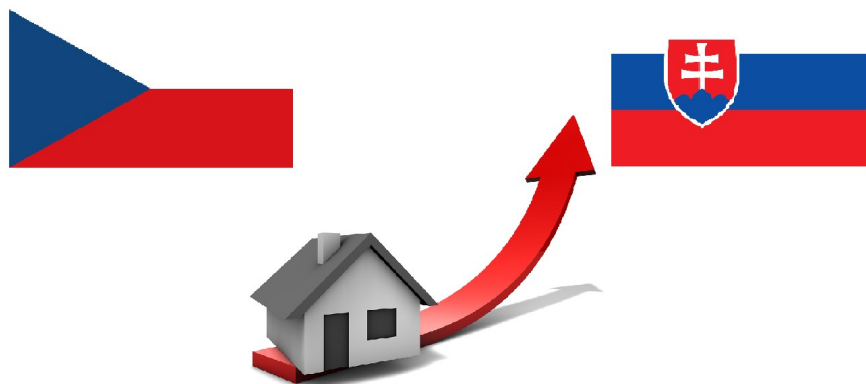




“Naším cieľom je prinášať klientom pravidelné mesačné informácie o dianí na realitnom trhu Slovenskej republiky a jej hlavného mesta.”

Slnčnice spustili predaj tretej etapy zóny Mesto a taktiež ďalšiu etapu zóny Viladomy - spolu 645 bytov

Na rohu Kuchajdy vyrastie obytný projekt N!DO

BORY spustili predaj prvej etapy bytov

Projekt Einpark v Petržalke predstavil ponuku 110 bytov o priemernej cene 2800 eur/m² s DPH

Trnávka sa rozšíri o menší projekt Brick-Park

REALITNÝ TRH SR - ČR

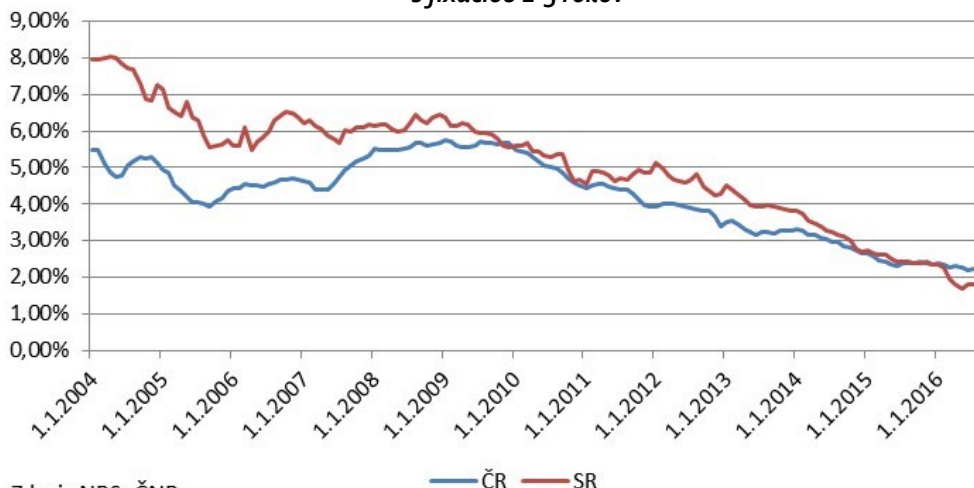
Bratislavský realitný trh za posledné dva roky výrazný boom, keď predaj bytov výrazne stúpol, aktivita developerov sa zvýšila a dopyt po úveroch na nehnuteľnosti stále rastie. Je takýto stav však ojedinelý pre Bratislavu a Slovensko? Pre odpoveď na túto otázku sa pozrieme na nám najbližší trh – trh Prahy a Českej republiky.

Súčasná hospodárska situácia v Európe je pre realitný trh mimoriadne priaznivá. Hospodárstvo sa nachádza vo fáze expanzie, nezamestnanosť klesá a mzdy rastú. Ľudia sa po krízovom období opäť odvažujú investovať do realitného trhu. Najdôležitejším faktorom podporujúcim hospodársky rast však sú historicky najnižšie úrokové sadzby na finančných trhoch, vďaka ktorým sa na trhu nachádza množstvo lacného kapitálu. Väčšina úverov na nehnuteľnosti v ČR a aj na Slovensku, je poskytovaných pri 1-5 ročnej fixácii. Úrokové sadzby pri nových úveroch na nehnuteľnosti na Slovensku s takouto splatnosťou už klesli dokonca až pod

2% a momentálne sa držia na úrovni okolo 1,8%. V ČR dosahujú úroveň okolo 2,2%. Pri porovnaní s minulosťou, keď boli takéto úvery poskytované s 6-8%-nou sadzbou na Slovensku a 4-6%-nou sadzbou v Českej republike, tak došlo ku

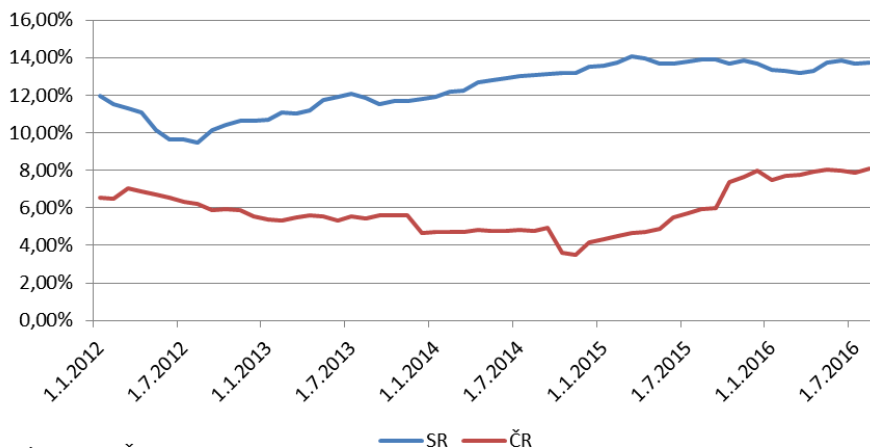
naozaj výraznému poklesu. Spotrebitelia v nízkych úrokoch vidia možnosť lacného financovania, a preto sa pre nich úvery na nehnuteľnosti zdajú teraz byť mimoriadne atraktívne.

Graf 1: Porovnanie úrokových sadzieb poskytovaných na nové úvery na nehnuteľnosti s fixáciou 1-5 rokov



Zdroj: NBS, ČNB

Graf 2: Medziročný rast objemu úverov na nehnuteľnosti



Zdroj: NBS, ČNB

Celkový objem poskytnutých úverov na nehnuteľnosti dosiahol v SR 21 miliárd eur a v ČR 1,03 bilióna korún (resp. 38 miliárd eur). Medziročné tempo rastu objemu týchto úverov sa začalo v rokoch 2015-2016 zvyšovať a v ČR sa dostalo na výrazných 8%, z predošlých 4-6%. Na Slovensku však objem úverov na nehnuteľnosti rastie oveľa vyšším tempom a to miestami skoro až 14%. Dopyt po úveroch na nehnuteľnosti je teda naozaj veľký a realitný trh na Slovensku a v Česku je aktívny. Vyššie tempo rastu úverov na nehnuteľnosti na Slovensku hovorí o vyššom dopyte, pričom motiváciou môže byť aj rýchlejšie tempo poklesu úrokových sadzieb, čo u Slovákov vyvoláva potrebu kúpiť nehnuteľnosť, kým sú sadzby nízko.

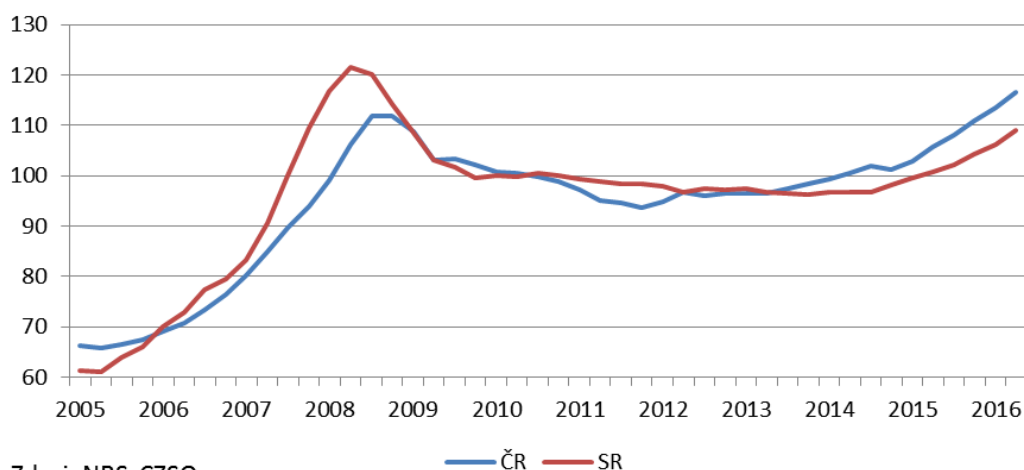
Vysoký dopyt po nehnuteľnostiach, najmä bytoch spôsobuje prudký cenový rast. Ceny bytov od roku

2009 takmer konštantne klesali, pričom bol pokles najevidentnejší na Slovensku, kde ceny bytov pred krízou rástli rýchlejším tempom. Ku zotavovaniu realitného trhu začalo dochádzať v ČR v roku 2012 a na Slovensku v roku 2014. Medziročné tempo rastu cien bytov je na Slovensku momentálne okolo 8% zatiaľ čo v Česku sa pohybuje okolo 10%. V ČR ceny bytov v súčasnosti už presiahli predkrízové úrovne zatiaľ čo na Slovensku majú od nich ešte ďalej. Pri porovnaní realitného trhu Slovenska a Českej republiky je teda viditeľnejší prudší rast cien v Česku. Tempo rastu úverov na nehnuteľnosti je však podstatne vyššie na Slovensku. Vyššie tempo rastu úverov hovorí o vyššom dopyte po nehnuteľnostiach. (vzhľadom na veľkosť obyvateľstva, v absolútnej hodnote je tempo rastu úverov stále o niečo vyššie v ČR). Pomalšie tempo rastu cien bytov na Slovensku (zatiaľ čo dopyt po ne-

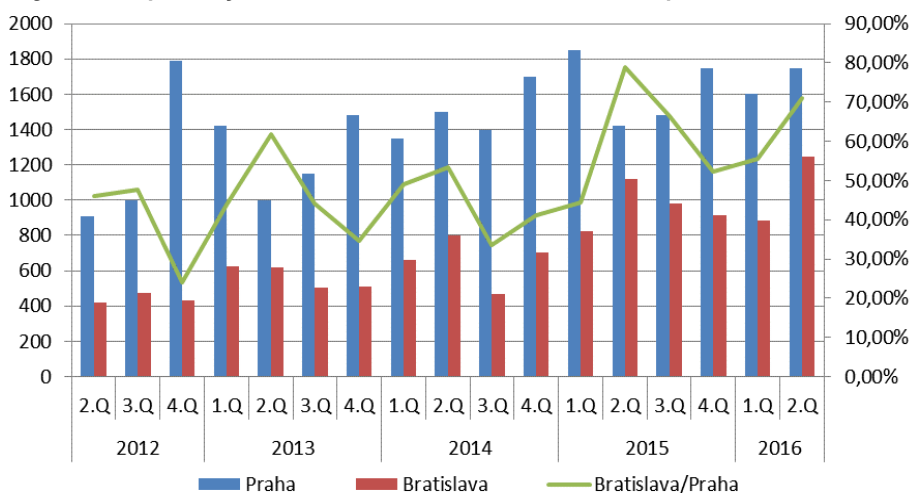
hnuteľnostiach je vyšší) tak môže byť spôsobené vysokou ponukou bytov, čo znamená, že táto konkurencia na strane ponuky tlačí tempo rastu cien nehnuteľností nadol.

Pri porovnávaní realitného trhu ČR a Slovenska je zaujímavý pohľad na centrá tohto trhu – Prahu a Bratislavu. V oboch mestách sa sústreďuje ekonomická aktivita celej krajiny, a ponúkajú tak množstvo pracovných príležitostí, čo tieto mestá robí atraktívnymi pre obyvateľov. Migrácia obyvateľstva do týchto miest si vyžaduje nové možnosti bývania, čo pre realitný trh znamená vysoký dopyt po bytoch. V počte obyvateľstva vedie Praha s 1,27 milióna obyvateľmi zatiaľ čo Bratislava má 426 tisíc obyvateľov. Praha je teda takmer trojnásobne väčšia ako Bratislava. Dopyt po novostavbách v rokoch 2012-2014 tento pomer aj odzrkadľoval. Počet predaných bytov v Prahe dosahoval podľa spoločnosti Trigema v týchto rokoch priemerne okolo 1350 bytov kvartálne, zatiaľ čo dopyt v Bratislave bol zhruba 550 bytov. Dopyt po novostavbách v Prahe bol teda zhruba 2,5 krát vyšší, čo korešponduje s počtom obyvateľov. V roku 2015 však v Bratislave došlo ku značnému oživeniu realitného trhu, keď počet predaných bytov medziročne vzrástol o 50% z 2635 na 3840 predaných bytov. V Prahe, aj keď dopyt ostal silný, ku takému to rastu nedošlo. Dá sa teda pove

Graf 3: Index cien bytov (2010=100)



Zdroj: NBS, CZSO

Graf 4: Počet predaných novostavieb v Bratislave a Prahe a pomer medzi mestami

Zdroj: Trigema, Bencont Investments

dať, že v zatiaľ čo Bratislava zažíva realitný boom, v prípade Prahy sa jedná skôr o pomalší, dlhšie trvajúci rast.

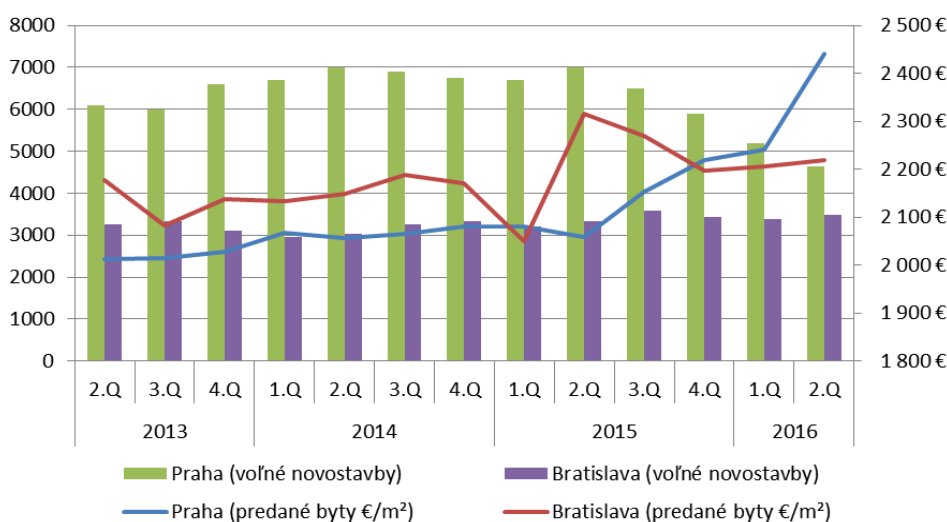
Popri prudko zvyšujúcom sa dopyte po novostavbách v Bratislave, zatiaľ čo Praha zaostáva, tu však podobne ako v porovnaní medzi ČR a Slovenskom došlo ku rozdielnemu cenovému vývoju. Spolu s rastom dopytu v roku 2015 došlo v Bratislave ku rastu cien predaných novostavieb. Tento cenový rast však pri tempe okolo 3-5 % nebol veľmi výrazný. Naopak v Prahe, kde sa ceny predaných novostavieb výraznejšie nemenili začalo v roku 2015 tempo rastu cien týchto bytov prudko zrýchľovať. V druhom kvartáli 2016 tak medziročne ceny dokonca vzrástli

až o 18,7%. Tento rozdielny cenový vývoj v Bratislave a Prahe by sme takisto mohli pripísať objemu ponuky. Na trhu novostavieb predstavujú ponuku voľné novostavby. Zatiaľ čo v Bratislave sa počet voľných bytov držal okolo 3000-3400 bytov, v Prahe bolo v roku 2015 vidno jasný nedostatok novej ponuky. V predošlých rokoch tu bol podľa spoločnosti Trigema počet voľných novostavieb na úrovni okolo 6-7 tisíc bytov, čo pri ročnom dopyte okolo 5-6 tisíc bytov predstavovalo zásobu len na niečo vyššie jedného roka. V roku 2016 ponuka prestala stíhať za dopytom a počet voľných bytov začal drastickým tempom klesať. V druhom kvartáli 2016 dosahoval už len 4650, čo medziročne predstavuje pokles o takmer 34%. Lacnejšie byty sa postupne vypre-

dávali, a keďže ich nenahrádzala nová ponuka, tak ceny predaných bytov začali prudko rásť.

Pri porovnaní realitného trhu Slovenska a ČR sme videli, že v oboch prípadoch trh, podporený mimoriadne nízkymi úrokovými sadzbami, rastie. Na Slovensku je tempo rastu úverov na nehnuteľnosti mimoriadne vysoké, dopyt po nehnuteľnostiach prudko vzrástol a ponuka na tento zvýšený dopyt reaguje. Na trhu sa teda

vytvorila istá rovnováha, pričom rastúci dopyt ťahá ceny nahor normálnym tempom. Realitný trh v ČR z dopytovej stránky takisto rastie, problém však môže predstavovať strana ponuky, ktorej nedostatok vytvára konkurenciu na strane dopytu čo vyvoláva cenový rast. Trhy s novostavbami v Prahe a Bratislave sa vyvíjajú podobne ako celonárodné trhy. V Bratislave je evidentný prudký rast dopytu po bytoch, čo vyvoláva cenový rast aj napriek tomu, že ponuka vytvára nové byty v dostatočnom tempe. Dochádza tu však ku rýchlemu vypredávaniu lacnejších bytov, čo bude cenu postupne tlačiť nahor, pokiaľ ponuka nebude takéto byty prinášať na trh v dostatočnom tempe. V prípade Prahy ku takému výraznému boomu nedošlo a dopyt si skôr zachoval svoj predchádzajúci charakter rastu. Aj napriek tomu ceny novostavieb v Prahe však výrazne vzrástli, čo môžeme pripísať nedostatočnej ponuke. (rb)

Graf 5: Cena predaných bytov na m² s DPH

Zdroj: Trigema, Bencont Investments

N!DO

V Bratislave spúšťa predaj nový projekt s názvom N!DO. Projekt je situovaný na rohu Tomášikovej ulice, oproti centrále SLSP. Začiatok výstavby je naplánovaný na 1 štvrtrok 2017 no už teraz prebiehajú

práce na úpravu okolitého terénu. Koniec výstavby je predpokladaný na koniec roku 2018. Projekt celkovo ponúkne 115 bytov a administratívne priestory. Cena zatiaľ uvedená na stránke projektu nie je no

môžeme očakávať na ceny v úrovni 2400 eur/m² vzhľadom na lokalitu a spustený predaj projektov v okolí (najmä Tehelné pole).

Slnečnice - Mesto a Viladomy

V Bratislave najviac s ponukou na začiatku októbra zamával projekt Slnečnice. Hneď na začiatku októbra pustil do predaja tretiu etapu Slnečnice Mesto a o týždeň na to aj ďalšiu etapu Slnečnice Viladomy. V tretej etape zóny Mesto pustil developer CRESCO Group do predaja 360 bytov. Ich priemerná cena na m² sa pohybuje na 2150 eur s DPH. Štruktúrou sú malé jednoizbáky (29 m²) zastúpené počtom 146, dvojizbákov s priemerom 49 m² je 134,

63 je trojizbových (71 m² priemernej rozloha) a zvyšok sú 4-izbové byty (17). Najmenšie byty tak vyjdú na necelých 64 tisíc aj s DPH. Dvojizbáky sa predávajú do 104 tisíc a väčšie trojizbové v priemere po 151 tisíc eur. Dokončenie tejto etapy je plánované na začiatok roku 2019. Okrem zóny Mesto pustili do predaja aj ďalšiu etapu Slnečnice - Viladomy kde ponúkajú podľa stránky 285 bytov. Táto etapa je taktiež z väčšiny tvorená 2-izbovými

bytmi (100), a potom duom 1- a 3-izbové byty (87 a 80). Celkovo Slnečnice ponúkajú bývanie skôr štartovacieho typu. V tejto etape sa priemerná jednotková cena posunula ale výrazne vyššie a to na 2500 eur s DPH. Absolútna cena za byty sa pohybuje od 71 tisíc za najmenší, cez 116 tisíc za 2-izbák a 173 tisíc za trojizbový byt. Dokončenie sa očakáva na druhý kvartál 2019.

BORY home

V treťom kvartáli spustil predaj aj dlho očakávaný projekt BORY home. Po úspešnom otvorení nákupného centra a dostavbe infraštruktúry sa tak rozbieha aj bytová výstavba. V prvej fáze predaja bolo uvedených 156 bytov. Najviac z ponuky je dvojizbákov a to 67. Za nimi nasleduje 40 jednoizbových a 34 trojizbových bytov. Na začiatku

októbra už projekt vykazoval predaj 92 bytov. Priemerná cena sa pohybuje na úrovni okolo 2000 eur/m² s DPH. Absolútna cena je vzhľadom na menšie výmery a nižšiu jednotkovú cenu taktiež nižšia a to 66 tisíc pri najmenších a od 99 do 108 tisíc sa predávali dvojizbové byty. Výstavba začína už v týchto dňoch a dokončenie je plánované na koniec

leta 2018. Celkový projekt BORY počítá s veľkoobjemovou výstavbou v etapách čím by mala vzniknúť nová mestská štvrť BORY. Tento projekt nám tak môže pripomínať už pokročilý projekt Slnečnice na opačnom konci mesta. Podľa predaja tak môžeme očakávať ďalší prílev lacných bytov v tomto projekte v ďalšom štvrtroku.

Einpark v Petržalke

V Petržalke naproti Inchebe cez D1 do Petržalky pribudne projekt Einpark. Za projektom stojí developer CORWIN Capital (Blumentál, Rinzle, Dúbravy, Záhrady Devín), ktorý prináša projekty vyššieho štandardu. Einpark priniesol do ponuky 110 bytov, z toho 54 je 2-izbových. Vý-

merou sú byty väčšie oproti priemeru, ktorý sledujeme v poslednom čase. Najmenšie 1-izbové začínajú na 32 m², 2-izbové byty majú v priemere takmer 49 m² a 3-izbové byty cez 73 m². Vyšší štandard ako aj lokalitu odráža aj vyššia cena a to 2800 eur/m². Celkovo

vyjde byt bez parkovacieho státia na 75,5 tisíc za 1-izbák, 138 tisíc za 2-izbák alebo takmer 200 tisíc za 3-izbový byt. Začiatok výstavby je plánovaný na jar budúceho roku s koncom v decembri 2018.

Brick Park v Trnávke

Na Vrútockej ulici v časti Trnávka (Ružinov) vyrastá bytový projekt na štýl rodinného bývania. Výstavba je situovaná do 6 radových domov, ktoré ponúkajú 32 bytov. Až 21 je 2

-izbových s výmerou 53 m². Priemerná cena je na úrovni 2480 eur/m² s DPH. Celkovo vyjde napríklad 2-izbový byt na 132 tisíc. Cena odráža menšiu zastavanosť a bývanie

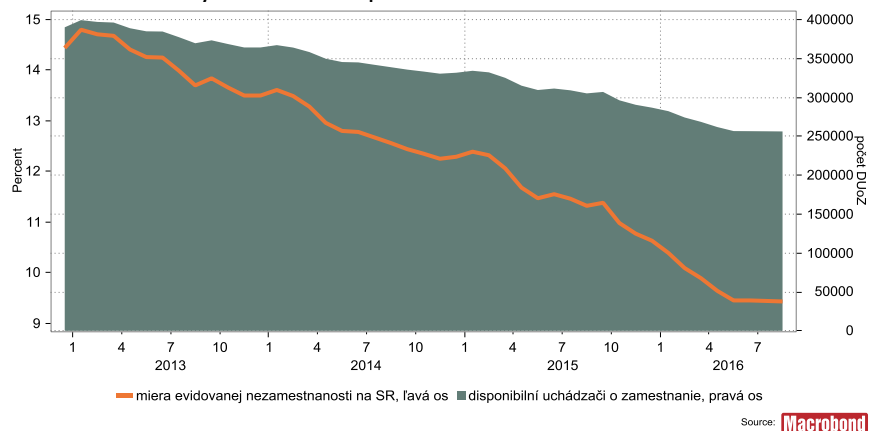
v štýle rodinného domu v dobrej lokalite. Projekt zatiaľ neeviduje predané byty. Developer patrí do skupiny CRESCO Invest Group.

Nezamestnanosť

V auguste dosiahla miera nezamestnanosti na Slovensku 9,43 %. Toto percento predstavuje 256 tisíc disponibilných uchádzačov o zamestnanie (sú schopní okamžite nastúpiť do práce). Celkovo je však nezamestnaných až 294 tisíc. Tí ostatní sú zväčša dočasne práce nechopní (24 tisíc) alebo vykonávajú menšie obecné služby (8 tisíc). Nezamestnanosť sa nám tak už výraznejšie nemení posledné 4 mesiace kým doteraz sme sledovali pomalé znižovanie. Z uchádzačov o zamestnanie je 44,5 tisíc starších ako 55 rokov a celkovo je 147 tisíc nezamestnaných dlhšie ako 12 me-

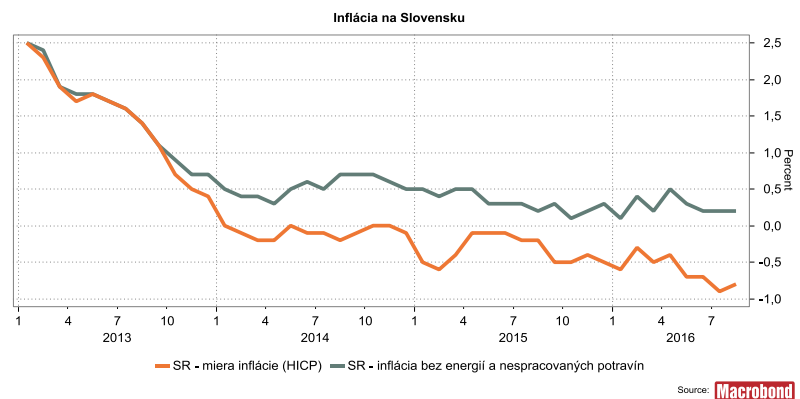
siacov (65 tisíc nad 4 roky). Z tejto štruktúry tak možno miera nezamestnanosti vzhľadom na kvalifikáciu nezamestnaných a voľné pra-

covné miesta ani nemá kde ďalej výraznejšie poklesnúť.



Inflácia

Miera inflácie dosiahla za august hodnotu -0,8% (HICP) čo znamená opätovný pokles cien. Stále pozorujeme pokles cien v doprave (-3,1%) čo spôsobujú nižšie ceny pohonných hmôt. Klesajú aj energie na bývanie a taktiež nábytok a produkty do domácnosti. Rast cien je stále vzdialený cieľu 2 % a súčasný stav bude pretrvávať kým sa cena v doprave neustáli.



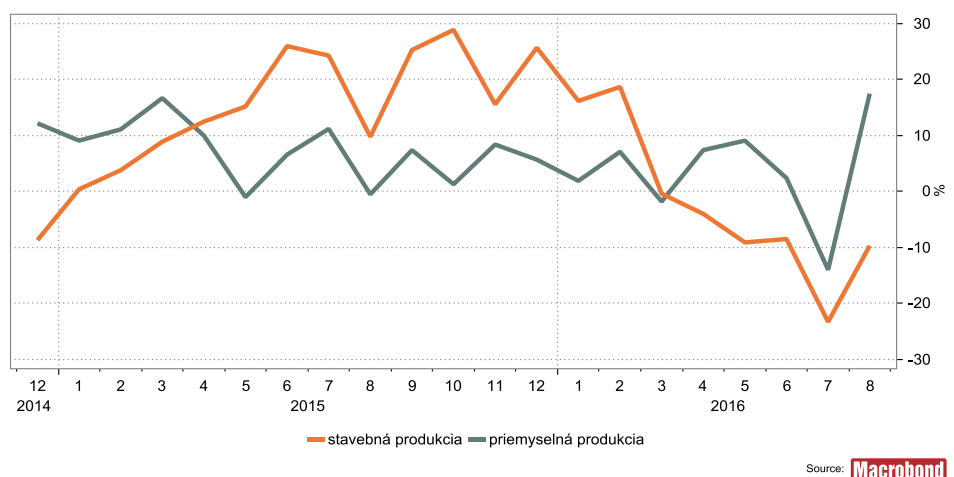
Priemysel a stavebníctvo

Objem stavebnej produkcie dosiahol za august 450,9 milióna eur a medziročne poklesol o 9,7 %. Stále tak vidíme poklesy pre minuloročné dočerpávanie fondov. Objem produkcie však odzrkadľuje stabilné čísla a pri zachovaní trendu bude celkový objem vyšší ako v roku 2014 keď sa fondy nečerpali v takej miere.

Výraznejší výkyv zaznamenala priemyselná produkcia ako sme očakávali. V auguste dosiahla medziročný rast až 17,5 %. Nejde však o žiadny extra výkon v priemysle ale len o súbeh celozávodnej odstávky automobiliek, ktoré boli v júli a v minulom roku boli rozložené medzi oba letné mesiace. Tak kým sme v júli mali výrazný pokles

tak v auguste sledujeme výrazný rast. Výroba dopravných prostriedkov vykázala medziročný rast 44,5 % (v júli pokles 34,8 %). Priemyslom tak naviac máva výroba automobilov. Výrazne však rástla aj výroba odevov a elektrických zariadení.

Dlhodobejšie vykazuje pokles výroba farmaceutických výrobkov a po páde v predchádzajúcom mesiaci dosiahli solídny rast aj výroba kovov a počítačových výrobkov.

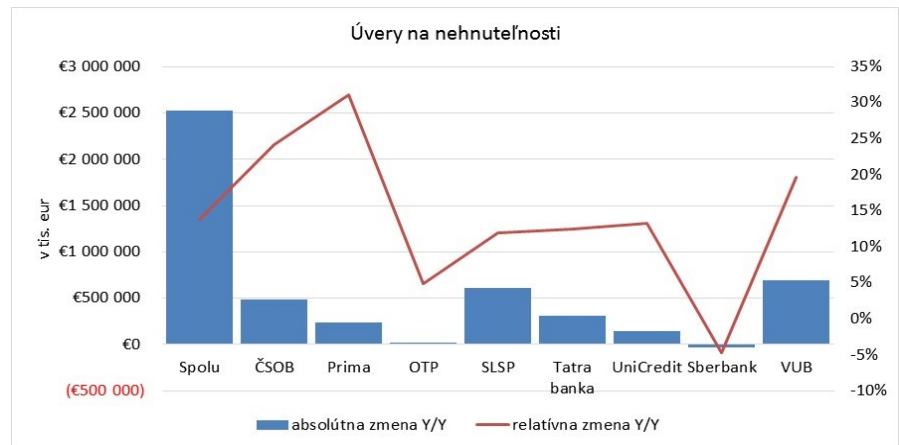


Úvery na nehnuteľnosti

Ku koncu augusta sa objem úverov na nehnuteľnosti na Slovensku vyšplhal k 20,9 miliárdam eur. Za jeden rok sa tak poskytlo týchto úverov u nás o 2,5 miliardy eur viac, resp. zaznamenali 13,75 % medziročný rast. Z celkového objemu má stále najväčší podiel SLSP (27,23%). Najviac si za rok polepšila VÚB banka s rastom o 696 miliónov eur (19,65 % rast) a hneď za ňou líder SLSP o 605 mil. eur (11,9 % rast). Relatívny medziročný rast mala najvyšší Prima banka a to o 31,08 %. Na trhu s nehnuteľnosťami tak sledujeme stále veľmi silný dopyt čo spôsobujú aktuálne nízke úroky a

konkurenčný boj bánk o klientov. Poslednou novinkou bola 10-ročná fixácia od VÚB banky za výhodnú sadzbu no s vyššími poplatkami. Pri

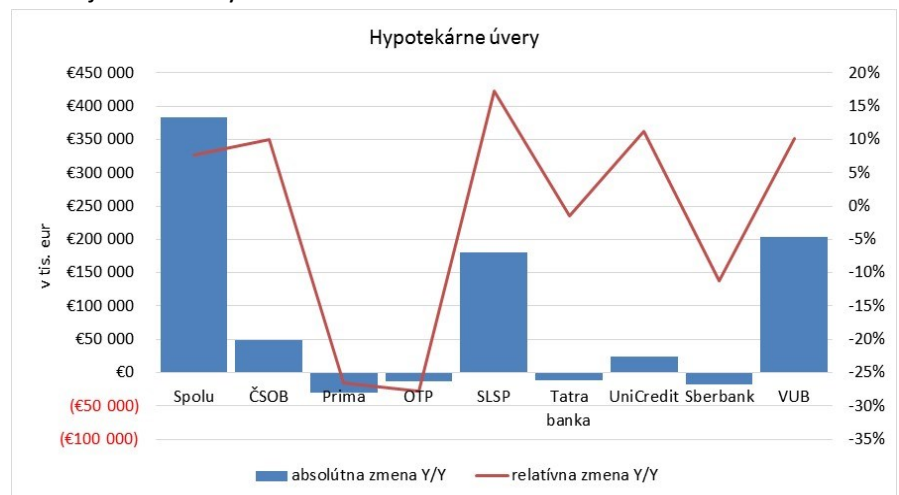
stále rastúcej cene je tak dopyt stimulovaný k nákupu za výhodných podmienok.



Hypotekárne úvery

Objem hypoték ku koncu augusta dosiahol objem 5,34 miliardy eur. Medziročne vzrástli hypotéky o 383 miliónov eur čo predstavuje 7,72 % rast. Oproti celkovému rastu úverov na nehnuteľnosti vidíme malý podiel. Dôvodom je, že tieto hypotéky sa využívajú viac menej pri hypotékach pre mladých kde je znížená sadzba o 3 % body. Zvyšok nehnuteľnosti sa prefinancuje cez iné úvery na nehnuteľnosti alebo spotrebné úvery. Aj z tohto dôvodu hypotéky nehrajú v súčasnosti na trhu najdôležitejšiu úlohu. Lídrom

ostávajú dve banky - SLSP a VÚB.

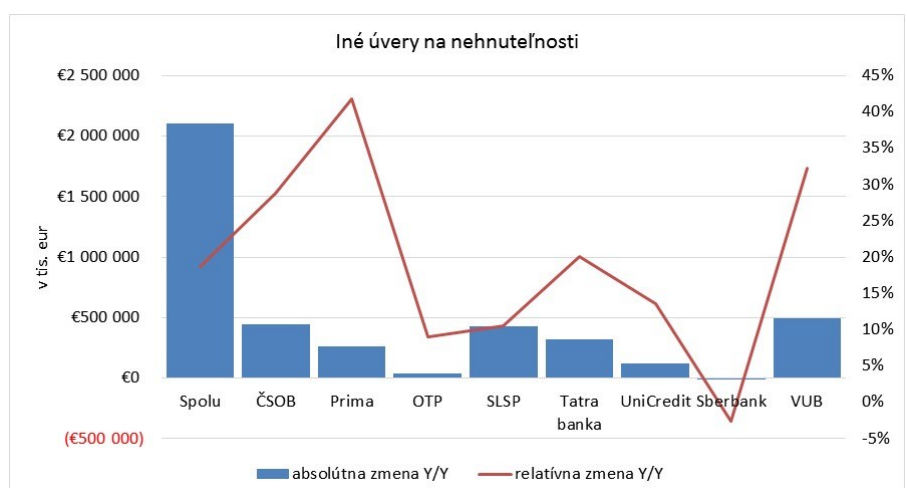


Iné úvery na nehnuteľnosti

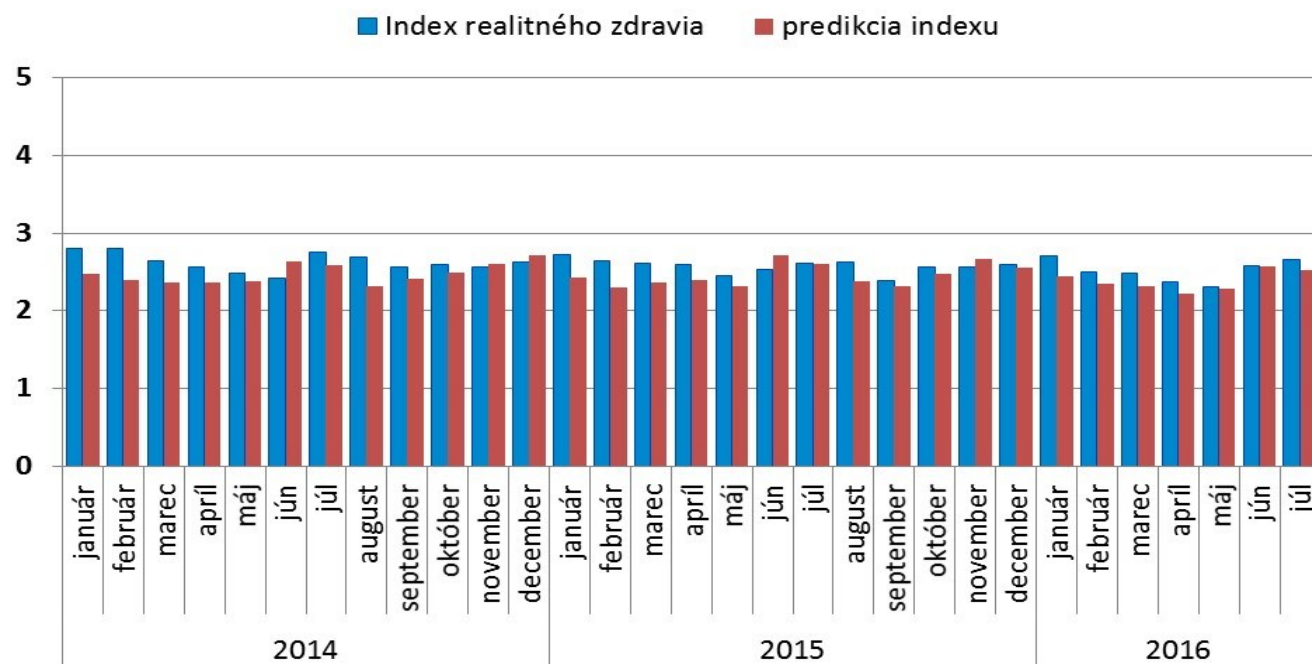
Najposkytovanejším úverom na nehnuteľnosti je segment iných úverov na nehnuteľnosti. Tie dosiahli objem 13,39 miliardy eur a medziročne si polepšili o 2,1 miliardu eur (18,63 %). V tomto segmente už dominujú tri veľké banky. Okrem VÚB (492 mil. medziročný rast), SLSP (428 mil. medziročný rast) pribudla ČSOB s 442 mil. medziročným rastom objemu úverov (28,8 % rast). V tomto segmente rýchlo rastie aj Prima banka s takmer 42 % medziročným rastom objemu poskytnutých úverov. Z trhu naopak sledujeme postupné sťahovanie Sberbank. Pre nízke úroky a stále silný dopyt po vlastnom býva-

ní môžeme do konca roka očakávať ďalší vysoký rast objemu úverov na bývanie. Zmena môže nastať po

sprísení podmienok zo strany NBS od začiatku roku 2017.



INDEX REALITNÉHO ZDRAVIA



Tento dokument je publikovaný pre spoločnosti skupiny BENCONT , a môže byť reprodukováný a ďalej šírený len s jej písomným súhlasom. Informácie v tomto dokumente boli získané z externých zdrojov, ktoré boli spoločnosťou považované za spoľahlivé.

Matúš Jančura

Hlavný analytik, Bencont INVESTMENTS
jancura@bencont.sk

Jozef Prozbík

Analytik, Bencont INVESTMENTS
prozbik@bencont.sk

Analytici:

Nebesník Martin
Bruchánik Rudolf
Csatári Erik

Vajnorská 100/A
831 04 Bratislava
www.bencont.sk



BENCONT INVESTMENTS



BENCONT GROUP



BENCONT DEVELOPMENT