



Q1 2025

ÚVOD

- **Ponuka rastie rýchlejšie ako dopyt, už štvrtý rok po sebe sa v priemere zväčšuje o 500 bytov ročne**
- Dopyt sa zmenenou DPH na konci roka 2024 pozitívne naštartoval, medziročne narástol o 35%.
- Priemerná cena v projektoch sa pohybuje na úrovni medzi 4.100 až 4.200 Eur/m² bez DPH.
- Cena dokončených bytov je po 7 rokoch vyššia ako cena rozostavaných.

PONUKA

- Na konci Q1 bolo v ponuke 3106 bytov v 137 projektoch.
- 27% projektov obsahuje 80% ponuky (37 projektov s 2.455 bytmi).
- 101 projektov má v ponuke menej ako 20 bytov (20% ponuky).
- Ponuka dokončených bytov opäť narástla, tvorí štvrtinu všetkých nepredaných bytov.
- Najviac dokončených voľných bytov je v okresoch BA IV a BA I
- Ponuka najviac narástla v kategórii 2+kk bytov, za posledný rok je najväčšia ponuka aj v kategóriách 4+kk a väčšie.

FOREWORD

- The supply is growing faster than the demand, increasing by an average of 500 apartments per year for the fourth year in a row.
- Demand was positively boosted by the changed VAT at the end of 2024, growing year-on-year by 35%.
- The average price in projects is between 4,100 and 4,200 EUR/m² excluding VAT.
- The price of completed apartments is higher than the price of those under construction for the first time in 7 years.

SUPPLY

- At the end of Q1, there were 3,106 apartments available across 137 projects.
- 27% of the projects account for 80% of the supply (37 projects with 2,455 apartments).
- 101 projects have fewer than 20 apartments available (20% of the supply).
- The supply of completed apartments has grown again, making up a quarter of all unsold apartments.
- The highest number of available completed apartments is in the BA IV and BA I districts.
- The supply has grown the most in the 2-bedroom (2+kk) category; over the past year, the largest supply is also seen in the 4-bedroom (4+kk) and larger categories.

Podiel voľných bytov v Q1/2025 podľa obvodu Number of available apartments in Q1/2025 by district

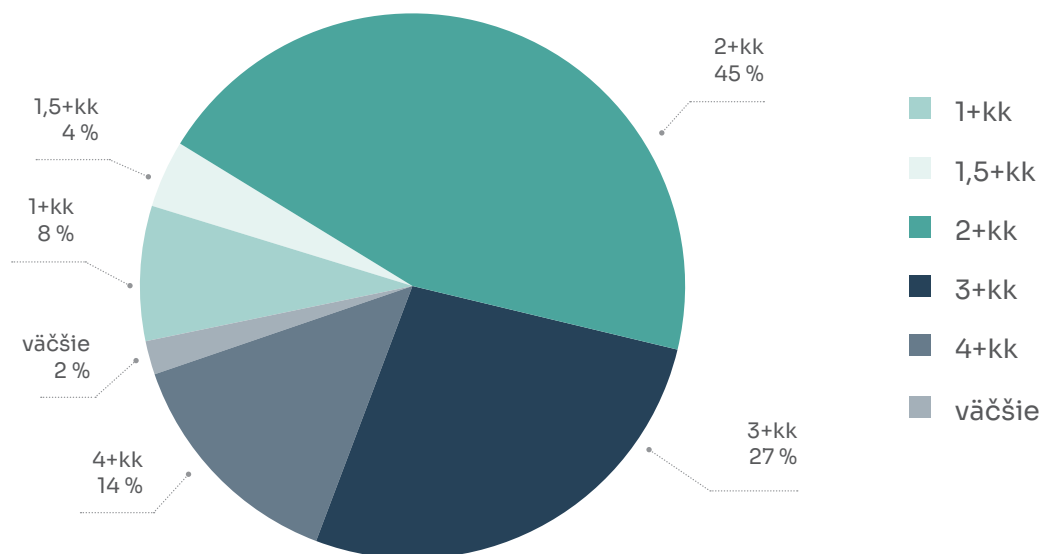
Okres/district	Voľné/on offer	z toho voľné dokončené/ of which unsold finished
BA I	625	250
BA II	1068	159
BA III	474	105
BA IV	591	255
BA V	348	55
celkom/total	3106	824



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

Podiel voľných bytov v Q1/2025 podľa kategórie Number of available apartments in Q1/2025 by category



DOPYT

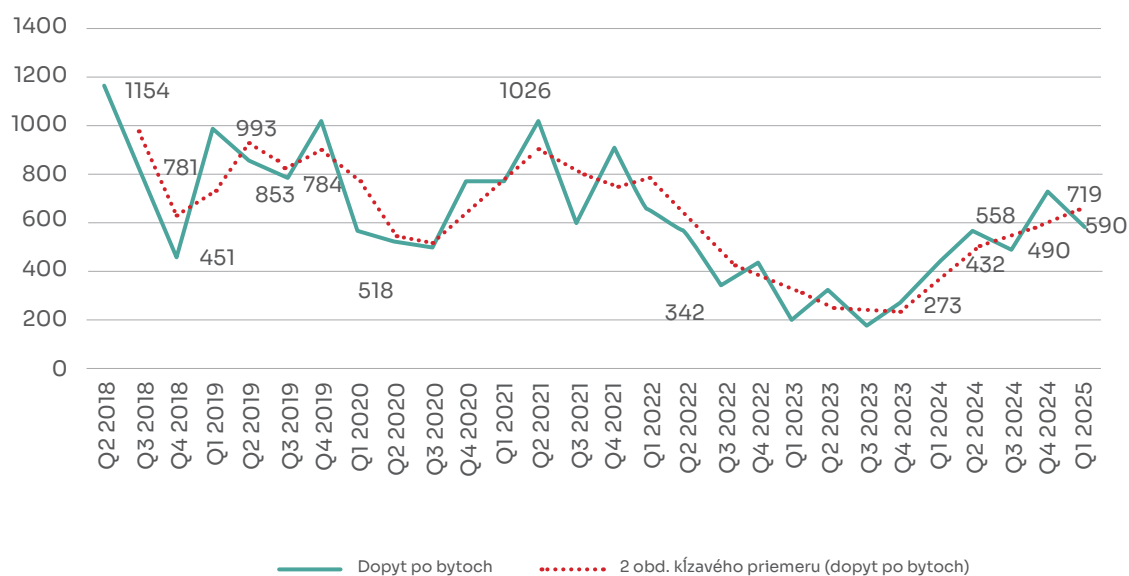
- Za prvý kvartál sa predalo v Bratislave 590 bytov.
- Medziročne počet predaných bytov narástol o takmer 35% resp. predalo sa o 156 bytov viac ako Q1 2024.
- Absorpcia trhu medziročne vzrástla, zo 14% na 19%.
- Dopyt má zo strednodobého hľadiska rastový trend, vo všetkých kategóriách okrem 1+kk.
- V medzikvartálnom porovnaní bol najväčší záujem o kategórie 2+kk a 4+kk na úkor menších kategórií (1 a 1,5+kk).
- V nominálnom vyjadrení, predalo sa toľko isto 2-izbových bytov ako v Q4 2024, všetky ostatné kategórie zaznamenali nižší dopyt.
- V BA I, ako v jedinom obvode, narástol počet predaných bytov aj medziročne aj medzikvartálne.

DEMAND

- In the first quarter, 590 apartments were sold in Bratislava.
- Year-on-year, the number of apartments sold increased by almost 35%, meaning 156 more apartments were sold compared to Q1 2024.
- The market absorption rate grew year-on-year, from 14% to 19%.
- In the medium term, demand shows a growing trend across all categories except for studio apartments (1+kk).
- In a quarter-on-quarter comparison, the highest interest was in the 2-bedroom (2+kk) and 4-bedroom (4+kk) categories, at the expense of smaller categories (1 and 1.5+kk).
- In nominal terms, the number of 2-bedroom apartments sold was the same as in Q4 2024, while all other categories experienced lower demand.
- In BA I, the number of apartments sold increased both year-on-year and quarter-on-quarter, making it the only district with such growth.

Dopyt po bytoch v Q1/2025

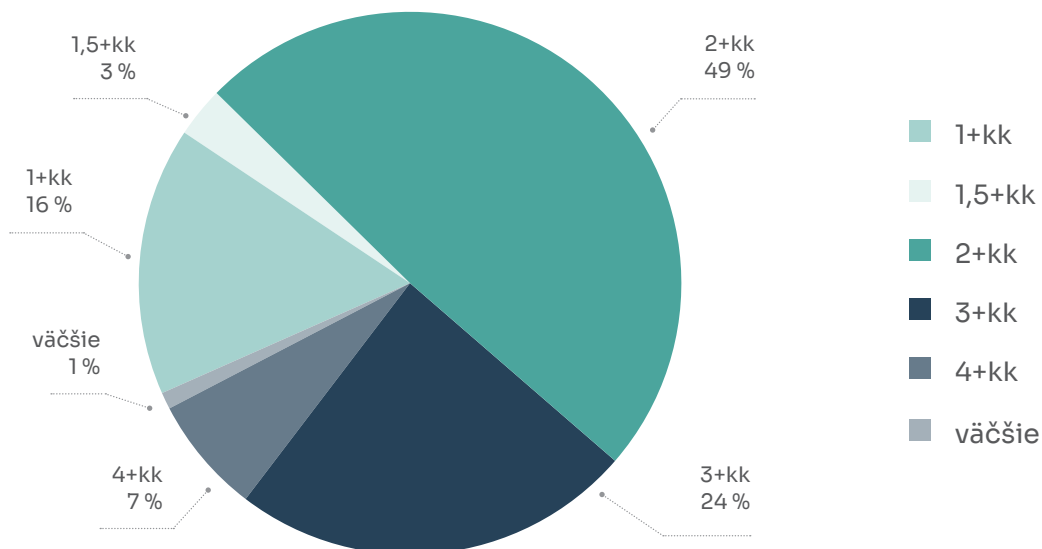
Demand for apartments in Q1/2025



Okres/District	Počet predaných bytov v Q1 2025 Sold new apartments in Q1/2025
BA I	84
BA II	220
BA III	100
BA IV	131
BA V	55
celkom/total	590

Počet predaných bytov v Q1/2025 podľa kategórie

Sold apartments by category in Q1/2025



CENA

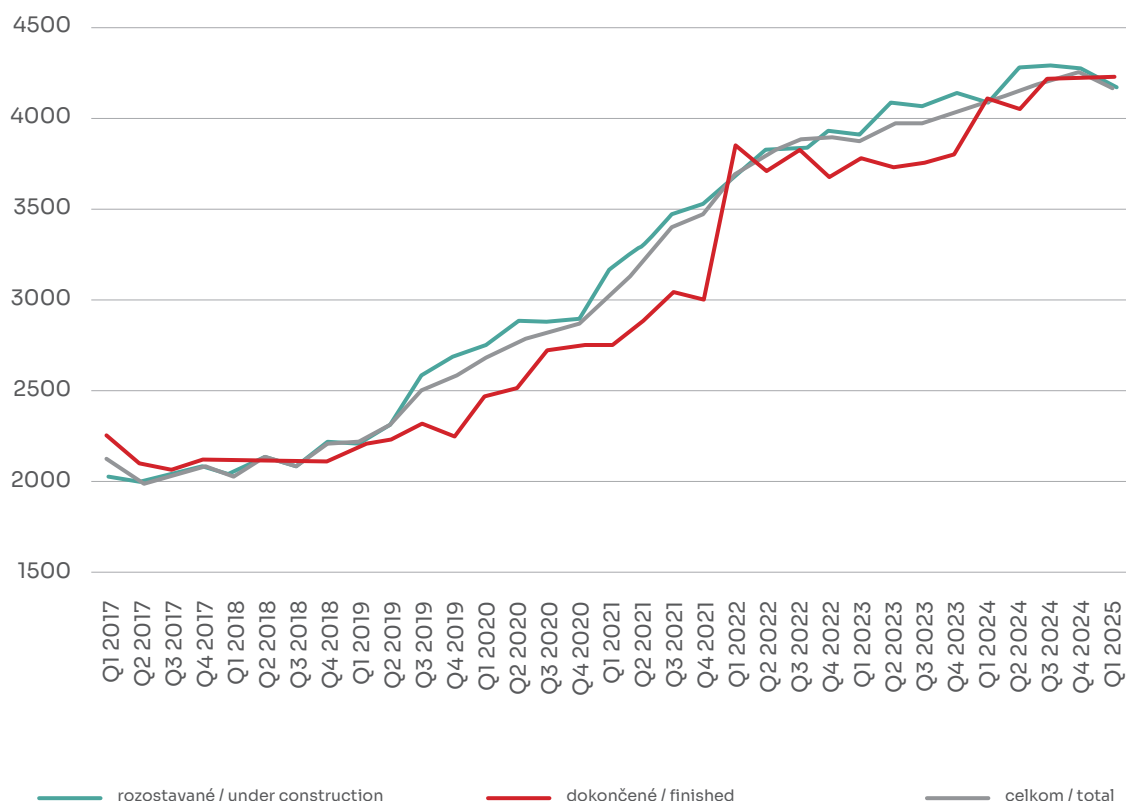
- Celková priemerná cena projektov v Bratislave je 4.185 Eur/m² bez DPH.
- Zníženie priemernej ceny v porovnaní s Q4 2024 je výsledkom dopredaja projektov s ponukou nižšou ako 20 bytov v projekte, kde je možné kúpiť byt so zľavou aj viac ako 10%.
- Prvýkrát za posledné 3 roky sú však dokončené byty drahšie ako rozostavané.
- V Q1 2025, cena nepredaných bytov v projektoch (4.185 Eur/m² bez DPH) je vyššia, ako cena bytov predaných za to isté obdobie (3.829 Eur/m² bez DPH).

PRICE

- The overall average price of projects in Bratislava is 4,185 EUR/m² excluding VAT.
- The decrease in the average price compared to Q4 2024 is the result of the sell-off of projects with fewer than 20 apartments available, where it is possible to buy an apartment with a discount of more than 10%.
- For the first time in the past 3 years, completed apartments are more expensive than those under construction.
- In Q1 2025, the price of unsold apartments in projects (4,185 EUR/m² excluding VAT) is higher than the price of apartments sold during the same period (3,829 EUR/m² excluding VAT).

Ceny nových bytov v Bratislave v Q1/2025

Prices of new apartments in Q1/2025 in Bratislava



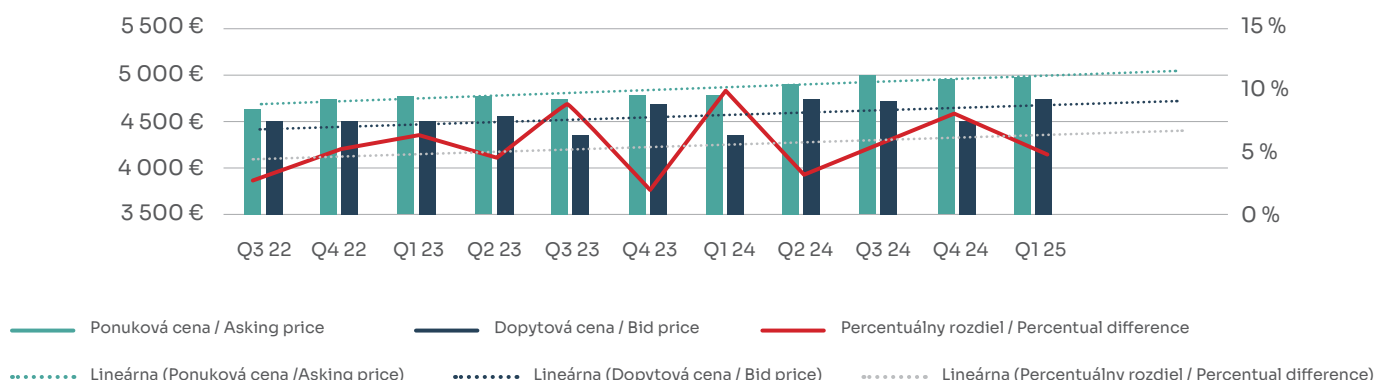
Ceny nových bytov v Bratislave v Q1/2025 podľa obvodov

Prices of new apartments in Q1/2025 in Bratislava by districts

Okres District	EUR/m ² ex VAT Q1 2024	EUR/m ² ex VAT Q1 2025	Zmena medziročne YoY
BA I	5 472 €	5 587 €	2,10%
BA II	3 773 €	3 814 €	1,09%
BA III	4 020 €	3 995 €	-0,62%
BA IV	3 436 €	3 562 €	3,67%
BA V	3 726 €	3 688 €	-1,02%

Vývoj cien voľných a predaných bytov v Q1/2025

Development of prices for available and sold apartments in Q1/2025



PROGNÓZA

Aktuálna situácia, kde ponukové ceny dokončených bytov sú vyššie ako ceny bytov rozostavaných, a zároveň, zvyšujúci sa rozdiel medzi cenami voľných bytov a cenami bytov predaných naznačuje, že obdobie stagnácie, resp. veľmi pomalého rastu cien, môže pretrvávajúť najbližších viac ako 5 rokov (posledná takáto situácia nastala v roku 2009 a trvala až do rokov 2017/2018). K tomuto predpokladu prispieva aj pripravovaná ponuka, ktorej množstvo a segment (v zmysle lokality a uvažovanej cieľovej skupiny, resp. ceny) naznačuje, že developeri by sa v rámci svojich portfólií mali zameriavať na cenovo dostupné bývanie.

Široká ponuka dokončených nepredaných bytov bude naopak motivovať developerov k marketingovým akciám smerujúcim k dopredaju, motiváciou realizovať vlastné bývanie v dokončených projektoch bude aj postupne znižujúce sa sadzby úverov na bývanie. Trh dokončených bytov je tak trhom kupujúceho, kým trh projektov začínajúcich predaj bude trhom investorov (podiel predaných bytov kategórie 2+kk tvorí 50%) o spustení predaja. K dispozícii je tak v skutočnosti ešte viac bytov, ktoré sa na trh dostanú po oživení predaja.

PROGNOSIS

The current situation, where the asking prices of completed apartments are higher than those of apartments under construction, combined with the growing gap between the prices of available and sold apartments, suggests that the period of stagnation or very slow price growth could persist for more than the next five years (the last similar situation occurred in 2009 and lasted until 2017/2018). This assumption is further supported by the upcoming supply, whose volume and segment (in terms of location and intended target group or pricing) indicate that developers should focus on affordable housing within their portfolios.

A wide supply of completed but unsold apartments, on the other hand, will motivate developers to launch marketing campaigns aimed at selling off remaining inventory. Gradually decreasing mortgage rates will also encourage buyers to purchase homes in completed projects. The market for completed apartments thus favors buyers, while the market for projects just starting sales will be an investor-driven market (with 2-bedroom (2+kk) apartments accounting for 50% of the sold units).



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.

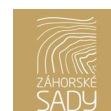
HERRYS is a full-service real estate agency focused on the sale and rental of residential real estate. It was founded in 2 011 and since then has brokered more than 10 000 rentals and sales, with a total value of more than 500 million Eur. It regularly publishes residential market surveys, which, together 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 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	23



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team

