
Vývoj HDP a dopady na trh nehnutelností



1. Prognózy vývoja HDP SK/EUR

1.1 Štatistika

Rast HDP	SR		EU	
	2009	2010	2009	2010
NBS	-4,8	3,1	-4.1- -3.9	0.1- 1.5
Vlada	-5,7	1,9	-4,0	-0,1
TB	-4,8	1,5	-3,9	1,4
EU commission	-5,8	1,9	-4,1	0,7

1.2 Faktory

- ▶ najdôležitejšie sú tie, ktoré nepoznáme
- ▶ vývoj americkej ekonomiky = európskej
- ▶ ako zareaguje Čína, Indonézia
- ▶ ako zareagujeme na národnej úrovni

SKÚSTE VŠETCI V PREDVOLEBNOM OBDOBÍ HÁDAŤ



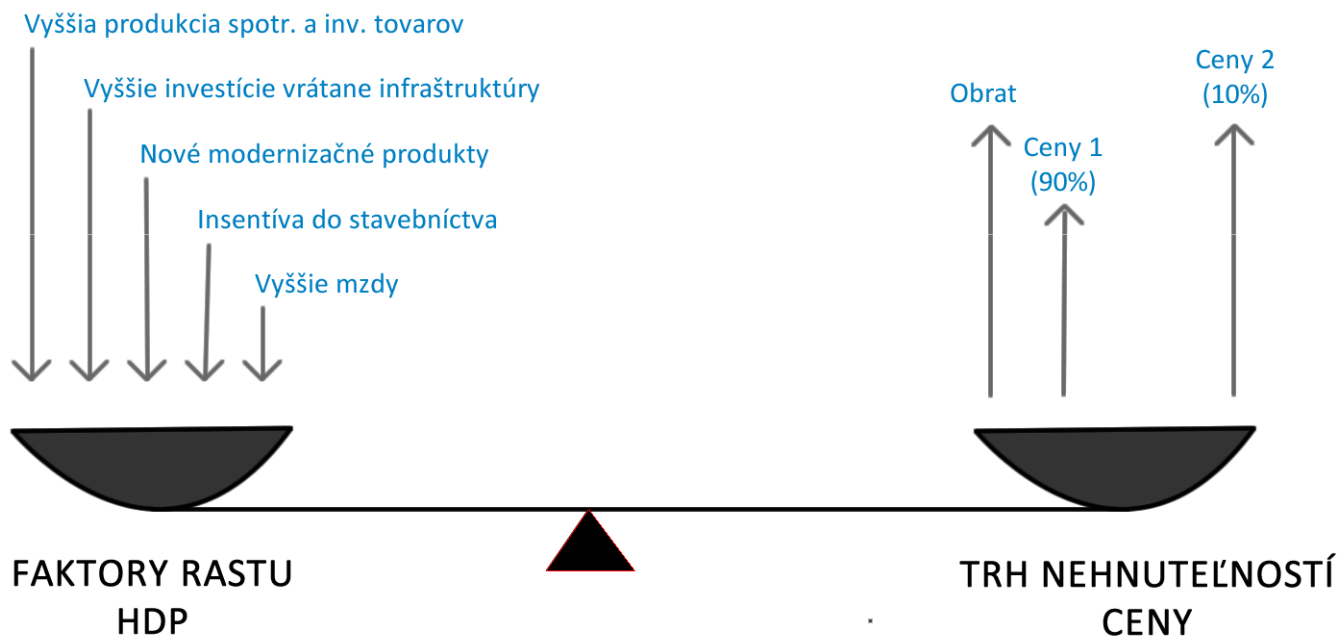
1.3 Budúcnosť

:-) ??????? :-)

**BUDÚCNOSŤ JE VESELO NEISTÁ:
NA PASIVITU MÁME PRIVEĽA SCHOPNOSTÍ A MOTIVAČNÝCH
FAKTOROV;
NA BEZSTAROSTNOSŤ MÁME OKOLO SEBA PRIVEĽA
PODMIENŤUJÚCICH FAKTOROV, KTORÉ SAMI NEVIEME
OVPLYVNIŤ.**

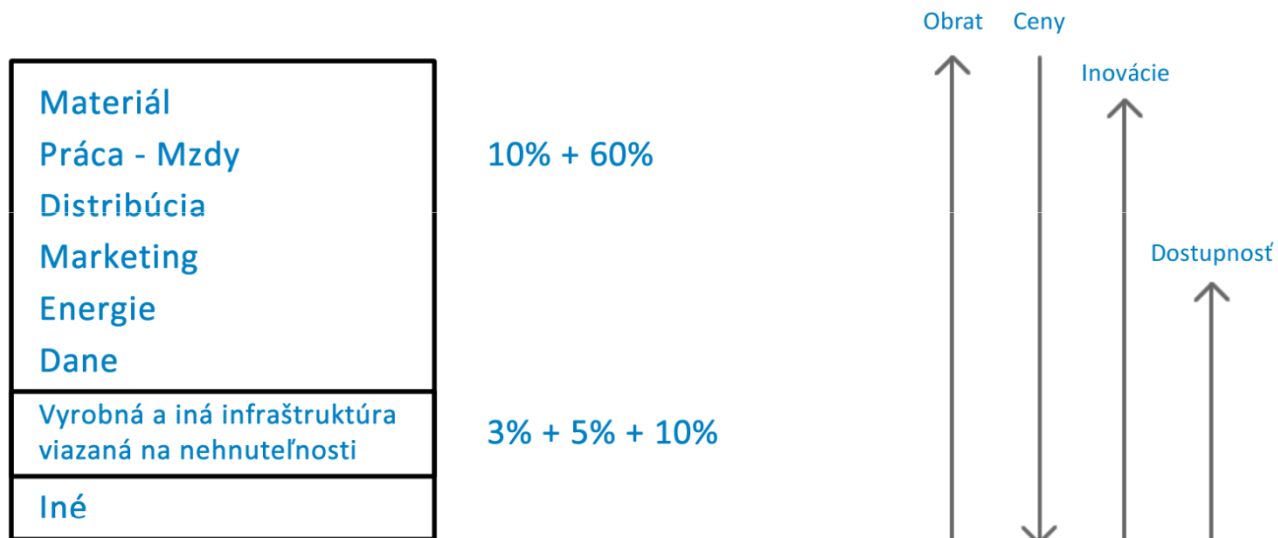


2. Prepojené vplyvy na trh s nehnuteľnosťami



CENA KONCOVÉHO PRODUKTU

Kalkulácie produktov



Ak nemáme stratiť konkurencieschopnosť, musíme vyrábať tovary s nízkymi

- a) mzdovými nákladmi
- b) celkovými

>> Ceny miezd a ceny nehnuteľností nesmú expanzívne rásť!



▶ **AKO SME NA VYVÁŽENOSŤ A PRIRODZENÝ RAST
PRIPRAVENÍ**

**KAŽDÝ Z NÁS, NEVYNÍMAJÚC HRÁČOV NA TRHU S
NEHNUTEL'NOSŤAMI, POTREBUJE PRE RAST:**

ZNALOSŤ, CIEĽ, ZDROJE A MOTIVÁCIU

2.1 Znalosť cesty rastu

- ▶ profesionálna, osobná znalosť, analýza
- ▶ informácie - štatistiky, zbieranie informácií z dostupných zdrojov
- ▶ psychológia investovania
- ▶ psychológia konzumu

**SKÚSME SA ZHODNÚŤ, ŽE ZNALOSŤ SA ZA POSLEDNÝCH 12
MESIACOV ZVÝŠILA**



2.2 Cieľ

- ▶ developerské projekty
- ▶ nové produkty
- ▶ potreby
- ▶ efektívnejšie procesy

**CIELE MÁME VYTÝČENÉ, POTREBY SÚ REÁLNE +
PROCESY NEZVLÁDNUTÉ -**



2.3 Zdroje

Bankové/cudzíe zdroje

- ▶ **vývoj HDP versus štátny rozpočet versus likvidita finančného trhu**
FINANCOVANIE DEFICITNÝCH ŠTÁTNYCH ROZPOČTOV VERSUS FINANCOVANIE TRHU

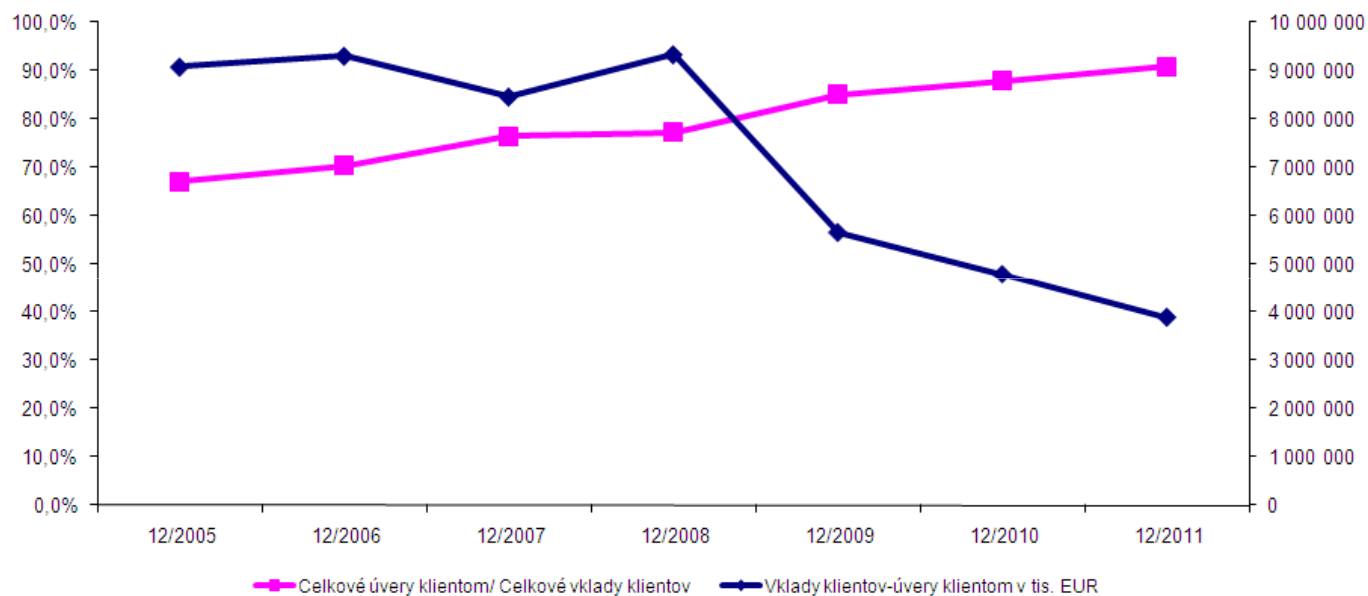
Graf + štátny rozpočet

- ▶ **banky a financovanie nehnuteľností**

*HYPOTÉKY	2007; 2008; 2009; 2010
*FINANCOVANIE PODNIKOV - OBJEM ÚVEROV PRE PODNIKY	2009; 2010
*REALITNÝ SEGMENT	2010
*ANTICYKLICKÉ ODVETVIA (ENERGETIKA)	2010
*CYKLICKÉ ODVETVIA (AUTÁ; ELEKTROTECHNIKA)	2010
*VOLNÁ LIKVIDITA SLOVENSKÝCH BÁNK	2010
*VÝVOJ ÚROKOVEJ MIERY	2010
*VÝVOJ MARŽI BÁNK	2010

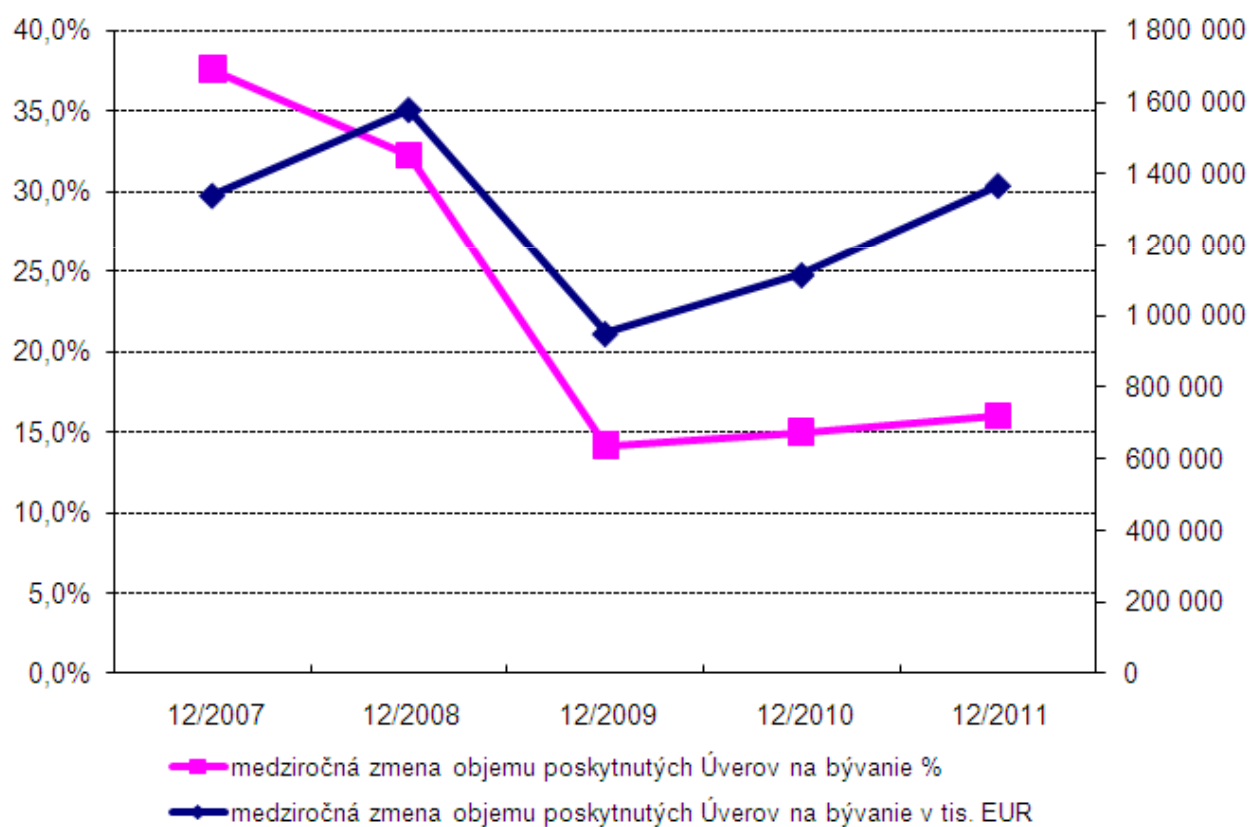


	12/2005	12/2006	12/2007	12/2008	12/2009	12/2010	12/2011
Celkové úvery klientom/ Celkové vklady klientov	67,0%	70,4%	76,4%	77,2%	85,1%	87,9%	90,8%
Vklady klientov-úvery klientom v tis. EUR	9 080 527	9 306 039	8 462 553	9 336 804	5 656 810	4 782 847	3 878 962



Vklady klientov-úvery klientom v tis. EUR="voľná likvidita bankového sektora"	9 080 527	9 306 039	8 462 553	9 336 804	5 656 810	4 782 847	3 878 962
Deficit verejných financií v tis. EUR	1 387 500	1 902 400	1 143 000	1 548 800	4 072 300	3 705 800	3 041 500
Deficit verejných financií v tis. EUR/"voľná likvidita bankového sektora"	15,3%	20,4%	13,5%	16,6%	72,0%	77,5%	78,4%

	12/2006	12/2007	12/2008	12/2009	12/2010	12/2011
medziročná zmena objemu poskytnutých Úverov na bývanie %		37,6%	32,2%	14,2%	15,0%	16,0%
medziročná zmena objemu poskytnutých Úverov na bývanie v tis. EUR		1 340 596	1 580 274	951 153	1 115 535	1 368 389
Úvery na bývanie, tis. EUR	3 564 875	4 905 471	6 485 745	7 436 898	8 552 433	9 920 822



Eurozone	XII.09	III.10	VI.10	IX.10	XII.10
ECB key rate	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
EUR 1M	1,00	1,00	1,10	1,10	1,60
EUR 3M	0,40	1,00	1,30	1,40	1,80
EUR 6M	1,30	1,10	1,40	1,50	2,00
EUR 12M	1,50	1,50	1,70	1,90	2,20
EUR 2Y	1,70	1,40	1,50	2,20	2,70
EUR 5Y	2,80	2,40	2,50	3,10	3,30
EUR 10Y	3,70	3,30	3,30	3,70	3,80



Vlastný kapitál

- ▶ vnútrofirémne zdroje
- ▶ kapitálový trh nejednoznačný
- ▶ investovanie do komodít uprednostňované
- ▶ investovanie do realít diferencované

Ceny/Obraty

- ▶ stagnujúce

Nové impulzy pre realitný trh

- ▶ v súčasnosti chýbajú

Zdroje zo štátneho rozpočtu

- ▶ deficitné a úverované

**ZDROJE NÁM ROBIA PROBLÉMY, HLAVNE KVÔLI
KONKURENCII POTRIEB FINANCOVANIA ŠTÁTNEHO
ROZPOČTU A JEHO NEGATÍVNEHO VÝVOJA, VERSUS
FINANČNÉ ZDROJE POTREBNÉ NA FINANCOVANIE
PRODUKTÍVNEJ EKONOMIKY**

+ -



3. Vyplývajúce závery

3.1 Motivácie

▶ pesimistické

2010 BUDE ĎALEJ ROK S PREPADOM CIEN O 5-10%; VÝVOJ OBCHODNÝCH OBRATOV BUDE SKÔR MIERNY DO 10%

POSTUPNÉ OPÚŠŤANIE LÍNIE EKONOMICKEJ LIBERALITY A PRIKLÁNANIE SA K REGULATÍVNYM METÓDAM

▶ optimistické

2010 VO VYBRATÝCH SEGMENTOCH SA TRH OŽIVÍ; BYTY DOSIAHNU MIERNY NÁRAST PRI STABILNÝCH CENÁCH NA ÚROVNI 4Q2009

NAĎALEJ VÝHODA V CENE PRÁCE; PRIAZNIVÝ VPLYV EUR-a

▶ kreatívne


2010 BUDE ROKOM KREATIVITY; FOTOVOLTAIKY; DOBRÁ ŠTRUKTÚRA FINANCOVANIA (RYTIERI ŠŤASTIA NEBUDÚ MAŤ PRÍLEŽITOSTI)

DOBRÝ OBCHOD UCHMATNE NA TRHU TÝCH NIEKOĽKO PRÍLEŽITOSTÍ; KTORÉ TRH PONÚKNE; DOBRÝ MARKETING

ZAČNÚ SA OBJAVOVAŤ ANTICYKlickÉ INVESTÍCIE



**ŽIADNE VEĽKÉ OČAKÁVANIA; PROFESIONÁLNA PRÁCA;
ZNIŽOVANIE NÁKLADOV; ZISKOVÉ MARŽE NA ÚROVNI 10-
30%; MENŠIE PROJEKTY S MOŽNÝM FÁZOVANÍM;
FLEXIBILITA; ZABEZPEČENÉ DLHÉ PENIAZE;
PRIPRAVENOSŤ NA NEOČAKÁVANÉ IMPULZY Z VONKU;
INSENTÍVA MEDZINÁRODNÝM INVESTÍCIÁM;
INSENTÍVA NÁRODNÝM INVESTÍCIÁM!**



3.2 Tip pre vládu

NOVÉ IMPULZY PRE NÍZKONÁKLADOVÉ FINANCOVANIA BYTOVEJ VÝSTAVBY
CELOPLOŠNE PO SLOVENSKU; S VYŠŠÍMI PROGRESÍVNÝMI DOTÁCIAMI PRE MESTÁ
DO 50 000; 20 000 A 10 000 OBYVATEĽOV

PPP PROJEKTY V INFRAŠTRUKTURÁLNEJ OBLASTI; ALE NA BAZE CESTNÝCH,
OBJEKTÍVNYCH VÝBEROV (TU SOM SKE-PPP-TIK)

ZLEPŠIŤ PODPORU PROJEKTOV ZO ZDROJOV EU, KONZULENTAMI BY MUSELI BYŤ
EU CERTIFIKOVANÉ MEDZINÁRODNÉ ODBORNÉ SPOLOČNOSTI;

NIE LOBISTICKÉ NARODNÉ



MOTIVÁCIE SÚ ROZDIELNE

**PRESNE TIETO NEJEDNOZNOČNOSTI BUDÚ V ROKU 2010
NÁŠ TRH S NEHNUTEL'NOSŤAMI BRZDIŤ A DIFERENCOVAŤ
PRESNE TAK AKO BUDE KOLÍSAŤ KVARTÁLNY VÝVOJ HDP**

VÝHODA PRE DOBRE PRIPRAVENÝCH

**NA FIREMNEJ ÚROVNI SA BUDE DAŤ VHODNOU
STRATÉGIU VEĽA NEGATÍV ELIMINOVAŤ A OBRÁTIŤ VO
VLASTNÝ PROSPECH.**

