



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA
EUROSYSTEM



Komerčné nehnuteľnosti: realita a perspektívy

Štefan Rychtárik, Národná banka Slovenska

8 Jún 2010

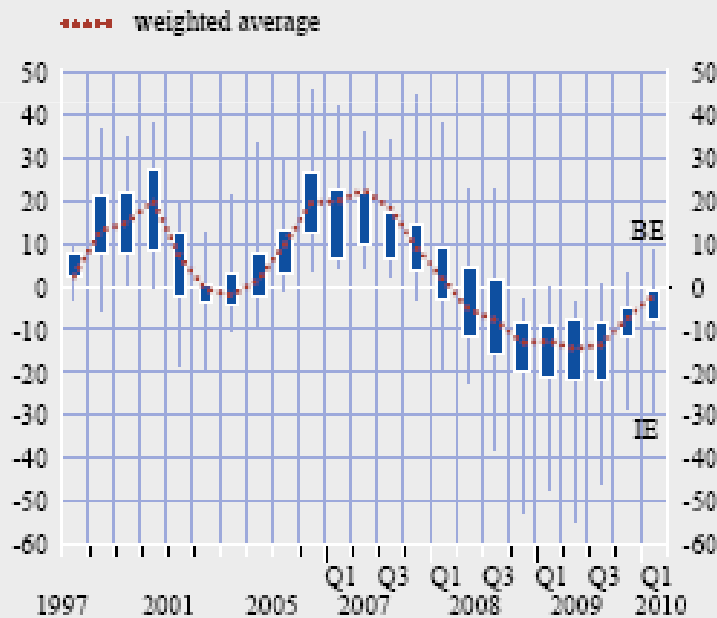
Komerčné nehnuteľnosti v eurozóne (1)



- Tempo poklesu kapitálových hodnôt sa stabilizovalo na cca -2% y-o-y
- Investície do komerčných nehnuteľností ostávajú na nízkej úrovni

Chart 2.6 Changes in capital value of prime commercial property in euro area countries

(1997 – Q1 2010; percentage change per annum; maximum, minimum, interquartile distribution and weighted average)

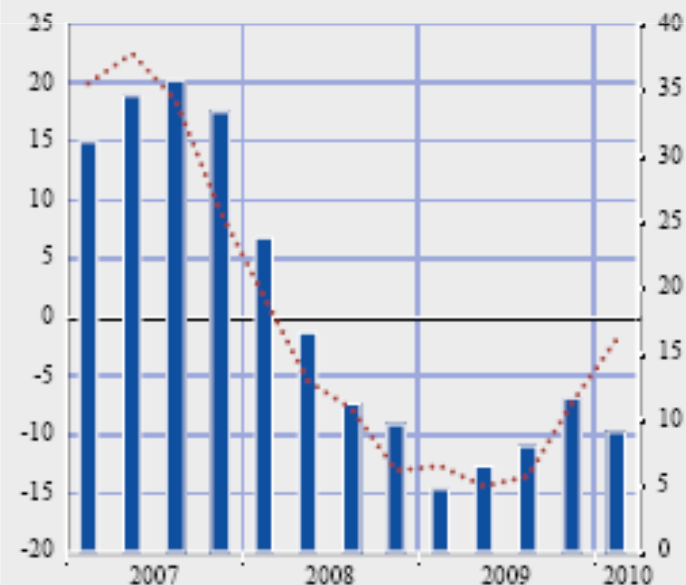


Source: Jones Lang LaSalle.
Note: Data for Cyprus, Malta, Slovakia and Slovenia are not available.

Chart 2.7 Commercial property investment transaction volumes and changes in capital value of prime commercial property in the euro area

(Q1 2007 – Q1 2010)

Legend:
- investment transaction volumes (EUR billions; right-hand scale)
- - - - capital values (percentage change per annum; left-hand scale)



Sources: DTZ Research and Jones Lang LaSalle.

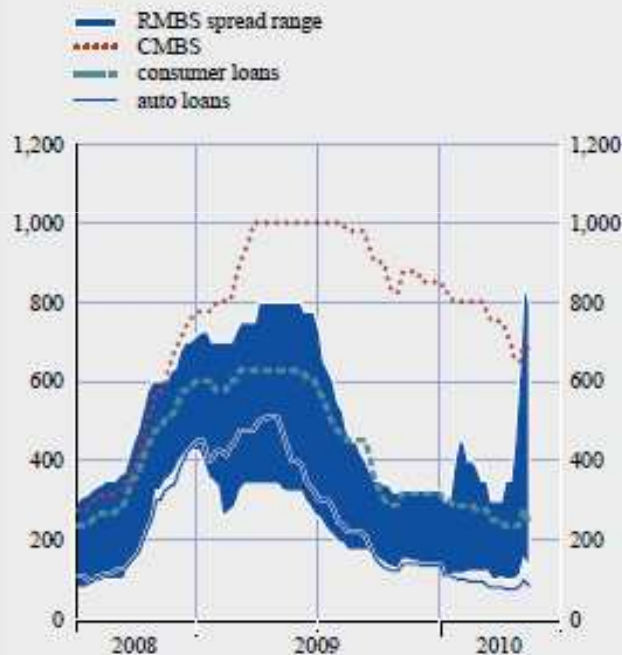
Komerčné nehnuteľnosti v eurozóne (2)



- Riziko komerčných nehnuteľností je stále považované za veľmi vysoké
- Riziko je vyššie v segmentoch „office“ a „industrial“

Chart 3.10 Spreads over LIBOR of euro area AAA-rated asset-backed securities

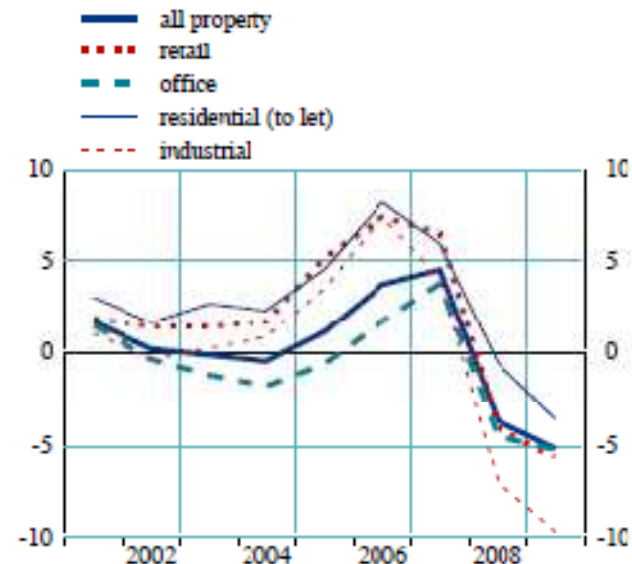
(June 2008 – May 2010; basis points)



Source: JP Morgan Chase & Co.
Notes: "RMBS" stands for "residential mortgage-backed security" and "CMBS" stands for "commercial mortgage-backed security". The RMBS spread range is the range of individual country index spreads in Greece, Ireland, Italy, the Netherlands, Portugal and Spain.

Chart S60 Euro area commercial property capital value changes in different sectors

(2001 - 2009; capital values; percentage change per annum; cross-country weighted average)



Sources: Investment Property databank and ECB calculations.
Notes: The data cover ten euro area countries. The coverage of the total property sector within countries ranges from around 20% to 10%. Capital values are commercial property prices adjusted downward for capital expenditure, maintenance and depreciation. The values of the national commercial property markets are used as weights for the cross-country weighted averages.

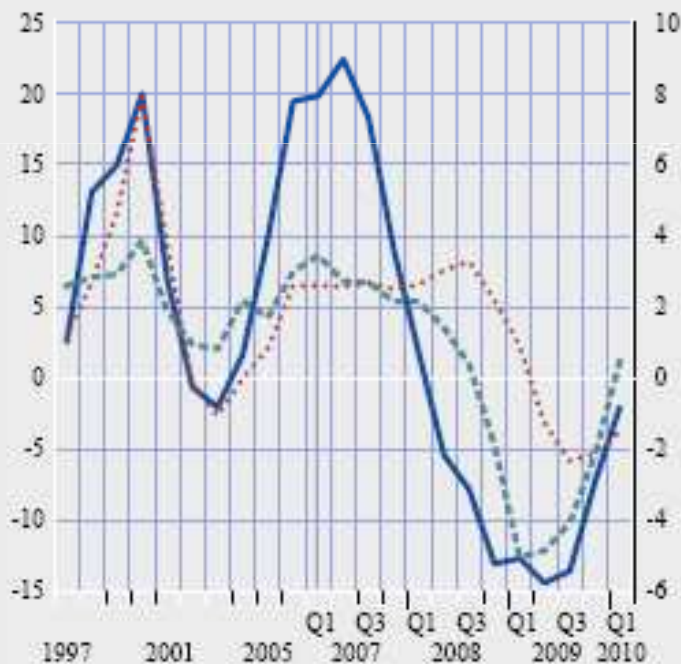
Komerčné nehnuteľnosti v eurozóne (3)



Chart 2.8 Changes in euro area capital value of prime commercial property, commercial property rent growth and euro area real GDP growth

(1997 – Q1 2010; percentage change per annum)

- commercial property value changes (left-hand scale)
- rent growth (left-hand scale)
- real GDP growth (right-hand scale)



Sources: ECB and Jones Lang LaSalle.

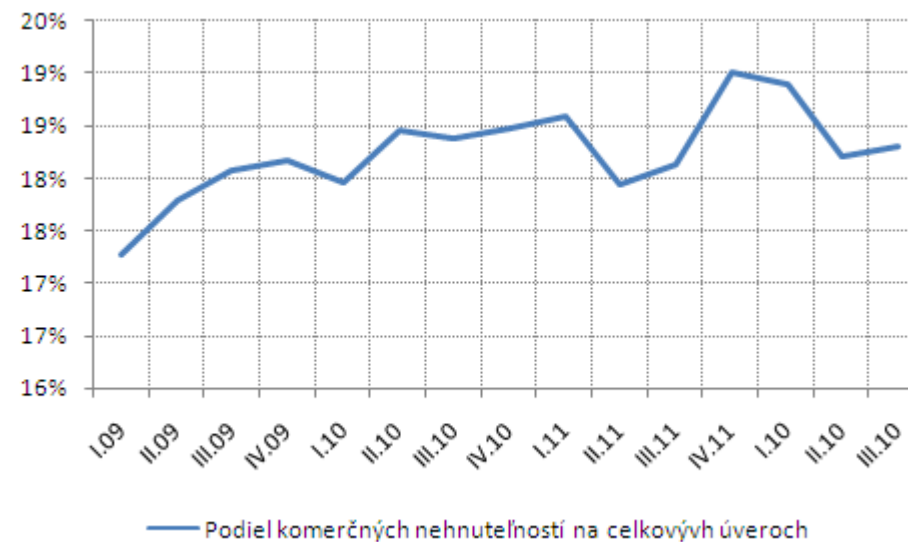
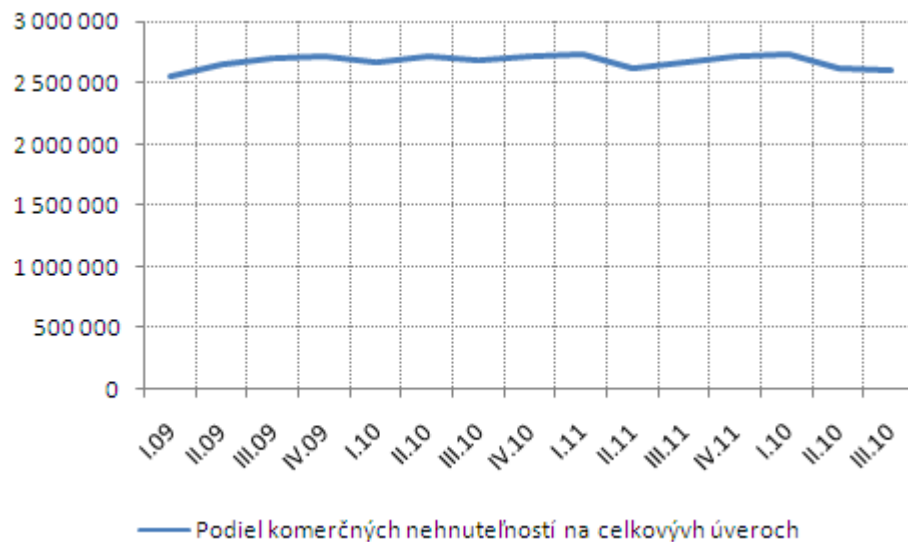
Note: Commercial property data for Cyprus, Malta, Slovakia and Slovenia are not available.

- Komerčné nehnuteľnosti ostávajú závislé na makroekonomickej situácii
- Napriek náznakom stabilizácie ostávajú celkové podmienky veľmi krehké
- Ceny komerčných nehnuteľností sa na hodnoty z roku 2007 pravdepodobne nevrátia ešte niekoľko rokov
- Predpokladajú sa ďalšie straty pre banky

Vývoj objemu úverov



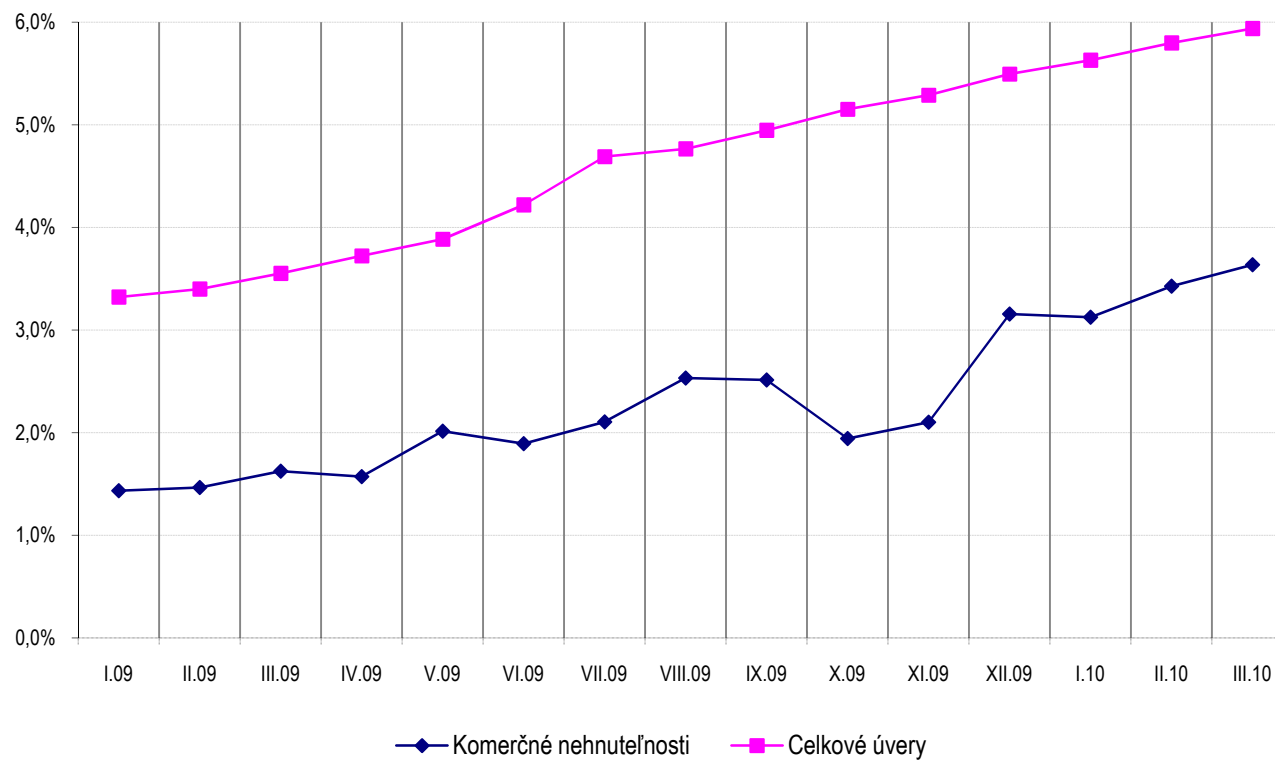
- Po raste v rokoch 2005 – 2008 objem úverov stagnoval
- Vysoký podiel na celkových úveroch
- Vysoká koncentrácia úverov



Vývoj objemu zlyhaných úverov



- Pokračuje rast zlyhaných úverov
- Pokles v dôsledku odpisov





- Ekonomická kríza zvýraznila rozdiely
 - Dobrý vs. zlý štát, dlhopis, projekt
- Slovenský bankový sektor utrpel straty, čo malo vplyv na úverové štandardy (kvalita projektu, kvalita kolaterálu, ...)
- Ďalší vývoj závislí najmä na makroekonomickom vývoji
- Riziko štátov ostáva v centre pozornosti



Štefan Rychtárik
Oddelenie analýzy rizík finančného trhu
Národná banka Slovenska
+ 421 2 5787 2874
stefan.rychtarik@nbs.sk