



Q1/2018

PREHĽAD TRHU NOVÝCH BYTOV NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW



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 Q1 2018

NEW APARTMENTS MARKET Q1 2018

Na trhu v Q1 2018 nič dramatické neudialo. Ponuka stále obsluhuje len polovicu dopytu a všetky ohlasované opatrenia, ktoré majú zabrániť prílišnému rastu úverovania obyvateľstva sa prejavujú len pomaly a postupne. Nemožno im však pripísať veľký vplyv na pomaly klesajúci dopyt, keďže jeho pokles bol zaznamenaný v poslednom a prvom kvartáli rokov. Ceny si stále udržali rastúci trend aj v nadväznosti na pomerne malú ponuku.

Nothing dramatic happened in the market in Q2 2018. The offer continues to serve only half of the demand, and all reported measures to prevent excessive growth in lending to the public are only reflected slowly and gradually. However, they can not be attributed to the slow decline in demand as their decline was recorded in the last and first quarter of the year. Prices have continued to grow as a result of a relatively small supply.

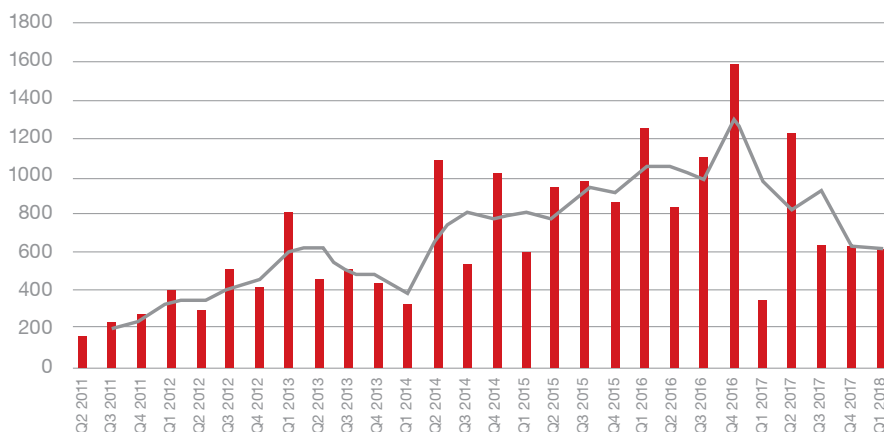
PONUKA

Veľkosť ponuky sa dlhodobu nemení. Celkovo voľných okolo 2500 rozostavaných a dokončených bytov je štandardná veľkosť posledných 6 rokov. V prvom kvartály do ponuky pribudlo 621 bytov, čo je štandard za posledné 3 kvartály. Celkovo bolo na konci 1. kvartálu 2318 bytov, čo v medziročnom porovnaní nárast o 6 percent.

SUPPLY

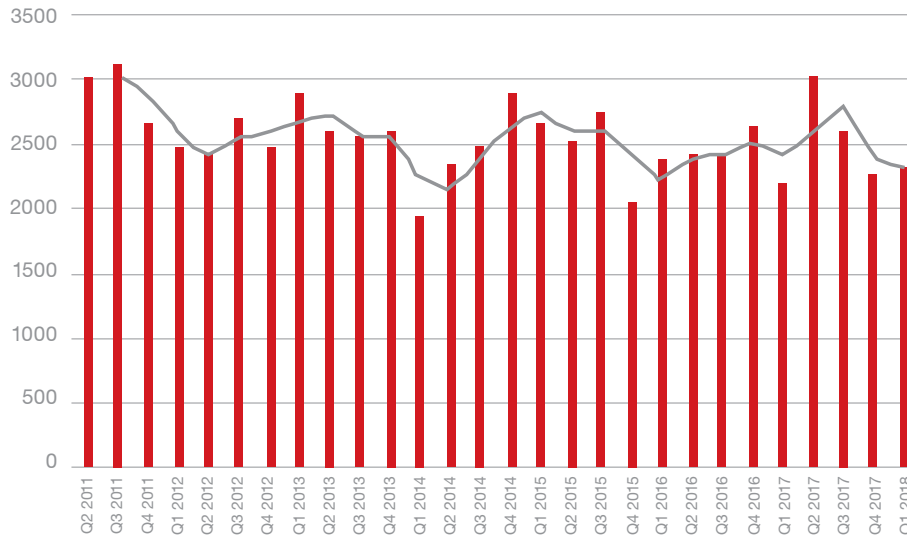
Offer size does not change for a long time. A total of about 2,500 unfolded and completed flats is the standard size of the last 6 years. In the first quarter, 621 dwellings were added to the offer, which is the standard for the last 3 quarters. Overall, 2318 flats were at the end of the first quarter, up 6 percent year-on-year.

Ponuka nových bytov / New apartments supply





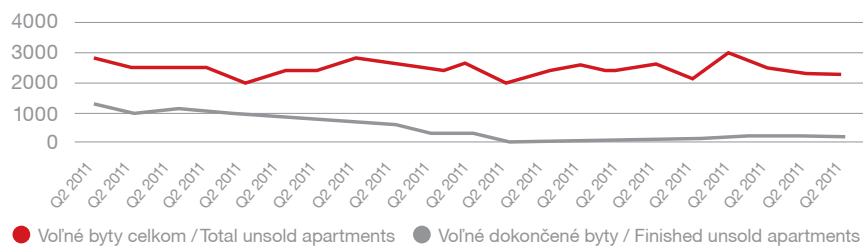
Voľné byty / Vacant apartments



OKRES / DISTRICT	VOĽNÉ / UNSOLD	VOĽNÉ DOKONČENÉ / UNSOLD FINISHED
BA1	202	59
BA2	609	25
BA3	576	54
BA4	549	11
BA5	382	0
CELKOM/TOTAL	2318	149

Voľné a voľné dokončené nové byty v Bratislave

Unsold and unsold finished new apartments in Bratislava



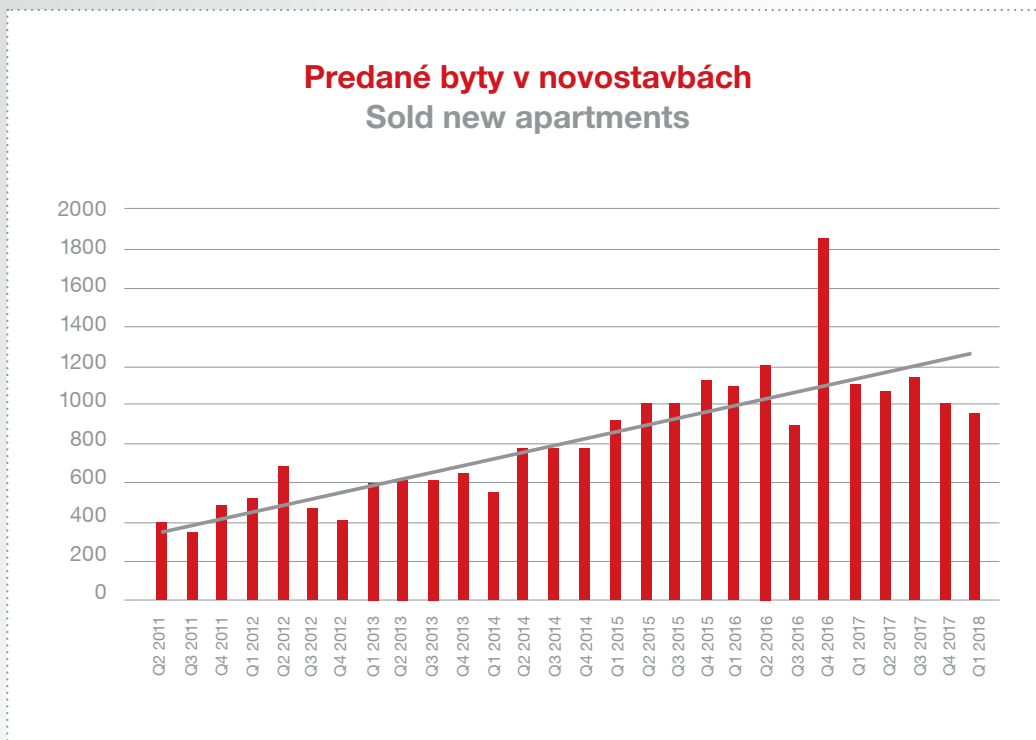


DOPYT

V projektoch, ktoré začali predaj v Q1 2018, sa predalo takmer 40% bytov, čo predstavuje 181 jednotiek. Celkovo sa za Q1 2018 predalo v novostavbách 954 bytov, čo predstavuje pokles v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom o 5%. Napriek tomu je to stále o takmer 100% viac ako v rokoch 2011 až 2015, v priemere na kvartál.

DEMAND

In projects that started sales in Q1 2018, almost 40% of the apartments were sold, representing 181 units. Altogether, 954 dwellings were sold in new buildings in Q1 2018, a decrease of 5% compared to the previous quarter. Nevertheless, it is still almost 100% more than in 2011 to 2015, on average per quarter.



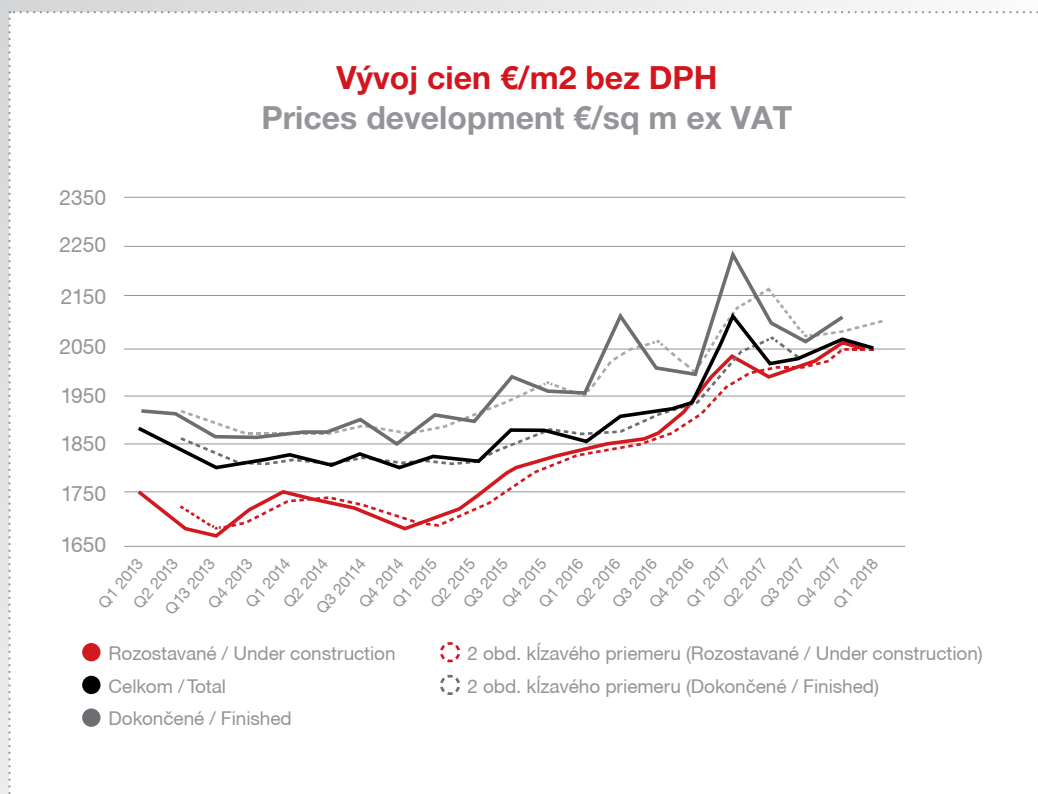
OKRES / DISTRICT	POČET PREDANÝCH BYTOV / SOLD NEW APARTMENTS
BA1	81
BA2	307
BA3	159
BA4	174
BA5	233
CELKOM/TOTAL	954

CENY

Ceny si dlhodobo udržiavajú rastúci trend, v priemere 5% medzikvartálne, s výkyvmi spôsobenými cenami v projektoch, ktoré na trh aktuálne pribudnú, začínajú so štartovacími cenami alebo naopak cenu ovplyvňuje ponuka v projektoch, ktoré sú v dopredajových fázach a ceny v nich sú už o aj o viac ako 10% vyššie ako na začiatku predaja.

PRICES

Prices are sustaining a growing trend over the long term, with an average of 5% median-quarter, with fluctuating prices in projects currently on the market, starting with start-up prices, or the price is influenced by the offer in projects that are in pre-sales stages and prices are already even more than 10% higher than at the beginning of the sale.



Za posledné dva roky zdraželi byty vo všetkých mestských častiach. Najvyšší rast cien zaznamenali byty v okrese BA 2, najmenší v okrese BA 1 – Staré Mesto. Rast cien je spôsobený zvýšeným dopytom po bytoch v projektoch v okrajových častiach mestských častí. Ceny bytov v centrálnych zónach okresov a mestských častí si svoje ceny udržujú, resp. nerastú tak prudko.

Over the past two years, apartments in all urban areas have risen. The highest prices were registered in the district BA 2, the smallest in the district BA 1 - Staré Mesto. Price rises are due to increased demand for dwellings in projects in marginal parts of urban areas. Apartment prices in central districts of districts and urban areas keep their prices, respectively. they do not grow so violently.

OKRES	Q12016 E/SQ M EX VAT	VOLNÉ DOKONČENÉ / UNSOLD FINISHED	VOLNÉ DOKONČENÉ / UNSOLD FINISHED
BA1	2695,5	2 749	2 715
BA2	1625,9	1 873	2 020
BA3	1821	2 155	2 130
BA4	1645	1 839	1 803
BA5	1656	1 903	1 862

PROGNÓZA

Rastúce ceny nákladov na výstavbu pravdepodobne utlmia výstavbu menších projektov v okrajových lokalitách a tá sa sústreďí na prémiové lokality umožňujúce predaj v strednom vyššom a vyššom segmente. Postupné vyrovnávanie cenových úrovní v mestských častiach postupne spôsobuje tlak na vyšší štandard bytov, čo sa zobrazuje v ponukách zariadenia bytov. Toto zariadenie vo forme kuchynskej linky alebo šatníka je súčasťou ceny.

PROGNOSIS

Rising cost of construction costs are likely to dampen the construction of smaller projects in peripheral locations, focusing on premium locations allowing for sales in the middle higher and higher segments. Gradual leveling of price levels in urban areas is gradually causing pressure on the higher standard of flats, which is shown in the flats' offerings. This device in the form of a kitchen or wardrobe is included in the price.

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

Best Local Power Broker Team



Best Local Real Estate Agency

