BENCONT GROUP

ROČNÍK 2023 | ČÍSLO 03

BENCONT WEEKLY REPORT

Kvartálna analýza realitného trhu

V TOMTO ČÍSLE:

Vývoj realitného trhu v Bratislave naznačuje spomalenie. Pandemická situácia v Číne sa vyvíja inak, ako tvrdia oficiálne čínske štatistiky. Nízky rast čínskej ekonomiky ovplyvňuje svetové hospodárstvo. Maloobchod veľkých ekonomík odráža slabnúci dopyt. ZEW index po 11 mesiacoch dosiahol pozitívne hodnoty . Index spotrebiteľských cien v Európe spomaľuje svoj rast. Nálada domácností naprieč svetom sa zhoršuje, môže to tak prispieť k príchodu recesie. Aj americký realitný trh charakterizuje fáza vyčkávania.

V BRATISLAVE SA V ROKU 2022 PREDALO NAJMENEJ BYTOV OD FINANČNEJ KRÍZY, RAST CIEN SA ZASTAVIL

*Koncom roka bolo v ponuke **3 209 bytov** v novostavbách*

Podľa analýzy Bencont Investments ponuku bytov v rámci novostavieb tvorilo ku koncu roka 2022 v Bratislave 3 209 bytov v rámci 75 projektov. Za rok 2022 sa tak ponuka zvýšila o 33% a nad úroveň 3 000 sa dostala prvýkrát od roku 2018. Priemerná cena týchto bytov sa pohybovala na úrovni 4 900 €/m², rovnako ako v druhom a treťom štvrťroku 2022. Aj napriek medziročnému rastu o 15,2 % tak je evidentné, že sa cenový rast zastavil. Zároveň však treba povedať, že k znižovaniu cien nedošlo a aj nové projekty sa do ponuky uvádzajú za ceny zodpovedajúce existujúcim cenám v daných lokalitách.

*Jednotková cena voľných bytov zostala na úrovni **4 903 €/m²***

K najvyššiemu medziročnému rastu cien došlo v okrese BA III, kde sa cena bytov zvýšila až o 33 % na 4 826 €/m² vrátane DPH. Prudký rast bol kombináciou rastu cien v existujúcich projektoch v mestskej časti Rača ako aj príchodom nových, drahších projektov v mestskej časti Nové Mesto. Naopak, najpomalšie rástli ceny v okrese BA V, a to len o 6,3 %. Tu však treba povedať, že Petržalka si najvýraznejším zdražovaním prešla už v roku 2021, keď sa na konci roka zaradila medzi najdrahšie mestské časti. Najvyššie ceny nehnuteľností boli prirodzene v okrese BA I, ktorý rok 2022 zakončil s priemernou cenou 7 445 €/m² vrátane DPH.

*V štvrtom kvartáli sme zaznamenali predaj len **215** bytov*

Priemerná absolútna cena bytov v bratislavských novostavbách dosiahla 296 tisíc € vrátane DPH. Medziročne sa tak zvýšila o 10%, čo je dôsledkom kombinácie rastu ceny na štvorec o 15% a poklesu priemernej rozlohy o 5%. Byty v okresoch BA II-BA V sa v priemere predávali za 268 až 286 tisíc EUR vrátane DPH. Priemer v starom meste bol pri sume 512 tisíc eur takmer dvojnásobný, čo má za následok vyššia jednotková cena, ale aj o 20% vyššia plocha bytov. Tá sa v priemere za Bratislavu koncom roka pohybovala na úrovni 61 m². Oproti koncu 2021 sa postupne znížila o 5% z 64,5 na 61 m².

Čo sa predaja novostavieb v Bratislave týka, tu sme za posledné 3 mesiace roku 2022 zaznamenali 215 predaných bytov. Ide tak o ešte nižšie číslo ako v 3. štvrťroku, celkovo najnižšie od finančnej krízy v roku 2008. Ochladenie dopytu v dôsledku zníženej kúpyschopnosti a negatívneho sentimentu je evidentné už druhý štvrťrok po sebe.

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov 4. kvartál 2022

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	262	72,52	7 445 €	512 689 €
BA II	996	58,33	4 833 €	283 348 €
BA III	552	58,68	4 826 €	277 923 €
BA IV	942	62,69	4 357 €	268 192 €
BA V	457	59,88	4 867 €	286 462 €
Spolu	**3209**	**61,05**	**4 903 €**	**296 482 €**

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb 4. kvartál 2022

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
1	25	32,63	5 628 €	179 530 €
2	114	51,04	4 698 €	240 041 €
3	53	77,58	4 609 €	346 753 €
4	22	121,40	5 858 €	696 682 €
5	1	118,87	5 031 €	598 000 €
Spolu	**215**	**62,96**	**4 903 €**	**301 840 €**

V roku 2022 sa v hlavnom meste predalo len 1519 bytov

Za celý rok 2022 sa v Bratislave predalo 1 519 bytov v novostavbách

Za celý roka 2022 sa spolu predalo 1 519 bytov, najmenej od finančnej krízy. Predaj v prvej polovici roka bol relatívne silný a z ponuky tak zmizlo cez 1 000 bytov. V druhej polovici však došlo k prudkému ochladeniu a spolu sa nepredalo ani 500 bytov. Priemerná cena predaných bytov sa pohybovala okolo 4 900 €/m² vrátane DPH. Tá v priebehu roku 2022 dobiehala ceny voľných bytov a ku koncu roku sa dostala na túto úroveň. Z tohto vyplýva, že sa dopyt nesústreďuje len na okrajové a dostupnejšie projekty ale na celé spektrum a akceptuje aktuálnu cenu. Akurát počet predaných bytov je podstatne nižší, no predaj sa znížil aj v nižšom aj vo vyššom segmente. Oproti roku 2021 sa v roku 2022 najviac spomalil predaj väčších, 3-4 izbových bytov, zatiaľ čo najnižšie spomalenie dopytu zaznamenali 1-izbové byty. V dôsledku zníženej kúpyschopnosti je tak evidentná preferencia menších a tým pádom lacnejších bytov.

Realizačné ceny sa medziročne zvýšili o 27 %, čím dobehli ceny voľných bytov

K výraznému ochladeniu dopytu po nehnuteľnostiach posledného pol roka dochádza nie len v Bratislave ale aj naprieč celým rozvinutým svetom. Nedá sa však povedať, že by išlo o veľké prekvapenie. Zhoršená dostupnosť bývania v dôsledku prudkého cenového rastu bola evidentná už posledné roky, no nízke úrokové sadzby a hospodársky rast držali dopyt vysoko. Špecifikom roku 2022 bola rýchlosť, akou zmeny v ekonomike nastali. Vypuknutie vojny na území Ukrajiny rozpútalo v Európe energetickú krízu, v dôsledku ktorej utrpel najmä priemyselný a poľnohospodársky sektor. Nárast cien energií výrazne prispel k už aj tak rozbehnutej inflácií, pričom tá sa tak dostala do výšok, ktoré rozvinuté ekonomiky nevideli už desaťročia. To prirodzene viedlo k jedinému dlhodobo účinnému mechanizmu na krotenie inflácie – rastu úrokových sadzieb.

Posledný polrok bol poznačený výrazným ochladením dopytu po novostavbách

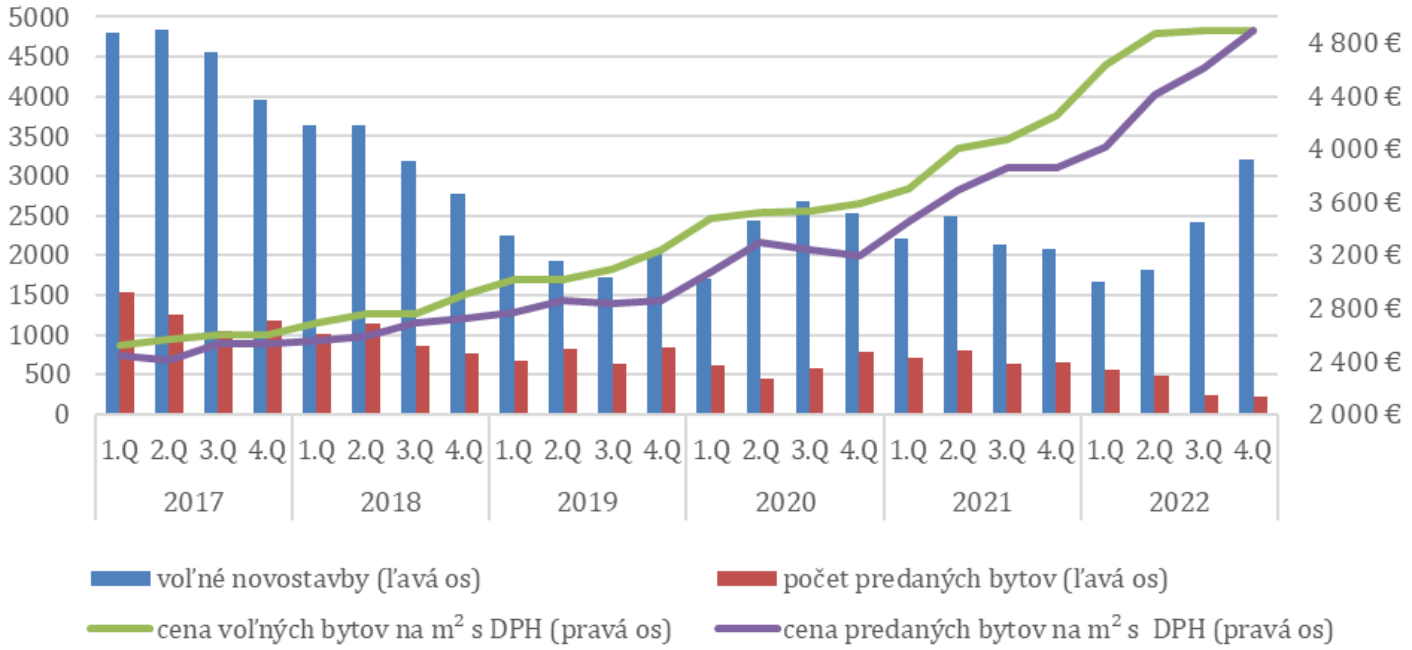
Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: *„Úrokové sadzby majú na realitný trh obzvlášť významný vplyv, keďže ide o sektor ekonomiky, ktorý je charakterizovaný vysokou mierou zadlženia. Nárast úrokových sadzieb z 1% na 4 % spôsobí rovnaký rast mesačnej splátky 30-ročnej hypotéky ako nárast kúpnej ceny nehnuteľnosti o 50 % pri nezmenenej úrokovej sadzbe. Dostupnosť bývania sa tak skokovito zhoršila a ľudia, ktorí pred rokom dosahovali na hypotéku sami dnes už napr. potrebujú spoludlžníka. Okrem toho je tu aj samotný faktor vyhliadok hospodárstva, keď väčšina ľudí už očakáva príchod hospodárskej recesie. Investíciu do bytu tak odkladajú, kým nenaberú väčšiu istotu, že sa jeho cena po kúpe neprepadne. V tomto bode vyčkávania sa dnes už nachádzame a dopyt po bytoch ochladol aj na strane tých, ktorí nemusia väčšinu ceny financovať úverom.“*

*Predpokladáme, že **ceny novostavieb budú stagnovať** aj budúcom roku*

2023: Stagnácia cien bude pokračovať

Realitný trh v roku 2023 sa bude s najväčšou pravdepodobnosťou niesť v podobnom duchu ako druhá polovica 2022. V niektorých lokalitách bude dochádzať resp. už dochádza k poklesu cien nehnuteľností. Nemyslíme si však, že toto bude prípad novostavieb v Bratislave. Tá je špecifická dlhodobým nedostatkom bytov oproti mestám ako napríklad Praha alebo Viedeň. To, že aktuálne dochádza k rastu ponuky bytov nemusí byť znakom blížiaceho sa prepadu cien. Do ponuky prichádzajú projekty, ktoré boli už rozbehnuté, no výstavba nových projektov sa bude odkladať a prísun nových bytov sa tak spomalí. Dopyt bude nejakú dobu na aktuálnych nízkych číslach, no postupne sa bude obnovovať keď sa vyhliadky ekonomiky zlepšia, úrokové sadzby poklesnú, inflácia sa zníži a kúpyschopnosť bývania sa zlepší aj v dôsledku rýchlejšieho mzdového rastu než rastu cien bytov. Na rok 2023 Bencont Investments predpokladá pokračovanie stagnácie cien novostavieb v Bratislave. (rb)

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb 4. kvartál 2022

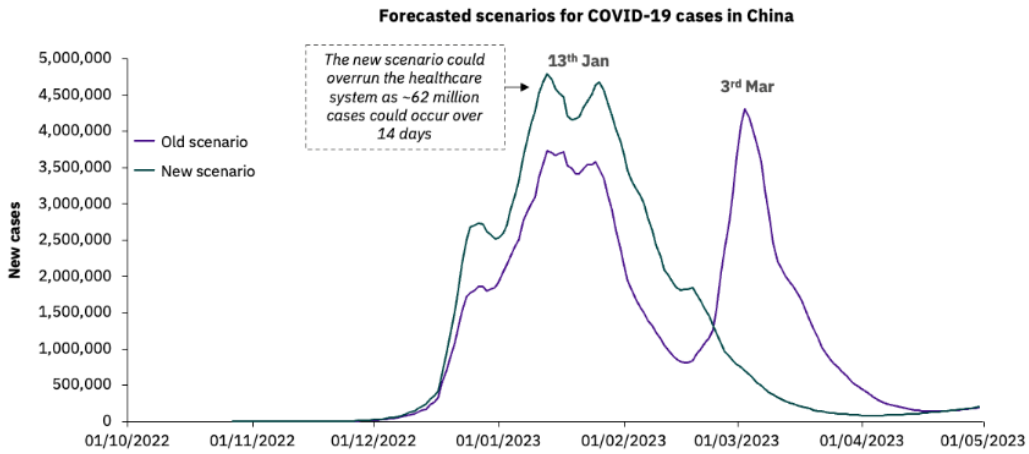


Ako sa naozaj vyvíja pandémia v Číne?

Od decembrového uvoľnenia pandemických opatrení dochádza v Číne k rapídnemu šíreniu vírusového ochorenia Covid-19, pravdepodobne už s novým, viac infekčným variantom – Kraken. Čína sa posledné tri roky riadila politikou nulovej tolerancie ochorenia Covid-19, kvôli ktorej sa často dostávali do prísnych lockdownov aj celé provincie. Oficiálne štatistiky hovoria o vrchole, keď pribúdalo 62 tisíc nových prípadov a maximálne umieralo 84 ľudí denne. Čínska vláda však od vypuknutia aktuálnej vlny nezverejňuje relevantné štatistiky, týkajúce sa nových prípadov a úmrtí na vírusové ochorenie. Čína má problém s nízkou zaočkovanosťou medzi rizikovou skupinou obyvateľstva (40% populácie nad 80 rokov je plne zaočkovaná), a taktiež kvôli politike nulovej tolerancie si väčšina obyvateľov ochorením neprešlo, čiže neexistuje kolektívna imunita. To spôsobuje v kombinácii s novým, viac infekčným variantom a rýchlym uvoľnením opatrení, nekontrolovateľné šírenie ochorenia. Na základe modelu od britskej výskumnej spoločnosti Airfinity dochádza v Číne aktuálne k vrcholeniu šírenia počet nových prípadov môže dosahovať až 4,8 miliónov prípadov denne. Medzi 13.-27. januárom by podľa modelu tejto spoločnosti mala v celej Číne pribudnúť dokopy až 62 miliónov nových prípadov, čo by mohlo spôsobiť kolaps zdravotníctva. Vrchol denných úmrtí by mal prísť s 10-dňovým oneskorením od vrcholu nových prípadov, pričom by mal dosiahnuť 36 tisíc

úmrtí denne. Podľa štúdie Univerzity v Pekingu by sa v aktuálnej vlne mohlo nakaziť až 900 miliónov obyvateľov, čo predstavuje 63% celkovej populácie. Keďže oficiálne dáta vláda nezverejňuje, odhady sú konštruované na základe dát o cestovaní, online vyhľadávaní kľúčových slov (teplota, choroba, vírus) a z regionálnych zdravotných prieskumov. Ak by bol model reálny, od 1. decembra 2022 do 17. januára 2023 kumulatívne pribudlo 99,5 miliónov prípadov a 608 tisíc úmrtí. (zl)

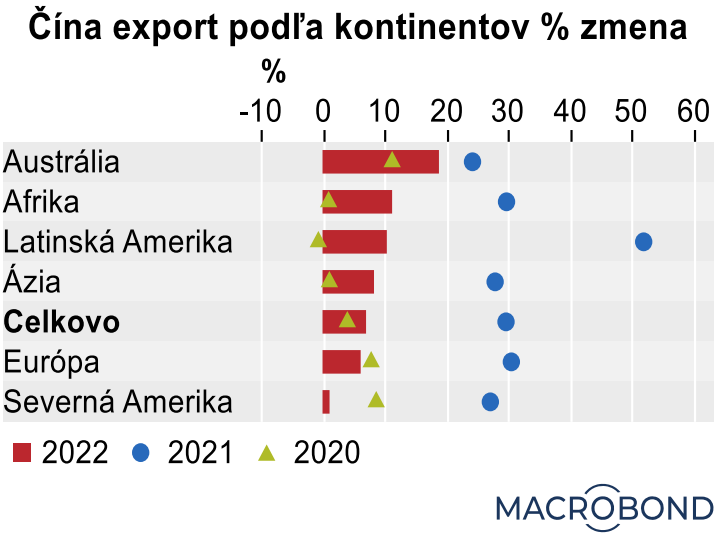
Graf opisuje zmenu modelu Airfinity. Podľa zmeny už nemá prísť k dvom podobne veľkým vlnám, ale k jednej s dvoma vrcholmi.



Zdroj: Airfinity

Aké dopady má nízky rast Číny?

Čína najviac exportuje do Austrálie. Exporty od polovice roka 2022 klesali. Po uvoľnení opatrení však znova stúpajú.



Čína je výrobnou veľmocou svetovej ekonomiky a dôležitým obchodným partnerom pre väčšinu rozvinutých aj rozvíjajúcich sa ekonomík. Z dôvodu nulovej tolerancie ochorenia covid-19, ktorá v Číne platila posledné ti roky sa národné hospodárstvo výrazne spomalilo a za celý rok 2022 rástlo tempom 3%. To je menej ako vládou schválený cieľ 5,5% a výrazne menej, ako 9,1%-ný priemerný ročný rast dosahovaný v rokoch 2000-2019. Najväčšie dopady spomaľovania Číny budú pociťovať najmä štáty, pre ktoré je Čína hlavný obchodný partner, respektíve štáty, ktoré majú voči Číne dlh. Najdôležitejšie je spomenúť vplyv Číny na ekonomiku USA. Čína je pre USA tretí najdôležitejší obchodný partner po Kanade a Mexiku s objemom exportu v hodnote 151 miliárd USD. Pre viacero dôležitých amerických spoločností je Čína dôležitý trh, na ktorom sústredia veľkú časť svojich predajov. Pre automobilku Tesla tvorila Čína 26% svojich predajov a pre General Motors 11%. Spomaľovanie ekonomického rastu bude viesť k poklesu maloobchodných predajov, čo môže spôsobovať problém pre automobilový priemysel. Čína je dôležitým trhom aj pre firmy americké firmy ťažkého priemyslu. Napríklad pre spoločnosti 3M a Caterpillar tvorí Čína viac ako 10% predajov. Predaje amerických firiem v Číne však tvoria iba 0,65% z celkového 23 biliónového HDP USA. Drvivá väčšina predajov pochádza z domáceho trhu, kde aktuálne úroveň spotreby domácností stúpa, čiže spomalenie čínskeho rastu nemusí mať tak veľký vplyv na USA.

Pre ostatné krajiny môže byť spomaľovanie čínskeho giganta citeľnejšie, ako v prípade USA. Napríklad export Nemecka do Číny v roku 2021 predstavoval 3% HDP. Taktiež nemecký sortiment tvorili najmä stroje a zariadenia, ktorých export bude klesať v prípade spomaľovania priemyselnej produkcie Číny. Ešte viac zasiahnuté by mali byť susedné štáty – Japonsko, Južná Kórea, Taiwan alebo Hongkong. Tie počas roka 2022 zaznamenali pokles exportu do Číny, čo brzdí ich rast. Najviac by však mohli utrpieť

čo brzdí ich rast. Najviac by však mohli utrpieť chudobnejšie krajiny, ktoré sú závislé od exportu a predaja tovarov v Číne. Príkladom môže byť Malajzia, pre ktorú až 12% HDP tvorí export do Číny. Dlhodobo je Čína je hlavnou exportnou destináciou aj pre Indonéziu a Singapur. Druhým najdôležitejším exportným partnerom je pre Thajsko, Filipíny a Vietnam.

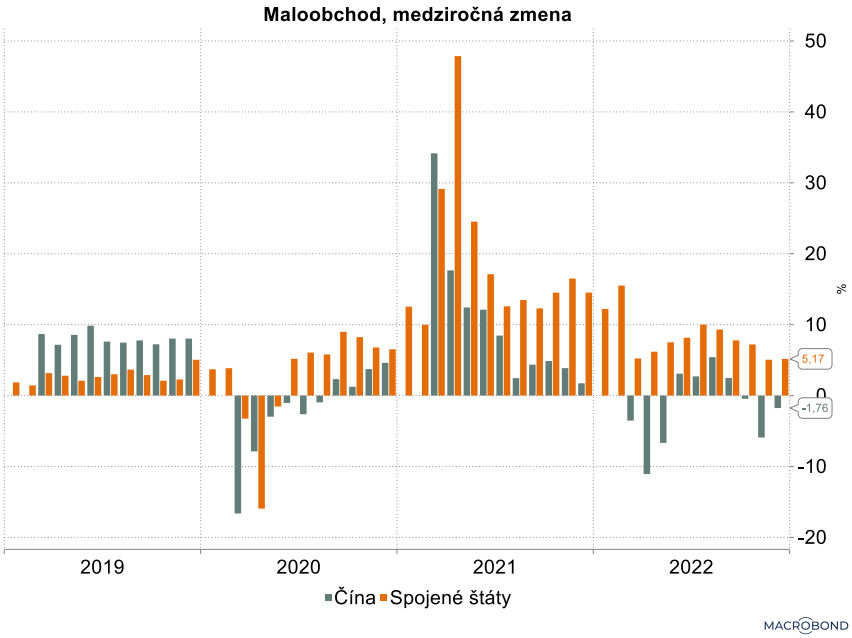
Čína sa pravdepodobne do recesie nedostane, ale budúce rasty už s najväčšou pravdepodobnosťou nebudú dosahovať tak vysoké úrovne ako minulé roky. Keďže sa Čína stáva viac vyspelejšou krajinou, nedokáže už rásť tak rýchlym tempom. To bude vplývať aj na svetovú ekonomiku, ktorej rast bude aj kvôli vplyvu Číny spomaľovať. (zl)

Maloobchod najväčších ekonomík slabne

Maloobchodné tržby v Číne zaznamenali v decembri medziročne pokles o takmer 2%. Výsledok je tak priaznivejší ako v predchádzajúcom mesiaci, kedy bol pokles medziročne nižší o takmer 6% a rozhodne je výsledok pozitívnejší, ako predpovedali trhy. Takýto výsledok môže byť dôsledkom zrušenia niektorých protipandemických opatrení. Všeobecne ale maloobchod v tejto krajine klesá už tretí mesiac po sebe, v spojitosti s pokračujúcim problémom s vírusom Covid-19. Ten, a predovšetkým zavedená stratégia boja s týmto vírusom v krajine, majú na svedomí celkový slabší výsledok čínskeho HDP za rok 2022, ktorý tak nenaplnil svoje ciele rastu na úrovni 5,5%. Za štvrtý kvartál dosiahlo HDP krajiny rast 2,9%, čo je spomalenie rastu oproti predchádzajúcemu kvartálu a za celý rok teda skončilo HDP s rastom na úrovni 3%. Striktná politika nulovej tolerancie nákazy počas celého roka obmedzovala priemyselnú produkciu a tiež dopyt. Aj keď krajina už niektoré obmedzenia uvoľnila, aktuálne sa nákaza v novom variante rapídne šíri a obmedzuje tak ekonomickú aktivitu aj na začiatku nového roka.

To, ako sa krajina vysporiada so všetkými pôsobiacimi tlakmi a ako si stanoví nový cieľ rastu svojej ekonomiky sa dozvieme v marci. Situácia v USA taktiež napovedá o slabšom dopyte spotrebiteľov, keď maloobchodné tržby ostali na medziročnom raste o 5%. Rástli teda porovnateľne, ako rástli tržby medziročne aj v novembri. Rast tržieb je navyše menší, ako bol v decembri rast spotrebiteľských cien. Môžeme teda usudzovať, že v stálych by sme videli v tržbách pokles. Pozitívom ale je, že znížený dopyt spolu so spomaľujúcim sa rastom inflácie by ale mohli priviesť FED k miernejšiemu zvyšovaniu úrokových sadzieb. (jh)

Maloobchodné tržby v decembri klesli v Číne takmer o 2%, v Spojených štátoch rástli o zhruba o 5%, to je ale menej ako rástla decembrová inflácia

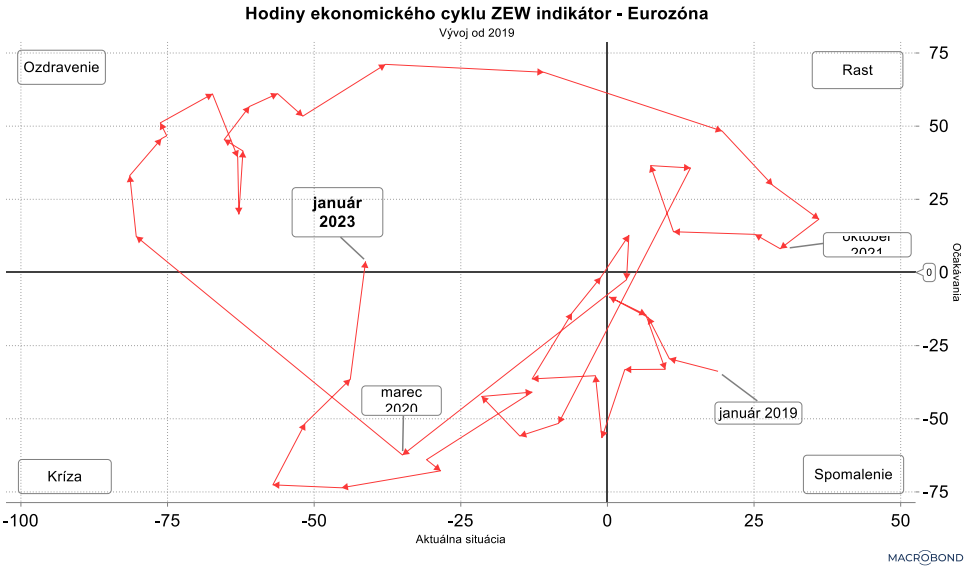


ZEW index značí optimistický začiatok roka

Centrum pre Európsky ekonomický výskum prichádza na základe aktuálnych dát o ekonomickom sentimente v Eurozóne a Nemecku s pozitívnymi správami. Podľa najnovších dát ZEW indexu ekonomickému sentimentu sa európska ekonomika prvýkrát od februára 2022 dostala do pozitívnych úrovní. Index, ktorý dosahuje hodnoty -100 (100% analytikov predpokladá spomaľovanie ekonomiky až 100 (100% analytikov predpokladá rast ekonomiky) v januári dosiahol úroveň 16,7 bodov a v Nemecku 16,9 bodov. Podľa indexu sa teda očakávania analytikov výrazne zlepšujú. K zlepšeniu situácie prispieva najmä priaznivej-

šia situácia na energetickom trhu, kde sa ceny zemného plynu dostávajú pod kontrolu, a taktiež zavedené vládne stropy na ceny energií znižujú náklady domácností. Cena zemného plynu, ktorý sa obchoduje na holandskej burze sa aktuálne pohybuje na úrovni 58 EUR/MWh, čo je o 84% nižšie od vrcholu dosiahnutého v auguste 2022. Okrem toho sa zlepšujú podmienky pre export do Číny (11% celkového exportu Eurozóny smeruje do Číny) v dôsledku zrušenia reštrikcií týkajúcich sa pandémie, a tým pádom sa očakáva zvýšenie exportne orientovaných a energeticky náročných odvetví. Dôležitým bodom je tiež už klesajúca úroveň inflácie, ktorá v decembri dosiahla 9,2%, čo je nižšia, ako prognózovaná hladina. Európa dokázala nahradiť ruský import plynu, a aj vďaka teplej zime sa darí krotiť energetickú krízu a ekonomika ožíva. (zl)

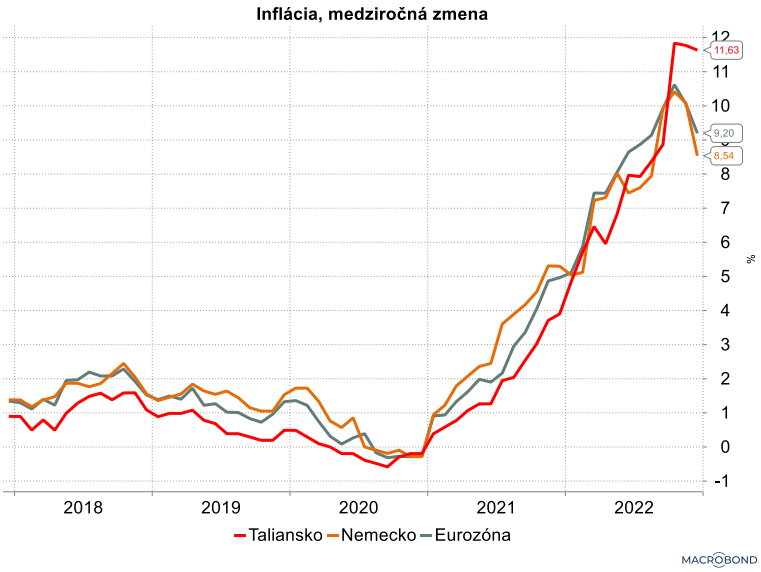
Od februára 2022, kedy vypukla vojna na Ukrajine, sa analytici pri indexe ZEW dopracovali k pozitívnym hodnotám.



CPI v európskych krajinách spomaľuje

Dôležitým zverejnením tohto týždňa je výsledok vývoja inflácie za december v Európe. Asi najpodstatnejší je výsledok dosiahnutý v Nemecku. Index spotrebiteľských cien v tejto krajine v decembri medziročne rástol o 8,6%. Znamená to tak, že evidujeme aj tento mesiac spomalenie rastu inflácie, stále však výrazne vzdialené od cielenej úrovne. Príčinou spomalenia je zjavne mierne spomalenie medziročného rastu cien energií aj potravín. Zmiernenie rastu cien pri energiách je pravdepodobne vyvolané zásahom vlády, vďaka ktorému domácnosti nemuseli platiť mesačnú jednorazovú faktúru za zemný plyn a teplo. Medziročný rast oboch spomenutých kategórii ale ostáva stále vysoký, energie v decembri rástli medziročne o 34,7% a potraviny o 20,7%. Výraznejšiemu spomaľovaniu inflácie bránili aj ceny služieb, ktoré v decembri medziročne rástli. Aj keď je teda spomaľujúca inflácia pozitívnou správou, musíme brať do úvahy fakt, že je tento pokles motivovaný externým zásahom. Čo znamená, že v momente kedy prestane pôsobiť, sa situácia môže nepriaznivo zmeniť, keďže zdroj problémov ostáva aktuálny aj naďalej. Celkovo v priemere za rok 2022 oproti roku 2021 dosiahla inflácia v Nemecku 7,9% a to opäť aj vďaka vládnym opatreniam, napríklad zlacneného cestovného počas leta. Decembrovú výšku in-

Príčinou spomalenia inflácie v európskych krajinách je spomalenie rastu cien energií

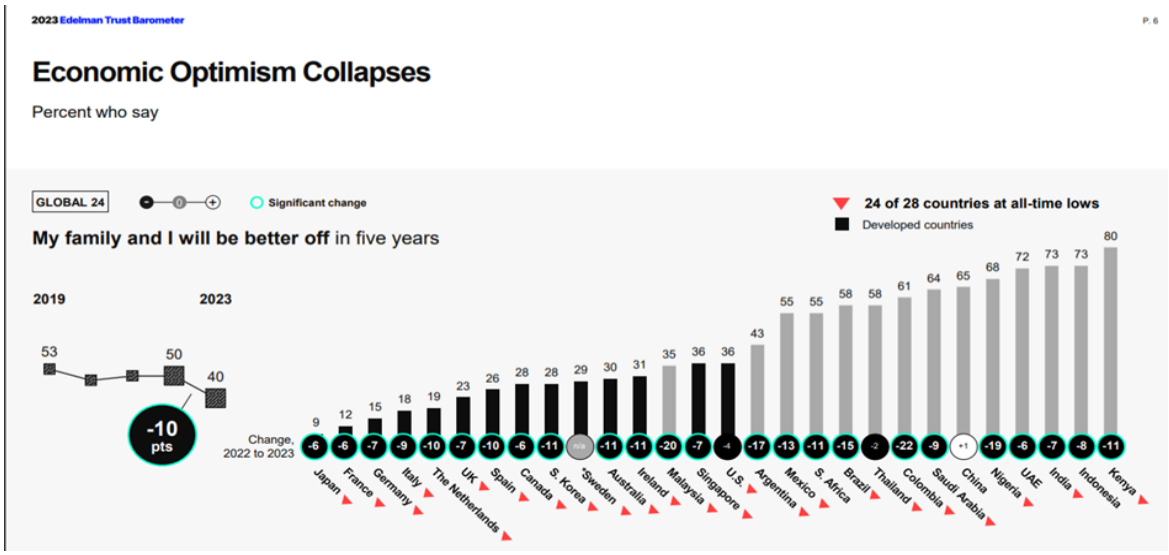


Aj pri štatistike EA platí, že jadrová inflácia v decembri rástla. Z toho teda môžeme usudzovať, že ECB bude pokračovať vo svojej reštriktívnej menovej politike aj naďalej.

flácie každopádne predpovedal už aj vývoj veľkoobchodných cien, ktoré v decembri evidovali spomalenie medziročného rastu na 12,8%. K poklesu prispel pokles cien šrotu, rúd a kovov, stále však ceny ovplyvňuje predovšetkým vysoká cena výrobkov z ropy. Tá je medziročne vyššia o takmer 23%. Stále teda ostáva v platnosti, že základom zlepšenia situácie do budúcna je predovšetkým vo vyriešení energetickej krízy. Okrem Nemecka zverejnilo tento týždeň svoj výsledok aj Taliansko, ďalšia veľká ekonomika ovplyvňujúca celkový výsledok Európskej únie. Taliansko tiež za december eviduje spomalenie, naozaj ale len veľmi mierne. Z novembrového (aj októbrového) medziročného rastu o 11,8% sa v decembri cenová hladina dostala na 11,6%. Jadrová aj medzimesačná miera inflácie sa dokonca zvýšili. Dôvodom je asi najpravdepodobnejšie rast cien regulovanej energie a spracovaných potravín, ktoré potlačili aj poklesy evidované v cene neregulovaných energií a nespracovaných potravín. Výsledná miera inflácie za EA tak skončila rovnako, s miernym poklesom a v súlade s očakávaniami trhu, na úrovni 9,2%. Spomalenie aj tu je spôsobené predovšetkým spomalením rastu cien energií. Ostatné kategórie totiž zaznamenávali aj v tomto mesiaci rast, aj keď len mierny. Potraviny rástli medziročne o 13,8% a služby o 4,4%. Aj pri štatistike EA platí, že jadrová inflácia v decembri rástla. Z toho teda môžeme usudzovať, že ECB bude pokračovať vo svojej reštriktívnej menovej politike aj naďalej, pretože rastúca jadrová inflácia naznačuje, že sa rast spotrebiteľských cien začína zakoreňovať do ekonomiky a nejedná sa už len o rast spôsobený drahšími importami. (jh)

Nálada domácností upadá

Pri krajinách s najväčším vplyvom na vývoj svetovej ekonomiky, no nielen pri nich vidno, že sa pohybujú pri tejto otázke na svojich historických minimách.



Zdroj: Edelman Trust Barometer

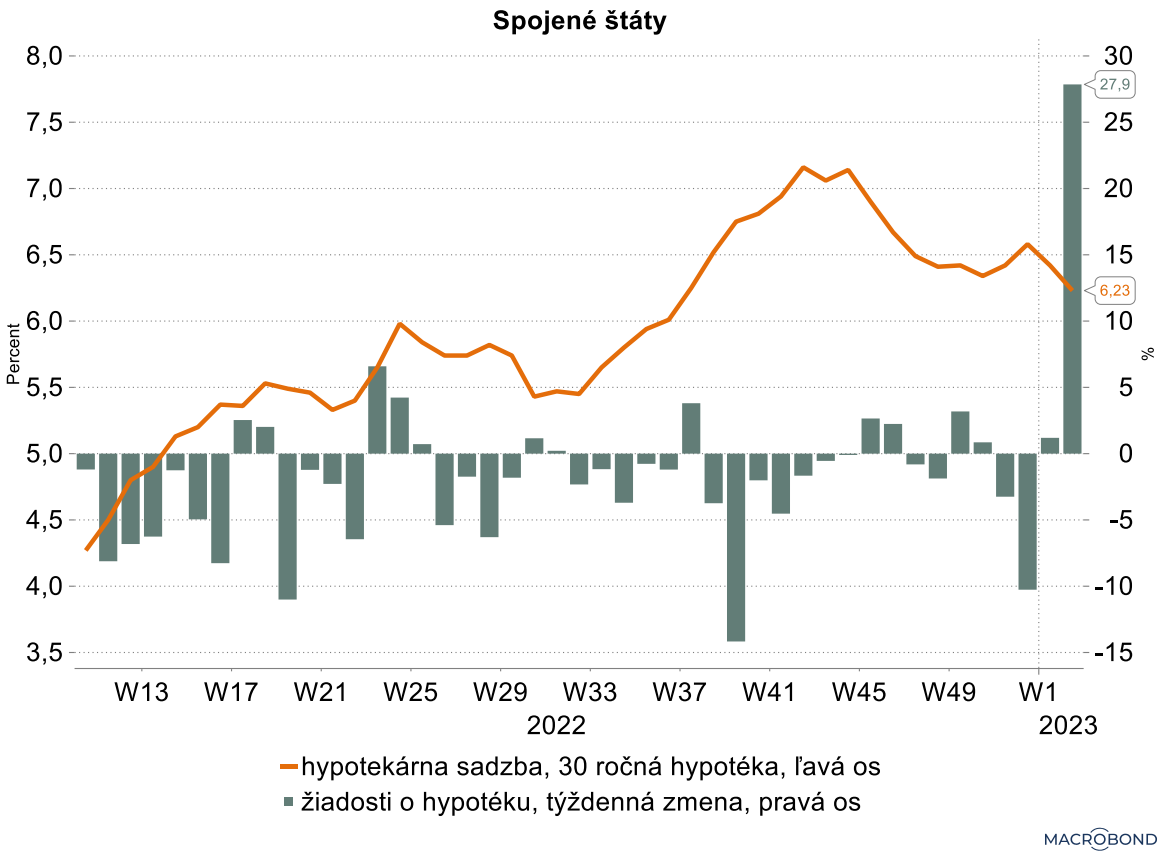
Nálada spotrebiteľov je veľkou hybnou silou v ekonomike. Vie ju výrazne podporiť ale aj potopiť a takisto má schopnosť pretvoriť v skutočnosť to, o čom sa len hypotetizuje. Podľa najnovšieho celosvetového prieskumu to vyzerá, že spotrebiteľská sila môže zapôsobiť skôr na príchod recesie. Vyhliadky ľudí do budúcna totiž nie sú príliš optimistické. Pri otázke o tom, či ľudia veria, že sa ich rodiny budú mať v horizonte piatich rokov lepšie, očakávania väčšiny opýtaných medziročne klesali. Pri krajinách s najväčším vplyvom na vývoj svetovej ekonomiky, no nielen pri nich vidno, že sa pohybujú pri tejto otázke na svojich historických minimách. Pesimizmus sa teda v plnej sile ukazuje aj v krajinách ako Nemecko, Francúzsko, Taliansko, Japonsko, Veľká Británia, Spojené štáty, Kanada či India. Ako sme už na začiatku naznačili, očakávania obyvateľov vedia ovplyvniť ďalšie smerovanie ekonomiky. Ak ľudia ekonomike nedôverujú, odráža sa to na ich ochote míňať, čo následne vplýva na objem produkcie a celkový rast ekonomiky, čo špeciálne v prípade ekonomík vystupujúcich ako lídri, evokuje možný problém. Na možný pád do recesie nedávno upozornila aj Svetová banka. Podľa ich predikcií globálne HDP porastie v tomto roku 2023 o 1,7%, čo je najpomalší rast

od roku 1993 (ak nerátame recesie v rokoch 2009 a 2020) a priemer rastu v najbližších 4 rokoch sa bude pohybovať pod 2%, hlavne práve kvôli spomaleniu rastu vyspelých ekonomík. Čo sa týka dôvery, zaujímavosťou z prieskumu je aj to, že je historicky najväčší rozdiel medzi dôverou vysoko a nízko príjmového obyvateľstva. Kým vysoko príjmové domácnosti veria inštitúciám, ako vláda, podniky a médiá, u nízkopríjmových sa dôvera znížila. Veľký rozdiel vznikol pôsobením inflácie, ktorú domácnosti inak pociťujú. Najväčší rozdiel medzi dôverou vysoko- a nízkopríjmových domácností pociťuje Thajsko, Spojené štáty, Čína či Japonsko. Pri hodnotení nálady spotrebiteľov musíme zvážiť aj to, že je to pomerne rýchlo premenlivý faktor. Teda, že terajšie vnímanie nie je fixné a bude sa meniť podľa toho, ako sa budú vyvíjať faktory, ktoré teraz ľudí sužujú najviac. Musíme ale rátať aj s tým, že naopak zvýraznenie nejakého nepriaznivého faktoru, či už by sa to týkalo inflácie, úrokových sadzieb, pandémie či geopolitiky, môže nielen zhoršiť náladu obyvateľov ale aj eventuálne priviesť ekonomiku do recesie. (jh)

Taktika vyčkávania platí aj na trhu v USA

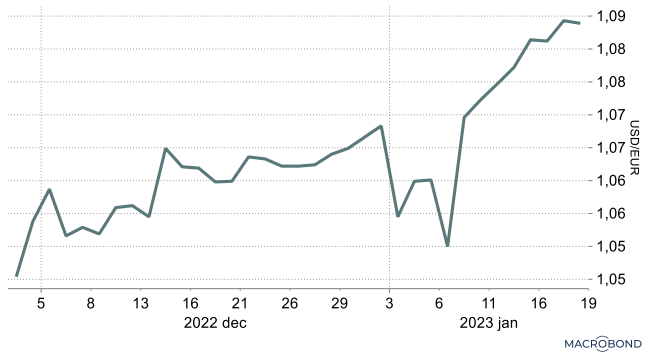
Koncom minulého týždňa poklesla sadzba 30-ročnej hypotéky na 6,23%. Môžeme tu tak zjavne sledovať odraz mierneho uvoľňovania inflačných tlakov. Sadzba tým dosiahla úroveň, ktorú záujemcovia o bývanie nevideli od septembra. Tento pokles tak vyvolal takmer okamžitú reakciu na trhu. V rovnakom týždni sme preto sledovali v medzitýždňových porovnaniach najvyšší rast žiadostí o hypotéku od prvého týždňa v marci 2020. Záujem vyskočil ako o refinancovanie hypotéky tak aj o kúpu. Zjavne aj na tomto trhu teda platí, že dopyt po kúpe nehnuteľnosti je stále veľký a záujemcovia len vyčkávajú na zlepšenie podmienok. (jh)

Minulotýždňový pokles sadzieb bol doprevádzaný výrazným zvýšením žiadostí o hypotéku.

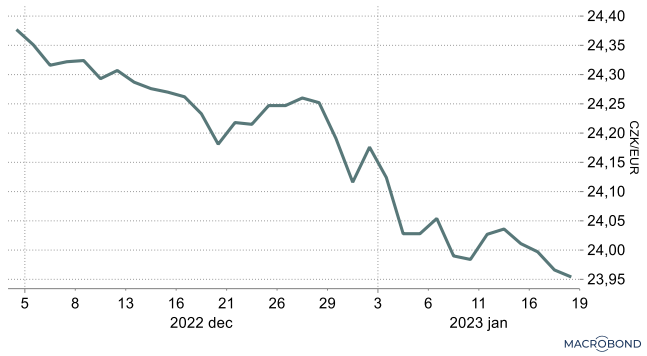


AKTUÁLNY VÝVOJ NA TRHOCH

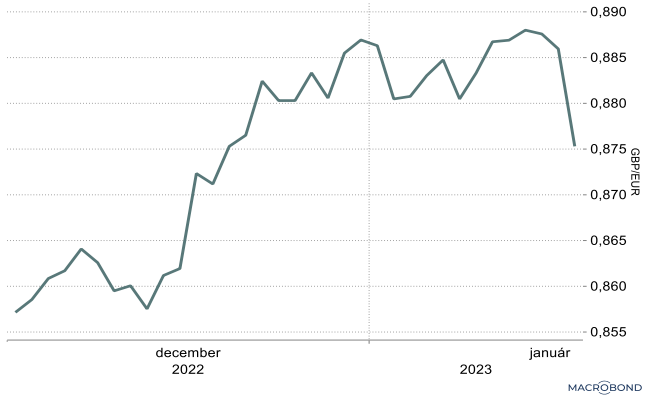
EUR/USD



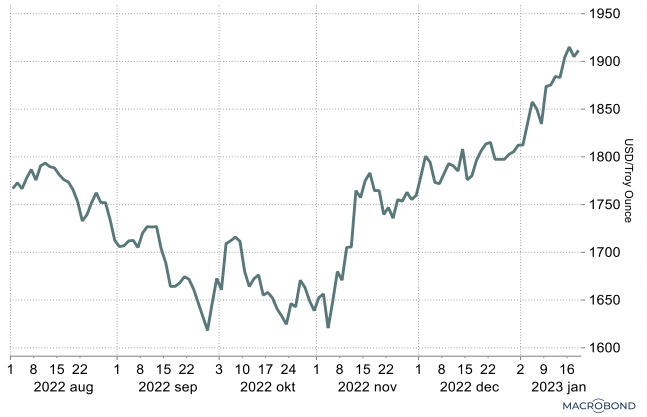
EUR/CZK



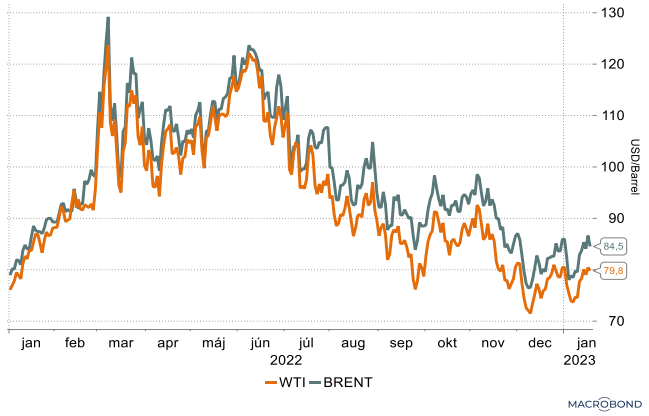
EUR/GBP



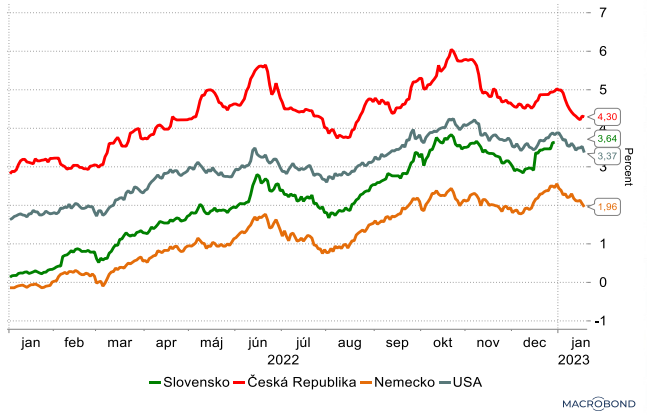
ZLATO



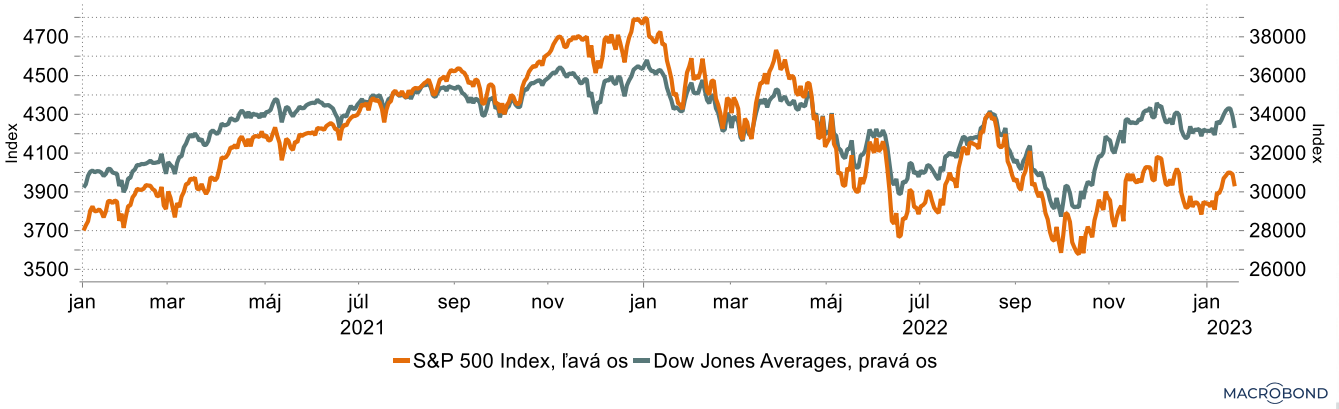
ROPA



10-ROČNÉ DLHOPISY



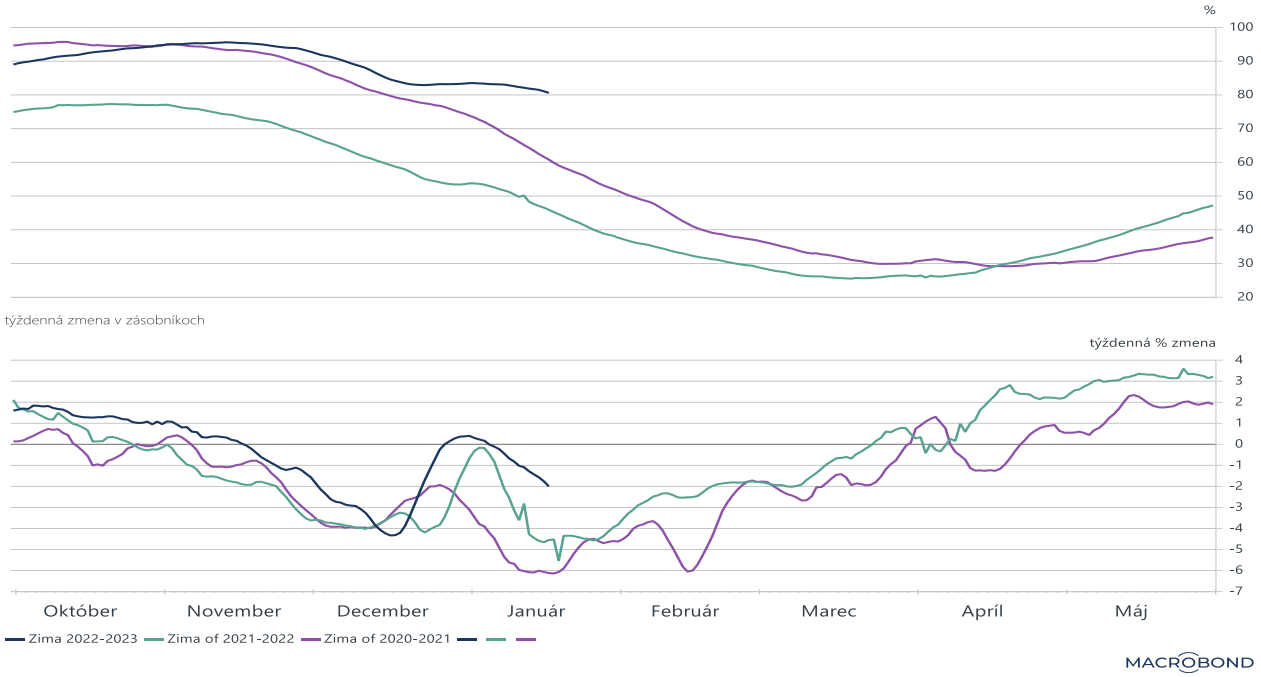
INDEXY



GRAF, KTORÝ NÁS ZAUJAL

Európa: Teplá zima viedla k nezvyčajnému naplneniu zásob zemného plynu

Zdroj: Gas Infrastructure Europe (GIE)



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.

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
Lauko Zdenko
Vajdiarová Margita

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

BENCONT INVESTMENTS BENCONT GROUP BENCONT DEVELOPMENT