

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE

NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Evidenčné číslo: 101007/B/2021/36122163472783876

Vývoj realitného trhu na Slovensku

Bakalárska práca

2021

Dominik Zuzík

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE

NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Vývoj realitného trhu na Slovensku

Bakalárska práca

Študijný program: Financie, bankovníctvo a investovanie

Študijný odbor: Ekonómia a manažment

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií

Vedúci záverečnej práce: Ing. Mário Zeman

Bratislava 2021

Dominik Zuzík

Čestné vyhlásenie

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

Dátum:

.....

Dominik Zuzík

Pod'akovanie

Touto cestou by som sa chcel poďakovať vedúcemu mojej záverečnej práce Ing. Máriovi Zemanovi za vedenie pri bakalárskej práci, odbornú pomoc, ochotu a pripomienky, ktoré boli veľkým prínosom pri písaní mojej bakalárskej práce.

Abstrakt

Zuzík, Dominik: Vývoj realitného trhu na Slovensku. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta. – Vedúci záverečnej práce: Ing. Mário Zeman. – Bratislava: NHF, 2021, počet strán 58

Práca sa zameriava na rozbor realitného trhu a tiež na jeho vývoj. Cieľom tejto záverečnej práce je priblíženie si vývoja realitného trhu na Slovensku od roku 2002 až po súčasnosť. Práca je rozdelená do štyroch kapitol. Obsahuje 8 grafov a 5 tabuliek. V prvej kapitole sa venujeme teoretickému vymedzeniu realitného trhu, rôznym typom nehnuteľností, segmentom na realitnom trhu, cyklu, ktorý je typický pre realitný trh, faktorom, ktoré pôsobia na realitnom trhu, faktorom, ktoré ovplyvňujú cenu a hodnotu nehnuteľností, podrobnému opisu cenovej bubliny, ktorá sa vyskytuje na realitnom trhu a tiež priblíženie finančnej krízy, ktorá sa odohrala v roku 2008. V tejto kapitole je tiež spomenuté investovanie do realitného trhu a rôzne možnosti investovania a tiež vývoj realitného trhu na Slovensku od socializmu až po súčasnosť. Druhá kapitola nám približuje hlavný cieľ tejto práce, ktorý sa skladá z viacerých čiastkových cieľov. V tretej kapitole sa bližšie pozrieme, ako sa vyvíjali priemerné ceny nehnuteľností na Slovensku od roku 2002, ako sa vyvíjali ceny nehnuteľností podľa krajov, aký je vzťah ceny nehnuteľností a priemernej mzdy na Slovensku a nakoniec sa pozrieme na vývoj bytovej výstavby. V poslednej kapitole si zhrnieme všetky získané údaje a poznatky.

Kľúčové slová: Realitný trh, nehnuteľnosti, realitný cyklus, bytová výstavba

Abstract

Zuzík, Dominik: Development of real estate market in Slovakia. – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy. – Supervisor of the bachelor thesis: Ing. Mário Zeman. – Bratislava: NHF, 2021, 58 pages

This thesis is directed to analysis of real estate market in Slovakia and it's development. The aim of this thesis is to describe the development of the real estate market in Slovakia from 2002 to present. The thesis is divided into four chapters. It includes 8 graphs and 5 charts. The first chapter is dedicated to the theoretical definition of real estate market, different kinds of properties, segments of the real estate market. It also contains information about the real estate cycle, about factors that are affecting real estate market, factors that are influencing price and value of the property, description of real estate bubble and also the description of the financial crisis, which happened in 2008. We can also find information about investing in real estate market and the development of the slovak real estate market from the times of socialism to the present. The second chapter describes the main aim of this thesis, which consists of many partial aims. In the third chapter, we will look more closely on the development of the average prices for living in Slovakia since 2002, on the average prices for living according to the regions of Slovakia, on the relation between average prices for living and average wage and in the end we will look at the housing construction in Slovakia. In the last chapter, we will summarize all of the gained data and knowledge.

Key words: real estate market, property, real estate cycle, housing construction

Obsah

Úvod	9
1 Súčasný stav riešenej problematiky doma v zahraničí	10
1.1 Trh nehnuteľností a typy nehnuteľností	10
1.2 Hlavné segmenty na realitnom trhu	12
1.2.1 Rezidenčné nehnuteľnosti	12
1.2.2 Komerčné nehnuteľnosti	13
1.2.3 Priemyselné nehnuteľnosti	13
1.2.4 Brownfield a Greenfield	13
1.3 Cyklus realitného trhu	14
1.3.1 Fáza oživenia	14
1.3.2 Fáza expanzie	14
1.3.3 Fáza zvýšenej ponuky	15
1.3.4 Fáza recesie	15
1.4 Faktory pôsobiace na realitný trh	16
1.4.1 Dopytové faktory	16
1.4.2 Ponukové faktory	17
1.4.3 Ostatné faktory pôsobiace na trhu s nehnuteľnosťami	17
1.5 Faktory ovplyvňujúce cenu a hodnotu nehnuteľnosti	18
1.6 Cenové bubliny na realitnom trhu a finančná kríza 2007/2008	19
1.6.1 Finančná kríza 2007/2008	19
1.7 Investovanie a možnosti investovania na realitnom trhu	21
1.7.1 Podmienky súvisiace s realizáciou investovanie do nehnuteľností	22
1.8 Prehľad literatúry	23
1.9 Vývoj realitného trhu na Slovensku od socializmu až po súčasnosť	26
1.9.1 Vývoj realitného trhu na Slovensku po roku 2000	27
1.9.2 Realitný trh počas finančnej krízy v roku 2008	28
1.9.3 Realitný trh na Slovensku po finančnej kríze	29
2 Cieľ práce, metodika a metódy skúmania	32
3 Výsledky práce	33
3.1 Vývoj priemerných cien na bývanie na Slovensku za posledných 20 rokov	33

3.1.1	Vývoj priemerných cien na bývanie na Slovensku od roku 2002 po finančnú krízu v roku 2008	33
3.1.2	Vývoj priemerných cien na bývanie od roku 2008 po rok 2014	35
3.1.3	Vývoj priemerných cien na bývanie po roku 2014	37
3.2	Porovnanie cien nehnuteľností a priemernej mesačnej mzdy na Slovensku	39
3.3	Ceny nehnuteľností podľa krajov	42
3.4	Bytová výstavba na Slovensku	45
3.4.1	Bytová výstavba na Slovensku za posledných 15 rokov	46
4	Diskusia	52
	Záver	54
	Zoznam použitej literatúry	55

Úvod

Realitný trh na Slovensku je veľmi dôležitý trh, na ktorom sa zúčastňuje takmer každý z nás. Je to kvôli tomu, že každý potrebuje riešiť otázku bývania a to v každej etape svojho života. V súčasnosti sa realitný trh na Slovensku vyznačuje stále rastúcimi cenami nehnuteľností, vysokým dopytom ľudí po vlastnom bývaní, ktorý je hnaný priaznivým ekonomickým vývojom, priaznivou situáciou na trhu práce a tiež výhodnými podmienkami bánk na hypotéky. Pre realitný trh na Slovensku je tiež špecifické, že sa tu nenachádza takmer žiadne nájomné bývanie, čo znamená, že ľudia musia riešiť potrebu bývania cez hypotéky a aj to je jeden z dôvodov, prečo Slovensko patrí medzi jednu z najzadlženejších krajín Európskej únie.

Bakalárska práca sa člení na dve základné časti, a to na teoretickú a praktickú časť. V teoretickej časti sa bližšie pozrieme na to, čo je realitný trh, ako sa delí, priblížime si tri základné segmenty realitného trhu, pozrieme sa na cyklus realitného trhu, faktory pôsobiace na realitnom trhu, tiež na faktory, ktoré ovplyvňujú hodnotu nehnuteľností, ďalej sa pozrieme na cenové bubliny, priblížime si finančnú krízu, pozrieme sa na možnosti investovania na realitnom trhu, spomenieme rôznych domácich a zahraničných autorov, ktorí sa venovali problematike realitného trhu a nakoniec si priblížime vývoj realitného trhu na Slovensku od čias socializmu až po súčasnosť.

V praktickej časti využijeme poznatky, ktoré sme získali pri spracovávaní teoretickej časti. Cieľom praktickej časti bude urobiť analýzu vývoja priemerných cien na bývanie na Slovensku od roku 2002, porovnanie cien k makroekonomickému ukazovateľu priemerná mesačná mzda, analýza vývoja priemerných cien na bývanie podľa jednotlivých krajov a nakoniec si priblížime bytovú výstavbu. Na záver zhrnieme všetky zozbierané údaje a napíšeme vlastný názor na danú problematiku.

1 Súčasný stav riešenej problematiky doma v zahraničí

1.1 Trh nehnuteľností a typy nehnuteľností

Nehnuteľnosť je podľa Orta¹ tovar ako každý iný, preto s ním tiež môžeme obchodovať na trhu. Na trhu s nehnuteľnosťami sa prejavuje zákon ponuky a dopytu, cyklický vývoj krajiny (recesia, expanzia) a mimoeconomické aspekty, akými sú právne a politické prostredie. Nehnuteľnosť patrí medzi nehnuteľné veci a delí sa na dva základné typy, t.j. pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom.

Podľa katastrálneho zákona sa pozemkom rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej samosprávnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku. Hranicu pozemku určujú lomové body. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, v prípade, že ju vlastníci pozemkov uznávajú.

Pozemky sa podľa katastrálneho zákona delia na :

- ornú pôdu,
- chmeľnice,
- vinice,
- záhrady,
- ovocné sady,
- trvalé trávne porasty,
- lesné pozemky, vodné plochy, zastavané plochy a nádvoría
- ostatné plochy.²

Pozemok je nereprodukovateľný prírodný zdroj, ktorý je jedinečný svojou polohou. Pozemky majú oproti iným tovarom výnimočné kvality. Sú nepremiestniteľné,

¹ ORT, P. Analýza realitného trhu. Praha: Leges, 2019. 9s. ISBN 978-80-7502-364-3

² Podľa §3 a §9 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

z ekonomického hľadiska je životnosť pozemkov nekonečná, pozemky nepodliehajú technickému opotrebeniu, ponuka je obmedzená.³

Podľa stavebného zákona sa **stavbou** rozumie stavebná konštrukcia, ktorá je postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov a je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie :

- spojenie pevným základom,
- upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- umiestnenie pod zemou.⁴

Stavba je na rozdiel od pozemku reprodukovateľná a sú tu tiež väčšie možnosti na kvalitatívne zmeny. Nevýhodou stavieb však je, že technicky aj ekonomicky zastarávajú. Z tohto dôvodu sa do stavieb vyžadujú neustále investície na obnovu a rozvoj. Pokiaľ by sa do stavieb ďalej neinvestovalo, stratili by na hodnote.

Stavby sa členia na pozemné stavby a inžinierske stavby. Pozemné stavby sú zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí. Ďalej ich členíme na bytové a nebytové budovy.

Bytové budovy sú stavby, kde je najmenej polovica podlahovej plochy určená na bývanie. Patria sem :

- bytové domy – budova určená na bývanie, ktorá pozostáva zo štyroch a viacerých bytov, ktoré majú spoločný hlavný vstup z verejnej komunikácie.
- rodinné domy – slúži na rodinné bývanie a má samostatný vstup z verejnej komunikácie. Táto budova môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
- ostatné bytové domy (detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a ďalšie)

³ ORT,P. Analýza realitného trhu. Praha: Leges, 2019. s. 10. ISBN 978-80-7502-364-3

⁴ Podľa §43 druhej časti zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

Nebytové budovy sú stavby, kde sa viac ako polovica podlahovej plochy využíva na nebytové účely. Patria sem hotely, penzióny, administratívne budovy, priemyselné budovy a sklady, budovy pre školstvo, kultúru, zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia, budovy pre šport, náboženské budovy a ostatné nebytové budovy.

Inžinierske stavby sú:

- diaľnice, cesty
- železničné, lanové dráhy
- mosty, nadjazdy, tunely, nadchody, podchody
- prístavy
- ropovody a plynovody
- a iné

1.2 Hlavné segmenty na realitnom trhu

Na realitnom trhu rozlišujeme tri hlavné segmenty nehnuteľností, podľa toho, na čo ľuďom slúžia.⁵

1.2.1 Rezidenčné nehnuteľnosti

Sú to také stavby, ktoré slúžia ľuďom na bývanie. Patria sem byty a rodinné domy.

Byt je samostatná miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú určené na bývanie. Byty sa môžu nachádzať v prémiových lokalitách alebo mimo centra mesta. Za prémiové lokality sa označujú predovšetkým centrá miest a historické časti mesta. Pre tieto lokality je typické, že sú už zastavané a nové priestory na vznik ďalších bytov sa hľadajú len veľmi ťažko.

Rodinný dom slúži podobne ako byt, teda uspokojuje základné potreby ľudí – bývanie. Tento typ bývania sa však realizuje väčšinou na okraji, nie v centre miest. Rodinný dom poskytuje rôzne výhody v porovnaní s bývaním v byte. Môže to byť vlastný pozemok, väčšie súkromie, väčší komfort bývania, možnosť rozšírenia alebo prístavby vedľajších objektov. Má však tiež svoje nevýhody, ako napríklad zvyčajne vyššia cena ako

⁵ DEPERISIO,G. What are the main segments of the real estate sector? [online zdroj]. In *Investopedia*. 2020. [cit. 2020-10-15]Dostupné na <https://www.investopedia.com/ask/answers/052715/what-are-main-segments-real-estate-sector.asp>

cena bytu, umiestnenie mimo centra mesta, väčšie náklady na energie a na údržbu a podobne.⁶

1.2.2 Komerčné nehnuteľnosti

Patria sem stavby, ktoré slúžia výhradne na podnikanie a na poskytovanie miest pre prácu. Dopĺňajú rezidenčné nehnuteľnosti a tvoria základnú občiansku vybavenosť. Patria sem obchodné centrá, predajne, hotely, reštaurácie, školy, divadlá, kiná, kancelárie a iné administratívne budovy.

1.2.3 Priemyselné nehnuteľnosti

Patria sem výrobné budovy, továrne a rôzne sklady. Tieto nehnuteľnosti sa využívajú predovšetkým na výskum, produkciu a uskladnenie. Podľa toho, či tieto priemyselné budovy slúžia len na jeden druh podnikania alebo sú využiteľné viacerými spôsobmi, ich delíme na univerzálne priemyselné objekty a jednoúčelové priemyselné objekty.

Univerzálne priemyselné objekty slúžia na viaceré typy priemyselnej výroby alebo na skladovanie viacerých druhov tovarov, nie len jedného. Jedná sa o ľahké skladové haly (vykurované, nevykurované), skladové haly, ktoré sú klimatizované, viacpodlažné skladové haly, ľahké výrobné haly, garáže a iné.

Jednoúčelové priemyselné objekty a areály sa sústreďujú len na produkciu jedného výrobku alebo služby. Patria sem elektrárne, čističky odpadových vôd, pivovary, cukrovary, cementárne a iné.⁷

1.2.4 Brownfield a Greenfield

Firmy, ktoré chcú rozšíriť svoje podnikanie a chcú preniknúť aj do zahraničia, si musia kúpiť alebo prenajať pozemok, postaviť sklad, výrobnú halu, kanceláriu, alebo tiež môžu využiť už existujúce stavby na danom pozemku. Takáto investičná výstavba môže byť urobená na dvoch typoch stavebných pozemkov : Brownfield a Greenfield.

Brownfield znamená, že sa jedná o pozemok, ktorý je v čase, keď sa doňho chce investovať už zastavaný nejakými stavbami. Tieto stavby však často bývajú morálne opotrebované . Najčastejšie sa za brownfield považujú rôzne priemyselné areály a rôzne

⁶ ORT,P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. s. 5. ISBN 978-80-7502-364-3

⁷ ORT,P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. s. 107-110. ISBN 978-80-7502-364-3

opustené objekty ako napríklad elektrárne, vodárne alebo čističky. Podnikatelia investujú do brownfieldov najmä kvôli tomu, že už nemusia stavať novú budovu, ale stačí im len zrekonštruovať tú pôvodnú. Brownfield by mal mať nasledujúce parametre :

- mal by mať zaujímavú polohu
- istá časť z pôvodnej stavby by mala byť tiež využiteľná pre nový investičný zámer
- nutnosť odstránenia ekologických problémov, ktoré väčšinou tieto staré budovy majú

Greenfield predstavuje investíciu na doposiaľ nezastavaných pozemkoch. V prípade, že zahraničná firma investuje do greenfield, musí si od základov vystavať budovy na podnikanie.⁸

1.3 Cyklus realitného trhu

Tak ako sa stretávame so základnými fázami hospodárskeho cyklu v ekonomii, tak isto sa s nimi môžeme stretnúť pri realitnom trhu. Sledovanie, v ktorom cykle sa momentálne nachádza ekonomika alebo realitný trh je veľmi dôležité najmä pre ľudí, ktorí majú záujem investovať na realitnom trhu. Cykly sa pravidelne opakujú, avšak investori nikdy nevedia koľko budú presne trvať.

1.3.1 Fáza oživenia

Táto fáza nastáva po fáze recesie. Vo fáze oživenia je realitný trh na najnižšej úrovni. V tomto je čase je veľká nezamestnanosť a ľudia po kríze, alebo veľkej recesii strácajú svoje domovy, pretože nie sú schopní splácať hypotéky a úvery. Ceny za nehnuteľnosti sa začínajú stabilizovať a tiež sa rozbieha výstavba. Fáza oživenia je ten správny čas, pokiaľ chce investor kúpiť nehnuteľnosť za málo peňazí, držať ju zopár rokov vo vlastníctve a následne predať.

1.3.2 Fáza expanzie

Po fáze zotavenia, alebo oživenia, sa realitný trh nachádza v expanzii. Ceny nehnuteľností postupne rastú, rastie tiež počet stavieb a nezamestnanosť klesá. Cena za nájom tiež stúpa, a v najvyššom bode expanzie je ponuka a dopyt po nehnuteľnostiach

⁸ SEGAL, T.: Greenfield vs. Brownfield Investments : What's the difference?. [online zdroj]. In *Investopedia*. 2019. [cit. 2020-10-25]Dostupné na : <https://www.investopedia.com/ask/answers/043015/what-difference-between-green-field-and-brown-field-investment.asp>

v rovnováhe. Toto obdobie je ideálne pre investorov, ktorí chcú menšie riziko, pretože vedia že cena za nájom je pomerne vysoká a že tiež bude ešte istú dobú rásť.

1.3.3 Fáza zvýšenej ponuky

Výstavba nových nehnuteľnosti, alebo rôzne renovácie nehnuteľností v čase expanzie môžu viesť až do fázy obrovskej ponuky nehnuteľností, kedy dochádza k prebytku nehnuteľností na trhu. V tejto fáze je nedostatočný dopyt ľudí po nehnuteľnostiach a tiež klesá cena za nájom. Investori sa v tomto období snažia nehnuteľnosti predať, pretože sa obávajú poklesu hodnoty nehnuteľností.

1.3.4 Fáza recesie

Táto fáza nastáva keď je na realitnom trhu absolútne vyššia ponuka, než je dopyt po nehnuteľnostiach. Nové nehnuteľnosti sa väčšinou už prestávajú stavať a ceny nehnuteľností začínajú v tomto období stagnovať, niekedy dokonca aj klesať, čo je ideálny čas na kúpu rodinného domu alebo bytu, ktorý bude slúžiť ľuďom na bývanie.⁹

Realitný trh je veľmi špecifický svojim proticyklickým správaním. V období expanzie prudko rastú ceny rôznych tovarov (napr. ropy) a tiež ceny niektorých cenných papierov, avšak ceny nehnuteľností rastú v tomto období menej. Je to najmä kvôli tomu, že investor má v tomto období vysokú šancu na zhodnotenie rôznych typov aktív a preto neinvestuje len do nehnuteľností. Naopak obdobie recesie sa vyznačuje poklesom cien cenných papierov, niekedy aj poklesom cien rôznych druhov tovarov z dôvodu poklesu spotreby, avšak rastom cien nehnuteľností. Je to najmä kvôli tomu, že nehnuteľnosti majú oproti iným aktívam tri hlavné výhody.

Prvou výhodou nehnuteľností oproti iným aktívam je ich vzácnosť. Ostatné aktíva, či už hmotné alebo nehmotné, majú buď nekonečnú alebo vysokú pružnosť ponuky. Napríklad softvér ako nehmotné aktívum má nekonečnú pružnosť ponuky a automobily ako hmotné aktíva majú vysokú pružnosť ponuky. Pri nehnuteľnostiach to však neplatí, pretože niektoré nehnuteľnosti alebo pozemky sú úplne nereprodukovateľné a preto sú vzácne. Preto ak bude dopyt po nehnuteľnostiach rásť, a ponuka nebude dostatočne veľká, budú ceny nehnuteľností rásť a to bez ohľadu, či sa nachádza ekonomika v období expanzie alebo recesie.

⁹ PATEL,K.: 4 phases of real estate cycle. [online zdroj]. 2018. In *BiggerPockets*. [cit. 2020-10-25]Dostupné na : <https://www.biggerpockets.com/member-blogs/10401/69798-4-phases-of-a-real-estate-cycle>

Druhou výhodou je, že nehnuteľnosti sú oproti iným aktívam (napr. akciám) menej rizikové. Nehnuteľnosti, najmä pozemky patria k najmenej rizikovým investíciám. V období recesie alebo krízy, keď ceny akcií klesajú, sa práve nehnuteľnosti stávajú pre investorov aj za cenu pomerne menšej miery výnosnosti tou pravou voľbou.

Tretia výhoda nehnuteľnosti spočíva v ich dlhodobej životnosti. Aktíva ako softvér a iné majú životnosť často len niekoľko rokov. Avšak životnosť pozemkov je nekonečná a životnosť stavieb je veľmi dlhá. Nehnuteľnosti ponúkajú aj iné výhody, ako napr. náročná odcudziteľnosť alebo ochota bánk používať nehnuteľnosti ako zábezpeku úveru.¹⁰

1.4 Faktory pôsobiace na realitný trh

Na trhu nehnuteľností pôsobia viaceré faktory, ako sú napr. demografické faktory, úrokové sadzby, či momentálny stav ekonomiky. Faktory, ktoré pôsobia na realitný trh najčastejšie delíme na faktory vyvolané dopytom a faktory vyvolané ponukou.¹¹

1.4.1 Dopytové faktory

Dopyt na realitnom trhu je tvorený počtom kupujúcich, ktorí sú ochotní si pri danej cene kúpiť nehnuteľnosť.

Základným dopytovým faktorom je demografia. Na realitnom trhu sa pri demografii zameriavame predovšetkým na základné charakteristiky domácností, ako veľkosť rodiny, počet rokov, počet detí, ukazovatele sobášnosti, rozvodovosti a smrti. Vo všeobecnosti môžeme povedať, že vyšší dopyt po nehnuteľnostiach bude tam, kde žije viac ľudí.

Ďalším dopytovým faktorom je príjem domácnosti. Je to kvôli tomu, že niekto so stálym a vysokým príjmom si dokáže skôr kúpiť alebo investovať do nehnuteľnosti ako niekto s nižším a nestabilným príjmom.

Dopytovým faktorom je tiež cena nehnuteľnosti. Určuje, koľko ľudí si dokáže kúpiť alebo investovať do nehnuteľnosti pri daných cenách na trhu. Môžeme povedať, že čím sú ceny nehnuteľnosti vyššie, tým nižší je po nich dopyt.

¹⁰ ORT,P. Analýza realitného trhu. Praha: Leges, 2019. s. 38-39. ISBN 978-80-7502-364-3

¹¹ POLTOREK,W.: Six economics that affect real estate market. [online zdroj]. 2020. In *CPD Homes*. [cit. 2020-11-05] Dostupné na : <https://www.cpdhomes.com/cleveland/six-6-economics-that-affect-real-estate-market/>

Medzi posledné faktory, ktoré ovplyvňujú dopyt po nehnuteľnostiach zaraďujeme úrokové sadzby a dostupnosť úverov. Keď sú úrokové sadzby nízke a podmienky na získanie úveru sú jednoduché, teda banky nestanovujú náročné finančné podmienky pre žiadateľov o úver, dopyt po nehnuteľnostiach vo všeobecnosti rastie a viacej ľudí je ochotných investovať do nehnuteľnosti. Je to kvôli tomu, že úrokové sadzby ovplyvňujú mesačné splátky úveru, a čím sú úrokové sadzby nižšie, tým je aj mesačná splátka nižšia. Čo sa týka dostupnosti úverov, môžeme povedať že od finančnej krízy v roku 2007 sa pravidlá pre poskytnutie úverov sprísňujú a získať úver je stále čoraz náročnejšie.¹²

1.4.2 Ponukové faktory

Ponuka na trhu nehnuteľností je vytváraná rôznymi developermi, ktorí sa zameriavajú na výstavbu nových bytových komplexov alebo na rekonštrukciu už pôvodne vystavaných budov.

Nedostatočná ponuka na trhu s nehnuteľnosťami by znamenala rast cien nehnuteľností, zatiaľ čo prebytok ponuky by spôsobil pokles cien nehnuteľností. Ako príklad môžeme uviesť Írsko, kde sa v rokoch 1996 až 2006 postavilo vyše 700 000 nových domov, avšak po finančnej kríze 2007/2008 keď trh s nehnuteľnosťami spadol, zostal príliš veľký nadbytok nových bytov. To znamenalo, že ponuka bola omnoho vyššia ako dopyt a ceny nehnuteľnosti v Írsku vtedy klesli na niektorých miestach aj o 50 %.

1.4.3 Ostatné faktory pôsobiace na trhu s nehnuteľnosťami

Medzi ostatné faktory môžeme zaradiť ekonomický rast. Dopyt po nehnuteľnostiach je daný množstvom disponibilného dôchodku. Čím vyšší je ekonomický rast, čím lepšie je na tom ekonomika, tým vyššie sú aj naše dôchodky a príjmy, čo znamená, že ľudia sú ochotní viacej míňať a investovať nielen do nehnuteľnosti. V období expanzie, keď ľudia viacej investujú do nehnuteľností, narastá dopyt po nehnuteľnostiach a s tým je spojený aj rast cien nehnuteľnosti. Naopak v období recesie alebo krízy môže nastať situácia, že ľudia už nebudú schopní splácať svoje hypotéky a prídu o svoje bývanie.

¹² PETTINGER, T. Factors that affect the housing market. [online zdroj]. 2019. In *Economics Help*. [cit. 2020-11-05] Dostupné na: <https://www.economicshelp.org/blog/377/housing/factors-that-affect-the-housing-market/>

S ekonomickým cyklom tiež súvisí ďalší faktor, a to nezamestnanosť. Keď nezamestnanosť rastie, ekonomická situácia ľudí sa zhoršuje a nastáva pokles dopytu po nehnuteľnostiach.

Trh s nehnuteľnosťami je tiež regulovaný politikou vlády a rôznymi dotáciami. Pokiaľ chce vláda podporiť trh s nehnuteľnosťami, môže na to použiť rôzne nástroje ako napr. zníženie daní, rôzne zrážky z daní, subvencie a dotácie, čím sa zvýši dopyt ľudí po nehnuteľnostiach.¹³

1.5 Faktory ovplyvňujúce cenu a hodnotu nehnuteľnosti

Hodnota nehnuteľnosti závisí od kupujúceho, ktorý má záujem o danú nehnuteľnosť. Avšak každý kupujúci je iný a pre každého je dôležité niečo iné, čo znamená, že rôzni kupujúci je ochotní zaplatiť za danú nehnuteľnosť rôzne množstvo peňazí. Existujú však základné faktory, ktoré determinujú hodnotu nehnuteľnosti. Najjednoduchším spôsobom, ako určiť hodnotu nehnuteľnosti, je porovnať ju s nehnuteľnosťou v blízkom okolí, ktorá sa len nedávno predala. Tento spôsob tiež využíva množstvo predajcov a agentov, ktorí ohodnocujú nehnuteľnosti.

Ďalším faktorom, ktorý zvyšuje hodnotu nehnuteľnosti je lokalita. Pri hodnotení lokality musíme zohľadniť základné aspekty, a to kvalitu škôl v blízkom okolí, možnosti na zamestnanie sa, nákupné možnosti, možnosti zábavy, či rôzne rekreačné možnosti v okolí. Na hodnotu tiež vplýva vzdialenosť od diaľnice, technická infraštruktúra a hromadná doprava.

Pri hodnotení nehnuteľnosti berieme do úvahy vek nehnuteľnosti a stav v akom sa ponúka. Vo všeobecnosti, čím je dom novší, tým má vyššiu hodnotu. Je to najmä kvôli tomu, že základné časti domu ako rôzne rozvody, inštalácie, elektrina, strecha a spotrebiče sú novšie a preto by mali vydržať dlhšie ako tie, ktoré sa nachádzajú v staršom dome. Výmena strechy alebo spotrebičov by priniesla kupujúcemu nemalé dodatočné finančné zaťaženie.

¹³ POLTOREK,W.: Six economics that affect real estate market. [online zdroj]. 2020. In *CPD Homes*. [cit. 2020-11-18] Dostupné na : <https://www.cpdhomes.com/cleveland/six-6-economics-that-affect-real-estate-market/>

Ďalším faktorom, ktorý vplýva na hodnotu nehnuteľnosti sú rôzne úpravy a vylepšenia, ako bazén, miesto na grilovanie, či v niektorých prípadoch domáca posilňovňa.¹⁴

1.6 Cenové bubliny na realitnom trhu a finančná kríza 2007/2008

Realitná bublina začína zvyšovaním sa cien nehnuteľností, ktoré sú spôsobené rastúcim dopytom a špekuláciami. Realitná bublina väčšinou začína zvyšujúcim sa dopytom po nehnuteľnostiach a obmedzenou ponukou, ktorá sa nedokáže včas zvýšiť. Investori dávajú do trhu ďalšie peniaze, čo len zvyšuje dopyt. Realitný trh sa však neskôr dostane do bodu, kedy začne dopyt stagnovať alebo klesať, ponuka začne rásť a to bude viesť k znižovaniu cien nehnuteľností a k prasknutiu bubliny.

Realitná bublina môže trvať niekoľko rokov. Nehnuteľnosti sa pokladajú za aktíva s najväčšou hodnotou a preto práve realitná bublina je najviac devastujúci typ cenovej bubliny. Realitné bubliny nespôsobia len obrovskú krízu na realitnom trhu, ale tiež vplývajú na všetky vrstvy obyvateľstva a na celkovú ekonomiku. Práve realitná bublina je jedným z hlavných dôvodov, prečo ľudia prichádzajú o svoje úspory.¹⁵

Medzi faktory, ktoré vplývajú na vznik cenových (realitných) bublín patria ekonomické faktory a psychologické faktory. Medzi ekonomické faktory patrí dlhotrvajúca fáza expanzie, posilňovanie národnej meny, nízka nezamestnanosť, inflácia, úverová politika bánk alebo úroková miera. Psychologické faktory sa spájajú s nepravdepodobnými očakávaniami, ako napr. ceny nehnuteľností budú neustále rásť alebo že ceny pozemkov budú kvôli ich vzácnosti rásť. Patrí sem tiež neistota vo vzťahu k politickej a právnej stabilite.¹⁶

1.6.1 Finančná kríza 2007/2008

V rokoch 1992 až 2000 zažívala americká ekonomika svoje najdlhšie obdobie ekonomického rastu, čo bolo sprevádzané boomom na trhu s technologickými akciami (tzv. dot-com bubble). V marci roku 2000 však táto bublina praskla a investori začali masívne utekať od týchto akcií. Sprasknutie dot-com bubliny a následne teroristické útoky, ktoré sa odohrali 11.septembra roku 2001 vyvolali u FED-u obavy zo spomalenia

¹⁴ GOMEZ, J. 8 critical factors that influence a home's value. [online zdroj]. 2019. In *Opendoor*. [cit. 2020-11-27] Dostupné na: <https://www.opendoor.com/w/blog/factors-that-influence-home-value>

¹⁵ SILVER – CHEN – KAGAN.: Housing bubble. [online zdroj]. 2020. In *Investopedia*. [cit. 2020-11-27] Dostupné na: https://www.investopedia.com/terms/h/housing_bubble.asp

¹⁶ ORT, P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. 40-41s. ISBN 978-80-7502-364-3

americkej ekonomiky a preto znížili úrokové sadzby z 6,5 % v máji 2000 na 1% v júni 2003. Zníženie úrokových sadzieb znamenalo prílev lacných peňazí do ekonomiky a tieto zdroje sa presunuli do oblasti nehnuteľností. Banky okrem zníženia úrokových sadzieb začali poskytovať hypotéky pre ľudí, ktorí by si to inak nemohli dovoliť. Boli to tzv. subprime hypotéky. Subprime hypotéka predstavuje hypotéku s pohyblivou úrokovou mierou, s možnosťou splácania v prvých rokoch len úroky a poskytovala sa pomocou brokerov. Mohli ju získať ľudia, ktorí nemali žiadny príjem, aktíva, ba dokonca ani prácu.¹⁷

V tomto období sa objavujú nové formy cenných papierov, ktoré mali slúžiť na rozloženie rizika. Tieto cenné papiere vznikali tak, že sa zo subprime hypoték urobil väčší balík a z toho ešte väčší balík, všetko len preto, aby sa to stalo neprehľadné. Banky potom predávali tieto cenné papiere ako mortgage-backed securities a collateralized debt obligations (CDO). Mortgage – backed securities, na Slovensku známe ako hypotekárne záložné listy, predstavujú istý typ zabezpečenia, kedy je nominálna hodnota hypotekárnych záložných listov krytá záložným právom k nehnuteľnosti. Collateralized debt obligations (CDO) predstavuje typ štruktúrovaného cenného papieru, ktorý je zabezpečený majetkom.¹⁸

V roku 2004 začínajú rásť úrokové miery a ľudia už dosiahli bod nasýtenia. Nízke úrokové miery teda vydržali na nízkej úrovni až do júna roku 2004, avšak potom sa začali opäť zvyšovať a v roku 2006 už boli na hodnote 5,25 %. Na konci leta roku 2005 tiež začali padať ceny nehnuteľností v niektorých častiach USA. V roku 2006 už bolo jasné v celej USA, že predaj nehnuteľností stagnuje, ceny klesajú a v roku 2007 nastáva kolaps subprime hypoték pretože kvôli pohyblivej úrokovej miere, teda v tomto prípade rastúcej úrokovej miere, ľudia už viac neboli schopní splácať svoje hypotéky. V roku 2007 krachuje 25 inštitúcií, ktoré poskytovali tento typ úveru. Po lete 2007 sa dostávajú do problémov aj iné banky. Bear Sterns oznamuje, že dva hedgingové fondy, ktoré investujú v oblasti CDO majú problémy s majetkom, BNP Paribas oznamuje, že nevie zhodnotiť reálny majetok svojich fondov a britská banka Northern Rock čelí vážnym problémom s likviditou. V marci roku 2008 je Bear Stearns predaná za pomoci vlády banke JPMorgan

¹⁷ DUDÁŠ, T. a kol. Svetová ekonomika. Bratislava : EKONÓM, 2017. ISBN 978-80-224-4371-2

¹⁸ AMADEO, K. Mortgage-backed securities, their types, and how they work. [online zdroj]. 2020. In *The Balance*. [cit. 2020-11-27] Dostupné na : <https://www.thebalance.com/mortgage-backed-securities-types-how-they-work-3305947>

Chase za výhodných podmienok. V septembri roku 2008 banka Lehman Brothers vykázala výrazné straty, akcie tejto banky sa preto prepadli na dno a banka musela vyhlásiť bankrot, pretože ju štát nezachránil a ani iné banky ju nechceli odkúpiť. V tomto čase boli finančné trhy v USA na dne.¹⁹

V októbri roku 2008 vláda USA odsúhlasila záchranný balík vo výške 700 miliárd USD. Prijatie tohto balíka stabilizovalo akciový trh, aj tak však táto kríza spôsobila obrovské ekonomické problémy. Hoci sa táto kríza oficiálne skončila v roku 2009, jej ekonomické následky trvali dlhšie, trh práce sa zotavoval veľmi pomaly a ceny nehnuteľností zostali na nízkej úrovni.

1.7 Investovanie a možnosti investovania na realitnom trhu

Investovanie práve do realitného trhu sa označuje za skvelý spôsob investovania. Pokiaľ investujeme správne, v budúcnosti nám to môže produkovať pasívny príjem a tiež to môže byť dobrá dlhodobá investícia, pokiaľ bude cena nehnuteľnosti rásť.

Investori, ktorí investovali svoje peňažné prostriedky do realitného trhu sa môžu radowať aj napriek súčasnej kríze vyvolanej pandémie ochorenia COVID-19. Ekonomika spadla do recesie, akcie mali nízku hodnotu, podielové fondy vykazovali straty, no cena nehnuteľnosti stále rástla. Medziročne vzrástla cena bývania o 11,2 %. Je to spôsobené neustálym prílevom hypoték do ekonomiky a tiež, že investori nachádzajú v investovaní do nehnuteľnosti akúsi istotu oproti trhu s akciami a ostatnými cennými papiermi.

Prvou možnosťou investovania do realitného trhu je kúpa nehnuteľnosti na účely prenájmu tejto nehnuteľnosti. Nákup reálnej nehnuteľnosti však predstavuje finančne náročnú investíciu. Investor sa stane tiež majiteľom bytu, s čím sú spojené ďalšie povinnosti a tiež sa stáva zodpovedným za mnoho vecí, ako je platenie hypotéky, rôznych daní, poistenia, hľadania nájomcov, či udržiavania nehnuteľnosti vo vhodnom stave. Investor zarába na tomto investovaní tým, že dostáva peniaze od nájomcov. Preto musí zohľadniť ceny nájmov, podľa toho kde sa daná nehnuteľnosť nachádza a tiež podľa cien podobných nehnuteľností v danom prostredí. Cena nájmu by nemala byť príliš vysoká, čo by odradilo potenciálnych záujemcov, avšak tiež nemôže byť pod hranicou nákladov, ktoré musí investor splácať.

¹⁹ SINGH,M.: The 2007-2008 Financial crisis in review. [online zdroj]. 2020. In *Investopedia*. [cit. 2020-11-27] Dostupné na: <https://www.investopedia.com/articles/economics/09/financial-crisis-review.asp>

Druhou možnosťou investovania je nákup nehnuteľnosti s následným predajom. Takíto investori majú záujem držať nehnuteľnosť len na krátky čas a následne ju predat' za vyššiu cenu ako ju kúpili. Investori na tento typ investovania kupujú také nehnuteľnosti, o ktorých si myslia, že keď urobia rôzne opravy a renovácie, tak sa zvýši ich cena na trhu. Opačný prípad je, keď investori nechcú renovovať, ale kúpia nehnuteľnosti v čase recesie, po kríze, kedy začínajú ceny nehnuteľností klesať, a následne ich predajú v čase expanzie, kedy opäť ekonomika oživa a dopyt po nehnuteľnostiach rastie, čo spôsobuje zvýšenie cien nehnuteľností.²⁰

Investovanie do reálnych nehnuteľností je však pre bohatších investorov, ktorí disponujú vysokým objemom finančných prostriedkov. Avšak možnosťou investovania do realitných investičných fondov (REIT – Real Estate Investment Trust) sa otvorili dvere na tento investičný trh aj malým investorom. Jedná sa o realitnú investičnú spoločnosť, ktorá poskytuje podiely na akciovom trhu. REITy sa nakupujú a predávajú na trhu rovnako ako iné akcie. REITy zároveň prenajímajú, vlastnia, spravujú a investujú do nehnuteľnosti. Zisk, ktorý im plynie z týchto činností nepodlieha dani z príjmu. Toto daňové oslobodenie je však podmienené splnením určitých podmienok. Hlavnou podmienkou je distribúcia minimálne 90 % zisku vo forme dividend. Ďalšími podmienkami, ktoré musí táto realitná investičná spoločnosť spĺňať je povinnosť mať najmenej 100 akcionárov, minimálne 75 % aktív REIT musia tvoriť nehnuteľnosti, minimálne 75 % príjmu musí pochádzať z prenájmu nehnuteľností alebo z pôžičiek poskytnutých na realitné investície, akcie musia byť prevoditeľné bez obmedzenia, majú povinnosť držať nehnuteľnosť najmenej 4 roky a ďalšie. Čím je väčší tento fond a má väčšie portfólio, tým je riziko investovania menšie. Výnosy z tohto fondu sú podstatne vyššie ako ponúkajú terminované účty v bankách.²¹

1.7.1 Podmienky súvisiace s realizáciou investovania do nehnuteľností

Prvým dôležitým predpokladom je vlastniť dostatočný objem finančných prostriedkov. Experti neodporúčajú požičiavanie si peňazí na kúpu nehnuteľností. Pokiaľ však investor nemá dostatok peňažných prostriedkov a rozhodne sa pre hypotéku, mal by ju byť schopný splácať aj bez príjmu, ktorý mu bude plynúť z prenájmu. Je to veľmi dôležité, pretože v budúcnosti môže nastať obdobie, kedy nebude tak veľký záujem

²⁰ BEATTIE, A. 5 simple ways to invest in real estate. [online zdroj]. 2019. In *Investopedia*. [cit. 2020-11-30] Dostupné na: <https://www.investopedia.com/investing/simple-ways-invest-real-estate/>

²¹ ČELOVSKÁ, P. Investovanie do nehnuteľností. [online zdroj]. 2020. In *Relcom – Realitná kancelária*. [cit. 2020-11-30] Dostupné na: <https://relcom.sk/investovanie-do-nehnutelnosti/>

o bývanie a nebude mať žiadnych nájomníkov. To by mohlo viesť v prípade nedostatočných finančných prostriedkov k tomu, že investor nebude schopný splácať hypotéku a tiež bude preňho v budúcnosti ťažšie získať ďalšie finančné prostriedky práve prostredníctvom hypotéky alebo úveru kvôli nižšej bonite.

Ďalšou úlohou je naplánovanie si všetkých možných výdavkov, ktoré budú vyplývať z vlastníctva nehnuteľnosti. Sú to najmä náklady na dane, udržiavanie poriadku a opravy. Vlastnenie nehnuteľnosti na prenájom je často každodenná záležitosť a pokiaľ nemá investor dostatok času, je nutné zväziť služby realitnej kancelárie, ktorá dokáže nehnuteľnosť sprostredkovať a tiež uskutočniť všetky nutné opravy. Toto opäť zvýši výdavky investora, no investor sa zbaví veľkej časti záťaže a môže sa zameriavať aj na iné činnosti, nielen na prenájom nehnuteľnosti. Cena nájmu musí byť na takej úrovni, aby sa dokázali pokryť všetky poplatky a ostatné výdavky.

Za dôležité sa tiež považuje urobenie istého výskumu danej nehnuteľnosti, ktorú si chceme kúpiť. Pokiaľ investor kupuje pozemok, je vhodné zistiť, či sa plánuje v budúcnosti v okolí niečo stavať, či sa plánujú urobiť cesty a podobne, pretože to môže výrazne zvýšiť hodnotu pozemku, alebo nehnuteľnosti, ktorá sa tam postaví. Taktiež je nutné preskúmať okolie nehnuteľnosti, susedstvo, polohu slnka a iné externé faktory, ktoré ovplyvňujú hodnotu nehnuteľnosti.

Investovanie do nehnuteľností môže byť veľmi dobrá investícia, ktorá nám môže poskytnúť stály príjem a tiež si môžeme pomocou nej vybudovať bohatstvo. S touto investíciou sa však spája aj nevýhoda, a tou je nižšia likvidita ako pri iných aktívach. Likvidita je vlastnosť aktíva, ktorá hovorí o tom, ako rýchlo môžeme dané aktívum premeniť na peniaze. Na rozdiel od akcií a dlhopisov, ktoré môžeme premeniť na peniaze za pomerne rýchly čas, je likvidita nehnuteľnosti malá, pretože nájdenie kupujúceho a následne úkony s tým spojené trvajú týždne, niekedy dokonca aj mesiace.²²

1.8 Prehľad literatúry

Miroslav Pánik²³ tvrdí, že vývoj cien nehnuteľnosti je dôležitý makroekonomický ukazovateľ, ktorý ovplyvňuje celú ekonomiku krajiny. Tvrdí, že nečakaný extrémny rast

²² CALDWELL, M. Is real estate a good investment?. [online zdroj]. 2020. In *The Balance*. [cit. 2020-11-30] Dostupné na: <https://www.thebalance.com/is-real-estate-a-good-investment-2386365>

²³PÁNIK, M. – GOLEJ, J. Realitná bublina na Slovensku v roku 2017. [online zdroj]. 2017. [cit. 2020-12-05] Dostupné na: <https://relik.vse.cz/2017/download/pdf/120-Panik-Miroslav-paper.pdf>

alebo pokles cien nehnuteľností, ktoré sú určené na bývanie, prináša deštrukciu bankového systému a zmeny v správaní sa kupujúcich. Je veľmi dôležité vedieť predpovedať vznik a prasknutie realitnej bubliny. Tvrdí, že Národná Banka Slovenska môže pomocou úrokových sadzieb a sprísňovaním pravidiel poskytovania hypoték znížiť možnosť vzniku realitnej bubliny. Vo svojom výskume zistil, že reguláciou pomocou úrokových sadzieb a sprísňovaním pravidiel na poskytnutie hypoték je citeľné, pretože v roku 2017 pribúdalo stále čoraz viac ľudí, ktorý nedostali stopercentné financovanie prostredníctvom hypotekárneho úveru. Predpokladá, že ceny nových bytov budú aj naďalej rásť, a ceny starších bytov budú stagnovať. Svoj výskum ukončil tým, že vznik realitnej bubliny nie je pravdepodobný, pretože medziročný rast priemerných cien nehnuteľností neprekročil hranicu 6%. Až jej prekročenie by znamenalo pre krajinu rizikovú situáciu.

Profesor Edward L. Glaeser²⁴, ktorý vyučuje na Harvardskej univerzite tvrdí, že realitné bubliny tu boli s nami stále počas celej americkej histórie. Najnovšie však poukazuje na Čínu, kde veľký rozmach a následná recesia v oblasti nehnuteľností dokáže vyvolať veľké nebezpečenstvo pre celú ekonomiku. Tvrdí, že veritelia vidia realitný trh, alebo investovanie do nehnuteľnosti ako bezpečnejšiu zábezpeku oproti priemyselnému investovaniu. Následkom toho bude pasívny kapitál čoraz viac vkladáný do realitného trhu a práve tento pasívny kapitál môže vyvolať vznik realitnej bubliny. Ďalej tvrdí, že rozmach na trhu nehnuteľností môže mať svoje výhody aj nevýhody. Myslí si, že rozmach realitného trhu môže viesť k väčšiemu rozvoju istého mesta a že tento rozmach môže vytvoriť pre ľudí rôzne sociálne benefity. Na druhej strane však tvrdí, že finančné náklady, ktoré by vznikli prasknutím realitnej bubliny, by boli omnoho vyššie ako rôzne benefity. Tvrdí, že po prasknutí realitnej bubliny mnoho ľudí nebude schopní splácať svoje hypotéky a tiež prídu o svoje domovy, hodnota nehnuteľností poklesne a to bude mať rozsiahle následky pre celú ekonomiku. Tvrdí, že investovanie do realitného trhu v momente, keď začínajú rásť ceny nehnuteľností je veľmi nebezpečné a riskantné. Preto si myslí, že by bolo vhodné, aby práve v tomto čase, keď začínajú rásť ceny nehnuteľností, sa použili rôzne opatrenia a zákony, ktoré by regulovali investovanie na realitnom trhu. Myslí si tiež, že by bolo vhodné aby sa uvalila Pigovianská daň na finančné inštitúcie, ktoré veľmi silno investujú na realitnom trhu práve v období rozmachu alebo expanzie.

²⁴ GLAESER, E. L.: Real estate bubbles and urban devolpment. [online zdroj]. 2017. In *Asian development review*, 34 (2), s. 114-151. [cit. 2020-12-05] doi:10.1162/adev_a_00097

Daniel C. Quan a Sheridan Titman²⁵ v jednom svojom výskume skúmali spojenie cien nehnuteľností s výnosmi akcií v 17 krajinách. Tvrdia, že korelácia medzi výnosmi z akcií a zmenami cien nehnuteľností nastáva, ak hospodársky cyklus súčasne mení firemné zisky a nájomné. Ceny akcií i ceny nehnuteľností sa budú meniť súčasne, ak očakávania o budúcich ziskoch a nájomnom sa pohybujú spolu. Tvrdia, že v prostredí, kde špekulanti potláčajú ceny nehnuteľností a akcií nahor alebo nadol kvôli meniacim sa očakávaniam, tak práve tam bude významné spojenie medzi výnosmi z akcií a zmenami cien v nehnuteľnostiach, ktoré sú závislé od zásad hospodárskeho cyklu a v zmene nájomného. Myslia si, že pozitívna korelácia nastáva práve kvôli ekonomickým zásadám, ktoré ovplyvňujú ceny nehnuteľností, ako aj ceny akcií. Zmeny v hodnote nehnuteľností a nájomného sú silno prepojené so zmenami v HDP. Myslia si, že zmeny v očakávaniach o budúcom raste nie sú taký dôležitý ukazovateľ korelácie medzi výnosmi z akcií a cenami nehnuteľností. Nakoniec zistili, že komerčný realitný trh vyzerá ako dobrá zábezpeka proti inflácií, avšak len z dlhodobého hľadiska. Ďalej tvrdia, že zmeny v úrokových sadzbách sú bezvýznamné v každej recesii a tiež, že zmeny v očakávanej inflácií nemajú žiaden znateľný efekt na ceny nehnuteľností.

Manuchehr Irandoust²⁶ skúma vo svojom dokumente príčinnú súvislosť medzi cenami nehnuteľností a mierou nezamestnanosti. Používa dáta z ôsmich najväčších európskych krajín od roku 1991 až po rok 2016. Do tohto výskumu boli tiež zahrnuté úrokové sadzby, ktoré slúžili ako riadiace premenné. Výskumy ukázali, že v krajinách ako Taliansko, Holandsko, Španielsko a Švédsko je jednosmerná príčinná súvislosť medzi cenami nehnuteľností a mierou nezamestnanosti. Na druhej strane, v krajinách ako Nemecko a Švajčiarsko bola zaznamenaná obojsmerná kauzalita, čo znamená že tam nastal efekt spätnej väzby medzi cenami nehnuteľností a mierou nezamestnanosti. Vo Veľkej Británii a vo Francúzsku nezistili žiadnu kauzalitu medzi týmito dvoma premennými. Z tohto vyplýva, že sú dva kľúčové faktory vplývajúce na nezamestnanosť, a to štrukturálne a neštrukturálne. Štrukturálne faktory sú prvky trhu práce, ktoré majú vplyv na jeho fungovanie. Neštrukturálne faktory zahrňujú zmeny skutočnej úrokovej sadzby, rôzne varianty technologického pokroku a výkyvy na realitnom trhu. Preto práve v prípade

²⁵ QUAN, D. C. – TITMAN, S. Do real estate prices and stock prices move together?. [online zdroj]. 1999. In *Real Estate Economics – An international Analysis*, 27(2), s. 183 – 207. [cit. 2020-12-05] doi:10.1111/1540-6229.00771

²⁶ IRANDOUST, M.: House prices and unemployment : an empirical analysis of causality. [online zdroj]. 2019. In *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(1), s. 148-164. [cit. 2020-12-05] doi:10.1108/ijhma-03-2018-0021

Veľkej Británie a Francúzska, kde nebola zistená žiadna príčinná súvislosť medzi cenami realít a mierou nezamestnanosti, tvrdia, že nezamestnanosť je ovplyvnená pravdepodobne štrukturálnymi faktormi. Autor na konci výskumu tvrdí, že práve kvôli nedostatku geografického premiestnenia a nízkej mobility pracovnej sily je efekt nezamestnanosti na ceny nehnuteľností bezvýznamný. Aj preto väčšina krajín v tomto výskume nepreukazuje jednosmernú príčinnú súvislosť nezamestnanosti na ceny nehnuteľnosti. Ďalej tvrdí, že v prípade Nemecka a Švajčiarska, kde bola zistená obojsmerná kauzalita, že to môže byť kvôli nízkemu podielu nehnuteľností, ktoré nie sú vo vlastníctve obyvateľov a kvôli vysokej mobilite pracovnej sily v týchto krajinách.

1.9 Vývoj realitného trhu na Slovensku od socializmu až po súčasnosť

Bývanie za socializmu bolo pod prísnyim dohľadom štátu. Väčšina nehnuteľností patrila štátu alebo štátnym podnikom. V tomto období existovali 4 typy vlastníctva nehnuteľností, a to štátne nájomné byty, nájomné byty vlastnené štátnymi podnikmi, družstevné nájomné byty a súkromné domy. Pred rokom 1989 sa na Slovensku postavilo priemerne 20 700 bytov a približne 10 000 rodinných domov. Najviac sa v období socializmu bývalo v panelákových domoch, ktoré pribúdali najmä v 60-tych až 80-tych rokoch 20.storočia. Na tieto byty však ľudia museli čakať v dlhých poradovníkoch, niekedy až niekoľko rokov.²⁷

Tieto paneláky sa najčastejšie stavali na okraji miest a ich výstavba bola pomerne jednoduchá a rýchla. Išlo o masovú výstavbu, avšak bytov bolo stále nedostatok.

Transformácia po roku 1989 zasiahla aj bytový sektor. Nastala masívna privatizácia štátom vlastnených bytov, kedy sa veľká časť domácností stala vlastníkom bytov, kde predtým bývali. Kúpa nehnuteľnosti bola založená najmä na vlastných zdrojoch obyvateľstva. Zmenili sa kompetencie všetkých zainteresovaných subjektov, ako štát, obce a občania, a tiež sa zmenilo chápanie bytu. Kým do roku 1989, sa byt považoval za sociálny prídok, teda slúžil ako určitá forma zásluhy, po roku 1989 chápeme byt ako určitý nástroj trhu. Ide o tovar s dlhodobou životnosťou, ktorý sa stáva predmetom ponuky a dopytu na trhu s nehnuteľnosťami. Štát tiež stratil svoju centrálnu úlohu a bývanie bolo prenechané privátnej sfére.

²⁷ MISTRÍK, Ľ. Byty zdraželi od revolúcie 75-násobne. [online zdroj]. 2012. In *Reality Trend*. [cit. 2020-12-07] Dostupné na: <https://reality.trend.sk/byvanie/byty-zdrazeli-revolucie-75-nasobne>

Po tomto období môžeme trh bytov rozdeliť na dve skupiny. Prvou skupinou je trh už existujúcich bytov a druhou skupinou je trh novovybudovaných bytov. Obe tieto skupiny sú navzájom prepojené, ako môžeme vidieť na príklade z konca minulého storočia, kedy nastal útlm vo výstavbe nových bytov, čo následne rapídne zvýšilo ceny starých bytov. Na druhej strane sa však očakáva, že výstavba stále väčšieho množstva nových bytov by mohla znížiť ceny tých starých.

V roku 1992 uviedla na trh Prvá stavebná sporiteľňa stavebné sporenie so štátnou prémieu, s cieľom podporiť ľudí na kúpu vlastného bývania.

V roku 1995 vláda schválila Konceptiu štátnej bytovej politiky. V tejto koncepcii vláda formulovala problémy, ktoré sa týkali bývania a nastolila nové ekonomické nástroje, ktoré mali slúžiť na rozvoj a podporu bývania.

V roku 1998 prišli na trh prvé hypotekárne úvery, ktoré sa v súčasnosti považujú za základný pilier financovania nehnuteľností.

1.9.1 Vývoj realitného trhu na Slovensku po roku 2000

Tieto reformy, ktoré sa zaviedli do roku 2000, zvýšili prístupnosť bývania pre viacero ľudí. Veľkým problémom v tomto období bolo, že mladí ľudia si neboli schopní zo svojich príjmov zabezpečiť vlastné bývanie. Stavali sa síce kvalitnejšie byty, avšak tým sa tiež stávali menej dostupnými pre väčšinu obyvateľstva.

Pozitívny vývoj HDP tiež prispel k rozvoju bytovej trhu na Slovensku. K rastu HDP prispievala aj spotreba domácností, čo bolo dôsledkom rastu reálnych miezd a nízkej úrokovej miere, čo zvýšilo dopyt po úveroch.

Rok 2000 bol prelomovým rokom, čo sa týka prílevu priamych zahraničných investícií. Celkový stav investícií na konci roka 2000 bol 177 miliárd Slovenských korún. V porovnaní s rokom 1999 išlo o takmer dvojnásobný nárast priamych zahraničných investícií. Najväčšie investície priniesli spoločnosti ako Samsung, Kia alebo spoločnosť Enel.

Tento ekonomický rozmach Slovenska sa ukázal aj na realitnom trhu. V roku 2005 bolo dokončených na 1000 obyvateľov 2,76 bytov. Na Slovensku sa v tomto období objavil nedostatok bytov, čo bolo spôsobené stále rastúcim dopytom po nehnuteľnostiach. S rastúcim dopytom začali samozrejme narastať aj ceny bytov. Bytový trh sa v tomto

období rozvíjal aj kvôli novým finančným nástrojom, ktoré sa objavili na tomto trhu. Išlo predovšetkým o projektové financovanie, lízing nehnuteľností a hypotekárne financovanie. Zvyšovala sa tiež dostupnosť úverov, za čo mohli klesajúce úrokové miery. Pozitívnym krokom boli tiež zmeny v legislatíve, ktoré podporili vznik nových typov spoločností a stanovili povinnosť komunálnym subjektom vypracovávať rozvojové a strategické programy.

Intenzita bytovej výstavby pokračovala a v roku 2006 dosiahla úroveň 2,68 dokončených bytov na 1000 obyvateľov. Pre porovnanie, v roku 1995 sa postavilo len 1,15 bytov na 1000 obyvateľov. Tieto hodnoty však stále neboli také vysoké ako v ostatných krajinách Európskej únie. Tento ukazovateľ bol v rokoch 2003 najvyšší v Írsku, kde sa postavilo na 1000 obyvateľov až 17,4 bytov.

Rastúca bytová výstavba po roku 2000 nebola len na Slovensku, ale tiež v ostatných postkomunistických krajinách. Na základe štúdií Global Property Guide patrí Slovensko medzi najatraktívnejšie európske krajiny, čo sa týka rezidenčných trhov s vysokými výnosmi. Stále rastúci dopyt prilákal na Slovensko mnoho developerských spoločností, ktoré sa dovtedy zameriavali len na komerčné nehnuteľnosti, pretože si nemysleli, že by mohli byť aj rezidenčné nehnuteľnosti také ziskové.²⁸

1.9.2 Realitný trh počas finančnej krízy v roku 2008

Rok 2008 sa označuje za prelomový, nakoľko v tomto roku nastal prudký pokles dopytu po nehnuteľnostiach, a tiež pokles cien starších nehnuteľností. V tomto roku tiež banky sprísnila podmienky na poskytovanie úverov a v roku 2008 sa poskytla len šestina úverov v porovnaní s rokom 2007. Tento pokles nebol však spôsobený len sprísňovaním podmienok, ale tiež s väčšou obozretnosťou na strane klientov.

Situácia sa tiež zmenila pre developerov, ktorým sa skomplikovalo úverové financovanie, pretože na začiatku roka 2008 požadovali banky od developerov len 15 % spoluúčasť, na konci roka 2008 to bola už 30 – 50 % spoluúčasť. Táto skutočnosť

²⁸ ŠPIRKOVÁ, D. Determinanty rozvoja bytového trhu na Slovensku po roku 2000. [online zdroj]. 2008. In *Vedecký časopis – Nehnuteľnosti a bývanie*, 3. Ročník (1. číslo). [cit. 2020-12-10] Dostupné na: https://www.stuba.sk/buxus/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_1/clanok_3.pdf

znamenal pokles cien nových nehnuteľností, pretože developeri potrebovali finančné prostriedky na dokončenie stavby.²⁹

Podľa spoločnosti Colliers Internationals pociťoval slovenský realitný trh v roku 2009 dopady finančnej krízy najmä pri rezidenčných nehnuteľnostiach. Bolo to kvôli prevládajúcej ponuke nad dopytom. Spoločnosť tvrdila, že kupujúci sa pustili do tzv. vyčkávacjej taktiky, kedy kupujúci čakali na klesajúce ceny. Len tí, ktorí museli, predávali za nižšiu cenu ako by chceli.

Kríza z roku 2008 sa inak prejavila na Slovensku a inak v USA. Na rozdiel od USA, bankový sektor na Slovensku nezasiahol nedostatok likvidity, a to najmä z dôvodu absencie špekulatívnych obchodov. K tomu, aby bankový sektor nepostihla kríza prispel aj vstup Slovenska do Eurozóny a tiež mentalita ľudí v tomto období, kedy viacej sporili ako mýňali. Za pokojnejší priebeh krízy, čo sa týka bankového sektora, môže aj Národná banka Slovenska, ktorá každodenne, od začiatku krízy monitorovala každú bankovú inštitúciu na Slovensku.³⁰

1.9.3 Realitný trh na Slovensku po finančnej kríze

Následne po kríze v roku 2008 zažíval realitný trh na Slovensku pokles, a to až do roku 2014. Tento trh začal opäť ožívať až v roku 2015, kedy môžeme vidieť množstvo rozostavaných projektov, a to najmä v krajských mestách, kde ľudia dochádzajú za prácou, štúdiom, či za oddychom.

Ceny nehnuteľností po kríze klesali až šesť rokov a v roku 2015 nastal mierny rast cien a tempo rastu cien sa postupne začalo zvyšovať. Nehnuteľnosť je finančne veľmi náročný statok a ľudia väčšinou nemajú dostatok vlastných finančných prostriedkov na kúpu nehnuteľnosti. Preto za rastúcim dopytom v roku 2015 stoja okrem úspor tiež lacné hypotéky, ktoré banky poskytovali za veľmi nízke úrokové sadzby. Objem poskytnutých úverov od tohto roku výrazne rástol. Počas stagnácie alebo úpadku realitného trhu po kríze v rokoch 2009 – 2014 rástol objem úverov na bývanie v intervale od 115 do 134 miliónov

²⁹ ŠPIRKOVÁ, D. – RAKŠÁNYI, P. Príčiny a dôsledky hypotekárnej krízy. [online zdroj]. 2011. In *Vedecký časopis – Nehnuteľnosti a bývanie*. ISSN 1336-944X. [cit. 2020-12-10] Dostupné na: https://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2011-2/paper1.pdf

³⁰ NEMCOVÁ, D. – MICHALOVÁ, V. Dosahy krízových javov na trh s nehnuteľnosťami a nástroje ich prekonávania. [online zdroj]. 2018. In *Studia commercialia Bratislavensia*, č.39, (1,2018). [cit. 2020-12-12] Dostupné na: https://of.euba.sk/www_write/files/veda-vyskum/scb/vydane-cisla/2018-01/scb0118-nemcova-michalova.pdf

eur za kalendárny rok, počas následnej expanzie na realitnom trhu v období od 2015 do 2018 rástol objem úverov na bývanie už v intervale od 196 až do 250 miliónov eur.³¹

V tomto období, od roku 2015 po rok 2018, kedy výrazne rástol dopyt po nehnuteľnostiach, rástlo tiež zadlžovanie sa obyvateľov a to dokonca rýchlejšie ako ich príjmy. Úvery slovenských domácností presiahli koncom roka 2017 38% HDP. Rast úverov bol najvyšší v rámci krajín EÚ. Takéto nadmerné zadlžovanie sa obyvateľov nie je v dlhšom časovom horizonte udržateľné a tiež to spôsobilo obavy odborníkov, ktorí sa obávali podobného nárastu ako v predkrízovom období.

Tento nadmerný rast zadlžovania sa viedol k tomu, že NBS sprísnila podmienky na poskytnutie spotrebiteľských úverov a tiež úverov na bývanie. Cieľom týchto nových opatrení a sprísnených podmienok bolo, aby sa domácnosti s príliš vysokým dlhom v porovnaní s ich príjmom nedostali do vážnych problémov spojených so splácaním úverov. Ak by bolo takýchto prípadov veľa, mohlo by to negatívne vplyvať na celú ekonomiku Slovenskej republiky. Tieto nové opatrenia a sprísnenie podmienok začali platiť od 1. júla 2018 a priniesli štyri zásadné zmeny.

Prvá zmena sa týkala maximálnej zadlženosti žiadateľa o úver. Znamená to, že celkový dlh žiadateľa o úver, vrátane novoposkytnutého úveru, nesmie prevýšiť 8-násobok čistého ročného príjmu žiadateľa. Do celkovej maximálnej zadlženosti sa rátajú všetky povolené prečerpania na bežných účtoch, kreditných kartách, lízingy, spotrebné a hypotekárne úvery.

Druhou zmenou je sprísňovanie ukazovateľa LTV (Loan To Value), ktorý sleduje pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti a je vyjadrený v percentách. V roku 2017 úvery, ktoré presahujú 80 % hodnoty založenej nehnuteľnosti mohli tvoriť najviac 40 % všetkých poskytnutých úverov. V roku 2018 to bolo 35 %, následne 30 % a v roku 2019 to bolo už len maximálne 20 %. Poskytovanie úverov nad 90 % hodnoty nehnuteľnosti bolo úplne zrušené. Tieto zmeny boli tiež spôsobené snahou NBS priblížiť sa limitom, ktoré sa poskytujú v iných porovnateľných krajinách. Napríklad ČNB (Česká národná banka) odporúča, aby podiel úverov medzi 80 – 90 % hodnoty nehnuteľnosti neprevyšoval 15% celkových poskytnutých úverov a tiež aby sa úvery nad 90 % hodnoty nehnuteľnosti neposkytovali vôbec.

³¹ KOSTURA, M. Situácia na realitnom trhu a jeho ďalší vývoj. [online zdroj]. 2019. In *Slovenská realitná akadémia – SORA*. [cit. 2020-12-13] Dostupné na: <https://www.sora.sk/situacia-na-realitnom-trhu>

Tretou zmenou je ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splatiť úver. Na základe odporúčaní NBS môžeme stanoviť vzorec pre výpočet najvyššej možnej mesačnej akceptovateľnej splátky hypotekárneho úveru nasledovne:

Maximálna výška splátky = čistá mzda - finančné záväzky - životné minimum - finančná rezerva

Finančná rezerva je od týchto zmien z roku 2018 na hodnote 20 % z čistej mzdy očistenej o finančné záväzky a životné minimum.

Poslednou, štvrtou zmenou bolo udržanie ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver v prípade nepriaznivých ekonomických podmienok. Tento ukazovateľ hovorí o tom, že klient by mal byť schopný splácať svoj úver aj v prípade, keď sa mu zvýši úroková sadzba o 2 percentuálne body.³²

³² Národná banka Slovenska – NBS: Najčastejšie otázky k zmenám podmienok poskytovania úverov od 1. júla 2018. [online zdroj]. In *tlačové správy*. [cit. 2020-12-16] Dostupné na: https://www.nbs.sk/sk/informacie-pre-media/tlacove-spravy/spravy-vseobecne/detail-tlacovej-spravy/_najcastejsie-otazky-k-navrhovany-m-zmenam-podmienok-poskytovania-uverov

2 Cieľ práce, metodika a metódy skúmania

Cieľom tejto bakalárskej práce je urobiť podrobnú analýzu realitného trhu na Slovensku a tiež podrobnú analýzu vývoja realitného trhu. V prvej, teda teoretickej časti sme sa zaoberali teoretickými poznatkami týkajúcimi sa realitného trhu, ktoré sme neskôr využili v praktickej časti. Na dosiahnutie hlavného cieľa sme si museli najprv vytýčiť čiastkové ciele, ktorými boli:

- Kompletná analýza vývoja priemerných cien na bývanie na Slovensku od roku 2002,
- Kompletná analýza vývoja priemerných cien na bývanie na Slovensku od roku 2002 podľa jednotlivých krajov
- Analýza vývoja priemernej mesačnej mzdy na Slovensku od roku 2002
- Analýza počtu začatých a dokončených bytov na Slovensku.

Na to, aby sme dokázali splniť tieto ciele, museli sme využívať viacero metód skúmania. Dôležitým krokom v prvej, teoretickej časti bolo získanie dostatočného množstva knižných a internetových zdrojov a následne ich spracovanie. Pretože sa realitný trh nachádza všade vo svete, informácie sme čerpali aj zo zahraničných zdrojov. Na základe dát, ktoré sme si vybrali z dostupných zdrojov, sme dokázali prehĺbiť naše vedomosti a to nám ďalej pomohlo pri písaní praktickej časti.

V druhej, teda praktickej časti našej bakalárskej práce sme pracovali s údajmi, ktoré sme čerpali najmä z Národnej banky Slovensko a zo Štatistického úradu Slovenskej republiky. Získané informácie bolo potrebné spracovať a následne prezentovať v písomnej forme, vo forme tabuľky alebo vo forme grafu. Tieto informácie sme následne doplnili poznatkami, ktoré sme získali pri písaní teoretickej časti práce.

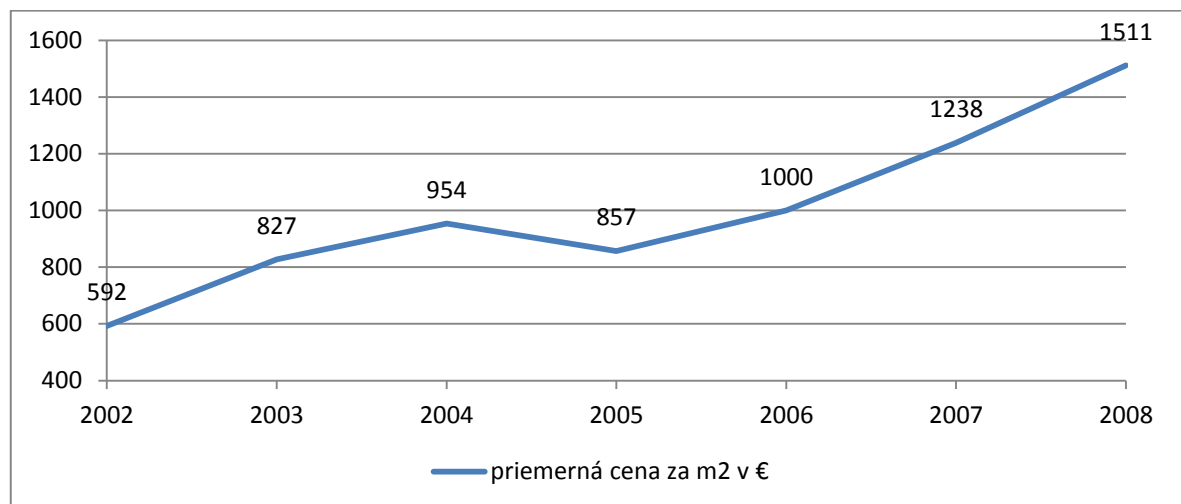
3 Výsledky práce

3.1 Vývoj priemerných cien na bývanie na Slovensku za posledných 20 rokov

3.1.1 Vývoj priemerných cien na bývanie na Slovensku od roku 2002 po finančnú krízu v roku 2008

V tejto časti práce budeme sledovať, ako sa pohybovali priemerné ceny za m² na Slovensku. Obdobie sledovania bude začínať v roku 2002, a to až do krízy v roku 2008.

Graf č.1: Vývoj priemerných cien na Slovensku od roku 2002 do roku 2008



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Ako môžeme vidieť na grafe č.1, priemerná cena za 1 m² nehnuteľnosti na bývanie dosiahla podľa NBS v roku 2002 hodnotu 592€ a stúpala až do roku 2004, kedy sa zastavila na hodnote 954€ za 1 m². Následne v roku 2005 mala priemerná cena na Slovensku hodnotu 857 €, čo predstavovalo prepád o viac ako 10 % oproti roku 2004. V druhom polroku 2005 sa však ceny nehnuteľnosti opäť zvýšili a v roku 2006 sme si už zaplatili za 1 m² v prepočte približne 1000 €, čo predstavovalo oproti roku 2005 16,7% nárast. Rast cien pokračoval aj v roku 2007, vtedy bola cena za 1 m² už 1238 €. Opäť išlo o nárast v porovnaní s predošlým rokom o viac ako 23%. Môžeme teda tvrdiť, že ceny nehnuteľnosti sa od roku 2002 až do krízy v roku 2008 zvyšovali.

Tento rast bol podľa Ing. Jána Beka³³ spôsobený vysokým dopytom po nehnuteľnostiach. Ďalej tiež tvrdí, že na rast cien v tomto období vplývala skutočnosť, že bol oznámený vstup Slovenska do Európskej únie. Ľudia mali vysoké očakávania rastu cien tovarov a služieb, a to sa tiež premietlo do rastu cien nehnuteľností.

Ďalej je tento rast cien nehnuteľností spôsobený ekonomickým rastom. V období expanzie rastie zamestnanosť a rastú tiež mzdy obyvateľov. Znamená to, že ľudia si môžu dovoliť kúpiť byt, resp. žiadajú o úvery na bývanie vo väčšej miere, čím sa zvyšuje dopyt po nehnuteľnostiach a tým aj ich cena.

Ďalším faktorom, ktorý ovplyvnil rast cien nehnuteľností v tomto období, boli úrokové sadzby. Pri klesajúcom trende úrokových sadzieb, si môže viac ľudí dovoliť zobrať úver na bývanie, a to kvôli nižším mesačným splátkam. V rokoch 2003 – 2005 úrokové miery klesali, čo sa prejavilo aj v dynamike poskytnutých úverov na bývanie. V roku 2006 sa úroková miera začala postupne zvyšovať, a to zase naopak spôsobilo spomalenie dynamiky poskytovania úverov na bývanie.

Ján Beka ďalej tvrdí, že dopyt po nehnuteľnostiach sa v tomto období zvyšoval aj kvôli zmene demografického vývoja. Tvrdí, že ak sa zvyšuje počet ľudí vo veku 25 – 34 rokov, tak sa zvyšuje aj dopyt po nehnuteľnostiach. Od roku 1997 sa začal výraznejšie zvyšovať počet ľudí vo veku 25-34 rokov a s tým sa tiež začal zvyšovať dopyt po nehnuteľnostiach, čo následne viedlo k rastu cien nehnuteľností.

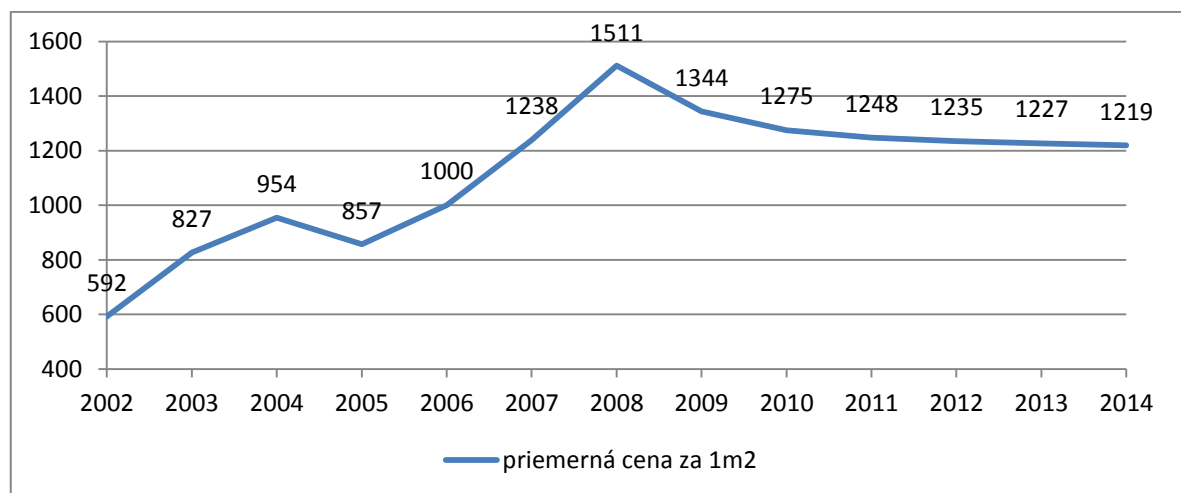
Ako môžeme vidieť na grafe č.1, v roku 2008 bola priemerná cena na Slovensku za 1 m² 1511€. To predstavovalo 22% nárast v porovnaní s rokom 2007.

³³ BEKA, J. Ceny nehnuteľností, rast úverov a implikácie pre menovú politiku. In *Biatec* : odborný bankový časopis. [online zdroj]. Bratislava: Národná banka Slovenska. Roč. 15. Č. 12/2007. s. 2-10. [cit.21.3.2021]. ISSN 1335 – 0900. Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/Documents/_PUBLIK_NBS_FSR/Biatec/Rok2007/Biatec_12_2007.pdf

3.1.2 Vývoj priemerných cien na bývanie od roku 2008 po rok 2014

Ako môžeme vidieť na grafe č.2 slovenský realitný trh zaznamenával od roku 2002 až po rok 2008 realitný boom. To súviselo najmä s jeho pomerne neskorým vznikom niekedy na prelome tisícročí. V roku 2002 odštartoval výrazný rast cien nehnuteľností, ktorý bol vyvolaný priaznivým vývojom slovenskej ekonomiky. V tomto období sa zvyšoval dopyt ľudí po vlastných nehnuteľnostiach, k čomu prispeli aj klesajúce úrokové sadzby, a teda dostupnejšie úvery na bývanie. Za výrazný rast cien nehnuteľností však môže aj strana ponuky, ktorá sa nestihla prispôbiť rastúcemu dopytu. Zlom však nastáva v druhej polovici roka 2008, kedy došlo k stagnácii a poklesu cien nehnuteľností.³⁴

Graf č.2: Priemerné ceny na bývanie za 1 m² od roku 2002 po rok 2014



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Po tomto zlome, bola v roku 2009 priemerná cena nehnuteľnosti na bývanie za 1 m² na úrovni 1344 €, čo predstavuje 11% pokles oproti roku 2008. V roku 2010 ceny bývania pokračovali v klesajúcom trende, a za 1 m² sme si zaplatili 1275 €. Išlo o 5% pokles. Slovensko patrilo po kríze k tým krajinám Európskej únie, podobne ako v Dánsku, Holandsku, Írsku a ďalších, v ktorých nastal pokles cien nehnuteľností. V tomto období boli však tiež krajiny, ako Fínsko, Nórsko, Švédsko, Francúzsko, Nemecko a iné, u ktorých už v roku 2010 nastal rast cien nehnuteľností.

³⁴ CÁR, M. Výber faktorov ovplyvňujúcich ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku. In *Biatec* : odborný bankový časopis. [online zdroj]. Bratislava: Národná banka Slovenska. Roč. 17. Č. 3/2009. s. 2- 8. [cit.21.3.2021].ISSN 1335 – 0900. Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/Documents/_PUBLIK_NBS_FSR/Biatec/Rok2009/biatec0309.pdf

Ako môžeme vidieť na grafe č.2, pokles cien nehnuteľnosti pokračuje aj v roku 2011, avšak je to už len o 2%. V tomto období sa na slovenskom realitnom trhu obchoduje skôr s menšími bytmi a preto sa ich ceny takmer neznižujú, ba dokonca pri 1- izbových bytoch dochádza k rastu cien o približne 1%. Naopak klesá záujem o väčšie byty a luxusné vily, čo sa prejavuje na znižovaní ich cien.

Na trhu existuje prebytok bytov, najmä tých luxusnejších a väčších. Developeri ich vystavali v čase realitného boomu, kedy boli ceny vstupov na vysokej úrovni. Nechcú s cenami výrazne hýbať, aby neprišli o zisky. Ceny pre klientov nie sú zaujímavé a dopyt po týchto bytoch je nízky.

Mikuláš Cár³⁵ z Národnej banky Slovenska tvrdí, že na realitnom trhu dominuje zákazník a na rozohýbanie tohto trhu bude potrebné, aby developeri viac rešpektovali potreby klientov a aby sa s nimi dohodli na zaujímavejšej cene.

V roku 2012 pokračuje trend spomalenia klesajúcich cien. V tomto roku došlo k medziročnému poklesu len o 1%. Štandardom je, že ceny bytov sú v nepriamom pomere k ich veľkosti. Jednoizbové byty sú najdrahšie a postupne sa cena znižuje až po štvorizbové byty.

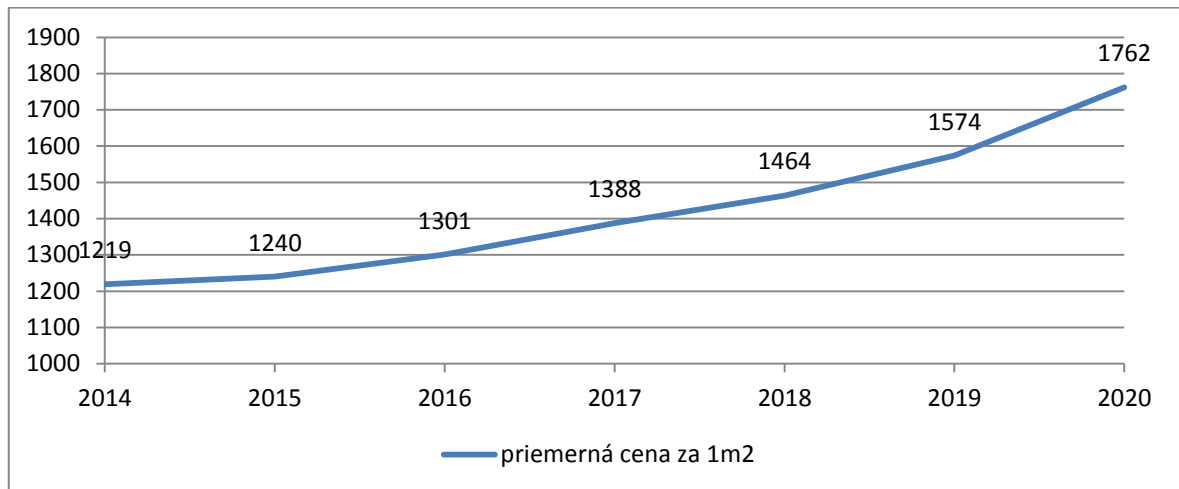
V roku 2012 dosahujú priemerné ceny bytov podobné hodnoty, ako tomu bolo v čase realitného boomu v roku 2007. V roku 2013 dochádza k medziročnému poklesu o 0,6 % a v roku 2014 je medziročný pokles na úrovni 0,7%. Rok 2014 je posledným rokom, kedy nastáva medziročný pokles priemerných cien na bývanie.

Toto obdobie po finančnej kríze sa prejavilo prudkým poklesom priemerných cien nehnuteľnosti a následným zmiernením v roku 2010, kedy boli medziročné poklesy výrazne nižšie. Mikuláš Cár tiež konštatuje, že na Slovensku končí prvý realitný cyklus, ktorý dosiahol svoj vrchol v roku 2008 a dno v roku 2014.

³⁵ CÁR, M. Na Slovensku pokračuje kryštalizáciu trhu s bývaním. In *Biatec* : odborný bankový časopis. [online zdroj]. Bratislava: Národná banka Slovenska. Roč. 19. Č. 5/2011. s. 20- 21. [cit.22.3.2021].ISSN 1335 – 0900. Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/Documents/_PUBLIK_NBS_FSR/Biatec/Rok2011/biatec0511.pdf

3.1.3 Vývoj priemerných cien na bývanie po roku 2014

Graf č.3: Vývoj priemerných cien od roku 2014 do roku 2020



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Po siedmich rokoch od finančnej krízy, teda v roku 2015, môžeme sledovať prvý nárast priemernej ceny bývania. Ako môžeme vidieť na grafe č.3, išlo o 1,7% nárast v porovnaní s rokom 2014. V tomto roku môžeme teda badať prvé náznaky oživenia slovenského realitného trhu a môžeme povedať, že po dne v roku 2014, sa slovenský realitný trh dostáva do fázy oživenia.

Rast priemernej ceny bývania pokračuje a v roku 2016 je priemerná cena za 1 m² 1301€. Ide o takmer 5% nárast v porovnaní s rokom 2015. V roku 2017 bola priemerná cena už 1388, kedy išlo o 6,7% nárast. V tomto období sa vyskytujú dokonca prvé obavy, či sa nejedná o novú realitnú bublinu. Avšak toto tvrdenie vyvrátili viacerí odborníci. Tí tvrdia, že rastúce ceny nemusia automaticky znamenať nafukovanie realitnej bubliny, pokiaľ je vývoj cien v súlade s vývojom ukazovateľov, akými sú ekonomický rast, zamestnanosť a mzda.

V roku 2018 je priemerná cena bývania za 1 m² na úrovni 1464€, čo predstavuje medziročný rast o viac ako 5% a tiež nastáva spomalenie dynamiky rastu cien nehnuteľností. V roku 2019 bola priemerná cena 1574€ za 1 m². To predstavovalo nárast oproti roku 2018 o 7,5%.

Priemerná cena bývania v roku 2020 bola na úrovni 1762€ za 1 m². Išlo o dynamickejší rast v porovnaní s tými predchádzajúcimi, a to takmer o 12%. Ceny nehnuteľností v tomto roku teda rastú najrýchlejšie od krízy v roku 2008, a to aj napriek

pandémií ochorenia COVID-19. Tempo rastu cien však stále nie je také, aké bolo pred krízou v roku 2008. Vtedy bol medziročný rast 22%, v súčasnosti je to polovica. Rast cien nehnuteľností sa tiež kumuloval počas dlhšieho obdobia a nie ako tomu bolo v predkrízovom období.

Tabuľka č.1: Priemerné kvartálne ceny bývania za rok 2020

rok 2020	cena v € za m ²
1Q	1671
2Q	1731
3Q	1792
4Q	1853

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Koronakríza spôsobila, že ekonomika sa nachádza v recesii, rastie nezamestnanosť, avšak na realitný trh nemala veľký vplyv. Hoci sa čakalo, že po vypuknutí krízy začnú klesať ceny nehnuteľnosti, tak z tabuľky č.1 môžeme vidieť, že ceny rastú aj napriek pandémie. 4Q 2020 predstavuje dokonca v porovnaní so 4Q 2019 až 16% nárast cien nehnuteľností. Za rastúcimi cenami aj počas krízy stojí predovšetkým nedostatočná ponuka. Tá sa počas pandémie ešte viac prehĺbila. Rastúce ceny v tomto období sú teda najmä kvôli nedostatočnej ponuke na realitnom trhu a tiež kvôli nízkym úrokovým sadzbám, ktoré vedú k tomu, že obyvatelia aj počas krízy majú záujem o nové bývanie.

Za túto expanziu realitného trhu od roku 2015 po rok 2020 a následné zvyšovanie priemernej ceny bývania môžu predovšetkým silné ekonomické faktory. Miera nezamestnanosti v období od roku 2015 pravidelne klesala z približne 10% na 5,9% nezamestnanosť v 3Q 2019. V 3Q 2020 to však následkom koronakrízy bolo už 7,2%. Ďalšie faktory, ktoré podporili realitný trh boli okrem nízkej nezamestnanosti aj dynamické rasty miezd, nízke úrokové sadzby a ekonomický rast.

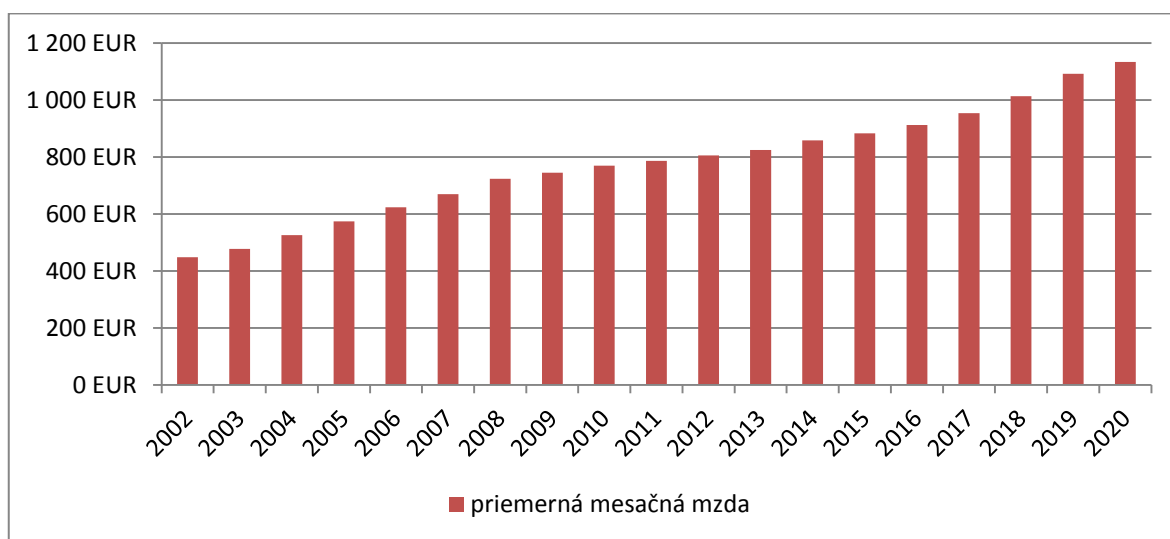
Podľa Martina Pažického³⁶ z inštitútu finančnej politiky rástli ceny nehnuteľností najmä kvôli zvyšujúcim sa príjmom obyvateľstva na strane dopytu a zvyšujúcim sa nákladom v stavebníctve na strane ponuky.

³⁶ PAŽICKÝ, M. Prehriev sa slovenský trh s bývaním?. 2020. [online zdroj]. In *Inštitút finančnej politiky*. [cit. 22.3.2021]. Dostupné na: www.finance.gov.sk/ifp

3.2 Porovnanie cien nehnuteľností a priemernej mesačnej mzdy na Slovensku

Na lepšie priblíženie situácie na trhu s nehnuteľnosťami, je nutné porovnať ceny nehnuteľností k makroekonomickému ukazovateľu priemerná mesačná mzda. Rast cien na realitnom trhu nemusí automaticky znamenať, že nehnuteľnosti sa stávajú pre ľudí nedostupnejšie a preto je dôležité sa bližšie pozrieť na vývoj priemernej mesačnej mzdy.

Graf č.4: Vývoj priemernej mesačnej mzdy od roku 2002 po rok 2020



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa ŠÚ SR

Ako môžeme vidieť na grafe č.4, priemerná mesačná mzda má v celom sledovanom období rastúcu tendenciu. V prvej časti sledovaného obdobia, teda od roku 2002 po finančnú krízu v roku 2008, kedy rástli ceny nehnuteľnosti s výnimkou roka 2005 v priemere o 18%, priemerná mesačná mzda zaznamenávala tiež rapídnejšie zvyšovanie. V roku 2003 narástla priemerná mesačná mzda o 6,3%, v roku 2004 o 10,16%, čo predstavuje vôbec najvyšší nárast priemernej mesačnej mzdy za celé sledované obdobie od roku 2002 až po rok 2020. V ďalších rokoch rástla priemerná mesačná mzda v rozmedzí 7-9%. V roku 2008 bol podiel priemernej mesačnej mzdy na priemernej cene za 1 m² na úrovni 47,8%.

V druhej časti sledovaného obdobia, teda obdobie po prasknutí finančnej bubliny až po rok 2014, kedy sa ceny nehnuteľnosti znižovali, môžeme vidieť že sa to odrazilo aj na tempe rastu priemernej mesačnej mzdy. Priemerná mesačná mzda síce stála rástla, no tempo rastu sa spomalilo a priemerná mesačná mzda rástla v tomto období už len v priemere o 2,9%, kým v predkrízovom období rástla priemerne o 8,9%.

V tretej časti sledovaného obdobia, teda obdobie od roku 2015 až po rok 2020, ktoré bolo po 7 ročnom útlme sprevádzané opätovným zvyšovaním cien nehnuteľností, môžeme vidieť, že priemerná mesačná mzda začala rásť opäť vyšším tempom. Od roku 2015 kedy bolo tempo rastu priemernej mesačnej mzdy na úrovni 2,9%, v roku 2016 3,28%, v roku 2017 4,61%, v roku 2018 6,18%, v roku 2019 narástla priemerná mesačná mzda o 7,8% a v roku 2020 sa tempo rastu opäť spomalilo. V roku 2020 narástla priemerná mesačná mzda len o 3,75%, čo bolo pravdepodobne spôsobené pandémiou ochorenia COVID-19 a spomalením ekonomiky. V tomto období rástla teda priemerná mesačná mzda v priemere o 4,8%. V roku 2020 bol podiel priemernej mesačnej mzdy na priemernej cene za 1 m² na úrovni 64%.

Z vyššie uvedeného môžeme konštatovať, že existuje istá korelácia medzi cenami nehnuteľností a priemernou mesačnou mzdou. V predkrízovom období, teda v období expanzie, kedy rástli ceny nehnuteľností vysokým tempom, rástla aj priemerná mesačná mzda priemerne o 8,9%. V čase recesie, ako tomu bolo od roku 2009, kedy ceny nehnuteľností klesali, sa spomalil rast priemernej mesačnej mzdy. V tomto období rástla priemerná mesačná mzda už len v priemere o 2,9%. Opätovné zvyšovanie cien nehnuteľností po roku 2014 a aj opätovný priaznivý ekonomický vývoj, teda expanzia prispeli k tomu, že tempo rastu priemernej mesačnej mzdy sa opäť zvýšilo a priemerná mesačná mzda rástla v priemere o 4,8%.

Zistili sme tiež, že v roku 2008, teda v roku kedy bola ekonomika na svojom vrchole, tvorila mesačná mzda 47,8% podiel na cene nehnuteľností za 1 m². V súčasnosti, teda v roku 2020, je podiel priemernej mesačnej mzdy na cene nehnuteľnosti za 1 m² na úrovni 64%. Z tohto pohľadu môžeme povedať, že byty sú v súčasnosti dostupnejšie, ako tomu bolo v roku 2008, no nemôžeme tiež zabúdať na infláciu, teda celkové zvyšovanie cien a pokles kúpnej sily peňazí. To znamená, že priemerná mesačná mzda tvorí v súčasnosti vyšší podiel na priemernej cene nehnuteľnosti za 1 m² ako tomu bolo v roku 2008, no ceny potravín, služieb a iného sú v porovnaní s rokom 2008 tiež vyššie.

Najlepšie si vzťah priemernej ceny na bývanie a priemernej mesačnej mzdy ukážeme na príklade. Budeme vychádzať z údajov, ktoré sme získali už v predchádzajúcich častiach tejto kapitoly. V tomto príklade budeme počítať s 2-izbovým bytom o výmere 50 m², porovnáme tempo rastu priemerných cien na bývanie s tempom rastu priemernej mesačnej mzdy a následne vypočítame koľko mesačných miezd

potrebujeme na kúpu tohto 2-izbového bytu v jednotlivých rokoch. Údaje a výpočty zobrazíme v nasledujúcej tabuľke č.2.

Tabuľka č.2: Príklad na porovnanie priemerných cien na bývanie s priemernou mesačnou mzdou

Rok	priemerná cena za 1m ²	priemerná mes. mzda	cena bytu (50m ²)	% rast cien	% rast mzdy	Počet mesačných miezd na 1 byt
2002	592 EUR	448 EUR	29 600 EUR			66
2003	827 EUR	477 EUR	41 350 EUR	40%	6%	87
2004	954 EUR	525 EUR	47 700 EUR	15%	10%	91
2005	857 EUR	573 EUR	42 850 EUR	-10%	9%	75
2006	1 000 EUR	623 EUR	50 000 EUR	17%	9%	80
2007	1 238 EUR	669 EUR	61 900 EUR	24%	7%	93
2008	1 511 EUR	723 EUR	75 550 EUR	22%	8%	104
2009	1 344 EUR	744 EUR	67 200 EUR	-11%	3%	90
2010	1 275 EUR	769 EUR	63 750 EUR	-5%	3%	83
2011	1 248 EUR	786 EUR	62 400 EUR	-2%	2%	79
2012	1 235 EUR	805 EUR	61 750 EUR	-1%	2%	77
2013	1 227 EUR	824 EUR	61 350 EUR	-1%	2%	74
2014	1 219 EUR	858 EUR	60 950 EUR	-1%	4%	71
2015	1 240 EUR	883 EUR	62 000 EUR	2%	3%	70
2016	1 301 EUR	912 EUR	65 050 EUR	5%	3%	71
2017	1 388 EUR	954 EUR	69 400 EUR	7%	5%	73
2018	1 464 EUR	1 013 EUR	73 200 EUR	5%	6%	72
2019	1 574 EUR	1 092 EUR	78 700 EUR	8%	8%	72
2020	1 762 EUR	1 133 EUR	88 100 EUR	12%	4%	78

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov NBS, ŠÚ SR a vlastné výpočty

Z príkladu, ktorý je vyobrazený v tabuľke č.2 môžeme vidieť, že v predkrízovom období, teda obdobie rokov 2002 až 2008, bolo tempo rastu cien nehnuteľností značne vyššie ako tempo rastu priemernej mesačnej mzdy. Tempo rastu cien nehnuteľností sa v tomto období pohybovalo v rozmedzí 15% - 40%, na výnimku v roku 2005, zatiaľ čo tempo rastu miezd sa pohybovalo v rozmedzí 6% - 10%. V roku 2002 sme potrebovali na kúpu 2-izbového bytu o výmere 50 m² 66 mesačných miezd. Tento počet potrebných miezd postupne rástol, až na výnimku v roku 2005, a v roku 2008, teda v čase, keď bol realitný trh a celá ekonomika na vrchole, sme potrebovali na kúpu tohto bytu až 104 miezd, čo predstavuje najvyššiu hodnotu v celom sledovanom období.

Následne po roku 2008, keď sa ekonomika dostala do recesie a priemerné ceny na bývanie sa začali znižovať, priemerná mzda pokračovala v raste, avšak nižším tempom. V tomto období klesal počet miezd, ktoré boli potrebné na kúpu tohto bytu. Z hodnoty 104

miezd, ktoré sme potrebovali v roku 2008, sme sa dostali v roku 2015 na hodnotu 70 mesačných miezd.

Po útlme na realitnom trhu, ktorý trval približne 7 rokov, sa ekonomika dostáva opäť do fázy expanzie a oživa tiež realitný trh, čo môžeme vidieť na raste priemerných cien na bývanie od roku 2015. Tie od roku 2015 rastú približne rovnakým tempom ako rastie priemerná mesačná mzda. Počet mesačných miezd, ktoré sú potrebné na kúpu 2-izbového bytu sa pohybujú na hranici 70 – 73 miezd.

V roku 2020 sa následkom pandémie ochorenia COVID – 19 a následkom poklesu ponuky na realitnom trhu zvýšili priemerné ceny na bývanie, zvýšila sa tiež priemerná mzda, ale už nižším tempom a to sa odrazilo na počte mesačných miezd, ktoré potrebujeme na kúpu bytu. Počet miezd, ktoré sú potrebné na kúpu tohto 2-izbového bytu narástol na hodnotu 78 miezd.

Z tohto príkladu môžeme konštatovať, že najlepší čas na kúpu vzorového dvojizbového bytu bol v období, keď sa ekonomika a realitný trh dostali do recesie, teda niekedy v rozmedzí rokov 2009 až 2015, kedy počet potrebných mesačných miezd klesal. Naopak najhorší čas na kúpu tohto vzorového bytu by bol v predkrízových rokoch, keď ceny nehnuteľností rástli vysokým tempom a na kúpu by sme potrebovali približne 90 až 104 mesačných miezd.

3.3 Ceny nehnuteľností podľa krajov

Tabuľka č.3: Priemerné ceny nehnuteľností podľa krajov od 2002 po 2008

Rok	SR	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2008	1 511	1 972	1 006	744	830	945	851	1 137	1 051
2007	1 238	1 666	799	517	612	709	686	812	747
2006	1 000	1 376	712	387	473	507	512	581	612
2005	857	1 148	649	365	345	452	422	523	592
2004	954	1 285	659	573	630	439	505	779	505
2003	827	1 180	400	405	437	504	472	490	465
2002	592	779	370	361	457	404	356	462	359

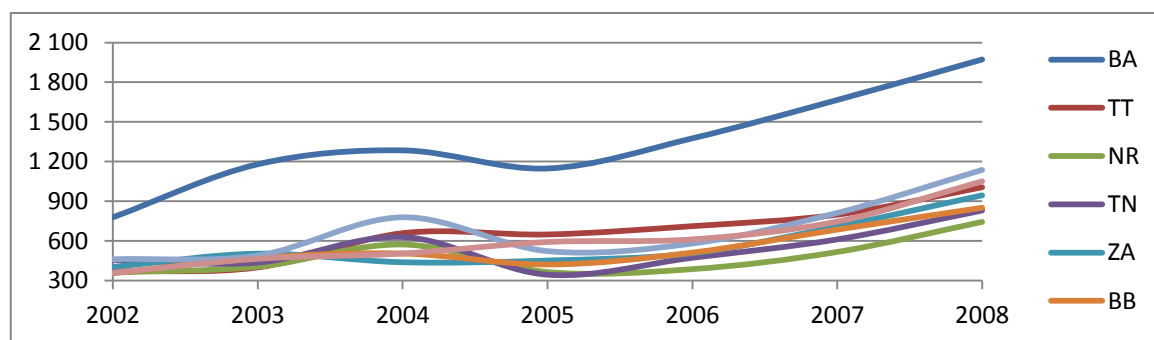
Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Ako môžeme vidieť z tabuľky č.2, priemerné ceny nehnuteľností sa od roku 2002 po rok 2008 zvyšovali v každom kraji. Najvyššie ceny v tomto období boli v Bratislavskom kraji, kde sa držali po celý čas ako jediné nad celoslovenským priemerom. V roku 2003 dokonca narástli medziročne ceny v Bratislavskom kraji o viac ako 50%.

V predkrízovom období potom každoročne rástli približne o 20%. Ceny v bratislavskom kraji boli takmer v každom roku dvojnásobne vyššie ako priemerné ceny v ostatných krajoch. V roku 2008, teda v čase, keď bol realitný trh na vrchole, bola najvyššia priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji. Za 1 m² sme si zaplatili 1972€. Nasledoval Košický kraj s cenou 1137€ za 1 m², Prešovský s priemernou cenou 1051€ za 1 m² a nad 1000€ za 1 m² sa tiež dostal Trnavský kraj. Naopak najnižšia priemerná cena bývania bola v roku 2008 v Nitrianskom kraji, kde stál 1 m² 744€, čo tvorilo takmer 1/3 z ceny bývania v Bratislavskom kraji. Druhá najnižšia cena bývania bola v Trenčianskom kraji z priemernou cenou 830€ za 1 m², ďalej nasledoval Banskobystrický kraj s priemernou cenou bývania 851€ za 1 m². Pod 1000€ za 1 m² vtedy patril aj Žilinský kraj.

Pre lepšie vyobrazenie toho, ako sa vyvíjali ceny v jednotlivých krajoch od roku 2002 po rok 2008 si ukážeme na grafe č.5.

Graf č.5: Vývoj cien od roku 2002 po rok 2008 podľa krajov



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Ako sme si už bližšie v práci uviedli, v roku 2008 nastáva zlom a priemerné ceny na bývanie na Slovensku začali postupne klesať, ako si ukážeme z tabuľky č.4.

Tabuľka č.4: Vývoj cien od roku 2008 po rok 2014 podľa krajov

Rok	SR	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2014	1 219	1 648	823	580	629	782	740	920	765
2013	1 227	1 660	826	585	642	776	737	928	787
2012	1 235	1 661	824	612	657	760	764	971	803
2011	1 248	1 677	834	624	695	757	769	975	822
2010	1 275	1 726	850	620	685	790	791	941	826
2009	1 344	1 749	937	709	759	864	789	922	899
2008	1 511	1 972	1 006	744	830	945	851	1 137	1 051

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Po tomto zlome v roku 2008 klesli priemerné ceny bývania na Slovensku o 11%. Bratislavský kraj, ktorý sa vyznačoval najvyššími priemernými cenami za 1 m² klesol o 12% a v roku 2009 sme si tam zaplatili za 1 m² v priemere o 223€ menej. Tento pokles však nebol najväčší. Na východe Slovenska poklesli ceny nehnuteľností na bývanie po roku 2008 medziročne najviac. V Prešovskom kraji bol medziročný pokles cien o 15% a v Košickom kraji až o 19%.

Vôbec najnižší medziročný pokles bol zaznamenaný v Nitrianskom kraji, ktorý sa vyznačoval na vrchole v roku 2008 najnižšími priemernými cenami na bývanie na Slovensku. Tu bol pokles len o 5%. V ostatných krajoch bol zaznamenaný pokles v priemere o 8%.

Toto obdobie od roku 2009 po rok 2014 sa vyznačovalo klesajúcimi priemernými cenami na bývanie za celé Slovensko. To však neplatilo pre všetky kraje. Tento trend platil počas celého obdobia len v Bratislavskom, Trnavskom a Prešovskom kraji.

V roku 2011 môžeme vidieť prvé náznaky oživenia realitného trhu najmä v Nitrianskom a Trenčianskom kraji. V Nitrianskom kraji nastal po 13% medziročnom poklese v roku 2010, rast cien nehnuteľností v roku 2011 o 0,6%. V Trenčianskom kraji môžeme tiež vidieť po 14% medziročnom poklese v roku 2010, nárast priemerných cien na bývanie o 1%. Tento trend však rastu cien však ďalej nepokračuje a od roku 2012 sa priemerné ceny na bývanie v týchto krajoch opäť znižujú.

Zaujímavosťou v tomto sledovanom období je Žilinský kraj. V tomto kraji sa priemerné ceny na bývanie znižovali medziročne o 9% v roku 2009, následne v roku 2010 to bol medziročný pokles tiež o 9%, v roku 2011 išlo už iba o 4,2% pokles a od roku 2012, na rozdiel od ostatných krajov, kde ceny stále klesali, sa v Žilinskom kraji priemerné ceny na bývanie začali postupne zvyšovať.

Po tomto období poklesu priemerných cien na bývanie nastáva v roku 2015 opätovné oživenie realitného trhu.

Tabuľka č.5: Vývoj cien od roku 2014 po súčasnosť podľa krajov

Rok	SR	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2020	1 762	2 333	1 196	951	1 054	1 312	989	1 325	1 148
4Q 2020	1 853	2 470	1 194	971	1 065	1 336	1 092	1 434	1 226
3Q 2020	1 792	2 360	1 198	988	1 089	1 330	1 030	1 421	1 163
2Q 2020	1 731	2 273	1 208	945	1 038	1 330	911	1 354	1 153
1Q 2020	1 671	2 231	1 183	900	1 025	1 254	923	1 092	1 050
2019	1 574	2 102	1 138	877	944	1 123	825	1 034	1 036
2018	1 464	1 973	1 060	748	786	936	777	1 071	875
2017	1 388	1 896	936	663	740	864	745	1 015	833
2016	1 301	1 790	863	587	653	812	714	932	784
2015	1 240	1 693	830	556	633	753	712	946	745
2014	1 219	1 648	823	580	629	782	740	920	765

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

Ako môžeme vidieť v tabuľke č.5, v roku 2015 nastáva nárast cien vo všetkých krajoch, okrem Nitrianskeho, Banskobystrického a Prešovského kraja, kde nastáva nárast priemerných cien na bývanie až od roku 2016.

Zaujímavosťou je opäť Žilinský kraj, kde rástli priemerné ceny na bývanie už od roku 2012, avšak v roku 2015 klesli o 3,8% a následne opäť v roku 2016 narástli o 7%.

Ceny sa v jednotlivých krajoch postupne zvyšovali a v roku 2018 dosiahli rovnakú úroveň, aká bola v roku 2008.

V roku 2020 boli najvyššie ceny stále v Bratislavskom kraji, kde ako jediné boli vyššie ako je celoslovenský priemer. V roku 2020 sme si v Bratislavskom kraji zaplatili za 1 m² priemerne 2333€. V porovnaní s rokom 2019 išlo o 11% nárast cien. Druhé najvyššie ceny sú v Košickom kraji, kde stojí 1 m² 1325€, a to predstavuje medziročný nárast o 28,1%. Ďalej nasleduje Žilinský, Trnavský, potom Prešovský a následne Trenčiansky kraj. Vo všetkých týchto krajoch je priemerná cena na bývanie za 1 m² vyššia ako 1000€.

Najnižšie ceny na bývanie za 1 m² sú v Nitrianskom kraji, kde je to na úrovni 951€ za 1 m² a pod hranicou 1000€ za 1 m² sa nachádza tiež Banskobystrický kraj, kde je cena za 1 m² na úrovni 989€.

3.4 Bytová výstavba na Slovensku

Nové ekonomické a sociálne pomery po revolúcií v roku 1989 výrazne zasiahli aj bytovú výstavbu. Výstavba, ktorá bola riadená štátom sa skončila a nastala privatizácia

štátneho majetku. Toto obdobie od roku 1989 je obdobím, kedy sa vytvára trh s nehnuteľnosťami a štátne a družstevné byty sa odpredávajú do osobného vlastníctva.

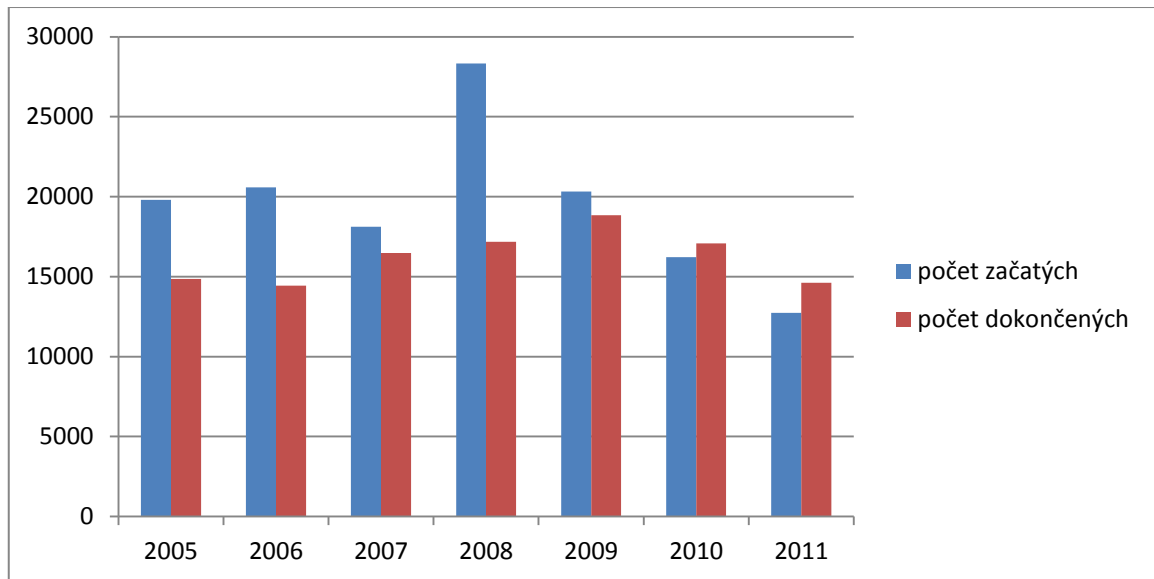
Pred rokom 1989 sa na Slovensku postavilo ročne priemerne 20 690 bytov, po tomto období však nastáva útlm vo výstavbe a v roku 1994 to nebolo už ani 7 000 bytov. Od roku 1997 nastáva opäť dynamický vývoj bytovej výstavby, ktorý je spojený s rozvojom hypotekárneho bankovníctva. Po roku 2000 prichádzajú na trh noví domáci investori a po vstupe do EÚ v roku 2004 prichádzajú ku nám aj prví zahraniční investori. Bytová výstavba sa aj preto pomaly rozbehla a počty začatých bytov začali od roku 2000, kedy bolo začatých bytov 9 884 a v roku 2004 sa číslo zvýšilo na 16 586 začatých bytov.³⁷

3.4.1 Bytová výstavba na Slovensku za posledných 15 rokov

V roku 2005 pokračoval trend v počte začatých bytov a dosiahol hodnotu 19 796 bytov, dokončených bytov v tomto roku bolo 14 863. V roku 2006 narástol počet začatých bytov medziročne o 4% a počet dokončených bytov bol v tomto roku 14 444. V roku 2007 sa počet začatých bytov znížil a dosahoval hodnotu 18 116 bytov, čo predstavovalo 12% pokles v porovnaní s rokom 2006. Dokončených bytov v roku 2007 bolo 16 473, čo predstavovalo nárast oproti predošlému roku o 14%. Na verejný sektor pripadalo v počte začatých bytov v tomto roku 14,5%, na súkromný sektor to bolo 85,5%. V roku 2007 sa postavilo najviac bytov v Bratislavskom kraji, kde to bolo takmer 35% zo všetkých dokončených bytov, najmenej sa naopak postavilo v Banskobystrickom kraji, kde išlo o 5,7% podiel.

³⁷ GURŇÁK, D. a kol. 30 rokov transformácie Slovenska. Bratislava: Vydavateľstvo UK, 2019. s. 146-168. ISBN 978-80-223-4859-1.

Graf č.6: Vývoj počtu začatých a dokončených bytov od roku 2005 po rok 2011



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov ŠÚ SR

Ako môžeme vidieť na grafe č.6, v čase keď bol realitný trh na vrchole, ekonomika bola v expanzii sa v roku 2008 zvýšil aj počet začatých bytov, a to v porovnaní s predchádzajúcim rokom o 56% na hodnotu 28 321 začatých bytov. Počet dokončených bytov tiež medziročne vzrástol o 4,3%. Najviac bytov bolo opäť dokončených v Bratislavskom kraji, najmenej v Banskobystrickom kraji. V roku 2008 sa tiež zvýšila intenzita bytovej výstavby a tak dosahujeme v tomto roku na Slovensku hodnotu 3,2 dokončených bytov na 1000 obyvateľov. Za týmto priaznivým vývojom stojí aj pokles miery nezamestnanosti, ktorá bola v roku 2008 na hodnote 9,6%.

Ako môžeme ďalej vidieť z grafu č.6, v roku 2009 keď spadla ekonomika do recesie poklesol počet začatých bytov na 20 325, čo predstavovalo pokles s rokom 2008 o 28%. Počet dokončených bytov narástol v porovnaní s rokom 2008 o 9,6%. V roku 2009 sa tiež zvýšila intenzita bytovej výstavby a za rok 2009 má hodnotu 3,5 dokončených bytov 1000 obyvateľov. Tento negatívny vývoj sa prejavil aj na miere nezamestnanosti, ktorá vzrástla na 12,1%.

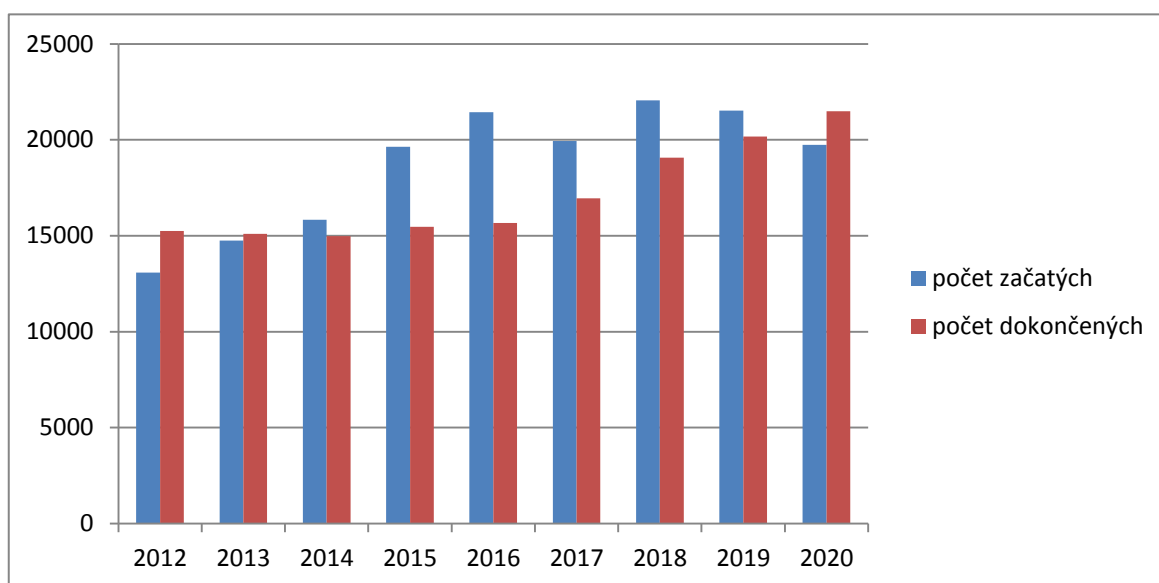
V roku 2009 došlo k obmedzovaniu stavebných investícií, mnohé projekty sa pozastavili, čo sa odrazilo aj poklese počtu začatých bytov o už spomínaných 28%. Ďalšími faktormi, ktoré negatívne vplyvajú na bytovú výstavbu sú nedostatočný dopyt ľudí, najmä po výstavbe nových budov, investori sú po kríze opatrnejší s narábaním svojich

peňazí, banky sprísňujú podmienky na získanie úveru pre developerov a vyžadujú od nich vyššiu spoluúčasť a znížený je tiež dopyt o stavebný materiál.

V roku 2010 vplývajú aj naďalej na sektor stavebníctva negatívne dopady finančnej krízy a vzrástla tiež miera nezamestnanosti na 14,4%. V sektore stavebníctva sa to prejavilo na poklese začatých bytov v porovnaní s rokom 2009 o 20,2%. V roku 2010 bol teda počet začatých bytov už len na úrovni 16 211 bytov. Klesol tiež počet dokončených bytov a to medziročne o 9,3% na hodnotu 17 076 dokončených bytov. V tomto roku sa tiež znížila intenzita bytovej výstavby a za rok 2010 predstavuje len 3,1 dokončených bytov na 1000 obyvateľov.

Rok 2011 bol podobný ako roky 2010 a 2009, teda stále pociťoval negatívne dôsledky finančnej krízy a pokles bytovej výstavby pokračoval aj v tomto roku. Stavebné firmy naďalej nemali dostatok nových zákazok, prepád dopytu sa okrem súkromného sektora už prejavil aj vo verejnom sektore, kde poklesol dopyt najmä u stavieb dopravnej infraštruktúry a bankový sektor naďalej prejavoval nedôveru voči stavebníctvu. Počet začatých bytov v tomto roku dosahoval úroveň 12 740 bytov, čo predstavovalo v porovnaní s rokom 2010 opäť pokles o viac ako 21%. Počet dokončených bytov tiež klesol na hodnotu 14 608 bytov, tu išlo tiež o pokles v porovnaní s predošlým rokom o viac ako 15%. Pokles intenzity bytovej výstavby pokračoval, a v roku 2011 bol na hodnote 2,7 dokončených bytov na 1000 obyvateľov. Po stále zvyšujúcej sa miere nezamestnanosti od roku 2009 nastáva v roku 2011 zvrát a miera nezamestnanosti medziročne poklesla zo 14,4% v roku 2010 na 13,9%. Môžeme tu teda vidieť prvé náznaky oživenia ekonomiky a tým aj možné zlepšenie situácie na realitnom trhu.

Graf č.7: Vývoj počtu začatých a dokončených bytov od roku 2012 po rok 2020



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa ŠÚ SR

Po trojročnom poklese počtu začatých aj dokončených bytov po finančnej kríze z roku 2008, sa v roku 2012 bytová výstavba na Slovensku začala opäť zvyšovať. V roku 2012 bol počet začatých bytov 13 090, čo predstavovalo 2,7% nárast oproti roku 2011. Vzrástol tiež počet dokončených bytov na hodnotu 15 255, čo tiež predstavovalo v porovnaní s rokom 2011 nárast o viac ako 4%. Po dvojročnom poklese intenzity bytovej výstavby sa v roku 2012 zvýšila a predstavovala 2,8 dokončených bytov na 1000 obyvateľov.

V roku 2013 bol počet začatých bytov na Slovensku na hodnote 14 758 bytov, čo predstavovalo 12,7% nárast oproti roku 2012. Pri dokončených bytoch však nastal pokles, a to o približne 1%. Intenzita bytovej výstavby zostala na rovnakej úrovni, teda 2,8 dokončených bytov na 1000 obyvateľov.

V roku 2014 sa opäť zvýšil počet začatých bytov o viac ako 7% a bol na úrovni 15 836 začatých bytov. Pri dokončených bytoch nastáva opäť pokles o približne 1% a je na úrovni 14 985 dokončených bytov. Intenzita bytovej výstavby zostáva už tretí rok na hodnote 2,8 dokončených bytov na 1000 obyvateľov.

Rok 2015 bol významný tým, že ekonomika sa opäť naštartovala, rozbíhal sa tiež realitný trh, priemerné ceny na bývanie začali rásť a počet začatých bytov sa v tomto roku zvýšil až o 24% na hodnotu 19 640 začatých bytov, čím sa začal približovať hodnotám, ktoré boli v čase expanzie pred krízou v roku 2008, kedy bol počet začatých bytov

každoročne na úrovni približne 20 000. V roku 2015 tiež narástol počet dokončených bytov, dosiahol hodnotu 15 471 dokončených bytov, čo predstavovalo nárast oproti roku 2014 o viac ako 3%. Intenzita bytovej výstavby zostáva na hodnote 2,8 dokončených bytov na 1000 obyvateľov.

V roku 2016 sa počet začatých bytov opäť zvýšil, bolo to v porovnaní s predošlým rokom o viac ako 9% a dosiahol hodnotu 21 441 začatých bytov. Dokončených bolo ku koncu roka 15 672 bytov, čo predstavovalo 1,3% nárast. V tomto roku sa tiež zvýšila intenzita bytovej výstavby na hodnotu 2,9 dokončených bytov na 1000 obyvateľov. V tomto roku bol tiež zaznamenaný pokles cien materiálov a výrobkov, ktoré spotrebovávajú v stavebníctve.

V roku 2017 sa zastavil trend stále sa zvyšujúceho počtu začatých bytov, ktorý trval od roku 2012. Počet začatých bytov v tomto roku bol na počte 19 930, čo bol medziročný pokles o 7%. Počet dokončených bytov v tomto roku sa však zvýšil oproti roku 2016 o viac ako 8% a skončil na hodnote 16 946 dokončených bytov. Intenzita bytovej výstavby sa v tomto roku zvýšila a dosiahla hodnotu 3,1 dokončených bytov na 1000 obyvateľov.

Rok 2018 priniesol opäť nárast v počte začatých bytov. Dosiahol hodnotu 22 055 začatých bytov, čo predstavovalo v porovnaní s rokom 2017 nárast o 10,6%, počet dokončených bytov sa tiež zvýšil na hodnotu 19 071, čo bol nárast o 12,5%. Intenzita bytovej výstavby je v tomto roku na hodnote 3,5 dokončených bytov na 1000 obyvateľov.

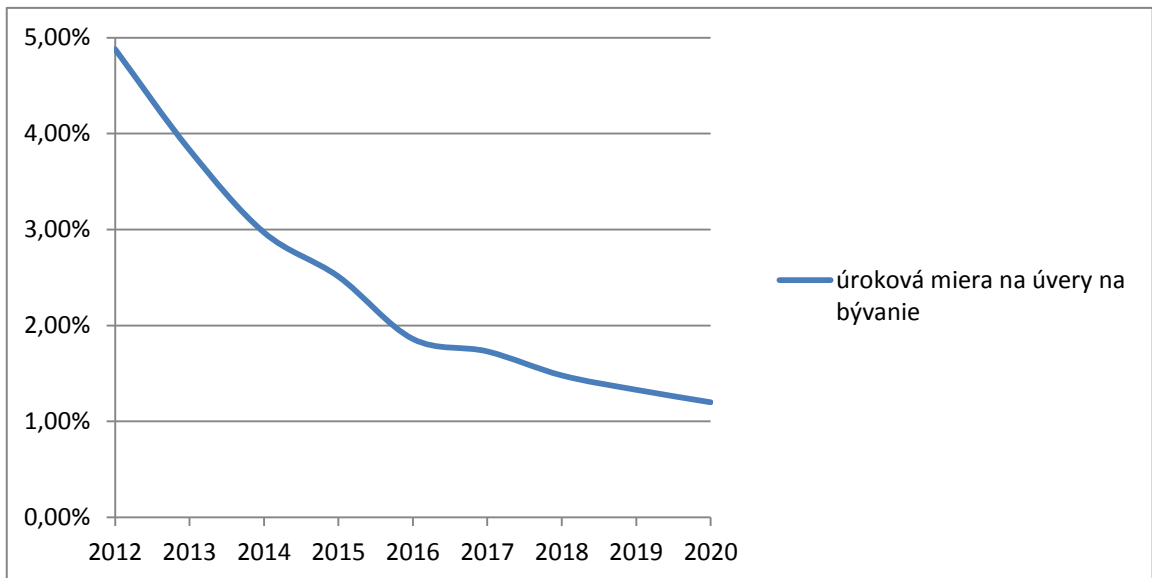
Rok 2019 priniesol v sledovanom období od roku 2012 druhý pokles počtu začatých bytov. Prvý pokles bol v roku 2017 a rok 2019 priniesol 2,5% pokles v porovnaní s rokom 2018. Ide však len o mierny pokles a naopak počet dokončených bytov v tomto roku opäť narástol a to na hodnotu 20 171, čo predstavuje medziročný nárast o 5,7%.

V roku 2020 bol počet začatých bytov 19 744. Na začiatku nastal intenzívny rast, avšak ten spomalil príchod pandémie a s tým spojené zavedenie rôznych opatrení, čo sa odrazilo na medziročnom poklese v počte začatých bytov o viac ako 8%. Počet dokončených bytov v roku 2020 narástol medziročne o 6,5% na hodnotu 21 490 dokončených bytov, čo predstavuje zatiaľ najväčšiu hodnotu od začiatku sledovania od roku 2005.

Za týmto rastom bytovej výstavby, ktorý nastal od roku 2012 stoja viaceré faktory, akými sú napríklad zvýšený dopyt ľudí po novom bývaní, najmä v hlavnom meste a iných

väčších mestách, na trhu sú priaznivé podmienky financovania a stále klesajúce úrokové sadzby na hypotekárne úvery (viď graf č.8), štát tiež podporuje ľudí rôznymi dotáciami, ako napríklad štátny príspevok k hypotekárnym úverom pre mladých ľudí a obce tiež pri väčších mestách uvoľňujú pozemky na výstavbu rodinných domov.

Graf č.8: Vývoj priemernej úrokovej miery na bývanie od roku 2012



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa NBS

4 Diskusia

Od roku 2002 po rok 2008 zažíval realitný trh na Slovensku výrazný rast. V tomto období rástli priemerné ceny na bývanie obrovským tempom. Medziročné nárasty predstavovali 17%, v niektorých rokoch aj cez 20%. Priemerná cena na bývanie v tomto období stúpila z roku 2002, kedy bola na hodnote 592 € za 1 m² na hodnotu 1511 € za 1 m² v roku 2008. Tento rast cien nehnuteľností sa týkal všetkých krajov na Slovensku, avšak najviac ťahal ceny hore práve Bratislavský kraj. V Bratislavskom kraji boli priemerné ceny na bývanie v tomto období aj dvojnásobne vyššie ako v ostatných krajoch. Bytová výstavba na Slovensku sa po revolúcií v roku 1989 značne spomalila, avšak od roku 1997 zažívala opäť dynamickejší nárast. Tento nárast bol okrem iných faktorov spôsobený aj rozvojom hypotekárneho bankovníctva. V roku 2008, teda v čase, keď bol realitný trh na svojom vrchole, bol počet začatých bytov o 56% vyšší ako v roku 2007. Toto obdobie expanzie bolo sprevádzané vysokým dopytom, vstupom do Európskej únie, čo prilákalo na naše územie viacero zahraničných investorov a klesajúcimi úrokovými sadzbami. Priemerná mzda v tomto období sa každoročne rapídne zvyšovala. Priemerný medziročný nárast mzdy bol o 8,9%.

Po prasknutí finančnej bubliny v roku 2008 nastal nielen na realitnom trhu útlm. Ľudia sa obávali, čo bude nasledovať, začali viac šoriť a dopyt po nehnuteľnostiach klesal. To sa odrazilo aj na priemerných cenách na bývanie. V prvých dvoch rokoch po prasknutí finančnej bubliny, teda v rokoch 2009 a 2010 nastáva prudký pokles cien nehnuteľnosti a následne do roku 2014 nastáva stagnácia cien a len nízky pokles. Priemerné ceny na bývanie klesali z hodnoty 1511€ za 1 m² v roku 2008 na hodnotu 1219€ za 1 m² v roku 2014. Priemerné ceny na bývanie najviac klesali na východe Slovenska, v Prešovskom a Košickom kraji, kde klesli o viac ako 15%. Okrem priemerných cien na bývanie sa značne znížila aj bytová výstavba, čo bolo tiež podmienené bankami, ktoré prísťahovali podmienky na poskytnutie úveru pre developerov. Priemerná mzda stále rástla, dynamika tempa rastu sa však znížila a priemerné mzdy rástli v období 2009 – 2014 v priemere už len o 2,9%. V roku 2014 sa končí na Slovensku prvý realitný cyklus.

Po roku 2014 nastáva opätovné oživenie realitného trhu. Realitný trh sa opäť naštartoval, čo môžeme vidieť na raste priemerných cien nehnuteľností. Priemerné ceny na bývanie rástli vo všetkých krajoch a v roku 2018 sa dostali na hodnoty, ktoré dosahovali v čase svojho vrcholu v roku 2008. Bytová výstavba sa začala zvyšovať už od roku 2012. Priemerné mzdy rastú od roku 2014 a medziročný nárast je v priemere o 4,8%. Za týmto

rastom stojí klesajúca miera nezamestnanosti, rasty miezd, klesajúce úrokové sadzby a ekonomický rast.

V súčasnosti zažíva realitný trh obdobie rastu, ktoré je spojené s rastom priemerných cien na bývanie. Najvyššie ceny nehnuteľností sú v Bratislavskom kraji. Ako jediný kraj prevyšuje cenami celoslovenský priemer. Rast cien nehnuteľností pokračuje aj napriek pandémií ochorenia COVID-19. Hoci sa očakávalo, že pandémia a s ňou spojené rôzne reštrikčné opatrenia budú mať vplyv na realitný trh v podobe klesajúcich cien, tak opak bol pravdou. Je to najmä kvôli tomu, že ľudia musia riešiť otázku bývania aj v tejto neľahkej dobe a banky naďalej podporujú ľudí svojimi nízkymi úrokovými sadzbami. Ďalší faktor, ktorý stojí za rastom priemerných cien na bývanie v tomto období je nedostatočná ponuka. Dopyt po bývaní je v tejto dobe obrovský a ponuka sa nestíha prispôbovať. Pandémia skôr vplýva na stranu ponuky, teda na stranu developerov, ktorí svoje investície odsúvajú na neskôr. Môžeme to vidieť na poklese počtu začatých bytov v roku 2020. Počet začatých bytov klesol medziročne o 8%, čo ešte viac prehĺbilo nedostatok bytov na Slovensku.

Záver

V práci sme sa zameriavali na rozbor realitného trhu a na jeho vývoj od roku 2002. Hlavným cieľom bolo bližšie analyzovať vývoj realitného trhu na Slovensku od roku 2002 až po súčasnosť. Tento cieľ sme dosiahli pomocou informácií, ktoré sme nadobudli pri písaní teoretickej časti a v praktickej časti sme vychádzali z údajov, ktoré sme získali predovšetkým z Národnej banky Slovensko a zo Štatistického úradu Slovenskej republiky.

V teoretickej časti sme popísali realitný trh, jeho delenie, rôzne faktory, ktoré ovplyvňujú realitný trh a tiež sme spomenuli realitný cyklus. V teoretickej časti sme tiež písali o investovaní do realitného trhu a priblížili sme si finančnú krízu z roku 2008, ktorá mala tiež dopad nielen na slovenský realitný trh.

V praktickej časti sme pracovali viac s číslami, ktoré sme čerpali z databáz Štatistického úradu Slovenskej republiky a pracovali sme s dátami, ktoré boli dostupné na stránke Národnej banky Slovensko. V tejto časti práce sme robili analýzu vývoja priemerných cien na bývanie na Slovensku od roku 2002, ktorú sme následne porovnali s vývojom priemernej mzdy na Slovensku. Tento vzťah sme si bližšie ukázali na vzorovom príklade, kde bolo najlepšie vidieť, ako sa vyvíjali priemerné ceny na bývanie a ako sa vyvíjala priemerná mzda. Príklad sme doplnili o ukazovateľ počet výplat, ktorý nám ukázal, koľko výplat potrebujeme na kúpu vzorového bytu uvedeného v príklade v jednotlivých rokoch. Výpočet tohto ukazovateľa nám ukázal, v ktorých rokoch sledovaného obdobia bola kúpa vzorového bytu najvýhodnejšia a kedy naopak bola najnevýhodnejšia. V tejto časti práce sme ďalej urobili vývoj priemerných cien na bývanie podľa jednotlivých krajov na Slovensku. Tento vývoj nám bližšie ukázal, v ktorom kraji boli za sledované obdobie priemerné ceny najvyššie, a v ktorých krajoch zase najnižšie. Nakoniec sme sa pozreli na bytovú výstavbu, kde sme sledovali ukazovatele počet začatých bytov a počet dokončených bytov.

Zoznam použitej literatúry

Knižné zdroje

- [1] DUDÁŠ, T. a kol. Svetová ekonomika. Bratislava: EKONÓM, 2017. ISBN 978-80-224-4371-2
- [2] GURŇÁK, D. a kol. 30 rokov transformácie Slovenska. Bratislava: Vydavateľstvo UK, 2019. 460 s. ISBN 978-80-223-4859-1.
- [3] IVANIČKA, K. a kol. Trh nehnuteľností a developerský proces. Bratislava: STU, 2007. ISBN 978-80-227-2661-0
- [4] MILES, M. – NETHERTON, L. – SCHMITZ, A. Real estate development: principles and process. Fifth edition. USA: Urban Land Institute, 2015. 802 s. ISBN 978-0-87420-343-1.
- [5] ORT, P. Analýza realitného trhu. Praha: Leges, 2019. 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [6] ŠPIRKOVÁ, D. – IVANIČKA, K. – FINKA, M. Bývanie a bytová politika. Bratislava: STU, 2009. 191 s. ISBN 978-80-2273-173-7.
- [7] ŠPIRKOVÁ, D. – ZAJACOVÁ, J. Trh nehnuteľností: Finančné a právne nástroje. Bratislava: Statis, 2010. 167 s. ISBN 978-80-85659-62-7.

Elektronické dokumenty

- [8] BEKA, J. Ceny nehnuteľností, rast úverov a implikácie pre menovú politiku. In *Biatec*: odborný bankový časopis. [online zdroj]. Bratislava: Národná banka Slovenska. Roč. 15. Č. 12/2007. s. 2-10. [cit. 2021-03-21].ISSN 1335 – 0900. Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/Documents/PUBLIK_NBS_FSR/Biatec/Rok2007/Biatec_12_2007.pdf
- [9] CÁR, M. Výber faktorov ovplyvňujúcich ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku. In *Biatec* : odborný bankový časopis. [online zdroj]. Bratislava: Národná banka Slovenska. Roč. 17. Č. 3/2009. s. 2- 8. [cit.21.3.2021].ISSN 1335 – 0900. Dostupné na: https://www.nbs.sk/_img/Documents/PUBLIK_NBS_FSR/Biatec/Rok2009/biatec0309.pdf
- [10] GLAESER, E. L.: Real estate bubbles and urban devolpment. [online zdroj]. 2017. In *Asian development review*, s. 114-151. [cit. 2020-12-05]doi:10.1162/adev_a_00097
- [11] IRANDOUST, M. House prices and unemployment : an empirical analysis of causality. [online zdroj]. 2019. In *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(1), s. 148-164. [cit. 2020-12-05] doi:10.1108/ijhma-03-2018-0021
- [12] Národná banka Slovenska – NBS: Najčastejšie otázky k zmenám podmienok poskytovania úverov od 1.júla 2018. [online zdroj]. In *tlačové správy*. [cit. 2020-12-16] Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/informacie-pre-media/tlacove-spravy/spravy->

[vseobecne/detail-tlacovej-spravy/_najcastejsie-otazky-k-navrhovanim-zmenam-podmienok-poskytovania-uverov](#)

[13] NEMCOVÁ, D. – MICHALOVÁ, V. Dosahy krízových javov na trh s nehnuteľnosťami a nástroje ich prekonávania. [online zdroj]. 2018. In *Studia commercialia Bratislavensia*, č.39, (1/2018). [cit. 2020-12-12] Dostupné na: https://of.euba.sk/www_write/files/veda-vyskum/scb/vydane-cisla/2018-01/scb0118-nemcova-michalova.pdf

[14] PÁNIK, M. – GOLEJ, J.: Realitná bublina na Slovensku v roku 2017. [online zdroj]. Praha: VŠE, 2017. [cit. 2020-12-05] Dostupné na: <https://relik.vse.cz/2017/download/pdf/120-Panik-Miroslav-paper.pdf>

[15] QUAN, D. C. – TITMAN, S. Do real estate prices and stock prices move together?. [online zdroj]. 1999. In *Real Estate Economics – An international Analysis*, 27(2), s. 183 – 207. [cit. 2020-12-05]doi:10.1111/1540-6229.00771

[16] ŠPIRKOVÁ, D. Determinanty rozvoja bytového trhu na Slovensku po roku 2000. [online zdroj]. 2008. In *Vedecký časopis – Nehnuteľnosti a bývanie*, 3. Ročník (1. číslo). [cit. 2020-12-10] Dostupné na: https://www.stuba.sk/buxus/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_1/clanok_3.pdf

[17] ŠPIRKOVÁ, D. – RAKŠÁNYI, P. Príčiny a dôsledky hypotekárnej krízy. [online zdroj]. 2011. In *Vedecký časopis – Nehnuteľnosti a bývanie*. ISSN 1336-944X. [cit. 2020-12-12] Dostupné na: https://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2011-2/paper1.pdf

Internetové zdroje

[18] AMADEO, K. Mortgage-backed securities, their types, and how they work. [online zdroj]. 2020. In *The Balance*. [cit. 2020-11-27] Dostupné na : <https://www.thebalance.com/mortgage-backed-securities-types-how-they-work-3305947>

[19] BEATTIE, A. 5 simple ways to invest in real estate. [online zdroj]. 2019. In *Investopedia*. [cit. 2020-11-30] Dostupné na: <https://www.investopedia.com/investing/simple-ways-invest-real-estate/>

[20] CALDWELL, M. Is real estate a good investment?. [online zdroj]. 2020. In *The Balance*. [cit. 2020-11-30] Dostupné na: <https://www.thebalance.com/is-real-estate-a-good-investment-2386365>

[21] ČELOVSKÁ, P. Investovanie do nehnuteľností. [online zdroj]. 2020. In *Relcom – Realitná kancelária*. [cit. 2020-11-30] Dostupné na: <https://relcom.sk/investovanie-do-nehnutelnosti/>

- [22] DEPERISIO,G. What are the main segments of the real estate sector? [online zdroj]. In *Investopedia*. 2020. [cit. 2020-10-15] Dostupné na <https://www.investopedia.com/ask/answers/052715/what-are-main-segments-real-estate-sector.asp>
- [23] GOMEZ, J. 8 critical factors that influence a home's value. [online zdroj]. 2019. In *Opendoor*. [cit. 2020-11-27] Dostupné na: <https://www.opendoor.com/w/blog/factors-that-influence-home-value>
- [24] KOSTURA, M. Situácia na realitnom trhu a jeho ďalší vývoj. [online zdroj]. 2019. In *Slovenská realitná akadémia – SORA*. [cit. 2020-12-13]Dostupné na: <https://www.sora.sk/situacia-na-realitnom-trhu>
- [25] MISTRÍK, Ľ. Byty zdraželi od revolúcie 75-násobne. [online zdroj]. 2012. In *Reality Trend*. [cit. 2020-12-07] Dostupné na: <https://reality.trend.sk/byvanie/byty-zdrazeli-revolucie-75-nasobne>
- [26] NBS.sk. Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov. [online zdroj]. 2021. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>
- [27] NBS.sk. Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v SR. [online zdroj]. 2021. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/vyvoj-cien-nehnutelnosti-na-byvanie-v-sr>
- [28] PATEL,K.: 4 phases of real estate cycle. [online zdroj]. 2018. In *BiggerPockets*. [cit. 2020-10-25] Dostupné na : <https://www.biggerpockets.com/member-blogs/10401/69798-4-phases-of-a-real-estate-cycle>
- [29] PAŽICKÝ, M. Prehrieval sa slovenský trh s bývaním?. 2020. [online zdroj]. In *Inštitút finančnej politiky*. [cit. 22.3.2021]. Dostupné na: www.finance.gov.sk/ifp
- [30] PETTINGER, T. Factors that affect the housing market. [online zdroj]. 2019. In *Economics Help*. [cit. 2020-11-05] Dostupné na: <https://www.economicshelp.org/blog/377/housing/factors-that-affect-the-housing-market/>
- [31] POLTOREK,W.: Six economics that affect real estate market. [online zdroj]. 2020. In *CPD Homes*. [cit. 2020-11-05] Dostupné na : <https://www.cpdhomes.com/cleveland/six-6-economics-that-affect-real-estate-market/>
- [32] SEGAL,T.: Greenfield vs. Brownfield Investments : What's the difference?. [online zdroj]. In *Investopedia*. 2019. [cit. 2020-10-25]Dostupné na : <https://www.investopedia.com/ask/answers/043015/what-difference-between-green-field-and-brown-field-investment.asp>

[33] SILVER – CHEN – KAGAN.: Housing bubble. [online zdroj]. 2020. In *Investopedia*. [cit. 2020-11-27] Dostupné na: https://www.investopedia.com/terms/h/housing_bubble.asp

[34] SINGH,M.: The 2007-2008 Financial crisis in review. [online zdroj]. 2020. In *Investopedia*. [cit. 2020-11-27] Dostupné na: <https://www.investopedia.com/articles/economics/09/financial-crisis-review.asp>

[35] STATdat.statistics.sk. Databáza: Priemerná mesačná mzda v hospodárstve SR. [online zdroj]. 2021. Dostupné na: [http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID\(%22i94C7052B240A492FB3BE8C7A487D337B%22\)&ui.name=Priemern%C3%A1%20mesa%C4%8Dn%C3%A1%20mzda%20v%20hospod%C3%A1rstve%20SR%20%5Bpr0204qs%5D&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2Fcognosext%2Fcps4%2Fportlets%2Fcommon%2Fclose.html&run.outputLocale=sk#](http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID(%22i94C7052B240A492FB3BE8C7A487D337B%22)&ui.name=Priemern%C3%A1%20mesa%C4%8Dn%C3%A1%20mzda%20v%20hospod%C3%A1rstve%20SR%20%5Bpr0204qs%5D&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2Fcognosext%2Fcps4%2Fportlets%2Fcommon%2Fclose.html&run.outputLocale=sk#)