



Q4 2024

ÚVOD

- Koniec roka 2024 bol v znamení zvýšeného dopytu po bytoch.
- K nákupom motivovali výrazné marketingové a predajné kampane rôznych developerov v snahe uskutočniť predaje pred koncom roka a novou zvýšenou DPH.
- V medziročnom porovnaní sa predalo o 260% viac bytov ako Q4 2023.
- Za rok 2024 sa celkovo predalo o 100% viac bytov ako v roku 2023.
- Dopyt po konkrétnych kategóriách sa počas roka menil, najviac stúpala záujem o 1 a 1,5 izbové byty na úkor 2+kk.
- Do ponuky pribudlo 705 nových bytov v 13 tých projektoch. Priemerná cena bytov v Q4 2024 dosiahla 4 262 EUR/m² bez DPH.
- V medziročnom porovnaní ceny vzrástli o 5,57 %.
- Posledný kvartál opäť potvrdil, že najväčšou motiváciou pre kúpu nehnuteľnosti je obava z rastu cien.
- Najväčší nárast dopytu po bytoch bol zaznamenaný v segmente strednom nižšom (cena do 4.000 Eur/m² bez DPH - + 90% medziročne) a najvyššom segmente (cena nad 5.000 Eur/m² bez DPH + 149% medziročne).
- Absorpcia (podiel predaných z ponuky) rástla taktiež, v najvyššom/prémiovom segmente +100%, v segmente nižšom strednom +60%.

PONUKA

- Ponuka si naďalej udržiava rastový trend, v medziročnom porovnaní je na predaj o 100 bytov viac ako v Q4 2023.
- Celková ponuka na konci Q4 2024 predstavovala 3029 bytov.
- Do ponuky pribudlo 705 nových bytov v 13 tých projektoch.

FOREWORD

- The end of 2024 saw an increased demand for apartments.
- Purchases were driven by significant marketing and sales campaigns by various developers, aiming to close sales before the year-end and the introduction of a higher VAT rate.
- Year-on-year, 260% more apartments were sold in Q4 2024 compared to Q4 2023.
- Overall, twice as many apartments were sold in 2024 as in 2023.
- Demand for specific categories shifted throughout the year, with the interest in 1 and 1.5-room apartments rising significantly at the expense of 2+kk units.
- A total of 705 new apartments in 13 projects were added to the market.
- The average apartment price in Q4 2024 reached EUR 4,262/m² excluding VAT.
- Year-on-year, prices increased by 5.57%.
- The last quarter once again confirmed that the primary motivation for purchasing real estate is the fear of rising prices.
- The highest increase in demand for apartments was recorded in the lower-mid segment (priced up to 4,000 EUR/m² excluding VAT, +90% year-on-year) and the premium segment (priced above 5,000 EUR/m² excluding VAT, +149% year-on-year).
- Absorption (the share of sold units from the available supply) also increased, with a +100% rise in the premium segment and +60% in the lower-mid segment.

SUPPLY

- The supply continues its upward trend, with 100 more apartments available for sale year-on-year compared to Q4 2023.
- The total supply at the end of Q4 2024 amounted to 3,029 apartments.
- A total of 705 new apartments in 13 projects were added to the market.



HERRYS[®]
finally at home

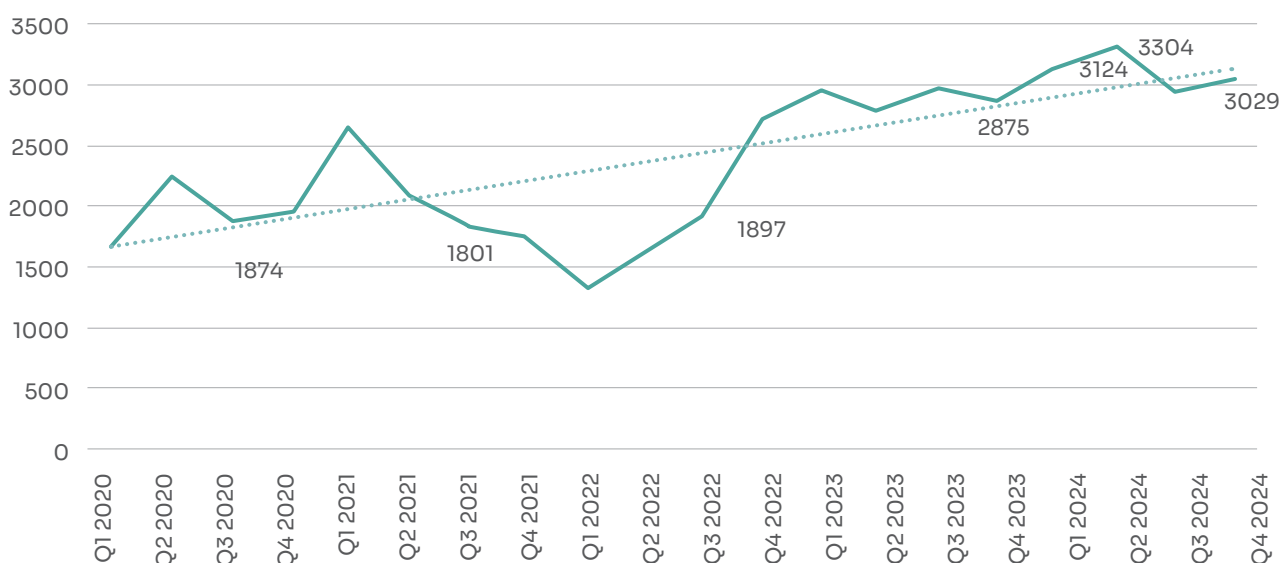
www.herrys.sk

- V roku 2024 bolo maximum bytov na predaj na úrovni 3304 bytov v Q2, tento vrchol je zatiaľ neprekonaný.
 - Byty v projektoch, ktoré začali predaj v Q4 2024, tvoria 23% celkovej ponuky.
 - Počas roka sa postupne zmenšovala ponuka malých kategórií (1 a 1,5 +kk) a zväčšovala kategória bytov 4 a 5+kk.
 - 2 a 3+kk si udržujú konštantne podiel na úrovni okolo 70% (spolu).
 - Ponuka dokončených bytov sa znížila, o takmer 30%.
- In 2024, the maximum number of apartments available for sale reached 3,304 in Q2, a peak that remains unbeaten.
 - Apartments from projects that launched sales in Q4 2024 account for 23% of the total supply.
 - Throughout the year, the supply of smaller categories (1 and 1.5+kk) gradually decreased, while the supply of larger apartments (4 and 5+kk) grew.
 - Apartments in the 2 and 3+kk categories consistently account for approximately 70% of the total supply (combined).
 - The supply of completed apartments decreased by almost 30%.

Voľné byty v ponuke podľa obvodov v Q4 Available apartments in the offer by districts in Q4

Okres District	Voľné Unsold	z toho voľné dokončené of which unsold finished
BA I	585	114
BA II	1014	201
BA III	457	94
BA IV	585	145
BA V	388	181
celkom/total	3029	735

Voľné byty v ponuke / Size of supply

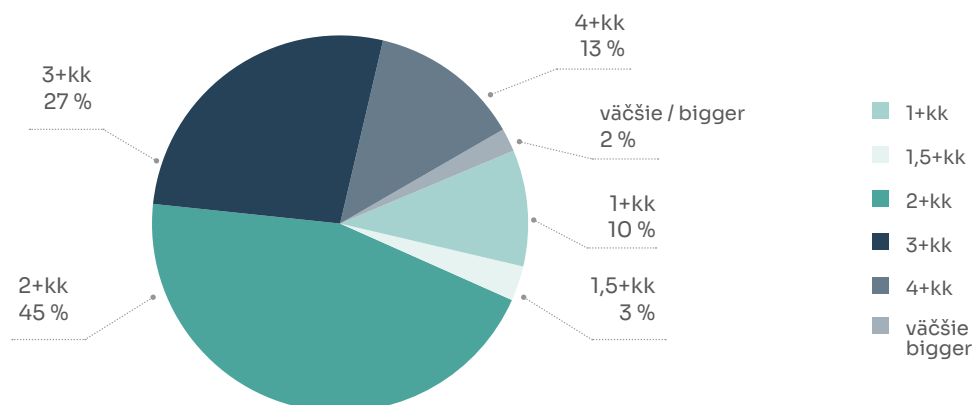


HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

Podiel voľných bytov v Q4/2024 podľa kategórie

Number of available apartments in Q4/2024 by category



DOPYT

- Za tretí kvartál sa predalo v Bratislave 719 bytov.
- Medziročne počet predaných bytov narástol o takmer 450 bytov.
- Medzi kvartálne absorpcia trhu narástla o 7 % bodov na 24%, je podobne vysoká ako v Q2 2022.
- Projekty, ktoré prišli do predaja, predali kumulatívne 30% z ich ponuky.
- Opätovne zvýšený záujem investorov o rezidenciu sa zobrazil v dopyte po bytoch 1 a 1,5+kk, ktorý rástol celý rok. Na konci roka predstavovali už 25% dopytu, pričom v Q2 24 "len" 14%.
- Toto sa dialo na úkor kategórie 2+kk, dopyt po ktorej klesol za posledných 9 mesiacov o 11 percentuálnych bodov. Celkovo sa však stále najviac predáva bytov v tejto kategórii, za rok 2024 ich podiel predstavoval 45%.
- Kategória 3+kk si držala rovnaký podiel celkových predaných bytov po celý rok a to 23 %.
- Medzi kvartálne klesol dopyt v BA I a stúpol v BA III a BA IV, podobne sa trh správal pred rokom, v Q4 2023.

DEMAND

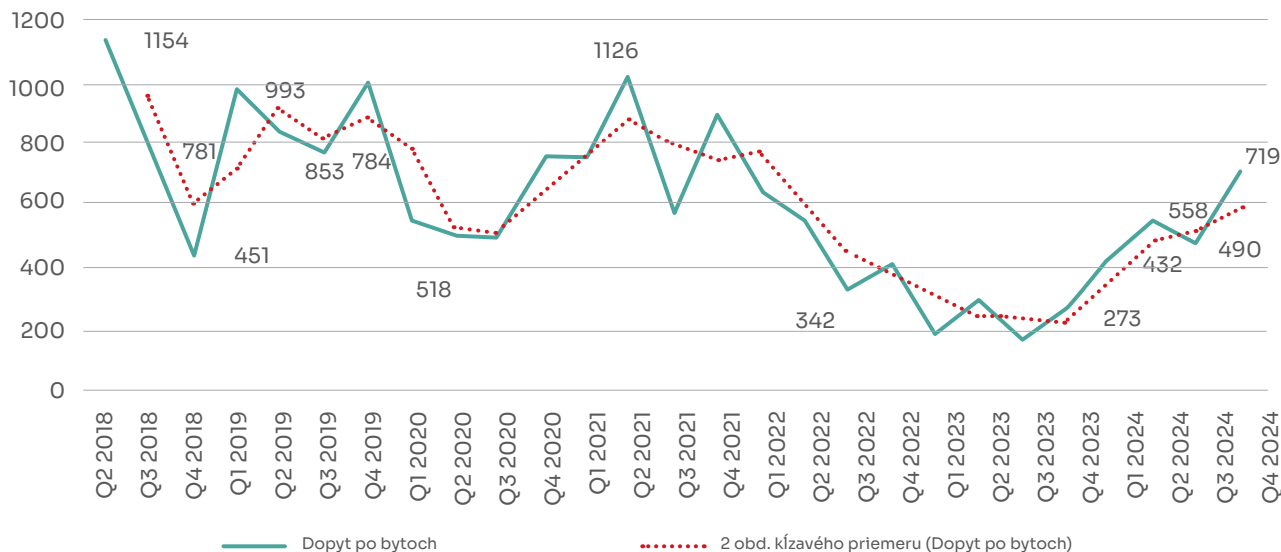
- In the third quarter, 719 apartments were sold in Bratislava.
- Year-on-year, the number of apartments sold increased by nearly 450 units.
- The market absorption rate grew by 7 percentage points quarter-on-quarter, reaching 24%, a level comparable to Q2 2022.
- Projects newly launched for sale collectively sold 30% of their inventory.
- Renewed investor interest in residential properties was reflected in the demand for 1 and 1.5+kk apartments, which grew throughout the year. By the end of the year, this category accounted for 25% of demand, compared to "only" 14% in Q2 2024.
- This growth came at the expense of the 2+kk category, whose demand dropped by 11 percentage points over the past nine months. Nevertheless, this category remains the most sold, accounting for 45% of all sales in 2024.
- The 3+kk category maintained a consistent share of total apartment sales throughout the year at 23%.
- Quarter-on-quarter, demand in BA I decreased, while it increased in BA III and BA IV, showing a similar trend to Q4 2023.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

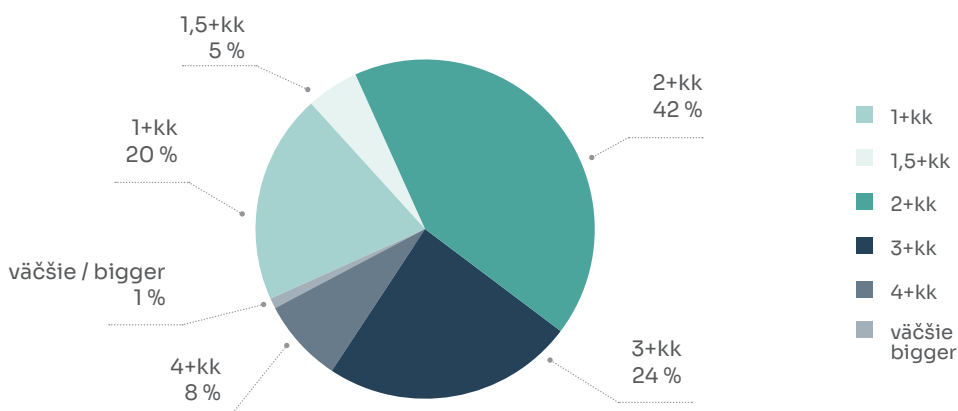
Dopyt po bytoch / Demand for flats



Počet predaných bytov podľa obvodov v Q4 Number of apartments sold by districts in Q4

Okres District	Počet predaných bytov Sold new apartments
BA I	59
BA II	277
BA III	159
BA IV	135
BA V	89
total	719

Počet predaných bytov v Q4/2024 podľa kategórie Sold flats by category in Q4/2024



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

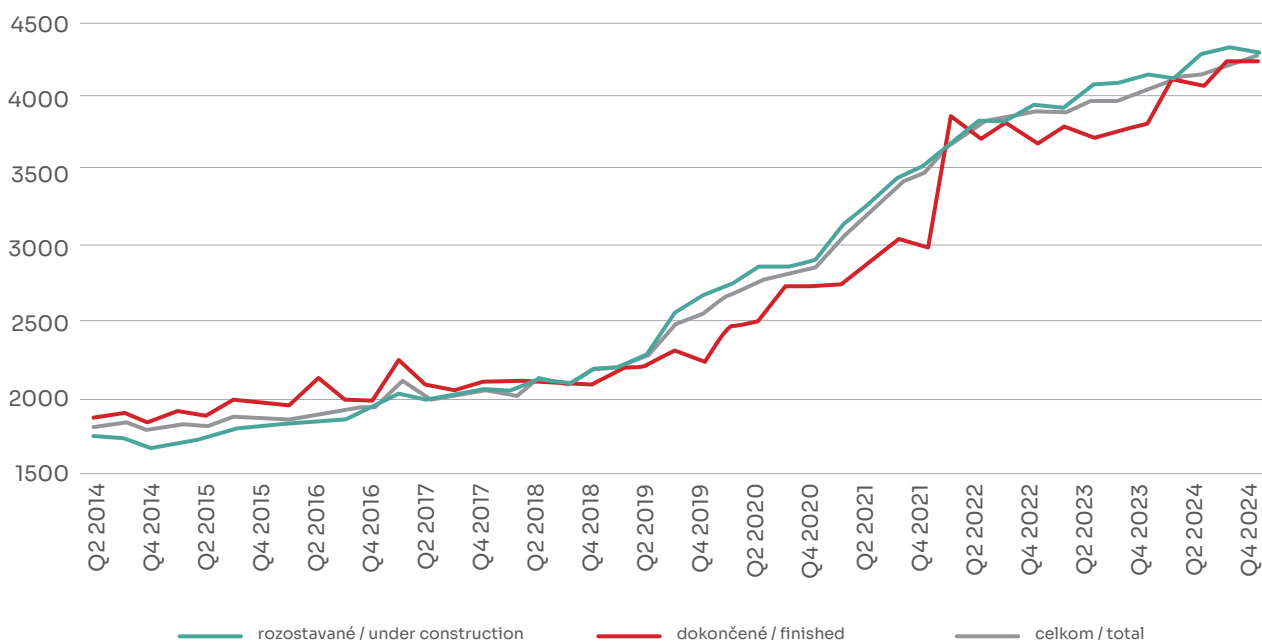
CENA

- Priemerná cena bytov v Q4 2024 dosiahla 4 262 EUR/m² bez DPH.
- 60% bytov sa predalo za priemernú cenu 3300 EUR/m² bez DPH.
- Cena projektov, ktoré začali predaj v Q4 2024, bola o 300 EUR/m² nižšia ako priemerná cena v celej Bratislave.
- Takmer 20 projektov v poslednom kvartáli zlacnelo svoju ponuku, najmä z dôvodu dopredaja posledných jednotiek alebo s cieľom zacieliť dopyt na určitý byt (spolu cca 180 bytov).
- V medziročnom porovnaní ceny vzrástli o 5,57 %.
- Najvýraznejší medzikvartálny rast cien zaznamenala BA III, kde ceny stúpili o 6,9 % (262 EUR/m²), čo bolo spôsobené pridaním štyroch nových projektov.
- Medziročne najviac stúpila cena v BA IV, a to o 11,28 %. K rastu prispelo zdražovanie niektorých existujúcich projektov až o približne 400 EUR/m² medziročne, pričom nové projekty v tejto oblasti nepridubli.

PRICE

- The average price of apartments in Q4 2024 reached EUR 4,262/m² excluding VAT.
- 60% of the apartments were sold at an average price of 3,300 EUR/m² excluding VAT.
- Prices for projects that began sales in Q4 2024 were EUR 300/m² lower than the average price across Bratislava.
- Nearly 20 projects reduced their prices during the last quarter, primarily to sell off remaining units or target specific demand for certain apartments (approximately 180 units in total).
- Year-on-year, prices increased by 5.57%.
- The most significant quarter-on-quarter price growth was recorded in BA III, where prices rose by 6.9% (EUR 262/m²), driven by the addition of four new projects.
- Year-on-year, BA IV experienced the highest price increase at 11.28%. This growth was due to price hikes in some existing projects, with increases of up to EUR 400/m² year-on-year, while no new projects were added in this area.

Ceny nových bytov / Prices of new apartments Bratislava



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

PROGNÓZA

- Čísla predaných bytov za posledné mesiace minulého roka môžu naznačovať, že motiváciou nákupu nového bytu bolo ušetriť na DPH. Avšak, januárové čísla zatiaľ potvrdzujú, v medziročnom porovnaní, pokračujúci zvýšený dopyt, v porovnaní s rovnakým obdobím spreď roka.
- Nové začaté projekty však ukazujú opatrnosť developerov, a konzervatívnejší prístup k cenovej stratégii. Taktiež je možné očakávať spomaľenú reakciu záujemcov kupujúcich na úver, čakajúcich na nižšie úrokové sadzby úverov ako protiváhu vyššej DPH.
- Zlacňovanie posledných nedopredaných bytov a znižovanie ponuky dokončených bytov ukazuje, že nové projekty súťažia so sekundárnym trhom, kde reprodávané byty v nových projektoch tvoria signifikantný podiel.
- Táto situácia môže pretrvať aj v roku 2025 a snaha dopredať bude ovplyvňovať stratégiu nielen v projektoch dokončených ale aj pripravovaných.
- Pri aktuálnej absorpcii sa môže jednoducho stať štandardom cieľ dopredaja do kolaudácie.
- Aktuálne predaje, aj na báze ceny, motivujú developerov aj k realizácii a príprave projektov v širšom centre (BA II – Mlynské Nivy) a okrajových častiach (BA IV, BA III). Ich spoločnou črtou je redevelopement brownfieldu.
- Pri očakávanej inflácii je možné predpokladať, že dopyt bude motivovaný podobne ako v poslednom kvartáli, aj naďalej.
- Pri zachovaní trendu je možné kalkulovať od 500 do 700 predaných bytov v Q1 25, s cieľením na rovnaké segmenty ako v Q4 24.
- Predaje bytov v nových projektoch investorom sa aj naďalej budú zobrazovať v raste cien na sekundárnom trhu, kde stále väčšiu časť budú tvoriť novostavby.

PROGNOSIS

- The number of apartments sold in the last months of last year suggests that the motivation to purchase a new apartment was to save on VAT. However, January figures, when compared year-on-year, confirm a continued strong demand compared to the same period last year.
- Newly launched projects, however, demonstrate developers' caution and a more conservative approach to pricing strategies. It is also likely that buyers relying on loans are responding more slowly, waiting for lower interest rates to offset the higher VAT.
- The price reductions on the last unsold apartments and the decrease in the supply of completed apartments indicate that new projects are competing with the secondary market, where resold apartments in new projects constitute a significant share.
- This trend may persist in 2025, with efforts to sell off remaining inventory shaping strategies for both completed and upcoming projects. With the current absorption rate, aiming for a sellout before the completion of construction could become the standard.
- Current sales trends, including pricing, are motivating developers to pursue and prepare projects in the broader city center (BA II – Mlynské Nivy) and peripheral areas (BA IV, BA III). A common feature of these projects is the redevelopment of brownfield sites.
- Given the expected inflation, it can be assumed that demand will continue to be driven similarly to the last quarter.
- If the trend persists, sales of 500 to 700 apartments can be projected for Q1 2025, targeting the same segments as in Q4 2024.
- Sales of apartments in new projects to investors will continue to be reflected in rising prices on the secondary market, where newly built properties will account for an increasing share.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

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[®]
finally at home

www.herrys.sk

Výhradný predajca projektov Exclusive projects seller



SLEDUJBYTY.SK

HERRYS pri zbere a vyhodnocovaní údajov o projektoch spolupracuje s aplikáciou sledujbyty.sk. Sledujbyty.sk je webová aplikácia sledujúca priebeh a vývoj predaja bytov v nových developerských projektoch. Predstavuje evidenciu na báze pravidelnej aktualizácie, prepočtu cien, monitoringu stavu bytov do detailu výmer a kategórií bytov predaných a voľných. Sumarizuje štatistiku na požadovanej úrovni a pripravuje reporty na mieru. Pre účely maximálnej presnosti je zber dát robotický, automatizovaný a individuálne preverovaný. Pre viac info sledujbyty.sk

UPOZORNENIE

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



Best Local Real Estate Agency



Najväčšia klasická realitná kancelária

SME Ekonomika	1. miesto	20
SME Ekonomika	2. miesto	23



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team

