



HERRYS®

PREHLAD TRHU NOVÝCH BYTOV NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW BRATISLAVA Q2 2014

RASTÚCE PREDAJE A BOOMUJÚCI TRH HYPOTÉK JE AJ NAĎALEJ VÝSLEDKOM NEDOSTATOČNEJ PONUKY A NAJVÝHODNEJŠÍCH PÔDMIENOK NA FINANCOVANIE NOVÉHO BÝVANIA VÔBEC. NIČ NENASVEDČUJE TOMU, ŽE SA V NASLEDUJÚCICH 6-TICH MESIACHOCH NIEČO ZMENÍ, AJ KEĎ PONUKA SA ROZŠIRUJE ČORAZ RÝCHLEJŠIE A SPRÁVY O RASTÚCEJ BUBLINE SA OBJAVUJÚ ČORAZ ČASTEJŠIE.

RISING SALES AND BOOMING MORTGAGE MARKET CONTINUE TO BE THE RESULT OF INSUFFICIENT SUPPLY AND THE MOST FAVOURABLE CONDITIONS FOR THE FINANCING OF NEW HOUSING AT ALL. THERE IS NO INDICATION THAT IN THE NEXT 6 MONTHS SOMETHING CHANGES, ALTHOUGH SUPPLY IS EXPANDING FASTER AND FASTER, AND REPORTS ON THE GROWING BUBBLE APPEAR WITH INCREASING FREQUENCY.



CIJ Awards

12

Winner of The Best Local Real Estate Agency 2012 & 2013



CIJ Awards

13

PONUKA

Do ponuky v prvých šiestich mesiacoch roka 2014 pribudlo 1421 bytov v 19 projektoch, najviac v Bratislavskom druhom obvode (6 projektov, 659 bytov). Celkovo je v ponuke cez 2300 voľných bytov, z toho viac ako jedna tretina dokončených. Ponuka sa sústreďuje v rozostavaných projektoch. Projekty sa zmenšujú čo sa počtu aj výmer bytov týka. Na trhu chýbajú byty väčších kategórií, čo sa prejavuje dopytom po spájaní menších bytov pri predaji z papiera. Novostavby sa cenami aj produktom dostávajú na úroveň štartovacích bytov, ktorých z trhu postupne ubúda.

SUPPLY

In the first 6 months of the year 2014 were added 1,421 apartments in 19 projects, mostly in Bratislava second circuit (6 projects, 659 apartments), were added to the supply. Overall, the supply is represented by over 2300 free apartments, of which more than one-third is completed. The supply is concentrated in unfinished projects. Projects are shrinking in terms of number of apartments in as well as the areas of apartments. Market lacks larger categories (3 and more bedrooms), which reflects in the demand for connecting smaller apartments already during sale from paper. New buildings meets with prices and product the level of starting housing, which gradually wanes from market.

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

Okres/District	Voľné/Unsold	voľné dokončené/unsold finished
BA1	396	180
BA2	576	104
BA3	375	110
BA4	408	113
BA5	576	228
celkom	2331	735



DOPYT

V druhom kvartáli tohto roka sa predalo doteraz najviac bytov od roku 2009. Z celkového počtu 1316 predaných bytov v prvom polroku sa takmer 80% predalo v rozostavaných projektoch. Predaj zaznamenalo rekordný počet projektov (94 zo 109), čo predstavuje medziročný nárast o 50%. Žiadny predaj alebo dokonca zrušené rezervačné zmluvy zaznamenalo menej ako 14% projektov. Aktuálny stav na trhu sa vracia do doby rokov 2007, kedy sa predalo všetko a heslo dňa bolo: „Každý byt si nájde svojho kupujúceho.“

DEMAND

In the second quarter of this year has been sold the largest number of apartments since 2009. Out of the total number of apartments sold in the first half of the year (1316 apartments) almost 80% was sold in unfinished projects. Sale recorded a record number of projects (94 of 109), representing an year to year increase of 50%. No sales or even cancelled reservation contracts were recorded in less than 14% of the projects. The current state of the market returns until 2007, when everything was sold and slogan was: "Every apartment will find his buyer."

PREDANÉ BYTY V NOVOSTAVBÁCH/SOLD NEW APARTMENTS IN NEW BUILTS



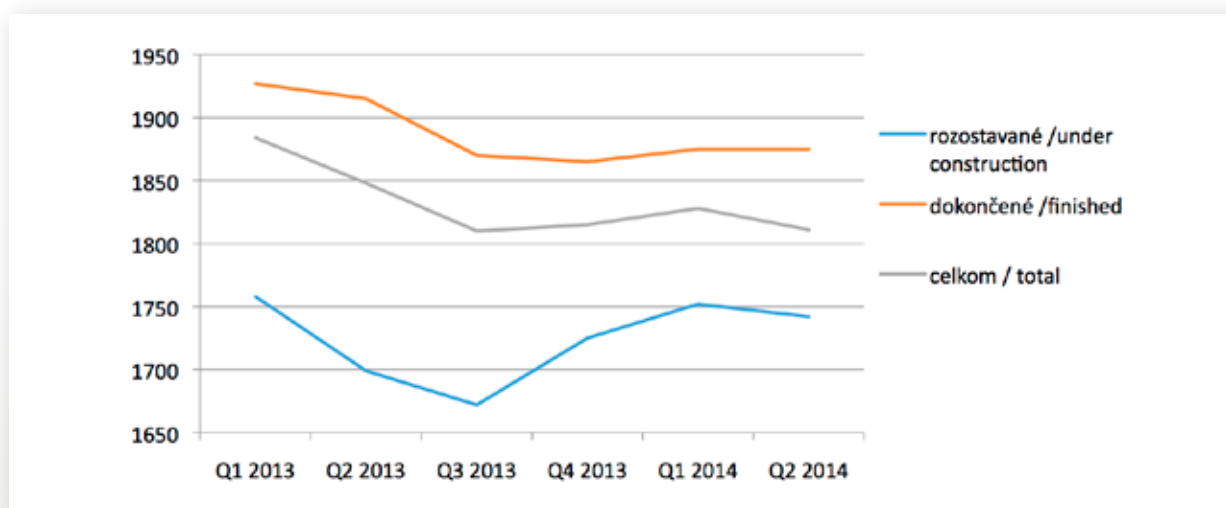
CENY

Ceny nezaznamenali za posledných 6 mesiacov žiadnu dramatickú zmenu. Vďaka zaznamenaným rekordným predajom sa ceny v niektorých projektoch mierne zvýšili, k zníženiu cien nepristúpil žiadny z projektov. Rozhoduje stále konečná cena a počet izieb, ktorú si je potenciálny záujemca schopný za ňu kúpiť. Priemerná cena bytov je na úrovni 1 811 €/m² bez DPH. Priemerná cena projektov, ktoré zaznamenali predaj za posledných 6 mesiacov je len o 23 €/m² nižšia.

PRICES

Prices recorded for the last 6 months no dramatic change. Thanks to recorded record number of sales the prices in some projects increased slightly, no projects lowered the prices. The final price and number of rooms, which is a potential candidate able to buy for it, is still biggest decision making factor. The average price of apartments is at €1,811 / m². Average price of apartments in projects, which recorded sales in the last 6 months, is only 23 € / m² lower.

VÝVOJ CIEN NOVÝCH BYTOV V BRATISLAVE 2013 €/M² BEZ DPH
/ NEW APARTMENTS PRICES DEVELOPMENT IN BRATISLAVA 2013 €/SQ_M EX VAT



PROGNÓZA

Ak bude rast ponuky pokračovať v aktuálnom tempe, na trh by v tomto roku mohlo pribudnúť cca o 500 bytov viac ako v roku minulom, čo bude predstavovať prírastok takmer 3000 bytov. Za predpokladu, že v prvej polovici budúceho roka nebude skolaudovaná žiadna stavba, druhá polovica budúceho roka bude predstavovať iba predaj bytov „z papiera“. Ochota bánk financovať bývanie prejavujúca sa v nadštandardných produktoch a hypotekárne sadzby na aktuálnej úrovni až do konca roka 2016 by mali podporiť ďalšie predaje novostavieb. Aj za predpokladu, že cena porastie len sporadicky, aj to v rámci jednotlivých projektov, z trhu predávajúceho sa môže čoskoro stať trh kupujúceho. Ponuka sa z hľadiska odozvy na dopyt prispôbila jeho požiadavkám a na trhu je už len málo projektov, ktoré budú mať problém z predajom. Vznikne tak priestor na pridanú hodnotu, kvalitu architektúry a predajný servis, na základe ktorého sa budú potenciálni kupujúci rozhodovať.

Spoločnosť HERRYS bola založená v roku 2011 profesionálmi z oblasti predaja rezidenčných nehnuteľností so špecializáciou na novostavby. Profiluje 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 a 2013 získala ocenenie magazínu CIJ za najlepšiu lokálnu realitnú agentúru.



Žilinská 7-9, Bratislava 1 – Staré mesto

UPOZORNENIE

Informácie uvedené v správe sú spracované z verejne dostupných zdrojov. Všetky uvedené skutočnosti majú len informatívny charakter, za ktorých správnosť spoločnosť HERRYS s.r.o. nezodpovedá. Spoločnosť HERRYS s.r.o. taktiež nezodpovedá za akúkoľvek škodu vzniknutú v dôsledku použitia ktorejkoľvek informácie uverejnenej v tejto správe. Pre viac informácií ohľadom rezidenčných projektov môžete kontaktovať spol. HERRYS emailom na info@herrys.sk alebo telefonicky na 02/20 86 88 66.

PROGNOSIS

If supply growth will continue in the current pace, the market this year could be increased by about 500 apartments more than the previous year, representing total supply of almost 3,000 apartments. Assuming that the first half of next year will be no building approval, the second half of next year will represent only selling apartments "from paper". The willingness of banks to finance housing, reflected in premium products and mortgage rates at current levels until the end of 2016, should encourage further sales of new buildings. Even assuming that the price will rise only sporadically, even in the context of individual projects, the seller's market may soon become a buyer's market. The supply in terms of response to the demand adapted to its requirements and there are only few projects in the market that will experience longer selling out. This will provide room for added value, quality of architecture, and the last but not the least the sales service quality, whereby potential buyers will decide.

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 and 2013 the award from magazine CIJ for the best local real estate agency.



Bajkalská 9/A, Bratislava 3 – Nové Mesto

NOTICE

Listed information in this report is prepared from publicly available sources. All the above have only an informative reason. Company HERRYS s.r.o. doesn't respond for the accuracy of information and also for any damage arising from the use of any information disclosed in this report. You can contact company HERRYS s.r.o. for more information about residential projects by email to info@herrys.sk or by phone on 02/20 86 88 66.