



Priemerná cena hypotéky na Slovensku

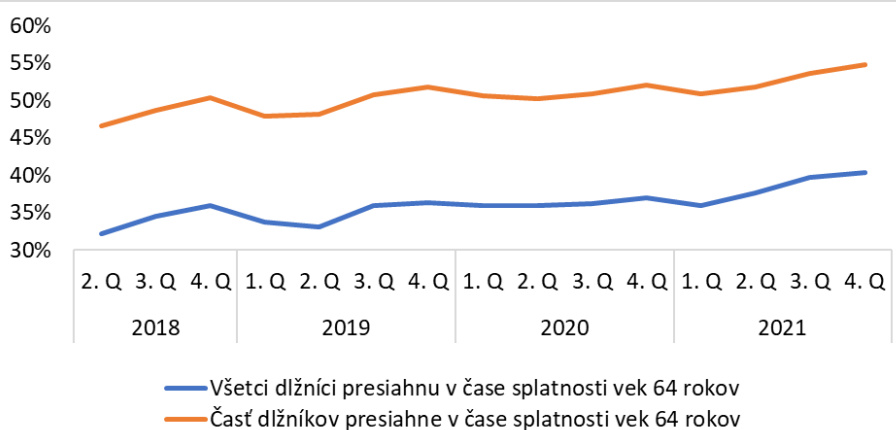


V tomto čísle:

- Inflácia v Turecku môže pomôcť aj Slovákom
- Nákupne ceny nehnuteľností rastú rekordne rýchlo
- Ekonomický sentiment sa v SR mierne zlepšil
- Žiadosti o hypotéku v USA klesajú
- Aké budú dopady embarga na ruskú ropu
- Makroekonomické ukazovatele EÚ

REAKCIA NBS NA RAST ÚROKOV V BANKÁCH

V posledných mesiacoch začali banky postupne zvyšovať úroky na všetkých svojich úveroch bez ohľadu na dobú fixáciu a typ úveru. Výnimkou neostávali ani hypotéky, kde sa začala výška úrokov dvíhať po dlhšom období neustáleho klesania úrokov. Kým v decembri 2021 bola priemerná výška úroku na nových hypotékach 0,87%, tak v apríli tohto roku to bolo už 1,28%. Tento nárast navyše nastal v období, keď sa sadzby ECB nijako nezmenili. Očakávané zvyšovanie sadzieb teda pravdepodobne pošle úroky na hypotékach ešte vyššie, aj keď časť budúceho zvyšovania je pravdepodobne už v cenách hypoték zahrnutá. Na zdražovanie úverov sa snaží reagovať aj Národná Banka Slovenska, ktorá sa rozhodla sprísniť niektoré opatrenia. Rizikom môže byť podľa NBS najmä trend zadlžovania



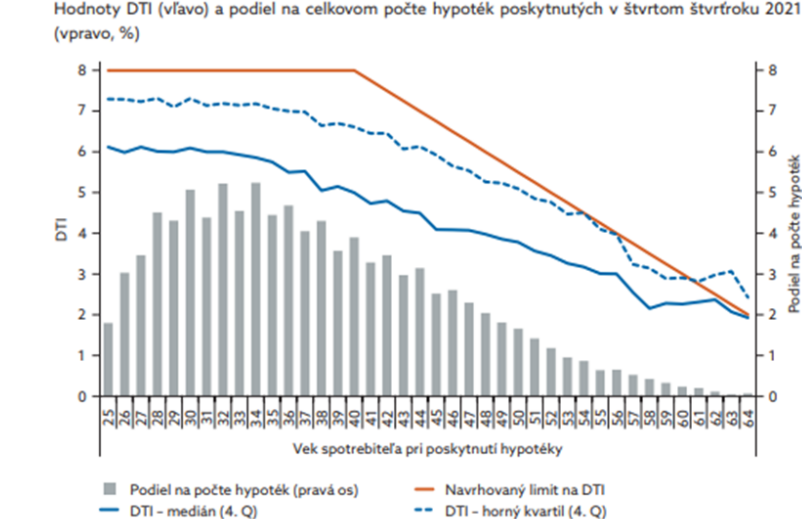
u ľudí vo veku od 40 rokov. Tento trend v posledných rokoch rástol, čím rástol aj počet ľudí, ktorí budú svoje dlhy platiť ešte na dôchodku. Na grafe môžeme vidieť podiel dlžníkov, ktorí budú časť hypotéky splácať ešte po 64. roku života

V roku 2021 mala každá štvrtá hypotéka poskytnutá ľuďom vo veku 40-45 rokov 30 ročnú splatnosť.

Veľká časť ľudí by teda hypotéku splácala ešte veľkú časť svojho dôchodku. Splátky hypoték pri momentálnych cenách navyše často prevyšujú hodnotu dôchodku, čo by mohlo určitú časť dlžníkov dostať až do platobnej neschopnosti. NBS preto navrhuje upraviť limit na podiel celkovej zadlženosti DTI pre úvery poskytované vo vyššom veku. Momentálne je hodnota DTI 8 pre

všetky vekové kategórie. Maximálna hodnota celkových dlhov nemôže momentálne presiahnuť 8-násobok čistého ročného príjmu. Po novom by sa hodnota DTI znižovala od 40 roku života o 0,25 ročne. Týkalo by sa to iba úverov, ktoré majú splatnosť po 64. roku života.

Momentálne však ide iba o kozmetickú úpravu, ktorá zasiahne len minimálny počet ľudí. Banky totiž starším klientom z bezpečnostných dôvodov neposkytovali vyššie DTI už predtým. Nové limity majú teda najmä bezpečnostný charakter, ktoré zviažu ruky bankám v prípadoch poskytovania vyšších úverov starším klientom. Táto zmena by mohla znížiť najmä dopyt po investičných bytoch. V posledných rokoch bolo bežnou praxou, že lepšie zarábajúci ľudia po doplatení vlastnej hypotéky využívali lacný dlh a nakupovali investičné byty, kde príjem z prenájmu dokázal splácať hypotéku. Príjem z prenájmu následne zvyšoval čistý ročný príjem a pri



vyššom DTI mohli investičné nehnuteľnosti nakupovať naďalej. Znižovanie možného DTI tieto investičné aktivity mierne obmedzí rovnako ako aj zvyšovanie úrokov, ktoré zníži atraktivitu takýchto investícií. Naopak v prípade refixovania takýchto úverov vo vyššom ve-

ku môžu nové limity znemožniť refixáciu v danej výške a časť ľudí bude musieť znižovať svoje hypotéky či

už mimoriadnou splátkou hypotéky alebo odpredajom niektorých investičných nehnuteľností. Podľa analýzy vplyvov, ktorú NBS vykonala by sa znižovanie DTI malo dotknúť iba 5,6% všetkých úverov na bývanie. (mm)

Môže vysoká inflácia v Turecku pomôcť Slovákom k lacným dovolenkám?

Inflácia v Turecku sa dostáva na rekordné úrovne, keď sa za máj 2022 vyšplhala jej medziročná hodnota až na úroveň 73,50%. Potraviny a nealkoholické nápoje rástli dokonca až o 91,63%. Najvýraznejší rast zaznamenala doprava kde ceny vzrástli až o 107,63%. Dôvodom takejto inflácie je politika tureckého prezidenta Erdogana, ktorý sa rozhodol nepočúvať základné ekonomické poučky a s vysokou infláciou začal bojovať znižovaním úrokových sadzieb. Od novembra 2021 sa však inflácia v krajine začala zvyšovať natoľko, že ľudia stratili vo vlastnú menu dôveru a niektorí ju začali predávať za dolár alebo euro. Výpredaj líry však len oslabil kurz líry, čo malo za následok zdraženie im-

portu a ďalší rast inflácie. Turecko je obľúbenou dovolenkovou destináciou Slovákov a to najmä kvôli relatívne dobrým cenám dovoleniek. V čase výrazného zdražovania si tento rok časť Slovákov dovolenku nebude môcť dovoliť. Môže byť práve inflácia v Turecku spôsob ako si užiť leto pri mori bez výraznejších škrtov v rozpočte? V prípade dovolenky sú hlavné tieto 3 výdaje.

- Letenky
- Hotel a hotelové služby
- Nákup tovarov a služieb mimo hotela

V prípade ceny leteniek nehrá inflácia v Turecku žiadnu rolu keďže letecké spoločnosti predávajú letenky v eurách a dolároch a fungujú nadnárodne. Najväčšou položkou

v cene dovolenky býva práve Hotel a hotelové služby, ktoré môžu zahrňovať čiastočne alebo úplne aj stravu. Množstvo nákupu potravín v obchodoch a reštauráciách sa odvíja práve od typu služby, ktorú sme si zvolili. Pri voľbe pobytu „all inclusive“ môžeme tieto výdavky úplne eliminovať. Cena hotelov, reštaurácií a kaviarní vzrástla medziročne v Turecku o 77%. Je to o niečo menej ako pri cenách potravín celkový rast však môže byť vyšší v prípade služby kde je v cene množstvo jedla. Ceny „all inclusive“ mohli teda rásť na úrovni 80-85%. Na rezerváciu takéhoto hotela budeme potrebovať o 80-85% lír viac ako minulý rok. Kurz eura ku lýre bol v júni roku 2021 v priemere

okolo 10,4 TRY/€. Za 1000€ sme minulý rok teda mohli dostať 10 400 TRY. Momentálny kurz je 17,73 TRY/€. Aktuálne dostaneme za 1000€ až 17 730 TRY. V domácej mene dostaneme teda o 70% viac. Pri započítaní rastu ceny hotelov 80% a poklesu tureckej líry zaplatíme za hotel v porovnaní si minulým

rokom v priemere o 5,5% viac. V prípade väčších nákupov potravín a nealko nápojov by to bolo o niečo viac, avšak v prípade väčších nákupov alkoholických a tabakových výrobkov alebo kultúrnych podujatí by sme oproti roku 2021 aj nominálne ušetrili. Inflácia v slovenskom hotelierstve dosiahla v máji až 17,6

%. Dovolenka v Turecku teda pre Slovákov medziročne mierne zdražela, no ceny slovenských hotelov rástli ešte viac. Pri dobrom výbere si teda stále viete dovolenku v Turecku užiť za minuloročné ceny. (mm)

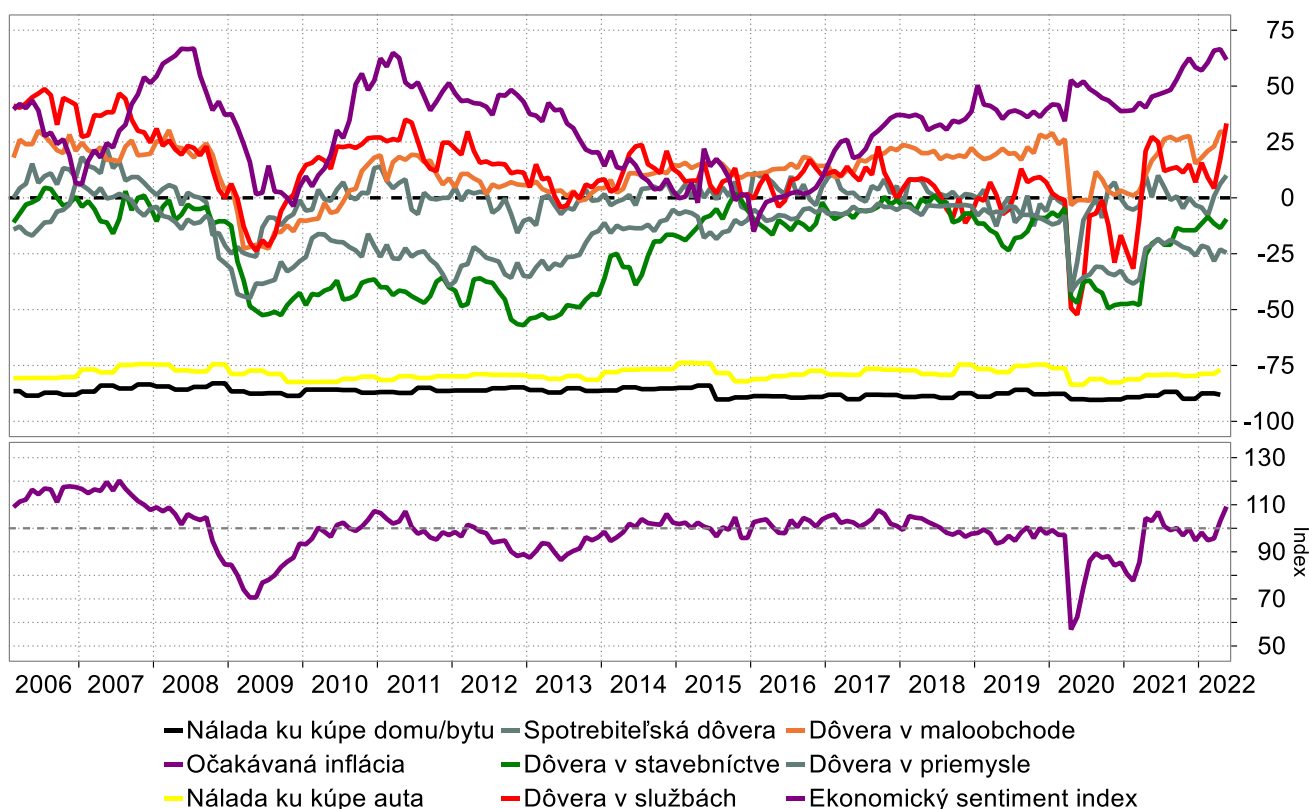
Indikátory ekonomickej atmosféry na Slovensku

Dôvera v ekonomiku v máji rástla vo väčšine odvetví. Indikátor ekonomickeho sentimentu dosiahol hodnotu 109,2b oproti 103,1b v apríli. (Indikátor je počítaný ako index s bazickou hodnotou 100b k roku 2015). Pozitívna nálada je v priemysle, maloobchode a službách kde indikátor dôvery dosiahol kladné hodnoty. (Priemer odpovedí respondentov z intervalu -100 najviac pesimistické a +100 najviac optimistické). Naopak dôvera v stavebníctve je na hodnote -9,5 a dôvera spotrebiteľov dokonca na hodnote -24,6 čo predstavuje výrazne pesimistickú náladu u spotrebiteľov. Spotrebiteľská dôvera sa meria na základe aktuálnej

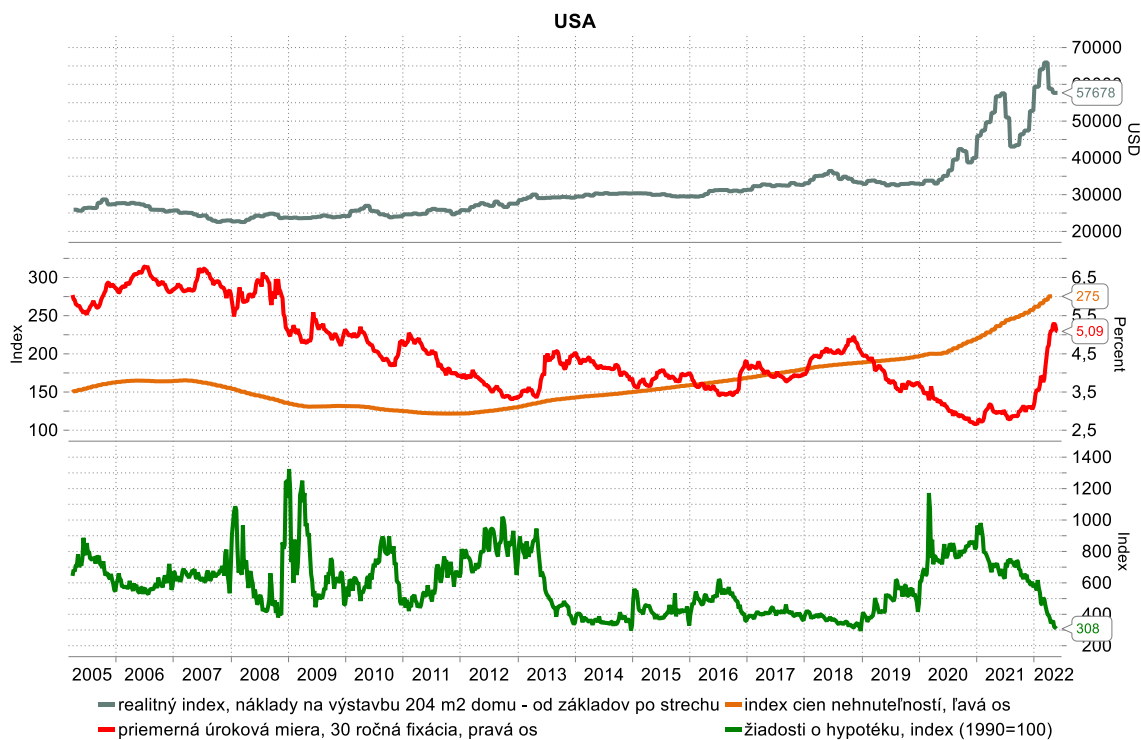
a očakávanej nálady spotrebiteľov v rôznych otázkach. Najviac negatívne sú očakávania spotrebiteľov v očakávanej hospodárskej situácii v SR, kde sú očakávania na výrazne pesimistické na hodnote -45,9. Očakávaná finančná situácia a úspory domácností sú tiež výrazne negatívne s pesimistickými očakávaniami. Negatívny sentiment prevláda aj pri podmienkach sporenia v SR a pri plánoch domácností na veľké nákupy. Zatiaľ čo finančné podmienky domácností dosiahli v májovom prieskume takmer vo všetkých ukazovateľoch najhoršie hodnoty, tak očakávania inflácie sa oproti predošlým dvom mesiacom mierne znížili, aj keď stále dosahujú vysoké

hodnoty. Očakávania inflácie sú stále veľmi pesimistické, dlhšia stagnácia inflačných očakávaní môže však indikovať, že vrchol cenového rastu môže byť blízko. Zaujímavosťou môžu byť aj dáta z aprílového prieskumu, keď boli nálady spotrebiteľov k stavbe a kúpe domu až -88,1 a nálady ku kúpe auta -76,9, čo ukazuje veľmi pesimistickú náladu spotrebiteľov k väčším výdavkom. Náladu spotrebiteľov k väčším výdavkom je však už dlhodobo výrazne negatívna a v tomto prípade sa teda nejedná o zvláštny jav. Napríklad nálada spotrebiteľov ku stavbe a kúpe domu sa od roku 2002 nedostala nad úroveň -80. (mm)

Indikátor ekonomickeho sentimentu na Slovensku



Žiadosti o hypotéky v USA ďalej klesajú



nehnutelnosti. Oba tieto faktory tak prispeli k rastu cien nehnuteľností. Nízke úroky sa držali takmer do konca roka 2021. Od októbra, kedy sa začala navyšovať úroková sadzba

a v súvislosti s rastúcimi cenami dreva, negatívne ovplyvnil dopyt a počet žiadostí o hypotéku začal klesať. Priemerná sadzba pri hypotéke

V USA došlo v minulom týždni opäť k poklesu objemu žiadostí o hypotéku a to o 2,3% oproti predchádzajúcemu týždňu, medziročne je pokles o 14%. Žiadosti na refinancovanie klesli oproti minulému týždňu o 5,4%. Spôsobené je to ochladzovaním trhu s nehnuteľnosťami hlavne pre rastúce ceny a rastúce náklady spojené s financovaním kúpy nehnuteľnosti. Pomocou grafu si môžeme demonštrovať, aká je súvislosť me-

dzi dopytom a cenou nehnuteľnosti. Cena dreva, čo je jeden zo základných stavebných materiálov na tomto trhu, s príchodom narušenia dodávateľských vzťahov v roku 2020 začala rásť. V rovnakom čase významnejšie oproti predchádzajúcim rokom vzrástol počet žiadostí o hypotéku, čo bolo spôsobené hlavne poklesom úrokových sadzieb. Tie počas pandémie dokonca ďalej klesali, práve na podporu spotreby a uzatvárania pôžičiek obyvateľmi. Tým sa teda zvýšil dopyt po

s 30-ročnou fixáciou je aktuálne 5,33%, čo je zhruba o 2 p.b. viac, ako v marci. Sledovaný pokles dopytu na druhej strane môže prispieť k spomaleniu prudkého rastu cien nehnuteľností. Dôležitým stimulom na pokles bude ale predovšetkým obnova dodávateľských vzťahov a ponuky. (jh)

Biden na strane ujugurských moslimov

Od 21.6. vstúpi do platnosti zákon, udeľujúci zákaz na dovoz tovarov z čínskej oblasti Sinťiang (Xinjiang) do Spojených štátov. Impulzom k tomuto rozhodnutiu je snaha o obmedzenie podporovania nútenej práce Ujgurov žijúcich v záchytných táboroch v Sinťiang. Zákon má ale skôr väčší osov v uputí pozornosti a upriamení na problém, ako má reálne dosah. Dovozy do Ameriky zo Sinťiangu tvorí totiž len 0,1% z celkového čínskeho dovozu do

USA. Dôvodom môže byť to, že veľa položiek vyprodukovaných v tejto oblasti sa predá do iných krajín, kde sú následne ďalej spracovávané, ako napríklad bavlna či paradajky. Medzi exportné položky z oblasti Xinjiang teda patria predovšetkým elektronické produkty, textil a obuv či paradajkový pretlak. Z oblasti sa dovážajú napríklad aj materiály používané do solárnych panelov alebo látka potrebná do liekov proti rakovine. Práve tieto položky môžu byť

ťažko nahraditeľné. Do začiatku platnosti zákazu môžeme očakávať, že sa objem exportu ešte zvýši, ako reakcia spoločností v snahe vytvoriť si zásoby. (jh)

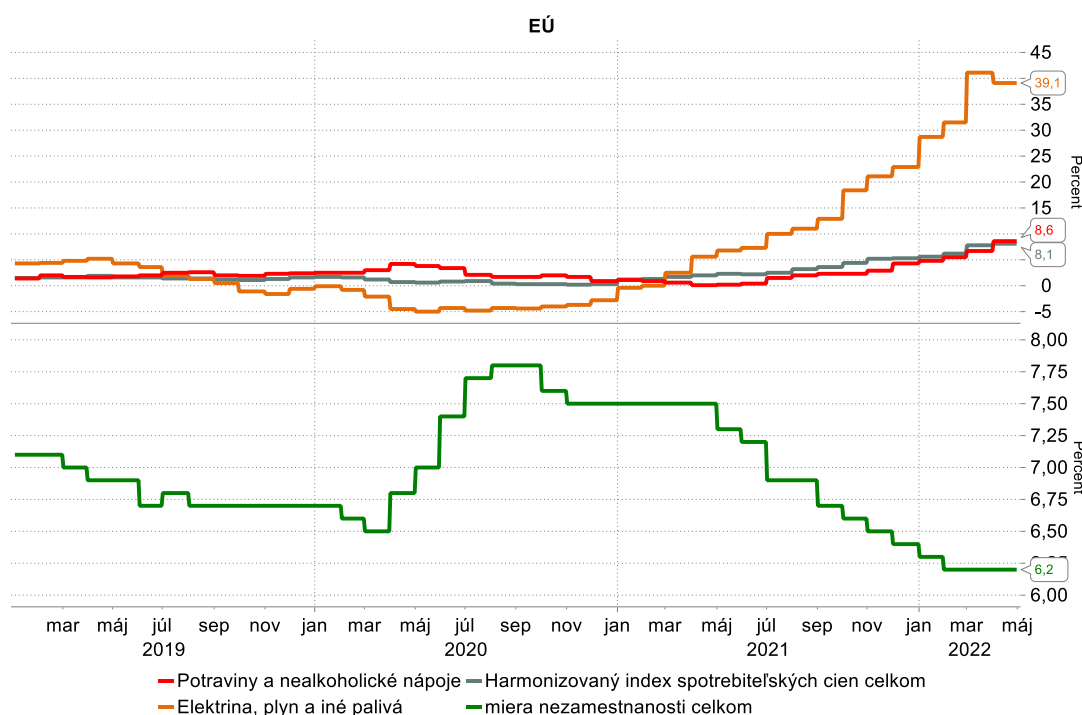
Čo znamená čiastočné embargo na ruskú ropu?

V utorok sa predstavitelia jednotlivých členských štátov EÚ dohodli na čiastočnom zákaze dovozu ropy z Ruska. Cieľom týchto sankcií je samozrejme odrezať krajinu od finančných prostriedkov slúžiacich na financovanie vojny na Ukrajine. Od začiatku invázie poslala EÚ do Ruska zhruba 56,5 miliardy eur výmenou za dovoz fosílnych palív. Zákaz sa zatiaľ vzťahuje len na ropu a ropné produkty dovážaných tankermi. Ropa dovážaná potrubím zatiaľ ostáva v chode, čo bol kompromisný bod pre získanie súhlasu Maďarska. Dôjde tak k okamžitému obmedzeniu ¾ ruských ropných importov do konca roka a okrem toho, Nemecko a Poľsko vyhlásilo, že sa vzdajú do konca roka aj dodávok cez Družbu, čím sa do konca

roka obmedzí zhruba 90% ruského importu ropy. Rusko tvorí okolo 27% importu ropy do EÚ, čo odpovedá zhruba 2,4 miliónom barelov denne. Embargo na 90% importu tak predstavuje zastavenie objemu okolo 2,16 miliónov barelov denne. Pričom z celého objemu tvorí ropa prepravovaná tankermi asi 65%, čo by odpovedalo 1,56 miliónom barelov denne. Akonáhle dôjde k oficiálnemu prijatiu sankcií, čo by mohlo prebehnúť ešte tento alebo budúci týždeň, krajiny budú mať polroka na zastavenie dovozu tankerovej ruskej ropy a 8 mesiacov na zastavenie dovozu rafinovaných produktov. Spomínané Maďarsko, Česko a Slovensko majú dočasne udelenú výnimku, do roku 2024, keďže sú na ruskej rope viac závislé

a musia sa aj viac pripraviť na alternatívne zdroje. Oznámenie embargo zdvihlo cenu ropy na trhoch, takže krátkodobu môžu Rusi z rozhodnutia ešte profitovať. Príjem z vývozu ropy tvorí zhruba pätinu celkových príjmov krajiny. Proti tomu prispela napríklad Saudská Arábia, ktorá prisľúbila zvýšenie produkcie a tým ceny zas trochu znížila. Rovnako, pomerne zdĺhavý proces rozhodovania EÚ mohol poskytnúť Rusku čas na nájdenie alternatívnych kupcov. Tento krok ale každopádne z dlhodobého hľadiska Rusku jednoznačne uškodí. Ďalším krokom sankcií bude samozrejme obmedzenie dovozu ruského plynu, kde dodávky pred vojnou tvorili zhruba 40% spotreby EÚ. (jh)

Vývoj makroekonomických ukazovateľov EÚ



Rast cien potravín je ovplyvnený najmä nedostatočnou ponukou na niektorých trhoch alebo rastom nákladov práve pre spomínaný rast cien energií či pohonných látok. Z európskych krajín inflácia najviac suseduje Estónsko, kde je na úrovni nad 20%, v Litve dosahuje 18,5%, Lotyšsku 16,4% a na Slovensku, kde máme infláciu na úrovni 11,8%. Čo sa týka nezamestnanosti,

MACROBOND

tá v EÚ pretrváva už 3. mesiac na najnižšej hodnote za posledných 14 rokov. Miera nezamestnanosti bola tak v apríli na úrovni 6,2%. Nízku nezamestnanosť podporuje určite obnova ekonomickej aktivity napriek odvetvami, ktorá so sebou prináša mnoho voľných pracovných miest. (jh)

Inflácia EÚ za máj dosiahla úroveň 8,1%, kedy najväčším podporovateľom rastu spotrebiteľských cien je rast cien energií. Medziročná zmena cien je viac ako 39%. Eskalácia energetickej krízy je spôsobená samozrejme vojnou na Ukrajine, ktorá ovplyvňuje ponuku a motivuje

EÚ zbaviť sa svojej závislosti na ruskom dovoze a presmerovať svoj dopyt na iných dodávateľov. To prináša nepomer síl na trhu a silný dopyt tak tlačí na rast cien, predovšetkým plynu. Ďalšou dôležitou zložkou sú potraviny a tabak, kde cena medziročne vzrástla o 7,5%.

Predajné ceny nehnuteľností rástli

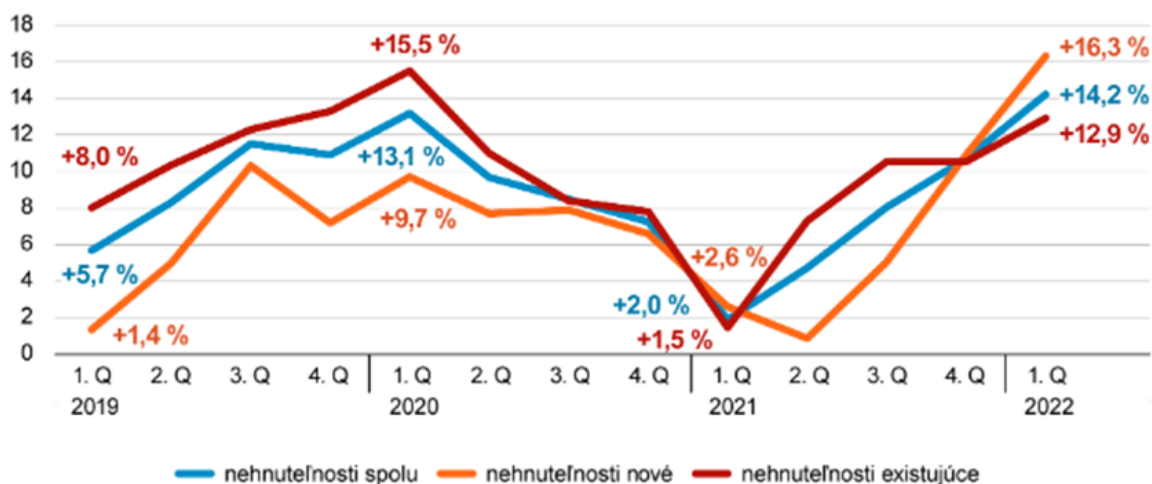
Skutočné predajné ceny nehnuteľností určených na bývanie rástli v prvom štvrtroku 2022 v medziročnom porovnaní o 14,2%. Ide o realizačné ceny nehnuteľností, teda také pri ktorých sa už predaj na danej cene uskutočnil. Ceny nových nehnuteľností vzrástli medziročne až o 16,3%, a ceny starších predaných nehnuteľností vzrástli o 12,9%. Cena nových predaných nehnuteľností vzrástla dokonca len za posledný kvartál o 4,4%. Pri novostavbách bol doterajší rekordný rast prekonaný dokonca až o 6 per-

centuálnych bodov. Či bude takýto výrazný rast nasledovaný prepadom cien je momentálne otáznе. Index realizačných cien eviduje totiž iba predané nehnuteľnosti. Rast úrokov na hypotékach a vyššia inflácia, ktorá spôsobuje vyššie výdavky za potraviny a energie robí momentálne pre veľkú časť obyvateľov vlastnícke bývanie nedostupné, avšak tento aspekt môže v prvých mesiacoch skôr znížiť predaj bytov ako ich ceny. Pre nedostatočnú ponuku budú pravdepodobne developeri ochotní držať

vyššie ceny aj dlhšiu dobu aj za cenu zníženia predaja, keďže výraznejšie znižovanie cien väčšími developermi by mohlo spôsobiť u ľudí očakávanie ďalšieho poklesu čo by sa mohlo premietnuť do výraznejšieho prepadu cien. Prepád reálnych predajných cien v najbližších mesiacoch nie je príliš pravdepodobný, a prípadný prepád nastane až po výraznejšom znížení predaja nehnuteľností.(mm)

Realizačné ceny nehnuteľností v SR

(medziročne v %)



AKTUÁLNÝ VÝVOJ NA TRHOCH

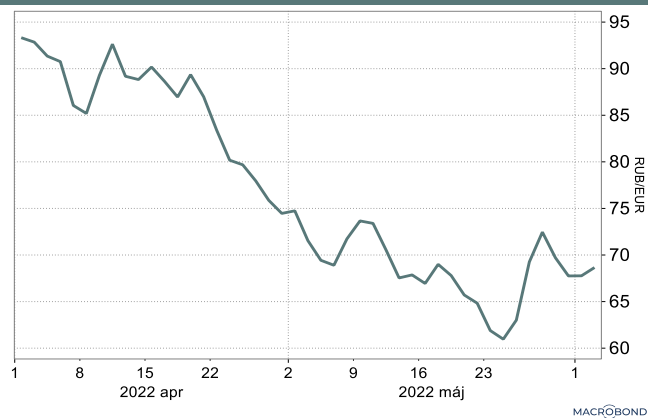
EUR/USD



EUR/CZK



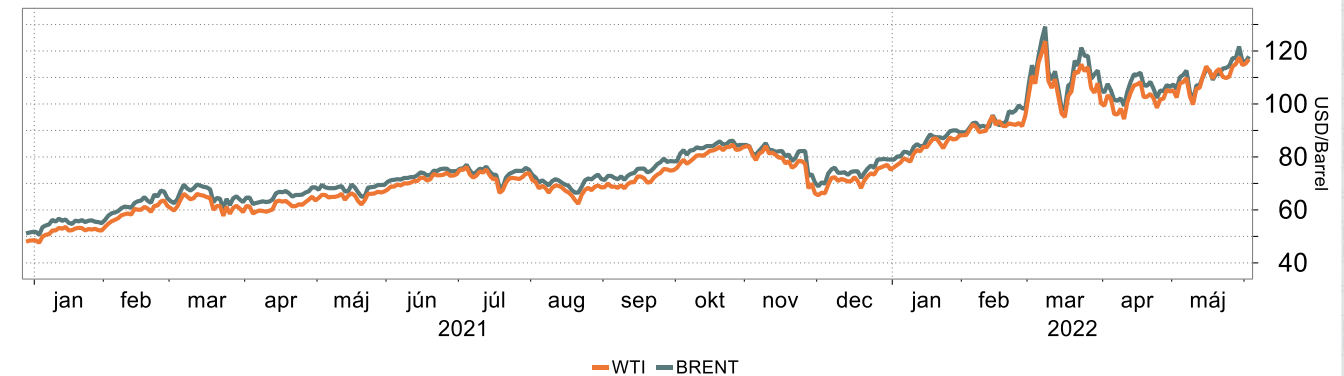
EUR/RUB



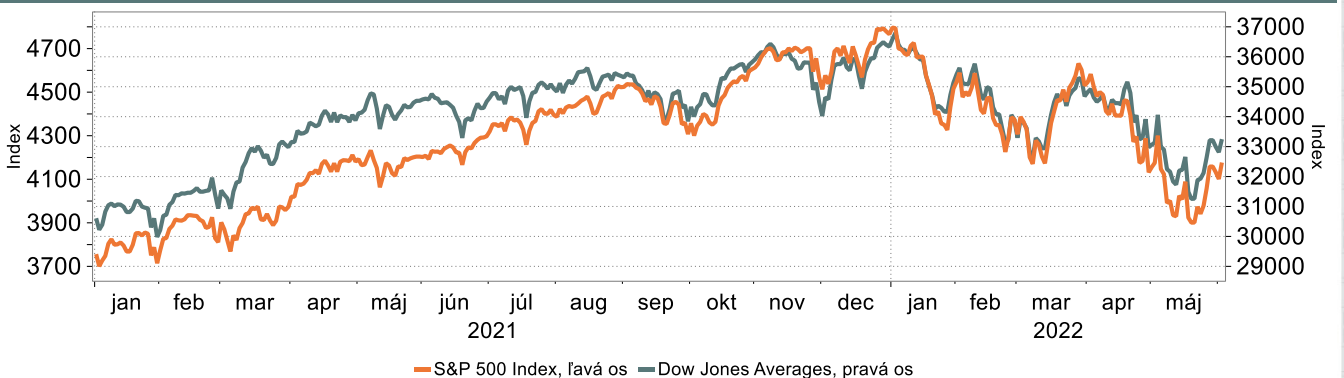
ZLATO



ROPA



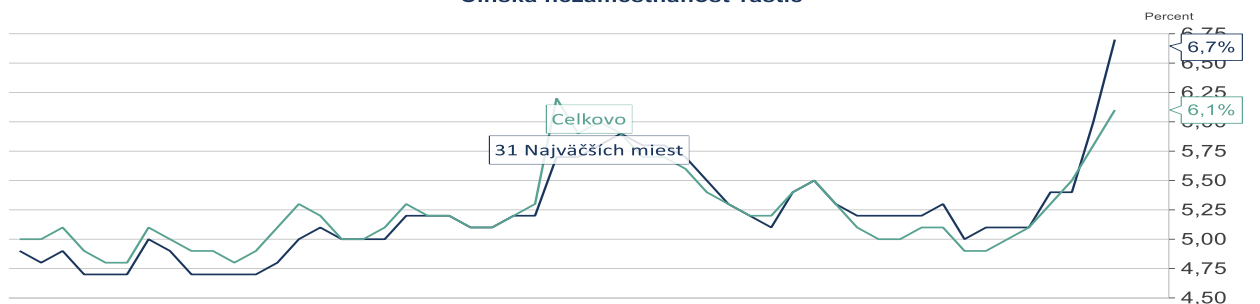
INDEXY



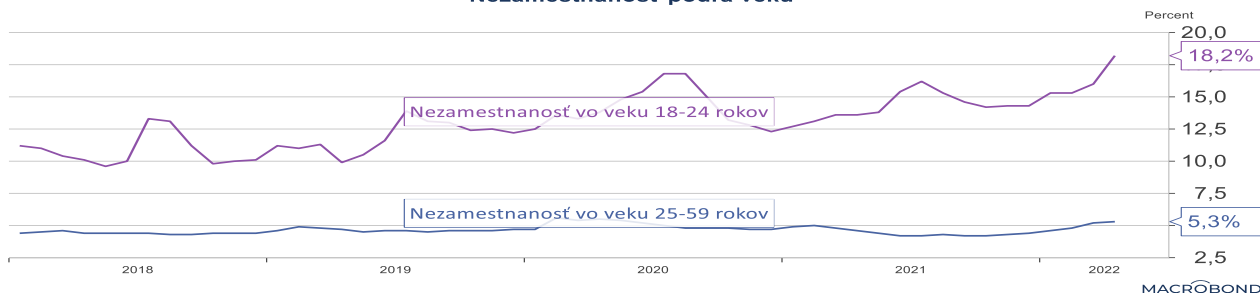
SPRÁVY Z FINANČNÝCH TRHOV

→ Nezamestnanosť v Číne rastie najmä medzi mladými

Čínska nezamestnanosť rastie



Nezamestnanosť podľa veku



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

Vražda Ján

vrazda@bencont.sk

Junior analytici:

Ďurišková Petra

Maslan Martin

Vražda Martin

Huňorová Júlia

Vajnorská 100/A

831 04 Bratislava

www.bencont.sk



BENCONT INVESTMENTS



BENCONT GROUP



BENCONT DEVELOPMENT