

EKONOMIKA: POKLES PRIEMYSELNEJ PRODUKCIE, INFLÁCIA POD 4 %

Priemyselná produkcia v máji klesla medziročne o 2,0 % a za prvých päť mesiacov roka o 1,3 %, najmä v dôsledku slabšej produkcie vo výrobe dopravných prostriedkov, základných kovov a rafinovaných ropných produktov. Časť poklesu však odráža silnú bázu z minulého roka, takže tieto čísla nemusia nevyhnutne poukazovať na výrazné oslabenie priemyselnej aktivity. Inflácia v júni dosiahla 3,5 % a stabilizovala sa tesne pod úrovňou 4 %, zatiaľ čo nezamestnanosť zostala nízka na úrovni 4,0 %. Napriek zvýšenej inflácii a konsolidácii spotreba domácností podporila rast HDP na úrovni 0,9 % v 1. štvrťroku. Ekonomická aktivita by sa mala v roku 2027 zrýchliť na 1,9 %, najmä vďaka oživeniu globálneho obchodu a silnejšiemu zahraničnému dopytu.

PONUKA A DOPYT: NIŽŠÍ DOPYT, VIACERÉ PREDPRENÁJMY

Lízingová aktivita zostala v Q2 2026 utlmená, pričom hrubý dopyt dosiahol 93 400 m² v rámci 18 transakcií, čo predstavuje medzikvartálny pokles o 28 %. Čistý dopyt predstavoval 66 600 m², predstavujúc 17 % medzikvartálny nárast. Dopyt bol ťahaný najmä predprenájmmi, ktoré tvorili 50 %, čo poukazuje na pokračujúcu preferenciu nájomcov zabezpečiť si kvalitné priestory s certifikáciou v budúcich projektoch. Nájomná aktivita sa sústredila predovšetkým do regiónov Košíc a Bratislavy, najmä do submarketu Senec. Nová ponuka bola slabšia, keďže na trh pribudlo len 25 800 m² v dvoch budovách, čím celkový objem moderných priemyselných priestorov na Slovensku dosiahol 4,89 mil. m². Objem rozostavaných projektov dosiahol 265 800 m², pričom 37 % tejto plochy je predprenajatých, čo potvrdzuje pretrvávajúci záujem nájomcov aj v opatrnejšom a neistom trhovom prostredí. Miera neobsadenosti mierne vzrástla na 7,8 %, čo je najvyššia úroveň za posledných päť rokov, najmä v dôsledku slabšej nájomnej aktivity. Pokračujúce predprenájmy však naznačujú, že záujem nájomcov zostáva.

CENOTVORBA: STABILNÉ NÁJOMNÉ NAPRIEK RASTÚCEJ NEOBSADENOSTI

Podmienky na trhu zostali počas štvrťroka relatívne vyvážené napriek vysokému objemu dostupných priestorov. Nájomné sadzby preto ostali stabilné, pričom prime nájomné v industriálnom segmente sa udržalo na úrovni 5,30 €/m²/mesiac. Dopyt sa naďalej sústredil na moderné logistické a výrobné priestory v etablovaných priemyselných lokalitách, čo podporovalo stabilitu nájomného vo väčšine regiónov napriek rastúcej dostupnosti priestorov.

TRHOVÉ ŠTATISTIKY

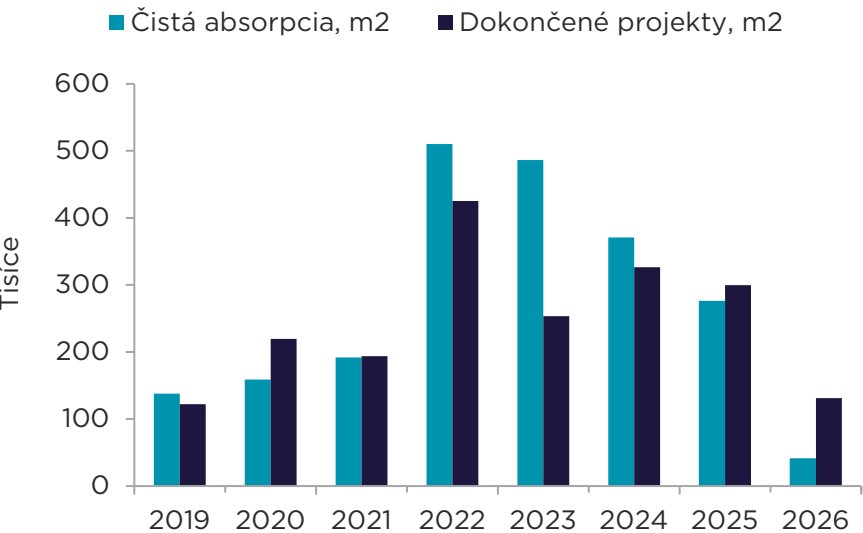
	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
7.80 % Miera neobsadenosti	▲	—
€5,30 Prémiové nájomné, m2 / mesiac	▼	▲
6,00 % Prémiový yield <i>(Iba budovy triedy A)</i>	▼	—

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

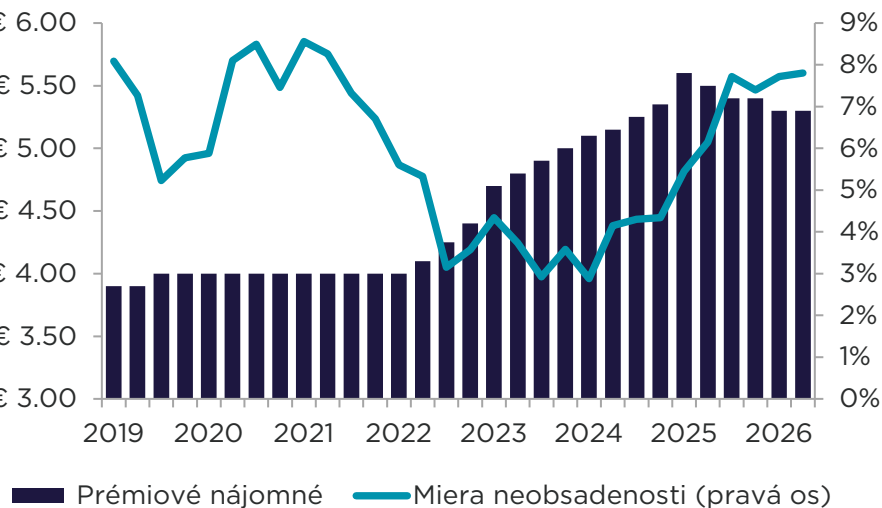
	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
0,9 % Rast HDP Q1 2026	▲	—
4,0 % Miera nezamestnanosti jún	▲	—
-2,0 % Priemyselná produkcia máj	▲	▲
3,5 % Inflácia jún	▼	▲

Zdroj: Moody's Analytics,
Štatistický Úrad

DOPYT / DOKONČENÉ PROJEKTY

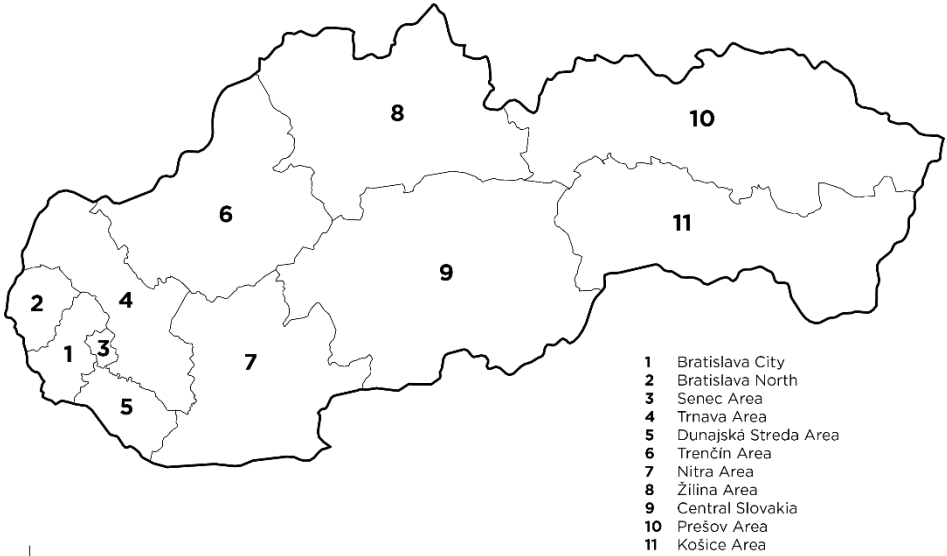


NEOBSADENOSŤ / PRÉMIOVÉ NÁJOMNÉ



TRHOVÉ ŠTATISTIKY

REGIÓN	PONUKA (m²)	DOSTUPNOSŤ (m²)	MIERA NEOBSADENOSTI	DOPYT TENTO KVARTÁL (m²)	DOPYT TENTO ROK (m²)	DOKONČENÉ PROJEKTY (m²)	VO VÝSTAVBE (m²)	PRÉMIOVÉ NÁJOMNÉ (€/m²/mesiac)
Bratislava City	530 600	18 300	3,5 %	9 100	40 100	21 300	30 500	€ 5.30 – 6.50
Bratislava North	638 200	40 000	6,3 %	5 600	41 000	0	19 500	€ 4,10 – 5,10
Senec Area	898 100	99 700	11,1 %	23 400	48 100	0	0	€ 3,80 – 4,70
Trnava Area	937 600	101 300	10,8 %	0	10 800	4 500	0	€ 3,80 – 4,40
Dunajská Streda Area	211 700	20 600	9,7 %	0	0	0	0	€ 4,10 – 4,70
Trenčín Area	497 800	28 200	5,7 %	10 300	15 900	0	26 100	€ 4,80 – 5,20
Nitra Area	185 400	7 900	4,3 %	0	12 900	0	0	€ 4,70 – 5,30
Žilina Area	403 800	14 000	3,5 %	2 000	2 000	0	39 000	€ 4,70 – 5,30
Central Slovakia	119 500	23 900	20,0 %	1 000	1 000	0	49 500	€ 5,00 – 5,30
Prešov Area	212 100	23 900	11,3 %	0	0	0	0	€ 4,50 – 4,90
Košice Area	255 800	3 700	1,4 %	42 000	50 300	0	101 200	€ 4,80 – 5,30
SLOVENSKO SPOLU	4 890 500	381 300	7,80 %	93 400	222 100	25 800	268 800	€ 5,30



LUKÁŠ BRATH
Senior Research Analyst, Slovakia
Tel: +421 904 325 358
lukas.brath@cushwake.com

PATRIK JANŠČO
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 spoločnosť poskytujúca služby v oblasti komerčných nehnuteľností pre nájomcov aj investorov. Zamestnáva približne 53 000 ľudí vo viac ako 350 kanceláriách v takmer 60 krajinách.V roku 2025 spoločnosť dosiahla tržby vo výške 10,3 miliardy USD naprieč svojimi kľúčovými službami, medzi ktoré patria Services, Leasing, Capital Markets a Valuation a ďalšie.Spoločnosť je postavená na presvedčení, že „Better never settles“, a pravidelne získava viaceré ocenenia v odvetví aj biznise za svoju silnú firemnú kultúru.Pre viac informácií navštívte www.cushmanwakefield.sk

©2026 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 prezriete túto správu, sa zriekate všetkých nárokov voči CWK, ako aj voči pridruženým spoločnostiam, dôstojníkom, riaditeľom, zamestnancom, agentom, poradcom a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, ranosťou alebo vašim použitím informácií tu uvedených.

KLÚČOVÉ DOKONČENÉ PROJEKTY Q2 2026

BUDOVA	REGIÓN	VELKOSŤ (m2)	PRED-PRENÁJOM (v čase dokončenia)	VLASTNÍK / DEVELOPER
Mountpark Bratislava	Bratislava	21 400	100%	Mountpark
CTPark Trnava	Trnava	4 500	100%	CTP Invest

Zdroj: Cushman & Wakefield, Industrial Research Forum