



PREHĽAD

Podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky sa maloobchodné tržby v krajine vrátili k rastu v novembri, po 3 mesačnom poklese. Tržby medziročne vzrástli o 1,3% v porovnaní s rovnakým mesiacom v 2012,

hlavne vďaka silnému predaju pohonných hmôt a ďalšieho tovaru pre domácnosť v špecializovaných predajniach, ako aj miernemu nárastu predaja potravín, nápojov a tabakových výrobkov špecializovaných prevádzok. Prvých jedenásť mesiacov v 2013 vzrástli maloobchodné tržby medziročne o 0,1%.

NÁJOMCOVIA

Počas štvrtého kvartálu maloobchodný sektor zaznamenal len jeden nový projekt a to outletové centrum vo Voderadoch. Na niektorých miestach je trh nasýtený a nájomcovia majú tendenciu preferovať prvotriedne schémy. Napriek tomu, že sa dopyt nájomcov mierne zvýšil, prvotriedne nájomné bolo počas posledného štvrt'roka vo všeobecnosti stabilné, s miernym medziročným poklesom pri retail parkoch a nákupných centrách. Maloobchodný sektor zaznamenal nové prenájmy vrátane H&M a Billa, ktoré majú pred prenajaté plochy v nákupnom centre Europa (Zvolen) a City Arena (Trnava), taktiež H&M Home a Prima Banka, ktoré si prenajali menšie plochy v nákupnom centre Eurovea. Plány expanzie sú stále trochu selektívne a nájomcovia uprednostňujú dobré umiestnenia a prvotriedne nákupné centrá. Druhotriednym schémam sa nájomcovia vyhýbajú, pokiaľ si nie sú schopní zabezpečiť veľmi výhodné podmienky.

INVESTÍCIE

Po najväčšej transakcii v 3Q tohto roku od 2011, kedy rumunský investor NEPI odkúpil nákupné centrum Aupark v centre Žiliny od spoločnosti HB Reavis Group za 87,5 mil. eur, aktivita na investičnom trhu počas štvrtého kvartálu neprinesla žiadne iné transakcie. Záujem zo strany investorov stále pretrváva, ale je zameraný skôr na nákupné centrá. Celkové objemy obchodov v roku 2013 predstavovali 93 mil. eur, čo je výrazne nižšie v porovnaní s rekordom v roku 2011, kedy transakcie predstavovali hodnotu 261 mil. euro. Zaznamenali sme však zlepšenie oproti roku 2012, kedy neboli zrealizované žiadne transakcie s maloobchodným majetkom. Výnosy z prvotriednych projektov ostávajú nezmenené vo štvrtom kvartáli na úrovni 7,25 %.

VÝHLIADKY

Ekonomické výhliadky na rok 2014 sú určite priaznivejšie, pričom sa očakáva prekročenie 2 % hranice HDP. Aj keď to bude ťahané

najmä exportom a rastom priemyselnej výroby, tiež sa očakáva, že porastú aj spotrebiteľské výdavky. Predpokladá sa, že dopyt nájomcov mierne vzrastie s znovuzískaním určitej dôvery.

VÝHLIADKY TRHU

Prvotriedne nájomné:	Dlhodobé stabilné.	▶
Zisky z prvotriednych prenájmov:	Žiadne zmeny v blízkej dobe.	▶
Ponuka	V ponuke budú nové projekty.	▶
Dopyt:	Jemné zvýšenie dopytu.	▶

PRVOTRIEDNE MALOOBCHODNÉ PRENÁJMY – DECEMBER 2013

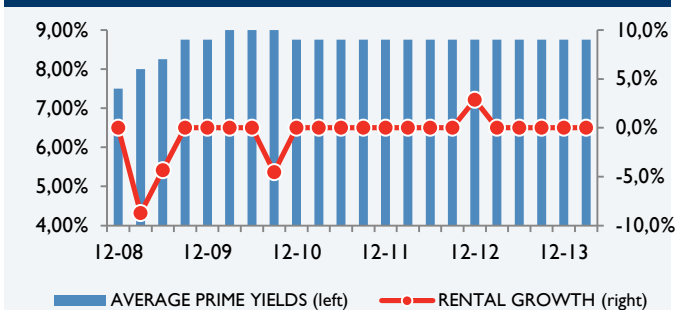
PRVOTRIEDNE OBCHODY	€ M²/MES	€ M²/ROK	US\$ M²/ROK	IROK	RAST % 5R CAGR
Bratislava	42	504	65	0.0	-12.1

MALOOBCHODNÉ ZISKY Z PRVOTRIEDNYCH PRENÁJMOV – SEPTEMBER 2013

PRVOTRIEDNE OBCHODY (V HRUBOM, %)	AKTUÁLNY KVARTÁL	POSLEDNÝ KVARTÁL	MINULÝ ROK	RAST 10 ROČNÝ POKLES
Bratislava	7.25	7.25	7.25	9.00 6.00
NÁKUPNÉ CENTRÁ (V HRUBOM, %)	AKTUÁLNY KVARTÁL	POSLEDNÝ KVARTÁL	MINULÝ ROK	RAST 10 ROČNÝ POKLES
Slovensko	7.25	7.25	7.25	7.75 6.50

Informácie o zisku, s ohľadom na chýbajúce aktuálne porovnateľné trhové dôkazy v mnohých oblastiach Európy a meniaci sa charakter trhu a náklady implicitné v akejkoľvek transakcii, ako je financovanie, slúži iba ako vodítko pre udávanie približného trendu a smerovanie hlavných počiatkových výnosov, by nemali byť používané ako porovnateľné pre konkrétny majetok alebo transakcie bez ohľadu na špecifická majetku.

NEDÁVNÝ VÝKON



Source: Cushman & Wakefield