



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

- Projekt Sky Park spustil predaj, ceny sú medzi 2.500 až 3.000 eur na m²
- Nobelova spúšťa výstavbu tretej etapy, prvá sa blíži ku kolaudácii
- Fínska spoločnosť YIT spúšťa predaj v ďalšej veži projektu Nuppu
- Bývanie v štýle rodinnej výstavby v Brick Parku prináša ceny od 2.400 po 2.700 eur na m²
- Tvár nového centra Bratislavy okolo Twin City bude dotvárať aj Klingerka so 400 bytmi
- Objem úverov na nehnuteľnosti rástol v októbri medziročne o 14 %

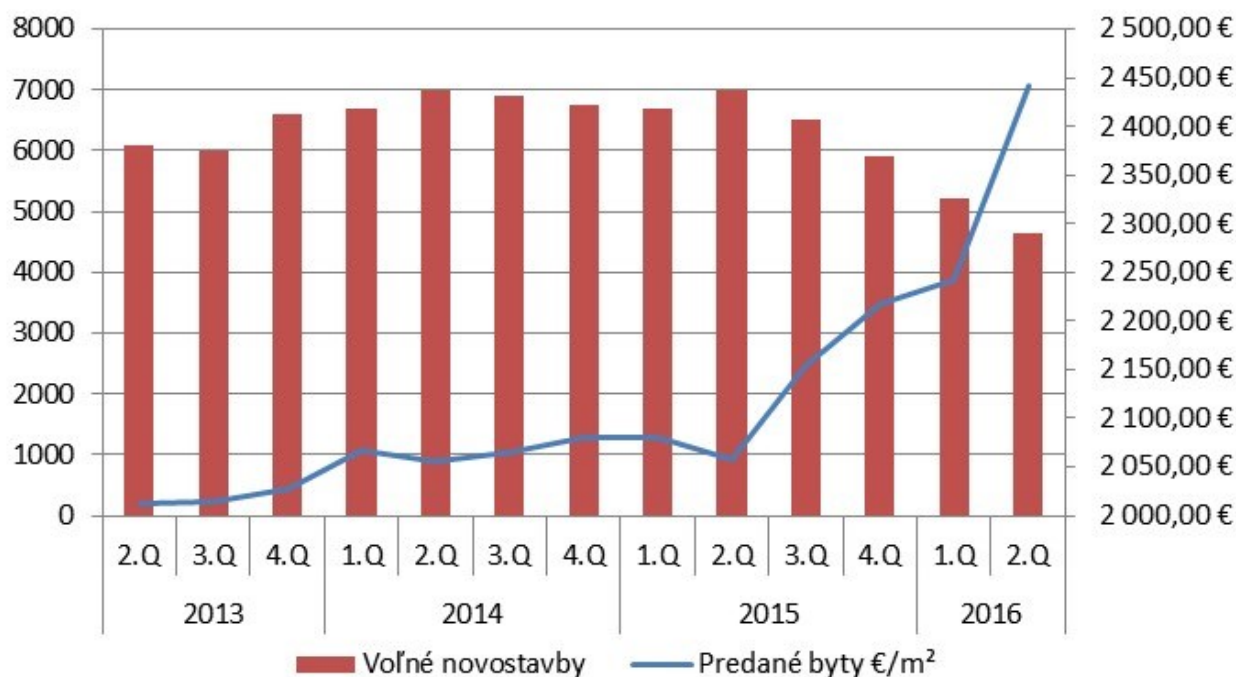
REALITNÝ TRH V PRAHE ČELÍ NEDOSTATKU BYTOV

Realitné trhy po celom svete zažívajú v poslednej dobe prudké pokrízové oživenie. Bratislava a aj Praha nie sú výnimkami, práve naopak, čelia vysokému nárastu dopytu, ktorý sprevádza prudký cenový rast bytov. Zatiaľ čo v Bratislave ponuka ako tak dobíha dopyt, v Prahe je situácia omnoho horšia. Do roku 2015 sa tu ponuka voľných novostavieb udržiavala medzi 6-7 tisíc bytmi, no v roku 2015 sa prepadla pod 5 tisíc. Počet predaných novostavieb pritom stále rástol a v roku 2015 presiahol 6 tisíc. Dopyt po bytoch v Prahe tak prevyšuje ponuku, čo prirodzene vyvoláva cenový rast. Podľa spoločnosti Trigema sa priemerná cena predaných bytov v Prahe zvýšila až na 2440 eur/m² (po prepočte z CZK), čo medziročne predstavovalo extrémny 18,7%-ný cenový nárast. Spoločnosť Central Group, najväčší developer rezidenčných nehnuteľností v Prahe pritom tvrdí, že ceny svoj rast ešte nemajú za sebou. Problém je práve v ponuke, ktorej pokles je za posledný rok jasne viditeľný. Developeri takýto stav odôvodňujú problémami najmä v oblasti obstarávania stavebných povolení. Česká re-

publika je v rebríčku Doing Business zostavovaným Svetovou bankou na 27. mieste spomedzi 190 krajín, no v kategórii získavania stavebných povolení je až na 130. mieste (SR je v tejto kategórii 103. mieste). Okrem ťažkostí so stavebnými povoleniami sa developeri stretávajú s inými administratívnymi prekážkami a aj prekážkami vo forme aktivistov a zelených politikov. Podľa Central Group sa doba prípravy a realizácie projektu (doba od zahájenia projektu po kolaudáciu) predĺžila až na súčasných 10 rokov, čo developerom neumožňuje pružne reagovať na trh. Výsledkom týchto uvedených faktorov je rastúca cena bytov v Prahe, ktorá v roku 2016 prudko vzrástla. Stav nízkej ponuky a vysokého dopytu sa dá očakávať aj v nasledujúcich rokoch, čo znamená, že rast cien bude pokračovať. Za prvých 9 mesiacov roku 2016 bol v Prahe vydaných totiž len 862 stavebných povolení na výstavbu nových bytov. Pri takomto tempe sa za celý rok 2016 dá očakávať zhruba 1200 stavebných povolení, čo je vzhľadom na predošlé roky a na situáciu na realitnom trhu žalostne málo. V roku 2017 budú de-

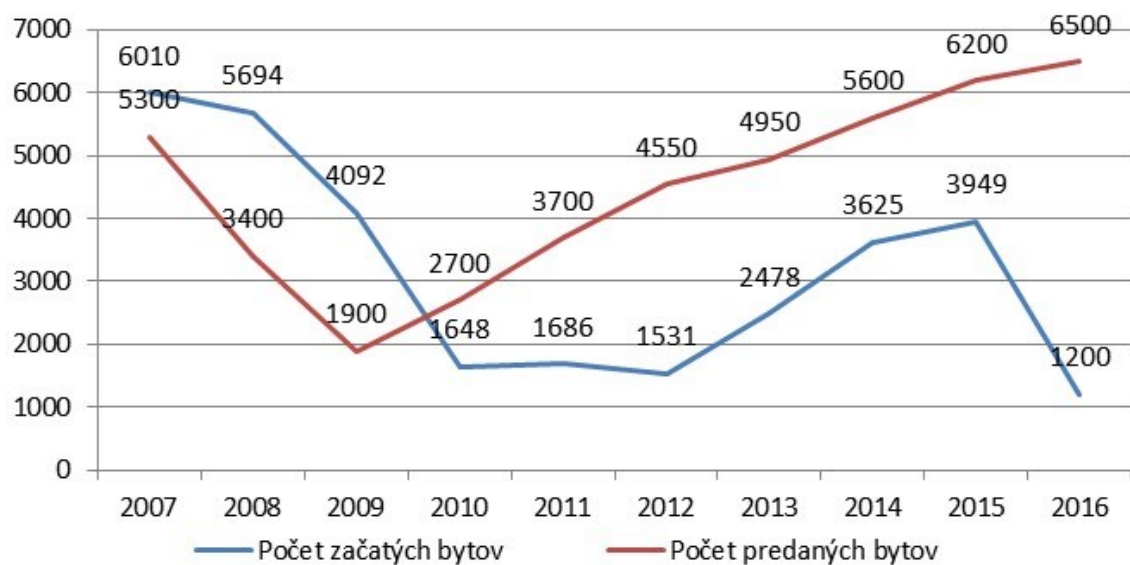
veloperi stavať na základe povolení vydaných v roku 2015, no v roku 2018 sa dá očakávať vážny nedostatok bytov, čo ceny vystrelí ešte vyššie ako je tomu v súčasnosti. Dopyt po bytoch sa v Prahe očakáva silný aj naďalej, keď sa mesto populačne zväčšuje a byty sú čoraz viac naku-pované už aj na investičné účely (prenájom, rast hodnoty). Byty predávané developerom Central Group sú z 20% (a v niektorých lokalitách až z 30%) predávané na investičné účely. Vysoký dopyt a nízka ponuka teda vyvolávajú prudký cenový rast, ktorý deformuje pražský realitný trh a byty sa stávajú nedostupné pre čoraz väčšiu časť obyvateľstva. Pri pozastavení výstavby nových bytov môže cena rásť rýchlejšie než aktuálnych 18 % medziročne. V Bratislave túto situáciu sledujeme zatiaľ len u starších bytoch, ktorých je v určitých lokalitách nedostatok. Problém vysokého dopytu pri poklese ponuky nových projektov však môže spôsobiť situáciu podobnú v Prahe. (rb)

Počet voľných novostavieb (ľavá os) a jednotková cena predaných bytov (pravá os) v Prahe



Zdroj: Trigema

Počet začatých a predaných novostavieb v Prahe



Zdroj: Central group, KPMG

Byty projektu Sky Park už v predaji

Dlho pripravovaný projekt Sky Park od Penta Investments spúšťa predaj bytov. Projekt navrhnutý svetoznámu architektkou Zahou Hadid bude obsahovať 786 bytov v rámci troch veží. V predaji je zatiaľ prvých 305 bytov. Jedná sa prevažne o dvojizbové byty o veľkosti okolo 45-55 m². Najmenšie dvojiz-

báky sa predávajú v cenovom rozpätí 130-140 tisíc eur s DPH. Trojizbové byty zas pri rozlohe 80-90 m² stoja okolo 200-250 tisíc eur. Nájdeme aj niekoľko väčších štvorizbových bytov, tu však pri výmere okolo 110 m² treba rátať s cenou presahujúcou 350 tisíc eur. Cena za meter štvorcový sa v priemere po-

hybuje medzi 2500-3000 eur s DPH, závisiac od veľkosti bytu a polohy. Ku bytom je však potrebné dokúpiť si ešte parkovné miesto za 21 tisíc eur. Všetky tri veže projektu by sa mali začať stavať v prvom polroku 2017 a kolaudácia projektu je naplánovaná na rok 2020. (rb)

Nobelova začala stavať tretiu etapu

Projekt Nobelova, situovaný v Novom meste rozbieha výstavbu tretej a poslednej etapy. Táto etapa projektu prinesie ďalších 120 nových bytov. Skladá sa prevažne z dvojizbových bytov o rozmere okolo 50-60 m². Cenovo sa tieto byty predávajú okolo 110-130 tisíc

eur. Nájdeme tu však aj menšie jednoizbáky po 80 tisíc eur, trojizbáky s cenou okolo 140 tisíc eur a 8 štvorizbových bytov s cenou okolo 160 tisíc eur. Jednotlivé byty sa od seba cenovo samozrejme líšia, keďže tu vplývajú faktory ako cena a poloha. Za meter štvorcový tu

kupujúci zaplatí zhruba 1800-2100 eur s DPH. Všetky 3 etapy projektu spolu obsahujú 351 bytov. Zatiaľ čo v tretej etape sa práve začala výstavba, prvú etapu už čaká kolaudácia. (rb)

Nuppu avizuje spustenia predaja v druhej bytovke

Projekt Nuppu, patriaci pod fínsku developerskú spoločnosť YIT avizuje spustenie predaja bytov v druhej bytovke. Malo by sa tak stať niekedy počas jari 2017. Obe bytovky sú súčasťou prvej etapy projektu a súčasnosti už majú vydané aj stavebné povolenie. Prvá bytovka obsahuje 106 bytov, z čoho voľných je

30 a zvyšok je buď predaný alebo zarezervovaný. Druhá bytovka by mala priniesť podobný počet bytov. Väčšina ponúkaných bytov sú dvojizbáky o veľkosti okolo 50 m² a cene 120 tisíc eur s DPH. Nájdeme tu však aj niekoľko jedno, dvoj a štvorizbových. Priemerná jednotková cena bytov v projekte je okolo

2200-2300 eur/m² s DPH. Celý projekt je naplánovaný na 11 bytových domov s zhruba 800 bytmi. V minulosti projekt patril portugalskému developerovi, ten však od projektu odstúpil a predal ho developerovi YIT. (rb)

V Ružinove pribudne menší projekt Brick Park

V Ružinove pribudne nový projekt s názvom Brick Park. Developerom tohto projektu je developer Cresco Invest Group. Projekt Brick Park sa bude skladať z 11 radových domov, v rámci ktorých sa bude nachádzať

32 bytov. V každom dome budú tri byty, každý na vlastnom podlaží (jeden dom budem dvojposchodový). Prevažne sa má jednať o dvojizbové byty s rozmermi 50-55 m² no bude sa tu nachádzať aj 7

trojizbových a 4 dvojizbových. Ceny na m² sa v projekte pohybujú okolo 2400-2700 eur s DPH. Predpokladaný dátum výstavby je jar 2017, pričom by developer chcel projekt ukončiť v roku 2018. (rb)

Projekt Klingerka dostáva tvár

Spoločnosť J&T Real Estate predstavuje prvé charakteristiky pripravovaného projektu Klingerka. Ten bude stáť na pri zjazde z mosta Apollo pri prístave. Projekt sa bude skladať z dvoch budov – jednej výškovej

s 36 podlažiami a jednej nižšej s 11 podlažiami. Spolu by sa do oboch budov malo zmestiť 400 bytov. Čo sa ceny bytov týka, tá by sa mala pohybovať od 2200 eur/m² s DPH. Predaj bytov plánuje developer

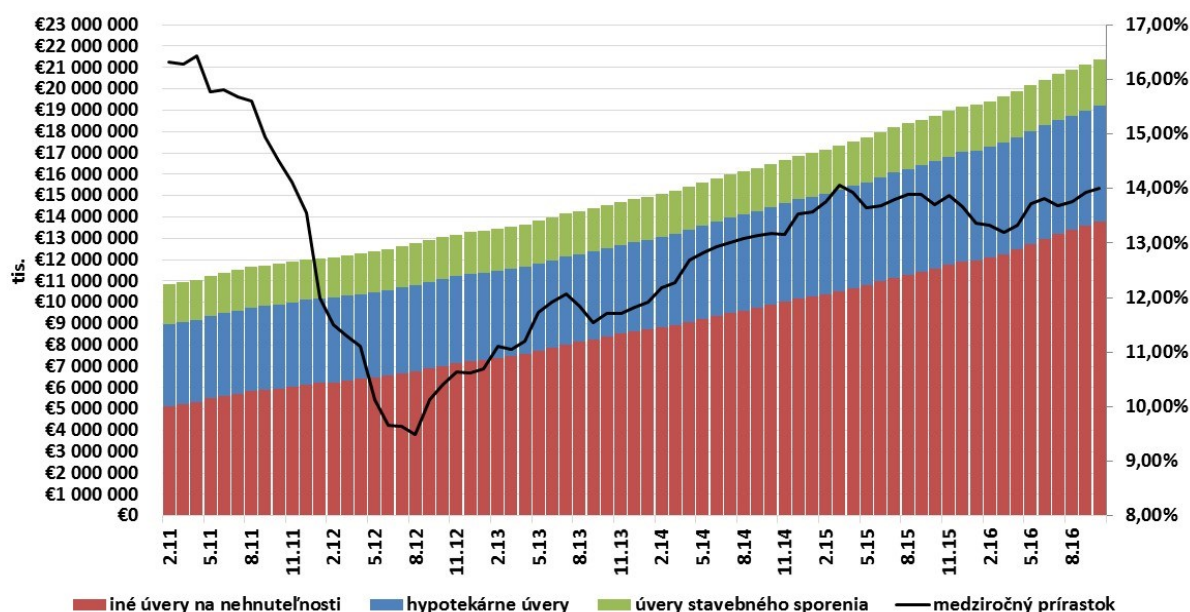
spustiť začiatkom roku 2017 a dokončenie projektu je naplánované na rok 2019. (rb)

Úvery na nehnuteľnosti

Objem úverov na nehnuteľnosti dosiahol v októbri 2016 21,4 mld. EUR a dosiahol tak nové maximum. Medziročné tempo rastu úverov tak dosiahol 14,01% čím sa zaraďuje medzi najsilnejšie tempá za posledné 4 roky. Z absolútneho hľadiska sa objem úverov zvýšil až o 2,6 mld. eur, čo je rekordne vysoký rast. Aktivita na realitných trhoch sa v roku 2015 prudko začala zvyšovať v mnohých krajinách a Slovensko nebolo výnimkou. Nízke úrokové sadzby, stúpajúce tempo rastu cien nehnuteľností a celkové oživenie hospodárstva vyvolali vysoký dopyt

po nehnuteľnostiach, čoho dôsledkom je aj rekordne vysoký nárast objemu úverov na nehnuteľnosti. Hlavným ťahúňom boli aj naďalej iné úvery na nehnuteľnosti, ktoré zodpovedali až za 83% tohto nárastu, pričom hypotekárne úvery zodpovedali len za 15%. Celkový podiel hypotekárnych úverov na úveroch na nehnuteľnosti sa stále znižuje a momentálne dosahuje 25,45%. Podiel iných úverov na nehnuteľnosti zas stúpol na 64,38%. Najväčší objem úverov na nehnuteľnosti dosahuje pri 27,37%-ach Slovenská sporiteľňa, z hľadiska medziročného

ho rastu ju však prekonala VÚB, ktorej objem úverov vzrástol až o 719 miliónov eur (v SLSP sa medziročne objem zvýšil o 594 mil. eur). VÚB teda zvyšuje svoj podiel a momentálne dosahuje 20,45%, čím je v celkovom objeme úverov na druhom mieste po SLSP. VÚB dosiahla najväčší absolútny rast úverov v prípade hypotekárnych a aj v prípade iných úverov na nehnuteľnosti. Čo sa relatívneho medziročného rastu týka, tu zas vyniká Prima banka (+25,57%) a ČSOB (+24,02%). (rb)

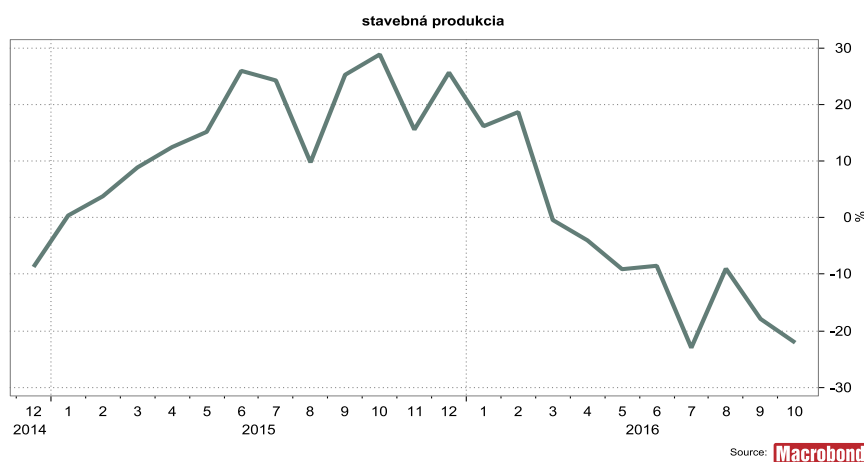


Stavebná produkcia

Stavebná produkcia v októbri pokračovala s ďalším výrazným poklesom na 464,8 mil. eur. Znížila sa o 22,1% a klesajúci trend si tak zachovala už 8 mesiac po sebe. Takýto prepád vyzerá na prvý pohľad alarmujúco no v skutočnosti sa dal predpokladať. Druhá polovica roku 2015 sa viedla v znamení prudkého rastu stavebnej produkcie, čoho dôvodom boli najmä investície z eurofondov, keď celkovú stavebnú produkciu ťahala najmä výstavba inžinierskych sietí. V súčasnosti sa však investície z eurofondov oslabili a stavebná produkcia sa tak dostala na normálnu hladinu, čo sa

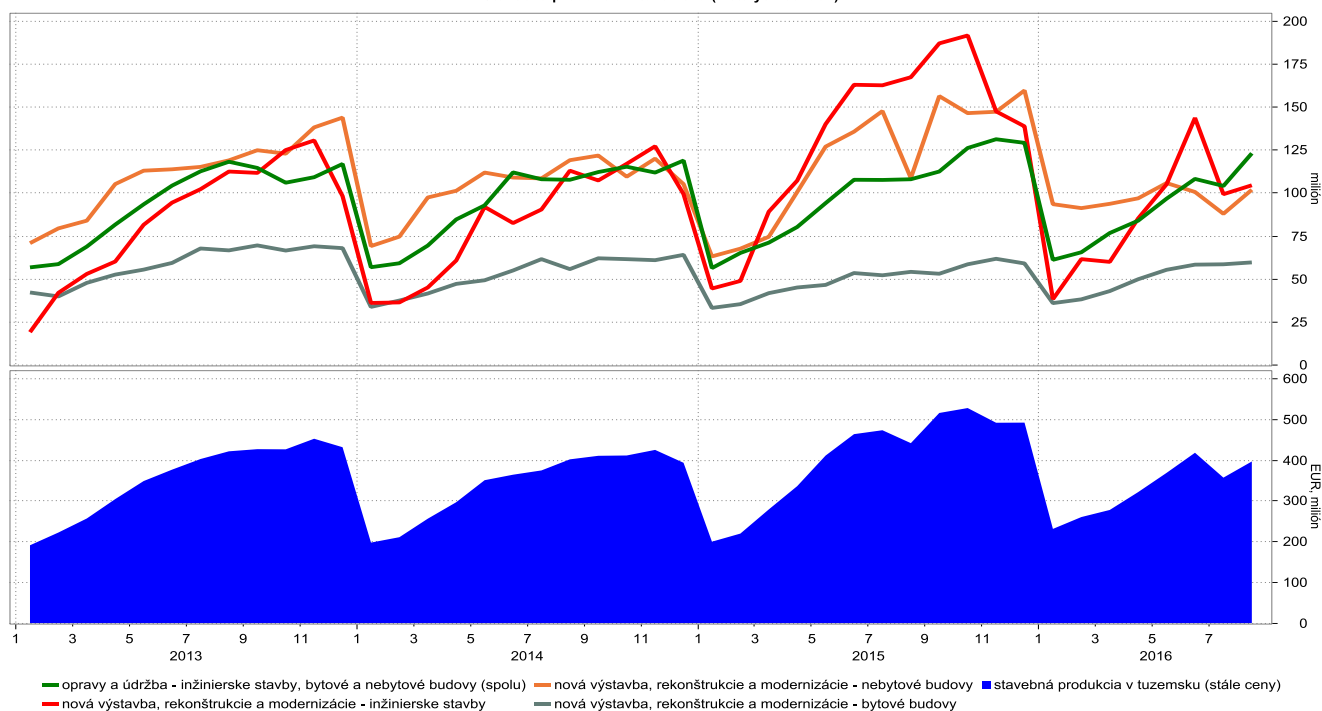
však medziročne prejavilo v prudkom prepade. Výstavba inžinierskych sietí sa tak prepadla medziročne až o 38,8% no prepád za-

znamenal aj výstavba budov (o 10%). Inžinierske siete majú na stavebnej produkcii 31,8%-ný podiel a budovy 68,2%. (rb)



STAVEBNÁ PRODUKCIA

Stavebná produkcia v tuzemsku (v stálych cenách)



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