



Q3 2024



HERRYS[®]
finally at home

TRH NOVÝCH BYTOV
NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW
BRATISLAVA

ÚVOD

- **Rastúci trend** v počte predaných bytov pretrváva, aj napriek tomu, že medzi-kvartálne sa počet predaných bytov znížil.
- Prírastok novej ponuky sa pohybuje okolo historického minima. Celková ponuka posledný rok osciluje okolo **3.000 bytov**.
- **Návrat investorov** do začínajúcich projektov a zvýšené predaje projektov dokončených podporujú ďalší **rast priemernej ceny**.
- **Absorpcia trhu** je na úrovni z Q3 2022.

PONUKA

- Celková ponuka v Q3 2024 bola **2.925 bytov**. Medzikvartálne poklesla, trend je však **stabilizovaný** na úrovni okolo 3.000 bytov už takmer 2 roky
- V pätine z celkového počtu projektov je 62% celej ponuky voľných bytov.
- Do ponuky prišli dva rezidenčné projekty, s ponukou takmer 100 nových bytov.
- Celkovo sa podiel jednotlivých kategórií na ponuke dlhodobo nemení, až 70% ponúkaných bytov tvoria dvoj a troj izbové byty.
- **Najväčšia ponuka väčších kategórií je v BAV, najväčšia ponuka malých bytov(1 a 2+kk) v BAI**
- Medzi kvartálne stúpol podiel ponúkaných bytov v **BA-I** a naopak klesol v **BA-II**.
- Najväčší pokles od začiatku roka v ponúkaných bytoch zaznamenala BA-III a to až o **18%**.
- Podiel ponuky dokončených bytov v projektoch **rastie** (aktuálne 27%)

FOREWORD

- The upward trend in the number of apartments sold **continues**, despite a quarter-on-quarter decline in sales.
- **New supply levels** remain near historic lows, with total availability over the past year hovering around 3,000 apartments.
- The **return of investors** to new projects, along with increased sales of completed projects, is further driving average prices up.
- **Market absorption** is on par with levels seen in **Q3 2022**.

SUPPLY

- The total supply in **Q3 2024** was **2.925 apartments**, marking a quarter-on-quarter decrease. However, the trend has stabilized at around 3.000 units for nearly two years.
- In **one-fifth** of all projects, **62%** of the entire supply consists of available apartments.
- **Two new residential projects** entered the market, adding nearly **100 new apartments** to the supply.
- The **share of different categories** within the supply has remained steady, with **two- and three-room apartments** making up as much as 70% of available units.
- The largest supply of larger units is in **BA-V**, while the most compact units (1 and 2+kk) are found in **BA-I**.
- Quarter-on-quarter, the share of available apartments rose in **BA-I** but declined in **BA-II**.
- The **biggest decrease** in available apartments since the beginning of the year was seen in **BA-III**, down by **18%**.
- The share of **completed apartments in projects** continues to grow, currently at **27%**.

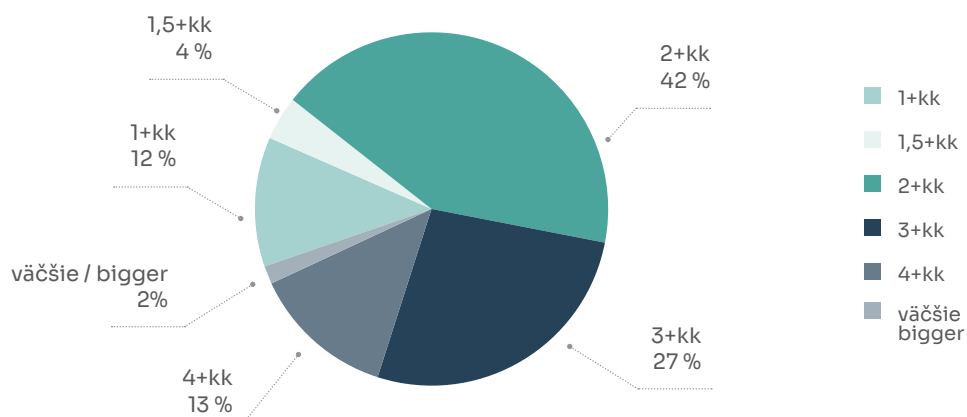


HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

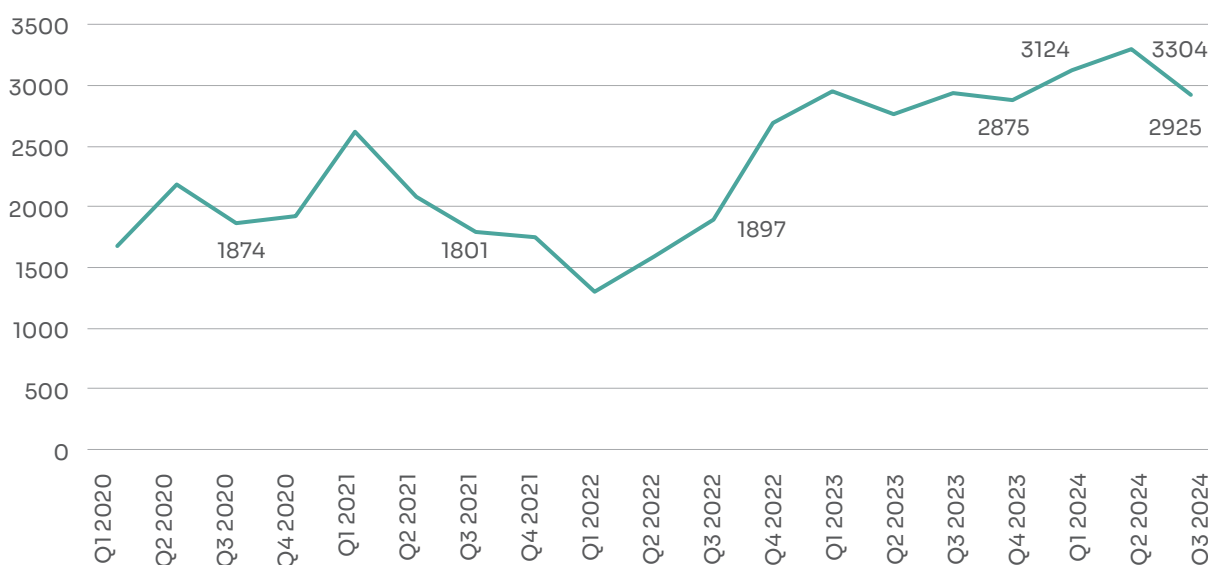
Podiel voľných bytov v Q3/2024 podľa kategórie

Unsold flats in Q3/2024 by category



Okres District	Voľné Unsold	z toho voľné dokončené of which unsold finished
BA I	613	191
BA II	969	246
BA III	397	111
BA IV	581	135
BA V	365	118
celkom/total	2925	801

Voľné byty v ponuke / Size of supply



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

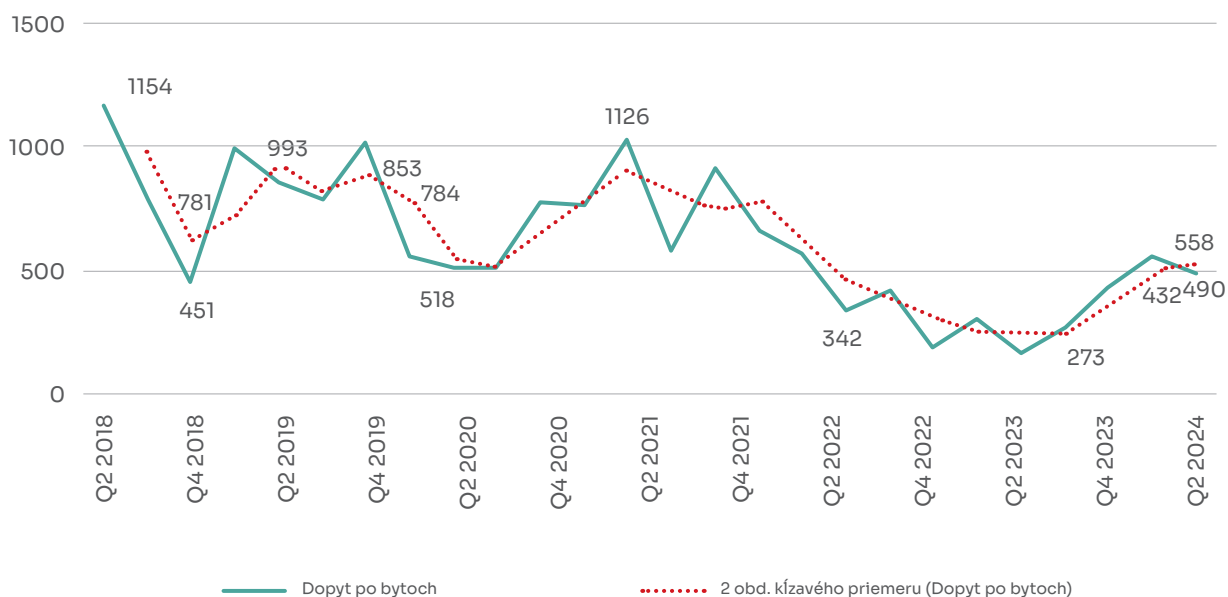
DOPYT

- Za tretí kvartál sa predalo v Bratislave **490 bytov**.
- **Tempo predaja (počet predaných bytov v projekte za mesiac) sa medziročne zdvojnásobilo**
- Absorpcia trhu postupne rastie (aktuálne 17%), aj keď je stále len na 1/3 v porovnaní s Q4 2021
- **Najväčší záujem** je stále o **2 a 3 izbové byty**, aj keď ich celkový podiel sa znížil (-5%) a zvýšil sa naopak **predaj 1 a 4 izbových bytov (+6%)**.
- **Tretinu** predaných bytov tvorili byty v dokončených projektoch (medziročne nárast + 70%) - len v dokončených projektoch sa predalo toľko bytov ako pred rokom, vo všetkých projektoch spolu!
- **Najviac bytov** sa stále predáva v okrese BAII, aj keď v medzi kvartálnom porovnaní počet predaných bytov v tomto okrese klesol, naopak podiel na celkovej predaji v ostatných častiach vzrástol

DEMAND

- In **Q3, 490 apartments** were sold in Bratislava.
- The **sales pace** (number of apartments sold per project per month) has **doubled year-on-year**.
- **Market absorption** is gradually increasing, now at **17%**, although it remains only at one-third of the level from **Q4 2021**.
- **Two- and three-room apartments** remain the most popular, although their share dropped by **5%**; in contrast, sales of **one- and four-room units** rose by 6%.
- **One-third of all sales** were apartments in completed projects—a **70% year-on-year** increase. Only in completed projects were as many units sold as in all projects combined a year ago!
- The **highest sales** are still in the **BA-II district**, though the number of units sold in this area fell quarter-on-quarter, while other districts saw an increase in their share of total sales.

Dopyt po bytoch /Demand for flats

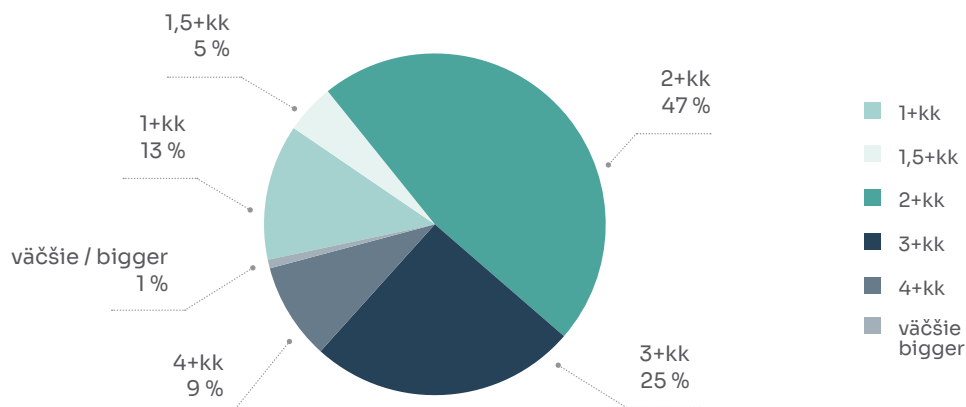


HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

Okres District	Počet predaných bytov Sold new apartments
BA I	70
BA II	192
BA III	83
BA IV	97
BA V	48
total	490

Počet predaných bytov v Q3/2024 podľa kategórie Sold flats by category in Q3/2024



CENA

- Priemerná cena za Q3 2023 bola **4.210 Eur/m² bez DPH**.
- Vývoj ceny pokračuje v dlhodobom trende, aj keď v nižšom tempe. Medziročne cena vzrástla o 250 EUR/m² bez DPH,
- Najviac zdraželi byty v okrese BA II, o **15,25%**, čo je najväčší medziročný rast v Bratislave, s cenami dosahujúcimi **3.657 EUR/m² bez DPH** v priemere.
- **Najvyššia priemerná cena je v bratislavskom okrese I (BA-I)**, kde došlo medziročne k nárastu cien nehnuteľností

PRICE

- The average price in Q3 2023 was **4.210 €/m² (excluding VAT)**.
- Price growth remains in line with the long-term trend, albeit at a slower pace; year-on-year, the price rose by €250/m² (excluding VAT).
- The highest price increase was in BA-II, with a **15.25%** year-on-year rise—the largest in Bratislava—bringing the average price there to **3.657€/m² (excluding VAT)**.
- **The highest average price was in the BA-I district**, where prices increased by



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

o **8,23 %**, pričom priemerná cena dosiahla **5.705 EUR/m² bez DPH**.

- Iba 36% celej ponuky je drahšia ako priemerná cena na meter štvorcový.
- V projektoch s cenou nižšou ako priemernou, sa predáva najviac bytov (90% bytov)
- Iba 36% celej ponuky je drahšia ako priemerná cena na meter štvorcový.
- V projektoch s cenou nižšou ako priemernou, sa predáva najviac bytov (90% bytov)

PROGNÓZA

- Zvýšené daňové zaťaženie v budúcom roku ovplyvní dopyt už v Q4 24. roku
- Tento trend možno vidieť aj na marketingových kampaniach viacerých developerov, ktorí sa snažia podporiť predaj už teraz motiváciou nižších cien z dôvodu DPH.
- Z týchto dôvodov očakávame v Q4 2024 nárast počtu predaných bytov a následnú stabilizáciu v úvodných kvartáloch 2025.
- Na trhu je cítiť návrat dôvery investorov, keďže v tomto roku spustené projekty vypredali svoju ponuku na viac ako 40%
- Znižujúce úrokové sadzby v kombinácii s novými projektami v Q4 2024 podporia nárast dopytu zo strany investorov i kupujúcich pre vlastné potreby.
- Kupujúci sa bude čím ďalej tým viac sústreďovať na efektívne riešenie dispozícií v nadväznosti na rastúcu cenu metra štvorcového.
- Zvýšene daňové zaťaženie ovplyvní aj náklady na výstavbu a tým pádom zníženie cien nie je možné očakávať.

8.23% year-on-year, reaching **€5.705/m²** (excluding VAT).

- Only 36% of the total supply is priced above the average price per square meter.
- In projects priced below the average, 90% of all sales occur.

PROGNOSIS

- **Increased tax burdens** expected next year are anticipated to impact demand as early as Q4 2024.
- This trend is also evident in the **marketing campaigns** of several developers, who are encouraging sales now with the motivation of **lower prices due to VAT**.
- For these reasons, we expect a **rise in apartment sales in Q4 2024**, followed by stabilization in the early quarters of **2025**.
- There is a **renewed sense of investor confidence** in the market, with projects launched this year already **selling over 40%** of their units.
- Lower interest rates, along with new projects in Q4 2024, will support a rise in demand from both investors and home buyers.
- Buyers are increasingly focusing on **efficient layout solutions** as square meter prices continue to rise.
- **Higher tax burdens** will also impact **construction costs**, making a decrease in prices unlikely.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

HERRYS

HERRYS je fullservisová realitná agentúra zameraná na predaj a prenájom rezidenčných nehnuteľností. Bola založená v roku 2 011 a odvtedy sprostredkovala viac ako 10 000 prenájmov a predajov, v celkovej hodnote viac ako 500 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.

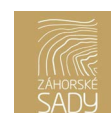
HERRYS is a full-service real estate agency focused on the sale and rental of residential real estate. It was founded in 2 011 and since then has brokered more than 10 000 rentals and sales, with a total value of more than 500 million Eur. It regularly publishes residential market surveys, which, together 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



SLEDUJBYTY.SK

HERRYS pri zbere a vyhodnocovaní údajov o projektoch spolupracuje s aplikáciou sledujbyty.sk. Sledujbyty.sk je webová aplikácia sledujúca priebeh a vývoj predaja bytov v nových developerských projektoch. Predstavuje evidenciu na báze pravidelnej aktualizácie, prepočtu cien, monitoringu stavu bytov do detailu výmer a kategórií bytov predaných a voľných. Sumarizuje štatistiku na požadovanej úrovni a pripravuje reporty na mieru. Pre účely maximálnej presnosti je zber dát robotický, automatizovaný a individuálne preverovaný. Pre viac info sledujbyty.sk

UPOZORNENIE

Táto správa je vyhotovená na báze verejne dostupných údajov tretích strán, ktoré nie sme schopní garantovať, a preto nieš 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 byty 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 Local Real Estate Agency



Najväčšia klasická realitná kancelária

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



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team

