



Q3 2021

TRH NOVÝCH BYTOV

NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW

Q3 2021, BRATISLAVA

Spomalené povoľovanie a dávkovanie ponuky projektov prispieva k zvyšovaniu ceny. Spolu so širokospektrálne oznamovaným nárastom cien energií, stavebných materiálov a nedostatkom pracovnej sily prispieva k panickému nárastu dopytu, ktorý medziročne v niektorých prípadoch narástol aj o viac ako 300 %. Aj vďaka tomu sa predalo v Q3 2021 toľko bytov, koľko do ponuky pribudlo.

Slowed permitting and dosing of projects supply contributes to price increases. Together with the widely reported increase in energy prices, building materials and labor shortages, it contributes to a panic increase in demand, which in some cases has increased by more than 300% year on year. Thanks to this, as many flats were sold in Q3 2021 as was added to the offer.

PONUKA

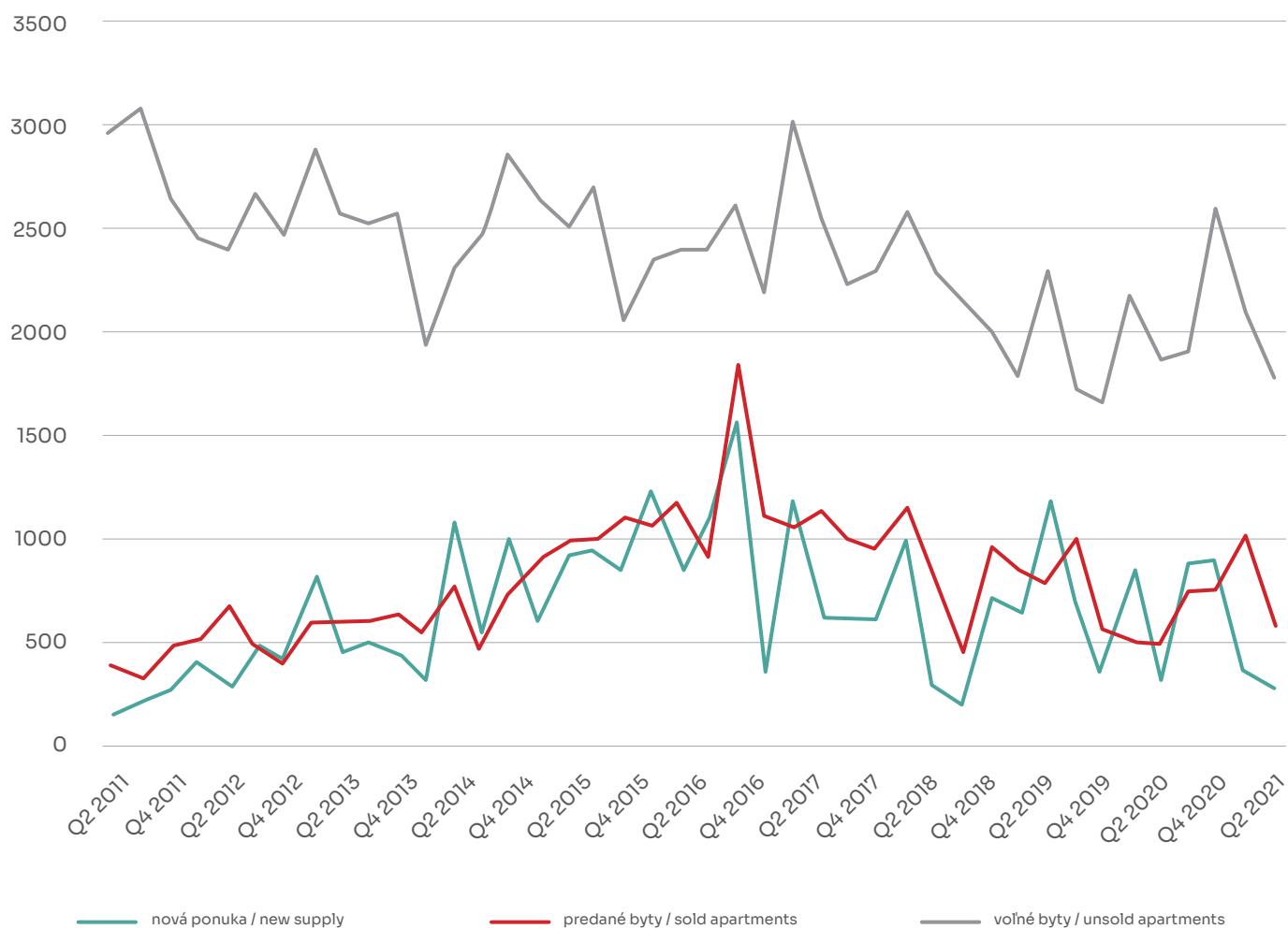
Ponuka sa rozrástla o menej ako 300 bytov v okrese Bratislava II. Celkovo je v rozostavaných projektoch viac ako 1800 bytov, ktoré sú ešte nepredané, ale ich predaj je dávkovaný a záujemca o nový byt si nemôže vyberať z celého tohto množstva. V skutočnosti je tak na trhu o cca 600 bytov menej. Najväčšia ponuka je stále v okrese BA I, najmenšia v okrese BA IV. Ponuka dokončených bytov je menej ako 2 % z celkového počtu. Medziročne počet voľných bytov klesol o cca 4 %, kvartálne o takmer 14 %.

SUPPLY

The supply has grown by less than 300 flats in the district of Bratislava II. In total, there are more than 1,800 flats in projects under construction that are not yet sold, but their sale is dosed and those interested in a new flat cannot choose from this whole quantity. In fact, there are about 600 fewer flats on the market. The largest supply is still in the district of BA I, the smallest in the district of BA IV. The offer of completed flats is less than 2% of the total number. Year-on-year, the number of vacant dwellings decreased by about 4%, and by almost 14% quarter-on-quarter.

Okres/district	Voľné/unsold	Voľné dokončené/Unsold finished
BA I	629	10
BA II	514	3
BA III	206	2
BA IV	188	7
BA V	264	4
celkom/total	1801	26

Dopyt vs. ponuka - nové byty Bratislava / New apartments offer in Bratislava



DOPYT

V novostavbách sa predalo 584 bytov, čo je medziročný nárast o cca 15 %, v porovnaní s rovnakým obdobím roku 2020. V porovnaní s Q2 sa však predalo o cca 40 % bytov menej. Najviac bytov sa predalo v okresoch BA II a BA IV, kde najviac predajov zaznamenali projekty v strednom nižšom alebo strednom segmente, v okrajových lokalitách alebo projekty, ktoré spustili predaj, alebo novú etapu predaja. Súčasný trend predaja sledujúceho ponuku potvrdzuje postavenie, že trh je trhom predávajúceho a predá sa takmer všetko.

DEMAND

584 dwellings were sold in new buildings, which is a year-on-year increase of about 15%, compared to the same period in 2020. Compared to Q2, however, about 40% fewer dwellings were sold. Most flats were sold in BA II and BA IV districts, where projects in the middle lower or middle segment, in peripheral locations or projects that triggered the sale, or a new stage of sale, recorded the most sales. The current trend of selling the next offer confirms the position that the market is the seller's market, and almost everything will be sold.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

Okres/district	Počet predaných bytov/Sold new apartments
BA I	93
BA II	262
BA III	15
BA IV	94
BA V	120
celkom/total	584

Takmer 60 % bytov sa predalo vo viac-etapových projektoch (9 projektov) s priemernou cenou pod 3.000 eur/m² bez DPH. Priemerné tempo predaja je na úrovni 3,5 bytu/projekt/mesiac. V 15 projektoch, ktoré tvorili takmer ¾ predaných bytov, zaznamenali predaj viac ako 7 bytov mesačne.

Almost 60% of flats were sold in multi-stage projects (9 projects) with an average price below 3,000 Eur / m² without VAT. The average sales rate is at the level of 3.5 apartment / project / month. In 15 projects, which consisted of almost ¾ flats sold, they recorded sales of more than 7 flats per month.

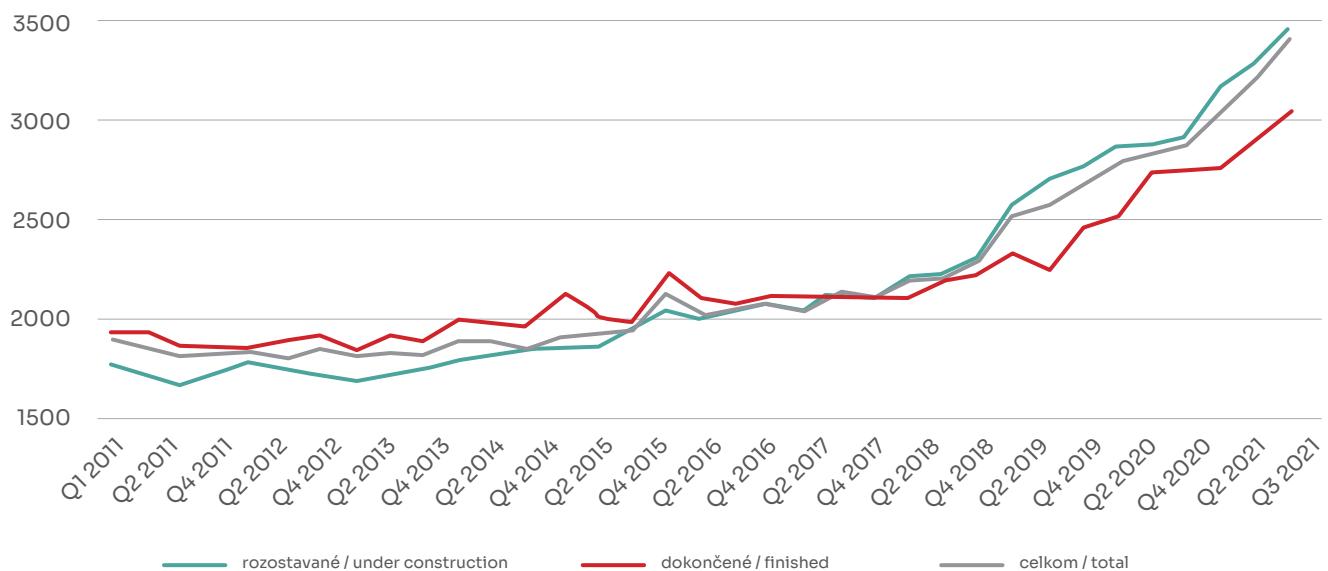
CENY

Ceny od začiatku roka narástli o viac ako 16 %, medziročne sa zmenila cena o 17 %. Priemerná cena nových bytov atakuje hranicu 3.500 eur/m² bez DPH. Štvrtina ponuky stojí viac ako 4.000 eur/m² bez DPH (15 projektov, priemerná cena 4.800 eur/m² bez DPH).

PRICES

Prices have increased by more than 16% since the beginning of the year, the price has changed by 17% year-on-year. The average price of new flats attacks the limit of 3,500 Eur / m² without VAT. A quarter of the offer costs more than 4,000 Eur / m² without VAT (15 projects, average price 4,800 Eur / m² without VAT).

Ceny nových bytov v Bratislave



PROGNÓZA

V súčasnej situácii je veľmi ťažké odhadnúť ďalší vývoj cien nehnuteľností. Trh sa nachádza v situácii, kedy sa kríza na strane ponuky raketovo/dynamicky prehlbuje.

V týchto týždňoch badať aj reakciu developerov na vývoj cien, ktorí reagujú na prudký rast cien bytov a stavebných materiálov tým, že stahujú voľné byty z ponuky. Zväčša majú predpredaj pre potreby banky vyriešený a už pred začatím samotnej výstavby majú bežne zazmluvnenú polovicu bytov. Teraz sa niektorí rozhodli s dopredajom zostávajúcich bytov počkať.

Tento jav je však pre zdravie trhu mimoriadne nebezpečný, pretože môže vytvoriť špirálu ďalšieho prudkého rastu cien a rýchleho prechodu trhu do realitnej bubliny. Hoci v reporte uvádzame, že k dispozícii je 1800 bytov, tak reálne je na predaj možno len 50 - 60 % z nich (stav ponuky sa mení denne).

PROGNOSIS

In the current situation, it is very difficult to estimate the further development of real estate prices. The market is in a situation where the supply-side crisis is deepening / dynamically deepening.

In recent weeks, we also look at the reaction of developers to the development of prices, which respond to the sharp rise in prices for apartments and building materials by withdrawing vacant apartments from the offer. In most cases, the pre-sale for the needs of the bank has been resolved and they have already contracted half of the flats before the start of the construction itself. Now some have decided to wait with the sale of the remaining apartments.

However, this phenomenon is extremely dangerous for the health of the market, as it can create a spiral of further sharp price increases and a rapid transition of the market into a real estate bubble. Although in the report we state that there are 1,800 flats available, only 50 - 60% of them are for sale in real terms (the status of the offer changes daily).



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

HERRYS 2020

Realitná kancelária HERRYS v roku 2020 predala nehnuteľnosti v objeme viac ako 80 miliónov eur s DPH. Celkovo sprostredkovala predaj 141 nehnuteľností na sekundárnom trhu a prenajala 396 nehnuteľností. V novostavbách, ktoré predáva exkluzívne, sprostredkovala predaj 261 nových nehnuteľností. Celkovo tak zabezpečila poradenstvo pri takmer 800 transakciach.

HERRYS

Realitná kancelária HERRYS je zameraná na predaj rezidenčných nehnuteľností v Bratislave. Profiluje sa ako fullservisová agentúra v oblasti exkluzívneho sprostredkovania predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti na bývanie s vlastným právnym servisom, rozsiahľou reklamou a marketingom, ale hlavne s profesionálnym a individuálnym prístupom.

HERRYS 2020

In 2020 HERRYS sold properties in the amount of more than 80 million EUR including VAT. In total, the sale of 141 of properties on secondary market and the rental of 396 properties was mediated by the company. In new buildings, that the company exclusively sells, the company mediated the sale of 261 new properties. In total, HERRYS provided advice on almost 800 transactions.

HERRYS

Real estate company HERRYS is focused on sales of residential properties in Bratislava. We are profiled as a full-service agency in exclusive mediation of sale or rent of residential properties. We provide our clients with the most professional and individual approach. In addition, our internal legal and marketing department offer extensive marketing solutions and legal consultancy.

Výhradný predajca projektov Exclusive projects seller



NOVÝ RUŽINOV
Radosť žiť'



METROPOLIS



Viladomy Slávacie
bývajte svižne



Nový Ružinov



SEBERÍNIHO



NOBELOVA

PROXENTA
RESIDENCE



[háj] park
zelené mesto



MODRÁ GUEA



BYTY BYSTRICKÁ



Best Local Real Estate Agency



Najväčšia klasická realitná kancelária



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA 2018 BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team



HERRYS®
finally at home

CENTRÁLA:

Žilinská 7 – 9
Bratislava - Staré Mesto
02 / 20 86 88 66 | info@herrys.sk

KANCELÁRIE:

Bajkalská 9/a (III Veže) Bratislava - Nové Mesto
Landererova 6 (Panorama city) Bratislava - Staré Mesto
www.herrys.sk



Best Local Real Estate Agency



Najväčšia klasická realitná kancelária



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team



HERRYS[®]
finally at home

CENTRÁLA:

Žilinská 7 – 9
Bratislava - Staré Mesto
02 / 20 86 88 66 | info@herrys.sk

KANCELÁRIE:

Bajkalská 9/a (III Veža) Bratislava - Nové Mesto
Landererova 6 (Panorama city) Bratislava - Staré Mesto
www.herrys.sk



Q1 2021





Q1 2021





Q1 2021



HERRYS®



Q1 2021



HERRYS®