



Q3 2023

  
**HERRYS**<sup>®</sup>  
finally at home

**TRH NOVÝCH BYTOV**  
NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW  
BRATISLAVA

## ÚVOD

Najväčšia ponuka je v BA II, najmenšia v BA V, najviac bytov sa predalo v BA II. Celkovo sa predalo 177 bytov, pričom 23 z 90 projektov predáva tempom viac ako 1 byt mesačne. V týchto projektoch sa predalo takmer 90 % všetkých bytov. Dokončené projekty tvoria cca 13 % ponuky a sú o takmer 10 % lacnejšie ako rozostavané. Priemerná cena sa hýbe tesne pod 4 000 eur/m<sup>2</sup> bez DPH a medzročne rastie.

## PONUKA

Spomalený predaj sa podpisuje najviac na nálade stavať nové projekty. Ponuka sa rozširuje teda len minimálne. Na trhu pribúdajú najmä menšie, ale o to kvalitnejšie projekty, medializované veľké projekty nie sú zatiaľ spustené.

Celková ponuka nových bytov je sústredená v 90 projektoch a predstavuje 2 942 voľných bytov. Z celkového počtu rozostavaných bytov je voľných teda cca 31 % bytov. Počet dokončených nepredaných bytov sa zvýšil medzikvartálne o 11 % a tvorí takmer 13 % celkovej ponuky. Najviac voľných bytov je v kategórii 2 + kk, najmenej v kategórii väčšej ako 4 + kk.

## FOREWORD

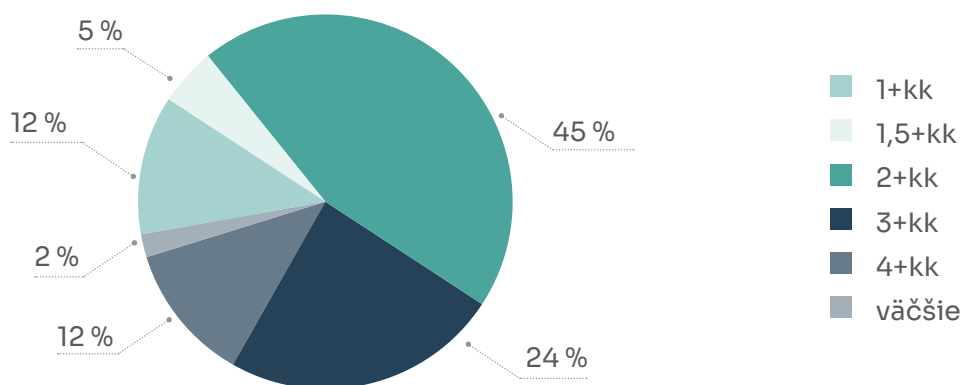
The largest offer is in BA II, the smallest in BA V, the most apartments were sold in BA II. A total of 177 apartments were sold, while 23 out of 90 projects are selling at a rate of more than 1 apartment per month/ almost 90% of all apartments were sold in these projects. Completed projects make up about 13% of the offer and are almost 10% cheaper than those under construction. The average price is just under 4,000 EUR/m<sup>2</sup> without VAT, and it is growing year-on-year.

## SUPPLY

Slowed sales are mostly due to the mood to build new projects. Therefore, the offer is expanding only minimally. Mainly smaller, but better quality projects are increasing on the market, the medialized large projects are still unlaunched.

The total offer of new apartments is concentrated in 90 projects and represents 2,942 available apartments. Of the total number of apartments under construction, approximately 31% of apartments are vacant. The number of completed, unsold apartments increased by 11% quarter-on-quarter and accounts for almost 13% of the total offer. The most vacant apartments are in the 2+kk category, the least in the larger than 4+kk category.

### Skladba voľných bytov/Unsold apartments mix Q3



**HERRYS**  
finally at home

[www.herrys.sk](http://www.herrys.sk)

| Okres<br>District   | Rozostavané<br>Under construction | Voľné<br>Unsold | Voľné dokončené<br>Unsold finished |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| BA I                | 1245                              | 655             | 110                                |
| BA II               | 3046                              | 754             | 82                                 |
| BA III              | 1844                              | 428             | 113                                |
| BA IV               | 1861                              | 661             | 56                                 |
| BA V                | 1592                              | 444             | 14                                 |
| <b>celkom/total</b> | <b>9588</b>                       | <b>2942</b>     | <b>375</b>                         |

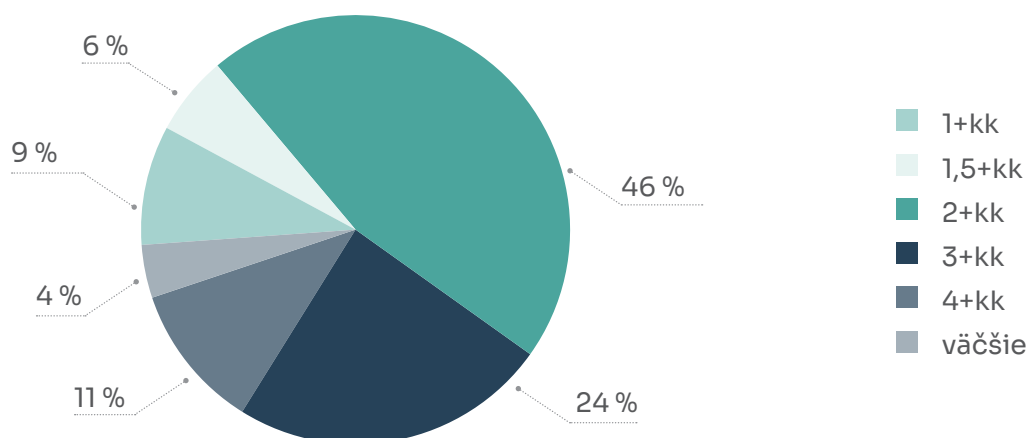
## DOPYT

V medziročnom porovnaní klesol počet zaznamenaných predaných bytov o 48 %. 90 % predajov sa deje vo štvrtine projektov, zvyšok projektov predáva menej ako 1 byt mesačne. Najviac bytov sa predalo v okrese BA II, najmenej v BA III. Vo všetkých okresoch sa najviac predávali 2-izbové byty okrem okresu BA IV, kde sa najviac predalo 3-izbových bytov. Zaujímavosťou je, že 2-izbový byt bol hneď po okrese BA II najviac predávaným bytom aj v okrese BA I.

## DEMAND

In a year-on-year comparison, the number of recorded sold apartments decreased by 48%. 90% of sales happen in a quarter of the projects, the rest of the projects sell less than 1 apartment per month. The most apartments were sold in the BA II district, the least in BA III. In all districts, 2-bedroom apartments were sold the most, except for BA IV district, where 3-bedroom apartments were sold the most. It is interesting that the 2-room apartment was the most sold apartment in the BA I district, right after the BA II district.

### Skladba predaných bytov/Sold apartments mix Q3



**HERRYS**  
finally at home

[www.herrys.sk](http://www.herrys.sk)

| Okres/District      | Počet predaných bytov/Sold new apartments |
|---------------------|---|
| BA I                | 29  |
| BA II               | 60  |
| BA III              | 19  |
| BA IV               | 28  |
| BA V                | 41  |
| <b>celkom/total</b> | <b>177</b>                                |

## CENY

Najvyššiu konečnú priemernú predajnú cenu dosahujú byty v okrese BA I, paradoxne nasledované bytmi v okrese BA IV, čo je však spôsobené vyšším dopytom po väčších kategóriách. Najlacnejšie sa byty predávali v okrese BA V.

## PRICES

The highest final average sales price is achieved by apartments in the BA I district, paradoxically followed by apartments in the BA IV district, but this is due to higher demand for larger categories. The cheapest apartments were sold in the BA V district.

### Priemerné konečné ceny predaných bytov/Average prices of sold apartments

| Kategória/category                  | 1+kk    | 2+kk    | 3+kk    | 4+kk    |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>priemerná cena/average price</b> | 164 069 | 243 363 | 313 814 | 511 838 |

Celková priemerná cena je na úrovni 3 965 eur/m<sup>2</sup> bez DPH, čo v medzročnom porovnaní predstavuje 2,5 % nárast. Túto zmenu spôsobuje najmä zmena v okrese BA III, kde sa cena medziročne zmenila najmä z dôvodu nových projektov v širšom centre alebo na Kolibe, ale taktiež cena projektov začatých v Q2 2023.

The overall average price is at the level of 3,965 Eur/m<sup>2</sup> without VAT, which represents a 2.5% increase year-on-year. This change is mainly driven by the change in the BA III district, where the price changed year-on-year mainly due to new projects in the wider center or on Koliba, but also the price of projects started in Q2 2023.



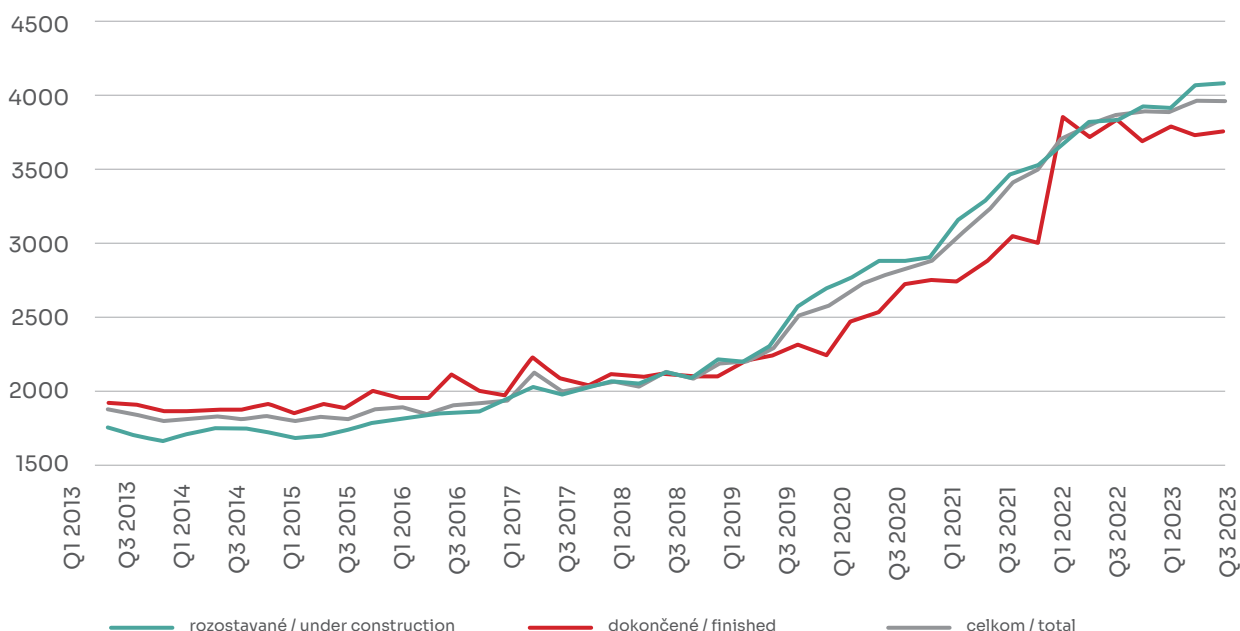
**HERRYS**<sup>®</sup>  
finally at home

[www.herrys.sk](http://www.herrys.sk)

## Priemerné konečné ceny predaných bytov / Average prices of sold apartments

| Okres<br>District | EUR/m <sup>2</sup> e VAT<br>Q2 2022 | EUR/m <sup>2</sup> ex VAT<br>Q2 2023 | Zmena medziročne<br>YoY |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| BAI               | 5 007 €                             | 5 271 €                              | +5,27%                  |
| BAII              | 3 636 €                             | 3 598 €                              | -1,05%                  |
| BAIII             | 3 624 €                             | 4 052 €                              | +11,81%                 |
| BAIV              | 3 422 €                             | 3 173 €                              | -7,28%                  |
| BAV               | 3 758 €                             | 3 801 €                              | +1,14%                  |

## Ceny nových bytov / Prices of new apartments Bratislava



## PROGNÓZA

Pri súčasnom tempe predaja a dodržaní termínov kolaudácií v jednotlivých projektoch očakávame, že v priebehu budúceho roka môže byť na trhu dostupných cca 1 000 voľných bytov v dokončených projektoch.

Developermi budú najmä spoločnosti schopné využívať vlastné stavebné firmy alebo samotné

## PROGNOSIS

At the current pace of sales and compliance with the approval deadlines in individual projects, we expect that within the next year, approximately 1,000 vacant apartments in completed projects may be available on the market.

The new offer will be even smaller than before, as the current interest rates motivate those



**HERRYS**  
finally at home

[www.herrys.sk](http://www.herrys.sk)

stavebné firmy bez potreby používať bankové financovanie alebo schopné realizovať nižší zisk. Nová ponuka tak bude ešte menšia ako doteraz, keďže aktuálne úrokové sadzby motivujú záujemcov o novostavby orientovať sa na zvýhodnené ponuky alebo najlacnejšie projekty, čo kopíruje aj vývoj na sekundárnom trhu. Pozitívne pôsobiaca informácia o zvýšenej dostupnosti bývania v nadväznosti na rast reálnych miezd zatiaľ pomáha predajom na sekundárnom trhu. Kým sa ponuka v tomto segmente (či už z kvalitatívneho, alebo kvantitatívneho hľadiska) nezníži na úroveň motivujúcu vyberať si z rozostavaných bytov, predaje v novostavbách zostanú pravdepodobne nízke. Je možné však predpokladať, že cenový rozdiel medzi bytmi v nových projektoch a na sekundárnom trhu sa ešte zvýši (aktuálne o cca 15 % a viac) aj z dôvodu nízkeho počtu novozačatých projektov, neklesajúcich cien materiálov a prác a taktiež aj drahého financovania.

interested in new buildings to focus on discounted offers or the cheapest projects, which also copies the development on the secondary market. The positive information about the increased availability of housing following the growth of real wages is currently helping sales on the secondary market, and until the offer in this segment (whether from a qualitative or quantitative point of view) is reduced to a level motivating to choose from apartments under construction, sales in new buildings will probably remain low. However, it is possible to assume that the price difference between apartments in new projects and on the secondary market will increase (currently approx. 15% or more) also due to the low number of newly started projects, non-decreasing prices of materials and works, as well as expensive financing.

## Sledujbyty.sk

Tento report vznikol v spolupráci s webovou aplikáciou SledujByty.sk. Sledujbyty.sk je aplikácia sledujúca predaje, ceny a ponuku nových projektov na celom Slovensku, s pravidelnou aktualizáciou, čo zabezpečuje presné a aktuálne údaje, individuálne preverované v termíne vydávania reportov. Pomáha kupujúcim pri porovnávaní jednotlivých ponúk bývania v developerských projektoch. Monitorovaniu trhu sa venuje od roku 2019.

This report was created in cooperation with the web app SledujByty.sk. SledujByty.sk is an app that tracks sales, prices and the offer of new projects throughout Slovakia, with regular updates, which ensures accurate and up-to-date data, individually checked at the time of issuing reports. It helps buyers when comparing individual housing offers in development projects. He has been monitoring the market since 2022.



**HERRYS**<sup>®</sup>  
finally at home

[www.herrys.sk](http://www.herrys.sk)

## HERRYS

Je realitná kancelária, ktorej predmetom činnosti je sprostredkovanie predaja a prenájmu rezidenčných nehnuteľností. V rámci spolupráce s developerskými spoločnosťami zabezpečuje aj prieskum trhu a poradenstvo v oblasti nastavenia nových projektov bývania. Herrys je na trhu od roku 2011, od vtedy sprostredkovala nové bývanie viac ako 8.000 klientom, ročne realizuje v priemere 650 realitných transakcií.

HERRYS is a real estate agency whose main activity is mediation in the sale and rental of residential real estate. As part of cooperation with development companies, it also provides market research and consultancy in the field of setting up new housing projects. Herrys has been on the market since 2011, since then it has mediated new housing for more than 8,000 clients, it realizes an average of 650 real estate transactions per year.

### 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 niest 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

|                      |                  |           |
|----------------------|------------------|-----------|
| <b>SME</b> Ekonomika | <b>1. miesto</b> | <b>20</b> |
| <b>SME</b> Ekonomika | <b>2. miesto</b> | <b>21</b> |



REALITNÁ KANCELÁRIA  
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team

