



Q2 2024



HERRY'S[®]
finally at home

TRH NOVÝCH BYTOV
NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW
BRATISLAVA

ÚVOD

- Ponuka vzrástla, najmä vďaka novým projektom v predaji. Zvyšuje sa aj ponuka dokončených bytov.
- Zvýšil sa počet predaných bytov, blíži sa k hranici štandardnej absorpcii bratislavského trhu z pred dekády.
- Priemerná cena rozostavaných bytov rastie, dokončených klesá
- Priemerná cena prekročila 4.100 Eur/m² bez DPH

PONUKA

- Celková ponuka predstavuje viac ako 3.300 nových bytov v 113 projektoch
- Do predaja pribudlo 5 nových projektov s ponukou cez 400 bytov
- Najviac bytov je v BA II, najmenej v BA V
- Zvyšuje sa ponuka dokončených nových bytov, tvorí už takmer štvrtinu ponuky v developerských projektoch
- Zvýšila sa ponuka 1, 3 a 4kk bytov,
- 2, 1,5izbové a 5 a viac izbové – ich ponuka klesla
- 60% bytov ponuky je v prepočte ceny na m² lacnejších ako priemer

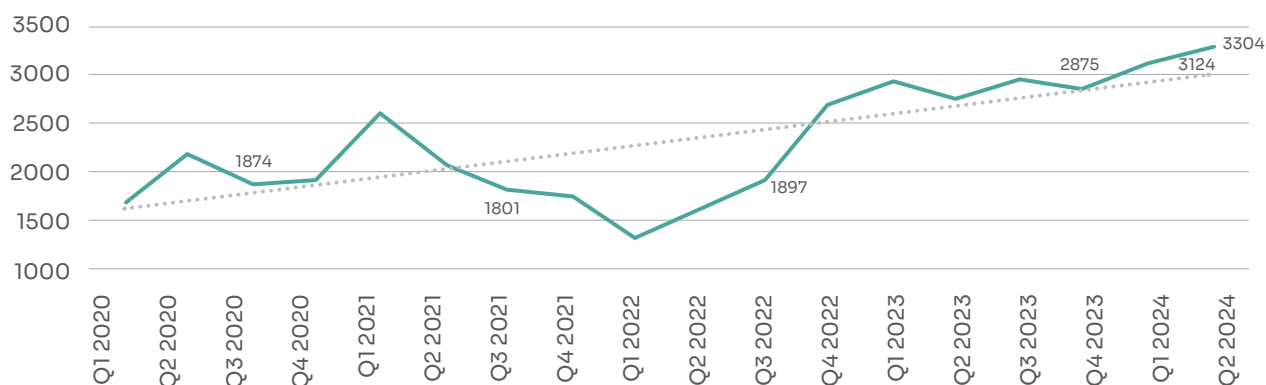
FOREWORD

- Supply has increased, mainly due to new projects on the market. The supply of completed apartments is also increasing.
- The number of apartments sold has increased, approaching the limit of the standard absorption of the Bratislava market from a decade ago.
- The average price of flats under construction is rising, the average price of completed flats is declining
- The average price exceeded 4.100 Eur/m² without VAT

SUPPLY

- The total supply is more than 3,300 new apartments in 113 projects
- 5 new projects with over 400 apartments have been added to the market
- Most flats are in BA II, the least in BA V
- The supply of completed new flats is increasing, it already makes up almost a quarter of the supply in development projects
- The offering of 1, 3 and 4 room flats has increased,
- 2, 1,5 and 5 and more rooms - their supply has decreased
- 60% of the apartments for sale are cheaper than average in price per m²

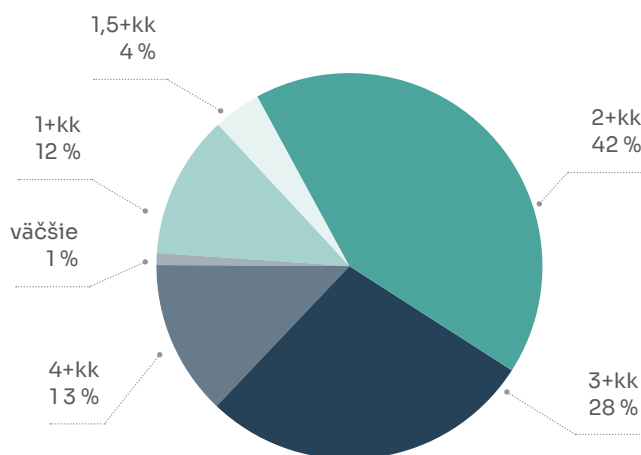
Voľné byty v ponuke / Size of supply



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

Počet voľných bytov v Q2/2024 podľa kategórie / Unsold flats by category in Q2/2024



Okres District	Voľné Unsold	Voľné dokončené Unsold finished
BA I	636	136
BA II	1144	300
BA III	479	139
BA IV	653	124
BA V	392	112
celkom/total	3304	811

DOPYT

- Za kvartál sa predalo v Bratislave 558 bytov
- V projektoch, ktoré začali predaj, je predaných 40%
- Dopyt kopíruje ponuku - najviac sa byty predávali v okrese BA II, najmenej v BA V
- V dokončených projektoch sa predalo 164 bytov, čo tvorí takmer 30% všetkých predaných bytov
- Zvýšil sa predaj 2 (+60% medzikvartálne) a 3izbových bytov (+35%), tieto kategórie spolu tvoria takmer 80% dopytu
- 17 projektov zaznamenalo predaj vyšší ako 3,5 bytu mesačne, spolu tvoria viac ako 70% predaných bytov

DEMAND

- 558 flats sold in Bratislava in the quarter
- In the projects that have started sales, 40% are already sold
- Demand follows supply - Most flats were sold in the BA II district, the least in BA V
- 164 apartments were sold in completed projects, which is almost 30% of all apartments sold
- Sales of 2 (+60% quarter-on-quarter) and 3-room flats increased (+35%), these categories together account for almost 80% of demand
- 17 projects reported sales of more than 3.5 flats per month, together they represent more than 70% of the flats sold

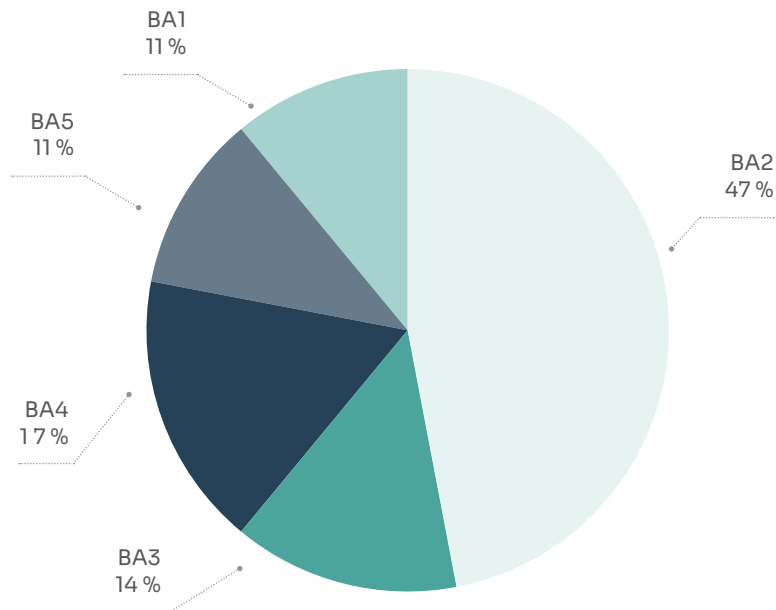


HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

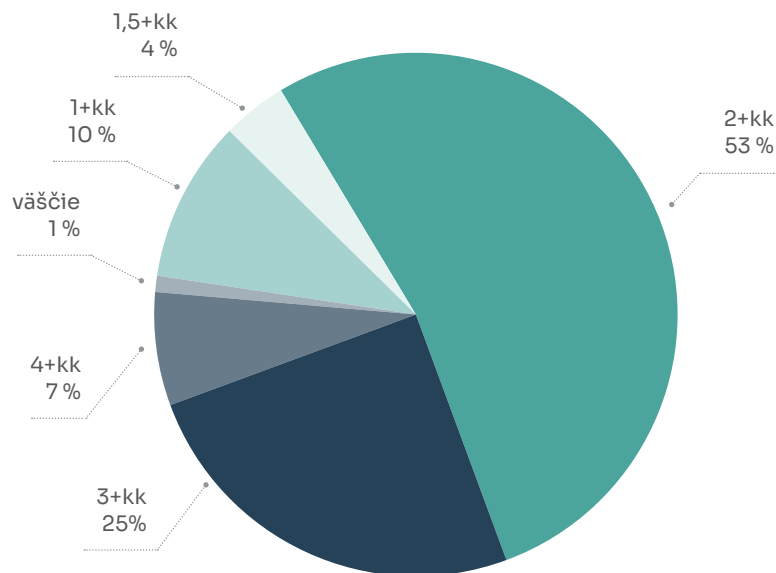
Počet predaných bytov v Q2/2024 podľa okresu

Sold flats by district in Q2/2024



Počet predaných bytov v Q2/2024 podľa kategórie

Sold flats by category in Q2/2024

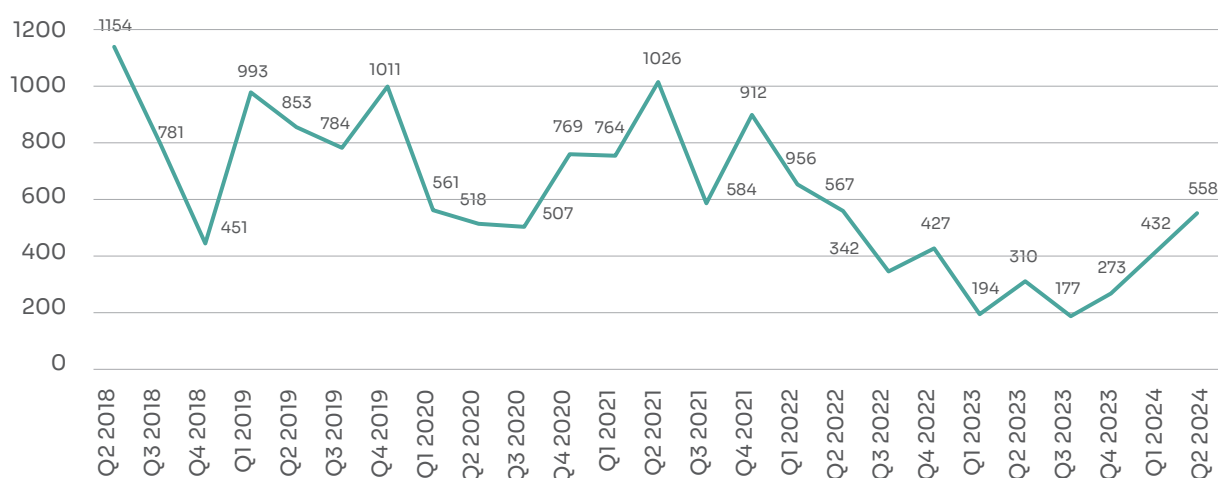


HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

Okres District	Počet predaných bytov Sold new apartments
BA I	64
BA II	261
BA III	76
BA IV	98
BA V	59
total	558

Dopyt po bytoch / Demand for apartments



CENA

- Priemerná cena rástla najmä vďaka cenám nových a rozostavaných projektov
- Cena v takýchto projektoch je v prepočte na m² bez DPH 4.267 Eur/m²
- Naopak, dokončené byty zlacneli, na úroveň 4.062 Eur/m² bez DPH
- Medziročne cena vzrástla o 4,5%, potvrdila trend rastu cez 4% za posledných 12 mesiacov
- Najväčší rast ceny zaznamenal okres BA II (+ 10%), najdrahšie byty sú tradične v BA I (5.389 Eur/m² bez DPH)
- 64% predaných bytov má cenu nižšiu ako priemer

PRICE

- The average price grew mainly due to the prices of new and under construction projects
- The price in such projects is 4.267 Eur/m² per m² without VAT
- On the contrary, finished flats became cheaper, to the level of 4.062 Eur/m² excluding VAT
- Year-on-year, the price increased by 4.5%, confirming the growth trend of over 4% over the last 12 months
- The highest price increase was recorded in the BA II district (+ 10%), the most expensive flats are conventionally in BA I (5.389 Eur/m²)



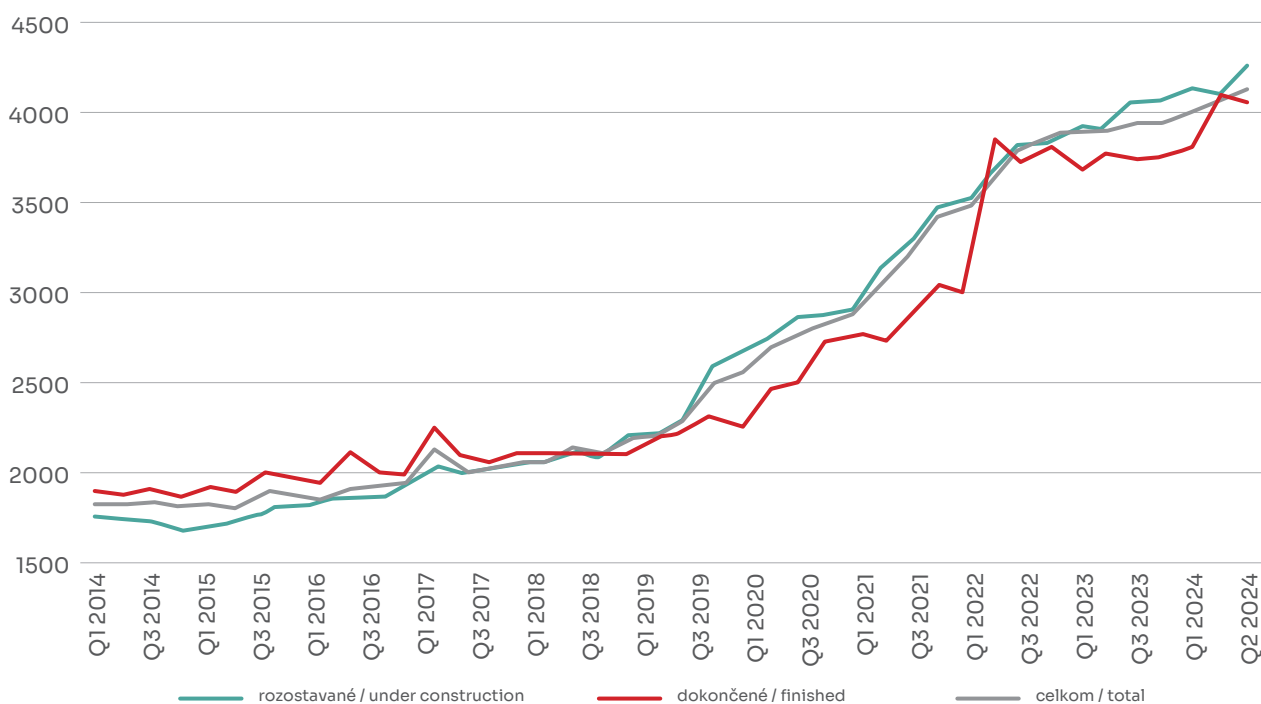
HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

- Priemerná cena najpredávanejších projektov je vyššia ako 4.100 Eur/m² bez DPH
- Dokončené byty sú v priemere o 5% lacnejšie ako rozostavané

- (excluding VAT)
- 64% of sold flats have a price lower than average
- The average price of the best-selling projects is higher than 4.100 Eur/m² excluding VAT
- Completed flats are on average 5% cheaper than those under construction

Ceny nových bytov / Prices of new apartments Bratislava



PROGNÓZA

- Aktuálny cenový vývoj indikuje, taktiež z hľadiska veľkosti ponuky, postupnú zmenu orientácie záujemcov na kategóriu dokončených projektov
- Podiel predaných dokončených bytov tak môže ešte v priebehu tohto roka stúpnuť a prekročiť počet bytov v rozostavaných projektoch
- Táto situácia môže ovplyvniť rozhodovanie

PROGNOSIS

- The current price development indicates, also in terms of the size of the offer, a gradual change in the orientation of interested parties towards the category of completed projects
- The share of finished flats sold may still increase during this year and surpass the number of flats in under-construction projects



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

- developeru o začatí novej výstavby, a teda znamenať stagnáciu novej ponuky
- Ideálny čas na spustenie predaja nového projektu tak môže byť už v priebehu budúceho roka, keďže súčasná ponuka môže byť teoreticky do 1,5 roka vypredaná
 - Priemerná cena bývania v BA z hľadiska najbližších 5 rokov určite porastie, a to najmä z dôvodu situovania nových predstavených projektov v oblasti downtownu a nábrežia.
- This situation may affect the developer's decision to start new construction and thus mean stagnation of new supply
 - The ideal time to start selling a new project may be already during the next year, as the current supply may theoretically be sold out within 1.5 years
 - The average price of housing in BA will certainly rise in the next 5 years, especially due to the location of the new projects in the downtown and riverside area.

HERRYS

HERRYS je fullservisová realitná agentúra zameraná na predaj a prenájom rezidenčných nehnuteľností. Bola založená v roku 2011 a odvtedy sprostredkovala viac ako 10 000 prenájmov a predajov, v celkovej hodnote viac ako 550 mil. Eur. Pravidelne vydáva prieskumy rezidenčného trhu, ktoré spolu so spätnou väzbou z predaja a prenájmu tvoria bázu pre developerské poradenstvo. Služby developerského poradenstva využilo už viac ako 100 projektov s viac ako 10.000 bytmi. Účelom tohto poradenstva je najmä nastavenie projektu podľa aktuálneho dopytu v zmysle správnej skladby, výmer a cien bytov.

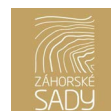
HERRYS is a full-service real estate agency focused on the sale and rental of residential real estate. It was founded in 2011 and since then has brokered more than 10 000 rentals and sales, with a total value of more than 550 million Eur. It regularly publishes residential market surveys, which, together with feedback from sales and rentals, form the basis for development consulting. More than 100 projects with more than 10,000 apartments have already used the services of developer consultancy. The purpose of this consultancy is mainly to set up the project according to the current demand in terms of the correct composition, dimensions and prices of apartments.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

Výhradný predajca projektov Exclusive projects seller



UPOZORNENIE

Táto správa je vyhotovená na báze verejne dostupných údajov tretích strán, ktoré nie sme schopní garantovať, a preto nie sú zodpovednosť za dôsledky, ktoré by mohli vplyvom tejto správy vzniknúť. Pre účely tejto správy sú ako zdroj používané cenníky a verejne dostupné ponuky jednotlivých projektov a konkrétnych bytov, v ktorých pre zjednotenie bytov označené ako rezervované považujeme za predané, a evidujeme aj ich nárast aj úbytok. Ponuka voľných bytov je započítavaná len z bytov, ktoré sú aktuálne v predaji a reálne dostupné ku kúpe (niektoré projekty neponúkajú na predaj všetky byty, ktoré sú vo výstavbe). Účelom tejto správy nie je do detailu popísať skutkový stav, ale zachytiť trhové trendy a poskytnúť informáciu o vývoji trhu rezidenčných nehnuteľností v dlhšom časovom kontexte.

DISCLAIMER

This report is prepared on the basis of publicly available third-party data, which we are unable to guarantee, and therefore bear responsibility for the consequences that could arise as a result of this report. For the purposes of this report, price lists and publicly available offers of individual projects and specific apartments are used as a source, in which, for the sake of unification, apartments marked as reserved are considered sold, and we also record their increase and decrease. The offer of vacant apartments is counted only from apartments that are currently for sale and realistically available for purchase (some projects do not offer for sale all apartments that are under construction). The purpose of this is not to describe the facts in detail, but to capture market trends and provide information on the development of the residential real estate market in a longer time context.



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk



**BEST OF THE BEST IN CENTRAL
AND EASTERN EUROPE
WINNER IN THE CATEGORY:
BEST LOCAL REAL ESTATE AGENCY**

Best Local Real Estate Agency



Najväčšia klasická realitná kancelária

SME Ekonomika	1. miesto	20
SME Ekonomika	2. miesto	23

Najväčší v biznise v kategórii realitné kancelárie

SME Ekonomika	1. miesto	23
----------------------	-----------	-----------



**REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA 2018 BRATISLAVA**

Best Local Power Broker Team

