



Q1 2021

TRH NOVÝCH BYTOV V BRATISLAVE

NEW APARTMENTS MARKET IN BRATISLAVA

Q1 2021

Počet nových bytov v projektoch, ktoré začali predaj, sa zvýšil na takmer trojročné maximum, dopyt taktiež medziročne aj kvartálne vzrástol. Cena m² v priemere presiahla 3 000 eur bez DPH. Jej rast je podporený najmä vysokou ponukou bytov v okrese BA I a dopytom po bývaní v poslednom kvartáli minulého roka. Dopyt celkovo s určitou zotrvačnosťou kopíruje ponuku.

The number of new flats in projects that started selling increased to almost a three-year high, and demand also increased year-on-year and quarterly. The price of sqm on average exceeded 3,000 EUR without VAT. Its growth is mainly supported by the high supply of flats in the BA I district and the demand for housing in the last quarters of last year. Overall, demand copies the supply with some inertia.

PONUKA- NEPREDANÉ BYTY

10 projektov, v ktorých je viac ako 900 bytov, začalo predaj v Q1 2021. 96 bytov pribudlo v Starom Meste, 185 v BA II, 99 v BA III, 113 v BA IV, a 413 v BA V. Celková ponuka sa tak zväčšila medziročne o viac ako 50 %, oproti minulému kvartálu o 34 %. Najviac voľných bytov je v okrese BA I, najmenej je v BA IV.

Nárast ponuky je spôsobený spustením predaja projektov za posledný polrok, v ktorých je takmer 1 800 bytov, z ktorých sa predala už jedna tretina. Ponuka dokončených bytov je na úrovni cca 3 % z celkovej ponuky voľných bytov.

SUPPLY – UNSOLD APARTMENTS

10 projects with more than 900 flats started selling in Q1 2021. 96 flats were added in the Old Town, 185 in BA II, 99 in BA III, 113 in BA IV, and 413 in BA V. The total supply thus increased by more than 50% year-on-year, compared to the previous quarter by 34%. The most vacant flats are in the district of BA I, the least in the district of BA IV.

The increase in supply is due to the start of sales of projects in the last six months, in which there are almost 1,800 flats, of which one third have already been sold. The offer of completed flats is at the level of approx. 3% of the total offer of vacant flats.

Okres/district	voľné/unsold	dokončené/finished
BA I	790	15
BA II	616	12
BA III	429	9
BA IV	397	27
BA V	430	18
celkom/total	2662	81



DOPYT – PREDANÉ BYTY

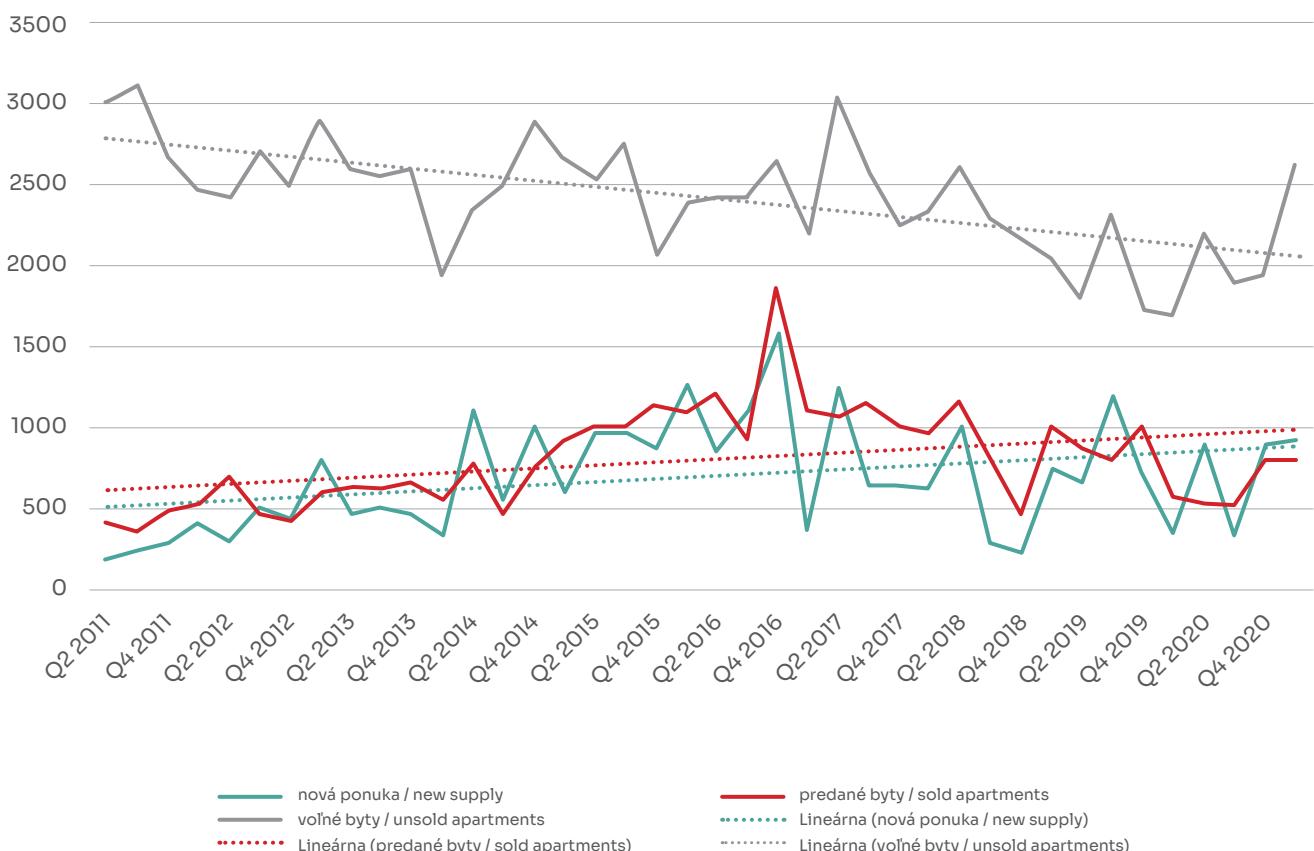
Za prvý kvartál sa v Bratislave predalo 764 bytov v projektoch novostavieb. Najviac sa predalo v okresoch BA II, najmenej v BA I. Dopredalo sa 12 projektov. Dopyt sa medziročne zvýšil o 45 %, kvartálne sa takmer nezmenil. Tempo predaja, t. j. počet predaných bytov za mesiac v projektoch, ktoré zaznamenali predaj, sa medziročne zvýšilo z 3 na 4 byty na projekt mesačne.

DEMAND – TAKE UP

In the first quarter, 814 flats were sold in new construction projects in Bratislava. Most sold in BA II districts, least in BA IV. 12 projects were sold out. Demand increased by 45% year-on-year and by almost 6% quarter-on-quarter. The pace of sales, i.e., the number of flats sold per month in projects that recorded sales increased year-on-year from 3 to 4 flats per project per month.

Okres/district	Počet predaných bytov/Sold new apartments
BA I	62
BA II	258
BA III	134
BA IV	113
BA V	197
celkom/total	764

Dopyt vs. ponuka – nové byty Bratislava



CENY

Nové byty zdraželi v Q1 2021 najviac za posledných 18 mesiacov. Oproti poslednému kvartálu minulého roka si tak záujemca o bývanie v novom projekte v priemere priplatí takmer 300 eur za m² bez DPH. Priemerná cena m² bez DPH prekonala hranicu 3 000 eur. Rozdiel v cene medzi dokončenými bytmi v nových projektoch a bytmi rozostavanými je cca 14 %. Priemerná cena rozostavaných bytov je takmer 3 150 eur/m² bez DPH.

Medziročne najviac zdraželi okresy BA IV a BA V, kde medziročný príplatok predstavuje 500 eur/m² bez DPH v priemere. Najmenej zdražel okres BA II, kde sa cena za rok v priemere navýšila o cca 100 eur/m² bez DPH.

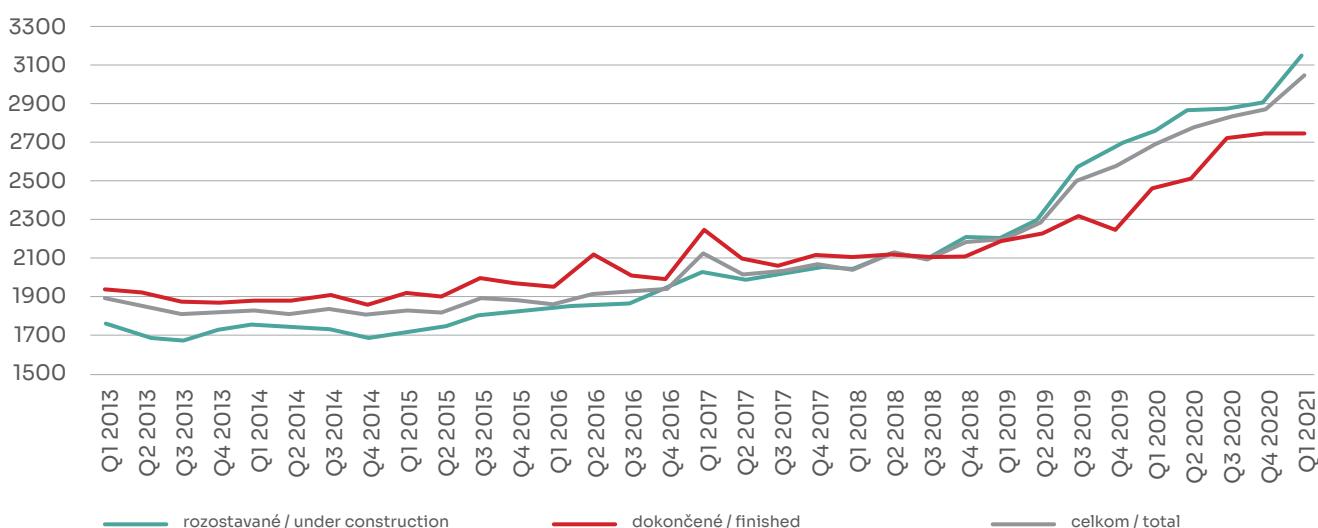
PRICES

New flats became increased the most in Q1 2021 in the last 18 months. Compared to the last quarter of last year, those interested in housing in the new project will pay an average of almost 300 EUR per sqm without VAT. The average price of sqm without VAT exceeded the limit of 3,000 EUR. The difference in price between completed flats in new projects and flats under construction is about 14 %. The average price of apartments under construction is almost 3,150 EUR/sqm without VAT.

The year-on-year prices of BA IV and BA V became the most expensive, where the year-on-year surcharge is 500 EUR/sqm without VAT on average. The district of BAII the smallest price increase, where the price for the year increased on average by about 100 EUR/sqm without VAT.

EUR/m ²	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q1 20/21
BA I	3 703	3 695	3 788	3 648	4 085	10,3 %
BA II	2 892	2 870	2 941	3 019	2 974	2,8 %
BA III	2 746	2 769	2 795	2 696	2 913	6,1 %
BA IV	2 086	2 243	2 436	2 439	2 589	24,1 %
BA V	2 118	2 311	2 334	2 475	2 690	27,0 %

Ceny nových bytov v Bratislave / New Apartments prices in Bratislava
EUR/sqm without VAT



PROGNÓZA

Prudké zdraženie bytov v prvom kvartáli je obrazom dôvery investorov v tzv. „beton gold“ najmä v prémiových lokalitách Starého mesta a Mlynských Nív, kde očakávané projekty tento trend ešte posilnia. Nárast stavebných nákladov, malá ponuka, nedostatok pracovníkov v stavebníctve však spolu s rastom cien v centre potiahnu nahor aj ceny všade inde, tak ako sa to dialo doteraz. Dôveru developerov v bývanie posilňuje dostupnosť financovania a ochota kupujúcich zadlžovať sa, čo sa môže zmeniť iba ochotou výmeny vlastného bývania za nájomné. Pravdepodobnejšie je, že veková kategória budúcich kupujúcich bude rásť s cenami a požiadavkou bánk na vlastné zdroje. Preto prvým vlastným bývaním už nebude malý štartovací byt, ale efektívne riešené rodinné 3+kk.

PROGNOSIS

The sharp rise in prices of apartments in the first quarter is a picture of investor's confidence in the so-called "Beton gold" especially in the premium locations of the Old Town and Mlynské Nivy, where the expected projects will further strengthen this trend. However, the increase in construction costs, the small supply, the shortage of construction workers, together with the increase in prices in the center, will also pull prices up everywhere else, as has been the case so far. Developers' confidence in housing is strengthened by the availability of financing and the willingness of buyers to borrow, which can only be changed by a willingness to exchange their own housing for rent. It is more likely that the age category of future buyers will increase with prices and the requirement of banks for own resources. Therefore, the first own housing will no longer be a small start-up apartment, but an effectively designed family 2 bedroom apartment.

HERRYS 2020

HERRYS v roku 2020 predal nehnuteľnosti v objeme viac ako 80 miliónov eur s DPH. Celkovo sprostredkoval predaj 141 nehnuteľností na sekundárnom trhu a prenajal 396 nehnuteľností. V novostavbách, ktoré predáva exkluzívne, sprostredkoval predaj 261 nových nehnuteľností. Celkovo tak zabezpečil poradenstvo pri takmer 800 transakciach.

HERRYS

Realitná kancelária HERRYS je zameraná na predaj rezidenčných nehnuteľností v Bratislave. Profiluje sa ako fullservisová agentúra v oblasti exkluzívneho sprostredkovania predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti na bývanie s vlastným právnym servisom, rozsiahloou reklamou a marketingom, ale hlavne s profesionálnym a individuálnym prístupom.

HERRYS 2020

In 2020 HERRYS sold properties in the amount of more than 80 million EUR including VAT. In total, the sale of 141 of properties on secondary market and the rental of 396 properties was mediated by the company. In new buildings, that the company exclusively sells, the company mediated the sale of 261 new properties. In total, HERRYS provided advice on almost 800 transactions.

HERRYS

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





Best Local Real Estate Agency



Najväčšia klasická realitná kancelária



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team



HERRYS[®]
finally at home

CENTRÁLA:

Žilinská 7 – 9
Bratislava - Staré Mesto
02 / 20 86 88 66 | info@herrys.sk

KANCELÁRIE:

Bajkalská 9/a (III Veža) Bratislava - Nové Mesto
Landererova 6 (Panorama city) Bratislava - Staré Mesto
www.herrys.sk