



**HERRYS<sup>®</sup>**

# PREHLAD TRHU NOVÝCH BYTOV

## NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW

### BRATISLAVA Q1 2015



ŠTANDARDNE NAJSLABŠÍ KVARTÁL V PREDAJI BYTOV PREKONAL OČAKÁVANIA A ZAZNAMENAL NAJVÄČŠÍ DOPYT PO BÝVANÍ ZA POSLEDNÝCH 6 ROKOV. PONUKA ZATIAĽ REAGUJE OPATRNE A SÚSTREĎUJE SA NA KVALITU PONÚKANÉHO PRODUKTU Z HĽADISKA PONÚKANEJ HODNOTY ZA PÝTANÉ PENIAZE. ZVÝŠENÝ DOPYT VŠAK MOTIVUJE DEVELOPEROV K VÄČŠEJ AKTIVITE A DO PREDAJA PRICHÁDZAJÚ DLHO ODLOŽENÉ PROJEKTY.

NORMALLY THE WEAKEST QUARTER IN APARTMENT SALES SURPASSED EXPECTATIONS AND SAW THE LARGEST DEMAND FOR HOUSING FOR THE PAST 6 YEARS. OFFER NOT YET REACTED CAUTIOUSLY AND FOCUSES ON THE QUALITY OF THE PRODUCT OFFERED IN TERMS OF THE OFFERED VALUE FOR MONEY ASKED. INCREASED DEMAND , HOWEVER, ENCOURAGES DEVELOPERS TO BE MORE ACTIVE AND TO SALES COME A LONG DELAYED PROJECTS.



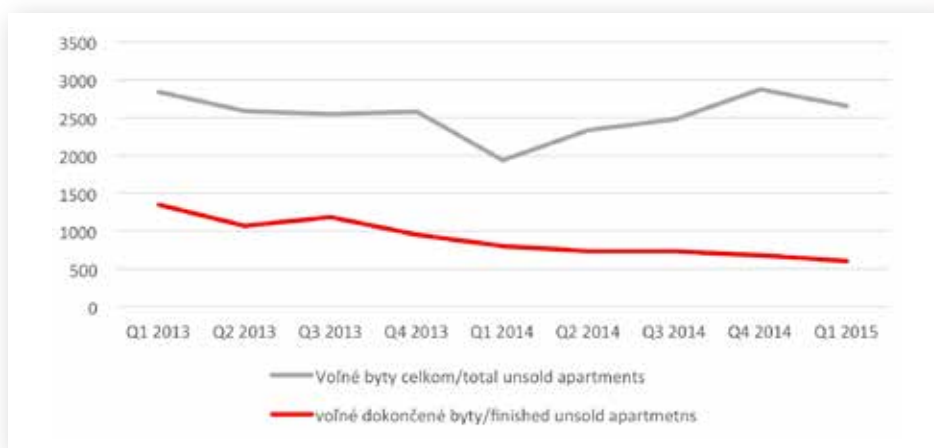
## PONUKA

Priemerne rýchlo rastúca ponuka (cca 600 bytov za kvartál) sa z hľadiska celkového počtu voľných bytov v novostavbách príliš nemení. Mení sa pomer dokončených bytov a bytov rozostavaných v prospech bytov „z papiera“. Štandardom sa stávajú malometrážne efektívne riešené byty. Po vzore štartovacích bytov prerobených z administratívnych budov už aj novostavby ponúkajú „lacné“ riešenia

## SUPPLY

Average speed growing supply (about 600 dwellings per quarter) in terms of the total number of available apartments in new buildings does not change much. There is changing ratio of completed dwellings and dwellings under construction in favor of flats “ from paper “. Standard becomes effective small living area designed apartments. Following „starting flats“ converted from office

VOĽNÉ A VOĽNÉ DOKONČENÉ NOVÉ BYTY V BRATISLAVE  
/ UNSOLD AND UNSOLD FINISHED NEW APARTMENTS IN BRATISLAVA



pre investíciu aj bývanie. Malé byty tak už dnes znamenajú štandard vo všetkých segmentoch naprieč cenovou reláciou od 1000 do 3000 Eur/m<sup>2</sup>. Ponuka rastie aj v segmente apartmánov, ktorých financovanie hypotékou a zriadenie si trvalého pobytu v nich už nie je problémom.

buildings already also a brand new buildings offer “ cheap” solutions for investment and housing. Small apartments today means standard in all segments across the price range from 1000 to 3000 EUR/m<sup>2</sup>. The offer is also growing segment of the apartments, which are financed by mortgage and the establishment of a permanent residence in them is not a problem .

PONUKA NOVÝCH BYTOV / NEW APARTMETNS MARKET SUPPLY

okres/district	voľné/unsold	voľné dokončené/unsold finished
BA1	367	154
BA2	478	61
BA3	473	96
BA4	510	87
BA5	824	209
celkom/total	2652	607



## DOPYT

Podiel investorov v projektoch rastie. Lacné hypotéky, veľa ušetrených peňazí ale aj strach zo sprísnenia podmienok na čerpanie úverov na bývanie poháňajú predaje. O 50% prekročený počet predaných bytov oproti kvartálnemu priemeru potvrdzuje záujem o hmatateľnú, aj keď menej likvidnú investíciu. Rýchle rozhodovanie kupujúcich podporujú aj odporúčania NBS k opatrnejšiemu

## DEMAND

Investors share in projects is growing. Cheap mortgages, a lot of saved money but also the fear of stricter conditions for borrowing for housing propel sales. About 50 % exceeded the number of sold apartments compared to average quarterly confirms interest in tangible, albeit less liquid investments. Buyers quick decision support NBS advice for more cautious selling of 100% mortgages.

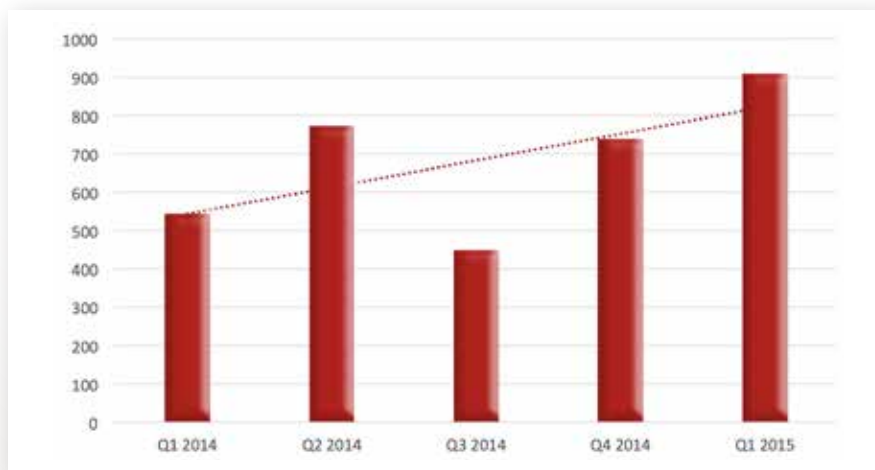
### DOPYT PO NOVÝCH BYTOCH/ DEMAND FOR NEW APARTMENTS

Okres/district	Predané byty/sold apartments
BA1	232
BA2	238
BA3	196
BA4	182
BA5	61
total	909

predaju 100% hypoték. Doba predaja sa skracuje. Kým v roku 2009 sa predal byt v novostavbe každú polovicu dňa, dnes na to developer potrebuje iba 2 hodiny. Dopyt po bytoch na dlhodobé bývanie sa sústreďuje v zelených alebo stabilizovaných lokalitách a na kategórie 4izbových bytov, ktoré vznikajú aj spájaním bytov malých kategórií. Požiadavka na terasu sa stáva štandardnou.

The time of sale is reduced. While in 2009 was sold apartment each half day today developer needs only two hours. Demand for apartments for long-term housing is concentrated in green or stabilized locations and categories 4 room flats, which also arise by combining small apartments categories. Request for terrace becomes a standard.

### PREDANÉ BYTY V NOVOSTAVBÁCH/NEW APARTMENTS SOLD



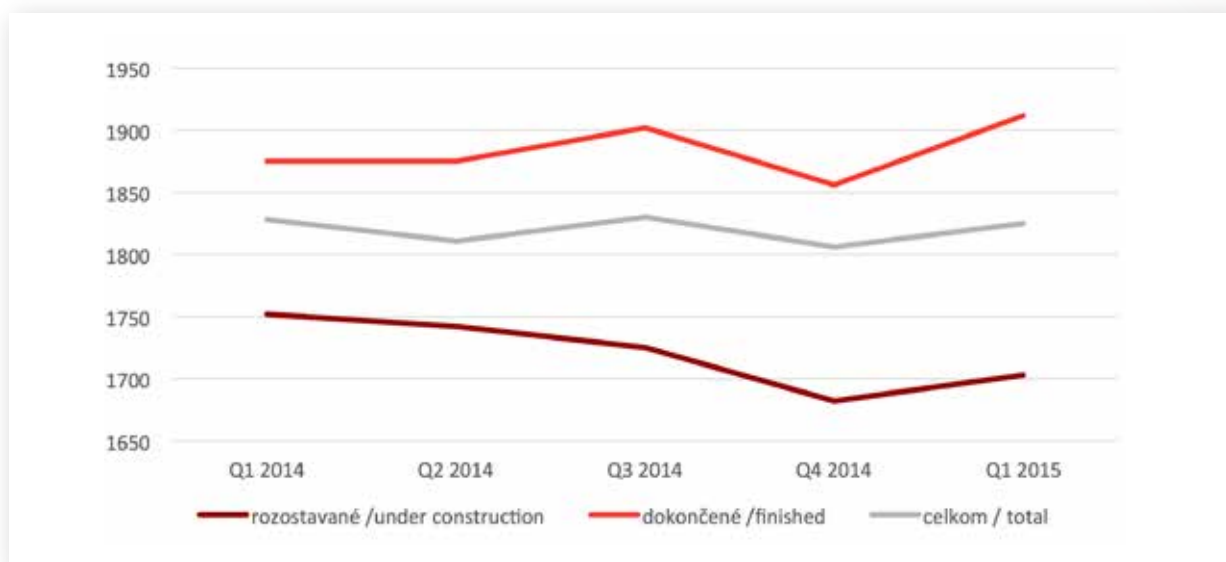
## CENA

Konečná cena hrá úlohu hlavne do veľkosti kategórie 3kk. 4 izbové a väčšie byty sú v niektorých prípadoch ocenené vyššie (v Eur/m<sup>2</sup>) ako menšie kategórie, najmä ak ide o prémiové lokality alebo nedostatkový produkt. Priemerná cena nových bytov je na hranici 1800 Eur/m<sup>2</sup> bez DPH, čo je výsledkom dopredaja exkluzívnych projektov a prírastku ponuky pre masu. Repredaj bytov v projektoch dokončených pred rokom 2010 zaznamenáva renesanciu a 2 izbové byty sa v niektorých prípadoch predávajú opäť za viac ako 150.000 Eur.

## PRICE

Final price plays a role mainly in the size up to category of 2 bedroom. 3 and more bedroom apartments are in some cases valued more (EUR / m<sup>2</sup>) than the smaller category, especially if the premium site or scarce product. The average price of new housing is on the verge of 1800 EUR / m<sup>2</sup> net, as a result of final sale of exclusive projects and increased supply for the masses. Resale of apartments in projects completed before 2010 records renaissance and 1 bedroom apartments are sometimes sold for more than 150,000 Euros again.

VÝVOJ CIEN €/M<sup>2</sup> BEZ DPH / PRICES DEVELOPMENT €/SQ.M EX VAT



## PROGNÓZA

Výnimočné predaje sú sledované z rezervou a obavami z budúceho vývoja. Strach z prehriatia trhu sa pretavuje v predikcie pozitívneho vývoja iba na budúce dva alebo tri roky. Zatiaľ však nič nenaznačuje vývoju podobnému spred roka 2008. Ponuka rastie stabilne a relatívne pomaly, počty predaných bytov sa v rokoch 2013 a 2014 nezmenili. Rast cien bytov na sekundárnom trhu a cenové politiky developerov už predznamenávajú určitý budúci trend vo vývoji cien. V prípade pretrvávajúceho dopytu bude rast cien nezadržateľný.

## PROGNOSIS

Exceptional sales are tracked from the reserve and fear of future development. The fear of overheating market translates to the prediction of positive developments in the future of only two or three positive years. So far, however, nothing suggests the development of similar pre-2008. Supply is growing steadily and relatively slow, the number of sold apartments in 2013 and 2014 did not change. The growth of house prices in the secondary market and pricing policy of developers already herald a future trend in prices. In case of persistent demand from Q1 will rise in price be unstoppable.





Spoločnosť HERRYS bola založená v roku 2011 profesionálmi z oblasti predaja rezidenčných nehnuteľností so špecializáciou na novostavby. Profikuje sa ako fullservisová agentúra v oblasti sprostredkovania predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti na bývanie s vlastným právnym servisom, rozsiahlou reklamou a marketingom, ale hlavne profesionálnym a individuálnym prístupom. Za roky 2012, 2013 a 2014 získala ocenenie magazínu CIJ za najlepšiu lokálnu realitnú agentúru.



Žilinská 7-9, Bratislava 1 – Staré mesto



HERRYS company was established in 2011 by professionals from the sale of residential properties with specializing in new houses. HERRYS profiles as a full-service agency for brokering or rental of residential property with its own legal service, extensive advertising and marketing, but especially professional and individual approach. HERRYS won in 2012, 2013 and 2014 the award from magazine CIJ for the best local real estate agency.



Bajkalská 9/A, Bratislava 3 – Nové Mesto

## UPOZORNENIE

Všetky uvádzané informácie sú zo zdrojov tretích strán, ktoré HERRYS nedokáže garantovať a teda nieť akúkoľvek zodpovednosť za straty, ktoré by mohli vplyvom tohto prehľadu vzniknúť. Všetky uvádzané ceny predstavujú ceny m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu bez parkovania v Euro bez DPH. Tento report sa zaoberá len novostavbami v Bratislave, ktorých sa týkajú všetky uvádzané informácie.

## NOTICE

All the information presented are from third-party sources that HERRYS is not able to guarantee and therefore bear any responsibility for losses which might arise due to this report. All listed prices are prices m<sup>2</sup> floor area of the apartment without parking in Euro without VAT.