

# VÝVOJ CIEN OBYTNÝCH NEHNUTELNOSTÍ V BRATISLAVSKOM KRAJI

## ACTUAL DEVELOPMENT IN RESIDENTIAL PROPERTY PRICES IN BRATISLAVA REGION

**Miroslav Pánik – Július Golej – Daniela Špirková**

---

### **Abstract**

Developments in property prices have a major impact on the economy. Economic development and development on the real estate market are connected. The development of the real estate market is largely dependent on the state of the economy within the economic cycle. Extreme pressures in the economy can trigger a crisis in the real estate market. Significant declines in property prices can destabilize the banking system and cause widespread economic problems. The tracking of real estate prices has become very important, especially after the outbreak of the economic crisis, as one of the main reasons was the disproportionate rise in real estate prices in the US. This has led to the emergence of a real estate bubble and turbulence in the global financial markets. Understanding real estate prices is very important in analyzing macroeconomic indicators. The aim of the article is to analyze the current development of housing prices in Bratislava as well as the short-term prognosis of possible developments in the near future. Analytical methods were used for the study.

**Key words:** real estate market, property prices, residential buildings

**JEL Code:** D40, E60

---

### **Úvod**

Slovenská republika sa zaraďuje medzi tranzitné ekonomiky. Od roku 1990 prešla výraznými ekonomickými a politickými zmenami (Špirková, Cagaňová, 2016). Bývanie vytvára podmienky na zlepšenie kvality života, využívanie potenciálu územia a pritiahnutie kvalifikovanej pracovnej sily do mestských oblastí (Špirková, Zúbková, 2016). Vývoj cien nehnuteľností má značný vplyv na hospodárstvo ako celok, pričom hospodársky vývoj a vývoj na realitnom trhu sú vzájomne prepojené. Rozvoj realitného trhu je do veľkej miery závislý na stave ekonomiky v rámci hospodárskeho cyklu. Extrémne tlaky v ekonomike môžu

viest' k vzniku krízy na trhu nehnuteľností. Výrazný pokles cien nehnuteľností môže do značnej miery destabilizovať bankový systém a spôsobiť tak rozsiahle ekonomické problémy.

## **1 Teoretický základ**

Pochopenie vývoja cien na trhu nehnuteľností je veľmi dôležité pri analýze makroekonomických ukazovateľov. Ceny nehnuteľností ovplyvňuje množstvo dopytových a ponukových faktorov pôsobiacich na realitnom trhu. Medzi kľúčové faktory patrí disponibilný dôchodok, hrubý domáci produkt, objem úverov na bývanie, objem stavebnej produkcie bytových budov, rast počtu obyvateľov a počtu domácností (Cár, 2009). Významný vplyv má tiež hospodárska politika štátu. Monetárna politika ovplyvňuje krátkodobé úrokové sadzby, ktoré buď priamo, alebo nepriamo, vplyvom na dlhodobé úrokové sadzby a inflačné očakávania, ovplyvňujú vývoj cien nehnuteľností. Fiškálna politika vplýva na ceny nehnuteľností prostredníctvom daní (Hilbers a kol., 2008). Pri úverovom financovaní sú nehnuteľnosti hlavnou formou ručenia za poskytnutý úver. Pokles cien nehnuteľností spôsobený zníženou schopnosťou dlžníkov splácať úvery môže do značnej miery naštříbiť stabilitu bankového systému a spôsobiť tak nemalé makroekonomické problémy (Cár, 2006). Dôležité je rozlišovať medzi cenou a hodnotou nehnuteľnosti. Hodnota nie je skutočne zaplatenou, požadovanou či ponúkanou cenou. Je to ekonomická kategória, vyjadrujúca peňažný vzťah medzi tovarom a službami, ktoré možno kúpiť na jednej strane, kupujúcim a predávajúcimi na druhej strane. Podľa ekonomickej koncepcie hodnota vyjadruje úžitok, prospech vlastníka tovaru alebo služby k dátumu, ku ktorému sa uvádza odhad hodnoty (Bradáč, 2002) Na dokonalom realitnom trhu sú ceny nehnuteľností plne určované ponukovými faktormi, ako sú reálne stavebné náklady a ceny pozemkov (Himmelberg, 2005). Dokonalý realitný trh však prakticky neexistuje, preto je na mieste skúmať determinanty, ktoré vplývajú na ceny nehnuteľností. Ceny nehnuteľností na realitnom trhu ovplyvňuje dopyt po nehnuteľnostiach a ponuka nehnuteľností. Dopyt a ponuka sú ovplyvňované mnohými faktormi. Hilbers a kol. (2008) ako kľúčové faktory uvádza úrokové sadzby, ktoré ovplyvňujú náklady na kúpu nehnuteľnosti a disponibilný príjem, ktorý je často používaný ako meradlo dostupnosti kúpy nehnuteľnosti. Ivanička (2003) uvádza, že úroková miera významne ovplyvňuje dopyt, pretože pri nízkych úrokových mierach investori ukladajú peňažné prostriedky práve do nehnuteľností, naopak keď je úroková miera vysoká, potom investori investujú peňažné prostriedky do finančných a kapitálových produktov. Nízka úroková miera prispieva k znižovaniu nákladov na výstavbu, tým sa zvyšuje ziskovosť, ak je dostatočný

dopyt, čo sa prejavuje relatívne vysokou cenou nehnuteľností. Investori predpokladajúci nárast ziskov iniciujú novú výstavbu, čím zvyšujú ponuku a spôsobujú celkový rast fondu nehnuteľností určených na bývanie. Dopyt a ponuka sa následne prejavujú na náraste alebo poklese množstva neobývaných budov. Ak je miera neobsadenosti vysoká - vyššia než 3 % z celkového fondu nehnuteľností, potom dochádza k poklesu ceny nehnuteľností. Naopak v prípade nedostatku voľných priestorov výrazne ceny rastú, čo predstavuje impulz na začatie novej výstavby (Ivanička, 2003).

Veľmi dôležitou súčasťou analýzy cien nehnuteľností určených na bývanie je určenie faktorov, ktoré majú spomedzi všetkých relevantných ukazovateľov najväčší vplyv na ceny nehnuteľností na bývanie v SR. Modely cien nehnuteľností sú spravidla založené na štyroch až piatich determinantoch. Karšay (2010) vytvoril model pozostávajúci z týchto determinantov:

- a) Reálny hrubý disponibilný príjem domácností
- b) Reálna úroková sadzba pri nových úveroch domácnostiam na nehnuteľnosti
- c) Ponuka bývania (súčet počtu rozostavaných bytov a dokončených bytov)
- d) Počet obyvateľov vo vekovom intervale 25 – 40 rokov

Tieto determinanty ovplyvňujú predovšetkým rovnovážnu cenu. Viaceré štúdie naznačujú, že ceny sú ovplyvňované fundamentálnym vzťahom, ktorý ovplyvňuje rovnovážnu cenu, ale existujú faktory, ktoré často spôsobujú odchýlky cien od rovnováhy napr. očakávania investorov, uvádza Karšay (2010). Samostatnou problematikou pri analýze cien nehnuteľností je zber štatistických údajov. Podľa Hilbers a kol. (2008) patrí trh nehnuteľností medzi menej transparentné trhy aktív. Momentálne neexistuje jednotný súbor údajov pre celú Európu. V súčasnosti sa zberom dát zaoberá mnoho národných inštitúcií, vrátane štatistických úradov a centrálnych bánk, ale rozsah a štruktúra údajov sú veľmi odlišné. Niektoré údaje sú čiastočne, alebo úplne získané so súkromných zdrojov, ktoré nie sú schopné pokryť celý trh. Údaje sú heterogénne a často krát získané kombináciou zdrojov. Najčastejšími nedokonalosťami sú nedostatočná štruktúrovanosť údajov napr. podľa typu domu, alebo typu bytu, rozdielna časová periodicita, údaje nie sú jednotné, nedostatočná štruktúra údajov o spôsobe financovania kúpy nehnuteľnosti, uvádza Cár (2006, s. 9-15). Štatistický úrad SR (ŠÚSR) neakceptoval žiadosť NBS, aby sa údaje o cenách nehnuteľností zaradili do programu štátnych štatistických zisťovaní, s odôvodnením nedostatku finančných a personálnych zdrojov. (Cár, 2006). V roku 2004 NBS uzavrela zmluvu s Národnou asociáciou realitných kancelárií Slovenska (NARKS) za účelom spracovania databázy cien nehnuteľností za jednotlivé štvrťroky v štruktúre spĺňajúcej požiadavky ECB. Údaje o cenách

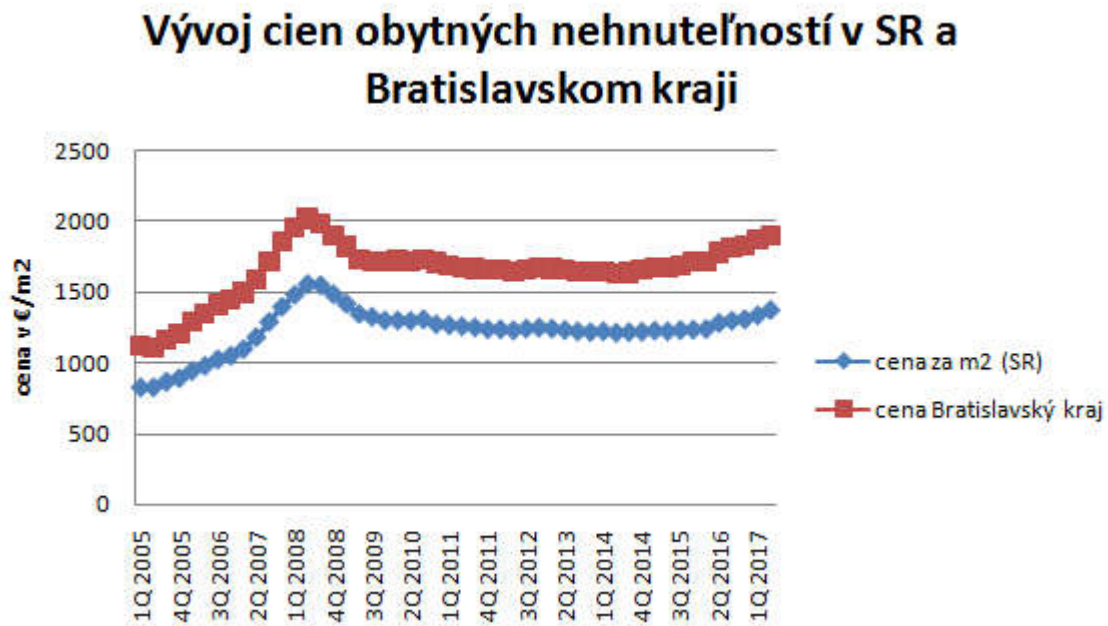
nehnuteľností uverejňuje NBS štvrťročne od 1. štvrťroka 2005. Za roky 2002, 2003, 2004 sú k dispozícii iba ročné údaje. (Cár v niektorých svojich prácach používa aj štvrťročné údaje, ktoré získal aproximáciou a vhodnými matematickými prepočtami). Asociácia NARKS však združuje približne len 10% realitných subjektov zaoberajúcich sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností, uvádza Cár (2006). Databáza a používaný softvér, ktorého modifikácia by bola príliš zložitá, boli konštruované na iný účel ako sú požiadavky ECB z čoho vyplývajú aj nasledujúce fakty. Databáza nedokonale spĺňa požiadavky ECB na štruktúru členenia zisťovaných údajov, údaje o cenách nehnuteľností na bývanie nie sú členené na existujúce a nové budovy, údaje o domoch sú členené na domy a vily, ale absentuje delenie podľa počtu izieb, od 3. štvrťroku 2005 sú dostupné údaje o cenách stavebného pozemku na 1m<sup>2</sup>, údaje nespĺňajú niektoré štatistické náležitosti výberového súboru. Tieto fakty môžu vplývať na spoľahlivosť analýz realizovaných na zistených údajoch, momentálne je však databáza NARKS jediným komplexným zdrojom informácií o cenách nehnuteľností určených na bývanie.

## **2 Aktuálny vývoj cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji**

Slovenský realitný trh zaznamenal v roku 2007 relatívny boom, ktorý súvisí hlavne s jeho pomerne neskorým vznikom až zhruba na prelome tisícročí, keď odštartoval aj dynamický rast cien nehnuteľností na bývanie. K výraznému rastu cien domov a bytov prispel podstatnou mierou hlavne priaznivý vývoj slovenskej ekonomiky, ktorý bol základom pre pozitívne očakávania obyvateľstva a rastúcu ochotu obstarávať si bývanie aj pomocou relatívne dobre dostupných úverových zdrojov. Rastúci dopyt po bývaní nebol nasledovaný adekvátnou ponukou, čoho výsledkom bol pomerne dynamický rast cien nehnuteľností na bývanie v posledných rokoch. Koncom roku 2008 nastal zlom vo vývoji cien. V dôsledku globálnej hypotekárnej krízy a celkovej ekonomickej recesie došlo k prasknutiu realitnej bubliny a nasledoval prudký pokles cien nehnuteľností, ktorý sa spomalil až na konci roku 2009. Roztrhnutie realitnej bubliny alebo prudký pokles cien nehnuteľností by mohol viesť k výraznému zníženiu spotreby domácností (Shi 2017). V roku 2010 ceny stagnovali na úrovni z roku 2007. Od roku 2010 až do polovice roku 2015 bol trend vývoja cien približne konštantný. Za posledné dva roky je viditeľný rast cien obytných nehnuteľností v SR. Vid'. Obr.1.

V Bratislavskom kraji ceny kopírujú vývoj priemerných cien v SR, sú však na úrovni o niekoľko stoviek €/m<sup>2</sup> vyššie.

Obr. 1: Vývoj cien obytných nehnuteľností v SR a Bratislavskom kraji



Zdroj: NBS, autori

Tempo rastu cien obytných nehnuteľností môžeme vypočítať ako:

$$TR = 100 * (cena_t - cena_{t-1}) / cena_{t-1} \quad (1)$$

Absolutný prírastok ako:

$$AP = cena_t - cena_{t-1} \quad (2)$$

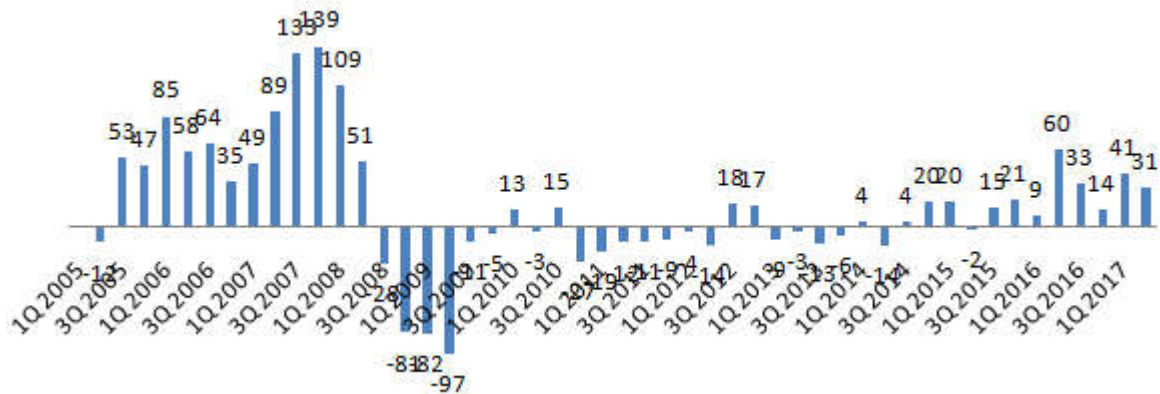
Obr. 2: Tempo rastu cien v Bratislavskom kraji



Zdroj: NBS, autori

Tempo rastu cien bývania v Bratislavskom kraji medziročne (Q1\_2016 Q1\_2017) bolo takmer 8,5%. V absolútnom vyjadrení je to nárast o 32€. Medzikvartálne bol rast cenovej hladiny na úrovni 2%. Celkovo podľa údajov NBS ceny bytov v poslednom štvrtroku 2017 vystúpili na maximá, ktoré boli pozorovateľné pred ôsmimi rokmi a medziročné tempo rastu bolo najväčšie od realitnej bubliny v roku 2008.

**Obr. 3: Absolútny prírastok ceny obytných nehnuteľností v Bratislavskom kraji**



Zdroj: NBS, autori

V Bratislavskom kraji sa aktuálne ceny starých bytov a bytov v novostavbách veľmi približujú. Rozdiel pri dvojizbovom byte je 8000 až 10 000 euro. Táto situácia je spôsobená stále veľkým dopytom po bývaní a pretrvávajúcim nedostatkom nových malometrážnych bytov. Kupujúci však na rozdiel od predchádzajúcich období veľmi precízne zvažujú. Financie ušetrené pri kúpe staršieho bytu, musia byť často použité pri rekonštrukcii danej nehnuteľnosti. Kupujúci sú racionálnejší, informovanejší, neponáhľajú sa pri kúpe a zvažujú rôzne iné alternatívy na trhu. Všeobecne sa očakáva že ceny starších bytov dosiahli svoje maximá. Pre predávajúcich je ideálny čas na predaj nehnuteľnosti, kupujúci zasa majú z čoho vybrať. Ceny bývania rástli nepretržite celý rok 2016, k tomu dopomohli aj rekordne nízke úrokové sadzby. Hypotekárne financovanie tak bolo veľmi dostupné a dopyt prevyšoval ponuku. Na konci roku 2016 NBS avizovala zvýšenie základných úrokových sadziieb. Po tom ako centrálna banka od začiatku roka obmedzila sto percentné hypotekárne financovanie a sprísnila podmienky úverového financovania (zavedenie tzv. povinnej rezervy), rast cien nehnuteľností spomalil. Hlavným cieľom centrálnej banky tak bolo pomocou nástrojov monetárnej politiky zamedziť vznik novej realitnej bubliny, podobnej ako v roku 2007-2008.

## Záver

Rast cien obytných nehnuteľností bude pozvoľna pokračovať až do konca roka, nakoľko ekonomická situácia v Bratislavskom regióne je veľmi pozitívna. Nízka nezamestnanosť, rastúce príjmy a výhodné úrokové sadzby majú pozitívny vplyv na zvyšovanie cien nehnuteľností. Dopyt po nehnuteľnostiach zľahka brzdí NBS pomocou redukovania 100 percentných hypotekárnych úverov, avšak klesanie cien najmä nových obytných nehnuteľností nie je očakávané. K stagnácii by mohlo dôjsť na začiatku roku 2018, v prípade ak centrálna banka zvýši základné úrokové sadzby a ešte viac sprísni kritéria hypotekárneho financovania. Dopyt a ponuka na trhu s nehnuteľnosťami sú však kľúčové v ďalšom vývoji cien, pričom v samotnej Bratislave je stále nedostatok nových, najmä malometrážnych bytov.

## Literatúra

Cár, M. 2006. Sledovanie cien nehnuteľností na Slovensku. In *Biatec*. ISSN 1335-0900, 2006, roč. 14, č.1, s. 9-15.

Cár, M. 2009. Aktuálny a očakávaný vývoj cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku. In *Biatec*. ISSN 1335-0900, 2009, roč 17, č.11, s. 2-6.

Cár, M. 2009. Výber faktorov ovplyvňujúcich ceny nehnuteľností nabývanie na Slovensku. In *Biatec*. ISSN 1335-0900, 2009, roč. 17, č.3, s. 2-8.

Bradáč, A. 2002. *Teória oceňovania nehnuteľností*. Bratislava: Vydavateľstvo STU v Bratislave, 2002, s. 156, ISBN 80-227-1780-0.

Hilbers a kol. 2008. *House Price Developments in Europe*. Working papers WP/08/211. 2008

Himmelberg, C. Mayer, C. Sinai, T. 2005. *Assessing high house prices: Bubbles, fundamentals and misperceptions*. Working Paper 11643. NBER. 2005

Ivanička, K. 2003. Cyklické zmeny hodnoty nehnuteľností na realitných trhoch. In *Investor*. 2003, roč. 4, č.6, s. 30-31.

Karšay, A. 2010. Prognóza vývoja cien nehnuteľností na bývanie v prostredí krátkych časových radov. [online]. 2010, [citované: 20.11.2011]. Dostupné na internete: [http://www.nbs.sk/\\_img/Documents/PUBLIK/MU/ceny\\_nehnut\\_prog.pdf](http://www.nbs.sk/_img/Documents/PUBLIK/MU/ceny_nehnut_prog.pdf)

Spirkova, D, Caganova, D., Bawa, M.. 2016. Economic Aspects of Land Grabbing in the Connection with Development Projects. Conference: 2nd International Summit on Internet of Things - IoT Infrastructures( IoT 360) Location: Rome, ITALY Date: OCT 27-29, 2015 Sponsor(s): European Alliance Innovat; CREATE NET INTERNET OF THINGS: IOT INFRASTRUCTURES, IOT 360, PT II Book Series: Lecture Notes of the Institute for Computer Sciences Social Informatics and Telecommunications Engineering Volume: 170 Pages: 150-157 Published: 2016

Spirkova, D., Zubkova, M.; Babelova, J.; et al. 2015. Socio-Economics Aspects of Housing Quality in the Context of Energy Poverty Edited by: LeonGarcia, A; Lenort, R; Holman, D; et al. Conference: International Conference on Mobility Opportunities in Danube Region (MOBI Danube) Location: Bratislava, SLOVAKIA Date: OCT 13-14, 2015 SMART CITY 360 Book Series: Lecture Notes of the Institute for Computer Sciences Social Informatics and Telecommunications Engineering Volume: 166 Pages: 617-626 Published: 2016

Shi, Shuping. 2017. Speculative bubbles or market fundamentals? An investigation of US regional housing markets. ECONOMIC MODELLING Volume: 66 Pages: 101-111 Published: 2017

NBS. 2017. Makroekonomické ukazovatele. Citované 19.09.2017. Online: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>

## Contact

Miroslav Pánik

Slovak University of Technology in Bratislava

miroslav\_panic@stuba.sk

Július Golej

Slovak University of Technology in Bratislava

julius.golej@stuba.sk

Daniela Špírková

Slovak University of Technology in Bratislava

daniela.spirkova@stuba.sk