MONTHLY REAL ESTATE REPORT

ROČNÍK 2016 | FEBRUÁR

"Našim cieľom je prinášať klientom pravidelné mesačné informácie o dianí na realitnom trhu Slovenskej republiky a jej hlavného mesta."

Po dlhej dobe ožil projekt pri Prístavnom moste - Nový Ružinov s ponukou celkovo až 350 bytov

Luxusnejší segment bývania rozšíria v Bratislave projekty Skalka Rezidencia a Drotárska

Ponuku na Kazanskej ulici rozšíri o 133 bytov projekt Oppidum

Na konci Dúbravky pribudne Pekná vyhliadka

Na Kolibe pokračuje projekt Belaria s druhou etapou

AKO RASTÚ CENY NEHNUTEĽNOSTI ?

Ako hlavný spúšťač svetovej krízy sa označuje prasknutie realitnej bubliny. Bezhlavé poskytovanie hypoték, ktoré kryli nadhodnotené nehnuteľnosti, sa tak stali osudné pre svetovú ekonomiku. A prepad v tomto sektore sa aj dnes prejavuje v štátoch kde sa nedarí naštartovať ekonomický rast.

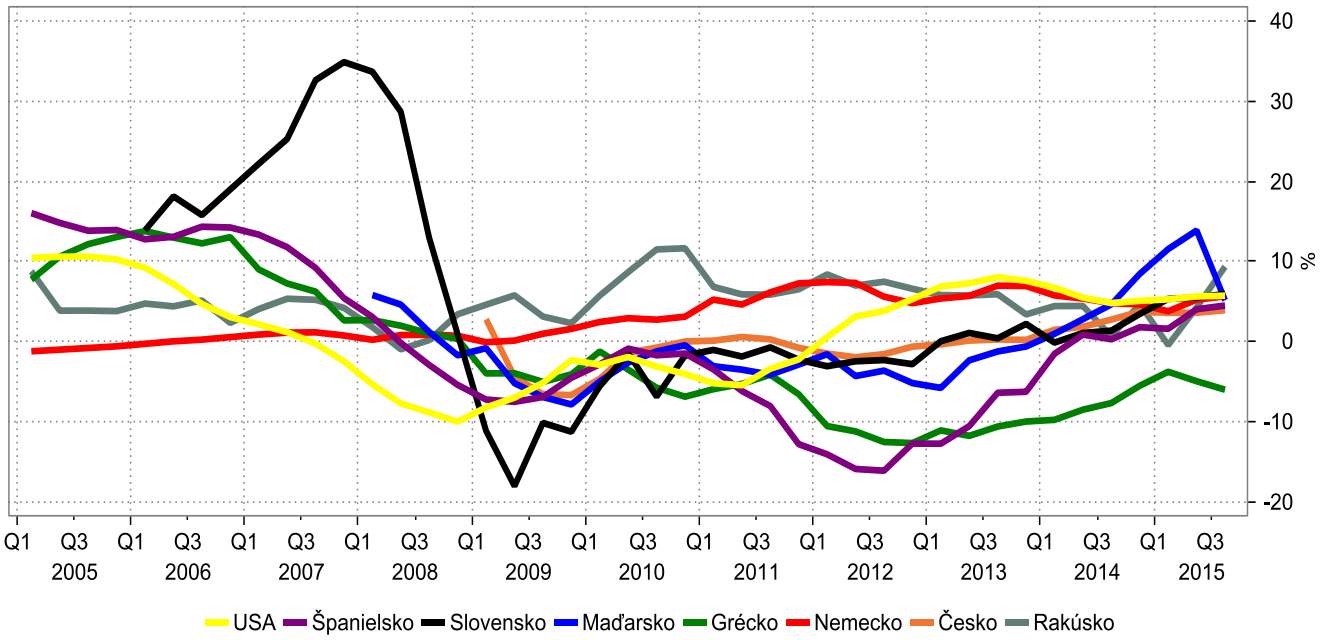
V súčasnosti sa v prípade Slovenska hovorí o raste cien nehnuteľnosti, ktorý môže viesť k opätovnému problému na realitnom trhu. Rovnako tak v prípade problémových štátov ako Grécko či Španielsko. V tejto krátkej analýze sa pokúsime na príklade 8 štátov poukázať prečo podľa nás podobná kríza v týchto štátoch nehrozí (možno naopak v iných) a to na základe 10-ročného (resp. 43 kvartálového) vývoja cien nehnuteľnosti z údajov OECD.

V našej analýze budeme pri cenovom vývoji vychádzať z medziročného porovnania a z porovnania oproti bázickému obdobiu čím sa vyhneme veľmi rozdielnej výške ceny nehnuteľnosti za meter štvorcový v jednotlivých štátoch. Tieto ceny sú analyzované v bežných cenách čo zahŕňa aj rozdielny cenový vývoj v danom štáte počas 10-ročného obdobia. Tieto ceny si porovnáme s disponibilným príjmom na obyvateľa daného štátu, ktorý odzrkadľuje možné použiteľné prostriedky v danom štáte pri daných nominálnych mzdách a životných nákladoch.

Aj keď pri analýze vývoja cien nehnuteľnosti budeme abstrahovať od samotnej výšky cien nehnuteľnosti tak pre oboznámenie sa s týmto trhom si uvedieme približné ceny za meter štvorcový vo vybraných 8 štátoch. Táto cena však je len orientačná nakoľko ju samotné OECD nezverejňuje a preto sme použili dáta inštitúcie Global Property Guide, ktorá zbiera údaje o nehnuteľnostiach v jednotlivých štátoch sveta. Tieto údaje sú však zväčša z tých najväčších miest v štátoch a tak aj táto cena je nad priemerom štátnej úrovne. Zachytáva však cenový rozdiel medzi štátmi. (rovnako tak nové ako aj staré byty a domy, s DPH). V rámci V4 sa javia absolútne najlacnejšie byty v Maďarsku, k nám susedné Rakúsko vykazuje 5-násobné vyššie ceny ako Slovensko (čo spôsobuje najmä Viedeň).

štát	cena za m2
USA	18 499 $
Rakúsko	10 807 €
Nemecko	4 078 €
Španielsko	3 442 €
Česká republika	3 384 €
Grécko	2 572 €
Slovensko	1 982 €
Maďarsko	1 528 €

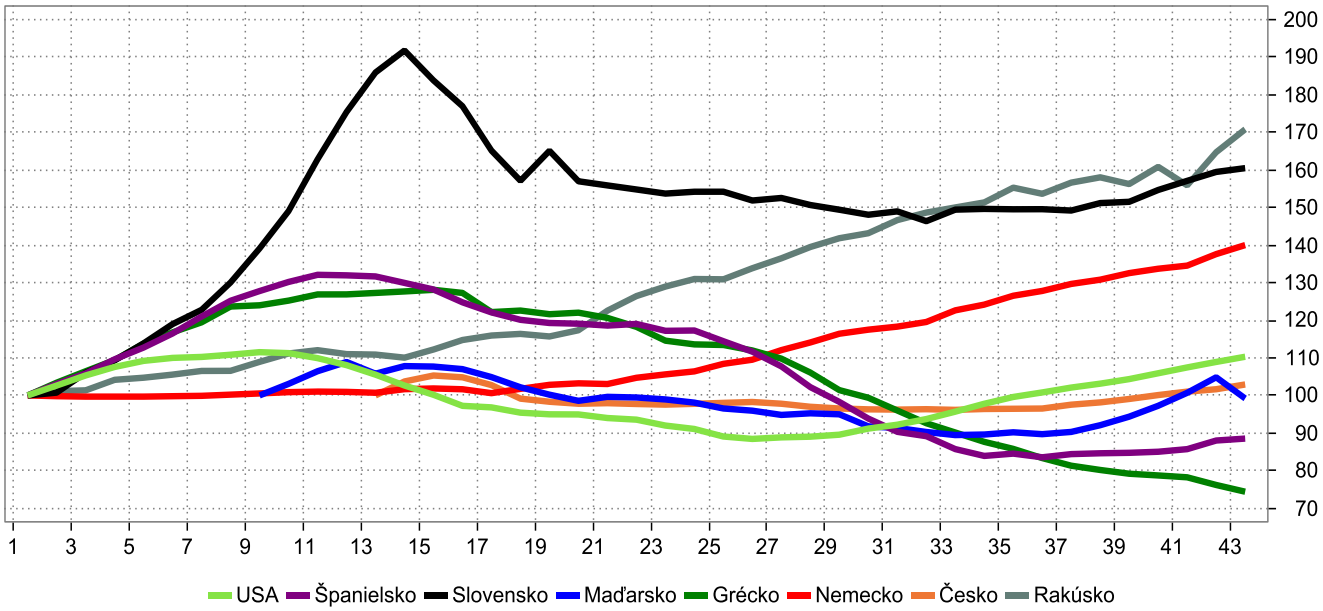
Medziročná zmena cien nehnuteľnosti (OECD, bežné ceny)



Source: Macrobond

Ako sme na začiatku uvádzali, prasknutie realitnej bubliny spôsobilo bankám vážne problémy. Tento problém sa začal najviac prejavovať v USA dávno pred rokom 2009. Keď sa však pozrieme na rast cien, tak ceny v USA pred krízou rástli medziročne najviac o 10 % a to tiež len na prelome rokov 2004 a 2005 (predtým najbližšie až v roku 1980). Najväčší cenový výkyv zažilo Slovensko kedy ceny nehnuteľnosti za jeden kvartál dokázali medziročne „podskočiť“ až o takmer 35 % (4. Q. 2007). Áno, ceny zároveň zaznamenali aj najväčší medziročný pokles (-18 % v 2.Q. 2009) no podstatná je dlhodobá zmena ceny. Ako stabilný trh sa označuje napríklad ten nemecký či rakúsky. Dôvodom je fakt, že tieto dva štáty nezasiahla nijak významne realitná kríza nakoľko aj počas krízy ceny nehnuteľnosti vykazovali mierny ale stály rast. Aj napriek tomu sa niečo zmenilo. Za posledný rok ceny rastú vo všetkých nami vybraných štátov (ako vzorka) s výnimkou Grécka (tu cena ešte stále klesá a nenašla si svoje dno). Dôvodom prečo Slovensko síce s najväčším výkyvom tak kríza nepoznačila je fakt, že v rokoch pred krízou bol náš realitný trh pomerne menší a väčšia časť populácie riešila bývanie stavbou rodinného domu pričom aj tu v súčasnosti dochádza k trendu rastúcej bytovej výstavby a bývania v bytoch. Veľké trhy ako v USA či v Španielsku mali so síce menšími rastami cien oveľa väčšie problémy.

Vývoj cien nehnuteľnosti (OECD, 2005=100, čísla 1-43 označujú štvrťroky od 2005 po 3.Q.2015)



Source: Macrobond

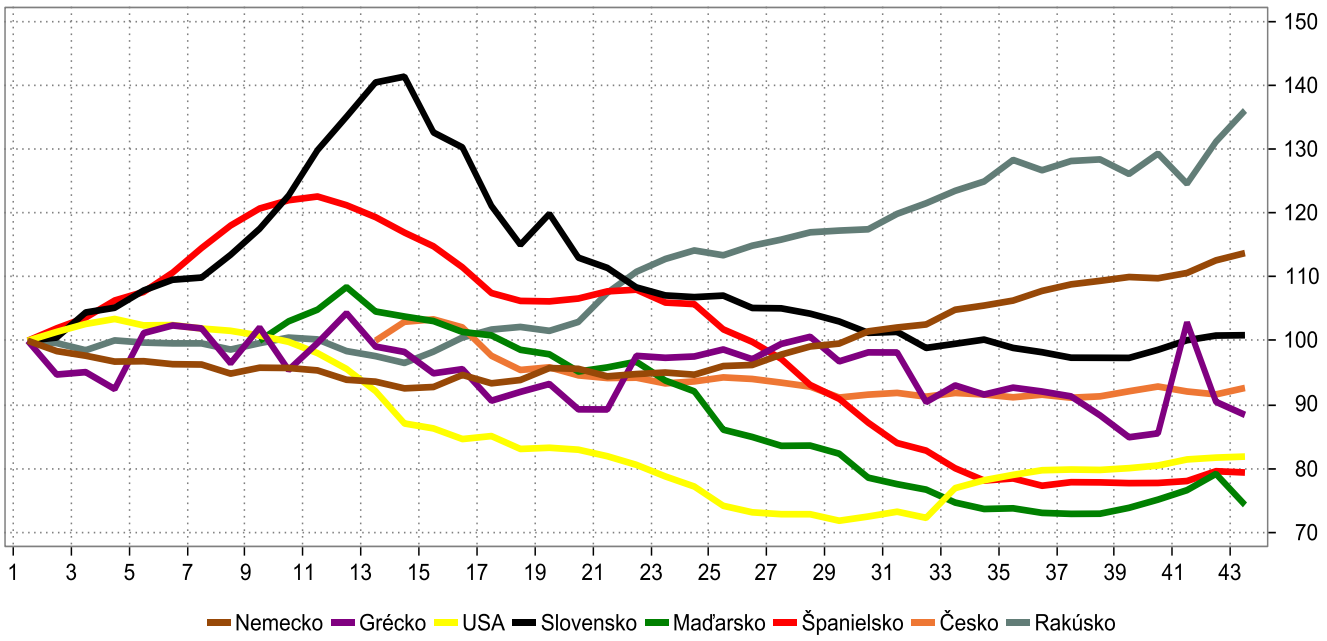
Keď sa pozrieme na vývoj cien oproti roku 2005 tak najviac vzrástli ceny v Rakúsku a to o viac ako 70 %. Tento rast bol však kontinuálny. Za ním nasleduje Slovensko, kde za 10 rokov stúpli ceny o 60,5 % no to spôsobil prudký rast v 2008, ktorý následne rovnako prudko neklesol. O 40 % sú ceny nehnuteľnosti vyššie v Nemecku, kde ich cena začala výraznejšie rásť až po 2009 roku. Posledným štátom kde je v súčasnosti cena nehnuteľnosti vyššia ako bola pred 10 rokmi je USA. Tu však ceny vzrástli len o 10,3 %. Ostatné štáty majú ceny nižšie ako v roku 2005 (Česká republika a Maďarsko nemajú dostupné dáta k roku 2005). Ak cena nehnuteľnosti odzrkadľuje istú ekonomickú úroveň a pretavuje sa do ekonomiky tak tam kde rastú ceny sledujeme aj pomerne slušný ekonomický rast hospodárstva.

Problém, ktorý sme načrtli na začiatku, však spočíva v rozdielnom ekonomickom vývoji jednotlivých štátov. Za týmto rozdielom stojí fakt, že je v podstate úplne jedno či cena nehnuteľnosti rastie alebo klesá ale dôležité pre trh je aby ho dopyt akceptoval. A tu treba doplniť cenu nehnuteľnosti o kúpyschopnosť obyvateľov daného štátu. Cena nehnuteľnosti v Grécku klesla za 10 rokov od roku 2005 o viac ako 25 % ale aj tak to neznamená, že sa bude viac stavať a viac kupovať. Preto sme sa pozreli aj na vzájomné pôsobenie ceny nehnuteľnosti s príjmami domácností. Ide o ukazovateľ dostupnosti bývania, ktorý dáva do pomeru výšku ceny nehnuteľnosti s disponibilným príjmom na obyvateľa (čistý príjem obyvateľa po odpočítaní nevyhnutných nákladov na živobytie).

Pre toto porovnanie sme opäť použili 10- ročnú bázu od roku 2005 (resp. 43 štvrťrokov). Povedzme nech na začiatku roku 2005 bol v každom vybranom štáte rôzny pomer cena nehnuteľnosti/ disponibilný príjem. Táto hodnota však bude počiatok pre budúce porovnanie a bude predstavovať hodnotu 100. Ak sa koeficient v ďalších rokoch zvýši tak to znamená, že cena nehnuteľnosti rástla rýchlejšie ako disponibilný príjem a bývanie je tak menej dostupné (potrebujeme viac peňazí na rovnako veľký byt ako predtým). Ak naopak hodnota klesne pod 100 tak to znamená dostupnejšie bývanie. Nakoľko elasticita miezd je veľmi nepružná (prudký pokles miezd je veľmi nereálny) tak dostupnosť bývania zlepšuje najmä pokles cien nehnuteľnosti.

Keď sa pozrieme na tretí graf tak kríza predsa niečo zmenila aj v štátoch, v ktorých sa cena nehnuteľnosti veľmi nemenila. A to Nemecko a Rakúsko. Ceny totiž naďalej rástli pričom v dôsledku prešlapovaniu hospodárstva nedošlo k požadovanému rastu miezd. A tak v súčasnosti je v Rakúsku dostupnosť bývania o takmer 40 % horšia ako bola pred 10 rokmi. Dostupnosť sa zhoršila aj v Nemecku aj keď menej. Slovensko je po 10 rokoch na tom istom mieste. Bývanie je síce najdostupnejšie ale vzhľadom na rast cien sa bude zhoršovať nakoľko mzdy neporastú rovnakým tempom. Oživenie trhu by malo prísť v južných krajinách kde cena aj naďalej klesá a nehnuteľnosti sú dostupnejšie ako v minulosti. Problém však môže časom nastať aj v štátoch, kde je trh považovaný za stabilný. (jp)

Zmena indexu Cena nehnuteľnosti/disponibilný príjem (OECD, 2005=100, čísla 1-43 označujú štvrťroky od 2005 po 3.Q.2015)



Source: Macrobond

Nový bytový dom na Drotárskej

Na Drotárskej ulici v Starom meste vyrastá nový projekt s názvom Drotárska. Jedná sa o menšiu bytovku s 17 bytmi, ktorej developerom je spoločnosť G.G. Invest. s.r.o. Ich presná cena zatiaľ známa nie je, bude sa však jednať o dvoj až štvorizbové byty. Predaj bytov by sa mal spustiť v apríli a kolaudácia projektu je naplánovaná na koniec roka 2017. V okolí pripravovaného projektu momentálne vyrastajú aj iné menšie projekty ako Villa Penat a Westhill Park Drotárska. Priemerná cena s DPH sa v týchto projektoch pohybuje vo výške okolo 2700 eur/m² za Westhill park a 3500 eur/m² za Villu Penat. (rb)

Projekt Nový Ružinov

V Ružinove na konci Bajkalskej ulici (pri začiatku Slovnaftskej ulici) má vyrásť nový projekt s názvom Nový Ružinov. Ide o projekt, ktorý bol v minulosti známi pod názvom Dunajské predmestie, realizovať sa však začína až teraz pod iným názvom. Predaj by mal byť spustení niekedy okolo marca a mal by sa týkať prvých dvoch etáp projektu. Tieto dve etapy budú spolu obsahovať 29 a 35 bytov, číže 64. Ku dokončeniu prvej časti by zas malo dôjsť na prelome rokov 2016/2017. Celkovo by v rámci projektu malo vyrásť 350 bytov a ich cena s DPH by sa mala pohybovať niekde od 2100 eur/m². V blízkosti projektu sa nachádza plánované pripojenie rýchlostnej cesty R7 na bratislavský obchvat. (rb)

133 nových bytov v projekte Oppidum

V Podunajských Biskupiciach pribúda nový projekt s názvom Oppidum, ktorého developerom je rovnomenná spoločnosť Oppidum, s.r.o. Projekt sa nachádza na Kazanskej ulici kde sa predávajú aj projekty Ecohouse a Valerián. Predaj bytov v rámci projektu bol spustený vo februári a projekt ponúka celkovo 133 bytov. Projekt bude rozdelený na dve budovy, jedna vyššia s desiatimi nadzemnými podlažiami a 111 bytmi a jedna nižšia s dvoma poschodiami a 22 bytmi. V rámci vyššieho bytového domu sa na prvom poschodí bude nachádzať ešte 8 nebytových priestorov. Ceny bytov v rámci tohto projektu sa pohybujú okolo 1800 eur/m² s DPH. Izbovo sú tieto byty jedno až štvorizbové, pričom najmenšie jednoizbáky (30 m²) sa predávajú od 61 tisíc eur s DPH. Začiatok výstavby tohto projektu sa predpokladá na jar 2016 a ukončenie na jeseň 2017. (rb)

Pekná vyhliadka – nový projekt v Dúbravke

Lokalite Brižite, nachádzajúca sa v Dúbravke, pribudne nový projekt s názvom Pekná vyhliadka. Pôvodne bol tento projekt plánovaný pod názvom Villa Laskonka. Developerom projektu je spoločnosť Villa Rustica, ktorá v blízkosti už postavila projekt s rovnakým názvom. Projekt sa skladá z jedného 9 poschodového bytové domu, v rámci ktorého je v ponuke 50 bytov. Najmenšie byty sú dvojizbáky s rozlohou okolo 52 m², v ponuke sa nachádzajú však aj väčšie 5 izbové byty s rozmerom okolo 142 m². Ceny s DPH sa v tomto projekte pohybujú od 2200 eur/m² až po drahšie byty s cenou okolo 3100 eur/m². Menší dvojizbový byt tak stojí okolo 110 tisíc eur s DPH zatiaľ čo väčšie pätizbáky stoja okolo 300 až 380 tisíc eur s DPH. (rb)

Bytové domy Vtáčnik získali stavebné povolenie

Projekt bytové domy vtáčnik získal stavebné povolenie. Jedná sa pripravovaný projekt v lokalite Vtáčnik v Novom Meste, ktorá sa nachádza nad železničným depom. Investorom projektu je spoločnosť BB Finance a developerom In Develop, ktorá v Bratislave momentálne už stavia projekt Nová Trnávka. Jednať sa má o sedem menších bytových domov so štyrmi podlažiami. V každom bytovom dome je naplánovaných 14 bytov a v celom projekte 98. Územné rozhodnutie získal projekt už v roku 2012, stavebné konanie sa začalo o dva roky, po čom bolo prerušené a obnovené až v roku 2015. (rb)

Skalka Rezidencia spúšťa predaj

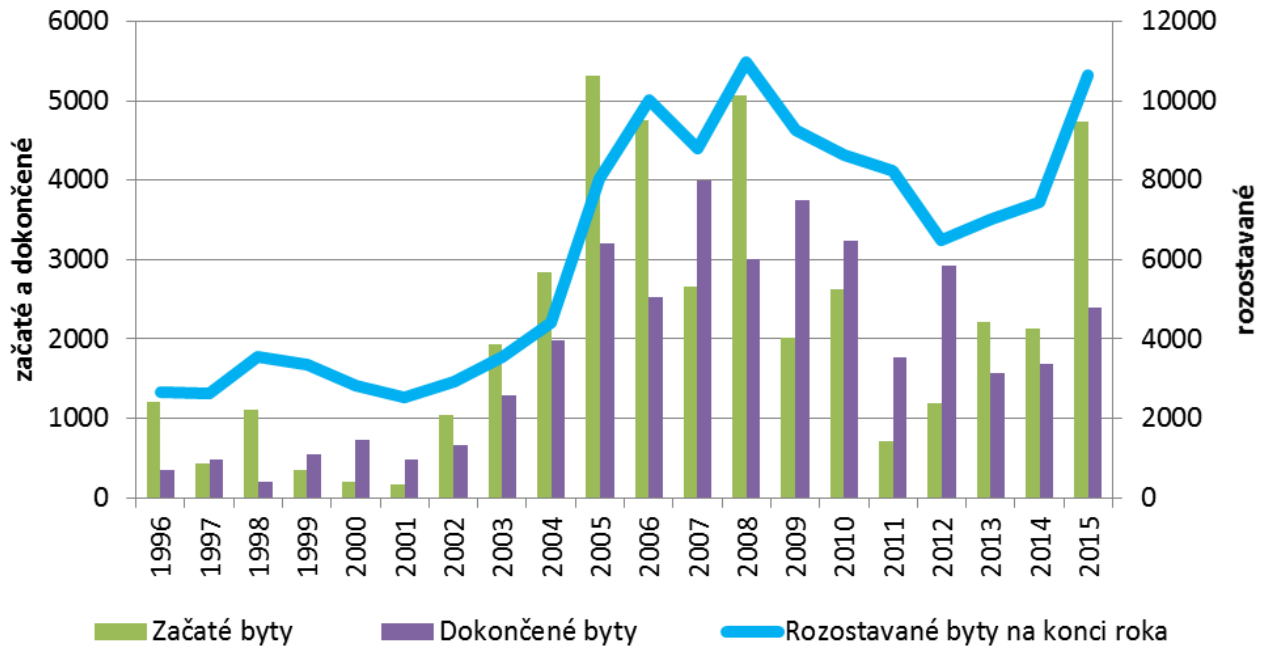
Na Dlhých dieloch v Karlovej vsi pribudne nový projekt s názvom Skalka Rezidencia. Architektom projektu je kancelária Compass Architekti, ktorá v Bratislave stojí za mnohými projektmi ako napríklad Slnečnice. Ide o štvorpodlažný objekt, ktorého súčasťou je 28 bytov. Na predaj sú jedno až štvorizbové byty s rozlohou od 26 m² až po 93 m². Cenovo sa byty v projekte pohybujú okolo 2700 eur/m² s DPH. Menší jednoizbový byt tak stojí 71 tisíc eur s DHP, zatiaľ čo na väčší štvorizbák je potrebných okolo 240-280 tisíc eur. V rámci projektu sú v ponuke aj 3 byty so záhradou, tie sú však pri 3600 eur/m² s DPH cenovo podstatne vyššie. S výstavbou projektu by sa malo začať v lete tohto roku a ukončenie projektu sa odhaduje na koniec roka 2017. Projekt ponúka bývanie vyššieho štandardu v centre Karlovej vsi.(rb)

Belaria s druhou etapou

Projekt Belaria v miestnej časti Koliba v Novom Meste spustil predaj druhej etapy. 34 bytový projekt sa tak rozrástol o ďalších 56 bytov na 90. Do ponuky pribudnú jedno až štvorizbové byty, ktoré sa rozlohovo líšia od najmenších, 38 m² bytov až po najväčšie s rozlohou 126 m². Najlacnejšie jednoizbáky s plochou 38 m² idú cenovo od 110 tisíc eur s DPH, čo na m² predstavuje 2870 eur, pričom priemerná cena bytov v celej druhej etape je 2733 eur/m² s DPH. Výstavba druhej etapy bude zahájená v marci 2016 a očakávaný termín jej dokončenia je december 2017. Prvá etapa vykazovala ku koncu roku predaj na úrovni 72 %. (rb)

Rastúca bytová výstavba na Slovensku

Na Slovensku dochádza k rastovému trend výstavby bytov. V roku 2016 sa na Slovensku začalo stavať až 19 640 bytov čo je medziročne o 24% viac a celkovo najviac od roku 2009, keď sa začalo s výstavbou 20 tisíc bytov. Oproti predchádzajúcim rokom tak došlo ku výraznému rastu, keď v rokoch 2012-2014 bola začatá výstavba 13, 15 a 16 tisíc bytov. Ku výraznému rastu prispela najmä Bratislava, v ktorej sa rozostavalo až 4773 bytov, z čoho takmer polovica bola v druhom kvartáli 2015. Začala sa tu totiž výstavba 1875 bytov v rámci projektu Slnečnice v Petržalke. V Bratislave tak vidno najvýraznejšie oživenie realitného trhu. Po príchode krízy sa na Slovensku prepadla výstavba nových bytov o cca 40% (a v Bratislave ešte viac). V roku 2015 však prvý krát výstavba v Bratislave stúpla na predkrízovú úroveň, čo zdvihlo aj celkovú výstavbu na Slovensku. Rekordný rok však ostáva rok 2008, keď sa začala výstavba až 28 tisíc bytov, z čoho 5066 bolo v Bratislave. V roku 2015 sa zas dokončilo 15,4 tisíc bytov a počet rozostavaných bytov tak medziročne vzrástol z 62 na 66 tisíc čo je teda dôsledkom toho, že počet začatých bytov výraznejšie prekročil počet tých dokončených. Rast výstavby hovorí o rastúcej veľkosti realitného sektora na Slovensku, keď developeri očakávajú, že dopyt po bytoch je dostatočne veľký na to, aby pohltil aj stále vyššiu výstavbu. (rb)



Nezamestnanosť na Slovensku 10,39%

Nezamestnanosť na Slovensku dosiahla v januári 2016 10,39% a zaznamenala tak ďalší slušný pokles, tento raz o 0,24%. Medziročne tak za rok 2015 klesla nezamestnanosť na Slovensku presne o 2%. Počet disponibilných uchádzačov o zamestnanie tak klesol o 52 tisíc a dosiahol 282 tisíc osôb. Zároveň však bol zaznamenaný mierny rast nedisponibilných uchádzačov o zamestnanie (najmä pri dobrovoľníckych službách) a miera nezamestnanosti vypočítaná z celkového počtu uchádzačov o zamestnanie medziročne klesla o 1,9% na 12,18%. Nezamestnanosť na Slovensku dosiahla v roku 2015 slušný pokrok, zároveň je pri úrovni 10,39%, vzhľadom na vyspelejšie krajiny EÚ, stále veľmi vysoká. Aj napriek tomu, že je nezamestnanosť na Slovensku stále vysoká sa však v roku 2015 výrazne zvýšil počet voľných pracovných miest z 9 tisíc na 31 tisíc pričom tempo prítoku pracovných miest prevyšuje tempo odtoku. To značí štrukturálny problém, keď aj napriek vysokej nezamestnanosti počet voľných pracovných miest stúpa. Táto skutočnosť je spôsobená dlhodobou nezamestnanosťou, ktorá je na Slovensku výrazným problémom. Dlhodobá miera nezamestnanosti (nad 1 rok) tu posledné mesiace síce pomaly klesá, jedná sa však o závažný štrukturálny problém a na dosiahnutie úrovni vyspelých ekonomík je jeho odstránenie nevyhnutné. Najväčší problém predstavujú extrémne dlhodobo nezamestnaný (nad 4 roky), ktorých je momentálne na Slovensku až 73 tisíc a ich počet klesá len veľmi pomaly. Ďalšími štrukturálnymi problémami sú nedostatok kvalifikovaných pracovníkov a nerovnosť medzi regiónmi, keď ľudia v hladových dolinách nevedia nájsť prácu, no zároveň nie sú ochotný za ňou cestovať napr. do Bratislavského kraja. Popri týchto štrukturálnych problémoch môže byť nezamestnanosť na úrovni 10,39% naozaj na relatívne nízkej úrovni. (rb)

Inflácia -0,6%

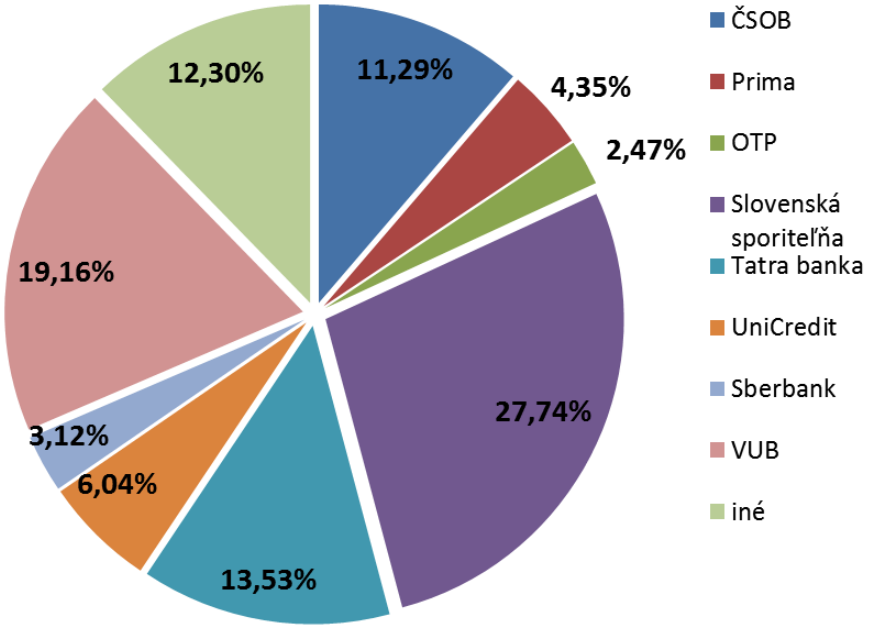
Miera inflácie meraná harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien dosiahla na Slovensku v januári 2016 -0,6%. Pokles cien znamenal, že sa Slovensko nachádzalo v deflácii, pričom úroveň -0,6% je najnižšia úroveň zaznamenaná na Slovensku vôbec. Dôvodom poklesu cenovej hladiny sú najmä ceny v doprave, ktoré sú o 4,2% nižšie ako v januári 2015, pričom dôvodom pre ich pokles je nízka cena pohonných látok spôsobená poklesom cien ropy. Ďalší pokles (-0,3%) zaznamenali pošty a telekomunikácie, kde ceny klesajú najmä v dôsledku konkurenčného boja medzi operátormi. Výraznejší pokles prišiel aj zo strany potravín, ktoré klesli o 2,3%, pričom pokles cien zaznamenalo aj bývanie a energie. Rast bol naopak najväčší (2,4%) v hoteloch a reštauráciách, pričom rástli aj ceny v rekreácií a kultúre, čo znamená, že rástli najmú ceny služieb spôsobené nárastom miezd. Jadrová inflácia (t.j. inflácia bez cien energií a potravín) dosiahla v januári -0,1%, čo znamená, že stagnácia cenovej hladiny nie je spôsobovaná len nízkymi cenami energií ale aj stagnáciou cien väčšiny zložiek spotrebného koša. Celková cenová hladina na Slovensku sa na rovnakej úrovni nachádza už vyše troch rokov. Ku zmene došlo jedine v skutočnosti, že zatiaľ čo pred troma rokmi smerom nahor ceny tlačili najmä ceny v doprave a ceny energií pričom ju brzdili ceny v službách, teraz je to presne naopak, keď nízke ceny ropy spôsobujú pokles cien v doprave zatiaľ čo vyšší rast miezd tlačí nahor ceny služieb. (rb)

Stavebná a priemyselná produkcia

Výrazný rast stavebnej produkcie, ktorý na Slovensku nastal v roku 2015 pokračoval aj v januári 2016, keď medziročne vzrástla o 16,4% na 260,3 milióna eur. Produkcia realizovaná tuzemskými stavebnými firmami vzrástla o 15,8% na 246,9 mil. eur a jej podiel na celkovej produkcií mierne klesol o 0,5 p.b. na 94,9%. Rast tuzemskej stavebnej produkcie bol ovplyvnení najmä 19,1%-ným rastom novej výstavby (vrátane modernizácií a rekonštrukcií), ktorá tvorila 72,6% celkovej domácej stavebnej produkcie. Zvyšok tvorí oprava a údržba, ktorá medziročne vzrástla o 9%. Zahraničné firmy pôsobiace na Slovensku v januári zodpovedali za 5,1% stavebnej produkcie, a objem ich produkcie vzrástol medziročne o 28,1%. Prudký rast stavebnej produkcie v roku 2015 bol dôsledkom dočerpávania eurofondov z operačného programu Doprava. V roku 2016 tak nie je pravdepodobné, že by si stavebná produkcia dokázala zachovať rovnaké tempo rastu. Čo sa priemyselnej produkcie týka, tá vzrástla medziročne o 1,6%. Oproti priemernému, 7%-nému rastu, ktorý dosahovala v roku 2015 tak ide o značné spomalenie tempa rastu. Rast ťahala len priemyselná výroba, ktorá rástla pomalším 2,7%-ným tempom, dodávky energií klesli o 3,5% a ťažba a dobývanie zaznamenali až 11,3%-ný pokles. Čo sa odvetví priemyslu týka, tu za najväčší rast zodpovedala výroba dopravných prostriedkov (+ 8,4%) a výroba elektrických zariadení (+17%). (rb)

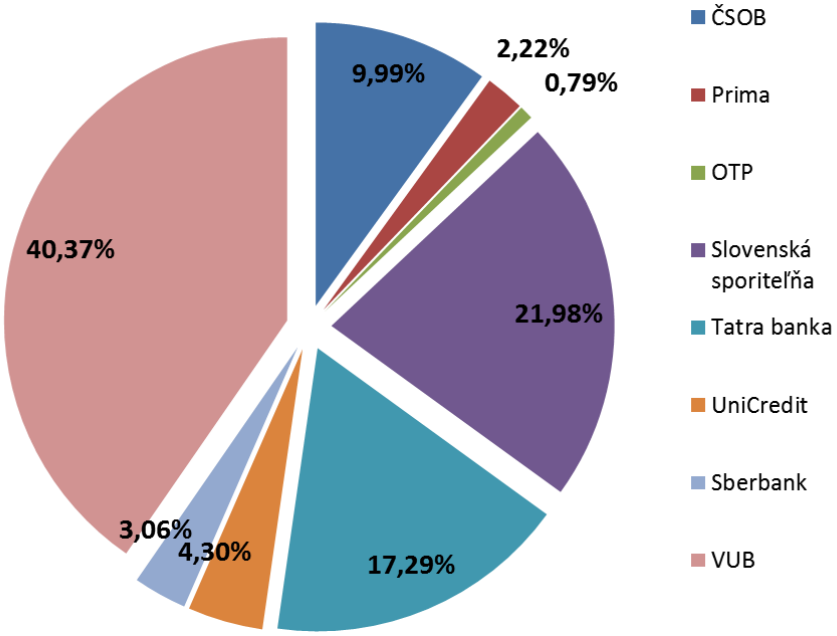
Úvery na nehnuteľnosti

Objem úverov na nehnuteľnosti v januári 2016 dosiahol 19,256 mld. eur, čo medziročne predstavuje 13,36%-ný rast, resp. rast o 2,27 mld. eur. Čo sa medzimesačnej zmeny týka, tu došlo ku 0,4%-nému, 77 miliónovému rastu. Najväčší podiel na trhu úverov s nehnuteľnosti si zachovala Slovenská sporiteľňa, ktorá s objemom úverov vo výške 5,34 mld. eur poskytla 27,74% úverov. Po Slovenskej sporiteľni je kvôli vysokému objemu hypotekárnych úverov na druhom mieste VÚB (19,16% úverov na nehnuteľnosti) a na treťom mieste sa s 13,53%-ami nachádza Tatra banka. Najväčší medziročný rast objemu úverov sa podaril Slovenskej sporiteľni (rast o 711 miliónov eur resp. 15,36%), pričom relatívne sa zas najlepšie darilo Prima banke (rast o 36,6% resp. 224 miliónov eur). Jediná banka, v ktorej objem poskytnutých úverov na nehnuteľnosti medziročne klesol bola Sberbank, pričom tu pokles predstavoval 0,37%, resp. 2,2 milióna eur. Medzimesačne rástol objem úverov na nehnuteľnosti najrýchlejšie takisto v Prima banke (1,34%), pričom OTP banka stagnovala a k poklesu nedošlo v žiadnej z veľkých bánk. (rb)



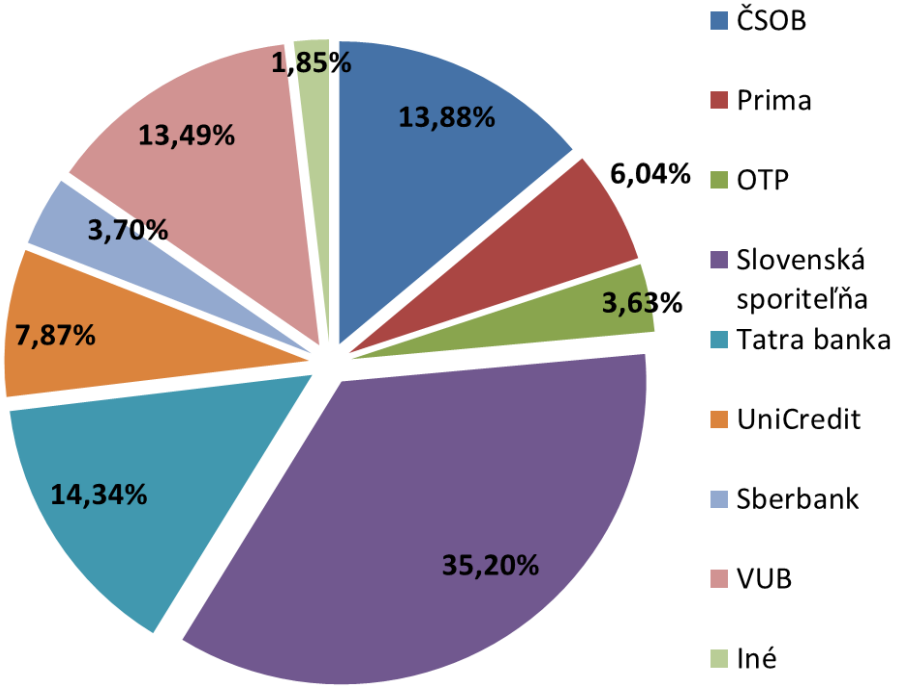
Hypotekárne úvery

Hypotekárne úvery zaznamenali v januári 2016 10,13%-ný rast (absolútne o 473 mil. eur) a ich objem tak dosiahol úroveň 5,14 miliardy eur. Medzimesačne ich objem vzrástol o 20 mil. eur resp. 0,4%. Najväčší podiel tu už dlhodobo zastáva VÚB, ktorej objem poskytnutých hypoték v januári predstavoval 40,37% z celkového objemu. Zároveň však jej podiel na trhu postupne klesá, pričom stále silnejšiu pozíciu dosahuje Slovenská sporiteľňa, ktorá je s 21,98%-ami na druhom mieste. Medziročne tu teda najväčší percentuálny (25,49%) a absolútny (229 mil. eur) rast zaznamenáva Slovenská sporiteľňa, ktorej trhový podiel medziročne vzrástol z 19,29% na 21,98%. S miernym medziročným poklesom hypotekárnych úverov v januári prišla OTP banka (-28,69% resp. 16 mil. eur) a Prima banka (-1,02% resp. 1,2 mil. eur). Medzimesačne najrýchlejšie rástla tak ako aj medziročne Slovenská sporiteľňa (rast o 1,27%), pričom si slušné tempo rastu dokázali udržať aj ČSOB (1%) a UniCredit (0,63%). Mierny medzimesačný pokles (do 0,6%) objemu hypoték zaznamenali Prima banka, Sberbank a Tatra banka, pričom silnejší 2,08%-ný pokles nastal v OTP banke. (rb)



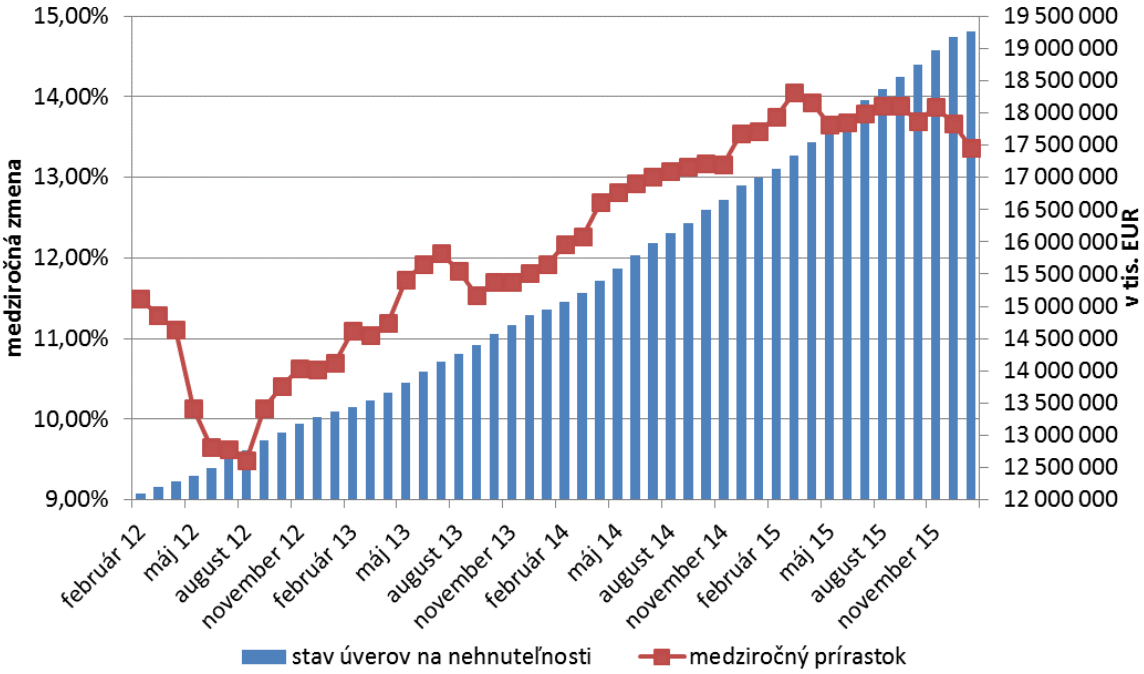
Iné úvery na nehnuteľnosti

Iné úvery na nehnuteľnosti v januári dosiahli objem 11,97 mld. eur. Medziročne tak vzrástli o 16,53% resp. o 1,69 mld. eur. Medzimesačne rástli o 0,5% (60 mil. eur) čo je o niečo rýchlejšie tempo ako v prípade hypotekárnych úverov. Tu s 35,2%-ami najväčší podiel dosahuje Slovenská sporiteľňa (4,21 mld. eur), zároveň sa jej podiel mierne znižuje, pričom tu naopak stúpajú banky ako Prima banka a Tatra banka. Tieto dve banky teda zaznamenali najväčší relatívny medziročný nárast (absolútne najrýchlejšie rástla Slovenská sporiteľňa – o 482 mil. eur resp. 12,93%), pričom objem iných úverov na nehnuteľnosti v Tatra banke vzrástol o 22,51% a v Prima banke až o 45,12%. Tu k poklesu došlo jedine v Sberbank (pokles o 6 mil. eur resp. 1,34%). Čo sa medzimesačnej zmeny týka, najrýchlejšie stúpol objem v Prima banke (1,34%) v ČSOB (1,23%) a v UniCredit (1,02%) zatiaľ čo ku miernemu medzimesačnému poklesu došlo len v OTP banke (-0,05%). (rb)

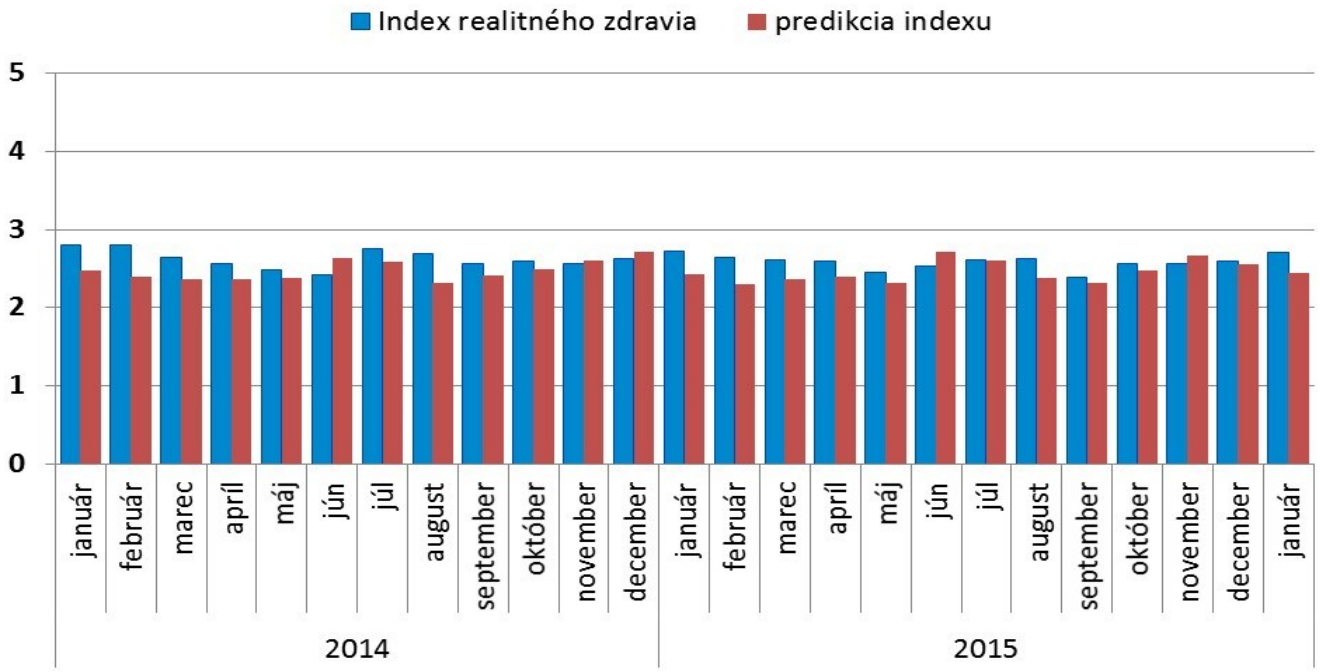


Trend na trhu úverov na nehnuteľnosti

Medziročné tempo rastu úverov na nehnuteľnosti dosiahlo v januári 13,36%. V porovnaní s predchádzajúcimi obdobiami teda došlo ku spomaleniu tempa rastu, ktoré bolo najnižšie od novembra 2014. Medziročné tempo rast malo podobný pokles už minulý mesiac. Zároveň však treba poznamenať, že tempo 13,36%, aj keď nie je také vysoké aké bolo v roku 2015, je stále slušné tempo rastu úverov. Okrem toho sa absolútne jedná o rast vo výške 2,27 mld. eur, čo je jeden z najrýchlejších absolútnych rastov za posledné roky. Za rastom úverovania stojí hospodárske oživenie a uvoľnená monetárna politika eurozóny, ktorej dôsledkom sú výhodne podmienky úverovania vo forme nízkych úrokových sadzieb. Hypotekárne úvery majú stále menší podiel na trhu úverov na nehnuteľnosti (za január 26,69%), pričom sú vytláčané inými úvermi na nehnuteľnosti (62,14%). Tempo rastu hypotekárnych úverov už rok dosahuje hodnoty okolo 10%, pričom iné úvery na nehnuteľnosti rastú dlhodobo tempom okolo 17%. (rb)



INDEX REALITNÉHO ZDRAVIA



Tento dokument je publikovaný pre spoločnosti skupiny BENCONT , a môže byť reprodukovaný 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
Bušík Matej
Borárosová Lucia
Csatári Erik

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

BENCONT INVESTMENTS BENCONT GROUP BENCONT DEVELOPMENT