MARKETBEAT SLOVAKIA
INDUSTRIAL Q3 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

TRHOVÉ ŠTATISTIKY

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
7.72 % Miera neobsadenosti	▲	—
€5,40 Prime Rent, m2 / mesiac	▲	—
6,00 % Prime Yield	▼	—

(Iba budovy triedy A)

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
0,6 % Rast HDP Q2 2025	▼	▲
3,9 % Miera nezamestnanosti september	▼	▼
-3,0 % Priemyselná produkcia Q2 2025	▼	▲
4,3 % Inflácia september	▲	▼

Zdroj: Moody's Analytics, Štatistický Úrad

EKONOMIKA: REÁLNE MZDY RASTÚ, CENOVÉ TLAKY PRETRVÁVAJÚ

Inflácia na Slovensku v septembri vzrástla na 4,3 % a je jednou z najvyšších v eurozóne. HDP v druhom štvrťroku vzrástlo o 0,6 %, čím kumulatívny rast v prvom polroku 2025 dosiahol 0,7 %, zatiaľ čo odhady na celý rok zostávajú pod hranicou 1,0 %. Napriek pretrvávajúcim inflačným tlakom zostáva trh práce odolný. Reálne mzdy v uplynulých štvrťrokoch prekonali infláciu. Priemyselná produkcia na Slovensku klesla počas prvých ôsmich mesiacov roka o 2,7 %, najmä v dôsledku slabších objednávok v automobilovom priemysle spôsobených nižším dopytom v západnej Európe a následným spomalením v naviazaných dodávateľských odvetviach. Navyše, energeticky náročné segmenty zaznamenali v posledných mesiacoch výrazné poklesy.

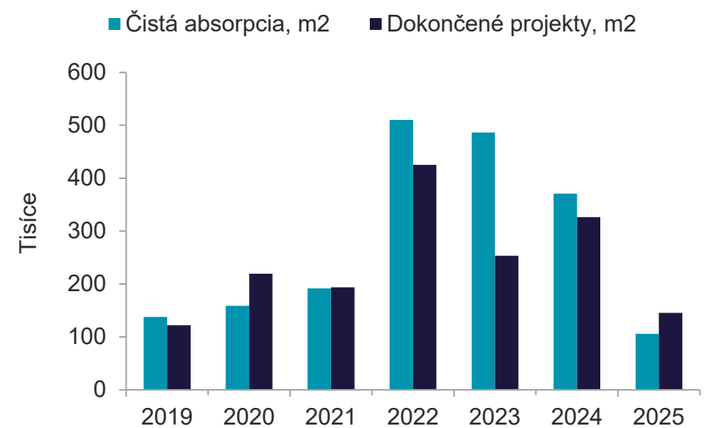
PONUKA A DOPYT: MENŠIA PRIEMERNÁ VÝMERA NÁJOMNÝCH ZMLÚV

Spomalenie trhu pokračovalo aj v Q3, pričom sentiment zostáva opatrný. Hrubý dopyt dosiahol 58 500 m², z čoho 44 700 m² predstavoval čistý dopyt. Oba medziročne klesli približne o 53 %. Dopyt pochádzal najmä z tradične silných segmentov ako e-commerce, automobilový priemysel a výroba. V tomto roku sme zaznamenali pokles priemernej veľkosti lízingových transakcií a flexibilnejšie podmienky nájmu v prospech nájomcov. Očakávame však zvýšený dopyt a tradične silný záver roka. Doterajší utlmený dopyt prispel k nárastu miery neobsadenosti na 7,7 %, čo predstavuje zdvojnásobenie oproti minulému roku, a tento trend bol ďalej podporený relokáciami nájomcov zo starších priestorov do modernejších s cieľom optimalizovať prevádzky a zavádzať automatizáciu. V nasledujúcich kvartáloch očakávame stabilizáciu miery neobsadenosti okolo úrovne 8,0 %. V Q3 bolo dokončených 28 000 m² v piatich budovách. V súčasnosti je vo výstavbe viac ako 311 000 m², prevažne v okolí Bratislavy, pričom asi štvrtina sa nachádza na východnom Slovensku. Približne 58 % z týchto priestorov je predprenajatých, čo potvrdzuje pretrvávajúci záujem o priestory s vysokým štandardom a naznačuje, že developeri sa vyhýbajú špekulatívnej výstavbe, akú sme videli v minulosti.

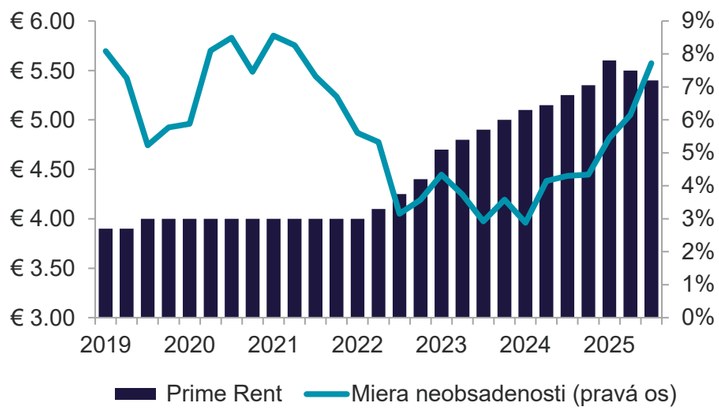
CENOTVORBA: PRIME NÁJOMNÉ POD TLAKOM

Trh naďalej funguje v podmienkach priaznivých pre nájomcov. Pretrvávajúca neistota a širšie makroekonomické tlaky však predlžujú obdobie vyjednávania nájomných zmlúv, pretože nájomcovia pristupujú k rozhodovaciemu procesu opatrnejšie. Prime nájomné mierne kleslo na 5,40 €/m²/mesiac, pričom lokality s vyššou neobsadenosťou dosahujú nižšie nájomné úrovne. Prime yield zostal nezmenený na úrovni 6,00 %, podporený pretrvávajúcou investičnou aktivitou.

DOPYT / DOKONČENÉ PROJEKTY



NEOBSADENOSŤ & PRIME RENT

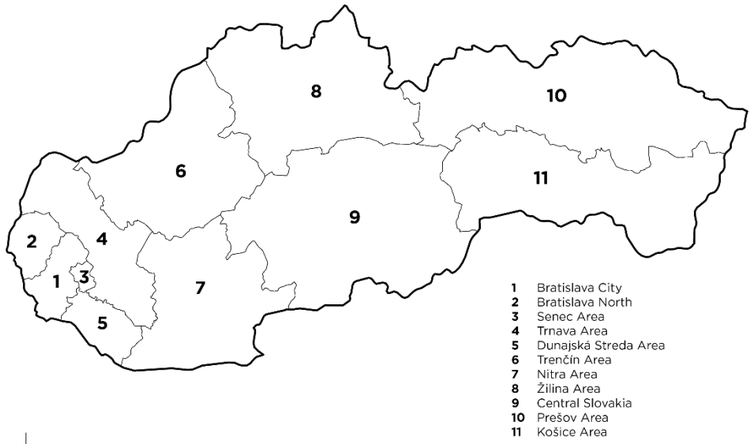


© 2025 Cushman & Wakefield

SLOVAKIA
INDUSTRIAL Q3 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	427 600	15 600	3,7 %	5 000	30 200	3 800	47 300	€ 5,30 – 6,50
Bratislava North	631 100	48 700	7,7 %	7 900	15 300	0	0	€ 4,40 – 5,20
Senec Area	897 400	62 200	6,9 %	11 600	45 900	0	88 000	€ 4,00 – 4,90
Trnava Area	925 100	98 000	10,6 %	21 500	53 000	0	44 800	€ 4,00 – 4,40
Dunajská Streda Area	209 600	20 600	9,8 %	0	0	0	0	€ 4,30 – 4,90
Trenčín Area	496 800	39 300	7,9 %	0	7 300	5 000	0	€ 4,80 – 5,20
Nitra Area	179 800	5 900	3,3 %	0	1 600	3 600	0	€ 4,60 – 5,20
Žilina Area	389 400	27 500	7,1 %	7 400	36 600	0	11 200	€ 4,90 – 5,40
Central Slovakia	119 000	8 300	6,9 %	0	6 400	5 600	42 800	€ 5,00 – 5,30
Prešov Area	179 300	24 900	13,9 %	5 000	5 000	10 000	46 600	€ 4,60 – 5,00
Košice Area	216 100	9 300	4,3 %	0	23 000	0	30 700	€ 5,00 – 5,40
SLOVENSKO SPOLU	**4 668 200**	**360 300**	**7,72 %**	**58 500**	**224 400**	**28 000**	**311 400**	**€ 5,40**



KĽÚČOVÉ LÍZINGOVÉ TRANSAKCIE Q3 2025

BUDOVA	REGIÓN	SEKTOR NÁJOMNÍKA	VEĽKOSTNÁ KATEGÓRIA (m^2)	TYP TRANSAKCIE
P3 Senec	Bratislava	3PL	5 000 – 10 000	renegociácia
CTPark Trnava II	Trnava	E-commerce	5 000 – 10 000	pred-prenájom
Sihoť Park	Trenčín	3PL	5 000 – 10 000	renegociácia
CTPark Trnava III	Trnava	Automotive	5 000 – 10 000	pred-prenájom
Panattoni Park Bratislava North I	Bratislava	Ostatné	5 000 – 10 000	nový nájom
Contera Park Svätý Jur	Bratislava	E-commerce	3 000 – 5 000	renegociácia

KĽÚČOVÉ DOKONČENÉ PROJEKTY 2025

BUDOVA	REGIÓN	VEĽKOSŤ (m2)	PRED-PRENÁJOM (v čase dokončenia)	VLASTNÍK / DEVELOPER
SLI Park Sereď	Trnava	43 200	0 %	SLI Park
Panattoni Park Bratislava North II	Bratislava	23 300	70-90 %	Panattoni
Sihoť Park	Trenčín	16 200	100 %	SISBAN HOLDING
VGP Park Bratislava	Bratislava	11 800	100 %	VGP
Vedos	Prešov	10 000	60-80 %	Vedos

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.

©2025 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.