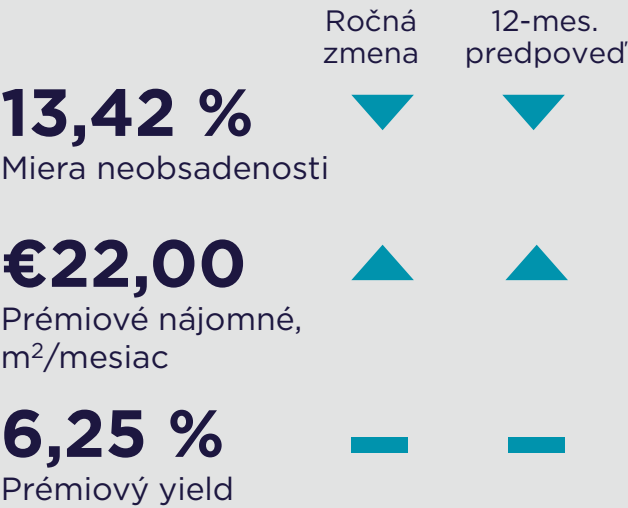
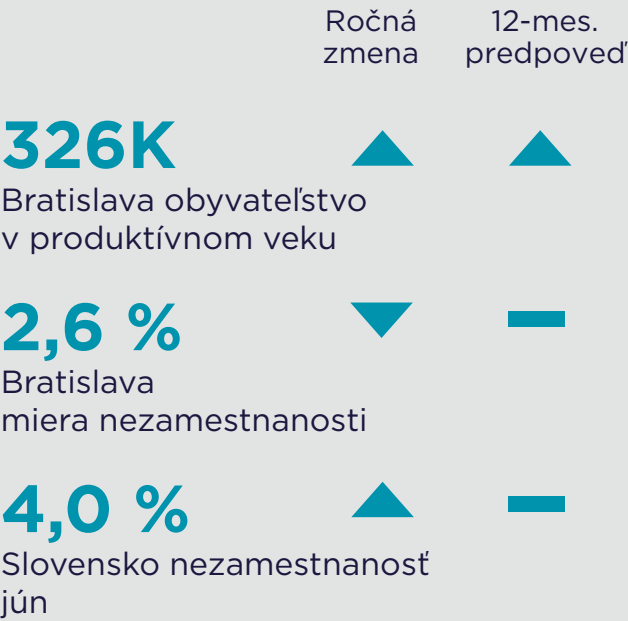


TRHOVÉ ŠTATISTIKY



(Celkovo, Všetky triedy aktív okrem triedy C)

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE



Zdroj: Štatistický Úrad

EKONOMIKA: STABILNÝ TRH PRÁCE, INFLÁCIA POD 4 %

Trh práce zostal stabilný, pričom nezamestnanosť sa pohybovala okolo úrovne 4,0 %. Podľa ManpowerGroup očakáva 21 % slovenských zamestnávateľov nárast počtu zamestnancov, pričom najsilnejšie očakávania v oblasti náboru hlásia firmy v sektore HoReCa a rekreačných a kultúrnych služieb.

Inflácia v máji dosiahla 3,5 % a celkovo sa stabilizovala tesne pod úrovňou 4 %, zatiaľ čo konsolidačné opatrenia naďalej vplývajú na domácnosti. Napriek tomu zostala spotreba odolná a podporila rast HDP na úrovni 0,9 % v 1. štvrtroku. Očakáva sa, že ekonomická aktivita sa v roku 2027 zrýchli, najmä vďaka oživeniu globálneho obchodu a silnejšiemu zahraničnému dopytu.

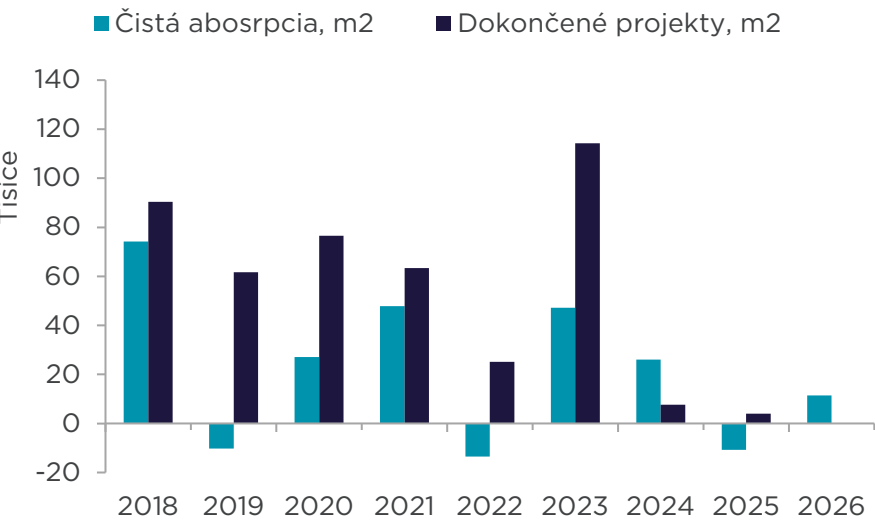
PONUKA A DOPYT: STABILNÝ DOPYT A POKLES NEOBSADENOSTI

Hrubý dopyt dosiahol v Q2 52 900 m², pričom renegociácie tvorili 53 %, čím sa potvrdil trend pozorovaný v predchádzajúcich kvartáloch. Čistý dopyt teda dosiahol približne 24 800 m², pričom ho podporili najmä nové prenájmy. Nájomcovia naďalej uprednostňovali kvalitnejšie priestory, keďže 63 % transakcií bolo realizovaných v budovách triedy A a A+, čo potvrdzuje preferenciu moderných kancelárií spĺňajúcich vyššie technické, prevádzkové a ESG štandardy. Najväčší podiel na dopyte mal výrobný sektor (23 %), nasledovaný finančným sektorom (20 %) a profesionálnymi službami (15 %). Miera neobsadenosti zostala stabilná na úrovni 13,42 %, čo predstavuje 235 500 m² voľných priestorov, pričom medziročne klesla o 0,99 p.b. vďaka obmedzenej novej ponuke a vyššej nájomnej za posledné obdobie. V Q2 sa nedokončila žiadna kancelárska budova, avšak v Q3 sa očakáva dokončenie projektov Dunaj (8 000 m²) a Ganz House (9 400 m²). Celkový objem kancelárskych priestorov v Bratislave je na úrovni 1,75 mil. m²

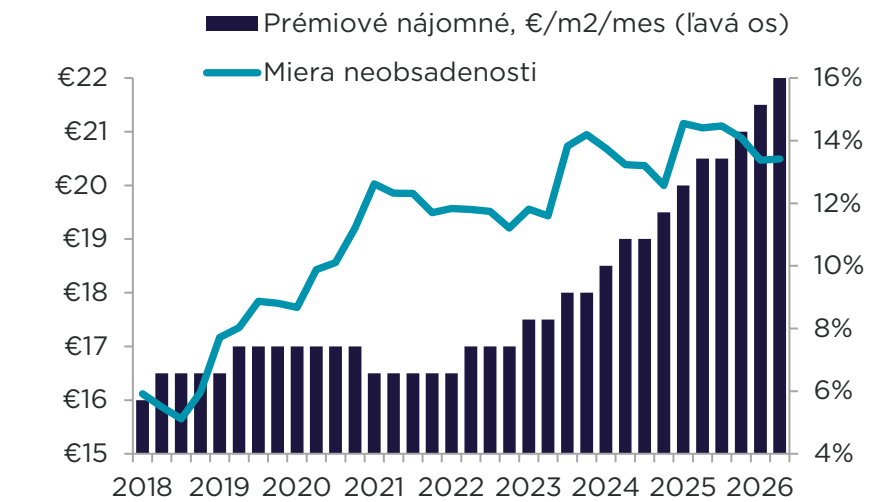
CENOTVORBA: PRÉMIOVÉ NÁJOMNÉ POKRAČUJE V RASTE

Prémiové nájomné vzrástlo v Q2 na 22,00 €/m²/mesiac, podporené obmedzenou dostupnosťou prvotriednych priestorov triedy A+ a nízkym objemom rozostavanej výstavby. Kancelárie boli jediným sektorom, v ktorom sa počas kvartálu uskutočnili investičné transakcie, pričom investičný objem dosiahol €137 mil. v rámci piatich transakcií. Medzi najvýznamnejšie patrili predaj budovy The Mill v CBD, budovy na Zámockej 4, akvizícia 40 % podielu v Einsteinova BC, a dvoch kancelárskych budov v Košiciach. Prime yieldy pre plne prenajaté, A+ budovy s dlhým WAULT zostali stabilné na úrovni 6,25 %.

DOPYT / DOKONČENÉ PROJEKTY



CELKOVÁ NEOBSADENOSŤ / PRÉMIOVÉ NÁJOMNÉ



TRHOVÉ ŠTATISTIKY

SUBMARKET	PONUKA (m2)	DOSTUPNOSŤ (M2)	MIERA NEOBSADENOSTI	DOPYT TENTO KVARTÁL (m2)	DOPYT TENTO ROK (m2)	VO VÝSTAVBE (m2)	PRÉMIOVÉ NÁJOMNÉ (€/m2/mesiac)
CBD	632 700	98 300	15,6 %	19 700	31 500	29 230	€ 22,00
CC	329 300	29 200	8,9 %	12 600	14 000	8 000	€ 16,00
IC	276 300	33 200	12,0 %	6 700	11 600	42 000	€ 20,00*
OC	360 000	63 900	17,7 %	9 600	25 700	0	€ 12,50
SB	156 600	11 100	7,1 %	4 300	20 300	0	€ 15,00
BRATISLAVA	1 755 000	235 500	13,42 %	52 900	103 100	79 230	€ 22,00

*Výrazný rast prémiového nájomného v submarkete Inner City bol spôsobený spustením viacerých prémiových kancelárskych projektov v zóne Istropolis.

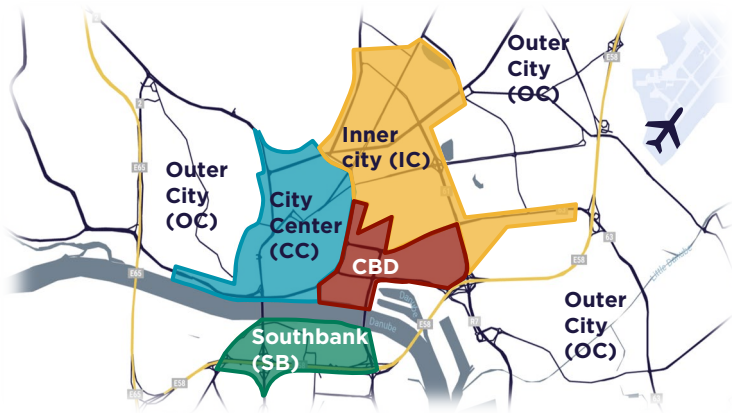
KLÚČOVÉ LÍZINGOVÉ TRANZAKCIE Q2 2026

BUDOVA	SUBMARKET	SEKTOR NÁJOMNÍKA	VEĽKOSŤ (m2)	TYP TRANSAKCIE
Štúrova 4	CC	Výroba/Výstavba/3PL	5 300	prerokovanie
Pribinova 19	CBD	Výroba/Výstavba/3PL	3 700	prerokovanie
Twin City C	CBD	Financie/Bankovníctvo/Poistenie	3 200	prerokovanie
Ein Park Offices	SB	Farmaceutiká/Medicína	1 900	prerokovanie
Twin City A	CBD	Financie/Bankovníctvo/Poistenie	1 800	nový nájom
Central V	OC	Ostatné	1 700	nový nájom
Ganz House	CBD	Právo	1 500	pred-prenájom
Apollo Business Center II - HB Reavis	CBD	Výroba/Výstavba/3PL	1 400	prerokovanie
Westend Piazza	OC	IT	1 300	prerokovanie
Tower 5	IC	Profesionálne služby	1 200	nový nájom

PROJEKTY VO VÝSTAVBE

PROPERTY	SUBMARKET	DOKONČENIE	VEĽKOSŤ (m2)	VLASTNÍK/DEVELOPER
Dunaj	CC	Q3 2026	7 300	CTP
Ganz Haus	CBD	Q3 2026	10 300	JTRE
Chalupkova Offices (Phase 1)	CBD	Q2 2027	18 400	Penta
Istropolis Atrium	IC	Q4 2027	15 500	Immocap
Istropolis Tower	IC	Q1 2029	18 200	Immocap

Zdroj: Cushman & Wakefield, Bratislava Research Forum



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

RADOVAN MIHÁLEK
Head of Office Agency, Slovakia
Tel: +421 911 758 118
radovan.mihalek@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 zadанных 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, poradcóm a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vašim použitím informácií tu uvedených.