BENCONT WEEKLY REPORT

ROČNÍK 2019| ČÍSLO 29



Byty z druhej ruky v Bratislave za posledné 3 roky zdraželi o 30%

Podobne ako v prípade novostavieb dochádza za posledné roky na sekundárnom trhu s bytmi v Bratislave ku konštantnému rastu cien. Priemerné tempo rastu cien sa pohybuje okolo 10% medziročne a za posledné 3 roky tak byty z druhej ruky v Bratislave zdraželi o 30%. Tak ako pri novostavbách aj pri starších bytoch platí, že za rastom ceny stojí obmedzená ponuka.

V tomto čísle:

Objav nových zásob zemného plynu v Stredozemnom mori

Brexit bez dohody: hrozba pre britské autá?

Múr na hraniciach USA a Mexika postavený bude

Nové pravidlá pre posudzovanie vplyvov na životné prostredia (EIA)

Zadlženosť miest SR narástla— ktoré mesto je najzadlženejším mestom SR?

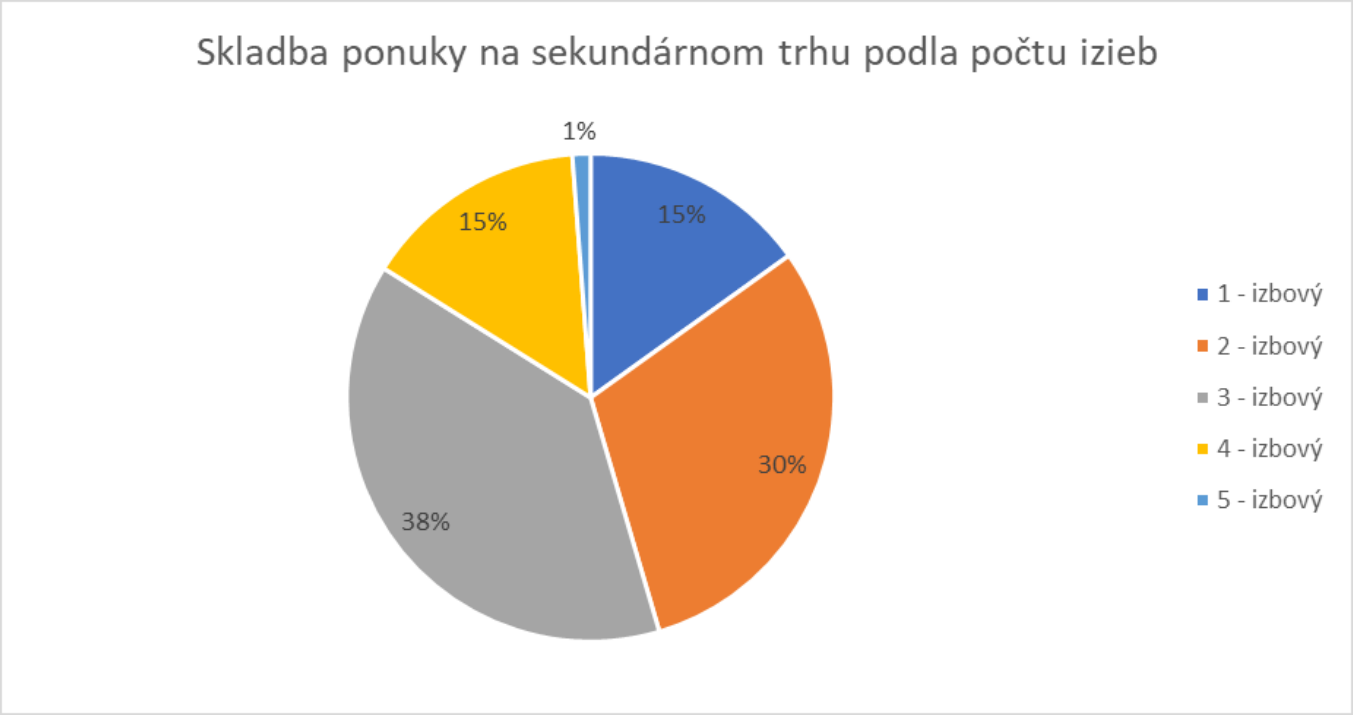
Akú úlohu na tvorbe HDP Slovenska má cestovný ruch?

Priemerná jednotková cena bytov na sekundárnom trhu v Bratislave dosiahla v druhom štvrťroku 2638 eur na m2. Medziročne tak vzrástla o 10% resp. o 240 € na m2. Za byt o veľkosti 50 m2 si tak kupujúci v porovnaní s predchádzajúcim rokom v priemere doplatia 12 tisíc eur. Najvyšší nárast sme zaznamenali v okrese BA III, kde medziročne ceny bytov z druhej ruky vzrástli až o 16,44 % na 2788 eur na m2. V tomto okrese, najmä v mestskej časti Nové Mesto, za posledné roky pozorujeme vysoký dopyt po bytoch. Ponuka nových novostavieb tu však bola vzhľadom na zvyšok Bratislavy obzvlášť nízka, čoho následkom je vyššie vyčerpanie sekundárneho trhu a následne zvýšený cenový rast. Ceny bytov v okrese BA III sa tak odďaľujú od priemeru okresov BA II, BA IV a BA V a čoraz viac sa približujú k cenám v Starom Meste. V Starom Meste sa v priebehu 2. štvrťroku 2019 priemerné jednotkové ceny vyšplhali na takmer 3300 eur na m2. Staré Mesto si tak stále s prehľadom drží najvyššie ceny nehnuteľností. Byty z druhej ruky v okresoch BA II, BA IV a BA V sa cenovo v priemere pohybovali okolo 2400-2500 eur na m2.

V prípade absolútnej ceny sme zaznamenali nárast priemeru na 179 tisíc eur, čo medziročne predstavuje cenový rast vo výške 15,78 %, resp. 24 tisíc eur. Najdrahšie byty sa ponúkali v Starom Meste, kde priemerná absolútna cena dosaho-

Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave počas 2.Q.2019

Obvod	priemerná výmera	priemerná cena na m2	priemerná absolútna cena
BA I	85,66	3 293 €	271 019 €
BA II	66,14	2 427 €	157 781 €
BA III	67,49	2 788 €	186 597 €
BA IV	65,65	2 424 €	157 277 €
BA V	63,68	2 539 €	157 653 €
Celkový súčet	68,65	2 638 €	179 246 €



vala až 271 tisíc eur. Oproti ostatným bratislavským okresom sa tak jednalo o 100-120 tisícový rozdiel. Najvyšší nárast absolútnych cien, okolo 24%, zaznamenali okresy BA I a BA III. Okrem spomínaného vysokého rastu jednotkovej ceny tu totiž zavážila aj skutočnosť, že priemernú ponuku tvoria stále väčšie byty. V Starom Meste sekundárnu ponuku v priemere tvorili byty o priemernej rozlohe až 85 m2 zatiaľ čo v okrese BA III sa ponúkali byty o rozlohe okolo 67 m2. V priemere za Bratislavu sa rozloha bytov z druhej ruky medziročne zvýšila o 3,2% na súčasných 68,65 m2. Rast priemernej rozlohy je dlhodobo spôsobený výpredajom menších bytov. To platí pre sekundárny trh ako aj pre trh s novostavbami.

Čo sa týka skladby sekundárneho trhu z hľadiska počtu izieb, tu s 38% -ami dominovali 3-izbové byty. Dvojizbáky tvorili 30% ponuky, jedno a štvorizbové byty mali po 15% a byty s piatimi izbami mali len 1%-ný podiel. Oproti predchádzajúcim 2 rokom tak došlo k zníženiu podielu 1-izbových bytov, zatiaľ čo podiel 4-izbových bytov mierne vzrástol.

Priemerná cena prenájmu v Bratislave po0čas druhého štvrťroku 2019 dosiahla 901 eur (vrátane energií). Medziročne sa tak jedná o viac než 20%-ný nárast, keď v rovnakom období v roku 2018 priemerná cena prenájmu tvorila 710 eur. Za prudkým rastom priemernej výšky nájomného stoja najmä dva faktory – nárast ceny prenájmu na m2 a výrazný pokles ponuky prenájmu v kategórií 1-izbových bytov.

Priemerná výška nájomného na m2 v Bratislave počas druhého štvrťroku dosahovala 13,28 eur na m2 vrátane energií, čo medziročne predstavuje nárast o 15,9%. Najvyšší rast cien prenájmu zaznamenali okresy BA I, BA II a BA V. Vo všetkých troch prípadoch bolo medziročné tempo rastu v intervale 15-20%. Z hľadiska počtu izieb bol nárast ceny prenájmu najviac pozorovateľný v kategórií 1, 2 a 3-ibových bytov.

Čo sa týka skladby ponuky na prenájom, najväčší podiel zastávali 2-izbové byty. Podiel dvojizbových bytov a na ponuke sa v posledných rokoch hýbe v rozpätí 40-50%, pri-

Ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií podľa izbovosti a jednotlivých okresov

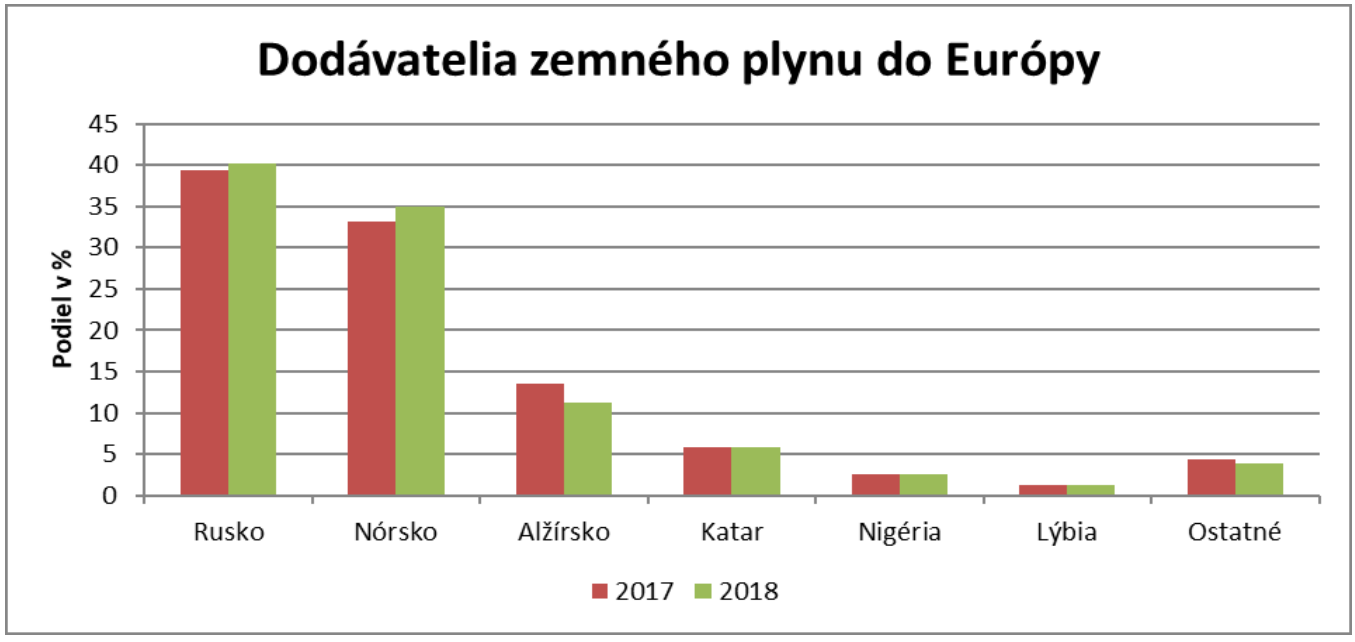
Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	588,24 €	944,72 €	1 485,63 €	1 852,35 €	2 112,50 €	1 179 €
BA II	487,39 €	671,17 €	865,95 €	986,00 €		701 €
BA III	510,74 €	738,90 €	930,18 €	1 061,25 €	2 300,00 €	818 €
BA IV	450,00 €	680,92 €	790,76 €	1 133,85 €	1 575,00 €	775 €
BA V	477,06 €	699,18 €	767,37 €	948,00 €		687 €
Spolu	514,19 €	785,60 €	1 088,69 €	1 440,14 €	1 985,71 €	901 €

čom v druhom štvrťroku dosiahol 48,5%. Po dvojizbákoch nasledujú 1 a 3-izbové byty, ktoré sa zvyčajne pohybujú v rozpätí 20-30%. Za posledný rok sme však zaznamenali pokles ponuky jednoizbových bytov na prenájom na 12,4%. To môže značiť zvyšujúci sa dopyt po 1-izbových bytov z hľadiska prenájmu, ktoré tak rýchlo miznú z ponuky.

Medziročný rast jednotkovej ceny bytov z druhej ruky reflektuje situáciu na trhu s novostavbami. Ponuka novostavieb na trhu konštantne klesá a nedostatok bytov sa prejavuje v raste ich cien. Kvôli obmedzenému výberu novostavieb musia kupujúci čoraz viac hľadieť na sekundárny trh, no aj ten má len obmedzenú ponuku bývania. Podmienky na kúpu bytov sú z hľadiska makroekonomických ukazovateľov ako nízka nezamestnanosť, rastúce mzdy a najmä nízke úrokové sadzby (ktoré v najbližších rokoch pravdepodobne výraznejší rast nevykážu) stále veľmi dobré. Postupne však kontinuálny rast cien tieto podmienky prekonáva a dostupnosť bývania v Bratislave sa zhoršuje. K rastu cien bytov na sekundárnom trhu sa za posledný rok pridal aj výraznejší nárast cien prenájmu. Mesačné výdavky na bývanie, či už vo forme hypotéky alebo nájomného sa zvyšujú. Pre populačný a ekonomický rozvoj Bratislavy ako hlavného mesta takýto vývoj z dlhodobého hľadiska vôbec neprospieva. Bez zvýšenia výstavby nových bytov sa táto situácia nezmení a na to je potrebné urýchliť povoľovací proces pre získanie patričných povolení k stavbe nových projektov. Pokiaľ sa ponuka nezačne dopĺňať novými bytmi tak môžeme aj naďalej očakávať ročné tempo rastu cien bytov až do výšky 10%. (rb)

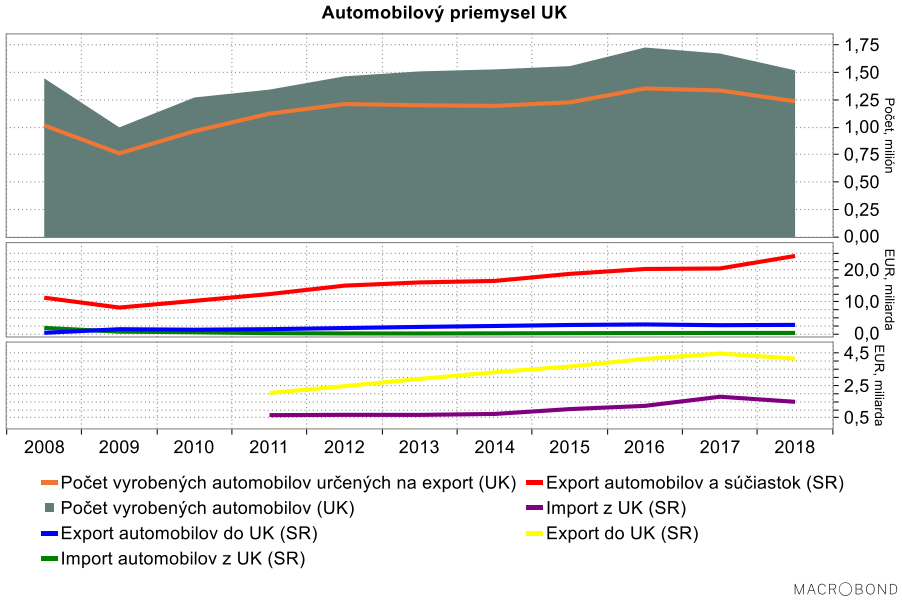
Zásoby zemného plynu v Stredozemnom mori

Pozícia Ruska ako hlavného európskeho dodávateľa zemného plynu môže byť v najbližšom období v ohrození. Dôvodom sú objavy nových ložísk vo východnej časti Stredozemného mora v objeme až 3,5 bilióna metrov kubických. Zatiaľ však nie je celkom jasné, ktorá krajina bude tieto náleziská ťažiť. Najväčšia časť ložísk zemného plynu sa síce nachádza vo výlučnej ekonomickej zóne Cypru, avšak v posledných týždňoch tu zemný plyn začali ťažiť aj Turci. Ich vrty sú však nelegálne, keďže krajina k ich vykonaniu nedostala súhlas Nikózie. Dôvodom, prečo Turci začali s ťažbou je údajne snaha chrániť záujmy cyperských Turkov, keďže medzinárodne spoločenstvo uznáva ako samostatný štát len grécku časť ostrova. Voči tureckým počinom už zasiahla Európska únia, ktorá prerušila rokovania o dohode o leteckej doprave a vyzvala Európsku investičnú banku, aby prehodnotila svoje pôžičky v krajine, a pripravuje aj ďalšie cielené opatrenia. Napriek tomu sa Turecko nálezísk nechce vzdať. Situácia sa tak dostala do patovej situácie. Turecký postup však treba vnímať v kontexte snahy Cypru, Egypta a ďalších krajín vytvoriť v regióne veľký energetický trh so zemným plynom, čo by viedlo k obídeniu tureckých a ruských potrubí. Európa tak aj naďalej ostáva energeticky závislá na ruských dodávkach, ktoré v minulom roku tvorili až 40,2 % podiel. V roku 2018 európske štáty prijali od ruskej spoločnosti Gazprom až 200,8 mld. metrov kubických zemného plynu, čo predstavuje podiel na európskych zásobách okolo 37 %. (br)



Brexit bez dohody: hrozba pre britské autá?

Novým premiérom Veľkej Británie a zároveň šéfom Konzervatívnej strany sa v uplynulých dňoch stal Boris Johnson, bývalý minister zahraničných vecí a jeden z hlavných zástancov tvrdého Brexitu. Odchod krajiny z Európskej únie bez dohody však pre britský automobilový priemysel môže predstavovať značné riziko, predovšetkým čo sa týka výroby áut v krajine. Ten sa totiž, ak by k tejto možnosti prišlo, bude musieť vysporiadať v vysokými colnými nákladmi, ktoré môžu ohroziť produkciu a tiež znížiť dôveru investorov v Britániu. Nové clá a byrokracia spojená s tým môžu spôsobiť, že Veľká Británia by viac nebola súčasťou colnej únie, by mohli narušiť logistické a produkčné reťazce britských automobiliek. Minulý rok totiž krajina vyprodukovala vyše 1,5 mil. kusov automobilov a z toho 1,24 mil. kusov bolo určených na vývoz. Tvrdý Brexit by mohol mať bezpochyby dopady aj na slovenský export do Británie. Do krajiny totiž, čo sa týka automobilov a ostatných prepravných zariadení, v roku 2018 smeroval tovar v hodnote vyše 2,8 mld. eur. z Británie sme naopak prijali tovar v hodnote takmer 330 mil. eur. A keďže celkový export do Veľkej Británie činil v roku 2018 4,17 mld. eur, Brexit bez dohody by sa dotkol aj ostatných odvetví zahraničného obchodu. Konečný termín Brexitu, či už s dohodou alebo bez, je stanovený na 31. októbra 2019. (br)



Múr na hraniciach USA a MX bude

Najvyšší súd USA minulý týždeň americkému prezidentovi D. Trumpovi odobril využitie 2,5 mld. dolárov na výstavbu múra na južných hraniciach s Mexikom. Tieto peniaze budú pochádzať zo zdrojov Ministerstva obrany. Svojim rozhodnutím tak Najvyšší súd zrušil dovtedajšie rozhodnutie súdu nižšej inštancie a odvolacieho súdu, ktoré Trumpovej administratíve čerpanie prostriedkov neumožnili. Prezident tak ,,dostal zelenú“ a môže začať pracovať na štyroch kontraktoch, ktorých cieľom má byť prestavba častí už existujúceho múru v štáte Arizona, Kalifornia a Nové Mexiko. Existujúce bariéry sa majú nahradiť novými, ktoré sú robustnejšie a majú lepšie ochranné vlastnosti. Financovanie múru je v politike USA zdrojom mnohých kontroverzií. Pôvodný Trumpov finančný plán počítal až s 8,1 mld. dolármi, ktoré mali pochádzať z rôznych zdrojov (1,4 mld. USD od Kongresu, 3,6 mld USD z Ministerstva obrany z oblasti vojenskej konštrukcie a 2,5 mld. USD z protidrogovej divízie, 0,6 mld. USD mali pochádzať zo štátnej pokladnice. Nakoniec požiadal ,,len“ o 5,7 mld. USD, tie však Kongres neschválil. V dôsledku toho Trump koncom minulého roka za účelom prinútiť Kongres, aby rozpočet na výstavbu múru schválil, vyhlásil vládny shutdown. Ten skončil až vo februári 2019, kedy Kongres schválil len 1,4 mld. USD. Následne prezident vyhlásil na hraniciach s Mexikom núdzový stav. (br)

Nový zákon o EIA

Proces posúdenia vplyvov na životné prostredie (EIA) by od nového roka mohol začať fungovať podľa nových pravidiel z dielne Ministerstva životného prostredia SR. Cieľom návrhu je odstrániť nedostatky, ktoré vyplynuli z praxe a zosúladiť a sprehľadniť doterajší zákon o EIA, ktorý bol od jeho vzniku v roku 1994 novelizovaný až 17 krát. Ministerstvo zároveň sľubuje zníženie administratívnej záťaže. Nový zákon bude od projektov vyžadovať väčšiu mieru konkrétnosti, čím sa má zamedziť tomu, aby projekty v čase realizácie neboli diametrálne odlišné od ich pôvodných zámerov. Cieľom je však predovšetkým skrátenie lehôt posudzovania vplyvov na životné prostredie. Poriadok by sa mal spraviť aj v jednotlivých konaniach, aby sa predišlo zbytočným prieťahom. Zároveň sa má zjednodušiť spolupráca jednotlivých subjektov, ktoré sú v konaniach zapojené, aby sa predchádzalo duplicitným úkonom. Zabrániť sa má tiež zneužívaniu konania EIA účastníkmi, ktorých sa jednotlivé projekty bytostne nedotýkajú. Na druhej strane si však proces posúdenia vplyvov na životné prostredie má zachovať transparentnosť a nebude brániť účasti verejnosti v jednotlivých konaniach. Návrh zákona je aktuálne v medzirezortnom pripomienkovom konaní. Pokiaľ ho NR SR schváli, do účinnosti by mal vstúpiť 1. januára 2020. (br)

Zadlženosť miest SR narástla

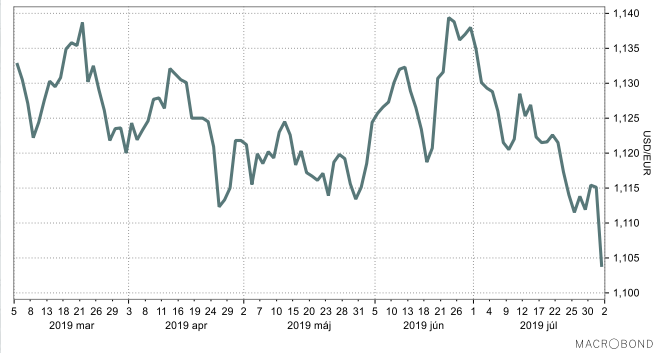
Najzadlženejším mestom bol v roku 2018 Modrý Kameň, ktorý je s 1600 obyvateľmi jedným z najmenších miest SR. Jeho dlh dosiahol 70,3 % bežných príjmov. Zákonom stanovenú hranicu celkového dlhu bežných príjmov mesto na juhu Slovenska prekročilo o vyše 10 percentuálnych bodov. Modrý Kameň sa zároveň stal jediným mestom, ktoré si, podľa zákona, už nemôže vziať ďalší úver. A ak svoj dlh nezníži, hrozí mu od štátu pokuta. Zákonná hranica dlhu je v súčasnosti na úrovni 60 %. Túto hranicu neprekročilo žiadne iné mesto v SR. Blízko k nej však majú Nováky (57,4 % dlh), Myjava (54,3 % dlh), Bratislava – magistrát (51,3 % dlh), Dudince (51,3 % dlh), Vráble (50,3 % dlh) a Želiezovce (50,1 % dlh). Tieto mestá sa dostali nad prvé sankčné pásmo dlhovej brzdy. To znamená, že výšku svojho dlhu musia zdôvodniť, navrhnúť opatrenia na jeho zníženie a následne to oznámiť Ministerstvu financií. Celková zadlženosť miest zároveň medziročne narástla. V roku 2017 bola na úrovni 21,2 %, v roku 2018 už na 24,2 %. Dôvodom nárastu však nie je len hospodárenie samospráv ako takých, ale aj zmena metodiky merania dlhu. K najmenej zadlženým, respektíve nezadlženým patria Svätý Jur, Dubnica nad Váhom či Tvrdošín. (br)

Cestovný ruch a HDP SR

Cestovný ruch na Slovensku je oblasťou, na ktorú sa popri priemysle častokrát zabúda, čo má za následok jeho značne nevyužitý potenciál. V roku 2016 tvoril priamy hrubý domáci produkt v cestovnom ruchu 2,27 mld. eur, čo znamená, že jeho podiel na HDP Slovenska bol 2,85 %. Priama pridaná hodnota cestovného ruchu dosiahla 1,85 mld. eur a na celkovej pridanej hodnote ekonomiky sa podieľala 2,56 %. Najväčšiu časť pridanej hodnoty zastávajú charakteristické odvetvia cestovného ruchu ako služby osobnej dopravy, ubytovacie služby, stravovacie služby, či športové a rekreačné služby. Jeho potenciál je však vyšší. Potrebné je však investovať viac prostriedkov na podporu prezentácie cestovného ruchu v našej krajine. Tieto investície sa totiž štátu môžu veľmi rýchlo zhodnotiť. V minulom roku Ministerstvo dopravy do propagácie Slovenska investovalo 7 mil. eur. V porovnaní s Maďarskom je to však len zlomok toho, čo chce krajina investovať. V najbližších desiatich rokoch chcú Maďari na propagáciu krajiny ako dovolenkovej destinácie investovať 800 mil. eur, čo je v priemere 80 mil. eur ročne. Cestovný ruch na Slovensku nie je prospešný len z hľadiska ekonomického rastu, ale dáva tiež prácu ľuďom priamo v regiónoch, kde často nie sú možnosti zamestnať sa v inom odvetví. (br)

AKTUÁLNY VÝVOJ NA TRHOCH

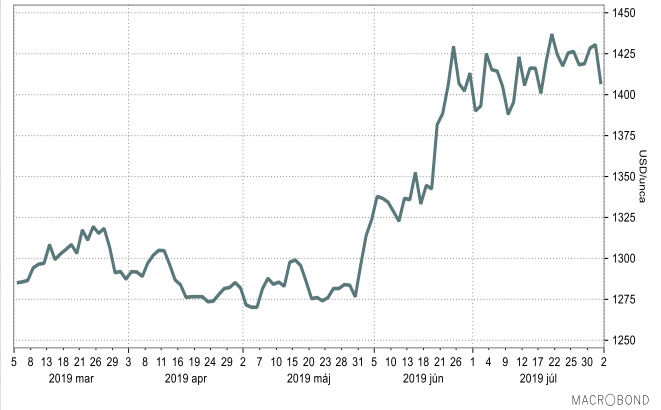
EUR/USD



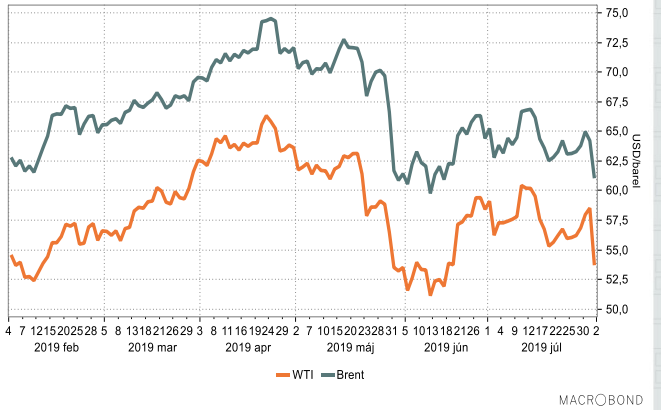
EUR/CZK



ZLATO



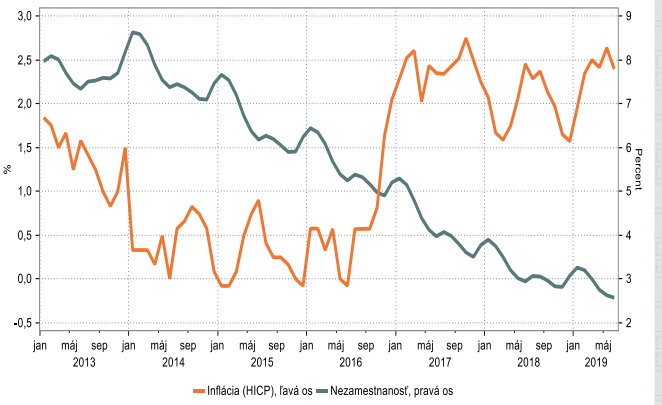
ROPA



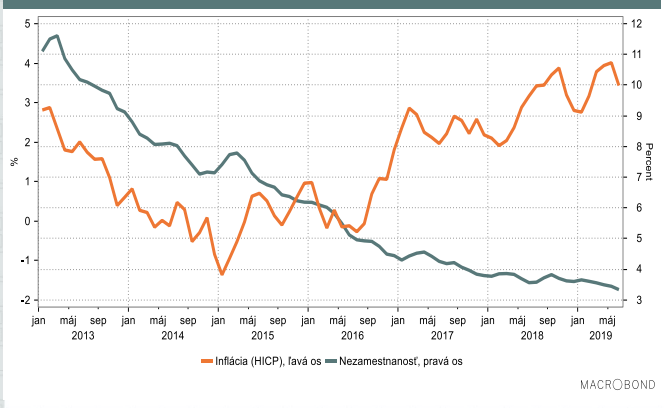
SLOVENSKO



ČESKÁ REPUBLIKA



MAĎARSKO



POĽSKO



SPRÁVY Z FINANČNÝCH TRHOV

→ Francúzska automobilová skupina PSA sa obáva dopadov Brexitu na svoj výrobný závod na severozápade Anglicka v meste Ellesmere Port, ktorý číta okolo 1000 zamestnancov. Pokiaľ sa tento po odchode Británie z EÚ stane nerentabilný, presunie výrobu na juh Európy. Z celkového množstva vyrobených vozidiel sa totiž až 80 % vyváža do Európskej únie.

→ Akcionári nemeckej obchodnej skupiny Metri, Meridian Foundation a Beisheim Group, sa dohodli na zlúčení svojich podielov a hlasovacích práv v spoločnosti Metro. Spolu vlastnia 20,56 % akcií a svoje podiely chcú ďalej zvyšovať. Ich cieľom je konkurovať investičnej skupine EP Global Commerce českého miliardára Daniela Křetínského a slovenského investora Patrika Tkáča. Tá do firmy Metro vstúpila minulý rok a v teraz chce celú spoločnosť prevziať za zhruba 5,8 mld. eur. zároveň chce získať aspoň 67,5 % kmeňových akcií Metra. Spoločnosť Metro však akcionárom odporučila, aby ponuku neprijali. Je totiž podľa nich podhodnotená. Ponuku však už prijala nemecká investičná skupina Haniel, ktorá EPGC predala 15,2 % svojich akcií.

→ Americká spoločnosť Apple kúpila väčšinový podiel v modemovej divízii výrobcu čipov Intel. Dohodou za 1 mld. USD Apple, okrem 2200 zamestnancov, ktorí prejdú z Intelu, získa tiež duševné vlastníctvo, vybavenie a nájomné zmluvy. Posilní sa tak cieľ Applu vyrábať vlastné modemové čipy, predovšetkým pre prístroje kompatibilné s 5G sieťou. Dohoda s Intelom je pre Apple druhou najväčšou po kúpe Beats Electronics za 3,2 mld. dolárov v roku 2014. Spoločnosť totiž kupuje väčšinou oveľa menšie firmy.

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
Vražda Ján
Lamos Tomáš
Reisenauerová Bibiana

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

BENCONT INVESTMENTS BENCONT GROUP BENCONT DEVELOPMENT