

TRH NOVÝCH BYTOV V BRATISLAVE NEW APARTMENTS MARKET IN BRATISLAVA

Q3 2013



ČERSTVÁ PONUKA NOVÝCH PROJEKTOV, CENY ZODPOVEDAJÚCE MOŽNOSTIAM KUPUJÚCICH A V NEPOSLEDNOM RADE VÝHODNÉ MOŽNOSTI FINANCOVANIA NOVÉHO BÝVANIA PODPORILI PREDAJ NOVÝCH BYTOV AJ V TREŤOM KVARTÁLI ROKA 2013. POČET PREDANÝCH BYTOV OPĀŤ NEKLESOL POD ÚROVEŇ 600 JEDNOTIEK. NAJSILNEJŠIA SEZÓNA PRÁVE PRICHÁDZA A ROK 2013 MÁ PREDPOKLAD STAŤ SA NAJLEPŠÍM ROKOM, ČO SA PREDANÝCH BYTOV TÝKA, OD ROKU 2008.

FRESH SUPPLY OF NEW PROJECTS, PRICES REFLECTING BUYERS POSSIBILITIES AND LAST BUT NOT THE LEAST THE FAVOURABLE CONDITIONS OF FINANCING NEW HOUSING ARE SUPPORTING SALES OF NEW APARTMENTS IN Q3 2013 AGAIN. AMOUNT OF SOLD APARTMENTS DID NOT FALL UNDER 600 UNITS. THE MOST POWERFULL SEASON IS JUST COMING AND YEAR 2013 LOOKS TO BE THE BEST YEAR, IN TERMS OF NEW APARTMENTS SALES, SINCE 2008.



HERRYS

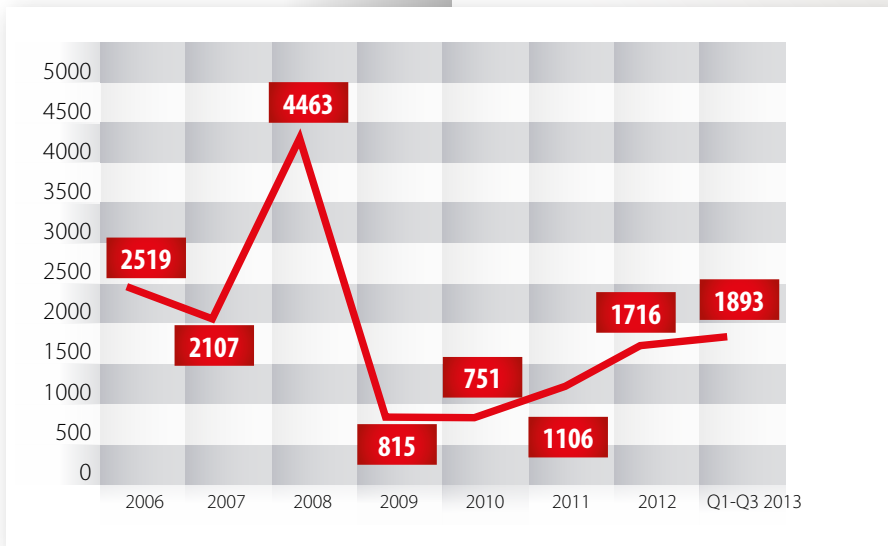
The Best Local Real Estate Agency 2012

 **CIJ Awards** ¹² Winner

PONUKA

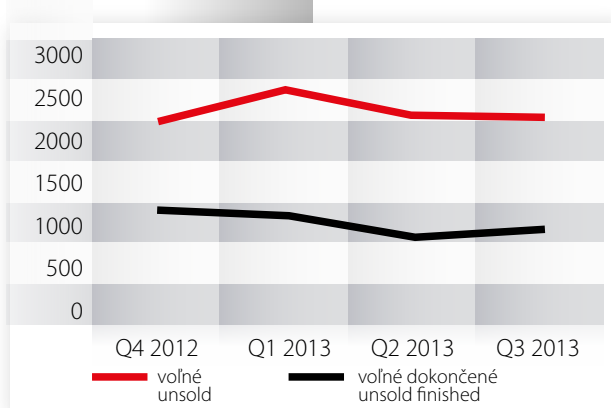
Pozitívna nálada na trhu ovplyvňuje zväčšovanie celkovej ponuky. Tá sa pozvoľna rozširuje o nové projekty a v treťom kvartáli celkový počet nových bytov, ktoré sa začali predávať od začiatku roka, prevýšil počet bytov, ktoré pribudli do predaja za celý minulý rok.

PONUKA NOVÝCH BYTOV



So zvýšeným dopytom po rozostavaných bytoch stúpa počet voľných dokončených bytov ako dôsledok lepšej ponuky z papiera. Tá sa v treťom kvartáli rozšírila o 582 bytov, s najväčšou porciou novej ponuky v okrese BA IV. Najviac dokončených voľných bytov pribudlo v okresoch BA III a BA IV.

NEPREDANÉ BYTY V NOVOSTAVBÁCH



SUPPLY

Positive market mood influences increasing of total supply. It moderately grows by new projects. The number of projects that started by Q3 in 2013 has already overreach total new supply from 2012.

NEW APARTMENTS SUPPLY

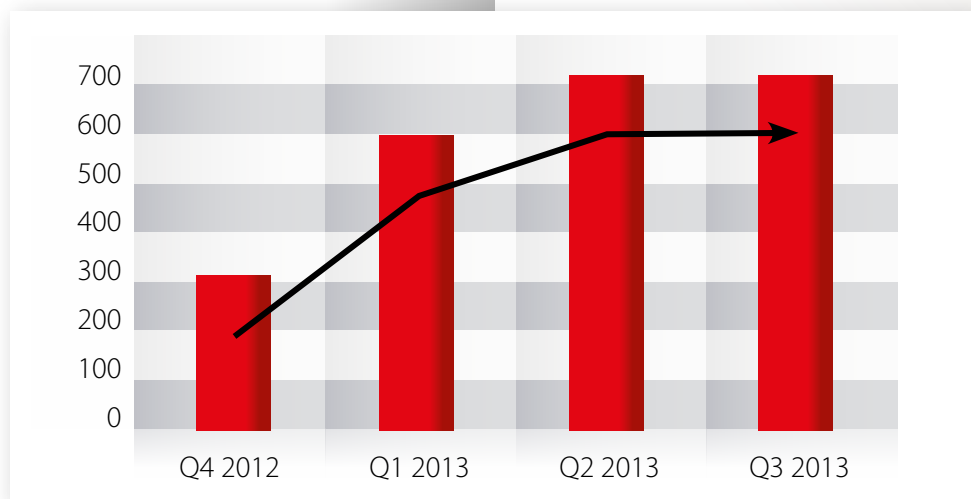
Increasing demand for apartments in construction causes more unsold finished apartments as a output of better offer of apartments from paper. The supply of those has increased by 582, with majority share in BA IV. The share of finished apartments increased the most in districts BA III and BA IV.

UNSOLD NEW APARTMENTS

okres District	nepredané Unsold	nepredané dokončené Unsold finished
BA1	450	200
BA2	706	282
BA3	398	248
BA4	303	237
BA5	690	219
total	2547	1186

Celkový počet predaných bytov sa udržal na úrovni predchádzajúcich kvartálov tohto roka. Je to najmä zásluha nielen počtu začatých nových bytov, ale aj balíkových predajov. Byty z takého-to predaja sa však skôr či neskôr vrátia do predaja, čo ovplyvní čísla ďalších období.

POČET PREDANÝCH BYTOV



Počty predaných bytov v jednotlivých okresoch Bratislavy sa postupne dostávajú na úroveň minulého roka. Štandardne, najväčší dopyt je v okresoch, kde sa začne predávať najviac nových bytov. V porovnaní s projektmi, ktoré sú tesne pred alebo po dokončení, je to jasný signál, že nie je problém byty začať predávať, ale dopredať.

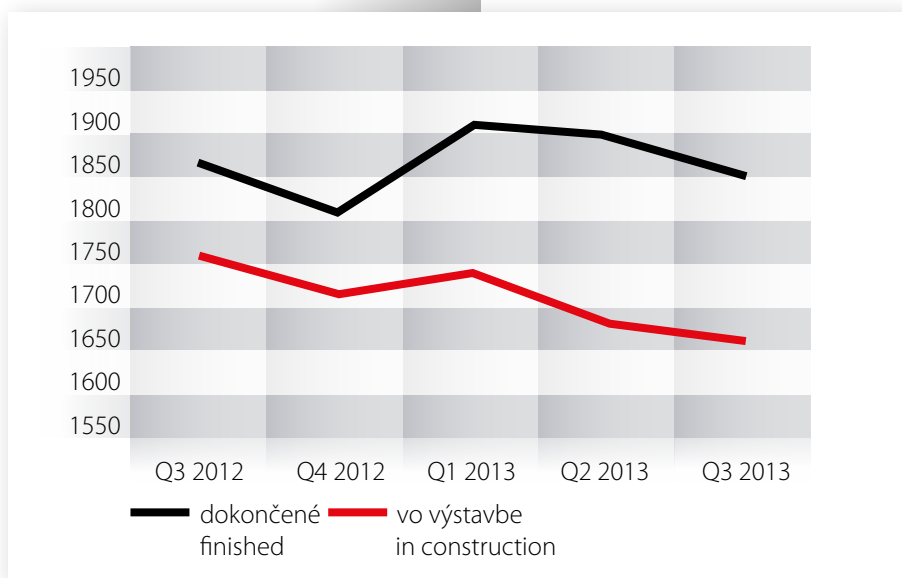
Numbers of sold apartments in districts of Bratislava are gradually coming back to levels of last year. As a standard, the highest demand was recorded in districts, where the highest number of new apartments started sale. In comparison to projects, that are close to or after completion, it is clear signal that is is not issue to start, but to finish sales

okres District	Počet predaných bytov Sold new apartments
BA1	68
BA2	109
BA3	111
BA4	72
BA5	256
total	616

CENY

Developeri dokončených bytov sa z dôvodu dočasne relatívne nízkej konkurencii v podobe dokončených voľných bytov bránia dopredajovým zľavám. To motivuje orientáciu kupujúcich na sekundárny trh alebo na konkurenciu z papiera. Celková priemerná cena je aktuálne na úrovni 1810 €/m² bez DPH, pričom cena dokončených bytov je cca o 5% vyššia, cena bytov vo výstavbe cca o 5% nižšie. Oproti minulému roku cena začatých bytov klesla o takmer 200 €/m² bez DPH, pričom dokončené byty si svoju cenu udržujú. To je dôkaz toho, že každý projekt počas výstavby zdražuje a najvýhodnejšie sa nakupuje v momente začiatku predaja alebo výstavby. Naopak, developeri začínajúcich projektov využívajú situáciu na stavebnom trhu a stláčajú ceny bytov na nižšiu a nižšiu úroveň.

CENY NOVÝCH BYTOV - €/M² BEZ DPH



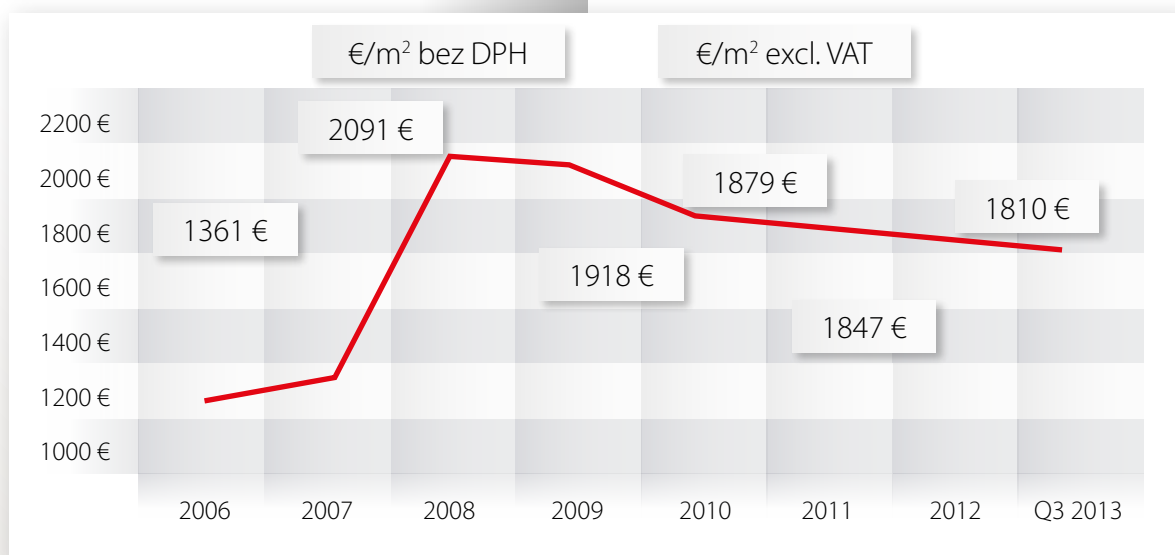
PRICES

Developers of finished projects resist from decreasing prices due to relatively temporarily small competition. This motivates demand to focus on apartments in construction or secondary market. Actual average price levels at 1810 €/m² ex VAT. Price of finished apartments is app. 5% higher, price of apartments „from paper“ 5% lower. Comparing Q3 2012, the price of started apartments decreased nearly by 200€/ sqm, while finished apartments keep their prices relatively same. This evidences that in general every project becomes more expensive during construction and it is best to buy in the beginning of sale or construction. On the other hand, developers of beginning projects advantage from construction market situation and push the price level lower and lower.

NEW APARTMENTS PRICES- €/M² EX VAT

CELKOVÁ PRIEMERNÁ CENA BYTOV - EUR/M² BEZ DPH

TOTAL AVERAGE PRICE OF APARTMENTS €/M² EX VAT



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 rok 2012 získala ocenenie magazínu CIJ za najlepšiu lokálnu realitnú agentúru.

Víťaz



The Best Local Real Estate Agency 2012



Žilinská 7-9, Bratislava 1 – Staré mesto

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.

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

Winner



The Best Local Real Estate Agency 2012



Bajkalská 9/A, Bratislava 3 – Nové Mesto

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.