



# Q1 2024



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

## ÚVOD

Dopyt sa odrazil od dna a už druhý kvartál po sebe rastie. Ponuka je na 10-ročnom maxime a na jej raste sa podieľajú nielen pomalšie predaje, ale aj nové prírastky. Počet dokončených nepredaných bytov je historicky najvyšší a ich cena sa rovná cene rozostavaných bytov. Priemerná cena bytov je na úrovni 4 105 eur/m<sup>2</sup> bez DPH.

## PONUKA

Celková ponuka predstavuje 3 124 bytov v 104 projektoch. Do ponuky pribúdali nové projekty aj nové fázy existujúcich projektov. Ponuka je tak vyššia ako v Q4 2023, pričom do ponuky pribudlo približne 500 nových bytov. Ponuku v dokončených projektoch tvorí už viac ako 400 bytov. Ponuka sa rozrástla vo všetkých kategóriách okrem 1 a 1,5+kk, pričom 2+kk a 3+kk tvoria až 71 % ponuky, čo je viac ako 2 200 bytov. Z hľadiska prírastku celkovej ponuky byty 2 a 3+kk tvoria viac ako polovicu.

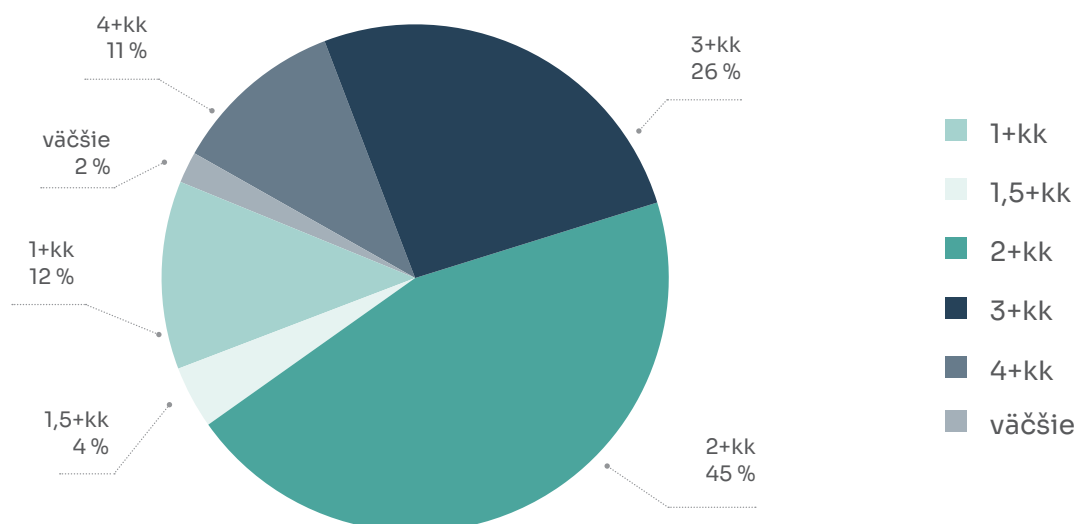
## FOREWORD

Demand has rebounded from the bottom and is growing for the second quarter in a row. Supply is at a 10-year high, and its growth is driven not only by slower sales, but also by new additions. The number of completed unsold apartments is historically the highest and their price is equal to the price of apartments under construction. The average price of apartments is at the level of 4 105 EUR/m<sup>2</sup> without VAT.

## SUPPLY

The total offer is 3 124 apartments in 104 projects. New projects and new phases of existing projects were added to the offer. The offer is thus higher than in Q4 2023, while approx. 500 new apartments have been added to the offer. The offer in completed projects consists of more than 400 apartments. The offer has grown in all categories except 1 and 1.5+kk, while 2+kk and 3+kk make up 71% of the offer, which is more than 2 200 apartments. In terms of the increase in the total offer, 2- and 3-bedroom apartments account for more than half.

**Podiel voľných bytov v Q1/2024 podľa kategórie**  
/ Composition of available apartments Q1



**HERRYS**  
finally at home

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

## Ponuka nových bytov v Bratislave / Offer of new apartments in Bratislava



Okres District	Rozostavané Under construction	Voľné Unsold	Voľné dokončené Unsold finished
BA I	1 029	623	108
BA II	3 685	1 043	137
BA III	1 122	468	112
BA IV	2 041	608	48
BA V	4 468	376	8
<b>celkom/total</b>	<b>12 345</b>	<b>3 118</b>	<b>413</b>

### DOPYT

Počet predaných bytov je o viac ako 100 % väčší ako za rovnaké obdobie pred rokom a o 60 % väčší, ako tomu bolo na konci roku 2023. Taktiež je väčší ako 2-ročný priemer a kľzavý priemer počtu predaných bytov ukazuje zmenu v trende. Z hľadiska skladby predaných bytov je evidentné, že dopyt už nekopíruje ponuku. Dopyt po malých kategóriách, t. j. 1 a 1,5+kk a

### DEMAND

The number of apartments sold is more than 100% greater than the same period a year ago and 60% greater than it was at the end of 2023. It is also greater than the 2-year average and the moving average of the number of apartments sold shows a change in trend. From the point of view of the composition of sold apartments, it is evident that the demand



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

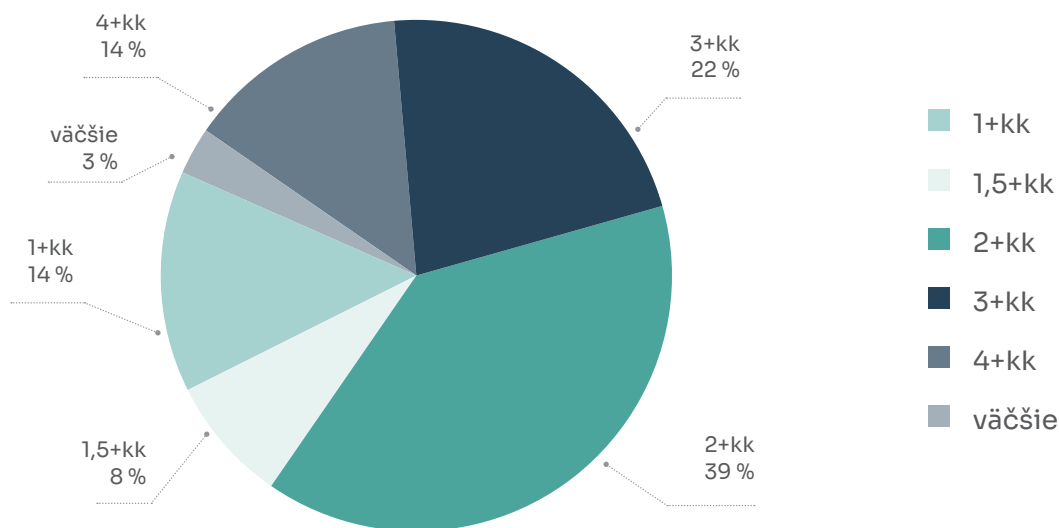
[www.herrys.sk](http://www.herrys.sk)

taktiež 4+kk a väčších kategóriách je väčší ako po kategóriách 2 a 3+kk v porovnaní s ponukou.

no longer copies the offer. Demand for small categories, i.e. j. 1 and 1.5+kk and also 4+kk and larger categories is larger than after categories 2 and 3+kk compared to the offer.

Okres/District	Počet predaných bytov/Sold new apartments
BA I	31
BA II	183
BA III	71
BA IV	81
BA V	68
<b>celkom/total</b>	<b>434</b>

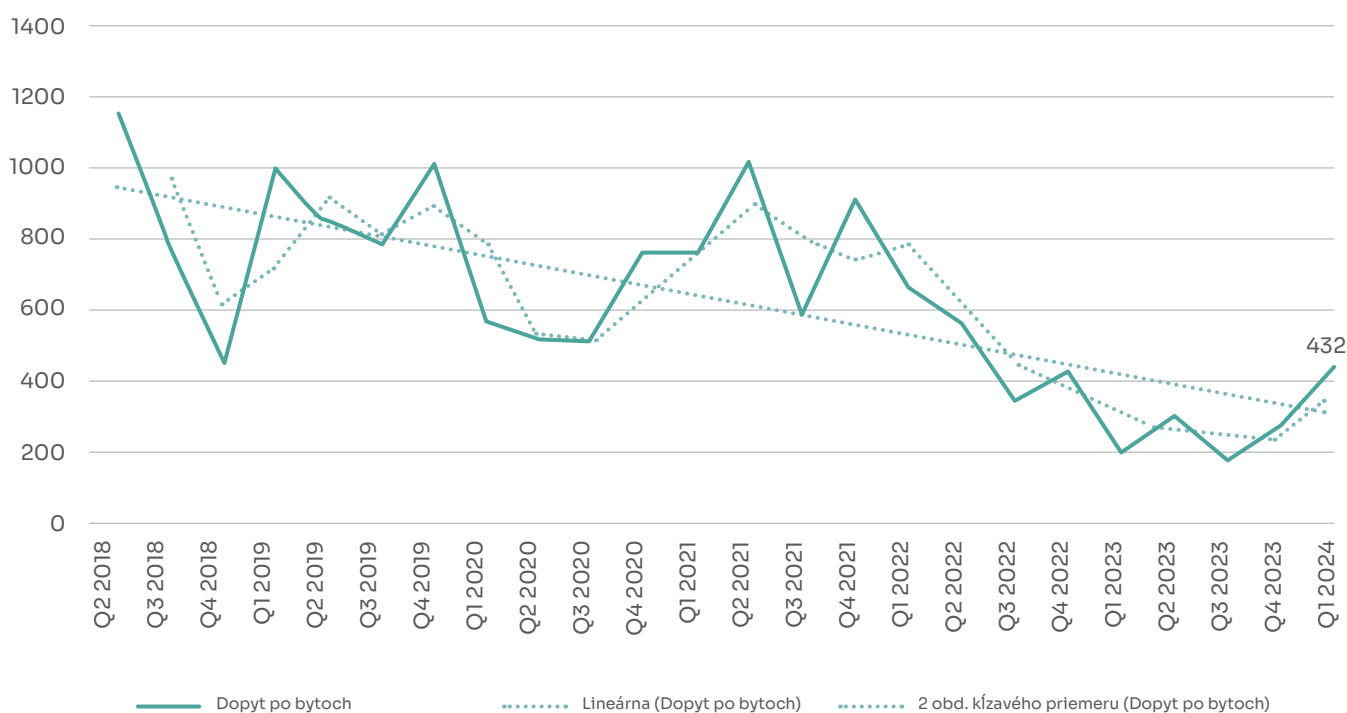
### Podiel predaných bytov v Q1/2024 podľa kategórie / Supply apartment mix



**HERRYS**  
finally at home

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

## Predané byty / Sold apartments



Iba 12 projektov predalo viac ako 10 bytov, 42 projektov nezaznamenalo ani jeden predaj. Priemerné tempo predaja v projektoch, ktoré zaznamenali predaj, bolo 2,4 bytu mesačne, po zarátaní projektov, ktoré nepredali ani jeden byt, iba 1,4 bytu mesačne. Viac ako 4 byty mesačne predalo iba 9 projektov, ich predaje tvoria viac ako polovicu všetkých zaznamenaných predaných bytov.

Only 12 projects sold more than 10 apartments, 42 projects did not record even 1 sale. The average pace of sales in projects that recorded sales was 2.4 apartments per month, after including projects that did not sell even 1 apartment, only 1.4 apartments per month. Only 9 projects sold more than 4 flats per month, their sales make up more than half of all recorded flats sold.

## CENA

Postupným dokončovaním projektov sa zvyšuje ponuková cena bytov v dokončených projektoch a znižuje cena bytov v projektoch rozostavaných. V konečnom dôsledku je v priemere vyrovnaná cena oboch segmentov. Medziročne cena stúpila vo všetkých okresoch okrem BA V. Medziročne priemerná cena vzrástla o 5,5 %.

## PRICE

The gradual completion of projects increases the offer price of apartments in completed projects and lowers the price of apartments in projects under construction. In the end, the price of both segments is balanced on average. Year-on-year, the price rose in all districts except BA V. Year-on-year, the average price increased by 5.5%.

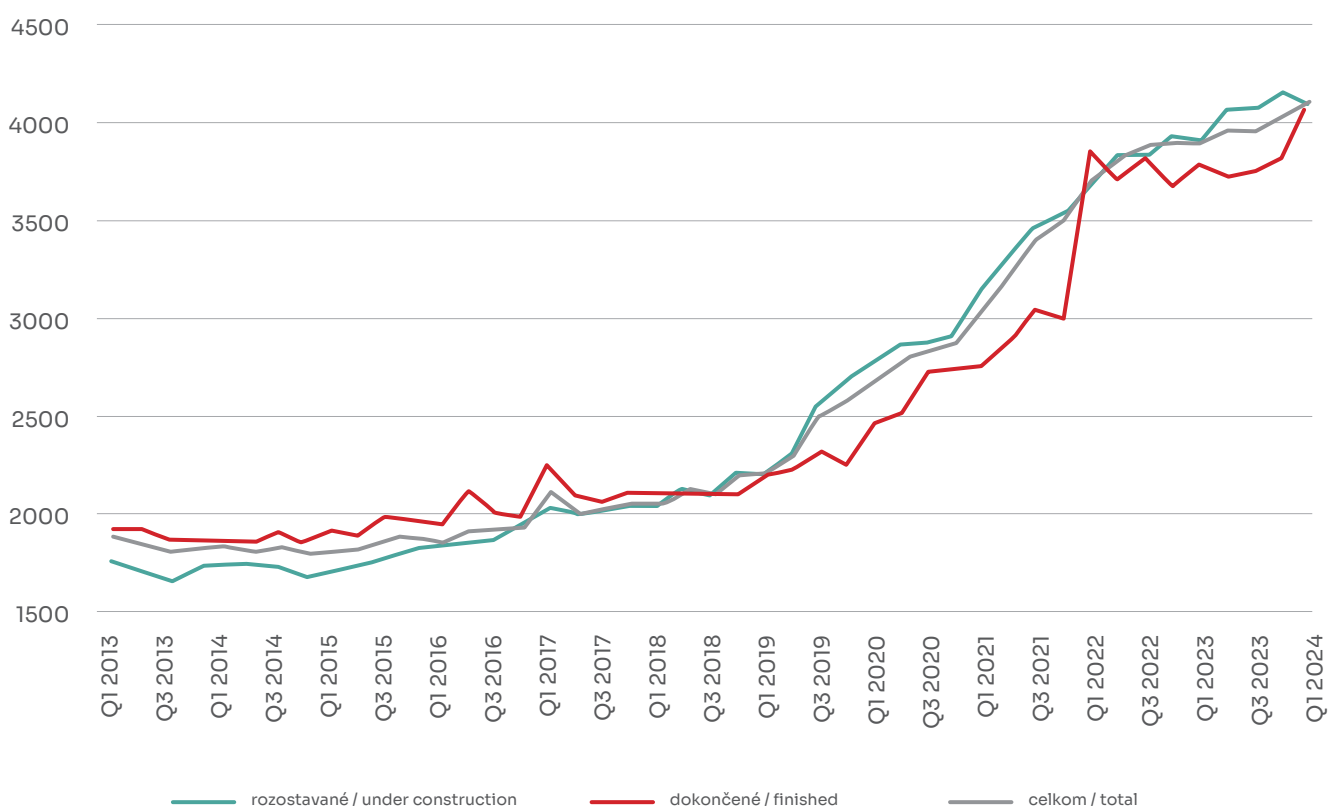


**HERRYS**  
finally at home

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

Okres District	EUR/m <sup>2</sup> ex VAT Q1 2023	EUR/m <sup>2</sup> ex VAT Q1 2024	Zmena medziročne YoY
BA I	4 993 €	5 472 €	9,59%
BA II	3 608 €	3 773 €	4,57%
BA III	3 955 €	4 020 €	1,64%
BA IV	3 368 €	3 436 €	2,02%
BA V	3 737 €	3 726 €	-0,29%

## Ceny nových bytov / Prices of new apartments Bratislava



Priemerná cena bytov v projektoch, ktoré zaznamenali predaj je na úrovni 4 000 eur/m<sup>2</sup> bez DPH, čiže približne 100 eur pod úroveň priemernej ceny. Projekty, ktoré zaznamenali viac ako 4 predaje mesačne, sú ešte lacnejšie, s priemernou cenou na úrovni 3 760 eur/m<sup>2</sup> bez DPH. Byty, ktoré do ponuky pribudli, majú cenu na úrovni priemernej ceny. Najnižšia ponuková cena je v prepočte na m<sup>2</sup> menej ako 2 500 eur bez DPH.

The average price of apartments in projects that have been sold is at the level of 4,000 euros/m<sup>2</sup> without VAT, which is approximately 100 euros below the average price. Projects that have recorded more than 4 sales per month are even cheaper, with an average price of 3,760 euros/m<sup>2</sup> without VAT. The apartments that have been added to the offer are priced at the average price level. The lowest bid price is less than 2,500 euros per m<sup>2</sup> without VAT.



**HERRYS**  
finally at home

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

## PROGNÓZA

Súčasný predaj, resp. nákup je výrazne motivovaný rôznymi benefitmi, marketingovými akciami alebo zľavami. Zvyšujúci sa počet nepredaných dokončených bytov je motiváciou pre developerov ustupovať zo svojich pozícií a priestorom pre dohodu s potenciálnym kupujúcim. Vďaka týmto aspektom sa postupne na trh vracajú aj investori, ktorí vnímajú príležitosti u projektov, ktoré predaj aktuálne začínajú, ale aj kupujúci pre vlastnú potrebu, orientujúci sa najmä na projekty pred dokončením alebo dokončené.

Široká ponuka bytov a pripravená zásoba naznačujú, že Bratislava nedostatkom nového bývania najbližšie obdobie trpieť nebude. Tento stav je ideálnym pre kupujúceho či už z hľadiska kvality ponuky, vývoja cien, alebo možnosti financovania.

S rastúcimi predajmi a postupným napíňaním predajných kvót jednotlivých projektov však možno očakávať postupné ustupovanie od rôznych benefitov a marketingových akcií a návrat do štandardných predajných koľají, a tak doba, v ktorej bude možné kúpiť byt za lepších, ako štandardných podmienok sa začína krátiť. Potreba meniť stratégiu postupu a predaja bude vyplývať najmä z množstva predaných bytov celkovo aj mesačne, v závislosti od stavu výstavby. Projekty, ktoré stále predaj zaznamenávajú, totiž motiváciu niečo meniť nemajú a, naopak, projekty, ktoré o klientov prichádzajú alebo dopyt nezaznamenávajú, niečo zmeniť musia. Nie všetkých znížený dopyt zasiahol rovnako a kľúčom k úspechu sa ukazuje pripravenosť produktu z hľadiska namodelovania skladby bytov a výmer na cieľové skupiny, ktoré počas času výstavby a predaja môžu reagovať vo vlnách.

Zároveň niekoľko projektov, ktorých spustenia predaja sa v posledných dvoch kvartáloch očakávalo, odložilo svoje rozhodnutie

## PROGNOSIS

Current sales, or the purchase is strongly motivated by various benefits, marketing campaigns or discounts. The increasing number of unsold completed apartments is a motivation for developers to retreat from their positions and space for an agreement with a potential buyer. Thanks to these aspects, investors who perceive opportunities in projects that are currently starting sales, as well as buyers for their own use, focusing mainly on projects before completion or completed, are gradually returning to the market.

A wide range of apartments and a ready supply indicate that Bratislava will not suffer from a lack of new housing in the near future. This situation is ideal for the buyer, whether in terms of the quality of the offer, price development or financing options.

However, with growing sales and the gradual fulfillment of the sales quotas of individual projects, we can expect a gradual retreat from various benefits and marketing actions and a return to standard sales tracks, so the time in which it will be possible to buy an apartment under better than standard conditions is beginning to shorten.

The need to change the strategy of progress and sales will result mainly from the number of apartments sold both overall and monthly, depending on the state of construction. Projects that still record sales do not have the motivation to change anything, and on the contrary, projects that lose clients or do not record demand must change something. Not everyone was affected by the reduced demand in the same way, and the key to success is the readiness of the product in terms of modeling the composition of the apartments and the size of the target groups, which may react in waves during construction and sales.

At the same time, several projects that were expected to start sales in the last two quarters



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

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

o spustení predaja. K dispozícii je tak v skutočnosti ešte viac bytov, ktoré sa na trh dostanú po oživení predaja.

postponed their decision to start sales. In fact, there are even more apartments available that will come on the market after the recovery in sales.

## HERRYS

HERRYS je fullservisová realitná agentúra zameraná na predaj a prenájom rezidenčných nehnuteľností. Bola založená v roku 2 011 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 2 011 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 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.



**HERRYS**  
finally at home

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



## Best Local Real Estate Agency



## Najväčšia klasická realitná kancelária

<b>SME</b> Ekonomika	1. miesto	20
<b>SME</b> Ekonomika	2. miesto	23



REALITNÁ KANCELÁRIA  
ROKA **2018** BRATISLAVA

## Best Local Power Broker Team

