



Q1 2022

SUMÁR

- Predáva sa stále viac bytov ako do ponuky pribudlo (cca o tretinu viac).
- Priemerná cena aj napriek dopredaju najdrahších projektov rástla.
- Ponuka bytov neustále klesá, do ponuky pribudlo 487 bytov.
- Priemerný počet predaných bytov je na úrovni 2,8 byt / projekt / mesiac.
- Dopyt klesá, ale pomalšie ako klesá ponuka.

SUMMARY

- Apartment sales continue to exceed the number coming onto the market (by approx. one third more).
- The average price rose despite the complete sale of the most expensive projects.
- The supply of apartments is constantly falling, with 487 apartments coming onto the market.
- The average number of apartments sold is 2.8 apartments / project / month.
- Demand is falling, but slower than supply is falling.

ÚVOD

Prvý štvrtok 2022 bol v znamení viacerých kríz, ktoré ovplyvnili vývoj nielen trhu s nehnuteľnosťami. No pokial' na covidový lockdown sa dalo pripraviť, tak vojna na Ukrajine prišla nečakane. Obe situácie sa na trhu prejavili prvotným váhaním kupujúcich, no už po troch týždňoch sa transakcie vrátili do zabechnutých kolají.

Celkovo sa v prvom štvrtroku predalo o 34 % viac bytov ako do ponuky pribudlo. Priemerná cena síce reagovala na dopredanie najdrahších bytov v meste, no v zostávajúcich projektoch ceny v prepočte na m² aj nadalej rástli.

Dôvodom rastu cien sú najmä správy o inflácii, ktoré avizovala NBS už počas Q4 2021 ako aj v prvých mesiacoch 2022 (bez faktoru vojny) ako aj malá ponuka bytov.

Inflácia motivuje potenciálnych kupujúcich ku kúpe nehnuteľnosti „tu a teraz“. Zároveň platí, že aj napriek správe NBS o tom, že je na trhu najviac rozostavaných stavieb za posledné roky, treba povedať, že drvivá väčšina z nich je už zazmluvnená (vypredanosť je 75 %) a tak je ponuka z mesiaca na mesiac nižšia.

INTRODUCTION

The first quarter of 2022 was marked by several crises impacting the real estate market. While we could have been prepared for the covid lockdown, the war in Ukraine came quite unexpectedly. Both situations were manifested in the market by an initial hesitation among buyers, but just three weeks later, transactions had returned to normal.

In total 34% more apartments were sold in the first quarter than were added to the supply. Although the average price reacted to the complete sale of the most expensive apartments in the city, the remaining projects saw prices per m² continue to grow.

The reason for these price rises is mainly the inflation reports, announced by the National Bank of Slovakia in Q4 2021 as well as in the first months of 2022 (without the factor of the war) as well as the low supply of apartments.

Inflation drives potential buyers to buy real estate “here and now”. It is also true that despite the National Bank of Slovakia’s report that the number of apartments under construction is currently the highest it has been in recent years, it must also be said that the vast majority of these apartments have already been contracted (75% sold), meaning that supply is low from month to month.



PONUKA

Ponuka kontinuálne klesá niekoľko rokov za sebou a v porovnaní s uplynulým rokom (Q1 2021) klesla na polovicu. Celkovo pribudlo 487 bytov vrátane dvoch rebrandovaných projektov a časť projektov uviedla do predaja ďalšie etapy.

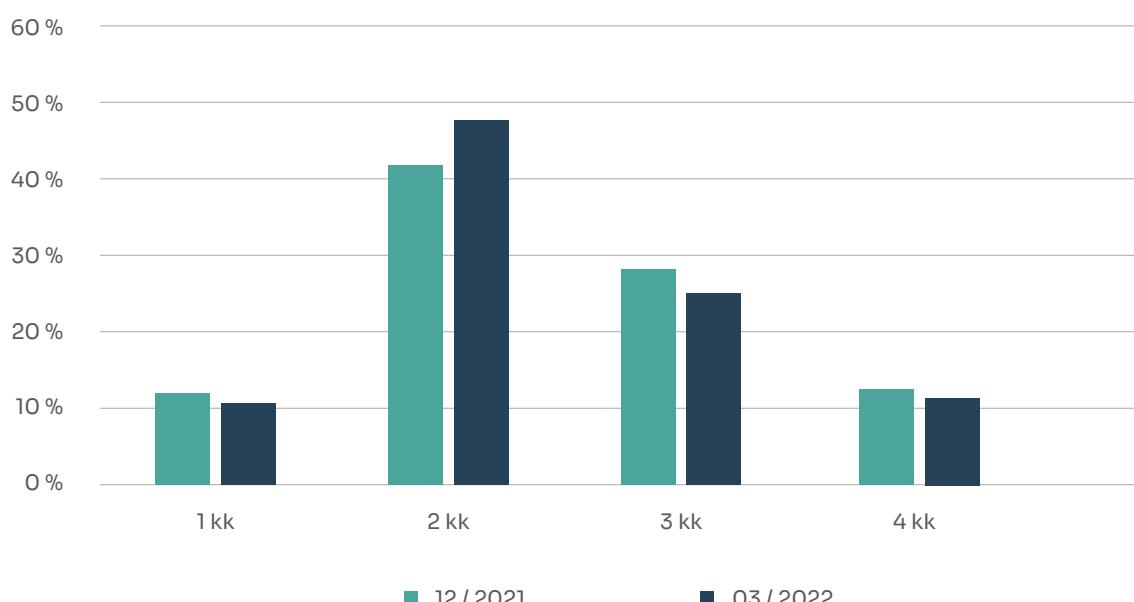
Zaujímavým fenoménom posledných mesiacov je pozastavovanie predaja v jednotlivých projektoch. Developerov k tomu núti nejasný vývoj cien stavebných materiálov, ako aj fakt, že majú dostatočné množstvo bytov predaných. S rastúcou cenou bytov tak, podľa ich interpretácie, nie sú pod tlakom dopredať byty hned'. Tento faktor však ďalej akceleruje cenu bytov, keďže skutočná disponibilná ponuka je reálne nižšia ako evidujeme počet voľných bytov. Ten je aktuálne 1 337 v 66 projektoch. Z nich je len 36 bytov v dokončených projektoch. Z celkovej ponuky voľných bytov je najviac v kategórii 2+kk (42 %) a 3+kk (29 %).

SUPPLY

Supply has been steadily declining for several years now and has halved against last year (Q1 2021). Some 487 apartments came onto the market, including two rebranded projects, and part of some projects put on sale in the next stages.

An interesting phenomenon in recent months has been the suspension of sales in certain projects. Developers are being forced to do this by the unclear development of prices for building materials, as well as by the fact that they have a sufficient number of apartments already sold. With apartment prices rising, they feel under no pressure to completely sell the apartments straightaway. This factor nonetheless further accelerates the price growth for apartments, since the available supply is actually lower than the number of unsold apartments we record. These currently number 1 337 in 66 projects. Of those, only 36 apartments are in completed projects. Of the total supply of unsold apartments, the most are in the categories 2 kk (42%) and 3 kk (29%).

Podiel voľných bytov Q4 21 vs Q1 22 / Share of unsold apartments Q4 21 vs Q1 22



Okres District	Rozostavané Under construction	Voľné Unsold	Voľné/Unsold Voľné dokončené Unsold finished
BA I	1 411	306	18
BA II	3 311	309	2
BA III	1 321	171	12
BA IV	1 460	326	3
BA V	1 149	225	1
celkom/total	8 652	1 337	36

DOPYT

Dopyt pomaly klesá. Medziročný pokles je 14 % a predalo sa celkovo 650 bytov, z toho najviac v obľúbenej BA II. Znížený dopyt je daný tým, že sa dostupnosť bývania priebežne znižuje rastúcimi cenami nehnuteľnosti i limitmi úverového financovania a rastúcimi úrokovými sadzbami.

Predaj zaznamenalo 52 projektov a v 8 sme zaznamenali aj zníženie počtu predaných resp. rezervovaných bytov v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom. V 12 projektoch sa nezaznamenal žiadny predaj. V priemere sa predalo 2,8 bytu na projekt mesačne. V uplynulom štvrtroku sa dopredalo 5 projektov.

DEMAND

Demand is slowly falling. The year-on-year decrease is 14%, with a total of 650 flats sold, the most in the popular BA II district. This lower demand is due to the fact that housing is becoming less affordable through a combination of rising property prices, loan financing limits, and rising interest rates.

Sales were recorded in 52 projects, and in 8 of those we also recorded a decrease in the number of apartments sold or reserved compared to the preceding quarter. In 12 projects no sales were recorded. On average, 2.8 apartments were sold per month. In the past quarter, 5 projects were completely sold.

Okres/District	Počet predaných bytov/Sold new apartments
BA I	55
BA II	240
BA III	87
BA IV	152
BA V	116
celkom/total	650

CENY

- Priemerná cena je na úrovni 3.699 Eur/m² bez DPH
- Pozitívny trend – dokončené byty sú o 6,5 % drahšie ako rozostavané
- Rast ceny sa vrátil na minuloročnú úroveň – yoy 14,6 %

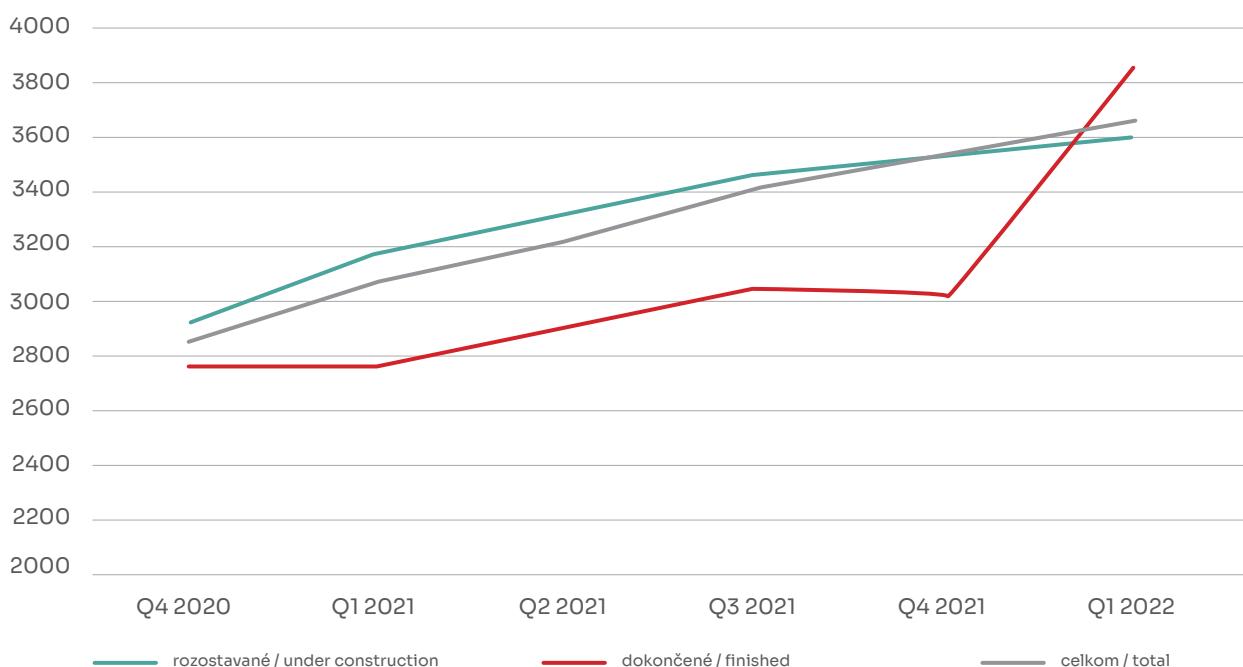
Pomer veľkosti ponuky a dopytu spolu s rastúcimi nákladmi motivoval predávajúcich zvyšovať ceny a kupujúcich tento stav akceptovať. Rozostavané byty v priemere zdraželi o viac ako 150 Eur/m² bez DPH, pričom priemerná cena dokončených bytov sa zvýšila až o 800 Eur/m² bez DPH. V priemere tak vzrástla cena bytov v prepočte na m² až o 200 Eur bez DPH v porovnaní s posledným kvartálom minulého roka.

PRICES

- The average price is 3.699 €/m² excl. VAT
- Positive trend – completed apartments are 6.5% more expensive than those under construction
- Price growth returned to last year's level – YoY 14.6%

The ratio of supply and demand, along with rising costs, has motivated sellers to raise prices and buyers to accept the situation. Dwellings under construction became more expensive by more than 150 Eur / m² excluding VAT, while the average price of completed dwellings increased by as much as 800 Eur / m² excluding VAT. On average, the price of flats per m² increased by up to EUR 200 excluding VAT compared to the last quarter of last year.

Vývoj cien bytov – 15 mesiacov / Development of apartment prices – 15 months



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

PROGNÓZA

V každej prognóze je niekoľko premenných. Niektoré z nich sú známe-neznáme (dopyt, ponuka) a niektoré sú neznáme-neznáme (diskontné sadzby, inflácia, vis. major). Aj NBS v ostatnom reporte aplikovala na vývoj inflácie niekoľko scenárov pričom sama udáva možný veľký rozptyl, kvôli neprehľadnej situácii.

Z nášho pohľadu je známou-neznámou fakt, že ponuka klesá a bude klesať aj nadálej. Je to dané okrem iného aj slabou prípravou nových projektov, pravdepodobne spôsobenou dlhými povoľovacími procesmi na úradoch. **Tento základný fakt vytvára predpoklad na rast cien aj nadálej.**

Odklad kúpy bytu predražuje okrem rastu cien bytov aj rast inflácie a aj prípadný rast úrokov v bankách. Na druhej strane, predávajúci (developeri) nie sú pod tlakom predávať za každú cenu. Sme na trhu predávajúcich a ako sme uviedli, zazmluvnených majú až 75 % bytov. Kvôli rastúcim nákladom sa pravdepodobne viacero projektov najprv dokončí až potom predá. Preto zatiaľ nevidujeme vytvorenie fundamentálneho priestoru na zastavenie rastu cien novostavieb.

Zaujímavou otázkou však ostáva či po dĺhej dobe v roku 2022 reálne neklesnú ceny nehnuteľností v porovnaní s infláciou. Tu je potrebné však ihned' dodat', že iné konzervatívne aktíva nedosahujú výnosnosť na úrovni nehnuteľností (napr. ani 6-12 % p.a.) a tak je stále investícia do nehnuteľností lepšia ako držať hotovosť, s ktorou garantované kúpna sily klesá kvôli inflácii.

FORECAST

In any forecast there are several variables. Some of them are known unknowns (demand, supply), and some are unknown unknowns (discount rates, inflation, force majeure).

Even the National Bank of Slovakia in another report applied several scenarios to its inflation forecast, itself indicating a possible large variance, due to today's unclear situation.

From our point of view, a known unknown fact is that supply is falling, and will continue to do so. This is due, among other things, to the weak preparation of new projects, probably caused by the lengthy processes for official permits.

This fact continues to create the grounds for rising prices.

Postponing an apartment purchase is an expensive option not just due to the price growth of apartments themselves, but also due to rising inflation and the possible increase in bank interest rates. On the other hand, sellers (developers) are under no pressure to sell at any price. We are in a seller's market, and as we have stated, up to 75% of apartments are already contracted. Due to rising costs, several projects are now likely to be completed first and only afterwards sold. Therefore, we are not yet registering the creation of any fundamental space for a halt in the growth of prices for new builds.

An interesting question nevertheless remains whether, after a long time in 2022, real estate prices will not fall in real terms, relative to inflation. Here, though, it should be immediately added that other conservative assets are not achieving yields at the level of real estate (e.g. even 6 – 12% p.a.) and so investing in real estate is still better than holding cash, whose purchasing power is guaranteed to decline, due to inflation.



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

HERRYS

Realitná kancelária HERRYS je fullservisová realitná agentúra zameraná na rezidenčné nehnuteľnosti a developerské projekty. V roku 2021 predala 433 rezidenčných nehnuteľností v objeme 78 miliónov Eur. Vďaka spätej väzbe z predaja a pravidelnému prieskumu trhu je schopná robiť poradenstvo pre developerov, ktorého účelom je nastavenie projektov podľa aktuálneho dopytu a trendov v otázkach skladby bytov, výmer, štandardného vybavenia a cenotvorby. Prieskumy trhu sú vydávané od roku 2011, na kvartálnej báze. Od tohto roku sme odkonzultovali viac ako 100 projektov a 10.000 bytov. **Za posledných 6 mesiacov sme odkonzultovali 10 projektov s viac ako 1.800 bytmi v nich a v každom sme boli schopní odporučiť úpravy, ktoré znamenali zvýšenie využitia čistej predajnej plochy, marketingového potenciálu a zvýšenie výnosov, až o viac ako 10 %.**

HERRYS

HERRYS Real Estate Agency is a full-service real estate agency focused on residential real estate and development projects. In 2021, Herrys has sold 433 residential properties in the amount of EUR 78 million. Thanks to sales feedback and regular market research, it is able to provide advice to developers, the purpose of which is to set projects according to current demand and trends in terms of apartment composition, area, standard equipment and pricing. Market surveys have been published since 2011 on a quarterly basis. Since this year, we have consulted more than 100 projects and 10,000 apartments. **In the last 6 months, we have consulted 10 projects with more than 1,800 flats in them, and in each we have been able to recommend adjustments that have meant an increase in net sales area, marketing potential and revenue growth of up to more than 10%.**

Výhradný predajca projektov Exclusive projects seller





Best Local Real Estate Agency



Najväčšia klasická realitná kancelária

SME Ekonomika	1. miesto	20
SME Ekonomika	2. miesto	21



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