



Q2 2021

TRH NOVÝCH BYTOV V BRATISLAVE

NEW APARTMENTS MARKET IN BRATISLAVA

Q2 2021

Rast cien bytov prekonal všetky konzervatívne očakávania zo začiatku roka. Počet predaných bytov sa medziročne zdvojnásobil a ponuka opäťovne klesla aj v medziročnom aj kvartálnom porovnaní. Trh je definitívne trhom predávajúceho a nič nenasvedčuje tomu, že sa to v blízkej dobe zmení.

The rise in prices for flats in Bratislava has exceeded all the conservative expectations since the beginning of the year. The number of flats sold in Q2 doubles y-o-y while supply fell once again in comparison with both Q2 2020 and Q1 2021. Bratislava is now quite solidly a seller's market and there's no indication of that changing in the near future.

PONUKA- NEPREDANÉ BYTY

Najväčšia ponuka nových bytov je aktuálne v okrese BA I, tvorená však iba pári projektmi s niekoľko sto bytmi. Tie predaj fázujú a samotnú ponuku ani ceny nekomunikujú verejne. Všetky sú na začiatku výstavby alebo dokonca ešte pred jej začatím a evidujú predaných viac ako 40 % bytov. Ponuka sa zmenšuje aj v ostatných mestských častiach, najmenšia je už dlhodobo v okrese BA III. Počet dokončených bytov v novostavbách nepredstavuje ani 2 % celkovej ponuky.

SUPPLY – UNSOLD APARTMENTS

The biggest addition of new flats is currently in the BA 1 zone, but it's made up of just a couple projects with hundreds of units. However, they're being sold off in stages and the developers aren't even communicating with the public about them. All are currently under construction or haven't even begun yet, yet 40 % have already been sold. Supply is falling in other parts of the city as well, but the traditionally weakest location for new units is BA III. Overall, the number of completed units in new developments is less than 2 % of the overall supply.

Okres/district	Voľné/unsold	Voľné dokončené/Unsold finished
BA I	704	11
BA II	478	9
BA III	260	5
BA IV	279	10
BA V	363	5
celkom/total	2084	40



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

Ponuka nových bytov predstavuje 5 nových projektov alebo rozširovanie existujúcich projektov o nové byty alebo etapy. Nová ponuka, ktorá pribudla za Q2 2021, netvorí z celkovej ponuky ani 20 %, aj keď trend je rastúci. Naopak, trend vývoja celkovej ponuky je klesajúci. Znamená to, že na trhu sa predá viac bytov ako do ponuky pribudne.

In terms of new supply appearing in Q2, there are five new projects or new stages in ongoing projects. While the amount of new supply hitting the market is rising, the overall supply figures are dropping. In other words, flats are being sold faster than new ones can be put on the market.

Ponuka nových bytov v Bratislave / New apartments offer in Bratislava



DOPYT – PREDANÉ BYTY

Viac ako 1000 predaných bytov v nových projektoch bolo zaznamenaných naposledy v rokoch 2018 a 2019, kedy bol nárast predaných bytov spojený s nárastom novej ponuky. Aktuálne však ponuka zaznamenala pokles a teda je možné predpokladať, že zvýšené predaje sú podporené najmä obavami z rastúcej ceny.

DEMAND – TAKE UP

The last time more than 1,000 flats were sold in new projects in a single quarter year was in the years 2018 and 2019, when the growth in sold flats was connected with the growth of supply. At the moment, however, supply is falling, which makes it probable that the only thing driving rising sales are fears of growing prices.

Okres/district	Počet predaných bytov/Sold new apartments
BA I	103
BA II	326
BA III	186
BA IV	150
BA V	261
celkom/total	1026

Najviac bytov sa predalo v okrese BA II. Predaj viac ako 300 bytov zaznamenalo 21 projektov, v priemere predávali tempom cca 5 bytov mesačne na projekt. Najúspešnejšie projekty predali viac ako 40 bytov za kvartál. Išlo o projekty, ktoré v Q2 spustili predaj alebo mali cenovku pod 3000 eur/m² bez DPH. V medziročnom porovnaní sa predalo takmer 100 % viac bytov a oproti Q1 2021 sa predalo o 30 % viac bytov.

The largest number of sales took place in the BA II zone, where more than 300 units in 21 projects were sold at an average pace of 5 flats per project per month. The most successful projects were moving more than 40 flats per quarter that launched sales in Q2 or offered prices of below €3,000/sqm (w/o VAT). That was more than double the number of apartments sold in Q2 2020 and 30 % more than in Q1 2021.

Dopyt vs. ponuka – nové byty Bratislava



PROGNÓZA

Z dlhodobého hľadiska, pokiaľ nedôjde k zmene na úrovni územného plánu a stavebného zákona, ponuka sa bude stále zmenšovať. Aj pri rastúcich cenách, pokiaľ sa nezmení prístup bansk k financovaniu bývania, bude dopyt pretrvávať na súčasnej úrovni. Z krátkodobého hľadiska je možné očakávať ešte väčšiu zdržanlivosť v rozširovaní novej ponuky z dôvodu nárazovo zvýšených nákladov. Úroveň cien tak bude výsledkom dopytu v projektoch, ktoré prinesú na trh najväčšiu porciu bytov.

PROGNOSIS

From a long-term standpoint, if there's no change to the urban planning situation and to the construction law, supply will continue to dry up. Even if prices continue to rise, demand will remain at its current levels unless there's a change of approach to the way banks finance their residential clients. In the short-term, we expect even less momentum towards raising supply levels given the sudden increase in construction prices. Prices will therefore be determined by projects that bring the largest number of units to the market.

HERRYS 2020

Realitná kancelária HERRYS v roku 2020 predala nehnuteľnosti v objeme viac ako 80 miliónov eur s DPH. Celkovo sprostredkovala predaj 141 nehnuteľností na sekundárnom trhu a prenajala 396 nehnuteľností. V novostavbách, ktoré predáva exkluzívne, sprostredkovala predaj 261 nových nehnuteľností. Celkovo tak zabezpečila poradenstvo pri takmer 800 transakciach.

HERRYS

Realitná kancelária HERRYS je zameraná na predaj rezidenčných nehnuteľností v Bratislave. Profiluje sa ako fullservisová agentúra v oblasti exkluzívneho sprostredkovania predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti na bývanie s vlastným právnym servisom, rozsiahľou reklamou a marketingom, ale hlavne s profesionálnym a individuálnym prístupom.

HERRYS 2020

In 2020 HERRYS sold properties in the amount of more than 80 million EUR including VAT. In total, the sale of 141 of properties on secondary market and the rental of 396 properties was mediated by the company. In new buildings, that the company exclusively sells, the company mediated the sale of 261 new properties. In total, HERRYS provided advice on almost 800 transactions.

HERRYS

Real estate company HERRYS is focused on sales of residential properties in Bratislava. We are profiled as a full-service agency in exclusive mediation of sale or rent of residential properties. We provide our clients with the most professional and individual approach. In addition, our internal legal and marketing department offer extensive marketing solutions and legal consultancy.

Výhradný predajca projektov Exclusive projects seller



NOVÝ RUŽINOV
Radosť žiť'



METROPOLIS



Viladomy Slávacie
bývajte svižne



Nový Ružinov



SEBERÍNIHO



NOBELOVA

PROXENTA
RESIDENCE



[háj] park
zelené mesto



MODRÁ GUEA



BYTY BYSTRICKÁ



Best Local Real Estate Agency



Najväčšia klasická realitná kancelária



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA 2018 BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team



HERRYS®
finally at home

CENTRÁLA:

Žilinská 7 – 9
Bratislava - Staré Mesto
02 / 20 86 88 66 | info@herrys.sk

KANCELÁRIE:

Bajkalská 9/a (III Veže) Bratislava - Nové Mesto
Landererova 6 (Panorama city) Bratislava - Staré Mesto
www.herrys.sk