



Cena starších bytov zvolnila svoj rast

Rast cien bytov na sekundárnom trhu v Bratislave počas štvrtého kvartálu mierne spomalil. Ceny bytov sa pohybovali v priemere na úrovni 2710 eur na m² s DPH, čo je takmer o 8 % vyššie ako v rovnakom období roka 2018. Vplyv novostavieb na priemernú cenu bytov sa znížil po tom, čo na trh prišlo viac bytov v pôvodnom stave alebo len čiastočne zrekonštruovaných. Stále je však cítiť trend prírastku novostavieb na sekundárny trh, ktoré zvyšujú priemernú absolútnu cenu a to aj kvôli zvýšeniu priemernej rozlohy v ponuke týchto bytov.

Priemerná jednotková cena bytov na sekundárnom trhu v Bratislave dosiahla v štvrtom kvartáli 2019 hodnotu 2710 eur na m². Najvyšší, až 19 %-ný medziročný nárast jednotkovej ceny sme sledovali v Starom Meste, kde sa jednotková cena dostala na 3561 eur na m². Priemerná absolútna cena bytov sa dostala na úroveň 202 981 eur, čo medziročne predstavovalo nárast o 20,4 %. Nožnice v priemerných absolútnych cenách sa najviac roztvárajú medzi okresom BA III, kde medziročne vzrástli ceny bytov až

o 36,7 % (na 234 tisíc eur), a okresmi BA II, BA IV, BA V, v ktorých ceny rástli v priemere o necelých 10 %. Na medzikvartálnom porovnaní sme sledovali mierne pokles jednotkovej ako aj absolútnej ceny.

Rast priemernej ceny bytov na sekundárnom trhu je stále podmienený prírastkom novostavieb, ktoré prechádzajú z primárneho na sekundárny trh. Kategória nových bytov tak ťahá nahor priemer jednak kvôli svojej cene a aj kvôli svoj-

V tomto čísle:

Španieli stále s 3,19 miliónov nezamestnaných

Cena ropy aj pre koronavírus stále pod 55 dolármi za barel

Export Nemecka do Veľkej Británie sa v minulom roku citeľne znížil

Priemyselná produkcia v Poľsku s kontinuálnym rastom, klesajú však nové objednávky

Priemyselná produkcia na Slovensku poklesla za november medziročne o 4,4 %

mu rastúcemu podielu v ponuke bytov na sekundárnom trhu. V štvrtom kvartáli tvorili novostavby jednu tretinu celkovej ponuky bytov na sekundárnom trhu a ich cena dosahovala v priemere 2 890 eur za meter. V poslednom kvartáli roka 2019 sa však mierne zvýšila ponuka bytov v pôvodnom stave na 10 % a ponuka čiastočne zrekonštruovaných bytov sa zvýšila na 21 % (zo štatistickej vzorky 1000 bytov), čo spôsobilo mierny medzikvartálny pokles priemernej ceny. Vplyvom zvýšenia jednotkovej

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave počas 4.Q.2019

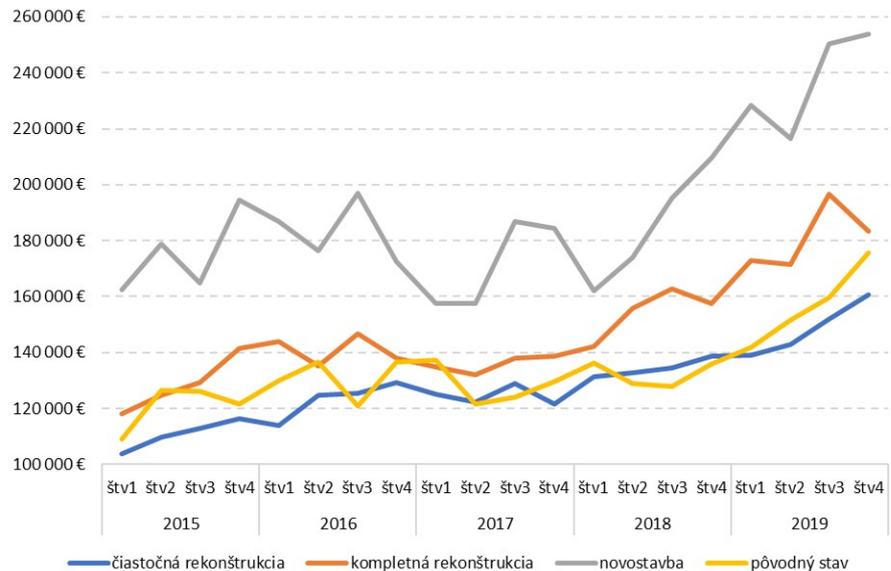
Obvod	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	85,08	3 561 €	293 556 €
BA II	66,85	2 426 €	159 657 €
BA III	88,58	2 678 €	233 935 €
BA IV	72,41	2 411 €	172 605 €
BA V	69,70	2 467 €	167 724 €
spolu Bratislava	75,43	2 710 €	202 981 €

ceny bytov v pôvodnom stave sa v štvrtom kvartáli 2019 predávali novostavby s jednotkovou cenou vyššou o 15 % než jednotková cena pôvodných bytov a nie viac ako 20 % ako tomu bolo v predchádzajúcich kvartáloch. Stále významnou kategóriou však zostáva aj segment kompletne zrekonštruovaných bytov, ktorý aj napriek zvýšenej ponuke pôvodných a čiastočne zrekonštruovaných bytov tvoril tiež približne tretinu ponuky. Priemerná absolútna cena (s DPH) novostavieb na sekundárnom trhu dosiahla 253 773 eur. K jej rastu prispel aj fakt, že na sekundárny trh prišli rozlohovo väčšie byty.

Priemerná rozloha ponúkaných bytov sa vyšplhala na najvyššiu úroveň od roku 2012 a to 75,4 m². Zvýšenie priemernej rozlohy bytov je spôsobený prírastkom už spomínaných starších bytov v pôvodnom stave. V BA III sa priemerná plocha ponúkaných bytov v porovnaní s tretím kvartálom 2019 zvýšila až o 10,6 metra čoho dôsledkom je aj zvýšená absolútna cena v tomto okrese. Najzastúpenejšími bytmi v ponuke boli 3-izbové (40 %) a 2-izbové (31 %). Okrem nich sa na úkor dvoj a štvorizbových bytov zvýšil podiel aj veľkých 5-izbových bytov a to na 3 % zo štatistickej vzorky.

Priemerná cena prenájmu v Bratislave (vrátane energií) v 4. kvartáli dosiahla 753 eur. Medziročne sa jedná o 8,3 %-ný pokles. Trend poklesu vykázali len okresy BA II, BA IV a BA V. Rovnako vo všetkých mestských častiach medziročne aj medzikvartálne klesala jednotková cena nájmu a dosiahla

Graf: Vývoj absolútnej ceny bytov s DPH na sekundárnom trhu



11,34 eur na m², čo bol 12 %-ný medziročný pokles.

V skladbe ponúkaných bytov na prenájom jednoznačne dominujú dvojizbové byty, ktorých ponuka sa v štvrtom kvartáli zvýšila až na 52 % vo štatistickej vzorke. Trojizbové byty boli zastúpené 27 % a jednoizbové 14 %. Najnižšiu ponuku bytov na prenájom dlhodobo tvoria štvorizbové (6%) a päťizbové byty (1%). V štruktúre bytov na prenájom zvyšujú svoj podiel dlhodobo najmä dvojizbové byty, ktoré sú často kupované ako investícia a následne prenajímané. Vidieť to aj na skutočnosti, že v rámci ponuky dvojizbových bytov dominujú kompletne prerobené byty a novostavby. Najväčšia ponuka bytov na prenájom je v okrese BA II, v ktorom dominuje Ružinov.

Ponuka bytov na primárnom trhu sa postupne zužuje čo podporovalo rast cien bytov na sekundárnom trhu. V poslednom kvartáli sa však tento trend pribrazil, čo môže byť

dôsledkom prejavovania sa opatrení NBS v obmedzení úverovania obyvateľov. To znamená postupné zhoršovanie dostupnosti bytov práve kvôli stálemu rastu ich cien a tým aj vyššej potreby vlastných zdrojov. Obmedzená ponuka bytov na primárnom ako aj na sekundárnom trhu môže aj naďalej podporovať rast cien v Bratislave. Tá však naráža na už spomínané finančné možnosti obyvateľov. Preto sa do popredia dostávajú menšie jedna a dvojizbové byty, ktoré tým pádom rýchlo miznú z ponuky. Aj vďaka priaznivým makroekonomickým podmienkam a celkovému počtu pracujúcich v Bratislave je dopyt na Bratislavskom realitnom trhu stále silný. V nasledujúcom období by sme tak mohli sledovať pomalší medziročný rast cien v okolí 10 %.

Tabuľka 2: Vývoj absolútnej ceny bytov s DPH na sekundárnom trhu podľa stavu

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	593 €	776 €	1 197 €	1 610 €	2 512 €	1 008 €
BA II	470 €	601 €	775 €	1 028 €		633 €
BA III	448 €	645 €	846 €	1 354 €	1 000 €	755 €
BA IV	443 €	604 €	740 €	1 276 €	1 667 €	660 €
BA V	458 €	624 €	759 €	766 €		644 €
Spolu	481 €	653 €	888 €	1 392 €	2 107 €	753 €

Cena za výstavbu nájomných bytov

Po roku 1989 došlo k zásadným zmenám v politike výstavby bytových domov. Dokončením posledných projektov hromadnej bytovej výstavby prešiel realitný trh na Slovensku k presunu z verejných stavieb k financovaniu zo súkromných zdrojov. Developerské spoločnosti začali fungovať na trhovom princípe so snahou maximalizovať svoj zisk. Bytová politika je stále viac ovplyvňovaná stavebnou produkciou súkromných investorov. Neaktualnosť územných plánov a zdĺhavé povoľovacie procesy, nárast cien stavebných prác a materiálov, v neposlednom rade aj cien stavebných pozemkov však značne komplikujú výstavbu nových projektov. Nedostatočná ponuka novostavieb v spojení s vysokým dopytom a lacnými hypotékami vedú k rastu cien nehnuteľností. Zabezpečenie bývania sa stáva čím ďalej tým náročnejším. Do popredia sa tak dostáva otázka nájomných bytov. Prírastok dokončených bytov na Slovensku v roku 2018 predstavoval

Tabuľka: Dokončené byty na Slovensku

Rok	Verejné	Súkromné	Spolu	Priemerná cena
2012	1 545	13 710	15 255	1 292 €
2013	1 065	14 035	15 100	1 285 €
2014	680	14 305	14 985	1 289 €
2015	354	15 117	15 471	1 351 €
2016	336	15 336	15 672	1 468 €
2017	226	16 720	16 946	1 599 €
2018	195	18 876	19 071	1 726 €
1-3. Q 2019	97	13 273	13 370	1 898 €

viac ako 19 tisíc bytov. V danom roku sa však dokončilo iba 195 verejných bytov. Zatiaľ čo počet súkromných bytov rastie, výstavba verejných bytov každoročne klesá. V roku 2012 sa dokončilo 1545 verejných bytov. Na financovanie výstavby a obnovy bytového fondu prostredníctvom úveru slúži ŠFRB (Štátny fond rozvoja bývania). Fond poskytuje úver na výstavbu nájomných bytov s úročením 1 % p. a. so 40 ročnou splatnosťou do výšky 80 % obstarávacej ceny. Finančné pro-

striedky z verejných zdrojov sú síce atraktívne, no ich dostupnosť je obmedzená. Rozpočet ŠFRB pre rok 2019 predstavoval 217 miliónov eur, z toho 97,6 mil. bola podpora určená na obstaranie nájomných bytov. Keďže nájomné byty majú svoj výnos do značnej miery limitovaný o výhodnosti takejto výstavby rozhoduje predovšetkým výška stavebných a finančných nákladov spojených s financovaním projektu. Až približne 75 % z nákladov na 1 byt (bez započítania finančných nákladov) je tvorený samotnými nákladmi na výstavbu. Náklady na pozemok priemerne predstavujú 5-15 %, zvyšok sú administratívne náklady vrátane projektovej dokumentácie. Priemerná cena na výstavbu bytu s úžitkovou plochou 50 m² s pozemkom za 100 eur/m² (v závislosti od lokality) a stavebných nákladoch 900 eur/m² by tak predstavovala 75 000 eur, pri stavebných nákladoch 1000 eur/m² by to bolo 83 000 eur. Kalkulácia ceny vychádza z výstavby bytového do-

mu pri plnom využití regulatívov na využitie územia. Do tejto ceny na výstavbu bytu nie sú zahrnuté finančné náklady a príspevok za rozvoj, ktorých výška sa tiež odlišuje v závislosti od lokality a spôsobe financovania projektu. Maximálna zákonom stanovená výška príspevku za rozvoj (35 eur/m² zastavanej plochy) zvyšuje priemernú cenu na výstavbu bytu s úžitkovou plochou 50 m² o približne 2,2 tisíc eur. Vplyv ceny stavebných a finančných nákladov si vysvetlíme na príklade

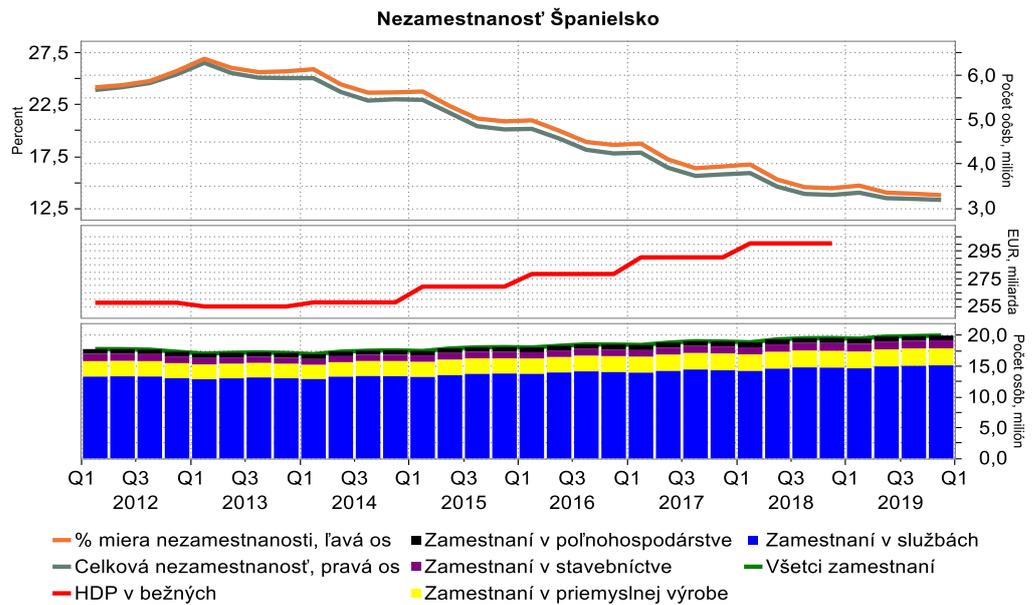
prenájmu priemerného bytu, ktorý dnes nie je možné prenajímať za cenu nižšiu ako ponúka trh. Výstavba projektu pri mesačnom nájomnom vo výške 300 eur za byt, by bola stratová. Pri výpočte abstrahujeme od poplatkov za správu a energie. Priemerná trhová cena na Slovensku za 50m² byt sa pritom pohybuje na úrovni 500 eur (spolu s energiami a správou), v prípade jednotkovej ceny to je 9+ eur/m². Návratnosť investície do nájomného bývania je závislá predovšetkým od výšky finančných nákladov pričom už pri 2 percentách treba počítať s horizontom dlhším ako 40 rokov. Investície s neistou a dlhodobou návratnosťou sú z pohľadu súkromného investora neatraktívne a výstavba nájomných bytov ostáva záležitosťou štátu a dlhodobých dôchodkových fondov. Nájomné byty sa stávajú jednou z hlavných tém viacerých politických kampaní. Ich výstavba štátnym sektorom by však pravdepodobne spôsobila ďalšie prehĺbenie štátneho dlhu. Najväčší záujem o bývanie, ktorý prirodzene zvyšuje trhovú cenu sa prejavuje najmä v lokalitách vyznačujúcich sa lepšou pracovnou dostupnosťou. Preto je potrebné zamyslieť sa nad tým, kde je takáto podporovaná výstavba naozaj potrebná a ako by mohla ovplyvniť realitný trh v daných oblastiach. Netreba zabúdať ani nato, že problematika nájomných bytov je ďaleko obsiahlejšia ako iba ich samotná výstavba. K ďalším faktorom, ktoré sú potrebné vyriešiť je nájdenie kľúča pridelovania bytov ako aj správa a dohľad nad užívaním bytu. Skúsenosti zo zahraničia ukazujú, že práve prerozdelenie bytov je najrizikovejšie z pohľadu spravodlivosti, korupcie resp. možného nekalého podnikania so zverenou nehnuteľnosťou. Preto je potrebné postupovať obzvlášť opatrne a neočakávať rýchly a rozsiahly prírastok s výlučne pozitívnym efektom. (ju)

Nezamestnanosť v Španielsku klesala

Nezamestnanosť v Španielsku si počas roka 2019 zachovala klesajúci trend. Počet nezamestnaných v decembri 2019 bol 3,19 miliónov osôb a medziročne klesol o 110 000 osôb. Miera nezamestnanosti v decembri 2019 dosiahla 13,78%, čo je v medziročnom porovnaní o 0,67% menej. Pokles nezamestnanosti bol zapríčinený zvýšením celkovej zamestnanosti skoro vo všetkých odvetviach. Sú to služby, priemyselná výroba a stavebníctvo, okrem poľnohospodárstva, kde bol zaznamenaný medziročný pokles v počte zamestnaných o 31 700 osôb. Ďalší faktor, ktorý vplyva na znižovanie celkovej nezamestnanosti je zlepšovanie ekonomickej situácie v Španielsku, čo nám ukazuje rast HDP za

posledné roky. V Španielsku bola v roku 2012 veľmi vysoká miera nezamestnanosti, okolo 26%, z dôvodu finančnej krízy, ktorá začala v roku 2008. Od roku 2012 sa ale začala zotavovať aj ekonomická situácia a nezamestnanosť každým rokom klesá. V tomto poklese pokračovala aj minulý rok. Na nezamestnanosti v Španielsku môžeme

vidieť aj sezónnosť, keďže nezamestnanosť je v každom roku vyššia v prvom a druhom kvartáli, kedy postupne klesá a v treťom a štvrtom kvartáli sa ustáli. Miera nezamestnanosti však stále dosahuje pomerne vysoké čísla v porovnaní so znižovaním v ostatných ekonomikách EÚ. (mh)



MACROBOND

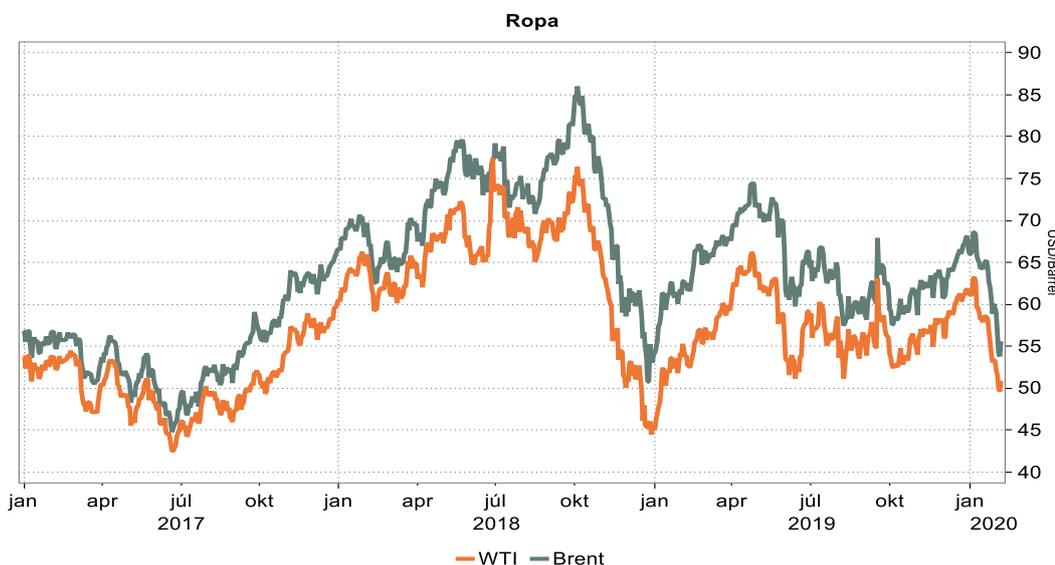
Pokles cien ropy

Na začiatku januára 2020 cena ropy BRENT dosahovala 68,58 USD za barel a WTI 63,27 USD za barel. Od

6. januára cena ropy klesala a počas tohto týždňa cena ropy BRENT dosiahla cenu 53,79 USD za barel

a WTI 50,06 USD za barel. Tento pokles je spôsobený najmä vážnou čínskou situáciou, pretože trh sa

obáva, že Čína zníži svoj dopyt po ropy z dôvodu šíriaceho sa koronavírusu. Organizácia krajín vyvážajúcich ropu (OPEC) zvažuje predĺženie dohody o obmedzení ťažby. Toto opatrenia by malo pomôcť stabilizovať cenu ropy v prípade, že Čína zníži svoj dopyt po ropy. (mh)



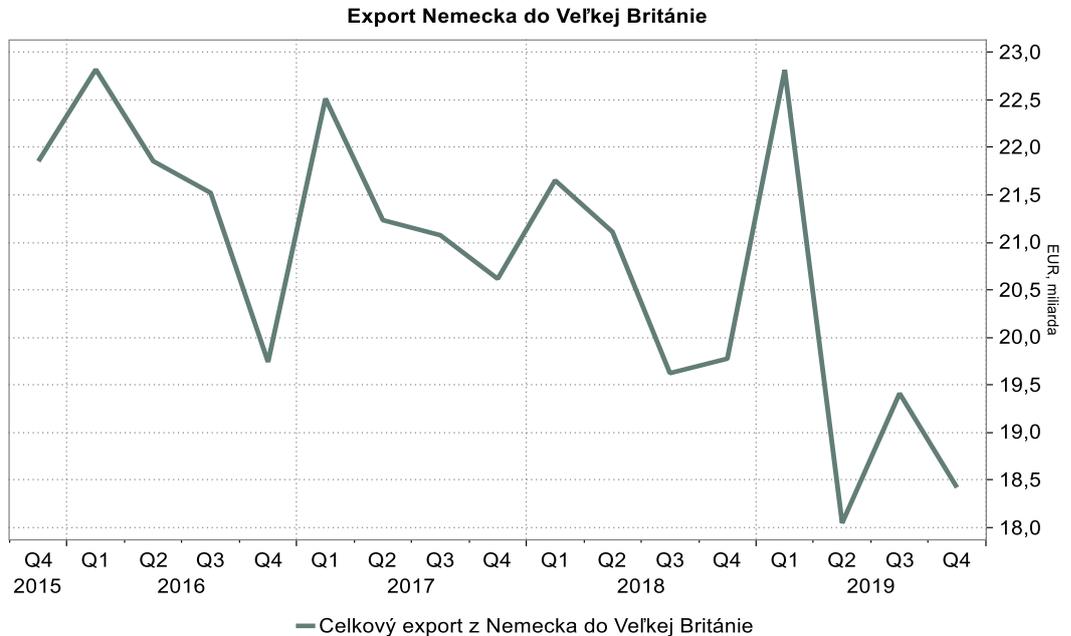
MACROBOND

Export Nemecka do Veľkej Británie pred brexitom klesol

Export z Nemecka do Veľkej Británie bol v prvých troch kvartáloch 60,27 miliárd EUR a tvorí 6 % z celkového exportu. Medziročne klesol o 2,11 miliárd EUR. Nemecko do veľkej Británie exportuje najviac stroje a automobily, chemické produkty, spotrebné tovary, ostatné výrobky, potravinárske výrobky, potraviny zvieratá. Už niekoľko rokov po sebe sa mierne znižuje export strojov a automobilov, čo zapríčiňuje celkovo nižší predaj automobilov vo svete a vplyva to na celkové klesanie exportu. Pokles vývozu do

Veľkej Británie spustili najmä udalosťami, ktoré súvisia s brexitom. Veľká Británie dokonca klesla na piate miesto v rebríčku významných obchodných partnerov. Veľká

Británie už momentálne nie je členom EÚ a ďalší vývoj nemeckého exportu do Veľkej Británie bude záležať od dohody s EÚ. (mh)

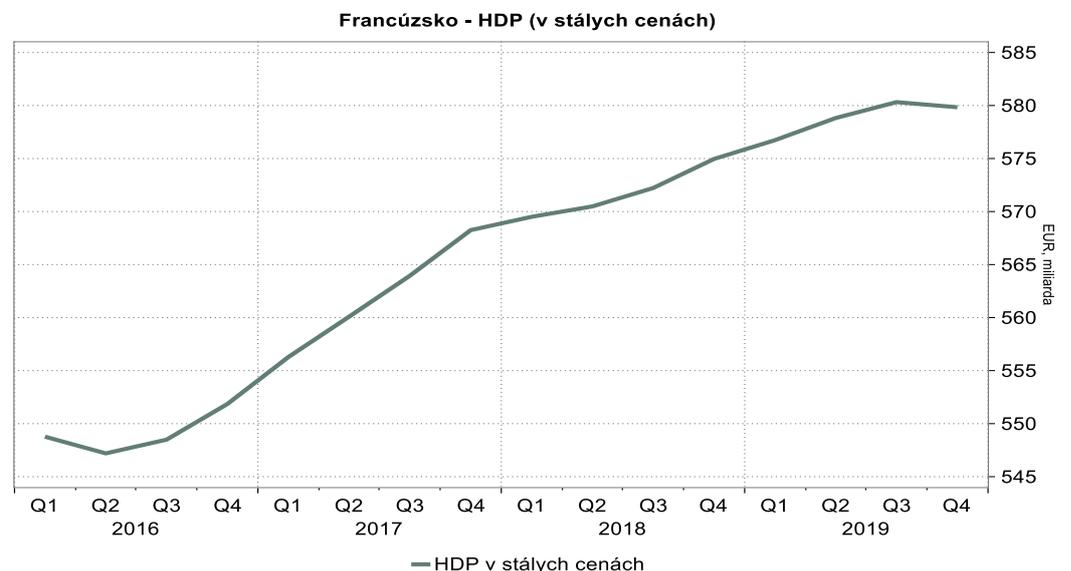


MACROBOND

Francúzsky hrubý HDP vo štvrtom kvartáli klesol

Hrubý domáci produkt vo Francúzsku rástol bez medzikvartálneho poklesu 3 roky po sebe, konkrétne od druhého kvartálu roku 2016. V roku 2019 ale prvýkrát po dlhšej dobe nastal medzikvartálny pokles a to v poslednom kvartáli o 480 miliónov EUR. Vo štvrtom kvartáli HDP dosiahlo 579,86 miliárd EUR, pričom predošlý kvartál to bolo 580,34 miliárd EUR. Vo Francúzsku môžeme pozorovať aj spomalenie tempa rastu HDP, keďže v roku 2017 HDP narástlo medzi-

ročne o 2,2%, v roku 2018 o 1,7% a v roku 2019 o 1,3%. Toto spomalenie spôsobilo zníženie spotrebiteľských výdavkov a podnikateľských investícií. (mh)



MACROBOND

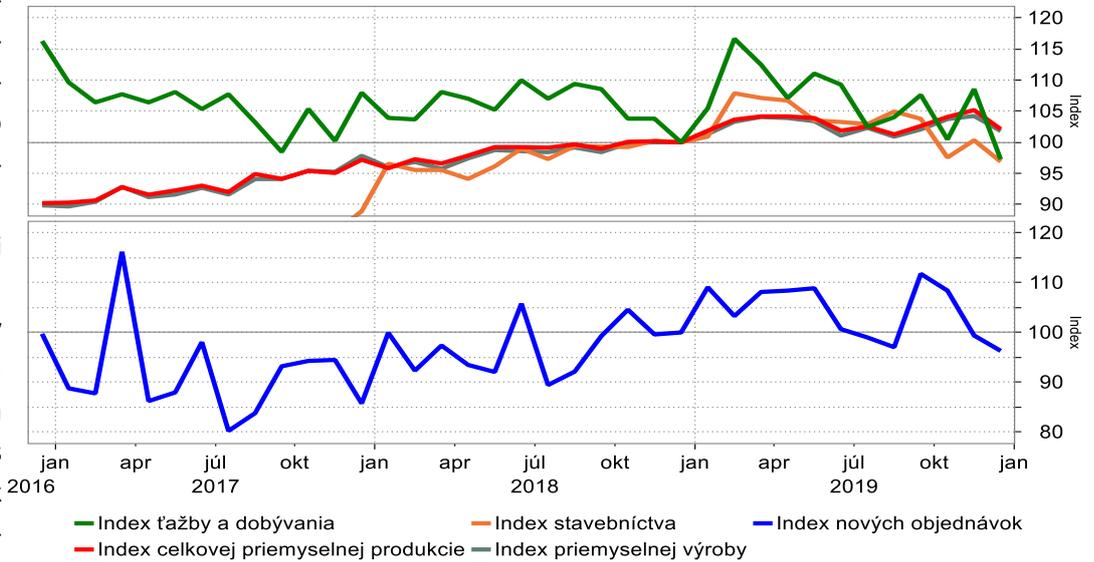
Priemyselná produkcia v Poľsku

Priemyselná produkcia v Poľsku v decembri 2019 medziročne narástla o 2,12%. Nižší ako odhadovaný rast bol spôsobený celkovým poklesom nových objednávok a to o 3,7%. Medziročne klesli niektoré odvetvia ako napríklad stavebníctvo a to o 3,1%, dobývanie a ťažba o 2,7%. Celkový rast potiahli najmä dodávky vody, plynu, elektriny a studeného vzduchu o 4,3% a priemyselná výroba o 1,8%. Pokles nových objednávok a teda aj menší nárast priemyselnej

produkcie Poľska môže spôsobovať zníženie výkonnosti nemeckej ekonomiky, čo je pre Poľsko destinácia, kam smeruje až 28% ich exportu je

približne 45% priemyselný tovar. (mh)

Index priemyselnej produkcie v Poľsku (100 = december 2018)



MACROBOND

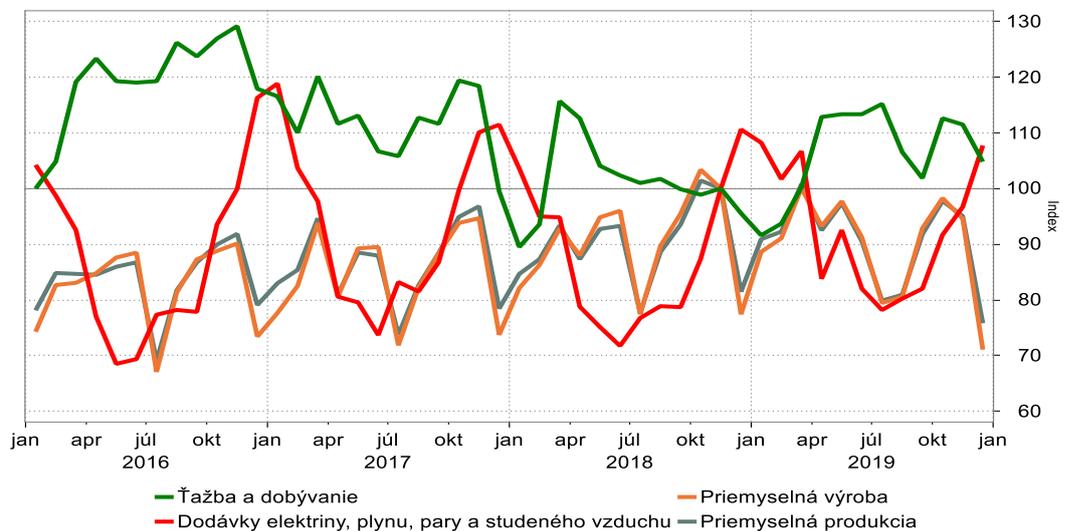
Priemyselná produkcia na Slovensku a v EÚ

Priemyselná produkcia na Slovensku v novembri 2019 klesla medziročne o 4,4%. Tento pokles zapríčiňnil pokles v priemyselnej výrobe o 4,7 %, pokles v dodávkach elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu o 4,3 % ale naopak v ťažbe a dobývaní bol zaznamenaný rast o 11,7 %. Najväčšie zníženie bolo zaznamenané vo výrobe chemikálií a chemických produktov o 34,3 %, výroba počítačových, elektronických a optických výrobkov o 19,7 %, vo výrobe kovov a kovových konštrukcií a to o 15,5 %, potom vo výrobe výrobkov z gumy a plasty a ostatných nekovových minerálnych výrobkov o 13,1 %. Rástli odvet-

via ako napríklad výroba elektrických zariadení o 21,5%, výroba koksu a rafinovaných ropných produktov tiež o 21,5 %. V Európskej únii sa priemyselná produkcia tiež znížila a to o 1,3%. Štáty, v ktorých priemyselná produkcia klesla najviac sú Grécko o 8,3 %, Rumunsko o 7,5 % a Estónsko o 7,2 %. Niektoré

zo štátov zaznamenali aj nárast priemyselnej produkcie ako napríklad Maďarsko o 5,7 %, Poľsko o 5,6 % a Fínsko o 3,7 %. Tento pokles priemyselnej produkcie v EU je spôsobený celkovým poklesom produkcie tovarov dlhodobej spotreby o 0,9%, krátkodobej spotreby o 0,6% a polotovarov o 0,4%. (mh)

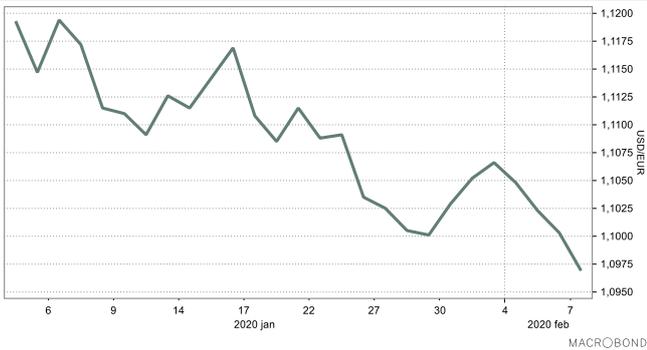
Index priemyselnej produkcie (100= november 2018)



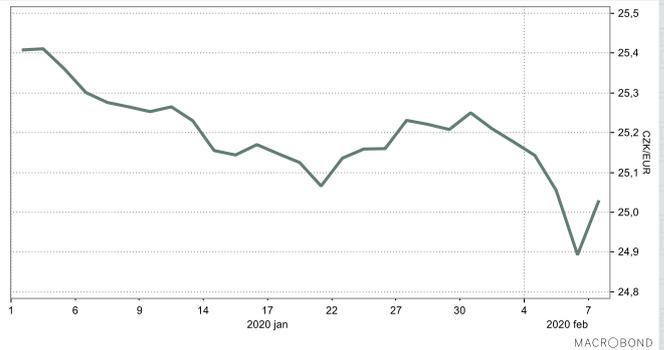
MACROBOND

AKTUÁLNÝ VÝVOJ NA TRHOCH

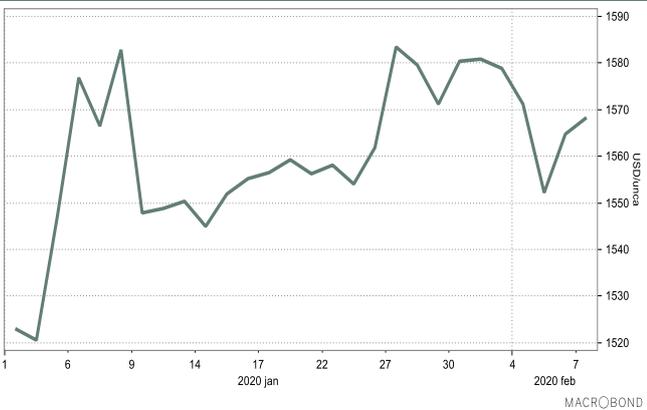
EUR/USD



EUR/CZK



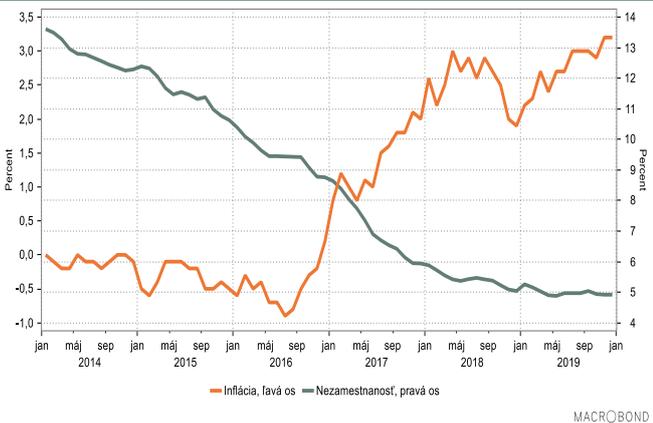
ZLATO



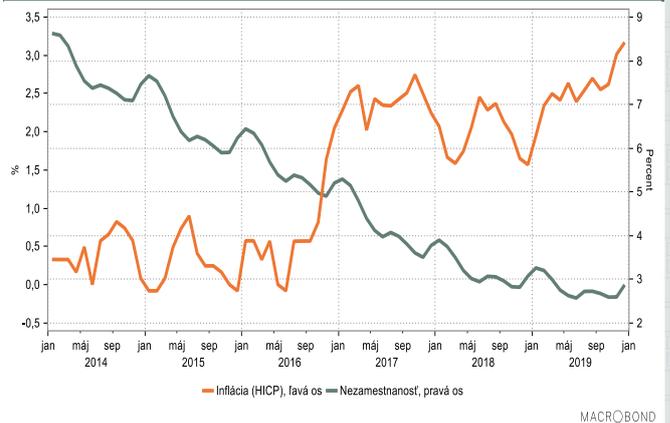
ROPA



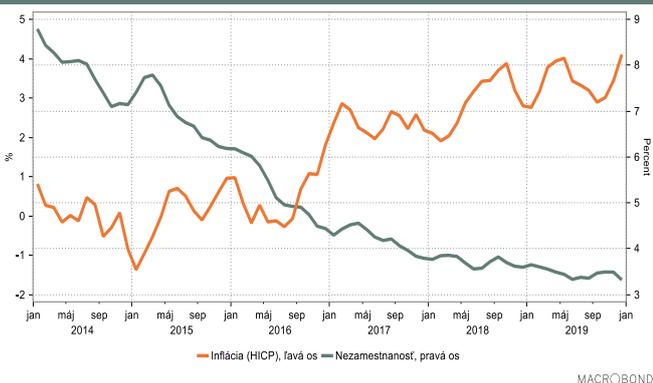
SLOVENSKO



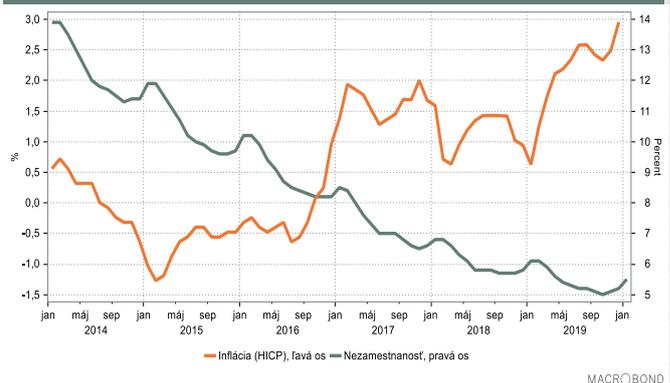
ČESKÁ REPUBLIKA



MAĎARSKO



POLSKO



SPRÁVY Z FINANČNÝCH TRHOV

Apple zaznamenalo nový kvartálny rekord tržieb. Apple uviedlo, že zisk za 1. kvartál obchodného roka 2019/2020 (1.10. – 28.12.2019) dosiahli 22,24 miliárd USD. Medziročne to je nárast tržieb o 2,27 miliárd USD. Tržby za rok 2019 dosiahli 91,82 miliárd USD, čo je medziročne viac o 7,71 miliárd USD a sú to najvyššie kvartálne tržby v histórii firmy. Výsledky tak vysokých tržieb potiahol veľký dopyt po nových produktoch od Apple ako je napríklad iPhone 11, Apple Watch a bezdrôtové slúchadlá AirPods.

Akcie Tesly rastú rekordným tempom. Od začiatku roka 2020 sa hodnota akcií Tesly zvýšila viac ako dvojnásobne. Na začiatku januára bola cena akcie 430 USD a tento týždeň dosiahli najvyššiu hodnotu až 962 USD za akciu. Čo znamená, že približne za 1 mesiac sa ceny akcií zvýšili až o 123%. Tento extrémny rast bol spôsobený tým, že minulý týždeň Tesla oznámila, že dosiahli zisk v poslednom kvartáli, ktorý bol 105 miliónov USD a tak vykázali druhý štvrtročný zisk za sebou. Na rast tiež vplývala správa, že spoločná firma Tesly a Panasonic (na výrobu batérií) prvýkrát dosiahla štvrtročný zisk. Tento vysoký nárast ceny dlho nevydržal, hneď na druhý deň po tomto raste klesla cena na 791 USD a vo štvrtok sa cena jednej akcie pohybovala okolo 734 USD.

V Číne nastal prudký pokles akcií. Hlavný index šanghajskej burzy Shanghai Composite index (SSEC) klesol od 22. januára až do tohto týždňa o 9% a tak isto klesol aj šen-čenský Shenzhen Component index (SZI) a to o 8,8%. Tento prepád mohli spôsobiť 2 dôvody. Prvým dôvodom je smrtiaci koronavírus a druhým dôvodom je to, že čínska centrálna banka pomocou reverzných repo operácií, pridala do čínskeho bankovníctva 1,2 biliónov jüanov a tým pádom je likvidita v čínskom bankovom systéme medziročne vyššia o 900 miliárd jüanov.

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
Vražda Ján
Uhrin Ján
Hladký Martin

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



BENCONT INVESTMENTS



BENCONT GROUP



BENCONT DEVELOPMENT