

SLOVENSKÝ TRH NEHNUTEL'NOSTÍ 2025 / 2026

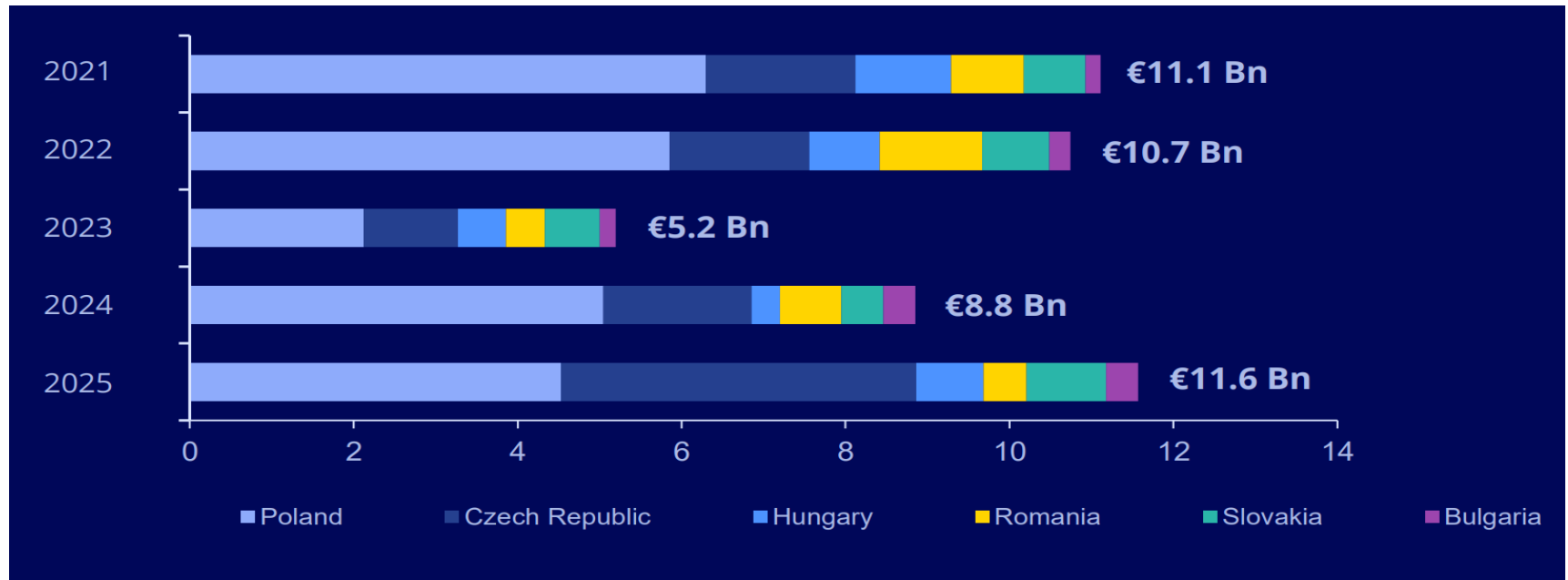
- Investície do nehnuteľností
- Kancelárie
- Logistika, priemysel
- Retail

Foto: JTRE, KCAP

INVESTORI

Koľko a kde sa investovalo v CEE?

CEE – celkový objem investícií do nehnuteľností

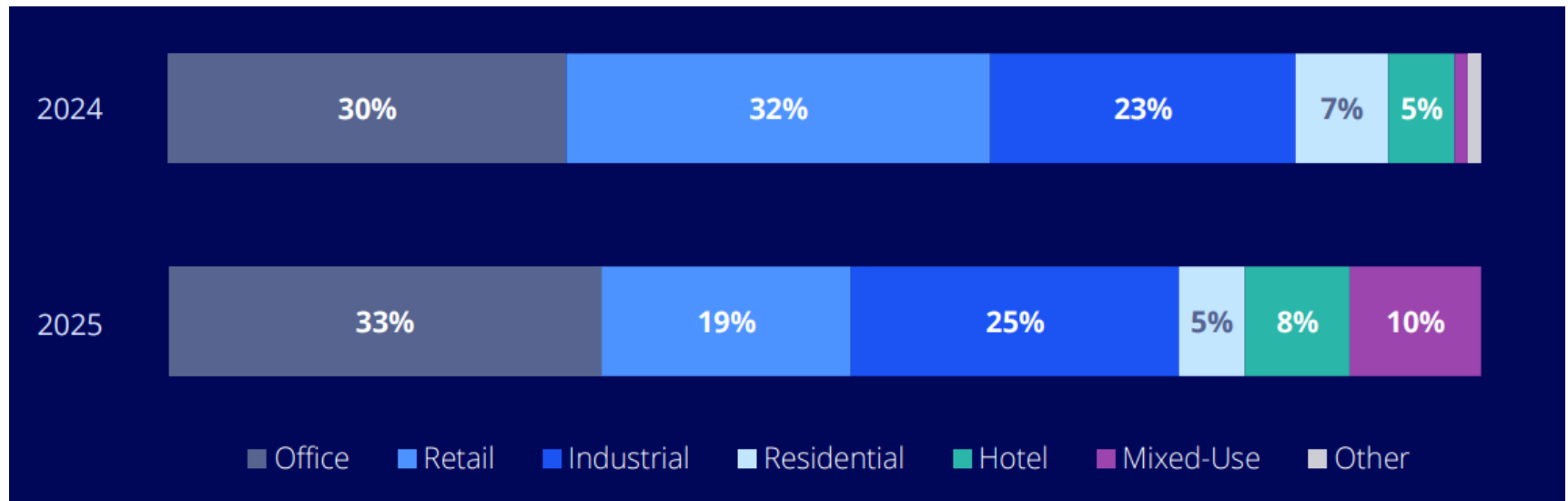


Zdroj: Colliers, *The CEE Investment Scene: 2025*

- po dvoch rokoch stagnácie, rast o 31%;
- stála dominancia investovania do Poľska a Česka;
- globálny kapitál nahradil lokálny kapitál (64% investori z CEE) hlavne českí investori;
- v Čechách 200 realitných fondov (2/3 z nich mladšie ako 5 rokov).

INVESTORI

Do čoho sa investovalo v CEE?

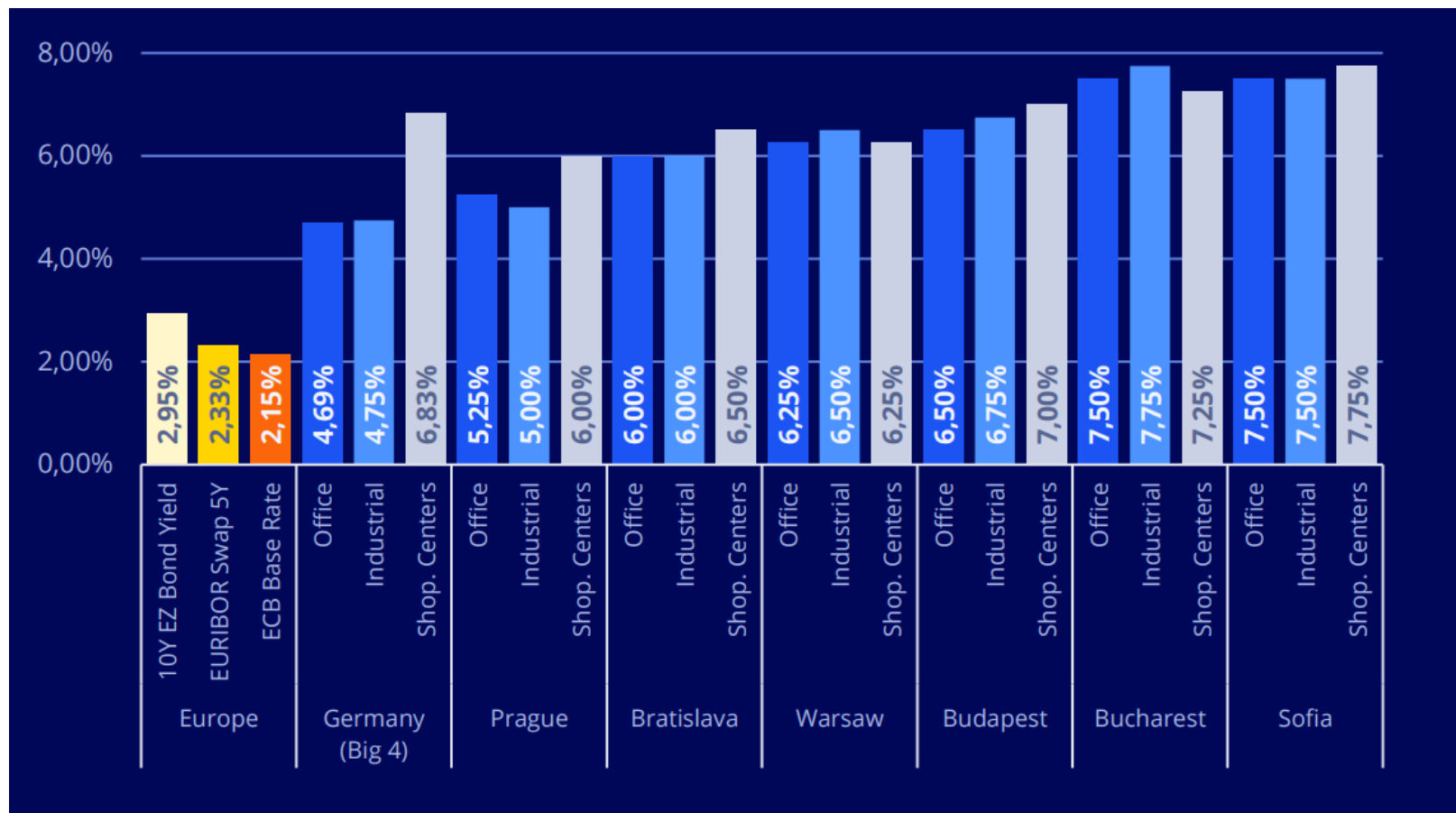


Zdroj: Colliers, *The CEE Investment Scene 2025*

- investovanie do kancelárií sa posilnilo, dôvodom je predpoklad nárastu nájomov hlavne pri dobrých lokalitách a ESG budovách (Varšava, Praha);
- retail – pokles, obchodné centrá nahrádzajú lacnejšie retail parky.

INVESTORI

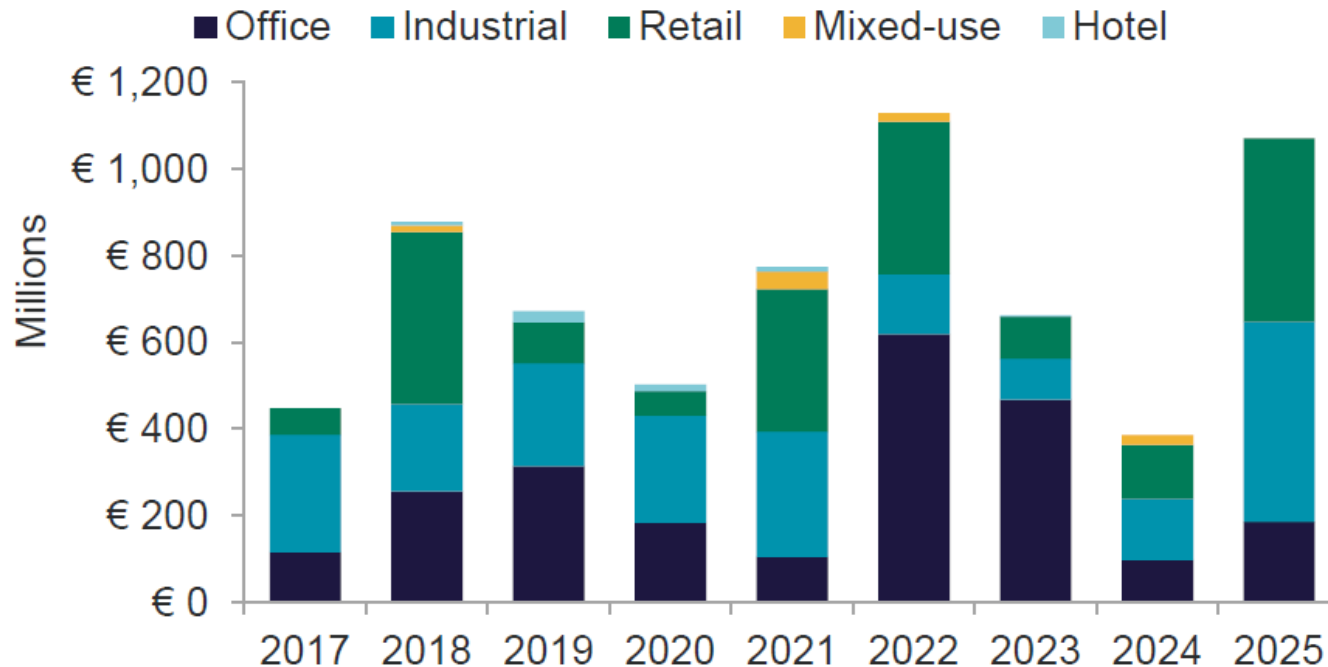
Aké výnosy očakávajú investori v CEE?



Zdroj: Colliers, The CEE Investment Scene 2025

INVESTORI

Objem investícií do komerčných realít na SLOVENSKU

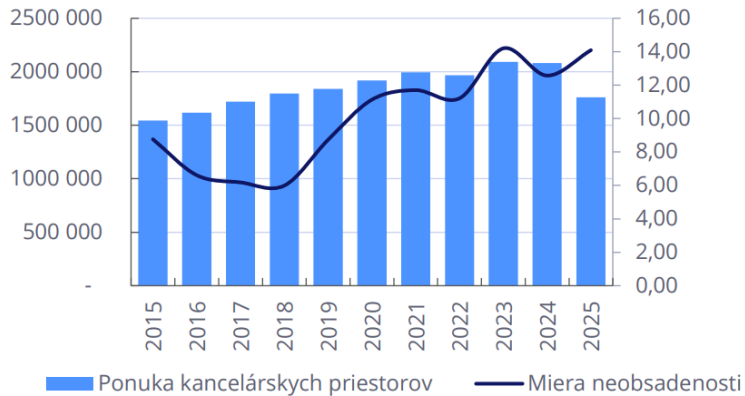


Zdroj: Cushman & Wakefield, Marketbeat Slovakia 2025

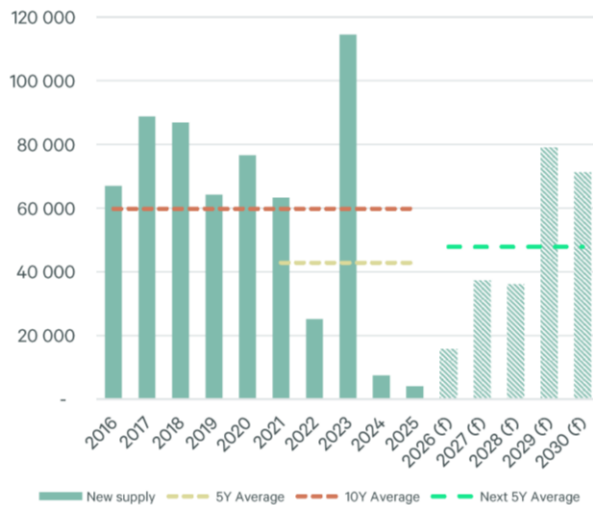
- v roku 2025 oživenie, druhý najvyšší objem v histórii, 55% investori z CZ/SK;
- logistika 43%, retail 40% (Bory Mall), kancelárie 17%;
- retail – investori z CZ/SK, logistika (zahraniční investori), kancelárie SK investori.

KANCELÁRIE

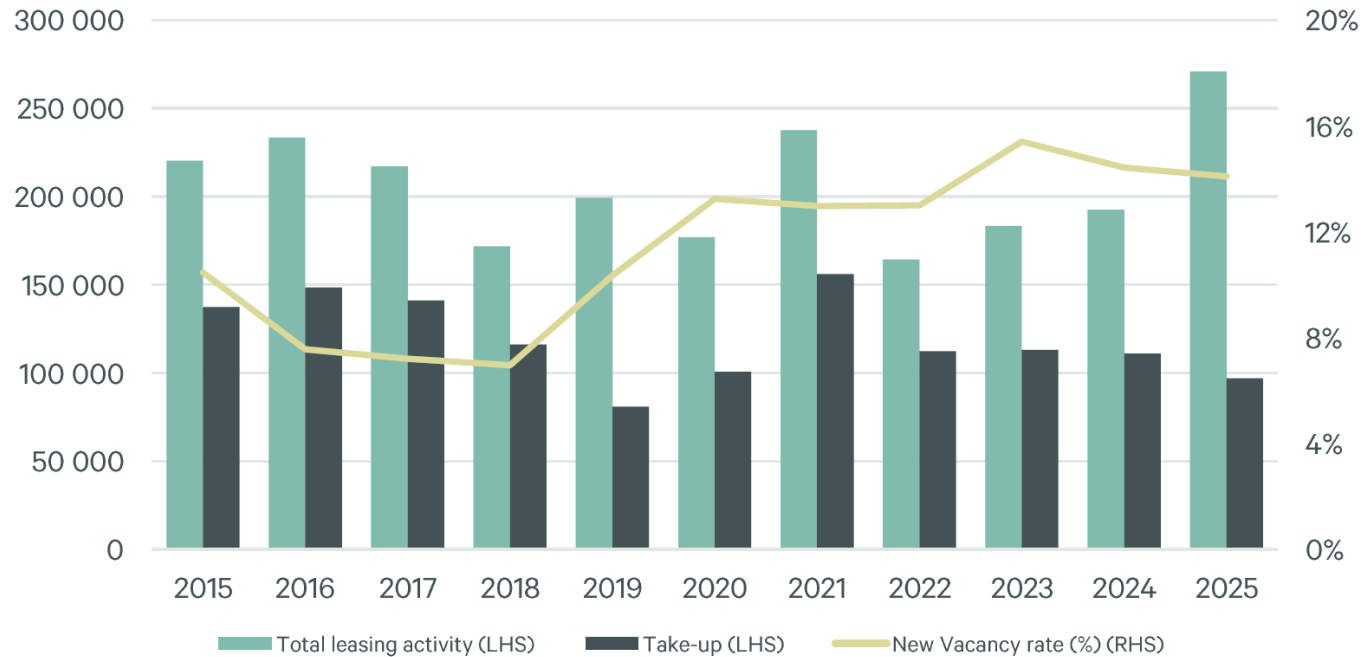
Ponuka



- ponuka: 2,1 mil. m²; nová metodika 1,75 mil. m²;
- neobsadenosť 12%, nová metodika 14%;
- 40% m² certifikované udržateľné budovy;
- prepád výstavby v rokoch 2024-2026;
- vo výstavbe len 81.600 m².



Zdroj: CBRE Research Office 2025

KANCELÁRIEDopyt

- dopyt bol relatívne silný, medziročný nárast o 35%;
- ale čistý dopyt (bez renegociácií, ktoré tvorili 70%) je pokles o 13%;
- nájomné (prime rents) stúpa 21 EUR/ m².

Zdroj: Bratislava Research Forum, Colliers 2Q/2024

KANCELÁRIE

Trendy 2026:

- výstavba nových projektov stagnuje v dôsledku vysokých stavebných nákladov a nákladov na financovanie, najbližšie 2 roky minimálna ponuka, žiadna špekulatívna výstavba;
- zvyšovanie prevádzkových nákladov;
- vysoké náklady na fitouty (stavebné úpravy priestorov, ale aj moderný nábytok a zariadenia);
- rastie dopyt nájomcov po kvalite - certifikovaných budovách (ESG, EU Taxonomia), pre nízku ponuku sa dá očakávať väčší rast cien nájomov v certifikovaných budovách;
- dopyt po menších priestoroch vyššej kvality;
- budovy A a B kategórie majú vysokú neobsadenosť a budú mať veľké problémy aj vzhľadom na vysoké prevádzkové náklady, očakáva sa ďalšie zvyšovanie neobsadenosti (potreba rekonštrukcie, resp. redevelopmentu na byty);
- fiškálne tlaky / recesia - znižovanie počtu zamestnancov, umelá inteligencia, automatizácia;
- firmy sú nútené optimalizovať plochy a spôsob využívania kancelárií;
- flexibilné podmienky nájomných zmlúv (break opcie), kratšie doby nájmu (1-3 roky);
- flexibilita a coworking (40.000 m², 2%), kombinácia fixných zmlúv a operatívne navýšenie v coworkingoch;
- zvýšená aktivita verejného sektoru, ktorý hľadá nové priestory z dôvodu investičného dlhu na starých budovách.

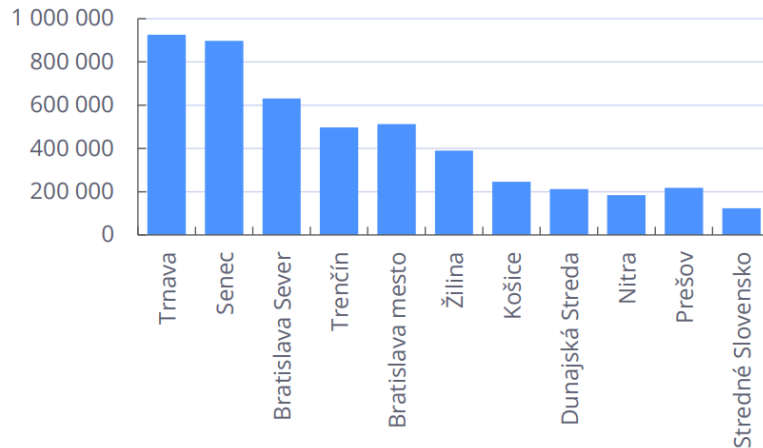
Logistika, industrial

- celkovo 4,84 mil. m²; (Bratislava región 42%);
- nová ponuka 306.000 (predprenájom 75%);
- vo výstavbe cca. 245.000 m² (predprenájom 28%);
- neobsadenosť 7,4% (mierny pokles);
- nájomné v okolí Bratislavy 5,6 - 6,5 EUR/ m² (lacnejšie oproti Prahe o 1,5 až 2,5 EUR/ m²);
- dopyt stagnuje, cenová stabilita.

Ponuka

Celková výmera podľa regiónov

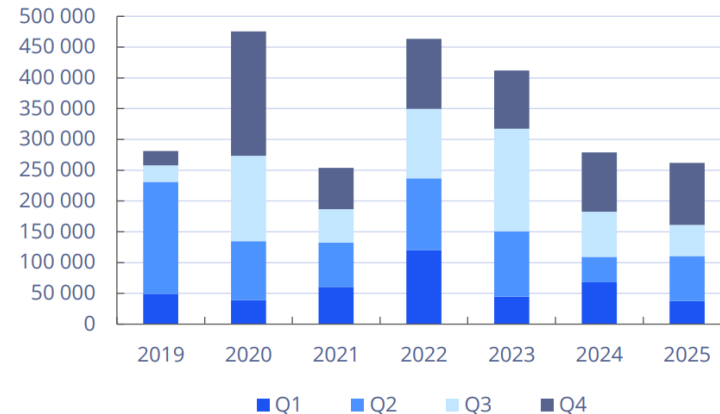
(m²)



Dopyt

Transakcie podľa kvartálu

(m², bez renegociácií a krátkodobých nájmov)



Zdroj: Colliers 2025

Logistika, industrial

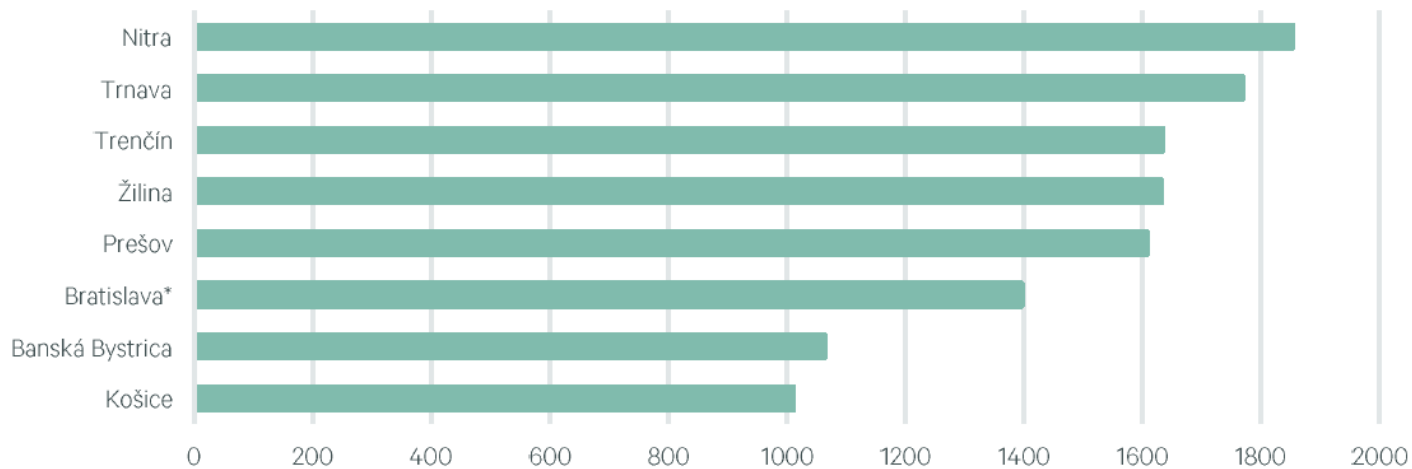
TRENDY:

- výhľadovo budeme sledovať premiestňovanie priemyselných a skladových priestorov z Ázie a Ukrajiny bližšie do bezpečnej Európy;
- Slovensko je v rámci CEE konkurencieschopné pre nízke nájomné;
- „Last mile“ logistika - dopyt po skladoch v blízkosti miest a konečných zákazníkov (teda rozvoj po celom Slovensku);
- chýba mestská logistika/sklady (vysoké ceny pozemkov);
- dôraz na ESG a udržateľnosť (zvyšovanie stavebných nákladov);
- automatizácia, robotizácia, optimalizácia procesov;
- ponuka je viac flexibilná (doba výstavby 6-9 mesiacov);
- trend kratšie flexibilné nájmy (3-6 mesačné kontrakty).

RETAIL

	Bratislava	Regióny
Shopping centrá:	584.000 m ²	1.116.000 m ²
Retail parky:	87.000 m ²	751.000 m ²

RETAIL SATURATION | sqm per 1,000 inhabitants



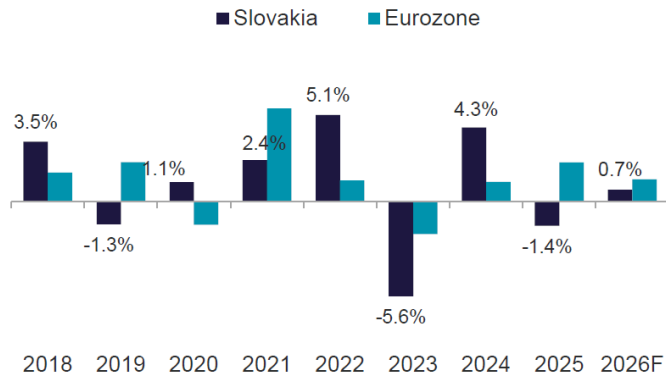
*Based on inhabitance with residential permit in Bratislava

Source: CBRE Research

RETAIL

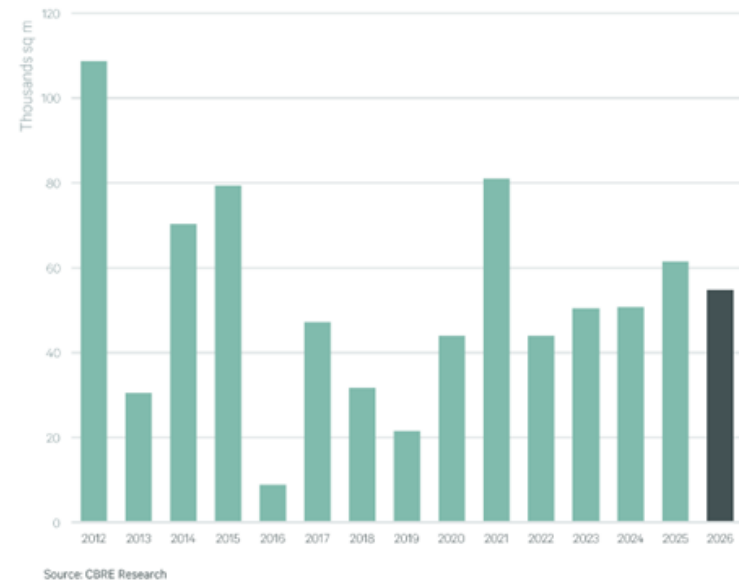
Pokles maloobchodných tržieb o -1,4 % medziročne

RETAIL SALES Y/Y GROWTH



Zdroj: Cushman & Wakefield Marketbeat Retail 2025

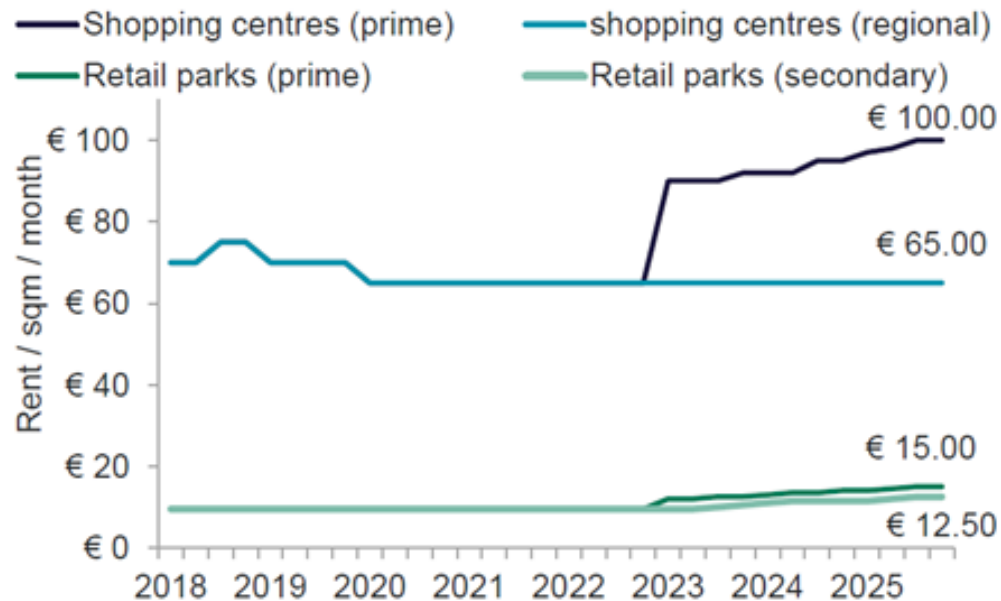
STOCK DEVELOPMENT (Completions | Under Construction)



- vyššie dane, inflácia, konsolidácia tlačia domácnosti k diskontom;
- rozvoj lacnejších retail parkov v regiónoch, (trend showroom + pick up);
- shopping centrá - žiadna výstavba, skôr modernizácia starších SC;
- tlak na efektívnosť a ESG podmienky;

RETAIL

- nárast cien nájomného v retail parkoch na 12 - 15 EUR/m²;
- stabilita cien v shopping centrách prime rents 65 EUR/m².

PRIME RENT

Zdroj: Cushman & Wakefield Marketbeat Retail 2025

Ďakujem pekne za pozornosť.

Rastislav Badalík

www.teichmanncpn.eu