

# Správa o trhu kancelárskych priestorov na Slovensku

**H1 2026**

Dopyt po kancelárskych priestoroch v Bratislave dosahuje najvyššiu úroveň za desaťročie, keďže miera neobsadenosti klesá a prime nájomné sa blíži k €21/mesiac

## Národný prehľad — kancelárie na Slovensku

Slovenský trh kancelárskych priestorov je takmer výlučne sústredený v Bratislave, ktorá v roku 2025 zaznamenala najsilnejší rok v prenájme za celé desaťročie. Podľa Bratislava Research Forum (údaje spracovala Cushman & Wakefield) dosiahol hrubý realizovaný dopyt (take-up) za rok 2025 približne 271 000 m<sup>2</sup> — medziročný nárast o približne 35 % — pričom miera neobsadenosti klesla na 14,09 %, čo je najnižšia úroveň od začiatku roka 2023, no zároveň stále najvyššia spomedzi hlavných miest regiónu CEE-6. Nová metodika merania z roku 2025, ktorá vylučuje budovy vo vlastníctve užívateľov, prepočítala celkové moderné zásoby na približne 1,75 milióna m<sup>2</sup>. Prime nominálne nájomné vzrástlo na €21,00/m<sup>2</sup>/mesiac (~€252/m<sup>2</sup>/rok) v dôsledku nedostatku priestorov triedy A+, pričom prime výnosy z kancelárií sa pohybovali okolo 6,25 %. Regionálne mestá — Košice, Žilina, Nitra — nemajú formálny inštitucionálny kancelársky panel; dopyt tam je reálny (najmä IT sektor v Košiciach), no nezverejňujú sa žiadne citovateľné údaje o moderných zásobách, nájomnom ani neobsadenosti, a preto sú tieto trhy uvedené ako odhady alebo ako nezverejnené.

### PRIME NÁJOMNÉ

CITOVANÉ

**€252/m<sup>2</sup>/rok**

Bratislava Research Forum /  
Cushman & Wakefield · Q4 2025

### PRIME VÝNOS

CITOVANÉ

**6,25 %**

Cushman & Wakefield · H1 2025

### MIERA NEOBSADENOSTI

CITOVANÉ

**14,09 %**

Bratislava Research Forum /  
Cushman & Wakefield · Q4 2025

### REALIZOVANÝ DOPYT (TAKE- UP)

CITOVANÉ

**271 000 m<sup>2</sup>**

Bratislava Research Forum /  
Cushman & Wakefield · FY 2025

### VO VÝSTAVBE

CITOVANÉ

**38 800 m<sup>2</sup>**

Cushman & Wakefield · Q1 2025

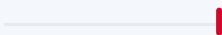
### CELKOVÉ ZÁSoby

CITOVANÉ

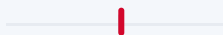
**1 750 000 m<sup>2</sup>**

Bratislava Research Forum /  
Cushman & Wakefield · Q4 2025

### PRIME NÁJOMNÉ PODĽA MIEST (€/M<sup>2</sup>/ROK)

|            |                                                                                     |                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Bratislava |  | €252/m <sup>2</sup> /rok          |
| Košice     |  | €120–168/m <sup>2</sup> /rok odh. |
| Žilina     |  | €108–156/m <sup>2</sup> /rok odh. |
| Nitra      |  | €108–156/m <sup>2</sup> /rok odh. |

### PRIME VÝNOS PODĽA MIEST (%)

|            |                                                                                      |              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Bratislava |  | 6,25 %       |
| Košice     |  | nezverejnené |
| Žilina     |  | nezverejnené |
| Nitra      |  | nezverejnené |

**Výhľad.** Vzhľadom na obmedzenú výstavbu a nedostatok priestorov triedy A+ si prenajímatelia zachovávajú cenovú silu pri prime produktoch v centrálnej obchodnej štvrti (CBD) a do roku 2026 sa očakáva ďalšia úprava nájomného, aj keď zvýšená celková neobsadenosť udržuje sekundárne priestory a priestory triedy B v prospech nájomcov. Regionálny dopyt po kancelárskych priestoroch

by sa mal naďalej rozširovať, keďže užívatelia hľadajú možnosti mimo presýteného hlavného mesta a smerujú do miest s vyšším výnosom, ako sú Košice a Žilina.

## Metodika a pôvod údajov

Každý údaj v tejto správe je pripísaný menovanému výskumu komerčných nehnuteľností, označený ako jasne uvedený odhad alebo zobrazený ako „nezverejnené“. Nič sa neuvádza bez uvedenia pôvodu.

### CITOVANÉ ÚDAJE

**12**

z výskumu tretích strán

### OZNAČENÉ ODHADY

**3**

interpolované, s uvedeným základom

### NEZVEREJNENÉ

**15**

v tomto období bez zdroja

#### CITOVANÉ

#### Prevzaté z výskumných domov

Prime nájomné, výnos, neobsadenosť, realizovaný dopyt (take-up), projekty vo výstavbe a zásoby sú prevzaté zo zverejnených trhových správ popredných výskumných domov, ako sú JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills a Knight Frank. Konkrétne zdroje použité v tejto správe sú uvedené na stránke Zdroje. Ak výskumný dom uvádza rozpätie (napr. pásmo prime výnosu), zobrazuje sa toto rozpätie. Každý údaj nesie svoj zdroj a obdobie, ku ktorému sa vzťahuje.

- **Prime nájomné** — Najvyššie dosiahnuteľné nájomné, priestory najvyššej triedy (€/m<sup>2</sup>/rok).
- **Prime výnos** — Čistý počiatočný výnos, plne prenájatá prvotriedna nehnuteľnosť (%).
- **Miera neobsadenosti** — Neobsadené ÷ celkové zásoby (%).
- **Realizovaný dopyt (take-up)** — Priestory prenájaté počas obdobia (m<sup>2</sup>).
- **Vo výstavbe** — Vo výstavbe / pred dokončením (m<sup>2</sup>).
- **Celkové zásoby** — Celkové moderné zásoby (m<sup>2</sup>).

#### ODHAD

#### Odhady a medzery

Popredné výskumné domy podrobne pokrývajú hlavné mestá a hlavné rozvojové osi, no pre menšie regionálne trhy zverejňujú málo. Tam, kde nie je zverejnený žiadny údaj, uvádzame buď „nezverejnené“, alebo jasne označené rozpätie odhadu so základom uvedeným pri danom údaji (zvyčajne interpolácia z celoštátnej prime hodnoty a regionálneho diskontu). Odhady sú naše vlastné a nikdy sa neprezentujú ako údaje tretích strán.

Vykazovacie obdobia sa líšia podľa zdroja (napr. Q1 2026, H2 2025, FY 2025); každý údaj uvádza vlastný dátum, ku ktorému sa vzťahuje. Údaje zostavené 2026-07-02, trhové údaje k Q4 2025 – Q1 2026 (posledné zverejnené údaje).

## Trhy podľa miest

### Bratislava zverejnené 6 zo 6 ukazovateľov

Bratislava predstavuje prakticky celý inštitucionálny slovenský trh kancelárskych priestorov; údaje pochádzajú z Bratislava Research Forum / Cushman & Wakefield, metodika z roku 2025 (vylučuje zásoby vo vlastníctve užívateľov). Prime nájomné €21/m<sup>2</sup>/mesiac.

PRIME  
NÁJOMNÉ

CITOVANÉ

**€252/m<sup>2</sup>/rok**

Bratislava Research Forum /  
Cushman & Wakefield · Q4 2025

PRIME VÝNOS

CITOVANÉ

**6,25 %**

Cushman & Wakefield · H1 2025

MIERA  
NEOBSADENOSTI

CITOVANÉ

**14,09 %**

Bratislava Research Forum /  
Cushman & Wakefield · Q4 2025

REALIZOVANÝ  
DOPYT (TAKE-  
UP)

CITOVANÉ

**271 000 m<sup>2</sup>**

Bratislava Research Forum /  
Cushman & Wakefield · FY 2025

VO VÝSTAVBE

CITOVANÉ

**38 800 m<sup>2</sup>**

Cushman & Wakefield · Q1 2025

CELKOVÉ  
ZÁSoby

CITOVANÉ

**1 750 000 m<sup>2</sup>**

Bratislava Research Forum /  
Cushman & Wakefield · Q4 2025

Žiadny inštitucionálny kancelársky panel nezverejňuje údaje o moderných kancelárskych zásobách, nájomnom, neobsadenosti ani realizovanom dopyte v Košiciach. Rastúci dopyt ťahaný IT sektorom; nájomné sa odhaduje pod úrovňou hlavného mesta.

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <div>PRIME NÁJOMNÉ</div> <div>ODHAD</div> <div>€120–<br/>168/m<sup>2</sup>/rok</div> <div>Odh. · Kancelárie v regionálnych slovenských mestách sa prenajímajú za približne €10–14/m<sup>2</sup>/mesiac, pod úrovňou bratislavského prime; žiadny zverejnený rad údajov</div> | <div>PRIME VÝNOS</div> <div>nezverejnené</div> | <div>MIERA NEOBSADENOSTI</div> <div>nezverejnené</div> |
| <div>REALIZOVANÝ DOPYT (TAKE-UP)</div> <div>nezverejnené</div>                                                                                                                                                                                                               | <div>VO VÝSTAVBE</div> <div>nezverejnené</div> | <div>CELKOVÉ ZÁSoby</div> <div>nezverejnené</div>      |

## Trhy podľa miest

### Žilina zverejnené 1 zo 6 ukazovateľov

Pre Žilinu neexistuje zverejnený rad údajov o moderných kancelárskych priestoroch; malý trh, ktorému dominuje automobilový/priemyselný sektor (Kia).

PRIME NÁJOMNÉ

ODHAD

**€108–**

**156/m<sup>2</sup>/rok**

Odh. · Nájomné za kancelárie v regionálnych sekundárnych mestách približne €9–13/m<sup>2</sup>/mesiac; žiadne inštitucionálne údaje

PRIME VÝNOS

*nezverejnené*

MIERA NEOBSADENOSTI

*nezverejnené*

REALIZOVANÝ DOPYT (TAKE-UP)

*nezverejnené*

VO VÝSTAVBE

*nezverejnené*

CELKOVÉ ZÁSoby

*nezverejnené*

### Nitra zverejnené 1 zo 6 ukazovateľov

Pre Nitru neexistuje zverejnený rad údajov o moderných kancelárskych priestoroch; ide skôr o priemyselný/automobilový región (klaster Jaguar Land Rover) než o kancelárske centrum.

PRIME NÁJOMNÉ

ODHAD

**€108–**

**156/m<sup>2</sup>/rok**

Odh. · Nájomné za kancelárie v regionálnych sekundárnych mestách približne €9–13/m<sup>2</sup>/mesiac; žiadne inštitucionálne údaje

PRIME VÝNOS

*nezverejnené*

MIERA NEOBSADENOSTI

*nezverejnené*

REALIZOVANÝ DOPYT (TAKE-UP)

*nezverejnené*

VO VÝSTAVBE

*nezverejnené*

CELKOVÉ ZÁSoby

*nezverejnené*

## Zdroje a vyhlásenie o zodpovednosti

### CITOVANÝ VÝSKUM TRETÍCH STRÁN

- **Bratislava Research Forum / Cushman & Wakefield** — Bratislava Office Market — record growth, Q4 2025 (2025 methodology) (Q4 2025).  
<https://www.officerentinfo.sk/article/officemarket-news/bratislava-office-market-sees-record-growth-in-q4-2025-what-businesses-need-to-know>
- **Cushman & Wakefield** — Bratislava Office Market Q1 2025 — new assessment methodology (Q1 2025).  
<https://cushwakeoffices.sk/en/news/2025/bratislavsky-kancelarsky-trh-q1-2025-nova-metodika-a-najsilnejši-start-roka-za-dekadu>
- **Cushman & Wakefield** — CEE Investment Market Report H1 2025 (Slovakia) (H1 2025).  
<https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia/insights/cee-investment-market-report>

Vyhlásenie o zodpovednosti. Údaje sa pripisujú vyššie uvedeným výskumným domom tretích strán a odrážajú ich príslušné definície a vykazovacie obdobia; OfficeRentInfo neručí za ich presnosť. Údaje označené ako „odhad“ sú vlastné označené aproximácie spoločnosti OfficeRentInfo pre trhy, kde nie je zverejnený žiadny údaj, a nesmú sa vykladať ako údaje tretích strán. Vykazovacie obdobia a definície trhu sa medzi jednotlivými domami líšia. Táto správa sa poskytuje len na informačné účely a nepredstavuje investičné, oceňovacie ani prenájmové poradenstvo. © 2026 OfficeRentInfo (sieť GWG).