



# Q1/2019

## PREHĽAD TRHU NOVÝCH BYTOV

NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW



REALITNÁ KANCELÁRIA  
ROKA 2018 BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team



Best Local Real Estate Agency



## TRH S NOVÝMI BYTMI V BRATISLAVE Q1 2019

### NEW APARTMENTS MARKET Q1 2019

Do ponuky pribudlo menej bytov ako sa predalo, celkovo je ponuka cca 20% pod dlhodobým priemerom. Počet predaných bytov sa priblížil k úrovniam rokov 2017. Počet dokončených nepredaných bytov vzrástol na trojnásobok v porovnaní s koncom minulého roka. Priemerná cena bytov sa zvýšila len minimálne, aktuálne je na úrovni 2200 E/m<sup>2</sup> bez DPH.

There were more apartments sold than added to the offer. The total supply is about 20% below the long-term average. The number of sold apartments was close to the levels of years 2017 and 2018. The number of completed unsold apartments increased three times compared to the end of last year. The average price of apartments increased only by a minimum, currently at 2200 E / m<sup>2</sup> without VAT.

#### PONUKA

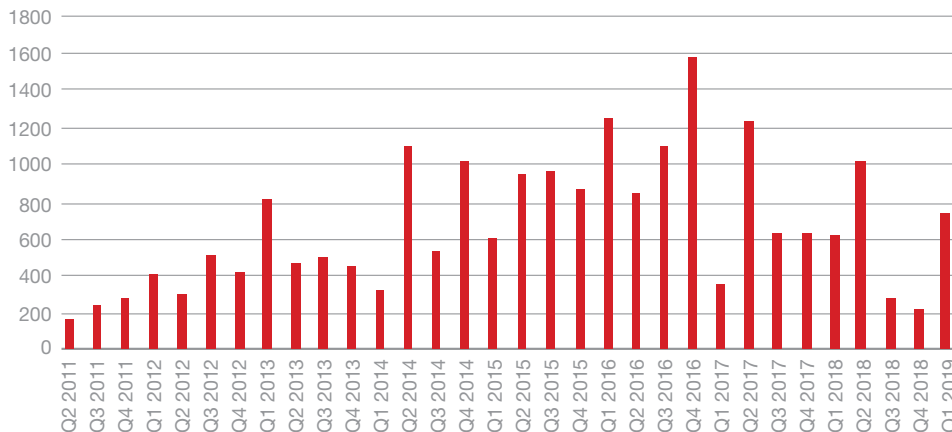
V prvom kvartáli pribudlo do predaja takmer 750 bytov v 8 projektoch, najviac v BA III. Celkovo bolo v predaji 2012 voľných nepredaných bytov v 95 projektoch na konci kvartálu, z toho takmer 13% bolo dokončených bytov. Najviac voľných bytov je v mestskej časti BA III, najmenej v Starom Meste.

#### SUPPLY

In the first quarter, almost 750 apartments in 8 projects were added to the sale, most in BA III. In total, the sale of 2012 free unsold apartments in 95 projects at the end of the quarter, of which almost 13% were completed apartments. The most free apartments are in the city district of BA III, the least in the Old Town.

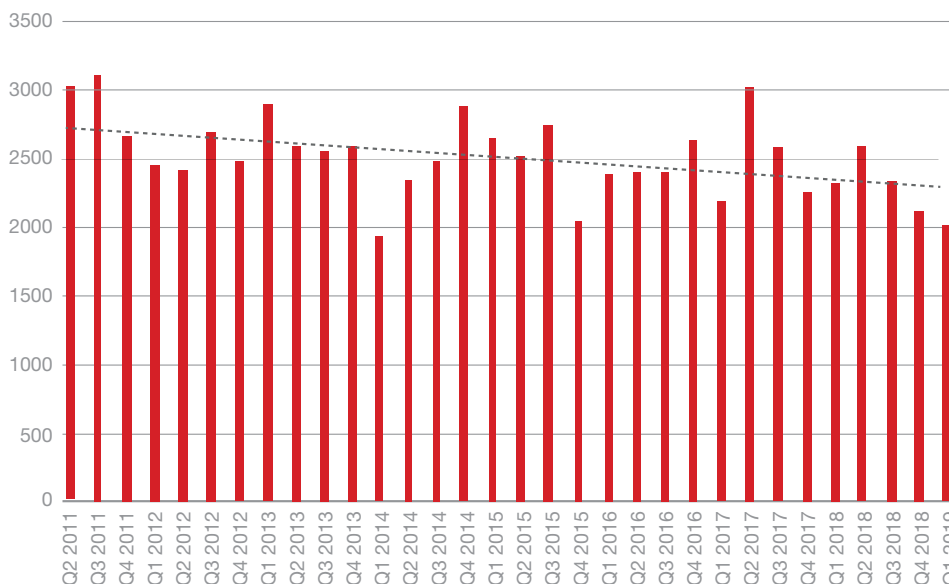
OKRES / DISTRICT	VOĽNÉ / UNSOLD	VOĽNÉ DOKONČENÉ / UNSOLD FINISHED
BA1	213	27
BA2	446	67
BA3	597	83
BA4	458	77
BA5	298	1
<b>CELKOM/TOTAL</b>	<b>2012</b>	<b>255</b>

#### Prírastok ponuky nových bytov New apartments supply increase





## Voľné byty Vacant apartments



### DOPYT

Predaj bytov sa na začiatku roka zrýchlil na úroveň roku 2017. Predalo sa takmer 1000 bytov, z toho cca 12% v dokončených projektoch. Najviac bytov sa predalo v mestskej časti BA II, najmenej v Starom Meste.

### DEMAND

The sale of apartments accelerated to the level of year of 2017, at the beginning of the year. Most of the apartments were sold in BA II, the least in the Old Town.

OKRES / DISTRICT	POČET PREDANÝCH BYTOV / SOLD NEW APARTMENTS
BA1	111
BA2	306
BA3	277
BA4	160
BA5	140
<b>TOTAL</b>	<b>994</b>

Z 95 projektov aktuálne ponúkajúcich nové bývanie, 25 projektov zaznamenalo predaje 4 bytov mesačne a viacej. Tieto projekty zároveň zaznamenali viac ako 80% celkovo predaných bytov.

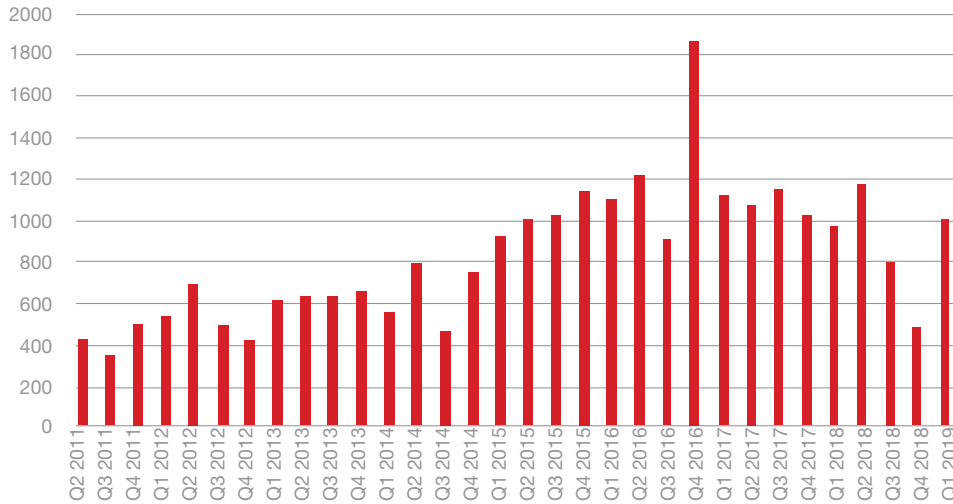
Of the 95 projects currently offering new housing, 25 projects recorded sales of 4 apartments a month and more. At the same time, these projects recorded more than 80% of total apartments sold.

Ostatných 60 projektov zaznamenalo v priemere predaj 2 bytov mesačne, avšak až 18 projektov nepredalo za kvartál ani 1 byt. Tieto projekty majú v priemere v ponuke posledných 10% svojej ponuky

The other 60 projects recorded an average of 2 flats per month, but up to 18 projects did not sell 1 flat per quarter. On average, these projects offer the last 10% of their bid



### Predané byty v novostavbách Sold new apartments



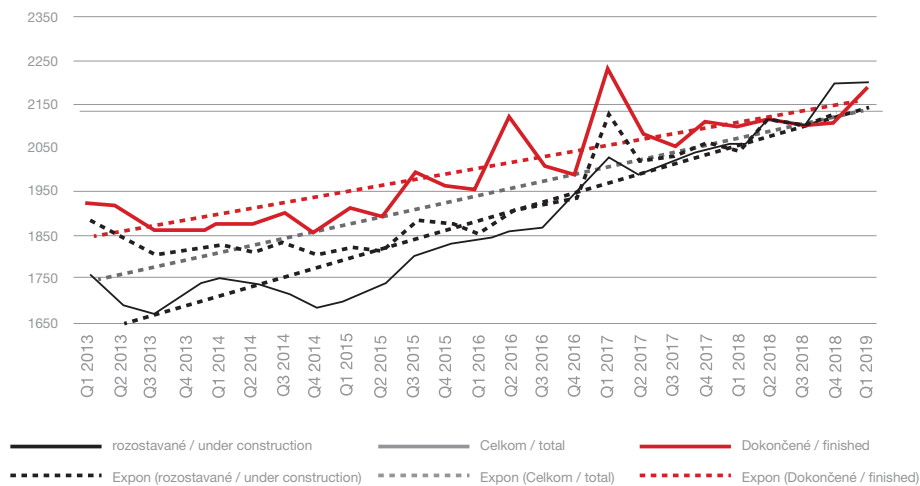
### CENY

Ceny oproti priemeru minulému roku vzrástli a nič nenasvedčuje tomu, že by mali klesať. Priemerná cena bytov, ktoré začali predaj v Q1 2019 je už o cca 200 E/m<sup>2</sup> bez DPH vyššia, v porovnaní z priemerom roku 2018, na úrovni 2400 E/m<sup>2</sup> bez DPH. Medzi cenami rozostavaných a dokončených bytov už nie je žiadny rozdiel.

### PRICES

Prices have risen compared to the average of last year and there is no indication that they should fall. The average price of apartments that started selling in Q1 2019 is already about 200 E / m<sup>2</sup> ex VAT higher, compared to the average of 2018, at 2400 E / m<sup>2</sup> without VAT. There is no difference between the prices of dwellings under construction and completed dwellings.

### Vývoj cien €/m<sup>2</sup> bez DPH Prices development €/sq m ex VAT



## PROGNÓZA

Aktuálny stav ponuky a cena stavebných prác dáva priestor na rast cien nového bývania. Nové projekty postupne prezentujúce novú ponuku naznačujú, že priemerná cena nového bytu by v prepočte na m<sup>2</sup> mala atakovať hranicu 3000 Eur/m<sup>2</sup> bez DPH. Názory na to, ako na tieto ceny zareaguje dopyt sa rôznia. Developeri pripravujúci projekty v prémiových lokalitách sú pripravení toto riziko niesť, developeri v širšom centre postupnými dávkami testujú trh a projekty v okrajových lokalitách nepríbúdajú. Predpokladáme, že tento status podporí výstavbu mimo Bratislavy v dochádzkovej vzdialenosti, kde si za cenu 2 alebo 3izbového bytu v Bratislave bude môcť klient kúpiť jednotku v dvojdomo alebo radovke so slušným pozemkom.

## PROGNOSIS

The current status of the offer and the price of construction works give rise to new housing prices. New projects gradually presenting a new offer indicate that the average price of a new apartment per m<sup>2</sup> should attack the threshold of 3000 Eur / m<sup>2</sup> without VAT. Views on how to respond to these prices vary. Developers preparing projects in premium locations are ready to carry the risk, developers in the wider center by gradual doses test the market and projects in peripheral locations are not starting. We assume that this status will support the construction outside of Bratislava within commute distance, where the client will be able to buy a unit in a detached house or a row house with a decent land for a price of 2 or 3-room apartments in Bratislava.



**HERRYS 2018**

HERRYS v roku 2018 predal nehnuteľnosti v objeme 61 miliónov EUR s DPH. Celkovo sprostredkoval predaj 425 nehnuteľností a prenájom 277 nehnuteľností. V novostavbách, ktoré predáva exkluzívne, sprostredkoval predaj 315 nových nehnuteľností, z toho 301 nových bytov. To v prepočte na mesiac predstavuje 25 nových bytov, čo je viac ako byt za pracovný deň.

**HERRYS 2018**

In 2018 HERRYS sold properties in the amount of EUR 61 million with VAT. In total, the sale of 425 and the rental of 277 properties was mediated by the company. In new buildings, that the company exclusively sells, it mediated the purchase of 315 new properties, of which 301 were flats. This represents 25 new apartments per month, what is more than one property per working day.

**HERRYS**

Spoločnosť HERRYS je realitná kancelária zameraná na predaj rezidenčných nehnuteľností v Bratislave. Profi luje sa ako fullservisová agentúra v oblasti exkluzívneho sprostredkovania predaja alebo prenájmu nehnuteľností na bývanie s vlastným právnym servisom, rozsiahlou reklamou a marketingom, ale hlavne profesionálnym a individuálnym prístupom.

**HERRYS**

Real estate company HERRYS is focused on sales of residential properties in Bratislava. We are profi led 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:

**CENTRÁLA:**

Žilinská 7 - 9  
Bratislava - Staré Mesto

**KANCELÁRIE:**

Bajkalská 9/a (III Veže)  
Bratislava - Nové Mesto

Landererova 6 (Panorama city)  
Bratislava - Staré Mesto

02 / 20 86 88 66  
info@herrys.sk  
www.herrys.sk



REALITNÁ KANCELÁRIA  
ROKA 2018 BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team



Best Local Real Estate Agency

