

Správa o trhu skladových a logistických priestorov na Slovensku

H1 2026

Slovenské logistické zásoby prekračujú 4,8 milióna m², keďže silný štvrtý kvartál zvyšuje realizovaný dopyt, no neobsadenosť zostáva blízko viacročných maxím

Národný prehľad — sklady na Slovensku

Moderné priemyselné a logistické zásoby na Slovensku ku koncu roka 2025 prekročili 4,83 milióna m² (približne 4,67 milióna m² v Q3 2025) a sústreďujú sa na západnom Slovensku v okolí Bratislavy, Senca, Trnavy a Nitry. Po slabšom polroku sa dopyt v Q4 2025 oživil s čistým realizovaným dopytom okolo 82 496 m², keďže sa dokončilo niekoľko veľkých projektov; miera neobsadenosti klesla v Q4 2025 na 7,40 % zo 7,72 % v Q3 — čo je stále jedna z najvyšších úrovní za posledné roky a odráža rastúcu špekulatívnu ponuku. Prime nominálne nájomné sa udržalo na úrovni €5,40/m²/mesiac (~€64,80/m²/rok), pričom priemer na trhu sa pohyboval okolo €5,07/m²/mesiac; hojná nová ponuka tlmí rast nájomného a poskytuje nájomcom výhodu v konkurenčných submarketoch, ako sú Trnava a Senec. Prime priemyselné výnosy dosahovali približne 6,00 % v Bratislave a 6,25 % na celoštátnej úrovni. Číselné údaje na úrovni miest pre Košice, Žilinu a Nitru sa samostatne nezverejňujú, a preto sú tieto položky odhadované alebo nezverejnené.

PRIME NÁJOMNÉ

CITOVANÉ

€64,8/m²/rok

Cushman & Wakefield / 108 Real Estate (Slovak industrial market) · Q4 2025

PRIME VÝNOS

CITOVANÉ

6,25 %

Cushman & Wakefield · H1 2025

MIERA

NEOBSADENOSTI

CITOVANÉ

7,4 %

Cushman & Wakefield / 108 Real Estate (Slovak industrial market) · Q4 2025

REALIZOVANÝ DOPYT (TAKE-UP)

CITOVANÉ

82 496 m²

Cushman & Wakefield / 108 Real Estate (Slovak industrial market) · Q4 2025 (net, quarter)

VO VÝSTAVBE

CITOVANÉ

311 365 m²

108 Real Estate · Q3 2025

CELKOVÉ ZÁSoby

CITOVANÉ

4 830 000 m²

Cushman & Wakefield / 108 Real Estate (Slovak industrial market) · Q4 2025

PRIME NÁJOMNÉ PODĽA MIEST (€/M²/ROK)

Bratislava		€64,8/m ² /rok
Košice		€54–66/m ² /rok odh.
Žilina		€54–66/m ² /rok odh.
Nitra		€54–66/m ² /rok odh.

PRIME VÝNOS PODĽA MIEST (%)

Bratislava		6 %
Košice		nezverejnené
Žilina		nezverejnené
Nitra		nezverejnené

Výhľad. Pokračujúce špekulatívne dodávky by mali udržať celoštátnu neobsadenosť na zvýšenej úrovni a nájomné do roku 2026 vo všeobecnosti nezmenené, čím sa zachová trh v prospech nájomcov. Z dlhodobejšieho hľadiska automobilový dopyt a nearshoring v okolí Nitry (JLR), Trnavy,

Žiliny (Kia) a východných uzlov pri Košiciach podopiera štrukturálnu absorpciu, no prenajímatelia čelia tlaku, kým sa prebytok ponuky nevstrebe.

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

8

z výskumu tretích strán

OZNAČENÉ ODHADY

4

interpolované, s uvedeným základom

NEZVEREJNENÉ

18

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 (€/m²/rok).
- **Prime výnos** — Čistý počiatkový výnos, plne prenajatá prvotriedna nehnuteľnosť (%).
- **Miera neobsadenosti** — Neobsadené ÷ celkové zásoby (%).
- **Realizovaný dopyt (take-up)** — Priestory prenajaté počas obdobia (m²).
- **Vo výstavbe** — Vo výstavbe / pred dokončením (m²).
- **Celkové zásoby** — Celkové moderné zásoby (m²).

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 3 zo 6 ukazovateľov

Bratislava/západné Slovensko (vrátane Senca) tvorí jadro logistického klastra; prime nájomné a bratislavský prime výnos sú citovateľné, ostatné ukazovatele odrážajú celoštátny trh.

PRIME NÁJOMNÉ

CITOVANÉ

€64,8/m²/rok

Cushman & Wakefield / 108 Real Estate (Slovak industrial market) · Q4 2025

PRIME VÝNOS

CITOVANÉ

6 %

Cushman & Wakefield · H1 2025

MIERA

NEOBSADENOSTI

ODHAD

7,4 %

Odh. · Ako náhrada bola použitá celoštátna neobsadenosť; submarket Bratislava/Senec sa samostatne nezverejňuje

REALIZOVANÝ DOPYT (TAKE-UP)

nezverejnené

VO VÝSTAVBE

nezverejnené

CELKOVÉ ZÁSoby

nezverejnené

Košice zverejnené 1 zo 6 ukazovateľov

Východoslovenský logistický uzol s rastúcou obsadenosťou, no žiadny inštitucionálny panel nezverejňuje údaje špecifické pre Košice.

PRIME NÁJOMNÉ

ODHAD

€54–

66/m²/rok

Odh. · Prime priemyselné nájomné vo východnom regióne je vo všeobecnosti na úrovni celoštátneho prime €5,40/m²/mesiac alebo pod ním; žiadny zverejnený rad údajov

PRIME VÝNOS

nezverejnené

MIERA NEOBSADENOSTI

nezverejnené

REALIZOVANÝ DOPYT (TAKE-UP)

nezverejnené

VO VÝSTAVBE

nezverejnené

CELKOVÉ ZÁSoby

nezverejnené

Trhy podľa miest

Žilina zverejnené 1 zo 6 ukazovateľov

Severozápadný automobilový klaster (Kia). Silný priemyselný dopyt na dlhodobých nájmoch, no žiadne samostatne zverejnené údaje.

PRIME NÁJOMNÉ

ODHAD

€54–**66/m²/rok**

Odh. · Regionálne prime priemyselné nájomné na úrovni celoštátneho ~€5,40/m²/mesiac; žiadny inštitucionálny mestský rad údajov

PRIME VÝNOS*nezverejnené***MIERA NEOBSADENOSTI***nezverejnené***REALIZOVANÝ DOPYT (TAKE-UP)***nezverejnené***VO VÝSTAVBE***nezverejnené***CELKOVÉ ZÁSoby***nezverejnené*

Nitra zverejnené 1 zo 6 ukazovateľov

Významné automobilové/priemyselné centrum (Jaguar Land Rover); jeden z najaktívnejších submarketov v prenájme na západnom Slovensku, no číselné údaje na úrovni miest sa nezverejňujú.

PRIME NÁJOMNÉ

ODHAD

€54–**66/m²/rok**

Odh. · Prime priemyselné nájomné na západnom Slovensku okolo celoštátneho ~€5,40/m²/mesiac; žiadny zverejnený rad údajov špecifický pre Nitru

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

- **Cushman & Wakefield / 108 Real Estate (Slovak industrial market)** — Slovak Industrial Real Estate — 2026 outlook (Q4 2025 data) (Q4 2025).
<https://www.warehouserentinfo.sk/article/warehousemarket-news/slovak-industrial-real-estate-booms-what-businesses-need-to-know-for-2026>
- **108 Real Estate** — 2025/Q3 Industrial Property Market Report – Slovak Republic (Q3 2025).
<https://www.108realestate.sk/en/report/2025-q3-industrial-property-market-report-slovak-republic/>
- **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; WarehouseRentInfo neručí za ich presnosť. Údaje označené ako „odhad“ sú vlastné označené aproximácie spoločnosti WarehouseRentInfo 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 WarehouseRentInfo (sieť GWG).