



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

Nový projekt Trnky v Ružinove

Rekonštrukcia administratívy na Odbojárskej ulici prinesie Kubik

Ružinov sa rozrastie o projekty Mierová a Na Piesku

Jarabinky spustili predaj po dlhej dobe pozastaveného projektu Jarabiny

Tammi v Dúbravke pokračuje treťou etapou

Neobsadenosť kancelárskych priestorov v Bratislave klesá

HYPOTÉKA Z PRÍJMU

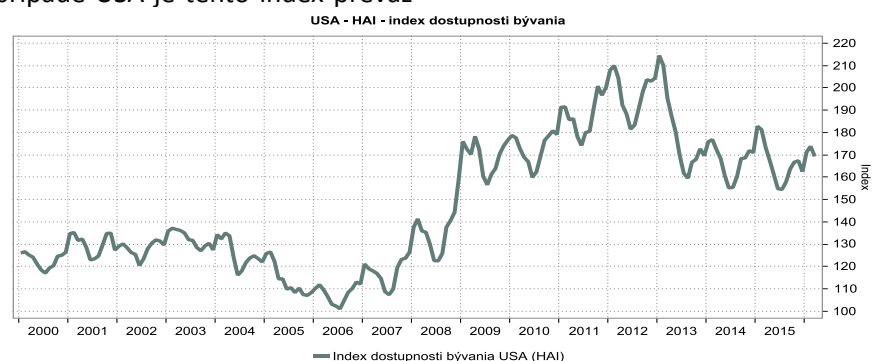
Pri sledovaní realitného trhu sa väčšina pozerá na vývoj cien a každý hovorí o ich raste a tvorení novej bubliny. My sme sa pozreli na náš a americký realitný trh cez Index dostupnosti bývania (HAI - Housing affordability index), ktorý pochádza práve z USA. A čo sa bývania týka, tak trend je pre záujemcov priaznivo naklonený.

Princíp tohto indexu dostupnosti bývania vychádza z predpokladu, že na splácanie nehnuteľnosti (hypotéky) dávame štvrtinu svojho disponibilného príjmu. Vtedy má index úroveň 100. Do pomeru sa tak dáva čistý ročný príjem (jednotlivca alebo rodiny, my sme si zvolili viacero variant) a kvalifikovaný ročný príjem (výška mesačnej splátky hypotéky vynásobená 4, keďže má predstavovať 25 % z príjmu krát 12 - počet mesiacov za rok - pr. Pri splátke 200 eur/mesiac máme mať ročný kvalifikovaný príjem $200 \cdot 4 \cdot 12 = 9600$ eur). V tomto prípade ak by sme zarábali 800 eur mesačne v čistom tak 200 eur na splátku predstavuje 25 % z nášho disponibilného príjmu a index by sa rovnal hodnote 100. Ak by bola hodnota nižšia tak na splácanie

úveru dávame viac ako štvrtinu príjmu a naopak ak je nad úrovňou 100 tak dávame menej ako 25 % z nášho príjmu na splácanie úveru.

V prípade USA je index zostavovaný spoločnosťou National Association of Realtors. Vychádzajú z mediánových cien nehnuteľnosti a RPMN (ročnej percentuálnej miere nákladov - úrok + poplatky v banke). V prípade USA je tento index prevaž-

ne nad úrovňou 100 čím na ostatnú spotrebu ostáva viac zdrojov. Najväčšia dostupnosť nastala po prepade cien nehnuteľnosti v 2008 kedy ceny padli aj o 40 % ale mzdy samozrejme také flexibilné nie sú (ale došlo k prepúšťaniu čo utlmilo dopyt). Každopádne v USA dávajú ľudia menej ako štvrtinu svojho príjmu na splátku úveru na nehnuteľnosť.



Nás bude zaujímať skôr tento pomer na Slovensku. Teda na základe stanovených kritérií aké sú podmienky financovania bývania u nás. Z hľadiska bytu máme jasné podmienky: RPMN je 1,94 % (NBS k marcu 2016), hypotéka na 30 rokov, 80 % prefinancovanie nehnuteľnosti a to pri bytoch za 80 tisíc, 110 tisíc a 134 tisíc eur (viaceré varianty ceny bytov dostupné na trhu). K úrokovej sadzbe sme počítali aj s modelom, že úroky sa zvýšia o 2 % (teda RPMN aktuálne + 2 %).

Do samotného nami zostaveného indexu HAI pre viacero variant sme už nebrali pár s rovnako vysokým príjmom, pretože v tomto prípade bola hodnota aj pri najdrahšom byte nad úrovňou 100.

Pri mzde 750 eur v hrubom je pre jednotlivca každý nami vybraný byt drahý na to, aby splátka úveru bola len štvrtina príjmu. Pri týchto výpočtoch by to bola takmer polovica disponibilného čistého príjmu. Pri mzde 1000 eur je tento index na

teľnosti môžeme rátať aj úver na výstavbu rodinného domu kde je cena mimo Bratislavu oveľa dostupnejšia. Pre pár kde má jeden príjem 750 eur je 80 tisícový byt aj pri zvýšenej sadzbe o 2 % stále dostupný. Súčasná situácia na trhu dovoľuje takémuto páru kúpiť aj byt za 110 tisíc kde splátka bude štvrtina z príjmu. Keďže ceny bytov sa posledné roky udržiavali na rovnakej hladine a v súčasnosti sledujeme ich postupný rast tak index by mal ísť smerom nadol (zhoršenie dostupnosti). Stále tu však figuruje faktor nízkych úrokov, ktoré už nižšie môžu ísť len minimálne a za podmienok ďalšieho uvoľňovania zo strany ECB.

Pri súčasnom úverovom boome by tak mal kupujúci zvážiť aj fakt, koľ

	SR (NBS)	BA (NBS)	BA (Benccont)
cena nehnuteľnosti	1 318 €	1 836 €	2 230 €
60 m2	79 080 €	110 160 €	133 800 €
RPMN (marec 2016)	1,94%	1,94%	1,94%
RPMN + 2 %	3,94%	3,94%	3,94%
mesačná splátka	232 €	323 €	392 €
mesačná splátka (+2%)	300 €	418 €	507 €
ročný kvalifikovaný príjem	11 133 €	15 509 €	18 837 €
ročný kvalifikovaný príjem (+2%)	14 393 €	20 049 €	24 352 €

Podľa vstupných údajov potrebujeme pri 80 tisícovom byte mesačne približne 232 eur pri aktuálnej RPMN, pri 110-tisícovom byte 323 eur a pri 134 -tisícovom až 392 eur (abstrahujeme od dodatočných nákladov na energie). Pri týchto sumách sme vyčíslili aj ročný kvalifikovaný príjem, ktorý potrebujeme aby sme dávali presne štvrtinu príjmu pre daný typ hypotéky. Následne tento kvalifikovaný príjem dáme do pomeru s reálnym príjmom.

Pri reálnom príjme sme vytvorili taktiež viacero variant. Keďže samotný index vychádza z priemerom tak my sme určili hrubé príjmy na úrovni 750 eur, 1000 eur a 1400 eur, z ktorých sme vyčíslili čistý mesačný príjem. Tieto príjmy sme následne počítali ako ročný príjem pre jednotlivca, pár (kde jeden má stále príjem 750 v hrubom) a pár kde majú obaja rovnako vysoký príjem.

	750 €	1 000 €	1 400 €
hrubý príjem	750 €	1 000 €	1 400 €
čistý príjem	586,31 €	761,67 €	1 042,58 €
jednotlivec	586,31 €	761,67 €	1 042,58 €
pár (druhý z dvojice má hrubú mzdu 750)	1 172,62 €	1 347,98 €	1 628,89 €
pár s rovnakým príjmom	1 172,62 €	1 523,34 €	2 085,16 €
ročný príjem jednotlivca	7 035,72 €	9 140,04 €	12 510,96 €
ročný príjem pár (1 mzda 750)	14 071,44 €	16 175,76 €	19 546,68 €
ročný príjem pár	14 071,44 €	18 280,08 €	25 021,92 €

úrovni 82 %. Okrem bytov a najmä tých drahších v Bratislave sú však byty mimo nej dostupnejšie. A rovnako medzi tieto úvery na nehu-

ko bude predstavovať splátka jeho úveru ak narastie úroková sadzba. Rovnako tak stále abstrahujeme od dodatočných nákladov na energie a fakt, že úver nám prefinancuje len 80 % z ceny nehnuteľnosti a zvyšok musíme zaplatiť z našetreného alebo riešiť prostredníctvom iného úveru. Každopádne podmienky na trhu sú v prospech dostupnosti bývania. Aká bude ale situácia o 2,3 roky ? (jp)

HAI - byt za 80 000 eur s DPH			
jednotlivec	mzda 750	63%	49%
	mzda 1000	82%	64%
	mzda 1400	112%	87%
pár (1 má stály príjem 750)	mzda 750	126%	98%
	mzda 1000	145%	112%
	mzda 1400	176%	136%
HAI - byt za 110 000 eur s DPH			
jednotlivec	mzda 750	45%	35%
	mzda 1000	59%	46%
	mzda 1400	81%	62%
pár (1 má stály príjem 750)	mzda 750	91%	70%
	mzda 1000	104%	81%
	mzda 1400	126%	97%
HAI - byt za 134 000 eur s DPH			
jednotlivec	mzda 750	37%	29%
	mzda 1000	49%	38%
	mzda 1400	66%	51%
pár (1 má stály príjem 750)	mzda 750	75%	58%
	mzda 1000	86%	66%
	mzda 1400	104%	80%

Trnky v Ružinove

Nový bytový projekt s názvom Trnky vyrastie v Ružinove hneď oproti Martinskému cintorínu na na ulici Trnavská cesta. Projekt už spustil predaj a to 44 bytov z čoho vykazuje aktuálne predaných 8 bytov. Cenovo sa byty pohybujú v priemere za 2230 eur za meter štvorcový s DPH a absolútne za 124 tisíc. Jednotkovo drahšie byty spôsobuje pomerne malá rozloha a to 54 m². Projekt prakticky pozostáva najmä z dvojizbákov, ktorých je 37 a ich

výmera je na 50 metroch a cene 2200 eur za štvorec čím sa byt dostáva na cenu 114 tisíc vrátane DPH. Väčších 3-izbových je len 5 po 150 tisíc eur a najväčšie 4-izbové byty sú len dva a ich cena sa pohybuje nad 225 tisíc eur. Okrem ceny bytu stojí pivničná kobka 1,5 tisíc na meter štvorcový, vonkajšie parkovisko 6,5 tisíc eur s DPH a garážové státie 10,5 tisíc eur s DPH. Ceny bytov sú tak nad priemerom lokality nakoľko je to

v blízkosti železnice a cintorína, na ktorý je jedna časť domu aj natočená. Rovnako v okolí sú skôr administratívne a priemyselné budovy ako obytná časť (s výnimkou internátu). S výstavbou developer počíta v júni tohto roku s dokončením na konci toho ďalšieho. Čo sa týka povolení tak práve beží schvaľovanie stavebného povolenia. Za projektom podľa žiadosti stojí TATRA UNITED CORPORATION, a. s. a GK-plus, s.r.o. (jp)

Kubik, rekonštrukcia administratívneho objektu

Rekonštrukcia staršieho administratívneho objektu prinesie na Odbojárskej ulici projekt Kubik s 59 bytmi a 6 apartmánmi. Developerom projektu je VI Group a aktuálne čaká na vydanie stavebného povolenia pričom je už spustený predaj v objekte. Začiatok by tak mal začať podľa predpokladov na jeseň s dokončením s dokončením do roka. Aktuálne je spustená len časť

z predaja a to 25 bytov a 6 apartmánov. Z uvedených v ponuke je 29 dvojizbových o rozlohe 40 m² a jednotkovej cene 2 tisíc eur na m² s DPH z čoho plynie dostupnejšie bývanie za 80 tisíc. Väčšie trojizbáky majú rovnakú jednotkovú cenu len výmera je vyššia na takmer 65 m² čo je absolútne takmer 130 tisíc za byt. Tieto byty sú cenovo dostupnejšie najmä v dôsledku

faktu, že ide o prestavbu ale taktiež aj pre konkurenciu v okolí v podobe projektu Nobelova, ktorá je však cenovo nižšie. Pivničná kobka sa predáva zvlášť a to za 1340 eur/m² a parkovacie miesto za 6 tisíc eur s DPH po zľave. V danej oblasti tak ide o ďalšie oživenie výstavby pri cenách porovnateľných s okrajovými časťami. (jp)

Mierová na Mierovej

Ďalším novo ohláseným projektom so spusteným predajom je Mierová na Mierovej ulici v Ružinove. Projekt je situovaný hneď pri hlavnom ťahu smerom na Podunajské Biskupice z Ružinova kúsok za diaľničným nadjazdom. Projekt ponúka podľa webovej stránky 61 bytov a aktuálne vykazuje jeden predaný

byt. Byty sú rozložené od 9 najmenších jednoizbových cez 31 dvojizbových, 20 trojizbových a posledný štvorizbový. Priemerná jednotková cena je 2260 eur s DPH. Absolútna cena sa pohybuje od 90 tisíc pri najmenších (39 m²), 131 tisíc pri dvojizbových (58,6 m²) a 191 tisíc pri trojizbových (86 m²). Parkova-

nie v podzemnej garáži je za príplatok 14,4 tisíc a vonkajšie za 4,8 tisíc eur. Developerom projektu je Memento, s.r.o. a samotná výstavba sa už realizuje pričom dokončenie hrubej stavby je naplánované na august v tomto roku. (jp)

Bytový dom Na Piesku

O rozšírenie ponuky bytov sa v druhom kvartáli 2016 postaral aj projekt bytového domu Na Piesku. Ide o 3 bytové domy pozostávajúce z 35 bytov, ktoré sa nachádzajú v Ružinove na ulici Na Piesku. Samotná kolaudácia mala podľa stránky prebehnúť už v marci. Stavebné povolenie projekt získal už

koncom roku 2014. Aktuálne má projekt predaných 13 bytov. Jednotková cena sa v projekte pohybuje na 2230 eur s DPH. Najväčšiu časť tvoria dvojizbové byty a to 18 o výmere 62 m² a cene 2200 na meter čo tvorí absolútnu cenu bytu na 137 tisíc eur s DPH. 9 je v ponuke 3-izbových o výmere cez

73 m² a rovnakej jednotkovej cene a menších 1-izbových bytov je len 5 o výmere takmer 50 m². Väčšie 4-izbové byty sú len 3 tie sú cenovo cez 215 tisíc eur. (jp)

Jarabinky nahradili Jarabiny

V blízkosti Dunaja v Ružinove ožil po dlhej dobre projekt Jarabiny teraz nesúci názov Jarabinky. Projekt je rozdelený do troch etáp pričom tretia je završená výškovou budovou. Prvá etapa je naplánovaná na jún 2016 až december 2017. Developerom projektu je Sibereal. Aktuálne je v predaji 120 bytov z prvej etapy. V prvej etape je 33 jednoizbových bytov o výmere takmer 45 m² je jednotková cena 2860 eur čím vyjde celý byt na 128 tisíc eur s

DPH. Dvojizbových bytov je 59 a majú výmeru takmer 52 m². Ich jednotková cena je vyššia a to na 2910 eur čím celý byt vyjde na 151 tisíc eur s DPH. Posledným typom bytu je trojizbový, ktorých je 28 a majú výmeru 76 m² a cenu 2770 eur (spolu tak 211 tisíc eur s DPH). Ide tak o drahší segment v danej lokalite v blízkosti Prístavného mostu. Ceny sú vyššie aj napriek tomu, že ide o uvádzacie ceny, ktoré sú nižšie do predaja prvých 30

bytov. V susedstve taktiež po pár rokoch od nehody v podobe pádu strechy nad garážami ožil projekt 3nity pod názvom CityPark Ružinov či prestavba administratívneho objektu pod názvom Apollis, ktorá je takmer úplne vypredaná. Lokalita má veľmi dobrú dopravnú dostupnosť, ktorá je však aj negatívom najmä pre časté zápchy v danom smere do centra a z centra. (jp)

Tammi pokračuje treťou etapou v Dúbravke

Na konci Dúbravky sa pomerne úspešný projekt od fínskeho developera YIT Tammi rozširuje o tretiu etapu. V tej je v ponuke 89 bytov prevažne dvojizbových (74). Výmera v tomto segmente dosahuje 53,4 m² a jednotková cena sa pohybuje na úrovni 1980 eur s DPH. Pri ostatných typoch bytov (6 jednoizbo-

vých, 7 trojizbových a 2 štvorizbové) je jednotková cena nad 2500 eur. Projekt vykazuje aktuálne 6 predaných bytov, zvyšok tvoria rezervované a voľné. Tretia etapa začala s výstavbou v apríli tohto roku pričom dokončenie sa odhaduje na december 2017. V okolí sa rozširuje aj ďalšími etapami projekt

Tujetoin od Bencont Development či Mamapapa od ITB Development. Tu sa so začiatkom výstavby trochu špekuluje nakoľko má developer problémy s dodávateľmi a spustením výstavby. Projekt však spustil predaj. (jp)

Spustenie, rozšírenie a dokončenie výstavby

V Dúbravke spustil masívnu kampaň a predaj projekt Dúbravy od developera Corwin Capital. Predaj síce začal už na konci minulého roka no samotná výstavba začala až teraz. Byty po 2070 eur za meter zatiaľ nevykazujú podľa stránky žiaden predaj, iba nejaké rezervácie. Výmera bytov je pomerne mála čo tlačí nadol aj celkovú cenu. V okolí však spustil predaj aj spomínaný projekt Tammi s treťou etapou a taktiež Tujetoin a Mamapapa.

V Starom meste sa drahší segment projektu Bezručova rozšíril po úspešnom predaji o ďalšie apartmány. Pribudlo tak 33 bytových jednotiek od 25 m² po 190 m². Jednotková cena pri tomto projekte je cez 3700 eur za meter štvorcový čo je nadpriemer aj na Staré mesto. Najmenší jednoizbovák tak začína na takmer 90 tisíc eur s DPH a najdrahšie byty sú ponúkané za takmer 400 tisíc. V prvom spustenom predaji sa medzi prvými predali najdrahšie 700 tisícové byty.

Medzi dokončené projekty môžeme považovať Cubicon Gardens v Mlynskej doline. Išlo o dlhšie pozastavený projekt, ktorý však vykazuje oživenie aj v predaji za posledné štvrťroky. Aktuálne je predaná takmer polovica zo 126 bytových jednotiek. Jednotková cena je nastavená mierne vyššie na danú lokalitu čo mal kompenzovať vyšší štandard. (jp)

Neobsadenosť kancelárii v Bratislave klesá

Z celkovej plochy kancelárskych priestorov v Bratislave o rozlohe 1,54 milióna metrov štvorcových je miera neobsadenosti na úrovni 7,91 % (BRF). Tá klesá v dôsledku nedokončenia žiadnych nových priestorov a rastie dopyt po kanceláriách čo odráža oživenie trhu a

rastu ekonomiky. Niektoré priestory prešli úplnou rekonštrukciou čím si získali nových nájomníkov. Na nové priestory sa čaká v Twin City (47 tisíc m²), Rosum v Ružinove (22 tisíc m²) v tomto roku. V tých ďalších by medzi najnovšie kancelárske objekty mala patriť Panora-

ma Business, Staromestská, Blumental Offices či Einsteinova Business Centrum. Aktuálne nižšia miera neobsadenosti môže tlačiť ceny za nájom smerom nahor nakoľko aj nová ponuka už má väčšinu zazmluvnenú dopredu. (jp)

Miera nezamestnanosti pod 10 %

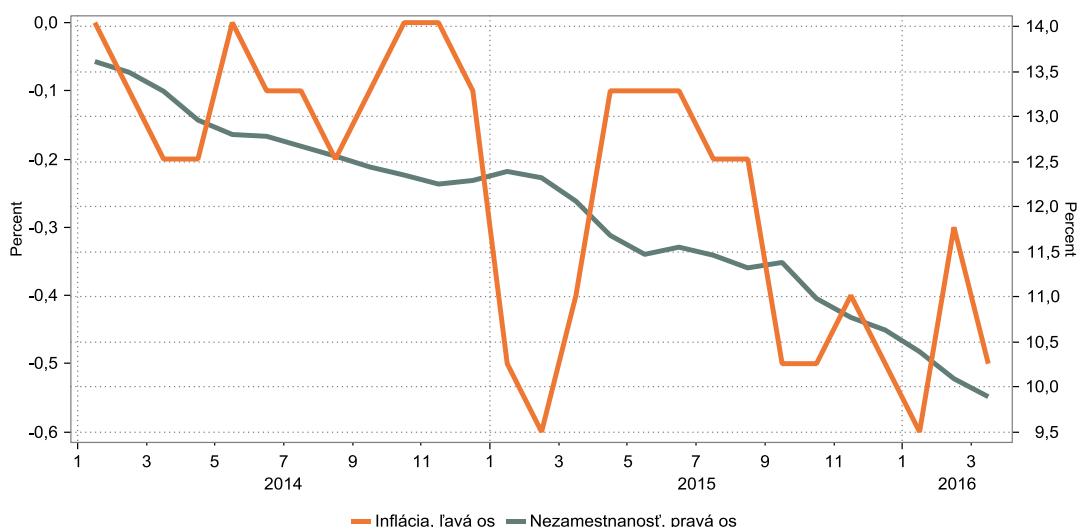
Za marec dosiahla miera evidovanej nezamestnanosti na Slovensku 9,89 % čo predstavuje 268 tisíc uchádzačov o zamestnanie. Tí, ktorí nemôžu ihneď nastúpiť do práce je 49 tisíc a s nimi je miera nezamestnanosti až 11,69 %. Títo sú na PN, absolventskej praxi, dobrovoľníckej službe či vykonávajú menšie obecné služby (11 tisíc). Aj bez zaraďovania uchádzačov do nedisponibilných sledujeme znižovanie miery nezamestnanosti v dôsledku vytváranie nových pracovných miest. No-

Inflácia

Miera inflácie dosiahla za marec -0,5 %. Ceny nadol neťahajú len pohonné hmoty ako také ale už sa prejavili aj na poklese cien potravín. Ostatné služby a položky vykazujú mierny rast, najviac hotely, rekreácia a reštaurácie. Pri pohľade na vývoj cien ropy by sa cena za energie navyšovať nemala. Do budúca skôr môžeme očakávať mož-

ných uchádzačov bolo takmer 18 tisíc z čoho absolventi tvorili iba 1400 uchádzačov (196 s VŠ). Vyradených v danom mesiaci bolo 26,3 tisíc uchádzačov z čoho si 18,9 tisíc našlo prácu. Ostatní boli vyradení pre nespôluprácu s úradom. Tých čo si našli prácu bolo viac ako tých čo si ju začali hľadať. Z celkovej štruktúry je do 25 rokov cez 46 tisíc

uchádzačov a približne rovnako ich je aj nad hranicou 55 rokov. Viac ako polovica nepracuje viac ako 12 mesiacov. Celkovo až takmer štvrtina sa hlási na úrade ale prácu si nenašla (a ani možno nechce) a takých je 71 tisíc. Bez týchto by bola miera nezamestnanosti niekde v okolí 7,3 %. (jp)



Source: **Macrobond**

né zvýšenie cien niektorých potravín v dôsledku teplotných výkyvov a vymrznutiu úrody (pestovatelia ovocia avizujú zničenie polovice úrody, zmrznutie viniča, problém hlásili aj včelári - bez opeľovanie

včelami môže byť úroda ešte nižšia). Tieto fakty sa však prejavujú u konečných produktov najbližšie až na jeseň. Aj prípadný rast cien by tak len kompenzoval súčasný pokles. (jp)

Priemyselná a stavebná produkcia

Stavebná produkcia na Slovensku zaznamenala za marec mierny pokles o 0,4% medziročne. Dlhodobý rastový trend stavebnej produkcie, trvajúci od januára 2015 tak bol prerušený. Počas roka 2015 sme videli medziročný rast stavebníctva až o 18% (v absolútnom vyjadrení dosiahol objem stavebnej produkcie v roku 2015 5,4 mld. eur), ktorý pokračoval aj v januári a februári, v marci však už došlo ku poklesu objemu stavebných prác na 316,2 mil. eur. Zatiaľ čo stavebná produkcia slovenských firiem v zahraničí mierne vzrástla (o 1,5%), tuzemská stavebná produkcia poklesla o 0,5%. Stavebná produkcia pri oprá-

vách a údržbe, ktorá zastrešuje 27,6% celkovej stavebnej produkcie medziročne vzrástla o 7,9% zatiaľ čo zvyšok tvoria nová výstavba, rekonštrukcie a modernizácie, pričom tie medziročne poklesli o 4,3%. Za marcovým poklesom stavebnej produkcie stál pokles prác na inžinierskych prácach (o 31,7%), ktorým po ukončení programového obdobia eurofondov chýbajú investície. Výstavba budov, ktorá odzrkadľuje skôr súkromnú sféru, najmä dopyt po bývaní vzrástla o 17,2%, čo je dobrým znakom. Čo sa marcovej priemyselnej produkcie týka, tá medziročne poklesla o 1,4%. Poklesom priemyselnej produkcie zaprí-

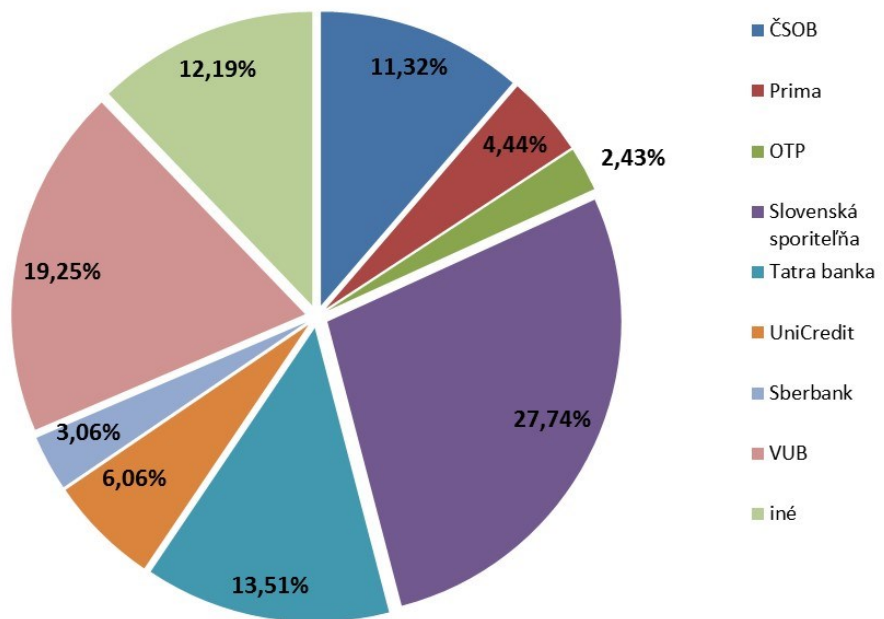
činil najmä pokles v priemysle (o 2%), pričom klesla aj produkcia v ťažbe a dobývaní (o 8,4%), zatiaľ čo dodávky energií vzrástli (4,5%). V priemysle došlo najmä ku spomaleniu výroby potravín, chemikálií, farmaceutických produktov a elektronických zariadení. (rb)

Úvery na nehnuteľnosti

Objem úverov na nehnuteľnosti dosiahol v marci 19,6 miliárd eur. Medzimesačne išlo o rast tohto objemu o takmer 210 miliónov. Medziročne sa objem navýšil o 2,28 miliardy eur čo je tretí najvyšší prírastok v histórii vôbec (predtým december a november 2015). Tento rast spôsobili najmä podmienky na trhu ako nízka sadzba pri úveroch, dostupná ponuka bývania ale taktiež aj legislatívne podmienky (možnosť refinancovania bez vysokých pokút a pod.). Absolútne sa o tento vysoký prírastok pričínala najmä Slovenská sporiteľňa a to s takmer tretinovým podielom (690 mil. eur na nových úveroch medziročne viac). Vysoké prírastky mali aj druhá najväčšia banka na trhu VÚB (393 mil.), Tatra banka (349 mil.) a ČSOB (305 mil.). Veľmi rýchlym tempom rastie v tomto segmente Prima banka, ktorá medziročne poskytla o 236 mil. eur na úveroch viac pričom to pre ňu znamená

37,3 % medziročný rast (najvyšší rast medzi bankami vôbec). V segmente úverov na bývanie sledujeme poklesy len pri dvoch bankách a to Sberbank a OTP. Vzhľadom na podmienky veľkých hráčov alebo zosťrenú konkurenciu napr. od Pri-

ma banky ostali sa podiely na trhu menia zásadne. Tento boj o klienta trvá kým je vysoký dopyt po úveroch čo sa môže postupným zvyšovaním úrokových sadzieb rýchlo zmeniť. (jp)

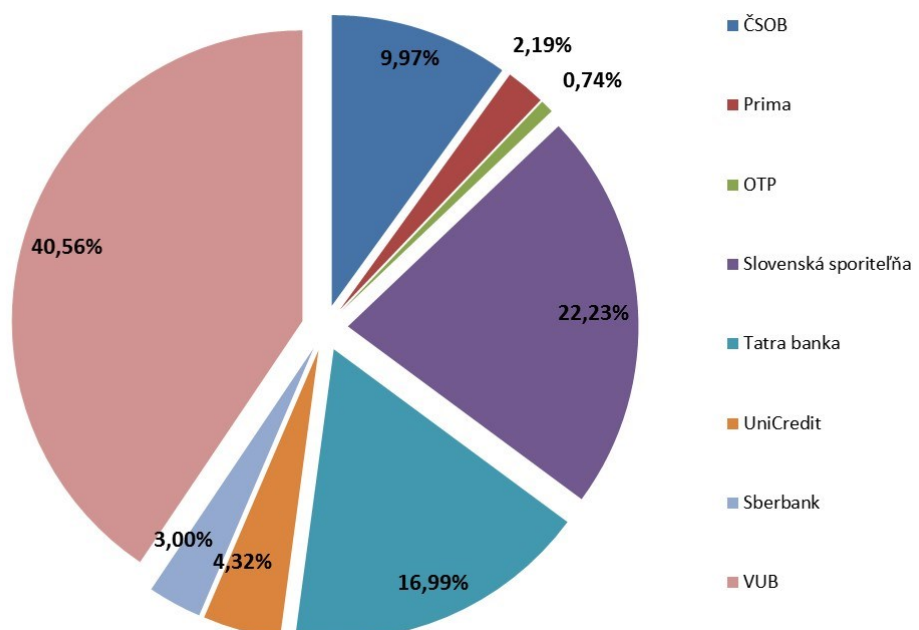


Hypotekárne úvery

Podstatnou zložkou úverov na nehnuteľnosti sú hypotekárne úvery. Tie dosiahli k marcu objem 5,22 miliardy eur čo je 26,6 % zo všetkých úverov na bývanie. Tento podiel hypoték sa postupne znižuje. Medziročne však hypotéky vykazujú slušný nárast a to o 475 mil. eur (10 %). Pri tomto segmente napríklad prorastová Prima banka vykázala pokles poskytnutých hypoték o 1,5 milióna. Väčší pokles bol pri Sberbank a OTP. Najväčší nárast v tomto segmente dosiahla opäť SLSP s 224 mil. rastom, za ňou nasledovala VÚB banka so 160 mil. eur. Problém pri hypotékach je emitovanie hypotekárnych záložných listov a ich umiestňovanie na trhu s čím majú väčšie banky menší problém. Nižší rast objemu hypoték ako iných úverov na nehnuteľ-

nosti je aj v možnostiach prefinancovania samotnej nehnuteľnosti kedy 100 % krytie pri hypotékach je skôr výnimočné. Zvyšok potom tvoria iné úvery. Zároveň pri niekto-

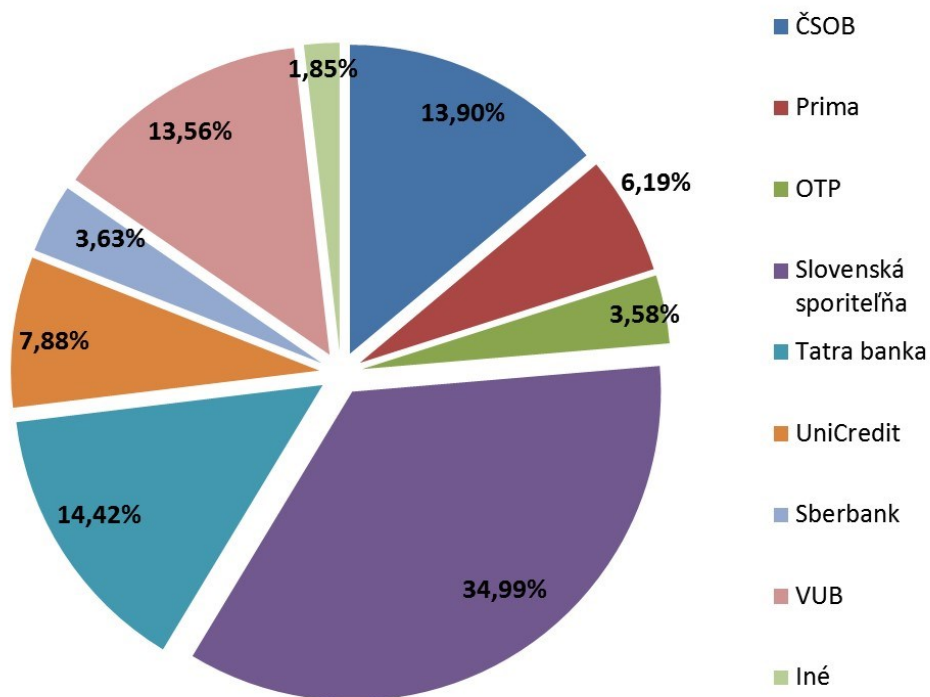
rých úveroch nie je poskytnutie hypotéky možné z dôvodov ručenia a pod. (jp)



Iné úvery na nehnuteľnosti

Tak ako podiel hypoték na všetkých úveroch klesá tak podiel iných úverov rastie. V marci dosiahol podiel 62,38 % zo všetkých úverov na nehnuteľnosti a to s objemom 12,24 miliardy eur. Medziročne tento objem narástol o 1,7 miliardy eur čo predstavuje 16,28 % rast. Do tretice sa o najväčší rast postarala SLSP s 465 mil. eur. Za ňou ale s objemom nefiguruje VÚB ale Tatra banka s 312 mil. eur (21,5 % medziročný rast). V tomto segmente úverov nezaznamenala žiadna banka pokles. Rast týchto úverov spôsobuje fakt, že plnia rovnakú funkciu ako hypotekárne úvery no nevyžadujú tak prísne kritériá. Pri hypotékach kladie prísnejšie podmienky aj samotný štát, ktorý pri časti tejto hypotéky (hypotéka pre mladých) prefincuváva časť úrokových

nákladov spolu s bankou. Iné úvery slúžia aj na dofinancovanie toho čo nemôže byť plne kryté hypotékou. (jp)

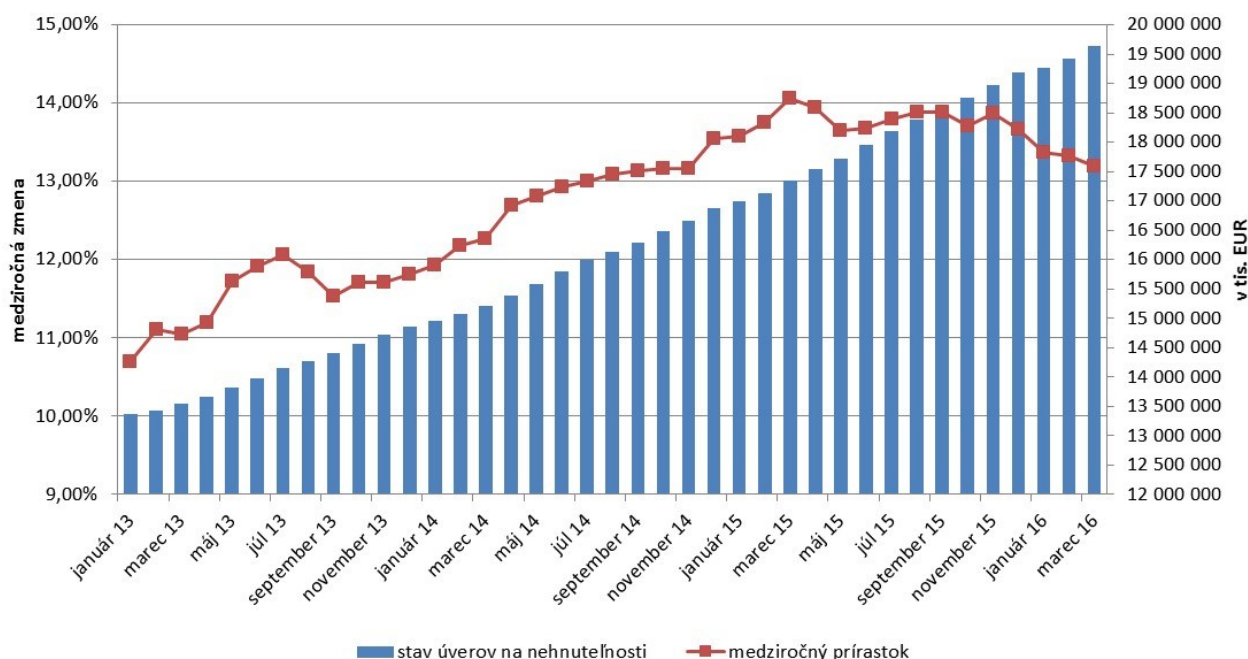


Trendy na trhu úverov na nehnuteľnosti

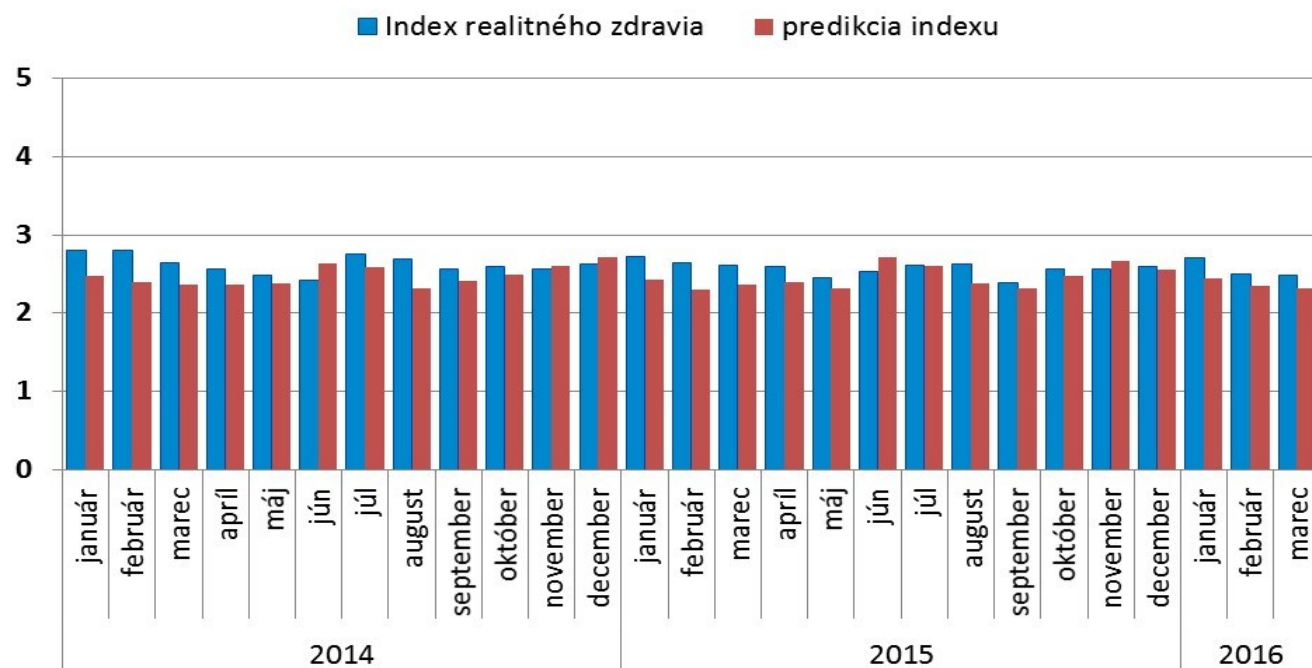
Od konca minulého roku sledujeme menšie medziročné prírastky čo je však spôsobené absolútne najvyššími prírastkami v histórii vôbec. Objem úverov tak rastie najrýchlejšie

vôbec za čo môže silný dopyt po úveroch, ktorý bol zrejme odkladaný niekoľko rokov po kríze. Súhra dobrého ekonomického prostredia, rast miezd, nízkych úrokov a do-

stupnosť bytov či výstavby domov hrá v prospech tohto úverového boomu. (jp)



INDEX REALITNÉHO ZDRAVIA



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