

Daniela Špirková¹

VPLYV EKONOMICKÉHO RASTU SLOVENSKA NA TRH NEHNUTEĽNOSTÍ

INFLUENCE OF SLOVAK ECONOMIC GROWTH ON PROPERTY MARKET

Abstract

Fast economic growth, foreign direct investments, and income growth especially in Western Slovakia region generates important financial means. The dwellings have become the examples of good investments. The growth of their prices also resulted from lower interest rates and wider offer of credits, and especially the mortgage credits. From the long term perspective the faster economic growth will be reflected in the growth of real estate prices. The offer of the new dwellings in Slovakia augments, but still lags compared to European union standards.

ÚVOD

Problematike cien nehnuteľností sa venuje čoraz väčšia pozornosť a to predovšetkým z dôvodu potreby skúmania ich vplyvu na cenovú stabilitu v eurozóne. Za značne diferencovaný je možné považovať vývoj cien nehnuteľností určených na bývanie v jednotlivých členských krajinách EÚ, kde však odborníci - v prípade niektorých krajín - pripúšťajú aj ich značné nadhodnotenie (napr. Španielsko). Vývoj cien nehnuteľností určených na bývanie z pohľadu menovej stability má značný dopad na ekonomickú aktivitu a na zmeny cien ako celku. Rast cien bytov prispieva k zvyšovaniu ekonomickej aktivity tak prostredníctvom rastu investícií do bývania, ako aj zvyšovania spotreby domácností prostredníctvom efektov vlastníctva spojených so zhodnocovaním nehnuteľností určených na bývanie. Intenzita vplyvu týchto efektov sa však v rôznych krajinách značne odlišuje a závisí od miery súkromného vlastníctva domov a bytov. Na druhej strane však prípadný pokles cien nehnuteľností určených na bývanie môže predstavovať riziko pre stabilitu bankového systému so závažnými makroekonomickými dopadmi, nakoľko z hľadiska finančnej stability je nehnuteľný majetok jednou z hlavných foriem zabezpečenia úverových prostriedkov.

Tab. 1 Ceny nehnuteľností na bývanie podľa typu bytu a domu (v Sk/m²)

Rok, štvrťrok	Byty	v tom:					Domy	v tom:		Byty, domy spolu
		1-i	2-i	3-i	4-i	5-i +		dom	vila	
2.Q 07	37 429	42 511	40 041	34 879	34 516	38 873	33 090	32 599	51 938	36 382
1.Q 07	34 286	37 704	36 947	32 774	30 603	38 245	32 064	31 572	52 698	33 721
2006	30 804	33 050	32 918	29 478	28 664	33 392	30 251	29 887	48 294	30 661
2005	25 720	27 225	26 525	24 977	23 952	28 348	27 569	27 136	45 117	26 088
2004	28 072	31 747	30 375	26 758	25 036	21 901	29 420	29 509	27 289	28 746
2003	24 538	26 718	26 411	23 438	23 148	21 579	25 264	25 076	29 775	24 901
2002	18 132	17 635	19 695	18 215	17 015	18 652	17 532	17 361	21 645	17 832

Zdroj: Ceny nehnuteľností za bývanie – vybrané makroekonomické ukazovatele 2007- NBS

¹ Daniela Špirková, hosť.doc.Ing. PhD., Stavebná fakulta STU, Radlinského 11, 813 68 Bratislava

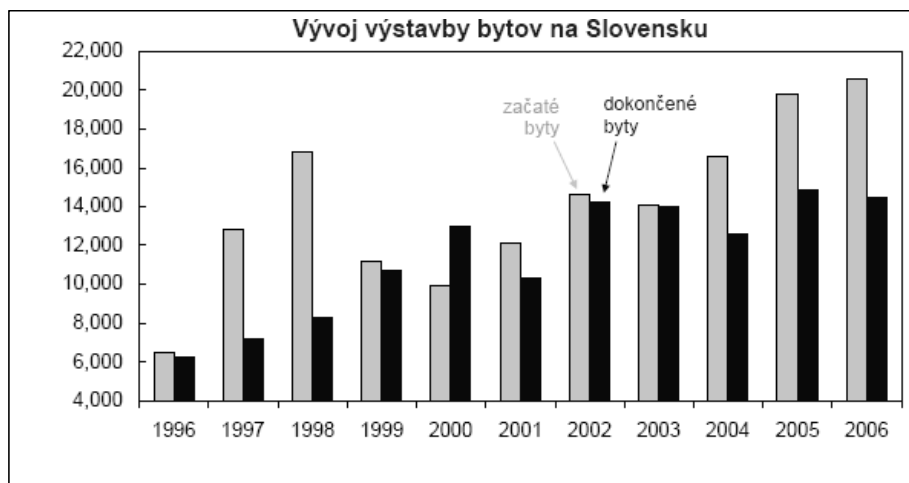
1. SLOVENSKO MÁ POPREDNÉ MIESTO V OBLASTI INVESTÍCIÍ DO BÝVANIA

Rastúce ceny nielen nových bytov, rekordne stúpajúci objem začatých, rozostavaných a dokončených bytov (obr. 1), neustále sa zvyšujúci objem stavebnej produkcie, pribúdajúce nové sídliská - to môžeme v súčasnosti pokladať za charakteristiku trhu s bývaním nielen na Slovensku, ale i vo väčšine ostatných postkomunistických krajín. Pri porovnaní najväčších dokončených projektov je v absolútnych číslach najvyššie Budapešť. Bytový komplex Marina Part s 3 800 bytmi je jednoznačne najrozsiahlejší bytový komplex v krajinách V4. Druhými v poradí sú obytné súbory Neo riviéra s dvoma tisícami bytov v Prahe a Marina Mokotów s takmer dvoma tisícami vo Varšave.

Na základe štúdií Global Property Guide, Slovensko patrí medzi najatraktívnejšie európske krajiny spomedzi rezidenčných trhov s vysokými výnosmi. Neutíchajúci dopyt láka ďalšie developerské spoločnosti a to nielen zahraničné ale aj tie, ktoré sa doteraz venovali komerčným nehnuteľnostiam a byty považovali za nie príliš ziskovú aktivitu. Veľké investičné projekty v blízkej budúcnosti v Bratislave a jej okolí plánujú Penta Investments, Cresco Group spolu s Quinlan Private a HB Reavis Group, v ktorých ide predovšetkým o výstavbu celých polyfunkčných štvrtí budovaných na zelenej lúke.

Medzi jedinečné investičné projekty v strednej Európe v najbližšej budúcnosti možno zaradiť aj „Lamačskú bránu – The Port“ v Bratislave, ktorá vznikne na území s rozlohou 230 hektárov a poskytne širokú škálu možného využitia v závislosti od situácie na trhu. Výstavba tohto obrovského komplexu sa má začať už v roku 2008 a bude rozdelená na dve etapy. V prvej etape pôjde o investíciu približne 9,3 miliárd korún. Podľa zámeru investora by mali dominovať obchodno-zábavné centrá a priestory na využitie voľného času, ktoré budú doplnené o administratívu a byty. Areál budú stavať postupne a obdobie výstavby sa predpokladá na cca desať rokov.

V súčasnosti len v Bratislave chýba cca 55 tisíc bytov. Podľa neoficiálnych údajov to však môže predstavovať až 80 tisíc bytov. Je potrebné brať do úvahy, že Bratislava v skutočnosti má takmer o štvrtinu obyvateľov viac v porovnaní s oficiálnymi štatistikami. Z uvedeného je možné konštatovať, že investícia do rezidenčných nehnuteľností je na Slovensku jedna z najobľúbenejších a z hľadiska vývoja trhu aj najspoľahlivejších a najvýnosnejších. Od roku 1990 cena bytov takmer súvislo rastie a len počas posledných cca troch rokov sa zvýšila o 50 až 70, v niektorých prípadoch však aj sto percent.



Obr. 1 Počet začatých a dokončených bytov na Slovensku

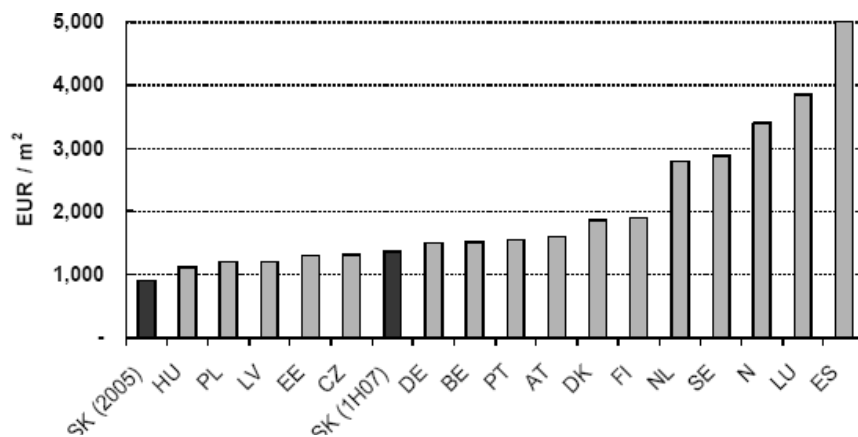
Najatraktívnejšou destináciou pre investovanie do tohto segmentu boli až doteraz pobaltské štáty. V Estónsku vzrástli ceny domov v období 1997 až 2006 spolu o 556 % a v posledných piatich rokoch o 246 %. Rezidenčné nehnuteľnosti sú v tejto časti starého kontinentu už drahé. Byty v hlavných mestách sú na podobnej cenovej úrovni ako v Kodani, Helsinkách a Štokholme. Ekonomiky pobaltských krajín rástli v posledných piatich rokoch tempom viac ako 8 % a podľa analytikov zostanú aj naďalej motorom rastu krajín strednej a východnej Európy. Spomedzi krajín V4 si relatívne vysoký rast udržia v roku 2007 a taktiež aj v budúcom roku aj Česká republika 5,6 % respektíve 4,6 % - a Poľsko - 6,6 % respektíve 5,3 %. Rast HDP v Maďarsku by sa mal na budúci rok mierne oživiť na 2,7 % po tohtoročných 2,1%. Slovensko si v roku 2007 udrží vysoký rast ekonomiky, pričom v nasledujúcom roku by mal byť dokonca najrýchlejší v rámci celej Európskej únie (EÚ).

K ďalším zaujímavým regiónom patria napr. Turecko (vysoký rast HDP, dynamický rezidenčný trh), Bulharsko (10,6 %-né výnosy, prebiehajúce reformy), Rumunsko (8,17 %-né výnosy, silnejúca ekonomika) a Maďarsko. Rusko a Ukrajina majú rôzne nevýhody, ktoré z nich vytvárajú neakceptovateľnú investičnú destináciu - Rusko je veľmi drahé, s vysokými transakčnými nákladmi, vysokými daňami a nestabilným politickým prostredím. Vysoký rast HDP robí z Ruska atraktívnu krajinu pre niektorých domácich investorov, ale pre zahraničných sú riziká v súčasnosti príliš vysoké.²

2. V CENÁCH NEHNUTEĽNOSTÍ STÁLE ZAOSTÁVAME ZA KRAJINAMI EÚ

Ceny bytov rastú najmä z dôvodu silno rastúcej ekonomiky a príjmov ako aj demografického vývoja. Faktory vplyvajúce na cenu nehnuteľností môžeme charakterizovať z hľadiska:

- ▶ dopytu (lokálneho + globálneho) a ponuky (lokálnej)
- ▶ rastu ekonomiky a príjmu domácností
- ▶ úrokových mier a dostupnosti úverov
- ▶ demografických faktorov
- ▶ daní, dotácií a iných vplyvov vládnej politiky na bývanie
- ▶ premenných na strane ponuky (výstavba nových bytov)
- ▶ špekulácií v súvislosti s očakávaním rastu cien a pod.



Obr. 2 Cena priemerného bytu v hlavných mestách Európy

² podľa štúdií Global

Absolútne ceny bytov na Slovensku ešte stále zaostávajú za vyspelými európskymi štátmi (obr. 2), pričom v absolútnych cenách je Slovensko stále lacné. V súčasnosti sa priemerná cena bytu v Bratislave pohybuje na približnej úrovni 1,3 tisíce EUR za meter štvorcový. Naproti tomu v Španielsku je to až okolo 5 tisíc EUR za meter štvorcový.

Predpokladá sa taktiež reálny boom v oblasti kancelárskych priestorov ako aj rast ich cien. V súčasnosti je nájomné za kancelárske priestory stabilné, avšak v ďalších rokoch sa očakáva jeho rast. Do dvoch rokov by malo v Bratislave podľa naplánovaných projektov pribudnúť 280-tisíc štvorcových metrov kancelárskych priestorov vyššieho štandardu. Súčasná plocha tak vzrastie o polovicu. V samotnej Bratislave sa nachádza približne 430 tisíc metrov štvorcových kancelárskych priestorov. Obchodné centrá zaberajú približne 300 tisíc metrov štvorcových a priestory vyhradené pre logistiku sú v rozlohe 420 tisíc metrov štvorcových. Priemerná neobsadenosť priestorov je pod 10 percent.

ZÁVER

Záverom je možné konštatovať, že:

- ▶ byty sa ešte pár rokov budú kupovať za účelom dobrej investície – ich ceny za posledných 5 rokov vzrástli oveľa viac ako príjmy,
- ▶ poklesom úrokových mier a rýchlym rozvojom stavebných úverov (predovšetkým hypotekárnych) sa bývanie stalo dostupnejším pre širšiu vrstvu obyvateľstva,
- ▶ Slovensko je ešte stále atraktívnym regiónom pre investovanie do rezidenčných nehnuteľností,
- ▶ silný lokálny dopyt pravdepodobne pretrvá vďaka silnému rastu ekonomiky, úverov a príjmov domácností,
- ▶ v najbližších rokoch nastane reálny boom aj v oblasti kancelárskych priestorov a ich cien.

LITERATÚRA

- [1] Compilation Guide on Financial Soundness Indicators, IMF.
<http://www.imf.org/external/np/sta/fsi/eng/2004/guide/index.htm>.
- [2] ECB Monthly Bulletin (2001-2005)
- [3] NBP - report on Financial Stability 2006
- [4] Residential Property Price Statistics (pracovný materiál WGGES/2005/03-1), ECB (WGGES), April 2005
- [5] V centre Európy pribúdajú bytové kolosy. TREND, máj, 2007
- [6] World Economic Outlook, október 2007. Pravidelná polročná správa Medzinárodného menového fondu (MMF) venovaná výhľadu svetovej ekonomiky