



Q2 2023

ÚVOD

Vzťah ponuky a dopytu sa otočil a po 1 roku sa predalo viac bytov, ako do ponuky pribudlo, aj keď iba symbolicky. Pri súčasnom vývoji vzťahu predajných cien a nákladov ide o logické vyústenie situácie, ktorú všetci predpovedali. Aj napriek tomu, že celková priemerná cena za m² mierne vzrástla, sú okresy, ktoré medziročne aj medzikvartálne zaznamenali pokles priemernej ceny za m².

PONUKA

Celková ponuka nových bytov je sústredená v 90 projektoch a predstavuje 2 939 voľných bytov. Z celkového počtu rozostavaných bytov je voľných teda cca 33 % bytov. Počet dokončených nepredaných bytov sa zvýšil na viac ako dvojnásobok a tvorí takmer 12 % z celkovej ponuky. Najviac voľných bytov je v kategórii 2 + kk, najmenej je 1- a 1,5-izbových bytov. V prvej polovici roka 2023 sa ponuka rozšírila o cca 650 bytov, čo predstavuje polovicu až tretinu dlhodobého priemeru.

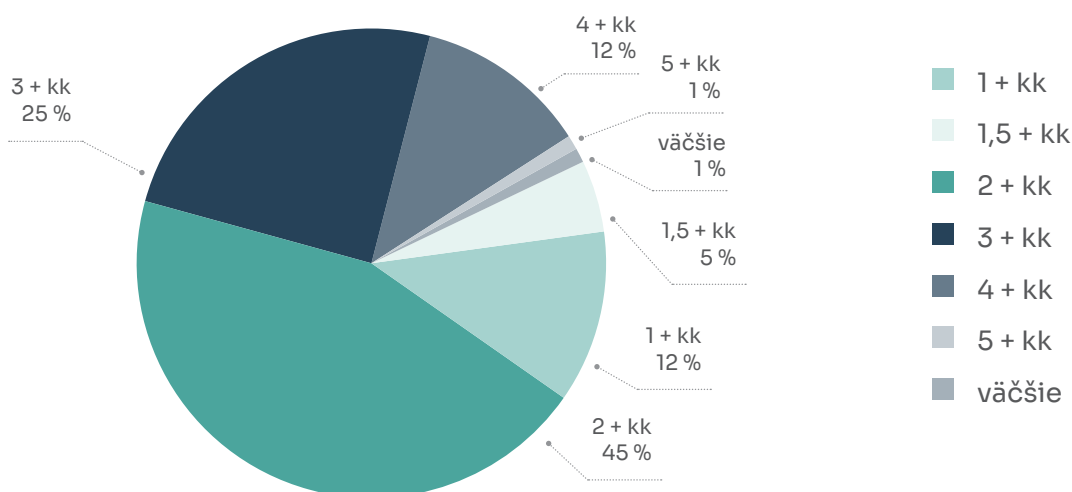
INTRODUCTION

The supply-demand ratio has reversed with more apartments having been sold over the past year than came on the market, albeit only marginally. In the context of the current trend in the sale price – costs relationship, this is the logical outcome that many analysts foresaw. Despite a slight increase in the overall average price per m², there are districts that have also recorded a decrease in the average price per m² both year-on-year and quarter-on-quarter.

SUPPLY

The total supply of new apartments is concentrated in 90 projects, comprising in total 2 939 apartments available. This means that approximately 33 % of the total number of flats under construction are available. The number of completed unsold apartments has more than doubled, accounting for almost 12 % of total supply. The largest number of vacant apartments is in the 2 rooms + kitchen corner category, with the smallest number being 1- and 1,5- room apartments. In the first half of 2023, supply grew by about 650 apartments, which is between a half and a third of the long-term average.

Skladba voľných bytov Q2/Composition of available apartments Q2



Okres District	Rozostavané Under construction	Voľné Unsold	Voľné dokončené Unsold finished
BA I	1 406	581	76
BA II	2 912	973	90
BA III	1 564	436	115
BA IV	1 637	632	40
BA V	1 399	317	17
celkom/total	8 918	2 939	338

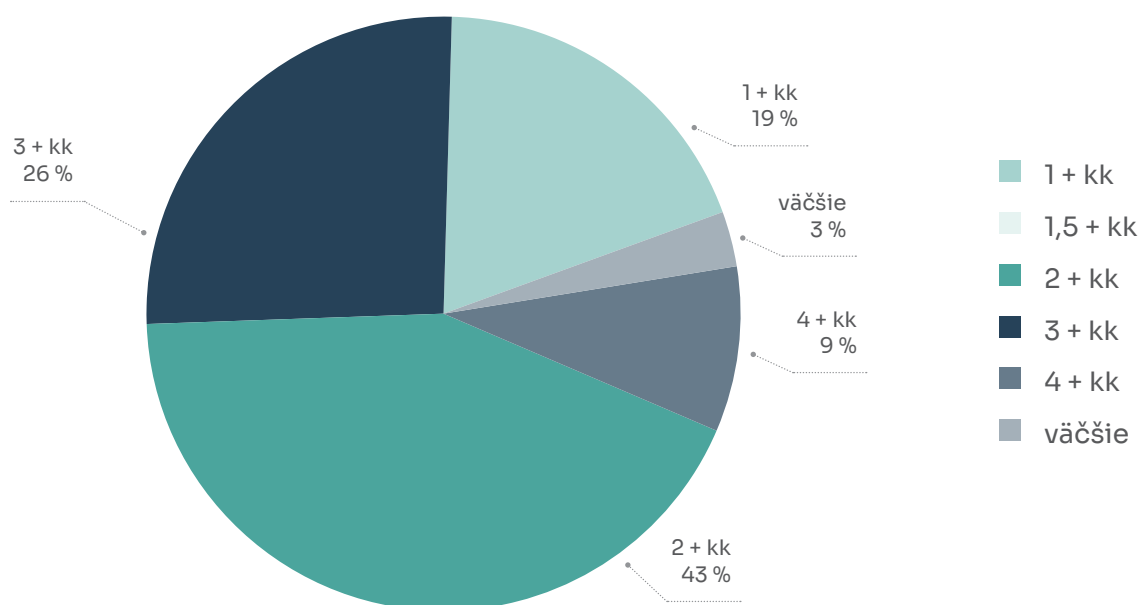
DOPYT

V medzoročnom porovnaní klesol počet zaznamenaných predaných bytov o 72 %, medzikvartálne však predaj narástol o 21 %. 85 % predajov sa deje v tretine projektov, zvyšok projektov predáva menej ako 1 byt mesačne. Najpopulárnejšie sú 2- a 3-izbové byty, ktoré tvoria dve tretiny predajov. Zameranie sa na vlastné bývanie pred investíciou sa zobrazuje v pomere predaných 4- a 1-izbových bytov.

DEMAND

Year-on-year, the number of recorded sales fell by 72 %, yet quarter-on-quarter, sales increased by 21 %. 85 % of sales are in one third of the projects; the rest of the projects are selling less than 1 apartment per month. The most popular are 2- and 3-room apartments, accounting for two thirds of sales. The focus on owner-occupier housing over investment housing is reflected in the proportion of sold 4- and 1- room apartments.

Skladba predaných bytov Q2/Composition of apartments sold Q2



Okres District	Počet predaných bytov Sold new apartments
BA I	38
BA II	76
BA III	38
BA IV	59
BA V	18
celkom/total	229

CENY

V 28 projektoch sa upravila cena buď z dôvodu vypredania menších bytov, ktoré sú v prepočte na m² drahšie, alebo z dôvodu cielenej úpravy ceny smerom nadol (pozorovateľnej najmä pri zmenách v stovkách eur). K cielenej zľave na úrovni viac ako 200 eur/m² bez DPH došlo najmä v projektoch, ktoré budú potrebovať dopredať dokončenú ponuku, alebo, naopak, po neúspešnom predpredaji alebo dlhšie zastavenom predaji naštartovať dopyt. Najväčšiu zľavu evidujeme na úrovni 526 eur/m² bez DPH v priemere na celý projekt.

Celková priemerná cena je na úrovni 3 967 eur/m² bez DPH, čo v medziročnom porovnaní predstavuje viac ako 4 % nárast. Túto zmenu vedie najmä zmena v okrese BA III, kde sa cena medziročne zmenila najmä z dôvodu nových projektov v širšom centre alebo na Kolibe, ale taktiež sa zmenila cena projektov začatých v Q2 2023.

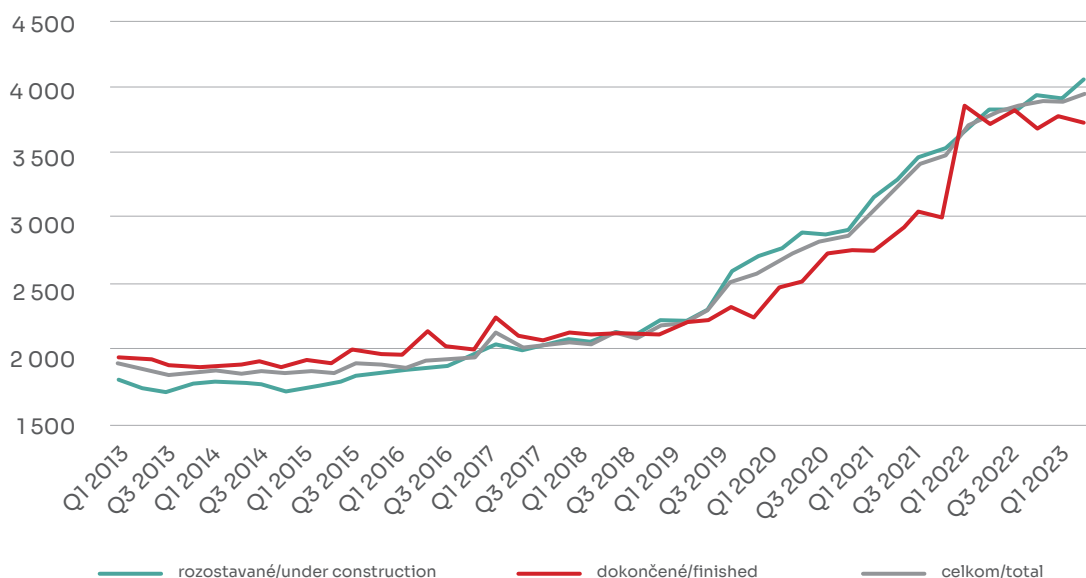
PRICES

In 28 projects, prices changed due either to smaller apartments, which are more expensive per m², becoming sold out, or due to a targeted downward price adjustment, observable particularly in changes in the order of hundreds of euros). Targeted discounts of more than 200 €/m² excl. VAT were seen primarily in projects that need to fully sell the completed offer, or, conversely, following a failed pre-sale or a long-stalled sale, to kickstart demand. The biggest discount we recorded is 526 €/m² excl. VAT on average for the entire project.

The total average price is 3967 €/m² excl. VAT, representing year-on-year growth of more than 4 %. This change is mainly led by the change in the BA III district, where the price has changed year-on-year due mainly to new projects in the wider centre or Koliba, but also the price of projects started in Q2 2023.

Okres District	EUR/m ² e VAT Q2 2022	EUR/m ² ex VAT Q2 2023	Zmena Change Yoy
BA I	4 877	5 067	+3,90 %
BA II	3 627	3 580	-1,30 %
BA III	3 594	4 041	+12,44 %
BA IV	3 419	3 320	-2,90 %
BA V	3 619	3 806	+5,17 %

Ceny nových bytov v eur/m² bez DPH/Prices of new apartments €/m² excl. VAT



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

PROGNÓZA

Znížené prídavky novej ponuky sú výsledkom tlaku na cenu, zobrazenom stále v nízkych predajoch. Aby bolo zaujímavé stavať nové byty, musel by byť dopyt na minimálne dvojnásobku súčasnosti, náklady na výstavbu nižšie alebo získanie financovania bývania dostupnejšie. Pri ohlasovaných opatreniach na zastavenie inflácie, t. j. ešte možných zvyšovaní úrokových sadzieb, bude nová výstavba v doterajších objemoch odkladaná na „lepšie časy“.

Z aktuálneho vývoja predajov je možné usudzovať, že priestor na nové projekty je buď u klientely, ktorá je schopná z vlastných zdrojov zaplatiť nové bývanie, alebo pôjde o nízkonákladové projekty. Pre prvú uvedenú cieľovú skupinu bude dôležité správne odhadnúť jej veľkosť, pri druhej správny pomer medzi kvalitou a cenou. Všetci ostatní si môžu aktuálne na sekundárnom trhu vybrať z rastúcej ponuky „resalov“, ktoré tvoria už viac ako polovicu bytov na predaj, ktoré boli postavené za náklady rokov 2015 – 2020. Je tak možné, že aktuálna ponuka sa bude pri súčasnom tempe vypredávať ešte minimálne 2 roky za predpokladu, že do nej nič nepribudne.

FORECAST

The reduced additions of new supply are the result of the pressure on prices, shown by the continuing low sales. In order for new apartment building to again become an attractive investment, demand would have to at least double from what it is now, with lower construction costs, or housing finance becoming more affordable. With the announced anti-inflationary measures, i.e. interest rate hikes still possible, any new construction in the current volumes will be postponed to “better times”.

From the current development of sales it can be concluded that there is room for new projects either with clients who are able to pay for new housing from their own funds, or for low-cost projects. For the former, it will be important to correctly estimate the size of the target group; for the latter, the right balance between quality and price. Everyone else can currently choose from a growing supply of “resales” on the secondary market, which already account for more than half of the apartments for sale that were built at costs from the years 2015 – 2020.

Thus it is possible that selling off the current supply will take at least 2 more years at the current rate, assuming no new apartments come on the market.

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 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 2011 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



UPOZORNENIE

Táto správa je vyhotovená na báze verejne dostupných údajov tretích strán, ktoré nie sme schopní garantovať, a preto niešť 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.



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

