

TRHOVÉ INDIKÁTORY

|                                                                | Ročná zmena | 12-mes. predpoveď |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| 6.00 %<br>Prémiový yield (Priemysel)                           | ▼           | —                 |
| €224M*<br>2026 objem                                           | ▲           | ▼                 |
| -31 %<br>Tohtoročný objem medziročná zmena vs. 3-ročný priemer | ▲           | ▲                 |

\*Vynímajúc prevody v rámci tej istej skupiny vlastníkov

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

|                                             | Ročná zmena | 12-mes. predpoveď |
|---------------------------------------------|-------------|-------------------|
| 0,9 %<br>Rast HDP Q1 2026                   | ▲           | —                 |
| 4,0 %<br>Miera nezamestnanosti jún          | ▲           | —                 |
| 2,6 %<br>5-ročný EUR Swap                   | ▲           | ▲                 |
| 3,4 %<br>10-ročné Slovenské štátne dlhopisy | —           | ▲                 |

Zdroj: Moody's Analytics,  
Štatistický Úrad Slovenska

EKONOMIKA: ODOLNÁ SPOTREBA, 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 %. Maloobchodné tržby v máji vzrástli medziročne o 0,9 %, hoci kumulatívny rast za prvých päť mesiacov zostal takmer stabilný na úrovni 0,2 %. Napriek zvýšenej inflácii a konsolidačným opatreniam zostala spotreba domácností odolná a podporila rast HDP na úrovni 0,9 % v 1. štvrtroku. Ekonomická aktivita by sa mala v roku 2027 zrýchliť na 1,9 %, najmä vďaka oživeniu globálneho obchodu a silnejšiemu zahraničnému dopytu.

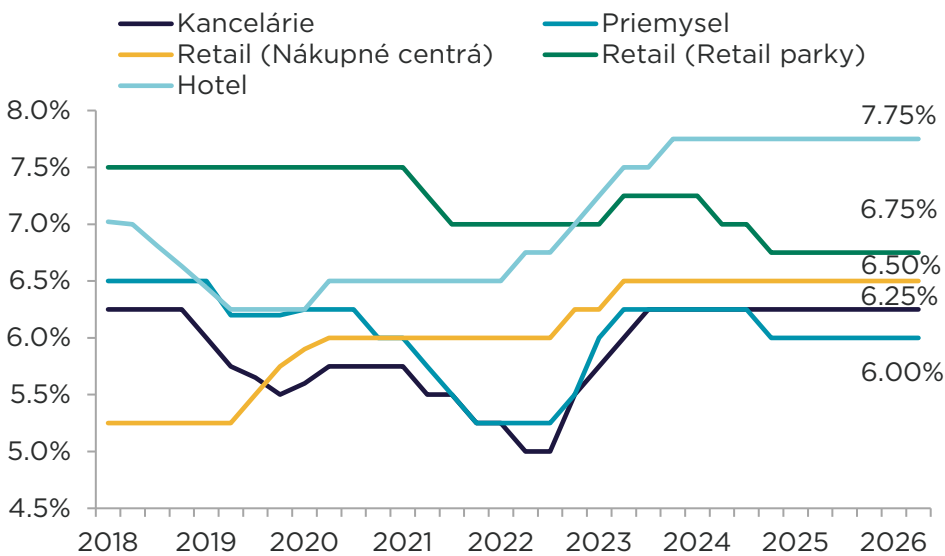
PREHĽAD INVESTÍCIÍ: DOMINANCIA KANCELÁRSKÝCH TRANSAKCIÍ

Objem investícií dosiahol v 2. štvrtroku 2026 úroveň 137 mil. € v rámci piatich transakcií, čo predstavuje 13 % nárast oproti trojročnému priemeru za druhé štvrtroky. Jediným transakčným sektorom počas kvartálu boli kancelárie, čo signalizuje obnovený záujem investorov po obmedzenej likvidite v tomto segmente počas posledných dvoch rokov.

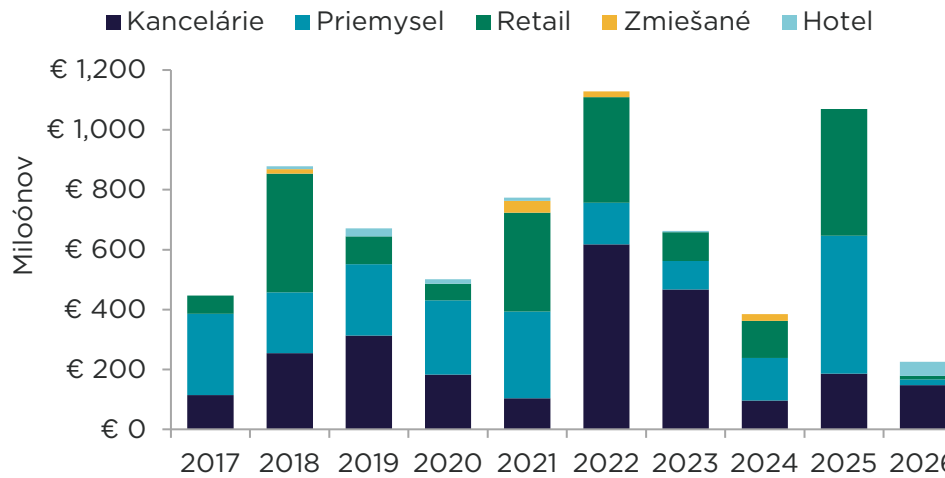
Tri transakcie boli dokončené v Bratislave, vrátane predaja budovy The Mill v CBD submarkete zo strany Immocap spoločnosti REICO, akvizície 40 % podielu v Einsteinova Business Center v Petržalke spoločnosťou CPI a predaja menšej kancelárskej budovy na Zámockej 4 v centre mesta. Ďalšie dve kancelárske transakcie sa uskutočnili v Košiciach, konkrétne Business Centre Tesla 1 a budova v centre mesta, ktorú predtým vlastnila ČSOB.

Celkový objem investícií v 1. polroku 224 mil. €, pričom kapitál za celý 1. polrok pochádzal výhradne zo Slovenska a Česka. To podčiarkuje pretrvávajúcu dominanciu domácich a regionálnych investorov na slovenskom trhu. Výhľadovo sa očakáva dokončenie viacerých väčších single-asset a portfóliových transakcií počas roka, s aktivitou naprieč všetkými hlavnými sektormi. Priemyselné nehnuteľnosti pravdepodobne zostanú hlavným ťahúňom trhu, vzhľadom na ich pozíciu najlikvidnejšej triedy aktív v posledných rokoch.

PRÉMIOVÉ YIELDS



OBJEM INVESTÍCIÍ PODĽA SEKTORA



INVESTIČNÁ AKTIVITA 2026

| SEKTOR     | POČET TRANSAKCIÍ | PRÉMIOVÉ NÁJOMNÉ (€/M²/MES, ZA 1 IZBU) |          | PRÉMIOVÝ YIELD |
|------------|------------------|----------------------------------------|----------|----------------|
| Kancelárie | 5                | € 22,00                                |          | 6,25 %         |
| Priemysel  | 3                | € 5,30                                 |          | 6,00 %         |
| Retail     | 1                | Nákupné centrum                        | € 100,00 | 6,50 %         |
|            |                  | Retail park                            | € 15,00  | 6,75 %         |
| Zmiešané   | 0                | n/a                                    |          | n/a            |
| Rezidencie | 0                | n/a                                    |          | n/a            |
| Hotel      | 1                | € 79,00                                |          | 7,75 %         |
| SPOLU      | 10               |                                        |          |                |

HLAVNÉ INVESTIČNÉ TRANSAKcie ZA POSLEDNÝCH 12 MESIACOV\*

| NÁZOV PROJEKTU      | SEKTOR     | KUPOJÚCI             | PREDÁVAJÚCI       | VEĽKOSŤ (M2) | LOKALITA   |
|---------------------|------------|----------------------|-------------------|--------------|------------|
| Bory Mall           | Retail     | ZFP Investments      | Penta             | 54,000       | Bratislava |
| BBC1+               | Kancelárie | Slovak state         | Wood & Company    | 14,600       | Bratislava |
| Amazon Sereď        | Priemysel  | Erste Realitná Renta | Manova Partners   | 62,300       | Bratislava |
| Green Point Offices | Kancelárie | 365 Invest           | Generali          | 28,200       | Bratislava |
| Park Inn            | Hotel      |                      | Omega Investments | 240 rooms    | Bratislava |
| Stoneweg Portfolio  | Priemysel  | P3                   | Stoneweg          | 99,300       | Multi-city |

Zdroj: Cushman & Wakefield

\*Vybrané uzavreté transakcie nad 10 miliónov EUR

VÝZNAMNÉ UKAZOVATELE

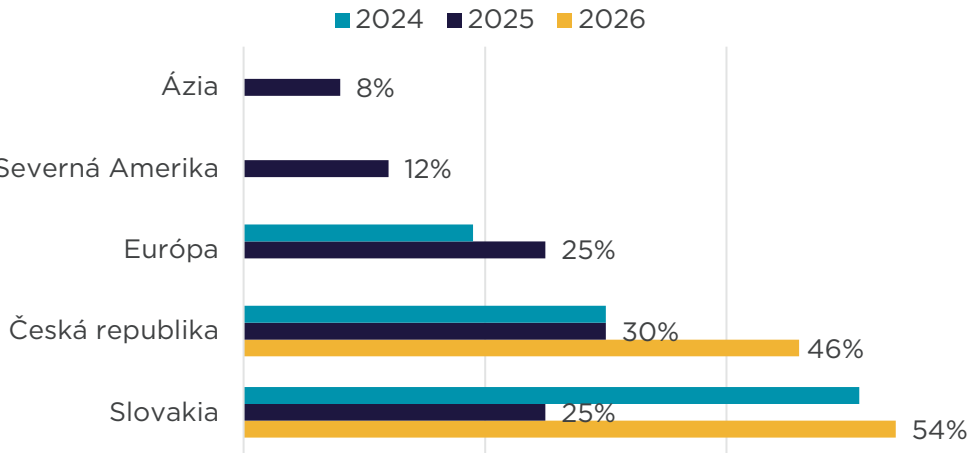
| EKONOMICKÝ UKAZOVATEĽ*     | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024  | 2025   | 2026 <sup>F</sup> |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------------------|
| HDP rast                   | -3,3 % | 4,8 %  | 1,9 %  | 1,4 %  | 2,1 % | 0,8 %  | 0,9 %             |
| Súkromné spotrebné výdavky | 1,1 %  | 2,4 %  | 5,1 %  | -5,6 % | 4,3 % | -1,0 % | -0,7 %            |
| Inflácia (HICP index)      | 2,0 %  | 2,9 %  | 12,1 % | 11,0 % | 3,2 % | 4,2 %  | 3,7 %             |
| 5-ročný EUR Swap           | -0,6 % | -0,4 % | 1,5 %  | 2,9 %  | 2,4 % | 2,2 %  | 2,6 %             |

|                                             |       |        |       |       |       |       |       |
|---------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Úrokové miery: 10-ročný výnos dlhopisov (%) | 0,0 % | -0,1 % | 2,1 % | 3,7 % | 3,5 % | 3,4 % | 3,6 % |
|---------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|

Zdroj: Moody's Analytics

\*Ročný rast v %, ak nie je uvedené inak

AKVIZÍCIE PODĽA KRAJINY PÔVODU KAPITÁLU



LUKÁŠ BRATH

Senior Research Analyst, Slovakia

Tel: +421 904 325 358

lukas.brath@cushwake.com

RUDOLF NEMEC

Head of Capital Markets, Slovakia

Tel: +421 905 459 115

rudolf.nemec@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](http://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, poradcom a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vaším použitím informácií tu uvedených.