

# Mladá veda

## Young Science



# Mladá veda

## Young Science

### MEDZINÁRODNÝ VEDECKÝ ČASOPIS MLADÁ VEDA / YOUNG SCIENCE

Číslo 2, ročník 11., vydané v júni 2023

ISSN 1339-3189, EV 167/23/EPP

Kontakt: [info@mladaveda.sk](mailto:info@mladaveda.sk), tel.: +421 908 546 716, [www.mladaveda.sk](http://www.mladaveda.sk)

Fotografia na obálke: Saint-Tropez. © Branislav A. Švorc, [foto.branisko.at](http://foto.branisko.at)

#### REDAKČNÁ RADA

*doc. Ing. Peter Adamišín, PhD.* (Katedra environmentálneho manažmentu, Prešovská univerzita, Prešov)

*doc. Dr. Pavel Chromý, PhD.* (Katedra sociálnej geografie a regionálneho rozvoje, Univerzita Karlova, Praha)

*Mgr. Jakub Köry, PhD.* (School of Mathematics & Statistics, University of Glasgow, Glasgow)

*prof. Dr. Paul Robert Magocsi* (Chair of Ukrainian Studies, University of Toronto; Royal Society of Canada)

*Ing. Lucia Mikušová, PhD.* (Ústav biochémie, výživy a ochrany zdravia, Slovenská technická univerzita, Bratislava)

*doc. Ing. Peter Skok, CSc.* (Ekomos s. r. o., Prešov)

*prof. Ing. Róbert Štefko, Ph.D.* (Katedra marketingu a medzinárodného obchodu, Prešovská univerzita, Prešov)

*prof. PhDr. Peter Švorc, CSc.*, predseda (Inštitút histórie, Prešovská univerzita, Prešov)

*doc. Ing. Petr Tománek, CSc.* (Katedra verejnej ekonomiky, Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Ostrava)

*Mgr. Michal Garaj, PhD.* (Katedra politických vied, Univerzita sv. Cyrila a Metoda, Trnava)

#### REDAKCIA

*Mgr. Branislav A. Švorc, PhD.*, šéfredaktor (Vydavateľstvo UNIVERSUM, Prešov)

*Mgr. Martin Hajduk, PhD.* (Banícke múzeum, Rožňava)

*PhDr. Magdaléna Keresztesová, PhD.* (Fakulta stredoeurópskych štúdií UKF, Nitra)

*RNDr. Richard Nikischer, Ph.D.* (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha)

*PhDr. Veronika Trstianska, PhD.* (Ústav stredoeurópskych jazykov a kultúr FSS UKF, Nitra)

*Mgr. Veronika Zuskáčová* (Geografický ústav, Masarykova univerzita, Brno)

#### VYDAVATEĽ

Vydavateľstvo UNIVERSUM, spol. s r. o.

[www.universum-eu.sk](http://www.universum-eu.sk)

Javorinská 26, 080 01 Prešov

Slovenská republika

# SEKTOROVÁ ANALÝZA REALITNÉHO TRHU NA SLOVENSKU

SECTOR ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN SLOVAKIA

**Mária Matijová, Marta Miškufová, Erika Onuferová<sup>1</sup>**

Mária Matijová pôsobí ako odborný asistent na Katedre financií, účtovníctva a matematických metód Fakulty manažmentu, ekonomiky a obchodu, Prešovskej univerzity v Prešove. V rámci vedeckej činnosti sa zameriava výskum determinantov rozvoja cestovného ruchu s ohľadom na udržateľný rozvoj. Marta Miškufová pôsobí ako odborný asistent na Katedre financií, účtovníctva a matematických metód Fakulty manažmentu, ekonomiky a obchodu, Prešovskej univerzity v Prešove. Vo svojej vedecko-výskumnej práci sa venuje aplikácii pokročilých metód vo finančno-ekonomickej analýze. Erika Onuferová je absolventkou doktorandského štúdia na Fakulte manažmentu, ekonomiky a obchodu, Prešovskej univerzity v Prešov. V priebehu štúdia sa zaoberala výskumom problematiky hodnotenia podnikovej výkonnosti a efektívnosti.

Mária Matijová works as an assistant professor at the Department of Finance, Accounting and Mathematical Methods, Faculty of Management, Economics and Business, University of Prešov in Prešov. Scientific research activity focuses on the research of the determinants of tourism development with regard to sustainable development. Marta Miškufová works as an assistant professor at the Department of Finance, Accounting and Mathematical Methods, Faculty of Management, Economics and Business, University of Prešov in Prešov. Scientific research activity is devoted to the application of advanced methods in financial and economic analysis. Erika Onuferová is a graduate of doctoral studies at the Faculty of Management, Economics and Business, University of Prešov in Prešov. During her studies, she researched the issue of evaluating business performance and efficiency.

## **Abstract**

The real estate market is an important part of the national economy as a source of investment, employment and the financial system. Considering the importance of residential real estate for the macroeconomic stability of the country, it is necessary to examine the development over time. The aim of the presented study is to analyze the development of the real estate market in Slovakia for the period 2013 to 2022 and to identify a statistically significant correlations between selected market sector indicators and the price of residential real estate. Based on the results, it is possible to monitor the make worse of housing availability in Slovakia. The

---

<sup>1</sup> Adresa pracoviska: Ing. Mária Matijová, PhD., Mgr. Marta Miškufová, PhD., Mgr. Erika Onuferová, PhD., Prešovská univerzita, Fakulta manažmentu, ekonomiky a obchodu, Katedra financií, účtovníctva a matematických metód, Konštantínova 16, 080 01 Prešov  
E-mail: maria.matijova@unipo.sk, marta.miskufova@unipo.sk

reasons can be found in the rising price and interest rates. From the point of view of statistical analysis, the Intensity of housing construction indicator was confirmed as significant in relation to the price. And as the forecasts indicate, the real estate bubble will make worse.

Key words: real estate market, residential and commercial real estate, economic potential

### **Abstrakt**

Realitný trh predstavuje dôležitú súčasť národnej ekonomiky ako zdroj investícií, zamestnanosti a finančného systému. Vzhľadom na význam nehnuteľností na bývanie pre makroekonomickú stabilitu krajiny je nevyhnutné sledovať zraniteľné miesta trhu a skúmať vývoj v čase. Cieľom predkladanej štúdie je analyzovať aktuálny vývoj realitného trhu na Slovensku za obdobie 2013 až 2022 a identifikovať štatisticky významnú súvislosť medzi vybranými sektorovými indikátormi trhu a cenou nehnuteľností na bývanie. Na základe výsledkov je možné sledovať zhoršenie dostupnosti bývania na Slovensku. Dôvody možno hľadať v rastúcej cene a úrokových sadzbách na hypotéky. Z hľadiska štatistického šetrenia sa ako významný vo vzťahu k cene potvrdil ukazovateľ Intenzity bytovej výstavby. A ako prognózy naznačujú, realitná bublina nepraskne, skôr sa bude ďalej nafukovať.

Kľúčové slová: realitný trh, rezidenčné a komerčné nehnuteľnosti, ekonomický potenciál

### **Úvod**

Zásadné politické a ekonomické zmeny, ktoré determinovali hospodársky vývoj Slovenska v posledných desaťročiach vytvorili predpoklady pre vznik trhu s nehnuteľnosťami. Vzhľadom k tomu, že aj na začiatku nového desaťročia zostáva potreba vlastného bývania kľúčovou otázkou pre mnoho (nielen mladých) ľudí, zo strany všetkých zúčastnených subjektov pôsobiacich a pohybujúcich sa na realitnom trhu bol zaznamenaný rastúci záujem o široké spektrum informácií týkajúci sa podmienok a vývoja trhu. Je zrejmé, že rozsah a charakter požadovaných informácií závisí od subjektu, pre ktorý sú určené. Samozrejme, dôraz je prioritne kladený na oficiálne zdroje informácií o jednotlivých segmentoch trhu nehnuteľností, ktoré podľa štatistickej klasifikácie SK NACE zaradzujeme do sekcie L.

Aktuálna situácia nie je na trhu realít vôbec priaznivá. Podľa Juriša (2023) sa predaj nehnuteľností na Slovensku v porovnaní s minulým rokom doslova zastavil. Logicky preto začala aj klesať cena ponúkaných bytov a rodinných domov. Cena peňazí požičaných od banky na kúpu vlastného bývania však naďalej stúpa a podmienky sa sprísňujú. Záujemcovia o vlastné bývanie sa tak ocitajú v patovej situácii z ktorej sa môžu dostať len vďaka pomerne šťastnej zhode okolností. Aktuálne vnímame stav, kedy subjekty ktoré nemusia, nehnuteľnosť nekupujú. Ľudia sú obzvlášť opatrní a záujem o kúpu zásadne oslabil, nakoľko sa bariéry výrazne zvýšili. Medzi dôvody možno zaradiť najmä nárast úrokových sadzieb hypotekárnych úverov, vysoká inflácia a ich dopad na disponibilný príjem domácností, ako aj samotná bonita jednotlivca. Významnú úlohu zohrávajú i neisté vyhliadky vývoja ekonomickej situácie. Avšak, táto situácia na trhu nehnuteľností významne pomáha trhu s nájomným bývaním, ktorý zažíva značné oživenie.

## **Teoretické aspekty realitného trhu**

V súčasnom období obzvlášť platí, že realitný trh je nevyspytateľný a dynamický fenomén, ktorý je podmienený mnohými faktormi okolia. Ako uvádza Nemcová, Michalová (2018), trh s nehnuteľnosťami sa považuje za významný indikátor celkovej výkonnosti ekonomiky, keďže komplexne preniká trhovým systémom. Úlohou trhu s nehnuteľnosťami je zabezpečiť všetky transakcie spojené s transferom vlastníckych práv na pozemky a budovy a tiež realizovanie nájomných vzťahov k nehnuteľnostiam ponúkaným na trhu.

Pre uskutočnenie sektorovej analýzy realitného trhu je potrebné vybrať ukazovatele, ktoré v adekvátnej miere prezentujú danú problematiku. Podľa Cára (2014), trh nehnuteľností je členený na dva relatívne diferencované subsektory. Prvú skupinu tvorí trh s nehnuteľnosťami na bývanie (rezidenčné nehnuteľnosti). Druhý subsektor je reprezentovaný trhom komerčných nehnuteľností (kancelárske budovy, maloobchodné prevádzky, priemyselné objekty, skladové priestory, logistické centrá, objekty určené na rekreáciu a regeneráciu a iné). Dostupné zdroje údajov týkajúce sa realitného trhu poskytujú rozhodne viac poznatkov o trhu nehnuteľností na bývanie, keďže daný sektor je už dlhodobo predmetom záujmu pravidelných štatistických zisťovaní. Okrem toho, na Slovensku je badateľná absencia údajov o trhu komerčných nehnuteľností, nakoľko tieto informácie zhromažďujú len súkromné konzultačné spoločnosti.

Z legislatívneho pohľadu neexistuje jednotná právna úprava trhu s nehnuteľnosťami. Chýba realitný zákon, ktorý by jasne vymedzoval všetky právne skutočnosti vzťahujúce sa k danému trhu. Avšak, existuje množstvo právnych predpisov a noriem upravujúcich oblasť vlastníckych práv k nehnuteľnostiam, ich prevody, evidenciu, zmluvné vzťahy, výstavbu nehnuteľností či sprostredkovanie ich kúpy alebo prenájmu. Príkladom legislatívnych noriem pre oblasť realitného trhu sú Zákon č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník, Zákon č. 50/1976 Zb. – Stavebný zákon, Zákon č. 229/1991 Zb. – O úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, Zákon č. 182/1993 Zb. – O vlastníctve bytov a nebytových priestorov a pod.

Realitný trh zastáva dominantné postavenie v národnom i globálnom prostredí, nakoľko zasahuje do mnohých sfér ekonomicko-spoločenského života. Dynamický vývoj na svetovom trhu s nehnuteľnosťami pravidelne sleduje aj tím odborníkov spoločnosti KPMG, ktorí v najnovšej správe identifikovali štyri hlavné trendy (KPMG 2020):

1. Napriek makroekonomickej a geopolitickej neistote pretrvá medzi investormi silný dopyt po investíciách do nehnuteľností.
2. Investori sa už nezaujímajú len o tradičné triedy aktív ako sú rezidenčné alebo kancelárske nehnuteľnosti, ale zaujímajú ich aj alternatívy ako sú bývanie pre študentov či dátové centrá.
3. Urbanizácia, čiže rýchlo rastúce mestá a vznik mega miest, bude v budúcich rokoch vplyvným elementom pri investičných plánoch v oblasti nehnuteľností.
4. Sila technológií vedie k rastu dopytu po inováciách a užitočnosť technológií v oblasti nehnuteľností je nesporná a postupom času sa bude zvyšovať.

Odborníci spoločnosti KPMG preto neustále monitorujú výzvy, ktoré sektoru nehnuteľností prinášajú pohyby na trhu a technologický rozvoj. Podľa výsledkov analýz môžeme na

Slovensku očakávať nasledujúce trendy (KPMG 2020), významné aj pre strategické rozhodovacie procesy:

- ✓ ďalšie významné investície budú smerovať do logistických centier a skladov;
- ✓ silnejúci záujem o nájomné byty podporí ich plánovanie a výstavbu,
- ✓ sústredenie sa na analýzu dát otvorí nové možnosti aj vlastníkom nehnuteľností,
- ✓ témy udržateľnosti budú v centre pozornosti investorov aj užívateľov nehnuteľností.

Ako uvádza Žoldák (2022), Slovensko patrí medzi jeden z najbohatších národov, pretože viac ako 90 % ľudí vlastní nehnuteľnosť. Stále platí, že kľúčovým faktorom pri kúpe je cena, a až potom je to lokalita, kvalita a dispozícia bývania.

### Dáta a metodológia

Cieľom predkladanej štúdie je analyzovať aktuálny vývoj realitného trhu na Slovensku za posledné desaťročie a identifikovať štatisticky významnú súvislosť medzi vybranými sektorovými indikátormi trhu a cenou nehnuteľností na bývanie.

Dianie na realitnom trhu je determinované predovšetkým vývojom cien nehnuteľností. Avšak, existuje celý rad ďalších faktorov, pričom pre potreby daného výskumu sme sektorové indikátory realitného trhu rozdelili do štyroch kategórií potenciálu:

1. *Ekonomický potenciál (EP)*;
2. *Finančný potenciál (FP)*;
3. *Kapacitný potenciál (KP)*;
4. *Ziskový potenciál (ZP)*.

Všetky prezentované dáta boli čerpané z verejne dostupných databáz ŠÚSR, ktorý pri získavaní informácií úzko spolupracuje s MFSR a NBS. Za účelom dodržania jednotného hodnotiaceho obdobia bola sektorová analýza realitného trhu uskutočnená za sledované obdobie 2013 až 2022.

Z dôvodu adekvátnosti porovnávania dát bola transformácia indikátorov na úroveň jednotného štandardizovaného skóre uskutočnená prostredníctvom bodovacej metódy (min-max normalizácia dát). Intenzitu lineárneho vzťahu sme posudzovali pomocou Pearsonovho korelačného koeficientu ( $r_{x,y}$ ). Na výpočet sa používa formálny vzťah v tvare (Lyócsa, Baumöhl, Výrost 2013):

$$r_{x,y} = \frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2 \sum_{i=1}^n (Y_i - \bar{Y})^2}}$$

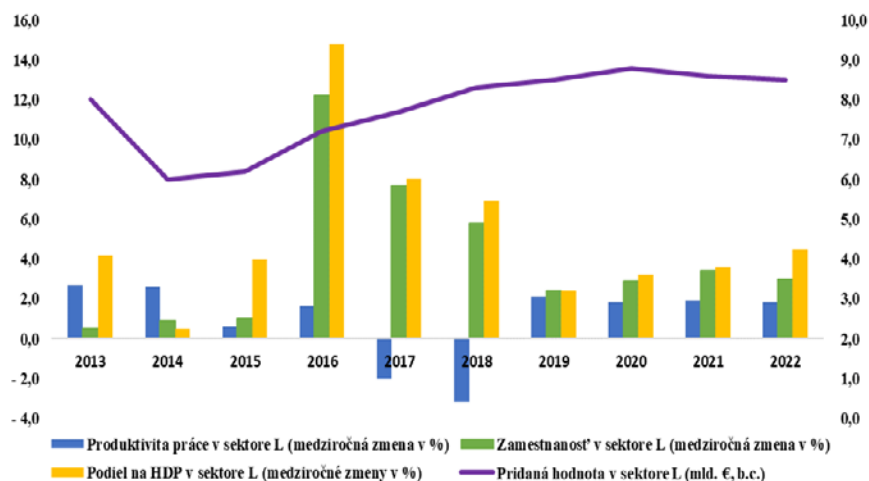
kde  $r_{x,y}$  nadobúda hodnoty v intervale  $r_{x,y} \in \langle -1, 1 \rangle$ , pričom platí, že ak  $r_{x,y} = 0$  tvrdíme, že medzi premennými neexistuje lineárna závislosť, ak  $r_{x,y} = 1$  potom existuje dokonalá priama lineárna závislosť a pre  $r_{x,y} = -1$  to znamená dokonalú nepriamu lineárnu závislosť. Čím je hodnota  $|r_{x,y}|$  bližšie k 1, o to je silnejšia lineárna závislosť medzi skúmanými premennými.

### Výsledky výskumu

Nasledujúca podkapitola práce sa zaoberajú sektorovou analýzou realitného trhu s využitím vybraných indikátorov jeho potenciálu. Výsledky výskumu sú prezentované podľa jednotlivých navrhovaných kategórií za skúmané obdobie rokov 2013 až 2022.

Prvá kategória indikátorov odzrkadľuje ekonomický potenciál realitného trhu. Trend vývoja ekonomického potenciálu prezentuje nižšie zobrazený Graf 1. Pre účely daného výskumu a na základe dostupnosti dát pozostáva ekonomická kategória zo 4 ukazovateľov, a to:

- a) Podiel sektora L na HDP (medziročné zmeny v %);
- b) Pridaná hodnota v sektore L (mld. EUR, b.c.);
- c) Zamestnanosť v sektore L (medziročné zmeny v %);
- d) Produktivita práce v sektore L (medziročné zmeny v %).



Graf 1 – Ekonomický potenciál realitného trhu  
Zdroj: ŠÚSR 2023

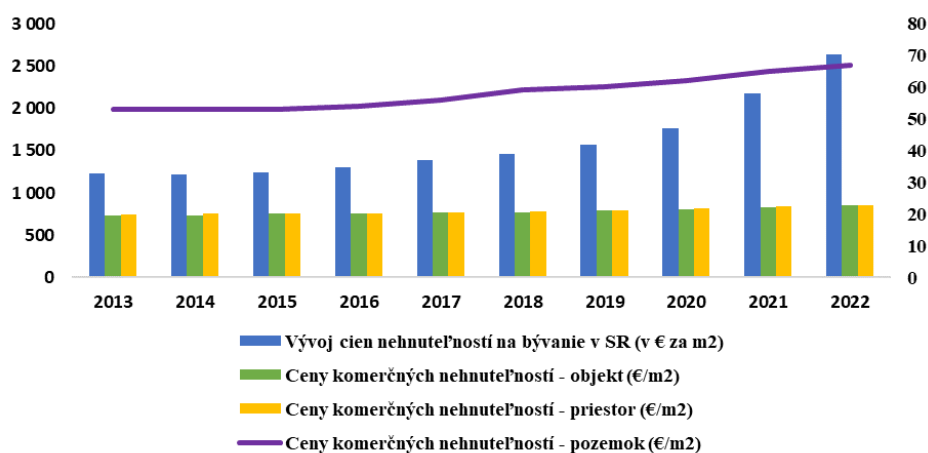
Sektorová analýza trhu s nehnuteľnosťami odhalila kolísavý trend vývoja vybraných indikátorov ekonomického potenciálu. Priemerná úroveň pridanej hodnoty v sektore sa pohybovala vo výške 7,8 mld. €, pričom za roky 2013 - 2022 jej hodnota vzrástla iba indexom 1,0625. Indikátor podielu realitných aktivít na HDP nadobúdala do roku 2016 rastúcu tendenciu, avšak v nasledujúcom roku výrazne poklesol, a to o 54 %. Najnižší podiel sektora na tvorbe HDP bol zaznamenaný v roku 2014 na úrovni 0,5 %. Nestabilný charakter vývoja bol identifikovaný aj pre ukazovateľ zamestnanosti na trhu realít, avšak medziročné zmeny sa pohybovali na priemernej úrovni 4 %. V prípade hodnotenia produktivity práce bol zistený negatívny vývoj v rokoch 2017 a 2018 (priemerný medziročný pokles indikátora bol na úrovni -2,6 %), no v roku 2019 nadobudla produktivita práce opäť žiaduci trend vývoja, s medziročným nárastom na úrovni 2,1 %. V priebehu analyzovaného obdobia nadobúdala ekonomický potenciál najlepšie výsledky v roku 2016, nakoľko všetky indikátory dosahovali v danom období maximálne hodnoty.

V rámci druhej skupiny indikátorov bola pozornosť zameraná na hodnotenie a analyzovanie finančného potenciálu realitného trhu. Vzhľadom k tomu, že finančná dimenzia zohráva kľúčový aspekt vývoja trhu, príslušné ukazovatele sme rozdelili do 3 skupín, a to:

1. Ceny nehnuteľností v členení na rezidenčné a komerčné:
  - a) vývoj cien nehnuteľností na bývanie v SR (v €/m<sup>2</sup>);
  - b) ceny komerčných nehnuteľností – objekt (v €/m<sup>2</sup>);

- c) *ceny komerčných nehnuteľností – priestor* (v €/m<sup>2</sup>);
  - d) *ceny komerčných nehnuteľností – pozemok* (v €/m<sup>2</sup>).
2. Finančná dispozícia domácností:
- a) *hrubý disponibilný dôchodok domácností* (mil. €);
  - b) *hrubé úspory domácností* (mil. €).
3. Úverová situácia domácností:
- a) *úrokové sadzby na úvery domácností na nehnuteľnosti* (%);
  - b) *úrokové sadzby na vklady domácností* (%);
  - c) *úvery na bývanie celkom* (mil. €).

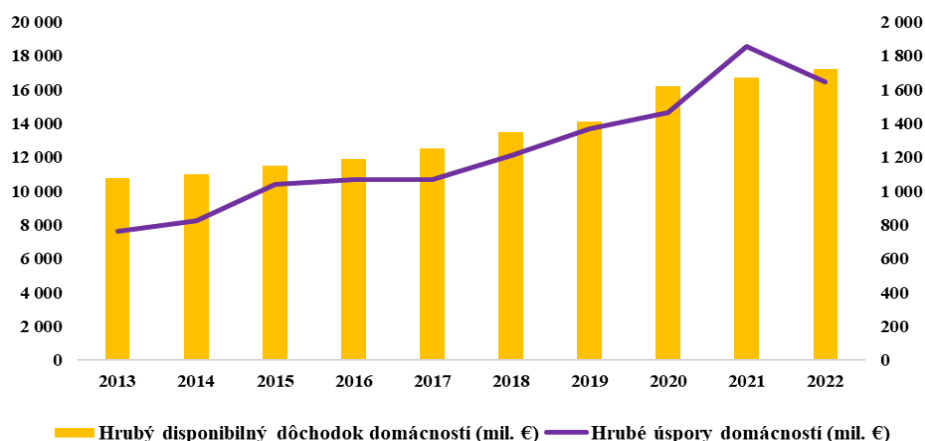
Vývoj indikátorov finančného potenciálu realitného trhu za skúmané obdobie podľa vyššie uvedeného členenia prezentuje Graf 2, Graf 3 a Graf 4.



Graf 2 – Finančný potenciál realitného trhu (ceny nehnuteľností)  
Zdroj: ŠÚSR 2023

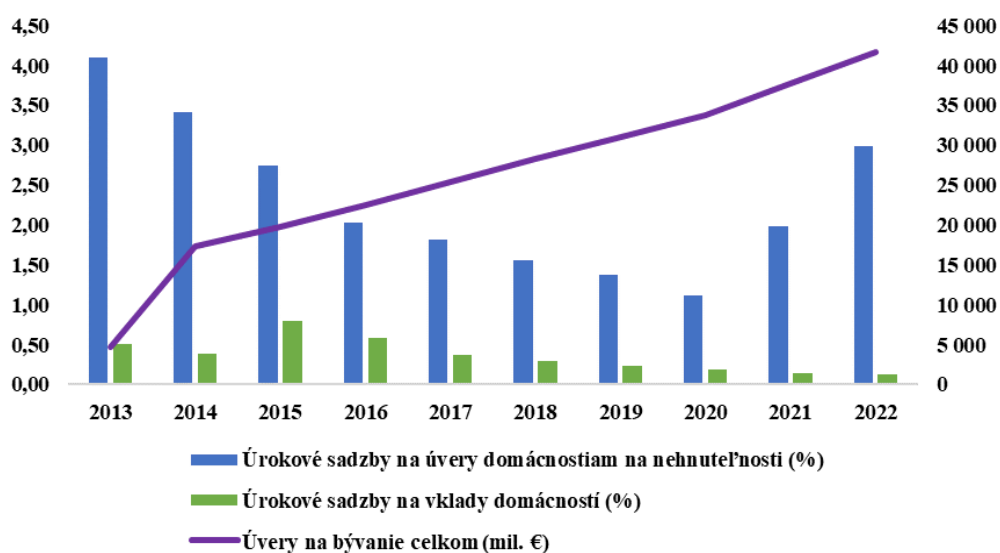
Pri pohľade na vývoj cien nehnuteľností (Graf 2) možno konštatovať rastúci trend vývoja, a to v rámci rezidenčných, ako aj komerčných nehnuteľností. V prípade trhu s nehnuteľnosťami na bývanie boli kvantifikované vyššie obstarávacie ceny vzhľadom k tomu, že ich obstarávacia hodnota je spravidla vyššia, pod vplyvom ich vyššej spotrebnej úžitkovej hodnoty. Trendová analýza ukázala, že v analyzovanom období sa ceny rezidenčných nehnuteľností zvýšili o viac ako 100 % a priemerná cena nehnuteľnosti na bývanie sa pohybovala vo výške 1 599 €/m<sup>2</sup>. Ceny komerčných nehnuteľností nadobúdali podstatne nižšie hodnoty v porovnaní s nehnuteľnosťami rezidenčnými, pričom ceny za objekt a priestor (administratívny objekt/priestor, garáž, polyfunkčný objekt/priestor, objekt/priestor pre obchod, výrobný objekt/priestor, skladový objekt/priestor) dosahovali takmer totožné hodnoty. Na trhu komerčných nehnuteľností sa ceny zvyšovali len pomalým tempom (nárast o 4,95 %) a priemerná hodnota týchto nehnuteľností bola za roky 2013 až 2022 na úrovni 782 €/m<sup>2</sup>. Stúpajúca tendencia cien bola indikovaná aj v prípade cien pozemkov, pričom najvyššia hodnota bola dosiahnutá v roku 2022, na úrovni 67 €/m<sup>2</sup>.





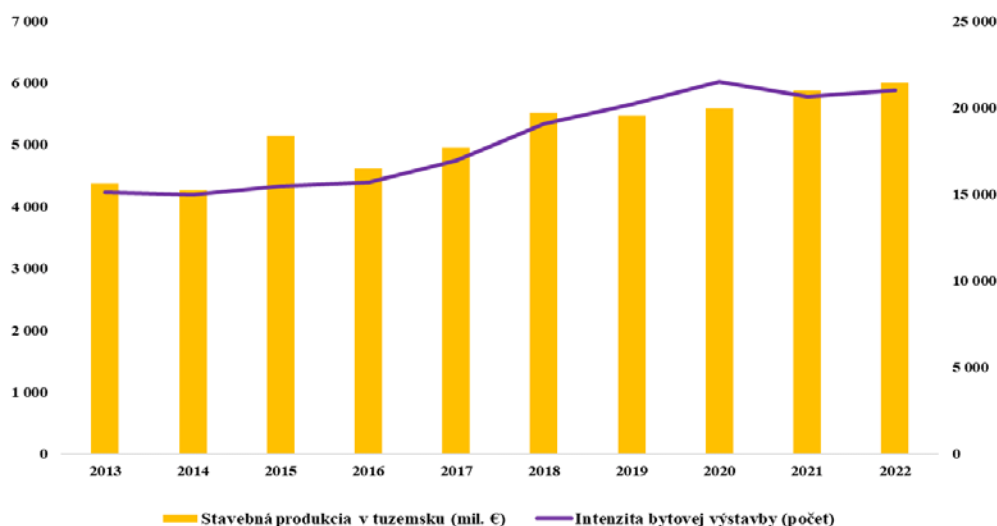
Graf 3 – Finančný potenciál reálného trhu (finančná dispozícia domácností)  
Zdroj: ŠÚSR 2023

Vo všeobecnosti je hrubý disponibilný dôchodok definovaný ako rozdiel medzi bežnými príjmami (odmeny a mzdy, dôchodky z majetku, sociálne dávky a ostatné transfery) a bežnými výdavkami (dane, sociálne príspevky a ostatné transfery). Na podklade vyššie uvedených údajov (Graf 3) možno zhodnotiť, že hrubý disponibilný dôchodok domácností dosahoval stúpajúcu tendenciu s priemernou hodnotou dôchodku vo výške 13 538 mil. € pričom za skúmané obdobie sa úroveň disponibilného dôchodku zvýšila o 37,30 %. Hrubé úspory domácností sú definované ako rozdiel medzi hrubým disponibilným dôchodkom a spotrebou určenou na nákup tovarov a služieb. Na základe získaných dát bol taktiež zistený rastúci trend vývoja hrubých úspor domácností s výnimkou v roku 2017 a 2020, kedy došlo k miernemu poklesu. V analyzovanom období sa hrubé úspory domácností zvýšili o 53,71 % a priemerná hodnota úspor sa pohybovala na úrovni 1 230 mil. €



Graf 4 – Finančný potenciál reálného trhu (úverová situácia domácností)  
Zdroj: NBS 2023

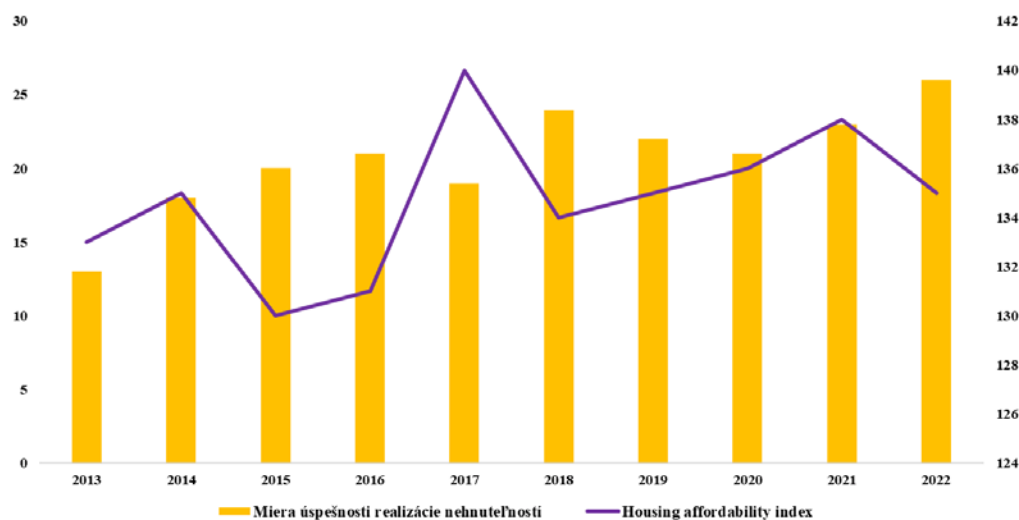
Finančný potenciál realitného trhu sme v nasledujúcej časti hodnotili na podklade úrokových sadziieb na úvery a vklady domácností, ako aj pomocou celkového objemu úverov na bývanie. Na základe výsledkov prezentovaných v Grafe 4 je zrejmé, že hodnoty oboch typov úrokových sadziieb v priebehu analyzovaného obdobia do roku 2020 klesali, avšak následne prudko vzrástli. V prípade úrokových sadziieb na úvery domácnostiam na nehnuteľnosti bol zaznamenaný celkový pokles za sledované obdobie indexom 0,7293 a priemerná sadzba úveru na nákup nehnuteľností pre domácnosti dosahovala hodnotu 2,31 %. V prípade úrokových sadziieb na vklady domácností bol indikovaný výrazný pokles, pričom priemerná úroková sadzba bola vyčíslená na úrovni 0,36 %. Hodnotenie celkového objemu úverov na bývanie ukázalo, že počas skúmaných rokov 2013 - 2022 sa ich hodnota medziročne neustále zvyšovala a priemerná suma úverov na bývanie bola kvantifikovaná vo výške 26 207 mil. €. Sumárne možno zhodnotiť, že napriek neustále rastúcim úrokovým sadzbám na úvery sa celkový objem úverov za analyzované obdobie zvyšoval, avšak podľa aktuálnych informácií z roku 2023 sa tento trend prerušil a dopyt poklesol. Ako už bolo spomenuté, príčinou bolo predovšetkým rýchlo rastúce tempo hodnôt úrokových sadziieb.



Graf 5 – Kapacitný potenciál realitného trhu  
Zdroj: ŠÚSR 2023

Situácia na realitnom trhu je do značnej miery ovplyvnená aj jeho kapacitným potenciálom, nakoľko bez stavebnej činnosti by sa nevybudovali nové nehnuteľnosti a obchodné aktivity by boli limitované len na už existujúce nehnuteľnosti. Pri pohľade na vývoj stavebnej produkcie v tuzemsku (Graf 5) pozorujeme kolísavý trend. Najvýraznejší medziročný nárast stavebnej produkcie bol zaznamenaný v roku 2015 indexom 1,2079. V priebehu analyzovaného obdobia dosahovala stavebná produkcia v tuzemsku priemernú hodnotu 5 180 mil. €. V prípade ukazovateľa intenzity bytovej výstavby bol indikovaný rovnako rastúci trend vývoja (nárast o 39,17 % za sledované obdobie), pričom priemerná intenzita bytovej výstavby dosahovala za roky 2013 až 2022 priemernú hodnotu 18 057 bytov. Na základe podrobnejšej analýzy sme tiež zistili, že počet dokončených bytov v súkromnom sektore (pri porovnaní so sektorom verejným) tvoril až 98,51 % z celkového objemu

postavených bytov. V kontexte bytovej výstavby je prínosné i poznanie o priemernej obytnej plochy dokončeného bytu, ktorá sa pohybovala na úrovni 71,50 m<sup>2</sup>.



Graf 6 – Ziskový potenciál realitného trhu  
Zdroj: ŠÚSR 2023

Poslednú kategóriu ukazovateľov v rámci hodnotenia ziskového potenciálu realitného trhu tvorili ukazovatele miery úspešnosti realizácie nehnuteľností (koľko nehnuteľností je potrebné ponúknuť, aby sa jedna z nich predala) a tzv. housing affordability index (index dostupnosti bývania). Pri pohľade na výsledky zobrazené v Grafe 6 možno sledovať, že miera úspešnosti predaja nehnuteľností dosahovala nežiaduci vývoj, s rastúcim trendom v jednotlivých rokoch. V sledovanom období bolo potrebné ponúknuť v priemere 21 nehnuteľností na jeden úspešný predaj. Do roku 2022 sa však situácia zhoršila, záujem o nákup nehnuteľností poklesol a realitní makléri museli ponúknuť až 26 nehnuteľností, aby došlo k podpisu kúpno-predajnej zmluvy. Druhým vybraným indikátorom ziskového potenciálu bol index dostupnosti bývania. Ak nadobudne index hodnotu 100, znamená to, že domácnosť s priemerným mesačným príjmom má presne taký primeraný príjem, ktorý jej umožní zaobstarať si priemerne drahú nehnuteľnosť. Hodnota indexu vyššia ako 100 znamená lepšiu dostupnosť bývania a naopak, hodnota nižšia ako 100 vyjadruje zníženú dostupnosť bývania. Hodnotením indexu dostupnosti bývania sme zistili, že domácnosti disponovali dostatkom prostriedkov na obstaranie si primerane drahej nehnuteľnosti, pričom v priebehu analyzovaného obdobia nadobúdala index priemernú hodnotu 135.

V podmienkach trhového prostredia existuje silný predpoklad, že vývoj na trhu nehnuteľností je determinovaný najmä cenovou hladinou realít, a až následne sú rozhodujúce faktory ako lokalita, obytná plocha či celková dispozícia. S ohľadom na danú skutočnosť sme preto analyzovali štatisticky významnú súvislosť medzi vybranými sektorovými indikátormi trhu a cenou nehnuteľností na bývanie pomocou Pearsonovho korelačného koeficientu ( $r_{xy}$ ), ktorý sa podľa odporúčaní štatistického šetrenia vyprofiloval ako najvhodnejší. Výsledky štatistickej analýzy uvádzame v Tabuľke 1.

CRN	Ekonomický potenciál				
	A	B	C	D	
Pearsonov $r_{xy}$	0,0453	0,3569	0,1578	<b>0,6777</b>	
p-hodnota	0,6822	0,6104	0,3547	0,0354*	
CRN	Finančný potenciál				
	E	F	G	H	I
Pearsonov $r_{xy}$	<b>0,5442</b>	<b>0,6995</b>	<b>0,5245</b>	0,2320	<b>0,4121</b>
p-hodnota	0,0478*	0,0396*	0,0122*	0,2569	0,0456*
CRN	Kapacitný potenciál		Ziskový potenciál		
	J	K	L	M	
Pearsonov $r_{xy}$	0,0695	<b>0,7671</b>	0,1459	0,3698	
p-hodnota	0,1566	0,0498*	0,2131	0,0687	

Tabuľka 1 – Korelačná analýza sektorových indikátorov realitného trhu  
Zdroj: vlastné spracovanie

**LEGENDA:**

- A - Podiel sektora L na HDP (medziročné zmeny v %)
- B - Pridaná hodnota v sektore L (mld. €, b. c.)
- C - Zamestnanosť v sektore L (medziročná zmena v %)
- D - Produktivita práce v sektore L (medziročná zmena v %)
- E – Hrubý disponibilný dôchodok domácností (mil. €)
- F – Hrubé úspory domácností (mil. €)
- G – Úrokové sadzby na úvery domácnostiam na nehnuteľnosti (%)
- H – Úrokové sadzby na vklady domácností (%)
- I – Úvery na bývanie celkom (€)
- J – Stavebná produkcia v tuzemsku (mil. €)
- K – Intenzita bytovej výstavby (počet domov)
- L – Miera úspešnosti realizácie nehnuteľností (počet)
- M – Index dostupnosti bývania (Housing affordability index)
- CRN – cena rezidenčných nehnuteľností

\* signifikantná p-hodnota

Poznanie, ktoré sektorové charakteristiky realitného trhu determinujú úroveň cenovej hladiny nehnuteľností predstavuje kľúčový atribút vývoja a rozhodovania všetkých zúčastnených subjektov. V tomto kontexte sme skúmali vzájomné súvislosti vybraného spektra sektorových ukazovateľov vo vzťahu k cene rezidenčných nehnuteľností. V rámci indikátorov ekonomického potenciálu sa štatisticky signifikantná súvislosť preukázala len v prípade ukazovateľa *Produktivity práce*, pričom mieru asociácie ( $r_{xy} = 0,6777$ ) možno interpretovať ako stredne silnú. Z pohľadu finančného potenciálu bola zistená rovnako stredne silná súvislosť až pre 4 ukazovatele, a to *Hrubý disponibilný dôchodok domácností*, *Hrubé úspory domácností*, *Úrokové sadzby na úvery* a *Úvery na bývanie celkom*. V prípade kapacitného potenciálu bola zistená silná vzájomná súvislosť s cenou realít ( $r_{xy} = 0,7671$ ) len pre indikátor *Intenzity bytovej výstavby*. Naproti tomu, korelačná analýza vykonaná na báze indikátorov reflektujúcich ziskový potenciál realitného trhu (*Miera úspešnosti realizácie nehnuteľností*,

*Index dostupnosti bývania*) neodhalila žiadne štatisticky významné súvislosti na určenej hladine významnosti.

## Záver

Bývanie je kľúčovým odvetvím reálnej ekonomiky a predstavuje hlavnú časť majetku domácností a bankových úverov. Je zrejmé, že trh realít zaznamenáva na Slovensku už dlhšiu dobu rastúci cenový trend (Pažický 2020), a zároveň je možné aktuálne sledovať rastúce úrokové sadzby na bývanie. V súčasnosti je preto možné výrazné zníženie dostupnosti bývania na Slovensku. Uvedený záver potvrdzuje i Kullová (2022), ktorá medzi hlavné trendy v realitách na rok 2023 zaradila najmä zdražovanie hypoték, mierny pokles cien nehnuteľností, rastúci nedostatok novostavieb či zvyšujúce sa ceny prenájmov.

Cieľom vedeckej štúdie bolo analyzovať aktuálny vývoj realitného trhu na Slovensku za obdobie posledných 10 rokov. Na podklade zistených výsledkov môžeme konštatovať, že v priebehu sledovaného obdobia bol zaznamenaný zhoršujúci sa vývoj väčšiny indikátorov realitného sektora ekonomiky, pričom asi najviac signifikantný je nárast cien nehnuteľností a úrokových sadzieb na hypotéky. V rámci štatistického šetrenia sa štatisticky súvislosť potvrdila celkovo pre 6 ukazovateľov, ktoré signifikantne determinujú cenu na trhu realít. Najvyššia korelačná súvislosť bola indikovaná s ukazovateľom *Intenzity bytovej výstavby*.

*Tento článok odporúča na publikovanie vo vedeckom časopise Mladá veda:  
doc. Ing. Sylvia Jenčová, PhD.*

*Príspevok je jedným z výstupov projektu: KEGA 001PU-4/2022 Aplikácia moderných trendov v kvantitatívnych metódach vo výučbe finančných a manažérskych predmetov.*

## Použitá literatúra

1. CÁR, M., 2014. *Realitný trh v súvislostiach*. 1. vyd., Slovenská technická univerzita v Bratislave. Nakladateľstvo STU. s. 80. ISBN 978-80-227-4266-5.
2. JURIŠ, R., 2023. *Dostupnosť bývania sa znižuje, trh s bytmi na Slovensku doslova zamrzol*. [online]. [cit. 2022-03-16]. Dostupné z: <https://www.finreport.sk/financie/dostupnost-byvania-sa-znizuje-trh-s-bytmi-na-slovensku-doslova-zamrzol/>
3. KPMG., 2020. *Očakávané trendy v oblasti nehnuteľností v roku 2020*. [online]. [cit. 2022-03-05]. Dostupné z: <https://home.kpmg/sk/sk/home/insights/2020/01/nehnutelnosti-ocakavane-trendy-2020.html>
4. KULLOVÁ, Z., 2022. *Pozrite si 11 trendov v realitách v roku 2023*. [online]. [cit. 2022-03-09]. Dostupné z: <https://www.trend.sk/financie/pozrite-si-11-trendov-realitach-roku-2023-drahe-hypoteky-najmy-vyssi-dane-aj-pad-cien/11>
5. LYÓCSA, Š., BAUMÖHL, E. a VÝROST, T., 2013. *Kvantitatívne metódy v ekonómii II*. 1. vyd., Podnikovohospodárska fakulta so sídlom v Košiciach, Ekonomická univerzita v Bratislave. s. 463. ISBN 978-80-8086-210-7.
6. NEMCOVÁ, D. a MICHALOVÁ, V., 2018. Dosahy krízových javov na trh s nehnuteľnosťami a nástroje ich prekonávania. In: *Studia commercialia Bratislavensia*. Roč. 11, č. 39, s. 52-74. ISSN 1339-3081.
7. PAŽICKÝ, M., 2020. *Prehriev sa slovenský trh s bývaním? Analytický pohľad na ceny nehnuteľností*. [online]. [cit. 2022-03-15]. Dostupné z: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/publikacie-ifp/komentare/komentare-z-roku2020/8-prehriev-slovensky-trh-byvanim-jul-2020.html>
8. ŽOLDÁK, F., 2022. *Realitná bublina zatiaľ nepraskne, skôr sa bude ešte ďalej nafukovať*. [online]. [cit. 2022-03-10]. Dostupné z: [https://www.finreport.sk/userfiles/Fr-let-2022\\_WeB\\_20220718\\_1.pdf](https://www.finreport.sk/userfiles/Fr-let-2022_WeB_20220718_1.pdf)

# **Mladá veda**

## **Young Science**

**ISSN 1339-3189**