

SLOVENSKÝ TRH NEHNUTEL'NOSTÍ

1. polrok 2024

- Investície do nehnuteľností
- Kancelárie
- Logistika, priemysel
- Retail



INVESTORI

Koľko a kde sa investovalo v CEE?

CEE – celkový objem investícií do komerčných nehnuteľností

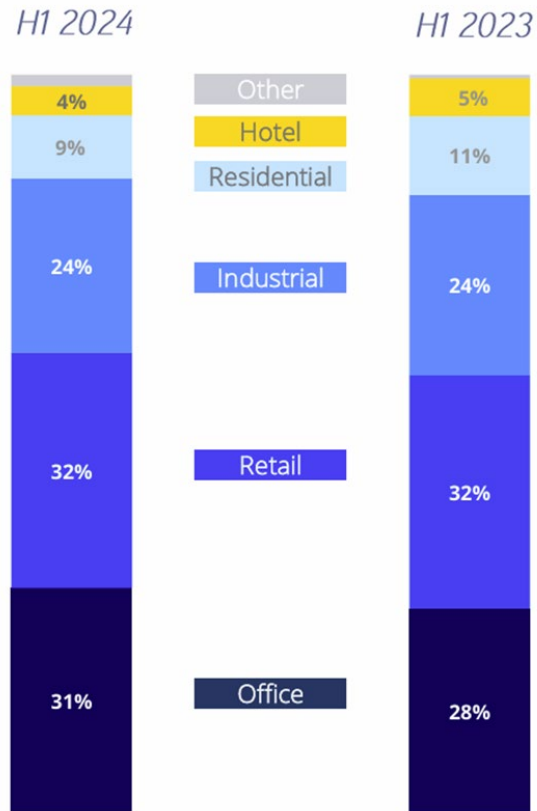


- v dôsledku zvýšenia úrokov a neistoty ekonomického vývoja pokračuje stagnácia trhu s náznakmi oživenia;
- v porovnaní s H1/23 je síce nárast o 29%, ale odhad na rok 2024 je cca. 50% z 10 ročného priemeru;
- výsledky v CEE sú lepšie ako v západnej Európe.

Zdroj: Colliers, The CEE Investment Scene: H1 2024

INVESTORI

Do čoho sa investovalo v CEE?

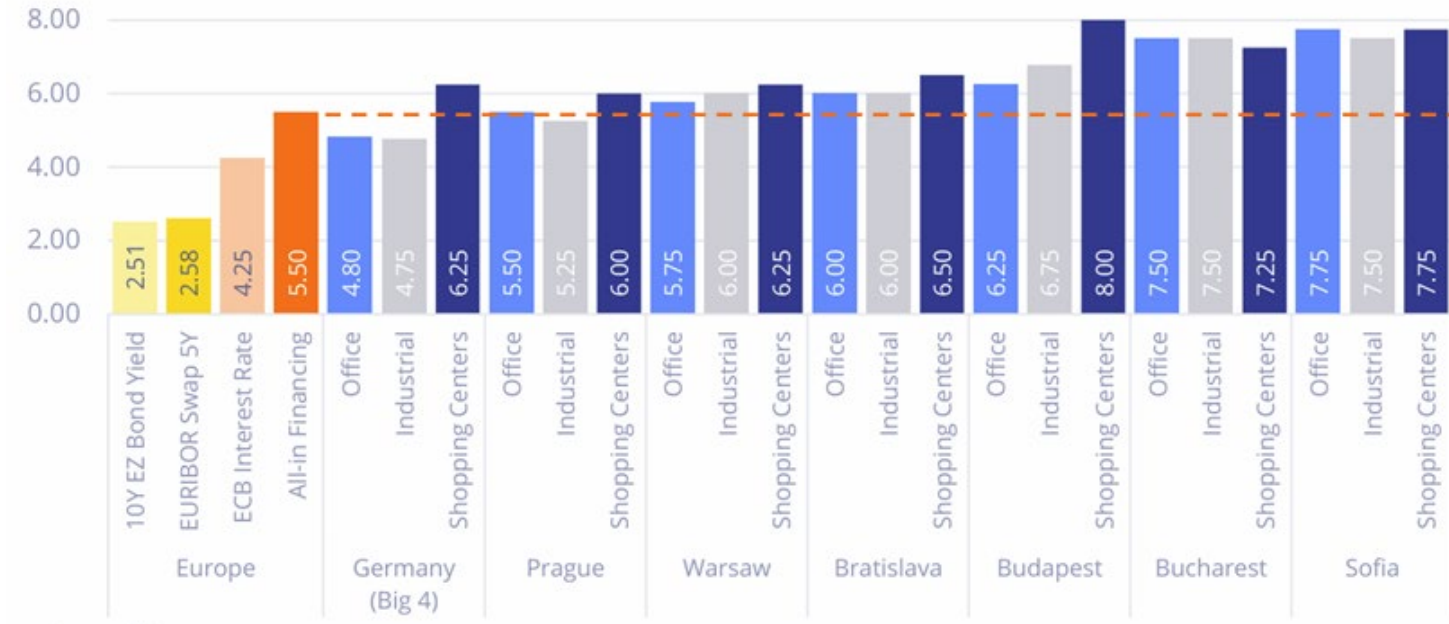


- len 3 transakcie nad 200 mil. EUR;
- retail - obľúbené retail parky.

Zdroj: Colliers, The CEE Investment Scene: H1 2024

INVESTORI

Aké výnosy očakávajú investori v CEE?

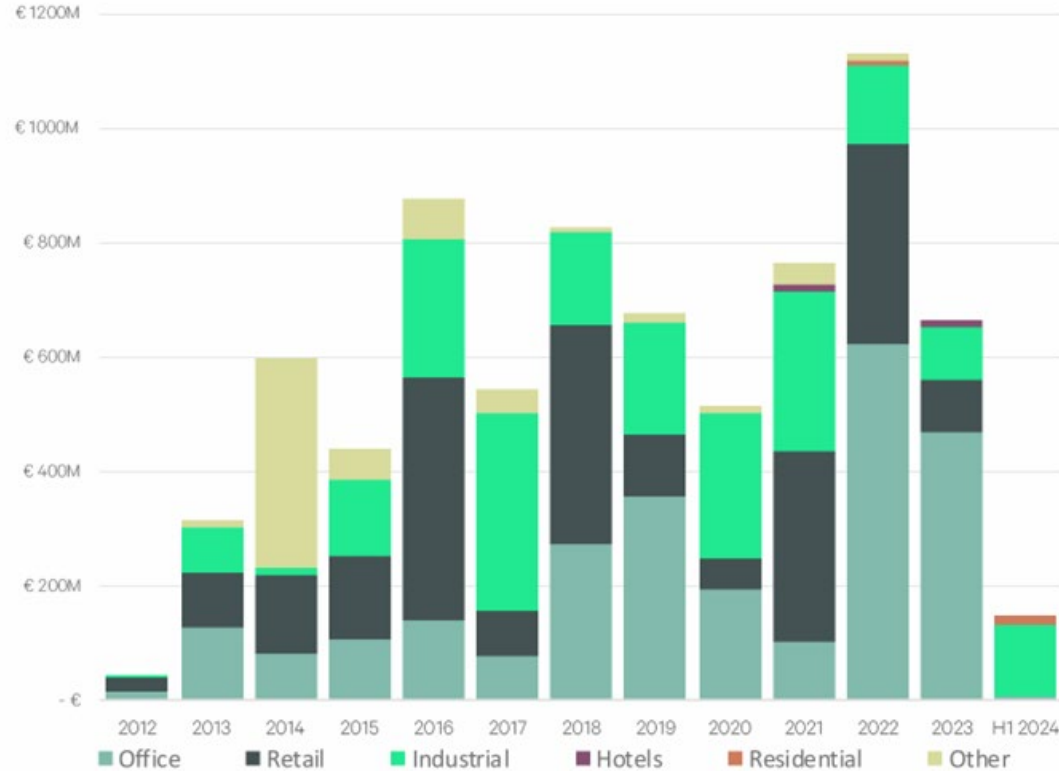


- nesúlad medzi dopytom a ponukou. V západnej Európe väčší pokles cien ako v CEE. Tlak investorov na ďalšie zvyšovanie výnosov;
- v CEE najaktívnejší českí investori (až 36%). Viac ako polovica investorov domáci investori z CEE.

Zdroj: Colliers, The CEE Investment Scene: H1 2024

INVESTORI

Objem investícií do komerčných realít na SLOVENSKU

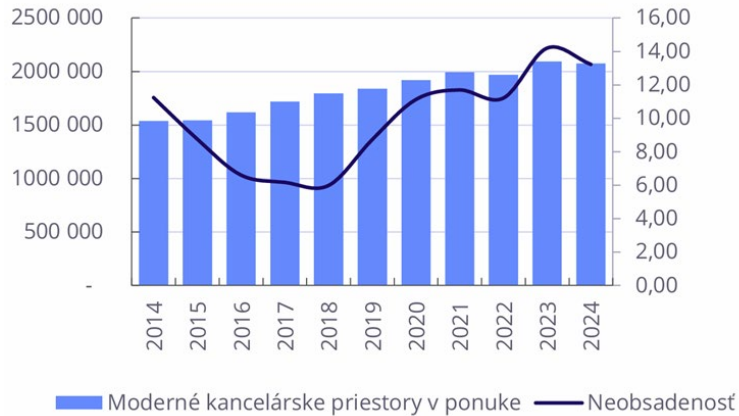


Zdroj: CBRE, CEE Real Estate Investment Q2 2024

- v 1. polroku 2024 sa realizovalo len 7 transakcií - spolu za 149 mil. EUR (-59%);
- logistika – VGP portfólio kúpil švédsky fond Areim;
- Residential – 102 nájomných bytov (Ovocné sady) kúpila Kooperatíva.

KANCELÁRIE

Ponuka



- ponuka: 2,08 mil. m²;
- 41% m² certifikované udržateľné budovy;
- v dôsledku covidu spomalenie výstavby, naakumulovanie ponuky v roku 2023;
- prepád výstavby v rokoch 2024-2026.

Development Activity (Completions | Vacancy Rate)



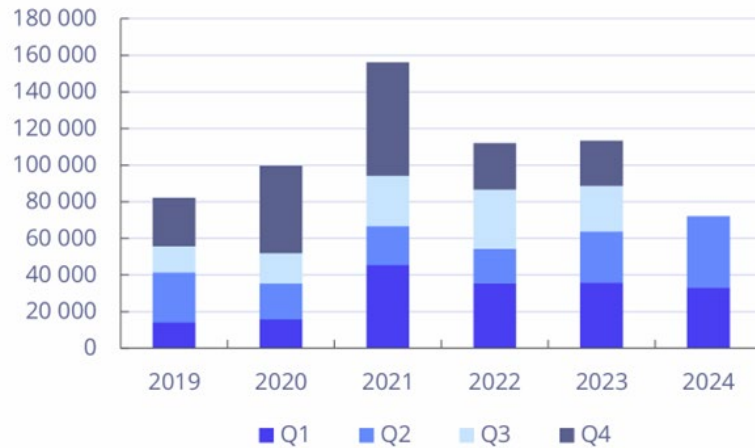
Zdroj: CBRE Research Office 2Q/2024

KANCELÁRIE

Dopyt

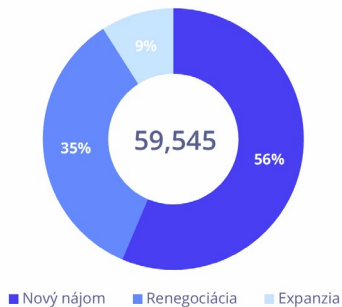
Nové transakcie podľa kvartálu

(m², nezapočítavajú sa renegociácie a podnájom)



Nové transakcie podľa typu

(m², hrubá výmera, Q2 2024)

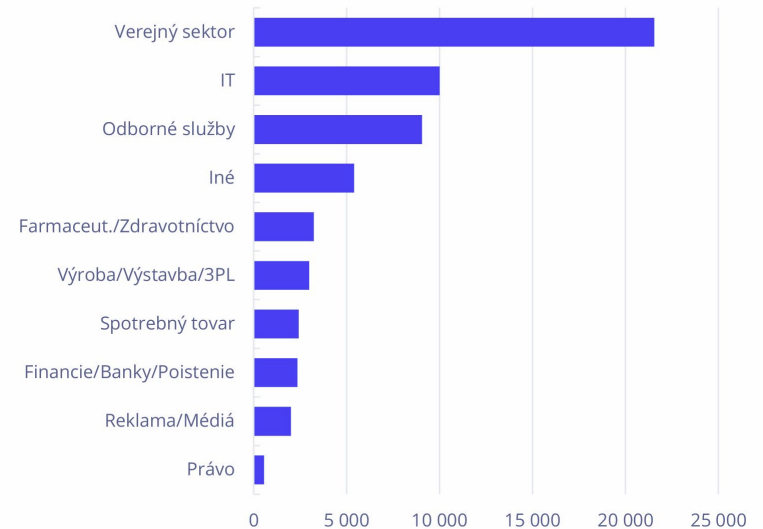


Zdroj: Bratislava Research Forum, Colliers 2Q/2024

- dopyt relatívne silný, medziročný nárast o 15%;
- neobsadenosť 13,7% (klesá);
- nájomné (prime rents) stúpa 19 EUR/ m², priemerné nájomné 15 EUR/ m².

Výber podľa sektora

(Q2 2024)



KANCELÁRIE

Trendy:

- výstavba nových projektov stagnuje v dôsledku vysokých stavebných nákladov a nákladov na financovanie, ako aj vysokej neobsadenosti. Najbližšie 2 roky minimálna ponuka. Návrat štandardnej ponuky až v rokoch 2026/2027;
- zvyšovanie cien energií a prevádzkových nákladov;
- vysoké náklady na fitouty (stavebné úpravy priestorov, ale aj moderný nábytok a zariadenia);
- rastie dopyt nájomcov hlavne po certifikovaných budovách (ESG, EU Taxonomia), pre nízku ponuku sa dá očakávať väčší rast cien nájmov v certifikovaných budovách;
- dopyt po menších priestoroch vyššej kvality;
- budovy A a B kategórie majú vysokú neobsadenosť a budú mať veľké problémy aj vzhľadom na vysoké prevádzkové náklady, očakáva sa ďalšie zvyšovanie neobsadenosti (potreba rekonštrukcie, resp. redevelopment na byty);
- „normál“ je mix práce z domu a v kancelárii (hybridný model práce);
- využívanie kancelárií len 2 zo 7 dní v týždni (trend optimalizácie, zdieľania aj medzi firmami);
- firmy budú nútené meniť formy riadenia;
- znižovanie počtu zamestnancov, umelá inteligencia, automatizácia;
- firmy sú nútené optimalizovať plochy a spôsob využívania kancelárií;
- flexibilné podmienky nájomných zmlúv (break opcie), kratšie doby nájmu (1-3 roky);
- mix nájmov (časť priestorov fixná a časť variabilná), coworking s inými spoločnosťami;
- zvýšená aktivita verejného sektoru, ktorý hľadá nové priestory.

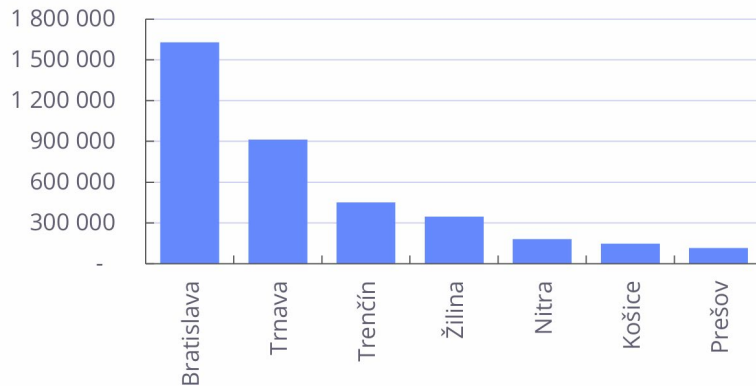
Logistika, industrial

- celkovo 3,86 mil. m²;
- vo výstavbe cca. 214.000 m² (z toho 174.000 m² dokončené 2024), 50% špekulatívne
- neobsadenosť 4,7%;
- nájomné v okolí Bratislavy 4,50 - 6,30 EUR/ m² (lacnejšie oproti Prahe o 1,5 až 2 EUR/ m²);
- dopyt sa spomaľuje medziročný pokles -20%, cenová stabilita.

Ponuka

Celková výmera podľa regiónu

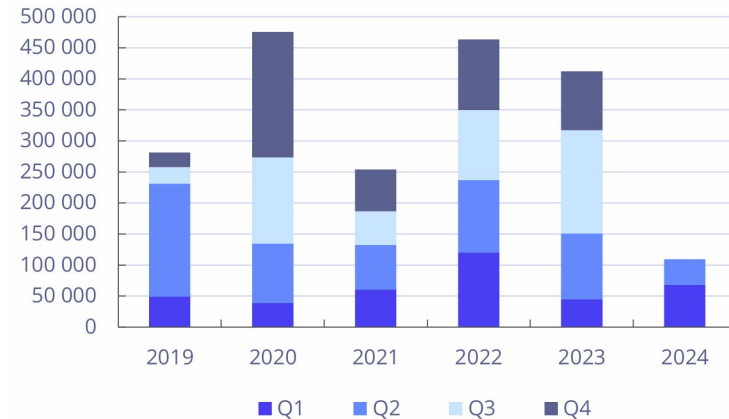
(v tisíckach m²)



Dopyt

Nové transakcie podľa kvartálu

(m², renegotiácie a krátkodobý nájom - nezapočítané)



Zdroj: Colliers 2Q/2024

Logistika, industrial

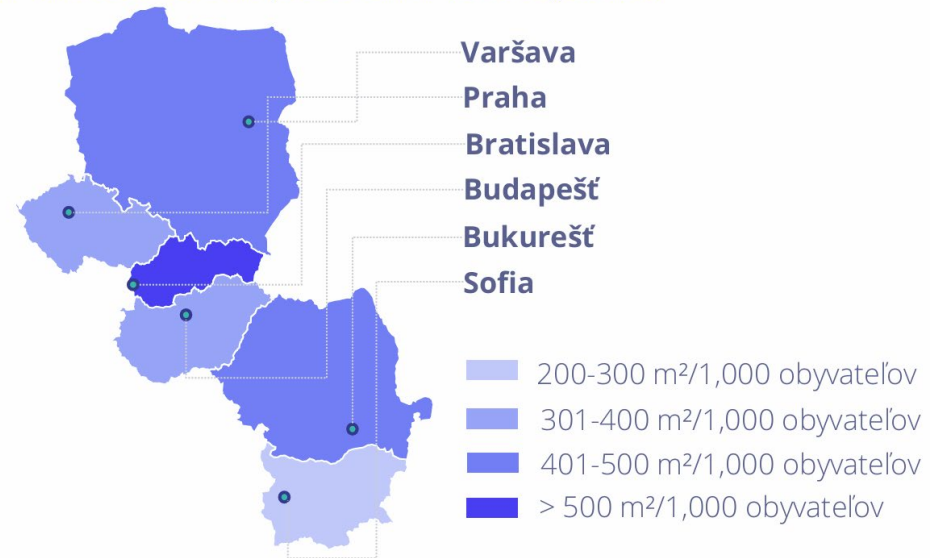
TRENDY:

- výhľadovo budeme sledovať premiestňovanie priemyselných a skladových priestorov z Ázie a Ukrajiny bližšie do bezpečnej Európy;
- Slovensko je v rámci CEE konkurencieschopné pre nízke nájomné;
- dopyt po skladoch v blízkosti miest a konečných zákazníkov (teda rozvoj po celom Slovensku);
- ponuka je viac flexibilná (doba výstavby 6-9 mesiacov);
- chýba mestská logistika/sklady (vysoké ceny pozemkov);
- trend kratšie flexibilné nájmy (3-6 mesačné kontrakty).

RETAIL

- na Slovensku celkovo 2,37 mil. m² (z toho Bratislava 1,45 mil. m²);
- Bratislava - jedna z najvyšších koncentrácií retailových plôch v Európe (800 m² / 1.000 obyvateľov).

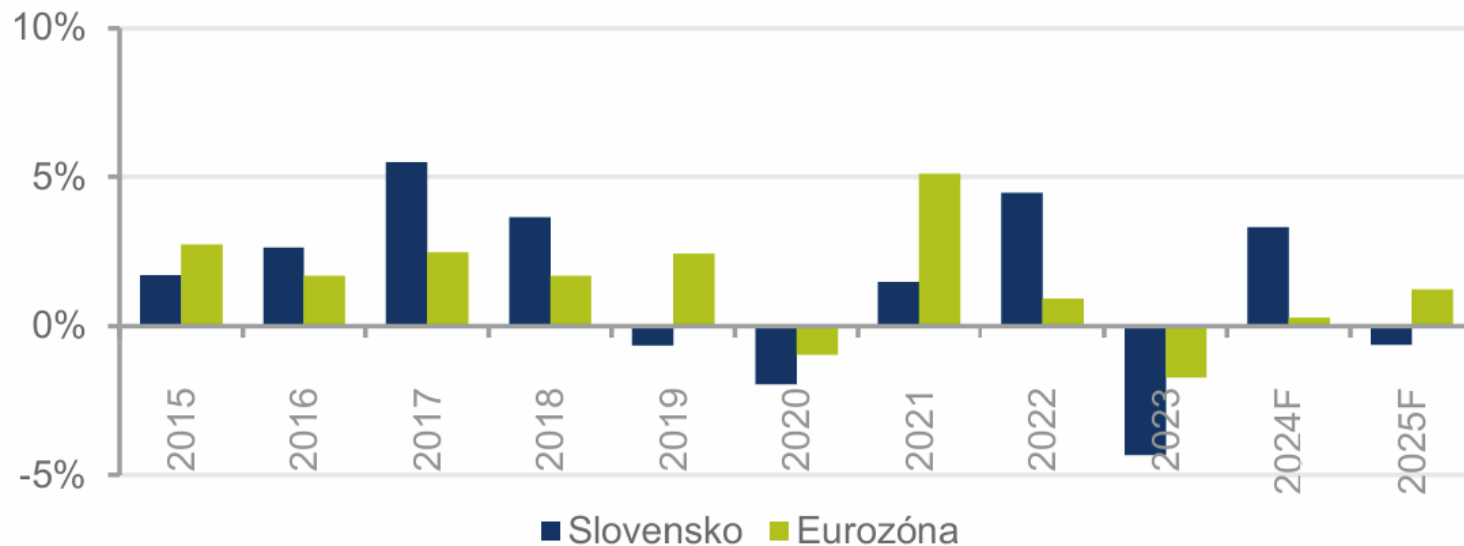
Koncentrácie maloobchodných priestorov v hlavných mestách CEE (m² maloobchodného priestoru na 1,000 obyvateľov)



Zdroj: Colliers, Prehľad trhu s nehnuteľnosťami 2Q/2024

RETAIL

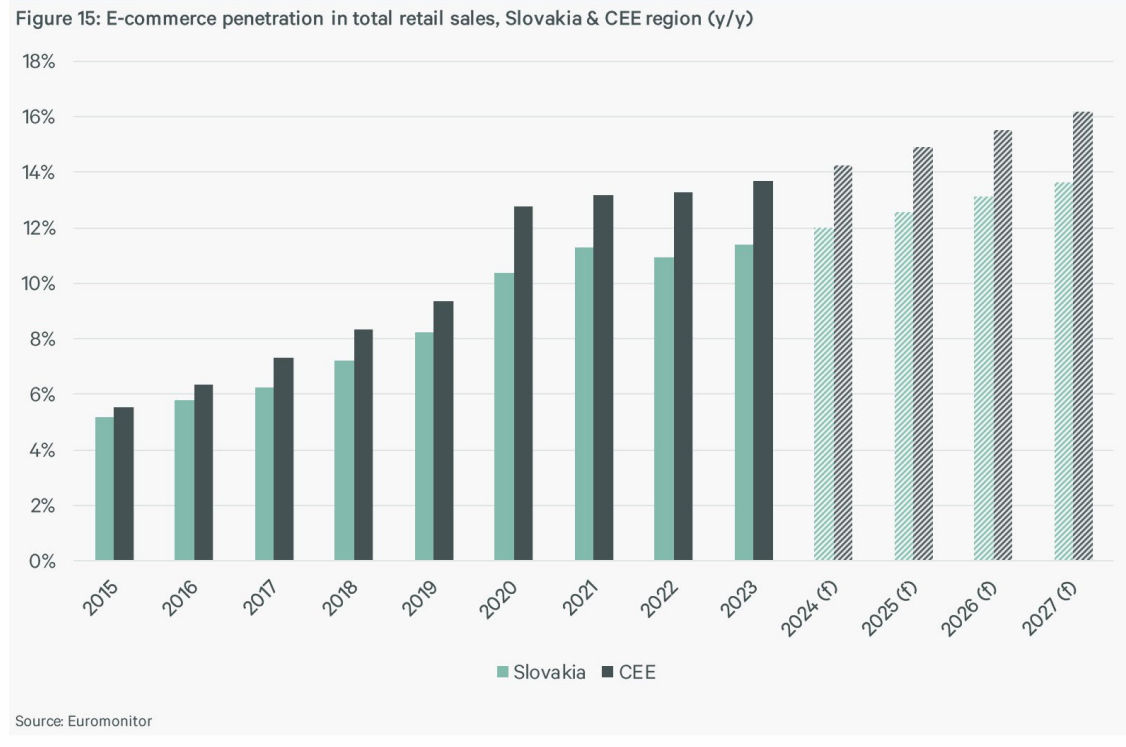
- nárast maloobchodných tržieb o 5,2% medziročne;
- obnovené expanzie, noví maloobchodní nájomcovia;
- rozvojové aktivity hlavne v retail parkoch v menej nasýtených lokalitách.

INDEX TRŽIEB MALOOBCHODU (MEDZIROČNÁ ZMENA, %)

Zdroj: Cushman & Wakefield Marketbeat Retail Q2 2024

RETAIL

- vysoké náklady na energie enormne zvyšujú prevádzkové náklady;
- nárast cien nájomného v retail parkoch na 11 - 11,5 EUR/m²;
- stabilita cien v shopping centrách prime rents 65 EUR/m²;
- pomalší nárast e-commerce na celkových maloobchodných predajoch ako sa očakávalo.



Ďakujem pekne za pozornosť.

www.teichmanncpn.eu