

PRE VAŠE ODVÁŽNE PODNIKATEĽSKÉ PLÁNY

Nové poistenie pre malých
a stredných podnikateľov
ProBiznis



NAŠE SLUŽBY
MÔŽETE VYUŽIŤ AJ
Z POHODLIA DOMOVA

www.kpas.sk | ekomfort.kpas.sk | Infolinka 0800 11 22 22

KOMUNÁLNA
POISTOVŇA

VIENNA INSURANCE GROUP

Pre všetko, na čom záleží

Prešporský

Mesačník Bratislavskej regionálnej komory SOPK

PODNIKATEĽ

Číslo 3 • Ročník XIX. • Marec 2026



Udržateľnosť a ESG v realitnom trhu



Realitný trh SR v ére umelej inteligencie



Predstavujeme:

Poľsko






TÉMA ČÍSLA STAVEBNÍCTVO A NEHNUTEĽNOSTI

Skladové a výrobné priestory v Bratislave | Realitný trh SR: rok 2026

➔ www.sopk.sk/ba



LÍDER V OBLASTI ZODPOVEDNÉHO ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA!

-  viac ako 8 500 klientov.
-  Financujeme triedený zber
-  tím skúsených expertov

Ako najväčšia organizácia zodpovednosti výrobcov (OZV) na Slovensku pomáhame firmám plniť ich zákonné povinnosti a zabezpečujeme efektívny systém triedenia a recyklácie odpadu. Ak potrebujete poradiť, využite možnosť bezplatnej konzultácie s naším tímom. Registrovať sa môžete jednoducho prostredníctvom QR kódu.



ÚVOD

EDITORIÁL

Rok 2026 prináša do sektora nehnuteľností a stavebníctva kombináciu výziev aj nových príležitostí. Po období volatility spôsobenej infláciou, rastom úrokových sadzieb a vysokými nákladmi na materiály sa trh postupne stabilizuje. V Európe aj na Slovensku sa opatrne vracia dôvera investorov, zároveň však rastú očakávania na efektívnosť, udržateľnosť a inovácie.

Stavebný sektor prechádza výraznou transformáciou. Nedostatok pracovnej sily, tlak na energetickú efektívnosť a rast cien menia spôsob prípravy aj realizácie projektov. Digitalizácia, BIM modelovanie, prefabrikácia či inteligentné technológie v budovách sa stávajú bežnou súčasťou moderného stavebníctva.

Dôležitú úlohu zohráva aj environmentálna politika Európskej únie, ktorá prináša prísnejšie energetické štandardy, využívanie nízkouhlíkových materiálov a princípy cirkulárnej ekonomiky.

Aj preto chceme na stránkach nášho časopisu prinášať aktuálne informácie, skúsenosti a pohľady odborníkov z praxe, ktoré môžu slovenským podnikateľom pomôcť lepšie sa orientovať v tomto dynamicky sa meniacom sektore. Veríme, že aktuálne vydanie Vám prinesie užitočné podnety a inšpirácie pre Vaše podnikanie.

Ivana Spirová

riaditeľka Bratislavskej regionálnej komory SOPK



Revitalizácia Novej tržnice na Trnavskom mýte

Historická budova Novej tržnice na Trnavskom mýte v Bratislave postupne ožíva. Mestská časť Nové Mesto pripravuje jej revitalizáciu, rozširuje ponuku prevádzok a otvára priestor pre kultúrne, komunitné aj odborné podujatia s cieľom vrátiť tržnici významné miesto v mestskom živote a podpore lokálnych producentov.

Budova z 80. rokov podľa návrhu architekta Ivana Matušíka slúžila dlhé roky ako mestský trh s ovocím, zeleninou a potravinami. Dnes sa postupne mení na moderný mestský priestor, ktorý spája tradičný trh s novými prevádzkami a spoločenskými aktivitami.

Od roku 2022 je Nová tržnica zapísaná ako národná kultúrna pamiatka, preto je pri obnove potrebné zachovať typický sklenený skelet budovy a niektoré interiérové detaily. Rekonštrukcia zahŕňajúca opravu strechy, vzduchotechniky a plášťa budovy sa odhaduje približne na 4,5 milióna eur.

V poslednom období tu pribudlo viac ako sedemnásť nových prevádzok (napr. výroba sirupov, kimchi či vegánskych výrobkov). Obnovujú sa aj suterénne priestory pre konferencie a komunitné podujatia a pripravuje sa projekt hubovej farmy priamo v budove tržnice.

Prešporský PODNIKATEĽ

Prešporský podnikateľ
ročník XIX, číslo 3/2026
Registračné číslo: MK SR: EV 23/08
ISSN: 1337-8295
© BRK SOPK 2008

Vydáva: Bratislavská regionálna komora SOPK
IČO: 30 842 654
Adresa: Jašíkova 6, 826 73 Bratislava
Tel.: 02 / 4829 1257

Šéfredaktor: Miroslav Zervan, Tel.: 0905 436 937
e-mail: mzervan@googlemail.com

Grafická úprava: MSG Design s.r.o.
Zdroj foto: Freepik



Poľsko



Zdroj foto: Freepik

Poľsko je dnes vnímané ako jedna z najdynamickejších ekonomík strednej Európy a pre slovenských podnikateľov predstavuje kľúčový príklad toho, ako môže veľký vnútorný trh v kombinácii s investíciami do infraštruktúry podporovať stabilitu a rast. Hoci ide o krajinu s takmer 38 miliónmi obyvateľov, jej význam v oblasti priemyselnej výroby, logistiky a moderných služieb ďaleko presahuje regionálny rozmer. Základom poľského úspechu je diverzifikované hospodárstvo a strategická poloha, ktorá z neho robí logistickú bránu Európy. Modernizácia krajiny napreduje rýchlym tempom, pričom poľský trh profituje z masívneho prílevu priamych zahraničných investícií a efektívneho čerpania európskych fondov. Pre slovenské firmy je Poľsko atraktívne nielen svojou blízkosťou, ale aj rozsiahlou sieťou subdodávateľov a vysokou kúpnu silou obyvateľstva.

Otvorená ekonomika

Poľská ekonomika je otvorená a silne prepojená s globálnymi dodávateľskými reťazcami, najmä s Nemeckom a krajinami V4. Perspektívne odvetvia zahŕňajú automobilový priemysel (najmä výrobu batérií pre elektromobily), strojárstvo, letectvo, ale aj rýchlo rastúci sektor informačných technológií a e-commerce. Poľsko patrí k európskym lídrom v doprave a logistike, pričom jeho prístavy a diaľničná sieť tvoria kľúčovú infraštruktúru pre stredo-európsky región.

Pre slovenských podnikateľov môže byť Poľsko zaujímavé nielen ako obrovský cieľový trh, ale aj ako partner pre priemyslennú kooperáciu a vstup na širšie globálne trhy. Poľské firmy sú známe svojou pragmatickosťou, flexibilitou a ambíciou expandovať. Výhodou pre slovenských partnerov je geografická blízkosť, jazyková príbuznosť a podobná podnikateľská kultúra. →

Viete že?

Pre slovenských podnikateľov môže byť Poľsko zaujímavé nielen ako cieľový trh, ale aj ako strategický uzol pre logistiku a brána k Baltskému moru.

➔ **Podnikateľské prostredie**

Podnikateľské prostredie v Poľsku je charakteristické stabilitou a širokou škálou investičných stimulov. Krajina je rozdelená na špeciálne ekonomické zóny, ktoré ponúkajú daňové úľavy pre nových investorov. Poľsko kladie veľký dôraz na digitalizáciu finančnej správy a zjednodušenie komunikácie s úradmi, čo zvyšuje transparentnosť podnikateľského prostredia.

Aj napriek mnohým výhodám je potrebné počítať s tým, že ide o vysoko konkurenčné prostredie. Úspech si vyžaduje precíznu znalosť lokálnej legislatívy a schopnosť prispôbiť produkt potrebám veľkého a náročného spotrebiteľa. Pre slovenské firmy sa preto odporúča vstupovať na trh prostredníctvom lokálnych obchodných partnerov alebo účasťou na významných medzinárodných veľtrhoch (napríklad v Poznani alebo Kielciach).

Poľsko potvrdzuje, že je ekonomickým motorom regiónu a moderným štátom, ktorý vytvára priaznivé podmienky pre domáci aj zahraničný kapitál. Pre slovenských podnikateľov je nielen prirodzeným susedom, ale predovšetkým strategickou príležitosťou na rozšírenie aktivít v rámci moderného európskeho trhu. ■



Veľvyslanectvo Slovenskej republiky vo Varšave

Telefón: +48 225258110
 Fax: +48 226295750
 Email: emb.warsaw@mzv.sk
 Email konzulárneho oddelenia: cons.warsaw@mzv.sk
 Núdzová linka:
 +421 2 5978 5978
 (+421 906 075 978)



Podnikateľské prostredie v Poľsku je charakteristické stabilitou a širokou škálou investičných stimulov. Krajina je rozdelená na špeciálne ekonomické zóny, ktoré ponúkajú daňové úľavy pre nových investorov.

Speed Business Meeting priniesol nové kontakty aj obchodné príležitosti

Michelle Marie Soukup – Bratislavská regionálna komora SOPK

Dňa 9.2.2026 sa v Lindner Hoteli v Bratislave uskutočnilo podujatie s názvom Speed Business Meeting organizované pod záštitou ChamCham, neformálneho združenia zmiešaných obchodných komôr, v spolupráci s Bratislavskou regionálnou komorou Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory. Počas stretnutia mali možnosť stretnúť sa členovia všetkých organizujúcich komôr.

Podujatia sa zúčastnilo viac ako 80 rôznych spoločností. Cieľom podujatia bolo ponúknuť účastníkom z rôznych odvetví jedinečný priestor pre prezentáciu svojich spoločností.

Podujatie účastníkom umožnilo predstaviť svoje produkty a služby počas 10-minútových „one-to-one“ stretnutí a dalo priestor na nadviazanie budúcich spoluprác. V každom zo stretnutí mal každý z účastníkov k dispozícii po 3 minúty na predstavenie svojej spoločnosti a jej služieb či produktov. Zvyšné 4 minúty mohli obaja účastníci využiť na diskusiu o možnej spolupráci. Po uplynutí 10 minút a zaznení signálu sa účastníci presunuli k ďalšiemu stolu. Takýchto stretnutí sa uskutočnilo 10 po dobu trvania podujatia. Každé krátke stretnutie vytvorilo jedinečnú možnosť pre rozšírenie siete kontaktov, potenciálnych klientov či dodávateľov. Po stretnutiach nasledovalo občerstvenie a priestor na networking.

Podujatie sa koná opakovane viackrát do roka, tak ho nabudúce nezmeškajte a zúčastnite sa ho spolu s nami. Bude sa na Vás tešiť.

www.sopk.sk/ba

Okrúhly stôl: (Ne)využitý potenciál žien v biznise a spoločnosti 11. marec 2026 | Bratislava

Bratislavská regionálna komora SOPK v spolupráci so **Združením podnikateliek a manažérok** organizuje diskusné podujatie zamerané na podporu väčšieho zapojenia žien do podnikania a manažérskych pozícií. Diskusia sa bude venovať bariéram v pracovnom prostredí, možnostiam podpory podnikania žien a vyvažovaniu pracovného a súkromného života. Súčasťou programu bude aj prezentácia výsledkov prieskumu o bariérach, s ktorými sa ženy stretávajú v kariérom raste.

Kontakt: Bratislavská regionálna komora SOPK, Bc. Dominika Dudášová, tel.: +421 911 732 537, dominika.dudasova@sopk.sk, www.sopk.sk

Kooperačná burza s rakúskymi obchodnými agentmi 18. marec 2026 | Hotel Sheraton, Bratislava

Podujatie organizované Bratislavskou regionálnou komorou SOPK v spolupráci s partnermi poskytne slovenským firmám možnosť nadviazať kontakty s rakúskymi obchodnými agentmi pôsobiacimi v oblastiach strojárstva, drevárskeho a nábytkárskeho priemyslu, potravinárstva či zdravotníckej techniky. Program bude pozostávať z odborných prezentácií a následných **B2B rokovaní** medzi slovenskými firmami a rakúskymi partnermi.

Podujatie bude v Hoteli Sheraton Bratislava, Pribinova 12 od 12:00-16:30. Kontaktná osoba: Michelle Marie Soukup, michelle.soukup@sopk.sk

Webinár: Prečo sa súdiť, keď sa viete dohodnúť? 16. marec 2026 | online

Webinár predstaví možnosti riešenia firemných konfliktov prostredníctvom mediácie. Účastníci sa dozvedia, ako možno mediáciu využiť pri riešení nezaplatených faktúr, obchodných sporov či konfliktov na pracovisku. Prednášať budú mediátorky **Tímea Kliment a Zuzana Krišková** z mediáčného centra MEANA.

Kontakt: Bratislavská regionálna komora SOPK, Bc. Dominika Dudášová, tel.: +421 911 732 537, dominika.dudasova@sopk.sk, www.sopk.sk





Business raňajky

Dňa 26.2.2026 sa v priestoroch Bratislavskej regionálnej komory SOPK uskutočnilo podujatie pod názvom „Stretnutie členov SOPK – Business raňajky“.

Cieľom tohto neformálneho stretnutia bolo umožniť našim členom, aby sa navzájom spoznali v uvoľnenej atmosfére, nadviazali nové kontakty a otvorili možnosti pre vzájomnú spoluprácu.

Podujatie v priestoroch komory privítalo zástupcov rôznych odvetví, ktorí využili ranný čas na budovanie vzťahov, ktoré sú v biznise kľúčové. Práve neformálny formát raňajok vytvoril ideálny priestor na otvorený rozhovor o aktuálnych potrebách firiem v našom regióne.

Súčasťou programu bola aj otvorená diskusia zameraná na zefektívnenie služieb, ktoré komora poskytuje. Riaditeľka Ing. Ivana Spírová vyzvala prítomných zástupcov spoločností k aktívnej spätnej väzbe. Tento dialóg je z hľadiska vedenia komory nevyhnutný pre zlepšovanie nástrojov



podpory, ktoré SOPK ponúka svojim členom, a to tak v rovine legislatívnej pomoci, ako aj pri presadzovaní záujmov podnikateľov v regionálnom a národnom meradle.

Bratislavská regionálna komora SOPK plánuje v tomto formáte stretnutí pokračovať aj v nasledujúcom období. Veríme, že silná členská základňa a vzájomná podpora sú kľúčom k stabilnému a prosperujúcemu podnikateľskému prostrediu v našom regióne.

Odborný seminár: Colné predpisy v praxi 30. marec 2026 | Bratislava

Seminár sa zameria na praktické otázky colnej problematiky pri dovoze a vývoze tovaru. Lektor **Ing. Tibor Vojtko**, dlhoročný odborník na colné predpisy, predstaví aktuálne pravidlá colného konania, zatriedenie tovaru, pôvod a colnú hodnotu tovaru či najčastejšie chyby v praxi.

Kontakt: Bratislavská regionálna komora SOPK, Bc. Dominika Dudášová, tel.: +421 911 732 537, dominika.dudasova@sopk.sk, www.sopk.sk

BRK SOPK združuje osobnosti a odborníkov, ktorí sa aktívne podieľajú na rozvoji podnikateľského prostredia a podpore podnikania v regióne. Každý z jej členov prináša jedinečné skúsenosti, pohľady a hodnoty, ktoré spoločne vytvárajú silnú a rešpektovanú platformu spolupráce. V nasledujúcom období vám postupne predstavíme jednotlivé členské firmy BRK SOPK. Veríme, že vám tieto medailóny priblížia ich činnosť a zároveň poukážu na rozmanitosť a odbornosť, na ktorej je práca komory postavená a zároveň pomôžu nájsť potenciálnych partnerov.

DETONICS S.A. s.r.o.

Spoločnosť sa špecializuje na ničenie a zneškodňovanie výbušnín, výbušných predmetov a munície pri výskume, vývoji, výrobe a spracovaní. Zabezpečuje tiež vyhľadávanie nevybuchnutej munície a projektovanie objektov a zariadení súvisiacich s banskou činnosťou.

DRŽÍK s.r.o.

Spoločnosť sa venuje výrobe počítačových, elektronických a optických výrobkov. Poskytuje aj počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov.

ELZA – Elektromontážny závod BA, a. s.

Spoločnosť zabezpečuje výstavbu a údržbu elektrických zariadení vysokého aj nízkeho napätia.

ENERGOPROJEKT BRATISLAVA a.s.

Spoločnosť poskytuje projekčné a inžinierske služby pre teplárenské, energetické a technické zariadenia budov.

EPF Group a.s.

Spoločnosť pôsobí v oblasti sprostredkovania zamestnania a poskytuje poradenské služby v oblasti personálneho manažmentu.

ERPIO s.r.o.

Spoločnosť sa venuje sprostredkovateľskej činnosti v oblasti obchodu, služieb a výroby. Poskytuje marketingové a reklamné služby vrátane prieskumu trhu a verejnej mienky.

ESCO Slovensko a.s.

Spoločnosť poskytuje riešenia energetických úspor so zárukou, smart city riešenia, výrobu solárnej energie a energetický manažment.

EUSTREAM a.s.

Spoločnosť je prevádzkovateľom prepravnej plynovodnej siete na Slovensku a zabezpečuje tranzit zemného plynu.

Foss Fibre Optics, s.r.o.

Spoločnosť sa špecializuje na výrobu optic-

kých káblov a komponentov. Zabezpečuje tiež montáž, opravy a údržbu elektrických zariadení a obchod s optoelektronickými a elektronickými prvkami.

FYTOFARM s.r.o.

Spoločnosť sa venuje výskumu, vývoju a výrobe biotechnologických a chemických špeciálov určených na výživu a ochranu rastlín.

GA Drilling, a. s.

Technologická spoločnosť zameraná na výskum a vývoj v oblasti obnoviteľných zdrojov a geotermálnej energie. Poskytuje aj softvérové riešenia.

GALENIT s.r.o.

Spoločnosť sa zaoberá predajom materiálov a služieb súvisiacich s úpravou kameňa a veľkoobchodom priemyselných potrieb.

GEBRÜDER WEISS s.r.o.

Medzinárodný logistický operátor poskytujúci služby v oblasti cestnej, leteckej a námornej prepravy a colného zastúpenia.

GORDIC spol. s r.o. – organizačná zložka Slovensko

Spoločnosť poskytuje implementáciu a údržbu informačného systému GINIS.

High Tatra Capital s.r.o.

Spoločnosť poskytuje investičné a obchodné poradenstvo.

HOMMEL HERCULES FRANCE s.r.o.

Spoločnosť dodáva profesionálne priemyselné náradie a zabezpečuje recykláciu retúr tovaru v rámci skupiny Würth.

Hotelová akadémia

Štátna stredná odborná škola zameraná na hotelierstvo a cestovný ruch.

IBL SOFTWARE ENGINEERING s.r.o.

Spoločnosť vyvíja profesionálne meteorologické a telekomunikačné systémy.

IDOPS družstvo

Družstvo zamerané na projekty v oblasti energetiky, výstavby veterných parkov, automatizovaných parkovacích systémov a ekologických technológií.

Incheba, a.s.

Spoločnosť organizuje výstavy a podujatia.

INSPEKTA SLOVAKIA, a.s.

Medzinárodná spoločnosť poskytujúca služby kontroly tovarov, služieb a colného zastúpenia.

INTERPHARM Slovakia, a.s.

Spoločnosť sa zaoberá distribúciou farmaceutických produktov a zdravotníckych pomôcok. ■



Zdroj foto: Freepik

Ak máte záujem o propagáciu svojej firmy, ozvite sa nám.



Zdroj foto: Freepik

Skladové a výrobné priestory v Bratislave: Trh sa mení, dopyt zostáva silný

Bratislava a jej širšie okolie sa v posledných rokoch zaradili medzi najdynamickejšie regióny v oblasti logistických a priemyselných nehnuteľností na Slovensku. Hoci trh prešiel obdobím rekordného rastu aj následného ochladenia, skladové priestory a výrobné haly zostávajú stabilnou súčasťou realitného segmentu s dlhodobým investičným potenciálom.

Západné Slovensko s hlavným mestom ako prirodzeným logistickým uzlom profituje z výhodnej geografickej polohy, kvalitného diaľničného napojenia a blízkosti rakúskeho, českého aj maďarského trhu. Developeri preto pokračujú v príprave nových projektov, hoci dôraz sa dnes presúva viac na kvalitu, flexibilitu a energetickú efektívnosť než na samotný objem výstavby.

Rekordné roky a následná stabilizácia

Obdobie po pandémie prinieslo výrazný nárast dopytu po logistických priestoroch. Rozmach e-commerce, tlak na rýchle dodávky a potreba držať zásoby bližšie k zákazníkovi spôsobili, že skladové parky v okolí Bratislavy sa zaplňali rekordným tempom. Miera neobsadenosti klesla na historické minimá a nájomné postupne rástlo.

Roky 2024 a 2025 však priniesli mierne ochladenie. Rast úrokových sadzieb, opatrnejšie investičné rozhodnutia a spomalenie zahraničného dopytu viedli k tomu, že niektoré firmy prehodnotili svoje expanzné plány. Trh sa tak dostal do fázy konsolidácie.

Nejde však o útlm, skôr o návrat k vyváženějšímu tempu rastu. Developeri častejšie realizujú projekty až po predprenájme väčšej časti plochy a nájomcovia si dôkladnejšie vyberajú lokalitu aj technický štandard budovy.

Lokalita rozhoduje

Bratislava je špecifická obmedzeným množstvom voľných rozvojových plôch priamo v meste. Nové logistické a výrobné haly sa preto koncentrujú najmä v širšom okolí – v smere na Senec, Pezinok, Malacky či k hranici s Rakúskom. ➔

Viete že?

Bratislavský kraj patrí dlhodobo medzi regióny s najnižšou mierou neobsadenosti priemyselných priestorov na Slovensku. Stabilný záujem prichádza najmä zo strany logistických, automotive a technologických spoločností.

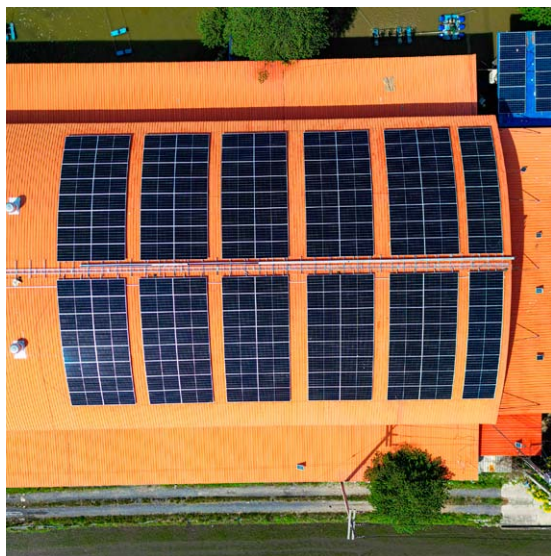
➔ Pre nájomcov je kľúčová najmä blízkosť diaľnic D1, D2 a R7. Moderné logistické parky dnes ponúkajú nielen skladové priestory, ale aj administratívne zázemie, flexibilné jednotky pre ľahkú výrobu či riešenia pre mestskú logistiku, známe ako „last mile“.

Rastúcim trendom sú aj menšie mestské sklady – takzvané urban warehouses – ktoré reagujú na potreby rýchlej distribúcie v rámci hlavného mesta. Tento segment je čoraz atraktívnejší pre e-shopy, distribučné firmy aj servisné spoločnosti.

Od kvantity ku kvalite

Kým v minulosti sa dôraz kládol najmä na rýchlosť výstavby a veľkosť plochy, dnes sa pozornosť presúva na technické parametre budov. Nájomcovia požadujú vyššiu svetlú výšku hál, podlahy s vyššou nosnosťou pre moderné regálové systémy či energeticky úsporné riešenia vrátane fotovoltiky.

Postupne sa stávajú štandardom aj nabíjacie stanice pre elektromobily či kvalitné kancelárske a sociálne zázemie pre zamestnancov. Environmentálne kritériá pritom zohrávajú čoraz významnejšiu úlohu. Certifikácie ako BREEAM alebo LEED sú dnes pri nových projektoch čoraz bežnejšie, keďže firmy sledujú nielen náklady na energie, ale aj svoje ESG ciele.



Zdroj foto: Freepik



Zdroj foto: Freepik

Nájomcovia získavajú silnejšiu pozíciu

Po období silného dopytu, keď mali developeri výrazne silnejšiu vyjednávaciu pozíciu, sa situácia postupne vyrovnáva. Vyššia ponuka nových projektov a mierne spomalenie expanzie niektorých firiem dávajú nájomcom väčší priestor pri vyjednávaní.

Firmy dnes venujú väčšiu pozornosť dĺžke nájomných zmlúv, príspevkom na úpravu priestorov (fit-out), spôsobu indexácie nájomného aj možnosti flexibilne meniť veľkosť prenajatej plochy podľa aktuálnych potrieb.

Pre menšie a stredné podniky to zároveň vytvára príležitosť vstúpiť do moderných priestorov, ktoré boli ešte pred niekoľkými rokmi cenovo alebo kapacitne nedostupné.

Návrat ľahkej výroby

Okrem čistej logistiky rastie aj záujem o priestory pre ľahkú výrobu. Bratislava a jej okolie sú atraktívne pre firmy zo strojárstva, elektrotechniky, farmaceutického priemyslu či spracovania plastov. Dôležitú úlohu zohráva blízkosť kvalifikovanej pracovnej sily, univerzít a výskumných centier. Moderné výrobné haly sú navyše navrhované ako flexibilné objekty, ktoré umožňujú kombinovať výrobu, skladovanie aj administratívu v jednom priestore. ➔



Moderné logistické a priemyselné parky v okolí Bratislavy sa stali dôležitou súčasťou regionálnej infraštruktúry

Firmy dnes venujú väčšiu pozornosť dĺžke nájomných zmlúv, príspevkom na úpravu priestorov (fit-out), spôsobu indexácie nájomného aj možnosti flexibilne meniť veľkosť prenajatej plochy podľa aktuálnych potrieb.



Energetická efektívnosť a udržateľnosť sa stávajú štandardom pri nových logistických projektoch.



Zdroj foto: Freepik



Nové logistické a výrobné haly vznikajú najmä v širšom okolí Bratislavy

➔ Tento trend podporuje aj snaha európskych firiem presúvať časť výroby bližšie k svojim odberateľom. Takzvaný nearshoring pomáha znižovať závislosť od vzdialených dodávateľských reťazcov a skracať logistické trasy.

Stabilný investičný segment

Priemyselné nehnuteľnosti zostávajú pre investorov atraktívnym segmentom. V porovnaní s kancelárskymi či retailovými projektmi vykazujú dlhodobu stabilnejšiu obsadenosť.

Investori sú však dnes opatrnejší a väčší dôraz kladú na bonitu nájomcov, dĺžku nájomných kontraktov, kvalitu lokality aj technologický štandard budovy. Financovanie projektov je síce náročnejšie než v minulosti, kvalitné projekty s preukázaným dopytom si však stále dokážu zabezpečiť kapitál.

Výzvy do budúcnosti

Sektor napriek pozitívnemu vývoju čelí viacerým výzvam. Patria medzi ne najmä nedostatok vhodných stavebných pozemkov v blízkosti Bratislavy, zdĺhavé povolo- vacie procesy či rastúce stavebné náklady. Významným faktorom je aj tlak na ekolo-

gické štandardy a udržateľnosť, ako aj dlhodobý nedostatok pracovnej sily.

Riešením môže byť efektívnejšie využívanie existujúcich priemyselných areálov, teda brownfieldov, modernizácia starších objektov a väčšia spolupráca medzi developermi, samosprávami a štátom.

Perspektíva regiónu

Bratislava má všetky predpoklady zostať lídrom slovenského trhu skladových a výrobných priestorov. Strategická poloha, členstvo Slovenska v Európskej únii a eurozóne aj stabilné podnikateľské prostredie budú dopyt podporovať aj v nasledujúcich rokoch.

Trh sa síce posúva od dynamickej expanzie k vyváženejšiemu rastu, no práve to môže byť znakom jeho vyspelosti. Dôraz na kvalitu, energetickú efektívnosť a dlhodobú udržateľnosť naznačuje, že segment priemyselných nehnuteľností vstupuje do novej, profesionálnejšej fázy.

Pre podnikateľov, ktorí zvažujú expanziu, relokáciu alebo optimalizáciu logistických kapacít, tak Bratislava a jej okolie naďalej predstavujú perspektívnu a konkurencieschopnú voľbu. ■

Investori sú však dnes opatrnejší a väčší dôraz kladú na bonitu nájomcov, dĺžku nájomných kontraktov, kvalitu lokality aj technologický štandard budovy

Udržateľnosť a ESG v realitnom trhu

Nový štandard pre development v Bratislave

Udržateľnosť sa v posledných rokoch stala jednou z najvýraznejších tém v podnikaní. V sektore nehnuteľností má mimoriadny význam, keďže budovy patria medzi najväčších spotrebiteľov energie a významne prispievajú k produkcii skleníkových plynov. Preto sa developeri, investori aj správcovia nehnuteľností čoraz viac venujú princípom **ESG – environmentálnym, sociálnym a riadiacim faktorom** hodnotiacim udržateľnosť podnikania a jeho dlhodobý dopad. V Bratislave sa ESG postupne stáva prirodzenou súčasťou moderného developmentu. Dynamický rast mesta, nové kancelárske a rezidenčné projekty a prítomnosť medzinárodných investorov vytvárajú prostredie, v ktorom je udržateľnosť dôležitým kritériom pri plánovaní aj realizácii projektov.

ESG ako rámec moderného developmentu

Skratka ESG pochádza z anglických slov **Environmental, Social a Governance**. Ide o súbor kritérií hodnotiacich prístup organizácií k ochrane životného prostredia, spoločenskej zodpovednosti a transparentnému riadeniu.

V realitnom sektore tento prístup znamená navrhovať projekty tak, aby minimalizovali environmentálnu záťaž, podporovali kvalitné mestské prostredie a fungovali na princípoch zodpovedného riadenia. ESG preto presahuje energetickú efektívnosť a zahŕňa celý životný cyklus nehnuteľnosti – od urbanistického plánovania až po jej dlhodobú prevádzku.

Význam ESG v Bratislave súvisí aj s európskymi reguláciami, ako sú **Európska zelená dohoda a taxonómia udržateľných investícií**, ktoré postupne menia spôsob hodnotenia realitných projektov zo strany investorov.



Environmentálny pilier: energetická efektívnosť

Environmentálny rozmer ESG sa v realitnom sektore prejavuje najmä znižovaním energetickej náročnosti budov, efektívnym využívaním zdrojov a minimalizáciou environmentálneho dopadu.

V Bratislave sa tieto princípy odrážajú najmä v nových kancelárskych projektoch a moderných mestských štvrtiach. Developeri implementujú inteligentné systémy riadenia budov, úsporné technológie vykurovania a chladenia či obnoviteľné zdroje energie, napríklad **fotovoltaické systémy alebo tepelné čerpadlá**.

Dôležitú úlohu zohráva aj certifikácia budov podľa medzinárodných štandardov **BREEAM alebo LEED**. Takéto certifikácie sú dnes bežnou súčasťou kancelárskych projektov v Bratislave a predstavujú dôležitý signál pre investorov aj nájomcov o kvalite a udržateľnosti budovy.

Energeticky efektívne riešenia prinášajú nielen ekologické benefity, ale aj nižšie prevádzkové náklady a vyššiu atraktivitu projektov.

Sociálny pilier: kvalita mestského prostredia

Druhý pilier ESG sa zameriava na dopad projektov na ľudí a komunitu. V realitnom developingu ide najmä o vytváranie prostredia podporujúceho zdravie, bezpečnosť a komfort používateľov budov.

V Bratislave sa tento trend prejavuje naj-



Obnoviteľné zdroje energie sú dôležitou súčasťou udržateľného a moderného developmentu.

Skratka ESG – ide o súbor kritérií, ktoré hodnotia, ako organizácie pristupujú k ochrane životného prostredia, spoločenskej zodpovednosti a transparentnému riadeniu.

mä v projektoch kombinujúcich bývanie, kancelárie, služby a verejné priestory. Takéto mestské štvrte podporujú mestský život, skracujú vzdialenosti medzi bývaním a prácou a zlepšujú kvalitu prostredia. Dôležitá je aj kvalita vnútorného prostredia budov. Faktory ako kvalita vzduchu, denné svetlo, akustický komfort či integrácia zelene majú významný vplyv na wellbeing používateľov a zároveň zvyšujú atraktivitu nehnuteľností.

Sociálny rozmer developmentu sa prejavuje aj v urbanistickom plánovaní – projekty integrujú verejné priestory, parky, cyklistickú infraštruktúru či komunitné zóny.

Governance: transparentné riadenie

Tretím pilierom ESG je **governance**, teda spôsob riadenia organizácie. V realitnom sektore zahŕňa transparentnosť rozhodovacích procesov, etické podnikanie, riadenie rizík a zodpovedný prístup k stakeholderom.

Pre developerské spoločnosti to znamená jasne definované procesy riadenia, dôraz na compliance a transparentné reportovanie ESG údajov. Takýto prístup je čoraz dôležitejší aj z pohľadu investorov a finančných inštitúcií.

V Bratislave má význam aj komunikácia so samosprávami a verejnosťou, keďže realitné projekty často výrazne ovplyvňujú mestskú infraštruktúru a kvalitu života.

ESG ako faktor investičnej hodnoty

Udržateľnosť dnes ovplyvňuje aj ekonomiku realitných projektov. Budovy spĺňajúce vysoké environmentálne a sociálne štandardy sú atraktívnejšie pre nájomcov aj investorov.

Na bratislavskom trhu je tento trend viditeľný najmä v kancelárskom segmente, kde medzinárodné spoločnosti často preferujú moderné budovy s environmentál-



nou certifikáciou a kvalitným pracovným prostredím.

ESG kritériá zároveň zohrávajú významnú úlohu pri investičnom rozhodovaní realitných fondov a inštitucionálnych investorov, ktorí takéto projekty vnímajú ako stabilnejšie a menej rizikové z dlhodobého hľadiska.

Dôležitú úlohu zohráva aj financovanie – banky postupne rozširujú ponuku **zelených a udržateľných finančných produktov** podporujúcich projekty s nižším environmentálnym dopadom.

Budúcnosť developmentu v Bratislave

Bratislava prechádza výraznou urbanistickou transformáciou. Nové mestské štvrte, kancelárske projekty aj rezidenčné developmenty postupne menia charakter mesta a vytvárajú priestor pre udržateľný development.

ESG princípy sa stávajú dôležitým nástrojom, ktorý pomáha developerom reagovať na meniace sa očakávania investorov, nájomcov aj verejnosti.

Projekty kombinujúce environmentálne riešenia, kvalitný verejný priestor a transparentné riadenie môžu významne prispieť k dlhodobu udržateľnému rozvoju mesta. Pre developerov to znamená integrovať ESG princípy do všetkých fáz projektového cyklu, od plánovania až po správu budov. ■

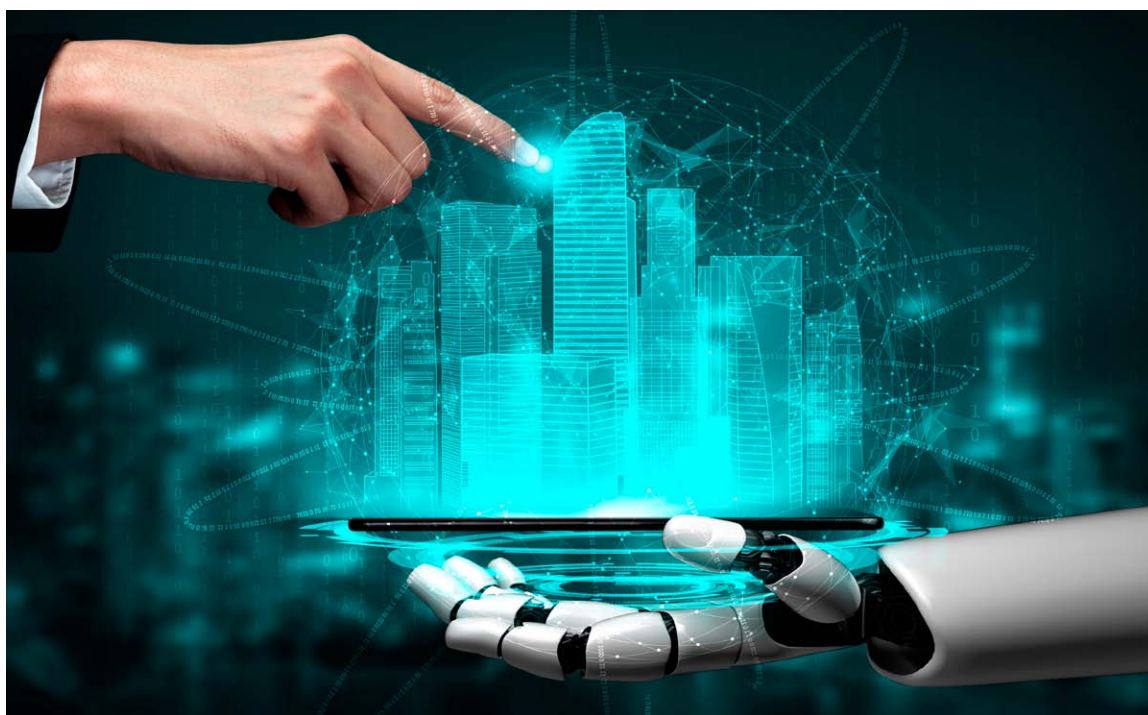


ESG princípy prepájajú ochranu životného prostredia, spoločenskú zodpovednosť a transparentné riadenie.

Významnú úlohu zohráva aj certifikácia budov podľa medzinárodných štandardov BREEAM alebo LEED.

Keď algoritmus pozná cenu vášho bytu lepšie ako maklér Realitný trh SR v ére umelej inteligencie

Technológie, ktoré práve teraz menia pravidlá hry na slovenskom trhu s nehnuteľnosťami – a prečo by si ich mal všimnúť každý, kto v Bratislave niečo vlastní, kupuje alebo prenája.



Zdroj foto: Shutterstock



Technológie umelej inteligencie postupne menia spôsob, akým sa analyzuje a oceňuje realitný trh.

Globálny trh s technológiami pre nehnuteľnosti, takzvaný proptech, vstúpil v roku 2025 do novej fázy. Venture kapitál investoval do proptechových firiem 16,7 miliardy dolárov, čo predstavovalo medziročný nárast o takmer 68 percent. Len v januári 2026 pribudlo ďalších 1,7 miliardy dolárov, čo je trojnásobok oproti januáru 2025.

Za väčšinou týchto investícií stojí jedno slovo – umelá inteligencia. Investície do AI-natívnych proptechových firiem rástli v roku 2025 tempom 42 percent ročne, teda takmer dvojnásobne rýchlejšie než vo firmách bez umelej inteligencie. Podľa PwC a MetaProp sa AI presúva z experimentálnej fázy do reálneho nasadenia a komerčné nehnuteľnosti patria medzi sektory, kde sa to začína priamo prejavovať na ekonomických výsledkoch.

Čo to znamená pre slovenský realitný trh, ktorý práve zažíva vlastný investičný boom?

Miliardy na stole, ale nové pravidlá

Slovenský trh s komerčnými nehnuteľnosťami dosiahol v roku 2025 objem 978 miliónov eur v 29 transakciách. V porovnaní s predchádzajúcim rokom ide o nárast o 82 percent a druhý najlepší výsledok v histórii, uvádza CBRE.

Klesajúce sadzby Európskej centrálnej banky opäť otvorili financovanie projektov a na trh vstúpili investori z krajín, ktoré tu doteraz neboli výrazne prítomné, napríklad zo Švajčiarska, Singapuru či Maďarska. České investície tvorili približne 33 percent objemu a slovenské 28 percent. Na prvý pohľad ide o klasickú cyklickú obnovu trhu. Pod povrchom však pre-

Viete že?

Automatizované oceňovacie modely (AVM) dokážu dnes analyzovať tisíce dátových premenných od lokality a energetickej triedy budovy až po dopravnú dostupnosť či demografický vývoj a vytvoriť odhad trhovej hodnoty nehnuteľnosti takmer v reálnom čase.



Zdroj foto: Freepik

bieha zásadnejšia zmena. Rozhodovanie investorov sa čoraz viac opiera o dátové modely namiesto intuície.

Automatizované oceňovacie modely, známe ako AVM, dnes analyzujú tisíce atribútov nehnuteľnosti – od lokality a energetickej triedy až po dopravnú dostupnosť, demografiu či historický vývoj cien. Na základe týchto dát dokážu generovať odhad trhovej hodnoty prakticky v reálnom čase. Podľa JLL dnes globálne existuje viac než 500 firiem ponúkajúcich AI riešenia pre realitný sektor a približne desatina zo zhruba 7 000 proptechových spoločností už poskytuje AI-natívne produkty.



Tri oblasti, kde AI mení realitný trh

Jednou z oblastí, kde sa technologická transformácia prejavuje najvýraznejšie, je oceňovanie a investičná analýza. Dynamické cenové modely dnes dokážu zohľadniť pohyb úrokových sadzieb, sezónnosť dopytu aj regionálne rozdiely na trhu.

Na Slovensku sú tieto rozdiely pomerne výrazné. Napríklad miera neobsadenosti logistických priestorov sa podľa CBRE pohybuje od približne 2,7 percenta na východe krajiny až po viac než 10 percent na západe. Algoritmy dokážu tieto regionálne špecifiká spracovať a premietnuť ich do presnejšieho odhadu hodnoty nehnuteľnosti.

Druhou oblasťou, kde sa technológie rýchlo presadzujú, je správa budov a plnenie environmentálnych cieľov. Bratislava má približne 48 percent kancelárskych priestorov s certifikáciou zelenej budovy, ako sú BREEAM alebo LEED. Inteligentné systémy správy budov, vrátane IoT senzorov sledujúcich obsadenosť priestorov, optimalizácie vykurovania, ventilácie a klimatizácie či prediktívnej údržby, dokážu podľa JLL znížiť energetické náklady až o štvrtinu a náklady na údržbu približne o 30 percent.

Pre vlastníkov starších budov, najmä v segmente kancelárií triedy B, kde rastie miera neobsadenosti, sa technologická modernizácia stáva otázkou konkurencieschopnosti.



Moderné dátové modely umožňujú investorom presnejšie odhadovať hodnotu nehnuteľnosti a vývoj trhu.

Jednou z oblastí, kde sa technologická transformácia prejavuje najvýraznejšie, je oceňovanie a investičná analýza.

Tretím významným segmentom je prezentácia a predaj nehnuteľností. Virtuálne prehliadky a digitálne prezentácie už dnes nie sú len marketingovým doplnkom. Technológie ako Matterport umožňujú kupujúcim prejsť si nehnuteľnosť online bez fyzickej návštevy. Novšie AI nástroje zároveň dokážu automaticky vytvárať vizualizácie interiérov alebo generovať pôdorysy z fotografií, čím výrazne znižujú náklady na prípravu prezentácie.

Kde je Slovensko v globálnom kontexte

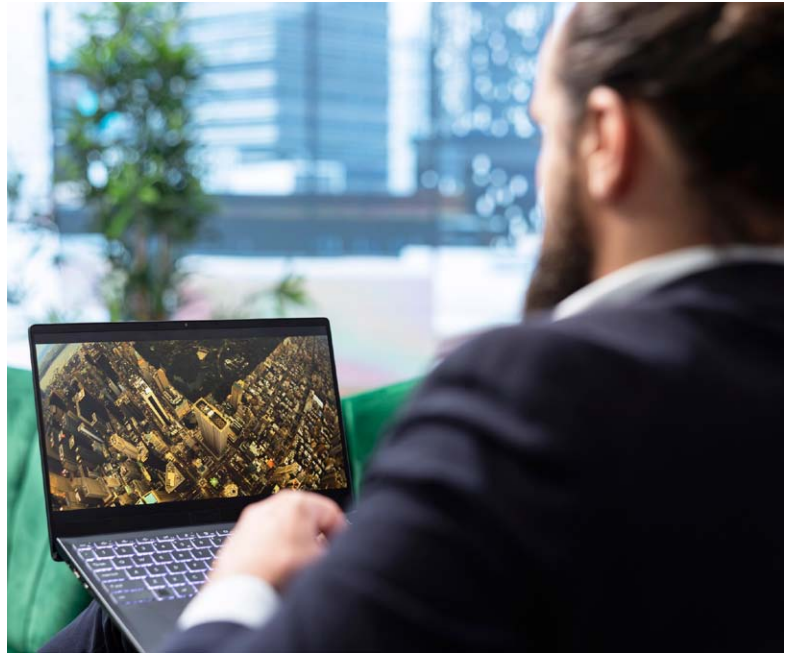
Slovensko zatiaľ nepatrí medzi lídrov v adopcii proptech technológií. Globálny trh umelej inteligencie v real estate by však mal podľa odhadov narásť z približne 20 miliárd dolárov v roku 2023 na viac než 160 miliárd dolárov do roku 2033, pričom priemerné ročné tempo rastu by malo presiahnuť 22 percent.

Európa síce zaostáva za Spojenými štátmi v objeme venture kapitálu, no tento rozdiel kompenzuje silným dôrazom na ESG a energetickú efektívnosť. Práve v tejto oblasti má Slovensko značný potenciál.

Analytici spoločnosti Colliers identifikovali pre rok 2026 niekoľko trendov, ktoré budú relevantné aj pre Bratislavu. Patria medzi ne najmä repositionovanie starších budov v rámci takzvaných value-add stratégií, príchod nových zahraničných investorov a rastúci význam ESG kritérií pre inštitucionálny kapitál. Vo všetkých týchto oblastiach zohrávajú technológie čoraz dôležitejšiu úlohu.

Agentická AI: ďalšia vlna

Najnovším technologickým trendom je takzvaná agentická AI, teda systémy, ktoré nielen analyzujú dáta, ale dokážu aj autonómne vykonávať určité úlohy. V realitnom sektore sa už testujú riešenia, ktoré automatizujú správu nájomných zmlúv, optimalizujú výšku nájomného na základe aktuálneho dopytu alebo pred-



povedajú potrebu údržby budov skôr, než sa objaví technický problém.

Analytici predpokladajú, že práve rok 2026 môže byť zlomovým momentom pre širšie nasadenie agentickej AI v komerčných nehnuteľnostiach.

Čo si z toho odniesť

Slovenský realitný trh dnes nestojí pred otázkou, či sa technológie presadia. Skôr ide o to, kto ich dokáže využiť ako prvý.

Investičný objem blížiaci sa k miliarde eur, historicky vysoká nájomná aktivita a príchod nových medzinárodných investorov vytvárajú prostredie, v ktorom sa dátová gramotnosť stáva základnou podmienkou konkurencieschopnosti.

Pre podnikateľov v Bratislavskom kraji to znamená, že technologická pripravenosť budov sa postupne stáva súčasťou ich trhovej hodnoty. Oceňovanie nehnuteľností sa zároveň presúva od jednoduchého porovnávania transakcií k pokročilým dátovým modelom a celý trh prechádza rýchlou profesionalizáciou.

Éra makléra s kľúčmi a papierovou zmluvou sa nekončí preto, že to znie moderne. Končí sa preto, že to vyžaduje globálny kapitál a moderné dáta. ■



Digitálne nástroje a virtuálne prehliadky menia spôsob prezentácie a predaja nehnuteľností.

Najnovším technologickým trendom je takzvaná agentická AI, teda systémy, ktoré nielen analyzujú dáta, ale dokážu aj autonómne vykonávať určité úlohy.

Realitný trh SR: výhľad na rok 2026

Návrat stability, nové zdroje výnosov a implikácie pre Bratislavský kraj

Analýza: Slovenský realitný trh vstupuje do fázy konsolidácie Makroekonomický kontext a investičný cyklus

Po dvoch rokoch útlmu (2023: 664 mil. EUR, 2024: 537 mil. EUR), spôsobených rastom úrokových sadziieb ECB, priniesol rok 2025 výrazné oživenie. Objem investícií do komerčných nehnuteľností dosiahol 978 mil. EUR v 29 transakciách (+82 % medziročne), čo je druhý najvyšší výsledok v histórii. Pokles sadziieb ECB zlepšil dostupnosť financovania a obnovil ochotu investorov prijímať dlhšie investičné horizonty.

Trh vstupuje do roku 2026 s obnovenou dôverou, no s opatrným prístupom investorov, obmedzenou výstavbou a rastúcim dôrazom na kvalitu aktív.

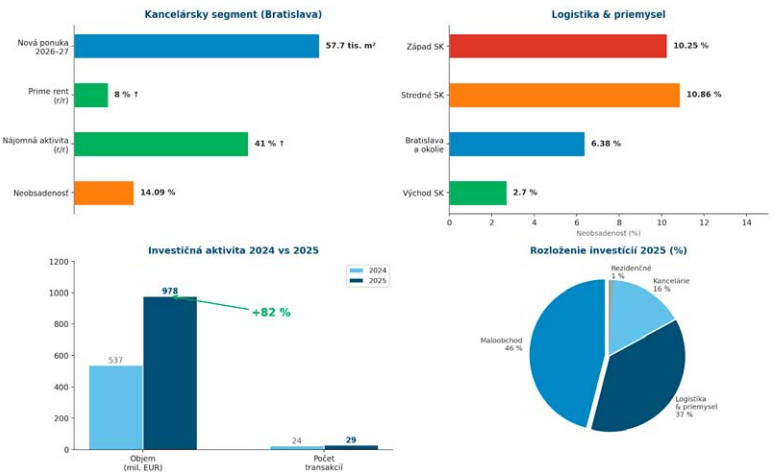
Kancelársky segment: konsolidácia, nie kríza

Bratislavský kancelársky trh vykazuje neobsadenosť približne 14 %, no zároveň rekordnú nájomnú aktivitu (271 tis. m², +41 %). Dopyt je koncentrovaný v budovách triedy A/A+, ktoré tvoria 48 % kancelárskej plochy a dosahujú prémiové nájomné okolo 21 EUR/m²/mesiac (+8 %). Staršie budovy triedy B čelia dlhším obdobiam neobsadenosti.

Nová výstavba zostáva obmedzená. V roku 2026 pribudnú projekty Dunaj a Ganz House (9 400 m²). V roku 2027 sa očakávajú väčšie projekty ako Chalupkova Offices, Istropolis Atrium a Nesto. Celkový objem vo výstavbe je 57 700 m², výrazne pod historickým priemerom.

Implikácia pre BSK: Nájomcovia majú silnejšiu vyjednávaciu pozíciu v budovách triedy B, zatiaľ čo pri A/A+ sa očakáva

Výhľad realitného trhu SR na rok 2026
Kľúčové ukazovatele podľa segmentov



káva ďalší rast nájomného. Modernizácia a ESG certifikácia sú kľúčové pre udržanie obsadenosti.

Logistika a priemysel

Logistický sektor sa po rekordných rokoch stabilizuje. Neobsadenosť dosiahla takmer 8 %, s veľkými regionálnymi rozdielmi (východ 2,7 %, západ 10,25 %). Okolie Bratislavy má približne 6,4 %.

Špekulatívna výstavba výrazne klesla – až 79 % projektov je predprenajatých. Prime nájomné zostáva stabilné a prime yield okolo 6 %. V roku 2026 pribudne približne 249 tis. m² nových priestorov, najmä v okolí Bratislavy. Dopyt podporuje aj trend nearshoringu a budúca výroba Volvo pri Košiciach.

Implikácia pre BSK: Koncentrácia výstavby pri Bratislave môže zvýšiť regionálne cenové rozdiely. Výber lokality bude rozhodujúci, najmä v sekundárnych oblastiach.

Maloobchod: silný investičný segment

Retail tvoril v roku 2025 až 46 % investičného objemu (~430 mil. EUR). Obraty

⬆️ Kľúčové ukazovatele slovenského realitného trhu: rast investícií, regionálne rozdiely v logistike a dominancia maloobchodu v investičnom objeme.

— Rok 2026 preto vstupuje do trhu z pozície obnovenej dôvery, nie špekulatívneho optimizmu.

obchodných centier rástli o 2 %, pričom návštevnosť sa takmer vrátila na predcovidovú úroveň.

Retail parky ostávajú dominantným formátom vďaka flexibilita a nižším prevádzkovým nákladom. Moderné maloobchodné priestory dosiahli 2,54 mil. m² a v roku 2026 pribudne približne 75 tis. m².

Rezidenčný segment

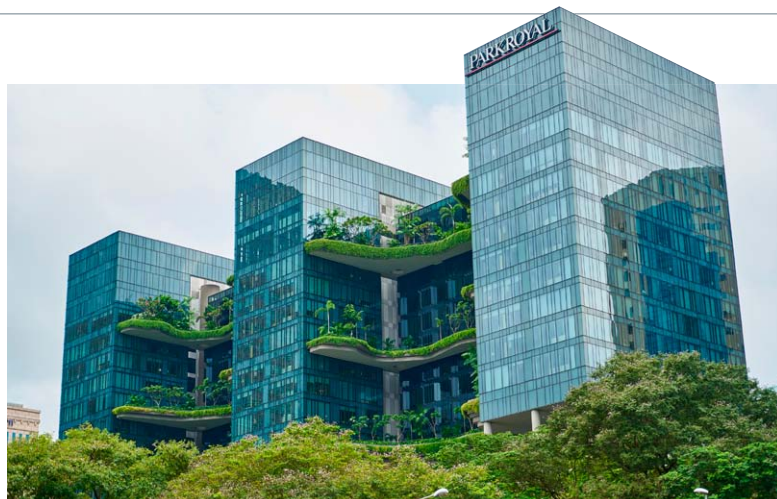
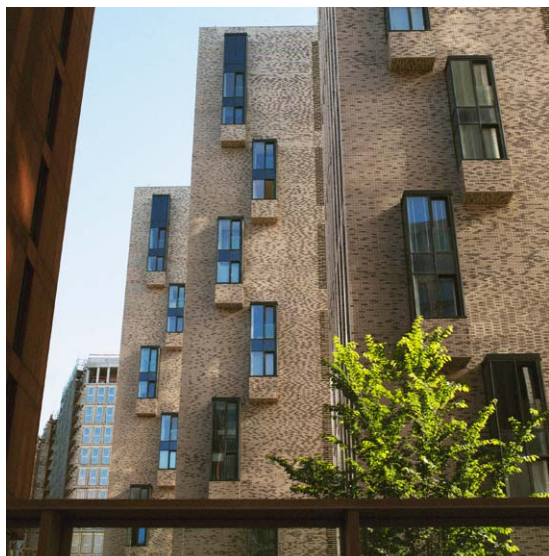
V Bratislave sa v roku 2025 predalo viac ako 2 500 nových bytov (+48 %). Ceny medziročne vzrástli približne o 12 %, pričom rast sa v roku 2026 pravdepodobne spomalí, no zostane pozitívny.

Významnou zmenou je rast profesionálneho nájomného bývania (BTR – built-to-rent), zameraného na domácnosti, ktoré nedosiahnu na vlastné bývanie. Dopyt po nájomnom bývaní zvyšuje aj rekonštrukcia internátov v Bratislave.

Investičná stratégia pre rok 2026

Na základe konsenzu analytikov CBRE, Colliers a Cushman & Wakefield možno identifikovať nasledujúce strategické odporúčania:

■ **Kvalita nad kvantitou:** Dopyt sa koncentruje na certifikované budovy (BREEAM/LEED) s modernými technológiami.



Investícia do ESG certifikácie sa stáva podmienkou trhového ocenenia, nie diferenciátorom.

■ **Value-add stratégia:** Colliers očakáva presun záujmu k starším objektom s potenciálom repositionovania a modernizácie. Tento trend sa prejavil už v retailových transakciách 2025 (Bory Mall, Cassovia, MAX centrá).

■ **Konzervatívne scenáre:** CBRE odporúča pracovať s konzervatívnymi projekciami a zohľadňovať rozdiely medzi segmentmi aj lokalitami. Kombinácia neobsadenosti, regionálneho dopytu a vývoja nájomného určuje reálny potenciál výnosov.

■ **Regionálny kapitál ako benchmark:** České investície (33 % objemu) a domáci kapitál (28 %) tvoria väčšinu trhu. Zahraniční investori vstupujú selektívne, najmä do prime aktív. Noví hráči: Švajčiarsko, Belgicko, USA, Singapur, prvýkrát Maďarsko.

■ **Rizikové faktory:** Geopolitická neistota, clá USA na automobily (vplyv na exportne orientovanú ekonomiku), fiškálna konsolidácia. Pozitívne: nearshoring, rast e-commerce, Volvo Košice, klesajúce sadzby ECB.

Upozornenie: Tento dokument slúži na informatívne účely a nepredstavuje investičné poradenstvo. Pred investičným rozhodnutím sa poraďte s licencovaným finančným poradcom. Dáta odrážajú stav k marcu 2026.



V roku 2026 budú investori preferovať najmä kvalitné a udržateľné nehnuteľnosti s potenciálom modernizácie a stabilného výnosu.

V Bratislave bolo v roku 2025 predaných 2 500+ nových bytov (+48 % medziročne) pri priemernej úrokovej sadzbe 3,6 %. Ceny bytov medziročne vzrástli o 12 % (NBS) resp. 12,6 %



Rezidenčný segment zostáva aktívny. Dopyt po nových bytoch v Bratislave podporuje rast cien aj rozvoj nájomného bývania.

229.68	237.12	▲	1.75%	8 285	229.68
12.76	13.57	▲	3.15%	204 615	12.76
279.85	290.34	▲	1.48%	105 710	279.72
25.48	25.92	▲	0.45%	30 847	25.45
14.81	15.14	▼	-0.27%	42 370	14.6
152.52	155.01	▲	1.64%	16 361	151.47
72.16	72.16	▲	0.00%	6 000	72.16
84.4	84.4	▲	0.00%	1 000	84.4

Najdôležitejšie udalosti – február 2026

Február na finančných trhoch priniesol zaujímavý kontrast medzi jednotlivými regiónmi a triedami aktív. Kým európske akciové trhy dosahovali nové historické maximá, americký akciový trh skôr stagnoval.

Investori totiž postupne presúvali kapitál z veľkých technologických spoločností do iných sektorov a zároveň hľadali príležitosti mimo Spojených štátov.

Akciové trhy

Americké akcie počas februára vykazovali len mierne výkyvy a celkovo zaostávali za ostatnými hlavnými trhmi. Jedným z dôvodov bola zvýšená opatrnosť investorov voči veľkým technologickým spoločnostiam, ktoré výrazne investujú do infraštruktúry umelej inteligencie. Rast kapitálových výdavkov vyvolal otázky o návratnosti týchto investícií a prispel k rotácii kapitálu do stabilnejších sektorov, napríklad potravinárstva alebo energetiky. Naopak, európske akcie profitovali zo zlepšujúcich sa vyhladok ekonomického rastu a firemných ziskov. Paneurópsky index STOXX 600 vo februári vzrástol približne o 3,7 % a viaceré európske burzy dosiahli nové historické maximá. Pozitívny vývoj zaznamenali aj akcie rozvíjajúcich sa trhov, ktoré ťažili z robustného globálneho hospodárskeho rastu a priaznivého makroekonomického prostredia.

Dlhopisové trhy

Na dlhopisových trhoch pokračoval pokles výnosov. Výnosy desaťročných amerických aj nemeckých štátnych dlhopisov sa posúvali nadol najmä v reakcii na signály postupného spomaľovania inflácie a mierneho ochladzovania trhu práce.

Klesajúce výnosy podporili aj obavy investorov z vývoja technologického sektora a rast geopolitického napätia na Blízkom východe. Napriek tomu zostáva makroekonomické prostredie relatívne stabilné a prognózy ekonomického rastu pre USA aj eurozónu sa mierne zlepšovali.

Komodity

Komoditné trhy boli väčšinu mesiaca pomerne stabilné. Zlato sa po predchádzajúcej korekcii stabilizovalo a postupne sa opäť posúvalo smerom nahor. K rastu prispeli nižšie výnosy amerických dlhopisov aj zvýšená geopolitická neistota. Ropa sa počas februára pohybovala na relatívne stabilných úrovniach blízko sedemmesačných maxim. Ceny podporovala geopolitická riziková prémia súvisiaca s napätím okolo Iránu a potenciálnymi rizikami pre dodávky ropy cez strategický Hormuzský prieliv.

Devízové trhy

Na devízových trhoch bol vývoj pokojnejší. Kurz eura voči americkému doláru sa počas februára pohyboval s menšími výkyvmi okolo úrovne 1,18 USD za euro. Investori už do kurzu z veľkej časti započítali aktuálne makroekonomické údaje aj očakávaná ďalšieho vývoja menovej politiky. Relatívna stabilita ekonomického prostredia na oboch stranách Atlantiku tak nepriniesla impulz na výraznejší pohyb menových kurzov. ■



Finančné trhy reagujú na globálne ekonomické zmeny a presuny kapitálu medzi jednotlivými regiónmi a sektormi.



Na dlhopisových trhoch pokračoval pokles výnosov.

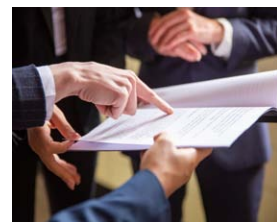
V uplynulom období vyšiel v Zbierke zákonov jeden nový zákon a dve novely zákonov. Okrem toho bol publikovaný aj jeden nález Ústavného súdu Slovenskej republiky.

- Pod číslom **13/2026 Z. z.** bol uverejnený **Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL. ÚS 11/2025 zo 17. decembra 2025**, ktorým Ústavný súd vyslovil nesúlad zákona č. 109/2025 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, s Ústavou Slovenskej republiky. Nálež sa zároveň týka aj ustanovenia § 39 zákona č. 34/2002 Z. z. o nadáciách a o zmene Občianskeho zákonníka.
- Novým zákonom je **zákon č. 26/2026 Z. z. o obchodnom registri a o zmene a doplnení niektorých zákonov**. Tento zákon ruší zákon č. 530/2003 Z. z. o obchodnom registri a niektoré vykonávacie vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR. Zákon upravuje vedenie obchodného registra a zbierky dokumentov, údaje zapisované do obchodného registra, obsah zbierky dokumentov, konania vo veciach obchodného registra, ďalšie činnosti pri vedení obchodného registra a zbierky dokumentov, register rezervovaných obchodných mien, zodpovednosť vo veciach obchodného registra a register diskvalifikácií. Zákon zároveň mení alebo dopĺňa osemnásť ďalších právnych predpisov, vrátane zákona o štátnom podniku, zákona o živnostenskom podnikaní, Obchodného zákonníka a Civilného mimosporového poriadku. Podrobnejšia analýza zmien oproti doterajšej právnej úprave by presahovala rozsah tohto článku.
- Ďalším predpisom je **zákon č. 30/2026 Z. z.**, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Okrem

zákona o bankách sa novelizuje aj viacero ďalších právnych predpisov, napríklad zákon o sociálnom poistení, zákon o rozpočtovom určení výnosu dane, zákon o službách zamestnanosti, zákon o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti alebo zákon o zdravotných poisťovniach. Celkovo novela zasahuje približne dvadsať zákonov a niektoré zmeny sú pomerne rozsiahle.

- Pod číslom **34/2026 Z. z.** bol publikovaný zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 350/1996 Z. z. o rokovacom poriadku Národnej rady Slovenskej republiky a zároveň zákon č. 120/1993 Z. z. o platových pomeroch niektorých ústavných činiteľov Slovenskej republiky. Ide o legislatívnu úpravu týkajúcu sa najmä fungovania Národnej rady SR a jej vnútorných procesov.
- Okrem uvedených právnych predpisov bolo v Zbierke zákonov uverejnené aj **Uznesenie vlády SR č. 35/2026 Z. z.**, ktorým bol investičný projekt „Obnova Ústredného portálu verejnej správy slovensko.sk“ určený za strategickú investíciu.
- Pre prax je dôležité aj **Opatrenie Ministerstva financií SR č. 9/2026 Z. z.**, ktorým sa dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 401/2012 Z. z., ktorým sa ustanovujú základné sadzby stravného v eurách alebo v cudzej mene pri zahraničných pracovných cestách. Sadzby sú stanovené podľa jednotlivých krajín a mien a používajú sa pri výpočte náhrad za zahraničné služobné cesty.

V Zbierke zákonov bolo zároveň uverejnených viacero rezortných vyhlášok a oznámení. Najviac oznámení vydalo Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí SR. Vyhlášky publikovali najmä **Ministerstvo spravodlivosti SR, Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, Ministerstvo zdravotníctva SR, Ministerstvo životného prostredia SR a Národný bezpečnostný úrad.** ■



Viete že?

V uplynulom období bol prijatý nový zákon o obchodnom registri a Ministerstvo financií SR ustanovilo nové sadzby stravného pri zahraničných pracovných cestách s účinnosťou od 30. januára 2026.

Bratislavská regionálna komora SOPK ponúka podnikateľom v rámci svojich vzdelávacích aktivít tieto konferencie, semináre, workshopy a tréningy:

Vzdelávacie aktivity

24. marec 2026

Speak like a leader. Ako sa efektívne prezentovať a predstaviť sa v biznise

30. marec 2026

Colné predpisy v praxi

16. marec 2026 online

Webinár: Prečo sa súdiť, keď sa viete dohodnúť? Ako riešiť firemné konflikty pomocou mediácie

18. marec 2026

Slovensko-rakúska kooperačná burza

Iné aktuálne ponuky

Vystavovanie ATA karnetov – unifikovaný colný dokument pre tranzit a dočasný dovoz tovarov do tretích krajín bez cla

Osvedčovanie o pôvode tovaru – služby pre zjednodušenie Vášho zahraničného obchodu

Klub podnikateľov Bratislavskej regionálnej komory a **Klub mladých podnikateľov** – tematické klubové stretnutia členov BRK SOPK

Sledujte nás aj na FACEBOOKU

Bratislavská regionálna komora SOPK:
<https://www.facebook.com/ba.sopk.sk/>

Sledujte nás aj na LinkedIN

Bratislavská regionálna komora SOPK:
<http://bit.ly/linkedinbrksopk>

Viete, že...?

... Finančná správa Slovenskej republiky začína komunikovať s verejnosťou aj prostredníctvom platformy WhatsApp. Stáva sa tak jednou z prvých štátnych inštitúcií na Slovensku, ktoré využívajú túto aplikáciu na pravidelné informovanie občanov a podnikateľov. Nový kanál bude prinášať aktuálne upozornenia, praktické informácie a dôležité novinky priamo do mobilného telefónu. QR kód a ďalšie informácie sú dostupné na tomto linku: https://www.financnasprava.sk/sk/pre-media/novinky/archiv-noviniiek/detail-novinky/_whatsapp-ts

Bojujeme za vás

SOPK posúdila v rámci legislatívneho procesu tieto návrhy:

- návrh nariadenia vlády, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 91/2024 Z. z., ktorým sa ustanovujú pravidlá poskytovania podpory na vykonávanie opatrení Strategického plánu spoločnej poľnohospodárskej politiky v sektore vinohradníctva a vinárstva v znení nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 224/2025 Z. z.;
- návrh nariadenia vlády Slovenskej republiky, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 148/2016 Z. z. o sprístupňovaní elektrického zariadenia určeného na používanie v rámci určitých limitov napätia na trhu v znení nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 325/2019 Z. z.;
- návrh vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, ktorou sa dopĺňa vyhláška Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 137/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti v oblasti technickej kontroly v znení neskorších predpisov;

Do výplatného termínu

- odvod preddavku na poistné na verejné zdravotné poistenie plateného zamestnancom a zamestnávateľom,
- odvod poistného na nemocenské poistenie, dôchodkové poistenie, poistenie v nezamestnanosti, úrazové poistenie, garančné poistenie, poistného do rezervného fondu solidarity a príspevkov na starobné dôchodkové sporenie, ktoré odvádza zamestnávateľ.

Do 5 dní po výplatnom termíne

- odvod preddavkov na daň z príjmov fyzických osôb zo závislej činnosti znížených o úhrn daňového bonusu,
 - prevod finančných prostriedkov mesačného prídeltu do sociálneho fondu.

09.03.2026, pondelok, namiesto

08.03.2026, nedeľa

- odvod poistného na nemocenské poistenie, dôchodkové poistenie, poistenie v nezamestnanosti (dobrovoľné), poistného do rezervného fondu solidarity a príspevkov na starobné dôchodkové sporenie za samostatne zárobkovo činnú osobu a dobrovoľne poistenú osobu,
- preddavok na zdravotné poistné platiteľa dividend za poistenca, ktorý mal minulý mesiac príjem z dividend,
- odvod preddavku na poistné na verejné zdravotné poistenie za samostatne zárobkovo činnú osobu.

16.03.2026, pondelok, namiesto

15.03.2026, nedeľa

- odvod sumy na zabezpečenie dane z príjmov fyzických osôb a právnických osôb za predchádzajúci mesiac a oznámenie správcovi dane v súlade s rozhodnutím správcu dane,
- odvod dane z príjmov vyberanej zrážkou za predchádzajúci mesiac, predložiť výkaz o zrazení a odvedení dane a zaplatiť daň.

25.03.2026, streda

- povinnosť podať daňové priznanie k dani z pridanej hodnoty platiteľom dane a v rovnakej lehote zaplatiť daň ak je zdaňovacím obdobím kalendárny mesiac,
- povinnosť podať elektronickými prostriedkami súhrnný výkaz za predchádzajúci mesiac pre platiteľa DPH podľa § 80 zákona o DPH,
- povinnosť podať súhrnný výkaz za predchádzajúci mesiac pre daňového zástupcu za zastúpených dovozcov Daňovému úradu Bratislava,
- povinnosť podať kontrolný výkaz elektronickými prostriedkami za každé zdaňovacie obdobie, za ktoré je povinný podať daňové priznanie,
- povinnosť podať daňové priznanie k DPH za predchádzajúci mesiac pre osoby, ktoré nie sú platiteľmi DPH, ak im vznikla povinnosť platiť daň podľa § 69 zákona o DPH a splatnosť vlastnej daňovej povinnosti,
- povinnosť podať daňové priznanie k spotrebnej dani z alkoholických nápojov za predchádzajúci kalendárny mesiac prevádzkovateľom liehovarnického závodu na pestovateľské pálenie ovocia a malým samostatným pivovarom a v rovnakej lehote zaplatiť daň,
- povinnosť podať colnému úradu daňové priznanie k dani z alkoholických nápojov za predchádzajúci kalendárny mesiac platiteľom dane, ktorý v rámci podnikania opakovane prijíma alkoholický nápoj v pozastavení dane z iného členského štátu, a v rovnakej lehote zaplatiť daň,
- povinnosť pre platiteľa a prevádzkovateľa daňového skladu, oprávneného príjemcu, ktorý opakovane prijíma minerálny olej v pozastavení dane z iného členského štátu podať colnému úradu daňové priznanie a zaplatiť daň,
- povinnosť podať colnému úradu daňové priznanie k dani z tabakových výrobkov za predchádzajúci kalendárny mesiac platiteľom dane, ktorý v rámci

ČO? KEDY? KOMU?



Prehľad povinností a záväzkov voči štátu odvodov daní a poistení pred a po výplatnom termíne.



Zdroj foto: Freepik

podnikania opakovane prijíma tabakové výrobky v pozastavení dane z iného členského štátu, a v rovnakej lehote zaplatiť daň,

- povinnosť oznámiť colnému úradu množstvo cigariet uvedených do daňového voľného obehu na území SR za predchádzajúci kalendárny mesiac v členení podľa obchodného názvu cigariet, ceny cigariet uvedenej na kontrolnej známke a podľa počtu kusov cigariet v spotrebiteľskom balení cigariet.

31.03.2026, utorok

- podať daňové priznanie k dani z príjmov právnických osôb a fyzických osôb za predchádzajúci rok a zaplatiť daň alebo vyrovnať kladný rozdiel medzi vypočítanou daňou a zaplatenými preddavkami,
- splatnosť preddavku na daň z príjmov daňovníka, ktorého posledná známa daňová povinnosť presiahla 5 000 eur

a nepresiahla 16 600 eur, vo výške 1/4 poslednej známej daňovej povinnosti,

- splatnosť mesačného preddavku na daň z príjmov daňovníka, ktorého daň vypočítaná za predchádzajúce zdaňovacie obdobie presiahla 16 600 eur. Výška preddavku je 1/12 z vypočítanej daňovej povinnosti,
- predložiť miestne príslušnému správcovi dane prehľad o zrazených a odvedených preddavkoch na daň z príjmov zo závislej činnosti, ktoré zamestnancom vyplatil, o zamestnaneckej prémii a o daňovom bonuse za predchádzajúci mesiac,
- predložiť miestne príslušnému správcovi dane hlásenie o vyúčtovaní dane a o úhrne príjmov zo závislej činnosti poskytnutých jednotlivým zamestnancom bez ohľadu na to, či ide o peňažné alebo nepeňažné plnenie za uplynulé zdaňovacie obdobie. ■

ČO? KEDY? KOMU?



Mesiac marec je významným hlavne pre platiteľov dane z príjmov právnických a fyzických osôb, kedy sa stanovuje povinnosť podať daňové priznanie a zaplatiť resp. vyrovnať daň za rok 2025.



Zdroj foto: Freepik

Podpora a ochrana podnikania v tuzemsku a v zahraničí

- Informačné služby
- Networking
- Zahranično – obchodné vzťahy
- Poradensko – konzultačné služby
- Vzdelávacie aktivity
- Rozhodcovský súd
- Legislatívna činnosť
- Spolupráca so samosprávou