



Slovenský realitný trh v európskom kontexte

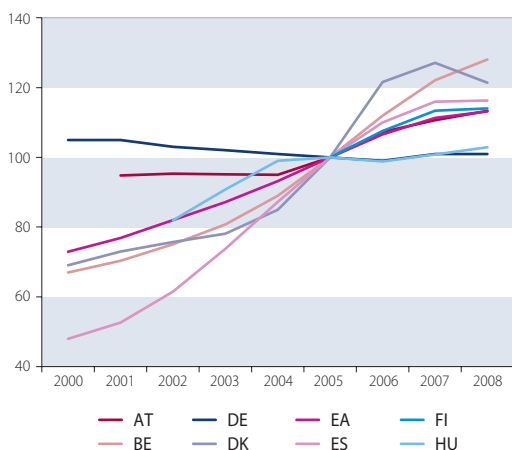
Ing. Mikuláš Cár, PhD.
Národná banka Slovenska

Úvod

Relatívne malý slovenský realitný trh zvyknú analytici charakterizovať rôznymi ďalšími prívlastkami, ako mladý, dynamický, neštandardný, nevykryštalizovaný, ale aj ako zaujímavý. Pre všetky uvedené prívlastky existuje celý rad argumentov.

Pre vytvorenie plastickejšieho obrazu o národnom realitnom trhu je vhodné predstaviť ho z viacerých aspektov. Pokiaľ existujú porovnateľné údaje, je veľmi vhodné ukázať príslušný realitný trh aj v medzinárodnom kontexte. Medzinárodná porovnateľnosť je však stále tou pomerne slabou stránkou údajov o realitnom trhu nielen na Slovensku, ale aj vo väčšine európskych krajín.

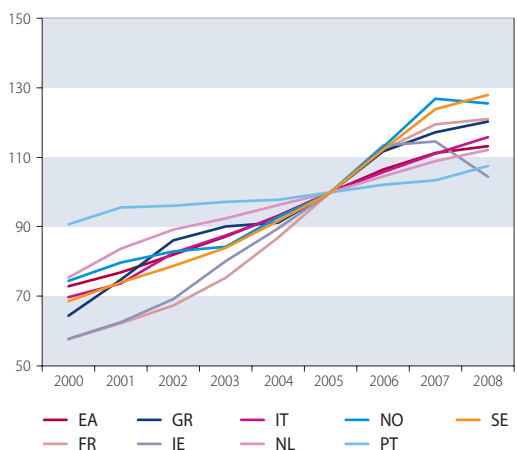
Graf 1 Vývoj cien nehnuteľností na bývanie vo vybraných európskych krajinách (rok 2005=100) (v %)



Jedným z významných zdrojov údajov o cenách nehnuteľností na bývanie je databáza Banky pre medzinárodné zúčtovanie (Bank for International Settlements – BIS), ktorá obsahuje pravdepodobne najdlhšie dostupné časové rady týkajúce sa tejto problematiky. V posledných rokoch existujú určité pokusy špecializovaných inštitúcií, ktoré prichádzajú s podnetnými návrhmi aj praktickými riešeniami vo forme kvázi porovnateľných viacerých charakteristík z oblasti realitného trhu.¹ Aj keď tieto zdroje poskytujú veľmi užitočné informácie, treba mať pri ich používaní a interpretovaní na zreteli ich orientačný a neoficiálny charakter.

V rámci Eurostatu je v pomerne vysokom štádiu rozpracovania metodika, ktorá charakterizuje potenciálne zdroje údajov a možné postupy pri konštrukcii parciálnych aj agregovaných indexov cien nadobudnutia, rekonštrukcie a údržby domov a bytov.² Do uvedenej aktivity Eurostatu sú intenzívne zapojené aj národné štatistické úrady, preto sa postupne približuje perspektíva praktického využívania oficiálnych medzinárodne porovnateľných údajov o vývoji cien nehnuteľností na bývanie.

Vzhľadom na značnú rôznorodosť zdrojov a postupov, pomocou ktorých sa v jednotlivých krajinách získavajú údaje o cenách nehnuteľností na bývanie, je pomerne problematické vytvoriť spoľahlivú bázu rovnakých ukazovateľov na medzinárodné porovnanie. I keď si uvedomujeme určité nepresnosti, pokúsime sa z dostupných zdrojov vytvoriť plastickejší obraz o slovenskom realitnom trhu jeho zasadením do širšieho európskeho kontextu.



Zdroj: BIS, grafy NBS.

Poznámka: Na porovnanie sú v každom grafe uvedené údaje za eurozónu (EA).

¹ Jedným z takýchto zdrojov je napr. internetový portál Global Property Guide, ktorý vytvára užitočnú databázu informácií a údajov o realitnom trhu v celosvetovom meradle na základe prevzatých národných údajov vlastných vytvorených charakteristík.
² Bližšie pozri: Technical Manual on Owner-Occupied Housing, Draft version 1.9, Eurostat, February 2010.



3 Použité skratky štátov sú v súlade so štatistickými skratkami názvov štátov v prílohe k vyhláske ŠÚ SR č. 303/2007 Z. z. Blížšie pozri napr.: http://portal.statistics.sk/files/Sekcie/sek_200/Klasifikacie/ciskraj.rtf.

TREND VÝVOJA CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE PO ROKU 2000

Vzhľadom na diferencovaný vecný aj časový vývoj realitných trhov v jednotlivých európskych krajinách je vhodné na vzájomné porovnanie dynamiky vývoja cien nehnuteľností na bývanie medzi krajinami použiť indexy s rovnakým porovnávacím základom. Nakoľko v databáze BIS sú údaje za jednotlivé krajiny uvedené s rôznymi bázami, urobili sme ich prepočet na bázický rok 2005 (rok 2005 = 100). Taká štandardizácia údajov o vývoji cien nehnuteľností na bývanie nám umožní relatívne spoľahlivé porovnanie vývoja medzi krajinami v rámci Európy po roku 2000.

Údaje o vývoji cien nehnuteľností na bývanie sú dostupné za niektoré európske krajiny, medzi ktoré patrí aj Slovensko, až od roku 2002, preto sa hodnotiace úvahy začínajú týmto rokom.

Vzhľadom na všeobecné poznanie o dynamikom raste cien domov a bytov po roku 2000 by mala byť hodnota bázických indexov (rok 2005 = 100) v roku 2002 v jednotlivých krajinách menšia ako 100. Tento predpoklad však neplatí pre Nemecko, kde priemerná cena metra štvorcového obytnej plochy bola v roku 2002 o 3% vyššia ako v roku 2005. Súvisí to so všeobecne známou veľmi nízkou variabilitou zmien priemerných cien nehnuteľností na bývanie v Nemecku a s ich osciláciou okolo nulovej hodnoty oboma smermi v pomerne dlhodobom horizonte.

Od roku 2002 do roku 2005 najdynamickejšie rástli ceny nehnuteľností na bývanie v Bulharsku (o 55,8%), Litve (o 55,8%), Estónsku (o 47,1%), Španielsku (o 38,5%), vo Francúzsku (o 32,6%), v Írsku a na Slovensku (rovnako o 30,8%). Naopak, najmenej v tomto období vzrástli priemerné ceny domov a bytov v Portugalsku (o 3,9%) a Rakúsku (o 4,7%).

Po roku 2005 výrazne nadpriemerne rástli ceny nehnuteľností na bývanie v Lotyšsku, keď v roku 2007 vzrástli oproti bázickému roku viac ako trojnásobne a v roku 2008 aj po spomalení výrazne prekročili dynamiky rastu cien domov a bytov v ostatných krajinách. Viac ako dvojnásobne vzrástli po roku 2005 aj priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Poľsku a takmer dvojnásobne v Litve. Viac ako o polovicu oproti bázickému roku vzrástli priemerné ceny domov a bytov aj v ďalších štyroch nových členských krajinách EÚ, medzi ktorými je aj Slovensko (o 76,6%). Naopak, aj po roku 2005 len minimálne vzrástli priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Nemecku (o 1,0%), v Maďarsku (o 2,9%) a Portugalsku (o 7,5%) vzrástli len mierne.

Slovensko uzatvára štvoricu krajín (LV, LT, BG, SK)³, kde sa v roku 2008 viac ako zdvojnásobil rast priemerných cien nehnuteľností na bývanie oproti roku 2002. Na opačnom póle sú krajiny, kde došlo len k minimálnemu nárastu (menej ako o 20 percentuálnych bodov v PT a AT) alebo dokonca k zníženiu (o 2 percentuálne body v DE) priemerných cien domov a bytov v hodnotenom období.

Z grafickej analýzy jednoznačne vyplýva vý-

razne vyššia variabilita zmien priemerných cien nehnuteľností na bývanie od roku 2002 do roku 2008 v nových členských krajinách EÚ (s výnimkou Maďarska) ako v starých členských krajinách EÚ. Variačné rozpätie medzi najnižšou hodnotou bázického indexu (44,2% v Bulharsku v roku 2002) a najvyššou hodnotou bázického indexu (323,8% v Lotyšsku v roku 2007) predstavuje v rámci nových členských krajín hodnotu takmer 280 percentuálnych bodov, kým vo väčšine starých členských krajín len necelých 70 percentuálnych bodov (najmenší rast o 61,5% v Španielsku v roku 2002 a najvyšší rast o 128% v Belgicku v roku 2008). Relatívne samostatnú skupinu tvoria severné štáty (DK, NO a SE), v ktorých rástli ceny nehnuteľností na bývanie od roku 2002 výraznejšie ako vo väčšine starých členských štátov EÚ, ale menej výrazne ako vo väčšine nových členských štátov EÚ. Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Dánsku a Nórsku po dosiahnutí vrcholu v roku 2007 v nasledujúcom roku už rástli pomalšie, ale vo Švédsku aj v roku 2008 ceny domov a bytov dynamicky rástli.

V rámci eurozóny rástli priemerné ceny nehnuteľností na bývanie od roku 2002 do roku 2005 pomerne rovnomerne a medziročne sa zvyšovali v priemere o takmer 7%. Po roku 2005 sa začal medziročný rast zmiernovať až na necelé dve percentá v roku 2008. Naopak, na Slovensku, ale aj vo väčšine nových členských krajín EÚ (s výnimkou Maďarska, kde ceny domov a bytov v posledných rokoch v podstate stagnujú) ceny nehnuteľností na bývanie začali po roku 2005 výrazne rásť, čo začalo roztvárať nožnice oproti dynamike rastu ich cien v eurozóne. Vývoju cien domov a bytov za eurozónu ako celok sa najviac podobal vývoj v Taliansku a od roku 2004 aj v Rakúsku.

AKTUÁLNY VÝVOJ CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE

Podľa výpočtov Národnej banky Slovenska z údajov Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (ktoré preberá aj portál Global Property Guide) sa priemerné ceny domov a bytov začali na Slovensku od 3. štvrťroku 2008 postupne znižovať a v 1. štvrťroku 2010 v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom takmer stagnovali. Priemerná cena metra štvorcového nehnuteľností na bývanie dosiahla hodnotu 1 296 €/m², čo znamenalo medzištvrtročný pokles o 0,1% a pokles na medziročnej báze o 8,3% (vo 4. štvrťroku 2009 to bolo 1 297 €/m², -1,9% a -12,3%).

Na základe aktuálne dostupných porovnateľných údajov Slovensko patrilo v 1. štvrťroku 2010 k tej skupine európskych krajín, v ktorých pretrvával v priebehu posledného roka medziročný pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie (DK, NL, ES, SK, BG, IE, UA, LT a LV). Druhu skupinu predstavovali krajiny, ktoré prešli v priebehu posledného roka od medziročného poklesu priemerných cien nehnuteľností na bývanie k medziročnému rastu (FI, NO, SE, UK, LU, PT, FR a DE). Takmer vo všetkých krajinách z tejto skupiny prispel v 1. štvrťroku 2010 k medziroč-



nému rastu priemerných cien domov a bytov aj ich medzištvrtročný rast. Možno to považovať za určitý signál postupného oživovania reálného trhu v týchto krajinách. V osobitnom postavení sa nachádza Rakúsko, v ktorom priemerné ceny nehnuteľností na bývanie rástli na medziročnej báze aj pred rokom.

Vyššie naznačená typológia krajín podľa aktuálneho vývoja priemerných cien nehnuteľností na bývanie signalizuje aj určitú črtu, ktorou sa odlišujú reálne trhy v starých a nových členských krajinách EÚ. Procesy na reálnych trhoch vrátane cenového vývoja domov a bytov v nových členských a kandidátskych krajinách EÚ reagujú akoby s určitým časovým oneskorením na rôzne, hlavne vonkajšie podnety v porovnaní so starými členskými krajinami EÚ.

Jednoduché porovnanie dostupných údajov signalizuje značnú variabilitu medziročného vývoja priemerných cien domov a bytov tak v starých členských krajinách EÚ, ako aj v nových členských, prípadne kandidátskych krajinách EÚ. Z toho možno dedukovať, že aj keď sú reálne trhy v starých členských krajinách EÚ už dlhšie etablované, dopady celosvetovej ekonomickej recesie ich rozkolísali podobne ako v nových členských krajinách EÚ. Určitou výnimkou sú Nemecko a Rakúsko s relatívne malým variačným rozpätím medziročných dynamík priemerných cien nehnuteľností na bývanie v prvých štvrtkoch v rokoch 2009 a 2010.

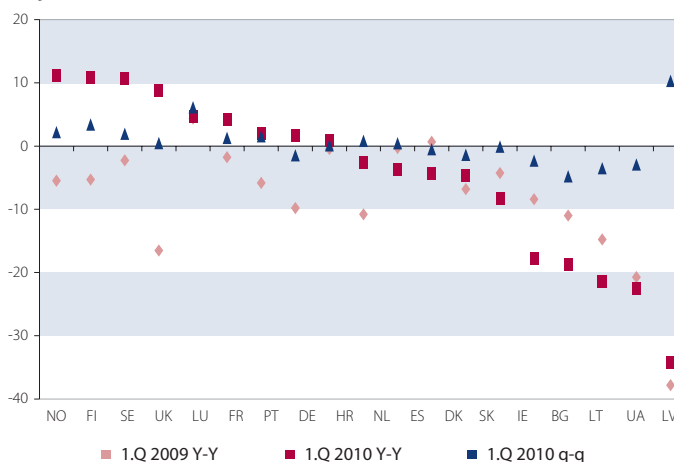
Podľa dostupných údajov o aktuálnom vývoji priemerných cien domov a bytov sa Slovensko nachádza na pomyselnom rozhraní medzi starými a novými členskými krajinami EÚ. Kým vo väčšine starých členských krajín v 1. štvrtroku 2010 už priemerné ceny nehnuteľností na bývanie medzištvrtročne aj medziročne rástli, tak na Slovensku klesali, ale nie tak výrazne ako v ďalších nových členských krajinách EÚ. V prípade Lotyšska v 1. štvrtroku 2010 relatívne výrazný medzištvrtročný rast priemerných cien nehnuteľností na bývanie vyvolal len mierne spomalenie medziročného poklesu v porovnaní s 1. štvrtkom 2009. V najbližšom období bude mať celkový vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie v starých členských krajinách pravdepodobne ďalej mierne rastúci trend a v nových členských krajinách by sa mal spomaľovať medziročný pokles priemerných cien domov a bytov.

VYBRANÉ CHARAKTERISTIKY TRHU S NEHNUTEĽNOSŤAMI NA BÝVANIE

Účastníci reálného trhu v rámci jednej krajiny venujú pozornosť najmä domácim cenovým reláciám domov a bytov, maximálne cenám za najbližšou štátnou hranicou. Otázky vplyvov rôznych faktorov, ktoré v rozhodujúcej miere ovplyvňujú samotnú úroveň cien nehnuteľností na bývanie a ich vývoj, sú pre potenciálnych kupujúcich a predávajúcich spravidla až druhoradé.

Na jednoduché medzinárodné porovnanie konkrétneho reálného trhu a na určenie možných trendov jeho ďalšieho vývoja je vhodné

Graf 2 Vývoj cien nehnuteľností na bývanie vo vybraných krajinách (v %)



Zdroj: Global Property Guide, graf NBS.

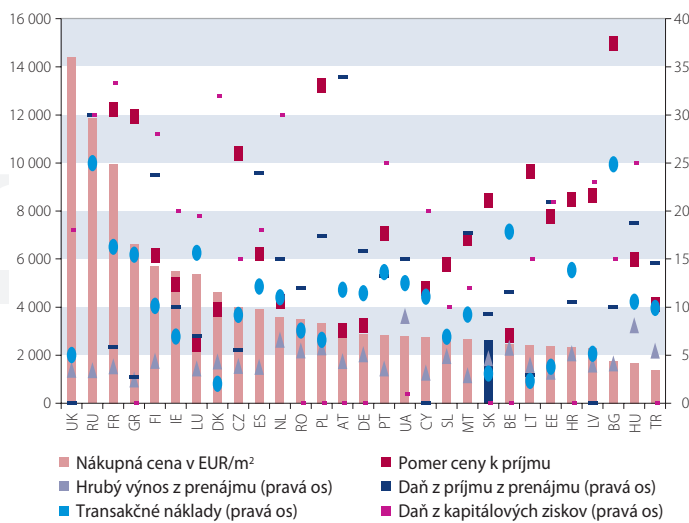
použiť v rámci možností aj údaje o takých charakteristikách, ako je nákupná cena (*Buying Price*), pomer cena/príjem (*Price/Income Ratio*) hrubý výnos z prenájmu (*Gros Rental Yield*), sprostredkovateľské, resp. transakčné náklady (*Roundtrip Costs*), prípadne daň z príjmu z prenájmu (*Rental Income Tax*) a daň z kapitálových ziskov (*Capital Gains Tax*). Viac informácií o týchto charakteristikách je v nasledujúcom boxe.

Dostupné údaje o priemernej nákupnej cene existujúcich bytov v centrách významných miest jednotlivých krajín v €/m² sú priebežne aktualizované a dávajú možnosť vytvoriť si orientačnú predstavu o reláciách cien bývania v rámci širšieho teritória. Aj keď ide o vyššie hodnoty, ako sú priemerné ceny nehnuteľností na bývanie uvádzané za príslušnú krajinu ako celok, možno ich použiť na orientačné porovnanie úrovne cien bývania, pretože transakcie s domami a bytmi v hlavných mestách krajín a v ich okolí predstavujú rozhodujúcu váhu na realitnom trhu v príslušnej krajine. Pre potreby analýzy nie sú ani tak dôležité presné hodnoty priemerných cien bytov v centrách hlavných miest, ale skôr ich vzájomné relácie.

Cenu za bývanie (priemernú nákupnú cenu za 1 m² bytu) na Slovensku je možné podľa dostupných údajov orientačne prirovnať k cenám za bývanie v ďalších zhruba desiatich európskych krajinách (v grafe 3 orientačne od Portugalska po Lotyšsko). Relatívne lacnejšie bývanie ako na Slovensku sa javí v Bulharsku, Maďarsku a Turecku. O zhruba 10% až 15% drahšie bývanie v porovnaní so Slovenskom signalizujú údaje v Nemecku a Rakúsku, o približne 30% drahšie v Poľsku a Rumunsku a o takmer 40% drahšie v Holandsku. Orientačne o viac ako polovicu sú vyššie ceny za bývanie v Španielsku a Českej republike a najdrahšie bývanie je signalizované vo Veľkej Británii. Určite je možné diskutovať o presnosti a výpovednej schopnosti takto zostaveného rebríčka priemerných cien za bývanie v jednotlivých krajinách, ale z pohľadu Slovenska je podstatný ten poznatok, že v uvedenom usporiadaní uzatvárame zhruba



Graf 3 Vybrané charakteristiky realitného trhu (v %) v krajinách Európy (v EUR/m²)



Zdroj: Global Property Guide, graf NBS.

prvú tretinu európskych krajín s relatívne nižšími priemernými cenami za bývanie. To znamená, že aktuálne ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku majú potenciál v budúcnosti postupne konvergovať k cenám v starých členských krajinách EÚ. Samozrejme, že to závisí od celého radu faktorov, pričom určujúcim bude rast výkonnosti slovenskej ekonomiky ako celku a miera udržania primeraného ekonomického rastu.

S obstarávaním bývania veľmi úzko súvisia aj sprostredkovateľské náklady, ktoré kupujúci vynakladajú okrem samotnej nákupnej ceny domov a bytov pri získavaní vlastného bývania a nadobú-

daní ich oficiálneho vlastníctva. Sprostredkovateľské náklady sú v jednotlivých európskych krajinách pomerne diferencované a zvyknú sa pohybovať od zhruba 2% (Dánsko) až po extrémnych 25% v Bulharsku a v Rusku. Zhruba v polovici z 33 porovnávaných krajín nepresahujú sprostredkovateľské náklady 10% z hodnoty sprostredkovanej nehnuteľnosti na bývanie. Slovensko patrí podľa použitých údajov medzi krajiny s relatívne nízkou mierou sprostredkovateľských nákladov (3,1%). Súvisí to pravdepodobne aj s tým, že značná časť transakcií s nehnuteľnosťami na bývanie prebieha na Slovensku vo vlastnej réžii predávajúcich, t. j. v menšej miere ako vo väčšine európskych krajín sa využívajú služby profesionálnych realitných sprostredkovateľov.

Pomer priemernej ceny nehnuteľnosti na bývanie k hodnote HDP na obyvateľa v príslušnej krajine poskytuje orientačnú informáciu o dostupnosti bývania. Na základe dostupných údajov táto relácia zaraďuje Slovensko (na úrovni vyše 20%) ku krajinám s relatívne priemernou dostupnosťou bývania. Najlepšia dostupnosť bývania je podľa tohto ukazovateľa v Luxembursku a Belgicku (na úrovni zhruba 6 až 7%) a najhoršia v Rusku a na Ukrajine, kde je potrebné na obstaranie bývania orientačne až okolo sto ročných príjmov. V skupine s relatívne horšou dostupnosťou bývania sa nachádzajú okrem Bulharska (okolo 38%) a Poľska (okolo 33%) aj Grécko a Francúzsko (okolo 30%).

Mechanizmus prenajímania domov a bytov a jeho efektívnosť je neoddeliteľnou súčasťou realitného trhu v každej krajine. V rámci Európy však existujú značné rozdiely medzi krajinami, pokiaľ ide o bývanie vo vlastnom či prenajatom dome alebo byte. Kým napr. v Nemecku býva v podnáj-

Opis vybraných charakteristík realitného trhu

Na realitnom internetovom portáli Global Property Guide, z ktorého boli použité údaje v tejto analýze, sú uvedené charakteristiky vymedzené nasledovne:

- Údaje o *nákupej cene* predstavujú priemernú cenu existujúcich kvalitných bytov s výmerou 120 m² v centrách významných miest jednotlivých krajín (v €/m²). V Bratislave sú zbierané údaje v častiach Staré mesto, Ružinov, Nové mesto a Rača.
- *Pomer cena/príjem* je vlastnou konštrukciou portálu Global Property Guide na základe údajov z databázy MMF. Predstavuje pomer medzi cenou nehnuteľnosti na bývanie a hodnotou HDP na obyvateľa v príslušnej krajine (v %) a orientačne signalizuje dostupnosť bývania pri danej výkonnosti ekonomiky.
- Pod *hrubým výnosom z prenájmu* sa rozumie percentuálny podiel ročného príjmu z prenájmu kvalitného existujúceho bytu s výmerou 120 m² v centre významných miest jednotlivých krajín očistený od dane, nákladov na údržbu a ďalších nákladov v relácii k nákupnej cene prenajímaného bytu. Ide v podstate o inverzný ukazovateľ oproti

pomeru ceny k prenájmu, t. j. pomeru medzi hodnotou ceny príslušnej nehnuteľnosti a hodnotou ročného prenájmu tejto nehnuteľnosti, ktorý je vyjadrený v rokoch.

- *Transakčné náklady* sú vyjadrené pomerom celkových nákladov spojených so sprostredkovaním kúpy, resp. opätovného predaja nehnuteľnosti na bývanie (provízia realitnému agentovi, správne poplatky a dane a pod.) k hodnote sprostredkovanej nehnuteľnosti v percentách.
- *Daň z príjmu z prenájmu* je percentuálny podiel zaplatenej dane plus prípadného poistného za byt z priemerného ročného príjmu z prenájmu bytu v príslušnej krajine. V prípade Slovenska sa uvažuje s možnosťou, že nehnuteľnosť je v bezpodielovom vlastníctve manželov a aj príjem z jej prenájmu môže byť zdaňovaný zvlášť z polovice príjmu z prenájmu pre každého z manželov.
- *Daň z kapitálových ziskov* predstavuje zaplatenú daň zo zvýšenej hodnoty nehnuteľnosti medzi časom jej nákupu a predaja.



4 Pozri napr.: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics

me viac ako polovica domácností, v Španielsku je to len okolo štvrtiny domácností a na Slovensku je podiel domácností, ktoré bývajú v podnájme ešte menší (len okolo 11 %)⁴. Túto skutočnosť treba mať na zreteli pri hodnotení nájomného bývania, avšak miera záujmu o nájomné bývanie je daná hlavne dostupnosťou vlastného bývania pre jednotlivcov aj viacčlenné domácnosti. Nakoľko podstatná časť obstarávania vlastného bývania je v súčasnosti realizovaná prostredníctvom úverových zdrojov, rozhodovanie o tom, či obstará vlastný dom alebo byt, alebo či získať bývanie v podnájme spočíva v podstate na porovnaní priemernej ročnej percentuálnej miery nákladov na prípadný úver na bývanie a priemerného ročného výnosu z prenájmu.

Rozpätie hrubého výnosu z prenájmu je v rámci Európy podľa použitých údajov relatívne malé. Najlacnejší podnájom možno získať v Grécku (2,5 %) a najdrahší na Ukrajine (9,1 %). Slovensko sa zaraďuje percentuálnym podielom hodnoty ročného príjmu z prenájmu bytu a hodnoty nákupnej ceny prenajímaného bytu (4,7 %) na záver prvej tretiny porovnávaných európskych krajín. Drahšie prenájmy na Slovensku, ale aj v ďalších krajinách strednej a východnej Európy zrejme súvisia aj s relatívne menšou mierou uspokojenia bývania v tejto časti Európy v porovnaní s krajinami južnej, západnej a severnej Európy. Je všeobecne známe, že vo viacerých nových členských krajinách vrátane Slovenska je počet bytov pripadajúcich na tisíc obyvateľov stále podstatne nižší ako zvyčajne uvádzaný priemer za eurozónu (zhruba 450 bytov na tisíc obyvateľov). Odhliadnuc od rôznych národných špecifik, naznačené neuspokojené vlastné bývanie aj v podmienkach Slovenska predstavuje určitý potenciál jednotlivcov a domácností, ktoré zvažujú riešenie bývania buď kúpou, alebo prenájomom. Rozhodnutie obstaráť si vlastné bývanie je determinované najmä aktuálnymi reálnymi možnosťami zabezpečiť potrebné finančné prostriedky. V prípade zlyhania tejto možnosti je náhradným riešením bývanie v podnájme. Pretrvávajúci potenciálny dopyt po bývaní je teda jedným z dôležitých faktorov, ktorý ovplyvňuje aj ceny a výnosy z prenájmov.

Výnos z prenajímania podlieha zdaneniu a jeho miera je v jednotlivých krajinách veľmi rozdielna, rovnako ako aj zdaňovanie z kapitálových ziskov. Všetky uvedené charakteristiky pôsobia na reálnom trhu komplexne a spolu vytvárajú prostredie viac či menej výhodne pre predávajúcich, kupujúcich, prenajímateľov aj nájomcov. Na základe celkového posúdenia vybraných charakteristík reálneho trhu patrilo Slovensko v posledných rokoch medzi relatívne atraktívne krajiny, pokiaľ ide o možnosti zhodnocovania nakúpených nehnuteľností.

Metodika konštrukcie hodnotených ukazovateľov v tejto časti príspevku je založená na údajoch získaných vo vybraných častiach v širších centrách najmä hlavných miest jednotlivých krajín, preto sme napr. pri hodnotení priemerných cien za bývanie pracovali s vyššími hodnotami, ako sú

priemerné hodnoty cien domov a bytov za príslušné krajiny ako celok. Pretože v jednotlivých krajinách existujú výrazné regionálne rozdiely, považujeme poznatky získané pomocou takých ukazovateľov, ako je nákupná cena, pomer cena/prijem, sprostredkovateľské náklady či hrubý výnos z prenájmu za orientačné charakteristiky národných reálnych trhov.

ZÁVER

Dostupnosť oficiálnych medzinárodne porovnateľných údajov o stave a vývoji rezidenčného reálneho trhu za jednotlivé európske krajiny je stále pomerne problematická. Relatívne rozsiahlu databázu údajov o cenách nehnuteľností na bývanie má k dispozícii Banka pre medzinárodné zúčtovanie (BIS) a v posledných rokoch prichádzajú s podnetnými návrhmi a praktickými konštrukciami vybraných, relatívne porovnateľných charakteristík z oblasti reálneho trhu aj niektoré špecializované inštitúcie. Predmetná analýza vychádza z údajov BIS a z údajov internetového reálneho portálu Global Property Guide, pomocou kombinácie ktorých bol vytvorený určitý obraz o stave a vývoji reálneho trhu na Slovensku v celo európskom kontexte.

Ceny domov a bytov zaznamenali na Slovensku v posledných rokoch oveľa výraznejší rast ako v starých členských krajinách EÚ a v severných členských krajinách, ale okrem Maďarska a Českej republiky rástli miernejšie ako vo väčšine nových členských krajín EÚ. Rast cien nehnuteľností na bývanie kulminoval na Slovensku v 2. štvrťroku 2008 a následne dochádza k medzištvrtročným poklesom.

V porovnaní s väčšinou starých členských krajín EÚ je vývoj na reálnom trhu na Slovensku aj v nových členských krajinách EÚ časovo posunutý. Rast cien nehnuteľností na bývanie v starých členských krajinách vrcholil v roku 2005 a potom došlo k miernemu spomaleniu rastu a v niektorých krajinách aj k výraznejšiemu poklesu (najmä v Írsku a Španielsku) priemerných cien domov a bytov. Na začiatku roku 2010 vo väčšine starých členských krajín EÚ už začali ceny domov a bytov opäť rásť, kým v nových členských krajinách EÚ klesali. V najbližšom období možno očakávať mierne rastúci trend priemerných cien nehnuteľností na bývanie v starých členských krajinách, kým v nových členských krajinách EÚ sa pravdepodobne začne spomaľovať medziročný pokles priemerných cien domov a bytov.

Aktuálne ceny nehnuteľností na bývanie sú na Slovensku nižšie ako v ďalších dvoch tretinách európskych krajín, čo predstavuje potenciál ich možného rýchlejšieho rastu v budúcnosti v súvislosti s postupnou konvergenciou k cenám v starých členských krajinách EÚ. Tento proces je však okrem aktuálnej úrovne cien domov a bytov na Slovensku do značnej miery ovplyvňovaný dostupnosťou bývania, ktorá je úzko spojená s výkonnosťou ekonomiky, udrzaním primeraného ekonomického rastu a s tým súvisiacich príjmových možností a očakávaní jednotlivcov a domácnosti do budúcnosti.

Literatúra:

1. Recent housing market developments in the euro area. In.: ECB Monthly Bulletin, May 2010.
2. Technical Manual on Owner-Occupied Housing. Draft version 1.9, Eurostat, February 2010.