



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

- *Rekonštrukcia administratívnej budovy neďaleko „zimáku“ nesie názov Zimák Residence*
- *ITB Development pokračuje v Dúbravke predložením zámeru druhej etapy s dominujúcim podielom väčších 4-izbových bytov*
- *V Ružinove možno vyrastie veľký projekt s tisíckou bytov od spoločnosti Rosalin*
- *Rendez v Bratislave sa rozrastie o plánovaný Rendez Vous*
- *Koliba ponúka nový projekt pod názvom Bellavita Residence*

## ZMENA PRI HYPOTÉKACH PRE MLADÝCH

Výhodou hypotéky pre mladých je získanie štátneho príspevku. Výška príspevku sú 3%, z čoho dve idú od štátu a jedno percento od banky. V praxi by to malo znamenať, že ak je úrok pri hypotéke napríklad 4%, prvých 5 rokov by mladí ľudia mali splácať svoju hypotéku iba s úrokom 1%. V súčasnosti sú však úroky veľmi nízke, v priemere 1,8% a teda banky by mali poskytovať hypotéky so záporným úrokom. To sa však v reáli nedeje. Banky ponúkajú nulový úrok a teda akokoľby poskytovali úrok 3%. Umelo si tak navyšujú sadzbu, od štátu získavajú peniaze a tak sú stále v zisku. V minulom roku mali finančné domy dohromady zisk 750 mil. eur. Dá sa povedať, že súčasný systém štátneho príspevku je nepriama dotácia bánk štátom. Novou zmenou by sa však tieto zisky pre banky mali znížiť. Vláda chce novelizovať zákon o dani z príjmov, kde navrhuje zaviesť odpočítateľnú položku od danej povinnosti pre mladých poberateľov hypotekárneho úveru. Od roku 2018 by sa mal znižovať základ dane o zaplatené istiny splátok hypoték. To znamená, že prvý-

krát by sa nový systém podpory mohol uplatniť za zdaňovacie obdobie roku 2018. Do štátu sa na daniach odvedie menej, zníži sa administrácia a celkovo sa zjednoduší štátna podpora pre mladých. Bližšie informácie zatiaľ nie sú avšak ostatné podmienky na hypotekárny úver by mali zostať nezmenené. Teda mladí od 18 do 35 rokov majú nárok na hypotéku v hodnote 70% z výšky nehnuteľnosti najviac však 50 000 eur. Uvedme si príklad. Ak si zoberie spotrebiteľ hypotéku 50 000 eur pri 3% úvere na 30 rokov, tak štátny príspevok činí takmer 72 eur na mesiac. Po novom, ak by sa zo základu dane odpočítala aj istina splátky, tak by prvý rok dlžník „ušetril“ (o toľko by sa mu znížila daň čo odvádza do štátu) takmer 21€ eur. Táto suma by sa však časom zvyšovala, keďže na začiatku splácania najprv splácaš úroky a v menšej časti istinu. Počítali sme s osobou čo má hrubú mzdu 1 000 eur. Z príkladu sa dá usúdiť, že nová zmena pri nezmenených ostatných podmienkach pre dlžníka nebude výhodná. Ak by sa však zmenila maximálna hranica hypotéky z 50 000

eur na vyššiu sumu, teda by vzrástla aj istina aj položka, ktorá sa odpočítava z príjmu, tak by to bolo výhodnejšie. Otázna je aj zmena dĺžky poskytnutia tejto „výhody.“ Ak by zostala na úrovni 5 rokov, tak by sa to dlžníkovi neoplácalo v porovnaní s terajším systémom. Ak by som si mohla istinu splátky odpočítavať po celú dobu splácania, tak by to bolo zase výhodnejšie. Musíme si teda počkať na presné znenie zákona.(sd)

## Zimák residence

V treťom okrese Bratislavy na rohu ulíc Kalinčiakova a Pri starej prachárni (kúsok od zimného štadiónu) vyrastie projekt Zimák Residence. Ide o rekonštrukciu staršej administratívnej budovy no ceny sa pohybujú výrazne ináč ako rekonštrukcie pre pár rokmi. Projekt ponúka podľa stránky 55 bytov. Z toho 33 predstavujú 2-izbové byty. Ostatné sú po 7 bytov od najmen-

ších po väčšie 4-izbové. Dvojizbové byty dosahujú v priemere cez 50 m<sup>2</sup> a ich cena sa pohybuje cez 2900 eur za m<sup>2</sup> s DPH. Absolútne tak vyjde takýto byt na viac ako 150 tisíc. Najlacnejšie jednoizbové byty (36 m<sup>2</sup>) vyjdú kupujúcich na 107 tisíc eur s DPH. Väčšie 3-izbové začínajú na 195 tisíc. Samotná rekonštrukcia má byť hotová do konca tohto roku a ako sme uvádzali, ceny

sa pohybujú výrazne vyššie ako pre stavby realizované pred pár rokmi (Miletičova 5, Jelenia na Šancovej či Ružinovská 1). Aktuálne projekt vykazuje 9 predaných bytov a 13 rezervovaných. Ide o byty cenovo položené nad priemer cien v tejto lokalite. (jp)

## Čerešne II

Projekt od developera ITB Development v bratislavskej Dúbravke rozširuje projekt Čerešne o druhú etapu. V prvej predstavil 180 bytových jednotiek, z ktorých je aktuálne 125 predaných. Projekt začal výstavbu na jar 2015 a spoločnosť mala chvíľu problém s dodávateľom stavebných prác. Aktuálne však projekt pokračuje vo výstavbe a zrejme aj v dôsledku urovnania situácie

predstavil druhú etapu. Tá má niest 111 bytových jednotiek pričom oproti prvej tu figuruje aj výškový vežiak. Projekt ako prvý ide do segmentu väčších 4-izbových bytov, ktoré tvoria až 53 % celkovej ponuky druhej etapy. Oproti tomu stojí 26 jednoizbákov a zvyšok sú dvoj- a trojizbové byty. Začiatok výstavby je plánovaný na marec 2018 s dokončením o 3 roky neskôr. Očaká-

vame však, že do predaja prídu tieto byty oveľa skôr nakoľko segment 4-izbových bytov je v Bratislave v menšom zastúpení nakoľko najviac žiadaný segment na trhu sú aktuálne dvojizbové byty, ktoré sú kompromisom ceny a výmery. (jp)

## Rendez Vous

Voľná plocha pri Akadémii Policajného zboru medzi mestskou časťou Rača a Vajnory - Rendez vznikne projekt Rendez Vous. Ten sa prezentuje 302 bytovými jednotkami. Za projektom stojí developer B. D. Rača (pokračovatelia firmy Hant-

BA). Začiatok prác je na jar 2018 a dokončenie o 3 roky. Problémom pri výstavbe by mohla byť vysoký hladina podzemných vôd. Táto lokalita nie je až taká príťažlivá a bude záležať od cenového rozpätia a nastavenia štandardov. Už predtým

tu bol predstavený projekt Triangel, ktorý sa nakoniec nerealizoval. Uvidíme tak či tento projekt uzrie svetlo sveta nakoľko aktuálne prichádza širšia ponuka projektov na trh v lepších lokalitách. (jp)

## Megalomanský projekt na okraji Ružinova

Developerská spoločnosť Rosalin (za ktorou stojí J&T Real Estate) dostala od Ministerstva životného prostredia zelenú pre výstavbu projektu blízko letiska a diaľnice D1. Časť patriaca pod Ružinov by sa tak

rozšírila podľa predstaveného zámeru o 928 bytov a 102 apartmánov. Ceny ani štruktúra bytov nie je známa. Ide však o ďalší veľký projekt na okraji Bratislavy rovnako ako Slnčnice na okraji Petržalky

(Cresco Group) či BORY za Lamačom (Penta). V posledných kvartáloch však sledujeme, že cena pri týchto projektoch už nie je nižšia ako bolo zvykom pri okrajových projektoch ale viac sa približuje k

## Bellavita Residence na Kolibe

Na Kolibe pribudne ďalší projekt s názvom Bellavita Residence. Za posledný rok sa tak ponuka bytov na Kolibe výrazne rozšírila čím reaguje na vysoký dopyt po bytoch a zároveň rastúce ceny keďže táto časť Bratislavy je postavená nad priemer

a patrí skôr k prémiovým adresám. Tento projekt počíta so 120 bytovými jednotkami. Začiatok výstavby je plánovaný na tento rok s dokončením v tom budúcom. Developerom projektu je BestWine. Cena nie je dostupná nakoľko ide o materiál

predložený úradom ale môžeme očakávať, že cena bude blízko 3 tisíc eur za m<sup>2</sup> s DPH. (jp)

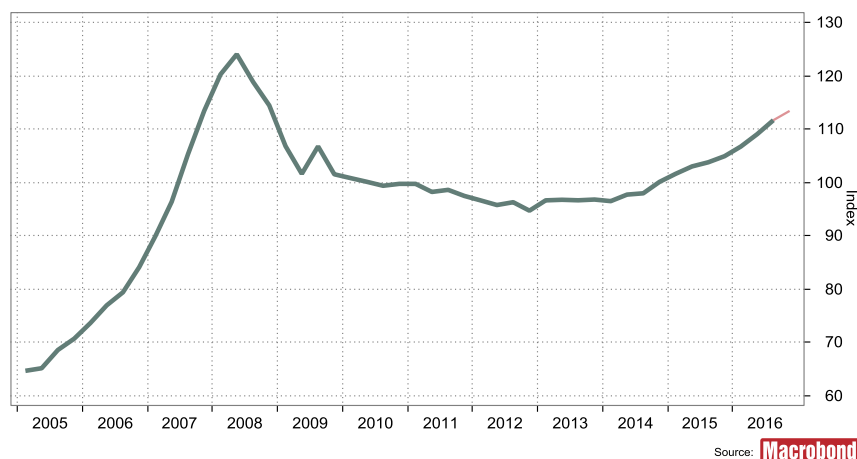
## Ceny nehnuteľnosti na Slovensku

Ceny nehnuteľnosti na Slovensku vykazujú podľa ŠÚ SR ďalší rast. Za posledný kvartál 2016 ceny nehnuteľnosti dosiahli oproti roku 2010 rast 13,4 %. Po 5 rokoch stagnácie sa od konca roku 2014 pomaly zvyšujú. Aktuálne sme však oproti rekordu 2008 stále nižšie kedy ceny boli vyššie o 25 % oproti roku 2010. Aktuálny stav reflektuje najmä vysoký dopyt po bývaní v čase nízkych úrokov ale zároveň sa tu odráža aj výmena bývania za nové pričom cena starších nehnuteľností sa zvyšuje oveľa rýchlejšie ako novostavieb. Nové nehnuteľnosti totiž podľa ŠÚ SR vykazujú oproti roku 2010 rast 4,7 % zatiaľ čo už existujúce nehnuteľnosti vykázali až 17,2 % rast. Z tohto jasne vidíme, že mierne viac deformuje trh nedostatočná ponuka na trhu pričom nemyslíme tým ponuka vo fáze výstavby ale už s možnosťou bývania. Tento jav

môžeme sledovať najmä v Bratislave (ktorá zastrešuje cca tretinu nehnuteľnosti v databázach na Slovensku). Práve tu ceny starších bytov rastú oveľa rýchlejšie ako ceny novostavieb nakoľko existujúcich bytov k nastahovaniu je nedostatok a cenu určuje dopyt a ponuka. A tak staršie byty v lokalitách ako Ružinov, Nové mesto či Staré mesto

presahujú aj o viac ako 100 eur/m<sup>2</sup> priemernú cenu novostavieb v rovnakej lokalite. Tieto byty však aj vzhľadom na ich klesajúci počet nebudú viac tlačiť na rast cien a zároveň kupujúci taktiež počítajú istú hranicu, za ktorú nepôjdu. Rovnako tak pri „nadstrelenej“ cene bude mať problém aj s financovaním cez banku. (jp)

Vývoj cien nehnuteľnosti na Slovensku (2010=100, v bežných cenách)



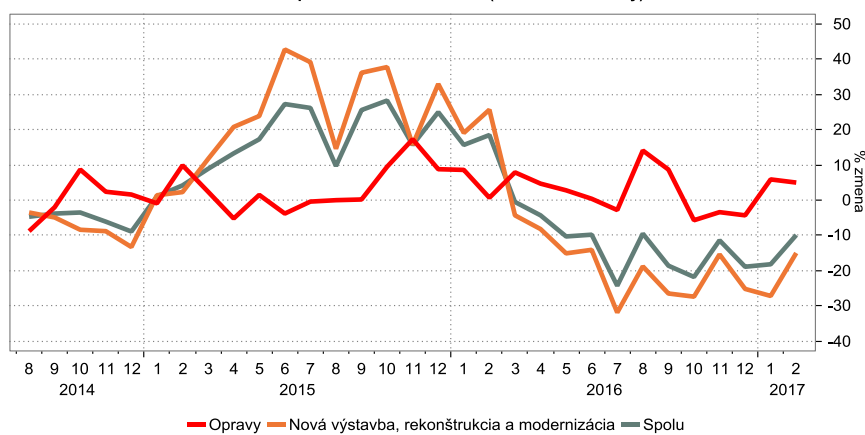
## Stavebná produkcia

V stavebníctve vo februári pokračoval medziročný pokles stavebných prác. Celkový objem prác predstavoval 268,1 mil.€ čo je v porovnaní s minulým rokom pokles o takmer 10%. Neznamená to však, že stavebníctvo je na úpadku, ide o to, že porovnávací báza z roku 2016 bola ešte výrazne ovplyvnená výstavbou financovanou eurofondmi. Kvôli dočerpávaniu sa objem stavebných prác hromadne navýšil, a preto si súčasný vývoj porovnajme aj s predchádzajúcim obdobím. Priemerná februárová hodnota za roky 2013-2015 bola dokonca o 12% nižšia ako je súčasný objem stavebných prác vyjadrený v eurách. Teda ak si chceme utvoriť reálny obraz o stavebníctve, nestačí sa pozerať iba na predchádzajúci rok. V porovnaní s ním sa práce v tuzemsku znížili o 9%, v zahraničí dokonca o 22%. Pokles nových výstavieb bol až 14% avšak opravy a údržby vzrástli o 6%. Ak si súčas-

nú situáciu porovnáваме aj s minulými rokmi, ktoré tak neboli ovplyvnené eurofondmi, tak zistíme, že stavebníctvo je na tom celkom dobre. Tuzemská práca navýšená o takmer 13%, práce v zahraničí o 4%. Potešujúca je správa o nových výstavbách a modernizáciách, ktoré sa navýšili o 10%. Viac nových výstavieb je znakom reakcie na vysoký dopyt po vlastnom bývaní. Opravy a údržby

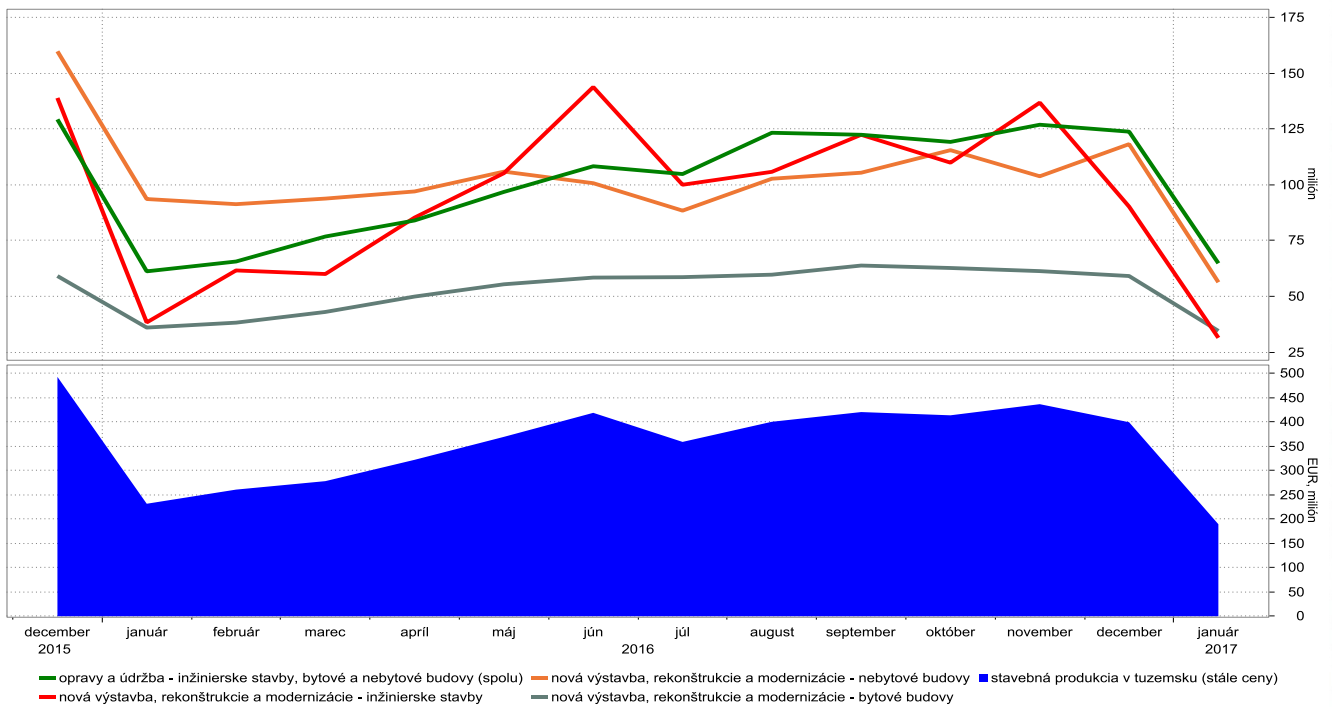
sa v porovnaní so spomenutým trojročným obdobím navýšili až o 16%. Čo sa týka pomerového rozloženia zostáva približne nezmenené, približne 95% tvoria práce v tuzemsku, zvyšných 5% v zahraničí. Nové výstavby sa podieľajú na celkovej produkcii 65% a opravy 28%. Z hľadiska výrobného zamerania práce na budovách tvoria 78% a inžinierske stavby 22%. (sd)

Stavebná produkcia na Slovensku (medziročné zmeny)



# 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