



Q4 2023



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

TRH NOVÝCH BYTOV  
NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW  
BRATISLAVA

## ÚVOD

V minulom roku sa predalo s rozdielom jedného bytu, toľko isto bytov, koľko do ponuky pribudlo. Nová ponuka bola poznačená najmä najnižším dopytom od roku 2008, ktorý spôsobil odloženie alebo zmrazenie niekoľkých projektov. Ceny bytov aj preto neklesali, naopak v priemere vykázali medziročný rast. Rok 2023 tak možno s istotou označiť ako rok odloženej spotreby.

## PONUKA

Do ponuky pribudlo za rok ani nie 1000 bytov, celková ponuka sa medziročne z hľadiska počtu voľných bytov zvýšila o cca 7%. Väčšia zmena nastala v zastúpení voľných bytov v rámci mestských častí, kde ponuka v BA I a BA IV medziročne vzrástla, v ostatných častiach klesla. Ponuka najviac klesla v BA II, o takmer 24%. Viac ako polovica ponuky je sústredená v častiach BA I a BA II, a teda v centre a širšom centre.

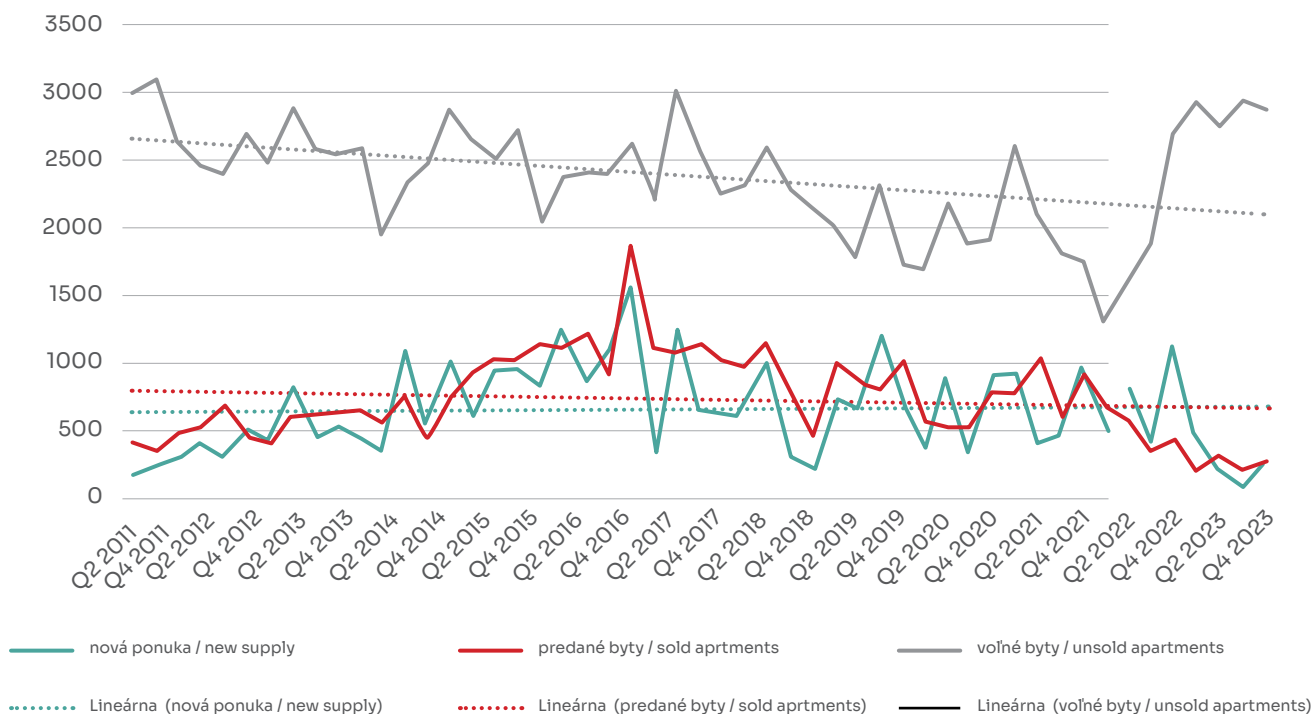
## INTRODUCTION

Last year, with a difference of one apartment, as many apartments as were added to the offer were sold. The new supply was mainly marked by the lowest demand since 2008, which caused several projects to be postponed or frozen. Apartment prices did not fall for that reason, on the contrary, they showed year-on-year growth on average. The year 2023 can thus be labeled with certainty as the year of deferred consumption.

## SUPPLY

Less than 1000 apartments were added to the offer during year, the total offer increased by approx. 7% year-on-year in terms of the number of available apartments. Bigger change occurred in the representation of vacant apartments within the city districts, where the offer in BA I and BA IV increased year-on-year, in other parts it decreased. The offer fell the most in BA II, by almost 24%. More than half of the offer is concentrated in parts BA I and BA II, and therefore in the center and the wider center.

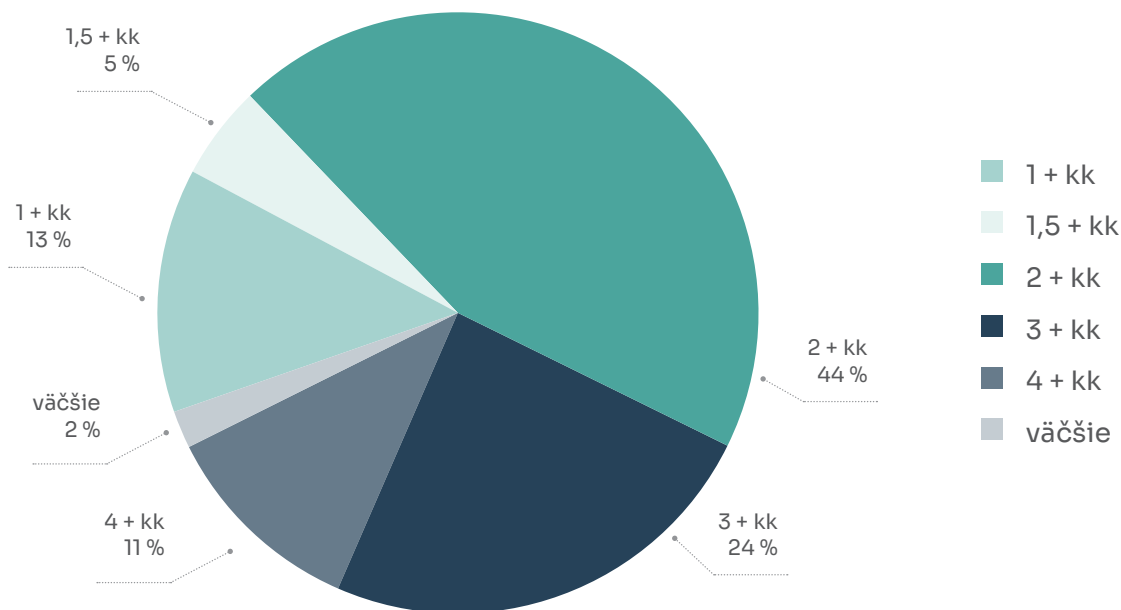
**Dopyt vs ponuka - nové byty Bratislava**  
Supply vs Demand - new apartment Bratislava



**HERRYS**  
finally at home

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

## Skladba voľných bytov / Supply apartment mix Q4



Okres District	Rozostavané Under construction	Voľné Unsold	Voľné dokončené Unsold finished
BA I	1344	660	89
BA II	2202	756	71
BA III	877	420	98
BA IV	1525	595	56
BA V	1122	444	12
<b>celkom/total</b>	<b>7070</b>	<b>2875</b>	<b>326</b>

### DOPYT

Za posledný kvartál roku 2023 sa predalo 272 bytov, celkovo za rok 953 bytov, čo je najmenej za 15 rokov. Najviac sa predávali projekty v okrajových častiach s najväčšou ponukou alebo najatraktívnejšou ponukou, ktoré dokázali na seba stiahnuť viac ako 50 % dopytu. V poslednom kvartáli sa 2/3 všetkých predaných bytov predali iba v tretine projektov (29 projektov znamenalo 217 predaných bytov), a teda predávali tempom priemerne 2,5 bytu mesačne. 7 projektov predalo za kvartál viac ako 12 bytov. 30 projektov predalo menej ako 1 byt mesačne a 34 projektov nepredalo ani 1 byt za celý kvartál.

### DEMAND

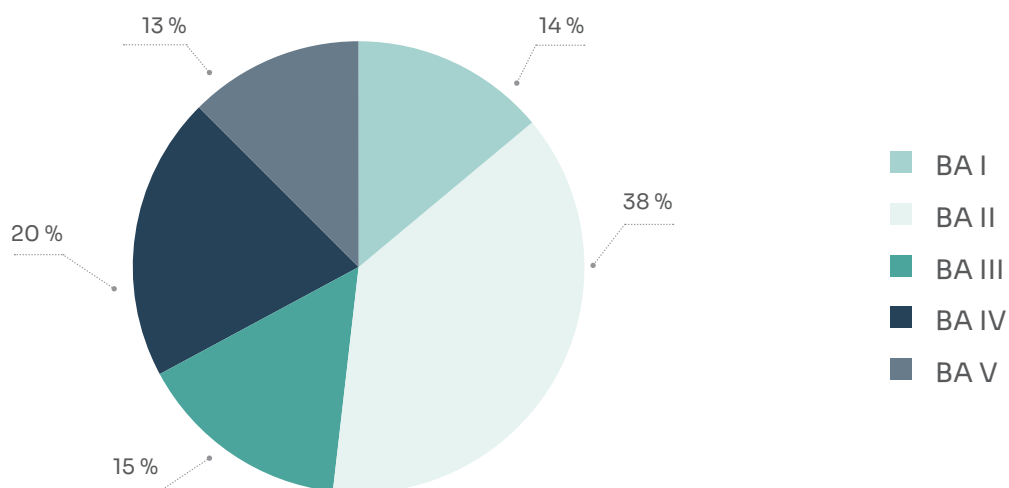
In the last quarter of 2023, 272 apartments were sold, a total of 953 apartments for the year, which is the lowest in 15 years. The most sold were projects in peripheral areas with the largest offer or the most attractive offer, which managed to attract more than 50% of the demand. In the last quarter, 2/3 of all apartments sold were sold in only one third of the projects (29 projects recorded 217 apartments sold), and thus sold at an average rate of 2.5 apartments per month. 7 projects sold more than 12 apartments per quarter. 30 projects sold less than 1 apartment per month and 34 projects did not sell even 1 apartment for the entire quarter.



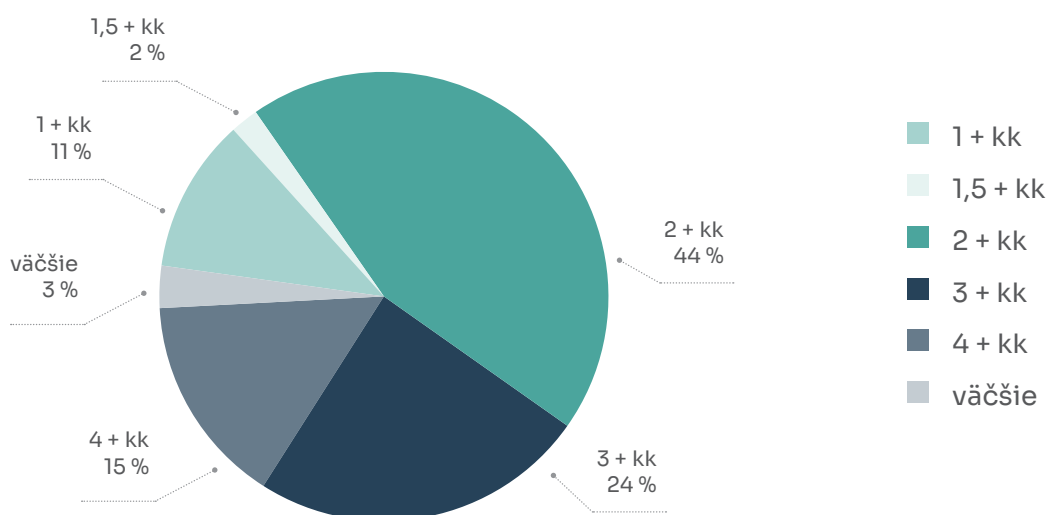
**HERRYS**  
finally at home

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

## Počet predaných nových bytov v roku 2023 / Sold new apartments in 2023



## Sladba predaných bytov Q4 / Sold apartment mix 2023



Okres District	Počet predaných bytov Sold new apartments
BA I	36
BA II	76
BA III	58
BA IV	64
BA V	38
<b>celkom/total</b>	<b>272</b>

## CENY

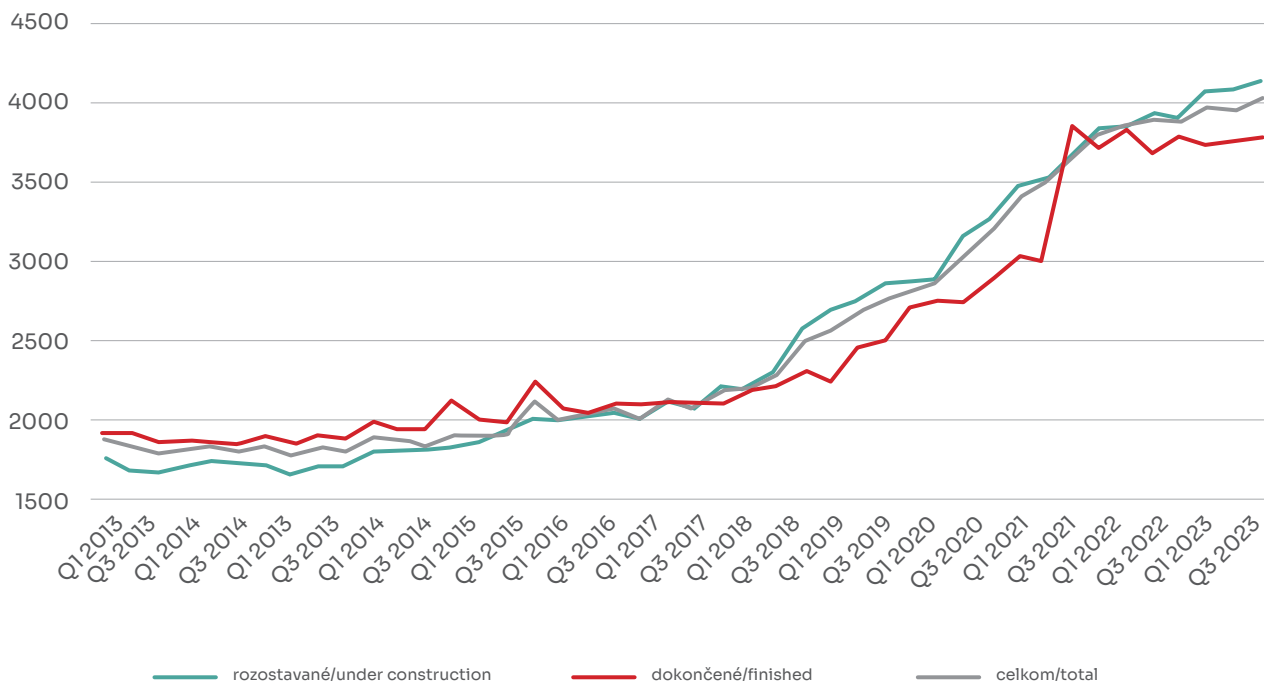
Priemerná cena v prepočte na m<sup>2</sup> rástla aj v roku 2023, aj napriek nízkym alebo nulovým predajom. Je to výsledok vypredávania lacnejších bytov. Cenu počas roka už nezvyšoval žiaden z projektov, skôr naopak pre podporu predaja niektoré aj priamo zlacňovali. Celkový vývoj má však rastúci trend, čo potvrdzujú ceny či dokončených alebo rozostavaných bytov.

## PRICES

The average price per square meter continued to grow in 2023, despite low or zero sales. It is the result of the sale of cheaper apartments. During the year, none of the projects increased the price, rather, on the contrary, some directly reduced prices to promote sales. However, the overall development has an increasing trend, which is confirmed by the prices of completed or under-construction apartments.

Okres District	EUR/m <sup>2</sup> e VAT Q4 2022	EUR/m <sup>2</sup> ex VAT Q4 2023	Zmena Change Yoy
BA I	5 103 €	5 332 €	+4,49%
BA II	3 602 €	3 651 €	+1,36%
BA III	3 920 €	4 044 €	+3,16%
BA IV	3 417 €	3 325 €	-2,69%
BA V	3 686 €	3 802 €	+3,15%

### Ceny nových bytov / Prices of new apartments Bratislava



**HERRYS**  
finally at home

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

## PROGNÓZA

O roku 2024 sa dá uvažovať ako o roku príležitostí a to najmä z dôvodu, že na sekundárnom trhu sa ceny bytov zdajú byť na dne, úrokové sadzby na vrchole a vízia rastu reálnych miezd uveriteľná. Investori špekulujúci na rast cien už veria projektom s dokončením po roku 2027. Ak sa cyklus realitného trhu zopakuje bez väčších externých vplyvov, tak podobný rast dopytu a cien, ako v rokoch 2017 až 2021, by mohla Bratislava zažiť o 4 až 6 rokov. Preto je rok 2024 ideálnym časom pre kúpu nielen nového bytu, ale aj pozemkov, a začatie prípravy nových projektov.

Rok 2024 sa bude niesť najmä v duchu dopredaja v tomto roku dokončených projektov. Ponuka v nich môže dosiahnuť aj 1000 dokončených nepredaných bytov a to bude príležitosť pre výber z dobrej ponuky v centre a širšom centre.

Po roku najnižších zaznamenaných predajov je možné očakávať návrat spotrebiteľskej dôvery v rezidenčný trh, osmelenie sa k nákupu v rámci vnímania situácie ako stabilizovanej z hľadiska ponuky a cien a pozitívnej vízie z hľadiska zlepšenia sa možností financovania bývania.

## PROGNOSIS

2024 can be thought of as a year of opportunities, mainly because in the secondary market, housing prices seem to be at the bottom, interest rates are at the top and the vision of real wage growth is plausible. Investors speculating on price growth already believe in projects with completion after 2027. If the real estate market cycle repeats without major external influences, Bratislava could experience a similar growth in demand and prices as in 2017 to 2021 in 4 to 6 years. Therefore, the year 2024 is an ideal time for buying not only a new apartment, but also land, and starting the preparation of new projects.

The year 2024 will be mainly in the spirit of the sale of projects completed this year. The offer in them can reach 1000 completed unsold apartments and this will be an opportunity to choose from a good offer in the center and the wider center.

After a year of the lowest recorded sales, it is possible to expect a return of consumer confidence in the residential market, a emboldening of purchases within the perception of the situation as stabilized in terms of supply and prices and a positive vision in terms of the improvement of housing financing options.

## 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 prenájomu 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.

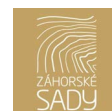
HERRYS is a full-service real estate agency focused on the sale and rental of residential real estate. It was founded in 2011 and since then has brokered more than 10,000 rentals and sales, with a total value of more than 500 million Eur. It regularly publishes residential market surveys, which, together 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**<sup>®</sup>  
finally at home

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



**HERRYS**  
finally at home

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



## 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

