BYTOVÝ TRH V POĽSKU A NA SLOVENSKU

HOUSING MARKET IN POLAND AND SLOVAKIA

WOJCIECH SOŃTA

ABSTRACT

The housing fulfills important social and economic role of each country and that is why this matter is really important. Firstly it provides new dwellings, secondly it creates demand for grounds and building materials and also it creates new workplaces what affects economic growth. In this paper there was taken the issue of the housing market in Poland and Slovakia paying special attention on occurring on it differences and similarities.

Key words: housing market, dwellings, houses, value, prices

ABSTRAKT

Bytová výstavba spĺňa dôležitú spoločenskú a hospodársku úlohu každého štátu. Riešenie tejto problematiky je dôležité najmä z nasledujúcich dôvodov. Po prvé, pretože poskytuje nové bývanie a po druhé vytvára dopyt na pozemky či stavebné materiály a takisto vytvára nové pracovné miesta, čiže vplýva na hospodársky rast kraja. V tomto článku je porovnávaná problematika bytového trhu v Poľsku a na Slovensku, kde pozornosť je sústredená najmä na vzájomné rozdiely a podobnosti.

Kľúčové slová: bytový trh, byt, dom, hodnota, cena

ÚVOD

Výskumom bolo preukázané, že človek trávi približne 80% svojho života vo svojom bývaní a z tohto pohľadu bývanie ako také je dôležitým aspektom ľudskej existencie.[1] Bytová výstavba spĺňa dôležitú spoločenskú a hospodársku úlohu každého štátu. Z tohto ohľadu má daná problematika vysoký význam neodhliadajúc od toho, že do dnes nebola celkovito spracovaná v literatúre doma či v zahraničí. Existujú čiastočné spracovania, ktoré prejednávajú napríklad vysoké ceny stavaných bytov, riešenia týkajúce sa ich nedostatku, znižovanie výdavkov vlády na rozvoj bytovej výstavby, problém nedostatku náhradných bytov pre domácnosti so strednými príjmami, ktoré sa nekvalifikujú, aby sa mohli uchádzať o komunálne byty a nie sú takisto schopné finančne zvládnuť kúpu bytu za trhovú cenu atď. Dalo by sa vymenovať mnoho podobných tém, z ktorých všetky sú rovnako dôležité. [2]

---

[1]Witakowski P. etal (red.) 2007, Raport o 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej. Praca zespołowa wykonaná w trybie społecznym, Warszawa

[2]Zob. M. Bryx 2001, Financovanie inwestycji mieszkaniowych, Poltex Warszawa a także A. Szelągowska 2011, Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego, CeDeWu, Warszawa E. Markowska – Bzducha 2010, Rola samorządu terytorialnego w kreowaniu rozwoju lokalnego i regionalnego – samorządowe wydatki inwestycyjne, [w:] S. Korenik, A. Dybała (red.) Dylematy rozwoju lokalnego i regionalnego na początku XXI w, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Nr 101, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2010, ISSN 1899-3192.

V tomto článku sa budeme venovať bytovému trhu v Poľsku a na Slovensku a na ich základe vytvoríme model obratu s obytnými nehnuteľnosťami prijímajúc výskumnú hypotézu, že tento model fungovania má veľa spoločných vlastností. Sú ovplyvňované podmienkami historickými, spoločenskými ako aj ekonomickými. V článku pri analýze predstavených problémov boli využité nasledujúce výskumné metody, ku ktorým spolu s inými patrí analýza a syntéza ako aj komparácia prebiehajúcich zmien a procesov na skúmaných trhoch. Cieľ a výskumná hypotéza boli sformulované hlavne pri využití literatúry z oblasti ekonomiky a financií, a podrobného fungovania podsektora bytového stavebníctva ako aj materiálov z Hlavného Štatistického Úradu v Poľsku a na Slovensku či iných inštitúcií majúcich záujem o skúmanú problematiku. Zdroj materiálov pochádza z registrov cien a hodnôt nehnuteľností vedených okresnými úradmi alebo primátormi miest. Dodatočne boli využité údaje získané na vzorke 16 vojvodstiev v Poľsku a 8 krajov na území Slovenska.

1. BYTOVÝ TRH V POĽSKU

V roku 2011 bolo vykonaných 94050 transakcií predaja a kúpy bytových jednotiek. Štruktúra veľkosti transakcií bytov podľa foriem obratu sa vyvíjala nasledujúcim spôsobom:[3]

- voľný trh 91,1%,
- predaj bez dražby 8,4%,
- predaj vo verejnej súťaži 0,5%.

V nižšie uvedenej tabuľke 1 je predstavená priemerná hodnota transakcií bytových jednotiek podľa jednotlivých vojvodstiev. Vplyv na veľkosť ceny má objem predaja v hlavných regionálnych mestách. Je príliš vysoká v porovnaní s inými mestami v regióne. Táto vzájomná závislosť bude vysvetlená v ďalšej časti článku. Je potrebné upriamiť pozornosť na skutočnosť, že v Poľsku v rokoch 2008 až 2011 bol pozorovaný hospodársky útlm, ktorý ovplyvnil trh s nehnuteľnosťami.

Tabuľka 1, Priemerná hodnota transakcií kúpy a predaja bytových jednotiek v zlotých za m štvorcový podľa regiónov v rokoch 2008 – 2011

L.p.	Vojvodstvo	2008	2009	2010	2011
1	Dolnosliezske	1828	2178	3554	3641
2	Kujavsko-pom.	2240	2337	2816	3087
3	Lubelské	3354	3236	2805	4377
4	Lubuské	2082	2277	3440	2429
5	Lodžské	2750	2581	2383	3028
6	Malopoľské	4332	4953	3594	4295
7	Mazovské	5898	6222	6424	6777
8	Opolské	1977	2056	2930	2745
9	Podkarpatské	2297	2455	2459	2760
10	Podleské	2344	3111	3605	3764
11	Pomoranské	2952	4607	3794	4079
12	Sliezske	1798	2093	2268	2572
13	Svätokrížske	1985	2571	2904	3039
14	Varm.-mazur.	2538	2367	2828	2886
15	Veľkopolské	2617	3484	3415	3710
16	Západopom.	2574	3224	3744	3451
17	**P O Ľ S K O**	**3283**	**3596**	**3554**	**3881**

Zdroj: Obrat s nehnuteľnosťami v roku 2011, GUS Warszawa, www.stat.gov.pl

[3] Obrat nehnuteľnosťami w roku 2011, GUS Warszawa 2012, www.stat.gov.pl

Vykonávajúc analýzu priemerných hodnôt transakcií kúpy a predaja bytových jednotiek v miliónoch zlotých v jednotlivých regiónoch sa dozvedáme, že najvyššie hodnoty transakcií sa vyvíjali v vojvodstve Mazovskom a mali stúpajúcu tendenciu. S určitosťou mal na to vplyv pracovný trh vo Varšave, ktorý absorboval veľký počet pracovných síl, z ktorých len obmedzené množstvo vlastnilo svoj vlastný „kút“ v hlavnom meste. Druhým činiteľom, ktorý vplýval na bytový trh je, že Varšava je najväčším študentským mestom v krajine. Na druhom mieste z pomedzi regiónov zo vzhľadu na veľkosť ceny za meter štvorcový sa umiestnil región Malopolski a na treťom mieste región Pomorský. Vývoj cien v týchto regiónoch prebiehal podobne ako v regióne Mazovskom. Najlacnejšie byty si bolo možne zadovážiť v regiónoch: Lubuskom, Opolskom a Sliezskom.

Nasledovne v roku 2011 bol zaznamenaný predaj domov v počte 855, čo bolo ledva 0,3% všetkých transakcií. Z toho dôvodu v nižšie uvedenej tabuľke 2 sú niektoré údaje zastúpené pomlčkou („-“), čo označuje, že údaj nie je k dispozícii alebo znakom „x“, že údaj je neúplný.

Tabuľka 2, Priemerná cena transakcií kúpy a predaja obytných domov v zlotých za m štvorcový podľa regiónov v rokoch 2008 až 2011

L.p.	Vojvodstvo	2008	2009	2010	2011
1	Dolnosliezske	2166	2750	192	x
2	Kujavsko-pom.	2302	2974	1815	3068
3	Lubelské	1188	853	728	-
4	Lubuské	1494	1303	1099	1171
5	Lodžské	2277	1336	1612	3026
6	Malopoľské	1216	794	1540	1719
7	Mazovské	4389	2977	2297	3128
8	Opolské	1183	1142	519	1384
9	Podkarpatské	1092	1189	1115	1438
10	Podleské	2000	916	3263	5448
11	Pomoranské	723	2505	2762	2878
12	Sliezske	120	1111	2311	1649
13	Svätokrížske	600	x	1712	411
14	Varm.-mazur.	1822	1492	1481	2246
15	Veľkopolské	1852	1332	1830	1808
16	Západopom.	856	1072	1174	845
17	**P O Ľ S K O**	**1580**	**1627**	**1581**	**2155**

Zdroj: ako pri tabuľke 1

Porovnávajúc priemerné ceny transakcií kúpy a predaj domov a bytových jednotiek sa dá vyvodiť, že priemerná cena za meter štvorcový sa vyvíjala o polovicu pomalšie pri domoch. A takisto aj v tomto prípade sa najvyššie ceny vyvíjali vo vojvodstve Mazovskom, hoci pozorujeme veľkú rozpätosť cien v rozmedzí od 192 PLN/m² vo vojvodstve Dolnosliezskom v roku 2010 až po 5448 PLN/m² vo vojvodstve Podleskom.

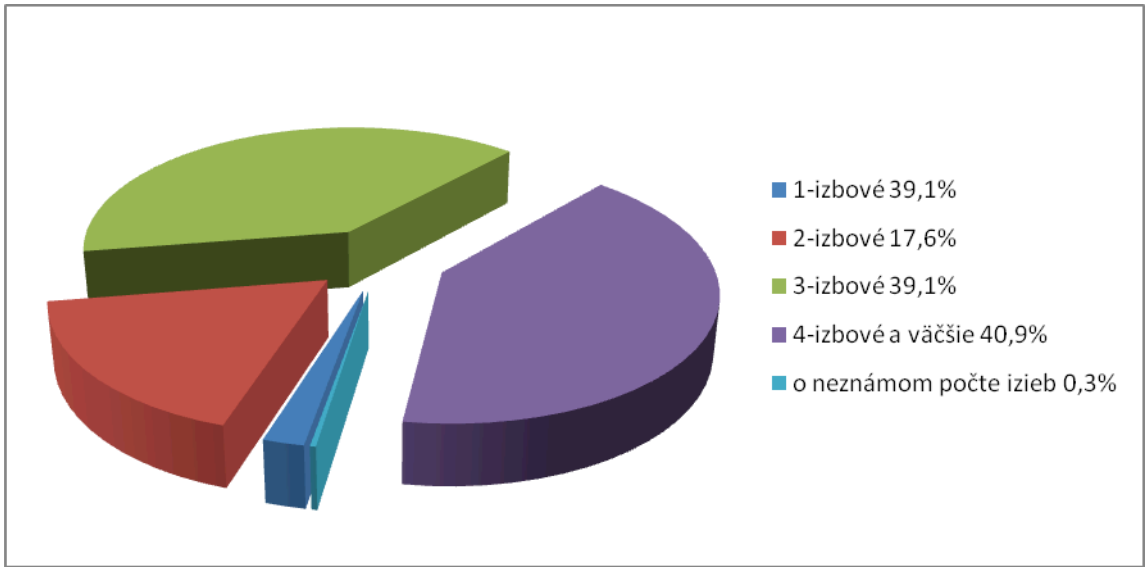
Štruktúra veľkosti transakcií kúpy a predaji bytových jednotiek podľa počtu izieb v roku 2011 sa vyvíjala nasledovne:[4]

- jednoizbový byt 2,4%
- dvojizbový byt 17,6%

[4]Obrat nehnuteľnosťami...op. cit s.23

- trojizbový byt 39,1%
- štvorizbový byt 40,9%

Obrázok 1, Štruktúra veľkosti operácií kúpa a predaji bytových jednotiek podľa počtu izieb v roku 2011.



Zdroj: Obrat s nehnuteľnosťami ... op. cit s. 23

V tabuľke 3 sú predstavené priemerné ceny obytných jednotiek podľa druhu bytu a domu.

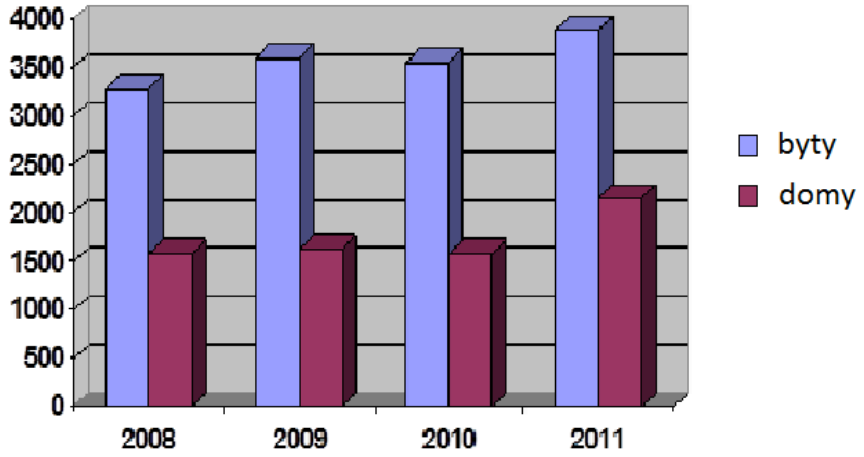
Tabuľka 3, Priemerné ceny operácií obytných jednotiek podľa druhu v zlotých za m² v rokoch 2008 až 2011

Rok	Byty	Z toho:				Domy
		1-izbové	2-izbové	3-izbové	4-izbové	
2008	3282	4237	3476	2982	2944	1580
2009	3596	4923	3926	3462	3394	1627
2010	3554	5303	4068	3519	3284	1581
2011	3881	5276	4344	3899	3648	2155

Zdroj: ako v tabuľke 1

Priemerné ceny bytových jednotiek ako i domov si v skúmanom čase zachovali vzrastovú tendenciu. Pokiaľ ide o byty a počet izieb, najvyššiu cenu dosiahli malé jedno alebo dvoj-izbové byty. Cieľom kúpy takéhoto bytu bola často investícia vlastníka v nehnuteľnosť so zámerom prenájmu tohto bytu. Pokiaľ ide o porovnanie cien bytov s cenami domov, cena bola priemerne o viac než 50% vyššia s výnimkou roku 2011. Tieto závislosti sú graficky znázornené na obrázku 2.

Obrázok 2, Formovanie sa priemerných cien bytov a domov v zlotých za m² v rokoch 2008 až 2011.



Zdroj: Obrat nehnuteľnosťami ... op. cit. s. 38 a 71

2. BYTOVÝ TRH NA SLOVENSKU[5]

Trh s nehnuteľnosťami sa na Slovensku rozvíja pomerne krátko. Dá sa o ňom povedať, že je odlišný najmä čo sa týka Bratislavského trhu a trhu ostatných krajov. V samotnej Bratislave sa trh s nehnuteľnosťami v porovnaní s inými trhmi výrazne odlišuje, najmä čo sa týka trhu v segmente s nehnuteľnosťami na bývanie, tak ako je uvedené v tabuľke 4.

Tabuľka 4 Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov v zlotých za m²

Rok, štvrťrok	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO	SR spolu
I. Q 11	6776	3384	2408	2848	3036	3040	3984	3348	5056
II.Q 11	6728	3328	2472	2772	3056	3116	3912	3288	5024
III.Q 11	6684	3332	2564	2760	3036	3084	3888	3236	4992
IV.Q 11	6648	3296	2536	2736	2988	3056	3816	3276	4944
2011	**6708**	**3336**	**2496**	**2780**	**3028**	**3076**	**3900**	**3288**	**5004**

a/ prepočet na zlotý bol vykonaný zohľadňujúc priemerný ročný kurz Euro na hladine 4,0 PLN

b/ skratky použité na označenie slovenských regiónov: BA – Bratislavský, TT – Trnavský, NR – Nitriansky, TN – Trenčiansky, ZA – Žilinský, BB – Banskobystrický, KE – Košický, PO – Prešovský, SR – Slovenská Republika spolu

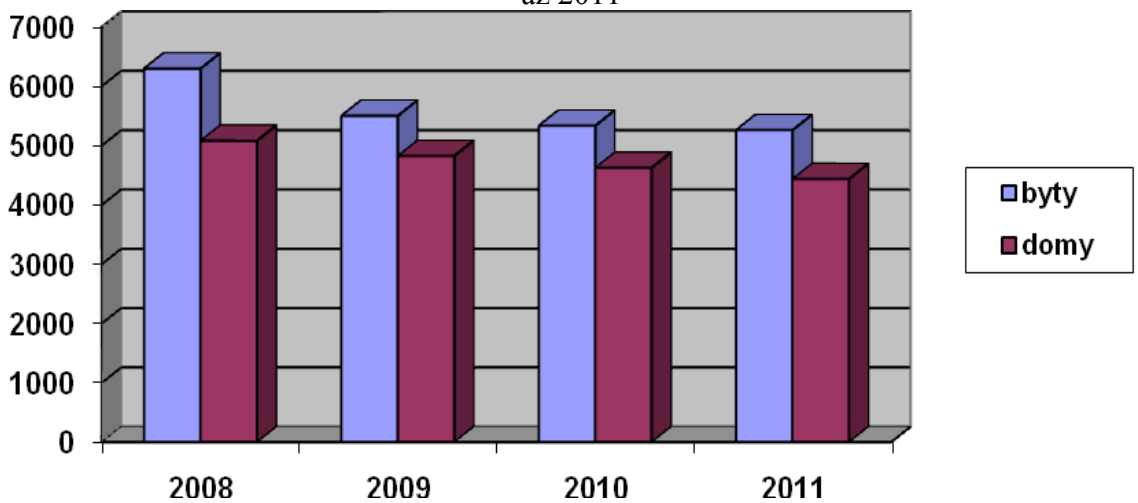
Zdroj: http://www.nbs.sk/sk/statistickeudaje/vybranemakroekonomickeukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov

Charakter slovenského realitného trhu a výpočet priemerných cien za nehnuteľnosti na bývanie je ovplyvňovaný rozhodujúcou mierou rozvoja trhu v Bratislavskom kraji. Rastúca ponuka len pomaly oživujúceho sa reálneho záujmu o uspokojenie bývania v tomto regióne sa premieta do pretrvávajúceho celkového poklesu priemerných cien domov a bytov v posledných štvrťrokoch na Slovensku všeobecne.

[5] *Bytový trh na Slovensku* spracované na základe publikácie J. Tvrdoň *Trh nehnuteľností*, Vydavateľstvo Ekonom, Ekonomická univerzita v Bratislave Národnohospodárska fakulta 2013 s. 117-120.

Tak ako je uvedené v tabuľke 4, v Bratislavskom regióne klesli priemerné ceny bytov za meter štvorcový z 6776 zlotých v I. štvrťroku na 6648 v nasledujúcich. Všeobecne sa dá povedať, že ceny nehnuteľností na bývanie v roku 2011 v Bratislavskom kraji mali klesajúcu tendenciu. Zameriavajúc sa na výšku cien za nehnuteľnosti v jednotlivých krajoch, druhým v poradí po Bratislavskom kraji, kde priemerná cena za nehnuteľnosť bola najvyššia bol Košický región, za ním sa umiestnil Trnavský kraj, Prešovský, Banskobystrický, Žilinský, Trenčiansky a na poslednom mieste s najnižšou cenou za nehnuteľnosť na bývanie sa umiestnil Nitriansky kraj.
Dôležitým nástrojom na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie je technický stav a vývoj cien domov a bytov. Na obrázku 3 je možné vidieť postupný pokles cien od roku 2008.

Obrazok 3, Vývoj priemerných cien bytov a domov v poľských zlotých za m² v rokoch 2008 až 2011



Zdroj: http://ako-investovat.sk/index.php/nehnutelnosti/59-nehnutelnosti226-ceny-nehnuteľnosti-na-slovensku-2010

Priemerná cena bývania na Slovensku sa prevažne vyvíja od cien bytov než od cien domov. Priemerné ceny za meter štvorcový v poslednom štvrťroku 2011 roku podľa tabuľky 5 sa udržiavali na hladine 5236 zlotých za m². Pokles cien bol zaznamenaný v každom zo sledovaných štvrťrokov.

Tabuľka 5, Ceny bytov a domov podľa ich typu a druhu v zlotých za m².

Rok, štvrťrok	Byty	Z toho:				Domy	Byty, Domy spolu
		1-izbové	2-izbové	3-izbové	4-izbové		
I. Q 11	5296	5712	5492	5080	4988	4532	5056
II.Q 11	5264	5696	5516	5028	4996	4464	5024
III. Q 11	5248	5700	5468	5024	4988	4416	4992
IV. Q 11	5236	5676	5440	5020	4972	4340	4944
2011 r.	**5260**	**5696**	**5480**	**5036**	**4988**	**4436**	**5004**

Zdroj: http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udajevybrane-makroekonomickeukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-typu-bytu-a-domu

Bytový trh sa všade najviac rozvíja vo väčších mestách, inak to nie je ani na Slovensku. Ceny bytov sa vo veľkej miere vyvíjajú od ich samotnej lokalizácie. Lokalizácia bytov v jednotlivých mestách vplýva na ich ďalší rozvoj ceny na čiastkových regionálnych trhoch. Jednotlivé regióny sa značne cenovo líšia od seba. V Bratislave a v iných mestách vznikli rozdiely v cenách pomedzi jednotlivými segmentami, napríklad pokiaľ

ide o trh s novostavbami a už existujúcim bytovým fondom o porovnateľnej veľkosti. Tento úkaz sa netýka čisto len Bratislavy, ale je pozorovateľný takisto v iných slovenských mestách. Najvyšší cenový strop dosahujú len kvalitné a zmodernizované staršie byty v najlepších lokalitách.

Na internetových portáloch sú podávané väčšinou informácie o priemernej ponúkanej cene za nehnuteľnosť. Je len málo pravdepodobné, že by sa tam nachádzali údaje o priemerných realizovaných cenách, teda cenách, za ktoré boli nehnuteľnosti skutočne predané. Súlad medzi ponúkovými a realizovanými cenami je rôznorodý, závisí to aj od stupňa vývoja trhu s nehnuteľnosťami. V tabuľke 6 je znázornená mapa cien nehnuteľností, kde ide o priemerné ceny ponúkaných bytov v rokoch 2011 a 2008. V Bratislave, kde je najväčší dopyt po bytoch, boli uvedené ceny za jednotlivé mestské časti. Je to najmä z dôvodu administratívneho rozdelenia Bratislavskej metropoly.

Tabuľka 6, Prehľad priemerných cien v regiónoch a okresoch za jedno, dvoj a trojizbové byty v cenách PLN/ m².

Vojvodstvo, okres	Rok 2011			Rok 2008		
	1-izbové	2-izbové	3-izbové	1-izbové	2-izbové	3-izbové
Žilinský	158044	229548	289676	218232	284988	337764
Trenčiansky	148144	219704	264864	193820	261580	330688
Trnavský	183984	275452	315672	233404	319060	366280
Nitriansky	188744	246704	279952	236368	292184	325248
Prešovský	156192	210692	251516	197528	245348	293636
Banskobystrický	166208	247188	290888	190780	274220	314908
Košický	184140	255156	298360	210232	281120	328352
Bratislava I	375684	578740	744848	456572	675480	813980
Bratislava II	279216	403620	493144	327760	466300	542704
Bratislava III	277200	403700	463460	322400	424400	483380
Bratislava IV	277452	411408	467628	322308	428384	478472
Bratislava V	276076	402056	415928	354524	431624	474500

Zdroj: http://www.narks.sk/media-monitoring/2011/108/tak-klesli-ceny-bytov-za-4-roky

Štruktúra týchto cien ukazuje vedúce postavenie Bratislavy. Z ohľadu na lokalizáciu sa dá povedať, že len Trnavský kraj ležiaci v aglomerácii Bratislavy sa aj cenami bytov k nej približuje. Postupne smerom na východ ceny klesajú a takisto sa znižuje aj aktivita na tru.
Prevažná časť operácií na slovenskom trhu s nehnuteľnosťami na bývanie sa uskutočňuje hlavne v Bratislavskom kraji. V prvom štvrťroku 2011 pripadla takmer polovica všetkých zaznamenaných operácií ponúk na predaj bytov na Slovensku na Bratislavský kraj, kde bolo zrealizovaných viac ako 60% transakcií bytov. Najlepšie sa predávali byty v Prešovskom kraji (predalo sa 4 z 10 ponúkaných bytov), naopak najhoršie sa predávali byty v Trenčianskom a Žilinskom kraji, kde v prvom štvrťroku 2011 sa podarilo predať len 1 z každých 10 ponúkaných bytov.

3. DISKUSIA

Porovnávajúc bytový trh v Poľsku a na Slovensku sa dá vyvodiť, že na oboch trhoch pôsobia podobné mechanizmy, ktoré ovplyvňujú cenu za m² plochy obytných priestorov.
Najvyššie ceny bytov boli zaznamenané v hlavných mestách, tzn. vo Varšave a v Bratislave. V poradí na druhom mieste s najvyššou cenou sa umiestnil v Poľsku Krakov a na Slovensku to boli Košice. Zásadný vplyv na tento fakt majú predovšetkým 2 činitele. Prvým činiteľom je, že v menovaných mestách sa nachádzajú vysoké školy a druhým činiteľom je nízka

nezamestnanosť, čiže schopnosť nájsť si zamestnanie v danom meste. Z toho vyplýva, že je mnoho ľudí ochotných zadovážiť si vlastné ubytovanie v tých mestách. Kúpa väčších bytov je zvyčajne realizovaná mladými Poliakmi a Slovákmi, ale taktiež starší solventnejší ľudia, ktorí takúto kúpu považujú za výhodné umiestnenie kapitálu. Jednoizbové a dvojizbové byty, teda malé byty, sa zvyčajne využívajú na prenájom, hlavne z toho dôvodu, že je vysoký dopyt po takýchto bytoch a preto je jednoduchšie ich prenajať. Samotný prenájom bytu pozitívne vplýva na výsledky študentov, či na efektivitu vykonávanej práce zamestnancov, ktorí nemusia denno denne dochádzať do práce/školy. Predstavené ceny bytov v zlotých za m² podľa regiónov v obidvoch štátoch sa nedajú porovnať a to najmä z dôvodu, čo sa týka Poľska, informácie sú dostupné v rokoch a čo sa týka Slovenska, informácie sú uvádzané v jednotlivých štvrťrokoch roku 2011.
Pokiaľ sa jedná o bytový trh v Bratislave, je možné preukázať rozdiely v závislosti od okresu (mestskej časti), kde samotná metropola Slovenska - označená v článku rímskymi číslicami, Bratislava I. a v blízkom okolí sa špecifikuje najvyššími cenami. Naopak, zvyšné okresy sa od seba značne nelíšia. To isté sa dá povedať aj o Varšave a iných väčších mestách, ako v Poľsku, tak aj na Slovensku.

ZHRNUTIE

Mapovanie a iné nepriame metódy určovania cien nehnuteľností majú veľký orientačný význam pre experta. Tieto metódy môžu byť využité pred prístúpením k samotnému určeniu hodnoty nehnuteľnosti. Expert musí vykonať svoj vlastný prieskum berúc do úvahy aktuálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami ako aj iné hodnoty bytu či domu. Predstavené ohodnotenie, ktoré vykonal expert je len transakčnou ponukou k ďalšiemu slobodnému rozhodovaniu týkajúceho sa predaja alebo kúpy tej ktorej nehnuteľnosti. Len vtedy, ak je daná nehnuteľnosť predaná, sa cena, za ktorú sa predala, stáva trhovou cenou. Z pravidla trhová cena predaného bytu alebo domu, ktorá bola obsiahnutá v notársky potvrdenej listine je základom pre výpočet ceny za 1 m² ukazovateľa, informujúceho o cene a nie hodnote. Správne postrehla prof. E. Žárska (2008) vo svojej publikácii, tak ako iní skúmajúci daný problém, že pojem ceny nemožno spájať s hodnotou vyvodzujúc závery na túto tému „že cena sa môže, ale nemusí viazať s hodnotou“[6]. Inak povedané, pojem hodnoty sa prejavuje v celom procese ešte pred podpísaním kúpno-predajnej zmluvy (notárskej listiny) a cena je konkrétna – skutočná, informujúca o tom, za koľko bola daná nehnuteľnosť predaná.

Sumarizujúc danú problematiku je potrebné vyzdvihnúť, že dôležitú úlohu pri jestvovaní v zjednotenej Európe XXI. storočia má voľný pohyb finančného, ľudského a technologického kapitálu. Čo sa týka obratu nehnuteľností, charakterizuje sa vlastnými špecifikami, konkrétne, že nehnuteľnosti sa nedajú premiestniť a transakcie kúpy a predaja formujú domáce podmienky na teréne daného kraja, na ktorom sa nachádzajú. Treba ešte raz prízvukovať, že porovnávacia analýza preukázala podobné tendencie zmien na bytovom trhu v obidvoch štátoch s tým rozdielom, že na Slovensku pozorujeme menší rozdiel v cene medzi cenou za 1m² bytového priestoru a domu. Z týchto dôvodov zohrávajú dôležitú úlohu v procese fungovania trhu s nehnuteľnosťami Európske Štandardy Hodnotenia (European Valuation Standards – EVS). Problematika predstavená v tomto článku nezodpovedá na všetky otázky týkajúce sa bytového trhu, nakoľko táto problematika je zložitá a rôznorodá, tak ako to bolo predstavené v úvode a preto si bude vyžadovať ďalší výskum.

[6] E. Žárska a kolektív, Komunálna ekonomika a politika , Vydavateľstvo Ekonóm, Ekonomická univerzita v Bratislave, Narodohospodárska fakulta 2008 s. 37, a także W. Sońta , Zarys metod wyceny przedsiębiorstw, Vydavateľstvo Politechniki Radomskiej , Radom 2002 s. 10

LITERATÚRA

1. Bryx, M. 2001, *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych* , Poltex Warszawa
2. *Obrót nieruchomościami w 2011 r*. GUS Warszawa 2012, www.stat.gov.pl
3. Markowska-Bzducha, E. 2010, *Rola samorządu terytorialnego w kreowaniu rozwoju lokalnego i regionalnego – samorządowe wydatki inwestycyjne*, [w:] S. Korenik, A. Dybała (red.) Dylematy rozwoju lokalnego i regionalnego na początku XXI w, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Nr 101, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2010, ISSN 1899-3192.
4. Sońta, W. 2002 *Zarys metod wyceny przedsiębiorstw*, Wydawnictwo Politechniki Radomskiej, Radom, ISBN 83-7351-030-3
5. Szelągowska, A. 2011, *Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego*, CeDeWu.pl, Warszawa, ISBN 978-83-7556-336-8 6. Tvrdoň, J. 2013 *Trh nehnuteľností* , Vydavateľstvo Ekonóm, Ekonomická univerzita v Bratislave, Narodohospodárska fakulta, ISBN 978-80-225-3569-4
6. Witkowski, P. etal (red.) , 2007, *Raport 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej*. Praca zespołowa wykonana w trybie społecznym, Warszawa
7. E. Žárska a kolektív 2008 *Komunálna ekonomika a politika* , Vydavateľstvo Ekonóm, Ekonomická univerzita v Bratislave, Narodohospodárska fakulta ,ISBN 978-80-225-2293-9

POZNÁMKA

Príspevok bol riešený ako súčasť projektu štatutárny výskum č. 3067/11/P „Inteligentné mesto. Štúdia na príklade mesta Radom"

KONTAKT

Doc. Wojciech Sońta PhD
Katedra financií a poisťovníctva
Ekonomická fakulta
Univerzita Technologicko-Humanistycka
Chrobreho 31
26-600 Radom
e-mail: wojciechsonta@o2.pl