

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
FAKULTA PODNIKOVÉHO MANAŽMENTU**

Evidenčné číslo: 1800/I/2194023476

ANALÝZA VÝVOJA CIEN POZEMKOV V KRAJINÁCH V4
Diplomová práca

2012

Bc. Peter Hybášek

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
FAKULTA PODNIKOVÉHO MANAŽMENTU**

ANALÝZA VÝVOJA CIEN POZEMKOV V KRAJINÁCH V4

Diplomová práca

Študijný program: 6276 8 06 Manažment a ekonomické zručnosti

Študijný odbor: 6276 8 00 Finančný manažment

Školiace pracovisko: Katedra podnikovohospodárska FPM

Školiteľ: Ing. Milan Kubica PhD.

Bratislava 2012

Bc. Peter Hybášek



Ekonomická univerzita v Bratislave
Fakulta podnikového manažmentu

ZADANIE ZÁVEREČNEJ PRÁCE

Meno a priezvisko študenta: Bc. Peter Hybášek
Študijný program: Manažment a ekonomické zručnosti (Medziodborové štúdium, inžiniersky II. st., denná forma)
Študijný odbor: 3.3.13 Finančný manažment
Typ záverečnej práce: Inžinierska záverečná práca
Jazyk záverečnej práce: slovenský

Názov: Analýzy vývoja cien pozemkov v krajinách V4

Anotácia: Cieľom diplomovej práce je analýza vývoja cien pozemkov v Slovenskej Republike a krajinách V4 v kontexte vstupu do Európskej Únie, zistenie hlavných príčin a faktorov vyvolávajúcich zmeny v cenovej hladine na trhu nehnuteľností a porovnať vývoj v jednotlivých krajinách. Následne štúdium dostupnej domácej a zahraničnej literatúry zaoberajúcej sa problematikou ohodnocovania a porovnanie postupov pri stanovovaní hodnoty pozemkov. Cieľom je podrobne analyzovať súčasný stav cien pozemkov v jednotlivých krajinách V4, vývoj a porovnanie s predchádzajúcim obdobím, príčiny a dôsledky, ktoré ovplyvňovali vývoj cien pozemkov.

Vedúci: Ing. Milan Kubica, PhD.
Katedra: KPH FPM - Kat. podnikovohospodárska FPM
Vedúci katedry: prof. Ing. Štefan Majtán, PhD.
Dátum zadania: 01.02.2011

Dátum schválenia: 15.10.2010
prof. Ing. Štefan Majtán, PhD.
vedúci katedry

Čestné vyhlásenie

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

Dátum:

.....

(podpis študenta)

Pod'akovanie

Ďakujem vedúcemu diplomovej práce Ing. Milanovi Kubicovi PhD. za odbornú pomoc pri spracovávaní práce.

ABSTRAKT

HYBÁŠEK, Peter: *Analýza vývoja cien pozemkov v krajinách V4*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Fakulta podnikového manažmentu; Katedra podnikovohospodárska FPM. – Vedúci záverečnej práce: Ing. Milan Kubica, PhD. – Bratislava: FPM, 2012, 74 s.

Cieľom diplomovej práce je podrobne analyzovať súčasný stav cien pozemkov v jednotlivých krajinách V4, vývoj a porovnanie s predchádzajúcim obdobím, príčiny a dôsledky, ktoré ovplyvňovali hladinu cien pozemkov. Práca je rozdelená do štyroch kapitol. Obsahuje 38 grafov a 8 tabuliek.

V prvej kapitole je spracovaná problematika obmedzenia trhu pozemkov, definovanie faktorov vplývajúcich na cenu pozemkov a analýza základných ekonomických ukazovateľov jednotlivých krajín.

V druhej časti je charakterizovaný hlavný cieľ práce a čiastkové ciele práce nevyhnutné k jeho naplneniu.

Tretia kapitola je venovaná metodike práce a metódam ktoré boli pri zostavovaní práce použité

Štvrtá kapitola obsahuje analýzu cien pozemkov vo vybraných mestách a krajoch, ako aj hlavných mestách krajín V4, spoločne s diskusiou o príčinách tohto vývoja.

Kľúčové slová :

Nehnuteľnosť, pozemok, stavebný pozemok, pôda, ceny pozemkov, ohodnocovanie, analýza vývoja cien, krajiny V4

ABSTRACT

HYBÁŠEK, Peter: The analysis of price developments of land in the V4 countries. – University of Economics in Bratislava. Faculty of Business Management; Department of Business Economic. – Thesis supervisor: Ing. Milan Kubica, PhD. – Bratislava: FPM, 2012, 74 p.

The aim of this thesis is the analysis of the current state of land prices in the V4 countries, development and comparison with the previous period, causes and consequences that have affected the development of land prices. The thesis is divided into four chapters. It contains from 38 graphs and 8 tables.

First chapter is about limits of land market, defines the factors affecting the price of land and contains the analysis of major economic indicators of these countries.

In the second chapter we defined our main aim of final thesis and partial goals which help us to reach the main aim.

The third section is focused to the methodology of work and examination methods which we used to create the final thesis.

The fourth chapter contains an analysis of land prices in selected cities and regions, as well as the capitals of the V4, together with the discussion of the causes of this development.

Keywords

Property, real estate, land, building plot, soil, the price of land, valuation, analysis of the developments of land, the countries of V4

Obsah

Zoznam ilustrácií a tabuliek.....	10
Úvod.....	12
1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí.....	13
1.1 Hlavné faktory vplyvajúce na vývoj cien pozemkov	14
1.1.1 Pozemkové dane.....	14
1.1.2 Inflácia	14
1.1.3 Dotácie štátu	15
1.1.4 Ceny agrikultúrnych komodít a ceny pozemkov	15
1.1.5 Mestské a infraštruktúrne vplyvy	15
1.2 Oceňovanie pozemkov v krajinách V4	16
1.2.1 Oceňovanie pozemkov v Slovenskej Republike	16
1.2.2 Oceňovanie pozemkov v Českej republike	19
1.2.3 Oceňovanie pozemkov v Poľsku.....	21
1.2.4 Oceňovanie pozemkov v Maďarskej republike	23
1.3 Ekonomické charakteristiky krajín V4.....	23
1.3.1 Slovenská republika	24
1.3.2 Česká republika	30
1.3.3 Poľsko	35
1.3.4 Maďarsko	40
2 Ciele diplomovej práce	46
3 Metodika práce a metódy skúmania	47
4 Výsledky práce a diskusia.....	49
4.1 Analýza vývoja cien pozemkov na Slovensku.....	51
4.1.1 Analýza vývoja cien v Bratislave	54
4.2 Analýza vývoja cien pozemkov v Českej republike	58

4.2.1	<i>Analýza vývoja cien v Prahe</i>	60
4.3	Analýza vývoja cien pozemkov v Poľsku	63
4.3.1	<i>Analýza vývoja cien vo Varšave</i>	65
4.4	Analýza vývoja cien pozemkov v Maďarsku	67
4.4.1	<i>Vývoj cien pozemkov v Budapešti</i>	69
Záver		72
Použitá literatúra		73

Zoznam ilustrácií a tabuliek

<i>Graf č. 1 : Podiel sektorov hosp. na HDP Slovenska 2011</i>	<i>25</i>
<i>Graf č. 2 : HDP Slovenska v stálych cenách 2001-2012 v mld. USD</i>	<i>26</i>
<i>Graf č. 3: Vývoj reálneho HDP 2006-2012</i>	<i>26</i>
<i>Graf č. 4: Spotreba domácností v USD na osobu - SR 2006-2010.....</i>	<i>27</i>
<i>Graf č. 5: Vývoj inflácie 2006-2012</i>	<i>28</i>
<i>Graf č. 6: Vývoj úrokovej miery Eurózóny 2006-2012</i>	<i>29</i>
<i>Graf č. 7: Vývoj nezamestnanosti SR 2006-2012</i>	<i>30</i>
<i>Graf č. 8: Podiel sektorov hosp. na HDP Česka 2011</i>	<i>31</i>
<i>Graf č. 9: HDP Českej republiky v stálych cenách 2001-2011 v mld. USD</i>	<i>32</i>
<i>Graf č. 10: Vývoj reálneho HDP 2006-2012</i>	<i>32</i>
<i>Graf č. 11: Spotreba domácností v USD na osobu 2006-2010</i>	<i>33</i>
<i>Graf č. 12: Vývoj inflácie v ČR za roky 2006-2012.....</i>	<i>34</i>
<i>Graf č. 13: Vývoj úrokovej miery v ČR za roky 2006-2012.....</i>	<i>34</i>
<i>Graf č. 14: Vývoj nezamestnanosti v ČR 2006 – 2012</i>	<i>35</i>
<i>Graf č. 15: Podiel sektorov hosp. na HDP Poľska 2011</i>	<i>36</i>
<i>Graf č. 16: HDP Poľska v bežných cenách v rokoch 2000 – 2011 v mld. USD.....</i>	<i>37</i>
<i>Graf č. 17: Štvrtročný vývoj reálneho HDP Poľska za obdobie 2007 - 2011.....</i>	<i>37</i>
<i>Graf č. 18: Spotreba domácností v konštantných cenách na osobu</i>	<i>38</i>
<i>Graf č. 19: Vývoj inflácie 2006-2012 Poľsko</i>	<i>39</i>
<i>Graf č. 20: Vývoj úrokovej miery Poľsko 2006-2012</i>	<i>39</i>
<i>Graf č. 21: Nezamestnanosť Poľsko 2006-2012</i>	<i>40</i>
<i>Graf č. 22: Podiel sektorov hosp. na HDP Maďarska 2011</i>	<i>41</i>
<i>Graf č. 23: HDP Maďarska v stálych cenách 2000-2011 v mld. USD.....</i>	<i>42</i>
<i>Graf č. 24: Vývoj reálneho HDP Maďarska 2006-2012</i>	<i>43</i>
<i>Graf č. 25: Spotreba domácností v stálych cenách na osobu 2006-2010.....</i>	<i>43</i>
<i>Graf č. 26: Vývoj inflácie Maďarsko 2006-2012.....</i>	<i>44</i>
<i>Graf č. 27: Vývoj úrokovej miery 2006-2012</i>	<i>45</i>
<i>Graf č. 28: Vývoj nezamestnanosti Maďarsko 2006-2012</i>	<i>45</i>
<i>Graf č. 29: Vývoj cien pozemkov v krajoch SR 11/2011-04/2012 v €/m²</i>	<i>53</i>
<i>Graf č. 30: Vývoj cien pozemkov Bratislava 1998-2008 v €/m²</i>	<i>54</i>
<i>Graf č. 31: Vývoj cien pozemkov v Bratislave za roky 2009 až 2011 v €/m²</i>	<i>57</i>
<i>Graf č. 32: Vývoj cien pozemkov vo vybraných mestách ČR 2009-2011 v €/m²</i>	<i>60</i>

<i>Graf č. 33: Vývoj cien pozemkov v Prahe 2009-2011 v €/ m2.....</i>	<i>62</i>
<i>Graf č. 34 : Vývoj cien vo vybraných mestách Poľska 2009-2011 €/ m2.....</i>	<i>64</i>
<i>Graf č. 35: Vývoj cien predmestí Varšavy 2009-2011 v €/m2</i>	<i>67</i>
<i>Graf č. 36: Vývoj cien pozemkov vo vybraných mestách Maďarska 2009-2011 v €/m2</i>	<i>69</i>
<i>Graf č. 37: Vývoj cien pozemkov v Budapešti 2009-2011 v €/m2</i>	<i>70</i>
<i>Tabuľka č. 1: Ceny pozemkov podľa krajov, Slovensko XI.2011 – IV.2012 v €/m2.....</i>	<i>52</i>
<i>Tabuľka č. 2: Priemerná cena v Bratislavských okresoch 2009-2011 v €/m2</i>	<i>55</i>
<i>Tabuľka č. 3: Vývoj cien pozemkov vo vybraných mestách ČR 2009-2011 v €/ m2</i>	<i>58</i>
<i>Tabuľka č. 4: Vývoj cien pozemkov v Prahe v rokoch 2009/2011 v €/ m2</i>	<i>61</i>
<i>Tabuľka č. 5: Vývoj cien pozemkov vo vybraných mestách Poľsko v €/m2</i>	<i>63</i>
<i>Tabuľka č. 6: Vývoj cien pozemkov na predmestiach Varšavy 2009-2010 v €/m 2.....</i>	<i>66</i>
<i>Tabuľka č. 7: Vývoj cien predmestí Varšavy 2009-2011 v €/m2</i>	<i>68</i>
<i>Tabuľka č. 8: Vývoj cien pozemkov v Budapešti 2009-2011 v €/m2</i>	<i>70</i>

Úvod

Nehnuteľnosti sú neustále veľmi obľúbeným objektom pre dlhodobé investovanie. Aj napriek poklesom ich ceny spôsobených ekonomickou recesiou, ich hodnota z dlhodobého hľadiska rastie.

Pozemky predstavujú špecifický druh nehnuteľnosti, ktorý sa nedá reprodukovať, jeho množstvo je obmedzené. Aj kvôli tomuto faktoru sú ceny pozemkov menej náchylné na časy krízy a klesajú oveľa pomalšie ako ceny bytov. Preto sú pozemky v dnešných časoch veľmi obľúbeným spôsobom uloženia finančných zdrojov, ktorý sľubuje v dlhodobom časovom horizonte rast v dobách ekonomickej expanzie a udržanie hodnoty v časoch negatívne sa vyvíjajúcej ekonomickej konjunktúry. Tá sa po roku 2008 nevyhla ani štátom strednej Európy, kam patria aj v práci bližšie analyzované krajiny tzv. Vyšehradskej štvorky.

Vyšehradská štvorka, alebo Vyšehradská skupina je spolok Slovenska, Česka, Poľska a Maďarska, ktorý je založený na základoch historických politických vzťahov. Novodobá história spolupráce týchto štátov sa začala v roku 1991. Hlavnou myšlienkou ich kooperácie bola spoločná snaha o transformáciu ekonomík a integráciu do Európskych štruktúr. Tieto ciele sa zoskupeniu podarilo naplniť v máji roku 2004, kedy sa všetky štáty Vyšehradskej skupiny stali právoplatnými členmi Európskej únie. V období po vstupe zaznamenali tieto krajiny dynamický ekonomický rozvoj, ktorý bol spojený s významným rastom cien nehnuteľností a medzi nimi aj pozemkov. Tento rast zabrzдила až celosvetová finančná kríza, ktorá bola hlavnou príčinou prepadu aj na realitnom trhu.

Ceny pozemkov sa však výrazne líšia v závislosti od typu pozemkov kam patria : stavebné pozemky, poľnohospodárska pôda, lesné pozemky a ostatné. Najvyššie ceny dosahujú a najdynamickejší vývoj zaznamenávajú pozemky zaznamenané v územnom pláne s prívlastkom stavebné. Na vývoj prevažne týchto cien v krajinách Vyšehradského zoskupenia v časoch krízy je zameraná táto diplomová práca.

Cieľom diplomovej práce je :

- analýza vývoja cien pozemkov vo vybraných mestách krajín V4
- analýza vývoja cien pozemkov v hlavných mestách krajín V4
- určenie faktorov vplývajúcich na vývoj cenovej hladiny

1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

Pozemok predstavuje vzácny statok , ktorý je charakteristický svojou obmedzenosťou, nie je možné ho vyrábať ani inak rozširovať. Predstavuje tovar s vysokou obstarávacou cenou, pričom na rozdiel od iných nehnuteľností (napr. bytových a nebytových priestorov) svoju hodnotu prakticky nestráca. Pozemky teda vôbec nie sú bežným homogénnym ekonomickým statkom. Pozemky sa líšia podľa geografických, environmentálnych a iných charakteristík. Preto ani trh s pozemkami nie je z ekonomického pohľadu klasickým trhom a plné pochopenie jeho fungovania vyžaduje využitie vhodných ekonomických nástrojov.

Trh s pozemkami sa vyznačuje niekoľkými obmedzeniami. Tie rozdelujeme na štyri hlavné úrovne, ktoré sú rozdelené podľa stupňa ich bezprostredného pôsobenia na trhové transakcie a tempa ich zmien v čase.¹

1. *Zvyková inštitúcia* - je spojená s kultúrnou hodnotou, tradíciami, zvykmi, normami a náboženstvom. Tieto vplyvy sa nedajú efektívne ovplyvniť žiadnym druhom politiky.
2. *Inštitucionálne prostredie* - je predmetom postupnej premeny v priebehu desaťročí, či dokonca storočia. Inštitucionálne prostredie určuje formálne „pravidlá hry“, ako je právny rámec vlastníckych práv, ktorý je ovplyvnený v našom prípade právnymi predpismi Európskej únie a národných vlád.
3. *Vládne a administratívne štruktúry* - ponúka viac možností pre ovplyvňovanie trhov a tým aj cien pozemkov. Vládna správa zahŕňa rôzne politiky, ktoré hrajú úlohu pri stanovovaní pravidiel trhu, ako sú obmedzenia pri rôznych typoch využívania pôdy, ako aj obmedzenia obchodu. Medzi tieto politiky patria plány a predpisy územného rozvoja, zdroje, plány riadenia zdrojov, obmedzenia na vlastníctvo. Ďalej sem patria niektoré spoločné európske zásady a politiky, ako spoločná poľnohospodárska politika, alebo pravidlá fungovania trhu s pozemkami, ktoré zabezpečujú finančnú a katastrálnu bezpečnosť.
4. *Alokácia zdrojov* - opisuje skutočné transakcie s nehnuteľnosťami. Takto za prítomnosti obmedzeného dopytu a obmedzenej ponuky, vzniká medzi predávajúcim a kupujúcim trhovú cenu.

¹ Spracované podľa : <http://www.eea.europa.eu/publications/land-in-europe>

1.1 Hlavné faktory vplyvajúce na vývoj cien pozemkov²

Ako bolo spomenuté v predchádzajúcom texte, obmedzenia trhov s pozemkami sú zložité a majú rôzne účinky na fungovanie trhu. V analýze vplyvov na ceny pozemkov sú najčastejšie spomenuté nasledovné faktory : dane, inflácia, charakteristiky kupujúceho a predávajúceho, veľkosť pozemku, dotácie, regulácia predaja, cena poľnohospodárskych komodít, vzdialenosť od mestských centier, existencia infraštruktúry a iné. Najvýznamnejšie z týchto faktorov si rozoberieme bližšie v nasledujúcom texte. Nevyhnutné je zaznamenať rozdiel medzi vplyvmi, ktoré pôsobia na poľnohospodársku pôdu a medzi tými, čo pôsobia na stavebné pozemky. Toto rozlíšenie je dôležité pri analyzovaní premeny poľnohospodárskej pôdy na obytné, priemyselné, obchodné pozemky alebo infraštruktúru. Tento proces je zaznamenaný zvyčajne na okraji mestských oblastí vo všetkých krajinách V4 .

1.1.1 Pozemkové dane

Pozemkové dane sú dôležitým zdrojom príjmu do štátneho rozpočtu. Delíme ich do troch kategórií : daň z predaja pozemkov, dane z nákupu a registrácie a dane za využívanie nehnuteľnosti. Vo všeobecnosti sa dane z nehnuteľnosti môžu vytvárať rôznym spôsobom. Najbežnejšie sú dane vypočítané z hodnoty pozemku a hodnoty stavby na pozemku. Z toho vyplýva, že pozemky s vyššou hustotou zástavby, ako sú centrá mestských častí vytvárajú najvyššie daňové príjmy a pozemky bez budov, akými sú poľnohospodárska pôda alebo lesná pôda vytvárajú podstatne menší daňový príjem. Dane majú na trh najväčší vplyv pri zmene daňových predpisov. Inak sú dane stabilným faktorom. Na cenu pozemkov a na rozhodnutia o využívaní pozemku môžu mať vplyv tiež ostatné dane.

1.1.2 Inflácia

Inflácia môže mať významný vplyv na cenu pozemkov, pretože pozemky sú často kupované ľuďmi, ktorí neveria žiadnej inej možnosti uloženia svojich financií na finančných trhoch. Preto v časoch ekonomickej nestability s vysokou mierou inflácie sa investovanie do pozemkov stáva veľmi atraktívne, čo spravidla vedie k zvyšovaniu cien. Z výskumov vo vybraných krajinách EÚ sa však prišlo na to, že na cenu pozemkov pôsobí

² Spracované podľa : <http://www.eea.europa.eu/publications/land-in-europe>

inflácia v každej krajine inak a vplyv inflácie v porovnaní s inými vplyvmi je relatívne nízky.

1.1.3 Dotácie štátu

Štáty EÚ už dlhé roky podporujú poľnohospodársky priemysel dotáciami. Za tieto peniaze garantujú krajiny agrárnemu sektoru ceny, za ktoré odoberú ich produkciu. Ďalej vyplácajú peniaze za pestovanie preferovaných plodín, ale aj za obrobenú pôdu, na ktorej sa nemusí pestovať žiadna plodina. Výška týchto zdrojov a často pochybné nakladanie s nimi si stihlo vyslúžiť obrovskú vlnu kritiky. Dotácie do poľnohospodárstva predstavujú okolo 40% z rozpočtových nákladov EÚ. Štátne dotácie do poľnohospodárstva sú podľa štúdií amerických autorov Barnarda a Clarka vplyvom, ktorý tiež pôsobí na cenu poľnohospodárskej pôdy. Korelácia medzi výškou príjmu, kde patria aj dotácie a cenou pozemku je však skôr nízka, líši sa v závislosti na regióne.

1.1.4 Ceny agrikultúrnych komodít a ceny pozemkov

Ceny agrikultúrnych komodít majú na cenu pozemkov signifikantný vplyv. Ceny poľnohospodárskych komodít ovplyvňujú rozhodovanie poľnohospodárov. Ak sú ceny komodity vysoké, poľnohospodári chcú zvýšiť plochu na ktorej budú pestovať, to vedie ku zvýšeniu dopytu po pozemkoch. Nízke ceny komodít na druhej strane nemusia mať bezprostredný vplyv na cenu pozemkov, pretože poľnohospodári majú možnosť prejsť na výrobu alternatívnych produktov, ktoré sľubujú vyššie výnosy, alebo nechať pôdu ladom. Poľnohospodárska produktivita nie je jedným z hlavných faktorov ovplyvňujúcim cenu pozemkov. Produktivita je v dnešnej dobe závislá na kvalite pôdy, ale aj na iných vstupoch a investíciách ako použitie chemických hnojív.

1.1.5 Mestské a infraštruktúrne vplyvy

Vzdialenosť od mestských centier, existencia infraštruktúry, rekreačné vybavenie miest, sú tiež dôležité faktory ovplyvňujúce ceny pozemkov. Tieto vlastnosti sú v každom území rozdielne. Najviac sú dôležité v oblastiach s vysokým zaľudnením a v oblastiach s vysokou konkurenciou na trhu s pozemkami. Vo všeobecnosti sú to faktory, ktoré súvisia s kvalitou života a ovplyvňujú individuálne rozhodovanie kupujúceho a predávajúceho. Rast populácie daného územia a z neho vyplývajúci rast počtu domácností, rovnako ako hospodársky rast – všeobecne vedú k zvyšovaniu cien stavebných pozemkov, ako aj poľnohospodárskej pôdy, najmä v okolí rozrastajúcich sa mestských centier. Na rast ceny

takýchto pozemkov pôsobí očakávanie konverzie z poľnohospodárskej pôdy na pôdu vhodnú pre developerov. Nemenej dôležitým faktorom je aj existencia kvalitnej infraštruktúry, pričom najvyšší vplyv majú cesty medzinárodného významu, diaľnice. Tie robia veľké časti územia prístupnejšie. Typická infraštruktúra rozdeľuje otvorené plochy na diely. Kvalitná infraštruktúra priláka investorov, ktorý začnú nový rozvoj krajiny. Expanzia infraštruktúry tak má významný vplyv na rast cien pozemkov, pričom nemalú úlohu tu zohráva motív očakávania zmeny podstaty nehnuteľnosti z poľnohospodárskej pôdy na stavebný pozemok.

1.2 Oceňovanie pozemkov v krajinách V4

1.2.1 Oceňovanie pozemkov v Slovenskej Republike³

Od 1. januára 2004 sa pri oceňovaní pozemkov znalcom používa všeobecná hodnota. Dovtedy využívaná administratívna cena sa až na malé výnimky prestala používať. V súvislosti so zmenami niektorých daňových predpisov a s daňovou reformou, dochádza k významnej zmene vo výkone znaleckej činnosti v oblasti ohodnocovania nehnuteľností. Pokiaľ sa v právnych úkonoch vyžaduje ohodnotenie nehnuteľnosti, toto ohodnotenie sa vyjadruje vo všeobecnej, teda tržnej hodnote danej nehnuteľnosti.

Podľa platnej slovenskej legislatívy, konkrétne podľa vyhlášky č.492/2004 Z.z. , prílohy č.3: postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, môžeme stanoviť hodnotu pozemku nasledujúcimi metódami :

1. Porovnávací metóda

Na jej výpočet je nevyhnutné disponovať súborom aspoň troch pozemkov, pričom pri počítaní sa využíva transakčný prístup. Pri porovnávaní je dôležité všímať si odlišnosti porovnávaných pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

³ jaspi.justice.gov.sk/jaspidd/vzory/004492P3.pdf

- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

2. Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [Eur],$$

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3. Metóda polohovej diferenciacie

Spôsob, ktorý je najvyužívanejší pri ohodnocovaní pozemkov. Je rovnako dobre využiteľný pri všetkých typoch nehnuteľností. Znalec vychádza z technickej hodnoty objektu, ktorá sa následne pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, zloženého z jednotlivých čiastkových koeficientov, upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v konkrétnom mieste a čase.

Všeobecná hodnota pozemku sa pomocou tejto metódy vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [Eur],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde:

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _{MJ} Eur/m ²
Bratislava	66,39,-
Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56,-
Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60,-
Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96,-
Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64,-
Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98,-
Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32,-

Koeficient polohovej diferenciácie sa vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

Kde:

K_S - koeficient všeobecnej situácie (0,5 – 2,0)

K_V – koeficient intenzity využitia (0,9 – 2,0)

K_D – koeficient dopravných vzťahov (0,8 – 1,2)

K_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,9 – 2,0)

K_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,8 – 1,5)

K_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,0)

K_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,2 – 0,99)

4. Nepriame metódy oceňovania pozemkov

Pri oceňovaní pozemkov sa mnohokrát používajú aj tzv. *cenové mapy*. Ide o administratívne jednoduchý systém určovania trhovej ceny pozemkov. Cenové mapy predstavujú priestorovú cenovú mapu pozemkov alebo skupiny pozemkov v katastrálnom území obce.

Cenová mapa je grafickým znázornením plošného (geografického) rozloženia cien nehnuteľností v určitom územnom celku a mala by čo najvernejšie odrážať charakter, druh, kvalitu, polohu, vybavenosť pozemku infraštruktúrou. Vypracované cenové mapy územia stanovujú tzv. „základnú cenu“, ktorá sa potom upravuje pomocou indexov a následne je možné ju upraviť o prirážky alebo zrážky. Cena pozemkov pre cenovú mapu sa určuje nadväzne na územný plán obce a odráža polohovú rentu a zisk. Cena nehnuteľností však nezávisí len na polohe, ale aj na ďalších faktoroch, napr. špekulácii na trhu nehnuteľností, na vzťahu ponuky a dopytu, na veľkosti obce a jej význame. Cenové mapy majú vplyv i na cenu prenájmu.

1.2.2 Oceňovanie pozemkov v Českej republike⁴

Tak ako vo všetkých krajinách V4, nastala po roku 1989 v Českej republike potreba oceňovania majetku a teda aj pozemkov. Pred revolúciou boli ceny určované centrálnou plánovanou ekonomikou. Tieto ceny boli významne zdeformované a nevyjadrovali reálny stav a nemali žiadnu reálnu väzbu na trh, teda na dopyt a ponuku.

⁴ Spracované a preložené z : ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a prováděcí předpisy, ČR

V dnešnej dobe sú v Českej republike poznáme dva základné typy oceňovania. Prvý typ stanovuje cenu na administratívnej báze, kde sa cena zisťuje na základne platného zákonného predpisu. Druhý prístup je založený na tržnom ohodnotení, pričom sa zohľadňuje aktuálna situácia na trhu. Táto cena sa nazýva obvyklá cena. Obidva prístupy sú uplatňované pre odlišné účely, vzhľadom na potrebu, súvislosti a legislatívu.

Štandardnými metódami ktoré sa uplatňujú pri stanovení obvyklej ceny v Českej republike, sú :

- **Metódy oceňovania pozemkov podľa cenového predpisu** - Základnou metódou oceňovania pozemkov je oceňovanie tzv. obvyklou cenou, ak nie je v zákone uvedené inak. Jedná sa o aktuálnu cenu vyplývajúcu z bežných alebo obvyklých okolností trhu. Nie je chápaná ako cena konkrétne vyjednaná medzi konkrétnymi trhovými subjektmi. Popri oceňovaní cenou obvyklou zákon uvádza niekoľko ďalších spôsobov ocenenia :
 - a. *Porovnávacie metódy* – spočívajú v porovnaní rovnakých resp. podobných nehnuteľností k dátumu ocenenia porovnateľnými účelom a druhom nehnuteľnosti, koncepciou a technickými parametrami, technického stavu, veľkosti, dostupnosti, využiteľnosti, umiestnenia a celkových prejavov okolia nehnuteľnosti a pod.
 - b. *Nákladové metódy* – vychádzajú z nákladov, ktoré by bolo nutné vynaložiť na obstaranie predmetu ocenenia, v tomto prípade pozemku, v mieste ocenenia a podľa jeho stavu ku dňu ocenenia
 - c. *Výnosový spôsob* – vychádza z výnosu z predmetu ocenenia skutočne dosahovaného alebo z výnosu, ktorý sa dá za daných podmienok získať a z kapitalizácie tohto výnosu (úrokovej miery). Tento spôsob sa používa najmä pri ocenení poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov a porastov.

- **Tržné metódy oceňovania pozemkov**

Medzi ďalšie frekventované spôsoby a metodiky ocenenia pozemkov v ČR patria :

- a. *Indexová porovnávací metoda* – v podobe používané v ČR spočíva v stanovení priemernej ceny a indexov, ktorými sa táto priemerná cena upravuje pre konkrétne podmienky.
- b. *Metóda triedy polohy* – je založená na porovnaní veľkého množstva realizovaných cien nehnuteľností spolu s druhom stavby na nich postaveným, polohou pozemku a intenzitou jeho využitia. Podstata metódy spočíva v poznaní, že cena nehnuteľnosti je v určitej relácii k cene nehnuteľnosti a aj k výnosu z prenájmu. Metóda sa využíva tam, kde nie sú k dispozícii žiadne porovnateľné oceňovacie objekty.
- c. *Metóda ceny zostatku* – sa používa v prípadoch ocenenia nehnuteľností, ktorá nie je v stave vhodnom na používanie. Princípom je ocenenie nehnuteľnosti za predpokladu, že je v dokonalom stave a následne sa odpočítajú náklady, ktoré bude potreba vynaložiť na dosiahnutie tohto stavu.

1.2.3 Oceňovanie pozemkov v Poľsku⁵

Podľa zákona z 21. augusta 1997 o nehnuteľnosti sa v Poľsku ohodnocuje nehnuteľnosť a teda aj pozemok nasledovným spôsobom :

- **Komparatívny prístup** – pri použití tohto prístupu je nutné poznať skutočné transakčné ceny nehnuteľností s podobnými vlastnosťami ako má oceňovaná nehnuteľnosť. Tento prístup v poľskej legislatíve pozná tieto metódy :
 - a) *Metóda porovnávania vlastností v pároch* - metóda porovnáva dvojice. Nehnuteľnosť, ktorá je oceňovaná a nehnuteľnosť, ktorá disponuje podobnou sekvenciou vlastností, pričom je predmetom obchodovania na trhu a je známa cena transakcie, podmienky transakcie a charakteristiky objektu.
 - b) *Metóda priemernej ceny* - pre porovnanie touto metódou je nevyhnutné nájsť najmenej dvanásť podobných nehnuteľností, ktoré boli predmetom obchodovania na trhu a pre ktoré sú známe ceny a podmienky transakcií

⁵ Spracované a preložené z :

http://www.ppp.gov.pl/Poradnik_inwestora/AktyPrawne/Documents/ustawa_gospodarka_nieruchomosciami_190111.pdf

a charakteristiky objektu. Hodnota nehnuteľnosti je potom určená priemernou cenou súboru podobných nehnuteľností a koeficientom korekcie, ktorý berie do úvahy rozdiely v individuálnych vlastnostiach oceňovanej nehnuteľnosti.

c) *Metóda štatistickej analýzy trhu* - pri tejto metóde sa využívajú informácie zo štatistického súboru reprezentatívnych nehnuteľností. Hodnota oceňovanej nehnuteľnosti sa potom určuje pomocou metód štatistickej analýzy.

- **Príjmový prístup** – tento prístup vyžaduje poznať príjmy, ktoré plynú z vlastníctva nehnuteľnosti

a) *Metóda investičná* - využíva sa pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti, ktorá vytvára, alebo by mohla vytvárať príjem z prenájmu, alebo vlastníctva predmetu ocenenia, na základe vývoja trhovej ceny týchto nájmov

b) *Metóda zisku* - je použitá pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti, ktorá vytvára, alebo by mohla vytvárať príjem, ktorého výšku nemožno určiť podľa predchádzajúceho odseku.

- **Nákladový prístup** – je založený na princípe stanovenia hodnoty majetku, za predpokladu, že táto hodnota zodpovedá nákladom za ich náhradu, po odpočítaní odpisov.

a) *Reprodukčnou obstarávacou cenou* – pri metóde stanovenia hodnoty majetku reprodukčnou obstarávacou cenou sa stanovuje hodnota nehnuteľnosti pri výmene jej zložiek za pomoci rovnakých materiálov a technológií.

b) *Metóda nákladov na likvidáciu* – pri tejto metóde sa hodnota pozemku rovná nákladom na obstaranie pozemkov, po odpočítaní nákladov na likvidáciu časti tohto pozemku

- **Zmiešaný prístup** – v zmiešanom prístupe sa využívajú zvyškové metódy a metódy odhadovanej ceny.

a) *Zvyškové metódy* – sa používa na stanovenie trhovej hodnoty, ak sa na nehnuteľnosti majú vykonávať stavebné práce týkajúce sa výstavby, rekonštrukcie, rozšírenia, nadstavby, montáže a opravných prác.

- b) *Metóda odhadovaných ukazovateľov pozemkov* – metóda sa používa v prípade ohodnocovania pôdy používanej na poľnohospodárske účely a v prípade pôdy používanej na lesné hospodárstvo. V tejto metóde sa využívajú hodnoty ukazovateľov, opisujúcich vlastnosti a charakteristiky pozemkov.

1.2.4 Oceňovanie pozemkov v Maďarskej republike⁶

Metódy ohodnocovania pozemkov sú v Maďarsku veľmi podobné metódam na Slovensku a v Česku, ktoré boli vyššie spomenuté. Medzi tri najčastejšie využívané metódy patria : Metóda trhového ocenenia na základe analýzy porovnateľných údajov, metóda ocenenia na základe výpočtu budúceho výnosu a metóda ocenenia na základe čistých reprodukčných nákladov.

- **Metóda trhového ocenenia na základe analýzy porovnateľných údajov** – táto metóda je obdobná porovnávacím metódam, ktoré už boli vyššie spomenuté ako metódy oceňovania nehnuteľností v Slovenskej republike a v Českej republike. Na rozdiel od týchto krajín je v Maďarskej odporúčaný počet porovnávaných nehnuteľností minimálne päť, pričom sa odporúča disponovať až desiatimi porovnateľnými údajmi.
- **Metóda ocenenia na základe výpočtu budúceho výnosu** – v tomto prípade sa skúma rozdiel budúcich nákladov a výdavkov, zisťuje sa aký čistý príjem nehnuteľnosť vytvára. Tento spôsob je aj v Maďarsku najviac využívaný na oceňovanie poľnohospodárskej pôdy.
- **Metóda ocenenia na základe čistých reprodukčných nákladov** – je nákladová metóda, ktorá sa používa najmä na oceňovanie stavieb, pričom najpoužívanější je v prípade novostavieb. V menšej miere sa používa na oceňovanie pozemkov.

1.3 Ekonomické charakteristiky krajín V4

V nasledujúcej podkapitole budeme stručne analyzovať ekonomický vývoj krajín Vyšehradskej štvorky od roku 2006 až do súčasnosti. Práve vývoj ekonomickej konjunktúry je jeden z najdôležitejších faktorov ovplyvňujúci cenu nehnuteľností.

⁶ Spracované podľa : <http://www.ingatlan-koktel.hu/ertekbecsles-muszaki-szakertes/ertekbecslesi-modszerek>

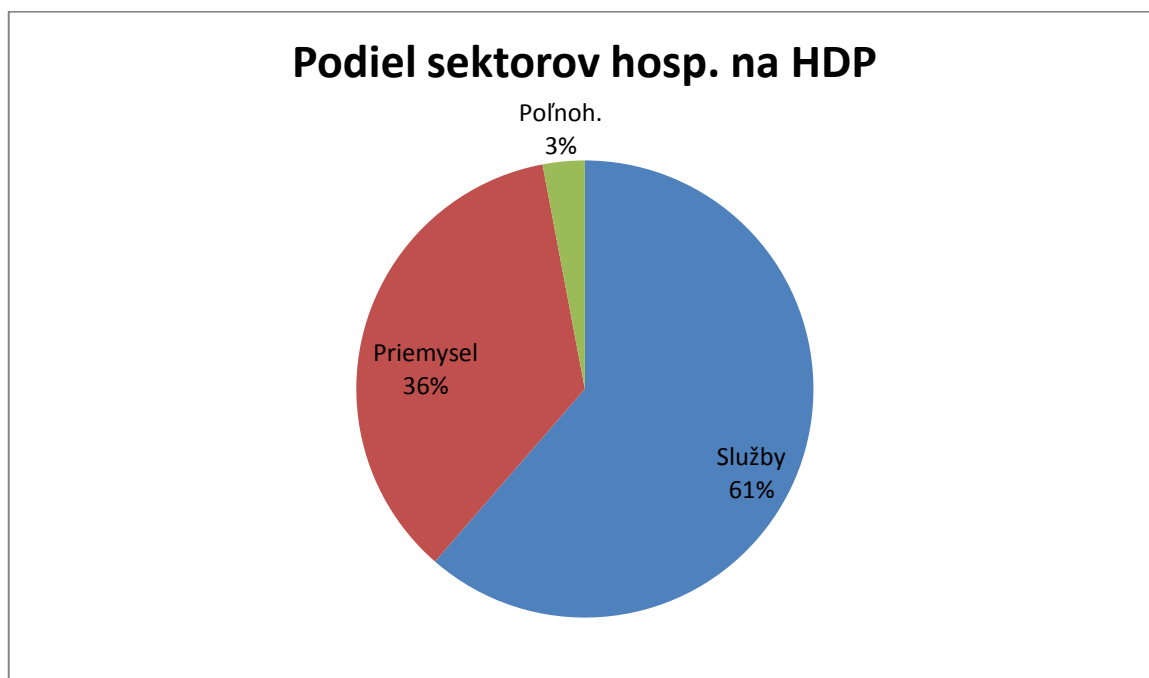
1.3.1 Slovenská republika

Medzinárodní analytici pokladajú slovenskú ekonomiku za mimoriadne úspešnú a v mnohom príkladnú pre iné postkomunistické krajiny, vrátane nových členských štátov Európskej únie. Slovenská republika splnila všetky podmienky a od 1. januára 2009 mohla nahradiť svoju pôvodnú menu (slovenskú korunu) eurom. Tento náročný prechod sa uskutočnil bez problémov a rastu cien.

Vývoj ekonomiky od vzniku samostatného Slovenska 1. januára 1993 však bol mimoriadne zložitý a pre nevyhnutné reformy aj bolestivý. Tempo ekonomických reforiem na Slovensku bolo rozdielne v závislosti od jednotlivých vlád. Dôsledkom vládnej politiky v polovici 90. rokov stagnoval záujem zahraničného kapitálu, neprichádzali takmer nijaké úvery. Po voľbách v roku 1998 pravicovo orientovaná vláda uskutočnila dôležité ekonomické reformy, ozdravila banky, zmenila daňový systém, zaviedla daňové úľavy a podpory investorom. V roku 2000 sa Slovensko stalo v poradí tridsiatym členom OECD, v roku 2004 členom Európskej únie. Ďalšiu vlnu záujmu zahraničných investorov prilákala od roku 2004 aj rovná daň – zjednotenie všetkých daňových sadzieb na 19 percent. Piliermi ekonomiky sú automobilový a elektrotechnický priemysel. Problémom transformujúcej sa krajiny sú však veľké rozdiely v ekonomickej výkonnosti i v životnej úrovni jednotlivých regiónov. Značná časť zahraničných investícií prichádzala do Bratislavy a na západné Slovensko, do regiónov napojených na európske dopravné tepny a trhy s najkvalifikovanejšími pracovníkmi.⁷ Na tvorbe HDP sa najviac podieľajú služby so 61 % z HDP, druhý je priemysel s podielom 36 % na HDP a najnižší podiel má s 3 % poľnohospodárstvo.

⁷ <http://www.slovakia.culturalprofiles.net/?id=-7194>

Graf č. 1 : Podiel sektorov hosp. na HDP Slovenska 2011



Zdroj: vlastné spracovanie

1.3.1.1 Ukazovateľ HDP a jeho vývoj SR

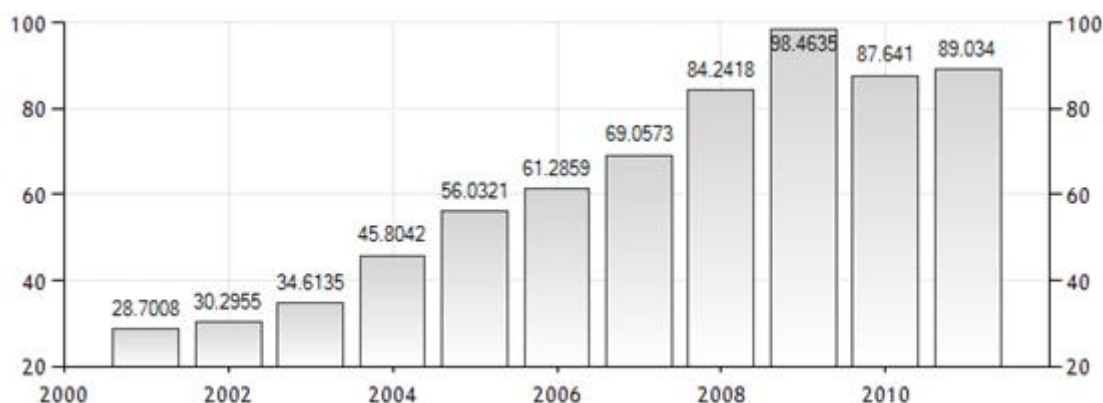
Na vývoj HDP po roku 2001 vplývali ekonomické reformy vykonané pravicou vládou v tých rokoch ako aj integrácia do Európskych štruktúr. Tieto faktory spôsobovali stabilný rast HDP. „Za celý rok 2006 dosiahol reálny rast slovenskej ekonomiky 8,3 % a tempo hospodárskeho rastu tak medziročne zrýchlilo o 2,3 percentuálneho bodu.“⁸

„Podľa údajov Európskeho štatistického úradu Eurostat sa hrubý domáci produkt Slovenska v prvom štvrtroku 2009 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom znížil o 11,2 %. Medziročný pokles slovenského hospodárstva je 5,4 % HDP. Podľa spresneného odhadu slovenského Štatistického úradu HDP reálne klesol v stálych cenách o 5,6 %.“⁹ Za tento pád ekonomiky v roku 2009 môže okrem hospodárskej krízy, prudkého poklesu zahraničného dopytu aj plynová kríza a obmedzenie priemyselnej výroby.

⁸ <http://ekonomika.sme.sk/c/3583595/rast-hdp-slovenska-dosiahol-takmer-10-percent.html>

⁹ <http://www.euractiv.sk/ekonomika-a-euro/clanok/eurostat-hdp-slovenska-sa-v-prvom-stvrtroku-znizil-o-112--012962>

Graf č. 2 : HDP Slovenska v stálych cenách 2001-2012 v mld. USD

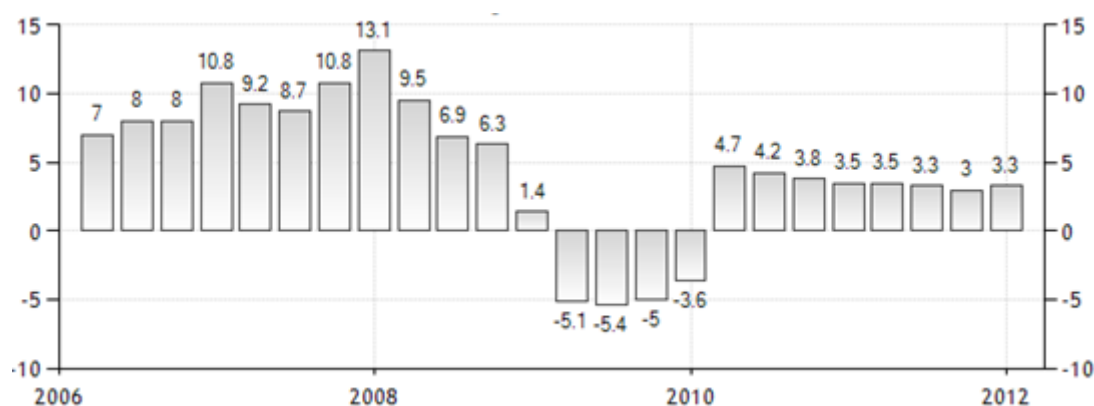


Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/slovakia/gdp>

V roku 2010 sa Slovensku podarilo vrátiť k ekonomickému rastu, keď ekonomika podľa Štatistického úradu stúpila o 4,5% v bežných cenách a o 4% v stálych cenách. „Ekonomický rast v roku 2010 bol ovplyvnený hlavne zvýšením zahraničného dopytu. Objem vývozu výrobkov a služieb medziročne vzrástol o 16,4%.“¹⁰

„Ekonomika SR vzrástla vo štvrtom štvrťroku 2011 o 3,4%. Tieto prekvapujúco dobré výsledky posledného štvrťroka 2011 so sebou nesú optimistické vyhliadky pre rok 2012. Podľa stanoviska Ministerstva financií SR, ktoré bolo vydané 15. februára 2012, je možnosť, že rast HDP na Slovensku bude v roku 2012 vyšší, než sa očakávalo. Zverejnené údaje prinášajú pozitívne signály s ohľadom na aktuálnu makroekonomickú prognózu, ktorá predpokladá na rok 2012 rast na úrovni 1,1 %.“¹¹

Graf č. 3: Vývoj reálneho HDP 2006-2012



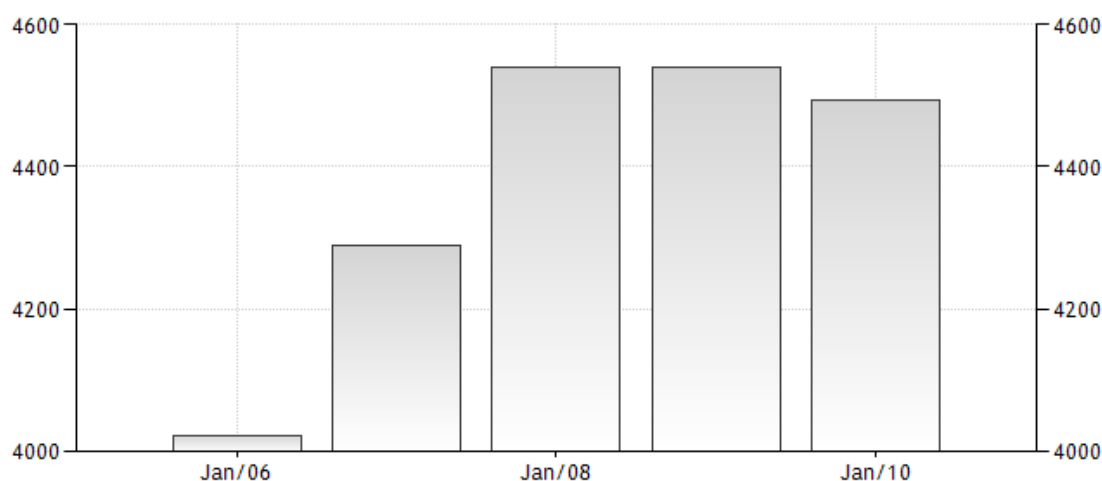
Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/slovakia/gdp-growth-annual>

¹⁰ <http://www.investujeme.sk/slovensko-v-roku-2010-hdp-rastlo-o-4-nezamestnanych-pribudalo-menej/>

¹¹ <http://www.sario.sk/?novinky-sario&novinka=403>

“Popri exporte ťahala slovenské hospodárstvo v poslednom štvrtroku 2010 aj spotreba domácností, ktorá napriek vysokej nezamestnanosti stúpila po prvý raz od konca roku 2009. V roku 2010 sa tak ekonomike podarilo vymazať väčšinu strát z predchádzajúceho roka, keď sa pre dopady svetovej hospodárskej krízy prepadla o 4,8 percenta.”¹²

Graf č. 4: Spotreba domácností v USD na osobu - SR 2006-2010



Zdroj: <http://www.tradingeconomics.com/slovakia/household-final-consumption-expenditure-per-capita-constant-2000-us-dollar-wb-data.html>

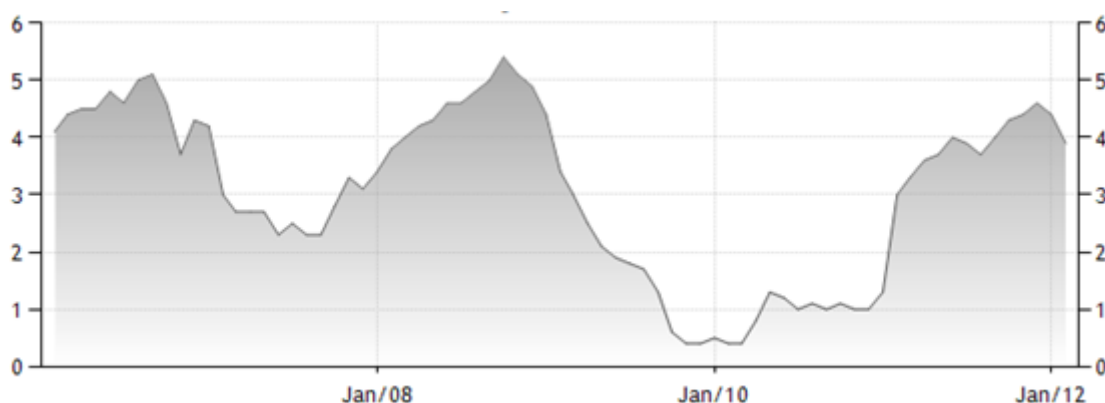
1.3.1.2 Vývoj inflácie SR

Vývoj inflácie na Slovensku bol od januára 2011 do apríla 2011 charakterizovaný jej zrýchľujúcim sa trendom, keď sa zvyšovala dynamika cien tovarov, ako aj cien služieb. Od začiatku roka 2011 prispievalo k zrýchleniu medziročného rastu cien tovarov zvýšenie dynamiky cien potravín a spomalenie medziročného poklesu cien priemyselných tovarov bez energií. Medziročný rast cien služieb sa mierne zrýchlil v dôsledku rastu cien služieb zdravotnej starostlivosti, dopravy a bývania. Začiatkom roka 2012 sa očakáva spomalenie inflácie v súvislosti s odznením efektov zvýšenia nepriamych daní, vysokých úrovní cien agrokomodít a pohonných látok.¹³

¹² <http://ekonomika.etrend.sk/ekonomika-slovensko/ekonomiku-uz-pomahala-tahat-aj-spotreba-domacnosti.html>

¹³ http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Publikacie/PREDIK/2011/P2Q-2011.pdf

Graf č. 5: Vývoj inflácie 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/slovakia/inflation-cpi>

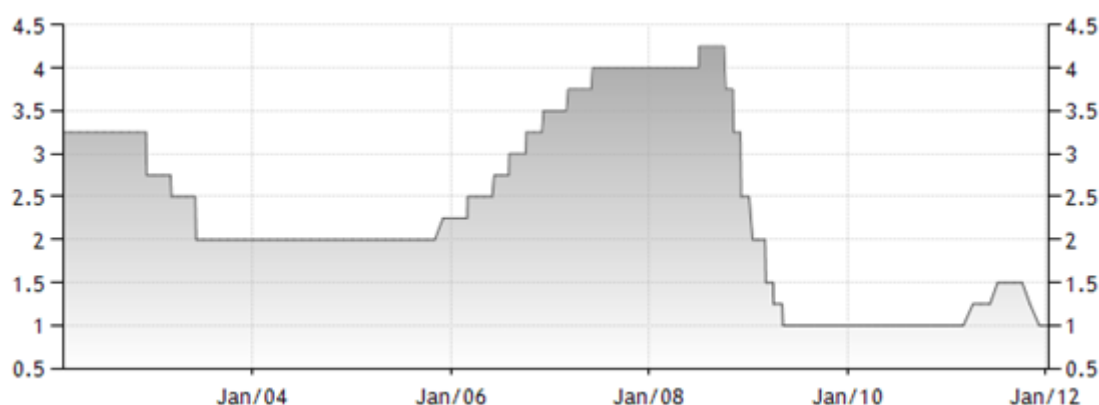
Od 1. januára 2009 odvodzujú banky na Slovensku svoje úrokové miery od úrokových mier, ktoré vyhlasuje Európska centrálna banka.

„Guvernér NBS je členom Rady guvernérov ECB a teda sa aktívne zúčastňuje na rozhodovaní najvyššieho orgánu ECB. Členovia Rady guvernérov ECB pozostávajú z guvernérov národných centrálnych bánk krajín Eurosystému a šiestich členov Výkonnej rady ECB. Každý člen Rady guvernérov má pri rozhodovaní jeden hlas.

Rada guvernérov ECB robí všetky menovo-politické rozhodnutia v rámci Eurosystému. K najdôležitejším patria rozhodnutia o výške úrokových sadzieb. Riadiaca rada ECB rozhoduje o výške úrokových sadzieb zvyčajne raz za mesiac, ale Rada guvernérov môže rozhodovať o úrokových sadzbách kedykoľvek, aj mimo plánovaných zasadnutí. Každé rozhodnutie o úrokových sadzbách je verejne oznámené, aj keď rozhodnutie o úrokovej sadzbe nemusí nevyhnutne znamenať zmenu sadzby. Rada guvernérov sa aj môže rozhodnúť ponechať úrokové sadzby na nezmenenej úrovni alebo ich, vzhľadom na jasne definovanú potrebu, zvýšiť alebo znížiť.“¹⁴

¹⁴ <http://www.nbs.sk/sk/menova-politika/rozhodnutia-o-menovej-politike>

Graf č. 6: Vývoj úrokovej miery Eurózoný 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/slovakia/interest-rate>

1.3.1.3 Nezamestnanosť Slovensko

Slovensko od jeho vzniku v roku 1993 trápil problém vysokej nezamestnanosti. Tá po roku 1999 začala výrazne rásť a viackrát prekročila hranicu 18 %. Vstup Slovenska do Európskej únie v roku 2004, spolu s úspešnými reformami pravicovej vlády prilákalo na Slovensko zahraničný kapitál. To vytváralo nové pracovné miesta a znižovalo nezamestnanosť. Pokles trval až do roku 2009, kedy dosiahla nezamestnanosť pod 10 %. Negatívne pôsobenie celosvetovej ekonomickej krízy na exportne zameranú ekonomiku Slovenska, bolo príčinou rastu nezamestnanosti, ktorá sa v dnešnej dobe pohybuje okolo 14%. Vývoj nezamestnanosti v budúcnosti bude ovplyvnený rastúcim percentom vysokoškolsky vzdelaných absolventov, ktorých kvalifikácia bude pre trh práce neefektívna. “V roku 2012 možno očakávať ďalší rast podielu ľudí bez práce, a to o viac ako jeden percentný bod. Mnohé prepúšťania sa začali už na jeseň 2011 a budú pokračovať aj v roku 2012, najmä v odvetviach s nízkou produktivitou práce, napojených na zahraničný dopyt.”¹⁵

¹⁵ <http://ekonomika.etrend.sk/ekonomika-slovensko/slovensko-2012-zivot-bez-rastu.html>

Graf č. 7: Vývoj nezamestnanosti SR 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/slovakia/unemployment-rate>

1.3.2 Česká republika

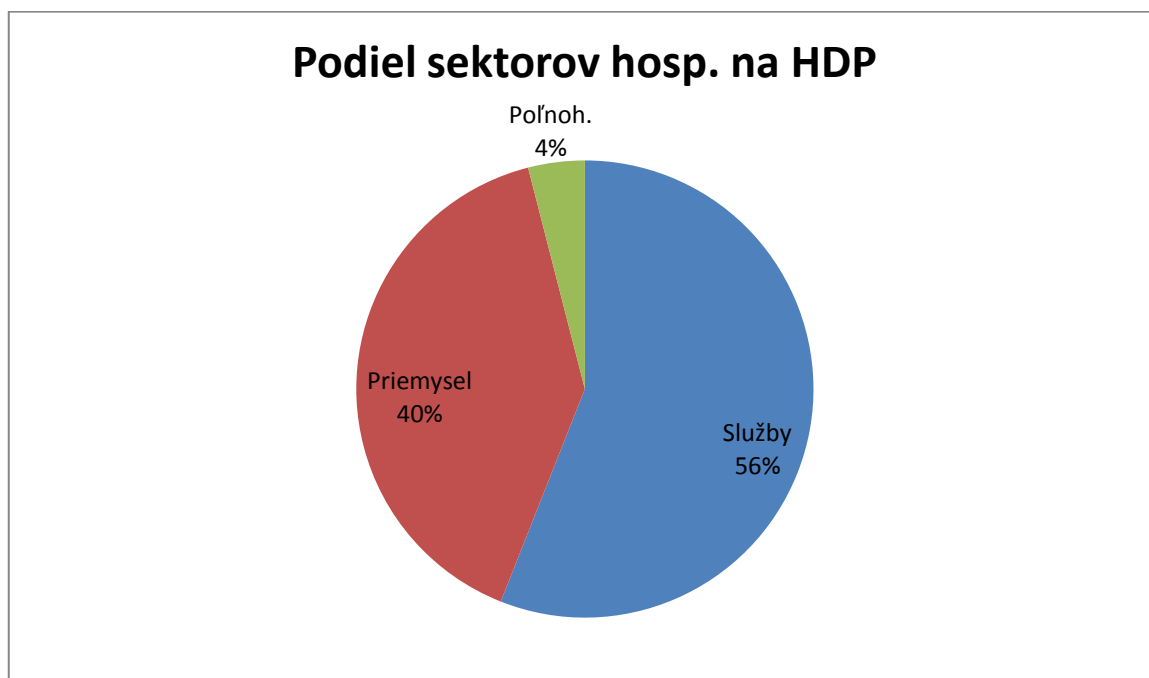
Po páde komunizmu v roku 1989 Československo nastúpilo etapu návratu k trhovej ekonomike. Od 1. januára 1993 česká ekonomika začala fungovať oddelene a musela sa vyrovnávať nielen so zmenami na svetových trhoch, ale aj so zmenami spojenými s rozpadom bývalého československého štátu. Novo vzniknutá Česká republika pokračovala v začatej transformácii ekonomiky formou privatizácie, ktorá sa ukázala ako značne náročná, s rôznymi dopadmi na jednotlivé časti štátu

Dňa 1. mája 2004 sa ČR stala členom Európskej únie. Z ekonomického hľadiska to pre Českú republiku znamenalo nielen celkové zlepšenie jej medzinárodného postavenia, ale aj možnosť zlepšovať výkonnosť českej ekonomiky, väčší príliv zahraničných investícií, možnosť dostávať prostriedky zo štrukturálnych fondov EÚ na rozvoj odvetví a regiónov, či možnosť občanov ČR sťahovať sa za prácou do iného štátu EÚ. Boli odstránené obchodné prekážky.

Dnes je Česká republika jednou z najrozvinutejších priemyselných ekonomík v strednej a východnej Európe. Priemysel je zameraný prevažne na hutníctvo, strojárstvo, elektroniku, chemickú výrobu, spracovanie potravín, nápojov, výroba skla, liečiv, textilu, papiera a tvorí 41 % hrubého domáceho produktu. Najväčšie percento predstavuje sektor služieb, ktorý tvorí 55% z HDP. Poľnohospodársky sektor prispieva 5 % k HDP.¹⁶

¹⁶ <http://www.czech.cz/cz/104938-vyvoj-ceske-ekonomiky>

Graf č. 8: Podiel sektorov hosp. na HDP Česka 2011



Zdroj : vlastné spracovanie

1.3.2.1 Ukazovateľ HDP a jeho vývoj

Nominálny hrubý domáci produkt (HDP) vzrástol vo 4. štvrtroku 2011 podľa predbežného odhadu, medziročne o 0,5 %, v porovnaní so 3. štvrtrokom bol o 0,3 % nižší.

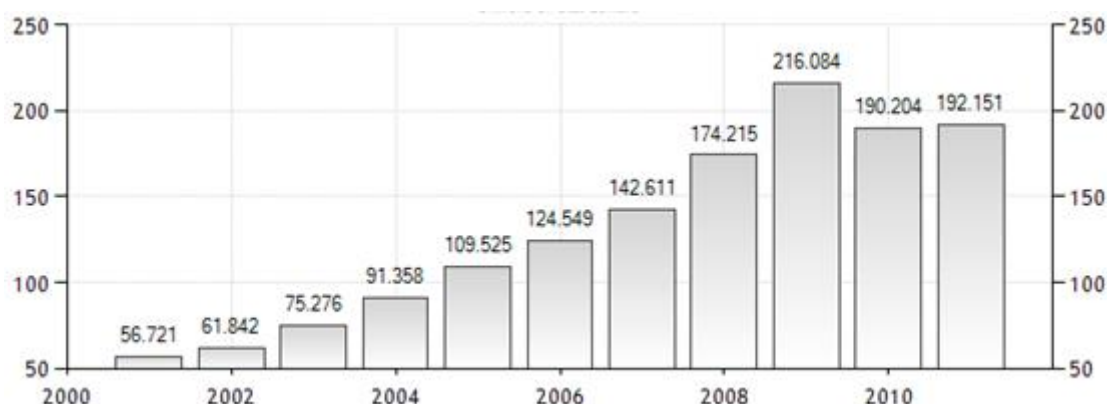
Na vývoj HDP má určujúci vplyv tvorba odvetvovo členenej hrubej pridanej hodnoty, ktorá tvorí približne 90% jeho objemu. Jej nevýrazný rast v bežných cenách bol v poslednom štvrtroku roku 2011 neutralizovaný zvýšením úhrnnej cenovej hladiny. O medziročný vývoj a zmiernenie štvrťročného zníženia sa v minulom štvrtroku zaslúžil iba vývoj daní z produktov, najmä spotrebná daň z tabakových výrobkov. Vývoj dopytu bol v poslednom minuloročnom štvrtroku obdobný ako v predchádzajúcich štvrtrokoch.

Aktívne saldo zahraničného obchodu, kde opäť rýchlejšie rástol vývoz ako dovoz tovaru a služieb, bolo stále ešte schopné kompenzovať postupne klesajúce domáce výdaje, najmä na tvorbu fixného kapitálu a čiastočne tiež vládnych inštitúcií a zabezpečovať rast celkového dopytu.

V roku 2011 vzrástol HDP v stálych cenách o 1,7%, pričom v priebehu roka postupne strácal na tempe. Ťahúňom ekonomiky bol po celý rok spracovateľský priemysel.

Stabilne nadpriemerné výsledky zaznamenalo aj odvetvie dopravy a skladovanie, výrazne klesla výkonnosť stavebníctva.¹⁷

Graf č. 9: HDP Českej republiky v stálych cenách 2001-2011 v mld. USD



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/czech-republic/gdp>

Graf č. 10: Vývoj reálneho HDP 2006-2012

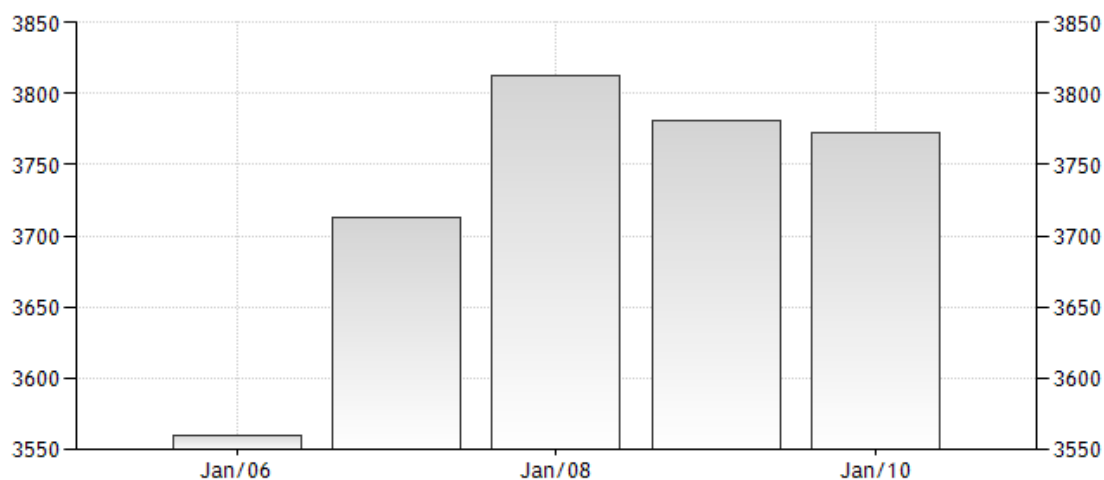


Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/czech-republic/gdp-growth-annual>

Výška celkovej spotreby domácností na osobu, to znamená celková trhovú hodnotu tovarov kúpených domácnosťami za jeden kalendárny rok, bola podľa posledných údajov svetovej banky z roku 2010 na hodnote 3772,32 USD na osobu, čo je po Poľsku druhý najvyšší výsledok. Vidíme, že výdavky v rokoch 2009 a 2010 mierne klesli, ale oproti vývoju v Maďarsku bol tento pokles len o 100 USD za dva roky. Aj české domácnosti vzhľadom na svetový vývoj ekonomickej krízy, boli nútené mierne sa uskromniť vo výdavkoch.

¹⁷ <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>

Graf č. 11: Spotreba domácností v USD na osobu 2006-2010



Zdroj: <http://www.tradingeconomics.com/czech-republic/household-final-consumption-expenditure-per-capita-constant-2000-us-dollar-wb-data.html>

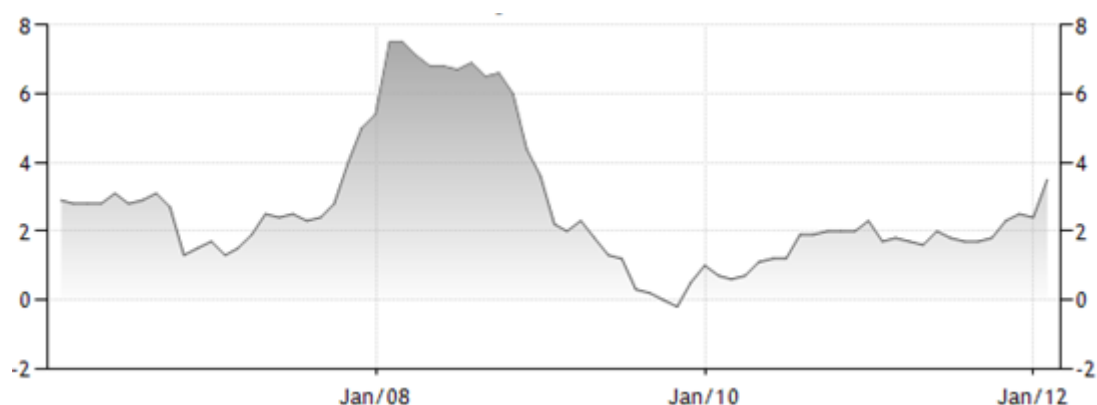
1.3.2.2 Vývoj inflácie a úrokovej miery 2006-2012

Od roku 2007 sledujeme nárast inflácie až k hranici 8%, čo bolo spôsobené vplyvom nárastu regulovaného nájomného, nárastu cien služieb spojených s bývaním a cien energií. Vysoký dopad na mieru inflácie v roku 2008 mali aj reformné opatrenia prijaté Českou vládou. Dopady týchto opatrení sa v roku 2009 už takmer neprejavovali. Výraznejšiemu rastu cenovej hladiny v roku 2009 bránila celková ekonomická situácia Českej republiky. Pokles HDP bol nasledovaný rastúcou mierou nezamestnanosti a útlmom celkového domáceho dopytu, čo tlmilo dopytové faktory inflácie.

“Ďalšie zvýšenie dane z pridanej hodnoty (DPH) v Českej republike od začiatku januára 2012 spôsobilo, že oproti decembru 2011 sa spotrebiteľské ceny v krajine zvýšili o 1,8 percenta. Medziročná januárová inflácia sa vyšplhala na 3,5 percenta, čo je jej najvyššia úroveň od decembra 2008.”¹⁸

¹⁸ <http://www.akcie.webnoviny.sk/spravodajstvo/17216/ekonomika/inflacia-v-cr-vyrazne-vzrastla>

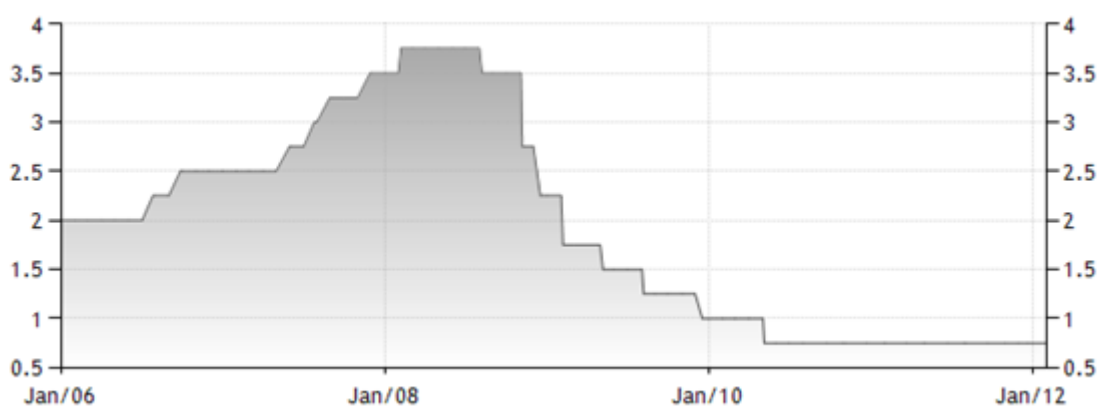
Graf č. 12: Vývoj inflácie v ČR za roky 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/czech-republic/inflation-cpi>

Vývoj úrokovej miery je v ČR významne ovplyvnený vývojom inflácie. Od roku 2007, kedy inflácia prudko rástla, bola Česká národná banka nútená zvyšovať aj úrokovú REPO sadzbu. V dnešnej dobe vidíme historicky minimálnu úrokovú sadzbu, 0,75% , ktorá sa drží od roku 2010 a je dôsledkom dlhovej krízy eurozóny a spomalenia ekonomiky. Podľa analytikov je nárast predpokladaný až na konci roku 2012.

Graf č. 13: Vývoj úrokovej miery v ČR za roky 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/czech-republic/interest-rate>

1.3.2.3 Nezamestnanosť Česká republika

Od roku 2006 do roku 2009 klesala nezamestnanosť v Českej republike z 9% na 5,5%, v dôsledku priaznivého vývoja ekonomiky a prílevu nových investorov. Kríza sa začala odzrkadľovať až v druhej polovici roku 2009, pričom do roku 2010 sa vyšplhala nezamestnanosť až na hodnotu takmer 10 %.

Miera nezamestnanosti v Česku v januári roku 2012 prudko stúpila na 9,1 % z decembrových 8,6 %. Analytici očakávajú, že v tomto roku sa štatistiky

nezamestnanosti príliš zlepšovať nebudú. Predpovedajú, že prepúšťanie bude v dôsledku "intenzívnejšieho" vplyvu dlhovej krízy na českú ekonomiku pokračovať. Na konci roka 2012 tak bude miera nezamestnanosti mierne vyššia ako vlni a bude sa pohybovať okolo 9 %.¹⁹

Graf č. 14: Vývoj nezamestnanosti v ČR 2006 – 2012



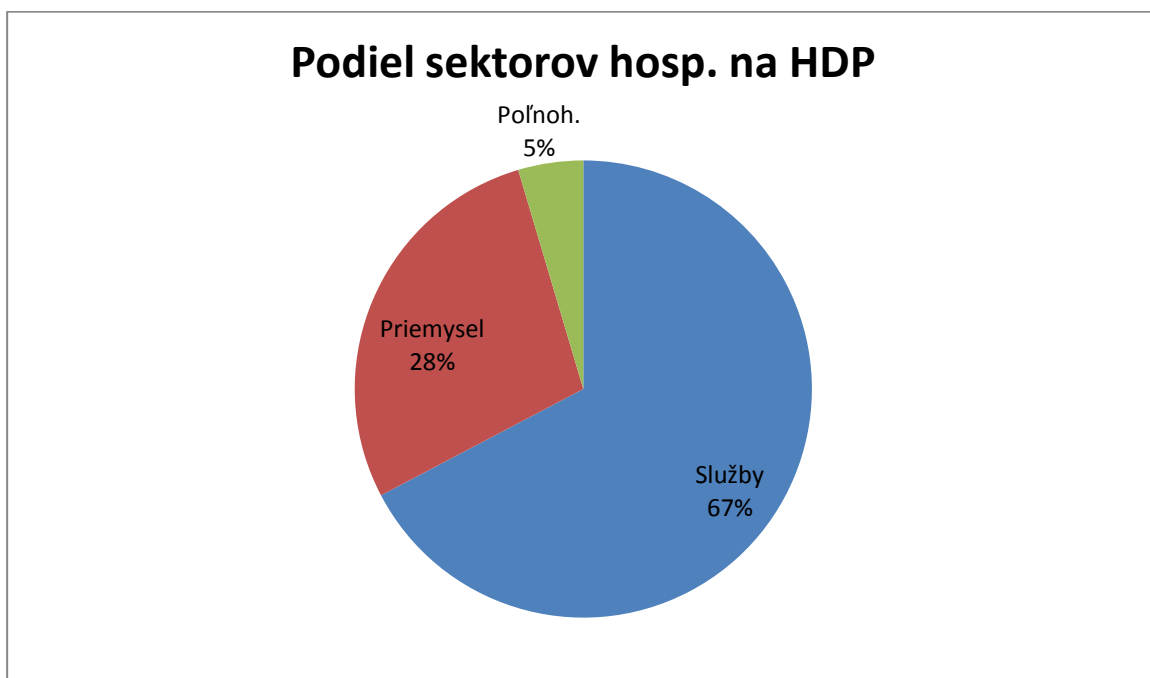
Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/czech-republic/unemployment-rate>

1.3.3 Poľsko

Poľsko, tak ako aj ostatné krajiny Vyšehradskej štvorky prežilo v 90. rokoch 20. storočia transformáciu z centrálne plánovanej ekonomiky na ekonomiku trhovú. Bol to zložitý proces, ktorý bol sprevádzaný nevyhnutnými reformami vo všetkých oblastiach verejnej správy. Tento proces viedol v Poľsku k vybudovaniu stabilnej a rastúcej ekonomiky. Nasledujúcim dôležitým medzníkom bol vstup do Európskej únie v roku 2004. Prispôsobenie sa Maastrichtským kritériám, spolu s nastavením zákonodarstva a administratívy k štandardom EÚ a prílevom peňazí z eurofondov prispeli k naštartovaniu ďalšieho ekonomického rastu. V rámci EÚ je poľská ekonomika z pohľadu HDP na 8. mieste v rámci EÚ a na 21. mieste v celosvetovom meradle. Hlavnými sektormi hospodárstva sú služby (67,3% HDP) a priemysel (28,1% HDP). Zvyšných 4,6% HDP predstavuje poľnohospodárstvo.

¹⁹ <http://openiazoch.zoznam.sk/cl/117502/Miera-nezamestnanosti-v-CR-v-januari-prudko-vzrastla-na>

Graf č. 15: Podiel sektorov hosp.na HDP Poľska 2011



Zdroj : vlastné spracovanie

1.3.3.1 Ukazovateľ HDP a jeho vývoj :

Hrubý domáci produkt Poľska v roku 2011 podľa predbežných údajov zrýchlil rast na 4,3 percenta, čo je mierne nad odhadmi analytikov.

Poľsko je jedinou krajinou Európskej únie, ktorá sa počas finančnej krízy vyhla hospodárskemu poklesu, tempo rastu pritom už tretí rok v rade zvyšuje. Poľský štatistický úrad oznámil, že vzrástli aj investície a spotreba. Veľmi silný rast je za minulý rok viditeľný v prípade investícií, ktorých objem vzrástol o 8,7 percenta. Domáci dopyt sa oproti roku 2010 zvýšil o 3,8 percenta, rast súkromnej spotreby predstavoval 3,1 percenta.

Analytici v ankete agentúry Reuters v priemere očakávali, že rast hrubého domáceho produktu dosiahne 4,2 percenta.²⁰

²⁰ <http://www.akcie.webnoviny.sk/spravodajstvo/16531/ekonomika/polska-ekonomika-vlani-zrychlila-rast-na-43-percenta>

Graf č. 16: HDP Poľska v bežných cenách v rokoch 2000 – 2011 v mld. USD



Zdroj: <http://www.tradingeconomics.com/poland/gdp>

Na grafe môžeme vidieť ako sa vplyv svetovej ekonomickej krízy prejavil na výkone Poľskej ekonomiky. Až v roku 2009 sa spomalil vývoj HDP, ktorý ale v nominálnom zobrazení nedosiahol záporných hodnôt. Najnižšia hodnota rastu bola dosiahnutá v prvom kvartáli roku 2009 a to len 0,5 %. V roku 2011 bol rast HDP stabilných 4,3% , čo radí Poľskú ekonomiku k jedným z najúspešnejších v časoch krízy a svetovej recesie. Rast poľskej ekonomiky by mohol v roku 2012 dosiahnuť 3,1 %, čo by bol vyšší rast, než odhaduje vládna prognóza. Vláda predpokladá rast hospodárstva o 2,5 %, na čom je založený aj štátny rozpočet.²¹

Graf č. 17: Štvrťročný vývoj reálneho HDP Poľska za obdobie 2007 - 2011

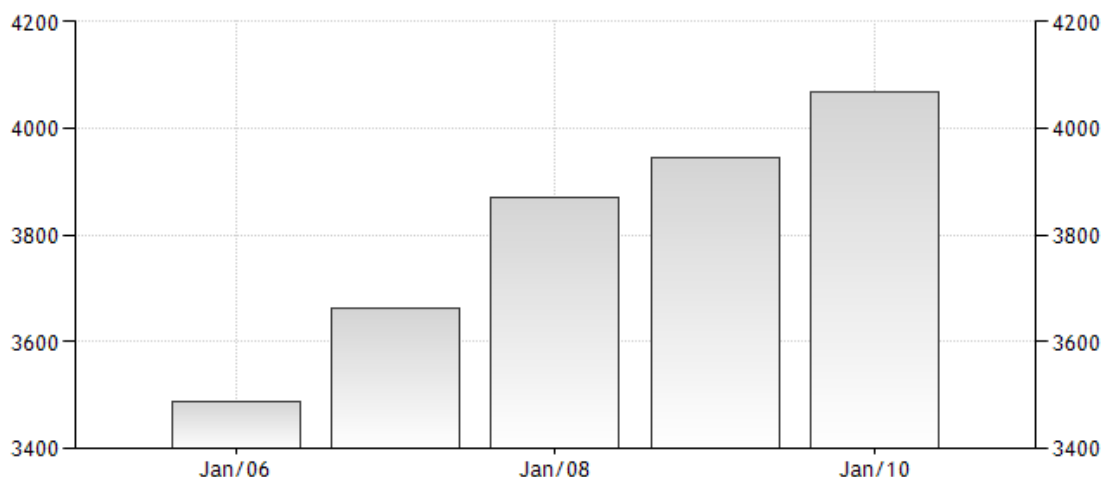


Zdroj: <http://www.tradingeconomics.com/poland/gdp-growth>

Dôležitou súčasťou HDP je spotreba domácností, ktorá zaznamenáva v Poľsku od roku 2006 nárast až na dnešnú hodnotu 4067,83 dolára na osobu.

²¹ <http://www.webnoviny.sk/ekonomicke-spravy/polska-ekonomika-by-mohla-v-tomto-roku/449893-clanok.html>

Graf č. 18: Spotreba domácností v konštantných cenách na osobu



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/poland/household-final-consumption-expenditure-per-capita-constant-2000-us-dollar-wb-data.html>

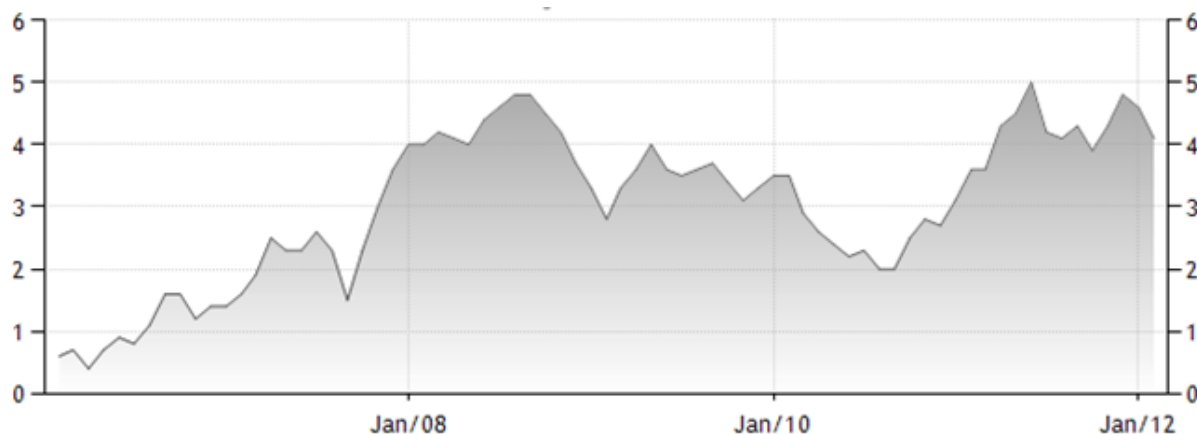
Medziročný nárast spotreby domácností vykazuje do roku 2009 takmer päť percentné medziročné prírastky, v roku 2009 vidíme že medziročný nárast spotreby domácností vplyvom ekonomickej krízy klesol, avšak stále zostal v čiernych číslach, čo nebol bežný jav v porovnaní s ostatnými svetovými ekonomikami. Podľa posledného reportu Svetovej banky bol v roku 2010 evidovaný nárast o 3,18 %, čo stále poukazuje na úspešné napredovanie poľskej ekonomiky aj v ťažkých časoch celosvetovej ekonomickej recesie.

1.3.3.2 Vývoj inflácie a úrokovej miery za roky 2006-2012

Rast spotrebiteľských cien sa v Poľsku v roku 2011 zrýchlil viac, než ekonómovia predpokladali. Podľa štatistický úradu ročná miera inflácie stúpila v mesiaci jún na päť percent, najvyššie za takmer desať rokov. V apríli bola na hodnote 4,5 percenta. Po zverejnení štatistík vzrástli kurz zlotého a výnosnosť poľských obligácií, pretože investori očakávajú ďalšie zvýšenie poľských úrokových sadzieb. Analytici podľa ankety Reuters predpokladali, že sa inflačný index zvýši len na 4,6 percenta. Prekvapivo veľký nárast prišiel od hlavného aj očisteného údaj. Zdraženie sa týkalo najmä odevov a bývania a v menšej miere i potravín. Medzimesačne sa spotrebiteľské ceny v Poľsku zvýšili o 0,6

percenta, tiež viac než sa očakávalo. Tempo sa tak zrýchlilo o 0,1 percentného bodu, keď analytici čakali zmiernenie na 0,4 percenta.²²

Graf č. 19: Vývoj inflácie 2006-2012 Poľsko



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/poland/inflation-cpi>

Inflácia v Poľsku bola v roku 2011 nad úrovňou 3,5 percenta, ktorú centrálna banka považuje za maximálne prípustnú. Tvorcovia menovej politiky na to reagovali tým, že od januára do júna základnú úrokovú sadzbu zvýšili celkovo o 100 bázických bodov na úroveň 3,5 percenta.

Centrálna banka zvolila vyčkávaciu taktiku, ale všeobecne sa predpokladá, že v druhej polovici tohto roka úrokové sadzby zníži, keďže ekonomika spomaľuje. Poľská centrálna banka by úrokové sadzby zatiaľ nemala meniť, ale jej ďalším krokom bude s väčšou pravdepodobnosťou ich zníženie vzhľadom na terajšiu vysokú infláciu.

Graf č. 20: Vývoj úrokovej miery Poľsko 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/poland/interest-rate>

²² <http://ekonomika.etrend.sk/svet/polska-inflacia-je-takmer-na-desatrocnom-rekorde.html>

1.3.3 Nezamestnanosť Poľsko 2006 – 2012

V Poľsku mala nezamestnanosť v čase najväčšej expanzie ekonomiky v rokoch 2004-2008 klesajúcu tendenciu. Z vysokých hodnôt neprijateľných pre zdravý vývoj krajiny, ktoré dosahovali až nad 20 % práceschopnej populácie, klesla hodnota v roku 2008 dokonca pod 10 %. V roku 2009 môžeme vidieť vplyv ekonomickej krízy, ktorá bola pôvodcom zvýšenia nezamestnanosti v rokoch 2010 a 2011, kedy tá presiahla 12%. V dnešnej dobe krivka nezamestnanosti osciluje pri úrovni 13 %.

Graf č. 21: Nezamestnanosť Poľsko 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/poland/unemployment-rate>

1.3.4 Maďarsko

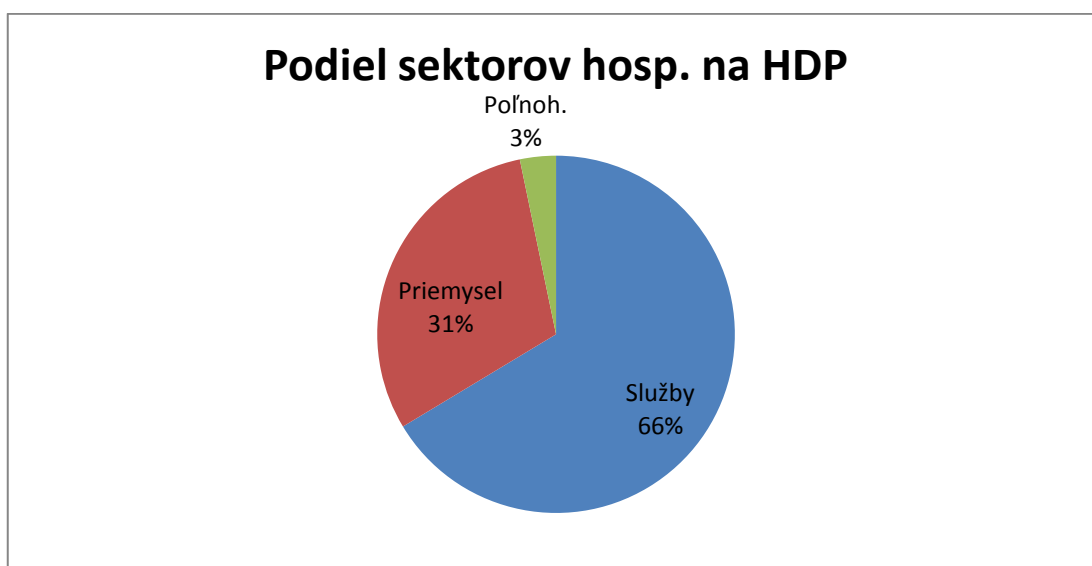
Maďarsko je zo všetkých postkomunistických krajín jednou z najobľúbenejších destinácií pre investorov. Od pádu železnej opony získala viac ako tretinu všetkých zahraničných investícií prúdiacich do regiónu. Od roku 2008 bojuje Maďarsko s ekonomickou recesiou.

V roku 2011 sa maďarská ekonomika potýkala s problémami súvisiacimi s neštandardnou ekonomickou politikou súčasnej maďarskej vlády (pokles ratingov Maďarska pod investičnú úroveň, prepád zmenného kurzu forintu koncom 2011, rast štátneho dlhu kvôli podielu zahraničných mien, predražovanie dlhovej služby atď.) ako aj s negatívnymi vonkajšími vplyvmi v podobe krízy v eurozóne. Vlode sa tak nepodarilo naplniť jej ciele týkajúce sa naštartovania ekonomického rastu, zníženia štátneho dlhu

a nezamestnanosti. Rozpočtový deficit sa podarilo udržať pod hranicou 3% HDP iba za pomoci jednorazových a prechodných opatrení. Maďarsko musí riešiť aj závažný problém devízových hypotekárnych úverov v cudzích menách, ktorý kvôli klesajúcemu forintu negatívne ovplyvnil ekonomickú situáciu až jednej desatine obyvateľstva, čo znižuje celkový dopyt obyvateľstva a tým zhoršuje celkovú ekonomickú situáciu v krajine.

Hlavnými sektormi hospodárstva Maďarska sú služby (65,9% HDP) a priemysel (30,8% HDP). Zvyšných 3,3% HDP predstavuje poľnohospodárstvo.²³

Graf č. 22: Podiel sektorov hosp. na HDP Maďarska 2011



Zdroj : vlastné spracovanie

1.3.4.1 Ukazovateľ HDP a jeho vývoj

Dynamika rastu maďarského hospodárstva sa v posledných rokoch pozvoľna znižovala : +1,3 % v roku 2007, +0,6 % v r.2008, -6,3 % v r.2009 vplyvom celosvetovej hospodárskej krízy, +1,2 % v roku 2010 (viz. graf č.10). V 3. štvrtroku 2011 vzrástlo HDP Maďarska medziročne o 1,4%. Identický nárast o 1,4 % je potvrdený aj v 4. kvartáli 2011.²⁴ Pričom najväčší nárast spomedzi sektorov hospodárstva zaznamenalo poľnohospodárstvo o 28,5 %, priemyselná výroba 3,5%. Výrazný pokles až 14,3% bol zaznamenaný v stavebníctve. Klesol aj sektor služieb a to o 0,9%. Maďarská vláda bola

²³ Spracované podľa : <http://www.businessinfo.cz/cz/sti/madarsko-ekonomicka-charakteristika-zeme/4/1000690/>

²⁴ Spracované podľa : <http://ekonomika.sme.sk/c/6260773/madarsky-hdp-vo-4-kvartali-stupol-o-14-percenta.html>

nútená znížiť predpokladaný vývoj HDP v roku 2012 na hodnotu 0,5 % (na tomto predpoklade je schválený návrh rozpočtu na rok 2012.) Maďarská národná banka predpokladá vývoj okolo 0% a niektoré nezávislé štúdie finančných inštitúcií hovoria dokonca o recesii.²⁵

Graf č. 23: HDP Maďarska v stálych cenách 2000-2011 v mld. USD

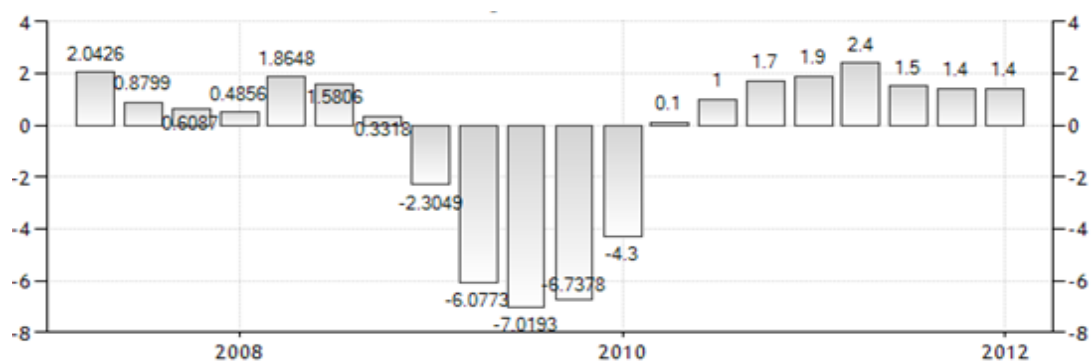


Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/hungary/gdp>

Ekonomický rast sa meria rastom reálneho HDP, ten v Maďarsku zaznamenal v roku 2009 záporné hodnoty a teda recesiú až vo výške -6,3% HDP. V roku 2011 došlo k určitému zotaveniu, ale len kvôli jednorazovým opatreniam vlády, ktoré tvorili až 10% z celkového ročného HDP. Maďarská politika sa v dnešnej dobe nestretáva so súhlasom Európskej únie, z čoho vyplývajú sankcie ktoré Maďarsku hrozia od Európskej komisie. Tieto skutočnosti nenaznačujú pozitívny vývoj do budúcnosti a odhady na rok 2012 hovoria o raste okolo 0%, teda stagnácii maďarskej ekonomiky.

²⁵ Spracované podľa : <http://www.businessinfo.cz/cz/sti/madarsko-ekonomicka-charakteristika-zeme/4/1000690/>

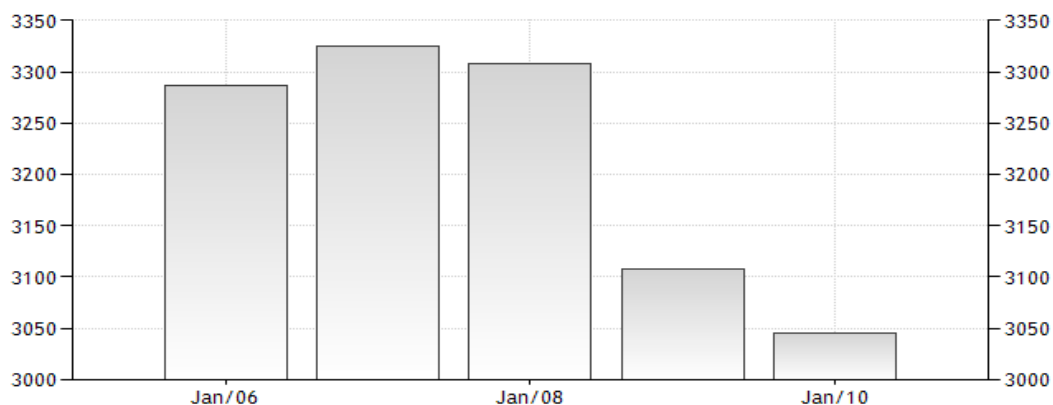
Graf č. 24: Vývoj reálneho HDP Maďarska 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/hungary/gdp-growth>

Z vývoja spotreby domácností môžeme aproximovať rast alebo pokles životnej úrovne domácností, teda obyvateľov Maďarska. Z grafu môžeme vidieť, ako v roku 2009 došlo k dramatickému zníženiu spotreby domácností, teda došlo aj k zníženiu agregátneho dopytu v krajine. V roku 2010 dosahovala hodnoty 3044 dolára na osobu, podľa posledného reportu Svetovej banky z roku 2011. Toto znižovanie spotreby má na svedomí narastajúca nezamestnanosť v krajine a tým znížený príjem domácností.

Graf č. 25: Spotreba domácností v stálych cenách na osobu 2006-2010



Zdroj: <http://www.tradingeconomics.com/hungary/household-final-consumption-expenditure-per-capita-constant-2000-us-dollar-wb-data.html>

1.3.4.2 Vývoj inflácie a úrokovej miery za roky 2006-2012

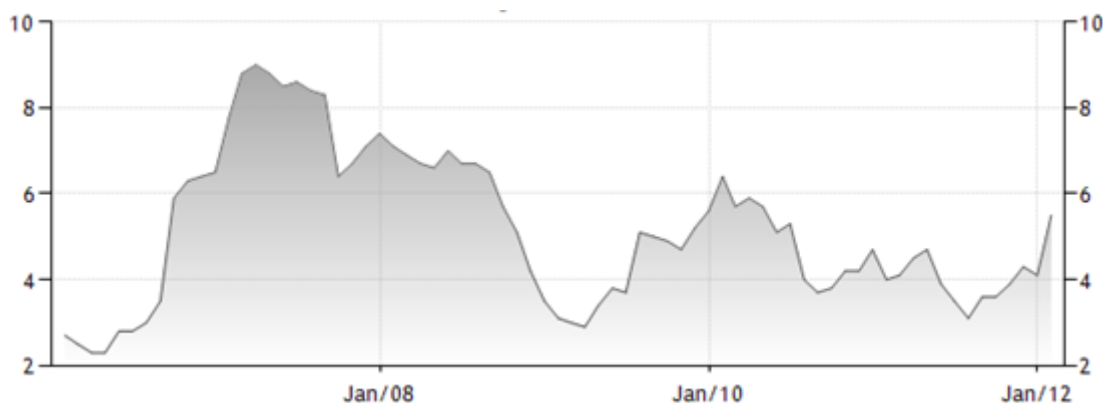
V rokoch 2005-2006 sa inflácia Maďarska pohybovala nad úrovňou 3%, čo bola najnižšia hodnota inflácie odkedy prešlo Maďarsko na trhovú ekonomiku. V roku 2007 dochádza k nárastu inflácie až k 8%, čo spôsobil najmä nárast v cenách služieb. Od roku

2008 môžeme sledovať pokles inflácie až na hodnotu 4,2% ktorá bola vykázaná za rok 2009. Inflačné tlaky vtedy ustali najmä vďaka zníženému dopytu.

Medziročná inflácia spotrebiteľských cien v Maďarsku vzrástla v januári 2012 na 5,5 percenta z decembrovej úrovne 4,1 percenta a dostala sa najvyššie od apríla 2010. K rastu cien prispelo zvýšenie dane z pridanej hodnoty, slabý forint a drahý benzín.

Ekonomovia očakávajú v roku 2012 zvýšenie inflácie na päť percent. Podľa štatistického úradu je najväčší cenový nárast viditeľný hlavne u potravín a energií. Kým potraviny vlni zdraželi o 6,6 percenta, ceny energií pre domácnosti sa zdvihli o 5,7 percenta. Cenová hladina sa oproti predošlému mesiacu zvýšila o 2,1 percenta po decembrovom zvýšení o 0,2 percenta. Jadrová inflácia bez započítania kolísavých cien potravín a energie v januári 2012 vzrástla na 4,9 percenta z decembrových 3,3 percenta. V januári roka 2011 bola celková inflácia na štyroch percentách a jadrová inflácia na 1,6 percenta.²⁶

Graf č. 26: Vývoj inflácie Maďarsko 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/hungary/inflation-cpi>

„Maďarská centrálna banka zvýšila v novembri a decembri roku 2011 základnú úrokovú sadzbu vždy o pol percentuálneho bodu na terajších sedem percent, v januári roku 2012 ju už ale nechala bezo zmeny. Banka sa domnieva, že jej inflačný cieľ bude pri terajšej menovej politike možné splniť v prvom polroku budúceho roka, pretože inflácia začne kvôli slabému domácejmu dopytu klesať.“²⁷

²⁶ <http://www.akcie.webnoviny.sk/spravodajstvo/16030/ekonomika/inflacia-v-madarsku-klesla-v-decembri-na-41-percenta>

²⁷ <http://www.akcie.webnoviny.sk/spravodajstvo/17114/ekonomika/madarska-inflacia-v-januari-vzrastla-na-55-percenta>

Graf č. 27: Vývoj úrokovej miery 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/hungary/interest-rate>

1.3.4.3 Nezamestnanosť Maďarsko

Miera nezamestnanosti v Maďarsku v prvom mesiaci roka 2012 vrástla o niečo viac, ako ekonómovia odhadovali. Podľa najnovších údajov sa miera nezamestnanosti v krajine v januári zvýšila na 11,1 % z decembrových 10,7 %, zatiaľ čo analytici predpovedali, že dosiahne 11 %.

Aj nezamestnanosť medzi mladými ľuďmi vo veku 15 až 24 rokov stúpila na 27,1 % v januári z 26,3 % v predchádzajúcom mesiaci. Úrady práce v Maďarsku tak v prvom mesiaci roka 2012 evidovali 474.700 nezamestnaných, z toho 78.300 mladých ľudí. Na porovnanie, v decembri 2011 bolo bez práce 459.000 Maďarov v produktívnom veku. Úmerne s pokračujúcou recesiou sa znižuje miera zamestnanosti v krajine, ktorá v januári klesla na 49,8 % z 50,2 % v decembri. V januári 2012 tak malo prácu 3,82 milióna ľudí, zatiaľ čo v závere minulého roka to bolo 3,85 milióna obyvateľov Maďarska.²⁸

Graf č. 28: Vývoj nezamestnanosti Maďarsko 2006-2012



Zdroj : <http://www.tradingeconomics.com/hungary/unemployment-rate>

²⁸ <http://ekonomika.sme.sk/c/6278438/miera-nezamestnanosti-v-madarsku-vzrastla-na-111.html>

2 Ciele diplomovej práce

Hlavným cieľom diplomovej práce je podrobná analýza vývoja cien pozemkov v krajinách Vyšehradskej štvorky, najmä v kontexte ich vstupu do Európskej únie a v kontexte hospodárskej krízy. Ďalej je potrebné zistenie hlavných príčin a faktorov vyvolávajúcich zmeny v cenovej hladine na trhu tohto typu nehnuteľností.

Na dosiahnutie hlavného cieľa sme stanovili čiastkové ciele, medzi ktoré patrí štúdium domácej a zahraničnej literatúry zaoberajúcej sa ohodnocovaním nehnuteľností, porovnanie metód ohodnocovania pozemkov v jednotlivých krajinách.

V praktickej časti je cieľom práce analýza zozbieraných štatistických údajov a výsledkov o cenách vo vybraných mestách jednotlivých krajín a v ich hlavných metropolách, potom následná syntéza, určenie vývoja a porovnanie s predchádzajúcim obdobím. Je nevyhnutné analyzovať faktory, ktoré ovplyvňovali vývoj cien pozemkov v týchto krajinách

3 Metodika práce a metody skúmania

Pri navrhovaní koncepcie a spracovávaní kapitol sú použité rôzne metódy vedeckej práce. Táto kapitola obsahuje stručný súhrn týchto metód výskumu diplomovej práce, charakteristiku zberu dát a spracovania analýzy dát. Zvolenie správnych metód výskumu je zárukou použiteľných a relevantných výsledkov.

Objektom skúmania je trh s pozemkami v krajinách : Slovensko, Česko, Poľsko a Maďarsko, ktoré sú v práci analyzované v tomto poradí.

V prvej kapitole nazvanej Súčasný stav riešenej problematiky doma i v zahraničí sme pri spracovaní dostupných materiálov využili metódu skúmania dostupných informácií, ktoré sme následne analyzovali. Analýza je myšlienkové rozčlenenie zložitej ekonomickej skutočnosti na jednotlivé časti, čím sa vytvárajú podmienky na poznanie ich jednotlivých stránok. Táto metóda bola v prvej časti použitá na bližšie určenie faktorov vplyvujúcich na vývoj cien pozemkov. Následne sme použili metódu komparácie, ktorá spočíva v porovnávaní objektov alebo ich prvkov na stanovenie ich zhodných, resp. rozdielnych znakov. Umožňuje poznať v čom sa skúmaný jav líši od iných javov, resp. v čom sa zhodujú. Táto metóda bola použitá pri porovnávaní jednotlivých prístupov a metód oceňovania pozemkov medzi analyzovanými krajinami. Metóda analýzy bola využitá aj v poslednej podkapitole prvej časti, kde sme ju využívali na bližšie poznanie ekonomickej situácie jednotlivých krajín V4.

V štvrtej kapitole nazvanej Výsledky práce a diskusia sme opäť využívali metódu analýzy, keď sme sa snažili o určenie jednotlivých čiastkových vplyvov na celkovom výsledku, ktorý predstavovali ceny zaznamenané za dané časové obdobie v jednotlivých krajinách. Na opačnom procese je zameraná metóda syntézy, ktorá predstavuje myšlienkové zjednotenie jednotlivých častí vyčlenených prostredníctvom analýzy do jednotného celku. Umožňuje poznať vnútornú štruktúru skúmaných javov a vzájomné vzťahy medzi ich jednotlivými zložkami. Bola využitá pri formulácii záverov.

Do skupiny metód ktoré sme pri tvorbe diplomovej práce použili patria aj metódy indukcie a dedukcie. Dedukcia je založená na odvodzovaní skutočnosti pre konkrétne javy na základe všeobecných poznatkov. Indukcia za pomoci analýzy, syntézy a abstrakcie jednotlivých čiastkových skutočností prispieva ku tvorbe celku.

Vo 4.kapitole sme využili aj metódy matematicko- štatistické, ktoré nám pomohli pri spracovávaní číselných údajov a tvorbe tabuliek, ktoré obsahujú údaje o cenách pozemkov v jednotlivých mestách a mestských častiach analyzovaných krajín. Pomocou nich sme

počítali priemerné ceny pozemkov v krajinách V4 a percentuálne zmeny medzi jednotlivými obdobiami. Pre lepši prehľad vývoja cien sme použili grafické znázornenie, keď sme zo skupín údajov vygenerovali grafy poukazujúce na zmenu ceny v časovom období.

Podklady pre vypracovanie kapitoly Súčasný stav problematiky doma a v zahraničí sme čerpali z príslušných zákonov a vyhlášok krajín a knižných a elektronických publikácií venujúcim sa problematike cien pozemkov, ako aj z odborných článkov na danú tematiku.

Vo 4.kapitole nám na získanie potrebných informácií poslúžili internetové zdroje. Pri zisťovaní cenovej úrovne na Slovensku sme použili súhrnné štatistiky z portálu www.trh.sk, v Česku údaje z cenovej mapy a odborných článkov, v Poľsku analýzy poľskej realitnej spoločnosti Szybko.pl a medzinárodnej konzultantskej spoločnosti Colliers international a v Maďarsku údaje z reportov miestnej realitnej spoločnosti Biggeorges holding. Pri interpretovaní vývoja cenovej hladiny nám pomohli odborné články publikované na internetových portáloch týchto krajín zaoberajúcich sa nehnuteľnosťami.

4 Výsledky práce a diskusia

Pozemky sú veľmi špecifický druh ekonomického statku, sú jedným zo základných výrobných faktorov, ich množstvo je obmedzené, nedá sa zvýšiť a ich životnosť je neobmedzená. Pôda, z ktorej sú zložené, je nevyhnutným predpokladom pre poľnohospodárstvo, prípadne môže prinášať iný výnos v podobe ťažby dreva, alebo slúži ako miesto na výstavbu. Podľa intenzity a spôsobu jej využívania stúpa aj cena pôdy a teda pozemkov. Podľa druhu pozemku sa líšia aj ceny jednotlivých pozemkov, pričom najdrahšie sú stavebné pozemky. Poľnohospodárska pôda je lacnejšia a väčšinou sa iba prenajíma a to na dlhú dobu. Z hľadiska analýzy je oveľa dynamickejší vývoj stavebných pozemkov, na ktoré je naša práca zameraná. Stavebným pozemkom, sa podľa definície zákona, rozumie tá časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou. Na cenu stavebných pozemkov najviac vplývajú :

1. *Región v ktorom sa pozemok nachádza* – existujú veľké rozdiely v cenách, pričom platí pravidlo že čím ekonomicky vyspelejší región a čím viac obyvateľov, tým je cena vyššia. Najvyššie ceny bývajú spravidla v hlavnom meste.
2. *Pripravenosť na výstavbu* – najdôležitejším predpokladom je riadne vedenie pozemku v územnom pláne ako pozemok stavebný. Dôležitým faktorom je aj prepojenosť pozemku na inžinierske siete
3. *Pripravenosť na užívanie* – či ide pozemky vlastnícky vysporiadané, či zahŕňajú aj vecné bremená, prípadne či sú napojené na miestnu komunikáciu.
4. *Lokalita, v ktorej sa pozemok nachádza* – dôležité je, či ide o novú výstavbu, alebo už zastavanú a obývanú zónu, čo je v blízkosti pozemku
5. *Účel použitia pozemku* – či bude pozemok využitý na rodinné bývanie, alebo na komerčné účely
6. *Plány a obmedzenia v danej lokalite* – záleží od perspektívy vývoja lokality, od povolenej zastavanosti lokality, od povolenej výšky budov a pod.

Trh s nehnuteľnosťami sa v krajinách Vyšehradskej štvorky ešte stále štandardizuje, jeho vývoj sa datuje od pádu centrálne plánovaného komunistického režimu. Ceny nehnuteľností, a teda aj ceny pozemkov zaznamenávali na začiatku 90-tych rokov stabilný

nárast, ktorý ale nedisponoval významnejším dynamickým trendom, hlavnou príčinou tohto rastu bola inflácia. Hodnota pozemkov odrátaná od inflácie zostávala prevažne stabilná. Hlavným „ťahúňom“ rastu cien je zvýšený dopyt. Ten nastal po príchode zahraničných investorov, ktorých zaujímali najmä tie regióny Vyšehradského priestoru, ktoré boli vybavené dobrou infraštruktúrou, s napojením na veľké mestá s dostatočne vzdelanou pracovnou silou. Veľký nárast zaznamenali ceny pozemkov v okolí diaľnic, a ciest európskeho významu. Veľkým medzníkom pre krajiny V4 bol ich integračný proces a následný spoločný vstup do Európskej únie v máji roku 2004. Tento politický akt zvýšil prestíž a hodnovernosť krajín Vyšehradskej štvorky, na ktorý hneď zareagovali aj ratingové agentúry zvýšeným ratingom všetkých vstupujúcich krajín. Po tomto období môžeme v postkomunistických krajinách V4, bývalých členoch Rady vzájomnej hospodárskej pomoci, sledovať prílev priamych zahraničných investícií najmä od veľkých nadnárodných spoločností. V rokoch 2004-2009 dosiahli priame zahraničné investície do krajín V4 nasledovné hodnoty : Slovensko 17 miliárd USD, Česká republika 42 miliárd USD, Poľsko 92 miliárd USD a Maďarsko 160 miliárd USD.

Spoločnosti potrebovali na svoje pôsobenie v prvom rade pozemok, čím sa dopyt po tomto type nehnuteľností zvýšil. Ďalším faktorom rastu ceny pozemkov po vstupe krajín do V4, bol pozitívny vývoj ekonomickej konjunktúry. S ním rástlo bohatstvo a aj spotreba obyvateľstva. Ľudia sa menej báli zadlženia, čím expandoval aj počet hypoték. Veľkým trendom bolo sťahovanie relatívne majetnej strednej vrstvy z miest na vidiek, ktoré tiež zvýšilo dopyt po stavebných pozemkoch najmä v okolí veľkých miest zo silným ekonomickým zázemím.

Rast cien nehnuteľností a medzi nimi aj pozemkov zastavil až vznik celosvetovej ekonomickej krízy, ktorý vznikol prasknutím špekulačnej bubliny v práve realitnom biznise v USA. Neskôr prepukol vo vážnu ekonomickú krízu, ktorá sa preniesla aj do nášho stredoeurópskeho ekonomického sektora. Trh s nehnuteľnosťami utrpel najviac vo veľkých mestách, kde sú ceny nehnuteľností v bezprostredných centrách miest dlhodobo nadhodnotené, resp. ich cena má v období pozitívneho ekonomického vývoja najvýznamnejší rastový potenciál. Musíme však spomenúť rozdiel medzi dynamickejším vývojom cien bytov s menej výrazným vývojom cien pozemkov.

Investovanie do pozemku bolo vždy jednou z najbezpečnejších a najmenej rizikových investícií. Štatistiky vývoja cien potvrdzujú, že si pozemky oproti iným typom nehnuteľností najlepšie držia svoju cenu. Dôvodom je obmedzený počet pozemkov v dobrých lokalitách, ktorých počet bude len klesať. Oproti ponuke bytov a domov, ktorá

bude čoraz väčšia, pozemky štandardne nestrácajú na hodnote. Pri parcelách v atraktívnych lokalitách sa preto predpokladá dlhodobý rast cien pre stále nižšiu ponuku v danej lokalite.

4.1 Analýza vývoja cien pozemkov na Slovensku

Ceny pozemkov na Slovensku zaznamenávali v ekonomicky ťažkých 90-tych rokoch veľmi stabilný trend, udržiavali hodnotu pozemku v čase rovnakú, nakoľko ich rast kopíroval infláciu. Až predvstupové ambície do Európskej únie a NATO a zmena politickej situácie po roku 1998 spôsobili nárast cien. Najväčší nárast v tomto období zaznamenali ceny pozemkov v Bratislave. V tomto období, až do roku 2003 stúpala priemerná cena pozemkov v Bratislavskom kraji až o 70%.

Po vstupe Slovenska do EÚ v roku 2004 sa situácia na trhu pozemkov začala dynamicky vyvíjať. Prílev zahraničného kapitálu a s ním spojený zvýšený dopyt po pozemkoch, zvyšoval ceny opäť najmä v Bratislavskom kraji a v mestách s dobrou infraštruktúrou, teda tých, ktoré sa nachádzali na západe krajiny a boli dostupné diaľnicou D1. Vývoj cien pozemkov od roku 2005 do roku 2007 vykazoval mierny rast ponukových cien všetkých typov pozemkov. Roky 2007 a 2008 zaznamenali výrazné anomálie v ponukových cenách nehnuteľností, čo bolo znamením negatívneho vývoja na realitnom trhu. Vrchol realitnej bubliny na Slovensku bol v posledných mesiacoch roku 2007 a prvých mesiacoch roku 2008. V roku 2008 nastáva pokles cien nehnuteľností, najhoršie výkyvy zažíval rezidentný trh, ceny pozemkov klesali len tlmene. Podľa prieskumu medzinárodnej realitnej konzultantskej spoločnosti Colliers International sa cena stavebných pozemkov medziročne prepadla o 10%, pričom najväčší bol prepád cien v Nitrianskom kraji (-20 %) a najnižší v kraji Košickom (-2%). Pokles cien sa zastavuje až koncom roku 2009.

V roku 2010, sa po ťažkých rokoch 2008 a 2009 trh s pozemkami pomaly preberal. Investori a developeri zvýšili svoju aktivitu a na trhu sme sledovali zvýšený záujem a dopyt po pozemkoch.

V tabuľke č. 1 môžeme vidieť vývoj cien pozemkov v jednotlivých krajoch Slovenskej republiky za posledných 6 mesiacov, od novembra 2011 do apríla 2012, ako aj ich priemernú cenu za celé Slovensko. Tá sa za 6 mesiacov pohybovala stabilne. Typický pre trh s pozemkami v analyzovanom období je výkyv v januári, keď vlastníci pozemkov tvoriaci ponuku na trhu dúfajú, že v novom kalendárnom roku uspejú na trhu s vyššou cenou. Tá sa však v krátkej dobe upraví podľa skutočných podmienok na trhu.

V celoslovenskom priemere je rozdiel medzi decembrom 2011 a januárom 2012, v absolútnom vyjadrení až 7 €/m², čo predstavuje medzimesačný rast 8,5%. Tento výkyv bol najvýraznejší a teda najviac ovplyvnil priemernú cenu v Banskobystrickom kraji, kde sa snaha rezidentov o špekulatívne navýšenie ceny rovnala až 46% nárastu v januári 2012. Druhým najvyšším rastom cien (16,9%) v mesiacoch medzi rokmi 2011 a 2012 disponoval Prešovský kraj. Na medziročný trend rastu cien nezareagovali a poklesli ceny v Nitrianskom, Trenčianskom a Košickom kraji. Najvyšší pokles bol zaznamenaný v Košickom kraji (-2,4%). Tento pokles bol však minimálny a cena pozemkov v slovenských krajoch je dlhodobo stabilizovaná s miernym rastovým trendom. Najdynamickejší vývoj za ostatný polrok zaregistroval trh s pozemkami v Banskobystrickom kraji, kde najvyšší rozdiel medzi januárom a aprílom roku 2012 tvoril pokles až o 37,6%. Ceny sa veľmi pomaly prispôsobujú realite trhu aj v Košickom kraji, v ktorom sme za ostatný polrok zaregistrovali pokles cien, ktorý však bol minimálny a v marci a apríli opäť pozorujeme návrat cien na hodnoty z druhej polovice roku 2011.

Tabuľka č. 1: Ceny pozemkov podľa krajov, Slovensko XI.2011 – IV.2012 v €/m²

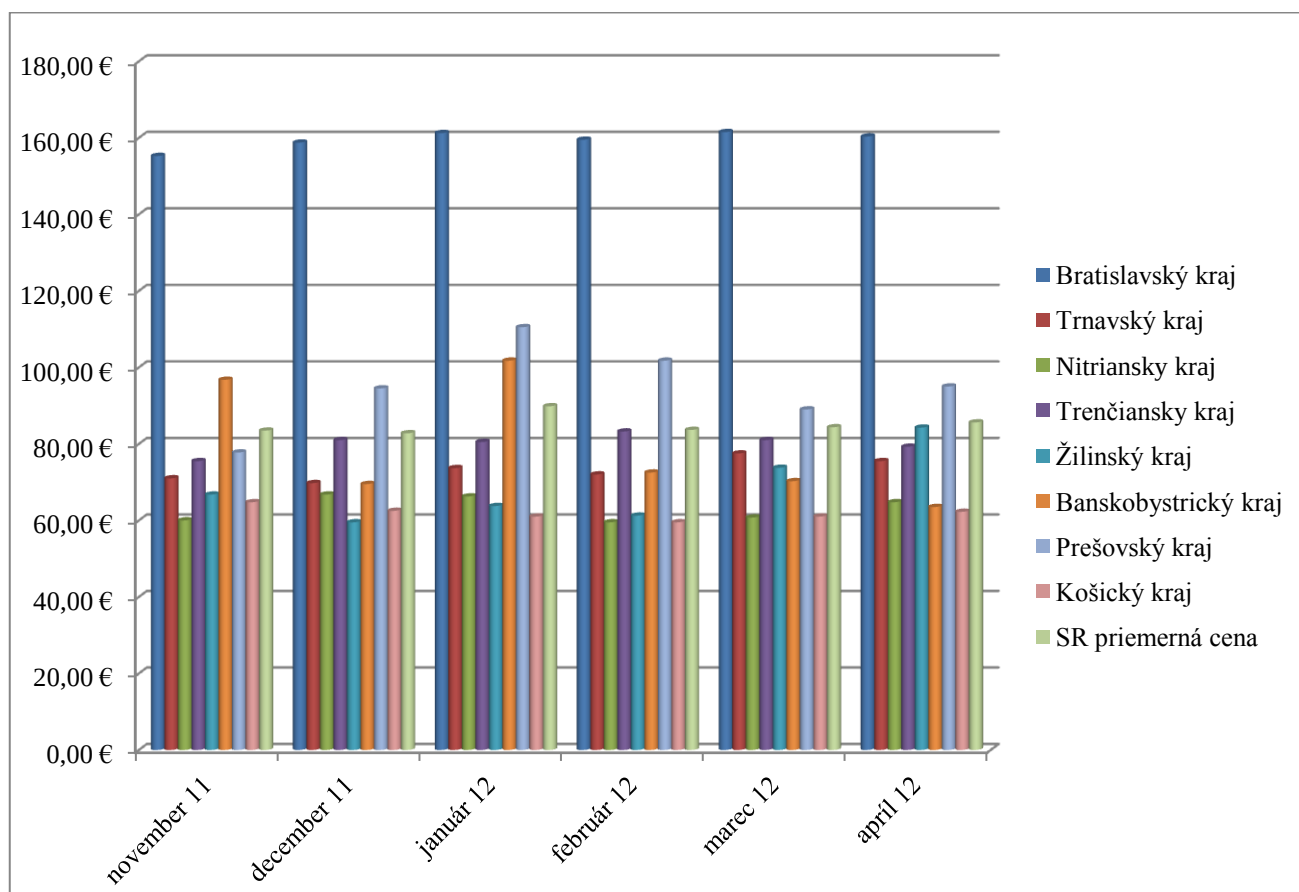
Obec	November 2011	December 2011	Január 2012	Február 2012	Marec 2012	Apríl 2012	Priemerná cena 11/2011-04/2012
Bratislavský kraj	155,25 €	158,75 €	161,25 €	159,50 €	161,50 €	160,33 €	159,43 €
Trnavský kraj	71,00 €	69,75 €	73,67 €	72,00 €	77,50 €	75,50 €	73,24 €
Nitriansky kraj	60,00 €	66,75 €	66,25 €	59,50 €	60,75 €	64,75 €	63,00 €
Trenčiansky kraj	75,50 €	81,00 €	80,50 €	83,25 €	81,00 €	79,25 €	80,08 €
Žilinský kraj	66,75 €	59,50 €	63,75 €	61,25 €	73,75 €	84,25 €	68,21 €
Banskobystrický kraj	96,75 €	69,50 €	101,75 €	72,50 €	70,25 €	63,50 €	79,09 €
Prešovský kraj	77,75 €	94,50 €	110,50 €	101,75 €	89,00 €	95,00 €	94,75 €
Košický kraj	64,75 €	62,50 €	61,00 €	59,50 €	61,00 €	62,25 €	61,83 €
SR priemerná cena	<u>83,47 €</u>	<u>82,78 €</u>	<u>89,83 €</u>	<u>83,66 €</u>	<u>84,34 €</u>	<u>85,60 €</u>	<u>84,95</u>

Zdroj : <http://www.topreality.sk/chart/> , vlastné prepočty

Najvýraznejší nárast cien pozemkov sme za ostatný polrok mohli sledovať v Prešovskom kraji, tu cenu už dlhšiu dobu zvyšuje rastúci dopyt po stavebných

pozemkoch na vidieku, investori veria v dlhodobú stabilitu a udržanie hodnoty pozemkov. Zaujímavosťou v Prešovskom kraji je prípad obce pri Prešove, kde funguje tichá dohoda medzi jej obyvateľmi. Dohodli sa na cene a na tom, že nebudú predávať pozemky za menej. Oficiálne teda ponúkajú stavebné pozemky za nadsadenú cenu.²⁹ Existencia takto vytvorených dohôd spôsobuje dlhodobú bublinu na trhu a môže mať kľúčový podiel na tom, že po Bratislavskom kraji je druhým najdrahším krajom na kúpu pozemku za ostatný polrok Prešovský kraj s priemernou cenou 94,75 €/ m². Tretí najdrahší je kraj Trenčiansky s priemernou cenou 80 €, ktorý je tesne nasledovaný krajom Banskobystrickým s cenou 79 €. Na rozdiel od Banskobystrického kraja však informácie o cenách pozemkov z Trenčianskeho kraj udávali dlhodobo stabilný vývoj okolo hodnoty 80 € bez významnejších výkyvov. V Banskobystrickom kraji zvyšovali priemer novembrové ceny roku 2011 a ceny z januára 2012, v tomto období dochádza k zreálneniu cien podľa trhnej skutočnosti.

Graf č. 29: Vývoj cien pozemkov v krajoch SR 11/2011-04/2012 v €/m²



Zdroj : <http://www.topreality.sk/>, vlastné výpočty

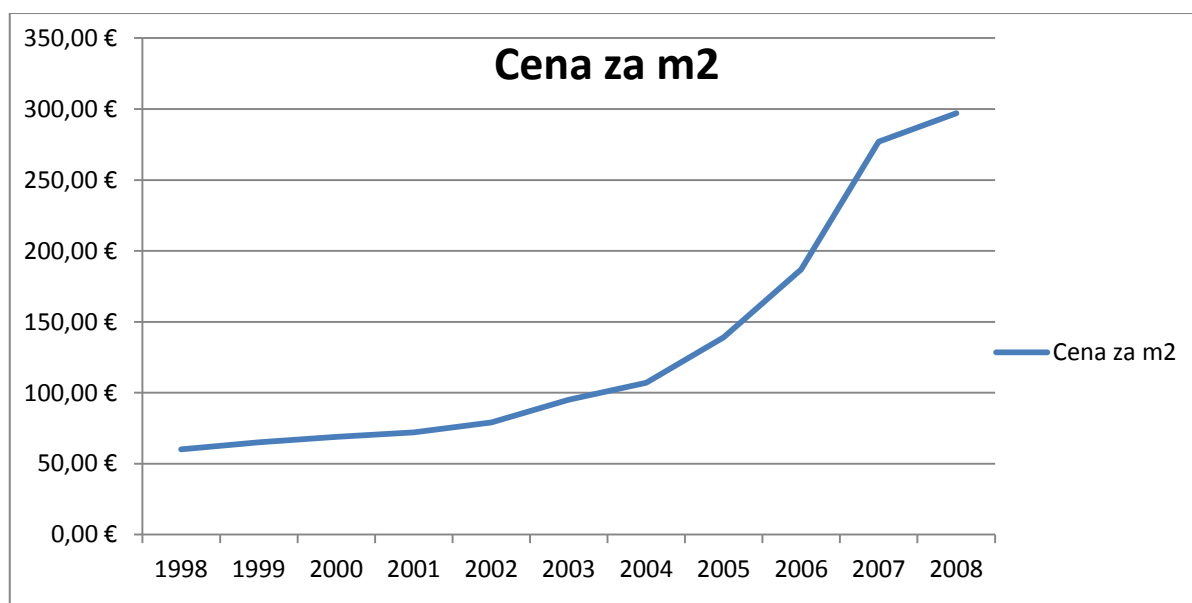
²⁹ <http://presov.korzar.sme.sk/c/6227167/trh-s-nehnutelnostami-presovcania-vyckavaju-co-bude.html>

Na grafe č.29 Môžeme vidieť stabilný vývoj v Bratislavskom kraji, ako aj Trnavskom a Nitrianskom kraji. V týchto krajoch je trh s pozemkami už dlhodobejšie vyprofilovaný a nasýtený a existuje tu nedostatok v ponuke lukratívnych pozemkov, preto je jeho vývoj veľmi pokojný. Najvýraznejšie zmeny zaznamenával aj podľa grafu oranžovo vyznačený Banskobystrický kraj, nasledovaný Prešovským krajom. Východ Slovenska je podľa vyhlásenia realitnej konzultačnej spoločnosti Colliers špecifický. Majitelia pozemkov nielenže neuvažujú o znížení cien, väčšina z nich dokonca požaduje ceny vysoko nad úrovňou priemernej ceny na Slovensku. V niektorých prípadoch pritom ide aj o pozemky bez existujúcej infraštruktúry. Takéto ceny samozrejme odrádzajú priemyselných investorov od vstupu na tento trh.

4.1.1 Analýza vývoja cien v Bratislave

Ceny nehnuteľností, a teda aj ceny pozemkov sú v hlavnom meste diametrálne odlišné od zvyšku Slovenska. Tento jav je charakteristický pre všetky krajiny Vyšehradskej štvorky. Ich hlavné mestá sú ekonomicky najsilnejšie, priťahujú teda najviac zahraničného kapitálu a tým vzniká aj lukrativnosť pozemkov, ktorých ceny rastú smerom k samotnému centru mesta. Na grafe č.30 môžeme vidieť vývoj priemerných cien pozemkov v Bratislave za roky 1998 až 2008. Môžeme sledovať veľmi stabilný rast okolo 7%, v predvstupovom období rokov 1998 až 2002. V roku 2003 už môžeme vidieť vyšší nárast, až 20% medziročný nárast.

Graf č. 30: Vývoj cien pozemkov Bratislava 1998-2008 v €/m²



Zdroj : http://www.jtfg.com/media/Trh_2008_FINAL_SK.pdf

Vstup do Európskej únie a následný prílev zahraničných investícií bol sledovaný hospodárskym rastom, ktorý bol najvyšší v Bratislavskom kraji. To spôsobilo aj vysoký nárast cien pozemkov v hlavnom meste po roku 2004, keď si rast cien udržal svoj trend a opäť rástol okolo 20%. Značný podiel na tomto náraste mala aj znížená ponuka a otvorenie nového diaľničného obchvatu, pri ktorom ceny pozemkov radikálne vzrástli. V roku 2005 stúpila cena medziročne až o 30% a dosahovala priemernú hodnotu 139 €/m². Nárast priemernej ceny spôsobil najmä vývoj cien v bezprostrednom centre mesta, kde maximálna cena stúpala až k hranici 1000 €/m². Nárast kulminoval v rokoch 2006 a 2007. V roku 2006 bol významným faktorom vývoja ceny pozemkov pokles úrokových sadzieb, ktorý nabádal investovať okrem iného, aj do nehnuteľností a teda aj pozemkov. V roku 2007 bol medziročný nárast cien pozemkov až neuveriteľných 48%. Hlavným dôvodom bol dlhodobý dobrý ekonomický vývoj v krajine a zvýšený dopyt po pozemkoch v Bratislave, na ktorý vie reagovať iba veľmi obmedzená ponuka stavebných pozemkov. V roku 2008 došlo v hlavnom meste k dramatickému zníženiu rastu, niektoré lokality ako Rača a Karlova ves vykazovali dokonca pokles priemerných cien. Tieto poklesy predznamenal nastávajúcu stagnáciu a pokles cien v rokoch 2009 až 2011. V nasledujúcej tabuľke č.2, je zaznamenaný vývoj cien pozemkov v jednotlivých okresoch Bratislavy v polročných intervaloch od prvého polroku 2009 do druhého polroku 2011 v € na m². Uvedené ceny sú ponukovými cenami za m², ceny uvedené v tabuľke sú očistené o extrémny. Sledovanými pozemkami boli len stavebné pozemky s inžinierskymi sieťami.

Tabuľka č. 2: Priemerná cena v Bratislavských okresoch po polrokoch 2009-2011 v €/m²

Obec	2009 (1Q, 2Q)	2009 (3Q,4Q)	2010 (1Q,2Q)	2010 (3Q,4Q)	2011 (1Q,2Q)	2011 (3Q, 4Q)
Bratislava 1	560,80 €	618,70 €	555,40 €	600,20 €	548,20 €	554,20 €
Bratislava 2	226,30 €	198,50 €	197,60 €	196,90 €	197,20 €	190,90 €
Bratislava 3	325,50 €	323,50 €	273,50 €	286,60 €	283,60 €	282,30 €
Bratislava 4	214,80 €	213,10 €	211,60 €	208,70 €	198,10 €	196,30 €
Bratislava 5	210,70 €	196,60 €	192,50 €	192,40 €	192,60 €	190,00 €
BA priemerná cena	307,62 €	310,08 €	286,12 €	296,96 €	283,94 €	282,74 €

Zdroj : <http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/vyvoj-ponukovych-cien-pozemkov-za-r-2009-2010-a-2011-500.html>

V roku 2009 sa pretavila medzinárodná ekonomická kríza aj do krízy nehnuteľností, znížil sa počet hypoték na bývanie, čo znížilo dopyt po bytoch. V Bratislave došlo k spomaleniu a až zastaveniu viacerých developerských projektov. Developeri prestali kupovať pozemky na ďalšiu výstavbu. V Bratislave je slabá aj ponuka samostatných pozemkov na výstavbu

rodinných domov. „Aj keď viaceré mestské časti riešia nedostatok pozemkov tým, že premenili na stavebné parcely záhradkárske oblasti, vinohrady, lesy a podobne, čelili pritom odporu ich nájomcov a obyvateľov daných lokalít, vytvoreniu dostatku voľných pozemkov to nepomohlo“³⁰. Roztrúsené parcely sú vypredané, prevažuje ponuka developerov, ktorí nakupovali veľké rozlohy dávnejšie a vybudovali infraštruktúru, pripravili lokalitu. Pre obyvateľov Bratislavy je kúpa pozemku stále alternatívou ku kúpe bytu, pretože za cenu bytu v hlavnom meste majú dom aj s pozemkom. Problém je však doprava. Mesto nemá snahu riešiť prímestské problémy, objavujú sa prísluby, ale postup je veľmi zdĺhavý, takže mnohí ľudia nakoniec radšej uprednostnia byt a vracajú sa do Bratislavy³¹. Trendom v tejto dobe začali byť cenovo dostupnejšie pozemky v dedinách v Maďarsku (najmä Rajka), v Rakúsku, kde si kupuje pozemok a rodinný dom stále viac obyvateľov Bratislavy.

Najvyššia cena v Bratislave je už stabilne v prvej mestskej časti, v Starom Meste, kde je ponuka pozemkov veľmi obmedzená a ceny sa šplhajú najvyššie z celej Bratislavy a teda aj Slovenska. Môžeme vidieť, že k nárastu ceny tu dochádzalo spravidla v druhej polovici roka, pričom tento trend bol najvyšší v roku 2009, keď rozdiel priemernej ceny tvorilo v absolútnom hodnotení až 57,9 €/ m². To predstavovalo nárast v druhom polroku 2009 o 10,3% a v druhom polroku 2010 o niečo menší ale stále 8,56% nárast oproti prvým polrokom. K vývoji priemernej ceny pozemkov v Bratislave I. musíme podotknúť, že niekedy stačí na obmedzenom trhu zopár väčších transakcií, ktoré ovplyvnia jej smerovanie. Koncom roka 2011 sa cena pozemkov v najdrahšej Bratislavskej mestskej časti rovnala 554,2 €/m².

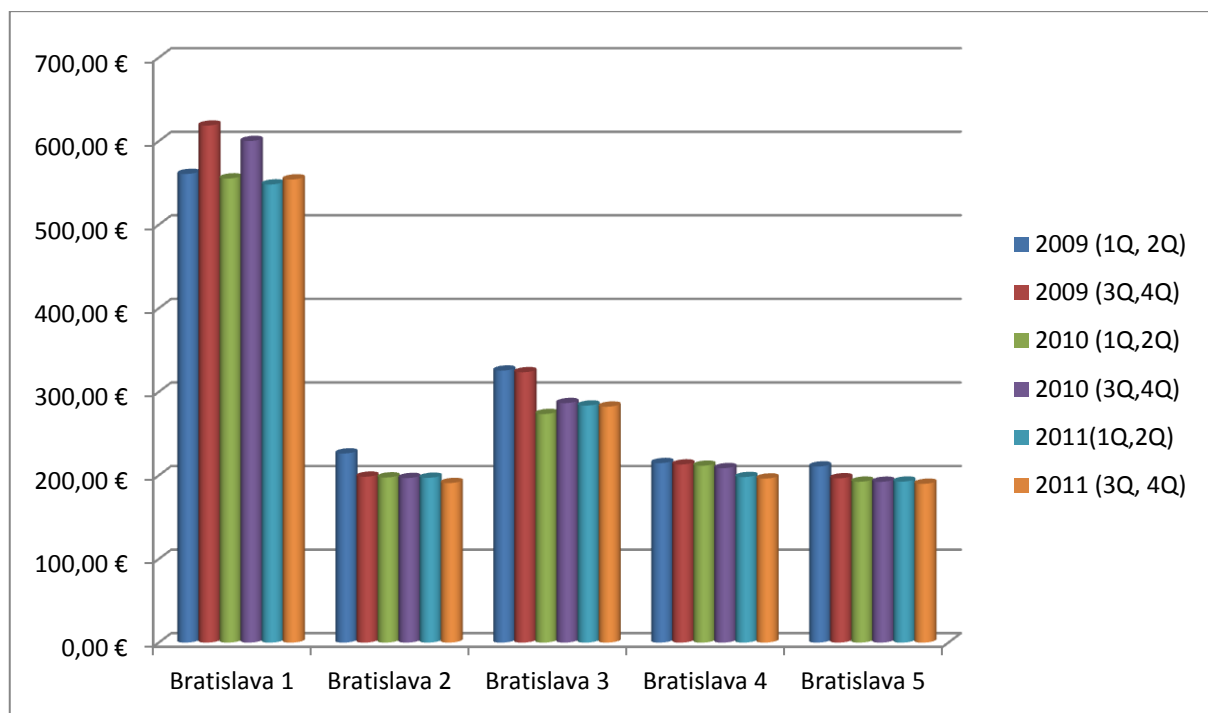
V prvom polroku 2010 bol v hlavnom meste dopyt po pozemkoch stále najväčší, napriek tomu ich ceny v Bratislave medziročne klesli v priemere o 16 %. Dôvodom mohli byť privysoké ceny pred krízou, ktoré predražovali novú výstavbu. Vzhľadom na obmedzený počet voľných pozemkov sa developeri orientovali na vonkajšie časti Bratislavy, ktoré ponúkali široký výber za nižšie ceny. Dôkazom bol vznik projektov ako Južné mesto v okrajovej časti Petržalky, alebo Bory na západnom okraji Bratislavy. Developeri sa však podľa spoločnosti Colliers International nestiahli ani z centra Bratislavy. V lukratívnych lokalitách okolo ulíc Mlynské Nivy a Landererova boli naplánované rozsiahle komplexy. Ide o projekty, ktoré vzniknú na takzvanej hnedej zóne,

³⁰ http://koktail.pravda.sk/v-bratislave-je-pozemkov-malo-a-ceny-stupaju-fm5-/sk_kbyvanie.asp?c=A061208_154502_sk_kbyvanie_p20

³¹ <http://reality.etrend.sk/realitny-biznis/ceny-pozemkov-sa-nekyvaju-ako-byty.html>

teda na mieste, ktoré pred začatím výstavby bolo zastavaným pozemkom. V Bratislave sa investori obzerali po pozemkoch na rezidenčnú výstavbu najmä v oblasti Dúbravky a Nového Mesta.³²

Graf č. 31: Vývoj cien pozemkov v Bratislave za roky 2009 až 2011 v €/m²



Zdroj: <http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/vyvoj-ponukovych-cien-pozemkov-za-r-2009-2010-a-2011-500.html>

Na grafe č. 31 môžeme vidieť vývoj cien v jednotlivých častiach Bratislavy. Cena bola najviac variabilná v Starom meste, ostatné mestské časti sa vyvíjali opatrnejšie, charakteristický je malý pokles priemernej ceny. Najväčší pokles zaznamenala mestská časť Bratislava II, kde cena poklesla od začiatku roku 2009 do konca roka 2011 až o 17%, druhý najvyšší pokles, ktorý činil 13% bol v Bratislave III. Podľa grafu vidíme že k najmenej lukratívnym častiam mesta patrí Bratislava II, nasledovaná Bratislavou V. Ich vývoj zaznamenával pomalý prepád cien, ktorý sa prejavil vo všetkých častiach a tým klesá aj priemerná cena v celej Bratislave. Tento prepád sa preniesol aj do roku 2012. V apríli je priemerná cena za celú Bratislavu, podľa realitného portálu www.trh.sk, nižšia o 23 % ako na začiatku roku 2012.

³² <http://reality.etrend.sk/realitny-biznis/ceny-pozemkov-padli-okrem-vychodu.html>

4.2 Analýza vývoja cien pozemkov v Českej republike

Rovnako ako na Slovensku, bol vývoj cien pozemkov v Českej republike ale aj ostatných krajinách V4 najviac ovplyvnený ich vstupom do Európskej únie v máji roku 2004. Tento faktor pôsobil na nárast cien nehnuteľností, pričom tento nárast bol najviac registrovaný v hlavných mestách týchto krajín. Praha dlhodobo dosahuje najvyššie ceny v celej Českej republike. V dnešnej dobe aj Česká republika pociťuje dosahy krízy, čo sa prejavuje aj na realitnom trhu, ktorý v roku 2008 zažil prasknutie malej realitnej bubliny. Krajina zaznamenávala pokles cien nehnuteľností a to najmä bytov. Až v dnešnej dobe sledujeme podľa indexu Hypotečnej Banky spomalenie prepadu a stabilizáciu na trhu bytov.

Na rozdiel od neho trh s pozemkami zaznamenáva počas celého krízového obdobia veľkú stabilitu a zachováva si dlhodobý trend mierneho nárastu. Vhodných parciel v zaujímavých lokalitách určených pre individuálnu výstavbu rodinných domov je málo, preto je ich cena dlhodobo rastúca. Pozemky si aj v roku 2009 v priemere udržiavali predkrízové hodnoty z rokov 2008 a 2007. V tabuľke č.3 môžeme sledovať vývoj v najväčších mestách po polrokoch, začínajúc prvým polrokom 2009 a končiac záverom roka 2011.

Tabuľka č. 3: Vývoj cien pozemkov vo vybraných mestách ČR 2009-2011 v €/ m² ³³

Obec	2009 (1Q, 2Q)	2009 (3Q,4Q)	2010 (1Q,2Q)	2010 (3Q,4Q)	2011 (1Q,2Q)	2011 (3Q, 4Q)
Praha	144,27 €	146,61 €	147,78 €	149,66 €	152,09 €	153,07 €
Brno	83,88 €	84,47 €	84,59 €	86,23 €	88,14 €	87,58 €
Ostrava	35,59 €	36,91 €	36,87 €	37,15 €	37,89 €	38,08 €
Plzeň	32,46 €	32,30 €	32,89 €	33,57 €	34,06 €	33,29 €
Olomouc	37,56 €	38,12 €	38,93 €	39,58 €	39,74 €	39,69 €
Liberec	37,89 €	38,92 €	39,08 €	39,56 €	39,10 €	40,49 €
Hradec Králové	42,21 €	43,34 €	43,81 €	44,16 €	44,97 €	45,55 €
České Budějovice	54,29 €	55,37 €	56,82 €	56,21 €	57,10 €	57,87 €

Zdroj : http://byznys.lidovky.cz/velky-prehled-kolik-stoji-stavebni-pozemky-v-cesku-fxg-/moje-penize.asp?c=A110830_154804_moje-penize_apa, vlastné prepočty

³³ Prepočítané podľa kurzu ECB k 20.4.2012 (24,919 CZK/ 1€)

Priemerné ceny bytov v Česku zrazila recesia na realitnom trhu v roku 2009 zhruba o 12%. Tento pokles sa ale rozhodne netýkal pozemkov, na ktorých bytové dome stoja alebo by stáť mohli. Stavebné pozemky v roku 2009 svoju hodnotu udržiavali. Vo všetkých vybraných mestách okrem Plzne sme zaznamenali medzi polrokmi roku 2009 mierny nárast, ktorý je pre pozemky v Českej republike dlhodobý charakteristický. Počas krízy ale platí aj tu, že o menej atraktívne lokality už medzi kupcami nie je záujem. V ostatných rokoch bolo reálne predáť aj menej kvalitné či pripravené územie. U takýchto parciel konštatujeme aj v ČR pokles cien a dočasnú nepredajnosť.³⁴

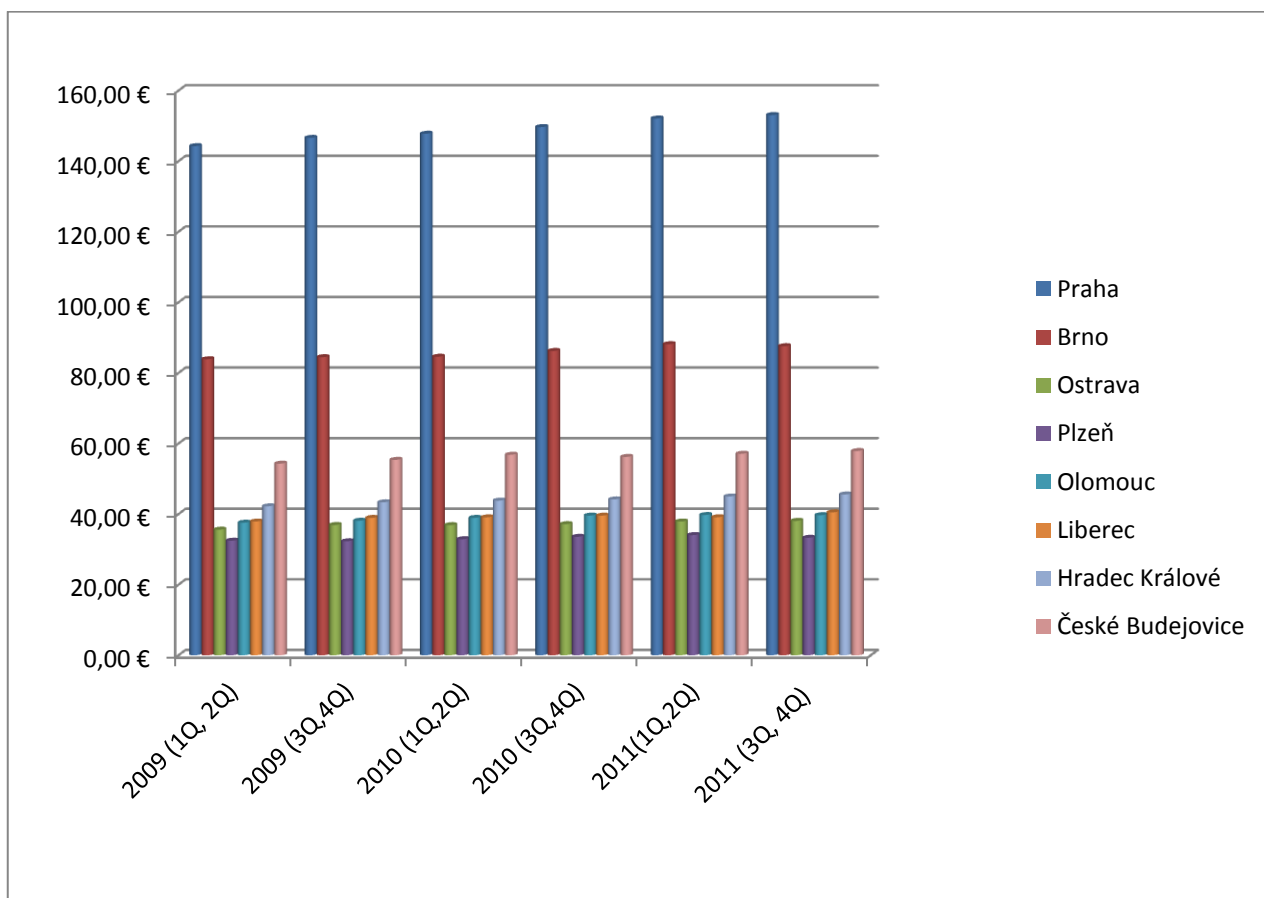
Pre prvý polrok roku 2010 je charakteristická stagnácia cien, ktorá bola spôsobená iba minimom transakcií na trhu. Pričom je nutné rozlišovať medzi cenami pozemkov. Parcely pre rodinné domy v dobrých lokalitách v roku 2010 buď stagnovali alebo sa mierne zvýšili. Pozemky pre bytové domy, ktoré vlastnili súkromníci, skôr vyčkávali. Nepatrný pokles cien zaznamenali niektoré okrajové časti Prahy. Oproti predchádzajúcim obdobiam sa v roku 2011 vývoj cien pozemkov v Českej republike ešte zvýšil. Najviac ceny už klasicky rástli v okolí veľkých miest, kde je dopyt najväčší. Pekných pozemkov pre rezidenčné bývanie je však nedostatok, čo sa prejavuje na raste cien, ktoré sú vyššie než v roku 2009. Počet pozemkov sa teda neustále znižuje, čo vytvára priestor pre ich ďalšie zhodnocovanie. Najhoršia situácia s nedostatkom pozemkov je prevažne na okrajoch veľkých miest, kde je dobrá občianska vybavenosť a dostupnosť. Dopyt v týchto častiach miest je charakteristický náročnosťou, kupujúci požadujú pokiaľ možno kompletne vybavenie pozemku inžinierskymi sieťami, teda elektrinou, vodou, kanalizáciou, plynom a telefónom. Za každú z chýbajúcich inžinierskych sietí klesá cena pozemku približne o 10%.³⁵ Najväčší záujem je teda o lokality v susedstve tradičnej zástavby rodinných domov. Skončil trend vybudovaných satelitných mestečiek, ktoré narážali na dopravný problém a chýbajúcu občiansku vybavenosť. Novodobý trend sleduje návrat obyvateľov týchto satelitov do mesta. Niektoré pozemky v týchto lokalitách na cene dokonca strácajú.

Okrem lokality je jednou z najdôležitejších častí mozaiky určujúci cenu pozemku územný plán. Zmena územného plánu dokáže z prakticky bezcenného pozemku vytvoriť niekoľkomiliónovú investíciu. Preto sa takéto zmeny v územnom pláne stávajú terčom špekulantov, ktorí majú o zmene informácie.

³⁴ <http://hn.ihned.cz/c1-38323400-pozemky-hodnotu-neztracaji>

³⁵ http://byznys.lidovky.cz/velky-prehled-kolik-stoji-stavebni-pozemky-v-cesku-fxg-/moje-penize.asp?c=A110830_154804_moje-penize_apa

Graf č. 32: Vývoj cien pozemkov vo vybraných mestách ČR 2009-2011 v €/m²



Zdroj : http://byznys.lidovky.cz/velky-prehled-kolik-stoji-stavebni-pozemky-v-cesku-fxg-moje-penize.asp?c=A110830_154804_moje-penize_ap

Aj podľa grafického vývoja cien môžeme konštatovať veľmi pomalý a stabilný nárast takmer vo všetkých krajoch. Tvar grafu zostáva aj v polročných intervaloch takmer totožný, čo predikuje absenciu väčších a extrémnych výkyvov v období rokov 2009 až 2011. V porovnaní so Slovenskou republikou je trh s pozemkami menej náchylný na výkyvy, je evidentne vyspelejší aj v ostatných krajských mestách a sleduje vývoj nehnuteľností s menšou koreláciou, čo je spôsobené aj vyššou nasýtenosťou trhu.

4.2.1 Analýza vývoja cien v Prahe

Hlavné mesto Českej republiky, Praha, je starobylé mesto s fascinujúcou históriou. V súčasnosti v Prahe žije takmer 1 300 000 obyvateľov. Prahu môžeme zaradiť medzi najvýznamnejšie veľkomestá v stredoeurópskom sektore. Jej podiel na veľkosti HDP v Česku je až štvrtina hodnoty. Aj z týchto dôvodov je vývoj cien nehnuteľností a cien pozemkov v Prahe veľmi špecifický a dosahuje najvyššie priemerné hodnoty na m².

Na určenie cien pozemkov sa v Českej republike používa cenová mapa. Tá je každý rok aktualizovaná mestským zastupiteľstvom. Cenová mapa pozemkov stanovuje orientačné ceny nehnuteľností a má predovšetkým dva účely. Slúži ako podklad pre znalcov, podľa ktorých sa určujú ceny pozemkov. Je tiež verejne prístupná na internetových stránkach, kde sa dajú získať informácie o orientačnej cene aj o histórii jej vývoja.

Vývoj cien pozemkov v Prahe v rokoch 2009 až 2011 je zaznamenaný v tabuľke č.4

Tabuľka č. 4: Vývoj cien pozemkov v Prahe v rokoch 2009/2011 v €/ m²³⁶

Obec	2009 (1Q, 2Q)	2009 (3Q,4Q)	2010 (1Q,2Q)	2010 (3Q,4Q)	2011 (1Q,2Q)	2011 (3Q, 4Q)
Praha-vnútročné mesto	247,75 €	249,56 €	255,26 €	259,65 €	267,26 €	268,44 €
Praha-širšie centrum	162,34 €	164,56 €	165,58 €	168,52 €	172,80 €	173,30 €
Okrajové časti Prahy	119,80 €	121,20 €	123,80 €	124,60 €	127,70 €	128,80 €

Zdroj : cenová mapa: wgp.praha-mesto.cz/tms/projects_h/cmp08/index.php

Rok 2009 bol pre Prahu charakteristický poklesom cien bytov, naopak pozemky si oproti roku 2008 viedli veľmi dobre a ich nárast v hlavnom meste bol až okolo 22%. Najvyššiu cenu, až okolo 70 000 CZK, čo predstavuje podľa kurzu k 20.4. až 2809 € na štvorcový meter, čo je absolútne najviac zo všetkých krajín V4, platili developeri v bezprostrednom centre Prahy. Najmenej sa platilo už tradične za pozemky na periférii Prahy. Príčinou rastu bol prebytok ponuky nad dopytom a spôsob využitia pozemku. Napríklad v opustených výrobných halách sa stavali byty alebo komerčné objekty. V centre Prahy už ani nič iné neostáva, nakoľko voľné pozemky neexistujú a väčšina projektov s tak vykonáva prestavbou alebo demoláciou starých budov a výstavbou nových projektov.³⁷

Stav krízy na trhu s bytmi sa pretavil na vývoj cien pozemkov v Prahe v roku 2010. Ceny týchto komodít aj napriek nepriaznivej situácii zaznamenali podľa aktualizácie cenovej mapy nárast 4%. Na cenu mali vplyv majetkové transakcie, ktoré boli zapísané do katastra nehnuteľností. Cenová mapa je vlastne odrazom toho, čo sa na trhu deje. V roku 2010 ceny vzhľadom k celkovej situácii stagnovali. Rástli iba na malých územiach, ktoré sa do celkového výsledku premietli len nepatrne.

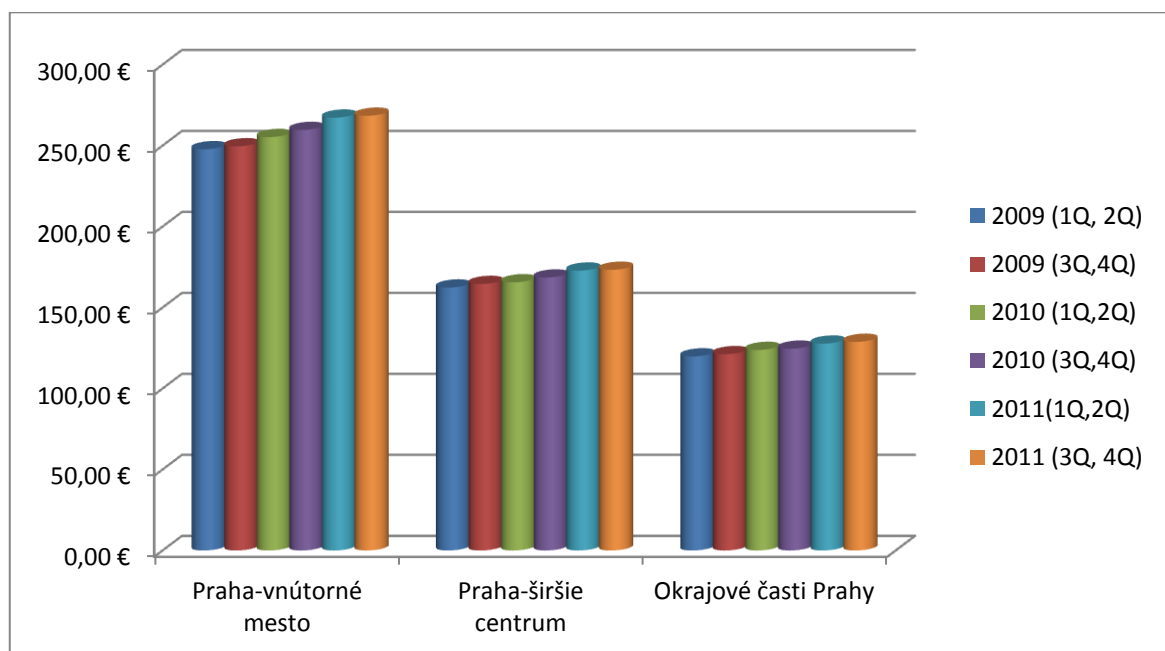
³⁶ Prepočítané podľa kurzu ECB k 20.4.2012 (24,919 CZK/ 1€)

³⁷ <http://byznys.ihned.cz/c1-31600150-ceny-pozemku-v-praze-se-zvysily>

V roku 2011 bol nárast cien podľa cenovej mapy opäť 22 % z hodnoty minulého roka. Najviac vzrástli ceny pozemkov mimo vnútorné mesto, príčinou bol vývoj ponuky a dopytu pre bytové a rodinné domy a lukratívne komerčné stavby. Pozemky pre bytové domy vzrástli až o 32%, pri priemernej cene 3340 Kč/m² (134 €). U rodinných domov je medziročné zdraženie pozemkov 20% pri priemernej cene 3310 Kč/m² (132 €). O niečo menší nárast bol okrajových častiach vnútorného mesta, kde priemerné ceny pozemkov u rodinných domov aj bytových dosahovali hodnoty okolo 4500 Kč/m² (175 €). Najstabilnejšie ceny pozemkov sú vo vnútornom meste, kde sa priemer pohyboval v roku 2011 nad 6000 Kč/m² (240) a dosahoval hodnoty v prepočte až k 270 €/m².

Ceny pozemkov v Prahe trvale rastú a dopyt developerov po stavebne pripravených lokalitách rastie. V dnešnej dobe trvá nepomer dopytu a ponuky po pozemkoch. Dopyt sa posúva zo satelitných lokalít späť na územie Prahy. Priemerné ceny v širšom centre sú približne dvojnásobné oproti cenám na ďalších územiach mesta. Na rozdiel od Bratislavy, kde ceny pozemkov v panelových sídliskách ako Vrakuňa a Petržalka v poslednej dobe skôr strácali, pokračuje v Prahe už niekoľko rokov stabilné tempo rastu cien pozemkov na sídliskách. Naďalej rastú aj ceny pozemkov pre iné využitie, teda komerčnú výstavbu, obchodné využitie, občiansku výstavbu a pod.

Graf č. 33: Vývoj cien pozemkov v Prahe 2009-2011 v €/ m²



Zdroj : cenová mapa: wgp.praha-mesto.cz/tms/projects_h/cmp08/index.php

4.3 Analýza vývoja cien pozemkov v Poľsku

Poľsko rovnako ako ostatné krajiny Vyšehradskej štvorky zaznamenávalo po páde komunistického režimu stabilný vývoj cien pozemkov. Tie si udržiavali svoju hodnotu a vyhýbali sa extrémnemu rastu. Zmena nastala po začiatku rokovaní o vstupe krajiny do Európskej únie, kedy začali ceny dvíhať obavy z rastu cien po vstupe krajiny. Tento trend sa podobne vyvíjal už aj vo vyššie spomenutých krajinách a je typický pre všetky krajiny V4. Naša analýza sa bližšie zameriava na roky krízy 2009 až 2011, ktorá sa prejavila aj v stredoeurópskom priestore. Poľsko rovnako ako jeho susedia zažilo v týchto rokoch ekonomické problémy. Na rozdiel od ostatných krajín však Poľsko ako jediná krajina nezaznamenala negatívny vývoj HDP ani v roku 2009, došlo iba k spomaleniu jeho vývoja. Vývoj tohto ukazovateľa je pre vývoj trhu nehnuteľností kľúčový. Kým trh s bývaním, zahŕňajúci najmä ceny bytov a rodinných domov klesal od roku 2008, trh s pozemkami zostával v tejto dobe rezistentný voči následkom krízy a reagoval na tieto skutočnosti so spomalením typickým pre takýto trh. Počas rozmachu ceny pozemkov reagujú v porovnaní s cenou bytov lenivo a rovnaký priebeh je aj pri poklese cien.

V roku 2009 vznikli aj v Poľsku problémy s hypotékami, ktoré zabrzдили dopyt po tomto type nehnuteľnosti, čo malo za príčinu pokles cien. Stredná cena vo Varšave sa v tomto roku pohybovala okolo hodnôt 425 €/m² v centre a 205 € na okraji hlavného mesta. Aj tabuľka (č.5) s priemernými cenami vo vybraných mestách Poľska nám zobrazuje v roku 2009 pokles cien, ktorý bol najvýznamnejší v meste Kráľow, Poznaň a Gdaňsk.

Tabuľka č. 5: Vývoj cien pozemkov vo vybraných mestách Poľsko v €/m² ³⁸

Obec	2009 (1Q, 2Q)	2009 (3Q,4Q)	2010 (1Q,2Q)	2010 (3Q,4Q)	2011 (1Q,2Q)	2011 (3Q, 4Q)
Varšava	215,90 €	189,90 €	191,10 €	205,60 €	218,10 €	201,20 €
Krakov	82,20 €	76,30 €	84,80 €	93,10 €	102,70 €	92,40 €
Vroclav	59,80 €	64,40 €	71,10 €	79,20 €	83,40 €	75,10 €
Gdansk	73,50 €	71,10 €	75,10 €	85,90 €	87,60 €	78,90 €
Poznaň	95,20 €	90,72 €	93,30 €	99,10 €	109,80 €	99,70 €

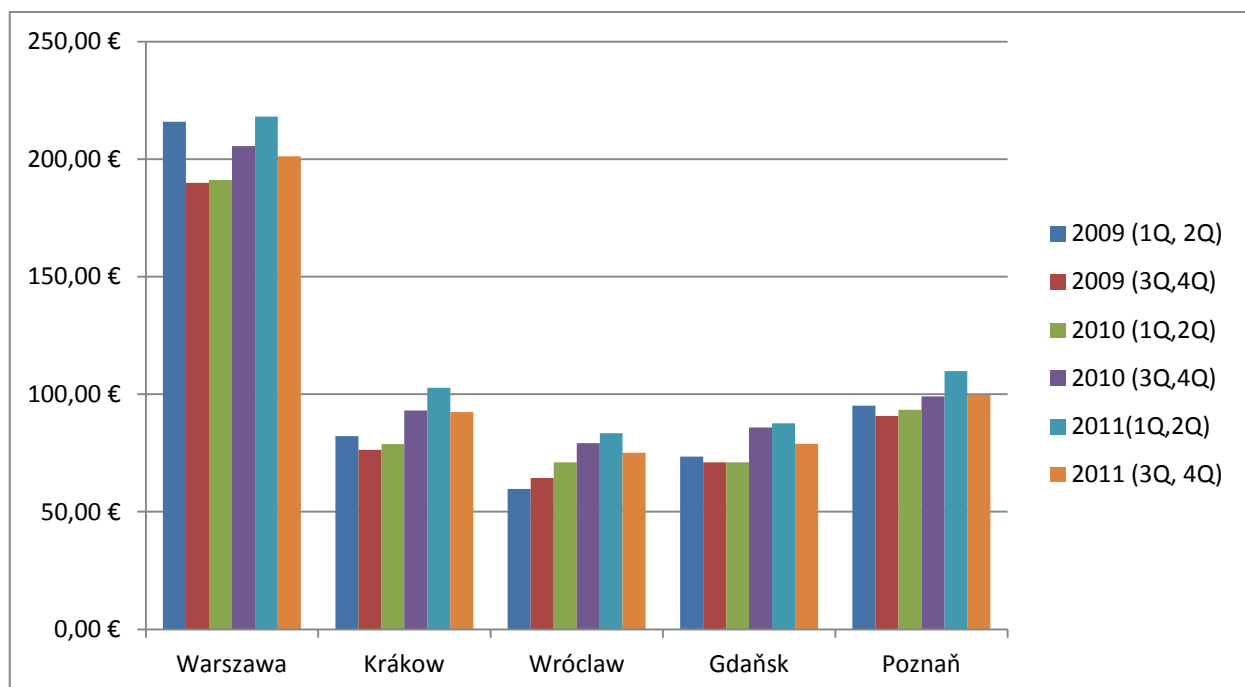
Zdroj : <http://raport.szybko.pl/wlasciciele-dzialek-zapomnieli-o-kryzysie>, Real Estate Review Poland 2010 by Colliers International, vlastné spracovanie

³⁸ Prepočítané podľa kurzu ECB k 19.4.2012 (4,187 PLN/ 1€)

V roku 2010 dochádza k zotaveniu trhu vo všetkých mestách Poľska. Majitelia stavebných pozemkov akoby zabudli na krízu, ktorá zasiahla trh s nehnuteľnosťami. Ceny vo štvrtom kvartáli roku 2010 sú v prípade Varšavy takmer na úrovni pred poklesom v roku 2008. Mestá ako Vroclav a Gdansk zaznamenali nárast niekoľko desiatok percent. Medziročný rozdiel v mestách Krakov, Vroclav a Gdansk predstavoval zvýšenie priemerných cien o 22%-23%. Vo Varšave tento nárast predstavoval 13%.

Rok 2011 bol charakteristický veľkým množstvom transakcií, ktorých hodnota sa vyšplhala až na objem 1 miliardy Poľského zlotého (240 mil.€). Napriek veľkej ponuke investičných pozemkov zostal dopyt neuspokojený, nakoľko tieto pozemky nespĺňali kritéria developerov. Zlá lokalizácia, zlý stav týchto parciel bol hlavným dôvodom prečo tieto pozemky neboli predané. Trh s pozemkami však zažil napriek tomu oživenie a tento trend sa dá očakávať aj do budúcnosti. Za prvý štvrtrok roku 2011, sa priemerná ponuková cena stavebných pozemkov v hlavnom meste v priebehu roka zvýšila až o 16%. Priemerná cena pozemkov vo Vroclave vyskočil o 17 percent, v Poznani o 18%, v Gdansku o 22%, a v Krakove vzrástla o 30%.³⁹

Graf č. 34 : Vývoj cien vo vybraných mestách Poľska 2009-2011 €/m²



Zdroj : <http://raport.szybko.pl/wlasciciele-dzialek-zapomnieli-o-kryzysie>,

³⁹ <http://www.e-scianny.pl/a/7183,rynek-dzialek-budowlanych>

Vývoj cien pozemkov v roku 2012 je ovplyvnený hlavne rozsiahlymi investíciami do veľkého počtu diaľnic a ciest. Najväčší nárast čaká tie obce, ktorým budú plynúť z nových komunikácií najväčší ekonomický úžitok. Príkladom významnej investície bude diaľnica spájajúca Varšavu s Lodžou, Poznaňou a Berlínom. Pozemky sa ukázali v dobe krízy ako dobrá investícia, preto je v roku 2012 očakávaný zvýšený dopyt po pozemkoch spojený so špekuláciou.

4.3.1 *Analýza vývoja cien vo Varšave*

Varšava je hlavný mestom Poľska s počtom obyvateľov presahujúcim 1,7 milióna. Hlavne v jej centre sa nachádza mnoho národných inštitúcií a vládnych úradov, ale aj veľký počet domácich a medzinárodných spoločností. V meste sa vyprodukuje viac ako 15% celkového HDP krajiny. HDP na 1 obyvateľa je tiež najvyššie v krajine, nezamestnanosť je najnižšia. Tieto trendy môžeme sledovať vo všetkých hlavných mestách krajín V4. V rámci strednej Európy bol v Poľsku v období 2004 - 2009 druhý najvyšší prílev zahraničného kapitálu. V roku 2010 dosiahol prílev kapitálu zo zahraničia 6,9 miliárd USD, čím sa Poľsko v rámci regiónu umiestnilo už na prvom mieste. Významná úroveň priamych zahraničných investícií svedčí o dôvere, akú majú investori voči Poľsku, uznávajúc ho za isté miesto pre biznis.⁴⁰

Aj tieto skutočnosti ovplyvňovali vývoj cien pozemkov v hlavnom meste, ktoré za ostatné tri roky prekonali krátku krízu v roku 2009 a v prvej polovici roku 2010. V druhej polovici roku dochádza k zvýšeniu priemernej ceny vo Varšave až o 20%. Rast cien kulminoval v centre, ale aj v lukratívnych častiach na predmestí. V Izabeline, kde je cena za stavebný pozemok pre rodinný dom alebo bytový dom dlhodobo najvyššia, môžeme vidieť rýchle zotavenie trhu s pozemkami. Podobné zotavenie prekonala takmer celá Varšava, výnimku môžeme vidieť u časti Józefow, kde je rozdiel cien medzi koncom roka 2011 a prvým polrokom 2009 až 11€ , čo tvorí pokles okolo 10%. Tento pokles bol spôsobený zníženým dopytom po pozemkoch. Trh s pozemkami je v tejto mestskej časti už dlhšiu dobu nasýtený. Na rozdiel od napr. Prahy alebo Bratislavy, vo Varšave existuje aj v samom centre ešte relatívne veľký počet voľných parciel a brownfieldov, teda pozemkov na ktorých stojí budova určená k prebudovaniu, prípadne k demolácii.

⁴⁰ <http://www.bratyslava.polemb.net/?document=483>

Tabuľka č. 6: Vývoj cien pozemkov na predmestiach Varšavy 2009-2010 v €/m²⁴¹

Obec	2009 (1Q, 2Q)	2009 (3Q,4Q)	2010 (1Q,2Q)	2010 (3Q,4Q)	2011 (1Q,2Q)	2011 (3Q, 4Q)
Varšava-Babice stare	86,20 €	76,28 €	76,43 €	83,59 €	92,10 €	82,60 €
Varšava-Blonie	36,80 €	31,21	29,85 €	34,63 €	38,54 €	42,21 €
Varšava-Józefow	123,24	115,44	107,48 €	105,09 €	110,36 €	112,54 €
Varšava-Izabelin	181,25	168,26	162,41 €	183,90 €	184,10 €	180,23 €
Varšava-Lomianki	115,26	106,32	107,48 €	112,25 €	123,21 €	118,56 €
Varšava-Piaseczno	75,56	57,25	59,71 €	71,65 €	74,12 €	78,56 €
Varšava-Otwock	48,56	43,25	45,38 €	46,57 €	49,26 €	47,56 €

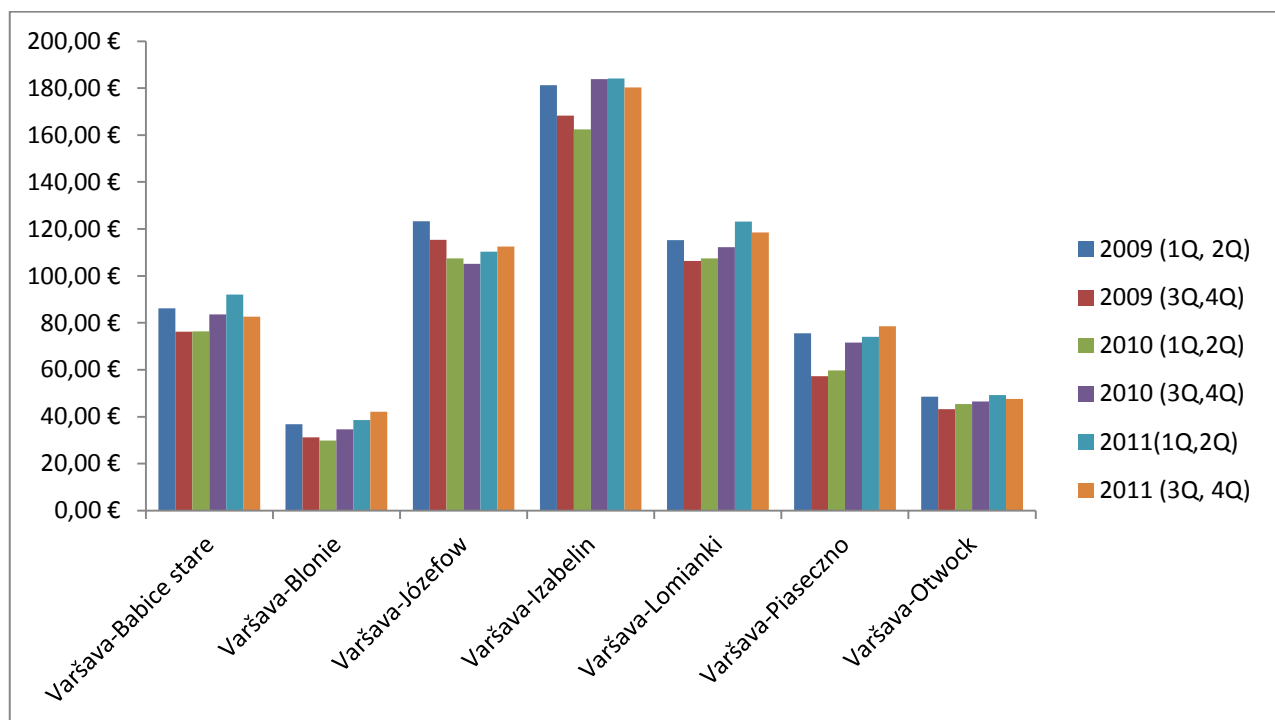
Zdroj : Szybko.pl

Za prvý štvrtrok 2011 sa priemerná ponuková cena stavebných pozemkov v hlavnom meste zvýšila o 16%. Aj v tomto roku pokračoval trend rastu cien, ten bol však viac charakteristický v centre mesta. Predmestia Varšavy zaznamenávali skôr stagnáciu, najviac vzrástla cena oproti roku 2010 v časti Piaseczno, kde väčšie množstvo drahších transakcií pomohlo nárastu ceny až o 30 % oproti polroku, v ktorých došlo k poklesu.

Z grafického zobrazenia môžeme konštatovať viditeľný pokles cien v druhom polroku 2009 a prvom polroku 2010, ktorý bol najvyšší v najdrahšom predmestí Varšavy v Izabelíne. Najmenej na výkyvy trhu s nehnuteľnosťami už dlhodobo reagujú vzdialenejšie a menej lukratívne časti ako Blonie a Otwock, kde je pohyb cien najmenej dynamický. Pre posledné tri stĺpce v grafe, zobrazujúce polroky do konca roku 2011 je charakteristický ich návrat na hodnoty prvého polroku 2009.

⁴¹ Prepočítané podľa kurzu ECB k 19.4.2012 (4,187 PLN/ 1€)

Graf č. 35: Vývoj cien predmestí Varšavy 2009-2011 v €/m²



Zdroj : Szybko.pl, vlastné spracovanie

4.4 Analýza vývoja cien pozemkov v Maďarsku

Maďarsko po páde komunizmu zažilo významný ekonomický rast. Krajina sa stala obľúbená u investorov, a tí do nej alokovali až tretinu zahraničného investičného kapitálu z celého regiónu. Maďarskú ekonomiku pozitívne ovplyvnil jej vstup do Európskej únie v máji roku 2004. Konjunktúra, ktorá nastala, bola spojená s nárastom v celom hospodárstve. Zlé politické vedenie, nedostatočné ekonomické reformy, zadlžovanie krajiny a vplyv celosvetovej finančnej recesie spôsobili Maďarsku pokles HDP a obrovské problémy (bližšie analyzované v stati 1.5.1.) Maďarsko je z krajín V4 najviac postihnuté krízou a bojuje s obrovským zadlžením. Európska únia a jej predstavitelia sú dlhodobo znepokojení nad vývojom v tejto krajine.

Pri vývoji cien pozemkov v Maďarsku, boli najviac relevantné vyššie uvedené faktory. Tie z dlhodobého hľadiska najviac ovplyvňuje práve makroekonomický vývoj krajiny. Korelácia medzi vývojom HDP a vývojom cien nehnuteľností, ako nám dokazujú analýzy aj v ostatných krajinách, je vo veľkom časovom intervale najvyššia. Prehlbujúca kríza sa teda odzrkadľuje aj na poklese cien pozemkov, ktorý je najdramatickejší zo všetkých analyzovaných krajín.

V bližšie analyzovaných rokoch 2009 až 2011 (tabuľka č.7) pozorujeme dramatický pokles cien vo všetkých vybraných mestách Maďarska.

Tabuľka č. 7: Vývoj cien predmestí Varšavy 2009-2011 v €/m ⁴²

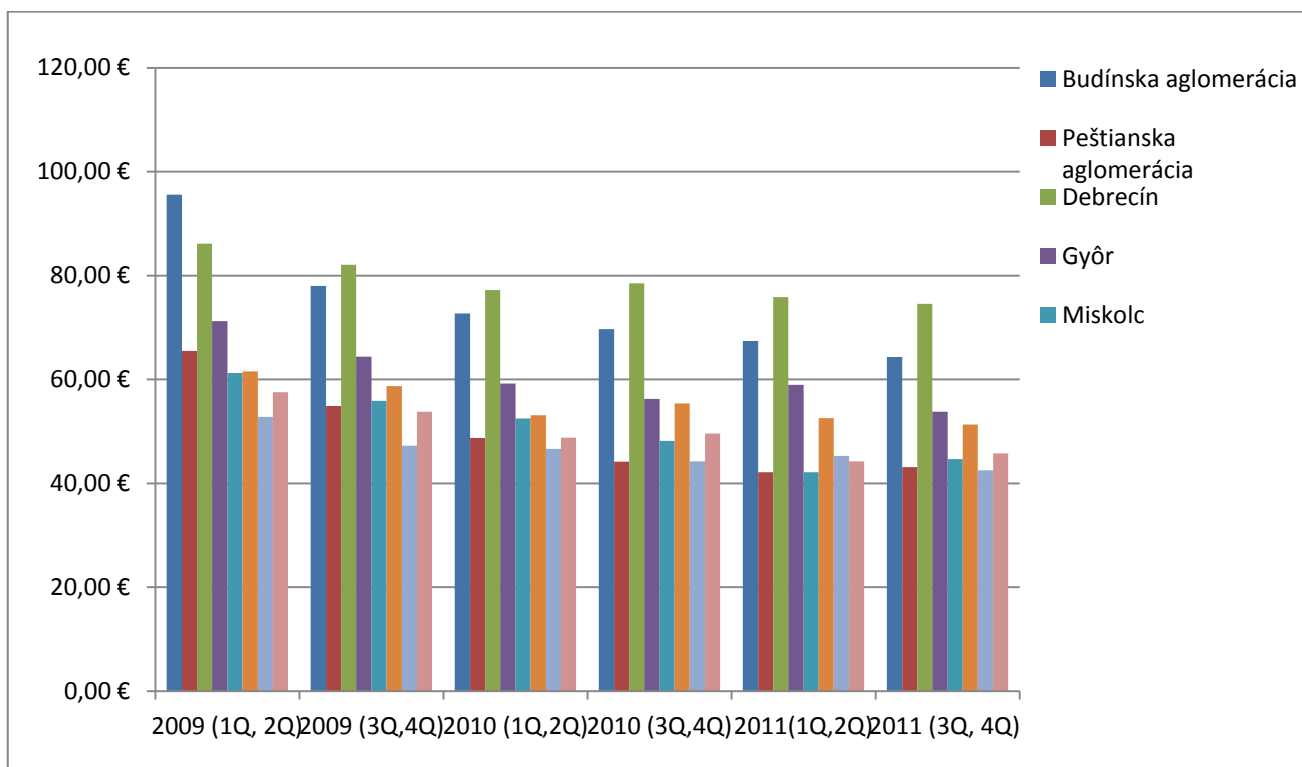
Obec	2009 (1Q, 2Q)	2009 (3Q,4Q)	2010 (1Q,2Q)	2010 (3Q,4Q)	2011 (1Q,2Q)	2011 (3Q, 4Q)
Budínska aglomerácia	95,56 €	77,98 €	72,69 €	69,66 €	67,40 €	64,32 €
Peštianska aglomerácia	65,47 €	54,88 €	48,71 €	44,20 €	42,14 €	43,14 €
Debrecín	86,12 €	82,10 €	77,22 €	78,47 €	75,85 €	74,57 €
Gyôr	71,23 €	64,39 €	59,22 €	56,25 €	58,99 €	53,80 €
Miskolc	61,23 €	55,86 €	52,47 €	48,20 €	42,13 €	44,69 €
Székesfehérvár	61,56 €	58,72 €	53,13 €	55,36 €	52,56 €	51,30 €
Szombathely	52,81 €	47,26 €	46,65 €	44,23 €	45,26 €	42,50 €
Pécs	57,57 €	53,81 €	48,77 €	49,57 €	44,23 €	45,79 €

Zdroj : <http://www.biggeorges.hu>

Od roku 2008 sme mohli na trhu pozemkov sledovať prepád cien, ktorý vyvrcholil v roku 2010. Všetky veľké mestá v krajine pocítili dôsledky krízy a ceny ich pozemkov poklesli. Najvýraznejší pokles zaznamenala predražená Budapeštianska aglomerácia, kde sa ráta aj centrum mesta s tradične najvyššími cenami v celej krajine. Tam bol pokles medzi rokmi až 25% medzi rokmi 2009 a 2010, resp. 8% medzi rokmi 2010 a 2011. Pokles za dva roky bol až 32%. Najväčší pokles za dva roky zaznamenala susediaca Peštianska aglomerácia, ktorý dosahoval hodnoty až -33% oproti roku 2009. Najnižší pokles zaznamenalo mesto Debrecín, ani to však nedokázalo čeliť recesii. Tieto aglomerácie predstavujú hlavné mesto Budapešť, ktorého ceny pozemkov boli v roku 2010 na 5 ročnom minime. Na grafe č.36 je zreteľne viditeľný pokles cien Budapeštianskych aglomerácii. Vidíme, že graf si medziročne zachováva rovnaký tvar, ktorý sa postupne zmenšuje. To poukazuje na relatívne rovnomerný pokles vo všetkých analyzovaných mestách.

⁴² Prepočítané podľa kurzu ECB k 12.4. 2012 (296,64HUF/1 €)

Graf č. 36: Vývoj cien pozemkov vo vybraných mestách Maďarska 2009-2011 v €/m²⁴³



Zdroj : vlastné spracovanie podľa <http://www.biggeorges.hu>

4.4.1 Vývoj cien pozemkov v Budapešti.

Budapešť je hlavné a najdôležitejšie mesto Maďarska. Vzniklo v roku 1873 spojením aglomerácie troch miest, Budína, Starého Budína a Pešte. V dnešnej dobe sa skladá z 23 obvodov. Úroveň cien nehnuteľností je v týchto obvodoch rozdielna. Najdrahšie a najlukratívnejšie obvody sú obvody č.I., II. a XII. Tie predstavujú bezprostredné centrum mesta a cena pozemkov sa v nich pohybovala v prvej polovici roku 2009 na hranici 539,37 €. Práve tieto predražené pozemky, navyše veľakrát nepripravené pre developerov zaregistrovali v ostatnom období najhorší pokles. Podľa tabuľky č.8 a grafu č.37 môžeme vidieť, že pokles činil v rozdiel prvých polrokov 2009 a 2011 až 45%.

⁴³ Prepočítané podľa kurzu ECB k 12.4. 2012 (296,64HUF/1 €)

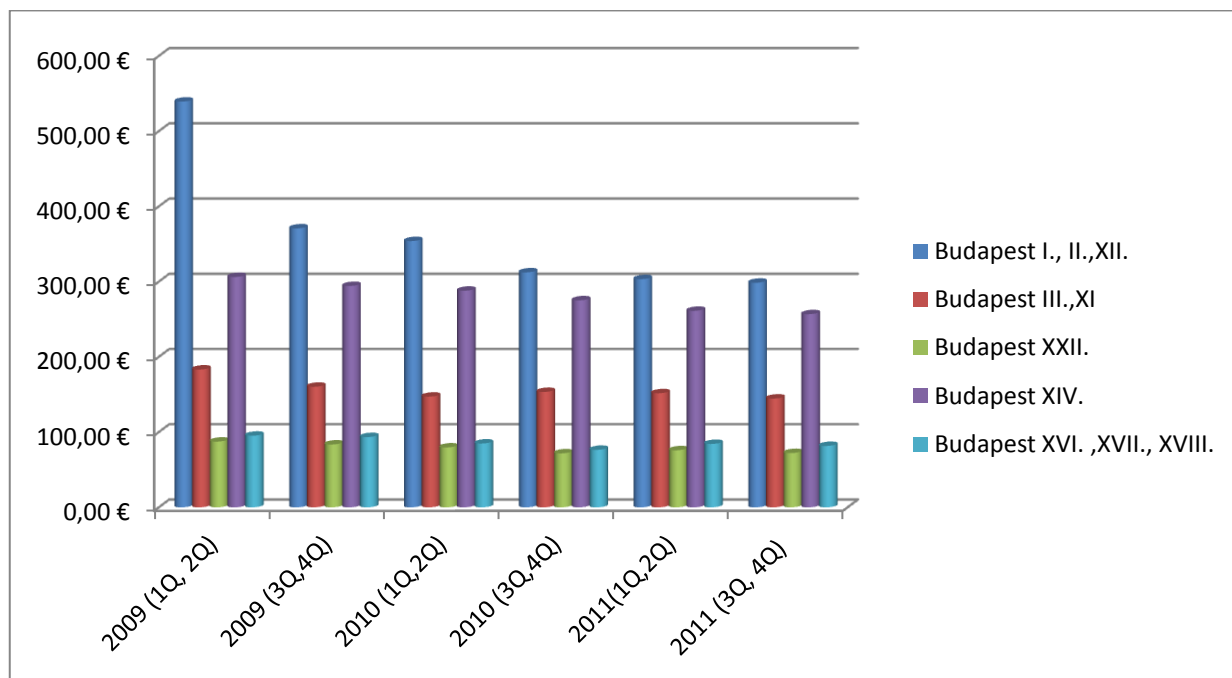
Tabuľka č. 8: Vývoj cien pozemkov v Budapešti 2009-2011 v €/m²⁴⁴

Obec	2009 (1Q, 2Q)	2009 (3Q,4Q)	2010 (1Q,2Q)	2010 (3Q,4Q)	2011 (1Q,2Q)	2011 (3Q, 4Q)
Budapest I., II.,XII.	539,37 €	370,82 €	353,96 €	312,35 €	303,30 €	298,58 €
Budapest III.,XI	183,23 €	160,30 €	147,20 €	153,40 €	151,70 €	144,60 €
Budapest XXII.	87,35 €	83,56 €	79,60 €	71,77 €	75,85 €	72,17 €
Budapest XIV.	306,23 €	294,26 €	287,98 €	275,20 €	261,26 €	256,78 €
Budapest XVI. , XVII., XVIII.	95,23 €	93,36 €	84,87 €	76,44 €	84,28 €	81,62 €

Zdroj : <http://www.biggeorges.hu>

Ceny dramaticky klesali a v roku 2010 dosahovali hodnoty ako pred piatimi rokmi. Hlavným faktorom bol pokles predaja, ktorý činil rozdiel až 60 % oproti kulminujúcemu predaju pozemkov v roku 2006. Podľa developerskej spoločnosti BIF v roku 2010 chýbali na trhu kvalitné stavebné pozemky vo vhodnom rozmere. Kupujúci preferovali pozemky s rozlohou 800 až 1000 m².

Graf č. 37: Vývoj cien pozemkov v Budapešti 2009-2011 v €/m²⁴⁵



Zdroj: vlastné spracovanie podľa <http://www.biggeorges.hu>

⁴⁴ Prepočítané podľa kurzu ECB k 12.4. 2012 (296,64HUF/1 €)

⁴⁵ Prepočítané podľa kurzu ECB k 12.4. 2012 (296,64HUF/1 €)

Na grafe č.37 vidíme dramatický pokles, ktorý bol najvyšší v prvom analyzovanom obvode. Obvody III a XI klesli za dané obdobie o 20 %, Druhý najvyšší pokles, o 18%, bol evidovaný v obvode XXII. Takmer identický pokles cien zaznamenal aj obvod XIV, ktoré ho rozdiel cien medzi prvým polrokom roku 2009 a druhým polrokom 2011 bol 17%. Najmenej ceny pozemkov poklesli v širšom vnútornom meste, teda v obvodoch XVI., XVII., XVIII., priemerná cena v posledných troch obvodoch bola menšia na konci roku 2011 o 15%.

Analýza cien pozemkov v Budapešti ukázala prepád, ktorý bol zo všetkých analyzovaných údajov najradikálnejší. Súčasná ekonomická situácia v Maďarsku nenasvedčuje pozitívnemu vývoju, čo znamená nevhodný čas pre investovanie do pozemkov. Existujú však už aj názory špekulatívnych investorov, ktorý veria v otočenie vývoja v cenách pozemkov.

Záver

Cieľom diplomovej práce bola analýza vývoja cien pozemkov v krajinách Vyšehradskej skupiny, v kontexte ich vstupu do Európskej únie a v kontexte ich vývoja v dobách celosvetovej hospodárskej a finančnej krízy. V prvej časti boli zaznamenané faktory, ktoré vplývajú na cenu pozemkov, ďalej boli na základe nazbieraných informácií o legislatíve v oblasti ohodnocovania pozemkov v jednotlivých krajinách spracované a porovnané ich metódy. V nasledujúcej podkapitole je načrtnutý vývoj základných ekonomických charakteristík jednotlivých krajín, ktorý ovplyvňuje vývoj cien nehnuteľností s najväčšou razanciou.

V časti vlastná práca sme na základe stanovených cieľov analyzovali vývoj cien pozemkov v jednotlivých krajinách a v hlavných mestách V4. Ten bol ovplyvnený najmä vývojom celkovej ekonomickej konjunktúry, ktorý sa v jednotlivých krajinách líšil. Analýzou bolo zistené, že vývoj cien pozemkov ovplyvňovalo aj množstvo vedľajších faktorov. Pozemky sú veľmi špecifický objekt, čo vyplýva z ich obmedzeného množstva.

Z vlastnej analýzy vyplynulo, že najväčší pokles cien za obdobie od roku 2009 zaznamenalo Maďarsko. Druhý najvyšší pokles bol v priemere registrovaný na Slovensku, kde sa však v súčasnosti situácia na trhu s pozemkami stabilizuje. V horizonte troch rokov 2009 až 2011 relatívnu stagnáciu zažili ceny pozemkov v Poľsku. Mierny nárast cien bol za analyzované obdobie v Českej republike. Podľa týchto informácií je investovanie do pozemkov výhodným krokom vo všetkých krajinách okrem Maďarska, ktoré sa potýka s krízou najmenej úspešne, čo bolo vidieť aj na vývoji grafov. Ceny pozemkov sú z ekonomického hľadiska veľmi zaujímavým ukazovateľom, bohatým na interpretáciu

Použitá literatúra

Knižné zdroje:

1. BRADÁČ, A.-FIALA, J. 2004 *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*. Praha Linde a.s., 2004, 743s. ISBN: 80-88870-48-8
2. HRDÝ, M. 2005. *Oceňovanie finančných inštitúcií Bratislava* : Grada Publishing 2005, ISBN : 80-247-0938-4
3. JAKUBEC, M.-KARDOŠ, P.-KUBICA, M. 2005, *Riadenie hodnoty podniku*, Bratislava : Kartprint, 2005, 280 s. ISBN : 80-88870-48-8
4. LYSÝ, J. a kolektív, 1998 : *Ekonomika*. Bratislava : Iura Edition spol. s.r.o. 507 s. ISBN : 80-89047-35-1

Internetové zdroje :

1. jaspi.justice.gov.sk/jaspidd/vzory/004492P3.pdf
2. http://www.ppp.gov.pl/Poradnik_inwestora/AktyPrawne/Documents/ustawa_gospodarka_nieruchomosciami_190111.pdf
3. <http://www.eea.europa.eu/publications/land-in-europe>
4. <http://www.slovakia.culturalprofiles.net/?id=-7194>
5. <http://ekonomika.sme.sk/c/3583595/rast-hdp-slovenska-dosiahol-takmer-10-percent.html>
6. <http://www.euractiv.sk/ekonomika-a-euro/clanok/eurostat-hdp-slovenska-sa-v-prvom-stvrtroku-znizil-o-112--012962>
7. <http://www.investujeme.sk/slovensko-v-roku-2010-hdp-rastlo-o-4-nezamestnanych-pribudalo-menej/>
8. <http://www.sario.sk/?novinky-sario&novinka=403>
9. <http://ekonomika.etrend.sk/ekonomika-slovensko/ekonomiku-uz-pomahala-tahataj-spotreba-domacnosti.html>
10. http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Publikacie/PREDIK/2011/P2Q-2011.pdf
11. <http://www.nbs.sk/sk/menova-politika/rozhodnutia-o-menovej-politike>
12. <http://ekonomika.etrend.sk/ekonomika-slovensko/slovensko-2012-zivot-bez-rastu.html>
13. <http://www.czech.cz/cz/104938-vyvoj-ceske-ekonomiky>
14. <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>

15. <http://www.akcie.webnoviny.sk/spravodajstvo/17216/ekonomika/inflacia-v-cr-vyrazne-vzrastla>
16. <http://openiazoch.zoznam.sk/cl/117502/Miera-nezamestnanosti-v-CR-v-januari-prudko-vzrastla-na>
17. <http://www.akcie.webnoviny.sk/spravodajstvo/16531/ekonomika/polska-ekonomika-vlani-zrychlila-rast-na-43-percenta>
18. <http://www.webnoviny.sk/ekonomicke-spravy/polska-ekonomika-by-mohla-v-tomto-roku/449893-clanok.html>
19. <http://ekonomika.etrend.sk/svet/polska-inflacia-je-takmer-na-desatrocnom-rekorde.html>
20. <http://www.businessinfo.cz/cz/sti/madarsko-ekonomicka-charakteristika-zeme/4/1000690/>
21. <http://ekonomika.sme.sk/c/6260773/madarsky-hdp-vo-4-kvartali-stupol-o-14-percenta.html>
22. <http://www.businessinfo.cz/cz/sti/madarsko-ekonomicka-charakteristika-zeme/4/1000690/>
23. <http://www.akcie.webnoviny.sk/spravodajstvo/16030/ekonomika/inflacia-v-madarsku-klesla-v-decembri-na-41-percenta>
24. <http://www.akcie.webnoviny.sk/spravodajstvo/17114/ekonomika/madarska-inflacia-v-januari-vzrastla-na-55-percenta>
25. <http://ekonomika.sme.sk/c/6278438/miera-nezamestnanosti-v-madarsku-vzrastla-na-111.html>
26. <http://presov.korzar.sme.sk/c/6227167/trh-s-nehnutelnostami-presovcania-vyckavaju-co-bude.html>
27. http://koktail.pravda.sk/v-bratislave-je-pozemkov-malo-a-ceny-stupaju-fm5-/sk_kbyvanie.asp?c=A061208_154502_sk_kbyvanie_p20
28. <http://reality.etrend.sk/realitny-biznis/ceny-pozemkov-sa-nekyvaju-ako-byty.html>
29. <http://reality.etrend.sk/realitny-biznis/ceny-pozemkov-padli-okrem-vychodu.html>
30. <http://hn.ihned.cz/c1-38323400-pozemky-hodnotu-neztracaji>
31. http://byznys.lidovky.cz/velky-prehled-kolik-stoji-stavebni-pozemky-v-cesku-fxg-/moje-penize.asp?c=A110830_154804_moje-penize_apa
32. <http://byznys.ihned.cz/c1-31600150-ceny-pozemku-v-praze-se-zvysily>
33. <http://www.e-sciany.pl/a/7183,rynek-dzialiek-budowlanych>
34. <http://www.bratyslawa.polemb.net/?document=483>