

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 101007/B/2025/36146475267364356

VLASTNÍCTVO NEHNUTEĽNOSTÍ NAPRIEČ EÚ

Bakalárska práca

2025

Filip Robert Sedlák

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

VLASTNÍCTVO NEHNUTEĽNOSTÍ NAPRIEČ EÚ

Bakalárska práca

Študijný program: Financie, bankovníctvo a poisťovníctvo

Študijný odbor: Ekonómia a manažment

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií

Vedúci záverečnej práce: Ing. Martin Cesnak

Bratislava 2025

Filip Robert Sedlák

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že bakalársku prácu na tému Vlastníctvo nehnuteľností naprieč EÚ vypracoval samostatne. Všetku použitú literatúru som uviedol v zozname.

Dátum: 24.04.2025

.....

podpis študenta

Pod'akovanie

Veľká vďaka patrí Ing. Martinovi Cesnakovi za jeho pomoc, usmerňovanie, úsilie a cenné rady pri písaní záverečnej práce.

ABSTRAKT

SEDLÁK, Robert Filip.: *Vlastníctvo nehnuteľností naprieč EÚ*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra Financii – Vedúci záverečnej práce: Ing. Martin Cesnak – Bratislava: NHF EU, 2025, 43 strán.

Cieľom záverečnej práce je porovnať rozdiely naprieč krajinami EÚ v miere vlastníctva nehnuteľnosti, analyzovať príčiny a dôsledky nízkeho, či vysokého podielu vlastníctva v týchto krajinách. Práca je rozdelená do 4 kapitol. Obsahuje 1 obrázok, 2 tabuľky a 2 grafy. Prvá kapitola sa venuje teoretickej rovine vlastníctvu nehnuteľností, investičným nehnuteľnostiam, determinantom vlastníctva nehnuteľností a problematike trhu s nehnuteľnosťami naprieč krajinami. Druhá kapitola sa zaoberá vymedzením hlavného cieľa a parciálnych cieľov. V tejto kapitole sú formulované výskumné otázky. Tretia kapitola vymedzuje metodiku pri spracovaní práce. Štvrtá kapitola sa zaoberá analýzou výsledkov deskriptívnej štatistiky, korelačnej analýzy a regresie na zistenie vzťahu vybraných premenných so zistenou mierou vlastníctva nehnuteľností. Takisto sa tu formulujú odpovede na výskumné otázky. V záverečnej kapitole sú sformulované odporúčania spolu so záverom.

Kľúčové slová: vlastníctvo nehnuteľností, miera vlastníctva, determinanty vlastníctva

ABSTRACT

SEDLÁK, Robert Filip: *Property Ownership Across the EU*. – University of Economics in Bratislava, Faculty of National Economy; Department of Finance – Supervisor: Ing. Martin Cesnak, Bratislava: NHF EU, 2025, 43 pages.

The aim of this bachelor thesis is to compare the differences in the property ownership rate across EU countries and to analyse the causes and consequences of both low and high ownership shares in these countries. The thesis is divided into four chapters. It contains 1 figure, 2 tables, and 2 graphs. The first chapter focuses on the theoretical framework of property ownership, investment properties, the determinants of ownership, and the real estate market issues across countries. The second chapter defines the main objective and partial objectives of the thesis, including the formulation of research questions. The third chapter describes the methodology applied during the research and data processing. The fourth chapter presents the analysis of the results using descriptive statistics, correlation analysis, and regression analysis to identify the relationship between selected variables and the property ownership rate. This chapter also includes answers to the research questions. Finally, the thesis concludes with a summary of findings and recommendations.

Keywords: property ownership, ownership rate, ownership determinants

Obsah

Úvod	10
1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí.....	11
1.1 Vlastnícke právo a jeho právna úprava	11
1.2 Nehnutel'nosti – definícia, právne postavenie, členenie	13
1.3 Nehnutel'nosť ako investícia	15
1.4 Determinanty miery vlastníctva pri nehnuteľnostiach	16
1.5 Vlastníctvo nehnuteľnosti a jeho miera	17
1.5.1 Cena nehnuteľností a hospodársky cyklus.....	17
1.5.2 Vzťah ceny a ostatných premenných.....	18
1.5.3 Rozdielnosť krajín EÚ	20
2 Cieľ práce.....	24
3 Metodika práce a metódy skúmania	26
4 Výsledky práce, diskusia	28
4.1 Krajiny Európskej únie a miera vlastníctva nehnuteľností	28
4.2 Deskriptívna analýza miery vlastníctva nehnuteľnosti v EÚ.....	29
4.3 Korelačná analýza miery vlastníctva s jej vybranými determinantami v EÚ	33
4.4 Regresná analýza determinantov miery vlastníctva.....	36
Záver	39
Zoznam použitej literatúry	41

Zoznam ilustrácií

Zoznam obrázkov

Obrázok č. 1 Lineárna regresia.....37

Zoznam tabuliek

Tabuľka č. 1: Miera vlastníctva nehnuteľností.....29

Tabuľka č. 2 Korelácia - determinanty miery vlastníctva34

Zoznam grafov

Graf č. 1: Miera vlastníctva v % (2014-2023).....31

Graf č. 2: Trendy v čase v %32

Úvod

Vlastníctvo nehnuteľností je jedným z kľúčových faktorov ovplyvňujúcich ekonomickú stabilitu domácností, fungovanie realitného trhu a celkovú sociálno-ekonomickú situáciu v krajine. Miera vlastníctva nehnuteľností vplýva na život jednotlivca, život rodín aj na život celej spoločnosti v krajine. V rámci Európskej únie (EÚ) existujú výrazné rozdiely v podiele vlastníctva nehnuteľností, dostupnosti bývania a vo faktoroch, ktoré ovplyvňujú rozhodovanie jednotlivcov o kúpe alebo prenájme nehnuteľnosti. Pri kolísaní hodnoty nehnuteľností je priama súvislosť s dopadom na spoločnosť. Kým v niektorých krajinách dominuje súkromné vlastníctvo, v iných je významný podiel nájomného bývania, často podporovaného štátnymi politikami.

Táto práca sa zameriava na analýzu vlastníctva nehnuteľností v rôznych krajinách EÚ s cieľom identifikovať hlavné faktory ovplyvňujúce mieru vlastníctva a jeho štruktúru. Využitím údajov z dát EUROSTAT a HFCS, prieskumu Household Finance and Consumption Survey budeme skúmať, ako determinanty miery vlastníctva nehnuteľností, predovšetkým príjem, zadlženosť, miera úrokových sadzieb, či miera nezamestnanosti a vplývajú na rozhodovanie domácností o vlastníctve nehnuteľností. Práca sa zároveň pokúsi kategorizovať krajiny EÚ na základe charakteristických znakov ich realitného trhu a identifikovať spoločné trendy v oblasti vlastníctva bývania. Identifikujú sa faktory, ktoré vplývajú na danú mieru, pričom na spracovanie budú využité metódy deskriptívnej štatistiky, korelačná analýza a regresia. Vizualizáciu údajov vytvoria grafy.

Význam tejto témy spočíva nielen v porozumení a vyčlenení rozdielov v miere naprieč krajinami, ale ide práve o identifikáciu a rozobratie trendov, ktoré sú relevantné pre ďalšie skúmanie a vyformujú odporúčania pre zvýšenie dostupnosti bývania a lepšie porozumenie priebehu rozhodovania sa medzi nájmom a vlastníctvom nehnuteľnosti.

1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

Vlastniť nehnuteľnosť je dlhodobovo vnímané za základ pre stabilitu a prosperitu, najmä tú ekonomickú. Hodnota nehnuteľností sa v dlhodobej réžii spravidla zvyšuje a dôsledky miery sú zjavné, čo zdôrazňuje ich význam ako investičné aktívum. Vlastnenie prináša cestu k rezidencii alebo ku kapitálovému zhodnoteniu, pokiaľ sa rozhodne ju vlastník využiť ako investičnú nehnuteľnosť a prenajímať ju. Miera vlastníctva sa naprieč krajinami líši, vplýva na to množstvo premenných a faktorov, ktoré sú tu prítomné historicky, no ovplyvnené sú aj legislatívou, vývojom v dlhodobom horizonte a je závislá aj od ekonomických podmienok.

1.1 Vlastnícke právo a jeho právna úprava

Vlastnícke právo je základným právnym inštitútom, upravujúcim práva osôb nad vecami. Predmetom jeho záujmu je práve vlastnícke právo nad nehnuteľnosťami a vecami, ktoré majú hmotnú podobu a sú predmetom vlastníckych právnych vzťahov (Kucbel, 2021).

Ekonomický aspekt a hľadisko dáva dôraz na to, že vlastnícke právo tvorí kľúčový prvok v rámci trhového hospodárstva. Nakoľko poskytuje vlastníkom právo vlastniť, používať a disponovať majetkom, táto skutočnosť vytvára ekonomickú motiváciu k investíciám, motivuje aj k inováciám a pomáha k efektívnemu využívaniu a alokovaniu zdrojov.

Z pohľadu ekonómie sa vlastnícke právo považuje za dôležitý faktor v tvorbe efektívnych trhov a, už spomínanej, alokácii zdrojov. Vlastnícke právo poskytuje motiváciu k investíciám do majetku a produktívnych aktivít, pretože vlastník má právo na zisky zo svojho majetku. To podnecuje inovácie a rast, pretože vlastník má motiváciu vylepšovať svoj majetok a vytvárať hodnotu, ktorá sa môže zvyšovať s pribúdajúcim časom. Z ekonomického hľadiska tiež vlastnícke právo poskytuje istotu a stabilitu, ktorá je stavebným kameňom pre investície a podnikanie. Vlastníci majetku majú záujem na dlhodobom zhodnocovaní svojho majetku, čo vytvára ideálne prostredie pre rozvoj.

Z tohto titulu vlastnícke právo zohráva kľúčovú úlohu v ekonomickom raste, alokácii zdrojov a tvorbe hodnoty v rámci trhového prostredia.

Nehuteľnosti, teda budovy, byty, domy a podobne, sú jedným z hlavných predmetov vlastníckeho práva. Patria sem aj pozemky. Vlastnícke právo nad nehnuteľnosťou zahŕňa právo vlastníka nielen disponovať určitou nehnuteľnosťou, ako aj

právo ju používať, užívať a podľa vlastnej vôle, pričom musí dodržiavať neobmedzovanie práv iných osôb (Halama, 2019).

Vlastnícke právo teda poskytuje vlastníčkovi právo vlastníť, používať, disponovať a užívať vec alebo nehnuteľnosť, ako aj právo chrániť túto vec pred neoprávneným zásahom iných osôb. Vlastník môže s vlastným majetkom nakladať podľa svojej vôle a záujmov, s výnimkou prípadov, kedy takéto konanie obmedzuje práva ostatných osôb alebo je v rozpore s právnymi predpismi (Kucbel, 2021).

Nie je neobmedzené a je možné, že nad nehnuteľnosťou alebo vecou existujú iné vecné práva, ako napríklad vlastnícke právo spoluvlastníkov, právo susednosti, služobnosti alebo vecné bremeno. Tieto práva môžu obmedzovať vlastnícke právo v určitých aspektoch, ale sú vždy riadené právnymi predpismi a dohodami medzi stranami (Halama, 2019).

Vlastnícke právo na Slovenskej republike je upravené v rámci Občianskeho zákonníka, konkrétne zákon č. 40/1964 Zb., ustanovenia stanovujú základné zásady vlastníckeho práva, spôsoby jeho nadobúdania a strát.

Úprava je v rámci Slovenska kľúčová, nakoľko zabezpečuje tieto skutočnosti:

- daná ochrana poskytuje stabilitu, istotu a podnecuje investície a inovácie,
- je transparentná, efektívna a ochraňuje vlastnícky záujem pred neoprávneným zásahom, týmto spôsobom sa vytvára prostredie, v ktorom môžu subjekty podnikáť, a investovať s dôverou v ochranu svojich vlastníckych práv,
- pomáha vytvárať vhodnejšie podmienky pre ekonomický rozvoj a trhové prostredie.

Vlastnícke právo, ktoré pojednáva o právach a aj povinnostiach v súvislosti s vlastníctvom nehnuteľnosti je spísané a evidované v registri, ktorý je verejný a okrem právnych vzťahov obsahuje aj popis fyzického stavu a preukazuje reálne vlastníctvo. Je to podmienka na konštitutívny účinok, kedy právo vznikne, mení sa, či zanikne.

Kataster v najvšeobecnejšom slova zmysle označuje určitý „súpis pozemkov“ a do nášho jazyka bolo toto slovo prevzaté z nemčiny. Upravuje zápisy práv a celý rad ďalších otázok týkajúcich sa správy katastra nehnuteľností. Kataster nehnuteľností zohráva kľúčovú úlohu z ekonomického hľadiska, najmä v oblasti nehnuteľností a realitného trhu. Zásadné body ilustrujúce význam katastra nehnuteľností z ekonomického hľadiska sú:

- právna istota: Kataster nehnuteľností poskytuje právnu istotu týkajúcu sa vlastníctva nehnuteľností a práv k nim, čo je kľúčové pre podnikanie, obchod s nehnuteľnosťami a investície, pretože vlastníctvo nehnuteľností je dôležitým aspektom mnohých ekonomických transakcií.

- transparentnosť trhu: Kataster nehnuteľností poskytuje transparentné informácie o vlastníctve a právach k nehnuteľnostiam. To uľahčuje obchod s nehnuteľnosťami, požičiavanie prostriedkov zaistených nehnuteľnosťami a ďalšie ekonomické aktivity spojené s nehnuteľnosťami.
- podpora investícií: Vďaka katastru nehnuteľností je možné efektívne zaznamenávať vlastníctvo, hypotéky a záložné práva, čo vytvára jasný a stabilný rámec pre investície do nehnuteľností. To pomáha podporovať aktivitu spojenú s nehnuteľnosťami a rozvoj infraštruktúry.
- zaistenie práv: Kataster nehnuteľností chráni práva vlastníkov a tretích strán vzťahujúce sa k nehnuteľnostiam. Týmto spôsobom poskytuje ochranu pred neoprávneným zásahom a podporuje dôveru vo vlastnícke práva. (European Justice, 2021).

1.2 Nehnuteľnosti – definícia, právne postavenie, členenie

Nehnuteľnosť, inak nehnuteľný majetok zahŕňa stavbu aj pozemok, avšak pevne spojené so zemou. Musí byť pevne fixovaný, nie je možné ho premiestňovať. Ide tu ale aj o steny, žalúzie, príslušenstvo Podľa Občianskeho zákonníka (§ 119 ods. 2) sa rozumie „pozemky a stavby pevne spojené so zemou pevným základom“.

Tieto nehnuteľnosti na zábezpeku právnej istoty evidované na liste vlastníctva. Nehnuteľnosť je formou reálneho majetku, pretože je hmotný, fyzicky existuje. Na rozdiel od majetku finančného, napríklad dlhopisov alebo aj akcií je možné ho vidieť, dotknúť sa ho, poskytuje stabilitu a je to prostriedok na dlhodobú hodnotu. Je to základný aspekt majetkového práva (Mankiw, 2020).

Motivátory pre vlastníctvo nehnuteľnosti ako reálneho majetku sú rozličné. Atraktivita vlastníť je najmä pre tieto motivátory:

1. Bývanie = vlastná nehnuteľnosť je bezpečným miestom so stabilitou, eliminuje neistotu ktorá môže byť prítomná pri nájme a umožňuje takmer neobmedzujúci zásah na prispôbenie si nehnuteľnosti podľa predstavy
2. Investícia = investícia, tvorba hodnoty a vidina príjmu, nakoľko vie hodnota v čase stúpať.
3. Zabezpečenie na dôchodok = nehnuteľnosť je využitá ako zábezpeka na dôchodok (pasívny príjem) (Pieružek, 2018).

4. Využitie pákového efektu = fenomén, ktorý funguje ako prostriedok na ziskovosť vlastného kapitálu, je to prostriedok na financovanie investície, teda malý objem vlastných zdrojov sa doplní objemom cudzieho.

Pri zvažovaní vlastníctva nehnuteľnosti však treba zvažovať aj riziká, ktoré môžu nastať. Likvidita je pri nehnuteľnostiach nižšia, spravidla sú menej likvidné, môžu sa predávať dlhšie obdobie a takisto predaj môže byť nákladný.

Nehnuteľnosti a ich základné členenie vieme vymedziť podľa rozličných kritérií.

Na základe účelu, na ktorý sú primárne využívané ide predovšetkým o:

1. nehnuteľnosti na komerčné účely = ich primárne využitie je podnikateľská činnosť, poskytnutie služby, obchodné využitie, patria sem aj kancelárie, hotely, ich umiestnenie je veľmi lukratívne, centrálné,
2. nehnuteľnosti na pôdohospodárske účely = patria sem pozemky a stavby využité najmä na pestovanie plodín, chov zvierat, zaraďujeme sem sady, vinice, umiestnenie podlieha úrodnosti pôdy a vhodným podmienkam, najmä klimatickým a kvalitnej pôdy,
3. nehnuteľnosti na priemyselné účely = budovy na skladovanie, logistiku, patria sem aj veľké továrne a giganti infraštruktúry, umiestnené sú mimo centier miest, na okrajoch miest a v priemyselných parkoch, teda zóny s dobrou dopravnou dostupnosťou,
4. nehnuteľnosti určené na rezidenciu = tieto nehnuteľnosti majú účel na bývanie, či už rezidenta alebo rezidentov viacerých, pokiaľ ide o viac osôb, ich poloha je orientovaná na dobrú dostupnosť k službám, ale zároveň na pokojný život s ohľadom na individuálne potreby, jednotky sa určujú dispozične na jedno-izbové jednotky až niekoľko-izbové jednotky,
5. nehnuteľnosť určená na špeciálny účel = nehnuteľnosti majú určený účel, dispozične sú na to navrhnuté a ich premenenie na odlišný účel je často neefektívne, náročné a nákladné, ide predovšetkým o nemocnice, kostoly, školy, je tu najmä verejné využitie, často je majiteľom štát,
6. nehnuteľnosť určená na rekreáciu = nehnuteľnosť nie je trvalo obývaná, primárnym účelom je rekreácia v určitom ročnom období, patrí sem napríklad chata, letný dovolenkový dom a podobne, takýto typ nehnuteľnosti sa nachádza mimo veľkých miest a mestských centier (Brueggeman, Fisher, 2010).

Členenie nehnuteľností podľa typu vlastníctva vymedzuje:

1. osobné vlastníctvo = v tomto prípade je vlastníkom fyzická osoba, prípadne právnická osoba, disponujúca plným vlastníckym právom ku konkrétnej nehnuteľnosti, pričom musí túto skutočnosť preukázať,
2. vlastníctvo spoločné = nehnuteľnosť má viacero subjektov, ktorí disponujú vlastníckym právom, resp. podieľať sa určitou mierou, ide o rozdelenie vlastníctva,
3. vlastníctvo verejné = vlastníkom je štát, mesto, či iná verejná inštitúcia,
4. družstevné vlastníctvo = vlastníkom je v tomto prípade bytové družstvo (MGM Reality, 2012).

1.3 Nehnuteľnosť ako investícia

Nehnuteľnosť môže byť považovaná ako investičné aktívum, ktoré svojmu vlastníkovi prináša určitý príjem, za predpokladu očakávaného rizika a očakávanej úrovne likvidity. Je to jedna z možností investovania úspor domácnosti, môžu priniesť výnos. Ide o zámer generovať určitý príjem. Dôležité je bez emočné, bez náklonné sústredenie sa na generovanie zisku, ako investor (Kruhlický, Horák, 2019).

Prvým krokom je stanovenie trhovej hodnoty vybranej nehnuteľnosti, ktorá predstavuje očakávané výdavky vynaložených investičných nákladov (pri zohľadnení ostatných obstarávacích nákladov), ďalej určenie trhovej hodnoty nájomného, ktorá predstavuje očakávaný výnos z vybranej nehnuteľnosti, následne sa identifikuje možné podnikateľské riziko spojené s komerčným využitím nehnuteľnosti a nakoniec sa odhadne likvidita celej investície. Investičnú nehnuteľnosť predstavujú nehnuteľnosti, ktoré môžu svojmu majiteľovi priniesť očakávaný výnos, pričom za investičnú nehnuteľnosť možno najčastejšie považovať nehnuteľnosť s menšou výmerou podlahovej plochy vo väčších sídlach určených na prenájom. Po týchto typoch nehnuteľností je záujem najmä pre štartovací byt pre mladých ľudí, študentov, prípadne prisťahovaných zo širokého okolia veľkých miest (Kruhlický, Horák, 2019).

Ak sa do nehnuteľnosti investuje priamo, môže investícia priniesť výnos z prenájmu, teda konkrétna nehnuteľnosť je výnosná, pokiaľ má napríklad dobrú lokalitu. Rizikovo sa nehnuteľnosť dá považovať za menej rizikovú investíciu, ale sú menej diverzifikované (iFinancie.sk, 2025).

Vlastníctvo nehnuteľností zohráva veľmi dôležitú úlohu v ekonomike a spoločnosti, pričom jeho význam možno analyzovať z rôznych perspektív. Ekonomický význam má

najmä preto, že nehnuteľnosť slúži ako pomerne bezpečný nástroj na investovanie. V dlhodobom pohľade môže vygenerovať príjem a zhodnotiť sa v čase. Nehnuteľnosti takisto stimulujú rast v hospodárstve, vedia poskytnúť pracovné miesta a akcelerujú aj rast iných odvetví, ktoré môžu slúžiť ako komplementárne, napríklad stavebníctvo a podobne. Okrem ekonomického významu v spoločnosti zabezpečujú sociálnu stabilitu, bezpečie a sú považované za znak úspechu. Môže sa tým upevňovať spoločenské postavenie a komunita rozvíja kvalitu okolia (PEEBLES Corporation, 2024).

1.4 Determinanty miery vlastníctva pri nehnuteľnostiach

Trh s nehnuteľnosťami je stále viac lukratívny a formuje ho množstvo faktorov. Determinanty miery vlastníctva nehnuteľností v globále ovplyvňujú rôzne faktory. Významnú úlohu zohrávajú ekonomické podmienky, ktoré ovplyvňujú cenovú dostupnosť a investičné príležitosti. Úrovne príjmov ovplyvňujú schopnosť kúpiť nehnuteľnosť, pričom vyššie príjmy vo všeobecnosti korelujú s vyššou mierou vlastníctva. Rast populácie poháňa dopyt po bývaní, čo ovplyvňuje mieru vlastníctva (Bourassa a kol., 2014).

Demografické údaje, ktoré o populácii zhromažďujú údaje a opisujú ju, je nemenej dôležitý faktor. Demografický údaj môže byť informácia o zložení obyvateľstva, napríklad o vekovej štruktúre, etnickom pôvode, pohlaví, príjmoch, migračných trendoch a raste populácie. Tieto štatistické ukazovatele síce často zostávajú nepovšimnuté, no zohrávajú zásadnú úlohu pri formovaní cien a preferencií na realitnom trhu. Výrazné demografické posuny môžu ovplyvniť vývoj v oblasti nehnuteľností na celé desaťročia. Vplyv na trh ovplyvňujú generácie, pričom sa jedná najmä o odchod do dôchodku generácie baby boomers (narodených 1945-1964). Zmena v demografii môže vplývať na dopyt po nehnuteľnostiach.

Determinantom je aj úrok. Sadzba vplýva na kúpyschopnosť a priamo súvisí s kolísaním dopytu. Pri nižšej sadzbe spravidla dopyt rastie, a aj opačne. Na investície do akcií to má opačný účinok, pri klesnutí sa zvýši hodnota dlhopisu. Úrokové sadzby a prístup k financovaniu sú rozhodujúcimi faktormi, pretože ovplyvňujú cenovú dostupnosť a jednoduchosť kúpy nehnuteľnosti. Stabilita vlastníckych práv, právnych rámcov a vynucovacích mechanizmov ovplyvňuje mieru vlastníctva tým, že poskytuje vlastníkom nehnuteľností bezpečnosť. Trhové podmienky, ako je dynamika ponuky a dopytu, taktiež ovplyvňujú mieru vlastníctva (Bourassa a kol., 2014).

Zdravie ekonomiky tvorí základ pre tvorbu hodnôt nehnuteľností, ukazovatele zdravia ekonomiky vplývajú na stav dopytu.

Aj cena nehnuteľnosti je závislá na princípe ponuky a dopytu. Nízka ponuka spôsobí zvýšenie ceny a vysoká ponuka zníži cenu (CASMAR, 2021).

Vládne politiky, ako sú daňové stimuly, nariadenia a dotácie, môžu ovplyvniť mieru vlastníctva nehnuteľností. Svoju úlohu zohrávajú aj kultúrne preferencie a tradície týkajúce sa vlastníctva domu, pričom niektoré kultúry si vlastníctvo nehnuteľností cenia viac ako iné. Trendy urbanizácie, vrátane migrácie do miest, ovplyvňujú dopyt po nehnuteľnostiach a mieru vlastníctva (Bourassa a kol., 2014).

Dopyt je ovplyvnený aj zdedením nehnuteľností, nakoľko to vplýva na nižšiu potrebu kúpy hypotéky, môžu sa zvýšiť vlastné zdroje dedičov, ktorými môžu disponovať. Tým sa znižuje množstvo, dá sa povedať aj potreba hypotekárneho úveru a tým to prispieva k určitej rovnováhe na trhu s nehnuteľnosťami (Mulder, 2018).

Tieto determinanty sa vzájomne ovplyvňujú komplexným spôsobom a formujú mieru vlastníctva nehnuteľností na celom svete. Pochopenie týchto faktorov je nevyhnutné pre tvorcov politik, investorov a výskumníkov, ktorí sa snažia analyzovať a predpovedať trendy na trhoch s nehnuteľnosťami na celom svete.

1.5 Vlastníctvo nehnuteľnosti a jeho miera

V jednotlivých krajinách Európskej únie môžeme pozorovať značné rozdiely v miere vlastníctva nehnuteľností. Kým krajiny na západe Európy majú túto mieru viditeľne nižšiu, krajiny na východe, stred Európy a na juhu túto mieru majú vyššiu.

Mnoho autorov sa sústredilo na skúmanie a štúdiu tejto skutočnosti, významným smerodajným dielom je HFCS „Household Finance and Consumption Survey“, štúdia o spotrebe a financiách v domácnostiach. Analyzujú sa tu domácnosti a približuje sa tu ich príjem, na druhej strane ich záväzky, výdavky a aká je spotreba. Táto štatistika je nutná pre štáty, nakoľko centrálné banky tieto štatistické údaje využívajú. Autor je Bover a kol. (2016).

1.5.1 Cena nehnuteľnosti a hospodársky cyklus

Hospodársky cyklus je obvykle definovaný ako súbor výkyvov agregátnej ekonomickej aktivity, aproximovanej hrubým domácim produktom v reálnom vyjadrení.

Tieto zmeny v správaní ekonomickej aktivity ako celku sú predmetom teórie hospodárskeho cyklu. Pojem cyklus značí, že sa jedná o striedanie vzostupnej a zostupnej fázy a vyjadruje tiež určitú opakovateľnosť týchto fáz, ktoré však nemusia byť periodické (Kouba, 2017). Ide teda o kolísanie skutočného produktu okolo úrovne svojho trendu. Tento trend sa nazýva potenciálnym produktom a vyjadruje dlhodobú rastovú tendenciu ekonomiky (Jánošíková, 2016).

1.5.2 Vzťah ceny a ostatných premenných

Metodologicky popísať tento vzťah vieme prostredníctvom vybraných kanálov, ktoré priamo zahŕňajú trh nehnuteľností, konkrétne pôjde o Kanál úrokových mier, Kanál bohatstva, Kanál Tobinova Q a Kanál bankovej súvahy. Ucelený prehľad týchto kanálov prináša Gajdošová (2018):

- Kanál úrokových mier

Kanál úrokových mier, ktorý sa tiež nazýva „tradičný“ kanál, popisuje základný vplyv menovej politiky na agregátny dopyt. Podľa mnohých ekonómov ide aj o jeden z najúčinnějších kanálov (Kapuściński a kol., 2014). Už z názvu je zrejmé, že kľúčovou premennou v tomto kanáli je úroková sadzba. Čaplánová (2022) ďalej uvádzajú 4 premenné, ktoré determinujú ceny kapitálu: relatívnu cenu nového kapitálu, nominálnu úrokovú mieru, očakávanú mieru cenového zhodnotenia kapitálového aktíva a odpisovú sadzbu. Holková (2020) zdôrazňuje, že očakávaná reálna miera zhodnocovania môže mať veľký vplyv na náklady používateľa na kapitál, a teda aj na dopyt po bývaní. Nižšia krátkodobá úroková sadzba po menovej expanzii znižuje užívateľské náklady na kapitál.

Z toho vyplýva, že na trhu s nehnuteľnosťami dochádza k zvýšeniu dopytu po bývaní čo zvyšuje výstavbu nehnuteľností a tým sa zvyšuje aj celkový agregátny dopyt (Holková, 2020).

- Kanál bohatstva

Kanál bohatstva sa odkazuje na hypotézu o úsporách a spotrebe, ktorú stanovili Brumberg a Modigliani. Hypotéza hovorí, že bohatstvo domácností je rozhodujúcim faktorom spotrebiteľských výdavkov. Okrem príjmov tu existujú ďalšie dve premenné, ktoré určujú spotrebu domácností spoločne nazývanú bohatstvom. Tými sú vlastníctvo aktív ako akcie či nehnuteľnosti (Táncošová a kol., 2015).

Positívny vplyv na spotrebu v dôsledku nárastu bohatstva z vlastníctva nehnuteľností sa nazýva efekt bohatstva. Čaplánová (2022) uvádza efekt bohatstva ako

najsilnejší nepriamy bytový efekt. Dôvodom je skutočnosť, že viac ako polovica domácností (v nimi spomínaných krajinách) vlastní nehnuteľnosť. Navyše, zmeny v bohatstve z vlastníctva nehnuteľností sú obvykle považované za trvalejšie ako vo finančnom bohatstve, pretože bohatstvo z vlastníctva nehnuteľností môže mať väčší vplyv na spotrebu ako zmeny v ostatných cenách aktív.

Dôležitým faktorom ovplyvňujúcim silu kanála bohatstva je finančná pozícia jednotlivých domácností. Reakcia na zmenu ceny domov je silnejšia pre mladé obyvateľstvo kupujúce prvú nehnuteľnosť, pretože ich bohatstvo je nižšie. Toto tvrdenie je tiež podporené skutočnosťou, že mladí ľudia a ich domácnosti majú dlhší časový úsek, ktorý im zostáva, takže zmena ich očakávaných zárobkov alebo zníženie neistoty, zvyšuje hodnotu ich životných príjmov a stimuluje ich spotrebu (Holková, 2020).

Môžeme teda povedať, že rast cien zvyšuje hodnotu vlastneného aktíva. V prípade trhu s bývaním je nehnuteľnosť majetkom. Majitelia nehnuteľností sú bohatší po tom, čo hodnota ich nehnuteľností vzrástla, a preto spotrebúvajú viac, pretože sa cítia bohatší. Tiež zvýšenie cien domov môže znížiť súčasnú spotrebu pre tých, ktorí plánujú kúpu domu v budúcnosti, pretože ich úspory sú zrazu relatívne menšie, pretože po zvýšení ceny musia ušetriť viac, aby mohli nehnuteľnosť zakúpiť. Navyše rast cien znižuje disponibilné príjmy nájomníkov, pretože zvyšuje nájomné. Rozsah, v akom nájomcovia reagujú na zmeny cien nehnuteľností, závisí od štruktúry nájomcov bývania a na pružnosti nájomného.

- Kanál Tobinovej Q

Keď hovoríme o Tobinovej Q teórii a trhu s nehnuteľnosťami, hovoríme o nevyhnutnosti investovať do bytovej výstavby. Práve na cene nehnuteľností vo vzťahu k nákladom a náhrade bývania je závislá rentabilita investícií do bývania. Po zvýšení ceny domu, kedy je Tobinovo Q (pomer medzi cenami domov a stavebnými nákladmi) väčší ako jedna, a cena, za ktorú sa dom môže predávať, je vyššia, než jeho stavebné náklady. Pokiaľ nastane táto situácia, je výhodné zvýšiť výstavbu budov, čím sa zvýši aj ponúkané množstvo nehnuteľností. V dlhodobom horizonte však zvýšená ponuka domov zníži reálne ceny domov a Tobinovo Q konverguje späť k jednotke (Begg, 2023).

- Kanál bankovej súvahy

Dopyt po bývaní je priamo spojený s bilanciou spotrebiteľov. Úlohu tu zohrávajú vlastnosti, ako sú požiadavky na neskoršiu platbu, náklady na predbežné transakcie a minimálny pomer výnosov k úroku. Tieto premenné kvantitatívnej kontroly odrážajú zdieľanie úverového rizika, ktoré určuje silu kanála ovplyvnením väzby medzi

„nepoškvrnenou“ históriou dlžníkov a dostupnosťou finančných prostriedkov od bankových a nebankových sprostredkovateľov (Begg, 2023).

V rámci Európskej únie je snahou dosiahnuť čo najväčšie zjednotenie postupu odhadovania cien nehnuteľností. Medzinárodná organizácia TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) vydáva Európske štandardy (EVS), ktoré sa týkajú oceňovania nehnuteľností, taktiež koordinuje činnosti odhadcov. V súčasnosti sú Európske štandardy pre Slovenskú republiku nezáväznú, iba sa odporúčajú. Avšak je možné predpokladať budúce implementácie štandardov do slovenskej legislatívy. Pre zistenie hodnoty majetku v Európe znalci najčastejšie využívajú spôsob porovnávací, nákladový a výnosový.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb sa podľa prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. stanovuje:

- porovnávacou metódou,
- kombinovanou metódou (použitou pri stavbách schopných dosiahnutia výnosu formou nájmu),
- výnosovou metódou (použitou pri pozemkoch schopných generovať výnos),
- metódou polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy je stanovený na základe znaleckého odborného posúdenia. Záver znaleckého posudku uvádza stanovenú všeobecnú hodnotu znalcom, ktorá obsahuje: „výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny k dňu ohodnotenia, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou“ (Jánošíková, 2016).

1.5.3 Rozdielnosť krajín EÚ

Medzi krajiny s vysokou mierou vlastníctva nehnuteľností na celom svete patrí:

- Rumunsko: Rumunsko má vysokú mieru vlastníctva nehnuteľností, kultúrne preferuje vlastníctvo domov a relatívne dostupné ceny bývania v porovnaní s inými európskymi krajinami. Vláda tiež zaviedla politiku na podporu vlastníctva domov, čím prispela k vysokej miere vlastníctva v krajine.
- Maďarsko: Maďarsko je ďalšou krajinou s vysokou mierou vlastníctva nehnuteľností, ktorú poháňajú kultúrne faktory, vládne stimuly a história vlastníctva

domov. Trh s bývaním v krajine je relatívne stabilný a prístup k financovaniu sa v posledných rokoch zlepšil, čo ďalej zvyšuje mieru vlastníctva.

- Litva: Litva je známa vysokou mierou vlastníctva nehnuteľností s kultúrou, ktorá si cení vlastníctvo domu ako symbol stability a úspechu. Trh s bývaním v krajine je konkurencieschopný, ale v porovnaní so západoeurópskymi krajinami je relatívne cenovo dostupný, čo prispieva k vysokej miere vlastníctva.
- Chorvátsko: Chorvátsko je ďalšou krajinou s vysokou mierou vlastníctva nehnuteľností, ktorá je poháňaná kultúrnymi preferenciami, vládnymi politikami podporujúcimi vlastníctvo domov a silnou tradíciou vlastníctva nehnuteľností. Trh s bývaním v krajine zaznamenal v posledných rokoch rast, čo ďalej zvyšuje mieru vlastníctva.

Medzi krajiny s nízkou mierou vlastníctva nehnuteľností na celom svete patrí:

- Nemecko: Nemecko je známe vysokým podielom nájomcov v porovnaní s vlastníkmi domov. Kultúrne faktory, ako je preferencia flexibility a mobility, prispievajú k nižšej miere vlastníctva domov v krajine. Okrem toho, prísne požiadavky na pôžičky a silný trh s prenájmom zohrávajú úlohu pri nižších sadzbách vlastníctva.
- Dánsko: Dánsko má významný podiel nájomníkov v porovnaní s vlastníkmi. Krajina má dobre rozvinutý trh s prenájmom, so silnou ochranou nájomníkov a kultúrou, ktorá si cení flexibilitu a mobilitu. Tieto faktory prispievajú k nižšej miere vlastníctva nehnuteľností v Dánsku (Sabyasachi, 2019).

Tieto krajiny ilustrujú celý rad faktorov, ktoré môžu ovplyvniť mieru vlastníctva nehnuteľností, vrátane kultúrnych preferencií, cenovej dostupnosti, dynamiky trhu s prenájmom a vládných politik súvisiacich s bývaním.

Vlastníctvo nehnuteľností vo svete môže byť ovplyvnené úrovňou a typom majetkových daní, ktoré platia jednotlivé krajiny. Vysoké majetkové dane môžu zvýšiť náklady spojené s vlastníctvom nehnuteľností a môžu znížiť príťažlivosť investovania do nehnuteľností. To môže mať za následok nižšie úrovne vlastníctva nehnuteľností, keď ľudia preferujú iné formy investícií. Na druhej strane, nízke alebo primerane nastavené majetkové dane môžu podporiť vlastníctvo nehnuteľností tým, že robia vlastníctvo atraktívnejším a dostupnejším pre obyvateľov. Majetkové dane môžu byť tiež využívané na reguláciu trhu nehnuteľností a môžu ovplyvniť rozhodovanie ľudí o tom, či si budú nehnuteľnosť vlastniť

alebo prenajímať. V celosvetovom meradle majetkové dane môžu mať rôzne účinky na vlastníctvo nehnuteľností v závislosti od miestnych podmienok a politik.

Jedným zo spôsobov, ako zmerať, či sú náklady na bývanie príliš vysoké, je pozrieť sa na pomer ceny bývania k príjmu. Ak sú náklady na bývanie vyššie ako 40 % disponibilného príjmu, znamená to, že domácnosti majú problémy s bývaním.

V roku 2023 náklady na bývanie pre 10,6 % domácností v mestách a 7 % domácností vo vidieckych oblastiach presiahli 40 % ich disponibilného príjmu. Viac ako štvrtina Grékov (31 %) žijúcich v mestách mala náklady na bývanie viac ako 40 % príjmu, zatiaľ čo len približne 6 % Slovákov v mestách čelilo rovnakému problému. Medzi rokmi 2015 až 2023 vzrástli ceny nehnuteľností v EÚ v priemere o 48 %. Najväčší nárast je markantný v Maďarsku, kde ceny vzrástli o 173 %, a najnižší vo Fínsku, len o 5 %. Európania opustia svoj domov a odsťahujú sa od rodičov priemerne vo veku 26,3 roka. Najnižší priemerný vek je 21,4 roka vo Fínsku, čo značí značne odlišnú situáciu ako v Chorvátsku, kde je to až v 31,8 roka, čo značí ťažkosti pri nadobúdaní vlastného bývania a schopnosti osamostatniť sa (European Parliament, 2024).

Právo na bývanie bolo zabudované do európskeho piliera sociálnych práv, vyvinuté v mestskej agende EÚ. Politika vplýva na poskytovanie bývania aj nepriamo. Je to najmä cez fiškálne pravidlá, pravidlá hospodárskej súťaže, pravidiel štátnej pomoci. Vytvorené iniciatívy sa začali zaoberať dostupnosťou, zlepšenie energetickej hospodárnosti budov, čo by nepriamo mohlo ovplyvniť práve náklady spojené s bývaním, zmierniť energetickú chudobu a chce klásť dôraz na nevyhnutnosť reformy v stave dostupnosti bývania.

V horizonte 15 rokov podľa dostupných údajov Eurostatu ceny nehnuteľností rástli rýchlejšie ako ceny nájomného. Takmer trojnásobné zvýšenie sa dotklo Estónska, Maďarska. Česko, Rakúsko, Lotyšsko zaznamenali 1 a pol násobok nárastu. Nájomné sa zvýšilo dvojnásobne v Estónsku (EUROSTAT, 2024).

Podľa údajov EUROSTATU sú rozdiely v miere vlastníctva nehnuteľností medzi jednotlivými krajinami významné a ovplyvnené množstvom faktorov, ako sú historické, ekonomické, sociálno-kultúrne a legislatívne. Tieto faktory vedú k výrazným odlišnostiam v preferenciách a správaní obyvateľstva v súvislosti s vlastníctvom a nájmom. Miera vlastníctva je dôležitým ukazovateľom, ktorý odráža postavenie nehnuteľností ako formy reálneho majetku v rôznych spoločnostiach.

Na základe dostupných údajov môžeme krajiny rozdeliť do rôznych skupín podľa miery vlastníctva, pričom krajiny zo západnej Európy zvyčajne vykazujú nižší podiel vlastníctva, naopak krajiny zo strednej a východnej Európy vykazujú vyšší podiel

vlastníctva. V západnej Európe je často dominantné nájomné bývanie, ktoré je podporované rozvinutými trhmi s nehnuteľnosťami, ako aj dostupnosťou štátnych a komerčných nástrojov na podporu nájmu. Naopak, v krajinách strednej a východnej Európy, ktoré sa historicky nachádzali pod socialistickými režimami, je vlastníctvo nehnuteľností vnímané ako stabilný a dôležitý faktor majetkovej bezpečnosti a často sa preferuje pred nájmom. Rozdiely v miere vlastníctva sú často dôsledkom rôznych ekonomických podmienok a historických faktorov. Napríklad v niektorých krajinách západnej Európy, ako je Nemecko alebo Rakúsko, je nájomné bývanie bežnejšie a zdieľané vlastníctvo sa považuje za stabilný spôsob bývania. V týchto krajinách je nájom často aj lacnejší a flexibilnejší, čo motivuje obyvateľov zvoliť si túto možnosť. Naopak, v krajinách strednej a východnej Európy, ako sú Poľsko alebo Maďarsko, je vlastníctvo často považované za symbol stability a ekonomického úspechu, čo vedie k vyššiemu podielu vlastníkov (EUROSTAT, 2024).

2 Cieľ práce

V súčasnosti možno v rámci krajín Európskej únie pozorovať jednoznačne viditeľné rozdiely v podiele vlastníctva nehnuteľností medzi obyvateľstvom. Na mieru vlastníctva vplyva množstvo premenných, medzi významné môžeme zaradiť najmä oblasti ako ekonomickú, sociálno-kultúrnu, legislatívnu, historicko-vývojovú, veľký vplyv má aj urbanizácia. Krajinám vo východnej Európe dominuje vlastníctvo nehnuteľnosti rezidentom, na západe je dominancia nájomného bývania výrazne vyššia. Bakalárska práca sa venuje problematike porovnávania a identifikácie rozdielov vo vybraných krajinách. Analyzuje dôsledky a príčiny podielu vo vlastníctve nehnuteľností, pričom pojednáva aj o problematike investičných nehnuteľností, fenoménu, ktorého popularita každým rokom stúpa.

Hlavným cieľom záverečnej práce je porovnať rozdiely naprieč krajinami EÚ v miere vlastníctva nehnuteľností, analyzovať príčiny a dôsledky nízkeho, či vysokého podielu vlastníctva v týchto krajinách.

Na splnenie hlavného cieľa sme si formulovali parciálne ciele. Tieto parciálne ciele sme rozčlenili na parciálne ciele teoretickej roviny a parciálne ciele praktickej roviny.

Parciálne ciele teoretickej roviny

1. Vysvetliť pojem vlastnícke právo
2. Identifikovať motiváciu k vlastníctvu nehnuteľnosti ako formu reálneho majetku a jeho porovnanie s majetkom finančným
3. Identifikovať aké premenné vplyvajú na dopyt po nehnuteľnostiach
4. Identifikácia paradigmy investičná nehnuteľnosť – nehnuteľnosť určená primárne ako investícia, nie ako bývanie

Parciálne ciele – praktická rovina

1. Vykonať deskriptívnu analýzu miery vlastníctva nehnuteľností pre krajiny Európskej únie – 27 krajín
2. Identifikovať korelácie medzi mierou vlastníctva nehnuteľnosti a vybranými determinantami miery
3. Vytvoriť regresný model a určiť vplyv determinantov na mieru vlastníctva, zistiť ako vyzerá vzťah medzi premennými
4. Porovnať dynamiku zmien v miere v čase medzi krajinami
5. Vyhodnotiť závery, vyhodnotenie relevantných zistení a návrhov pre prax

Pre účely naplnenia našich parciálnych cieľov sme si naformulovali výskumné otázky a sformulovali sme taktiež výskumné hypotézy. Výskumné otázky a hypotézy verifikujeme, overíme pravdivosť a správnosť predpokladov.

VO1: Aká je miera vlastníctva nehnuteľností pre jednotlivé krajiny Európskej únie?

VO2: Aký je vzťah miery vlastníctva a determinantov?

3 Metodika práce a metódy skúmania

V bakalárskej práci sme analyzovali mieru vlastníctva nehnuteľností v krajinách Európskej únie. Práca bola tvorená v etapách. Počiatočná etapa tvorila rešerš zdrojov, domácich aj zahraničných, ktoré boli relevantné pre našu prácu. Teoretickú časť sme spracovali metódou analýzy, využívali sme aj syntézu, pričom výsledkom bol teoretický rámec vlastníckeho práva, vlastníctvo nehnuteľností ako formy majetku, literatúrou sme podložili determinanty ktoré ovplyvňujú dopyt po nehnuteľnostiach. Takisto sme bližšie priblížili paradigmu investičná nehnuteľnosť. Teória a jej spracovanie nám poskytlo splnenie cieľov v teoretickej rovine, teda naše čiastkové.

Na analýzu a naplnenie cieľov v praktickej rovine práce sme využili kvantitatívnu analýzu faktorov ovplyvňujúcich mieru vlastníctva nehnuteľností v krajinách Európskej únie. Analýza bola realizovaná kombináciou popisných metód, korelačných testov a viacúrovňovej regresnej analýzy. Dôraz bol kladený na identifikáciu vzťahov medzi vlastníctvom nehnuteľností a socio-ekonomickými ukazovateľmi, pričom sme zohľadnili heterogenitu naprieč krajinami aj naprieč časom.

1. Deskriptívna analýza

Úvodná časť analýzy sa sústredila na vizualizáciu a základný popis dát. To pomohlo predstaviť rozdiely v miere vlastníctva naprieč krajinami pri sledovaní vývoja v čase. V rámci deskriptívnej analýzy boli spracované grafy znázorňujúce rozdelenie miery vlastníctva v jednotlivých krajinách, pričom osobitne bude vyznačená pozícia Slovenskej republiky (histogram). Využili sme základné štatistické ukazovatele, ako priemer, medián a priemerná miera medziročnej zmeny. Vytvorili sme tabuľku, ktorá sumarizuje úroveň vlastníctva a zmeny v % bodoch, čím sa vytvorí základ pre ďalšiu analytickú časť.

2. Korelačná analýza

Po základnom popise dát sme spracovali korelačnú analýzu, ktorá identifikuje vzťahy medzi mierou vlastníctva a vybranými premennými, determinantami. Analýzou sme skúmali závislosť medzi jednotlivými ukazovateľmi, bez ohľadu na vzájomné prepojenia medzi nimi. Na túto analýzu sme využili korelačné testy (Pearsonov korelačný test), ktorých výsledky sú odprezentované formou tabuľky obsahujúcej korelačné koeficienty a p-hodnoty testu štatistickej významnosti. Interpretovali sme hypotézy a overili, či je korelácia štatisticky významná.

3. Regresná analýza

Hlavnou časťou kvantitatívnej analýzy bola regresná analýza, ktorá umožnila testovať vplyv viacerých faktorov na mieru vlastníctva súčasne, pričom bola kontrola vplyvu špecifických rozdielov medzi krajinami a časovými obdobiami. Pre regresiu sme využili Excel, štatistickú analýzu našich dát. Použili sme tabuľku, ktorú sme si pripravili už na korelačnú analýzu. Aj tam sme využívali modely z Eurostatu, ktoré umožňujú spracovať panelové dáta s vysokou granularitou — teda naprieč jednotlivými rokmi a krajinami. Regresnú analýzu sme zostavili nasledovne:

1. závislou premennou bude miera vlastníctva nehnuteľností,
2. vysvetľujúcimi premennými (nezávislými) budú vybrané determinanty,
3. výsledky modelu budú prezentované vo forme tabuľky, na základe štatistických, výstupov, ale aj s dôrazom na logické vysvetlenie zistených vzťahov,
4. spracovanie dát a technický postup.

Dáta boli primárne spracované v programe EXCEL, ktorý umožňuje efektívnu prácu s dátami. Dátová štruktúra bude obsahovať premenlivé hodnoty pre krajinu, rok, mieru vlastníctva a súvisiace socio-ekonomické ukazovatele.

Výstup zo zistení bol vo forme interpretácie výsledkov a krátkej diskusie. V závere sme vyhodnotili naše zistenia, odlišnosť krajín ale aj vytýčenie zistených rozdielov. Overili sme a bližšie sme popísali, ktoré faktory významne ovplyvňujú mieru vlastníctva nehnuteľností v rámci krajín Európskej únie a zároveň reflektujeme špecifiká dát naprieč časom a priestorom.

Deskriptívna analýza a využitie štatistiky nám slúžila na spracovanie dát. Prvým krokom bolo vytvorenie deskriptívnych grafov a tabuliek, ktoré ukázali základné štatistiky pre každú krajinu. Využili sme histogram na znázornenie rozdelenia miery vlastníctva v rámci krajín.

Na základe získaných dát bola následne vykonaná korelačná analýza, ktorá ukáže vzťahy medzi jednotlivými premennými. Na tento účel bol použitý Pearsonov korelačný koeficient, ktorý umožní určiť, či existujú štatisticky významné vzťahy medzi mierou vlastníctva a premennými.

Záver bol predovšetkým o zisteniach a porovnaní zistených skutočností medzi krajinami, skúmali sme dôvody skutočností a načrtli význam tejto témy. Zhrnieme, aké faktory najviac vplývajú na dopyt po nehnuteľnostiach a aké sú prítomné rozdiely v tejto miere medzi krajinami a aké dôvody sú za tým.

4 Výsledky práce, diskusia

4.1 Krajiny Európskej únie a miera vlastníctva nehnuteľností

Miera vlastníctva nehnuteľností predstavuje podiel domácností, ktoré bývajú vo vlastnej nehnuteľnosti, a slúži ako dôležitý ukazovateľ ekonomickej stability a finančnej situácie obyvateľstva. Vysoká alebo nízka miera vlastníctva môže zároveň odrážať špecifiká bytovej politiky, dostupnosť hypoték či rozdiely v kultúrnom alebo historickom kontexte.

Analýza bude vychádzať z dát čerpaných z renomovaných európskych databáz, konkrétne z prieskumov Eurostatu a z prieskumu HFCS (Household Finance and Consumption Survey). Tieto zdroje poskytujú relevantné a porovnateľné údaje naprieč krajinami EÚ, a umožňujú tak preskúmať ako medziročné trendy, tak aj štruktúru vlastníctva na úrovni jednotlivých domácností.

HFCS, prieskum financií a spotrebe domácností analyzuje stav finančnej situácie domácností, analyzuje príjem, výdavky, zaoberá sa demografickými aj ekonomickými ukazovateľmi.

Vzorku spravidla tvorí približne 80 000 domácností. Vzorka je z krajín Európskej únie, prebieha v pravidelných časových intervaloch. Pre dôvod pandémie, ktorá zasiahla do určitej miery celý svet, tento zber prebehol v roku 2017 a následne až v roku 2021, rok po zamýšľanom zbere dát. To malo viditeľný vplyv na výkyvy nielen medzi údajmi, ale aj v ekonomike, bol tu prítomný rast, ale spomaľoval sa a HDP klesol z 2,6% na 1,6%, rok 2019 sa považuje za celkovo stabilný a vyznačoval sa priaznivým financovaním, zlepšenou situáciou na trhu práce, stabilnou infláciou. Práve 2020 bol zlom a štáty museli fiškálne stimulovať a podporovať firmy. Príjem domácností ako taký bol ovplyvnený až do zotavenia. Situácia mala dopad na zadlženosť, jednoznačne to ovplyvnilo aj čisté bohatstvo domácností, príjem.

V HFCS sa za rodinu považuje samostatný jedinec, či skupina ľudí, ktorí žijú v jednej domácnosti, pričom majú zdieľané výdavky, nejedná sa preto o zdieľané byty študentov, kde sú ľudia iba spolubývajúci (ECB, 2024).

Databáza Eurostatu Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey približuje údaje o podiele obyvateľov vo vlastnom bývaní alebo v prenájme. Dáta (t.j. domácnosti) sú rozdelené podľa skupín ako typ domácnosti (jednočlenná domácnosť, rodina bez detí, rodina s deťmi), úroveň príjmu (kvantily), krajiny EÚ, roky. Predstavuje teda reprezentatívny sociálny prieskum naprieč

každým rokom. Prináša prehľad na otázky: „Kto býva vo vlastnom?“, „Kto si prenajíma?“, „Ako sa to líši a teda ako ovplyvňuje túto skutočnosť príjem alebo typ domácnosti?“, „Ako sa to mení na priereze rokov?“ (EUROSTAT, 2024).

4.2 Deskriptívna analýza miery vlastníctva nehnuteľnosti v EÚ

Úvodná časť analýzy je zameraná na prehľadné zhrnutie a vyobrazenie úrovne vlastníctva nehnuteľností v štátoch Európskej únie a vývoj v priebehu rokov. Pre tento účel boli využité dáta práve z databázy Eurostat - EU-SILC, konkrétne indikátor ILC_LVHO02, ktorý zachytáva podiel obyvateľstva žijúceho vo svojej nehnuteľnosti.

V rámci snahy o zjednodušenie celkovej analýzy sme sa rozhodli vyradiť Spojené kráľovstvo. Jednak chceme abstrahovať od nutnosti riešiť situáciu s Brexitom a rovnako ide o špecifický trh, ktorý by mohol mať vplyv na homogenitu súboru. Tabuľka č. 1 zobrazuje 27 členských krajín Európskej únie a mieru vlastníctva naprieč týmito krajinami počas obdobia 2014 – 2023, pričom je vyznačený priemer %, medián %, delta priemeru a delta mediánu, teda zmena.

Tabuľka č. 1: Miera vlastníctva nehnuteľností

Krajina	Priemer (%)	Medián (%)	Delta priemer	Delta medián
Belgicko	71,71	71,65	0,1	0,7
Bulharsko	83,98	84,2	-1,8	-2
Chorvátsko	90,44	90,4	-1,5	-1
Cyprus	71,11	70,4	4,1	4,1
Česko	78,12	78,4	2,9	0,2
Dánsko	60,93	60,65	3,3	2,6
Estónsko	81,6	81,55	0,8	-0,1
Fínsko	71,13	71,25	4	1,3
Francúzsko	64,24	64,25	1,9	1,3
Grécko	73,48	73,7	4,4	0,6
Holandsko	69,01	69,05	-2,3	-0,4
Írsko	69,55	69,55	-1	-0,1
Litva	89,45	89,55	1,1	1,1
Lotyšsko	81,74	81,55	-1,9	-1,9
Luxembursko	71,59	71,8	4,9	2,3
Maďarsko	88,73	89,15	-2,3	-5
Malta	80,54	81,35	5,1	-0,6

Nemecko	50,38	51,25	4,9	2,6
Poľsko	84,99	84,2	-3,8	-3,1
Portugalsko	75,74	75,05	-1,1	-2,5
Rakúsko	54,87	55,1	2,9	1,1
Rumunsko	95,94	96,05	0,6	0,8
Slovensko	89,6	89,65	-0,7	-0,2
Slovinsko	75,48	75,3	1,5	0,4
Španielsko	76,66	76,25	3,5	2
Švédsko	64,84	64,9	0,7	0,7
Taliansko	73,38	73	-2,1	-1,9

Zdroj: *Vlastné spracovanie na základe EUROSTAT (2025)*

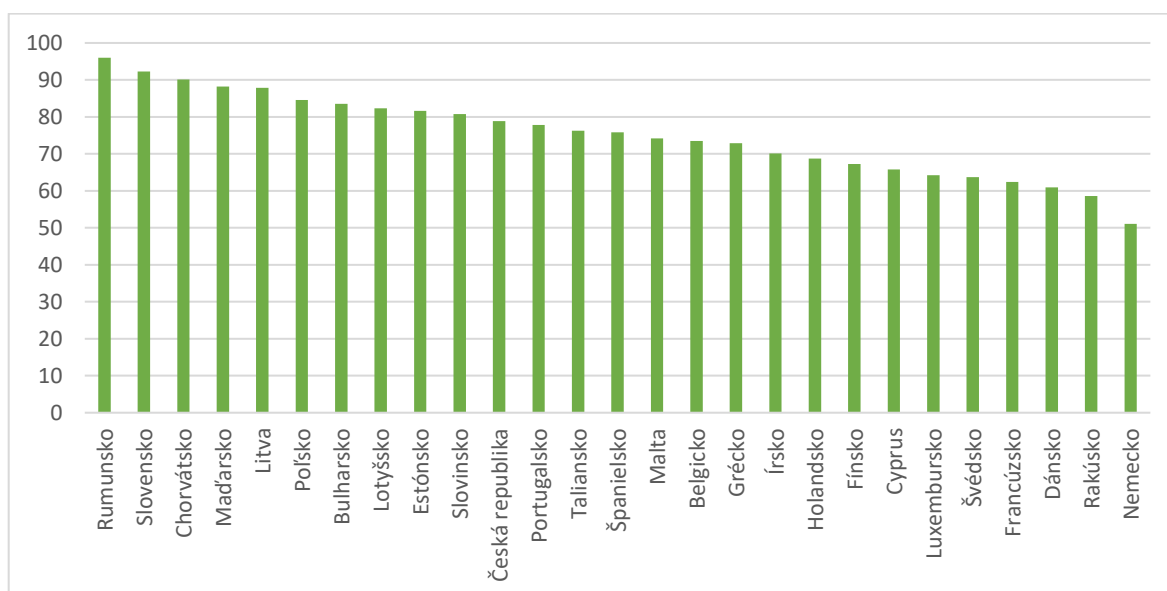
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_16014466/default/table?lang=en

Základný popis našich dát urobíme pomocou základnej štatistickej charakteristiky. Jej využitím predstavíme dáta a poukážeme na rozdiely medzi krajinami v rámci hodnôt miery a rovnako aj v rámci časového vývoja a zmien v čase.

Pomocou grafického zobrazenia boli prezentované ukazovatele priemerná miera vlastníctva, delta priemeru, medián miery a priemerná delta miery. Minimum a teda minimálna hodnota miery bola 46,5 v Nemecku v roku 2022, pričom teda berieme do úvahy roky 2014-2023. Maximum ako maximálna hodnota miery bola v roku 2017 v Rumunsku.

Slovensko sa nachádza vysoko nad priemerom, pričom je tu druhá najvyššia miera vlastníctva, zatiaľ čo Nemecko ju má najnižšiu.

Graf č. 1: Miera vlastníctva v % (2014-2023)



Zdroj: Vlastné spracovanie na základe EUROSTAT (2025) - https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_16014466/default/table?lang=en

Pre vysoký počet krajín sme krajiny zoradili do skupín na základe intervalov z hodnoty priemernej miery vlastníctva.

- Skupina 1: interval 50,38-71,10 %

Do tejto skupiny patria krajiny s nízkou mierou vlastníctva, najmä západoeurópske štáty, kde prevláda nájomné bývanie: Nemecko, Rakúsko, Dánsko, Švédsko, Holandsko, Luxembursko, Francúzsko a Írsko. Tieto krajiny sú typické vysokým podielom nájomného sektora, čo súvisí so silne rozvinutým trhom s nájomným bývaním a dlhodobou stabilitou tohto modelu.

- Skupina 2: interval 71,11-80,53 %

Druhá skupina obsahuje krajiny s mierou vlastníctva približne medzi 70-80 %. Ide o strednú zónu, kde vlastníctvo síce dominuje, ale nájomné bývanie má stále významný podiel: Cyprus, Belgicko, Fínsko, Estónsko, Slovinsko, Chorvátsko, Taliansko, Česko. Tieto krajiny kombinujú tradičné vlastnícke bývanie s vyšším podielom nájomného bývania, čo odráža ekonomické rozdiely medzi regiónmi v rámci samotných štátov.

- Skupina 3: interval 80,54-95,94 %

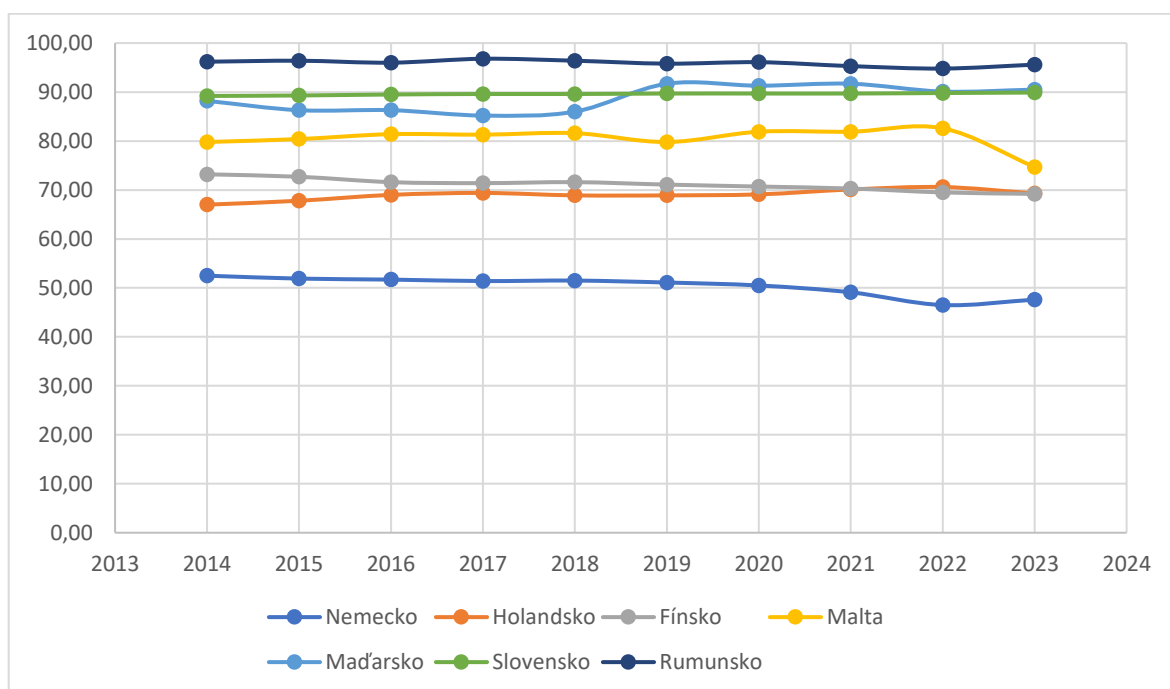
Tretiu skupinu tvoria krajiny s vysokou mierou vlastníctva, nad 80 %. Najčastejšie ide o štáty bývalého východného bloku a južnú Európu, kde historicky dominuje súkromné vlastníctvo: Malta, Litva, Slovensko, Maďarsko, Poľsko, Bulharsko, Rumunsko. V týchto krajinách je vlastníctvo nehnuteľností považované za dôležitý symbol ekonomickej istoty a

tradične je spojené so silným vlastníckym správaním domácností. Preto je tu zastúpenie krajín Vyšehradskej 4, Česko sa mierne líši, tam sa zvyšuje záujem o nájomné bývanie.

Na základe deskriptívnej analýzy možno konštatovať, že miera vlastníctva nehnuteľností v členských štátoch Európskej únie sa pohybovala v rozmedzí od 46,5 % (Nemecko) po 96,8 % (Rumunsko). Priemerná hodnota za celé obdobie a všetky krajiny dosiahla približne 75,72 %, čo patrí ako hodnota skupiny 2. Slovensko je výrazne nad priemerom krajín.

Pre vizuálne zobrazenie trendov v čase sme využili Graf č. 2, ktorý približuje kontrast medzi krajinami a vyobrazuje rast, stabilitu, pokles.

Graf č. 2: Trendy v čase v %



Zdroj: Vlastné spracovanie

Na Grafe č. 2 sú vyobrazené trendy vybratých krajín. Nemecko je jasný príklad krajiny, kde je vysoké zastúpenie ľudí, ktorí nebyvajú vo vlastnom. Má silne nájomnú kultúru, je to spoločensky prijateľné, nájom neberú ako dočasné riešenie, ľudia s vyšším príjmom takisto bývajú v prenájme. V Nemecku je stabilné právo týkajúce sa nájmu, nájomník je chránený pred svojvoľne sa zvyšujúcim nájomným, výpovede sú takisto pomerne prísne regulované. Historicky Nemecko po vojne potrebovalo vyriešiť otázku bývania a postavili sa nájomné byty. Veľké mestá majú zvyčajne vysoké ceny bytov, čo z nich robí nedostupné a hypotéky sú taktiež pod prísnejšou reguláciou. Nedostane ju každý

žiadateľ. Mobilní pracujúci obyvatelia využívajú flexibilitu prenájmu, nakoľko môžu častejšie meniť aj lokalitu kde pracujú a žijú. Trend je tu pomerne stabilný, hoci v posledných rokoch vidíme, že dokonca ešte klesá miera vlastníctva.

Opačný prípad vidíme v Rumunsku, kde je vysoká miera vlastníctva. Historický kontext je najmä pád socializmu a s tým spojená privatizácia, vláda predala nehnuteľnosti veľmi výhodne. Je tu opačná kultúra ako v Nemecku a vlastníť nehnuteľnosť sa považuje za istotu. Ceny sú takisto pomerne dostupné, najmä mimo veľkých miest. Je teda ťažšie vôbec nájsť prenájom, miera sa drží okolo 95%. Hodnota je zastabilizovaná.

Fínsko má klesajúci trend, ktorý vysvetľuje flexibilita mladých Fínov, zmenám životného štýlu a nedostupným nehnuteľnostiam, ktoré sú cenovo vysoké. Holandsko na druhej strane má pri miere stúpajúci trend, keďže Holandská vláda podporuje vlastníctvo nehnuteľností cez hypotéky s daňovými úľavami, čím chce podporiť dostupnejšie bývanie, hlavne teda mimo Amsterdamu, kde je pochopiteľne menej dostupné bývanie. Maďarsko masívne podporuje rodiny cez hypotéky s nízkymi úrokmi a programami. Maltu trápí prílev zahraničných investorov a stúpajúcemu turistickému ruchu, v posledných rokoch teda stúpa záujem o prenájom nehnuteľností. Slovensko mierne rastie, avšak pomalším tempom.

4.3 Korelačná analýza miery vlastníctva s jej vybranými determinantami v EÚ

Korelácia a korelačná analýza sú nástroje štatistiky, ktoré sú využívané na skúmanie vzťahov medzi dvoma alebo viac premennými. Hlavným cieľom korelácie je, že ukáže, či a ako silne sú vzájomne prepojené premenné. Určí aj silu tohto prepojenia a či je korelácia pozitívna alebo negatívna. Na koreláciu sme využívali Pearsonov korelačný koeficient r , ktorý meria koreláciu medzi premennými, ktoré sú číselné, numerické. R je v rozsahu od +1 do -1. Analyzovali sme korelácie medzi mierou vlastníctva nehnuteľností, čistým príjmom, zadlženosťou, nezamestnanosťou v krajine, výškou úrokových sadzieb a HPI, teda house price index, využívajúc údaje z roku 2023. Cieľom tejto analýzy je preskúmať vzťahy medzi týmito determinantmi a identifikovať súvislosti a silu prepojení.

Vybrali sme rok 2023 ako smerodajný pre našu koreláciu, nakoľko sme chceli čo najviac abstrahovať od vplyvov pandémie z roku 2020, ktorá poznačila celý svet vo viacerých oblastiach. V Tabuľke č. 2 je miera vlastníctva pre každú krajinu a k nim príslušné zistené hodnoty pri jednotlivých determinantoch.

Tabuľka č. 2 Korelácia - determinanty miery vlastníctva

Krajina	2023 – miera (%)	Medián čistého príjmu (€)	Miera zadlženosti (%)	Miera nezamestnanosti (%)	Úroková sadzba (%)	HPI House Pricing Index
Belgicko	71,71	28997	52,9	5,5	3,09	136,04
Bulharsko	83,98	6523	23,5	4,3	3,86	186,67
Chorvátsko	90,44	9873	30,1	2,6	3,8	179,88
Cyprus	71,11	18873	64,3	5,1	3,91	110,27
Česko	78,12	13656	31	3,1	4,44	211,7
Dánsko	60,93	33903	88,3	6,4	2,68	137,28
Estónsko	81,6	15128	36,8	4,3	3,9	197,72
Fínsko	71,13	27346	64,2	11,1	3,04	105,41
Francúzsko	64,24	24179	62,6	12,2	2,99	131,26
Grécko	73,48	10050	40,9	7,3	4	nezistené
Holandsko	69,01	29249	94,5	6,1	2,79	183,26
Írsko	69,55	30689	28,9	7,7	2,87	168,99
Litva	89,45	11284	21,2	5,8	2,88	214,2
Lotyšsko	81,74	11258	18,5	6,5	3,83	190,89
Luxembursko	71,59	47636	67,9	6,9	2,97	171,48
Maďarsko	88,73	7423	16,9	5,2	7,51	272,54
Malta	80,54	18940	49,1	4,1	3,71	153,42
Nemecko	50,38	26274	51	3,5	2,43	148,73
Poľsko	84,99	10048	23,7	3,6	5,8	179,78
Portugalsko	75,74	11824	55	5,1	3,24	205,76
Rakúsko	54,87	31443	45	2,8	3,08	163,68
Rumunsko	95,94	6568	12,5	6,5	6,71	148,43
Slovensko	89,6	9214	44	5,6	3,65	175,08
Slovinsko	75,48	18053	23,9	3,7	3,4	186,21
Španielsko	76,66	18316	46,1	5,8	3,48	147,69
Švédsko	64,84	27250	84,5	7,2	2,51	131,93
Taliansko	73,38	19819	37,2	7,7	4,28	108,25

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe databáz EUROSTAT (2025)

Medzi mierou vlastníctva a determinantami, premennými sme zisťovali koreláciu. Na koreláciu sme využili Pearsonov korelačný koeficient. Vyšla silná negatívna lineárna korelácia, kde zvýšenie príjmu spôsobí zmenu v miere vlastníctva, že sa zníži. V Európskych krajinách existuje tento fenomén, ktorý hovorí, že bohatšie krajiny, teda také, ktoré majú vyšší čistý príjem majú aj nákladné nehnuteľnosti, ľudia často bývajú v nájme.

V chudobnejších krajinách podľa príjmu je vlastníctvo prítomné v oveľa vyššej miere, nakoľko tu bývajú nižšie ceny nehnuteľností, je tu takisto silný historický kontext (post-socialistické krajiny) a nájomný trh je menej rozvinutý na rozdiel od bohatších krajín.

$$r = -0,74$$

$$p = 0,00001 < 0,05$$

Naša korelácia je štatisticky významná, medzi mierou vlastníctva a čistým príjmom existuje štatisticky významný vzťah.

Skúmali sme či existuje vzťah medzi zadlženosťou a mierou vlastníctva v krajine. Miera zadlženosti (debt-to-income ratio alebo debt-to-assets ratio) je ekonomický ukazovateľ, ktorý vyjadruje úroveň zadlženosti jednotlivca, domácnosti v porovnaní s príjmom alebo majetkom. Tento ukazovateľ sa používa na hodnotenie schopnosti splácať dlhy vzhľadom na príjmy alebo aktíva. V tomto prípade sme vyrátali, že medzi premennými existuje štatisticky významný vzťah, negatívna silná korelácia. Výsledok nám môže naznačovať, že krajiny s vyššími príjmami majú tendenciu mať nižšiu mieru zadlženosti, čo môže byť dôsledkom lepšej schopnosti splácať existujúce dlhy. Silná ekonomická základňa a vyššia životná úroveň môžu viesť k nižšiemu podielu príjmu alebo majetku, ktorý je viazaný v dlhoch. p-hodnota je 0.0003.

$$r = -0,6428$$

$$p = 0,0003 < 0,05$$

Skúmali sme štatistickú významnosť a aký je vzťah medzi nezamestnanosťou v krajine a mierou vlastníctva nehnuteľností. V európskych krajinách bola zistená slabá negatívna korelácia, ktorá však nie je štatisticky významná. Tento výsledok naznačuje, že neexistuje silný vzťah medzi týmito dvoma premennými. Miera nezamestnanosti a miera vlastníctva nehnuteľností môžu byť ovplyvnené ďalšími faktormi, ako sú dostupnosť úverov, regionálne rozdiely v ekonomických podmienkach alebo politika na podporu vlastníctva nehnuteľností.

$$r = -0,1825$$

$$p = 0,36 > 0,05$$

Úrokové miery v krajine a miera vlastníctva v rámci krajín Európskej únie majú spolu štatisticky významnú koreláciu, ktorá je pozitívna, je tu pomerne silná pozitivita. Výsledok môže naznačovať, že v krajinách s vyššími úrokovými sadzbami sa častejšie vyskytuje vyššia miera vlastníctva nehnuteľností. Vysvetlenie tohto javu môže súvisieť s tým, že vo viacerých krajinách EÚ je úroveň vlastníctva ovplyvnená historickými, kultúrnymi či legislatívnymi faktormi, ktoré nezávisia výlučne od aktuálnej cenovej

dostupnosti úverov. Vyššia úroková sadzba môže taktiež odrážať špecifiká trhu, kde sú hypotéky menej časté, preto si ľudia častejšie zaobstarávajú nehnuteľnosti iným spôsobom, preto volia prenájom nehnuteľnosti.

$$r = 0,6447$$

$$p = 0,0003 < 0,05$$

Posledný determinant, na ktorý sme sa zamerali pri korelácii bol HPI, House Pricing Index, ukazovateľ sledujúci zmenu cien rezidenčných nehnuteľností v čase. Ide o rast, prípadne pokles cien nehnuteľností, v krajine oproti východiskovému roku, ako východisko sa využíva rok 2015. $2015 = 100$. Index a miera vlastníctva majú štatisticky významný vzťah, ktorý sme overili tým, že nám vyšlo $p = 0,015$. Je tu stredne silná pozitívna korelácia. Výsledok sa dá interpretovať spôsobom, ktorý hovorí, že čím sú nehnuteľnosti v krajine drahšie, stúpa aj hodnota miery vlastníctva. Podľa výsledku teda v krajine kde ceny stúpajú, ľudia a domácnosti chcú investovať do nehnuteľností pre istotu pred rastom cien alebo tu vidíme efekt stabilného trhu s nehnuteľnosťami. Silný región odráža silná cena a teda tam aj mnoho ľudí vlastní byt, či už pre seba alebo ako investičnú nehnuteľnosť. Vyššie ceny sú spojené s vyšším podielom ľudí, ktorý bývajú vo vlastnom. Musíme poznamenať, že pri tomto sme vychádzali iba z údajov 26 krajín, nakoľko za Grécko tento údaj nebol dostupný.

$$r = 0,4713$$

$$p = 0,015 > 0,05$$

Korelačná analýza je vhodným nástrojom na zistenie síl a smeru vzťahov medzi týmito premennými. Pomáha nám pochopiť, ako sa vlastníctvo nehnuteľností vzťahuje k finančnej situácii domácností, Výsledky našej korelačnej analýzy poukázali na existenciu štatisticky významného vzťahu medzi priemernou mierou vlastníctva a analyzovanými faktormi. Nezamestnanosť ako premenná nemá štatisticky významný vzťah s mierou vlastníctva. Zistenia naznačujú, že vlastníctvo nehnuteľností nie je náhodným javom, ale do istej miery odzrkadľuje ekonomické a sociálne podmienky obyvateľstva.

4.4 Regresná analýza determinantov miery vlastníctva

Uskutočnili sme regresnú analýzu dát. Realizovali sme lineárnu regresiu, cieľom ktorej bolo odhaliť vzťah medzi mierou vlastníctva bývania a vybranými ekonomickými faktormi (determinantmi). Predpokladom bolo overiť, či, a ako sa jednotlivé premenné podieľajú na vysvetlení rozdielov v miere vlastníctva medzi krajinami EÚ, do akej miery tieto determinanty ovplyvňujú podiel obyvateľov, ktorí bývajú vo vlastnej nehnuteľnosti.

Regresia zohľadňuje všetky faktory súčasne, modeluje vzťah medzi premennými. Je to komplexnejší prístup, kde sa môžu ukázať odlišné výsledky ako pri korelácií. Zohľadňuje aj vzájomnú interakciu medzi premennými. To môže vysvetľovať náš výsledok.

Na túto regresiu sme využili Excel ako štatistický nástroj, využili sme údaje z Tabuľky č. 2. Výsledky regresie prezentuje obrázok č. 1.

Obrázok č. 1 Lineárna regresia

Regression Statistics								
Multiple R	0,788397							
R Square	0,62157							
Adjusted R Square	0,552765							
Standard Error	7,35474							
Observations	27							
ANOVA								
	df	SS	MS	F	Significance F			
Regression	4	1954,62	488,6551	9,033744	0,000179			
Residual	22	1190,028	54,0922					
Total	26	3144,649						
	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	79,04296	9,618627	8,217697	3,77E-08	59,09515	98,99078	59,09515	98,99078
X Variable 1	-0,00051	0,000207	-2,48331	0,021122	-0,00094	-8,5E-05	-0,00094	-8,5E-05
X Variable 2	-0,08759	0,096315	-0,90944	0,372976	-0,28734	0,112153	-0,28734	0,112153
X Variable 3	0,308858	0,680085	0,454146	0,654173	-1,10155	1,719269	-1,10155	1,719269
X Variable 4	2,304711	1,603217	1,437554	0,164633	-1,02016	5,629579	-1,02016	5,629579

Zdroj: Vlastné spracovanie

Výsledky regresie sú sumarizované na obrázku. Multiple R korelačný koeficient 0,79 znamená, že medzi mierou a premennými je silný vzťah. Model dosiahol pomerne vysoké vysvetľujúce schopnosti, keďže R Square = 0,62, čo znamená, že približne 62 % variability miery vlastníctva v analyzovanom súbore krajín možno vysvetliť zvolenými premennými. Významnosť modelu bola potvrdená pomocou F-testu, kde p-hodnota (Significance F) vyšla na úrovni 0,00017, čo indikuje, že model je celkovo štatisticky významný.

Interpretácia jednotlivých determinantov:

- Medián čistého príjmu (X1)

Koeficient bol záporný (-0,00051) a štatisticky významný (p-value = 0,021). Výsledok pre náš výskum a našu vzorku znamená, že s rastom mediánu príjmu klesá miera

vlastníctva. Tento výsledok môže súvisieť s tým, že vyšší príjem býva spravidla spojený aj s vyššími cenami nehnuteľností, alebo s väčšou mobilitou obyvateľstva, preto v bohatších krajinách častejšie preferuje domácnosť alebo teda jednotlivec práve nájomné bývanie.

- Miera nezamestnanosti (X2)

Koeficient bol záporný (-0,0876), avšak výsledok nie je štatisticky významný (p-value = 0,373). Nezamestnanosť má tak očakávaný smer vzťahu (vyššia nezamestnanosť = nižšia miera vlastníctva), avšak v analyzovanom vzorke dát nebola táto súvislosť dostatočne silná.

- Úrokové sadzby (X3)

Koeficient bol kladný (0,3088), no rovnako bez štatistickej významnosti (p-value = 0,654). Výsledok môže odrážať špecifiká jednotlivých trhov, kde na správanie domácností vplýva viacero faktorov súčasne (úrokové sadzby, očakávania, štátne podporné programy, dostupnosť hypoték), čo znižuje vplyv samotnej úrokovej miery.

- Index cien bývania (House Price Index) (X4)

Koeficient bol kladný (2,3047), avšak p-value = 0,164. Tento vzťah je zaujímavý, keďže sa predpokladá skôr opačný efekt — teda rast cien by mal znižovať dostupnosť bývania a tým aj mieru vlastníctva. Pozitívny koeficient môže naznačovať špecifický vývoj na trhu, kde domácnosti reagujú na cenový rast napríklad vyšším zaťažením hypoték, spoločnými investíciami či pomocou rodiny.

Výsledky regresie celkovo potvrdili, že najvýznamnejším determinantom v modeli je medián čistého príjmu, ktorý má štatisticky významný negatívny vplyv na mieru vlastníctva. Ostatné premenné (nezamestnanosť, úrokové sadzby, house price index) síce naznačili očakávané trendy, avšak ich vplyv nebol v rámci tohto modelu preukázaný. Ostatné premenné síce naznačujú určitý smer vzťahu, avšak na základe dát sa ich vplyv zatiaľ nepodarilo štatisticky potvrdiť.

Výsledky, ktoré sme zistili, tak podporujú záver, že príjem domácností zohráva dôležitú úlohu pri formovaní vlastníckych štruktúr v krajinách Európskej únie, avšak ďalšie faktory (ako nezamestnanosť, úrokové sadzby či ceny bývania) môžu pôsobiť komplexne a ich vplyv sa môže líšiť v závislosti od konkrétnej krajiny či časového obdobia.

Záver

Cieľom práce bolo preskúmať a hlbšie analyzovať nielen mieru, ale aj problematiku vlastníctva nehnuteľností v krajinách Európskej únie, pričom dôraz sme kládli nielen na popis aktuálneho stavu, ale aj na snahu pochopiť, čo za týmito rozdielmi stojí. Téma vlastníctva nehnuteľností je mimoriadne aktuálna pre mladé domácnosti ale aj pre obyvateľov jednotlivých krajín a zasahuje do viacerých oblastí hospodárskeho aj sociálneho života obyvateľstva. Na mieru vlastníctva nehnuteľností vplyva široké spektrum faktorov, Ide predovšetkým o faktory ekonomické, sociálno-kultúrne, legislatívne, až po historicko-vývojové aspekty, ktoré sú špecifické pre každú krajinu. To spôsobuje odlišné trhy s nehnuteľnosťami, rozličný stav v krajine a každá krajina má jedinečné riešenie danej problematiky.

V rámci práce boli preskúmané rozdiely medzi štátmi západnej a východnej Európy, kde sa jasne ukázali odlišné prístupy k bývaniu. Vo východoeurópskych krajinách pretrváva vysoký podiel vlastníctva nehnuteľností medzi rezidentmi, čo je z veľkej časti dedičstvo transformačných procesov po pádoch bývalých režimov, ktoré umožnili masové nadobúdanie nehnuteľností do súkromného vlastníctva. Naopak, západoeurópske štáty sa vyznačujú výraznejším podielom nájomného bývania, ktoré tu historicky predstavuje stabilnú a plnohodnotnú alternatívu vlastníctva. Tento historický jav je naozaj prítomný v krajinách dodnes.

Praktická časť práce bola zameraná najmä na overenie týchto rozdielov prostredníctvom deskriptívnej analýzy a štatistického spracovania dát za všetky krajiny Európskej únie. Brali sme do úvahy 27 krajín. Pomocou korelačnej analýzy boli identifikované vybrané determinanty, ktoré môžu ovplyvňovať mieru vlastníctva v jednotlivých štátoch. Následne bol vytvorený regresný model, ktorý overil, do akej miery tieto premenné skutočne vplyvajú na sledovaný jav.

Výsledky ukázali, že medzi jednotlivými krajinami existujú významné rozdiely, pričom žiadna z analyzovaných premenných nie je jediným rozhodujúcim faktorom, ktorý by určoval mieru vlastníctva. Skôr ide o kombináciu viacerých determinantov, ktorých význam sa líši v závislosti od konkrétnych národných podmienok. Model zároveň potvrdil, že vplyv ekonomických premenných, ako napríklad príjem domácností, zadlženosť, úrokové sadzby či situácia na realitnom trhu, je síce dôležitý, avšak výraznú rolu zohráva aj legislatívne prostredie, kultúrne návyky obyvateľstva či miera urbanizácie.

Práca poukázala aj na význam rastúceho fenoménu investičných nehnuteľností, ktorý má na mieru vlastníctva v niektorých krajinách čoraz väčší dopad. Tento trend mení charakter realitného trhu a v mnohých prípadoch vytláča mladé domácnosti z možnosti vlastného bývania, no na druhej strane umožňuje väčšiu flexibilitu pohybu, flexibilitu vo financiách a menší strach z rizika. Často to vyplýva zo životného štýlu a nájomca je podporovaný dokonca aj zákonmi.

V neposlednom rade bola sledovaná aj dynamika zmien podielu vlastníctva v čase, ktorá ukázala, že miera vlastníctva nie je statickým ukazovateľom, ale odráža vývoj ekonomickej situácie, trhových podmienok, legislatívnych zmien a preferencií domácností.

Ciele práce boli naplnené. Výsledky ukázali, že téma miery vlastníctva nehnuteľností je oveľa komplexnejšia, než sa môže na prvý pohľad zdať. Pre prax je dôležité si uvedomiť, že podpora bývania nie je možná bez pochopenia všetkých súvislostí, ktoré ovplyvňujú rozhodovanie domácností o bývaní. Výsledky môžu byť preto užitočné pre ďalšiu diskusiu i výskumy o tom, akým smerom by sa mala uberať bytová politika štátov v záujme dostupného a stabilného bývania.

Krajiny strednej a východnej Európy sa vyznačujú vysokou mierou vlastníctva, čo je do veľkej miery pozostatok privatizačných procesov z 90-tych rokov, zatiaľ čo západné krajiny, s dlhšou tradíciou nájomného bývania a stabilnejším realitným trhom, vykazujú nižšie podiely domácností, ktoré bývajú vo vlastnom. Na základe realizovanej štatistickej analýzy možno povedať, že vlastníctvo bývania je dôležitým ukazovateľom ekonomickej stability a sociálneho postavenia domácností, ale zároveň je aj výsledkom štrukturálnych podmienok, ktoré jednotlivé štáty formujú legislatívne a politicky. Práve preto nie je možné vytvoriť univerzálny model, ktorý by platil pre všetky krajiny rovnako, keďže význam determinantov sa v jednotlivých krajinách môže líšiť. Rozdiely v miere vlastníctva v rámci Európskej únie nie sú náhodné, ale sú výsledkom kombinácie viacerých faktorov. Preto sa javí ako dôležité, aby sa politika bývania v jednotlivých štátoch prispôbovala domácemu trhu a zohľadňovala nielen príjmové možnosti obyvateľstva, ale aj prístup k úverom, ceny nehnuteľností a sociálnu podporu mladých rodín.

Zoznam použitej literatúry

Knižné zdroje

1. BEGG, I. 2023. Completing a genuine economic and monetary union. Cambridge: Cambridge University Press, 2023. ISBN 1108965555
2. BRUEGGEMAN, W. - FISHER, J.: Real Estate Finance & Investments (The McGraw-Hill/Irwin Series in Finance, Insurance, and Real Estate). 14th Edition. McGraw-Hill/Irwin, 2010. ISBN 10-007-337733-3.
3. ČAPLÁNOVÁ, A. 2022. Ekonomía. Bratislava: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 9788076764903
4. HALAMA, O. 2019. Pozemky - Stavby – Byty. návody, vzory, judikatúry, príklady, vysvetlenia. Bratislava: Ondrej Halama, 2019. ISBN 9788081972225
5. HOLKOVÁ, V. 2020. Ekonomické minimum. Bratislava: Enigma, 2020. ISBN 9788081330964
6. JÁNOŠÍKOVÁ, P. 2016. Finanční a daňové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-639-2
7. KUCBEL, D. 2021. Nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka. Bratislava: Eurokódex, 2021. ISBN 9788081551017
8. KOUBA, S. 2017. Systém principů daňového práva. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-685-4
9. MANKIWI, N. Gregory. 2020 Principles of Economics. 9th ed. Boston: Cengage Learning. ISBN 978-0-357-13246-4
10. TÁNCOŠOVÁ, J. – HUDÁKOVÁ, M. – ŠVÉCOVÁ, S. 2015. Ekonomía. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-8168-295-7

Internetové zdroje

11. BOURASSA, S. C. A KOL. 2014. Determinants of the Homeownership Rate: A Survey of Recent Contributions. [online]. [cit.2025-02-10]. Dostupné na: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1961189
12. CASMAR REALITY. 2021. Kľúčové faktory, ktoré ovplyvňujú trh s nehnuteľnosťami [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: <https://www.casmar.sk/klucove-faktory-ktore-ovplyvnuju-trh-s-nehnutelnostami>

13. EUROPEAN CENTRAL BANK. HFCS - Household Finance and Consumption Survey. [online] 2024. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/hfcs/html/index.en.html
14. EUROPEAN COMMISSION. Housing in the EU [online]. 2024 [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: <https://ec.europa.eu/info>
15. EUROPEAN JUSTICE, 2021. Katastre nehnuteľností na úrovni EÚ. [online]. [cit. 2025-01-01] Dostupné na: https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-level_sk
16. EUROPEAN PARLIAMENT. 2024. Rising housing costs in the EU: the facts (infographics) [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics>
17. EUROSTAT. Distribution of population by tenure status, type of household and income group [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_16014466/default/table?lang=en
18. EUROSTAT. Consumer price indices - detailed breakdown by COICOP [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/teicp270__custom_16331465/default/table?lang=en
19. EUROSTAT. 2025. Income distribution and poverty indicators [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_di03/default/table
20. EUROSTAT. 2025. Unemployment by sex, age and duration [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/une_rt_m/default/table
21. EUROPEAN CENTRAL BANK. 2025. Long-term interest rates [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html
22. EUROSTAT. 2025. Debt statistics – government debt and deficit [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipspd22/default/table?lang=en>
23. EUROSTAT. Housing statistics [online]. 2024 [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: <https://ec.europa.eu/eurostat>

24. GAJDOŠOVÁ, J. 2018. Monetární transmisní mechanismus v prostředí českého trhu s nemovitostmi. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.
25. IFINANCIE.SK. 2025. Realitné fondy [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: <https://www.ifinancie.sk/realitne-fondy/>
26. KAPUŚCIŃSKI, M. A KOL. 2014. Monetary Policy Transmission Mechanism in Poland: What Do We Know in 2013? In Narodowy Bank Polski, 2014, vol, 14, no. 180) Dostupné na: https://static.nbp.pl/publikacje/materialy-i-studia/180_en.pdf
27. KRUHLICKÝ, Viktor - HORÁK, Jiří. Real estate as an investment asset [online]. Prague: University of Economics, 2019 [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: https://www.researchgate.net/publication/330731110_Real_estate_as_an_investment_asset
28. MULDER, C. 2018 Family dynamics and housing: Conceptual issues and empirical findings, [online] [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: <https://www.demographicresearch.org/volumes/vol29/14/>
29. REALITY MGM. 2012. Vlastnictvo nehnuteľností [online]. [cit. 2025-04-21]. Dostupné na: <https://www.realtymgm.sk/page/165/vlastnictvo-nehnutelnosti>
30. PIERUŽEK, Tomáš. PUČOVÝ INVESTOR - 6 dôvodov, prečo investovať do nehnuteľností [online]. Bratislava: Papučový investor, 2018 [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: <https://www.papucovyinvestor.sk/blog/6-dovodov-preco-investovat-do-nehnutelnosti/>
31. PEEBLES CORPORATION. 2024The Role of Real Estate in Job Creation and Economic Growth [online]. [cit. 2025-01-01]. Dostupné na: <https://peeblescorp.com/the-role-of-real-estate-in-job-creation-and-economic-growth>
32. SABYASACHI, T. 2019. Macroeconomic Determinants of Housing Prices: A Cross Country Level Analysis. [online]. [cit.2024-02-010]. Dostupné na: https://mpra.ub.uni-muenchen.de/98089/1/MPRA_paper_98089.pdf