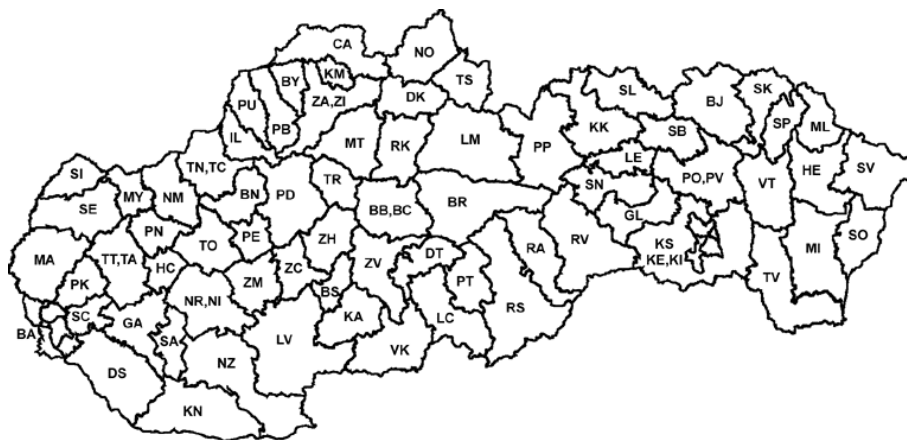




# MONTHLY REAL ESTATE REPORT

ROČNÍK 2016 | MÁJ



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

*Hájpark v Petržalke kolauduje prvú etapu, takmer úplne vypredaná je aj druhá*

*Stein2 pridal do ponuky ďalšie byty*

*Ponuku rozšíril aj projekt CityPark Ružinov o apartmány a lofts*

*Nový projekt Šoltésová 12*

*Byty Augustus v Starom meste*

## DEMOGRAFIA BRATISLAVY

*V tejto analýze sa pozrieme na demografický vývoj Bratislavy za rok 2015. Koľko obyvateľov žije v jednotlivých okresoch, koľko ich pribudlo narodením a koľko prisťahovaním a aj o koľko sa ich počet znížil. Taktiež z akých okresov sa ľudia odsťahovali a naopak do akých smerujú. Tieto údaje vychádzajú zo štatistík a zahŕňajú len obyvateľov s trvalým pobytom v Bratislave aj keď vieme, že reálny pohyb obyvateľov v hlavnom meste je oveľa vyšší.*

Za rok 2015 sa podľa štatistík Bratislava rozšírila oficiálne o 3 254 osôb. Prirodzeným prírastkom (narodení - zomrelí) to bolo 1 143 a migrácia sa zaslúžila o nových 2 111 obyvateľov. Čo sa týka prirodzeného prírastku tak môžeme povedať,

že za ním stojí jedna mestská časť a to Petržalka. Ešte viac ako 100 obyvateľov pribudlo v Karlovej Vsi a Devínskej Novej Vsi. Vzhľadom na veľkosť jednotlivých častí je zlý ukazovateľ v prípade Ružinova a Starého mesta. Za celý minulý rok sa

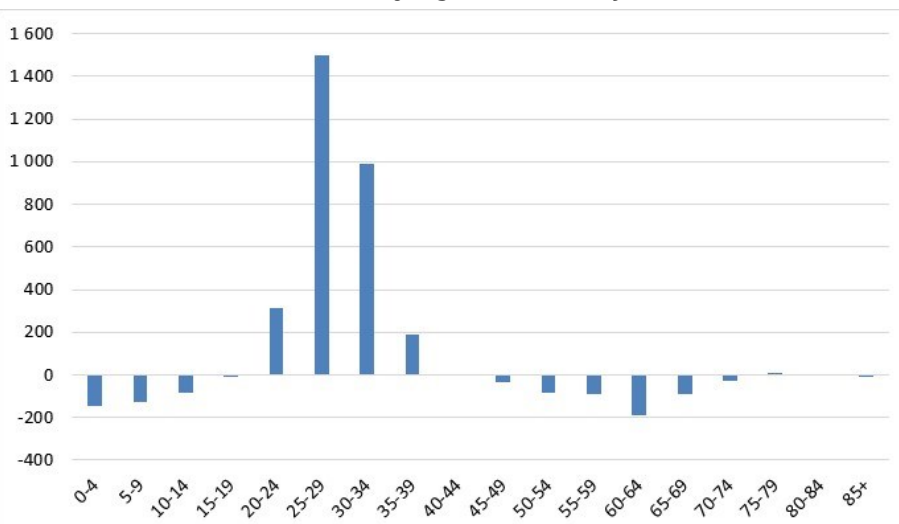
uzatvorilo v Bratislave 2 887 sobášov a zároveň úrady evidujú 1 008 rozvodov. To je takmer 35 % pomer rozvodov k sobášov čo je nad slovenským priemerom. Takýto trend nie je pozitívnym smerom k prirodzenému prírastku obyvateľov.

| mestská časť            | počet obyvateľov k 31.12.2015 | narodení     | zomrelí      | prirodzený prírastok | prisťahovaní  | vystáňovaní   | saldo migrácie | celkový prírastok |
|-------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|
| Petržalka               | 103 935                       | 1 383        | 776          | 607                  | 2 191         | 3 258         | -1 067         | -460              |
| Ružinov                 | 71 443                        | 934          | 934          | 0                    | 2 765         | 1 982         | 783            | 783               |
| Staré Mesto             | 39 470                        | 412          | 503          | -91                  | 1 539         | 966           | 573            | 482               |
| Nové Mesto              | 37 650                        | 541          | 488          | 53                   | 1 681         | 1 150         | 531            | 584               |
| Karlova Ves             | 33 260                        | 364          | 227          | 137                  | 1 004         | 937           | 67             | 204               |
| Dúbravka                | 33 090                        | 388          | 357          | 31                   | 1 111         | 1 063         | 48             | 79                |
| Podunajské Biskupice    | 21 644                        | 252          | 205          | 47                   | 796           | 727           | 69             | 116               |
| Rača                    | 20 791                        | 282          | 238          | 44                   | 759           | 543           | 216            | 260               |
| Vrakuňa                 | 20 114                        | 229          | 151          | 78                   | 828           | 658           | 170            | 248               |
| Devínska Nová Ves       | 16 060                        | 240          | 100          | 140                  | 430           | 484           | -54            | 86                |
| Lamač                   | 7 110                         | 79           | 58           | 21                   | 269           | 154           | 115            | 136               |
| Vajnory                 | 5 556                         | 60           | 52           | 8                    | 191           | 127           | 64             | 72                |
| Záhorská Bystrica       | 4 559                         | 51           | 41           | 10                   | 326           | 79            | 247            | 257               |
| Rusovce                 | 3 610                         | 42           | 27           | 15                   | 195           | 79            | 116            | 131               |
| Jarovce                 | 2 011                         | 36           | 12           | 24                   | 136           | 28            | 108            | 132               |
| Čunovo                  | 1 332                         | 20           | 8            | 12                   | 87            | 15            | 72             | 84                |
| Devín                   | 1 297                         | 15           | 8            | 7                    | 76            | 23            | 53             | 60                |
| <b>Spolu Bratislava</b> | <b>422 932</b>                | <b>5 328</b> | <b>4 185</b> | <b>1 143</b>         | <b>14 384</b> | <b>12 273</b> | <b>2 111</b>   | <b>3 254</b>      |

Bratislava sa však rozširuje najmä vďaka migrácii obyvateľov. A to takmer dvojnásobným tempom ako pri prirodzenom prírastku. V roku 2015 si prehlásilo na trvalú adresu v Bratislave nových 14 384 obyvateľov, no zároveň 12 273 si ju odhlásilo. V číste tak pribudlo 2 111 obyvateľov. V tomto smere je už spomínaná mestská časť Petržalka na tom najhoršie. Práve Petržalka stojí za masívnym odlivom obyvateľov. Za minulý rok sa o 1 067 obyvateľov viac z nej odsťahovalo ako prisťahovalo. Najväčší prílev naopak zaznamenal Ružinov, ktorý sa rozširuje len vďaka prisťahovaným keďže má nulový prirodzený prírastok. Celkovo sa bratislavské mestské časti s výnimkou Petržalky čo do obyvateľov rozširovali. Ďalej sa bližšie pozrieme na migráciu v Bratislave.

Samotnú migráciu si môžeme rozdeliť na dve kategórie. Prvá bude celková kde sú zahrnutí aj migranti prekračujúci územie SR. Druhá bude len medziokresová v rámci Slovenska. Celkové migračné saldo za Bratislavu v roku 2015 bolo 2 111 nových obyvateľov. Tento počet je rozdiel medzi 12 959 prisťahovanými a 10 848, ktorí sa odsťahovali. Pri prisťahovaných evidujeme vysokú mieru zahraničných prisťahovaných. Až 1 548 ľudí sa prisťahovalo do Bratislavy zo zahraničia a naopak do zahraničia odišlo 641 obyvateľov. Čo sa týka najčastejšej destinácie Českej republiky tak do ČR sa odsťahovalo 102 obyvateľov a z ČR sa tu prisťahovalo 206 obyvateľov. Celkovo za minulý rok je na celom Slovensku kladné saldo migrácie voči ČR a to vo výške 329 obyvateľov z čoho práve Bratislava

Veková štruktúra čistej migrácie Bratislavy za rok 2015

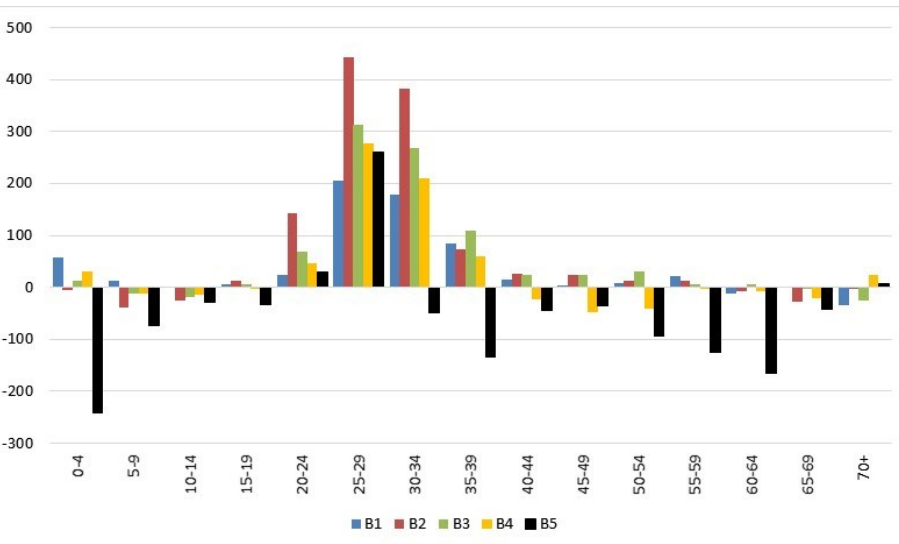


zaznamenala najvyššie prírastky. Z pohľadu migrácie je negatívne na tom piaty okres, z ktorého iba Petržalka vykazuje vysoko záporné hodnoty.

Keď sa pozrieme na vekovú štruktúru migrantov (resp. migračného salda) tak Bratislava ako celok vykazuje pozitívny trend prílevu ekonomicky najaktívnejšie skupiny. Až 2489 obyvateľov pribudlo vo veku 25 až 35 rokov (vyšší počet ako celkový prírastok v dôsledku odlivu

ostatných vekových skupín - graf). Keď sa pozrieme na odliv podľa vekových skupín tak prevláda jav, že odchádzajú vyššie ročníky (45+) spolu so svojimi deťmi (0-20). A opačne do Bratislavy sa sťahujú mladí „single“ kde je dôvod najmä práca. Tento trend je však priaznivý pre ďalší rast Bratislavy nakoľko títo budú mať v neskoršom veku deti. Negatívny je trend odlivu skôr rodín čo je vzhľadom na potrebný väčší priestor pre deti a ceny v Bratislave aj logické.

Veková štruktúra čistej migrácie okresov Bratislavy za rok 2015



|                | Prisťahovaní |        |                  |                | Vystáňovaní |        |                  |                 | Prírastok<br>(úbytok)<br>sťahovaním |
|----------------|--------------|--------|------------------|----------------|-------------|--------|------------------|-----------------|-------------------------------------|
|                | spolu        | zo SR  | zo<br>zahraničia | z toho z<br>ČR | spolu       | do SR  | do<br>zahraničia | z toho do<br>ČR |                                     |
| Bratislava I   | 1 539        | 1 173  | 366              | 42             | 966         | 910    | 56               | 7               | 573                                 |
| Bratislava II  | 3 836        | 3 396  | 440              | 51             | 2 814       | 2 639  | 175              | 25              | 1 022                               |
| Bratislava III | 2 473        | 2 194  | 279              | 47             | 1 662       | 1 600  | 62               | 20              | 811                                 |
| Bratislava IV  | 2 686        | 2 407  | 279              | 45             | 2 210       | 2 054  | 156              | 26              | 476                                 |
| Bratislava V   | 2 425        | 2 241  | 184              | 21             | 3 196       | 3 004  | 192              | 24              | -771                                |
| BA spolu       | 12 959       | 11 411 | 1 548            | 206            | 10 848      | 10 207 | 641              | 102             | 2 111                               |

Posledný ukazovateľ pri migrácii bude iba vnútro okresové sťahovanie v rámci Slovenska bez vplyvu zahraničných migrujúcich. Pri tomto sledovaní tak nebude pracovať s migračným saldom 2 111 obyvateľov ale 1 204 ako rozdiel medzi 11 411 prisťahovanými do 5 okresov Bratislavy a 10 207 ako odsťahovanými. Táto migrácia zahŕňa aj vnútrookresové sťahovanie (keď sa niekto presťahuje napr. z Petržalky do Rusoviec). Tento pohyb osôb nám odrazí reálny pohyb obyvateľov z a do okresov. Pozrieme sa tak z akých okresov sa najviac ľudia sťahujú do tých bratislavských a naopak kde z nich smerujú.

Prvý celkový pohľad nám hovorí, že až 80 % migrácie sa deje vo vnútri bratislavského kraja. Zo Starého mesta (BA 1) za rok 2015 odišlo 910 ľudí z čoho 556 (61 %) smerovalo do zvyšných 4 okresov Bratislavy. Keď zahrnieme aj okresy Pezinok, Malacky a Senec tak až 748 (82,2 %) ľudí z tých čo odišli sa presunuli len v rámci kraja. Čo sa týka prílevu ľudí do prvého okresu tak ich prišlo 1 173 pričom takmer 700 ich prišlo z ostatných 4 okresov BA čo je 60 %. Keď zahrnieme aj okolité okresy (zvyšné z BA kraja, DS, Trnava) tak 72 % ľudí príde práve odtiaľto. Z väčších prírastkov bol ešte Prešov (18 ľudí), Levice (16), Banská Bystrica (14).

Druhý okres už zaznamenal aj tzv.

vnútrookresové sťahovanie (presun z Ružinova do Vrakuňa napr.). Za rok 2015 z neho odišlo 3 192 obyvateľov. 52 % z nich smerovalo do okresov Bratislavy (najviac 553 len v rámci druhého okresu). Spolu s ostatnými okresmi v kraji je to až 78,5 %. Čo sa týka prílevu ľudí do okresu tak za rok 2015 ich bolo 3 949. Z tohto počtu až 55 % boli obyvatelia bratislavského kraja. Zo zvyšku SR prišlo teda 45 %, resp. 1764 obyvateľov. Takmer 500 ich prišlo z okresov blízkeho okolia (DS, LV, BB, TT, NR, TN, GA). Zvyšok je hlavne z väčších slovenských miest pričom všetky prírastky sú menšie ako 50 obyvateľov.

Tretí okres zaznamenal odliv obyvateľov v počte 1 758. V rámci tretieho okresu bol presun 158 obyvateľov, celkovo do Bratislavy ako takej sa presunulo 956 ľudí (55%). Spolu s okolitými okresmi v rámci kraja tvoril odliv až 81 %. Naopak za rok 2015 prišlo do tretieho okresu 2 352 obyvateľov čím je prírastok vyšší ako odliv. Z toho zo samotnej Bratislavy to bola polovica, spolu s tromi okresmi v rámci BA kraja je to 59 %. Ostatné okresy mali menší počet z toho najviac ľudí prišlo z okresov BB, TT, NR, ZA, PD, NZ - čiže opäť väčšie okresy.

Štvrtý okres zaznamenal odliv 2 584 obyvateľov za minulý rok, z toho 1 444 smerovalo do ostatných okresov Bratislavy samotnej. V rámci

kraja ostalo až 2 152 osôb (83,28 %). Ďalších 100 osôb odišlo do okresov Galanta a Dunajská streda. Za rovnaké obdobie prišlo 2 937 obyvateľov z čoho polovica z Bratislavy. Ďalších 8 % smerovalo zo Senca, Pezinku a Malaciek. Rovnako prišlo aj z opačnej strany a to Nitra, Nové zámky a Dunajská streda.

Posledná piaty okres opustilo v roku 2015 spolu 3 188 obyvateľov. Tu je podiel najmenší čo sa týka odchodu do ostatných okresov Bratislavy a to 47,87 %. V rámci BA kraja ostalo 76 % odídených. Prílev v rovnakom období bol 2 425 čo znamená, že piaty okres je jediný v Bratislave kde menej ľudí príde ako odíde aj v rámci medziokresového sťahovania v rámci SR. Len 38 % tu smerovalo z okresov Bratislavy, kraja ako celku 46 %. Zvyšok tvorili väčšie okresy spomínané v predchádzajúcich častiach.

Celkovo za minulý rok odišlo z jedného bratislavského okresu a ostalo v rámci kraja až 80 % z tých čo odišli. V rámci prisťahovaných tvorili obyvatelia z BA kraja len 55,8 %. Opäť ako po minulé roky sa potvrdzuje trend prílevu mladých od 25-35 rokov do Bratislavy z polovice z okresov mimo BA kraja a naopak sťahovanie rodín s deťmi do okolitých okresov v rámci BA kraja. (jp)

#### Odliv obyvateľov piatich bratislavských okresov do ostatných okresov v rámci SR za rok 2015

| Okres<br>prist'ahovania | z B1 | z B2               | z B3  | z B4               | z B5  |                    |       |                    |       |
|-------------------------|------|--------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|-------|
| Bratislava II           | 169  | Bratislava II      | 553   | Bratislava II      | 328   | Bratislava IV      | 530   | Senec              | 578   |
| Bratislava IV           | 159  | Senec              | 553   | Senec              | 240   | Senec              | 312   | Bratislava II      | 521   |
| Bratislava III          | 121  | Bratislava III     | 363   | Bratislava IV      | 191   | Bratislava II      | 297   | Bratislava IV      | 346   |
| Bratislava V            | 107  | Bratislava V       | 302   | Bratislava III     | 158   | Malacky            | 278   | Bratislava III     | 303   |
| Senec                   | 99   | Bratislava IV      | 252   | Pezinok            | 158   | Bratislava III     | 241   | Dunajská<br>Streda | 244   |
| Malacky                 | 52   | Bratislava I       | 213   | Bratislava I       | 146   | Bratislava V       | 210   | Bratislava V       | 184   |
| Pezinok                 | 41   | Dunajská<br>Streda | 202   | Bratislava V       | 133   | Bratislava I       | 166   | Bratislava I       | 172   |
| Dunajská Streda         | 19   | Pezinok            | 162   | Malacky            | 75    | Pezinok            | 118   | Malacky            | 163   |
| Nitra                   | 13   | Malacky            | 107   | Dunajská<br>Streda | 51    | Dunajská<br>Streda | 77    | Pezinok            | 156   |
| Trnava                  | 10   | Galanta            | 61    | Nitra              | 25    | Galanta            | 38    | Galanta            | 60    |
| ostatné                 | 120  | ostatné            | 424   | ostatné            | 253   | ostatné            | 317   | ostatné            | 461   |
| spolu                   | 910  | spolu              | 3 192 | spolu              | 1 758 | spolu              | 2 584 | spolu              | 3 188 |

## Stein2 spustil predaj ďalšej etapy

Developer YIT po získaní pozemkov bývalého pivovaru Stein blízko centra začal postupne predaj 130 bytov v prvej etape. V tej ostáva voľných 48 bytov. Aktuálne spustil predaj ďalších 70 bytov v druhej etape. V tej je voľných 58 bytov. Keďže projekt disponuje výbornou lokalitou tak sa to pretavuje aj do cien bytov. V druhej etape sú byty ponúkané za priemernú jednotkovú cenu takmer 2700 eur s DPH. A to pri všetkých kategóriách bytov. V ponuke sú iba 1- až 3- izbové byty.

Tých najmenších je 14 s priemernou výmerou 41 m<sup>2</sup>. Byty tak vyjdú cez 110 tisíc eur. Zhodne po 28 je 2- a 3- izbových bytov. Dvojizbové majú výmeru takmer 49 m<sup>2</sup> a celková cena je cez 140 tisíc eur. Väčšie sú trojizbové a to s priemernou výmerou cez 76 m<sup>2</sup> čo sa však prejavilo na vysokej cene za byty a to viac ako 200 tisíc eur. Parkovacie miesto sa dokupuje zvlášť a to od 18- po 27,5 tisíc eur. Extra si tiež treba priplatiť za pivnice kde sa cena pohybuje od 3 do 9 tisíc eur v

závislosti od veľkosti. Dokončenie druhej etapy je stanovené na marec 2018. Celý projekt počíta s viac ako 400 bytmi, ktoré podľa predaja postupne bude pridávať do ponuky. Predaj druhej etapy po spustení nebol taký rýchly ako pri prvej čo ovplyvňuje viacero projektov v okolí, najmä Blumentál. Rovnako odraďiť od aktuálnej kúpy môže odráďať vzdialený termín dostavby keďže je avizovaných viacero nových projektov bližšie k centru. (jp)

## Šoltésová 12

V Starom meste na Šoltésovej ulici rastie nový projekt Šoltésová12. Ide o malý projekt so 14 bytovými jednotkami výmerami od 30 po 130 metrov štvorcových. Cenovo sa tie-

to byty pohybujú okolo 3000 eur za meter vrátane DPH. Najdrahšie byty stoja takmer 400 tisíc eur. V ponuke sú 2 byty predané a 5 rezervovaných. Parkovacie miesto stojí na-

vyšie 20 tisíc eur. Projekt v malej miere doplnil segment bytov v Starom meste. (jp)

## Augustus

Ďalší projekt v Starom meste nesie názov Augustus. Ide o projekt na rohu Ul. 29. augusta a Mickiewiczovej a prináša 37 bytových jednotiek. 25 z nich sú dvojizbové o výmere 55 m<sup>2</sup>. Jednotková cena je takmer 3000 eur s DPH a celý byt vyjde v priemere za 165 tisíc eur. Trojizbových je 10 a disponujú výmerami

cez 85 m<sup>2</sup>. Jednotková cena je takmer 2900 eur. Najväčšie štvorizbové sú len dva a ich s výmerami okolo 100 m<sup>2</sup> a cenou takmer 300 tisíc eur s DPH. V objekte sa nachádzajú aj 3 komerčné priestory s cenou 2040 za m<sup>2</sup>. Extra sa predáva aj parkovacie miesto, investor však cenu neudáva. Vzhľadom na lokali-

tu a rovnako ako v prípade projektu Šoltésová12 môže ísť až o 20 tisíc eur. Dokončenie je plánované na jeseň roku 2017. Augustus je ďalší projekt, ktorý ožil pri dostatočnom dopyte na trhu kedy sú akceptovateľné aj vyššie ceny v lepších lokalitách. (jp)

## CityPark Ružinov pridal ďalšie byty do predaja

Oživený projekt 3nity po páde garáže nesie názov CityPark Ružinov a nedávno pustil do predaja ďalšie byty a apartmány či lofts. Celkovo je tak v ponuke 259 bytov od najmenších 1-izbových (43) po 5- izbo-

vé (2). Podstatnú časť tvoria 2-izbové byty a to až 135 bytov. Z aktuálnej ponuky je už 157 predaných (niektoré boli predané už po prevzatí projektu 3nity), 69 je rezervovaných a zvyšných 33 je voľ-

ných. Jednotková cena sa pohybuje cez 2300 eur. Dokončenie sa plánuje na jeseň 2017. Neďaleko rovnako po dlhej dobe ožil projekt Jarabiny nesúci názov Jarabinky. (jp)

## Hajpárk v Petržalke kolauduje

Spoločnosť Imagine Development dokončila výstavbu projektu Hajpárk v Petržalke. Ide o prvú etapu, ktorá spustila predaj začiatkom roku 2014 a celý projekt sa vypredal do konca prvého štvrťroku 2015. V ponuke mal 33 bytových jednotiek s cenou na úrovni 2100

eur za meter štvorcový aj s DPH. Aktuálne pokračuje výstavba a predaj druhej etapy, kde je v ponuke 81 bytových jednotiek. Cenovo sa posunuli vyššie na 2400 eur s DPH. V tejto etape sú voľné 4 byty čo značí tiež úspešnú predajnosť projektu. Polohovo je v blízkosti dosti-

hovej dráhy s dobrou napojiteľnosťou na Dolnozemsú cestu. (jp)

## Nezamestnanosť

Nezamestnanosť v apríli na Slovensku opäť klesla, tento raz na 9,64%. Jedná sa tak o pokles o 0,25 p.b. po tom ako v marci nezamestnanosť prvý krát od hospodárskej krízy klesla pod 10%. Oproti minulému roku sa jedná o slušný pokles o 2,04 p.b. V apríli 2016 tak bolo celkovo zaznamenaných 262 tisíc disponibilných uchádzačov o zamestnanie, čo znamená medziročný pokles počtu nezamestnaných osôb o 53 tisíc. Okrem poklesu počtu

disponibilných uchádzačov o zamestnanie dochádza aj ku poklesu počtu nedisponibilných uchádzačov, čo znamená, že za poklesom nezamestnanosti nestojí len prechod aktívnych uchádzačov o prácu zo sta-vu disponibilného na stav

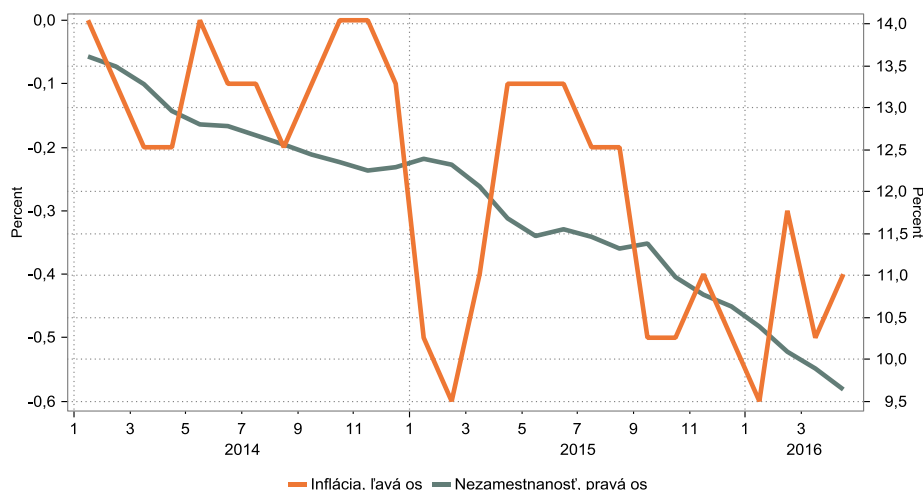
nedisponibilný (absolventská prax, obecné služby, PN...). Miera nezamestnanosti vypočítaná z celkového počtu uchádzačov o zamestnanie tak v apríli dosiahla 11,4%, a medzimesačne tak klesla o 0,29 p.b.

## Inflácia

Podľa údajov Štatistického úradu SR sa cenová hladina na Slovensku meraná Harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien v apríli 2016 znížila medziročne o 0,4%. Slovensko zaznamenáva defláciu už od začiatku roka 2014, pričom primár-nym faktorom poklesu sú pravidelne ceny energií vďaka súčasne nízkym cenám ropy. Ak sa pozrieme na jednotlivé položky cenového koša, tak až 4 skupiny položiek za-znamenali v sledovanom mesiaci pokles a najviac práve ceny

v doprave (-5,9%), potom ceny potravín a nealkoholických nápojov (-2,5%) a energie v domácnosti (-1,3%), pričom tieto položky tvoria takmer polovicu celého indexu. Naopak, najväčšie prírastky evidovali ceny hotelov, reštaurácií (2,5%) a rekreačných služieb (2%). V blíz-

kej do-be očakávame trendové stúpanie cien, keďže cena ropy v posledných mesiacoch kontinuálne rástla a s najväčšou pravdepodobnosťou sa koncom roka priblíži k 60 dolárom za barel.

Source: **Macrobond**

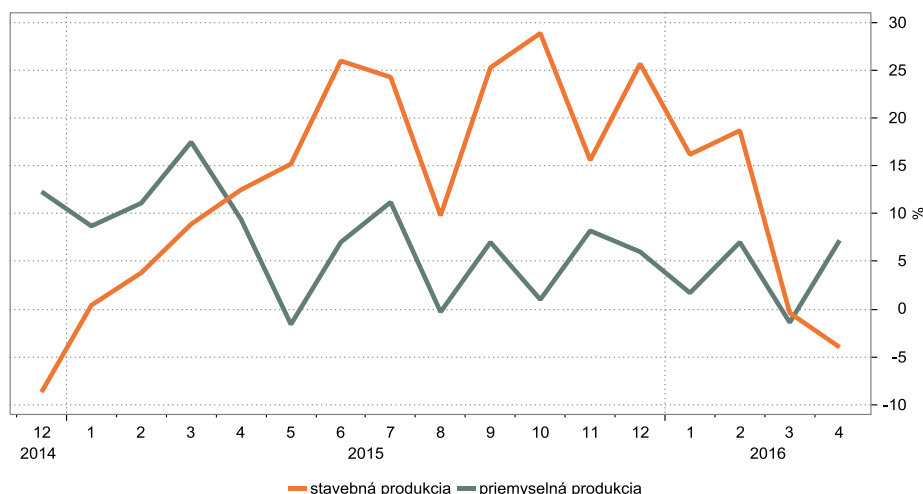
## Stavebníctvo a priemysel

Stavebná produkcia zaznamenala v apríli medziročný pokles o 4 % a objem prác dosiahol 363,3 milióna eur. Po roku tak sledujeme prvý výraznejší prepád. Dôvodom je vysoká porovnávacia báza z minulého roka v dôsledku eurofondov. V roku 2014 bol za apríl objem prác necelých 330 mil. eur čiže v tomto sme-re stavebníctvo vykazuje rast. S prihliadnutím na minulý rok nie sú tieto čísla znepokojujúce. Za prvé 4 mesiace je objem prác dokonca vyšší ako minulý rok a to o takmer 100 mil. eur.

Priemyselná produkcia dosiahla za apríl medziročný rast 7,2 % a opravila tak prepád za minulý mesiac. Rast potiahla priemyselná výroba v rámci ktorej najvyšší

prírastok dosiahli elektrické zariadenia s 21,2 % medziročným rastom. Taktiež výroba kovov a počítačov dosiahla solídny nárast spolu s výrobou drevených a papierových výrobkov. Najdôležitejšou zložkou

nášho priemyslu ostala výroba automobilov kde bol zaznamenaný 18,8 % medziročný rast. (jp)

Source: **Macrobond**

## Úvery na nehnuteľnosti

V apríli dosiahol objem úverov na nehnuteľnosti 19,87 miliardy eur. Tento objem zaznamenal medziročný nárast o 13,32 % čo predstavuje viac ako 2,34 miliardy eur. Ide o masívny nárast kedy opäť dosiahlo medziročné tempo rastu vyššie hodnoty po predchádzajúcich nižších prírastkoch. Dôvodom sú meniace sa podmienky na trhu s úvermi kedy do platnosti 21. marca

vstúpil zákon o úveroch. Po novom sa za predčasné splatenie môže zaplatiť pokuta maximálne 1 % čo spôsobilo veľký prechod klientov za lepšimi podmienkami a to sa naplno prejavilo v apríli. Taktiež stále pretrváva dopyt po nehnuteľnostiach čo tlačí aj ceny smerom nahor. Niektoré banky ešte stále sú ochotné poskytovať 100 % prefincovanie nehnuteľnosti. Najviac

spomedzi bánk rástla Slovenská sporiteľňa s takmer 13 % medziročným rastom čo je o 623 miliónov eur viac na poskytnutých úveroch. Za ňou nasledovala VÚB banka s 471 miliónmi medziročne viac. Skokom za apríl je Prima banka, ktorá svoj objem poskytnutých úverov v tomto segmente navýšila medziročne o 42,66 %. (jp)

## Hypotekárne úvery

Hypotekárne úvery dosiahli v apríli objem 5,24 miliardy eur a medziročne vzrástli o 449 miliónov eur. To predstavuje 9,4 % nárast. Stále však sledujeme pokles hypoték na celkovom objeme úverov na bývanie čo spôsobuje väčší rast iných úverov na nehnuteľnosti. Tento

segment zastrešuje najmä každá hypotéka pre mladých, ktorú majú možnosť využiť mladí do 35 rokov a to do výšky 50 tisíc eur. Zvyšok sumy do celej hodnoty nehnuteľnosti si vyskladajú z iných typov úverov. A vzhľadom na vyššie ceny (najmä na bratislavskom realitnom trhu) je

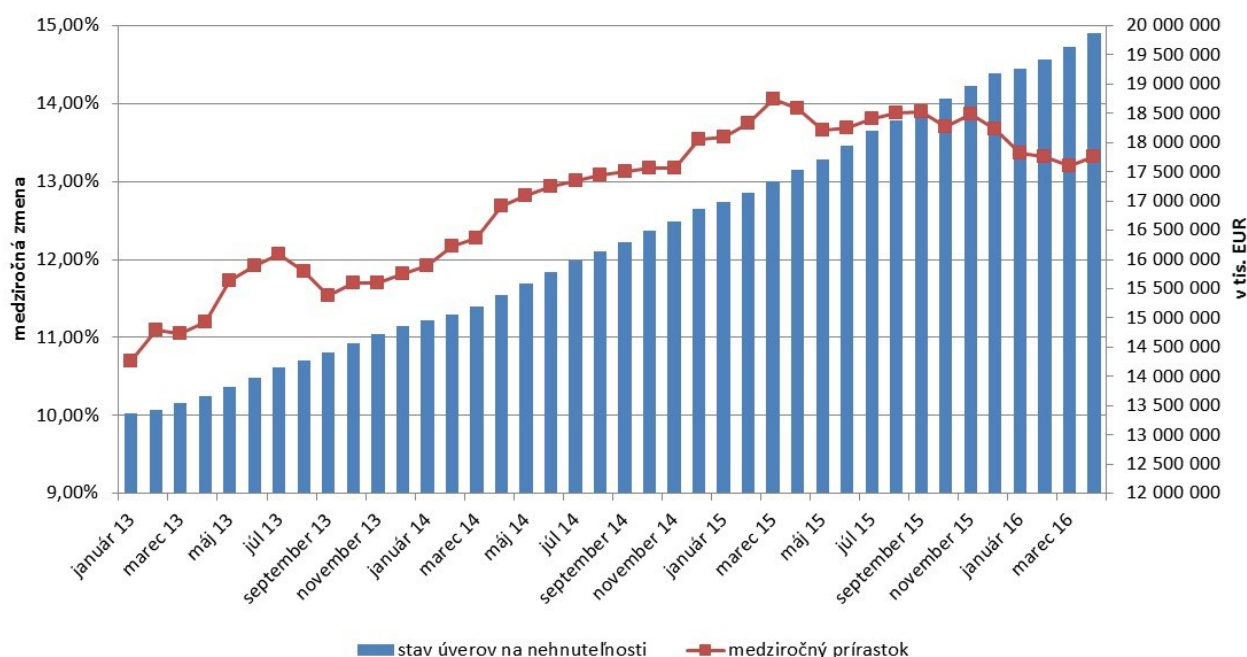
pomer hypoték menší. Na trhu hypotekárnych úverov sa môžeme baviť len o 2 relevantných hráčoch. A to SLSL s rastom o 212 mil. eur a VUB s rastom o 168 mil. eur. Tieto dve banky pokryli 85 % medziročného nárastu objemu poskytnutých hypoték. (jp)

## Iné úvery na nehnuteľnosti

Najväčší objem úverov na nehnuteľnosti zastrešujú práve úvery s označením iné. Tie dosiahli k aprílu hodnotu 12,47 miliardy eur. Tento objem narástol o 1,8 miliardy eur čo je takmer 17 % medziročný nárast. V rámci tohto segmentu je už rast medzi bankami rozložený aj

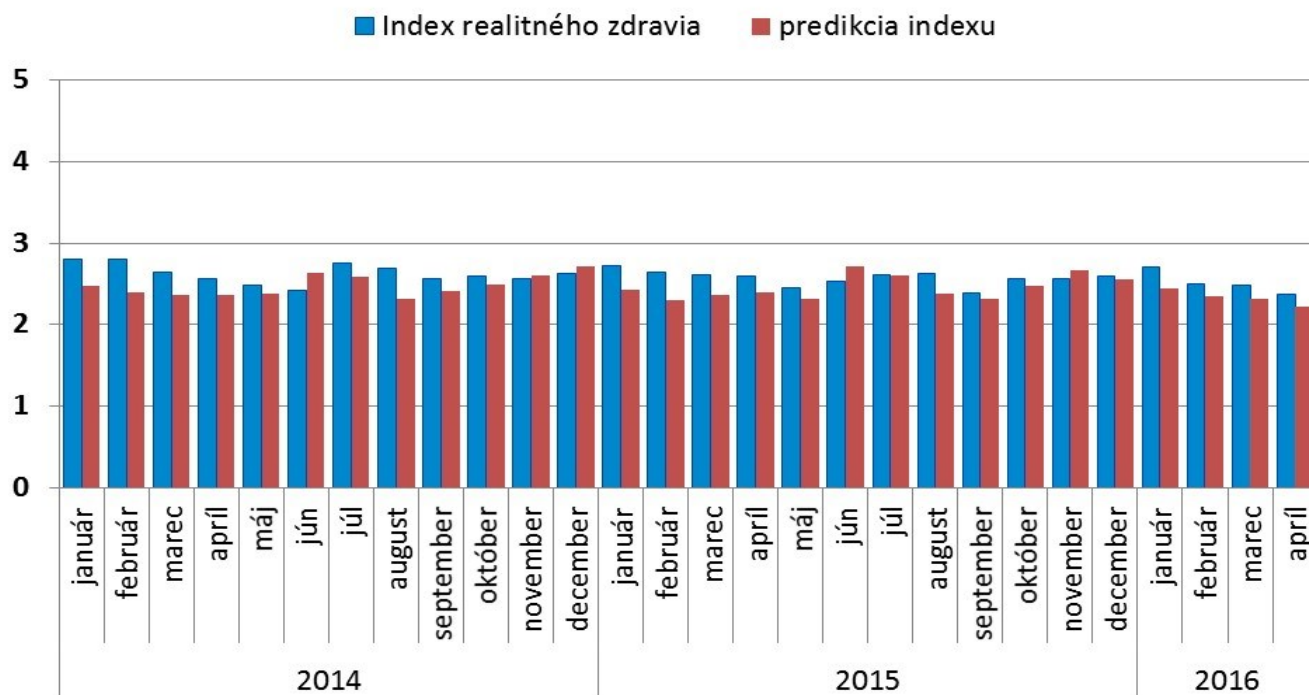
keď opäť SLSP zastrešila najväčší objem nových úverov a to 410 miliónov (10,6 % medziročný nárast). Významné rasty dosiahla Tatra banka, VUB, ČSOB a Prima banka. Pri OTP banke a Sberbank sledujeme skôr pokles ako rast, UniCredit vykazuje len malé prírastky. Tento typ

úverov bude naďalej vykazovať vyšší rast ako hypotéky. Tieto úvery totiž budú jediná možnosť pri oklieštení poskytovania hypoték v dôsledku vyšších požiadaviek. (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