



Q4/2018

PREHĽAD TRHU NOVÝCH BYTOV NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team



CIJ Awards 16 17 Slovakia

Best Local Real Estate Agency



CIJ Awards 12 13 14 15 Slovakia

TRH S NOVÝMI BYTMI V BRATISLAVE Q4 2018

NEW APARTMENTS MARKET Q4 2018

Ceny nových bytov v roku 2018 dosiahli rekordnú úroveň, aj napriek znižujúcemu sa počtu predaných bytov, čo ukazuje na zmenšujúcu sa ponuku. Pokles predajov tak aktuálne nemožno chápať ako návrat na úroveň skutočnej potreby, ale ako skutočnosť vyplývajúcu z nízkej ponuky vyústenej do rastu cien.

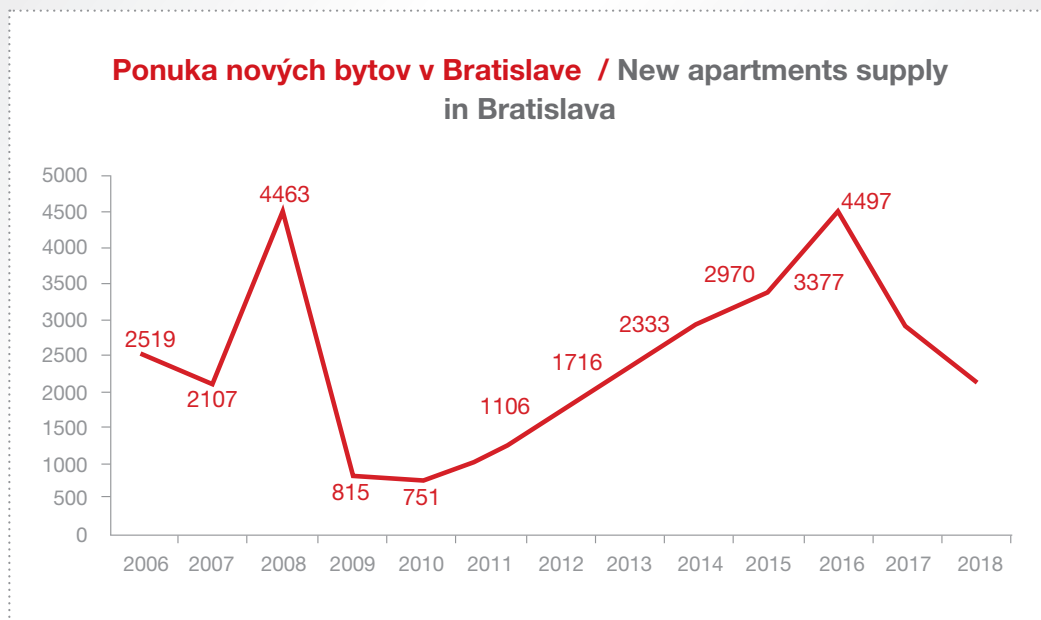
New apartments prices in 2018 have reached a record level, despite the declining number of dwellings sold, indicating a shrinking offer. The decline in sales so currently can not be seen as a return to the level of real need, but as a result of a low supply driven by rising prices.

PONUKA

Za rok 2018 pribudlo do predaja 2135 nových bytov v 28 projektoch, zahŕňajúc aj druhé/dalšie fázy už rozostavaných projektov (Slniečnice, Cubicon Gardens, Stein 2, Urban residence atď). Najviac bytov pribudlo v okrese BA V, najmenej v BA I.

SUPPLY

For the year 2018, 2135 new apartments were added to the project in 28 projects, including the second / next phases of already developed projects (Sunflower, Cubicon Gardens, Stein 2, Urban residence, etc.). Most apartments were added in BA V district, at least in BA I.



Ponuka sa v poslednom kvartáli rozrástla o dva projekty a cca 250 bytov. Celkovo je v ponuke 2152 bytov v 100 novostavbách.

In the last quarter, the offer grew by two projects and approximately 250 flats. Altogether there are 2152 apartments in 100 new builds.



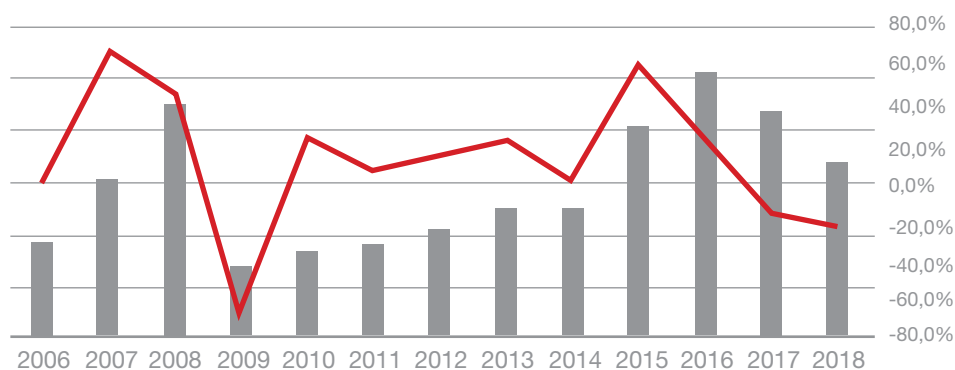
OKRES / DISTRICT	VOLNÉ / UNSOLD	VOLNÉ DOKONČENÉ / UNSOLD FINISHED
BA1	186	23
BA2	524	12
BA3	488	42
BA4	675	7
BA5	279	5
CELKOM/TOTAL	2152	89

DOPYT

Počet predaných bytov v roku 2018 ešte v prvej polovici kopíroval predchádzajúci vývoj, v druhej polovici však už výrazne ukazoval na nízku ponuku. Počet predaných bytov tak už druhý rok po sebe poklesol o takmer 20%.

DEMAND

In the first half of the year, the number of dwellings sold in 2018 copied the previous development, but in the second half it was already marked by a low offer. The number of dwellings sold fell by almost 20% for the second consecutive year.

Dopyt po novom bývaní / Demand for New Apartments

OKRES / DISTRICT	POČET PREDANÝCH BYTOV / SOLD NEW APARTMENTS
BA1	58
BA2	68
BA3	86
BA4	144
BA5	95
TOTAL	451

Počet predaných bytov v poslednom kvartály 2018 predstavuje minimum posledných 4 rokov, a je cca na polovici priemerného počtu predaných bytov kvartálne v tomto období. Z projektov, ktoré pribudli do predaja v roku 2018, sa predala polovica bytov (1074). Priemerná rýchlosť predaja bytov v týchto projektoch (ktoré zaznamenali predaj) predstavuje cca 3 byty mesačne. Celkovo sa zväčšuje počet projektov (aktuálne 20%), ktoré nezaznamenali ani 1 predaný byt za mesiac. Kým na konci minulého roka to boli projekty, ktorých priemerný počet voľných bytov bol 14, aktuálne sú to projekty, ktorých priemerný počet voľných bytov je 8.

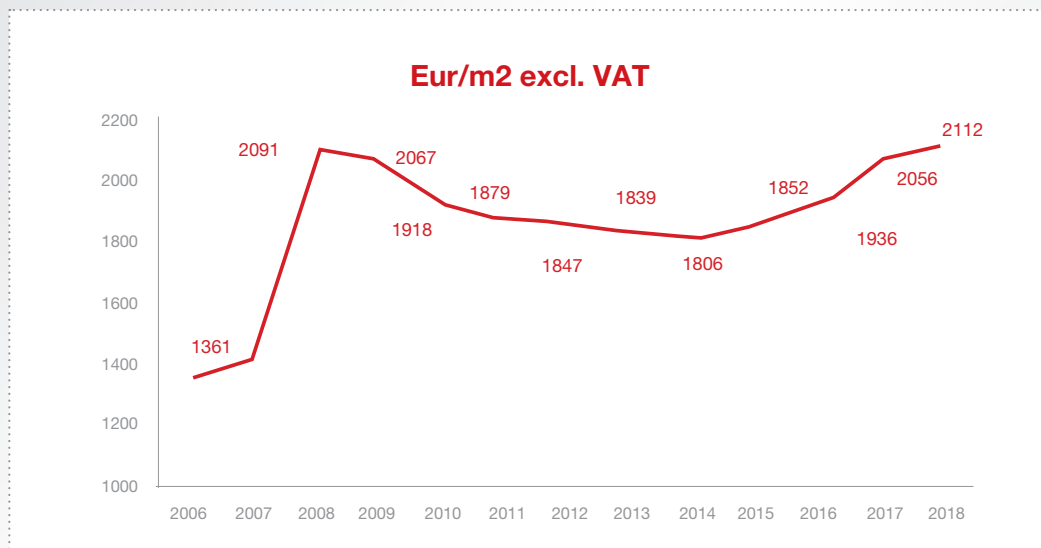
The number of dwellings sold in the last quarter of 2018 is the minimum of the last 4 years, and is about half the average number of dwellings sold quarterly in this period. Of the projects that came into sale in 2018, half of the flats were sold (1074). The average rate of sales of apartments in these projects (which recorded sales) represents about 3 apartments per month. In total, the number of projects (currently 20%) has increased, which did not record even 1 sold apartment per month. At the end of last year, projects with an average number of vacant apartments of 14 were current projects with an average number of free apartments of 8.

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).

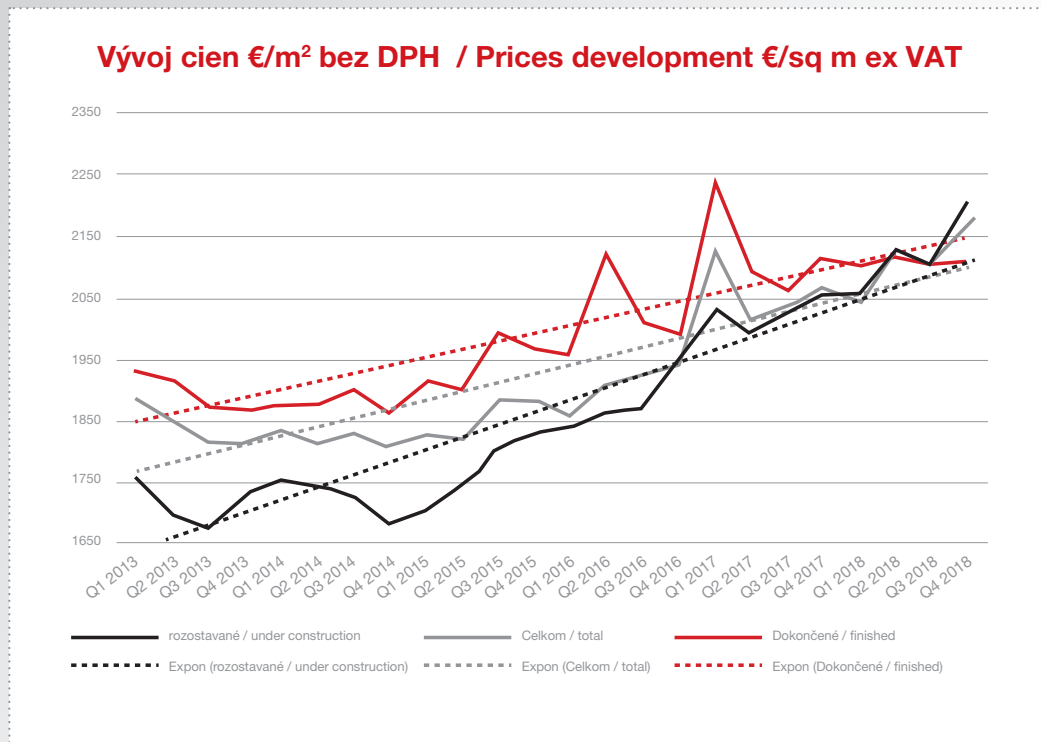
PRICES

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).



Priemerná cena rozostavaných novostavieb je na rekordnej úrovni a prekonal už obdobie rokov 2007/2008. Priemerné konečné ceny bytov v okrajových lokalitách sa už približujú cenám bytov v centre z obdobia pred 2 rokmi.

The average price of newly built new buildings is at a record level and has already passed the 2007/2008 season. The average final apartment prices in peripheral locations are already close to the prices of apartments in the center from the period of 2 years ago.



PROGNÓZA

Na báze doteraz publikovaných informácií by sa malo v roku 2019 začať predávať cca 5000 nových bytov. Najviac by sa mala ponuka rozšíriť v okresoch BA I a BAII, najmenej BA III a BA IV. Viac ako 2000 bytov by malo byť v pokračovaniach už predaných alebo predávaných projektov. Viac ako 2000 nových bytov bude s cenovkou 3000 Eur/m² bez DPH, z toho 2 až 3 projekty budú atakovať sumy cez 4000 Eur/m² bez DPH. Zbytok ponuky sa bude hýbať na úrovni v škále medzi 2000 až 2500 Eur/m² bez DPH. Ak dôjde k spusteniu predaja všetkých ohlásených projektov v očakávaných cenách, priemerná cena novostavieb sa môže vyšplhať až k 2900 Eur/m² bez DPH.

V kombinácii s predpokladanou nižšou dostupnosťou je možné očakávať nárast dopytu po nájomnom bývaní a rast cien nájomného s rozšírením ponuky o bývanie práve v skolaudovaných novostavbách. Počet predaných bytov tak neprekročí 3000 bytov ročne a trh sa postupne premení na trh kupujúceho.

PROGNOSIS

Based on previously published information, about 5,000 new homes should be marketed in 2019. Most should be extended to the BA I and BAII districts, at least BA III and BA IV. More than 2000 apartments should be in the continuation of already selling or sold projects. More than 2000 new flats will be priced at € 3000 per sq m without VAT, of which 2 to 3 projects will attack amounts over 4000 Euros / sq m excluding VAT. The rest of the offer will move at a level in the range of 2000-2500 EUR / m² excluding VAT. If sales of all reported projects are triggered at expected prices, the average cost of new buildings may rise up to € 2900 / m² excluding VAT.

In combination with the assumed lower availability, it is possible to expect a rise in demand for rental housing and a rise in rental prices with an expansion of the housing offer in newly-built new buildings. Thus, the number of dwellings sold will not exceed 3,000 dwellings per year and the market will gradually turn into the buyer's market.

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

