

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
OBCHODNÁ FAKULTA

Evidenčné číslo: 102004/B/2022/36124048425895940

VÝVOJ TRHU S NEHNUTEĽNOSŤAMI

Bakalárska práca

2022

Peter Tomek

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
OBCHODNÁ FAKULTA

VÝVOJ TRHU S NEHNUTEĽNOSŤAMI

Bakalárska práca

Študijný program: Podnikanie v cestovnom ruchu a službách

Študijný odbor: Ekonómia a manažment

Školiace pracovisko: Katedra cestovného ruchu

Vedúci záverečnej práce: doc. Ing. Dana Benešová, PhD.

Bratislava 2022

Peter Tomek

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že záverečnú prácu som vypracoval samostatne a všetku použitú literatúru som uviedol v zozname.

Dátum:

.....

Peter Tomek

Pod'akovanie

Chcel by som poďakovať mojej školiteľke doc. Ing. Dane Benešovej, PhD. za jej pomoc, asistenciu a ochotu pri písaní tejto bakalárskej práce.

ABSTRAKT

TOMEK, Peter: Vývoj trhu s nehnuteľnosťami – Ekonomická univerzita v Bratislave. Obchodná fakulta; Katedra služieb a cestovného ruchu. – Vedúci záverečnej práce: doc. Ing. Dana Benešová, PhD. – Bratislava: OF EU, 2022, 49s.

Cieľom bakalárskej práce je zistiť a zhodnotiť vývoj trhu s nehnuteľnosťami v Slovenskej republike a Českej republike a porovnať výsledky zistenia vývoja cien nehnuteľností. V teoretickej časti zadefinujeme a charakterizujeme nehnuteľnosti, trh nehnuteľností a cenu nehnuteľnosti. Práca je rozdelená do štyroch kapitol. Prvá kapitola je venovaná súčasnému stavu riešenej problematiky, a to vymedzeniu pojmov ako nehnuteľnosť, realitný trh, cena nehnuteľnosti. Taktiež sme uviedli do prvej kapitoly ako sa delia nehnuteľnosti, špecifiká realitného trhu na Slovensku, účastníkov realitného trhu, financovanie nehnuteľnosti a nakoniec nové pravidlá poskytovania hypoték. V druhej kapitole sme sa pozreli na hlavný cieľ bakalárskej práce a taktiež sme určili parciálne ciele, ktoré nám dopomohli splniť hlavný cieľ. V tretej kapitole sme uviedli metodiku uplatňovanú v práci a v štvrtej kapitole sme prešli na samotnú praktickú časť, kde sme zhodnotili vývojové ukazovatele prostredníctvom 17 grafov. Pre porovnanie ukazovateľov Slovenskej republiky sme zvolili Českú republiku. Záverečná 5. kapitola sa zaoberá diskusiou v ktorej sme, vďaka bázičnému indexu porovnali obe republiky a zhodnotili anomálie, ktoré sa vyskytli v priebehu sledovaného obdobia.

Kľúčové slová:

nehnuteľnosť, trh nehnuteľností, cena nehnuteľnosti, vývoj cien nehnuteľností

ABSTRACT

TOMEK, Peter: Development of real estate market – University of Economics in Bratislava. Faculty of Commerce; Department of Services and Tourism. – Supervisor: doc. Ing. Dana Benešová, PhD. – Bratislava: FC UE, 2022, 49 p.

The goal of the bachelor thesis is to determine and evaluate the development of the real estate market in the Slovak Republic and the Czech Republic and to compare the results of the development of real estate prices. In the theoretical part, we define and characterize real estate, real estate market and real estate price. The work is divided into four chapters. The first chapter is devoted to the current state of the problem, namely the definition of terms such as real estate, real estate market, the price of real estate. We also introduced in the first chapter how real estate is divided, the specifics of the real estate market in Slovakia, real estate market participants, real estate financing and finally the new rules for providing mortgages. In the second chapter, we looked at the main goal of the bachelor thesis and determined the partial goals that helped us reach the main goal. In the third chapter we presented the methodology applied in the work and in the fourth chapter we moved on to the practical part, where we evaluated the development indicators through 17 graphs. To compare the indicators of the Slovak Republic, we chose the Czech Republic. The final Chapter 5 deals with the discussion in which we, thanks to the index basis, compared the two republics and evaluated the anomalies that occurred during the period under review.

Key words:

real estate, real estate market, real estate price, real estate price development

O B S A H

ÚVOD.....	9
1 Súčasný stav riešenej problematiky.....	10
1.1 Charakteristika nehnuteľností.....	10
1.2 Charakteristika trhu nehnuteľností.....	12
1.2.1 Účastníci realitného trhu.....	13
1.2.2 Faktory ovplyvňujúce vývoj trhu s nehnuteľnosťami.....	16
1.3 Cena nehnuteľnosti.....	20
1.3.1 Financovanie nehnuteľností.....	24
2 Cieľ práce.....	26
3 Metodika práce a metódy skúmania.....	27
4 Výsledky práce.....	28
4.1 Vývoj trhu nehnuteľností v Slovenskej a Českej republike.....	28
4.2 Vývoj cien nehnuteľností na Slovensku podľa krajov.....	33
5 Diskusia.....	41
ZÁVER.....	44
Zoznam použitej literatúry.....	46

ÚVOD

Otázka nového bývania je nielen u mladých ľudí v súčasnosti najčastejšie skloňovanou témou, pretože ceny nehnuteľností rastú závratným tempom. Národná banka Slovenska stále viac sprísňuje limity na poskytovanie hypoték, sľubované štátne byty, ktoré by čiastočne riešili situáciu s nedostatkom nehnuteľností na slovenskom trhu sú v nedohľadne a legislatíva Slovenskej republiky je prikrátka na to, aby jasne zadefinovala pravidlá na trhu s nehnuteľnosťami.

Realitný trh bol postihnutý krízou v rokoch 2009 až 2014. Po tomto období poklesu, útlmu a stagnácie sa začal realitný trh od roku 2015 prebúdzat'. Najviac optimizmu je vidieť pri nových rozostavaných projektoch predovšetkým v krajských mestách SR. Ľudia sa do týchto miest presúvajú za prácou, štúdiom, kultúrou, čo má za následok vyšší dopyt po realitách, pretože dopyt rastie tam, kde sa zhromažďuje najväčšia ekonomická sila, pracovná ponuka, dobrá infraštruktúra a občianska vybavenosť. Keďže nehnuteľnosť predstavuje statok dlhodobej spotreby a z pohľadu finančnej náročnosti ide o veľmi náročný tovar, málokedy si ľudia môžu dovoliť kúpiť nehnuteľnosť čisto z vlastných prostriedkov. Preto prvým dôležitým pilierom pozitívneho ekonomického vývoja pre rozvoj a rast realitného trhu je dostatočná kúpna sila a dostatočné príjmy obyvateľstva. Druhým významným činiteľom je potreba obyvateľstva po novom, modernejšom a kvalitnejšom bývaní. A v neposlednom rade to je aj schopnosť bánk poskytovať hypotekárne úvery za nízke úrokové sadzby.

Avšak tento pozitívny vývoj nečakane zastavila v roku 2020 pandémia, ktorá ovládla svetové trhy a slovenský trh nezostal výnimkou. Najviac ovplyvnenými aspektmi počas pandémie je cena nehnuteľnosti a počet nehnuteľností, ktorí sa počas pandémie nezvyšoval, respektíve zvyšoval len málo z dôvodu nedostatku ľudského faktora, veľa ľudí muselo zostať doma z dôvodu lockdownu, ale aj nedostatku materiálov na výstavbu.

Cieľom bakalárskej práce je zistiť a zhodnotiť vývoj trhu s nehnuteľnosťami v Slovenskej republike a Českej republike a porovnať výsledky zistenia vývoja cien nehnuteľností.

1 Súčasný stav riešenej problematiky

1.1 Charakteristika nehnuteľností

„Nehnutel'nosťami sú podľa Občianskeho zákonníka pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana, to znamená bez ohľadu na to, či je vlastníkom štát, fyzická osoba, právnická osoba alebo obec. Niektoré veci, o ktorých to ustanoví osobitný zákon, môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo určených právnických osôb, alebo len osôb so sídlom v Slovenskej republike (napríklad nehnuteľnosti na území vojenského obvodu, pozemky štátu v územiach s tretím až piatym stupňom ochrany prírody a pod.).“ (MS SR, 2021)

Nehnutel'nosť je možné nadobudnúť rôznymi spôsobmi a to:

- kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou
- dedením
- rozhodnutím štátneho orgánu
- na základe iných skutočností ustanovených zákonom

Činnosti v oblasti nehnuteľností zastupuje v rámci štatistickej klasifikácie ekonomických činností sekcia L, ktorá zahŕňa činnosti prenajímateľov, agentov a maklérov v jednej alebo viacerých z nasledujúcich činností: predaj alebo nákup nehnuteľností, prenájom nehnuteľností, poskytovanie ostatných služieb v oblasti nehnuteľností ako oceňovanie nehnuteľností alebo činnosti „escrow“ agentov a realitných kancelárií. Činnosti v tejto sekcii môžu byť vykonávané na vlastnej alebo prenajatej nehnuteľnosti a môžu byť vykonávané za honorár alebo na základe zmluvy. Patria sem aj výstavby budov v kombinácii spojené s pokračovaním vlastníctva alebo prenájmu takýchto budov. Táto sekcia zahŕňa aj správu nehnuteľného majetku. (SK NACE)

Nehnutel'nosti rozdeľujeme nasledovne:

Byt

„Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.“ (§2 ods. 1 č. 182/1993 Z. z. Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) Obytná plocha bytu by mala mať najmenej 16 m² a najmenšia miestnosť minimálnu rozlohu 8 m². Jeho hlavná funkcia je trvalé bývanie a musí spĺňať hygienicko-technické normy. Dôležitým aspektom pri zadefinovaní pojmu byt je aj svetlo, ktoré vchádza

do priestoru. Minimálne 1/3 plochy bytu musí byť osvetlená denným svetlom najmenej 1,5 hodiny denne. (Kocúr, 2022)

Rodinný dom

„Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.“ (§43 ods. 3 č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon)

Bytový dom

„Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.“ (§43b ods. 2 č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon)

Nebytový priestor

Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu. (§2 ods. 3 č. 182/1993 Z. z. Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov)

Medzi nebytové priestory zaraďujeme aj apartmány. Pod pojmom apartmán chápeme nebytový priestor, ktorý nie je vhodný na celoročné užívanie. Realita je veľakrát iná a v praxi to tak nefunguje z dôvodu absentujúceho kontrolného mechanizmu. Zápis na liste vlastníctva nebýva jednotný, pretože v stavebnom zákone, katastrálnom zákone ani v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je jasne zadefinované čo pojem apartmán znamená. V praxi to znamená, že apartmán sa kolauduje ako nebytový priestor, ale aj ako byt pričom v poznámke je uvedené, že ide o apartmán. (Kocúr, 2022)

Pozemok

Pozemkom sa rozumie časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku. Hranicu pozemku určujú lomové body. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná. (§3 ods. 1 č. 162/1995 Z. z. Katastrálny zákon)

Nehnutelnosť ako investičné aktívum

„Nehnutelnosť je významné investičné aktívum v ekonomike. V situáciách, keď sú ceny nehnuteľností, resp. potenciálne výnosy z prenájmov vyššie, ako náklady na ich výstavbu, sú investície do nehnuteľností ziskové pre developera a ďalšie nefinančné firmy, ktoré sa podieľajú na výstavbe nových budov. Podnecuje to rozvoj sektoru stavebníctva, zvyšuje zamestnanosť a dopyt v sektoroch spojených s nehnuteľnosťami. Dopad cien nehnuteľností na stavebníctvo závisí od dôležitosti sektoru nehnuteľností v ekonomike ako celku a elasticity ponuky nehnuteľností a úverových podmienok v krajine, pričom stavebný boom je pravdepodobnejší vo finančne liberalizovaných ekonomikách. Empirické zistenia naznačujú, že vplyv finančných podmienok na investičné rozhodovanie je výraznejší vo finančne slabších firmách. Vyššie ceny nehnuteľností totiž „vylepšujú“ kapacity týchto firiem, čo vytvára predpoklad na potenciálne ďalšie investovanie.“ (Cár, 2014)

1.2 Charakteristika trhu nehnuteľností

„Trh nehnuteľností (realitný trh) je priestor, kde rozvíjajú svoje aktivity rôzne subjekty so záujmom nadobudnúť, alebo ponúknuť objekty typické pre toto prostredie. Objekt záujmu, či už ponuky, alebo dopytu je orientovaný na stavebné objekty rôzneho fyzického, technického stavu, účelu využitia alebo pozemky viazané resp. neviazané k týmto objektom. Súčasťou každého trhu nehnuteľností sú nehnuteľnosti, ktoré podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z .z. predstavujú: pozemky, stavby, byty a nebytové priestory, nedokončené stavby, lesné porasty a vodné plochy.“ (Zatrochová, 2011)

Trh nehnuteľností je taktiež miestom, na ktorom sa uskutočňujú všetky transakcie spojené s transferom vlastníckych práv na pozemky a budovy. Stretáva sa tu dopyt po rôznych typoch nehnuteľností s ich ponukou. Presun vlastníckych práv môže byť dočasný alebo permanentný od jedného subjektu k druhému subjektu výmenou za odmenu, zvyčajne peňažného charakteru, prípadne aj inú formu, príkladom je výmena pozemku za iný a pod. (Ivanička, 2007)

„Realitný trh nie je samostatný trh, ale je integrovanou súčasťou globálnych finančných trhov, čo na jednej strane podstatne uľahčuje prístup k investičným prostriedkom, no na strane druhej je zdrojom nemalých rizík. Realitný trh je prepojený s kapitálovým trhom, ktorého charakteristiky (vývoj peňažnej masy, dostupnosť úverov) ho ovplyvňujú.“ (Ivanička, 2007)

„Vo fungujúcej trhovej ekonomike má dobre fungujúci realitný trh svoju

nezastupiteľnú úlohu. Mechanizmus jeho fungovania je založený jednak na trhových princípoch zabezpečujúcich stretávanie ponuky a dopytu – výsledkom čoho sú rovnovážne ceny nehnuteľností a služieb, jednak na regulatívnych prvkoch štátu určujúcich rámcové pravidlá fungovania tohto trhu, cieľom ktorých je jeho funkčnosť a tiež zabezpečenie ochrany investorov. Rýchly vývoj finančných nástrojov v uplynulých dvoch desaťročiach spôsobil, že realitný trh v súčasnosti už nepredstavuje samostatný trh, ale je integrovanou súčasťou globálnych finančných trhov. Vzhľadom na skutočnosť, že realitný sektor je úzko spätý s fungovaním ekonomiky ako celku, jeho neproporcionálny rozvoj predstavuje nemalé riziká vo vývoji finančného sektoru a ekonomiky ako celku.“ (Špirková, Zajacová, 2010)

Špecifiká trhu nehnuteľností na Slovensku

Bývanie na Slovensku má svoje špecifiká, sme postkomunistickou krajinou, čo znamená, že po páde železnej opony sa veľké percento nehnuteľností v rámci reštitučného zákona vrátilo do rúk pôvodných vlastníkov. Štátne, družstevné a podnikové byty sa odpredali nájomcom za relatívne nízke ceny. Z toho dôvodu sme v rámci Európskej únie treťou krajinou, kde býva najväčší podiel ľudí vo vlastnom. 9 z 10 Slovákov žije v nehnuteľnosti, ktorú vlastní. Pred nami je už len Maďarsko a Rumunsko. Trh s nájomným bývaním u nás prakticky neexistuje a trh so štátnymi nájomnými bytmi taktiež nie. Podľa Eurostatu je približne 50 na 50 medzi bývaním v dome a bývaním v byte. Charakteristickým pre náš trh je aj to, že je nás príliš veľa na jednu nehnuteľnosť. V rámci Európskej únie je u nás 2,9 človeka na jednu domácnosť, čo je najviac z pomedzi ostatných krajín. Pre porovnanie priemer Európskej únie je 2,3 človeka na jednu domácnosť. Zároveň sme štvrtou krajinou s najmenším počtom miestností na jedného obyvateľa. Presnejšie máme len 1,2 izby na človeka. Horšie je na tom Chorvátsko, Poľsko a Rumunsko. Priemer Európskej únie je 1,6 miestnosti na obyvateľa. Z toho vyplýva, že podľa Eurostatu je 34% obyvateľov Slovenska v prepchatých domoch (v overcrowded houses). Priemer EÚ je presne polovica, čiže 17%. Osoba podľa definície žije v preplnenom dome, keď napríklad rodičia nemajú vlastnú spálňu, dieťa nad 18 rokov nemá svoju izbu alebo sú v jednej izbe viac ako dve menšie deti do 12 rokov, prípadne dve deti rovnakého pohlavia až do 17 rokov. (Lindák, 2021)

1.2.1 Účastníci realitného trhu

„Hlavnými účastníkmi realitného trhu sú najmä vlastníci (predávajúci)

nehnuteľností, ktorí vytvárajú ponuku a na druhej strane sú to kupujúci, ktorí tvoria dopyt po nehnuteľnostiach. V danom kúpno-predajnom vzťahu sú zapojené aj ďalšie subjekty ako realitné kancelárie, štát, banky, poisťovne.

Kupujúci je osoba, ktorá chce z určitého dôvodu získať určitý typ nehnuteľnosti. Rozhoduje sa buď o kúpe, alebo o prenájme nehnuteľnosti. Kúpna cena/nájomné predstavujú minimálny náklad, ktorý bude musieť vynaložiť potenciálny kupujúci na zabezpečenie svojej potreby.“ (Ďurech, 2013)

„Predávajúci je subjekt, ktorý sa rozhodol predat' alebo prenajať nehnuteľnosť, ktorú má vo vlastníctve.“ (Cisař, 1996)

Realitná kancelária (realitný maklér) je jedným zo subjektov trhu s nehnuteľnosťami. Je to organizácia, ktorá potrebuje na svoje pôsobenie licenciu a zaoberá sa poskytovaním služieb. Ide napr. o sprostredkovanie kúpy, predaja, prenájmu a nájmu nehnuteľností, poradenské, administratívne a právne služby. Realitná kancelária resp. maklér pôsobí ako určitý sprostredkovateľ na realitnom trhu, pričom zisk dosahuje najmä z provízií. (Donna, 2008)

Developerské spoločnosti zabezpečujú celú výstavbu projektov s cieľom dosiahnutia zisku. Developer realizuje výstavbu, buď na konkrétnu objednávku klienta, alebo sa jedná o jeho vlastnú investičnú činnosť, kde po dokončení projektu sa nehnuteľnosť snaží predat' alebo prenajať. Developer sa orientuje najmä na trhovo atraktívne nehnuteľností ako sú napr. administratívne, nákupne, polyfunkčné centra a obytné objekty. (Ďurech, 2013)

Banky poskytujú prostriedky jednotlivým účastníkom na financovanie nehnuteľností. Jedná sa najmä o hypotekárne, stavebné a projektové úvery. (Ďurech, 2013)

„Štát vytvára prostredníctvom zákonov, vyhlášok a nariadení určitý rámec fungovania realitného trhu. Tieto mechanizmy môžu stimulovať, ale aj brzdiť rozvoj realitného trhu, preto musí byť štát v danej oblasti veľmi opatrný.“ (Dušek, 2004)

Developerské spoločnosti pôsobiace na Slovensku

Po roku 1989 po páde režimu, štát tlačil na to aby sa stavali nehnuteľnosti a prakticky neexistovali developerské spoločnosti, ktoré by svojvoľne skupovali pozemky a začali masívnu výstavbu nehnuteľností ako je tomu teraz. Tieto spoločnosti neexistovali aj z toho dôvodu, že neexistovalo súkromné vlastníctvo. Teraz je všetkému inak a na našom trhu sa v deväťdesiatych rokoch začali zakladať developerské spoločnosti, ktoré pôsobia na našom, ale aj na zahraničných trhoch. Medzi najznámejšie patria spoločnosti HB Reavis, Penta Real Estate, J&T Real Estate, Cresco Real Estate, Corwin, YIT Slovakia. Tieto spoločnosti sa

zaoberajú výstavbou obchodných centier, kancelárií, logistických centier a bytových domov.

Spoločnosť HB Reavis pôsobí na našom trhu už skoro 20 rokov. Bola založená Ivanom Chrenkom v roku 1993 a prvým projektom bol objekt BBC 1 (Bratislava Business Center) na Prievozskej ulici v Bratislave. Medzi ich súčasné projekty patria najmä obchodné centrum Nivy a kancelárske priestory Twin City a Apollo Business Center. (HB Reavis, 2022)

Penta Real Estate má široké portfólio výstavby nehnuteľností. Zaoberajú sa výstavbou nielen kancelárskych priestorov a obchodných centier, ale aj bytových domov. Medzi ich najznámejšie projekty patria Digital Park, Rosum, Sky Park a Jurkovičova tepláreň. Na periférii Bratislavy pri diaľnici D2 vďaka Penta Real Estate vzniká nová štvrť, respektíve multifunkčný komplex Bory. Nákupné centrum Bory Mall bolo otvorené ešte v roku 2014. Avšak výstavba pokračuje a súčasťou komplexu je aj obytná zóna a zdravotná starostlivosť bude zabezpečená prostredníctvom nemocnice Penta Hospital. Taktiež v tejto oblasti vzniká aj tzv. „Retail Zone“. Ide o veľkokapacitné obchodné prevádzky s rozličným tovarom a službami, to znamená, že budúci obyvatelia Borov nebudú musieť cestovať ale všetku občiansku vybavenosť budú mať zabezpečenú v rámci komplexu. (Penta, 2022)

Developerská spoločnosť J&T Real Estate pôsobí na realitnom trhu už 25 rokov. Vďaka rozsahu a kvalite realizovaných projektov a medzinárodným skúsenostiam patrí medzi lídrov v oblasti realitného rozvoja na Slovensku. Najvýznamnejšou realizáciou je v súčasnosti nábrežná štvrť Eurovea City v novom centre Bratislavy s rozšírením obľúbeného nákupného centra a prvým slovenským mrakodrapom Eurovea Tower. Medzi najvýznamnejšie zrealizované projekty patria štvrte Zuckermandel a River Park, najvyššie obytné veže na Slovensku Klingerka a Panorama Towers, či administratívny komplex Westend. Taktiež si pripisuje zásluhy za bytový dom Fuxova v Petržalke. (J&T, 2022)

Cresco Real Estate vznikol v roku 2012 a väčšina developerských projektov tejto spoločnosti je lokalizovaná v Bratislave. Postupne rozširujú svoje pôsobenie na ďalšie územia na Slovensku a do zahraničia. Priniesli na Slovensko ako prvý budovu typu „high rise“ v podobe projektu tri veže, ktoré sa nachádzajú na Bajkalskej ulici v Bratislave. Výstavba prebehla v rokoch 2006 – 2010. Ako spoločnosť Cresco Real Estate tvrdí ich najväčšou „pýchou“ je novopostavená rezidenčná štvrť Slnčnice. Táto štvrť sa začala budovať v roku 2010 a plánované ukončenie výstavby je v roku 2030. Taktiež ako pri projekte Bory aj Slnčnice ponúkajú kompletnú občiansku vybavenosť, t. j. školy, škôlky, kaviarne, reštaurácie a obchodné centrum Slnčnice Market. (Cresco, 2022)

Spoločnosť Corwin je tiež jedna z mladších developerských spoločností, vznikla v

roku 2010. Medzi ich dokončené projekty patria Einpark a Blumental. Obidva tieto projekty ponúkajú bývanie, ale aj kancelárske priestory. Ďalším dokončeným projektom sú Dúbravy, ktorý ponúka bývanie v ôsmich bytových domoch v mestskej časti Dúbravka v Bratislave. Corwin má v súčasnosti vo výstavbe projekt Guthaus, ktorý má za úlohu premeniť zanedbanú industriálnu zónu na Račianskej ulici. (Corwin, 2022)

Poslednou spomínanou developerskou spoločnosťou v úvode je YIT Slovakia. YIT Slovakia má vyše 100-ročnú tradíciu, avšak na náš trh sa dostali až v roku 2010 pod názvom YIT Reding, a. s.. V roku 2016 sa spoločnosť premenovala na YIT Slovakia. Momentálne ponúkajú v Bratislave tri nové projekty. Prvým z nich je Rozeta, ktorý sa nachádza na Klincovej ulici v Ružinove. Tento projekt je v stave skolaudovaný a prvé byty mali byť odovzdané v januári 2022. Ďalším projektom je Zwirn. Tento projekt nadväzuje na históriu bývalej cvernovej továrne v Bratislave. Súčasťou komplexu bude aj zachovaná pradiareň. Posledným súčasným projektom tejto spoločnosti je NUPPU. Nachádza sa v oblasti Mlynské nivy blízko diaľnice D1. Hlavnou ideou nie sú len bytové domy, ale aj rozsiahla zeleň s oddychovými zónami. (YIT, 2022)

1.2.2 Faktory ovplyvňujúce vývoj trhu s nehnuteľnosťami

Dopyt a ponuka

„Samotné riešenie potreby bývania je v konkrétnom čase determinované viacerými okolnosťami, ktoré sú vzájomne prepojené. Určujúcim faktorom na dopytovej stránke trhu s bývaním je demografický vývoj obyvateľstva, od ktorého sa objektívne odvíja potreba bývania. Reálny dopyt po bývaní je do značnej miery závislý od sociálno-ekonomického statusu potenciálnych záujemcov o bývanie a od ich aktuálnej a očakávanej finančnej situácie. Od toho sa následne odvíjajú aktivity investorov a developerov, ktorí na základe mapovania situácie o možnosti zhodnocovania vlastných prostriedkov a potrieb potenciálnych záujemcov o bývanie vytvárajú určitú ponuku bývania. Dopytová aj ponuková stránka trhu s bývaním je v značnej miere ovplyvňovaná štátnou bytovou politikou, ktorá by mala vytvárať rámec pre harmonizáciu oboch týchto stránok. Štátna bytová politika zvyčajne odráža určité zaužívané národné zvyklosti, ale mala by reagovať aj na aktuálne otázky a potreby trvalo udržateľného sociálno-ekonomického vývoja spoločnosti. V tomto smere prichádzajú v posledných rokoch na Slovensko odporúčania rôznych relevantných medzinárodných inštitúcií nabádajúce k výraznejšej podpore nájomného bývania v záujme zvýšenia mobility pracovnej sily.“ (Cár, 2014)

Ekonomika

„Ďalším kľúčovým faktorom, ktorý ovplyvňuje hodnotu nehnuteľností, je celkový zdravotný stav ekonomiky. Ten sa vo všeobecnosti meria ekonomickými ukazovateľmi, ako je napríklad hrubý domáci produkt, údaje o zamestnanosti, výrobná aktivita krajiny, ceny tovarov a mnohé iné. Vo všeobecnosti môžeme povedať, že ak sa nedarí ekonomike, nedarí sa ani trhu s nehnuteľnosťami. Cyklickosť ekonomiky však môže mať rôzny vplyv na rôzne typy nehnuteľností. Ak napríklad realitný investori investuje väčšie percento svojho kapitálu do hotelov, hospodársky pokles ho môže ovplyvniť vo vyššej miere, ako realitný investori investujúci do kancelárskych priestorov. Hotely predstavujú formu majetku, ktorý je veľmi citlivý na ekonomickú činnosť, vzhľadom na typ štruktúry prenájmu, ktorý je súčasťou podnikania. Prenájom hotelovej izby je možné považovať za formu krátkodobého prenájmu, ktorému by sa zákazníci hotelov mohli ľahko vyhnúť v okamihu, keď sa ekonomike prestane dariť. Na druhej strane, nájomcovia kancelárií majú spravidla podpísané zmluvy o dlhodobom prenájme, ktoré nie je možné uprostred hospodárskeho poklesu jednoducho zmeniť. V konečnom dôsledku preto venujte pozornosť hospodárskym cyklom a tomu, v ktorej jeho časti sa ekonomika aktuálne nachádza, no taktiež nezabúdajte na to ako citlivé sú jednotlivé typy nehnuteľností na zmeny v hospodárskom cykle.“ (CASMAR, 2021)

Legislatíva

Legislatíva je ďalším dôležitým faktorom, ktorý môže mať vplyv na dopyt a ceny nehnuteľností v krajine. Daňové úľavy, zrážky a dotácie predstavujú niektoré zo spôsobov, ktorými môže vláda dočasne zvýšiť dopyt po nehnuteľnostiach, ktoré už boli postavené. Poznanie súčasných vládnych stimulov môže pomôcť determinovať zmeny v ponuke a dopyte a identifikovať potencionálne falošné trendy na trhu.

„Z legislatívneho hľadiska neexistuje jednotná právna úprava trhu s nehnuteľnosťami. Množstvo právnych predpisov a noriem takto upravuje oblasť vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ich prevodov, evidencie, rôznych zmluvných vzťahov, prípravy a výstavby nehnuteľností, sprostredkovania ich kúpy, resp. prenájmu a pod. K tým dôležitým legislatívnym normám pre oblasť realitného trhu možno zaradiť:

- Zákon č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov, ktorý rieši otázky nadobúdania vlastníctva, spoluvlastníctvo, záložné právo a vecné bremená,
- Zákon č. 50/1976 Zb. – Stavebný zákon a súvisiace predpisy v znení neskorších úprav, ktorý rieši otázky územného plánovania a hlavne otázky stavebného poriadku,

- Zákon č. 92/1991 Zb. „O podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby“ v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 229/1991 Zb. „O úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku“ v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 330/1991 Zb. „O pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách“ v znení neskorších predpisov,
- Úplné znenie vyhlášky Ministerstva financií SR č. 465/1991 Zb. „O cenách stavieb, pozemkov trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov“ v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 42/1992 Zb. „O úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách“ v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 182/1993 Zb. „O vlastníctve bytov a nebytových priestorov“ v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 162/1995 Zb. „O katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam“ – Katastrálny zákon v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 180/1995 Zb. „O niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom“,
- Zákon č. 181/1995 Zb. „O pozemkových spoločenstvách“,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 74/2011 Z. z., ktorou sa vykonáva Katastrálny zákon,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 157/1996 Zb., ktorou sa vykonáva zákon č. 180/1995 Zb.,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 331/1996 Zb., ktorou sa ustanovuje Spravovací poriadok okresných úradov a krajských úradov na úseku katastra nehnuteľností.“ (Cár, 2014)

Úrokové sadzby

„Úrokové sadzby majú taktiež veľký vplyv na trh s nehnuteľnosťami. Ak uvažujete o kúpe domu s hypotékou, je vhodné skúmať aktuálne úrokové sadzby pomocou hypotekárnej kalkulačky. Zmeny úrokových sadzieb môžu výrazne ovplyvniť schopnosť jednotlivca, kúpiť si nehnuteľnosť určenú na bývanie. Je to spôsobené tým, že čím nižšie sú

úrokové sadzby, tým nižšie sú náklady na získanie hypotéky potrebnej na kúpu nehnuteľnosti, čo vytvára vyšší dopyt po nehnuteľnostiach a tlačí ceny domov nahor. Je dôležité si uvedomiť a myslieť na to, že s rastom úrokových sadzieb, sa náklady na získavanie hypotéky zvyšujú, čím sa znižuje dopyt po nehnuteľnostiach a rovnako aj ich ceny. Keď sa však pozrieme na vplyv úrokových sadzieb na investície do akcií, ako sú napríklad realitné investičné trusty, a nie na obytné nehnuteľnosti, zistíme, že je veľmi podobný vzťahu medzi dlhopismi a úrokovými sadzbami. Keď úrokové sadzby klesajú, hodnota dlhopisov sa zvyšuje, nakoľko sa jeho výnos stáva žiadanejším. Keď však úrokové sadzby rastú, hodnota dlhopisov klesá. Podobne, keď úrokové sadzby na trhu klesnú, vysoké výnosy realitných investičných trustov sa stanú atraktívnejšími a ich hodnota stúpne. Keď sa však úrokové sadzby zvýšia, výnos z realitných investičných trustov už zrazu nie je taký atraktívny a tlačí ich hodnotu smerom nadol.“ (CASMAR, 2021)

Demografia

„Demografický vývoj a predovšetkým vekové zloženie populácie výraznou mierou ovplyvňuje dopytovú stránku trhu s bývaním. V poslednom období sa objavujú názory, že práve demografický vývoj obyvateľstva, resp. trend rýchleho starnutia slovenskej populácie môže byť tým faktorom, ktorý začne v nasledujúcich rokoch brzdiť dopytové tlaky na rast cien bývania. Veková štruktúra obyvateľstva súvisí hlavne s pôrodnosťou a úmrtnosťou. Jej aktuálna podoba sa v podmienkach Slovenska formovala postupne a sú v nej premietnuté všetky zásadné spoločenské udalosti, ktoré počas doterajšieho vývoja ovplyvňovali jednotlivé populačné procesy. Na aktuálnu vekovú štruktúru obyvateľstva na Slovensku mali zásadný vplyv početné ročníky narodené na prelome 40. a 50. rokov, populačne silné ročníky narodených v 70. rokoch a menej početné generácie narodených v 80. rokoch a v prvej polovici 90. rokov minulého storočia. Charakter vekovej štruktúry slovenskej populácie sa vplyvom rôznych administratívnych opatrení a zmien v reprodukčnom správaní obyvateľstva postupne menil z relatívne progresívneho až na súčasný regresívny. Hlavným dôvodom je značne nižšia (takmer len polovičná) pôrodnosť v posledných rokoch v porovnaní s jej posledným vrcholom pred zhruba 40 rokmi v roku 1979, keď sa za rok narodilo vyše 100 tisíc detí. Len od začiatku nového milénia po súčasnosť došlo napríklad k poklesu podielu detskej populácie (0 – 19 rokov) na celkovej populácii z 28 % na 21 %. Zo stromov života – podľa údajov z obdobia dvoch posledných sčítaní obyvateľov, domov a bytov – možno ďalej dedukovať, že v súčasnosti sú na Slovensku historicky najpočetnejšími skupinami obyvatelia vo veku od 25 do zhruba 40 rokov. Ide v podstate o tie skupiny

obyvateľstva, ktoré stoja pred riešením otázky prvého vlastného bývania. Z regionálneho pohľadu je v prevažnej väčšine slovenských krajov vekové zloženie obyvateľstva podobné ako na celom Slovensku. Podľa dostupných regionálnych údajov bola takmer vo všetkých slovenských krajoch najpočetnejšou vekovou skupinou obyvateľstva skupina mužov a žien vo veku od 35 do 39 rokov. Iba v Prešovskom kraji bola najpočetnejšou skupina mužov a žien vo veku od 25 do 29 rokov. Z dôvodu nástupu početne slabších ročníkov v nasledujúcich rokoch bude trend znižovania počtu mužov a žien vo veku 25 až 39 rokov aj naďalej postupne pokračovať. V dôsledku toho sa bude znižovať masa ľudí s potrebou akútne riešiť bývanie, a preto možno teoreticky očakávať aj postupné zmiernenie dopytu po prvom bývaní. Tento fakt možno tiež považovať za významný demografický limit pre ďalšie neprimerané zvyšovanie priemernej ceny bývania v budúcnosti. Uvedené poznatky o prepojení trhu s bývaním s demografiou vychádzajú z globálneho a statického celoslovenského pohľadu. Regionálne je to viac diferencované hlavne z dôvodu migrácie predovšetkým ekonomicky aktívnej populácie. Skupina obyvateľov vo veku od 25 do 39 rokov sa javí ako najvplyvnejší demografický faktor na dopyt po bývaní a tým aj na cenu bývania. Veľkosť tejto skupiny obyvateľov sa bude v nasledujúcich rokoch postupne znižovať v dôsledku vstupovania menej početných mladších ročníkov mužov a žien do tejto vekovej kategórie. Vzhľadom na kumulovaný deficit v uspokojovaní potreby bývania v minulosti a na pozitívny vplyv na dopyt z pohľadu ďalších demografických faktorov sa pokles tejto skupiny obyvateľov na znižovanie dopytu po bývaní na Slovensku pravdepodobne ešte nejaký čas výraznejšie neprejaví.“ (Cár, 2018)

1.3 Cena nehnuteľnosti

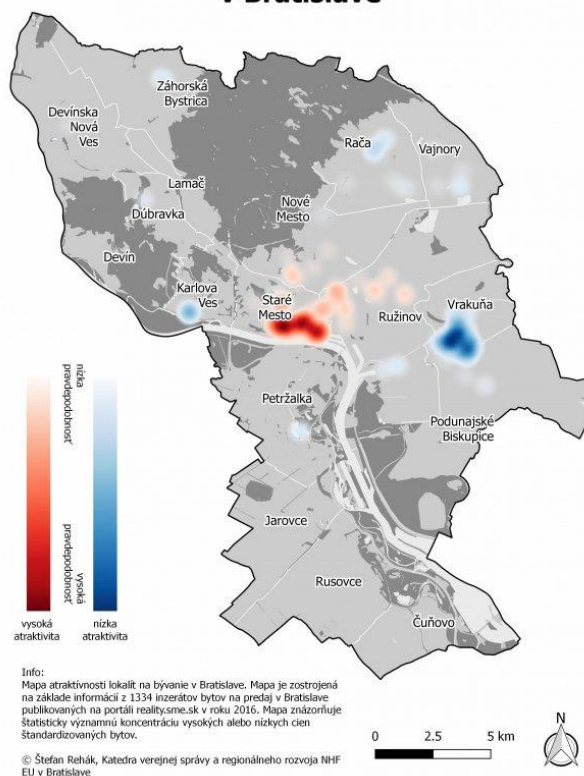
„Z vyhlášky MS SR vyplýva, že znalecký posudok, ktorý sa vypracováva ku dňu obhliadky, stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti alebo stavby: „Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.“ (Vyhláška č. 492/2004 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku)

Faktory ovplyvňujúce cenu nehnuteľností

Lokalita

Jedným z faktorov pôsobiacich na cenu nehnuteľnosti je lokalita. Pri výbere miesta, kde by sa nehnuteľnosť mala nachádzať je potrebné zväžiť preferencie kupujúceho a v prípade nedostatku finančných prostriedkov urobiť kompromis a zvoliť menej atraktívnu lokalitu. Bratislava a okolie, respektíve Bratislavský kraj je v súčasnosti považovaný za najlukratívnejšiu oblasť na bývanie o čom hovoria aj štatistiky vydané Národnou bankou Slovenska. Priemerná cena za meter štvorcový sa tu pohybuje na úrovni 3 091 eur. Ak vyberieme Bratislavu zo štatistiky ako samotnú jednotku tak podľa analytikov z Bencont Investments sa cena vyšplhala až na 4073 eur za meter štvorcový. (Pravda, 2021) Keď sa pozrieme na priemernú cenu za meter štvorcový neďalekého Nitrianskeho kraja, môžeme tu vidieť priepastný rozdiel. V Nitrianskom kraji stojí meter štvorcový v priemere 1 126 eur. Tieto údaje Národná banka Slovenska sledovala za štvrtý kvartál roku 2021. (NBS, 2022) Avšak len poloha v rámci Slovenska ako celku nepôsobí na cenu. Taktiež umiestnenie nehnuteľnosti v rámci mesta je faktorom, ktorý ovplyvňuje cenu. Ako príklad môžeme uviesť Bratislavu, najvyhľadávanejšími lokalitami sú Staré mesto a Ružinov. Toto tvrdenie potvrdila aj mapa atraktívnosti lokalít na bývanie v Bratislave zostrojená pánom Rehákom. Naopak medzi najhoršie lokality na bývanie patrí Vrakuňa, Podunajské Biskupice a Petržalka. Vo všeobecnosti teda platí, čím vyššia atraktivita lokality tým vyššia cena nehnuteľnosti. Z toho vyplýva, že cenové rozdiely medzi lokalitami môžu byť priepastné nielen v rôznych krajoch, ale aj v rámci jedného mesta. (Rehák, 2019)

Atraktivnosť lokalít na bývanie v Bratislave



Obrázok 1 Atraktivnosť lokalít na bývanie v Bratislave

Infraštruktúra

Dobrá lokalita nie je len o polohe, a preto druhým nie menej dôležitým faktorom ovplyvňujúcim cenu je infraštruktúra daného mesta, respektíve mestskej časti. Do infraštruktúry alebo občianskej vybavenosti môžeme zahrnúť cesty, chodníky, dostatok parkovacích miest, obchody, nemocnice, zdravotné strediská, školy, škôlky, dostupnosť do práce, respektíve centra mesta mestskou hromadnou dopravou alebo osobným vozidlom po verejnej komunikácii. Ak nemá byť nehnuteľnosť len na prenocovanie je potrebné sa zaujímať aj o možnosti pre voľný čas. Ako napríklad parky, jazerá, kúpaliská a čo sa týka kultúrneho života, či sa v danej lokalite nachádzajú kiná alebo divadlá. Môžeme povedať, že čím je infraštruktúra mesta alebo obce kvalitnejšia a rozvinutejšia tým vyššia je pravdepodobnosť, že ceny v danej lokalite porastú. Treba brať do úvahy aj potenciálny rozvoj, teda či mesto neplánuje zrekonštruovať cesty a chodníky, otvoriť nové školy, škôlky, nemocnice alebo súkromný investor nákupnú zónu s kultúrno-spoločenským centrom. (Nehnutelnosti, 2021)

Stav nehnuteľnosti

Najskôr je potrebné zadať čo znamená pôvodný stav, celková a čiastočná rekonštrukcia. Pôvodným stavom môžeme rozumieť nehnuteľnosť pri ktorej majiteľ od postavenia neinvestoval do prerábania. Pri celkovej rekonštrukcií hovoríme o renovácii stien, podláh, vnútornej inštalácie, jadra, kuchynskej linky, zariadenia kúpeľne, svietidiel, stúpačiek a pri domoch aj vonkajšie úpravy ako zateplenie a nová strecha. O čiastočnej rekonštrukcii hovoríme v prípade, ak boli vykonané len niektoré spomínané úkony. Z toho vyplýva, že od technického stavu sa odvíja cena nehnuteľnosti. Avšak v niektorých prípadoch je výhodnejšie kúpiť nehnuteľnosť, ktorá ešte neprešla celkovou rekonštrukciou z dôvodu, že rekonštrukcia predošlého majiteľa nemusí spĺňať očakávania nového majiteľa. Taktiež aj cena nehnuteľnosti v pôvodnom stave bude nižšia ako cena kompletne zrekonštruovanej nehnuteľnosti. Pôvodný stav taktiež odkrýva nedostatky čo je výhodou pri kúpe a podľa toho sa potenciálny zákazník môže rozhodnúť či danú nehnuteľnosť kúpi a prípadne dokáže vyjednať lepšiu cenu vďaka odkrytým vadám. V prípade čiastočnej rekonštrukcii alebo celkovej rekonštrukcii pôsobí na cenu rozsah rekonštrukcie a použité materiály. Pozor treba dávať na skryté vady, ktoré nie sú na prvý pohľad vidieť a môžu stať kupujúceho v blízkej budúcnosti nemalé finančné výdavky, ktorými môže predísť oslovením realitného poradcu. (TERAZ, 2020)

Materiál, z ktorého je nehnuteľnosť zhotovená

Posledným faktorom, ktorý v práci rozoberieme je materiál, z ktorého je nehnuteľnosť zhotovená. Výstavba nehnuteľností na Slovensku je uskutočnená predovšetkým zo štyroch základných materiálov. Ide o keramickú pálenú hmotu, pórobetón, vrstvom panel, ktorý sa vyrába na báze betónu s ľahkými plnivami a vrstvené konštrukcie. V šesťdesiatych a sedemdesiatych rokoch minulého storočia sa najväčší rozsah výstavby realizoval veľkopanelovou technológiou. V súčasnosti ponúka trh veľké množstvo materiálov na výstavbu novostavieb a oproti minulosti sa stavebné materiály zmenili v technologických postupoch. Porovnanie použitých materiálov v minulosti so súčasnými je zbytočné, pretože pri súčasnej výstavbe novostavieb sa obzvlášť nepreferuje určitý druh materiálu. Základnou normou pre dobrý stavebný materiál v súčasnosti je jeho statická bezpečnosť, protipožiarna ochrana, hygienické vlastnosti, užívateľská bezpečnosť, akustická ochrana a úspora energie. Dobrý stavebný materiál musí spĺňať týchto šesť vlastností. (Trh, 2022) Aj napriek používaniu širokého spektra materiálov, v súčasnosti ich je nedostatok a ceny materiálov sú vysoké. Predovšetkým ide o oceľ, hliník a iné druhy kovov a taktiež o

plasty, z ktorých sa vyrába polystyrén alebo rôzne potrubia či plastové rúry. Stavebníctvo trápia aj rýchlo rastúce ceny cementu, dreva, skla a tiež vysoké ceny ropy, ktorá sa využíva nielen na prepravu, ale je aj základnou surovinou pri výrobe asfaltu. Všetky tieto strategické suroviny zaznamenali cenový rast o niekoľko desiatok percent. Všetko naznačuje tomu, že ceny stavebných materiálov na Slovensku budú rásť, čo má v konečnom dôsledku nepriaznivý vplyv na cenu samotných nehnuteľností, t. j. ceny sú vysoké a naďalej budú rásť. (TREND, 2021)

1.3.1 Financovanie nehnuteľností

Financovať nehnuteľnosť je možné viacerými spôsobmi. Tým najideálnejším spôsobom je mať vlastné prostriedky na pokrytie celej hodnoty nehnuteľnosti. Avšak v dnešnej dobe je skôr výnimkou ako pravidlom, že ľudia majú k dispozícii prostriedky na financovanie plnej výšky ceny nehnuteľnosti. Najčastejšou voľbou financovania nehnuteľnosti je hypotéka. V minulosti bolo možné získať hypotéku na 100 % hodnoty nehnuteľnosti. V súčasnosti banky poskytnú hypotéku maximálne do výšky 70 až 80 percent hodnoty nehnuteľnosti. Ak teda klient nemá vlastné zdroje na dofinancovanie zvyšnej hodnoty nehnuteľnosti je hneď niekoľko možností ako získať potrebné peniaze. Jednou z možností je založenie druhej nehnuteľnosti. Pri tomto spôsobe financovania ešte aj v dnešnej dobe je možné získať 100 % kúpnej ceny. Keďže nie je potrebné využiť iný finančný produkt, môžeme považovať tento spôsob za výhodný. Medzi ďalšie výhody patrí, že v prípade založenia dvoch nehnuteľností nemusí byť druhá nehnuteľnosť založená po celú dobu hypotéky. Ďalšou možnosťou je dofinancovanie prostredníctvom stavebného medziúveru. Je poskytovaný len stavebným sporiteľom, čo môžeme považovať za nevýhodu. Avšak výhodou je najmä to, že tento typ úveru stavebná sporiteľňa vie poskytnúť vo výške až 30-tisíc eur bez nutnosti založenia nehnuteľnosti so splatnosťou 20 rokov. Ďalšou možnosťou, ktorú využíva veľké množstvo ľudí je dofinancovanie hypotéky prostredníctvom spotrebného úveru. Spotrebný úver má maximálny limit približne 25-tisíc eur. Nevýhodou medziúveru aj spotrebného úveru je vyššia úroková sadzba. Pri medziúvere hovoríme zhruba o 6 – 7 % p. a., pri spotrebnom úvere je to 5 – 10 % p. a. (Forbes, 2021)

Hypotekárny úver

Hypotekárny úver je dlhodobý úver poskytovaný v zmysle Zákona o bankách. Banka poskytujúca hypotekárne úvery musí mať udelenú od NBS hypotekárnu licenciu.

Hypotekárny úver je poskytovaný na nasledovné účely: nadobudnutie, výstavba alebo rekonštrukcia nehnuteľnosti. Podmienkou pri jeho poskytnutí je zriadenie záložného práva na nehnuteľnosť v prospech banky, vďaka čomu má hypotekárny úver nízke úročenie. Hypotekárny úver je zvyčajne poskytovaný do výšky maximálne 70 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti. (Poštová banka, 2022)

Nové pravidlá poskytovania hypoték

Získať hypotéku je od roku 2020 ťažšie z dôvodu sprísňovania pravidiel poskytovania hypotekárnych, ale aj spotrebných úverov. Národná banka Slovenska chce novými opatreniami predísť zadlžovaniu ľudí, ktorí by mali počas krízy problém so splácaním svojich záväzkov. K tomuto kroku Národnú banku Slovenska viedla aj štatistika Európskej únie z ktorej vyplýva, že zadlžovanie slovenských domácností patrí k najrýchlejším v rámci Európskej únie. Povinnosť mať vyššiu finančnú rezervu, môže viesť k tomu, že klientom banka schváli nižší úver ako očakávali. S týmto súvisí aj poskytovanie spotrebných úverov na dofinancovanie kúpy nehnuteľnosti. Keďže sa hypotéky neposkytujú v plnej výške tak je samozrejmosťou, že ľudia siahnu aj po tomto produkte. Avšak aj v tomto prípade dochádza k sprísneniu a spotrebný úver k hypotéke dostanú len bonitnejší klienti. V praxi to znamená, že ľudia hľadajúci nové bývanie budú musieť prehodnotiť svoje nároky na výber nehnuteľnosti a domácnosti s nižšími príjmami sa budú musieť uskromniť. (SOS, 2020)

2 Ciel' práce

Hlavným cieľom bakalárskej práce je zistiť a zhodnotiť vývoj trhu s nehnuteľnosťami v Slovenskej republike a Českej republike a porovnať výsledky zistenia vývoja cien nehnuteľností. Na to aby sme mohli splniť hlavný cieľ, je potrebné stanoviť parciálne ciele.

Prvým parciálnym cieľom bola charakteristika nehnuteľností, trhu nehnuteľností, ceny nehnuteľností a faktorov, ktoré pôsobia na trh a cenu nehnuteľností. Ďalším parciálnym cieľom bolo v rámci charakteristiky nehnuteľností uviesť a popísať delenie nehnuteľností. Pri charakteristike trhu nehnuteľnosti bolo parciálnym cieľom zadefinovať špecifiká trhu nehnuteľností na Slovensku, účastníkov realitného trhu a developerské spoločnosti pôsobiace na trhu nehnuteľností na Slovensku. V poslednej časti teoretickej časti sme sa pozreli na cenu nehnuteľností. V tomto prípade bolo parciálnym cieľom uviesť spôsoby financovania kúpy nehnuteľnosti, zadefinovať hypotekárny úver a nové pravidlá poskytovania hypoték.

Predmetom nášho skúmania v praktickej časti bakalárskej práce bolo analyzovať a porovnať vývoj trhu nehnuteľností v Slovenskej a Českej republike a vývoj cien nehnuteľností na Slovensku za jednotlivé kraje. Vývoj trhu nehnuteľností sme sledovali v rámci sekcie L, tzn. z pohľadu štatistickej klasifikácie ekonomických činností. V našom prípade sme analyzovali nasledovné ukazovatele:

- počet spoločností pôsobiacich v realitnej oblasti
- počet zamestnancov
- vývoj tržieb

Na dosiahnutie vytýčeného cieľa záverečnej práce sme stanovili tri výskumné otázky:

Výskumná otázka 1 Ako sa vyvíjal počet zamestnancov v sekcii L v Slovenskej republike v porovnaní s Českou republikou?

Výskumná otázka 2 Ako sa vyvíjali tržby v sekcii L v Slovenskej republike v porovnaní s Českou republikou?

Výskumná otázka 3 Ako sa vyvíjali priemerné ceny v jednotlivých krajoch na Slovensku?

3 Metodika práce a metody skúmania

Pri spracovaní teoretickej časti bakalárskej práce sme použili najmä domácu literatúru, články z odborných denníkov, zákonov Slovenskej republiky, ale aj názory odborníkov na vývoj trhu s nehnuteľnosťami, ktoré boli publikované na spravodajských portáloch. Keďže sa naša práca opiera o teoretické poznatky čerpané z kníh, vedeckých článkov a iných internetových zdrojov, v teoretickej časti budeme uplatňovať základný výskum, ktorý sa zameriava na zhromažďovanie poznatkov a cieľom je nájdenie informácií. Výsledkom uplatňovania základného výskumu je zovšeobecnenie a formulácia teórie. Ďalším typom výskumu, ktorý budeme používať je analytický výskum. Zameriava sa na informácie, ktoré sú k dispozícii a tie podrobujeme kritickému zhodnoteniu. Budeme ho uplatňovať nielen v teoretickej časti, ale aj pri spracúvaní grafov v praktickej časti.

V praktickej časti sme sa zamerali na zobrazenie vývoja základných ukazovateľov, ako napríklad počet spoločností v tomto sektore, počet zamestnancov, tržby a priemerné ceny nehnuteľností. Pri spracovaní grafov za účelom porovnania ukazovateľov a priemerných cien nehnuteľností sme využili údaje najmä z databáz ako sme a porovnanie grafov, pričom sme využili rôzne dostupné databázy, či už slovenské ako napríklad Datacube, štatistiky vydané Štatistickým úradom Slovenskej republiky alebo štatistiky zostavené Národnou bankou Slovenska. Zo zahraničných databáz sme využili Eurostat. Pri spracovaní grafov sme použili kvantitatívny výskum. Keďže naša práca v praktickej časti obsahuje grafy a tabuľky s výkonovými a vývojovými ukazovateľmi uvedených v číselnom vyjadrení bude potrebné využiť aj túto metódu. Jej základnou úlohou je merať veličiny alebo množstvo. Je použiteľný pre javy, ktoré sú vyjadrené v množstve. Prácu sme obohatili aj o bázičný index, prostredníctvom ktorého verne a pravdivo porovnáme situáciu v Slovenskej a Českej republike. Použili sme ho hlavne z dôvodu rozdielu vo veľkosti trhov. Ak by sme porovnávali len priemerné ceny, respektíve počet zamestnancov a výšku tržieb, nedosiahli by sme relevantné výsledky. Pri komparácii sme využili bázičný index, ktorého vzorec je:

$$B_t = \frac{Y_t}{Y_0}$$

Y_t – bežné obdobie

Y_0 – základné obdobie

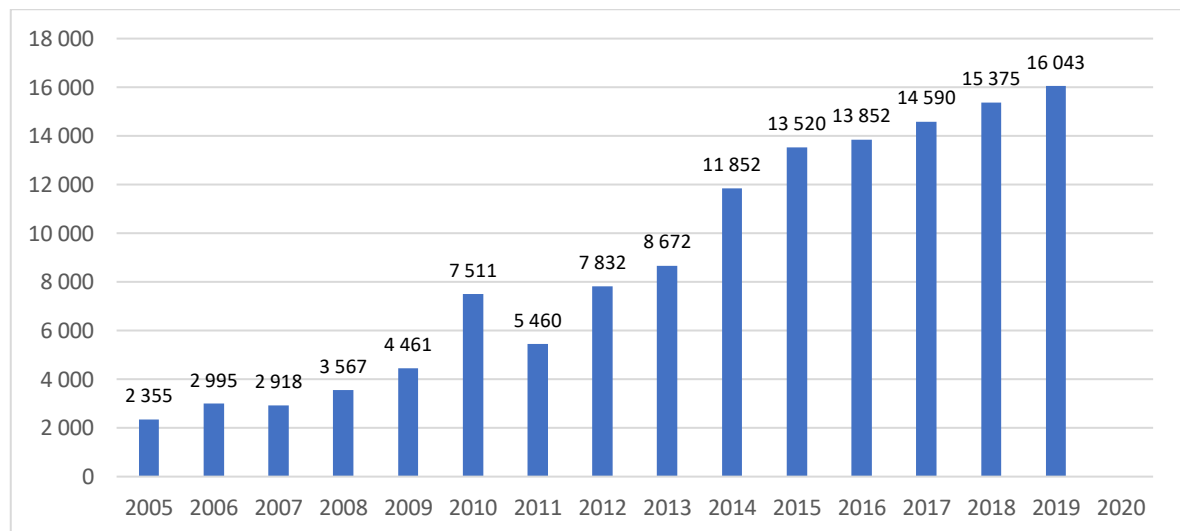
4 Výsledky práce

4.1 Vývoj trhu nehnuteľností v Slovenskej a Českej republike

V tejto podkapitole sa pozrieme na vývoj sekcie – činnosti v oblasti nehnuteľností (L) v Slovenskej a Českej republike za roky 2005 až 2020. Toto obdobie sme zvolili z dôvodu krízy v roku 2009 aby sme videli ako sa trh vyvíjal tesne pred krízou a ako znovu začal naberať na sile po rokoch ovplyvnených krízou. Zhodnotili sme vývoj trhu nehnuteľností v týchto troch oblastiach:

- počet spoločností pôsobiacich v realitnej oblasti
- počet zamestnancov
- vývoj tržieb

Graf 1 Celkový počet podnikov v sekcii L na Slovensku v rokoch 2005 až 2020

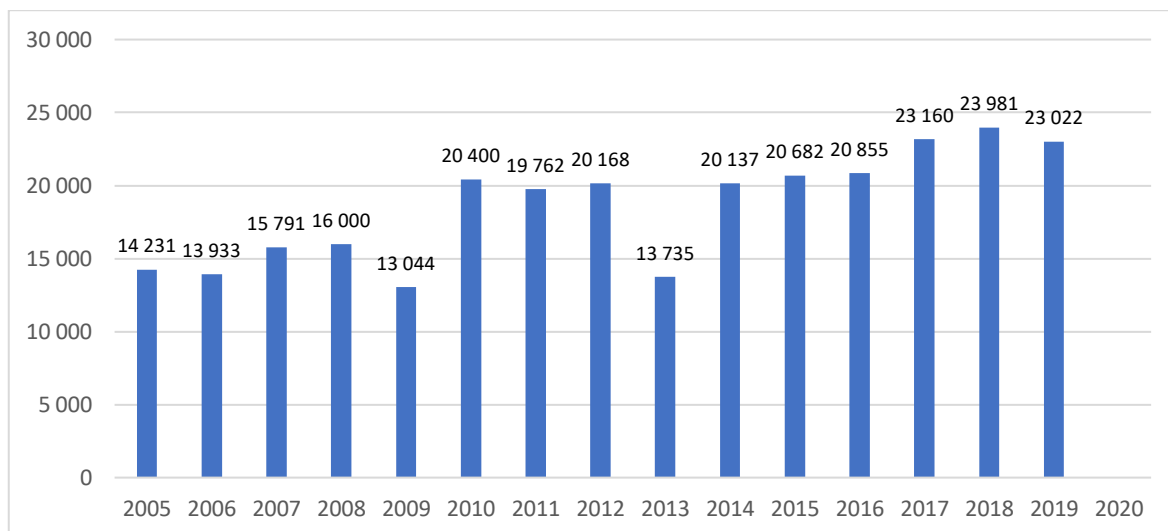


Zdroj: Vlastné spracovanie podľa Eurostat

Ako môžeme vidieť na grafe počet spoločností pôsobiacich na slovenskom trhu s nehnuteľnosťami sa vyvíjal lineárne. V roku 2005 bolo na trhu 2 355 spoločností. Na konci sledovaného obdobia bol počet spoločností až 16 043 čo predstavuje nárast o 581,2 %. Z toho vyplýva, že oblasť realít sa v priebehu rokov stala veľmi populárna a čoraz viac ľudí sa rozhodlo zakladať spoločnosti pôsobiace práve na trhu nehnuteľností. Jediné turbulentné obdobie môžeme pozorovať práve v rokoch postihnutých krízou. Z grafu vyplýva, že ešte v roku 2009 sa kríza neprejavila a dokonca v roku 2010 výrazne počet spoločností narástol. Avšak v roku 2011 zaznamenal prepád o 27,3 % zo 7 511 na úroveň 5 460 spoločností. Od roku 2012 sa počet spoločností začal stabilizovať a prevýšil počet z roku 2010 a to konkrétne

o 321 spoločností na úroveň 7 832 spoločností. V roku 2014 sa trh definitívne zotavil a až dokonca sledovaného obdobia môžeme vidieť nárast. Za posledný rok sledovaného obdobia, t. j. 2020 nemáme z Eurostatu dostupné údaje.

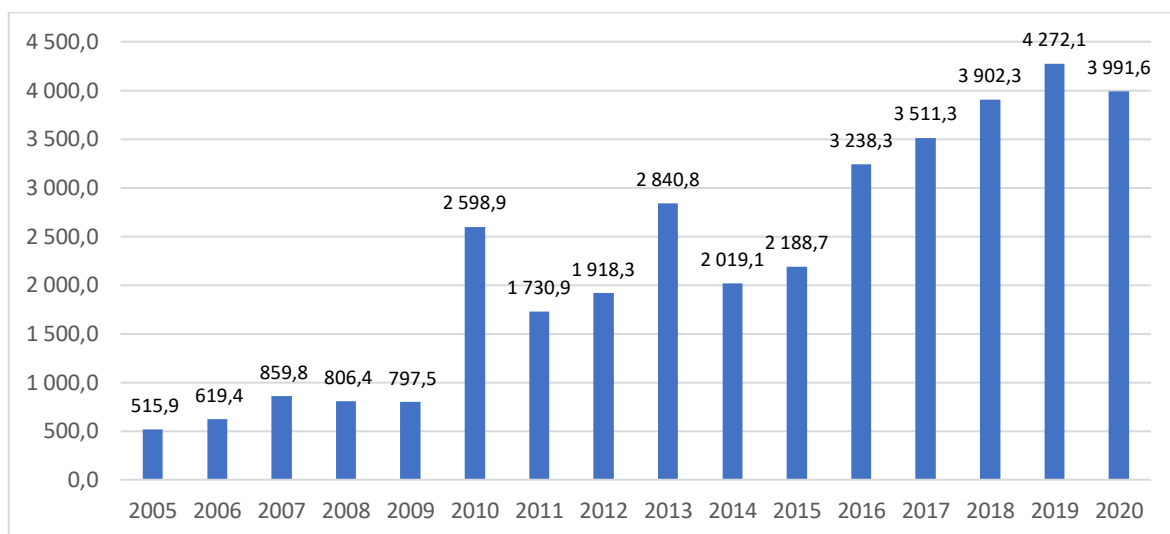
Graf 2 Počet zamestnancov v sekcii L na Slovensku v rokoch 2005 až 2020



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa Eurostat

V tomto grafe sekcii L môžeme pozorovať ako kríza v roku 2009 ovplyvnila počet zamestnancov v tejto oblasti. Na začiatku sledovaného obdobia v roku 2005 pôsobilo v tomto odvetví 14 231 zamestnancov. Za rok 2020 údaje nie sú dostupné, t. j. v roku 2019 bolo zamestnaných v sekcii L 23 022 zamestnancov. Z toho vyplýva, že počet zamestnancov v priebehu rokov stúpol o 61,8 %. Ako sme spomínali kríza v roku 2009 postihla túto oblasť a množstvo spoločností sa rozhodlo prepúšťať zamestnancov, čo je v tomto grafe dobre vidno. Do roku 2008 sa počet zamestnancov zvyšoval, avšak práve spomínaná kríza v roku 2009 tento rast zastavila a bol zaznamenaný medziročný pokles o 18,5 % na úroveň 13 044 zamestnancov. Už v roku 2010 môžeme pozorovať výrazný nárast počtu zamestnancov a to až o viac ako 7 000, čo predstavuje nárast o 56,4 %. V roku 2013 kvôli takzvanému „druhému dnu krízy“ opäť počet zamestnancov výrazne klesol o 31,9 % na hodnotu 13 735 zamestnancov. V roku 2014 sa trh definitívne stabilizoval a až do roku 2018 počet zamestnancov stúpala. V roku 2019 sme zaznamenali pokles o 4 % na úroveň 23 022 zamestnancov.

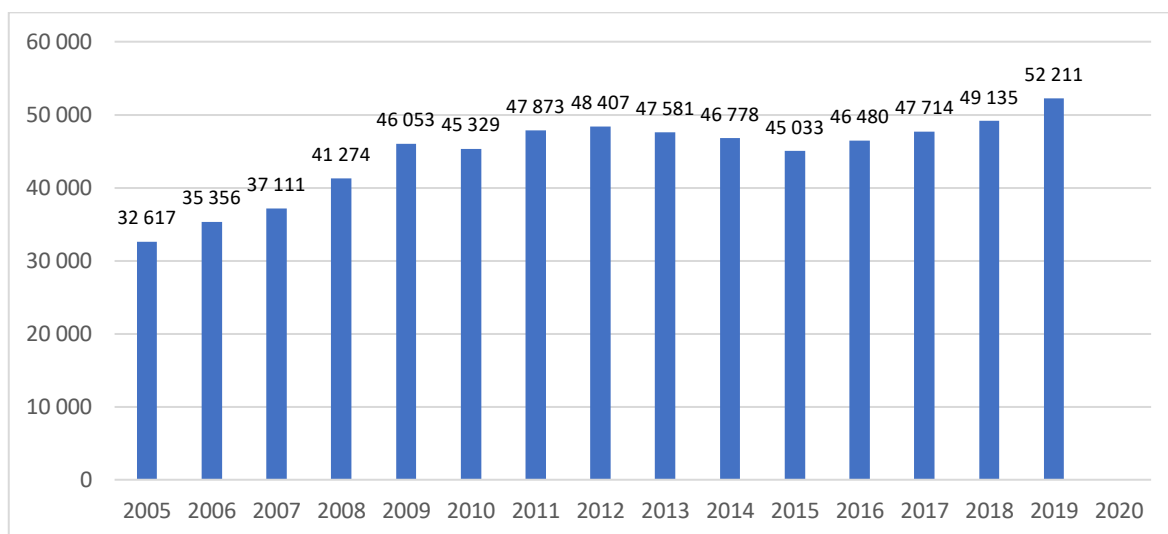
Graf 3 Tržby podnikov v sekcii L na Slovensku v rokoch 2005 až 2020



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa Eurostat

Podľa grafu vyššie môžeme vidieť v sekcii L rozpačitý vývoj tržieb. Na začiatku sledovaného obdobia v roku 2005 dosiahli tržby hodnotu niečo viac ako 515 miliónov. Na konci sledovaného obdobia hodnota tržieb predstavovala takmer 4 miliardy, čo predstavuje nárast o 673,7 %. O 2 roky stúpila hodnota tržieb na úroveň 859 miliónov. Avšak kríza v roku 2009 zasiahla aj trh nehnuteľností a tržby toho roku klesli o 62 miliónov oproti roku 2007. Prekvapivým zistením je obrovský nárast v roku 2010. Tržby narástli o 225,9 % na hodnotu takmer 2,6 miliardy. Avšak hneď nasledujúci rok opäť tržby výrazne padli na úroveň 1,7 miliardy. Trh sa spamätal v roku 2013 kedy tržby presiahli hodnotu z roku 2010 ale hneď nasledujúci rok, v roku 2014, opäť klesli oproti roku 2013 o 821 miliónov, respektíve o 28,9 %. Až v roku 2016 trh nabral na sile a až do roku 2019 hodnoty stúpali tržieb. Tento priaznivý vývoj zastavila až pandémia koronavírusu v roku 2020, ktorá negatívne ovplyvnila mnohé odvetvia a trh nehnuteľností nezostal výnimkou. V roku 2020 sme zaznamenali pokles tržieb oproti roku 2019 o 280 miliónov, čo predstavovalo pokles o 6,6 %.

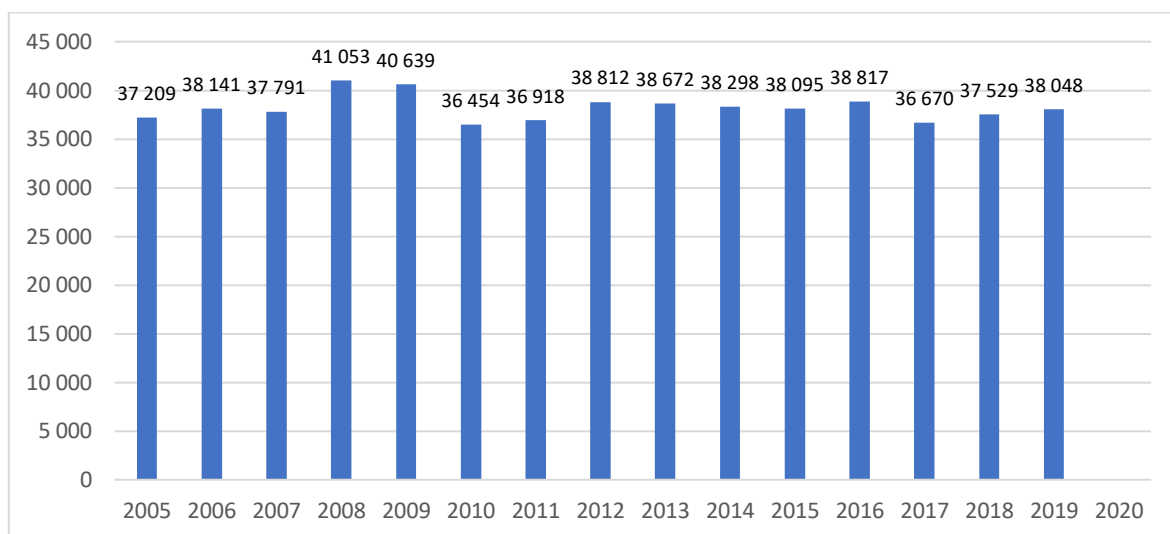
Graf 4 Celkový počet podnikov v sekcii L v Českej republike v rokoch 2005 až 2020



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa Eurostat

Na grafe môžeme sledovať vývoj počtu podnikov v sekcii L za Českú republiku. Na začiatku sledovaného obdobia v roku 2005 pôsobilo na trhu nehnuteľností 32 617 spoločností. Tento počet sa zvyšoval bez výrazných výkyvov až do roku 2012. V roku 2012 bolo v Českej republike 48 407 spoločností, čo predstavuje nárast oproti roku 2005 o 15 790 spoločností. V percentuálnom vyjadrení je to nárast o 32,6 %. V roku 2015 klesol počet spoločností na hodnotu 45 033, čo predstavuje oproti roku 2012 pokles o takmer 7 %. Avšak od roku 2016 trh opäť začal naberat' na sile a až do konca sledovaného obdobia počet spoločností narastal. Posledným rokom za ktorý máme dostupné údaje je rok 2019 v ktorom počet spoločností dosiahol úroveň 52 211. Za rok 2020 opäť nemáme dostupné údaje ako v prípade Slovenskej republiky.

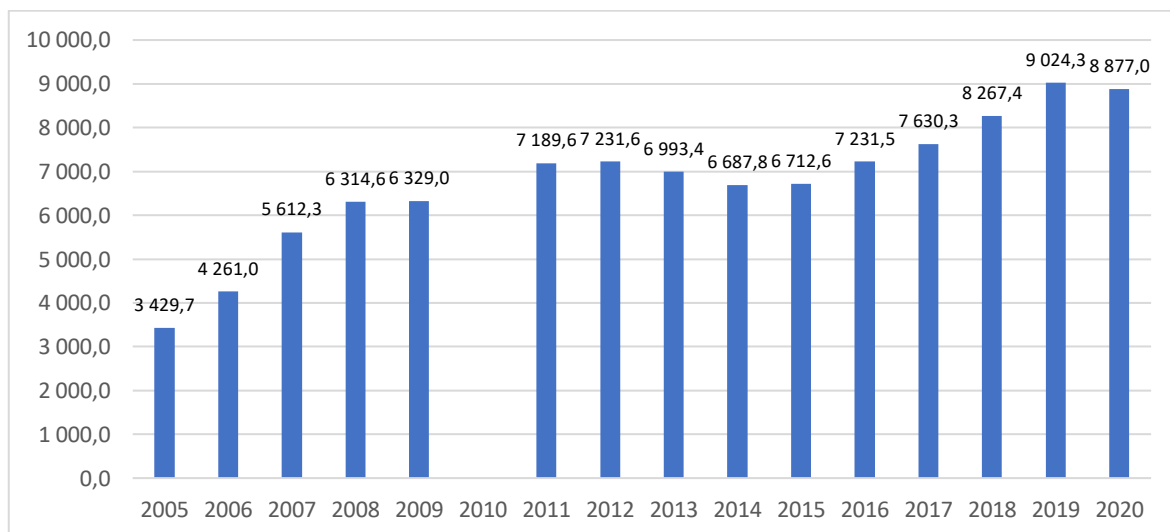
Graf 5 Počet zamestnancov v sekcii L v Českej republike v rokoch 2005 až 2020



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa Eurostat

Prekvapujúca situácia nastáva pri počte zamestnancov pôsobiacich na trhu nehnuteľností. Za celé sledované obdobie bol počet zamestnancov stabilný a bez väčších zmien. Na začiatku sledovaného obdobia pôsobilo v tomto odvetví 37 209 zamestnancov, na konci 38 048 zamestnancov, čo je zanedbateľný rozdiel 839 zamestnancov.

Graf 6 Tržby podnikov v sekcii L v Českej republike v rokoch 2005 až 2020



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa Eurostat

Tržby podnikov v Českej republike sa vyvíjali aj napriek kríze priaznivo. Začiatkom sledovaného obdobia dosiahli hodnotu 3,5 miliardy. Tržby rástli až do roku 2012. V tomto roku dosiahli úroveň 7,2 miliardy. Do roku 2014 sa tržby prepádli na hodnotu 6,6 miliardy.

Avšak od roku 2015 do 2019 tržby narastali. V roku 2019 boli na úrovni 9 miliárd a o rok neskôr klesli na hodnotu 8,8 miliardy.

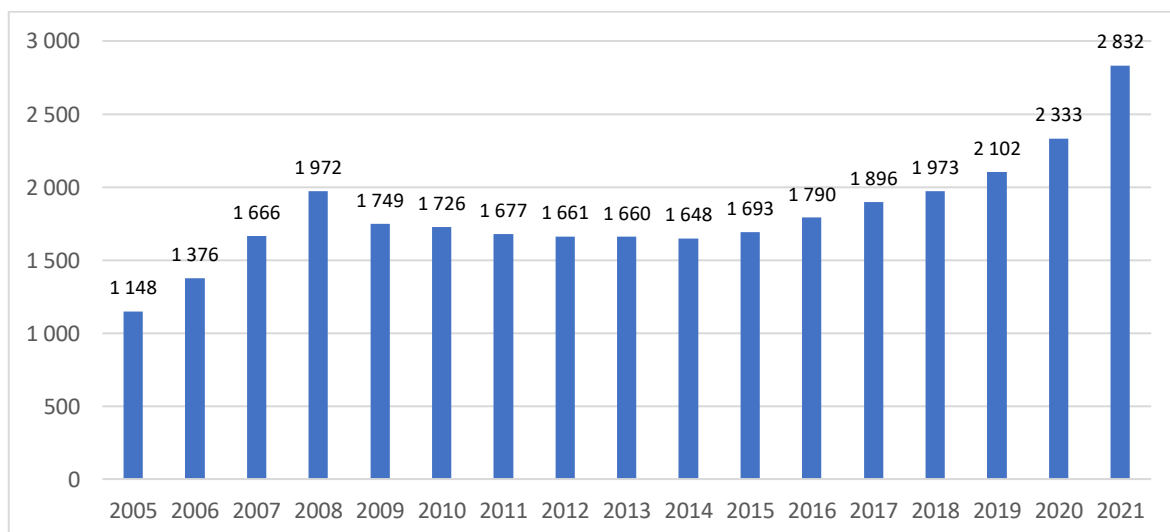
4.2 Vývoj cien nehnuteľností na Slovensku podľa krajov

Bratislavský kraj

V Bratislavskom kraji má stavebníctvo silnú pozíciu, čo sa odrazilo aj najvyšších objemoch stavebnej produkcie. Stavebná produkcia vykonaná vlastnými zamestnancami predstavovala 1 686 mil. eur, podľa dodávateľských zmlúv 3 809 mil. eur. Bratislavský kraj je dlhodobo regiónom s najväčšou bytovou výstavbou. V roku 2020 sa v ňom dokončilo 5 776 nových bytov. Najviac bytov sa postavilo v okrese Senec a to až 1 620. (Štatistický úrad SR, 2022)

Keď sa pozrieme na vývoj cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji tak môžeme vidieť, že začiatkom sledovaného obdobia v roku 2005 stál meter štvorcový 1 148 eur. Ceny rástli až do roku 2008. Toho roku stál meter štvorcový 1 972 eur, čo predstavuje oproti roku 2005 nárast o 71,7 %. Ceny padali až do roku 2014, cena za meter štvorcový bola na hodnote 1 648 eur. Od roku 2015 ceny začali výrazne stúpať a ani pandémie tento rast nezastavila. V roku 2020 bola cena za meter štvorcový 2 333 eur a 2021 ešte výraznejšie narástla na 2 832 eur. Cena za meter štvorcový v roku 2021 oproti roku 2005 narástla o 146,7 %.

Graf 7 Vývoj cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji



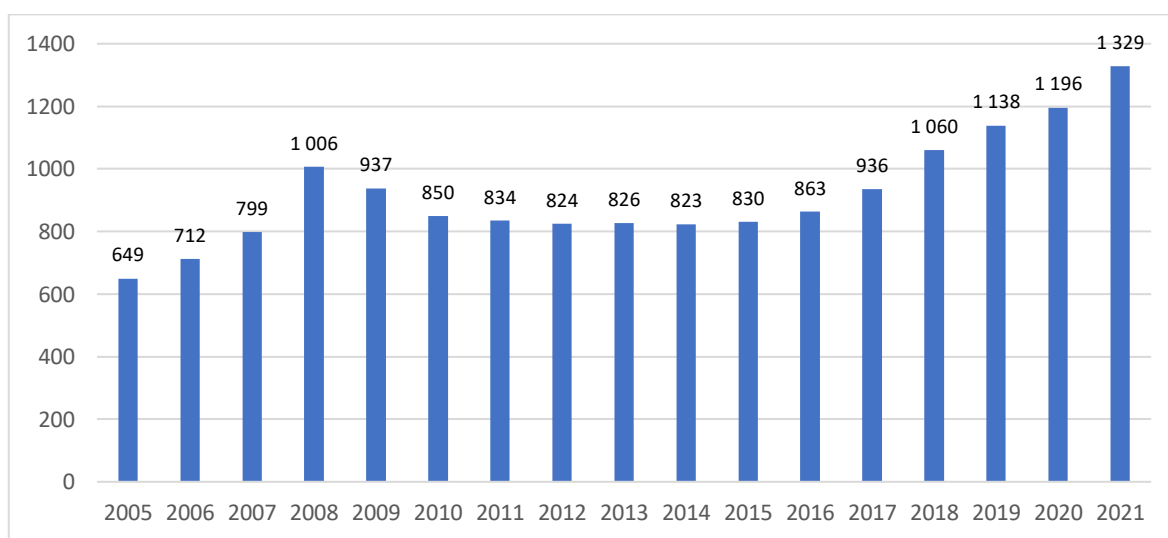
Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Trnavský kraj

Z hľadiska stavebnej produkcie sa Trnavský kraj radí k slabším regiónom. V roku 2020 stavebné organizácie zrealizovali vlastnými zamestnancami stavebnú produkciu v hodnote 409,6 mil. eur, stavebná produkcia podľa dodávateľských zmlúv dosiahla 411,5 mil. eur. V kraji sa postavilo 3 567 nových bytov, z toho viac ako polovica v okresoch Dunajská Streda a Trnava. (Štatistický úrad SR, 2022)

Vývoj cien nehnuteľností v Trnavskom kraji je výrazne odlišný od Bratislavského kraja. Aj keď ide o susediaci kraj môžeme vidieť obrovský rozdiel v priemerných cenách. V roku 2005 stál meter štvorcový v Trnavskom kraji 649 eur. Táto cena rástla do roku 2008, kedy dosiahla hranicu 1006 eur, čo predstavuje nárast oproti roku 2005 o 55 %. Od roku 2009 cena klesala a najmenšiu hodnotu za obdobie 2009 až 2021 dosiahla v roku 2014 a to 823 eur za meter štvorcový. V roku 2021 bola priemerná cena nehnuteľností najvyššia a to 1 329 eur za meter štvorcový. To znamená celkový nárast cien od roku 2005 o 104,8 %.

Graf 8 Vývoj cien nehnuteľností v Trnavskom kraji



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

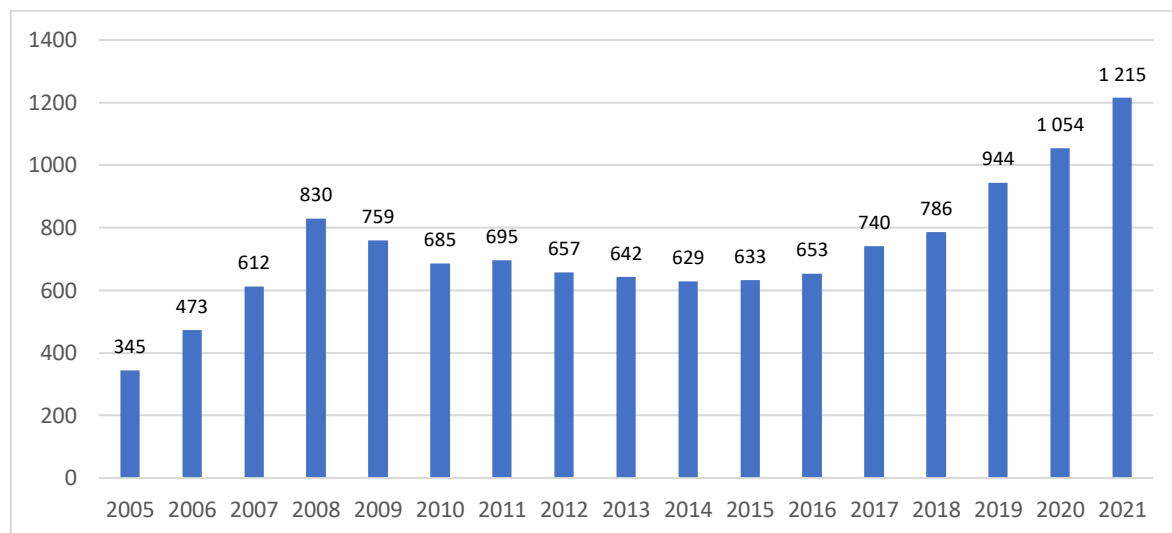
Trenčiansky kraj

V roku 2020 dosiahla stavebná produkcia vykonaná vlastnými zamestnancami výšku 367 mil. eur a podľa dodávateľských zmlúv to bolo 479 mil. eur, čo radilo Trenčiansky kraj medzi slabšie prosperujúce regióny v tejto oblasti hospodárstva. V kraji sa dostavalo 1 858 nových bytov, z toho najviac v okrese Trenčín. (Štatistický úrad SR, 2022)

Trenčiansky kraj má spomedzi všetkých krajov najnižšiu priemernú cenu na začiatku sledovaného obdobia a to 345 eur za meter štvorcový. Do roku 2008 priemerná cena stúpala

na úroveň 830 eur za meter štvorcový. Oproti roku 2005 išlo o nárast priemernej ceny o 140 %. V roku 2009 opäť došlo k poklesu. Priemerná cena v tomto roku bola 759 eur za meter štvorcový. Priemerná cena ďalej klesala a až v roku 2015 nastal zvrát a trh znovu naberal na sile a to až do konca sledovaného obdobia. V roku 2021 bola priemerná cena na úrovni 1 215 eur za meter štvorcový. Oproti počiatočnému roku 2005 môžeme sledovať nárast o 252 %.

Graf 9 Vývoj cien nehnuteľností v Trenčianskom kraji



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

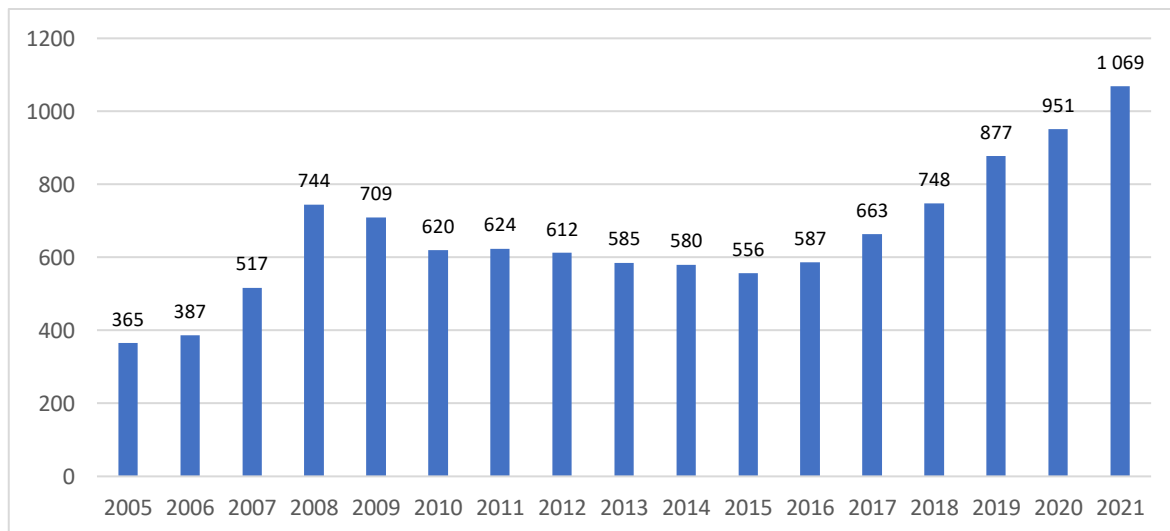
Nitriansky kraj

Z hľadiska stavebnej produkcie sa Nitriansky kraj radí k slabším regiónom. Stavebné organizácie so sídlom v tomto kraji zrealizovali vlastnými zamestnancami produkciu za 442,8 mil. eur. Stavebná produkcia podľa dodávateľských zmlúv dosiahla 654,7 mil. eur. Bytová výstavba v regióne v rokoch 2017 až 2019 rástla. V roku 2020 prišlo k zmene, dokončilo sa 2 025 nových bytov, čo bolo o 5,3 % menej ako v minulom roku. Až 46 % z nových bytov sa postavilo v okrese Nitra. (Štatistický úrad SR, 2022)

Priemerná cena za meter štvorcový v Nitrianskom kraji sa pohybuje na úrovni cien Trenčianskeho kraja. Na začiatku sledovaného obdobia bola priemerná cena 365 eur za meter štvorcový, čo je v porovnaní s Trenčianskym krajom len 20 eur rozdiel. Môžeme teda povedať, že tieto dva kraje sú cenovo najdostupnejšie, čo sa týka minulosti, ale aj súčasnosti. Vývoj bol taktiež veľmi podobný. Do roku 2008 cena stúpala a to na úroveň 744 eur za meter štvorcový. Oproti roku 2005 sme zaznamenali nárast o 103,8 %. V roku 2009 z dôvodu krízy priemerná cena klesla na hodnotu 709 eur. Tento pokles trval až do roku 2015, za tento rok bola priemerná cena 556 eur. Od roku 2016 priemerná cena stúpala až do roku 2021. Ten

rok presiahla hranica 1000 eur za meter štvorcový a konkrétne to bolo 1 069 eur. V percentuálnom vyjadrení predstavuje nárast oproti roku 2005 o takmer 193 %.

Graf 10 Vývoj cien nehnuteľností v Nitrianskom kraji



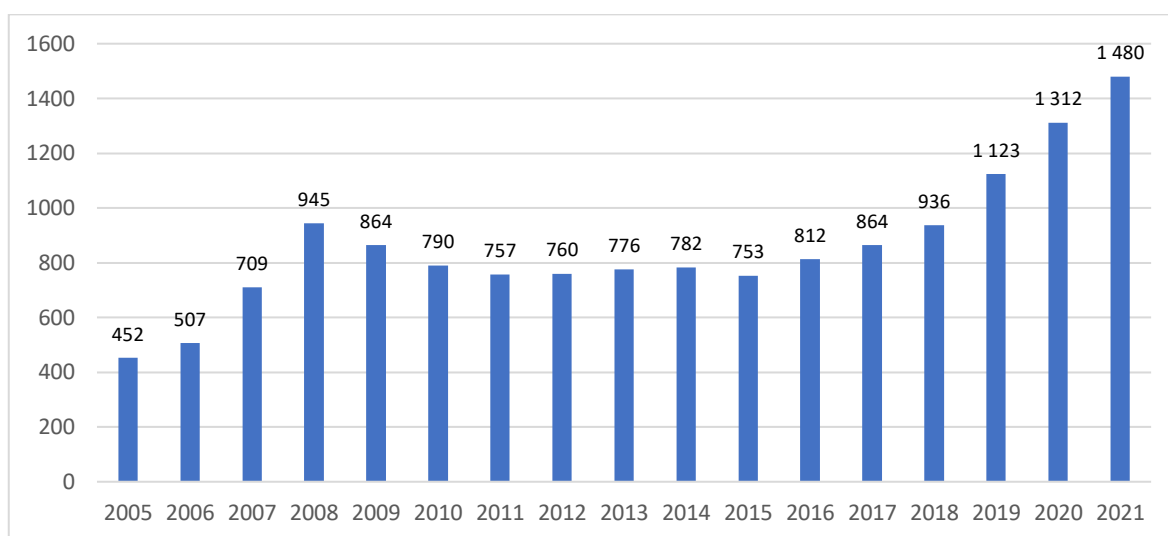
Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Žilinský kraj

V Žilinskom kraji má stavebníctvo silnú pozíciu, čo sa odrazilo aj v druhých najvyšších objemoch stavebnej produkcie. V roku 2020 stavebná produkcia medziročne rástla iba v tomto kraji. Stavebné subjekty sídlia v Žilinskom kraji realizovali stavebnú produkciu vykonanú vlastnými zamestnancami vo výške 743,4 mil. eur, podľa dodávateľských zmlúv 1 131,9 mil. eur. V kraji sa postavilo 2 981 dokončených bytov. Najviac bytov sa dokončilo v okrese Žilina (770). (Štatistický úrad SR, 2022)

Žilinský kraj môžeme taktiež zaradiť k cenovo dostupným na bývanie. V roku 2005 bola priemerná cena za meter štvorcový 452 eur. Do roku 2008 môžeme sledovať nárast o 109 % na hodnotu 945 eur za meter štvorcový. Ako aj v predchádzajúcich krajoch ani Žilinský sa nevyhol spomínanej kríze. V roku 2009 priemerná cena začala klesať a to do roku 2011 kedy dosiahla úroveň 757 eur za meter štvorcový. V rokoch 2012 až 2014 opäť došlo k miernemu nárastu. Avšak v roku 2015 priemerná cena klesla o 3,7 % a to z hodnoty 782 eur na 753 eur. Od roku 2016 priemerná cena až do roku 2021 narastala. V roku 2021 dosiahla hodnotu 1 480 eur, čo predstavuje nárast oproti roku 2005 o 227,4 %.

Graf 11 Vývoj cien nehnuteľností v Žilinskom kraji



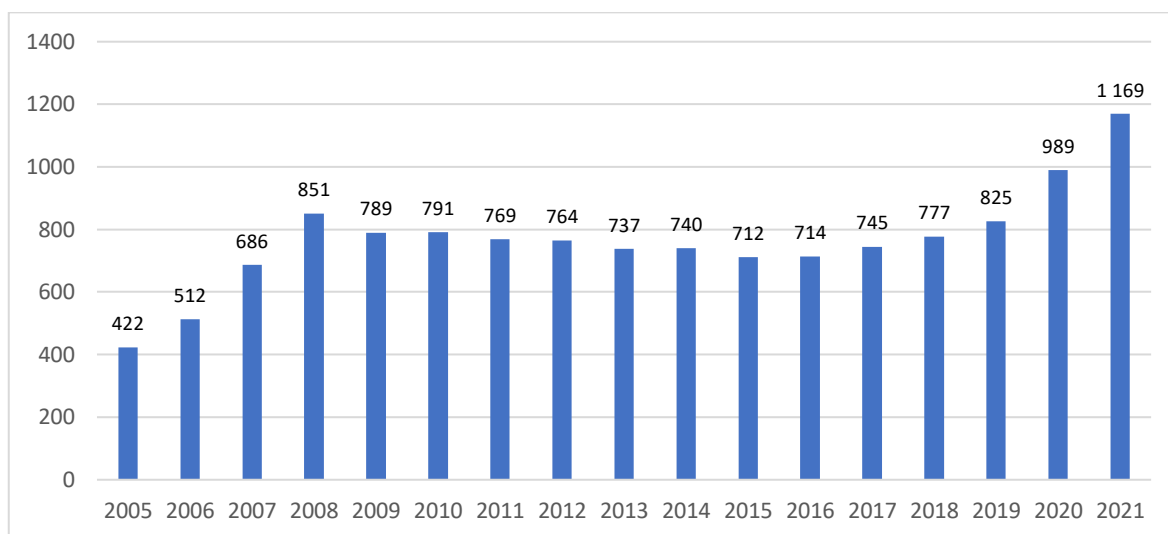
Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Banskobystrický kraj

Stavebníctvo oproti ostatným krajom zaostávalo. Stavebná produkcia vykonaná vlastnými zamestnancami dosiahla 371,1 mil. eur a stavebná produkcia podľa dodávateľských zmlúv 456,6 mil. eur, čo boli druhé najnižšie hodnoty v rámci Slovenska. V kraji sa postavilo 1 220 bytov, najviac v okresoch Banská Bystrica (272), Zvolen (236) a Veľký Krtíš (203). (Štatistický úrad SR, 2022)

V Banskobystrickom kraji môžeme vidieť, že začiatkom sledovaného obdobia sa priemerná cena pohybovala na úrovni 422 eur. Do roku 2008 dosiahla úroveň 851 eur za meter štvorcový, čo predstavuje nárast 101,7 %. V prípade tohto kraja nepozorujeme žiadne veľké výkyvy. Aj keď kríza ovplyvnila aj túto časť Slovenska a v roku 2009 vidíme pokles ceny oproti roku 2008 o 7,9 % tak od roku 2010 až do roku 2019 sa cena pohybovala v priemere okolo 757 eur za meter štvorcový. Výraznejší nárast sme mohli vidieť až v roku 2021, čo je zároveň posledným sledovaným rokom. Cena sa pohybovala na úrovni 1 169 eur, čo predstavuje nárast o 177 % oproti roku 2005.

Graf 12 Vývoj cien nehnuteľností v Banskobystrickom kraji



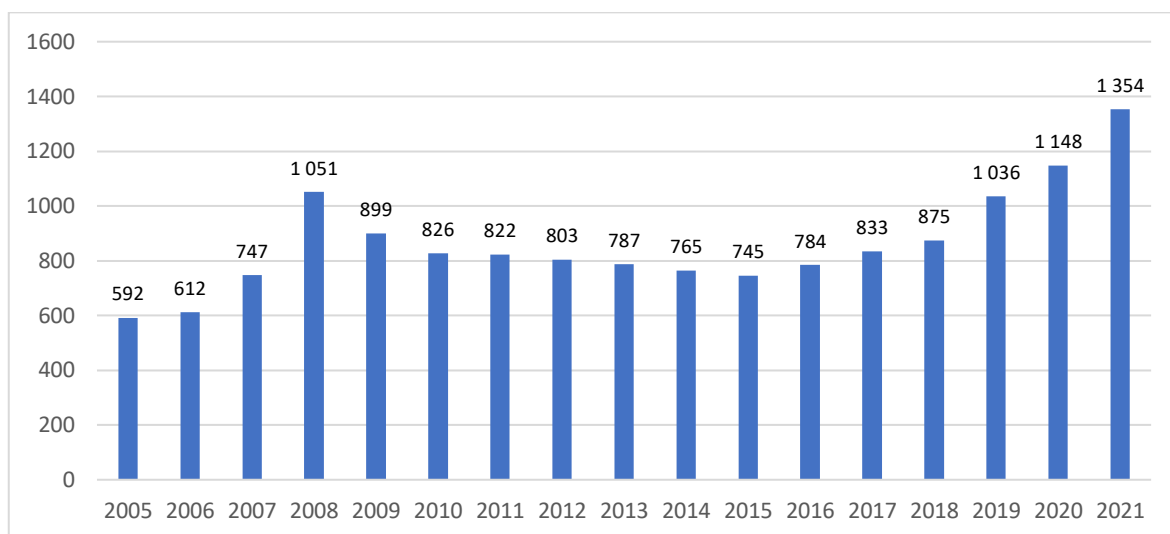
Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Prešovský kraj

V Prešovskom kraji sa v roku 2020 zrealizovala stavebná produkcia vlastnými zamestnancami v hodnote 584,9 mil. eur, stavebná produkcia podľa dodávateľských zmlúv dosiahla 579,2 mil. eur. V kraji sa postavilo 2 099 nových bytov, z toho 37,4 % v okrese Prešov a 16,1 % v okrese Poprad. (Štatistický úrad SR, 2022)

Na grafe vývoju cien v Prešovskom kraji môžeme vidieť, že začiatkom sledovaného obdobia priemerná cena za meter štvorcový dosiahla hodnotu 592 eur. Do roku 2008 výrazne narástla a to na 1 051 eur. V porovnaní s rokom 2005 pozorujeme nárast o 77,5%. Ani tento kraj nie je výnimkou a zasiahla ho kríza. Do roku 2015 priemerná cena klesla na úroveň 745 eur za meter štvorcový. Avšak od roku 2016 opäť cena narastala. V roku 2021 dosiahla úroveň 1 354 eur. Môžeme teda vidieť nárast oproti roku 2005 o 128,7 %.

Graf 13 Vývoj cien nehnuteľností v Prešovskom kraji



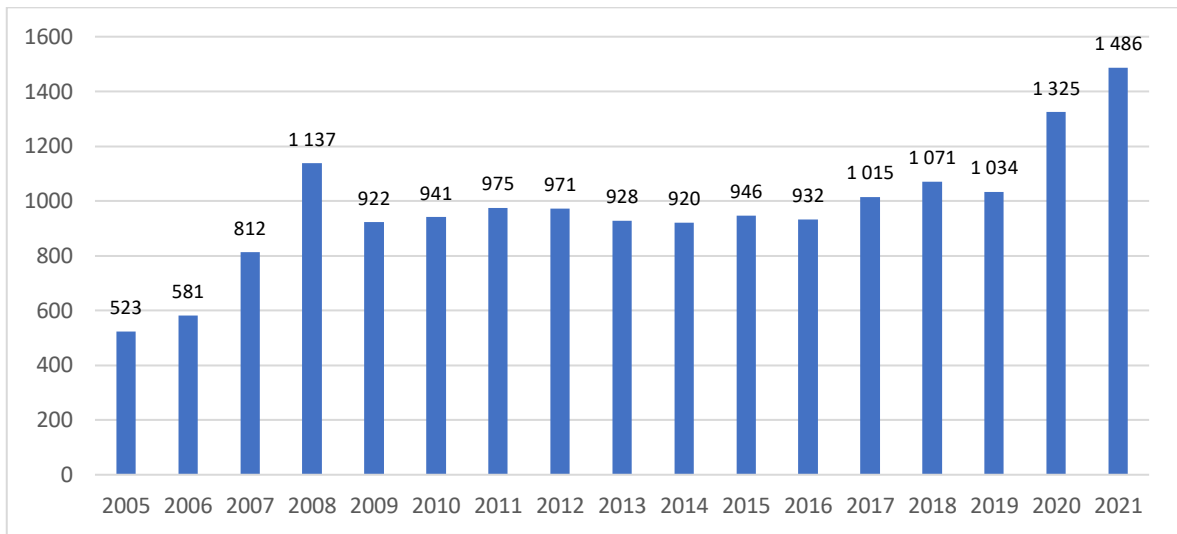
Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Košický kraj

V Košickom kraji sa v roku 2020 zrealizovala stavebná produkcia vlastnými zamestnancami v hodnote 553,1 mil. eur, stavebná produkcia podľa dodávateľských zmlúv dosiahla 784,4 mil. eur. V kraji sa postavilo 1 964 nových bytov. Bytová výstavba bola situovaná prevažne do krajského mesta a jeho okolia, kde sa postavilo až 71 % zo všetkých dokončených bytov. (Štatistický úrad SR, 2022)

V Košickom kraji dosiahla priemerná cena za meter štvorcový úroveň 523 eur. Do roku 2008 táto cena stúpala. Ten rok dosiahla hodnotu 1 137 eur, čo predstavuje nárast oproti začiatku sledovaného obdobia o 117,4 %. V roku 2009 priemerná cena poklesla na úroveň 922 eur. Na grafe môžeme vidieť, že za obdobie 2010 až 2016 sa cena v priemere pohybovala okolo 945 eur za meter štvorcový. V roku 2017 presiahla hranicu 1 000 eur. V roku 2021 dosiahla cena za meter štvorcový hodnotu 1 486 eur, čo predstavovalo nárast oproti roku 2005 o 184 %.

Graf 14 Vývoj cien nehnuteľností v Košickom kraji



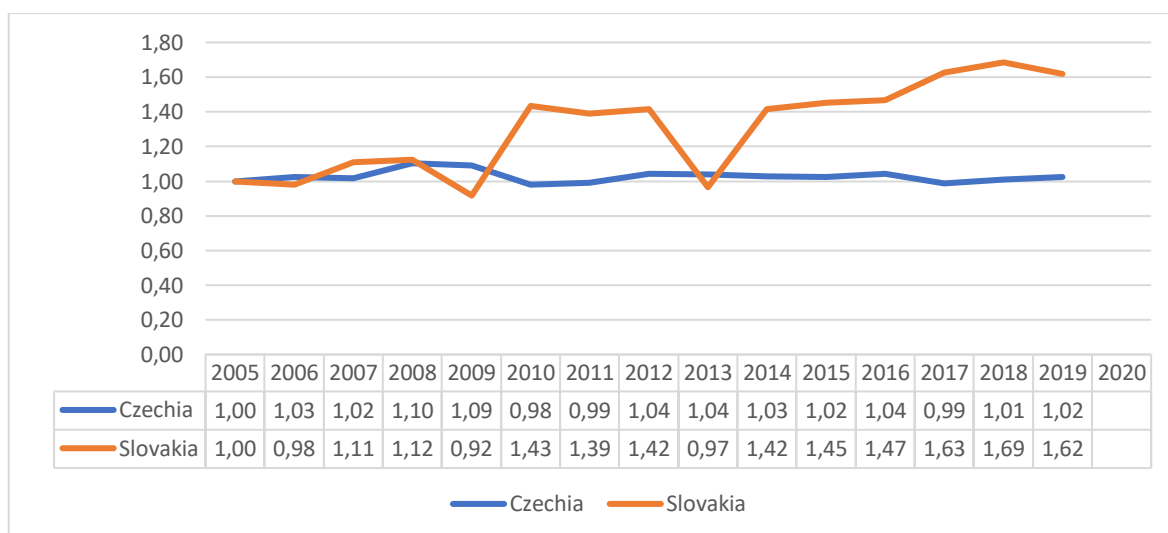
Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

5 Diskusia

Keďže trh nehnuteľností v Českej a Slovenskej republike je z dôvodu veľkosti trhu ťažko porovnať z pohľadu peňažného vyjadrenia, resp. na základe počtu zamestnancov, využili sme na porovnanie bázický index. Bázický index sme spracovali na základe grafov spracovaných v predchádzajúcej časti. Porovnávanými kategóriami sú počet zamestnancov a tržby za obe republiky a priemerné ceny v jednotlivých krajoch na Slovensku. Ako východiskový rok z ktorého sme vypracovali porovnanie sme zvolili rok 2005.

Výskumná otázka 1 Ako sa vyvíjal počet zamestnancov v sekcii L v Slovenskej republike v porovnaní s Českou republikou?

Graf 15 Komparácia počtu zamestnancov v sekcii L v Slovenskej a Českej republike v rokoch 2005 až 2020 (% , 2005 = 100 %)



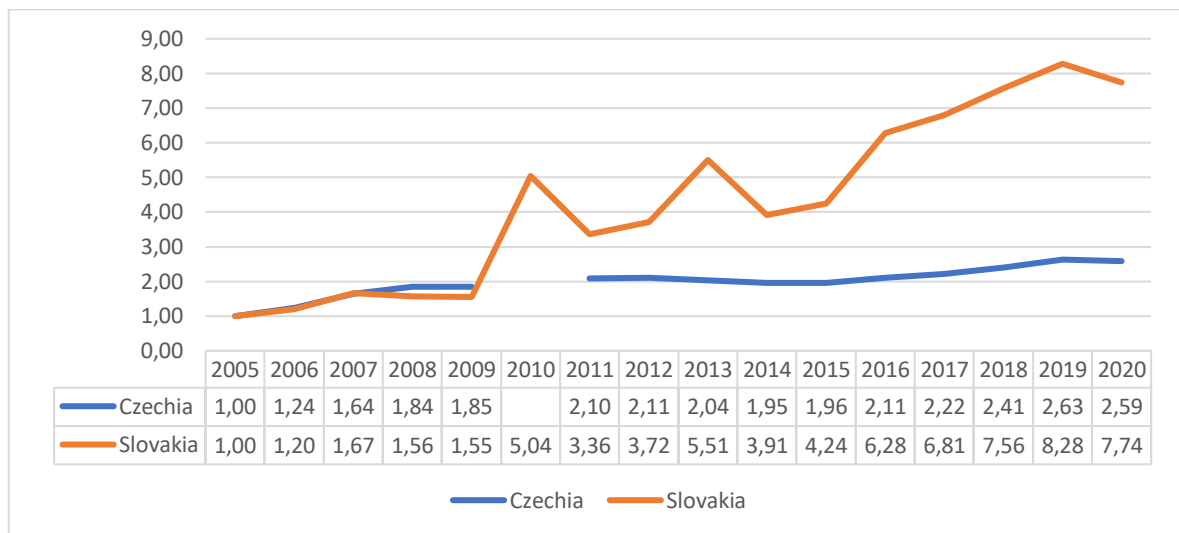
Zdroj: Vlastné spracovanie podľa Eurostatu

Na grafe môžeme vidieť, že vývoj trhu s nehnuteľnosťami v Českej republike bol za celé sledované obdobie stabilný a nezaznamenali sme žiadne veľké zmeny a výkyvy. Ak porovnáme rok 2005, teda začiatok sledovaného obdobia a koniec sledovaného obdobia rok 2019, môžeme vidieť mierny nárast v počte zamestnancov o 2 %. Situácia na Slovenskom trhu s nehnuteľnosťami bola v porovnaní s Českou republikou zaujímavejšia a vývoj počtu zamestnancov nebol taký lineárny. Z grafu nám vyplýva, že počet zamestnancov zaznamenal pokles oproti roku 2005 len v troch prípadoch. V roku 2006 klesol o 2 %, v roku 2009 klesol o 8 % a posledný pokles sme zaznamenali v roku 2013 o 3 %. V konečnom dôsledku môžeme povedať, že za ostatné roky sa počet zamestnancov výrazne zvyšoval a v roku 2019

môžeme vidieť nárast počtu zamestnancov o 62 % oproti východiskovému roku 2005.

Výskumná otázka 2 Ako sa vyvíjali tržby v sekcii L v Slovenskej republike v porovnaní s Českou republikou?

Graf 16 Komparácia tržieb podnikov v sekcii L v Slovenskej a Českej republike v rokoch 2005 až 2020 (% , 2005 = 100 %)

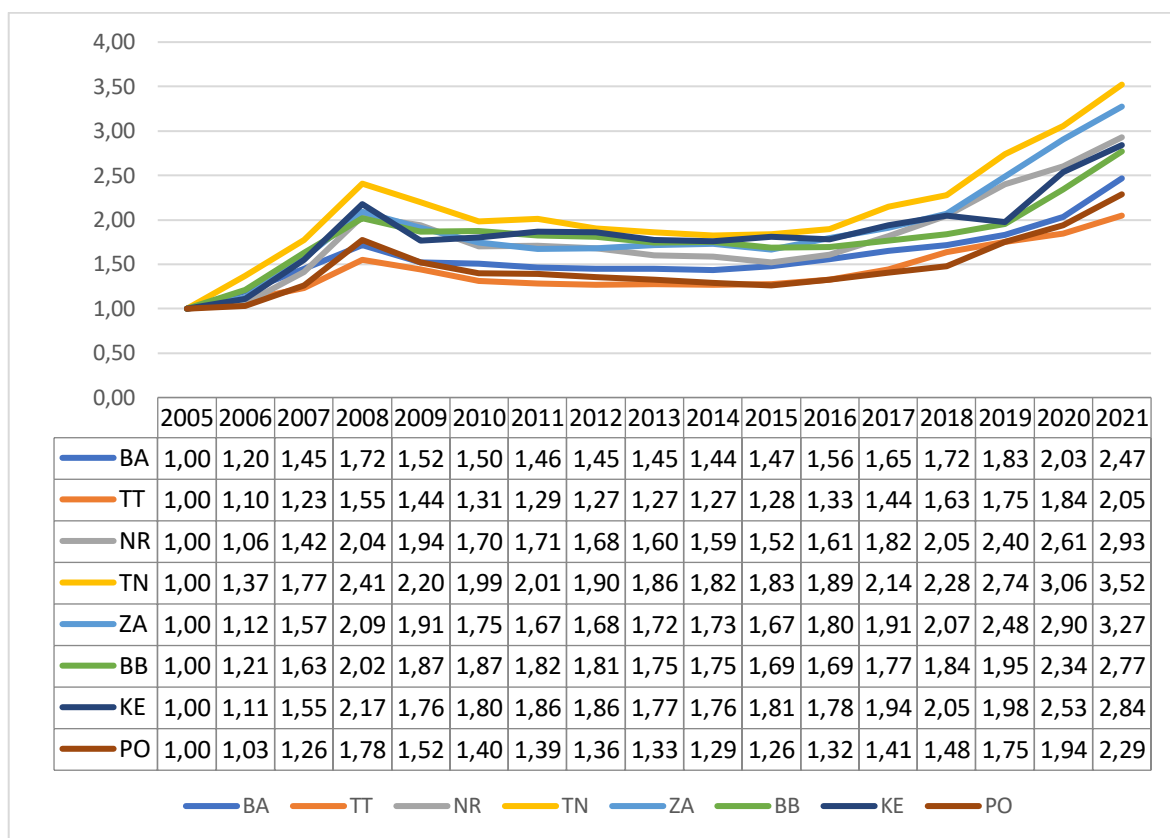


Zdroj: Vlastné spracovanie podľa Eurostatu

Pri porovnaní tržieb oboch republík môžeme vidieť opäť podobnú situáciu ako pri porovnaní zamestnancov. V Českej republike pozorujeme stabilný vývoj od začiatku sledovaného obdobia a to bez väčších výkyvov. Nárast medzi začiatkom sledovaného obdobia a koncom je 159 %. Najmenší nárast môžeme sledovať v rokoch 2006 a to o 24 %, 2014 bol nárast 95 % a v roku 2015 pozorujeme nárast na úrovni 96 %. Vývoj tržieb na slovenskom trhu nehnuteľností je v porovnaní s českým odlišný a môžeme vidieť väčšie výkyvy vo vývoji. Prvý väčší nárast oproti začiatku sledovaného obdobia nastal v roku 2010 o 404 %. Najväčší nárast sme zaznamenali oproti začiatku sledovaného obdobia v roku 2019 a to až o 728 % a na konci sledovaného obdobia, t. j. v roku 2020 môžeme vidieť nárast o 674 %.

Výskumná otázka 3 Ako sa vyvíjali priemerné ceny v jednotlivých krajoch na Slovensku?

Graf 17 Komparácia priemerných cien v jednotlivých krajoch na Slovensku v rokoch 2005 až 2021 (% , 2005 = 100 %)



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Na grafe môžeme vidieť porovnanie vývoja priemerných cien na Slovensku v jednotlivých krajoch prostredníctvom bazického indexu. Pri porovnávaní začneme krajom v ktorom pozorujeme najmenší medziročný nárast. Najmenší nárast oproti východiskovému roku 2005 môžeme vidieť v Trnavskom kraji, kde na začiatku sledovaného obdobia bola priemerná cena 649 eur za meter štvorcový a na konci 1 329 eur, čo predstavuje nárast o 105 %. Na opačnej strane najväčší rozdiel sme zaznamenali v susednom Trenčianskom kraji. V roku 2005 bola priemerná cena za meter štvorcový na úrovni 345 eur, na konci sledovaného obdobia v roku 2021 bola 1 215 eur. Tento rozdiel predstavuje nárast o 252 % oproti východiskovému roku. Za zmienku stojí aj Bratislavský kraj, ktorý síce nezaznamenal najvyššie, resp. najnižšie percentuálne zmeny, avšak môžeme považovať tento kraj za samostatný trh, pretože v peňažnom vyjadrení suverénne dominuje Slovensku. Už v roku 2005 dosiahla priemerná cena za meter štvorcový 1 148 eur. Na konci sledovaného obdobia to bolo 2 832 eur, čo predstavuje nárast o 147 %.

ZÁVER

Z porovnania vývoja trhu nehnuteľností v Slovenskej a Českej republike jednoznačne vyplýva, že trh nehnuteľností v Českej republike dominuje vo všetkých troch sledovaných oblastiach a v celom rozsahu sledovaného obdobia sa vyvíjal stabilnejšie bez väčších výkyvov aj napriek kríze. Môžeme skonštatovať, že rozdiely medzi týmito štátmi sú obrovské.

Pri počte spoločností pôsobiacich v tomto odvetví môžeme vidieť markantný rozdiel. V Slovenskej republike bol počet spoločností na úrovni 2 355, pričom v Českej republike bol počet spoločností až 32 617. V percentuálnom vyjadrení to predstavuje rozdiel 1285 % a v hodnotovom 30 262 spoločností. Ak sa pozrieme na koniec sledovaného obdobia v Slovenskej republike pôsobilo v tomto odvetví 16 043 firiem, v Českej republike to bolo 52 211. Rozdiel v tomto prípade je stále obrovský, avšak klesol na 225,4 %.

Ďalším skúmaným ukazovateľom bol počet zamestnancov. V Slovenskej republike v roku 2005 bol počet zamestnancov v sekcii L 14 231. Na konci sledovaného obdobia v roku 2019 stúpol počet zamestnancov na úroveň 23 022. Pre porovnanie v Českej republike na začiatku sledovaného obdobia bol počet zamestnancov 37 209 a tento počet sa výrazne nezmenil. Na konci roku 2019 pôsobilo v tomto odvetví 38 048 zamestnancov. Keď porovnáme prvý rok sledovaného obdobia oboch republík, môžeme vidieť rozdiel v prospech Českej republiky o 22 978 zamestnancov a na konci sledovaného obdobia pozorujeme rozdiel 15 026 zamestnancov taktiež v prospech Česka.

Posledným ukazovateľom boli tržby. Už z predchádzajúcich ukazovateľov nám vyplýva, že Česká republika dominuje a ani v prípade tržieb nenastala žiadna zmena. Za prvý skúmaný rok mala Slovenská republika tržby na úrovni 515 miliónov a Česká republika na úrovni 3,4 miliardy čo znamená rozdiel skoro 3 miliardy eur. Na konci sledovaného obdobia mala Slovenská republika tržby v hodnote 3,9 miliardy a Česká republika 8,8 miliardy eur. Tieto hodnoty predstavujú rozdiel 4,9 miliardy eur.

Čo sa týka porovnania Slovenskej republiky v rámci jednotlivých krajov, prišli sme na zaujímavé závery. Z pohľadu stavebnej produkcie je na Slovensku dominantný Bratislavský kraj, kde sa za rok 2020 dokončilo 5 776 bytov. Na druhom mieste sa umiestnil Trnavský kraj s 3 567 dokončenými bytmi. Prekvapivo Žilinský kraj vôbec nezaostával za Trnavským krajom a dokončilo sa v ňom 2 981 bytov. Najhorším krajom v počte dokončených bytov je Banskobystrický kraj. V tomto kraji sa dokončilo 1 220 bytov. Keď zhodnotíme vývoj priemerných cien v jednotlivých krajoch tak suverénne dominuje

Bratislavský kraj, ktorého priemerná cena za meter štvorcový atakovala na začiatku sledovaného obdobia v roku 2005 hodnotu 1 148 eur. Na konci sledovaného obdobia v roku 2021 sa zvýšila o 147 % na hodnotu 2 832 eur. Aj keď je Bratislavský kraj dominantný najväčšia percentuálna zmena nastala v Trenčianskom kraji. Na začiatku sledovaného obdobia sa priemerná cena pohybovala na úrovni 345 eur, na konci 1 215 eur za meter štvorcový, čo predstavuje nárast o 252 %. Najmenší nárast sme mohli pozorovať v Trnavskom kraji. V roku 2005 dosiahla priemerná cena úroveň 649 eur, v roku 2021 1 329 eur. Mohli sme teda pozorovať nárast o 105 %.

Na záver môžeme povedať, že aj napriek kríze v roku 2009 a neľahkej situácii s pandémiou, ktorá začala v roku 2020 si obe republiky viedli dobre a s týmito nepredvídateľnými okolnosťami sa popasovali nad očakávania. Kríza v roku 2009 ani pandémie nezasiahla tento sektor tak výrazne ako iné odvetvia národného hospodárstva. Podľa štatistík, ktoré sme v tejto práci roznalyzovali, sme videli, že k žiadnym obrovským prepacom v priebehu rokov nedochádzalo. Síce sa trh nehnuteľností v Českej republike vyvíjal stabilnejšie, avšak trh v Slovenskej republike tiež napredoval bez väčších výkyvov.

Zoznam použitej literatúry

Knižné zdroje:

1. CÁR M. 2014. Realitný trh v súvislostiach. Bratislava: STU, 2014. ISBN 978-80-227-4266-5.
2. CISAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. 1. vyd. Praha : VŠE, 1996. 160 s. ISBN 8070796901.
3. DONNA K., PEEPLES M., PEEPLES M. 2008. Texas Real Estate Agency 6th. Edition. Texas: Keplan publishing 14p. ISBN 978-1427778758.
4. ĎURECH, R. 2013. Teoretické vymedzenie realitného trhu. In Determinanty realitného trhu so zreteľom na nesúlad medzi potrebami a možnosťami rozvoja bývania na Slovensku. PMVP č. I-13-104-00.
5. DUŠEK, D. 2004. Základy oceňování nemovitostí., VŠE-IOM, Praha 2004. ISBN 80-245-0728-5.
6. IVANIČKA, K. A KOLEKTÍV. 2007. Trh nehnuteľností a developerský proces. Bratislava: STU, 2007. ISBN 978-80-227-2661-0.
7. ŠPIRKOVÁ, D.-ZAJACOVÁ, J. 2010. Trh nehnuteľností – Finančné a právne nástroje. Bratislava: Statis, 2010. 167 s. ISBN 978-80-85659-62-7.
8. ZATROCHOVÁ M. 2011. Vývoj realitného trhu a predpoklady jeho rozvoja v SR. In: Nehnuteľnosti a bývanie 2011/1 ISSN 1336-944X.

Internetové zdroje:

9. 162/1995 Z.z. - Zákon Národnej rady Slovenskej repu... - SLOV-LEX. [online]. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/162/20181001.html>
10. 182/1993 Z.z. - Zákon Národnej rady Slovenskej repu... - SLOV-LEX. [online]. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201>
11. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník - SLOV-LEX. [online]. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>
12. 492/2004 Z. z. Vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku | Aktuálne znenie. Zbierka zákonov, právne predpisy, oblasti práva, register čiasok [online]. Copyright © [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-492>
13. 50/1976 Zb. - Zákon o územnom plánovaní a stavebn... - SLOV-LEX. [online]. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1976/50/20210601>
14. Aký je rozdiel medzi bytom a apartmánom a aké sú ich výhody a nevýhody?.

- #bezprovízie | realitná kancelária osobnimakleri.sk [online]. Copyright © Copyright 2021 BEZPROVÍZIE s.r.o. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.osobnimakleri.sk/manualy/aky-je-rozdiel-medzi-bytom-a-apartmanom-a-ake-su-ich-vyhody-a-nevyhody>
15. Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov - www.nbs.sk. [online]. Copyright © Národná banka Slovenska. E [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>
16. Čo určuje hodnotu lokality pri výbere bývania - NARKS. NARKS - Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska [online]. Dostupné z: <https://www.narks.sk/o-asociacii/media-monitoring/co-urcuje-hodnotu-lokality-pri-vybere-byvania/>
17. Čo všetko treba vybaviť pri kúpe nehnuteľnosti – stačí si odškrtávať | Nehnutelnosti.sk. Nehnutelnosti.sk | Reality, špecialisti na realitnú inzerciu. [online]. Copyright © 2015 [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.nehnutelnosti.sk/magazin-o-byvani/1523-co-vsetko-treba-vybavit-pri-kupe-nehnutelnosti-staci-si-odskrtavat/>
http://www.nbs.sk/img/Documents/PUBLIK_NBS_FSR/Biatec/Rok2018/05-2018/02_biatic5_car.pdf
https://www.nbs.sk/img/Documents/PUBLIK_NBS_FSR/Biatec/Rok2014/06-2014/07_biatic14-6_Car.pdf
18. Kľúčové faktory, ktoré ovplyvňujú trh s nehnuteľnosťami - casmar.sk. CASMAR REALITY Realitná kancelária - casmar.sk [online]. Copyright © 2021 [cit. 21.02.2022]. Dostupné z: <https://casmar.sk/klucove-factory-ktore-ovplyvnuju-trh-s-nehnutelnostami/>
19. L ČINNOSTI V OBLASTI NEHNUTEĽNOSTÍ | SK NACE. SK NACE [online]. Copyright © 2022 [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <http://www.nace.sk/nace/l-sekcia-l-cinnosti-v-oblasti-nehnutelnosti/>
20. Máme drahé nehnuteľnosti? Kedy budú lacnejšie? | Ekonómia ľudskou rečou. Ekonómia ľudskou rečou | Ekonomické témy v krátkosti a jednoducho [online]. Copyright © 2022 Ekonómia ľudskou rečou. All rights reserved. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://ekonomialudskourecou.sk/mame-drahe-nehnutelnosti-kedy-budu-lacnejšie/>
21. Najlepšie a najhoršie lokality na bývanie v Bratislave. Víťazom je.... Denník N - Nezávislý denník [online]. Copyright © N Press s.r.o. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://dennikn.sk/blog/1369131/najlepsie-a-najhorsie-lokality-na-byvanie-v-bratislave-vitazom-je/>
22. Naše projekty | CORWIN. CORWIN | Developer ocenených rezidenčných a

- administratívnych budov [online]. Copyright © 2022 CORWIN. All Rights Reserved. [cit. 17.03.2022]. Dostupné z: <https://www.corwin.sk/projekty/>
23. Oceňovanie nehnuteľností. Reality - byty, novostavby, domy, nehnuteľnosti na predaj - Bratislava [online]. Copyright © 1998 [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/ocenovanie-nehnutelnosti-54.html>
24. Penta Real Estate - Naše projekty. Penta Real Estate - Courage to Create [online]. Copyright © 2022 Penta Real Estate [cit. 17.03.2022]. Dostupné z: <https://www.pentarealestate.com/sk/nase-projekty/>
25. Potrebujete peniaze na kúpu nehnuteľností? Odborník radí, ako na efektívne financovanie - Forbes. Forbes [online]. Copyright © Barecz [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.forbes.sk/potrebujete-peniaze-na-kupu-nehnutelnosti-odbornik-radi-ako-na-efektivne-financovanie/>
26. Používané stavebné materiály . Reality - byty, novostavby, domy, nehnuteľnosti na predaj - Bratislava [online]. Copyright © 1998 [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/pouzivane-stavebne-materialy-103.html>
27. Pravidlá pre poskytovanie hypoték a úverov sa pre dobro spotrebiteľov sprísnilo - Spoločnosť ochrany spotrebiteľov. S.O.S. - Spoločnosť ochrany spotrebiteľov [online]. Copyright © 2020 Mgr. Dávid Ľudovít Godiška [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: https://www.sospotrebitelev.sk/aktuality/pravidla-pre-poskytovanie-hypotek-a-uverov-sa-pre-dobro-spotrebitelev-sprisnili/?doing_wp_cron=1644484895.8601720333099365234375
28. Projekty | CRESCO REAL ESTATE | SLOVENSKO. CRESCO REAL ESTATE | SLOVENSKO [online]. Copyright © 2022 [cit. 17.03.2022]. Dostupné z: <https://www.cresco.sk/sk/projekty/>
29. Projekty | JTRE. J&T Nehnuteľnosti | Kancelárie | Rezidencie | Development [online]. Dostupné z: <https://jtre.sk/projekty>
30. Rastú ceny nehnuteľností, zdražujú stavebné materiály | TREND. Týždenník o ekonomike a podnikaní - TREND.sk [online]. Copyright © 2022 News and Media Holding, a.s. Autorské práva sú vyhradené a vykonáva ich vydavateľ. Akékoľvek [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.trend.sk/spravy/rastu-ceny-nehnutelnosti-zdrazuju-stavebne-materialy-ukazuje-analyza>
31. Real estate projects | HB Reavis. [online]. Copyright ©HuftonCrow [cit. 17.03.2022]. Dostupné z: <https://hbreavis.com/sk/projekty/>
32. Reality: Pôvodný stav bytu je výhodný pri prežrádzení nedostatkov. Teraz.sk -

- spravodajský portál tlačovej agentúry TASR [online]. Copyright © [cit. 10.03.2022].
Dostupné z: <https://www.teraz.sk/ekonomika/reality-povodny-stav-bytu-je-vyhodn/485506-clanok.html>
33. Regionálne štatistiky. [online]. Dostupné z:
<https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/themes/regional/!ut/p/z1/pZDLToNAFIafxQVLZw7MFXdTTCmGqEAvoBtDG6RELg1FiW8vNE2MiU4XPdvzffnPf7DGKdZN9lkWWV-2TVbhB6zLbY2GXY0AOTYRIBOgrqDUZYKP-ItqtkQWWHf5W97IHfroKpzu-5wvLPAgmEYUNG2RZWjXVtb8Jeyb489Tn-TE6f5ayQCOZvZCiQTAMFjsgJYJ75aMrwxAVHMsDasgZv9KWDy4Z9RcPY9Xy2oCAfK6DMI1GIVuxEhoIgp-d-Q4C-pv9Y8KKvT8g8eXaUS33vPn6aQ7D0HJmE3AGwz4Cp4qUnHeqN7OVXOc7te6xuvgFkdH3I/>
34. Riešenie potreby bývania v súvislostiach – Mikuláš Cár [online]. Copyright © [cit. 21.02.2022]. Dostupné z:
35. Vplyv demografických faktorov na slovenský trh s bývaním – Mikuláš Cár [online]. Copyright © [cit. 21.02.2022]. Dostupné z:
36. YIT | YIT Slovakia. Domovská stránka | YIT Slovakia [online]. Dostupné z:
<https://www.yit.sk/o-yit>
37. Zdražovanie pokračuje. Štvrt' milióna za byt je nový štandard - Krajina - Ekonomika - Pravda. Ekonomika - Pravda [online]. Copyright © OUR MEDIA SR a. s. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://ekonomika.pravda.sk/krajina/clanok/603591-zdrazovanie-pokracuje-stvrt-miliona-za-byt-je-novy-standard/>
38. Zistite viac o možnostiach financovania | Poštová banka . Pôžičky, hypotéky, účty a sporenie pre každého | Poštová banka [online]. Copyright © 2022 365.bank, a. s., odštepny závod Poštová banka [cit. 19.02.2022]. Dostupné z:
<https://www.postovabanka.sk/slovník-pojmov/h/hypotekarny-uver/>