MARKETBEAT BRATISLAVA
OFFICE Q3 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

TRHOVÉ ŠTATISTIKY

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
14,47 %* Miera neobsadenosti	▼	▼
€20,50 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	▲	▼
3,9 % Slovensko nezamestnanosť september	▼	▼

Zdroj: 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. Napriek cenovým tlakom zostáva trh práce odolný, pričom reálne mzdy v uplynulých štvrťrokoch prekonali infláciu. Zamestnávatelia v bratislavskom regióne hlásia čisté očakávania rastu zamestnanosti (NEO, rozdiel medzi podielom firiem plánujúcich nábor a tých očakávajúcich znižovanie stavov) na úrovni 23 % pre Q3 2025, najvyšší spomedzi slovenských regiónov. Sektory financií a nehnuteľností očakávajú NEO na úrovni až 40 %, čo naznačuje obzvlášť silné náborové plány, uvádza ManpowerGroup. Takýto výhľad v kombinácii s prílevom zahraničných pracovníkov, značí pozitívny signál pre bratislavský kancelársky trh, podporuje dopyt po kvalitných komerčných priestoroch a zlepšuje obsadenosť.

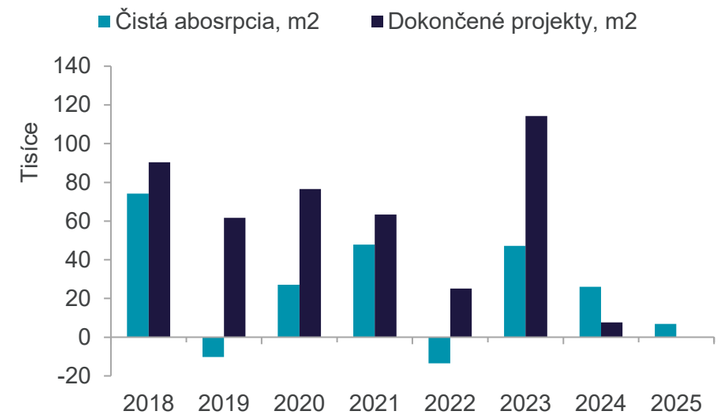
PONUKA A DOPYT: REKONVERZIA STARŠÍCH A PRÁZDNYCH BUDOV

V Q3 dosiahol hrubý dopyt 24 800 m², pričom čistý dopyt predstavoval 12 700 m², čo sú hodnoty približne v súlade s minulým rokom. Renegociácie zostali zvýšené z dôvodu obmedzenej novej výstavby, pričom ich podiel na lízingovej aktivite dosiahol 58 % od začiatku roka. Dopyt bol ťahaný najmä segmentmi IT, profesionálnych služieb a financií, pričom 75 % dopytu bolo zaznamenaných v budovách tried A a A+. Miera neobsadenosti dosiahla 14,47 %, prakticky nezmenená od začiatku roka, s možným miernym poklesom v Q4 podporeným stabilným dopytom. Rekonštrukcia budovy Zváračák bude dokončená do konca roka a je takmer plne prenajatá. Tri ďalšie projekty triedy A+ sú vo výstavbe, s celkovou plochou 36 500 m².
Vnímame rastúci trend rekonverzie starších a často nevyužívaných kancelárskych budov naprieč Európou, ako aj na Slovensku, pričom viaceré objekty už získali povolenia na konverziu, prevažne na rezidenčné využitie.

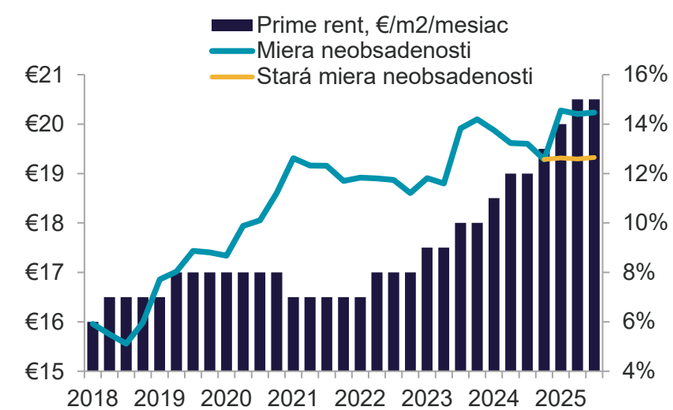
CENOTVORBA: PRIME NÁJOMNÉ NEZMENENÉ V SUBMARKETOCH

Prime nájomné zostalo v Q3 stabilné na úrovni 20,50 €/m²/mesiac po výraznom raste za posledný rok. Tlak na jeho ďalšie zvyšovanie však pretrváva a do konca roka by mohlo opäť mierne vzrásť. Oživenie investičného trhu sa prejavuje aj v kancelárskom segmente, kde za posledných 12 mesiacov prebehli štyri transakcie kancelárskych budov, vrátane predaja budovy Green Point Offices v segmente triedy A v Q3, nachádzajúcej sa v CBD. Prime yield zostal nezmenený na úrovni 6,25 %.

DOPYT / DOKONČENÉ PROJEKTY



CELKOVÁ NEOBSADENOSŤ & PRIME RENT



© 2025 Cushman & Wakefield

BRATISLAVA
OFFICE Q3 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	647 300	106 900	16,5 %	14,6 %	5 000	49 300	28 700	€ 20,50
CC	328 100	30 000	9,2 %	7,0 %	2 700	17 000	8 000	€ 16,00
IC	272 300	33 600	12,3 %	11,1 %	11 500	23 000	4 000	€ 15,00
OC	359 000	73 500	20,5 %	18,8 %	2 900	25 500	0	€ 12,50
SB	157 800	11 500	7,3 %	7,2 %	2 700	9 300	0	€ 15,00
BRATISLAVA	**1 764 500**	**255 400**	**14,47 %**	**12,65 %**	**24 800**	**124 200**	**40 700**	**€ 20,50**

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

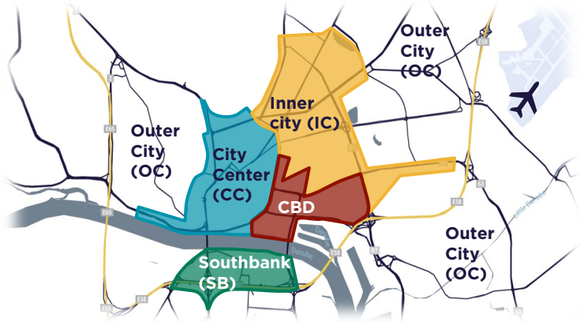
KĽÚČOVÉ LÍZINGOVÉ TRANSAKCIE Q3 2025

BUDOVA	SUBMARKET	SEKTOR NÁJOMNÍKA	VEĽKOSŤ (m2)	TYP TRANSAKCIE
Lakeside Park I	IC	IT	3 700	prerokovanie
Krížková 9	CC	Verejný sektor	1 560	prerokovanie
Einsteinova Business Center	SB	Financie/Bankovníctvo/Poistenie	1 250	nový nájom
Tower 5	IC	Spotrebný tovar	1 000	prerokovanie
Tower 5	IC	Prof. služby	1 000	nový nájom
Tower 5	IC	Prof. služby	1 000	nový nájom
Tower 5	IC	Prof. služby	1 000	nový nájom
Tower 5	IC	Prof. služby	1 000	nový nájom
Rosum	IC	Farmaceutiká/Medicína/Zdravie	800	nový nájom
AC Petržalka – B block	OC	Výroba/Výstavba/3PL	800	prerokovanie

PROJEKTY VO VÝSTAVBE

PROPERTY	SUBMARKET	DOKONČENIE	VEĽKOSŤ (m2)	VLASTNÍK/DEVELOPER
Zváračák	IC	Q1 2026	4 000	Lokálny developer
Dunaj	CC	Q1 2026	8 000	CTP
Ganz Haus	CBD	Q3 2026	10 300	JTRE
Chalupkova Offices (Phase 1)	CBD	Q2 2027	18 400	Penta

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.

©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.