



## VÝVOJ CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE K POLROKU 2006

Ing. Mikuláš Cár, PhD., Národná banka Slovenska

Silné impulzy ekonomického rastu a relatívne stabilné politické prostredie stredoeurópskeho regiónu, ktorého je Slovensko súčasťou, vytvárajú pomerne dobré predpoklady aj pre trh s nehnuteľnosťami. S príchodom zahraničných investorov sa výraznejšie otvára priestor pre budovanie priemyselných nehnuteľností a zvyšuje sa záujem o kvalitné administratívne centrá. Predpokladaný rast ekonomickej výkonnosti, kúpyschopnosti obyvateľstva a zjednodušovanie prístupu k hypotekárnym a spotrebiteľským úverom prispieva k ďalšiemu rozširovaniu siete obchodných a rekreačných centier a k rozvoju trhu s nehnuteľnosťami na bývanie

Rozvíjajúci sa trh a meniace sa ceny nehnuteľností vplývajú na ekonomickú aktivitu a agregovaný dopyt viacerými spôsobmi. Tak napr. rast cien nehnuteľností vyvoláva optimistické očakávania výnosov z investícií do nehnuteľností, čo sa prejavuje vo výstavbe nových objektov a rastom dopytu v sektoroch súvisiacich s nehnuteľnosťami. Zvyšovanie cien nehnuteľností môže tiež významne zmeniť investičné rozhodovanie firiem, ktoré majú ťažkosti v iných sektoroch. Taktiež zmeny cien domov a bytov ovplyvňujú finančné správanie sa ich vlastníkov i potenciálnych kupcov. Uspokojovanie potrieb v oblasti bývania pri raste cien nehnuteľností na bývanie vedie ku zvyšovaniu výdavkov domácností a rastu súkromnej spotreby.

V dôsledku rastúceho významu zmien cien nehnuteľností na ekonomickú aktivitu, agregovaný dopyt, na zmeny cien ako celku a v záujme potreby zabezpečiť bezproblémovú návratnosť úverov poskytnutých na financovanie výstavby nehnuteľností, stáva sa sledovanie a hodnotenie vývoja cien nehnuteľností predmetom záujmu nielen kupujúcich a predávajúcich, ale aj sprostredkovateľov, komerčných bánk a stáva sa tiež dôležitou súčasťou menovej politiky. Odborníci pri skúmaní efektu poklesu cien nehnuteľností totiž zistili, že prasknutie „cenovej bubliny“ pri nehnuteľnostiach bolo doteraz síce menej časté, ale je spojené s možnými, až dvojnásobne väčšími stratami ako pri prasknutí „cenovej bubliny“ pri akciách.

### 1. Predpokladané spomaľovanie rastu cien nehnuteľností na bývanie v eurozóne

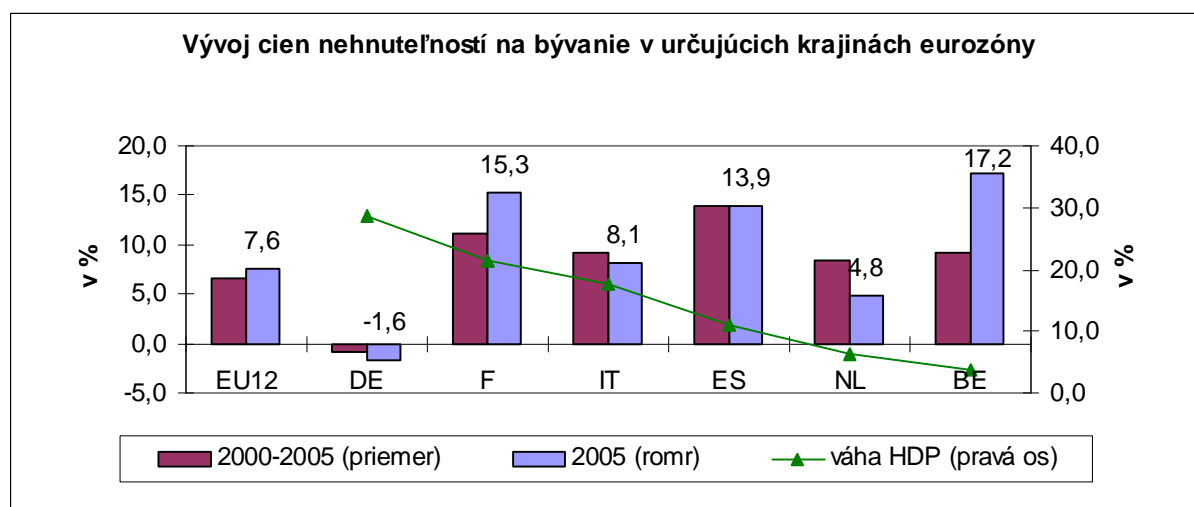
ECB v spolupráci s národnými bankami členských krajín EÚ od roku 2001 konštruuje priemerný index medziročných zmien cien domov a bytov za eurozónu, v ktorom sú ako váhy použité podiely HDP jednotlivých krajín na celkovom HDP eurozóny (pri konštrukcii priemerného indexu medziročných zmien cien nehnuteľností na bývanie za eurozónu sa zatiaľ neberú do úvahy údaje za nové členské krajiny a nie sú v ňom zohľadnené ani ceny nehnuteľností na bývanie v Dánsku, Švédsku ani vo Veľkej Británii).

Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie vzrástli podľa ECB v roku 2005 v eurozóne medziročne o 7,6% (pred rokom o 7,2%), čo predstavuje rýchlejší rast, ako je priemer od roku 2000 (6,7%). V rozhodujúcich krajinách eurozóny bol medziročný rast cien nehnuteľností na bývanie pomerne diferencovaný, čo je zrejme z grafu 1. Najvýraznejšie medziročne vzrástli v roku 2005 ceny nehnuteľností na bývanie v Belgicku (o 17,2%) a Francúzsku (o 15,3%), zatiaľ čo v Nemecku pretrvával ich pokles (o 1,6%).

V Nemecku ceny nehnuteľností na bývanie v posledných desiatich rokoch stagnujú a keďže táto krajina má najvýraznejší podiel na tvorbe HDP eurozóny (takmer 30%), má to výrazný dopad na hodnotu priemerného indexu vývoja cien domov a bytov za eurozónu.

Vývoj cien nehnuteľností na bývanie ovplyvňuje v súčasnosti celkovú cenovú úroveň v krajine len sprostredkovane. Výdavky spojené so súkromným vlastníctvom domov a bytov totiž nevstupujú bezprostredne do výpočtu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (HICP), ale vývoj cien nehnuteľností na bývanie ovplyvňuje výšku nájomného, ktoré vchádza do konštrukcie HICP. Takto pôsobia ceny domov a bytov sprostredkovane ako inflačný alebo protiinflačný faktor.

Graf 1



Zdroj: Eiglsperger, M.: *Residential property price statistics for the euro area and selected EU countries*. OECD-IMF workshop of Real Estate Price Index, Paris, november 2006.

Popri bankovom sektore je vývoj cien nehnuteľností na bývanie predmetom každodenného záujmu aj ďalších subjektov (developerov, vlastníkov, kupujúcich, sprostredkovateľov) a rôznych výskumných inštitúcií. Podľa analýz a odhadov realitných expertov pomaly doznieva dekáda výrazného zhodnocovania cien nehnuteľností na bývanie. Argumentujú spomalením rastu cien domov a bytov v roku 2006 vo viacerých európskych krajinách a končiacim sa obdobím nízkych úrokových sadzieb v eurozóne, v dôsledku čoho možno očakávať stlmenie záujmu obyvateľstva o nehnuteľnosti na bývanie v niektorých krajinách (zvlášť vo Veľkej Británii, Írsku a Španielsku). Podľa riaditeľa výskumu nehnuteľností londýnskej poradenskej firmy Knight Frank Liama Baileyho možno však ešte v najbližších dvoch rokoch očakávať vo viacerých európskych krajinách mierny rast cien nehnuteľností na bývanie. Platí to hlavne o nových členských krajinách, kde je trh s nehnuteľnosťami prakticky v začiatkoch.

V Španielsku, kde je najvyššia miera súkromných vlastníkov domov a bytov v Západnej Európe (okolo 85%), sa odhaduje rast priemernej ceny domov v roku 2006 o 12% (pred rokom rasto 15%). Priemerná cena domu v Madride alebo Barcelone sa pohybuje okolo 446 tis. EUR.

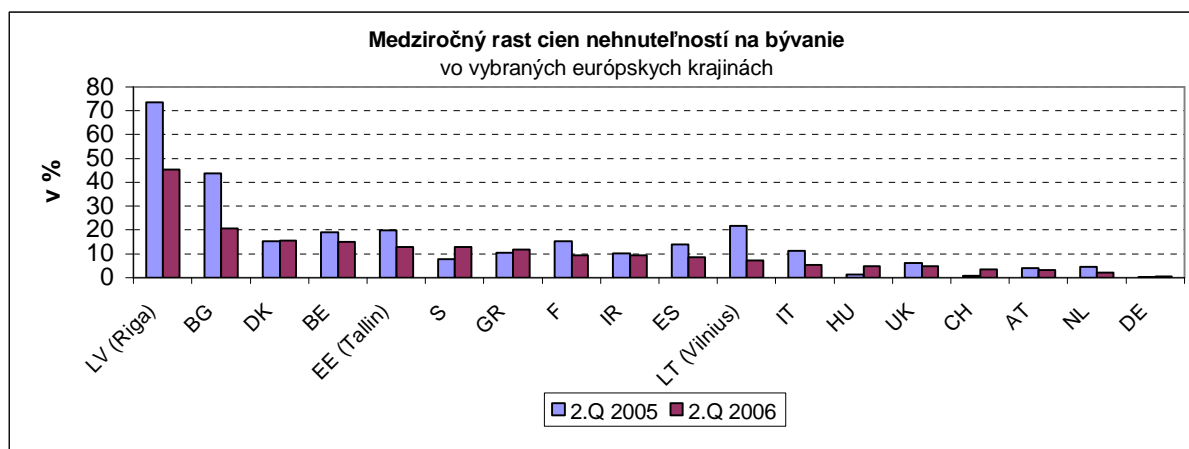


Vo Francúzsku vzrástli v prvom polroku 2006 ceny domov o 9,4% (za 1. polrok 2005 o 15,3%) a priemerná cena domu v Paríži sa pohybuje okolo 345180 EUR.

Vo Veľkej Británii, na jednom z najviac rastúcich trhov s nehnuteľnosťami na bývanie v Európe, vzrástli v roku 2006 ceny domov o 5% (pred rokom o 3%). Priemerná cena domu sa v septembri 2006 pohybovala vo Veľkej Británii okolo 168460 GBP (251 tis. EUR). V Londýne (organizátor OH 2012) sa však ceny domov len za prvých deväť mesiacov roku 2006 zvýšili o 7,3% na 259646 GBP.

Najväčšia stagnácia a monotónnosť trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v rámci Európy je v posledných rokoch v Nemecku, čoho sprievodným javom je výhodnejšie prenájmanie ako nákup domov a bytov. Priemerná cena domu sa za posledných 10 rokov pohybovala v Nemecku okolo 234182 EUR. Realitní experti však predpokladajú, že sa do konca roku 2010 zvýši o 7,8% vďaka prevažujúcemu dopytu nad ponukou v niektorých mestách (Frankfurt, Düsseldorf a pod.). Ďalším faktorom podporujúcim rast cien nehnuteľností na bývanie v Nemecku je schválené zvýšenie dane z pridanej hodnoty zo 16% na 19% od začiatku roku 2007.

Graf 2



Zdroj: Knight Frank Residential Research

Trh nehnuteľností na bývanie je do značnej miery ovplyvňovaný silou regionálnych ekonomík, očakávanými trendmi ich vývoja v strednodobom horizonte a v mnohých prípadoch aj pretrvávajúcimi tradíciami sklonu k (ne)vlastneniu nehnuteľností na bývanie. Pre Veľkú Britániu je typické, že kúpa domu je výhodnejšia ako jeho prenájom (až 71% domov a bytov je vo V. Británii v súkromnom vlastníctve). Na druhej strane, napríklad v Nemecku predstavuje podiel súkromných vlastníkov nehnuteľností na bývanie len 43% a vo Francúzsku okolo 63%, čo je aj priemer EÚ.

V rámci Európy má najväčší realitný trh Veľká Británia. Napr. z vyše 143 mld. EUR, ktoré boli celkovo preinvestované v rámci európskeho realitného biznisu za 9 mesiacov v roku 2006, pripadalo na Veľkú Britániu takmer 36%, na Nemecko vyše 22%, na Francúzsko vyše 11% a na Švédsko vyše 6% týchto finančných prostriedkov. Z hľadiska atraktívnosti pre zahraničný kapitál



je v súčasnosti najvyhľadávanejšie Nemecko, kde bolo v priebehu troch štvrt'rokov 2006 umiestnených až 32% z celkového objemu zahraničných investícií smerujúcich do nehnuteľností v rámci Európy (približne 64,2 mld. EUR). Nasleduje Veľká Británia (s takmer 22%), Francúzsko (14,1%), Švédsko (6,7%) a Poľsko (5%).

Praktickým následkom uplatňovania štyroch slobôd rozširujúcej sa EÚ (voľný pohyb tovarov, služieb, osôb a kapitálu) je aj výraznejšia internacionalizácia trhu s nehnuteľnosťami určenými na bývanie a postupná, i keď zatiaľ pomalá synchronizácia cien nehnuteľností na bývanie. Prejavuje sa to na jednej strane vysokým rastom cien nehnuteľností na bývanie v krajinách strednej a východnej Európy (zvlášť v pobaltských krajinách a Bulharsku čo je zrejme aj z grafu 2) a na druhej strane postupným spomaľovaním tempa rastu cien nehnuteľností na bývanie v starých členských krajinách EÚ. Napriek výraznému rastu cien nehnuteľností na bývanie v krajinách strednej a východnej Európy sú tieto ceny ešte stále podstatne nižšie ako v krajinách západnej Európy.

Všeobecným problémom pri hodnotení cien nehnuteľností a zvlášť pri ich medzinárodnom porovnávaní je dostupnosť relevantných oficiálnych údajov. Pre používané údaje je charakteristická rôznorodosť ich zdrojov (ministerstvá, hypotekármi veritelia, realitné agentúry, katastrálne registre a pod.), nejednotnosť pokrytia územia (celá krajina, len väčšie mestá a pod.), nerozlišovanie nových a starých nehnuteľností, rozdielna periodicita zisťovania a pod. Aj keď sa vo všeobecnosti kvalita ukazovateľa medziročného vývoja cien nehnuteľností na bývanie za eurozónu postupne zlepšuje, stále zaostáva za štandardmi ostatných ekonomických štatistík a cenových indexov za eurozónu.

K určitému kvalitatívnemu posunu v zisťovaní medzinárodne porovnateľných údajov o cenách nehnuteľností na bývanie by mohli prispieť poznatky z pilotného projektu Eurostatu, primárne zameraného na overovanie praktických možností zahrnutia výdavkov spojených s bývaním vo vlastných domoch a bytoch (owner occupied housing - OOH) do konštrukcie harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien v členských krajinách EÚ (HICP-OOH pilot). Od samého začiatku má tento projekt aj podporu zo strany ECB a od konca roku 2006 bude zástupca sekcie štatistiky ECB členom Riadiaceho výboru uvedeného pilotného projektu. Ako jeho dôležitý vedľajší produkt je plánovaný vývoj harmonizovaného indexu cien nehnuteľností na bývanie pre eurozónu. Práce na tomto projekte zatiaľ postupovali pomerne pomaly (začali sa už v roku 2000 v piatich krajinách – vo Fínsku, Nemecku, Poľsku, Španielsku a Veľkej Británii a v roku 2006 k nim pribudlo ďalších sedem krajín – Cyprus, Francúzsko, Grécko, Holandsko, Slovensko, Slovinsko a Taliansko). Na pracovnom stretnutí v novembri 2006 v Lisabone bol načrtnutý ďalší postup. Na najbližších dvoch stretnutiach by sa mali prediskutovať otázky možnosti použitia hedonických metód pri konštrukcii cenových indexov (Slovinsko, február 2007) a prerokovať záverečná správa (na základe národných správ) a finálna verzia návrhu technického projektu samotného štatistického zisťovania výdavkov spojených s bývaním vo vlastných domoch a bytoch a cien nehnuteľností na bývanie (Španielsko, jún 2007).



## 2. Ceny nehnuteľností na bývanie v SR po prechodnom poklese opäť rastú

Nakoľko rozhodnutie o oficiálnom zisťovaní údajov o cenách nehnuteľností na bývanie v podmienkach Slovenska prostredníctvom ŠÚ SR závisí od záverov pilotného projektu Eurostatu, nejaví sa oficiálne zisťovanie týchto údajov prostredníctvom štátnej štatistiky ani v roku 2007 reálne.

Výrazný záujem o hypotekárne úvery je spojený so zvýšenou pozornosťou, predovšetkým komerčných bánk, zameranou na získavanie kvalitných a dostatočne štruktúrovaných informácií o vývoji cien nehnuteľností na bývanie. Za podnetný krok v tomto smere možno považovať iniciatívu súdnych znalcov z odboru stavebníctva, ktorí v spolupráci s Ústavom súdneho znelectva pri Stavebnej fakulte STU v Bratislave vypracovali návrh dotazníka pre spracovanie informačnej databázy o bytoch, domoch a pozemkoch pre potreby znalcov. Vytvorenie takej databázy s vhodne štruktúrovanými údajmi by bolo výbornou pomôckou pre všetky subjekty, pre ktoré sú hodnoverné ceny nehnuteľností na bývanie dôležitým nástrojom v ich každodennej činnosti.

Jedným z potenciálne spoľahlivých a najpresnejších zdrojov údajov o cenách, za ktoré sa na Slovensku obchoduje s nehnuteľnosťami na bývanie, by mali byť oddelenia zápisu práv k nehnuteľnostiam na katastrálnych úradoch. Donedávna, v čase existencie dane z prechodu, prevodu a darovania nehnuteľnosti, však boli bežné dvojité ceny, jedna oficiálna a druhá ako podklad pre kataster. V súčasnosti je síce nebezpečenstvo dvojitych cien eliminované, kataster však ceny stavieb a bytov neeviduje, hoci podklady na to má, keďže súčasťou príloh k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností by malo byť aj ocenenie nehnuteľnosti. A pokiaľ ide o pozemky, kataster eviduje len ceny poľnohospodárskej pôdy, aj to len od 15. apríla 2004 (dátum účinnosti poslednej novely katastrálneho zákona). Sprístupnenie vhodných údajov o cenách nehnuteľností na bývanie z katastra nehnuteľností si vyžaduje určité organizačné a softvérové riešenia, ale Úrad geodézie, kartografie a katastra SR nemá v súčasnosti vo svojich prioritách práce na cenovej mape nehnuteľností.

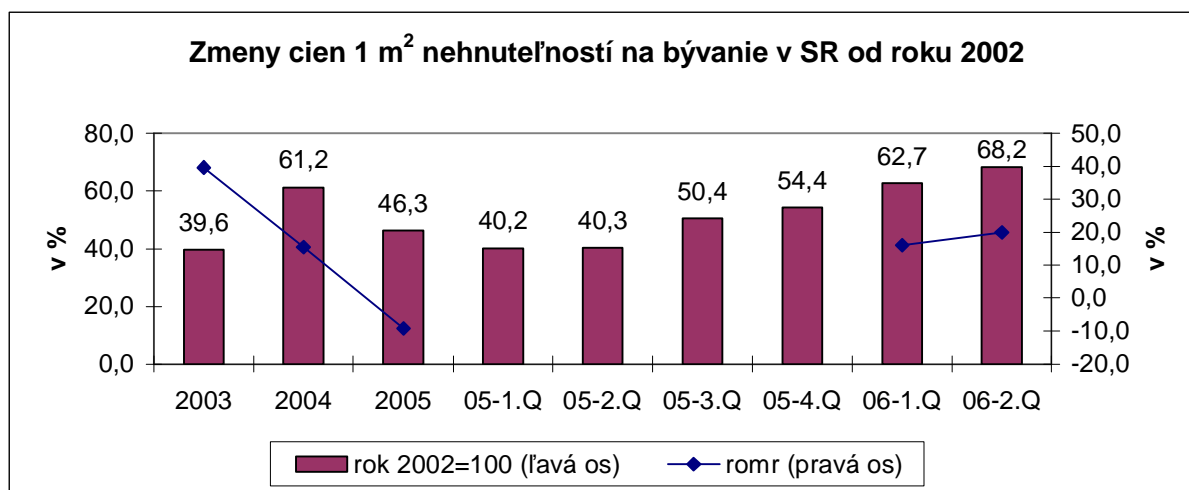
NBS sa snaží preklenúť absenciu oficiálnych údajov o cenách nehnuteľností na bývanie zmluvnou spoluprácou s Národnou asociáciou realitných kancelárií Slovenska (NARKS). Cieľom spolupráce je získavanie potrebných údajov za jednotlivé štvrťroky od začiatku roku 2005 (okrem štvrťročných údajov od začiatku roku 2005, sú k dispozícii aj ročné údaje od roku 2002). Aj keď sa databáza NARKS vytvárala na iný účel, ako sú špecifikované požiadavky ECB, nateraz je jedným z mála dostupných zdrojov údajov o cenách nehnuteľností na bývanie v SR. K zvýšeniu kvality údajov by mohla prispieť aj začatá certifikácia realitných maklérov prostredníctvom vydávania preukazov, ako aj participácia NARKS na pilotnom overovaní nového internetového portálu Cenová mapa nehnuteľností.

**Tab. 1 Ceny za 1 m<sup>2</sup> nehnuteľností na bývanie v SR od roku 2002 v Sk**

Rok	2002	2003	2004	2005	1.Q 05	2.Q 05	3.Q 05	4.Q 05	1.Q 06	2.Q 06
Byty	18 132	24 538	28 072	25 720	24 565	24 526	26 463	27 326	28 860	29 948
Domy	17 532	25 264	29 420	27 568	26 819	27 139	28 069	28 245	29 538	30 147
Spolu	17 832	24 901	28 746	26 088	24 998	25 014	26 815	27 524	29 007	30 000

Podľa výpočtov NBS, vychádzajúcich z údajov databázy NARKS ceny nehnuteľností na bývanie v rokoch 2003 a 2004 v porovnaní s rokom 2002 prudko rástli (o takmer 40%, resp. o vyše 61%). Výrazný rast cien nehnuteľností na bývanie v tomto období zrejme súvisel s očakávaním ďalšieho zvyšovania ich cien po vstupe Slovenska do EÚ. Na začiatku roku 2005 došlo zrejme v dôsledku zníženého dopytu po nehnuteľnostiach na bývanie k výraznému spomaleniu dynamiky, ale v druhom polroku začali ich ceny opäť postupne rásť. Priemerná cena 1 m<sup>2</sup> nehnuteľnosti na bývanie sa v roku 2005 zvýšila v porovnaní s priemerom za bazický rok 2002 o vyše 46%, čo predstavovalo v porovnaní s predchádzajúcim rokom spomalenie rastu o takmer 15 percentuálnych bodov. V prvých dvoch štvrtrokoch 2006 už rástli ceny domov a bytov v porovnaní s priemerom za bazický rok 2002 ešte rýchlejšie (o takmer 63%, resp. o vyše 68%) ako v roku 2004 (o vyše 61%), čo je zrejme z grafu 3. Z porovnania vývoja priemernej ceny za 1 m<sup>2</sup> nehnuteľnosti na bývanie vzhľadom na bazický rok 2002 (17832 Sk) možno zovšeobecniť, že po prvotnom prudkom raste (roky 2003 a 2004) a následnom prechodnom spomalení rastu (rok 2005) je pre prvý polrok 2006 charakteristický opäť jej dynamický rast.

Graf 3



Zdroj: NARKS a prepočty NBS. Štvrtročné údaje sú k dispozícii až od roku 2005.

Priemerná cena za 1 m<sup>2</sup> nehnuteľnosti na bývanie dosiahla podľa prepočtov NBS v roku 2005 na Slovensku hodnotu zhruba 26 tis. Sk a v porovnaní s rokom 2004 bola o takmer 10% nižšia. V 2. štvrtroku 2006 bola priemerná cena 1 m<sup>2</sup> domov a bytov 30 tis. Sk. Aj v dôsledku bazického efektu ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku vzrástli v prvých dvoch štvrtrokoch 2006 medziročne o 16%, resp. o takmer 19,9%.

Z dostupných údajov vyplýva, že najčastejšie sa obchoduje s trojizbovými bytmi. Priemerná cena 1 m<sup>2</sup> jednoizbových až štvorizbových bytov od roku 2002 pomerne výrazne rástla do roku 2004, ale v roku 2005 došlo k poklesu cien týchto typov bytov (najvýraznejšie poklesli ceny jednoizbových a dvojizbových bytov o 14%, resp. o takmer 13%). Už v 1. štvrtroku 2006 však ceny týchto bytov (okrem jednoizbových) prekročili ich priemerné ceny z roku 2004 a v 2. štvrtroku došlo k ich opätovnému rastu.

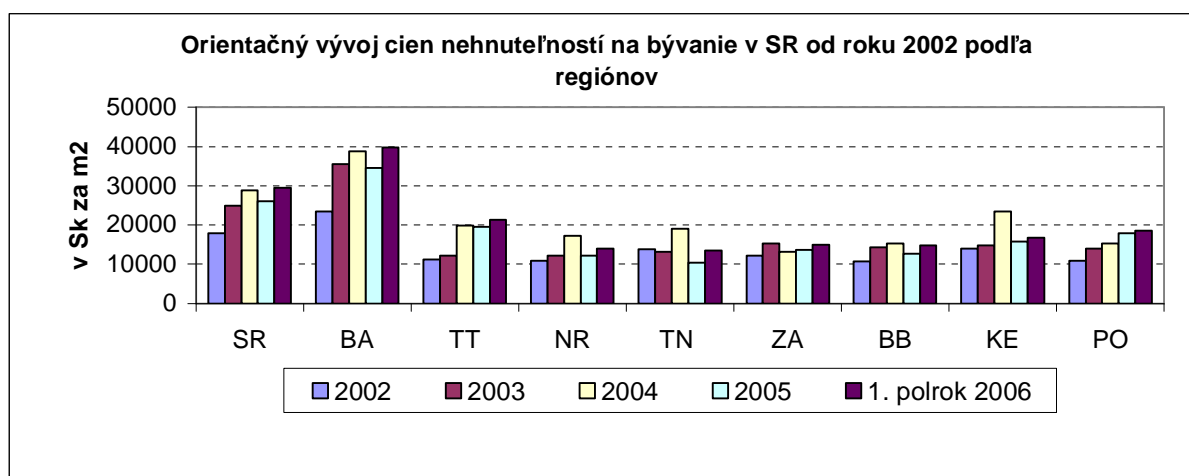


Ceny päťizbových bytov sa medziročne zvýšili aj v roku 2005 v porovnaní s rokom 2004 a v prvom polroku 2006 stagnovali. Podiel päťizbových bytov na transakciách s bytmi však predstavuje len niečo vyše 1%. Priemerná cena 1 m<sup>2</sup> jednoizbových bytov dosiahla v 1. polroku 2006 hodnotu 31197 Sk a v porovnaní s 2. polrokom 2005 sa medziročne zvýšila o takmer 24%. Ešte výraznejšie medziročne vzrástli v 2. polroku 2006 ceny dvojizbových bytov (o vyše 26%). Ceny trojizbových bytov sa zvýšili o takmer 16% a štvorizbových o 17,5%. Priemerná cena 1 m<sup>2</sup> všetkých typov dosiahla v 1. polroku 2006 hodnotu 29404 Sk a v porovnaní s 2. polrokom 2005 sa medziročne zvýšila o takmer 20%.

Z údajov databázy NARKS vyplýva výrazný rozdiel v cenách za 1 m<sup>2</sup> nehnuteľnosti na bývanie medzi Bratislavským regiónom a ostatnými regiónmi Slovenska, čo je zrejmé z Grafu 4. Kým v Bratislavskom kraji bola v 1. polroku 2006 priemerná cena za 1 m<sup>2</sup> nehnuteľnosti na bývanie takmer 40 tis. Sk, tak napr. v Trenčianskom kraji to bolo menej ako 14 tis. Sk.

Dominantná váha Bratislavy a jej okolia na slovenskom realitnom trhu je zohľadnená aj pri výpočte priemernej ceny 1 m<sup>2</sup> nehnuteľností na bývanie za celé Slovensko. Tá dosiahla v 1. polroku 2006 hodnotu 29503 Sk, čo predstavovalo zhruba 75 percentný podiel z ceny nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji. Kým v Bratislave a jej okolí bola priemerná cena nehnuteľností na bývanie takmer 35% nad celoslovenským priemerom, tak v ostatných krajoch boli tieto ceny hlboko pod celoslovenským priemerom. Úroveň cien nehnuteľností na bývanie dosiahla v Trnavskom kraji okolo 72%, v Prešovskom kraji zhruba 63%, v Košickom kraji 57%, v Žilinskom a Banskobystrickom kraji niečo vyše 50%, v Nitrianskom kraji okolo 47% a v Trenčianskom kraji len asi 45% z priemernej ceny 1 m<sup>2</sup> nehnuteľností na bývanie za celé Slovensko.

Graf 4



Zdroj: NARKS a prepočty NBS

Možno predpokladať, že vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie bude na Slovensku v ďalších rokoch závislý od cien, ktoré si budú za domy a byty účtovať developeri v Bratislave a okolí. Ak budú rásť, viac bude musieť zaplatiť aj záujemca o byt stredného štandardu.



Vychádzajúc z dostupných údajov o vývoji cien nehnuteľností na bývanie, možno dospieť k poznatku, že priemerná cena domov a bytov s plochou 150 m<sup>2</sup> sa na Slovensku aktuálne pohybuje okolo 4,5 mil. Sk (zhruba 125 tis. EUR). Orientačným porovnaním s vyššie uvedenými cenami nehnuteľností na bývanie v starých členských krajinách EÚ s najrozvinutejším trhom s nehnuteľnosťami (za predpokladu, že priemerné ceny nehnuteľností na bývanie predstavujú zhruba 70% ich cien vo veľkých mestách), možno pri veľmi zjednodušenej úvahe konštatovať, že priemerné ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku predstavujú ani nie polovicu z priemerných cien nehnuteľností na bývanie v starých členských krajinách EÚ. Tento fakt dáva priestor úvahám o predpokladanom ďalšom postupnom raste cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku aj v nasledujúcich rokoch.

### **Záver**

Výrazná internacionalizácia trhu s nehnuteľnosťami na bývanie sa po rozšírení EÚ prejavuje na jednej strane vysokým rastom cien nehnuteľností na bývanie v krajinách strednej a východnej Európy a na druhej strane postupným spomaľovaním tempa rastu cien nehnuteľností na bývanie v starých členských krajinách EÚ. Keďže značná celoeurópska migrácia udržiava stále primeraný dopyt obyvateľstva po nehnuteľnostiach na bývanie, nemožno v najbližšom období očakávať výraznejší pokles ich cien.

Pre súčasný trh s nehnuteľnosťami na bývanie sú charakteristické výrazné regionálne rozdiely. Najviac transakcií a najvyššie ceny nehnuteľností na bývanie sú zaznamenávané v priemyselných centrách a v ich blízkom okolí. V súvislosti s prevládajúcim dopytom nad ponukou nehnuteľností na bývanie môže dôjsť na trhu aj k neobjektívnemu nadhodnoteniu niektorých nehnuteľností, ktoré môžu mať v budúcnosti určité problémy s ich predajnosťou.

Vychádzajúc z dostupných údajov, ceny nehnuteľností na bývanie v podmienkach Slovenska zaznamenali výrazný rast pred vstupom do EÚ (v rokoch 2003 a 2004). V roku 2005 došlo na Slovensku k medziročnému poklesu cien domov a bytov oproti roku 2004 zhruba o 10%. V druhom polroku 2005 začali ceny nehnuteľností na bývanie opäť postupne rásť a v prvých dvoch štvrtrokoch 2006 už rástli ceny domov a bytov v porovnaní s rokom 2002 ešte rýchlejšie, ako v roku 2004.

Pretože priemerné ceny nehnuteľností na bývanie predstavujú na Slovensku len zhruba polovicu z priemerných cien nehnuteľností na bývanie v starých členských krajinách EÚ, dáva tento fakt priestor úvahám o predpokladanom ďalšom postupnom raste cien týchto nehnuteľností v podmienkach Slovenska aj v nasledujúcich rokoch.

Vzhľadom na to, že rozširujúci sa trh s nehnuteľnosťami na bývanie bude spojený aj s možným výraznejším pohybom cien týchto nehnuteľností, bude potrebné venovať primeranú pozornosť skvalitňovaniu zdrojov údajov, čo je dôležitým predpokladom pre získanie objektívnych poznatkov o vplyvoch vývoja cien nehnuteľností na bývanie tak na celkovú cenovú, ako aj na finančnú stabilitu v spoločnosti.





**Použitá literatúra:**

1. Baláž, V.: Ceny nehnuteľností sú globálne prepojené. In.: SME–Financie, 18.10.2006, str. 22.
2. Cár, M.: Sledovanie cien nehnuteľností na Slovensku. In.: Biatic 1/2006.
3. Eiglsperger, M.: Residential property price statistics for the euro area and selected EU countries. OECD-IMF workshop of Real Estate Price Index, Paris, november 2006.
4. Farmer, F.: Staré verzus nové byty: do čoho je lepšie investovať peniaze? In.: Trend špeciál – reality, október 2006.
5. Kilbinger, S. S.: House-price growth is easing in most of Europe. In.: The Wall Street Journal, 25.10.2006, str. 32.
6. Kubička, O.: Návrh databázy všeobecnej hodnoty nehnuteľností. In.: Almanach znalca 2/2006.
7. Makaronidis, A.-Hayes, K.: Owner-occupied housing for the HICP. OECD-IMF workshop of Real Estate Price Index, Paris, november 2006.
8. [www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)