



Q3 2022

TRH NOVÝCH BYTOV

NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW

Q3 2022, BRATISLAVA

BRATISLAVA

Predpoklady o postupne sa znižujúcom dopyte v dôsledku rastúcich cien nehnuteľností, rastu úrokových sadzieb, dodatočných reštrikcií NBS, inflácie, neistoty spôsobnej vývojom nákladov na energie i ďalších okolností sa naplnili a tretí kvartál neprekonal v počte predaných bytov tie predchádzajúce. Aj napriek tomu, že na zmenu v dopyte by zo všetkých faktorov ovplyvňujúcich správanie sa kupujúceho stačil aj jeden z vyššie uvedených, na trhu nedochádza k zastaveniu predaja. Nadálej platí, že bývať sa musí a investícia do bývania je stále považovaná za tú najlepšiu možnú a bezpečnú. Vo všeobecnosti sa zvyšuje podiel kupujúcich bez hypotéky, čo pripisujeme snahe kupujúcich ochrániť svoje hotovostné prostriedky pred infláciou.

PONUKA

Ponuka sa rozrástla o cca 400 nových bytov, celkovo predstavuje takmer 1 900 bytov v nových developerských projektoch vo výstavbe. Táto nová ponuka predstavuje 30% všetkých bytov v novostavbách v predaji. Ponuka už druhý kvartál po sebe rastie, avšak ako dôsledok znižujúceho sa dopytu. Pri jeho súčasnej veľkosti v zmysle predaných bytov, ponuka bytov vystačuje na najbližšieho 1,5 roka.

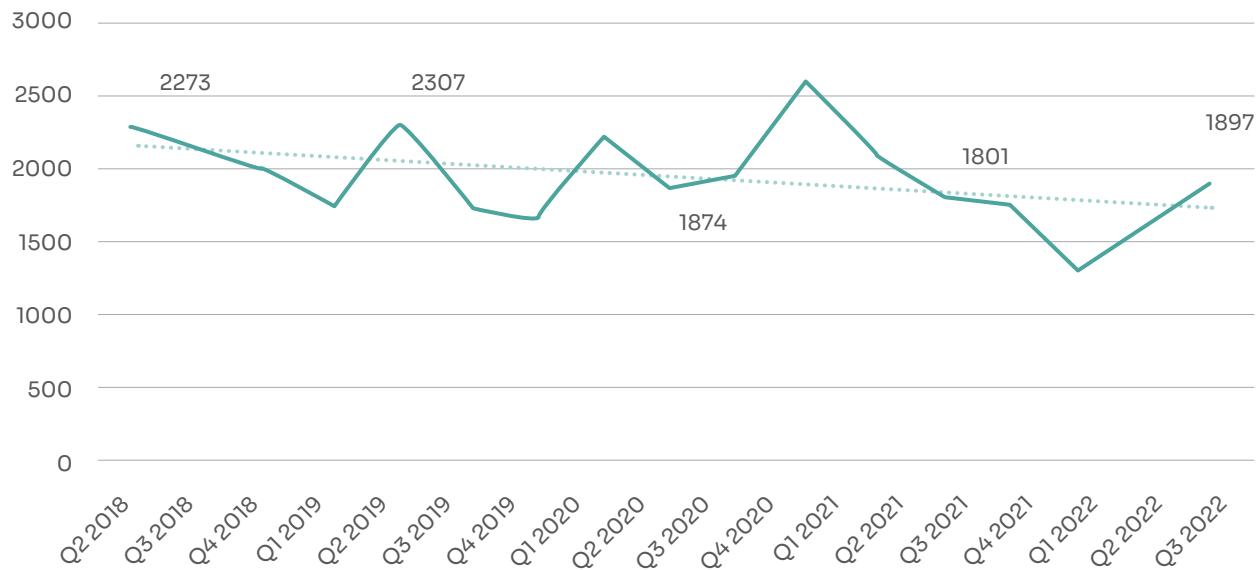
BRATISLAVA

Assumptions about gradually decreasing demand due to rising real estate prices, rising interest rates, additional NBS restrictions, inflation, uncertainty caused by the development of energy costs and other circumstances came true, and the third quarter did not surpass the previous ones in terms of the number of apartments sold. Despite the fact that only one of the factors mentioned above would be enough to change the demand, out of all the factors affecting the buyer's behavior, the sales did not stop. It is still true that you have to live somewhere and investment in housing is still considered the best possible and safe. In general, the share of buyers without a mortgage is increasing, which we attribute to buyers' efforts to protect their cash resources from inflation.

SUPPLY

The supply has grown by approx. 400 new apartments, totaling almost 1,900 apartments in new development projects under construction. This new offer represents 30% of all apartments in new buildings for sale. The supply has been growing for the second quarter in a row, but as a result of decreasing demand. With its current size in terms of sold apartments, the stock of apartments is enough for the next 1.5 years.

Volné byty v ponuke / Unsold apartments in supply



Najširšia ponuka bytov je v druhom okrese, kde je aj najviac najväčších rozostavaných projektov. Najmenej projektov je v piatom okrese, kde je ponuka tvorená v iba 6 projektoch.

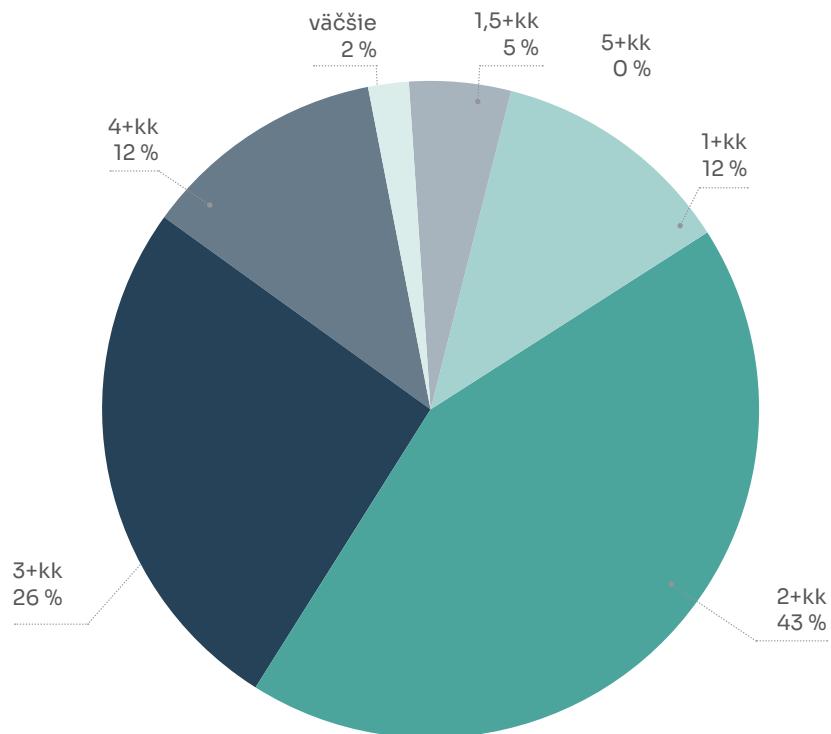
The largest offer of apartments is in the second district, where there are also the largest number of projects under construction. The fewest projects are in the fifth district, where the offer consists of only 6 projects.

Okres District	Rozostavané Under construction	Volné Unsold	Volné / Unsold Volné dokončené / Unsold finished
BA I	1.146	312	21
BA II	2.303	689	60
BA III	1.093	187	22
BA IV	1.221	256	34
BA V	1.263	452	15
celkom / total	7.026	1896	152

Ponuku tvoria takmer zo 70 % 2-izbové a 3-izbové byty, 1-izbové a 4-izbové sú zastúpené rovnako 12 %.

Almost 70 % of the offer consists of 2-room and 3-room apartments, 1-room and 4-room apartments are also represented by 12 %.

Skladba voľných bytov / Mix of supply



DOPYT

Z hľadiska počtu záujemcov sa dopyt začiatkom leta znížil a naopak, s jeho blížiacim sa koncom sa plynulo zvyšoval. Nezobrazil sa však v predaji, ktorý počas kvartálu zaznamenal v porovnaní s predchádzajúcim rokom prepad o cca 40%. Pokles počtu predaných bytov v porovnaní medzi druhým a tretím kvartálom tohto roka je však štandardný, v tomto roku dokonca menší ako v predošлом. Zaujímavosťou je však fakt, že najlepším mesiacom z hľadiska predaja bytov bol august.

DEMAND

In terms of the number of interested parties, the demand decreased at the beginning of the summer and, on the contrary, steadily increased as it approached its end. However, it did not appear in sales, which during the quarter recorded a drop of about 40 % compared to the previous year. However, the decrease in the number of apartments sold in the comparison between the second and third quarter of this year is standard, this year even smaller than in the previous one. However, the fact that the best month in terms of apartment sales was August is interesting.



HERRYS[®]
finally at home

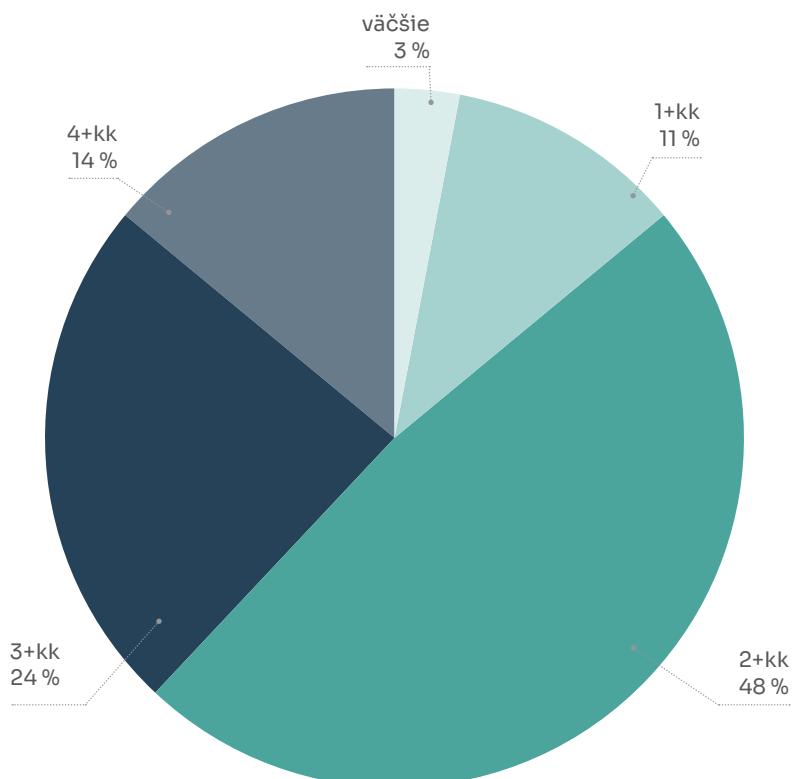
www.herrys.sk

Okres / District	Počet predaných bytov / Sold new apartments
BA I	17
BA II	166
BA III	29
BA IV	62
BA V	68
celkom / total	342

Počet predaných bytov kopíruje ponuku a ceny, čo deklaruje počet bytov predaných v jednotlivých okresoch. Z hľadiska skladby je najväčší záujem o byty 2-izbové a 3-izbové, záujem o 4-izbové byty je väčší ako o 1-izbové. Z oboch kategórií sa najviac predalo v Ružinove.

The number of apartments sold copies the offer and prices, which declares the number of apartments sold in individual districts. From the point of view of composition, the greatest interest is in 2-room and 3-room apartments, the interest in 4-room apartments is greater than in 1-room apartments. Out of both categories, the most was sold in Ružinov.

Skladba predaných bytov / Mix of Sold apartments



Projekty sú v priemere vypredané na 70% a aktuálne neexistuje korelácia medzi rýchlosťou predaja a stavom vypredanosti, okrem situácie v projektoch, ktoré spustili predaj v uplynulom štvrtroku. O tie je štandardne najväčší záujem aj z dôvodu najpriaznivejšej ceny. Predaje v týchto projektoch a v projektoch, ktoré spustili predaj v predchádzajúcim kvartáli, tvorili takmer polovicu všetkých predaných bytov.

CENA

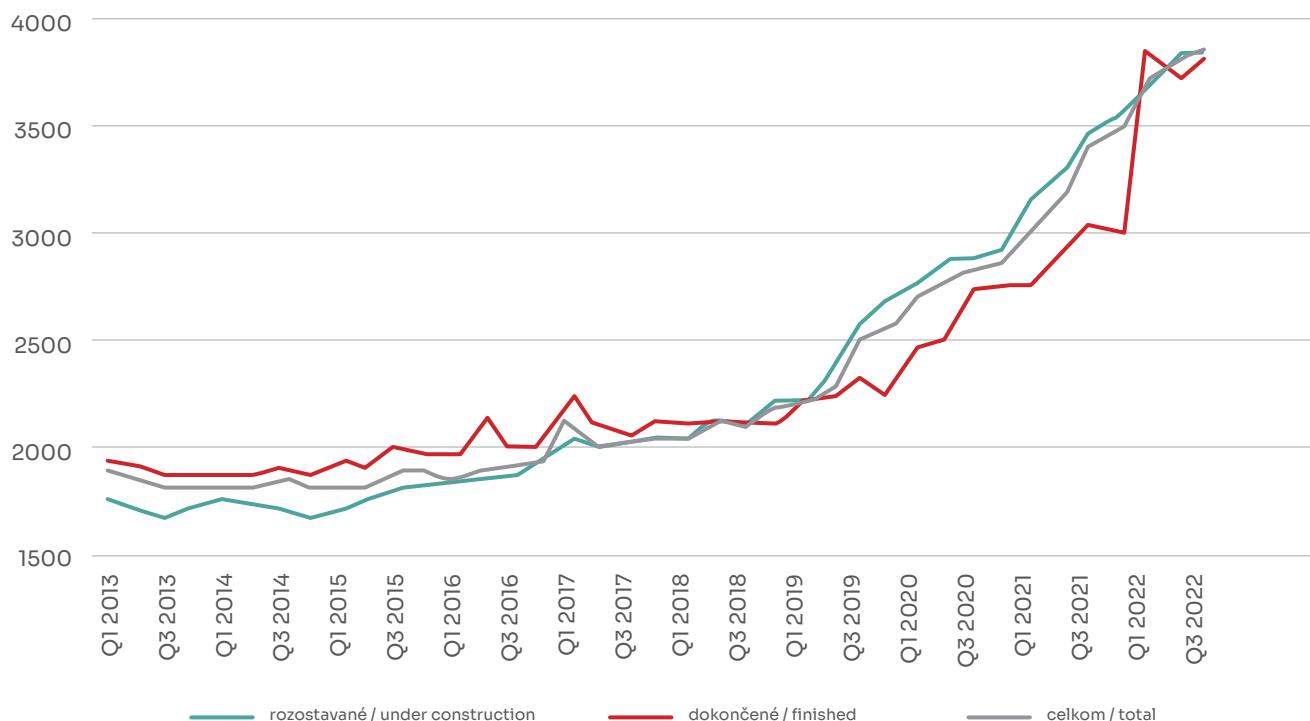
Cena sa takmer vôbec nezmenila. Nižšie ceny projektov na začiatku svojho predaja sú vyvažované cenami bytov v rozostavaných projektoch, resp. vypredaných na viac ako polovicu, a bytov dokončených. Priemerná cena je na úrovni 3 868 EUR/m² bez DPH, čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 13 %. Medzikvartálne sa cena zvýšila o 1,7 %.

On average, projects are 70 % sold out, and there is currently no correlation between sales speed and sold-out status, except for the situation in projects that launched sales in the past quarter. They are usually the most popular because of the most favorable price. Sales in these projects and projects that launched sales in the previous quarter accounted for almost half of all apartments sold.

PRICE

The price has hardly changed at all. The lower prices of projects at the beginning of their sale are balanced by the prices of apartments in projects under construction or more than half sold out and apartments completed. The average price is at the level of EUR 3,868/m² without VAT, which represents an increase of 13 % year-on-year. Between quarters, the price increased by 1.7 %.

Ceny nových bytov / Prices of new apartments
Bratislava



PROGNÓZA

Ceny narazili na svoj lokálny strop a až ďalší vývoj v dopyte ukáže, či existuje potenciál na ich ďalší rast. Napriek pretrvávajúcej nízkej ponuke budú na dopyt vplyvať úrokové sadzby v bankách i náklady na užívanie bytov. Súčasný mierny rast cien vnímame len ako štatistickú záležitosť spôsobenú vypredaním lacnejších bytov.

Ceny už druhý kvartál za sebou stagnujú, resp. rastú veľmi pomalým tempom. Existuje však dostatok ekonomických vplyvov, ktoré môžu udržať ceny na súčasnej úrovni. Sú to najmä vysoké a rastúce náklady na výstavbu, ale aj miera vypredanosti projektov, nízka ponuka a, samozrejme, inflácia.

Inflácia je podľa analýzy NBS z Augusta 2022 jeden z parametrov, ktorý ovplyvňuje aj dopyt aj ponuku a zároveň vytvára protichodné vplyvy na ceny nehnuteľností. V súčasnosti pozorujeme, že medzi kupujúcimi začínajú prevládať tí, ktorí majú obavy zo straty reálnej hodnoty peňazí a preto rozpúšťajú svoje úspory v investičných nákupoch nehnuteľností.

Byty sú z pohľadu kupujúcich bezpečným prístavom.

Zároveň je potrebné dodať, že z dôvodu rastúcich nákladov na výstavbu a znižujúceho sa dopytu bude veľa developerov odkladať svoje rozhodnutia o novej výstavbe.

Na druhej strane, z úspešnosti predaja novopridaných projektov vidíme, že kvalitná ponuka si nájde svojich kupujúcich v každej dobe. Z pohľadu developerov je teda potrebné mimoriadne dbať na zmysluplné nastavenú ponuku (výmery, štandard, ceny). Konkurencieschopnosť sa stane opäť heslom dňa, čo v konečnom dôsledku bude viest' ku kvalitnejšiemu bývaniu pre všetkých budúcich kupujúcich.

PROGNOSIS

Prices have hit their local ceiling and only further developments in demand will show whether there is potential for their further growth. Despite the ongoing low supply, interest rates in banks and the cost of using apartments will affect demand. We perceive the current moderate increase in prices only as a statistical matter caused by the sale of cheaper apartments.

Prices have stagnated for the second quarter in a row, or they grow at a very slow rate. However, there are enough economic influences that can keep prices at their current level. These are mainly the high and growing costs of construction, but also the rate of sold-out projects, low supply and, of course, inflation.

According to the NBS analysis from August 2022, inflation is one of the parameters that affects both demand and supply and at the same time creates contradictory effects on real estate prices. Currently, we observe that among the buyers prevail those who are concerned about losing the real value of money and therefore invest in real estate to preserve their purchasing power. From the point of view of these buyers, apartments are a safe haven.

At the same time, it should be added that due to rising construction costs and decreasing demand, many developers will postpone their decisions on new construction.

On the other hand, we can see from the success of sales of newly added projects that a quality offer will always find its buyers. From the developers' point of view, it is therefore necessary to pay special attention to a meaningfully set offer (areas, standard, prices). Competitiveness will once again become the watchword of the day, which will ultimately lead to better housing for all future buyers.



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 12 mesiacov sme odkonzultovali 20 projektov s viac ako 2500 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 12 months, we have consulted 20 projects with more than 2,500 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



HOF AWARDS

BEST OF THE BEST 2022

CENTRAL & EASTERN EUROPE

Best Local Real Estate Agency

	CIJ Awards	12	13	14	15	19	20	21	Slovakia
---	-------------------	----	----	----	----	----	----	----	----------

Najväčšia klasická realitná kancelária

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



REALITNÁ KANCELÁRIA ROKA 2018 BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team

	CIJ Awards	16	17	Slovakia
---	-------------------	----	----	----------



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