MARKETBEAT BRATISLAVA
OFFICE Q4 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

TRHOVÉ ŠTATISTIKY

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
14,09 %* Miera neobsadenosti	▼	▼
€21,00 Prime Rent, m²/mesiac	▲	▲
6,25 % Prime Yield	—	—

(Celkovo, Všetky triedy aktív okrem triedy C)

** Stará neobsadenosť, ktorá zahŕňa budovy obsadené a vlastnené tou istou entitou je 12,65 %*

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
325K Bratislava obyvateľstvo v produktívnom veku	▲	▲
2,8 % Bratislava miera nezamestnanosti	—	▼
4,1 % Slovensko nezamestnanosť December	▼	—

Zdroj: Štatistický Úrad

EKONOMIKA: REÁLNE MZDY RASTÚ, CENOVÉ TLAKY PRETRVÁVAJÚ

Trh práce ostal stabilný, keď sa nezamestnanosť pohybovala okolo úrovne 4.0 %. Podľa spoločnosti ManpowerGroup, až 29 % slovenských zamestnávateľov očakáva nárast počtu zamestnancov. Silné náborové očakávania spolu prílevom zahraničných pracovníkov naďalej podporujú dopyt po kvalitných kancelárskych priestoroch. Nominálny rast miezd čiastočne predbehol infláciu, umožňujúc rast reálnych miezd o 6,9 % v období Q1–Q3 2025. Navyše pretrvávajú inflačné tlaky, keďže 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: HISTORICKY NAJVYŠŠIA LÍZINGOVÁ AKTIVITA

Q4 2025 bol historicky najsilnejší kvartál, keď celková lízingová aktivita dosiahla 146 000 m², čo zároveň prispelo k najvyšším celoročným číslam – až 270 000 m² za 2025. Čistý dopyt však zostal znížený na 44 200 m², a to najmä v dôsledku vysokého podielu renegociácií, až 70 % dopytu v Q4 a 65 % za celý rok, výrazne nad päťročným priemerom na úrovni 38 %. Dôvodom bola aj slabá nová ponuka, keďže v Q4 bolo dokončených len 4 000 m² v rámci budovy Zváračák, ktorá vstúpila na trh takmer plne obsadená.

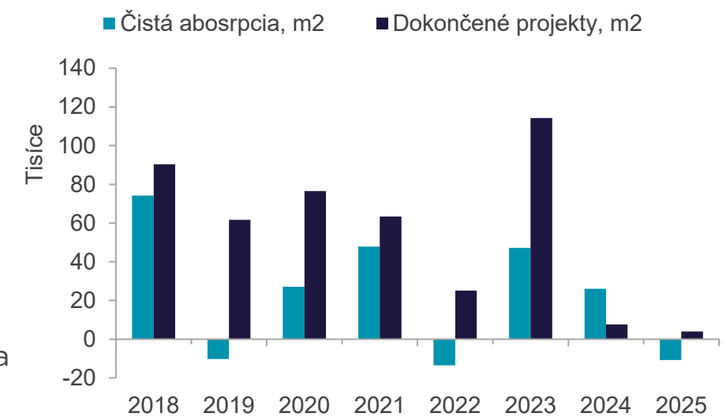
Dodanie nových kancelárskych budov zostane obmedzené, nakoľko v roku 2026 sa očakáva dokončenie 17 500 m² a v roku 2027 ďalších 34 000 m², čo je výrazne pod desaťročným ročným priemerom na úrovni 62 000 m². Budovy triedy A a A+ tvorili 77 % celkového čistého dopytu, čo potvrdzuje trend zvýšeného záujmu o kvalitné kancelárske priestory. Z tohto objemu smerovalo takmer 45 % do oblasti CBD a ďalších 28 % do Inner City. Najkvalitnejšie rozostavané budovy sú už z veľkej časti vopred zazmluvnené a očakávame, že vstúpia na trh takmer plne obsadené.

CENOTVORBA: PRIME NÁJOMNÉ POKRAČUJE V RASTE

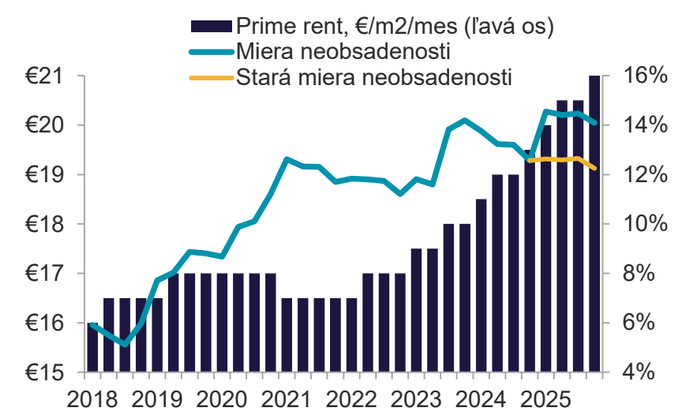
Pretrvávajúca obmedzená ponuka naďalej vytvára tlak na rast nájomného, ktoré od Q1 2023 kontinuálne rastie a v Q4 2025 dosiahlo úroveň 21,00 €/m²/mesiac. Očakáva sa pokračovanie rastu v roku 2026.

Investičná aktivita v kancelárskom segmente v roku 2025 zahŕňala viaceré transakcie, ako Green Point Offices, BBC 1+ či myhive Towers 1 & 2. Tento rok saočakávajú ďalšie predaje budov, vrátane tých v najvyššom štandarde A+.

DOPYT / DOKONČENÉ PROJEKTY



CELKOVÁ NEOBSADENOSŤ & PRIME RENT



© 2026 Cushman & Wakefield

BRATISLAVA
OFFICE Q4 2025

TRHOVÉ ŠTATISTIKY

SUBMARKET	PONUKA (m2)	DOSTUPNOSŤ (M2)	MIERA NEOBSADENOSTI	STARÁ MIERA NEOBSADENOSTI*	DOPYT TENTO KVARTÁL (m2)	DOPYT TENTO ROK (m2)	VO VÝSTAVBE (m2)	PRIME RENT (€/m2/mesiac)
CBD	632 700	99 200	15,7 %	13,6 %	81 600	131 000	31 200	€ 21,00
CC	329 300	29 800	9,1 %	6,9 %	11 900	28 900	8 000	€ 16,00
IC	276 300	32 300	11,7 %	10,6 %	18 100	41 100	42 000	€ 15,00
OC	360 400	73 400	20,4 %	18,8 %	7 300	32 800	0	€ 12,50
SB	156 600	12 700	8,1 %	8,0 %	27 800	37 100	0	€ 15,00
BRATISLAVA	**1 755 400**	**247 400**	**14,09 %**	**12,25 %**	**146 600**	**270 800**	**81 200**	**€ 21,00**

** Miera neobsadenosti pred revíziou ponuky, teda pred vylúčením budov vlastnených a využívaných tou istou entitou*

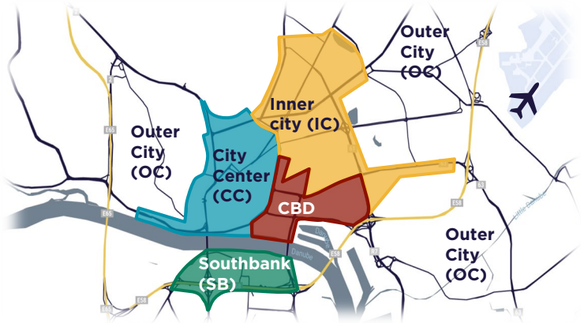
KĽÚČOVÉ LÍZINGOVÉ TRANSAKCIE Q4 2025

BUDOVA	SUBMARKET	SEKTOR NÁJOMNÍKA	VEĽKOSŤ (m2)	TYP TRANSAKCIE
Tower 115	CBD	Verejný sektor	21 500	prerokovanie
Twin City B	CBD	Financie/Bankovníctvo/Poistenie	17 100	prerokovanie
Aupark Tower I	SB	IT	11 900	prerokovanie
Istropolis Tower	IC	Telekomunikácie	10 400	predprenájom
Chalupkova office Phase 1	CBD	Prof. služby	4 600	predprenájom
Pradiareň 1900	CBD	Farmaceutíka/Medicína/Zdravie	4 200	prerokovanie
RiverPark	CC	Výroba/Výstavba/3PL	4 000	prerokovanie
Forum Business Centre	CBD	Financie/Bankovníctvo/Poistenie	3 700	nový nájom
Digital Park II+III	SB	Financie/Bankovníctvo/Poistenie	2 900	prerokovanie
City Business Center V	CBD	Prof. služby	2 800	prerokovanie

PROJEKTY VO VÝSTAVBE

PROPERTY	SUBMARKET	DOKONČENIE	VEĽKOSŤ (m2)	VLASTNÍK/DEVELOPER
Dunaj	CC	Q1 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
Downtown Yards	CBD	Q4 2027	2,700	JTRE

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 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 akýchkolvek 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.