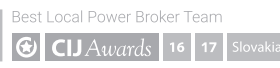




Q3/2018

PREHĽAD TRHU NOVÝCH BYTOV NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW



TRH S NOVÝMI BYTMI V BRATISLAVE Q3 2018

NEW APARTMENTS MARKET Q3 2018

Na dopyte po nových bytoch v projektoch sa zobrazuje niekoľko faktorov. Malá ponuka, vysoké ceny a znížená dostupnosť financovania znížili predaj nových bytov v Q3 2018 o cca 20%. Nová ponuka pribúdala pomaly, čo bolo ovplyvnené aj očakávanými komunálnymi voľbami.

Several factors are being displayed on the demand for new apartments in projects. A small offer, high prices and reduced availability of funding have reduced the sale of new apartments in Q3 2018 by about 20%. The new offer grew slowly, which was also affected by the expected municipal elections.

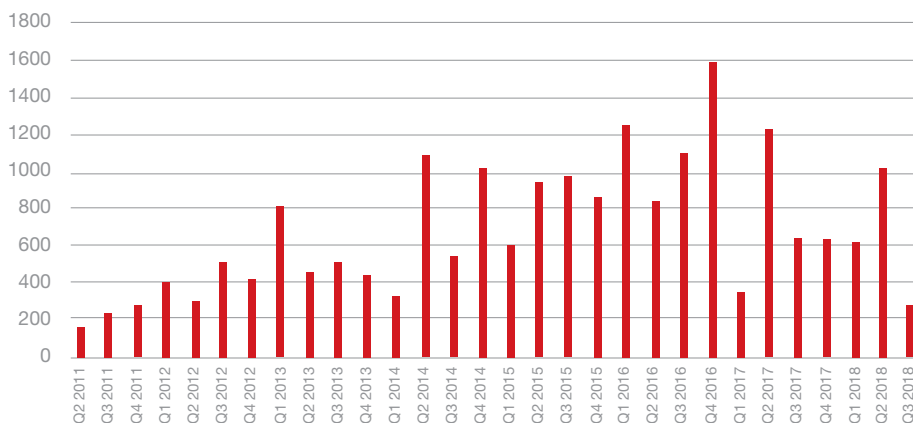
PONUKA

V Bratislave sme na konci Q3 2018 evidovali 105 bytových projektov s ponukou nového bývania, z celkovo viac ako 13.000 bytmi. Z tohto množstva bolo voľných 2223 bytov, z toho menej ako 5% dokončených. Polovica projektov mala v ponuke menej ako 10 nepredaných bytov, druhá polovica predstavovala 92% celkovej ponuky voľných bytov. Do ponuky pribudlo menej ako 300 bytov, čo je najmenej od Q3 2011.

SUPPLY

In Bratislava, at the end of Q3 2018, we recorded 105 housing projects with new housing, out of a total of more than 13,000 dwellings. Of this, 2223 flats were free, of which less than 5% were completed. Half of the projects had less than 10 unsold apartments, the other half representing 92% of the total supply of vacant dwellings. Less than 300 dwellings were added to the offer, at least since Q3 2011.

Ponuka nových bytov / New apartments supply





Najviac voľných bytov je v okrese BA4, kde viac ako 80% ponuky sa sústreďuje v 8 z celkovo 23 projektov. V každom z týchto projektov je 40 a viac voľných bytov. V okrese BA II je situácia podobná: viac ako 80% ponuky sa nachádza v 10 z celkovo 26 projektov.

The most free apartments are in BA4, where more than 80% of the offer is concentrated in 8 out of a total of 23 projects. In each of these projects there are 40 or more free apartments. In BA II, the situation is similar: more than 80% of the offer is found in 10 out of a total of 26 projects.

OKRES / DISTRICT	VOLNÉ / UNSOLD	VOLNÉ DOKONČENÉ / UNSOLD FINISHED
BA1	229	35
BA2	533	15
BA3	326	43
BA4	809	15
BA5	376	7
CELKOM/TOTAL	2273	115

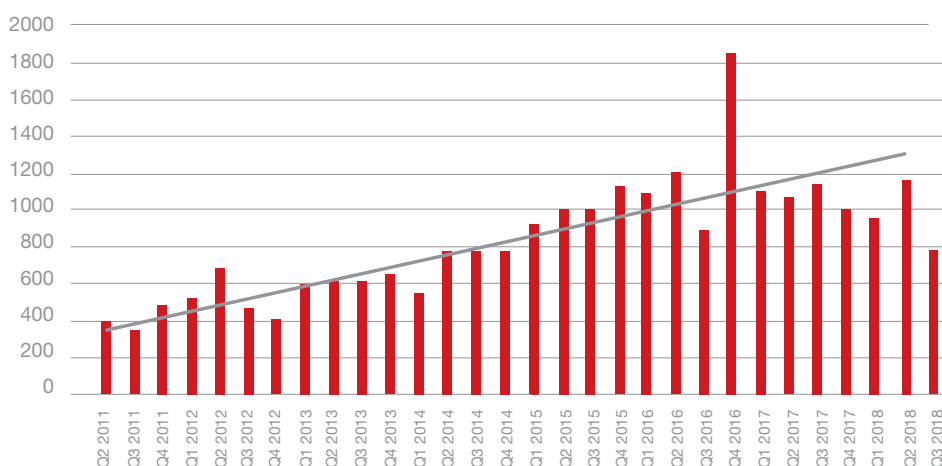
DOPYT

V Q3 2018 sa v novostavbách predalo 728 bytov, čo je najmenej za posledné 3 roky. Predaj v mestských častiach je na vyrovnanej úrovni, cca 160 bytov sa predalo v každej mestskej časti okrem BA1, kde absentuje ponuka a predaj nedosiahol ani 70 bytov. Tempo predaja sa znížilo na 3byty/projekt/mesačne v priemere.

DEMAND

In Q3 2018, 728 dwellings were sold in new buildings, at least for the last 3 years. Sales in urban areas are at an even level, with approximately 160 apartments sold in each city except BA1, where there is no offer and sales did not reach even 70 flats. Sales pace decreased to 3bytes / project / month on average.

Predané byty v novostavbách Sold new apartments





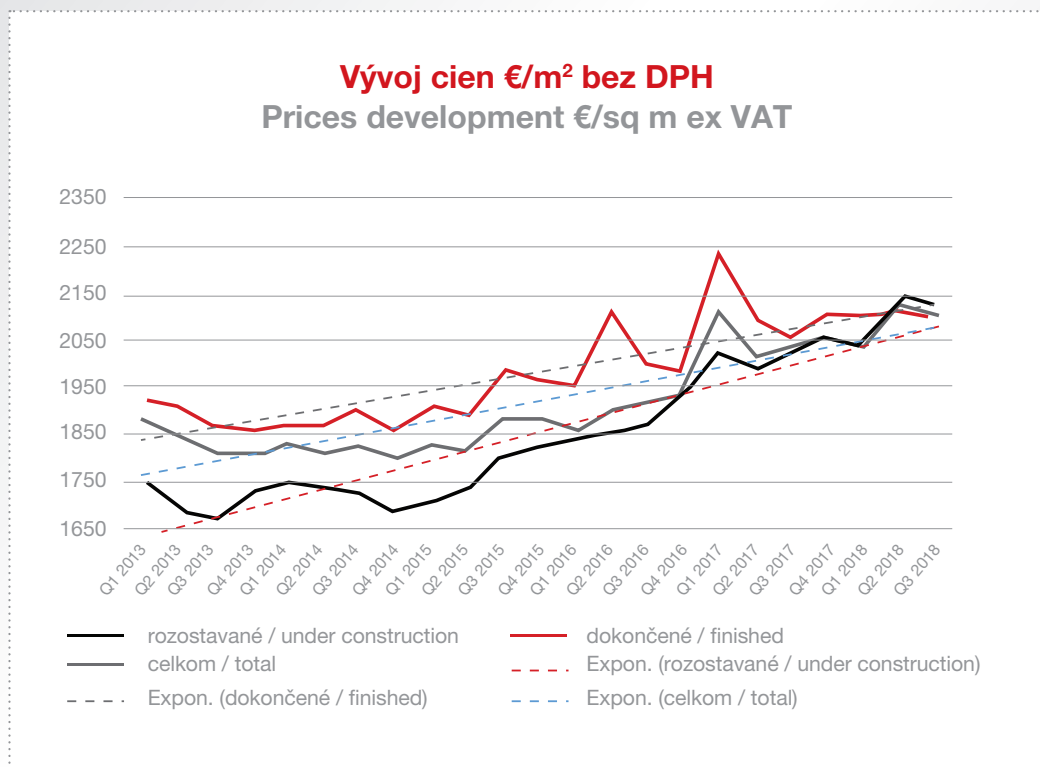
OKRES / DISTRICT	POČET PREDANÝCH BYTOV / SOLD NEW APARTMENTS
BA1	67
BA2	166
BA3	157
BA4	169
BA5	169
TOTAL	728

CENY

Priemerná cena nových nepredaných bytov klesla na úroveň 2100 Eur/m² bez DPH, čo je výsledkom dopredaja niekoľkých projektov (7 projektov, priemerná cena cez 2200 Eur/m² bez DPH).

PRICES

The average price of new unsold apartments decreased to 2100 Eur / m² excluding VAT, resulting in the sale of several projects (7 projects, the average price over 2200 Eur / m² excluding VAT).

**PROGNÓZA**

Očakávané zvýšenie úrokových sadzieb spolu s opatreniami NBS (DTI, max LTV 80%) spolu s obavami s „krízou“ postupne budú spôsobovať návrat k počtu predaných bytov na úrovni skutočnej spotreby a zároveň zvýšenie dopytu po bývaní v prenájme. Počet investorov kupujúcich na špekuláciu sa postupne budú uskrtní z hľadiska očakávaného zisku alebo sa ich počet zníži. Zároveň sa spomalí rast cien a klient postupne zvyšované nároky na kvalitu sa budú zobrazovať v porovnávaní konkurencie u dodávaného štandardu.

PROGNOSIS

The expected rise in interest rates together with NBS measures (DTI, max LTV 80%) together with the “crisis” concerns will gradually lead to a return to the number of dwellings sold at the actual consumption level and, at the same time, an increase in rental demand. The number of investors buying speculation will either gradually be reticent in terms of expected profits or reduce their number. At the same time, price rises are slowing, and the client’s incremental quality demands will be shown by comparing competition with the standard.

HERRYS 2017

HERRYS v roku 2017 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 2017

In 2017 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

