

# AKTUÁLNE TURBULENCIE NA SLOVENSKOM REALITNOM TRHU A ICH EKONOMICKÝ A DEMOGRAFICKÝ DOPAD NA DOMÁCNOSTI

## CURRENT TURBULENCE IN THE SLOVAK REAL ESTATE MARKET AND THEIR ECONOMIC AND DEMOGRAPHIC IMPACT ON HOUSEHOLDS

**Miroslav Pánik – Július Golej**

---

### **Abstract**

The current turbulent development in the real estate market, not only in Slovakia but throughout Europe, is caused by several crises that have a global impact and partially resemble the situation in the market 15 years ago. One factor that negatively affects the real estate market in Slovakia is the lack of residential real estate. In the long term, the demand for housing significantly exceeds the supply of apartments. In Europe, the energy crisis, mainly caused by the military conflict in Ukraine, affects the slowdown. The increase in energy prices is, among other things, accompanied by high inflation and sharply rising mortgage interest rates, which were artificially pushed downwards and subsidized by central banks for several years. These phenomena have a dynamic effect mainly on the availability of housing, real estate prices, and the purchasing power of households and consequently also on demographic development. There is a connection between the issue of residential market crises and socio-economic aspects of housing, including their relationship to overall housing availability and demographic consequences.

The authors present the issue of impact of the current crisis on households in the context of developments in the real estate market. The article focuses on the housing crisis and research on the socio-economic impacts of crisis factors, such as high inflation, an increase in interest rates on housing loans, insufficient supply on the housing market and an increase in energy prices with an impact on households. These economic phenomena have an impact on demographic indicators, especially the size of the family in terms of the number of members.

**Key words:** real estate market, households, property prices, economic-demographic impact

**JEL Code:** A13, A14, J11

---

## Úvod

Realitný trh je kľúčovou súčasťou hospodárstva, pretože nehnuteľnosti predstavujú významnú formu majetku a investícií pre jednotlivcov, firmy a štát. Je to trh, na ktorom sa obchoduje s nehnuteľnosťami, ako sú byty, domy, komerčné budovy, pozemky a iné druhy nehnuteľného majetku. Zahŕňa transakcie týkajúce sa kúpy, predaja, prenájmu a výmeny nehnuteľností. Tento trh spája kupujúcich, predávajúcich, nájomcov, prenajímateľov, realitných agentov a iné zainteresované strany, ktoré sa podieľajú na obchodovaní s nehnuteľnosťami. Podľa Bauma (2001) je realitný trh známy svojím cyklickým charakterom. Opisuje cyklus trhu s nehnuteľnosťami ako trendy v dopyte, ponuke, cenách a mierach návratnosti nehnuteľností až po fluktuácie okolo ich dlhodobých trendov alebo priemerných hodnôt. Mach (2023) uvádza, že cykly a sezónne výkyvy na trhu s nehnuteľnosťami zohrávajú kľúčovú úlohu pri určovaní tempa rozvoja trhu a sú kľúčom k úspechom aj neúspechom hráčov na trhu.

Jedným z faktorov, ktoré majú významný vplyv na realitný trh je demografia, pretože zmeny v štruktúre populácie, starnutie, urbanizácia a preferencie mladších generácií priamo ovplyvňujú dopyt po bývaní, typoch nehnuteľností a vývoji cien. Demografické trendy pritom patria medzi významné faktory, ktoré zohrávajú kľúčovú úlohu pri plánovaní rozvoja miest, výstavbe nových nehnuteľností a tvorbe realitných stratégií. Demografické starnutie je dlhodobý celosvetový trend. Briggs a kol. (2018) odhadujú, že podiel svetovej populácie vo veku 60 rokov a viac sa v rokoch 2015 až 2050 takmer zdvojnásobí a upozorňujú, že na túto situáciu je potrebná najlepšia možná príprava. Viacero autorov v minulosti skúmalo aký vplyv má demografia na trh nehnuteľností. Mankiw a Weil (1989) analyzovali, ako demografické zmeny, ako je "baby boom" a starnutie populácie, ovplyvňujú dopyt po bývaní a trh nehnuteľností v dlhodobom horizonte. Green a Hendershott (1996) vo svojej práci skúmajú vplyv vekovej štruktúry populácie na dopyt po bývaní a na zmeny v cenách nehnuteľností. Ich príspevok sa zameriava na to, ako starší obyvatelia ovplyvňujú dlhodobé trendy na trhu nehnuteľností. Lindh a Malmberg (2008) vo svojej práci analyzovali vzťah medzi demografickými zmenami a dopytom po bývaní s dôrazom na švédске trhy. Autori sa zaoberajú aj tým, ako demografia ovplyvňuje výstavbu nehnuteľností a dlhodobé trendy v bývaní. Bourassa a Yin (2008) vo svojej štúdii porovnávajú demografické a ekonomické faktory ovplyvňujúce výber medzi nájomným a vlastníckym bývaním, pričom sa zameriava na rozdiely medzi Austráliou a USA. Táto práca môže byť užitočná pre pochopenie podobných trendov v iných krajinách, vrátane Slovenska. Chen a Gan (2020) skúmajú vplyv starnutia populácie na

dopyt po bývaní a rozvoj miest v Číne. Tento výskum je užitočný pre porovnanie vplyvu demografických zmien na rýchlo sa urbanizujúce trhy, podobne ako na Slovensku.

Slovensko patrí k štátom s najvyšším pomerom vlastnickej formy bývania. Treba zdôrazniť, že na rozdiel od iných vyspelých ekonomík, v Slovenskej republike neexistuje alternatívny trh v oblasti bývania – fungujúce nájomné bývanie podporované štátom ako aj rozvinuté inštitucionálne prostredie.

## **1. Aktuálne turbulencie na slovenskom realitnom trhu**

Slovenský realitný trh prešiel v posledných rokoch niekoľkými výraznými zmenami. Po pandemickom období sa ceny nehnuteľností na Slovensku naďalej zvyšovali, najmä v mestských oblastiach ako Bratislava, Košice a v ďalších krajských mestách. Tento rast bol podporovaný nízkymi úrokovými sadzbami a vysokým dopytom po bývaní. So zvyšovaním cien nehnuteľností stúpa aj záujem o nájomné bývanie. Tento trend sa prejavuje najmä medzi mladšími ľuďmi, ktorí nemajú dostatočné finančné prostriedky na kúpu vlastnej nehnuteľnosti. Rastúca inflácia a zvyšovanie úrokových sadzieb Národnej banky Slovenska (NBS) v posledných dvoch rokoch spôsobili, že hypotéky sa stali menej dostupné, čo značne spomalilo rast cien nehnuteľností a celkový útlm na trhu s nehnuteľnosťami. Na slovenskom trhu je v poslednej dobe tiež nedostatok nových developerských projektov, čo spôsobuje ďalší tlak na ceny nehnuteľností. Tento nedostatok nových projektov súvisí najmä s rastúcimi nákladmi na stavebné materiály a energie - v dôsledku pandémie ale i problémov spôsobených vojnou na Ukrajine. Ďalej nedostatkom pracovnej sily a kvalifikovaných odborníkov, čo brzdí rýchlosť a rozsah výstavby, spomínaným nárastom úrokových sadzieb a dlhými časmi návratnosti investícií pre developerov, v dôsledku predražovania projektov. Tieto turbulencie na slovenskom realitnom trhu sú teda výsledkom kombinácie viacerých faktorov, ktoré v posledných rokoch výrazne ovplyvňujú ceny nehnuteľností, dostupnosť bývania a ekonomickú situáciu domácností. Tieto zmeny majú významné **demografické a ekonomické dopady** na slovenské domácnosti a vyvolávajú obavy o dostupnosť bývania, náklady na život a stabilitu trhu.

## **2. Demografické faktory ovplyvňujúce realitný trh**

Medzi hlavné spôsoby, ako demografické faktory ovplyvňujú realitný trh patria:

### Počet obyvateľov a rast populácie:

Rast populácie zvyšuje dopyt po bývaní, najmä v mestských oblastiach, kde je vyššia koncentrácia pracovných príležitostí. Rýchly rast populácie často vedie k nedostatku dostupných nehnuteľností, čo zvyšuje ceny domov a nájomného.

Pokles populácie alebo stagnácia môže naopak viesť k nadbytku nehnuteľností, čo tlačí ceny nadol. V oblastiach s negatívnym demografickým trendom sa môže trh dostať do problémov, s poklesom dopytu po bývaní a dlhodobým znehodnotením nehnuteľností.

### Veková štruktúra:

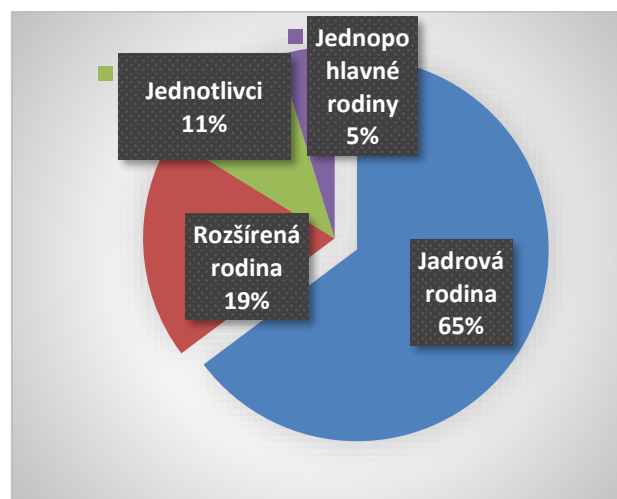
Vo viacerých krajinách populácia starne. To vedie k zmene dopytu po nehnuteľnostiach. Starší ľudia majú tendenciu meniť veľké rodinné domy za menšie, menej náročné nehnuteľnosti, ako sú byty alebo asistované bývanie. To môže vytvoriť nadbytok väčších domov na trhu a zvýšený dopyt po menších bytových jednotkách.

Mladšie generácie (Mileniáli a Generácia Z) môžu preferovať nájomné bývanie pred kúpou, čo môže tlačiť ceny prenájmov hore a zároveň znižovať dopyt po nehnuteľnostiach určených na kúpu. V mestách je častejšie, že mladí uprednostňujú flexibilitu a žijú v nájme kvôli vysokým cenám nehnuteľností.

### Rodinné štruktúry a veľkosť domácností:

Trend menších domácností (napr. menej detí, viac slobodných alebo osamelých ľudí) vedie k väčšiemu dopytu po menších obytných priestoroch. To môže zvýšiť dopyt po jedno- až dvojizbových bytoch, najmä v mestách. Aktuálnu rodinnú štruktúru v SR vidíme na obrázku 1. Vyššia rozvodovosť môže vytvárať tlak na realitný trh, keďže viac ľudí potrebuje samostatné bývanie, čo môže zvyšovať dopyt po menších nehnuteľnostiach alebo prenájmoch.

**Obrázok 1: Štruktúra rodiny v SR (rok 2023)**



Zdroj: Vlastné spracovanie (podľa údajov ŠÚSR)

Poznámka: Jadrová rodina, resp. nukleárna rodina, je typ rodiny, ktorá sa skladá z rodičov a ich biologických alebo adoptovaných detí. Tento model rodiny je charakteristický svojou malou veľkosťou a zvyčajne nie je rozšírený o ďalších príbuzných, ako sú starí rodičia, tety alebo ujovia.

### **Migrácia a urbanizácia:**

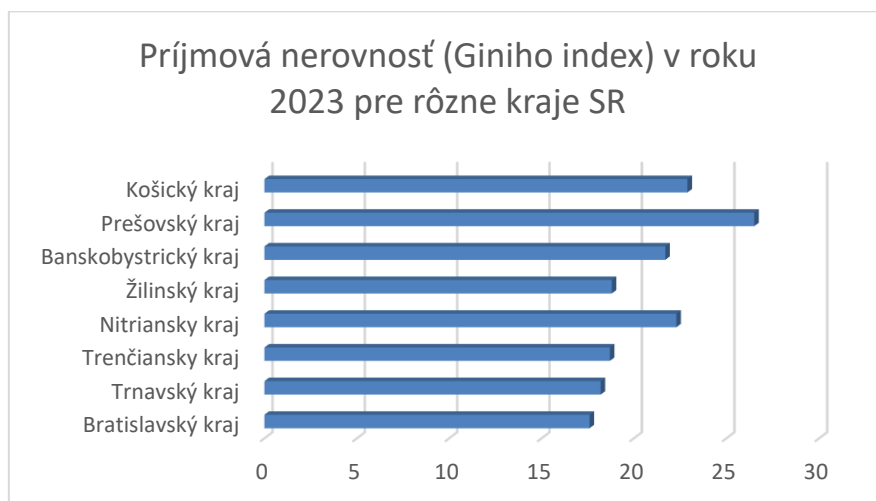
Migrácia z vidieka do miest (urbanizácia) vedie k tlaku na mestské realitné trhy. Mnohé mestá čelia nedostatku bytov, čo zvyšuje ceny a náklady na bývanie. Mestské oblasti zvyčajne ponúkajú viac pracovných príležitostí, čo pritiahne mladých profesionálov.

Prílev prisťahovalcov (medzinárodná migrácia) môže zvýšiť dopyt po bývaní, najmä v ekonomicky silných regiónoch. Napríklad ekonomickí migranti môžu zvýšiť dopyt po nájomných nehnuteľnostiach.

### **Príjmová nerovnosť:**

Rôzne demografické skupiny môžu mať rôzne príjmy, čo ovplyvňuje ich schopnosť kupovať alebo prenajímať nehnuteľnosti. Vysoké ceny nehnuteľností môžu vytvoriť problémy pre mladých ľudí a rodiny s nižšími príjmami, čo vedie k tomu, že sa viac ľudí rozhodne pre nájom alebo žije s rodičmi dlhšie. Obrázok 2 ukazuje ako rovnomerne resp. nerovnomerne sú príjmy rozdelené v krajoch v SR pomocou ukazovateľa Giniho indexu<sup>1</sup>.

**Obrázok 2: Príjmová nerovnosť v krajoch SR meraná pomocou Giniho indexu v SR v roku 2023.**



Zdroj: Vlastné spracovanie (podľa údajov ŠÚSR)

<sup>1</sup> Giniho index ukazuje mieru príjmovej nerovnosti v spoločnosti. Tento index meria, ako rovnomerne alebo nerovnomerne sú príjmy rozdelené medzi jednotlivcami alebo domácnosťami v danej populácii. Nízky Giniho index (bližšie k 0) znamená, že príjmy sú rozdelené rovnomerne, teda väčšina ľudí má podobný príjem. Vysoký Giniho index (bližšie k 100) naznačuje, že príjmy sú rozdelené nerovnomerne, čo znamená, že veľká časť príjmu je sústredená u malej skupiny ľudí.

Rastúca nerovnosť v príjmoch môže viesť k segregácii v oblasti bývania, kde si bohatšie skupiny môžu dovoliť bývať v atraktívnych mestských lokalitách, zatiaľ čo chudobnejšie skupiny sú vytláčané na predmestia alebo do menej atraktívnych častí.

### **Zmeny v preferenciách bývania:**

Mladšie generácie kladú väčší dôraz na ekologické a energeticky úsporné bývanie, čo vytvára dopyt po udržateľných nehnuteľnostiach s nižšou spotrebou energie a ekologickými technológiami.

Pandémia COVID-19 zvýšila význam domácich kancelárií a flexibility pracovných priestorov. To vedie k zmenám v dizajne nehnuteľností a k rastúcemu dopytu po väčších obytných priestoroch, ktoré môžu slúžiť aj ako pracovné miesta.

### **Geografické rozdiely**

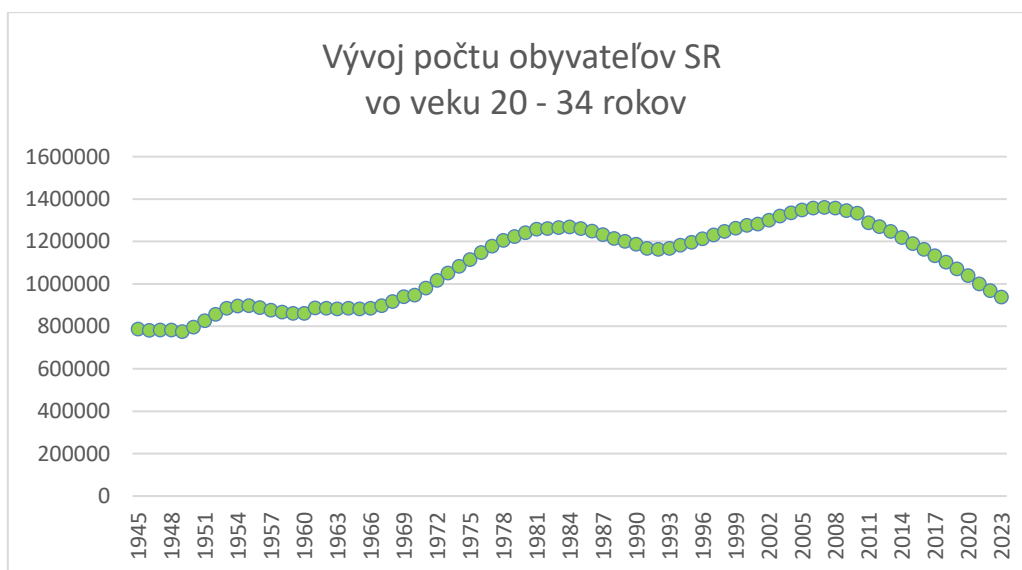
V mestských oblastiach je dopyt po nehnuteľnostiach zvyčajne vyšší, čo vedie k vyšším cenám a nižšej dostupnosti bývania. Vidiecke oblasti môžu naopak čeliť úbytku populácie, čo môže znížiť ceny nehnuteľností a vytvoriť problémy s ich likviditou.

## **3. Vplyv demografie na slovenský rezidenčný trh**

Charakter vekovej štruktúry slovenskej populácie sa vplyvom rôznych administratívnych opatrení a zmien v reprodukčnom správaní obyvateľstva postupne menil z relatívne progresívneho (od 40. rokov až do prvej polovice 90. rokov minulého storočia) až na súčasný regresívny (od prvej polovice 90. rokov až po súčasnosť) (Cár, 2018). Slovensko v súčasnosti patrí medzi krajiny s najrýchlejším starnutím populácie v EÚ (Vaceková a Levická, 2022). Podiel mladých ľudí v populácii SR dlhodobo klesá, čo súvisí najmä s vyššie spomínanými demografickými trendmi. Podiel obyvateľov vo veku 20 až 34 rokov na aktívnej populácii (ohraničenej vekom 20 až 64 rokov) na Slovensku sa za posledných približne 40 rokov znížil zo 44 % na 29 %. Dve tretiny tohto poklesu pritom nastali po roku 2006. Na trhu hypoték dlhodobo pozvoľna klesá podiel hypoték poskytovaných mladším dlžníkom, čo súvisí najmä s demografickými trendmi. Za posledných 5 rokov podiel obyvateľov vo veku 20 až 34 rokov na aktívnej populácii poklesol o 10 %, kým podiel hypoték mladším dlžníkom poklesol o 13 % (Národná banka Slovenska, 2024). Podľa Kočiša (TREND.sk, 2024) do roku 2035 klesne populácia vo veku 25 až 34 rokov o ďalších 25 percent, teda asi 200 000 obyvateľov. V prípade širšej vekovej skupiny 20 až 40 rokov to bude pätina, asi 300 000 obyvateľov. Je možné, že v najbližšej dekáde uvidíme aj štrukturálne zmeny v dopyte po bývaní, prípadne zmeny v dynamike rastu cien nehnuteľností. Okrem toho, že do roku 2035 ubudnú na pracovnom trhu

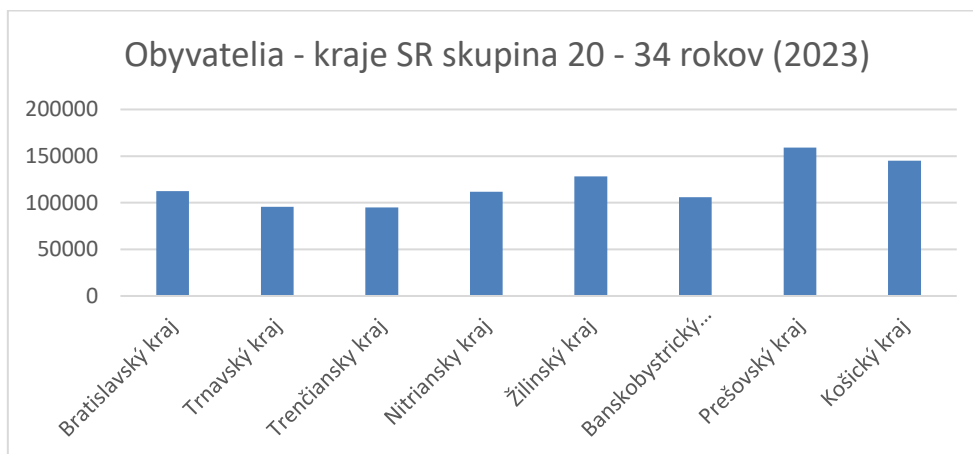
stovky tisíc obyvateľov v produktívnom veku, zmenší sa aj cieľová skupina, ktorá si najčastejšie kupuje nové bývanie. Keďže Slovensko patrí k štátom s najvyšším pomerom vlastného bývania, ide o faktor, s ktorým treba počítať. Potenciálne existuje medzera medzi dopytom a ponukou bytov, ktorá tlačí na ceny nehnuteľností. Vývoj počtu obyvateľov vo veku 20 – 34 rokov ukazuje obrázok 3. Regionálne rozdiely (kraje SR) v rámci skupiny obyvateľov vo veku 20 až 34 rokov zobrazuje obrázok 4.

**Obrázok 3: Počet obyvateľov Slovenska vo veku 20 – 34 rokov.**



Zdroj: Vlastné spracovanie (podľa údajov ŠÚSR)

**Obrázok 4: Obyvatelia SR podľa krajov v roku 2023 vo veku 20 až 34 rokov**



Zdroj: Vlastné spracovanie (podľa údajov ŠÚSR)

V najbližších desaťročiach bude vplyv demografie na slovenský realitný trh rôznorodý. Starnutie populácie a pokles počtu obyvateľov môžu tlmieť rast cien nehnuteľností, najmä vo

vidieckych oblastiach a menších mestách. Starší ľudia často preferujú menšie, bezbariérové byty, ktoré sú ľahšie udržiavateľné, preto je možné očakávať zvýšený dopyt po menších nehnuteľnostiach. Taktiež možné očakávať rast dopytu po nehnuteľnostiach v blízkosti zdravotnej starostlivosti a sociálnych služieb. Staršia generácia môže byť tiež motivovaná predávať rodinné domy (v dôsledku presunu do menších bytov), čo môže viesť k nadbytočnej ponuke väčších nehnuteľností. Zmenšovanie veľkosti domácností znamená, že rastúci počet ľudí bude žiť v menších domácnostiach (napr. jednočlenné domácnosti), čo by mohlo udržať dopyt po menších nehnuteľnostiach (byty s jednou alebo dvoma izbami).

Na druhej strane, urbanizácia, migrácia do miest a prílev zahraničných pracovníkov pravdepodobne spôsobia ďalší rast cien v mestských oblastiach, najmä v Bratislave a krajských mestách. Očakáva sa tiež, že dopyt po nájomných nehnuteľnostiach sa zvýši, najmä v dôsledku obmedzenej dostupnosti bývania pre mladé generácie.

Mladšie generácie (Mileniáli a Generácia Z) môžu čeliť problémom pri kúpe nehnuteľností v dôsledku rastu cien a nedostatočnej dostupnosti bývania v mestách. To môže viesť k tomu, že čoraz viac ľudí bude preferovať nájomné bývanie pred kúpou nehnuteľností, čo zvýši dopyt po nájomných nehnuteľnostiach a môže znížiť počet predaných bytov a domov. V prípade sprísňovania hypotekárnych kritérií alebo zvyšovania úrokových sadzieb sa môže kúpna sila mladých ľudí znižovať, čo by mohlo mať tlmiaci efekt na rast cien nehnuteľností, najmä v nižších príjmových segmentoch.

#### **4. Ekonomické dopady na slovenský rezidenčný trh**

Ekonomické dopady na slovenský rezidenčný trh sú výsledkom kombinácie globálnych a lokálnych faktorov. Tieto dopady ovplyvňujú dostupnosť bývania, ceny nehnuteľností a celkovú dynamiku trhu. Slovensko, podobne ako mnoho iných krajín, čelilo v rokoch 2022/2023 vysokej inflácii, ktorá ovplyvňuje všetky aspekty ekonomiky. Vysoké ceny energií (najmä elektriny, plynu a tepla), potravín a ďalších základných potrieb znižujú kúpnu silu obyvateľstva. V dôsledku toho sa mnohí ľudia snažia obmedziť väčšie investície, vrátane nákupu nehnuteľností. To má dvojitý vplyv: klesá dopyt po nehnuteľnostiach, najmä medzi strednou triedou a mladými rodinami. Na druhej strane, rastúce životné náklady môžu viesť k vyššiemu dopytu po nájomných bytoch, keďže ľudia odkladajú kúpu vlastného bývania. Zároveň rast cien stavebných materiálov zvyšuje náklady na rekonštrukcie a nové projekty, čo sa premieta do vyšších cien novostavieb.



Národná banka Slovenska v posledných mesiacoch zvyšovala úrokové sadzby, aby bojovala proti inflácii. Vyššie úrokové sadzby vedú k zdražovaniu hypoték, čo má niekoľko priamych dôsledkov na rezidenčný trh. Mnoho domácností si už nemôže dovoliť financovať kúpu nehnuteľnosti prostredníctvom hypotéky, čo obmedzuje ich schopnosť vstúpiť na trh s bývaním. Vyššie sadzby znižujú dopyt, čo má za následok stabilizáciu alebo spomalenie rastu cien nehnuteľností. Zvyšujúce sa náklady na financovanie taktiež odrádzajú niektorých investorov, ktorí by inak investovali do nehnuteľností na prenájom alebo na ďalší predaj a začína hľadať iné formy zhodnocovania svojich úspor.

Ako už bolo spomenuté, nedostatok nových developerských projektov vedie k obmedzenému prísunu nových nehnuteľností na trh. Táto situácia má dva hlavné ekonomické dopady. Prvým je nedostatok nových bytov, ktorý spôsobuje, že dopyt prevyšuje ponuku, čo vedie k rastu cien existujúcich nehnuteľností. Druhým je menej projektov na trhu, čo znižuje konkurenciu medzi developermi a môže mať za následok aj nižšiu kvalitu ponúkaných bytov a vyššie ceny.

S rastúcimi cenami nehnuteľností a zhoršenou dostupnosťou hypoték rastie počet ľudí, ktorí sa rozhodujú pre prenájom namiesto kúpy vlastného bývania. Tento trend podporuje dopyt po nájomných nehnuteľnostiach, najmä v mestách. Rovnako vedie k zvýšeniu cien nájomného, čo môže vytvárať ďalší tlak na domácnosti s nižšími príjmami. Nájomné ceny stúpajú najmä v mestách ako Bratislava a Košice, kde je nedostatok dostupných bytov na prenájom. To vedie k ďalšiemu tlaku na rodinné rozpočty.

Ekonomické dopady na slovenské domácnosti preto môžeme zhrnúť do troch hlavných dôsledkov, ktorými sú: zvyšovanie zadlženosti, nižšia kúpna sila a finančná nestabilita.

## **Záver**

Turbulencie na slovenskom realitnom trhu spôsobujú zvýšené náklady na bývanie, finančné tlaky na domácnosti a zmenu demografických trendov. Kombinácia vysokých úrokových sadzieb, rastúcej inflácie, nedostatku dostupného bývania a zmien v demografii vytvára prostredie, v ktorom sa kúpa vlastnej nehnuteľnosti stáva pre mnohé domácnosti nedosiahnuteľným cieľom.

Slovenský rezidenčný trh nachádza v období premeny, kde ekonomické faktory ako inflácia, úrokové sadzby a nedostupnosť nových projektov výrazne ovplyvňujú dynamiku trhu a dostupnosť bývania pre širokú verejnosť. Práve vyspelé inštitucionálne prostredie by v SR významne prispelo k rozvoju a stabilizácii bytového segmentu nielen pre nízko príjmovú vrstvu

obyvateľov, ale aj pre stredne príjmovú vrstvu resp. pre všetkých, ktorí preferujú bývanie nájomné a nie vlastnícke.

## PodĎakovanie

Tento príspevok vznikol vďaka podpore z projektu VEGA no. 2/0170/21 s názvom "Manažment globálnej zmeny v zraniteľných územiach" a vďaka podpore z projektu Vega č. 1/0471/24: „Turbulencie na realitnom trhu ako dôsledok súčasnej krízy a ich ekonomické dopady na domácnosti v SR“.

## Referencie

- Baum, A. (2001). Evidence of cycles in european commercial real estate markets — and some hypotheses. *A Global Perspective on Real Estate Cycles*, 103-115. [https://doi.org/10.1007/978-1-4419-8642-9\\_6](https://doi.org/10.1007/978-1-4419-8642-9_6)
- Bourassa, S. C., & Yin, M. (2008). "Housing Tenure Choice in Australia and the United States: Impacts of Alternative Subsidy Policies." *Real Estate Economics*, 36(2), 399-429.
- Briggs, A. M., Valentijn, P., Thiyagarajan, J. A., & Carvalho, I. A. d. (2018). Elements of integrated care approaches for older people: a review of reviews. *BMJ Open*, 8(4), e021194. <https://doi.org/10.1136/bmjopen-2017-021194>
- Cár, M. (2018). Vplyv demografických faktorov na slovenský trh s bývaním. *Biatic*, ročník 26, 5/2018. Dostupné na: [https://www.nbs.sk/\\_img/documents/\\_publik\\_nbs\\_fsr/biatec/rok2018/05-2018/02\\_biatec5\\_car.pdf](https://www.nbs.sk/_img/documents/_publik_nbs_fsr/biatec/rok2018/05-2018/02_biatec5_car.pdf)
- Chen, J., & Gan, Q. (2020). "Population Aging, Housing Demand, and Urbanization: Evidence from China." *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 61, 421-449.
- Green, R. K., & Hendershott, P. H. (1996). Age, Housing Demand, and Real House Prices. *Regional Science and Urban Economics*, 26(5), 465-480.
- Lindh, T., & Malmberg, B. (2008). "Demography and Housing Demand: What Can We Learn from Residential Construction Data?" *Demographic Research*, 19, 151-178.
- Mach, Ľ. (2023). The identification of seasonality in the housing market using the x13-arima-seats model. *Econometrics*, 27(4), 29-43. <https://doi.org/10.15611/eada.2023.4.03>
- Mankiw, N. G., & Weil, D. N. (1989). The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market. *Regional Science and Urban Economics*, 19(2), 235-258.
- Národná banka Slovenska (2024). Správa o finančnej stabilite. Máj 2024. ISSN 1338-6123. Dostupné na: <https://nbs.sk/dokument/5871dda1-d05f-4c9a-9845-401b82d7fa61/stiahnut/?force=true>

ŠÚSR (2024). Štatistický úrad SR. Štatistické databázy ŠÚSR. Dostupné na: [https://datacube.statistics.sk/#!/lang/sk/?utm\\_source=susr\\_portalHP&utm\\_medium=page\\_database&utm\\_campaign=DATAcube\\_portalHP](https://datacube.statistics.sk/#!/lang/sk/?utm_source=susr_portalHP&utm_medium=page_database&utm_campaign=DATAcube_portalHP)

TREND.sk (2024). Analýza: Aj demografia môže ovplyvniť ceny nehnuteľností na Slovensku. Dostupné na: <https://www.trend.sk/spravy/analyza-aj-demografia-moze-ovplyvniť-ceny-nehnutelnosti-slovensku>

Vaceková, M. and Levická, J. (2022). Integrated care for seniors as a challenge for slovakia., 17, 689-705. <https://doi.org/10.18662/wlc2021/70>

NBS (2024) Správa o finančnej stabilite. Dostupné na: <https://nbs.sk/dokument/5871dda1-d05f-4c9a-9845-401b82d7fa61/stiahnut/?force=true>

### **Contact**

Miroslav Pánik, Ing., PhD.

Slovak University of Technology in Bratislava

Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1, SR

[miroslav\\_panic@stuba.sk](mailto:miroslav_panic@stuba.sk)

Július Golej, Ing., PhD.

Slovak University of Technology in Bratislava

Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1, SR

[julius.golej@stuba.sk](mailto:julius.golej@stuba.sk)