



METROPOLY S NAJLEPŠOU CENOVOU DOSTUPNOSŤOU

Vo väčšine svetových ekonomík rastie cena nehnuteľností a prenájmov v tak vysokej miere, že sa bývanie stáva pre bežných ľudí čoraz ťažšie dostupné. Porovnanie medzi týmito dvomi ukazovateľmi ako je mzdová a cenová dostupnosť bývania sú pre cenotvorbu developerských projektov veľmi dôležité. V nasledujúcich častiach analýzy sa teda bližšie pozrieme na to, ako sa dostupnosť bývania vyvíja nielen na Slovensku ale aj vo vybraných svetových metropolách, ktoré sú pre svoje krajiny významnými ekonomickými centrami.

Ako prvé sa zameriame na Slovensko. Nami vytvorený model berie do úvahy priemernú cenu nehnuteľnosti za meter štvorcový (štatistický zdroj NBS), priemernú čistú mesačnú mzdu a výmeru bytu

o rozlohe 60 m². Porovnáваме dve obdobia a to roky 2015 a 2020. Pri 30 ročnej hypotéke v roku 2015 počítame s priemernou sadzbou 3,9 % a v roku 2020 so sadzbou 1,2 %. K nákladom na hypotéku ešte pripočítavame pre 60 m² byt mesačné náklady na energie a to približne vo výške 120 eur pre obe obdobia. Na základe výstupu týchto dát následne analyzujeme aká je cenová dostupnosť bývania či kúpyschopnosť obyvateľstva v jednotlivých krajinách. Najvyššia priemerná cena nehnuteľnosti za meter štvorcový bola v roku 2020 aj v 2015 najvyššia v Bratislavskom kraji. Konkrétne v 2015 to bolo 1693 eur/m² a v 2020 o 640 eur viac, čiže 2333 eur/m². Rovnako najvyššiu majú obyvatelia Bratislavského kraja aj mesačnú čistú mzdu, v minulom roku sa pohybovala na úrovni 1202 eur a v

roku 2015 918 eur mesačne. Priemerne v celom Bratislavskom kraji by ste teda na kúpu nehnuteľnosti s rozlohou 60 m² potrebovali v roku 2020 116 čistých miezd a v 2015 o 5 čistých miezd menej. Inými slovami to znamená približne 10 rokov odkladania celej mesačnej výplaty. Pri hypotéke na takýto byt sa pozrieme na pomer výšky nákladov na hypotéku a energie k výške čistého príjmu, v roku 2020 je tento pomerový ukazovateľ vo výške 65% čistej mzdy pričom v 2015 bol na 49%. Pokles o 16 percentuálnych bodov predstavuje inými slovami zvýšenie kúpyschopnosti obyvateľstva v Bratislavskom kraji. Na základe našich výpočtov bolo teda priemerne mesačne v tomto kraji počas minulého roka potrebných na celkové obstaranie bývania 583 eur (463 hypotéka, 120 energie), čiže sa disponibil-

V tomto čísle:

- *Prečo cena dreva v Amerike prudko rastie ?*
- *Slováci počas roka 2020 neznižovali spotrebu*
- *Porovnanie výnosov indexu S&P 500 a nehnuteľností v BA*
- *Inflácia pokračuje v raste*
- *Vývoj ukazovateľov v EÚ za apríl*
- *Index dôvery spotrebiteľov a v priemysle*

Kraje	cena m2		cena 60 m2 bytu		čistá mzda		počet miezd na kúpu		mes.splátka hypotéka+energie		disponibilný príjem		zmena miezd	zmena ceny m2
	2020	2 015	2020	2015	2020	2015	2020	2015	2020	2015	2 020	2015		
BA	2 333 €	1 693 €	139 980 €	101 580 €	1 202 €	918 €	116	111	583 €	599 €	619 €	319 €	31%	38%
TT	1 196 €	830 €	71 760 €	49 800 €	914 €	641 €	79	78	357 €	355 €	557 €	286 €	43%	44%
NR	951 €	556 €	57 060 €	33 360 €	870 €	620 €	66	54	309 €	277 €	561 €	343 €	40%	71%
TR	1 054 €	633 €	63 240 €	37 980 €	876 €	615 €	72	62	329 €	299 €	547 €	316 €	42%	67%
ZA	1 312 €	753 €	78 720 €	45 180 €	857 €	636 €	92	71	380 €	333 €	477 €	303 €	35%	74%
BB	989 €	712 €	59 340 €	42 720 €	832 €	597 €	71	72	316 €	321 €	516 €	276 €	39%	39%
KE	1 325 €	946 €	79 500 €	56 760 €	915 €	670 €	87	85	383 €	388 €	532 €	282 €	37%	40%
PO	1 148 €	745 €	68 880 €	44 700 €	770 €	571 €	89	78	348 €	331 €	422 €	240 €	35%	54%

Dostupnosť bývania v slovenských krajoch, porovnanie 2020 a 2015

ný zostatok priemerného príjmu pohyboval vo výške 620 eur. Vidíme, že v skúmanom päťročnom období vzrástla cena nehnuteľností v tomto kraji o 38%, no mesačné výdavky na obstaranie bytu sa zmenili len minimálne nakoľko sa výrazne zmenila aj úroková sadzba aj výška čistej mesačnej mzdy.

Ak sa pozrieme aj na ostatné kraje, „najkratší“ čas v súčasnosti ale aj pred piatimi rokmi potrebovali na kúpu bytu ľudia v Nitrianskom kraji, ktorí na bývanie vyčlenia dokopy 35% čistej mzdy a taktiež sú na tom dobre aj kraje Trenčiansky a Banskobystrický, ktorí dávajú na túto zložku spotrebného koša 38% svojej čistej mzdy. Počas nášho päťročného porovnávania sa najviac zvýšili ceny nehnuteľností v Žilinskom kraji o 74% a v Nitrianskom kraji o 71%. Žilinskému kraju prudšie stúpali ceny nehnuteľností najmä kvôli tomu, že sa na ich trh dostalo do ponuky viac drahších bytov ako zvyčajne, pričom dopyt o ne bol vysoký, a tak to nakoniec vyústilo aj do celkovo vyšších priemerných cien. V absolútnych číslach sú však stále s cenami na meter štvorcový hlboko pod cenami Bratislavského kraja, a tak budeme ďalej sledovať najmä rôzne pomerové ukazovatele, ktoré nám poskytnú bližší pohľad na daný regionálny vývoj. Už spomínaný Žilinský a Nitriansky kraj majú problém najmä v tom, že sa v odstupe piatich rokov zdvihli ceny nehnuteľností podstatne viac ako ich mzdy. Tento fakt sa odráža v tom, že obyvatelia týchto krajov potrebujú v roku 2020 omnoho vyšší počet miezd na kúpu nehnuteľnosti ako tomu bolo v roku 2015.

Vo všetkých krajoch Slovenska sa za päť rokov znížil podiel splátky hypotéky s energiami na čistej mzde, čoho odrazom je aj zvýšený disponibilný príjem Slovákov. K menšiemu finančnému zaťaženiu na obstaranie bytu sa najviac posunuli kraje ako: Bratislavský (-16,7%), Trnavský (-16,2%), Košický (-16%) a Banskobystrický (-15,8%). Celoslovenská priemerná hodnota zaťaženia výdavkov na bývanie ku čistej mzde sa v roku 2020 pohybovala na 41% pričom v roku 2015 to bolo až 54%. Toto porovnanie teda znamená, že za päť rokov sa kúpyschopnosť Slovákov dokázala v značnej miere posilniť, a to najmä vďaka zmene úrokovej sadzby. Pokiaľ však zoberieme do úvahy, že jeden priemerný člen slovenskej domácnosti má výdavky iba na potraviny a nealkoholické nápoje vo výške približne 80-100 eur mesačne, zmenší mu to priemerný disponibilný príjem z 530 eur na 440 eur. Táto suma teda ostane po odpočítaní pre život najnevyhnutnejších zložiek spotrebného koša. Ide tak stále o pomerne vysoké zaťaženie, do ktorého ešte neboli započítané napríklad výdavky na šatstvo, kultúru, cestovanie do práce, školy atď.

V ďalšej časti sa pozrieme na vývoj podobných ukazovateľov v rôznych svetových metropolách. Budú to mestá, ktoré sú vo svojich krajinách ekonomickými centrami so silným ekonomickým potenciálom. Opäť sme si vybrali také štatistiky, ktoré nám priblížia koľko peňazí v priemere potrebuje obyvateľ daného mesta na zaobstaranie si bytu či nájmu. Pri všetkých výpočtoch sú

použitá dáta z roku 2020, pričom sme počítali s priemernou spotrebou energie taktiež približne na úrovni 120 eur mesačne. Novým ukazovateľom je aj uvedená výška mesačného nájmu 2 izbového bytu (aj vrátane energií), kvôli zhodnoteniu toho či je v týchto veľkých mestách rentabilnejšia kúpa nehnuteľnosti s následným splácaním hypotéky alebo práve prenájom.

Ako prvé by sme uviedli práve Bratislavu. V roku 2020 sa podľa našich štatistík priemerná jednotková cena novostavieb pohybovala na úrovni okolo 3500 eur za meter štvorcový. Len pre zaujímavosť, už v prvom kvartáli roku 2021 sa stal meter štvorcový v Bratislave oproti 1Q 2020 drahším až o 230 čiže na hodnotu 3700 eur/m2. V centre Bratislavy je vďaka veľkému dopytu a nedostatočnej ponuke aj tendencia akceptovať vyššiu cenu nehnuteľností. Týmto spôsobom sa však časom môže stať, že v Bratislave ale aj iných veľkých mestách budú bývať iba tí finančne najzabezpečenejší, kým priemerne zarábajúci človek bude vytláčaný do okrajových častí mesta. Ak vezmeme do úvahy meso Bratislava počas prvého kvartálu 2021 pričom počítame s čistou mzdou na úrovni približne 1500-1700 eur budú výdavky na obstaranie bytu vo výške približne 815 eur (695 eur hypotéka, 120 eur energie). Ak si túto sumu porovnáme s priemerným mesačným nájomným dvojizbového bytu, líšia sa tieto hodnoty o približne 165 eur v prospech nájomného. V pomere celkových výdavkov na obstaranie bytu k čistej mzde sa však spomedzi vybra-

ných metropol pohybujeme v menej zaťaženej časti miest. Zaujímavé môžu byť práve údaje o našich susedných krajinách. Priemerná čistá mzda v Prahe sa pohybuje na úrovni okolo 1600-1700 eur, čím sa teda zaraďuje na stupnici platov vyššie ako práve Bratislava. Kým však v Prahe musíte počítať s tým, že priemerne vám 60% platu odíde na obstaranie bytu, v Bratislave je to o 10 p.b. menej, čiže 50%. Zjednodušene to znamená, že aj napriek vyššiemu platu Čechov máme v Bratislave väčšiu kúpnu silu vzhľadom na cenu nehnuteľnosti. Taktiež je jedno či medzi Prahou a Bratislavou porovnáваме nájom alebo kúpu bytu na splátky, v oboch prípadoch z našej štatistiky vychádza vyšší disponibilný príjem práve v slovenskom hlavnom meste.

Horšiu pozíciu už má Budapešť, kde sa priemerná čistá mzda v roku 2020 pohybovala iba na úrovni 1100 eur. Až 68 % čistej mzdy potrebujete v tomto meste minúť na zabezpečenie ubytovania. Cenová hladina sa v krajine síce nachádza nad želanými dvomi percentami, no nie je ani natoľko vysoká aby až v takomto rozmere znehodnocovala kúpyschopnosť obyvateľov. Problémom sa stáva najmä oveľa vyššia rýchlosť zmeny cien bytov ako

miezd. Z tohto dôvodu si teda každým rokom vie obyvateľ Budapešti dovoliť menej a menej. Z ostatných vybraných miest dominujú v najvyššej cene veľkosti 60 metrov štvorcových bytu: Ženeva, Londýn, New York a Paríž. Rovnako sú však v týchto mestách vyššie aj mzdy v porovnaní s ostatnou vzorkou.

Paríž suverénne dominuje so 194 celými čistými mzdami potrebnými na kúpu bytu o veľkosti 60 metrov štvorcových. Pokiaľ by si teda priemerne zarábajúci Parížan chcel zaobstarať nehnuteľnosť bez pomoci hypotéky, musel by sporiť celú čistú mzdu viac ako 16 rokov zatiaľ čo napríklad obyvateľ Ženevy „iba“ 11 rokov. Švajčiarsko je však známe ako svojimi vysokými platmi, tak aj vyššími nákladmi život. Presne tento jav odráža náš model, kedy Švajčiari aj napriek tomu, že majú najvyššiu cenu nehnuteľností na meter štvorcový, dokážu ju svojimi príjmami pokryť. Po celkovom obstaraní bývania im tak ostane ešte viac ako 54% disponibilného príjmu. Celkovo však z vybraných miest zaznamenal najvyššiu kúpyschopnosť Brusel. Pri tamojšom pomere cien nehnuteľností a platov z roku 2020 je potrebných na kúpu nehnuteľnosti 80 čistých miezd. Hneď za Bruselom v štatistike pokračuje Copenhagen s

93 mzdami, Budapešť 109 a štvrtou v poradí je Bratislava so 113 mzdami. Na druhú sú mestá ako práve už spomínaný Paríž, Londýn či Miláno kde budete potrebovať od 170-195 miezd, čo je vysoko nad vybraným priemerom krajín. Pokiaľ sa pozrieme na všetky krajiny z hľadiska toho, či je výhodnejšie pre tamojších obyvateľov byt kúpiť alebo prenajať, vidíme jasný trend nižšej mesačnej sumy nájmu ako splátky hypotéky (+energií). Rozdiely sa pohybujú až do výšky takmer 900 eur. Avšak v celej analýze sa stretávame so zvyšovaním cien nehnuteľností, čo môže miskú váh prikláňať aj napriek vyššej sume, ku kúpe vlastnej nehnuteľnosti. V každom jednom skúmanom meste prišlo s päťročným odstupom k zníženiu úrokových sadzieb (v priemere o 0,8%) na dlhodobých hypotekárnych úveroch. Tento jav môže taktiež podnecovať ľudí radšej k výhodným hypotekám ako k nájmom. Rovnako tak ako sme si ukázali vo vyššie uvedených častiach analýzy, absolútna výška čistej mzdy jednotlivca nemusí zároveň znamenať aj vyššiu dostupnosť bývania. Sú mestá ako napríklad New York, v ktorom bola čistá mzda druhá najvyššia spomedzi vybranej vzorky, no pri daných cenách nehnuteľností a

mesto	cena za m ²	60 m ² bytu	mzda čistá	nájom	úrokové sadzby	splátka hyp. + energ.	ostávajúca mzda	splátka/mzda	počet miezd na kúpu
Ženeva	11 970 €	718 200 €	5 600 €	2 450 €	1,45	2 581 €	3 019 €	0,46	128
Londýn	11 000 €	660 000 €	3 800 €	2 350 €	2,6	2 762 €	1 038 €	0,73	174
Paríž	10 000 €	600 000 €	3 100 €	2 200 €	1,27	2 125 €	975 €	0,69	194
New York	10 000 €	600 000 €	5 010 €	2 500 €	3,07	2 672 €	2 338 €	0,53	120
Luxembourg	9 403 €	564 180 €	3 900 €	1 800 €	1,35	2 027 €	1 873 €	0,52	145
Mníchov	8 442 €	506 520 €	3 108 €	1 000 €	1,2	1 796 €	1 312 €	0,58	163
Štokholm	7 000 €	420 000 €	2 800 €	1 230 €	2,1	1 693 €	1 107 €	0,60	150
Helsinki	6 470 €	388 200 €	2 600 €	1 500 €	1,45	1 450 €	1 150 €	0,56	149
Berlín	6 300 €	378 000 €	2 400 €	1 079 €	1,2	1 371 €	1 029 €	0,57	158
Amsterdam	6 200 €	372 000 €	2 900 €	1 450 €	2,08	1 510 €	1 390 €	0,52	128
Frankfurt	6 145 €	368 700 €	3 072 €	1 220 €	1,2	1 340 €	1 732 €	0,44	120
Miláno	6 000 €	360 000 €	1 900 €	1 250 €	1,3	1 328 €	572 €	0,70	189
Copenhagen	4 800 €	288 000 €	3 104 €	1 577 €	1,39	1 099 €	2 005 €	0,35	93
Viedeň	4 600 €	276 000 €	2 251 €	877 €	1,5	1 073 €	1 178 €	0,48	123
Praha	4 000 €	240 000 €	1 700 €	770 €	2,2	1 031 €	669 €	0,61	141
Madrid	3 717 €	223 020 €	1 600 €	1 100 €	1,8	922 €	678 €	0,58	139
Bratislava	3 500 €	210 000 €	1 600 €	649 €	1,20	815 €	785 €	0,51	131
Brusel	3 200 €	192 000 €	2 400 €	1 060 €	1,59	791 €	1 609 €	0,33	80
Brno	2 700 €	162 000 €	1 200 €	560 €	2,2	735 €	465 €	0,61	135
Varšava	2 300 €	138 000 €	970 €	840 €	3,8	763 €	207 €	0,79	142
Budapešť	2 000 €	120 000 €	1 100 €	485 €	4,73	745 €	355 €	0,68	109

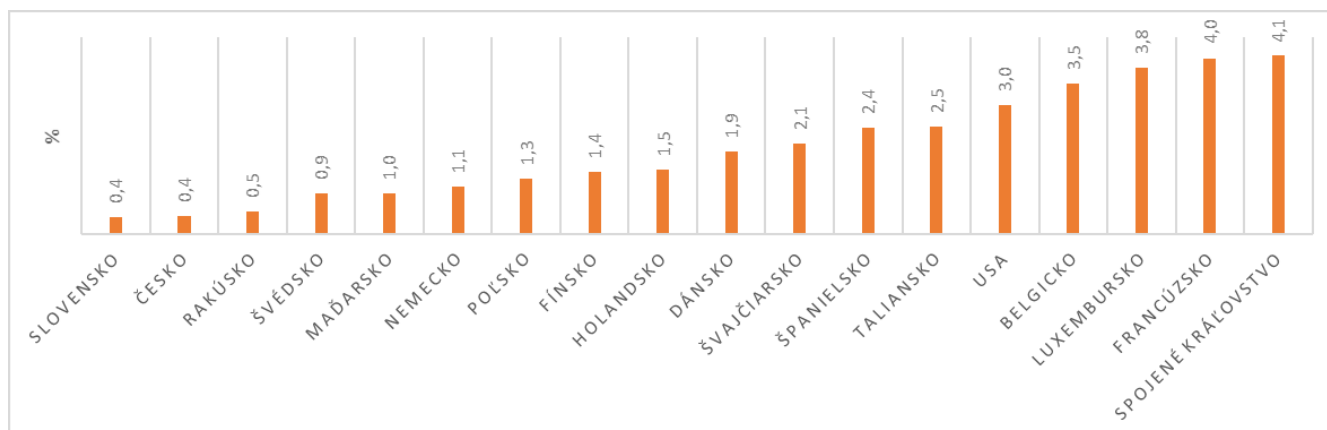
Porovnanie cenovej dostupnosti v metropolách, rok 2020

úrokových sadzbách sa dostupnosť bývania pohybuje na oveľa horšej úrovni ako napríklad v Copenhagene, ktorý má priemernú čistú mzdu o 2000 eur nižšiu. Zaujímavým je aj porovnanie medzi Parížom a Frankfurtom, kde sa priemerná čistá mzda a úrokové sadzby nachádzajú na približne rovnakej úrovni, no dostupnosť bývania je veľmi odlišná. Cena nehnuteľností je v Paríži približne o 40% vyššia, čo prirodzene tlačí kúpyschopnosť obyvateľov nadol. Rovnako ako ceny nehnuteľností sa veľmi líšia aj mesačné výdavky na nájom. Kým vo Frankfurte stojí prenájom dvojizbového bytu v centre 1220 eur, v Paríži si za rovnaký byt pripláťte o tisíc eur navyše. Pokiaľ si teda bude obyvateľ Paríža vyberať pri zväžení svojej mzdy a úrokových sadzieb medzi kúpou bytu a prenájomom, kde pri oboch sú mesačné výdavky takmer rovnaké, mal by preferovať kúpu

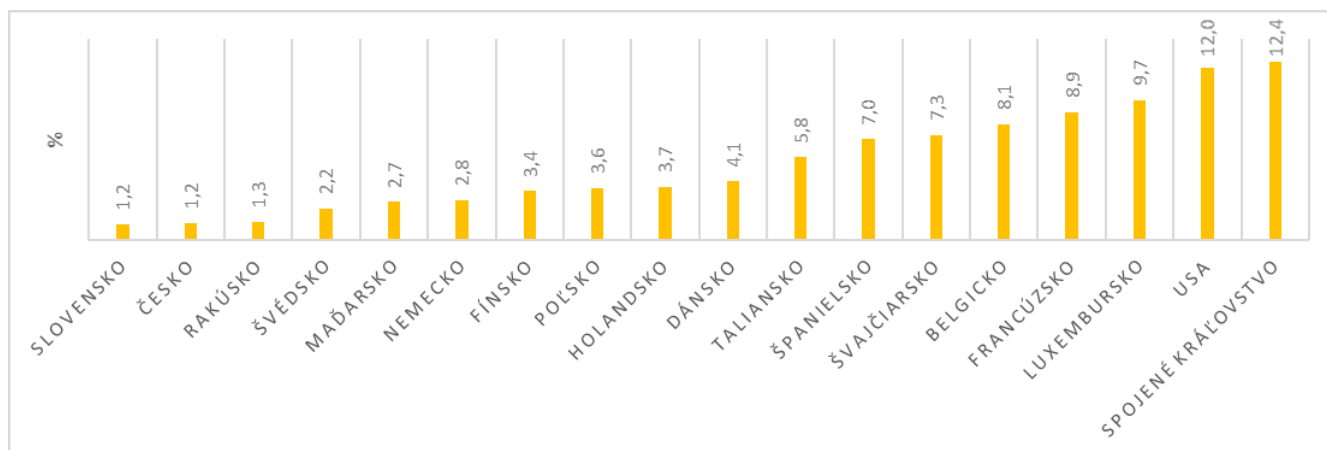
bytu, ktorá sa mu bude navyše časom s rastúcimi cenami nehnuteľností zhodnocovať.

Poslednou štatistikou, ktorou sme sa zaoberali bolo daňové zaťaženie nehnuteľností. Podľa toho aký objem tvoria vybrané dane z nehnuteľností na hrubom domácom produkte krajiny sa na prvom mieste s 4,1% umiestnilo Spojené kráľovstvo. Priemer v OECD je pritom len na úrovni 1,8% HDP. Žiadna iná rozvinutá krajina tak nedaní svoje nehnuteľnosti viac ako práve Spojené kráľovstvo. Príčina tohto faktu tkvie v tom, že ceny nehnuteľností v tejto krajine rástli zatiaľ čo úroveň vlastníctva domov klesala, čo si následne vyžadovalo zvyšovanie daní z pozemkov či nehnuteľností. Týmto spôsobom sa na prvej priečke UK neumiestnilo len v pomere k HDP ale aj na celkovom objeme vybraných daní (12,4%). Ďalšími v poradí

boli Spojené štáty americké 12% a Francúzsko s takmer 9%. V USA sú dane z nehnuteľností najväčším zdrojom daňových príjmov pre štátne a miestne samosprávy. Sadzby dane z nehnuteľností sa veľmi líšia v závislosti od miesta, v dôsledku čoho je život v niektorých častiach USA oveľa nákladnejší. Ročne sa objem vybraných daní pohybuje v rozmedzí 570 dolárov ročne (Alabama) až po 8000 dolárov (New Jersey). V priemere však americký majiteľ domu zaplatí okolo 2400 dolárov ročne práve na tejto dani. Slovensko sa vzhľadom na obidve štatistiky umiestnilo na nižších priečkach. V priemere tvoria dane z nehnuteľností 0,4% nášho HDP a 1,2% celkového objemu vybraných daní. (pd)

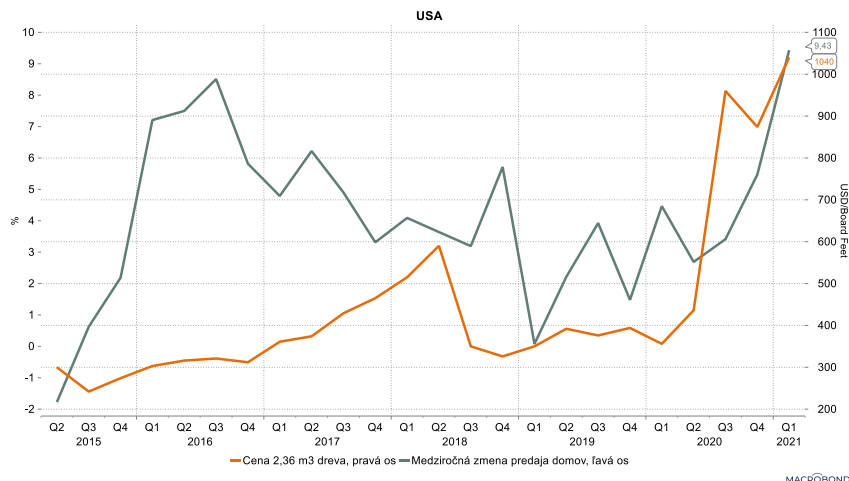


Daň z nehnuteľnosti ako % podiel na HDP



Daň z nehnuteľnosti ako % podiel na celkovom objeme vybraných daní

Cena dreva v USA na historických maximách



Pandémia so sebou priniesla hospodársku krízu, na čo promptne reagoval FED, ktorý znížil hlavné úrokové sadzby blízko 0%. Prirodzene tento krok nasledovali aj komerčné banky, ktoré znížili úroky na hypotékach. Keďže ľudia zrazu môžu žiadať o úver na byt/dom za nízke náklady, tak prirodzene zvyšujú dopyt po nových nehnuteľnostiach. Zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach zase spôsobuje zvýšený

dopyt developerov a stavbárov po stavebných materiáloch. Ďalším faktorom na strane zvýšeného dopytu po stavebných materiáloch bolo to, že v USA sa počas pandémie zvýšil záujem od DIY projekty (Do it yourself). Keďže ľudia ostávali počas pandémie doma, tak tento čas využili na rekonštrukciu ich domov alebo záhrad. Tu sa teda dostávame ku nami analyzovanej komodite, drevo. Drevo je

v Spojených štátoch (ale aj v EÚ) čím ďalej viac využívaným materiálom v stavebníctve. Počas obdobia prvej vlny pandémie sa jeho ponuka masívne znížila (najmä kvôli obmedzeniu výroby fabrik na spracovanie dreva). Dôležitú úlohu tiež zohráva to, že najväčší importér reziva do USA, Kanada, už niekoľko rokov čelí tzv. "Borovicovým chrobákom", ktoré znižujú celkové množstvo vyťaženého dreva. Dostali sme sa teda do situácie, kedy dopyt po dreve počas roka 2020 rástol a naopak jeho ponuka klesala. Prirodzene môžeme očakávať, že cena tejto komodity vzrastie. 2,36 kubických metrov reziva vzrástol od aprílovej (2020) úrovne 319 USD na súčasných 1 609 USD, čo je nárast o viac ako 500%. V najbližšom období sa dopyt po nových nehnuteľnostiach meniť pravdepodobne nebude, no ponuka reziva sa stabilizovala a tak súčasná cena dreva môže byť stabilizovaná. (mm)

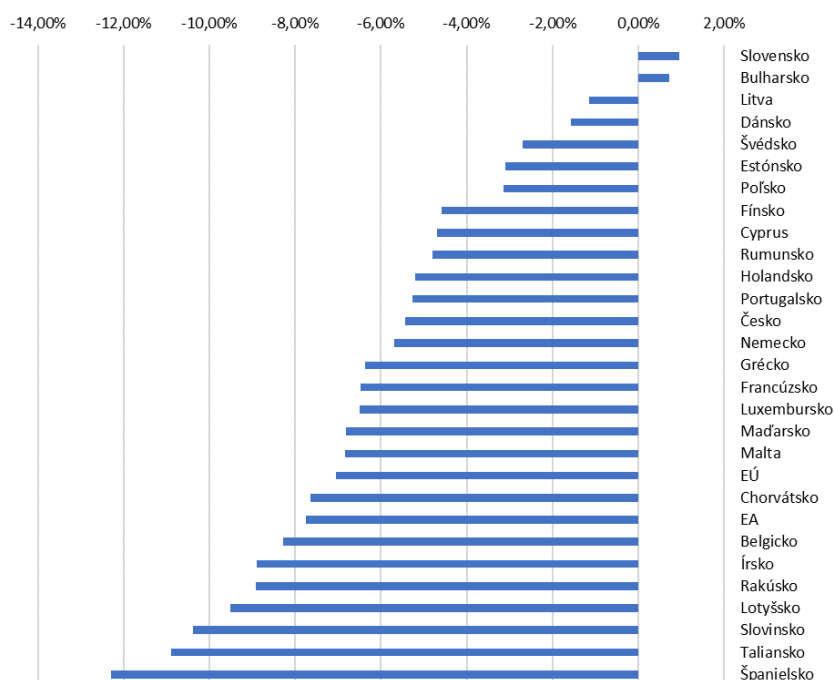
Slováci neznižovali spotrebu v roku 2020

V predošlých reportoch sme spomínali, že súčasná kríza spojená s pandemiou je značne odlišná od krízy 2008 v tom, že zložky HDP klesali v odlišnom pomere. Kým v roku 2009 evidujeme pokles investícií v EÚ na úrovni -12,57%, tak v kríze 2020 je to -6,37%. Na druhej strane spotreba domácností EÚ poklesla v roku 2009 medziročne o -2,88% a v roku 2020 až o -7,06%. Z tohto dôvodu označujeme súčasnú krízu viac ako krízu spojenú s poklesom spotreby než ako finančnú krízu v roku 2009. Avšak, zaujímavé údaje pozorujeme na Slovensku. Slovensko je jednou z dvoch krajín z celej EÚ, kde spotreba domácností za rok 2020 medziročne narástla. Tento faktor je teda priamo spojený so skutočnosťou, že Slováci v čase pandémie síce znížili svoju spotrebu v niektorých sektoroch hospodárstva (reštaurácie, automobily, dovolenky), no zároveň túto spotrebu sub-

stituovali spotrebou v iných odvetviach (nehnuteľnosti, internetové predajne). Tieto okolnosti správania spotrebiteľov na Slovensku za-

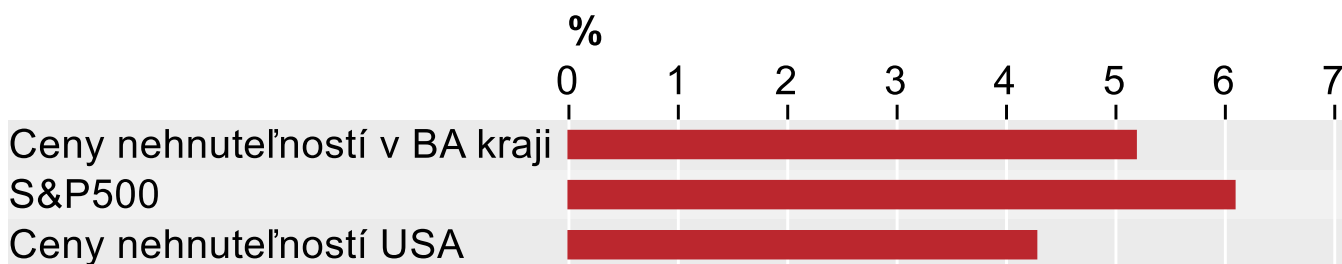
príčiňujú to, že Slovákom sa úspory ku ich príjmom nezvýšili v takej miere, ako ostatným krajinám EÚ. (mm)

Medziročná zmena spotreby krajín EÚ, zložka HDP, 2020



Porovnanie investovania do S&P 500

Priemerné ročné tempo rastu medzi rokmi 2000-2020



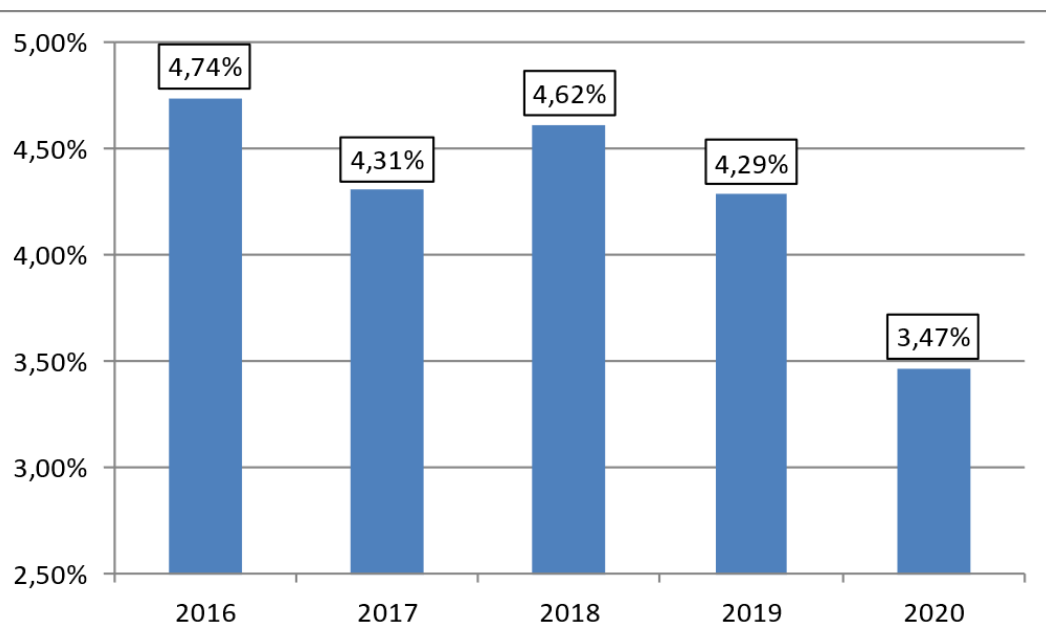
MACROBOND

Aj napriek kríze spojenou s pandémiou sme zaznamenali rast benchmarkového indexu S&P 500 o viac ako 16%, a rovnako rástli aj ceny nehnuteľností. Pozreli sme sa teda bližšie na to, ako sa darí investícií do tohto indexu v porovnaní s investíciou do nehnuteľností v Bratislave. Priemerné tempo rastu indexu S&P bolo od roka 2000 na úrovni 6,1% (plus 2% priemerná dividendy) a ceny nehnuteľností rástli v tom istom období v Bratislave v priemere 5,2% (pre porovnanie Case-Shillerov index cien nehnuteľností rástol za rovnaké obdobie 4,3%, čiže ide o primeraný rast). V tomto pohľade má index navrch, no ku nehnuteľnostiam musíme pridať ešte príjem z nájmu. V našej analýze sme porovnávali ročný priemerný príjem z nájmu na 1 m² (v novostavbe) ku priemernej cene novostavieb na 1 m² (za dané časové obdobie). Zistili sme, že

priemerná ročná návratnosť z investície do nehnuteľnosti je za nájmom je na úrovni od 5,93% do 4,34%. Túto sumu musíme ešte očistiť o daň z príjmu a tak čistý príjem je na úrovni od 4,74% do 3,47%. Ak spojíme túto návratnosť s priemerným ročným tempom rastu ceny nehnuteľností, tak dostaneme ročný výnos približne 9%. Táto suma už prekonáva priemerný roč-

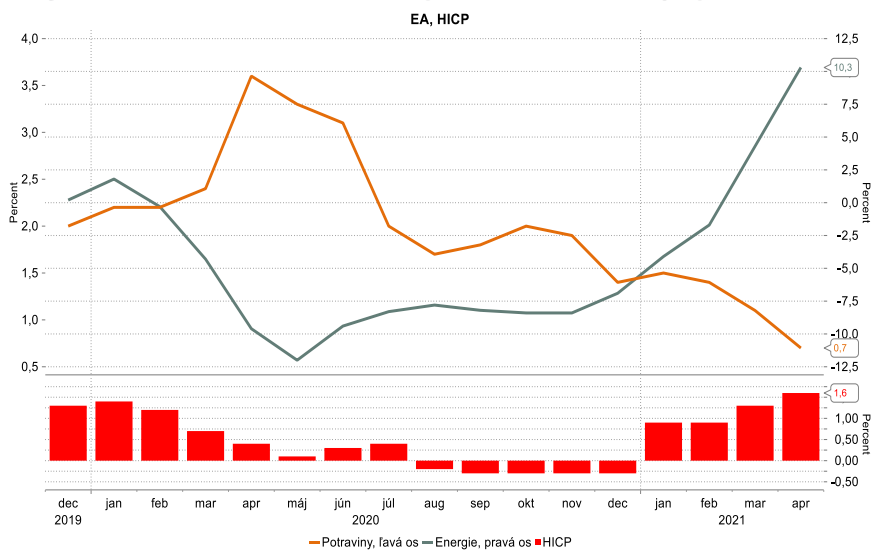
ný rast indexu S&P 500 o 1 p.b. za rovnaké sledované obdobie (samozrejme, od sumy 9% musíme odpočítať nejaké náklady na rekonštrukciu bytu, prípadne na skutočnosť, že nehnuteľnosť nemusí byť neustále prenajatá). Každopádne, nehnuteľnosti sú aj podľa tohto reálnou konkurenciou pre najväčší svetový index, ako možnosť zhodnocovania svojich financií. (mm)

Ročný výnos z nájmu na 1m² z ceny novostavby, po zdanení

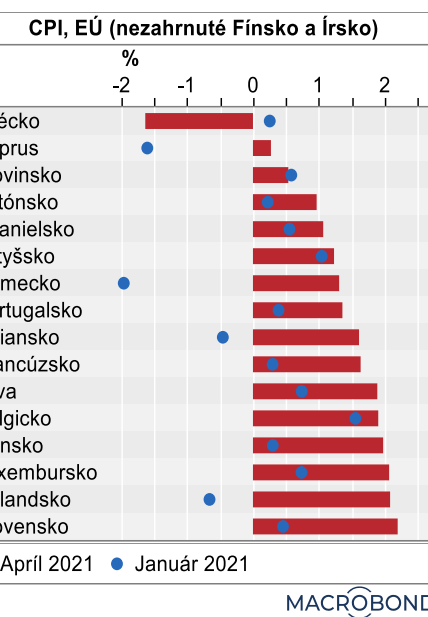


	Priemerný mesačný nájom na m ² v novostavbe bez zarátania energií (EUR)	Priemerný ročný nájom na m ² v novostavbe bez zarátania energií (EUR)	Priemerná cena na m ² v novostavbe (EUR)	Percentuálny ročný výnos pred zdanením	Percentuálny ročný výnos po zdanení
2016	9,677858	116,1343	1959,5	5,93%	4,74%
2017	9,53	114,36	2125	5,38%	4,31%
2018	10,82473	129,8968	2250,75	5,77%	4,62%
2019	11,19508	134,341	2504,5	5,36%	4,29%
2020	10,33458	124,0149	2860,5	4,34%	3,47%

Inflácia Eurozóny rastie aj počas apríla



viaceré zložky spotrebného koša budú naďalej cenovo počas roka 2021 rásť (aj vďaka zvýšenému agregátnemu dopytu po uvoľnení opatrení – nahromadené úspory sa začnú spotrebúvať), tak predikovanú úroveň cien prekonáme. Prvá krajina, ktorá znížila QE kvôli narastajúcej inflácii bola Kanada. Uvidíme, či tento krok bude nasledovať aj ECB. (mm)



Prvé odhady o vývoji cien v Eurozóne naznačujú, že rast cien na medziročnej báze pokračuje aj počas apríla. Inflácia za tento mesiac je odhadovaná na úrovni 1,6% (počas marca bola na úrovni 1,3%). Tento rast cien počas apríla je primárne ťahaný rastom cien energií, ktoré sú na medziročnej úrovni 10,3%. Spomalenie rastu cien pozorujeme v zložke potravín (0,7% za apríl) a to hlavne kvôli medziročnej báze, keď počas apríla a mája 2020 rástli

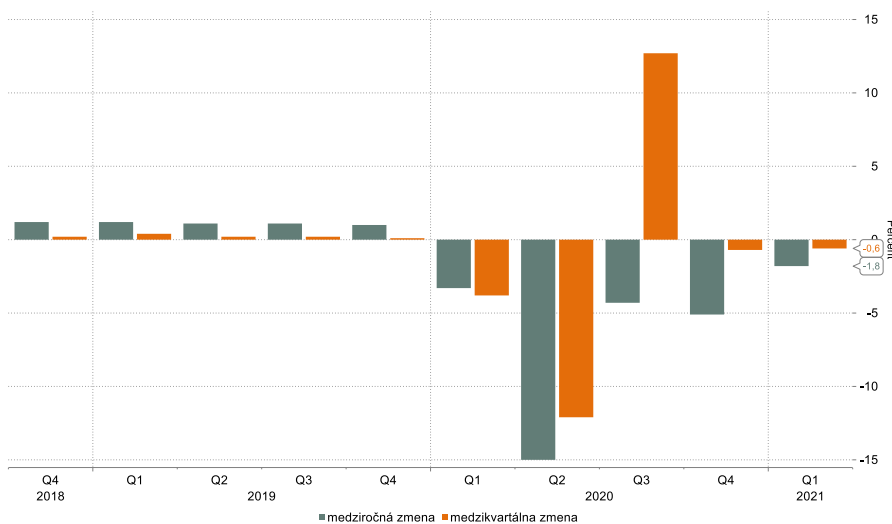
ceny potravín o viac ako 3% (preto predpokladáme, že neskôr počas roka 2021 sa ceny potravín budú medziročne zvyšovať). Najvyšší rast cien z krajín EA evidujeme v Luxembursku a to na úrovni 3,3%. Naopak jedinými dvoma krajinami s defláciou sú Grécko (0,8%) a Portugalsko (0,1%). Aprílová inflácia na úrovni spomínaných 1,6% sa dostala na úroveň, ktorú ECB predikuje ako priemernú za celý rok 2021. Keďže predpokladáme, že

Vývoj HDP v EÚ a v Eurozóne

HDP Európskej únie je kvôli pretrvávajúcej pandémie v recesii, teda v druhom kvartáli s prepacom po sebe. Je to spôsobené ako dôsledkom pretrvávajúcich reštriktívnych opatrení v jednotlivých krajinách vzhľadom na pretrvávajúcu druhú vlnu ochorenia Covid-19 a nízkej celkovej zaočkovanosti. Rovnako to môže byť dôsledkom problémov s dodávkami mikročipov, čo výrazne brzdí výrobu v celej EÚ. V prvom kvartáli 2021 medzikvartálne kleslo HDP o -0,4%, v eurozóne je pokles dokonca -0,6%. Medziročne je v Únii pokles -1,7% a v eurozóne -1,8%. V oboch prípadoch sú ale výsledky lepšie, ako sa očakávalo. Vplyv na výsledok mal hlavne pokles HDP v Nemecku, kde medzikvartálny pokles je dokonca väč-

ší ako bol očakávaný, s prepacom -1,7%. Naopak k pribrzdzeniu poklesu prispelo Francúzsko, s rastom HDP 0,4%. Najvýraznejší prepád spomedzi krajín má Portugalsko,

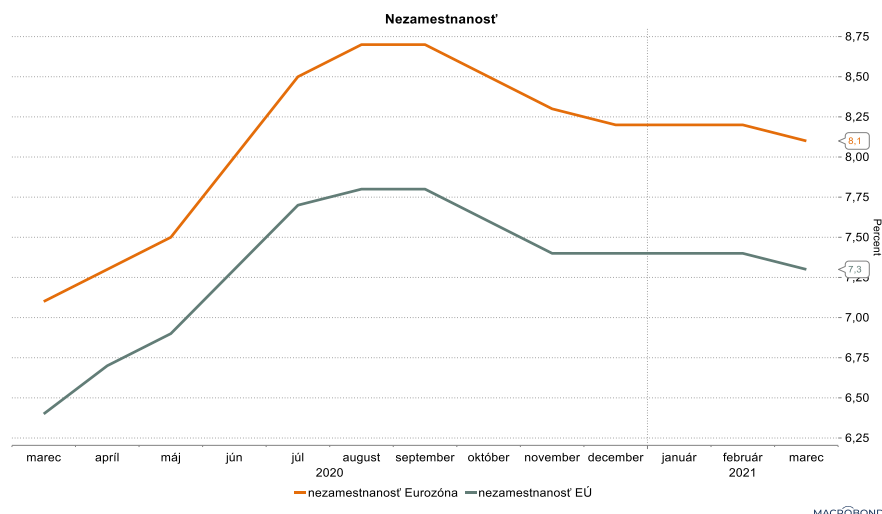
s hodnotou -3,3%, najlepšie sa naopak darilo Litve, ktorá dosiahla rast 1,8%. (jh)



Nezamestnanosť v EÚ a Eurozóne

Nezamestnanosť Eurozóny klesla medzimesačne v marci na úroveň 8,1%, v Únii na 7,3%, v oboch zhodne o 0,1%. V medziročnom porovnaní je v Eurozóne aj v Únii rast nezamestnanosti o 1%. V prepočte na obyvateľov, je oproti februáru 2021 nezamestnaných o 209 000 (Eurozóna) a 237 000 (EÚ) a oproti marcu 2020 je tak nezamestnaných viac o 1 614 000, celkovo v Únii o 2 019 000. Z celkového počtu nezamestnaných, je počet mladých do 25 rokov 17,1% v Eurozóne, v EÚ tak 17,2%. Najnižšia miera nezamestnanosti je v Holandsku,

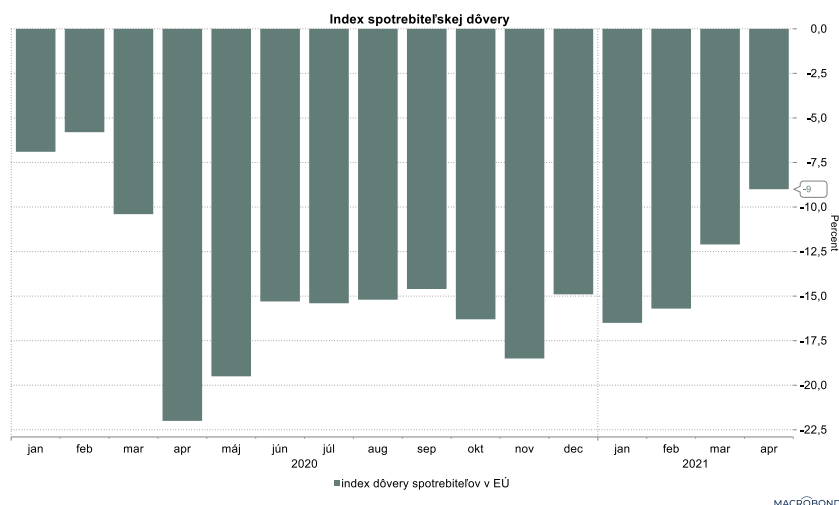
s úrovňou 3,5% a v Nemecku s úrovňou 4,5%, najvyššia naopak je v Španielsku s 15,3% a Taliansku s 10,1%. (jh)



Index dôvery spotrebiteľov v EÚ

Finančná situácia spotrebiteľov sa odráža v ich dôvere k ekonomike. Pri spotrebiteľoch v Európskej únii sa dostala na najvyššiu úroveň, a to -9, od apríla 2020 kedy dosiahla hodnotu až -22 a takisto sa dostala nad hodnotu dlhodobého priemeru. Tento nárast vyjadruje pozitívny stimul pre ekonomiku, pretože zvyšujúca sa úroveň dôvery vyjadruje rastúcu ochotu spotrebiteľov míňať. Dôsledkom tejto optimistickejšej nálady spotrebiteľov je uvoľňovanie opatrení, postupné otváranie ekonomík a samozrejme aj rastúci počet zaočkovaných. Vzhľadom na očakávanú finančnú situáciu

a zámeru väčších nákupov vidieť, že očakávania domácností sa zlepšili v pohľade na ekonomiku krajiny aj v ich osobnej sfére. (jh)



Indikátor dôvery v priemysle v EÚ

Dôvera v priemysle rástla už 5 mesiac po sebe, pričom už druhý mesiac je v kladných číslach. Dôvera vyjadruje hodnotenie vývoja výrobných spoločností, pričom v hodnotení sa zohľadňuje celkový počet aktuálnych objednávok, sta-

vu aktuálnych zásob a objem výroby za tri mesiace. Rast indexu je pre investorov stimulom na zvýšenie investícií. Očakávania výroby dosiahli svoje najlepšie zaznamenané hodnoty a zásoby boli považované za tak vzácne, ako nikdy predtým,

keďže pandémie spôsobila mnohé výpadky dodávok, či rast cien materiálov. Rast dôvery v priemysle je rovnako ako pri spotrebiteľoch spôsobený hlavne otváraním ekonomík. (jh)

AKTUÁLNÝ VÝVOJ NA TRHOCH

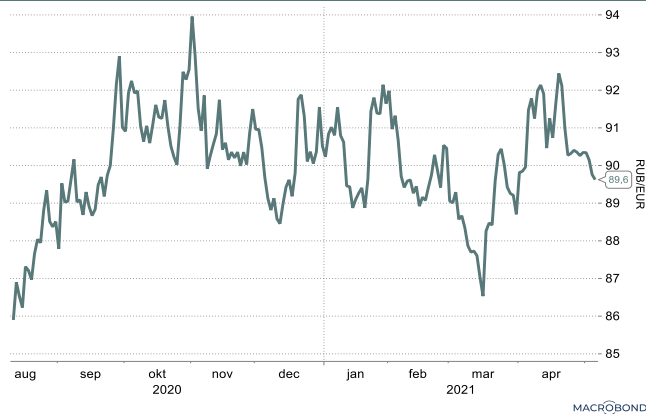
EUR/USD



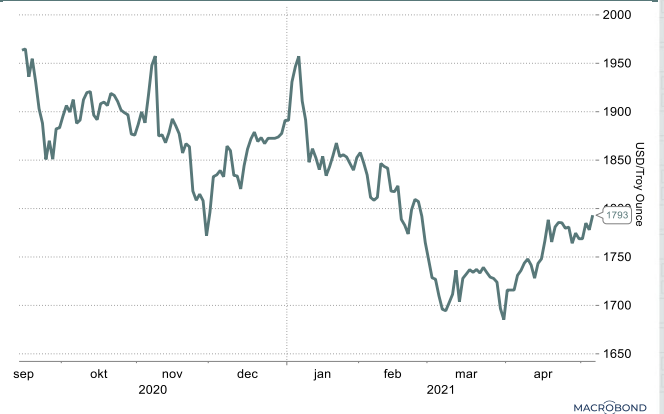
EUR/CZK



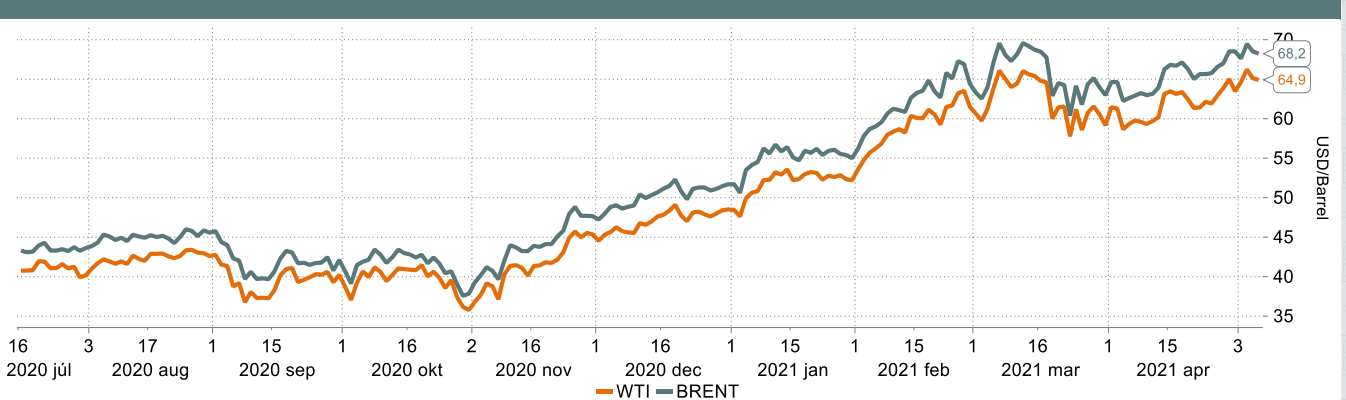
EUR/RUB



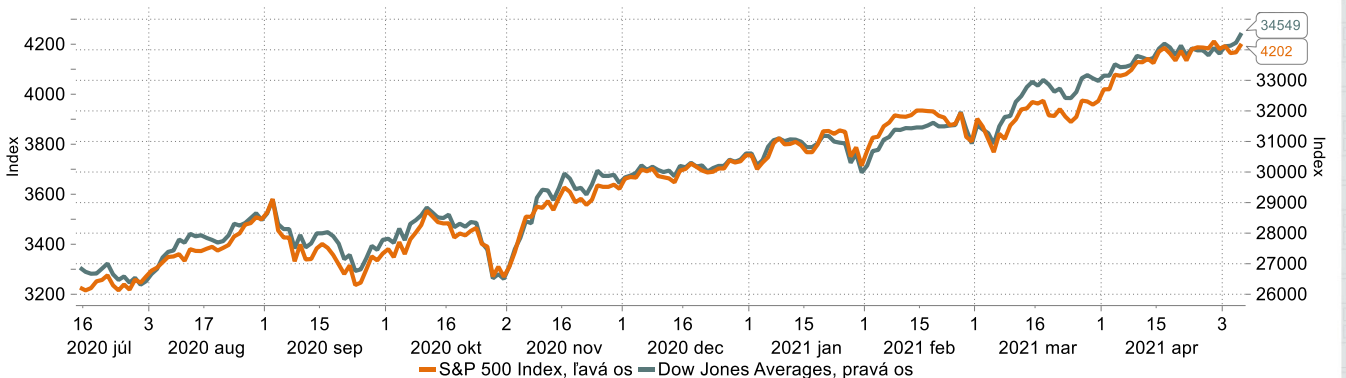
ZLATO



ROPA



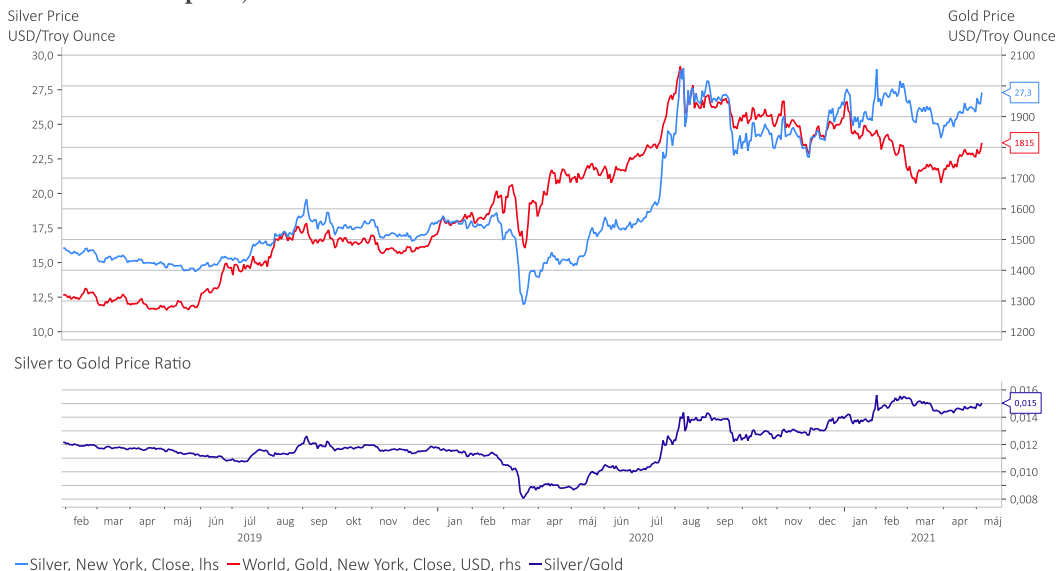
INDEXY



SPRÁVY Z FINANČNÝCH TRHOV

- Zlato prvý krát prekonal hranicu 1800 USD/uncu od februára 2021. Tento drahý kov reaguje na oslabenie dolára a zníženie výnosov na 10-ročných dlhopisoch USA. S narastajúcou infláciou sa záujem o tento žltý kov môže zvyšovať

Gold and silver price, USD



MACROBOND

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.

Analytici:

Jozef Prozbík

prozbik@bencont.sk

Nebesník Martin

nebesnik@bencont.sk

Bruchánik Rudolf

bruchanik@bencont.sk

Junior analytici:

Vražda Ján

Đurišková Petra

Majerčák Marco

Huňorová Júlia

Vajnorská 100/A

831 04 Bratislava

www.bencont.sk



BENCONT INVESTMENTS

BENCONT GROUP

BENCONT DEVELOPMENT