



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

- *Nuppu pri Prístavnom moste pokračuje druhou etapou so 105 bytmi*
- *Devínska Nová Ves sa rozrastie o projekt Byty Bystrická*
- *YIT sa chce realizovať aj v Petržalke v plánovanom projekte Smartti*
- *J&T predstavilo cenník projektu Klingerka a rovnako tak zámer prvého „mrakodrapu“ na Slovensku*

## CESTOVNÝ RUCH NA SLOVENSKU V 2016

Turizmus zaznamenal na Slovensku ďalší rekordný rok - 2016. Výrazný nárast počtu turistov, pozitívne čísla ubytovacích zariadení a multiplikačný vplyv na ekonomiku (turisti okrem ubytovania využívajú dopravu, zvyšujú maloobchodné tržby predajcov - „nosia peniaze do ekonomiky“).

Za celý minulý rok 2016 poskytli naše ubytovacie zariadenia služby pre 5 023 629 návštevníkov zo Slovenska a zo zahraničia. Ide tak o 16 % medziročný nárast počtu návštevníkov. Za týmto nárastom stál výrazný nárast práve slovenských a českých návštevníkov. Tí slovenskí tvoria takmer 60 % všetkých návštevníkov (2,99 mil.) a medziročne sa ich počet navýšil o 387 tisíc, resp. o 14,9 %. Čiže v prvom rade za rekordný turizmus vďačíme sami sebe. Druhý výrazný rast dosiahli Česi, ktorí v počte 621 475 predstavujú druhú najpočetnejšiu skupinu návštevníkov na Slovensku. Medziročne sa ich počet zvýšil o takmer 112 tisíc čo je 21,9 % medziročný nárast. Spolu tak medziročne využilo ubytovanie na Slovensku o pol milióna viac Čechov a Slovákov pričom celková medziročná zmena bola 693 tisíc. 72 % z medziročného prírastku tak zaznamenali tieto dve národnosti. Dôvodom pre takýto

rast je určite geopolitické dianie vo svete. V tomto smere zrejme viacerí obyvatelia zvažili dovolenku v oblastiach, ktoré sú zasiahnuté bojmi, utečencami či atentátmi. Druhá rola sú v prípade oboch národností aj finančná situácia kedy aj niekdajšie lacné dovolenkové destinácie južne od nás už nie sú až také lacné ako kedysi.

Ďalším výrazným stimulom pre nárast turizmu na Slovensku bolo v roku 2016 aj polročné predsedníctvo EÚ. Bratislava ako centrum tohto predsedníctva organizovala pravidelné stretnutia, konferencie a mítingy čo sa premietlo aj do zvýšenej návštevnosti. Spomedzi štátov dosiahli najvyšší medziročný prírastok Malta a Luxembursko (135 % a 65,8 %). Počet ich návštevníkov je síce len v pár tisíc ale tento nárast je zdôvodnený práve našim predsedníctvom.

Z ostatných štátov sme za rok 2016 zaznamenali výrazný rast ešte pri Číne (46,8 % rast - 41 tis. Návštevníkov), Indii (32,8 % rast - 6805 návštevníkov) a Izraeli (31,8 % rast - 29,5 tisíc návštevníkov). Ázia celkovo zaznamenala takmer 25 % nárast turizmu na Slovensku.

Jediný opačný a teda klesajúci

trend turizmu sme zaznamenali voči Bielorusku, odkiaľ evidujeme o 6,7 % menej návštevníkov. Rusov prišlo medziročne viac o 21,1 % pričom ich návštevnosť bola aj napriek tomuto rastu vyššia pred rokom 2015.

krajina	počet návštevníkov
Slováci	2 996 620
Česi	621 475
Poľiaci	188 284
Nemci	178 047
Maďari	91 175
Rakúšanania	88 123
Briti	77 837
Taliani	65 050
Ukrajinci	52 850
Američania	45 670
Francúzi	42 337
všetci	5 023 629

Čo sa týka ubytovacích zariadení tak ich počet dosahuje podľa Ministerstva dopravy a výstavby SR 3489. Medziročne ich počet poklesol o 6,3 % pričom najcitelnejšie pri kategórii súkromných ubytovacích zariadení a ostatných (bližšie nešpecifikovaných). Naopak hotely s 3 a viac \* zaznamenali nárast. Celkovo sme mali v roku 2016 kapacitu 160,9 tisíc lôžok. Medziročne ich ubudlo takmer 4 tisíc. Celkovo najväčšiu kapacitu zastrešujú 3\*,4\* a 5\* hotely (54 tisíc) a penzióny (25,4 tisíc).

zariadenia	počet	kapacita (lôžok)	počet návštevníkov	tržby	tržby na 1 návštevníka
hotely 5*,4*	175	24 974	1 709 778	104 841 949 €	61 €
hotely 3*	300	29 051	1 178 771	34 381 393 €	29 €
hotely 2*	98	9 806	285 893	5 106 596 €	18 €
hotely *	81	6 298	150 336	1 961 740 €	13 €
penzióny	818	25 453	569 831	10 501 128 €	18 €
turistické ubytovne	325	19 578	265 639	2 405 357 €	9 €
chatové osady	53	4 064	78 526	2 481 428 €	32 €
kempy	58	3 167	112 365	1 263 241 €	11 €
ubytovanie v súkromí	734	8 315	79 319	1 499 034 €	19 €
ostatné	798	27 927	524 904	5 701 286 €	11 €

Najviac návštevníkov bolo ubytovaných v troj a viac hviezdových hoteloch - 58 %. Tieto hotely zaznamenali medziročný nárast návštevníkov o 19 %. Najmenej návštevníkov bolo v chatových osadách či súkromnom ubytovaní ale v súkromnom ich počet medziročne vzrástol o 41 %.

Nárast turizmu sa pozitívne premietol aj do rastu tržieb. Najvyššia trieda hotelov (4\* a 5\*) zastrešujú 60 % tržieb z turizmu na Slovensku. Vzhľadom na svoju polohu a poskytujúce služby majú aj vyššie postavené ceny za ubytovanie. V tejto kategórii vychádza priemerne na jedného návštevníka tržba 61 eur. Priemer za celé Slovensko je na úrovni 34 eur/návštevník.

Regionálne rozdelenie turizmu je dané geografickými prednosťami Slovenska. Turizmus sa výrazne sústreďuje len do 3 krajov. Bratislavský kraj dominuje 44 % na ubytovaní zahraničných návštevníkov (z 2,02 milióna zahraničných za rok 2016 BA kraj obslúžil takmer 900 tis.). Žilinský a Prešovský kraj zase obslúžil spolu viac ako polovicu domácich turistov čo súvisí s pohoriami.

Dĺžka pobytu sa znížila z dlhodobého priemeru 3,1 noci na návštevníka na aktuálnu úroveň 2,8 nocí.

Rok 2016 zaznamenal rekordný turizmus aj vďaka kvalitnejším službám ubytovacích zariadení. Poklesol počet hotelov nižšej triedy a zároveň sa zvýšil počet a kapacita tých v najvyššej triede. Rovnako tak

vyššia miera marketingu a propagácie Slovenska. Zároveň nám pomohlo aj to, že niektoré ostatné destinácie sa pre súčasné problémy vo svete stali menej prístupnými pre turistov. V neposlednom rade sa v menšej miere zvýšili tržby a návštevnosť aj pre predsedníctvo ako udalosť väčšieho formátu, ktorá sa konala prevažne v týchto zariadeniach (hotely). Pre tento rok sa zatiaľ turizmus vyvíja podobným tempom a situácia sa v niektorých ďalších turistických centrách sveta zhoršuje (sprísnené opatrenia vo Francúzsku či Nemecku).

## Nuppu pokračuje druhou etapou

Fínsky developer YIT pridáva ďalšie byty v projekte Nuppu. Ten vyrastá na popri Prístavný moste a ulici Mlynské Nivy. V druhej etape ponúka 105 bytov. Z nich je 47 dvojizbových o priemernej výmere necelých 50 m<sup>2</sup>. Väčších 3-izbových o priemernej výmere cez 71 m<sup>2</sup> bude v druhej etape 38. Zvyšok patrí 1- a 4-izbovým bytom. Cena na meter štvorcový s DPH sa pohybuje na

úrovni okolo 2400 eur. Dvojizbový byt tak vyjde na 120 tisíc a trojizbový na 160 tisíc eur vrátane dane. V cene sú zarátané pivničné kobky bez parkovania. Prvá etapa je takmer vypredaná a výstavba aktuálne prebieha. Druhá etapa deklaruje kolaudácia na november 2018. Taktiež sa zameriava marketingovo na tých, ktorý chcú opustiť „malú garžónku“ čo vysvetľuje vyšší podiel

3-izbových bytov v ponuke. V blízkom okolí (naproti cez Prístavný most) sa realizuje výstavba projektu Nový Ružinov, ktorý taktiež znamená vysoký predaj. To môže byť okrem ceny spôsobené aj výhodnou polohou v blízkosti napojenia na diaľnicu na začiatku Bratislavy.

## Byty Bystrická v Devínskej

Devínska Nová Ves sa rozrastie o projekt Byty Bystrická, ktorý vyrastie na rovnomennej ulici. Za posledné obdobie sa záujem o výstavbu v tejto lokalite výrazne zvýšil čo môže súvisieť najmä s plánmi spoločnosti Volkswagen rozširovať svoju výrobu a naberať nových ľudí. Projekt ponúka 32 bytov a 2 apartmány. V tesnej blízkosti je prezentovaný aj

početnejší projekt Amber. Ceny Bystrickej sa pohybujú na nižšej úrovni a to pod 1800 eur s DPH za meter štvorcový. Tento priemer dvíhajú najmä 1,5 izbové byty, ktoré tvoria podstatnú časť (24 z 34) o priemernej výmere 37 m<sup>2</sup>. Parkovacie miesto je za príplatok 4000 eur s DPH čo je tiež výrazne menej ako miesto na parkovanie bližšie k

centru. Projekt mal podľa stránky začať s realizáciou v marci tohto roku s dokončením na ten budúci. Vzhľadom na cenový rast v centre sa pri týchto cenách môže projekt rýchlo obsadiť avšak ide o menšie, tzv. štartovacie byty vhodné skôr pre jednotlivca čo môže byť ďalej od centra skôr nevýhodou.

## Oznámenie projektu Smartti v Petržalke

YIT ohlásilo zámer vybudovať v Petržalke projekt Smartti. Ten by mal priniesť na Údernickej ulici 143 bytov. Projekt je však zatiaľ na posudzovaní vplyvov na životné prostredie a jeho realizácia tak nemusí byť

v najbližšej dobe. Očakáva sa však so začiatkom výstavby na budúci rok. Projekt by mal pozostávať zo štvorice bytových domov. Ide o ďalší ohlásený projekt a ďalší v poradí jedného z najväčších aktuál-

ných developerov v Bratislave YIT. Tí realizujú projekty v takmer všetkých mestských okresoch Bratislavy.

## Klingerka od J&T

Dlhšie avizovaný projekt od developera J&T Real Estate predstavil cenovú ponuku projektu Klingerka. Ten bude dotvárať obraz v blízkosti Panorama City, Twin City a Skyparku. Celkovo pozostáva zo 380 bytových jednotiek z čoho už po zverejnení vykazuje 40 % obsadenosť. 220 bytov z ponuky sú dvojizbové byty o rozlohe 55 m<sup>2</sup>. Trojizbové byty v počte 120 dosahujú priemernej výmeru 74 m<sup>2</sup>. Zvyšných 40 bytov je štvorizbových. Cena je postavená vzhľadom na lokalitu na úrov-

ni 2300-2400 eur za m<sup>2</sup> s DPH. Tie vyššie ceny sú pri takýchto jedinečných projektoch akceptované. Ide o budúce nové centrum Bratislavy kde po vybudovaní Twin City a Skyparku má dôjsť aj ku kompletnej obnove autobusovej stanice. Posledné oznámenie developera J&T je zámer pokračovať výstavbou časti Eurovei smerom k mostu Apollo a v tejto časti vybudovať vôbec prvý mrakodrap v Bratislave s výškou cez 150 metrov (NBS má 111 metrov). Projekt je aktuálne na posudzovaní.

Okrem takmer 500 bytov má priniesť najmä ďalšiu občiansku vybavenosť a kancelárie. Tie vyrastú aj v projekte vedľa Panorama Business Centrum. Týmito projektmi sa tak celá oblasť výrazne zahustí a bude otáznou vyriešenie dopravy. Nový zámer počíta s vybudovaním novej električkovej trate čo by mohlo odľahčiť cestovanie.

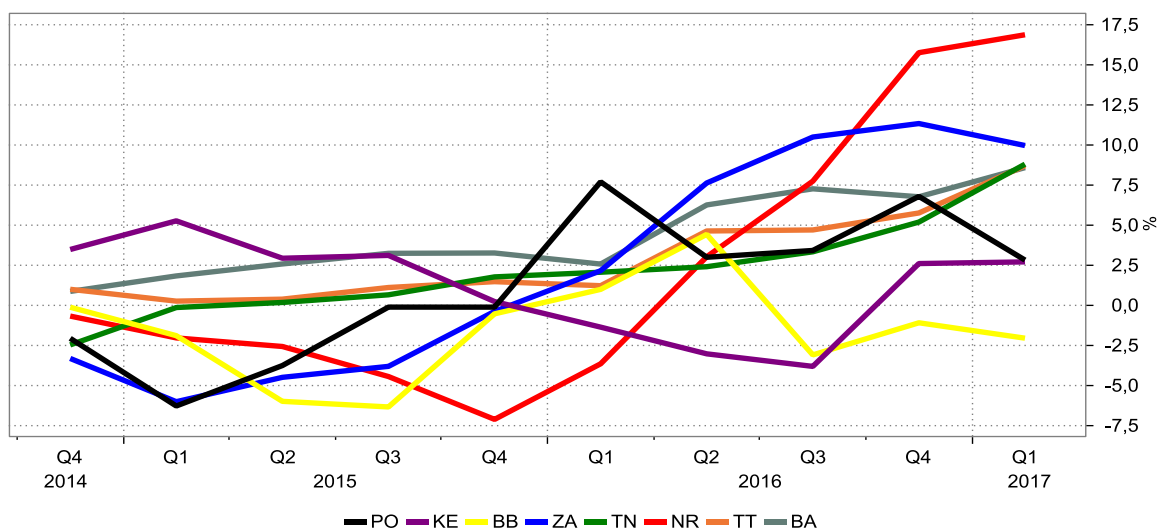
## Úvery na nehnuteľnosti

Ceny nehnuteľnosti zaznamenali podľa NBS za prvý kvartál v tomto roku ďalší rast. Tento rast naprieč Slovenskom je logický z dôvodu vyššieho dopytu a dostupnejších financií. Ceny z výstupu NBS zahŕňajú ako byty tak aj rodinné domy. Jediný kraj, ktorý zaznamenal pokles cien bol banskobystričský s takmer 2,5 % medziročným poklesom (zo 724 eur/m<sup>2</sup> na súčasných 709 eur/m<sup>2</sup>). Dynamický rast zaznamenal nitriansky čo je dôsledok jednej investície novej automobilky a snažia vyťažiť z toho čo najviac. Tento

efekt je tak krátkodobý takže ho nemôžeme brať ako nejaké prehrievanie trhu. Vysoké prírastky však zaznamenal žilinský kraj a to 10 % (839 eur/m<sup>2</sup> aktuálne). Tesne pod 9 % medziročným rastom sú 3 kraje a to bratislavský, trnavský a trenčiansky. Kým trnavský a trenčiansky majú ceny na úrovni 912 eur/m<sup>2</sup> resp. 705 eur/m<sup>2</sup> tak bratislavský dosahuje 1873 eur/m<sup>2</sup>. Táto cena bola dosiahnutá tesne pred krízou v 2008 no v súčasnosti bol rast ceny skôr kontinuálny. Aj keď sú takmer 9 % prírastky vysoké tak situácia a

kúpyschopnosť obyvateľov sa posunula na vyššiu úroveň oproti roku 2008. Taktiež tento rast o 9 % v Bratislave bol spôsobený najmä tým, že obmedzením úverovania nehnuteľnosti v podobe prísnejších kritérií sa kupujúci snažili čo najskôr využiť posledné výhodnejšie možnosti a akceptovali aj vyššiu cenu (ako pri nových tak aj starších nehnuteľnostiach). Tento stav neočakávame, že bude pokračovať týmto tempom no ponuka starších nehnuteľnosti v Bratislave je stále neposatačujúca čo tlačí ceny nahor.

Slovensko - ceny nehnuteľnosti na m<sup>2</sup> podľa krajov (medziročná zmena)



Source: **Macrobond**

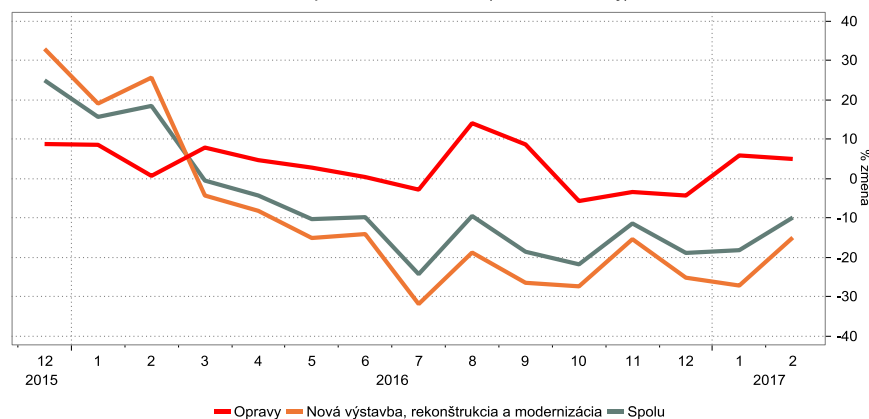
## Stavebná produkcia

Stavebná produkcia na Slovensku za február dosiahla 9,9 % medziročný pokles pri objeme 253,6 milióna eur. Dôvodom poklesu bola menšia nová výstavba o 15 % pri objeme 175,3 milióna eur. Dlhodobu zaznamenávajú rast len opravy a obnovy, ktoré tvoria približne 30 % stavebnej produkcie na Slovensku. To súvisí so zatepľovaním a rekonštrukciami. Nová výstavba síce vykazuje medziročný pokles no objemovo je väčšia ako v roku 2015. Podľa vecnej štruktúry v rámci novej výstavby rástla medziročne výstavba bytových budov o 0,3 % čo odráža aj zvýšený dopyt po bytoch. Výstavba nebytových budov poklesla o 12,5 % ale najviac poklesla inžinierska

výstavba a to o 28 %. Tú tvoria najmä diaľnice a mosty a aktuálne napredujú rozostavané úseky diaľnice pričom v roku 2015 a 2016 išlo o

dočerpávanie eurofondov. Z týchto ukazovateľom a objemov výstavby však môžeme stavebnú produkciu hodnotiť pozitívne.

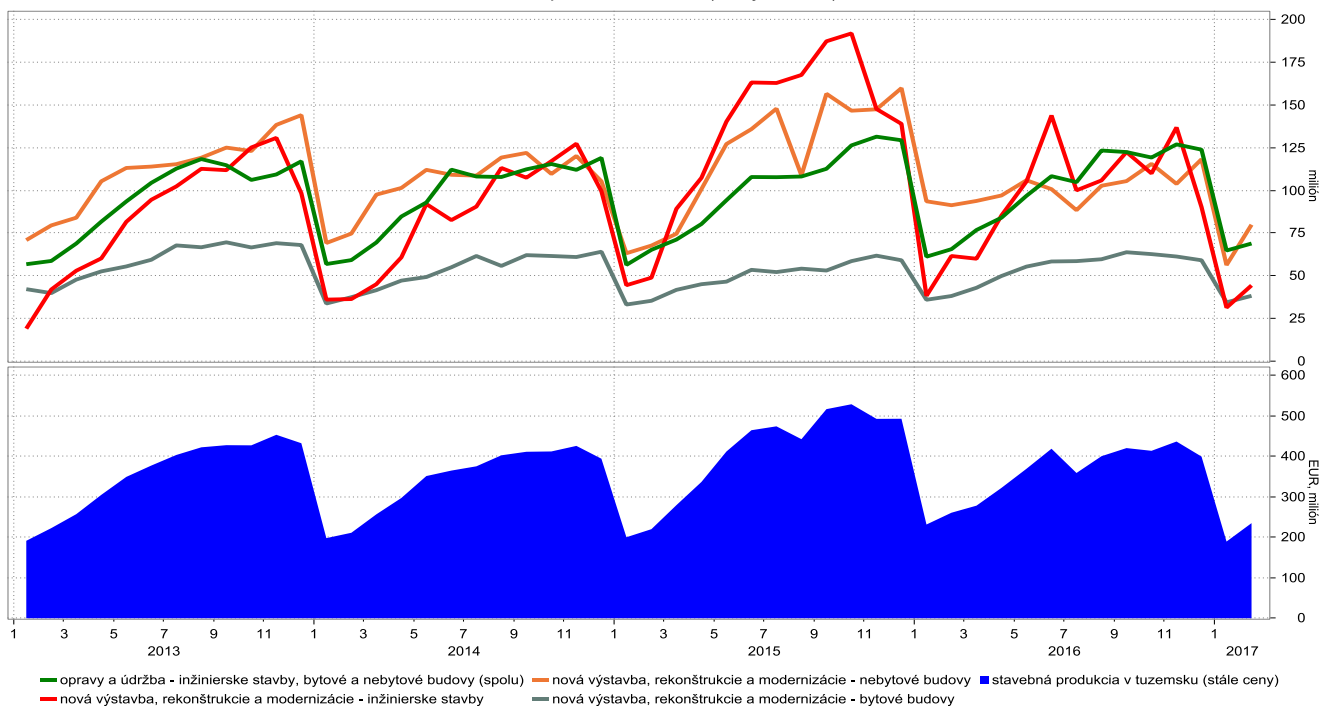
Stavebná produkcia na Slovensku (medziročné zmeny)



Source: **Macrobond**

# 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