

**TRHOVÉ ŠTATISTIKY**

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
<b>13,17%</b> Miera neobsadenosti	▼	▼
<b>€19,00</b> Prime Rent, m2/mesiac	▲	▲
<b>6,25 %</b> Prime Yield <i>(Celkovo, Všetky triedy aktív)</i>	▬	▬

**EKONOMICKÉ UKAZOVATELE**

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
<b>323K</b> Bratislava zamestnanosť	▲	▲
<b>2,6%</b> Bratislava miera nezamestnanosti	▼	▼
<b>3,8%</b> Slovensko miera nezamestnanosti	▼	▼

*Zdroj: Moody's Analytics*

**EKONOMIKA: ECB ZNÍŽILA ÚROKOVÉ SADZBY, VLÁDNA KONSOLIDÁCIA**

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 spotrebiteľské 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: PRETRVÁVAJÚCI DOPYT PO NAJMODERNEJŠÍCH KANCELÁRIACH, OBMEDZENÁ BUDÚCA VÝSTAVBA**

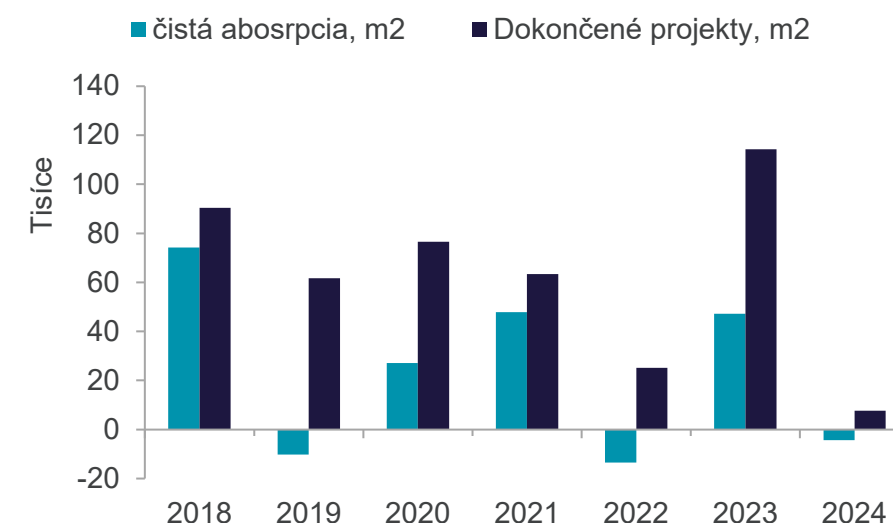
Dopyt po kanceláriach triedy A+ a A zostáva silný, no ponuka je naďalej obmedzená. Trh sa stáva „dvojrýchlostným“: budovy A+ v prémiových lokalitách zostávajú plne prenajaté, zatiaľ čo staršie budovy triedy A a B v menej atraktívnych oblastiach čelia vysokej miere neobsadenosti – trend, ktorý sa pravdepodobne v budúcnosti ešte prehĺbi. Mnohé veľké korporáty a spoločnosti sa zameriavajú na budovy v súlade s ESG normami a môžu sa snažiť zabezpečiť si predprenájmy v pripravovaných projektoch.

Miera neobsadenosti klesla tretí kvartál za sebou na 13,17 %, pričom sa očakáva ďalšie zníženie. Avšak, lízingová aktivita v Q3 bola na úrovni 28 000 m<sup>2</sup>, čo je pokles oproti 5-ročnému priemeru. Dominovali renegociácie, pričom čistá lízingová aktivita bola na úrovni 12 100 m<sup>2</sup>. Na rok 2024 očakávame celkovú lízingovú aktivitu v rozmedzí 180 000 až 220 000 m<sup>2</sup>, čo zodpovedá 5-ročnému priemeru. Campus Podhradie, budova triedy A s rozlohou 2 600 m<sup>2</sup>, bola jedinou dokončenou budovou v Q3, dosahujúc viac ako 90 % obsadenosť počas dokončenia, čo potvrdzuje dopyt po prémiových priestoroch.

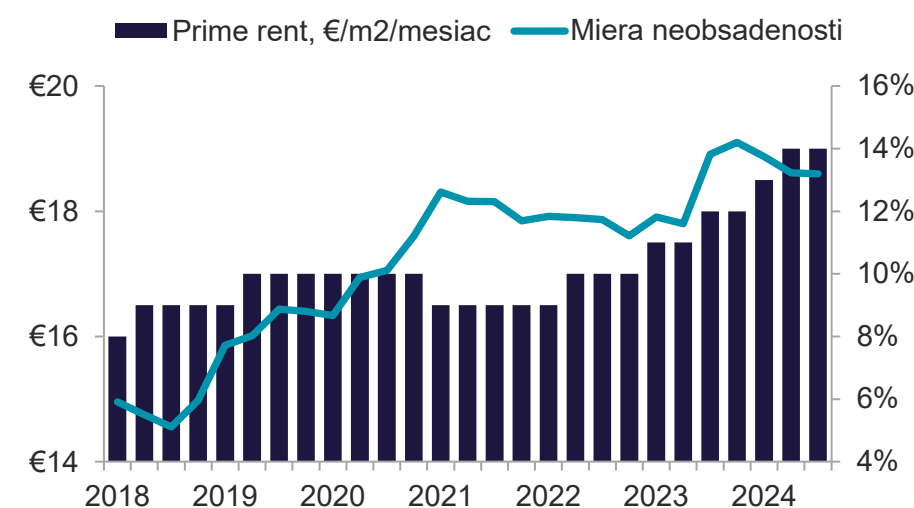
**CENOTVORBA: PRIME RENT STABILNÝ, OČAKÁVANÉ ZVÝŠENIE V Q4**

V Q3 zostal prime yield na kancelárskom trhu na úrovni 6,25 % pre prvotriedne aktíva charakterizované vysokou kvalitou, dlhými WAULT a nachádzajúce sa v CBD. Budúci pohyb výnosov bude závisieť od celkových ekonomických podmienok, budúcich znížení úrokových sadzieb a dopytu investorov. Prime rent v lokalite CBD ostalo nezmenené na 19,00 €/m<sup>2</sup>. Rovnako stabilné zostalo aj nájomné v ostatných lokalitách. Vzhľadom na obmedzenú dostupnosť A+ priestorov a obmedzený development sa očakáva, že prime rent do konca roka ešte porastie.

**DOPYT / DOKONČENÉ PROJEKTY**



**CELKOVÁ NEOBSADENOSŤ & PRIME RENT**



## TRHOVÉ ŠTATISTIKY

SUBMARKET	PONUKA (m2)	DOSTUPNOSŤ (M2)	MIERA NEOBSADENOSTI	DOPYT TENTO KVARTÁL (m2)	DOPYT TENTO ROK (m2)	DOKONČENÉ PROJEKTY (m2)	VO VÝSTAVBE (m2)	PRIME RENT (€/m2/mesiac)
CBD	734 800	121 900	16,6%	8 400	50 900	5 000	28 800	€ 19,00
CC	455 100	33 700	7,4%	5 100	21 400	2 600	12 500	€ 16,00
IC	305 900	28 200	9,2%	1 900	14 600	0	0	€ 15,00
OC	423 500	77 300	18,2%	3 400	18 900	0	0	€ 12,50
SB	158 800	12 600	7,9%	9 100	28 000	0	0	€ 15,00
<b>BRATISLAVA</b>	<b>2 078 070</b>	<b>273 700</b>	<b>13,2%</b>	<b>28 000</b>	<b>133 700</b>	<b>7 600</b>	<b>41 300</b>	<b>€ 19,00</b>

## KLÚČOVÉ LÍZINGOVÉ TRANSAKCIE Q3 2024

BUDOVA	SUBMARKET	SEKTOR NÁJOMNÍKA	VEĽKOSŤ (m2)	TYP TRANSAKCIE
Digital Park II+III	SB	Spotrebný tovar	2 291	renegociácia
Digital Park II+III	SB	Financie	2 207	renegociácia
Pribinova 19	CBD	IT	1 234	renegociácia
Galvaniho Business Center IV	OC	IT	1 128	renegociácia
Digital Park II+III	SB	Financie	1 054	renegociácia
Einsteinova Business Center	SB	IT	940	expansion
RiverPark	CC	IT	930	nový nájom
City Business Center II	CBD	Spotrebný tovar	851	renegociácia
Sky Park	CBD	Farmaceutiká / Zdravie	850	nový nájom
BA Business Center V	CBD	Farmaceutiká / Zdravie	783	nový nájom

## KLÚČOVÉ DOKONČENÉ PROJEKTY 2024

BUDOVA	SUBMARKET	MAJOR TENANT SECTOR	VEĽKOSŤ (SQ M)	VLASTNÍK / DEVELOPER
Sklad 7	CBD	Public	4 975	JTRE
Campus Podhradie	CC	IT	2 643	Stengl

Zdroj: Cushman & Wakefield, Bratislava Research Forum

**LUKÁŠ BRATH**

Senior Research Analyst, Slovakia

Tel: +421 904 325 358

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

**RADOVAN MIHÁLEK**

Head of Office Agency, Slovakia

Tel: +421 911 758 118

[radovan.mihalek@cushwake.com](mailto:radovan.mihalek@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](http://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, poradcovi a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vaším použitím informácií tu uvedených.