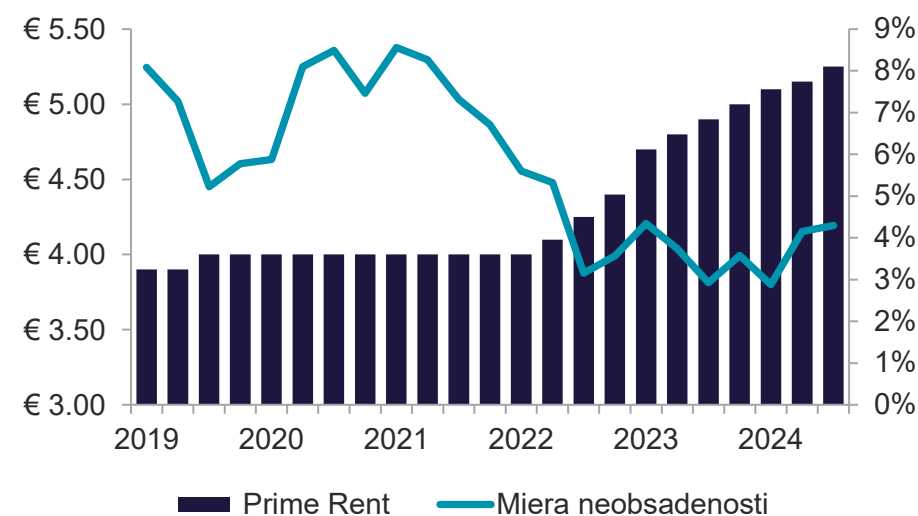
CENOTVORBA: KONKURENCIASCHOPNÉ NÁJOMNÉ MEDZI KRAJINAMI CEE, ATRAKTÍVNY SEKTOR PRE INVEŠTOROV

V treťom kvartáli pokračoval trend rastu prime nájomného, ktorý dosiahol úroveň 5,25 €/m²/mesiac, s očakávaním ďalšieho zvýšenia do konca roka. Z hľadiska konkurencieschopnosti v rámci regiónu CEE má Slovensko dostatočný budúci development s nižším, nájomným v porovnaní so susednými krajinami. Prime yields zostávajú stabilné už viac ako rok na úrovni 6,25 % pre logistiku a 6,50 % pre výrobné priestory. Za 2024 sa predalo sa niekoľko priemyselných budov, pričom sa očakáva uzavretie väčších transakcií ku koncu roka.

DOPYT / DOKONČENÉ PROJEKTY



NEOBSADENOSŤ & PRIME RENT



TRHOVÉ ŠTATISTIKY

REGIÓN	PONUKA (m2)	DOSTUPNOSŤ (m2)	MIERA NEOBSADENOSTI	DOPYT TENTO KVARTÁL (m2)	DOPYT TENTO ROK (m2)	DOKONČENÉ PROJEKTY (m2)	VO VÝSTAVBE (m2)	PRIME RENT (€/m2/mesiac)
Bratislavský	1 804 200	68 600	3,8%	59 100	153 000	91 500	76 200	€ 5,25
Trnavský	1 081 500	62 800	5,8%	0	51 800	119 500	88 000	€ 5,15
Trenčiansky	436 300	16 500	3,8%	5 000	38 600	0	16 200	€ 5,15
Žilinský	418 000	21 900	5,3%	14 600	45 400	36 100	29 900	€ 5,20
Košický	210 200	0	0,0%	14 600	19 100	0	0	€ 5,20
Nitriansky	176 800	16 000	9,1%	0	2 500	7 800	1 200	€ 5,15
Prešovský	144 800	0	0,0%	44 400	62 000	42 400	11 200	€ 5,20
Bansko Bystrický	29 000	0	0,0%	0	5 500	8 000	5 300	€ 5,05
SLOVENSKO	4 300 800	185 900	4,3%	137 800	378 000	305 400	227 900	€ 5,25

KLÚČOVÉ LÍZINGOVÉ TRANSAKCIE Q3 2024

BUDOVA	REGIÓN	SEKTOR NÁJOMNÍKA	VEĽKOSŤ (m2)	TYP TRANSAKCIE
CTPark Presov	Prešovský	ľahká výroba	33 100	pred-prenájom
VGP Park Triblavina	Bratislavský	Logistika	11 800	pred-prenájom
Contera Park Presov	Prešovský	automobilový priemysel	11 400	expansion
CTPark Zilina	Žilinský	automobilový priemysel	8 900	nový nájom
CTPark Kosice	Košický	ľahká výroba	8 900	nový nájom

KLÚČOVÉ DOKONČENÉ PROJEKTY Q3 2024

BUDOVA	REGIÓN	VEĽKOSŤ (m2)	PRED-PRENÁJOM	VLASTNÍK / DEVELOPER
VGP Park Triblavina	Bratislavský	40 000	100%	VGP
Ferovopark	Prešovský	31 000	100%	SISBAN HOLDING
Panattoni Park Bratislava North	Bratislavský	24 700	77%	Panattoni
CTPark Zilina Airport	Žilinský	20 000	43%	CTP Invest
Contera Park Presov	Prešovský	11 400	100%	Contera

Zdroj: Cushman & Wakefield

LUKÁŠ BRATH

Senior Research Analyst, Slovakia

Tel: +421 904 325 358

lukas.brath@cushwake.com

PATRIK JANŠCO

Head of Industrial Agency, Slovakia

Tel: +421 903 486 379

patrik.jansco@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD - PUBLIKÁCIA VÝSKUMU

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) je popredná globálna realitná spoločnosť poskytujúca služby vlastníkovi a užívateľovi nehnuteľností, s približne 52,000 zamestnancami v takmer 400 kanceláriách a 60 krajinách. V roku 2023 spoločnosť vykázala príjmy vo výške 9,5 miliardy USD z hlavných služieb: správa nehnuteľností, prenájom, kapitálové trhy, oceňovanie a ďalšie služby. Cushman & Wakefield je známa ocenenou kultúrou a záväzkom k rozmanitosti, inklúzii, udržateľnosti a ďalším hodnotám. Viac informácií nájdete na www.cushmanwakefield.com.

©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, poradcami a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vašim použitím informácií tu uvedených.