



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

- Úspešne vypredaný projekt prestavby s názvom Apollis kolauduje
- Mendelsohn ožil po dlhšom čase a spustil predaj bytov
- V blízkosti petržalskej vlakovej stanice vyrastie výškový projekt Matadorka
- Bývala centrála HZDS sa zmení na byty
- V blízkosti závodu Volkswagen vyrastie projekt Amber so 156 bytmi v ponuke
- Koliba sa rozrastie o ďalší projekt vyššieho štandardu - Na Varte

CENY NEHNUTEĽNOSTI PODĽA NBS

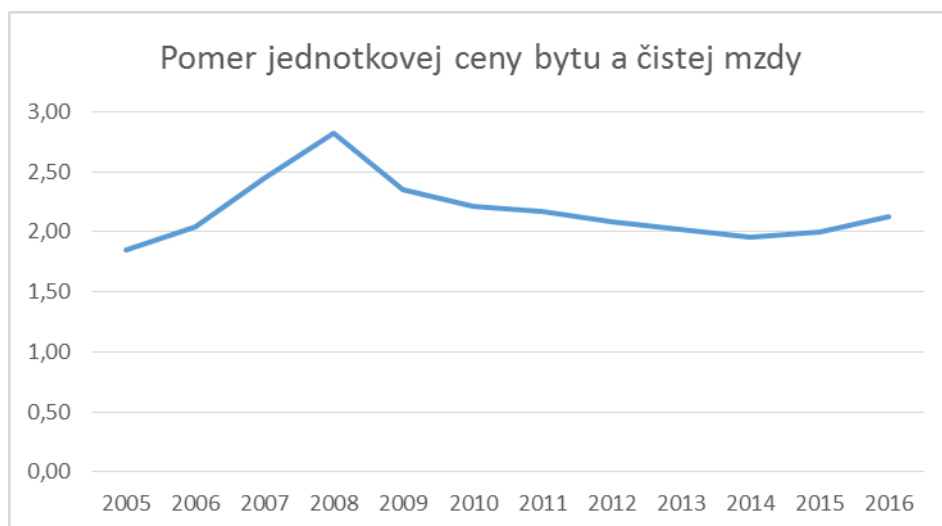
Podľa údajov Národnej banky Slovenska ceny domov majú ustálený mierny medziročný rast (1,7%). Medziročný rast priemernej ceny bytov na Slovensku zrýchlil v poslednom štvrtroku o 1,7% na úroveň 10,6%, čo v absolútnej hodnote predstavuje 147€. Priemerná cena bytov je na úrovni 1537 €/m² (všetky ceny sú uvádzané s DPH). Hlavným dôvodom je neuspokojenie dopytu po bytoch v mestách. Najvýraznejší rast cien bytov na Slovensku zaznamenali 1-izbové byty až o takmer 14%. Ich aktuálna priemerná cena je 1747 €/m². Ceny dvoj-trojizbových bytov vzrástli medziročne o takmer 11%. Priemerná cena 2-izbových je 1610 €/m² a 3-izbových 1461 €/m². Najmenej vzrástli štvorizbové byty iba o 2,8% a ich priemerná cena je 1437 €/m². Aktuálna priemerná cena bytu je ešte stále o približne 5% nižšia ako bola priemerná cena bytu s jej historickým maximom v polovici roka 2008. Výnimku tvoria 5-izbové byty, ktorých ceny prekročili historické maximum. Treba však podotknúť, že rastúca cena nehnuteľností bola aspoň čiastočne kompenzovaná rastom príjmov domácností

(medziročná zmena priemernej mzdy o takmer +2,3%). Čo sa týka jednotlivých krajov, ceny nehnuteľností (domy aj byty) vzrástli vo všetkých krajoch. Najvýraznejšie však v Nitrianskom kraji o 15,8% a v Žilinskom kraji o 11,3%. Najdrahšie bývanie je aj tak v Bratislavskom kraji kde to obyvateľ v priemere stojí 1790 €/m². Naopak najmenej peňazí na kúpu nehnuteľnosti potrebuje obyvateľ Nitrianskeho kraja, a to iba 587 €/m². Čo sa týka cien bytov, Bratislavský kraj dlhodobo prevyšuje priemerné ceny bytov na Slovensku, čo môžeme vidieť aj na grafe. Viacerých zaujíma či v blízkej budúcnosti hrozí bublina, ktorú si pamätáme z roku 2008. Dali sme teda do pomeru vývoj jednotkovej priemernej ceny bytov a čistej mesačnej mzdy. Pomer nám vlastne vyjadruje koľko miezd (platov) obyvateľ potrebuje na kúpu 1m² bytu. V období prasknutia hypotekárnej bubliny v roku 2008 bol tento pomer najväčší, dosahoval hodnotu 2,82. Preto je rizikové ak toto číslo prudko vyskočí, nakoľko to znamená, že pre človeka je finančne náročnejšie kúpiť si byt, teda aj splácať hypotéku. Ak by do-

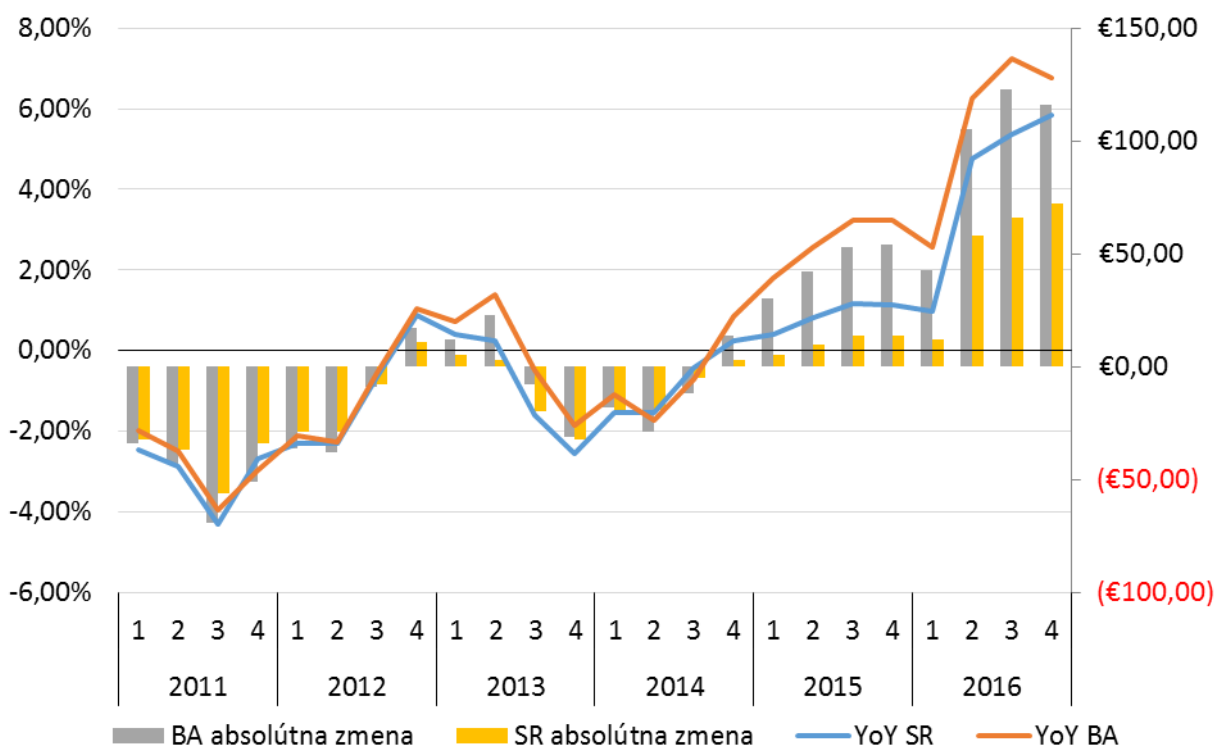
šlo k nejakému ekonomickému šoku, napríklad v podobe vyšších úrokových sadzieb, tak sa zvyšuje pravdepodobnosť, že dlžník nebude môcť splácať hypotéku. Pri odhadovanej čistej mesačnej mzdy za rok 2016 (oficiálnej ešte nie je zverejnená), nám spomenutý pomer vyšiel 2,12. Je to teda menej ako v roku 2008, ale porovnateľné s rokmi tesne pred krízou. Treba podotknúť, že v tom období rástli mzdy v priemere v priemere o 8% a ceny bytov o viac ako 20%. Tento trend v súčasnosti nie je. Za posledných 5 rokov rastú mzdy v priemere o 2,7% a ceny bytov v priemere o 1,7%, nakoľko začali stúpať až v roku 2014. Dá sa povedať, že v blízkej budúcnosti veľké prehriate trhu nebude a prasknutie realitnej trhu sa neočakáva. Rok 2017 bude skôr stabilnejším rokom. (sd)

Ceny nehnuteľností v jednotlivých krajoch

Rok, štvrťrok	SR spolu	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2016	1 279	1 790	863	587	653	812	714	932	784
4Q 2016	1 304	1 832	883	617	670	835	713	951	803
2015	1 227	1 693	830	556	633	753	712	946	745
4Q 2015	1 232	1 716	835	533	637	750	721	927	752
Medziročná zmena k 4Q	5,84%	6,76%	5,75%	15,76%	5,18%	11,33%	-1,11%	2,59%	6,78%



Medziročná a absolútna zmena cien nehnuteľností v Bratislave a na Slovensku



Kolaudácia projektu Apollis

Apollis je projekt prestavby bývalej budovy Slovenskej sporiteľne v Ružinove, ktorý začal v lete 2015. V budove sa nachádza 46 bytov a 34 apartmánov, drvivá väčšina dvojizbových, ktorých cena bola

v priemere 88 000 € s DPH. Priemerná jednotková cena je 2260 € za m². Projekt ponúkal aj dva obchodné priestory, oba sú už predané ako aj takmer všetky bytové jednotky. Voľný je už iba jeden trojiz-

bový byt za 223 640€ s DPH. Attraktivita tohto projektu je spôsobená najmä jeho dobrou lokalitou. Rekonštrukcia projektu je dokončená, momentálne prebieha kolaudácia. (sd)

Mendelsohn spustil predaj bytov

Bytový projekt Mendelsohn v Podunajských Biskupiciach, ktorý pred pol rokom odkúpila spoločnosť Bencont Development, ponúka na predaj 60 bytov. Výstavba projektu začala roku 2008 pod záštitou holandskej spoločnosti avšak kvôli nepriaznivej ekonomickej situ-

ácii bola roku 2009 pozastavená. Obnovu výstavby uskutočnila spoločnosť Bencont, ktorá ju plánuje dokončiť v prvom polroku 2018. Ponúka byty od jednoizbových po štvorizbové, ktorých rozloha je od 44 do 92 m². Okrem toho ponúka aj dva veľkorozmerné byty

s rozlohou 148 m² a 162 m². Priemerná cena sa pohybuje okolo 2050 €/m². V cene je aj parkovacie miesto v podzemnej trojpodlažnej garáži. (sd)

Nobelova privíta prvých obyvateľov

Prvá fáza projektu v Novom Meste je už skolaudovaná, a tak sa prví vlastníci budú môcť nasťahovať. Projekt Nobelova ponúka ešte dve etapy, ktorých výstavba je v plnom prúde. Kolaudácia druhej etapy sa plánuje na koniec tohto roka, ale už

teraz je voľných iba 7 bytov. Tretia etapa sa má skolaudovať koncom budúceho roka, avšak jej predaj už začal. Za 4 mesiace sa predala polovica z 120 ponúkaných bytov. Veľký záujem je podporovaný dostupnými cenami. Dvojizbový byt sa tu dá

kúpiť za 93 000 € čo je menej ako cena staršieho zrekonštruovaného bytu v tejto oblasti. Priemerná jednotková cena v druhej etape je 1570 € a v tretej etape 1814 €. Aj cena garážového státi je vyčíslená na 8 800€. (sd)

Perla Ružinova kolauduje

Po úspešnej prvej fáze Perly Ružinova, kde sa vypredali všetky byty v dvoch rezidenčných vežiach sa bude kolaudovať už aj druhá fáza. Tá ponúka tri rezidenčné veže, kde

by sa už v marci mali sťahovať prví vlastníci. Portugalská spoločnosť Mote-Engil v druhej etape ponúka 256 2- až 4-izbových bytov, ktorých rozloha sa pohybuje od 44 do 109

m². Voľné sú už iba 3 štvorizbové byty. Obchodné priestory tiež poznajú svojich nájomcov, sú to napríklad potraviny Delia či Privatbanka. (sd)

Matadorka už má povolenie

Projekt novej výstavby v areáli bývalého Matadoru v Petržalke už spúšťa predaj bytov. Matadorka pozostáva z dvoch častí: 29 podlažnej výškovej budovy a šesťpodlažného krídla, ktoré sú spojené parkovacím domom. So stavbou by sa malo začať v treťom kvartáli tohto roka a dokončiť by sa

mala koncom roka 2019. Spolu bude v ponuke 335 bytov a apartmánov, poväčšine 2-3 izbových. Priemerná jednotková cena bez DPH bytov uvedených v ponuke je 1655 €, čo je o 13% menej ako priemerné ceny bytov v Petržalke. V ponuke ich je zatiaľ 112. Súčasťou projektu je aj vybudovanie nového

prístupu z Úderníckej ulice, kde by mali vzniknúť ďalšie parkovacie miesta, okrem tých, ktoré sa nachádzajú medzi dvomi komplexmi. Ich ceny sú okolo 8000 €. Projekt zastrešuje developerská spoločnosť architektov VI Group. (sd)

Penta začala s prvou etapou Bory Bývanie

V prvej etape sa začalo stavať 9 bytových domov, ktoré sa majú dostavať do konca budúceho roka a ponúknuť 340 bytov. V pláne bol aj desiaty bytový dom, avšak je potrebné sa ešte dohodnúť

s Lamačom o odkúpení chýbajúcej časti pozemku. Predaj bytov bol spustený v júli minulého roka a z ponuky 170 bytov bolo predaných 70%. Druhá polovica ponuky sa do predaja spúšťa v týchto

dňoch. Ceny voľných bytov sa pohybuje od 1900 do 2100€/m². Penta zároveň pripravuje aj druhú etapu projektu Bory Bývanie, ktorú má priniesť 287 bytov a 405 parkovacích miest. (sd)

Centrála HZDS sa mení na apartmány

Budovu na Tomášikovej ulici kúpila spoločnosť Downtown Invest Slovakia. Projekt ponúkne 67 bytových jednotiek na siedmich podlažiach. Ich ceny sa pohybujú od 2300 do

2700€/m². Predaj sa spustil v polovici decembra a momentálne je voľných iba 35 bytov. Developer predáva aj parkovacie miesta za 8000€ a pivničné kobky, ktorých

cena nie je uvedená. Ukončenie rekonštrukcie sa plánuje na október 2017. (sd)

Amber byty pri Volkswagene

Developerská skupina Iuris Group začala s projektom s názvom Amber, ktorý bude neďaleko automobilky Volkswagen a ponúkne celkom 156 bytov v troch bytovkách.

V ponuke sú 1- 4-izbové byty o výmere 29-100 m². Ceny bytov sa pohybujú od 1640-1930€/m², čo je v rozmedzí cien v Devínskej Novej Vsi. Pri 2-3 izbových bytoch je nut-

nosť zakúpiť si parkovacie miesto za 4000€, pri 4-izbových je nutné si kúpiť dve parkovacie miesta. Voľných je momentálne 113 bytov. (Sd)

Na varte Koliba Residence

Lukratívna lokalita Koliba ponúka projekt od developera ICT ISTROCONTI na ulici Na varte. V šiestich dvojposchodových blokoch ponúka na každom podlaží

jeden byt. Dva dvojizbové, 13 trojizbových a 3 štvorizbové. Najviac je trojizbových, ktorých priemerná rozloha je 97,5m² a priemerná cena približne 2600€. Za dvojizbový

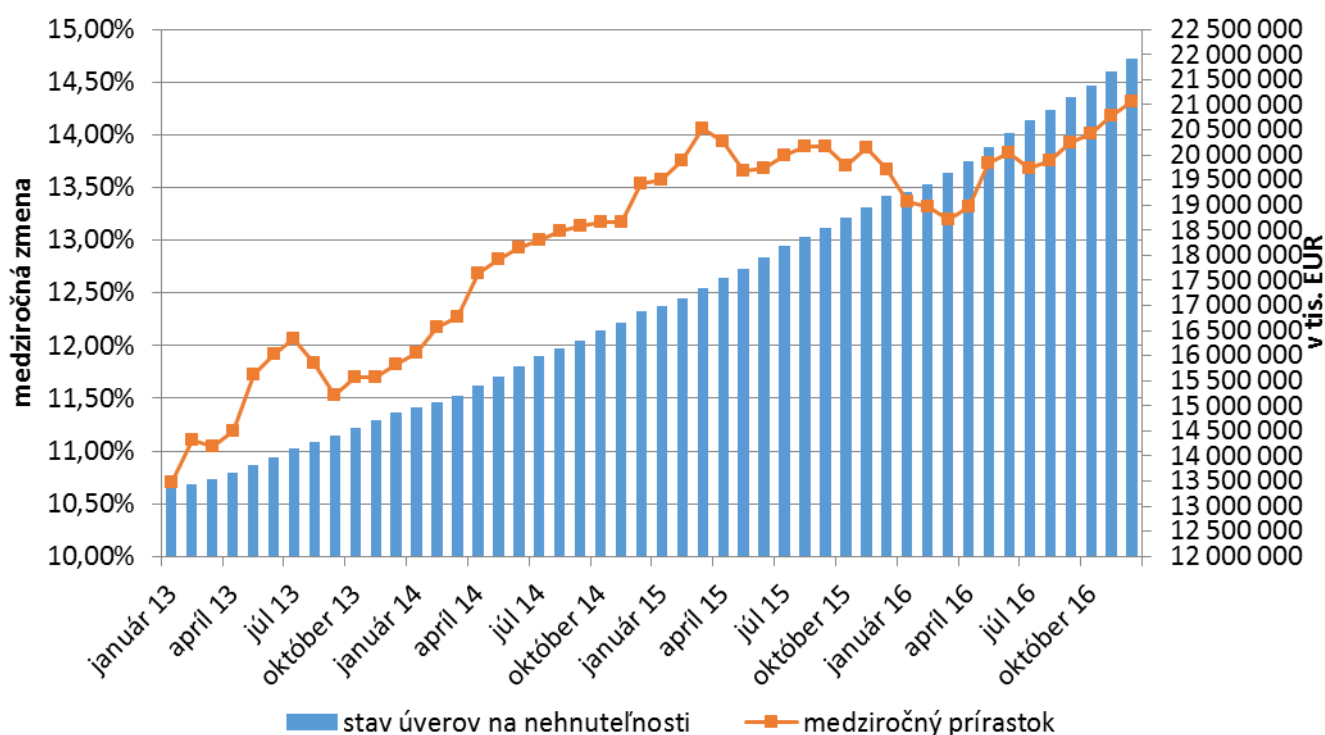
zaplatí v priemere 2739 € a za štvorizbový 2762 €. (sd)

Úvery na nehnuteľnosti

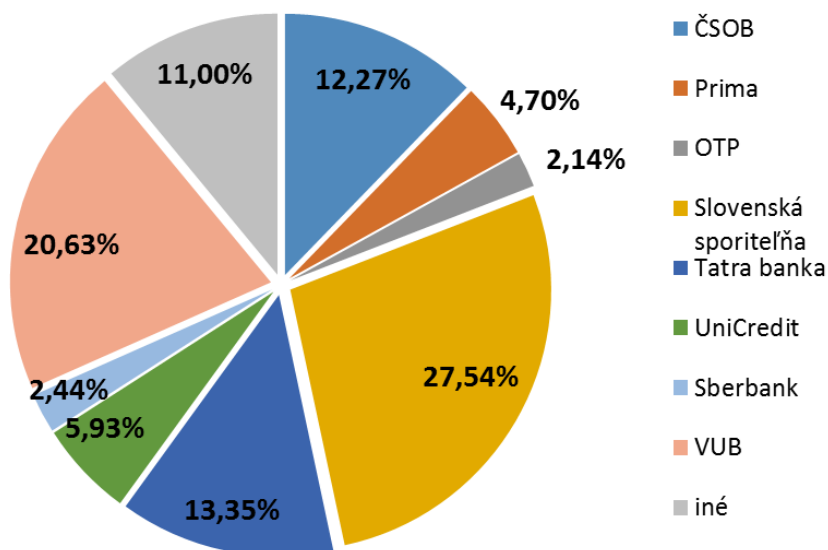
V decembri 2016 sa objem úverov na Slovensku navýšil na 21,92 mld.€ čo je medziročný nárast o 14,3%. Najväčšie zastúpenie na úveroch mala v decembri skupina iné úvery na nehnuteľnosti s objemom 14,17 mld.€ (64,4%) nasledujú hypotekárne úvery s objemom 5,56 mld.€ (25,4%) a úvery na stavebné sporenie s objemom 2,19 mld.€ (10%). Spomedzi 8 bánk, ktoré majú hypotekárnu licenciu si medziročne najviac polepšila Všeobecná úverová

banka, a to o viac ako 850 mil. € (nárast 23,15%). Druhú priečku čo do objemu úverov obsadila Slovenská sporiteľňa, ktorá v decembri poskytla úvery v hodnote o 725 mil. € viac ako minulý rok (nárast 13,66%). Trojicu uzatvára Československá obchodná banka, ktorá si medziročne polepšila o 25,13%, nominálne o viac ako 540 mil.€. Pokles zaznamenali iba dve banky, a to Sberbank (-10,6%) a OTB. Na grafe môžeme vidieť objem úverov

za jednotlivé mesiace naprieč poslednými rokmi ako aj ich medziročný prírastok. Na druhom grafe vidíme percentuálne rozloženie úverov na nehnuteľnosti čo sa týka podielu jednotlivých bánk. Najväčšie mala v decembri Slovenská sporiteľňa (27,5%), ďalej VÚB (20,6%) a Tatra banka (13,4%). (sd)

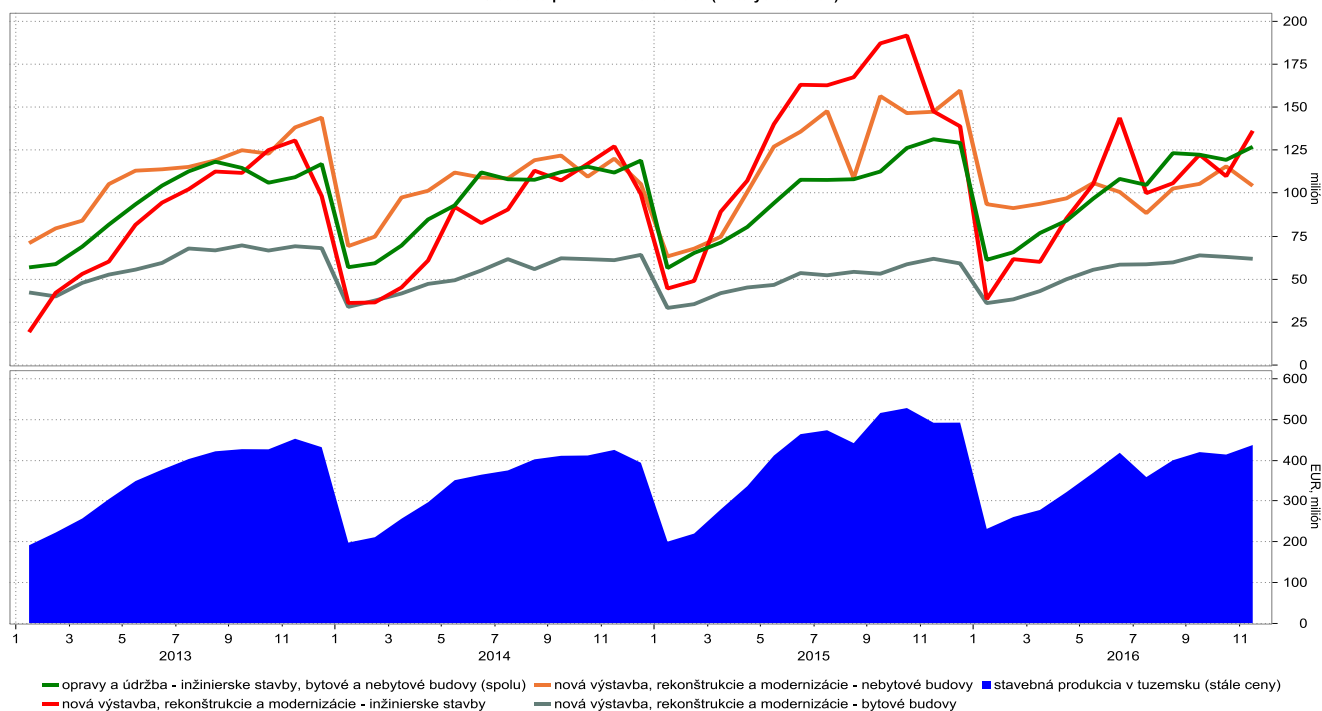


Rozloženie úverov na nehnuteľnosti v decembri 2016



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
Demová Simona

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



BENCONT INVESTMENTS



BENCONT GROUP



BENCONT DEVELOPMENT