MARKETBEAT SLOVAKIA
INDUSTRIAL Q4 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

TRHOVÉ ŠTATISTIKY

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
7.40 % Miera neobsadenosti	▲	—
€5,40 Prime Rent, m2 / mesiac	▲	—
6,00 % Prime Yield	▼	—

(Iba budovy triedy A)

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
0,9 % Rast HDP Q3 2025	▼	—
4,1 % Miera nezamestnanosti december	▲	—
-3,3 % Priemyselná produkcia Q3 2025	▼	▲
3,8 % Inflácia december	▲	▼

Zdroj: Moody's Analytics, Štatistický Úrad

EKONOMIKA: ZVÝŠENÁ INFLÁCIA A UTLMENÝ RAST HDP

Priemyselná produkcia na Slovensku zaznamenala kumulatívny pokles za prvých jedenásť mesiacov 2025 o 2,6 %. Za poklesom je najmä slabší externý dopyt, predovšetkým z Nemecka. Trh práce zostal počas celého roka 2025 stabilný, keď sa nezamestnanosť pohybovala okolo úrovne 4,0 %. Nominálny rast miezd čiastočne predbehol infláciu, umožňujúc rast reálnych miezd o 6,9 % za obdobie Q1–Q3 2025. Očakáva sa spomalenie tohto tempa v roku 2026, najmä v dôsledku ďalšieho konsolidačného balíka. Inflácia sa počas celého roka pohybovala okolo 4 %. Celkový ekonomický rast tak zostal utlmený, keď HDP v období Q1–Q3 2025 kumulatívne vzrástlo o 0,7 %.

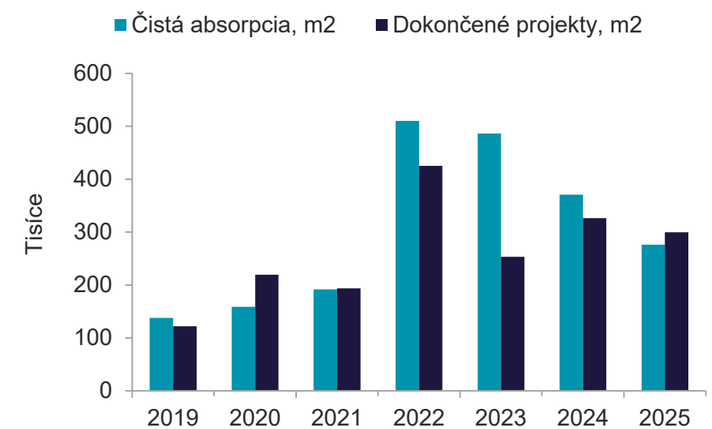
PONUKA A DOPYT: NAJSILNEJŠÍ KVARTÁL ALE VEĽA RENEGOCIÁCII

Q4 2025 priniesla výrazné oživenie, keď lízingová aktivita vykompenzovala spomalenie pozorované v priebehu roka. Hrubý dopyt dosiahol 301 800 m², čím sa stal najsilnejším kvartálom za viac ako 15 rokov. Celkový dopyt za rok 2025 tak dosiahol 532 100 m², čo znamená návrat ročnej aktivity na úroveň sedemročného priemeru. Renegociácie však tvorili značnú časť dopytu (67 % dopytu v Q4 a 51 % celoročnej activity), zatiaľ čo predprenájmy v budúcich projektoch boli znížené. Dopyt bol primárne ťahaný sektormi 3PL, retail a automobilovými sektormi. Vysoká nájomná aktivita prispela k poklesu miery neobsadenosti na 7,4 %, pričom najvyššia dostupnosť priestorov bola v Trnave a Senci. V reakcii na vysoký podiel renegociácií developeri prirodzene spomalili špekulatívnu výstavbu a presunuli svoje zameranie na výstavbu projektov na mieru. Celkový objem výstavby tak klesol pod dlhodobý priemer na 224 900 m². Napriek tomu špekulatívna výstavba stále tvorí 78 % plánovaného developmentu a je sústredená najmä v lokalitách s nižšou mierou neobsadenosti. V Q4 2025 bolo dokončených celkovo 154 300 m², pričom až 98 % týchto priestorov bolo vopred prenajatých už pri dokončení.

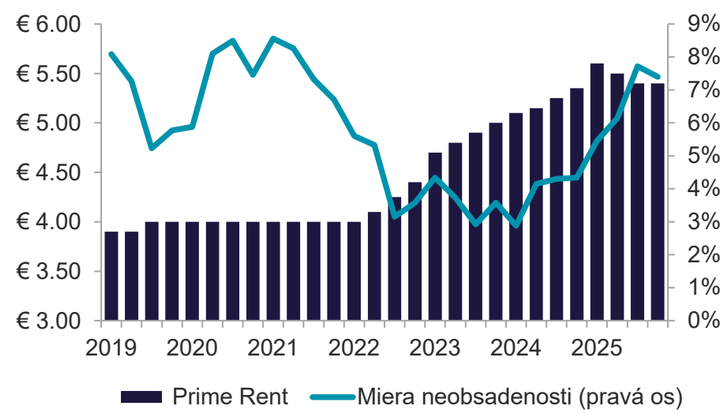
CENOTVORBA: TRH V PROSPECH NÁJOMCOV, VYSOKÉ INVESTÍCIE

Prime nájomné sa udržalo na úrovni 5,40 €/m²/mesiac. Prime yield pri najkvalitnejších priemyselných nehnuteľnostiach v najlepších lokalitách s dlhým WAULT zostali nezmenené na úrovni 6,00 %. Investičná aktivita za 2025 presiahla 460 miliónov eur, zahŕňajúc viaceré portfóliové transakcie, ako aj predaje prémiových aktív. Vysoká neobsadenosť a nízky objem predprenájmov vytvára trh priaznivý pre nájomcov, hoci lokality s nižšou neobsadenosťou zostávajú výhodnejšie pre prenajímateľov.

DOPYT / DOKONČENÉ PROJEKTY



NEOBSADENOSŤ & PRIME RENT

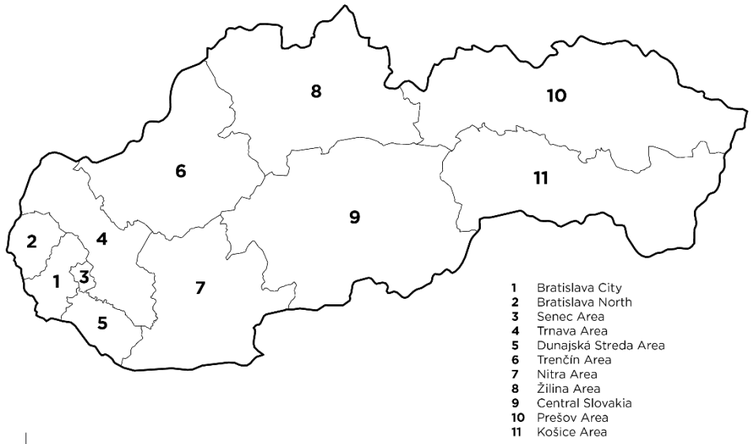


© 2026 Cushman & Wakefield

SLOVAKIA
INDUSTRIAL Q4 2025

TRHOVÉ ŠTATISTIKY

REGIÓN	PONUKA (m2)	DOSTUPNOSŤ (m2)	MIERA NEOBSADENOSTI	DOPYT TENTO KVARTÁL (m2)	DOPYT TENTO ROK (m2)	DOKONČENÉ PROJEKTY (m2)	VO VÝSTAVBE (m2)	PRIME RENT (€/m2/mesiac)
Bratislava City	513 000	15 900	3,1 %	27 600	57 800	86 000	43 600	€ 5,30 – 6,50
Bratislava North	631 100	33 800	5,4 %	100 000	115 300	0	0	€ 4,40 – 5,20
Senec Area	897 400	64 200	7,2 %	103 900	149 800	0	1 700	€ 4,00 – 4,90
Trnava Area	925 100	105 100	11,4 %	26 900	79 900	0	73 900	€ 3,80 – 4,40
Dunajská Streda Area	211 700	20 600	9,7 %	0	0	0	0	€ 4,30 – 4,90
Trenčín Area	496 800	33 400	6,7 %	24 100	31 400	0	0	€ 4,80 – 5,20
Nitra Area	184 300	5 900	3,2 %	0	7 500	0	0	€ 4,80 – 5,40
Žilina Area	389 500	34 300	8,8 %	700	37 400	0	39 000	€ 4,70 – 5,40
Central Slovakia	123 600	16 000	13,0 %	1 700	8 100	4 600	38 200	€ 5,00 – 5,30
Prešov Area	179 300	19 500	8,9 %	1 700	6 700	33 100	0	€ 4,60 – 5,00
Košice Area	246 700	9 300	3,8 %	15 200	38 200	30 700	48 500	€ 4,90 – 5,40
SLOVENSKO SPOLU	**4 836 700**	**358 000**	**7,40 %**	**301 800**	**532 100**	**154 300**	**244 900**	**€ 5,40**



KĽÚČOVÉ LÍZINGOVÉ TRANSAKCIE Q4 2025

BUDOVA	REGIÓN	SEKTOR NÁJOMNÍKA	VEĽKOSTNÁ KATEGÓRIA (m^2)	TYP TRANSAKCIE
P3 Bratislava	Bratislava	Retail	50 000 – 100 000	renegotiation
Prologis Park Bratislava	Bratislava	Omnichannel	25 000 – 50 000	renegotiation
Prologis Park Bratislava	Bratislava	3PL	10 000 – 25 000	renegotiation
GLP Park Senec	Bratislava	3PL	10 000 – 25 000	renegotiation
VGP Park Bratislava	Bratislava	3PL	10 000 – 25 000	lease-expansion
Prologis Park Bratislava	Bratislava	3PL	10 000 – 25 000	renegotiation

KĽÚČOVÉ DOKONČENÉ PROJEKTY 2025

BUDOVA	REGIÓN	VEĽKOSŤ (m2)	PRED-PRENÁJOM (v čase dokončenia)	VLASTNÍK / DEVELOPER
Mountpark Bratislava	Bratislava	65 000	100%	Mountpark
SLI Park Sereď	Trnava	43 200	0%	SLI Park
CTPark Prešov North	Prešov	33 100	100%	CTP
CTPark Košice II	Košice	26 500	100%	CTP
Panattoni Park Bratislava North II	Bratislava	23 300	70-90%	Panattoni

Zdroj: Industrial Research Forum

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

PATRIK JANŠCO
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 realitná spoločnosť poskytujúca služby vlastníkom a užívateľom nehnuteľností, s približne 52,000 zamestnancami v takmer 400 kanceláriách a 60 krajinách. V roku 2024 spoločnosť vykázala tržby vo výške 9,4 miliardy USD z hlavných služieb: správa nehnuteľností, prenájom, kapitálové trhy, oceňovanie a ďalšie služby. Cushman & wakefield je postavená na presvedčení, že Better never settles, firma pravidelne získava prestížne ocenenia za firemnú kultúru. Viac informácií nájdete na www.cushmanwakefield.com.

©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, primeranosťou alebo vaším použitím informácií tu uvedených.