



# Realitný trh a vývoj cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku v roku 2006

Ing. Mikuláš Cár, PhD.  
Národná banka Slovenska

*Nehnutelnosti sa stávajú v súčasnosti významným globálnym typom aktív z dôvodu pretrvávania výhod investovania do jednotlivých realitných segmentov. Pre medzinárodný realitný kapitál je v súčasnosti stále atraktívna Európa, aj napriek očakávaniam už len jednociferných mier zisku. V posledných rokoch sa výrazne zvyšuje záujem zahraničných realitných investorov aj o krajiny strednej a východnej Európy, kam smeruje okolo 5 % zahraničných investícií do realít v rámci celej Európy.*

Pracovná skupina pre všeobecné ekonomické štatistiky pri ECB vyvíja aktivity na získavanie údajov o cenách nehnuteľností na bývanie zo všetkých členských krajín EÚ aj napriek tomu, že zatiaľ neexistujú žiadne záväzné štatistické smernice EÚ pre túto oblasť. V novembri 2007 by mala štatistická komisia EÚ (STC) zhodnotiť pokrok dosiahnutý v oblasti nefinančných štatistík hodnotiacich trh a ceny nehnuteľností na bývanie za posledné štyri roky.

## STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA EURÓPSKEHO REALITNÉHO TRHU A VÝVOJA CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ

Európsky realitný trh v roku 2006 experti hodnotia ako menej dynamický než pred rokom. Dôvodom bola rastúca úroková miera v rámci eurozóny, čo spôsobilo zdražovanie obstarávania nehnuteľností a v niektorých segmentoch a oblastiach na najväčších realitných trhoch ponuka mierne prevyšovala dopyt.

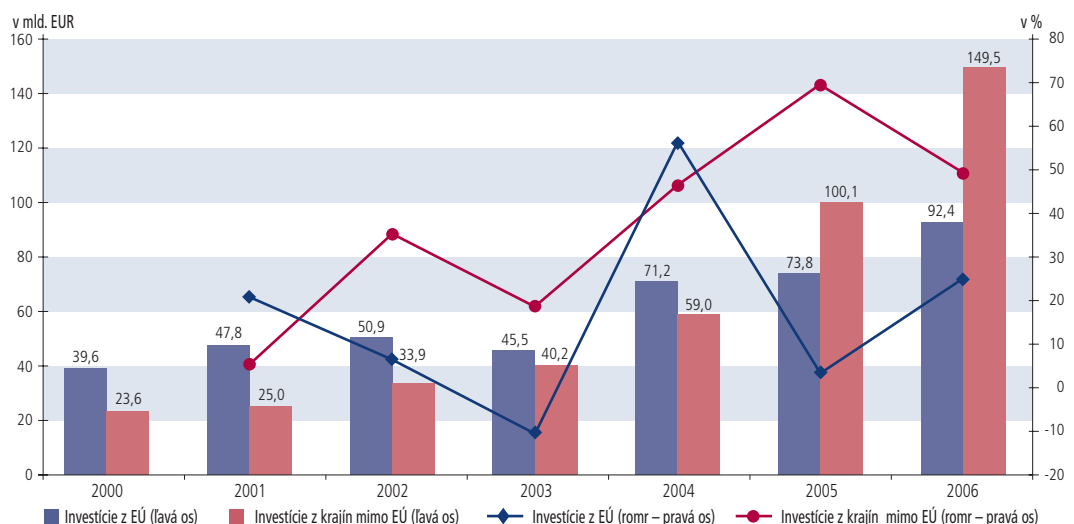
Aj v roku 2006 však pokračoval v Európe po-

merne dynamický rast objemu priamych investícií do realít. Ich hodnota vzrástla v roku 2006 na vyše 240 mld. EUR, čo predstavovalo v porovnaní s predchádzajúcim rokom zvýšenie v priemere o takmer 40 %. Väčšiu medziročnú dynamiku zaznamenali v roku 2006 priame realitné investície spoza hraníc EÚ (rast o takmer 50 %) ako investície do realít v rámci krajín EÚ (rast o vyše 25 %).

Podľa realitných expertov sa v Európe oplatí v súčasnosti investovať predovšetkým do obchodných centier, hotelov, polyfunkčných nehnuteľností a kancelárskych objektov v centrách miest. Zaujímavú efektívnosť v súčasnosti predstavuje aj investovanie do nehnuteľností na bývanie. Menej výhodne je investovanie do priemyselných parkov a do výstavby kancelárskych objektov na periférii.

Trh s nehnuteľnosťami na bývanie bol v roku 2006 v európskych krajinách značne variabilný a pomerne diferencovaný bol aj vývoj cien tohto realitného segmentu. Ceny nehnuteľností

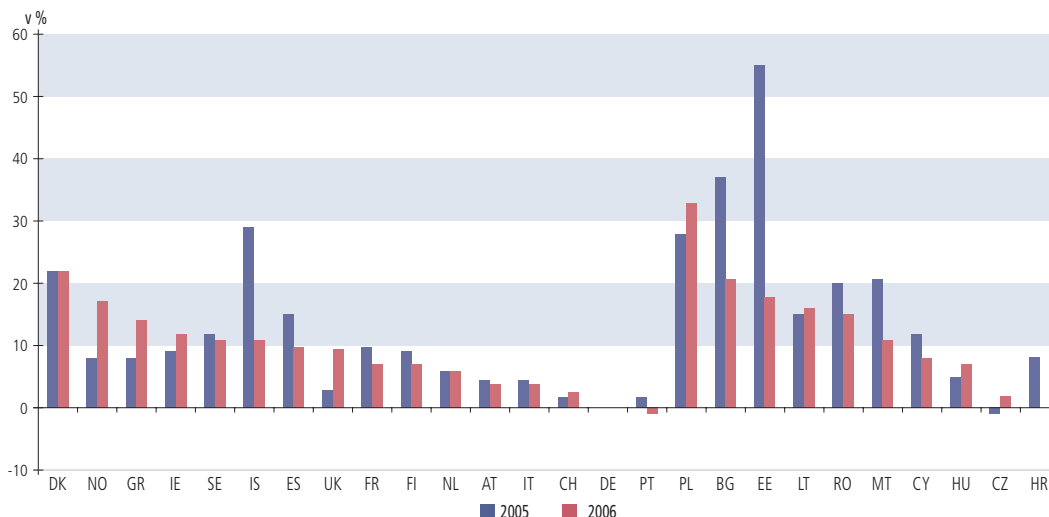
Graf 1 Vývoj priamych realitných investícií v Európe



Zdroj: SLSP a výpočty NBS.

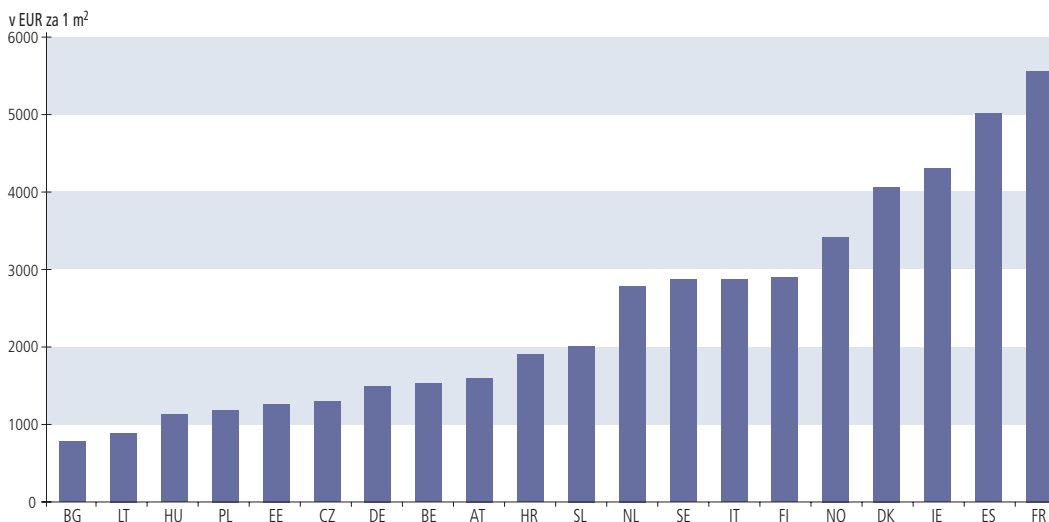


Graf 2 Vývoj cien nehnuteľností na bývanie vo vybraných európskych krajinách (medziročná zmena)



Zdroj: European housing review 2007. RICS Research, Brussels 2007.

Graf 3 Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v hlavných mestách vybraných krajín



Zdroj: Egert, B. – Dubravko, M.: Determinants of House Price Dynamics in Central and Eastern Europe. BIS, Basel 2007.

na bývanie rástli na medziročnej báze výraznejšie v nových ako v starých členských krajinách EÚ.

Vo väčšine nových členských krajín bol v roku 2006 zaznamenaný dvojciferný medziročný rast cien nehnuteľností na bývanie. Podľa dostupných údajov najvýraznejšie rástli ceny v Poľsku (údaje sú však len za hlavné mesto). Výrazne, aj keď podstatne pomalšie ako v predchádzajúcom roku rástli ceny nehnuteľností na bývanie v Estónsku a Bulharsku. V susednom Maďarsku a Českej republike bola medziročná dynamika cien domov a bytov výrazne nižšia ako v ďalších nových krajinách EÚ.

Popri stagnujúcich cenách domov a bytov v Nemecku a Portugalsku došlo v roku 2006 v porovnaní s predchádzajúcim rokom vo viacerých krajinách západnej Európy k spomaleniu medziročnej dynamiky cien (Island, Španielsko, Francúzsko, Fínsko, Švédsko, Rakúsko a Taliansko). Naopak, rýchlejšie rástli v roku 2006 ceny nehnuteľností na bývanie vo Veľkej Británii, Nórsku, Grécku a Írsku. Výrazný rast cien nehnuteľností na bývanie pretrvával v Dánsku.

Zvlášť výrazne rástli ceny domov a bytov v hlavných mestách Francúzska a Španielska, ale aj v hlavných mestách menších severských krajín. Priemerné jednotkové ceny domov a bytov v hlavných mestách nových členských krajín EÚ boli napr. v porovnaní s Parížom päťkrát nižšie (v Bratislave sa v roku 2006 pohybovali zhruba na úrovni cien v hlavnom meste Maďarska).

Rast cien nehnuteľností je spôsobovaný vplyvom viacerých faktorov. Je to jednak ekonomický rast, relatívne nízka inflácia, znižovanie nominálnych úrokových sadzieb, rozširujúci sa trh práce a neuspokojený dopyt obyvateľstva po bývaní hlavne v dynamicky sa rozvíjajúcich regiónoch.

Ceny domov a bytov ovplyvňuje celý rad ďalších faktorov. Významné sú napríklad vierohodné informácie o stave a reálnych potrebách bytového fondu, signály exekutívy v oblasti bytovej politiky (napr. podpora sociálneho bývania a pod.), podmienky poskytovania hypotekárnych a iných stavebných úverov, ktoré môžu pôsobiť na vývoj cien oboma smermi. Dôležitým faktorom je mie-



ra súladu medzi dopytom a ponukou, ale aj vývoj cien v okolitých krajinách.

Pri všeobecnom očakávaní postupného mierneho spomalenia medziročného rastu cien nehnuteľností na bývanie v Európe odborníci nepripúšťajú možnosť vytvorenia cenovej bubliny a jej prípadného prasknutia (prepadu cien o viac ako 15 %) v blízkej budúcnosti. Dôvodom optimizmu je existencia takých nástrojov a inštitúcií v rámci realitného trhu, ktoré limitujú možnosti poskytnutia rizikových úverov a vytvárajú predpoklady stabilnejšieho budúceho vývoja na európskych realitných trhoch ako v minulosti.

Je všeobecne známe, že v EÚ nie je zatiaľ jednotná metodika na získavanie údajov o cenách nehnuteľností na bývanie. Dostupné údaje pochádzajú z rôznych národných zdrojov, v ktorých nie sú nehnuteľnosti na bývanie ani ich ceny rovnako vymedzené z obsahového, časového a priestorového hľadiska. Túto skutočnosť treba mať na zreteli najmä pri rôznych medzinárodných porovnávaníach.

V súvislosti so skvalitňovaním údajov o cenách nehnuteľností na bývanie a ich harmonizáciou sa značné očakávania vkladajú do prebiehajúceho pilotného projektu Eurostatu, ktorý podporuje aj ECB. Hlavným cieľom projektu je overiť potrebu a možnosť zahŕňania výdavkov spojených s bývaním vo vlastných domoch a bytoch do výpočtu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien a následne aj zisťovanie harmonizovaných indexov cien nehnuteľností na bývanie v členských krajinách EÚ podľa jednotnej metodiky. Vyhodnotenie projektu a schválenie odporúčaní pre jednotné zisťovanie údajov o cenách nehnuteľností na bývanie v rámci EÚ by malo byť ukončené v roku 2008. Následné zaradenie zisťovania o cenách nehnuteľností na bývanie do programu štátnych štatistických zisťovaní v podmienkach Slovenska predpokladá vynaloženie značného úsilia pri príprave a zabezpečovaní nevyhnutných organizačno-technických, personálnych a finančných predpokladov na nové zisťovanie v rámci ŠÚ SR, ktorý je oficiálnym národným garantom cenových štatistík.

## CENY NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE A PRENÁJMOV NA SLOVENSKU V ROKU 2006

Podľa prepočtov NBS z údajov Národnej asociácie realitných kancelárií (NARKS) dosiahla priemerná cena za 1 m<sup>2</sup> nehnuteľností na bývanie na Slovensku v roku 2006 hodnotu 30 661 Sk, o takmer 4600 Sk viac ako v roku 2005, čo predstavuje medziročný nárast o 17,5 %. V jednotlivých štvrťrokoch 2006 úhrnné ceny predajov nehnuteľností na bývanie postupne pomerne rovnomerne rástli.

Priemerné mesačné ceny prenájmov nehnuteľností na bývanie dosiahli v roku 2006 hodnotu 19 509 Sk a boli v porovnaní s predchádzajúcim rokom o takmer 2300 Sk nižšie, čo predstavuje pokles na medziročnej báze o vyše 10 %. V priebehu prvých troch štvrťrokov roku 2006 priemerné mesačné ceny prenájmov postupne klesali, ale vo štvrtom štvrťroku došlo k ich opätovnému rastu.

Protichodný vývoj priemerných cien predajov (rast) a prenájmov (pokles) nehnuteľností na bývanie v SR v roku 2006 oproti predchádzajúcemu roku indikuje predpoklad, že určité nákupy nehnuteľností sa realizovali nie pre bezprostredné uspokojenie potrieb bývania, ale na účely ich prenájmania. Zvýšená ponuka nehnuteľností na prenájmanie spôsobila, že priemerná cena mesačného prenájmu v roku 2006 v porovnaní s rokom 2005 klesla a dosiahla zhruba úroveň roku 2004. Kým v roku 2005 predstavovala priemerná cena mesačného prenájmu zhruba 80 % z priemernej ceny 1 m<sup>2</sup> nehnuteľnosti na bývanie, v roku 2006 predstavoval tento pomer okolo 60 % a v ďalšom období možno predpokladať pokračovanie uvedeného klesajúceho trendu.

Priemerná cena za 1 m<sup>2</sup> predávaných bytov dosiahla na Slovensku v roku 2006 hodnotu 30 804 Sk a v porovnaní s rokom 2005 sa zvýšila o takmer 20 %. Ceny za 1 m<sup>2</sup> obytnej plochy jednotlivých typov bytov boli diferencované. Najvyššie boli v priemere ceny 5-izbových bytov (okolo 33 400 Sk/1 m<sup>2</sup>) a najnižšie ceny 4-izbových by-

Tab. 1 Vývoj cien predajov a prenájmov nehnuteľností na bývanie v SR

Rok, štvrťrok	Predaj			Prenájom		
	Cena v Sk za 1 m <sup>2</sup>	Zmeny celkových cien v %		Cena v Sk za mesiac	Zmeny celkových cien v %	
		rok 2002 = 100	medziročná zmena		rok 2002 = 100	medziročná zmena
2006	30 661	171,9	117,5	19 509	86,5	89,5
4. Q 06	32 209	180,6	117,0	19 566	86,7	94,2
3. Q 06	31 427	176,2	117,2	18 638	82,6	77,5
2. Q 06	30 000	168,2	119,9	19 735	87,5	92,1
1. Q 06	29 007	162,7	116,0	20 097	89,1	96,1
2005	26 088	146,3	90,8	21 789	96,6	109,2
2004	28 746	161,2	115,4	19 957	88,5	109,9
2003	24 901	139,6	139,6	18 166	80,5	80,5
2002	17 832	100,0	–	22 562	100,0	–

Zdroj: NARKS a výpočty NBS.



tov (okolo 28 700 Sk/1 m<sup>2</sup>). Najvýraznejšie rástli v roku 2006 v porovnaní s predchádzajúcim rokom ceny 2-izbových bytov (o 24,1 %) a najmenej sa zvýšili ceny 5-izbových bytov (o 17,8 %).

Najväčší podiel transakcií pri predajoch bytov pripadal v roku 2006 na 3-izbové byty (vyše 44 %) a najmenší na 5-izbové byty (len necelé 2 % zo všetkých transakcií pri predajoch bytov).

Priemerné jednotkové ceny všetkých typov bytov rástli v jednotlivých štvrtrokoch roku 2006 rovnomernejšie ako pred rokom. Ich medziročná dynamika bola vo všeobecnosti výraznejšia v prvom ako v druhom polroku. Jednotkové ceny 4-izbových bytov rástli na medziročnej báze aj v treťom štvrtroku a ceny 5-izbových bytov po ich medziročnom poklese v druhom štvrtroku (hlavne v dôsledku bázického efektu) výrazne rástli v treťom a štvrtom štvrtroku. Relatívne malý počet transakcií so 4-izbovými a 5-izbovými bytmi ovplyvnil v jednotlivých štvrtrokoch roku 2006 celkovú priemernú jednotkovú cenu za všetky typy bytov len v malej miere.

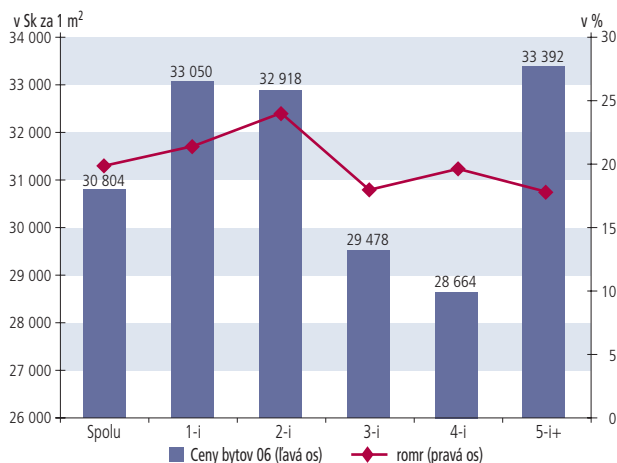
Priemerná cena za 1 m<sup>2</sup> obytnej plochy predávaných domov dosiahla na Slovensku v roku 2006 hodnotu 30 251 Sk a v porovnaní s rokom 2005 sa zvýšila o takmer 10 %, pričom priemerné jednotkové ceny rodinných domov rástli na medziročnej báze rýchlejšie ako jednotkové ceny rodinných vil.

Pri prenajímaní najvýraznejšie medziročne vzrástli v roku 2006 priemerné mesačné ceny prenájmov za jednoizbové byty (o vyše 9 %) pri zvyšujúcej sa dynamike v jednotlivých štvrtrokoch. Na druhej strane ceny prenájmov 3-izbových bytov sa medziročne znížili v priemere o viac ako 10 %, čo môže súvisieť aj so zaznamenaným značným podielom nákupov tohto typu bytov, z ktorých časť mohla byť zrealizovaná s cieľom ich prenajímania. V treťom štvrtroku sa pokles cien prenájmov 3-izbových bytov zastavil.

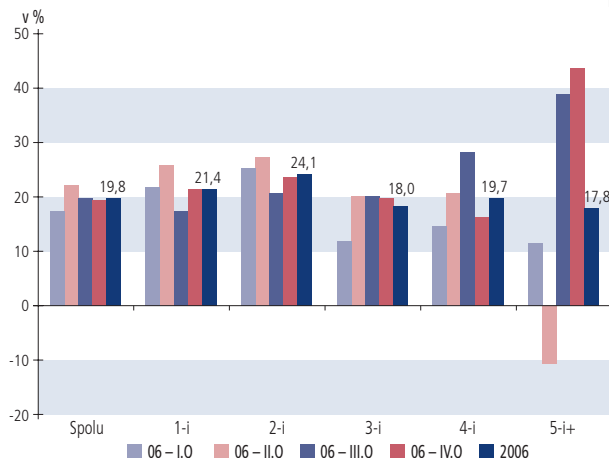
Priemerné mesačné ceny prenájmov domov predstavovali v roku 2006 okolo 44 tis. Sk a boli takmer trojnásobne vyššie ako priemerné mesačné ceny prenájmov bytov.

Z regionálneho pohľadu boli v roku 2006 najvyššie jednotkové ceny nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji (41 464 Sk/m<sup>2</sup>), ktoré boli o viac ako tretinu vyššie ako celoslovenský priemer. V ostatných krajoch boli jednotkové ceny predajov domov a bytov diferencované, ale ani v jednom nedosiahli celoslovenský priemer. Najnižšie ceny predajov nehnuteľností na bývanie boli

**Graf 4 Priemerné jednotkové ceny jednotlivých typov bytov v roku 2006 a ich medziročný rast**



**Graf 5 Vývoj cien predajov jednotlivých typov bytov (medziročná zmena)**



Zdroj: NARKS a výpočty NBS.

v roku 2006 v Nitrianskom (14 258 Sk/m<sup>2</sup>) a Trenčianskom kraji (14 262 Sk/m<sup>2</sup>).

Priemerné ceny mesačných prenájmov nehnuteľností na bývanie dosiahli v roku 2006 na Slovensku hodnotu 19 509 Sk. V Bratislavskom a Trnavskom kraji boli nad celoslovenským priemerom. Najnižšie ceny prenájmov boli v Prešovskom kraji (11 156 Sk) a predstavovali približne 57-percentný podiel z celoslovenského priemeru.

Podiel ceny priemerného mesačného prenájmu k priemernej jednotkovej cene predaja nehnuteľností na bývanie bol v roku 2006 v rámci celého Slovenska zhruba 64 %. Podobné podiely boli aj

**Tab. 2 Ceny predajov a prenájmov nehnuteľností na bývanie v roku 2006 podľa regiónov**

Predaj	BA	NR	KE	PO	TT	TN	BB	ZA	SR
v Sk za 1 m <sup>2</sup>	41 464	14 258	17 489	18 425	21 449	14 262	15 410	15 275	30 661
región/SR v %	135,2	46,5	57,0	60,1	70,0	46,5	50,3	49,8	100,0
<b>Prenájom</b>									
v Sk za mesiac	25 704	17 597	16 406	11 156	20 937	18 368	12 787	18 629	19 509
región/SR v %	131,8	90,2	84,1	57,2	107,3	94,1	65,5	95,5	100,0

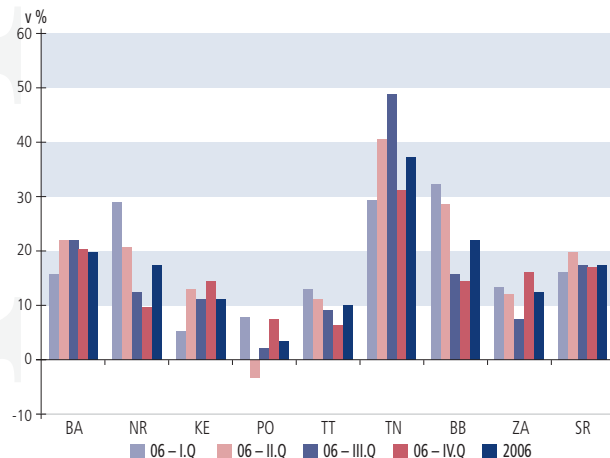
Zdroj: NARKS a výpočty NBS.



Graf 6 Priemerné jednotkové ceny nehnuteľností na bývanie v roku 2006 a ich medziročný rast podľa regiónov



Graf 7 Vývoj cien predajov nehnuteľností na bývanie podľa regiónov (medziročná zmena)



Zdroj: NARKS a výpočty NBS.

v Bratislavskom kraji a v Prešovskom kraji, kým v ďalších troch krajoch (Košický kraj, Trnavský kraj a Banskobystrický kraj) boli tieto podiely podstatne vyššie a v ďalších troch krajoch (Nitriansky kraj, Trenčiansky kraj a Žilinský kraj) boli ceny priemerného mesačného prenájmu dokonca vyššie ako priemerné jednotkové ceny predajov domov a bytov.

Medziročný rast cien nehnuteľností na bývanie bol v roku 2006 v porovnaní s rokom 2005 v jednotlivých regiónoch dosť diferencovaný. Najvýraznejšie zvýšenie cien bolo v Trenčianskom a Banskobystrickom kraji a najmenej na medziročnej báze vzrástli ceny v Prešovskom kraji.

V jednotlivých štvrtrokoch roku 2006 bol vývoj cien nehnuteľností na bývanie v regiónoch veľmi rozdielny. Od postupného relatívneho zvyšovania dynamiky vo viacerých štvrtrokoch (Trenčiansky kraj, Bratislavský kraj a Košický kraj), cez znížovanie dynamiky (Banskobystrický kraj, Nitriansky kraj a Trnavský kraj), až po výskyt poklesu cien nehnuteľností na bývanie v druhom štvrtroku (Prešovský kraj).

Dvojciferný medziročný rast cien nehnuteľností na bývanie v roku 2006 zaradil Slovensko k väč-

šine nových členských krajín EÚ, v ktorých došlo v posledných rokoch k značnému realitnému boomeru. Vybrané údaje o cenách nehnuteľností na bývanie v SR a o ich vývoji sú od začiatku roku 2007 vystavené na internetovej stránke NBS.

## ZÁVER

V roku 2006 pokračoval v Európe pomerne dynamický rast objemu priamych investícií do realit a ich hodnota dosiahla v roku 2006 vyše 240 mld. EUR. Výrazne sa na tom podieľali investori spoza hraníc EÚ. Realitný trh bol v roku 2006 v európskych krajinách značne variabilný a pomerne diferencovaný bol aj vývoj cien nehnuteľností na bývanie. Na medziročnej báze ceny domov a bytov rástli výraznejšie v nových ako v starých členských krajinách EÚ.

Trh s nehnuteľnosťami na bývanie na Slovensku, ktorý je sústredený hlavne v okolí Bratislavy a v ďalších rozvíjajúcich sa priemyselných centrách, signalizuje ešte stále neuspokojenú potrebu značného počtu záujemcov o trvalé alebo prechodné bývanie. Tá môže byť vyvolávaná tak snahou o získanie bývania ako takého, ako aj potrebou zvyšovania štandardu bývania. Významným motívom pre investovanie do nákupu domov a bytov je aj snaha získať tento druh nehnuteľností s cieľom ich následného prenájmania.

Priemerná jednotková cena nehnuteľností na bývanie bola v roku 2006 na Slovensku 30 661 Sk, čo predstavuje medziročný nárast o 17,5 %. V jednotlivých štvrtrokoch úhrnné ceny predajov nehnuteľností na bývanie rástli pomerne rovnomerne. V rámci jednotlivých typov bytov najvýraznejšie medziročne vzrástli jednotkové ceny menších, hlavne jedno- a dvojizbových bytov.

Priemerné mesačné ceny prenájmov nehnuteľností na bývanie dosiahli v roku 2006 hodnotu 19 509 Sk a na medziročnej báze poklesli o vyše 10 %.

Z regionálneho pohľadu boli v roku 2006 najvyššie jednotkové ceny nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji, vyššie o viac ako tretinu v porovnaní s celoslovenským priemerom. V ostatných krajoch boli jednotkové ceny predajov domov a bytov diferencované, ale ani v jednom nedosiahli celoslovenský priemer. Najnižšie ceny predajov nehnuteľností na bývanie boli v roku 2006 v Nitrianskom kraji.

Slovensko je z pohľadu realitného biznisu stále zaujímavé pre investorov aj vzhľadom na výhodný daňový systém a relatívne priaznivé celkové makroekonomické prostredie. Určitou nevýhodou Slovenska oproti susedným krajinám je menší realitný trh.

V priebehu roku 2007 možno na Slovensku očakávať pokračujúce aktivity developérov na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie, ktoré môžu byť do určitej miery ovplyvnené aj vlnou celoeurópskeho znižovania výnosnosti investícií do nehnuteľností. Pri predpokladanom pokračujúcom dopyte po domoch a bytoch by sa mal na Slovensku aj v roku 2007 udržať trend ich rastúcich cien.

## Použitá literatúra:

1. Cár, M.: Vývoj cien nehnuteľností na bývanie. In: Biatic 1/2007.
2. Égert, B. – Dubravko, M.: Determinants of House Price Dynamics in Central and Eastern Europe. BIS, Basel 2007.
3. European housing review 2007. RICS Research, Brussels 2007.
4. Lintner, V. – Rychtárík, Š.: Stresové testovanie rizika poklesu cien nehnuteľností v slovenskom bankovom sektore. In: Biatic 5/2007.
5. Owner-Occupied Housing – Progress Report. Eurostat, Luxembourg, March 2007.
6. Rojko, M.: Kam smerujú výnosy. www.eTrend.sk.
7. Szabó, I.: Realitné fondy fungujú naplno. www.hnonline.sk.