

*Andrej Adamuščin, Koloman Ivanička<sup>1</sup>*

## CHARAKTERISTIKA A VLASTNOSTI REALITNÝCH TRHOV

### THE CHARACTERISTICS AND PROPERTIES OF THE REAL ESTATE MARKET

*Real estate market is relatively new institution in Slovak Republic that has undergone the important transformation during the last years. In this context it is interesting to describe the most important characteristics of real estate market from the theoretical point of view, that can serve for future more practical studies of the recent situation of the Slovak real estate market.. Thus the objective of the paper is to compile the relevant theoretical knowledge concerning the real estate market.*

#### Úvod

Realitné trhy na Slovensku sa dynamicky vyvíjajú najmä vo väčších mestách, a to aj napriek ich relatívne krátkodobému útlmu počas globálnej ekonomickej krízy. Ide o dôležitú trhovú inštitúciu, ktorá vytvára predpoklady pre mobilitu kapitálu, pracovných síl, financií a pod. Od efektívneho fungovania realitných trhov teda sčasti závisí hospodársky rozvoj a blahobyt obyvateľstva. Je očividné, že fungovanie realitných trhov na Slovensku ešte stále nie dostatočne efektívne a ani transparentné, čo je potrebné skúmať v budúcnosti. Predkladaný článok preto vytvára teoretické predpoklady pre takýto výskum a zameriava sa na teoreticky opis realitných trhov.

Nehnutel'nosti (reality) sa kupujú a predávajú ako ostatné komodity. **Trh** je mechanizmus dobrovoľnej výmeny tovarov a služieb, ktorý slúži ako prostriedok prístupu k nehnuteľnostiam, kde je jeho úlohou zabezpečiť, aby podnikateľské a iné subjekty mali dost príležitostí na výber vhodnej nehnuteľnosti z viacerých hľadísk ako napríklad hľadiska miesta, druhov budov a podmienok pre prenájom priestorov pre akékoľvek oblasti podnikania [1]. Nehnutel'nosti sa kupujú a predávajú na realitnom trhu, kde ich cena stúpa alebo klesá a dopyt s ponukou sa menia. Kto chce efektívne operovať na realitnom trhu, musí pochopiť jeho vlastnosti a princípy ovplyvňujúce ponuku a dopyt po nehnuteľnostiach.

#### Charakteristika realitného trhu

**Realitný trh** (trh nehnuteľností) je trh, na ktorom sa uskutočňujú všetky transakcie spojené s transferom vlastníckych práv na pozemky a budovy. Presun vlastníckych práv môže byť dočasný alebo permanentný od jedného subjektu k druhému subjektu výmenou za odmenu, zvyčajne peňažného charakteru. Prudký vývoj finančných nástrojov v uplynulých desaťročiach spôsobil, že realitný trh už dnes nie je samostatný trh, ale je integrovanou súčasťou globálnych finančných trhov, čo na jednej strane podstatne uľahčuje prístup k investičným prostriedkom, no na strane druhej je zdrojom nemalých rizík. Súčasne jeho rozvoj rýchlo napreduje aj v dôsledku rôznych inovácií. Pre rozvinuté krajiny je charakteristické, že realitný sektor je schopný poskytovať inštitucionálnym investorom spoľahlivé informácie o charakteristikách rizikovosti a návratnosti nehnuteľností a o korelácii

---

<sup>1</sup> Andrej Adamuščin, Ing., PhD., Slovenská Technická Univerzita v Bratislave, Ústav Manažmentu, Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1, [andrej.adamuscin@stuba.sk](mailto:andrej.adamuscin@stuba.sk)  
Koloman Ivanička, Prof. Ing., PhD., Slovenská Technická Univerzita v Bratislave, Ústav Manažmentu, Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1, [koloman.ivanicka@stuba.sk](mailto:koloman.ivanicka@stuba.sk)

medzi návratnosťou nehnuteľností vo vzťahu k iným triedam finančných aktív a z hľadiska inflácie, čo potom zvyšuje záujem investorov o výstavbu [1].

Vo fungujúcej trhovej ekonomike má dobre fungujúci realitný trh svoju nezastupiteľnú úlohu. Mechanizmus jeho fungovania je založený jednak na trhových princípoch zabezpečujúcich stretávanie ponuky a dopytu – výsledkom čoho sú rovnovážne ceny nehnuteľností a služieb, jednak na regulatívnych prvkoch štátu určujúcich rámcové pravidlá fungovania tohto trhu, cieľom ktorých je jeho funkčnosť a tiež zabezpečenie ochrany investorov. Rýchly vývoj finančných nástrojov v uplynulých dvoch desaťročiach spôsobil, že realitný trh v súčasnosti už nepredstavuje samostatný trh, ale je integrovanou súčasťou globálnych finančných trhov. Vzhľadom na skutočnosť, že realitný sektor je úzko spätý s fungovaním ekonomiky ako celku, jeho neproporcionálny rozvoj predstavuje nemalé riziká vo vývoji finančného sektoru a ekonomiky ako celku [2].

Realitný trh je **prepojený s kapitálovým trhom**, ktorého charakteristiky (vývoj peňažnej masy, dostupnosť úverov) ho ovplyvňujú. Ďalšími faktorom sú demografické trendy, zmeny v príjmoch, vkuse a preferenciách spotrebiteľov, ktoré vyjadrujú dopyt po nehnuteľnostiach.

Najčastejšími zdrojmi financovania nehnuteľností sú životné poisťovne, banky, sporiteľne, penzijné fondy, realitné fondy (Real Estate Investment Trusts), zahraniční a domáci investori. Realitné aktíva predstavujú veľké investície [1].

Realitný trh by mal byť považovaný za trh miestny, čo vyplýva z nepresťahovateľnosti nehnuteľností. Národný realitný trh je tvorený niekoľkými parciálnymi trhami, ktoré sa navzájom líšia nielen cenovou úrovňou, ale najmä vzťahom ponuky a dopytu, ktorá je vždy individuálna. „Cenu potom ovplyvňuje z veľkej časti diferenciálna polohová renta. Vznik polohovej renty je udávaný výhodnosťou polohy danej nehnuteľnosti, ktorá tvorí množinu multiplikačných faktorov, čo sa dá označiť ako jej okolie. Polohová renta nie je závislá na užitočnosti danej nehnuteľnosti“ [2].

Na realitnom trhu je časté uplatňovanie verejného záujmu v podobe administratívnych obmedzení a príkazov. Tie sú vydávané príslušnými centrálnymi a miestnymi orgánmi štátnej správy vrátane orgánov miestnej samosprávy. Realitný trh do značnej miery ovplyvňuje trh pracovnej sily a to prostredníctvom výstavby bytových domov. V neposlednom rade funguje realitný trh ako indikátor ekonomickej situácie. Prostredníctvom svojich cien kopíruje výkyvy národného hospodárstva [3].

Realitné trhy majú prirodzene úzke väzby na stavebníctvo, v ktorom úspešné podnikanie závisí od súhry množstva ekonomických aktérov, ako sú stavebníci, klienti – kupujúci, architekti, bankári, súdni znalci, realitní agenti, právnici, poisťovatelia a podobne.

### **Vlastnosti realitného trhu**

Medzi základné vlastnosti realitného trhu môžu patriť nasledovné vlastnosti [3]:

- a) **Ponuka a dopyt** na seba navzájom pôsobia a tým ovplyvňujú ceny majetku. Tak ako na ktoromkoľvek trhu sa ponuka a dopyt priebežne nastavujú, čo spôsobuje pohyb cien. Ceny sa zvyšujú rastom dopytu alebo poklesom ponuky. Ceny klesajú, keď sa dopyt zníži alebo ponuka zvýši. Ak sa ponuka a dopyt zvýšia naraz, ceny zostanú

rovnaké. To platí i pri znížení ponuky a dopytu. Ceny sa menia rovnakým smerom ako sa mení dopyt a menia sa presne opačným smerom, ako sa mení ponuka.

- b) Miestny trh.** Nehnutel'nosť sa nemôže presunúť na trh s priaznivejšou situáciou. Realitný trh je preto trh lokálneho charakteru. Situácia sa môže meniť medzi mestami alebo dokonca v rámci jedného mesta. Preto musíme posudzovať miestny trh oddelene. Ponuka a dopyt na seba navzájom pôsobia a tým ovplyvňujú ceny majetku.
- c) Segmentácia trhu** znamená, že na miestnom trhu môže pôsobiť niekoľko rozdielnych trhov. Segmentácia trhu môže mať viacero odlišných spôsobov vrátane typu nehnuteľnosti a cenovej kategórie. Napríklad: Trh obytných priestorov vo vybranom meste je iný ako trh kancelárskych priestorov alebo trh rodinných domov v cenovom rozsahu od 100 000€ do 200 000€ je iný ako trh rodinných domov nad 200 000€.
- d) Nastavenie trhu.** Ako sa mení ponuka a dopyt, rýchlosť zmeny cien sa odhaduje štandardizáciou a mobilitou. Nehnutel'nosti sú nehnuteľné a neštandardné, preto sa ceny nastavujú pomaly. Rovnako pomalá je aj výstavba a rekonštrukcia. To spomaľuje ponuku. Kým ponuka na realitnom trhu reaguje pomaly, dopyt sa môže meniť na realitnom trhu veľmi rýchlo. Napríklad ak zrazu klesnú úroky hypoték, viac ľudí si môže kúpiť nehnuteľnosť a dopyt vzrastie, lebo potenciálni kupujúci sa budú ponáhľať, aby stihli kúpiť dom za nízky úrok.

### Fyzické a sociálne faktory realitného trhu

Pri uplatňovaní všeobecných ekonomických zákonitostí pôsobí na realitnom trhu rad okolností, ktoré vyplývajú zo samotnej podstaty pozemkov a stavieb na nich. Majú fyzickú alebo sociálnu podstatu [3, 4].

#### Fyzické faktory:

- a)** Každý pozemok je unikátny svojou polohou, svojimi fyzikálnymi vlastnosťami, vplyvom svojho predchádzajúceho využívania a podobne. Je preto veľmi ťažké vyjadriť absolútne kvalitu pozemku a stanoviť tak zodpovedajúcu cenu.
- b)** Každú nehnuteľnosť je možné využívať rôznymi spôsobmi. Každý spôsob má iné efekty, vrátane ekonomických. Cena stavebných pozemkov je väčšinou radovo vyššia ako cena iných pozemkov.
- c)** Zmena spôsobu využívania je vždy spojená s dodatočnými nákladmi a tiež i s časovou stratou. Napríklad po dobu výstavby domu neprináša nehnuteľnosť žiadny príjem alebo iný úžitok. Vysoké transakčné náklady sú tiež spojené s prípadným sťahovaním do iného typu nehnuteľností.
- d)** Ekonomický potenciál (komerčná hodnota) nehnuteľností je ovplyvňovaná vonkajšími vplyvmi okolia.
- e)** Spôsob užívania pozemku alebo inej nehnuteľnosti ovplyvňuje prostredníctvom vonkajších vplyvov potenciál nehnuteľností v okolí. Dosiachnutie najvyššieho komerčného zisku z jednej nehnuteľnosti môže znamenať zníženie hodnoty a teda aj výnosu a zisku z inej nehnuteľnosti.

#### Sociálne faktory:

- a)** Len veľmi malé percento pozemkov či nehnuteľností je súčasne na trhu. Väčšina nehnuteľností nie je v ponuke, takže možnosti výberu zo strany dopytu sú veľmi obmedzené.

- b) Frekvencia predaja nehnuteľností je väčšinou veľmi malá. Väčšina predávajúcich i kupujúcich nemá dostatočné skúsenosti, aby posúdila kvalitu a adekvátnu cenu nehnuteľnosti vzhľadom k situácii na trhu. Preto sa spravidla predaj realizuje za účasti realitného makléra (sprostredkovateľa) alebo nezávislého experta.
- c) Cena a úžitková hodnota nehnuteľností je v prípade obytných území výrazne ovplyvňovaná sociálnym faktorom územia.

Z týchto charakteristík vyplýva, že realitný trh je značne nedokonalý a teda ovplyvňovaný radom iných faktorov, ako sú len základné ekonomické zákonitosti.

### Faktory investičného rizika

Na zvládnutie investičného rizika musíme zdroje a faktory rizika identifikovať. Každý rizikový faktor treba ohodnotiť na základe jeho dôležitosti a vplyvu. Každá nehnuteľnosť je jedinečná a preto vyžaduje individuálnu investičnú analýzu. Preto je dobré vedieť, že všetky nehnuteľnosti majú spoločné vlastnosti, ktoré ovplyvňujú ich cenu. Sú to [3,6]:

1. **Stálosť** vyjadruje upnutie stavby k pozemku, čo vo veľkej miere obmedzuje speňažiteľnosť. Dôsledkom stálosti k polohe je to, že hodnotu majetku ovplyvňuje politická a ekonomická situácia v oblasti.
2. **Dlhodobosť**. Nehnuteľnosti sú investíciou dlhodobou. Investor vie vďaka dlhodobosti stanoviť aktuálnu hodnotu budúceho príjmu z majetku.
3. **Trvanlivosť** je vlastnosťou, cez ktorú sa posudzuje dlhodobá investícia. Investícia do realít vyžaduje obrovské sumy, ktoré spotrebujú finančné dohody, posudky právnikov, účtovníkov, realitných poradcov a iných.
4. **Segmentácia trhu**. Realitný trh je kombináciou miestnych trhov, ktoré reagujú rýchlo na miestnu ekonomickú a politickú aktivitu. Investori hľadajúci pomoc skrze ochranné nariadenia vždy zmenšia možné riziko.
5. **Riziko** podnikania na realitnom trhu je vždy relatívne vysoké. Preto je dôležité identifikovať hlavné zdroje rizika a minimalizovať faktory rizika.

Do **identifikácie rizika** sa musia zahrnúť tieto súčasti:

1. Miesto
2. Načasovanie
3. Produkt
4. Cena
5. Zmluva

V každom projekte je ich dôležitosť rôzna, preto je potrebné popísať, čo tieto súčasti v rámci riadenia investičného rizika znamenajú:

**1. Všetky nehnuteľnosti majú miesto.** Zemepisci merajú polohu absolútne alebo relatívne. Absolútnu geografickú polohu popisujeme zemepisnou dĺžkou a šírkou. Relatívnu popisujeme vzdialenosťou, napríklad od centra mesta alebo pobrežia. Pri popisovaní geografickej polohy sú dôležité termíny miesto a pozícia. Miesto je nehnuteľnosťou samo o sebe. Majetok má šírku, hĺbku a tvar. Typ miesta určuje vývoj nákladov na danom mieste. Pozícia nehnuteľnosti je pre realitných analytikov dôležitejšia než miesto. Analytikov viac zaujíma ako je majetok geograficky orientovaný s ohľadom na X faktorov, ktoré zahrňujú dopyt alebo ponuku po danej nehnuteľnosti. Pozícia znamená, aké je využitie okolia a ako to ovplyvní projekt. V pozícia je vyjadrená vzdialenosť k doprave, objem blízkej dopravy, prístupnosť atď.

**2. Načasovanie** je najzložitejšou operáciou. Analytici musia vystihnúť správne načasovanie. Situácia sa stále mení. Investor na trh vstupuje s projektom. Keď sa postaví nová stavba, náklady na údržbu budú nízke len istú krátku dobu, nasleduje interval kedy náklady na údržbu vzrastú. Ako rastú náklady, treba sa rozhodnúť či znova zainvestovať alebo nie. Ak sa bude investovať, treba vedieť na akej úrovni. Stavbári sa snažia o atraktivnosť pre cieľovú skupinu nájomníkov a kupujúcich. Atraktivnosť sa dá zvýšiť inováciami a dizajnerskými doplnkami.

**3. Produkt** - Pomerne ťažko je definovateľný realitný produkt – oddelene od miesta parcely. Na zatriedenie nehnuteľností používajú analytici na realitnom trhu niektoré všeobecné kategórie vlastnosti podľa:

- ceny a prenájmu nehnuteľnosti,
- roku postavenia (veku) nehnuteľnosti,
- veľkosti majetku a druhu vlastníctva,
- kvality postavenej nehnuteľnosti,
- cieľového umiestnenia nehnuteľnosti,
- schopnosti pripojenia na informačné a komunikačných technológie,
- správy, údržby a modernizácie nehnuteľnosti,
- zmluvného obmedzenia vlastníctva, ktoré môžu znížiť alebo zvýšiť hodnotu nehnuteľnosti budúceho užívateľa.

Na vykonávanie analýzy trhu sú jednotlivé nehnuteľnosti zatriedené do kategórií, tak aby sa porovnateľné projekty dali identifikovať. Realitní analytici sa tak môžu špecializovať na jednotlivé kategórie, čo im umožní získať väčšie zručnosti a vedomosti o danom trhu.

**4. Cena** sa pri manažmente rizika berie do úvahy. Realitní analytici môžu predpovedať očakávané výnosy z majetku. Cena je relatívna, vysoká cena môže potvrdzovať výkonnosť trhu a nízka odrážať zhoršené trhové podmienky. Finanční analytici na základe informácií od realitných analytikov ocenia nehnuteľnosť ako potenciálnu investíciu. Takáto analýza obsahuje úvahy o použití majetku, zdanení, právne úvahy, náklady na správu, predajné a nájomné prospekty, mieru obsaditeľnosti a absorpcie.

## Dysfunkcie realitného trhu

Tradičnou príčinou dysfunkcie realitného trhu je pôsobenie vonkajších vplyvov, kde pôvodca zmeny nenesie dôsledky spôsobené touto zmenou. Dochádza potom k neefektívnej alokácii zdrojov. Nehnuteľnosti, ktoré sú ponúkané, nezodpovedajú vo svojom množstve, kvalite a cenovej štruktúre tomu, po čom je dopyt a územie nie je využívané ekonomicky optimálnym spôsobom [4].

### K dysfunkcii alebo zrúteniu realitného trhu dochádza za podmienok [3,4]:

- a) nadmernej intenzity využívania územia,
- b) pokiaľ je z nejakého dôvodu ponuka nehnuteľností dlhodobo obmedzená, zníži sa disponibilná zásoba nehnuteľností pre trh na minimum neschopné dosiahnuť rovnovážneho stavu, trh potom buď prestane fungovať alebo vznikne tzv. čierny trh, ktorý nebude rešpektovať oficiálne pravidlá,
- c) keď majitelia nehnuteľností spravidla očakávajú vyššie ceny, ako sú im kupujúci ochotní ponúknuť alebo dochádza ku špekuláciám s existujúcimi nehnuteľnosťami,

- d) ak dochádza k špekuláciám v rozvojových územiach; tam, kde je územný rozvoj ponechaný iba na pôsobenie trhových mechanizmov, vzniká chaotická zástavba,
- e) blokovanie územného rozvoja jednotlivými majiteľmi,
- f) do ceny nehnuteľností vstupuje subjektívna úžitková hodnota – pokiaľ je majiteľ nehnuteľnosti súčasne i jej užívateľom, prejavujú sa tu najviac i hodnoty sociálnych vzťahov.

### Klasifikácia realitného trhu

Realitné trhy je možné diferencovať podľa rôznych hľadísk a tak definovať trhy s podobným vlastnosťami, resp. na ich základe definovať segmenty trhu potrebné pre marketing nehnuteľností.

Trhy možno členiť z hľadiska toho či investor si chce podržať nehnuteľnosť vo vlastníctve, resp. ju predat' na:

- **Trh užívateľský** – trh prenájmu nehnuteľností
- **Investičný trh** – trh predaja nehnuteľností

Rozdelenie **podľa špecializácie (charakteru)** realitného trhu [3]:

- Rezidenčný realitný trh
- Komerčný realitný trh
  - retailový trh
  - kancelársky trh
  - trh priemyselných a logistických nehnuteľností

Zaujímavé je tiež geografické hľadisko, podľa ktorého môžeme trhy členiť na:

- lokálny (miestny),
- regionálny,
- celoštátny,
- medzinárodný.

Trh nehnuteľnosti je ďalej možné diferencovať **z hľadiska ich schopnosti jeho reprodukcie** na [1]:

- **Schopný reprodukcie** – ide o trhy v rámci ktorých je pozemková zložka relatívne slabá z hľadiska celkových nákladov nehnuteľnosti. Nachádzajú sa tam, kde je prístupnosť pozemkov relatívne veľká, napr. na perifériách veľkých miest.
- **Neschopný reprodukcie** – tieto trhy zoskupujú prestížne budovy, ktorých hodnota je v prvom rade určovaná ich umiestnením v geografickom priestore, hlavne v centrách miest, alebo na miestach, kde sú vzácne pozemky – drahé nehnuteľnosti – ich cena sa spravidla odlišuje od ceny stavby.

Dôležité je tiež členenie realitného **trhu podľa jeho zrelosti**. Zrelosť trhu závisí od toho aké podnikateľské príležitosti na tomto trhu existujú, do akej miery sú tieto trhy rizikové, čo je ukázané v tabuľke 1. Kvôli stručnosti nerozoberáme ďalšie dôležité parametre zrelosti trhu, ku ktorým napr. patrí diferenciácia profesií na tomto trhu, prítomnosť konzultačných spoločností a pod.

**TABUĽKA č. 1: Členenie realitného trhu na základe základných charakteristík**

| <b>Druh trhu</b>          | <b>Príležitosti</b>   | <b>Riziká</b>   | <b>Očakávaná návratnosť</b>        |
|---------------------------|---|---|------------------------------------|
| <b>Vypelý trh</b>         | 1) Prvotriedne lokality na výstavbu<br>2) Perspektívne ziskové investície, tam kde je znížené riziko<br>3) Dlhodobá rozvojová perspektíva   | 1) Vysoké vstupné náklady<br>2) Menej možností pre diverzifikáciu stavby  | IRR* 12 až 15%<br>Výnosy 4 až 7%   |
| <b>Rozvíjajúci sa trh</b> | 1) Maloobchodné strediská s rastom príjmov<br>2) Projekty rekreačného charakteru a na využitie voľného času<br>3) Dopyt po bytovej výstavbe | 1) Značná fluktuácia trhu v dôsledku nesprávneho načasovania rozvojových investícií<br>2) Výber nesprávnych lokalít, ktoré nie sú pripravené na ekonomický rast | IRR* 13 až 22%<br>Výnosy 8 až 11%  |
| <b>Vynárajúci sa trh</b>  | 1) Výstavba kancelárskych priestorov<br>2) Výstavba hotelov, priemyselných stavieb  | 1) Nedostatočný lokálny dopyt<br>2) Nekvalitné informácie a služby<br>3) Nedostatky pri kontrole výstavby   | IRR* 20 až 35%<br>Výnosy 12 až 16% |

Zdroj: IVANIČKA, K. a kolektív (2007), *Trh nehnuteľností a developerský proces*. Bratislava. STU. ISBN 978-80-227-2661-0

## Cena a realitný trh

Cena je peňažná suma dohodnutá pri nákupe a predaji tovaru [6].

Cena nehnuteľností je daná výsledkom vzájomného pôsobenia ponuky a dopytu na trhu, na ktorú vplýva aj polohová renta, čo znamená, že poloha ovplyvní aj samotnú cenu nehnuteľností.

Hodnota nie je skutočne zaplatená, požadovaná alebo nákupná cena. Je to ekonomická kategória, vyjadrujúca peňažný vzťah medzi tovarom a službami, ktoré je možné kúpiť na jednej strane kupujúcim a na druhej strane predávajúcim. Hodnota vyjadruje úžitok, prospech vlastníka tovaru alebo služby. Trhová hodnota, ktorá je na fungujúcom trhu základom trhovej ceny, pritom nemusí zodpovedať úžitkovej hodnote nehnuteľnosti [7].

**Cenová mapa** je metodická pomôcka na určovanie cien nehnuteľností na trhu prostredníctvom grafického znázornenia plošného, geografického rozloženia cien nehnuteľností akéhokoľvek druhu, vrátane nájomného z nehnuteľností v určitom územnom celku [8].

## Priestorové plánovanie ceny nehnuteľností

V zastavanom, ale aj v nezastavanom území je poloha nehnuteľností významným faktorom ceny, takže fyzické vlastnosti územia ustupujú do úzadia. To platí najmä v centrách veľkých miest [3,4]:

## **Poloha ovplyvňuje cenu nehnuteľností na troch úrovniach:**

**1. úroveň makropoložky (regionálna)** – tu sa uplatňuje poloha voči hlavným centráram regiónov, sociálny a ekonomický profil regiónov a mesta, jeho dostupnosť, kvalita životného prostredia či napojenie na infraštruktúru a podobne.

**2. úroveň mezopoložky (sídelná)** – poloha v rámci sídla, dostupnosť jeho centra a ďalších dôležitých miest, charakter územia, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza.

**3. úroveň mikropoložky** – poloha pozemku v územnom pláne, dostupnosť verejnej dopravy, prístup individuálnou automobilovou dopravou, možnosť parkovania, dostupnosť vybavenia (obchody, školy), kvalita prostredia (verejnej plochy, bezpečnosť územia, sociálny status územia).

## **Časové zmeny ceny a hodnoty nehnuteľností**

Ceny nehnuteľností podliehajú konjunkturálnym zmenám vyvolanými ekonomickými cyklami. Priebeh týchto zmien však nemusí kopírovať vývoj ostatných cien. Je to spôsobené tým, že investovanie na realitnom trhu je považované za pomerne bezpečné. Avšak týka sa to len investícií do hotových stavieb, pretože pri investíciách do územného rozvoja sú vysoké riziká, že očakávaný vývoj na trhu nebude splnený a nepodarí sa teda dosiahnuť požadovanú návratnosť investície (napríklad sa nepodarí prenajať alebo predať priestory tak, ako bolo predpokladané [9]).

Ceny vo všeobecnosti závisia od lokality, stavu nehnuteľností, dopytu po danom type nehnuteľnosti, ako aj od ďalších faktorov, ku ktorým patrí napr. ľahšia dostupnosť hypotekárnych úverov, rast životnej úrovne, rast reálnych príjmov.

Ku zmene hodnoty nehnuteľnosti dochádza tiež v priebehu jej životnosti. Životný cyklus stavby je rozdelený do niekoľkých fáz:

- a) príprava a realizácia územného rozvoja (výstavby),
- b) správa a údržba hotovej stavby (budovy),
- c) opravy, resp. modernizácia,
- d) demolácia alebo rekonštrukcia.

Úžitková hodnota budovy a z nej vychádzajúca trhová hodnota, býva najväčšia v okamžiku jej uvedenia do prevádzky. V tejto dobe totiž budova spravidla najlepšie vyhovuje prevádzkovým požiadavkám a taktiež je možné dosiahnuť najvyšší výnos (napríklad z prenájmu). Tiež náklady na prevádzku v novej budove budú pravdepodobne menšie, pretože zariadenia budú nové a nebudú potrebovať opravy. Postupne budú ale výnosy klesať a prevádzkové náklady porastú tak, že bude budova starnúť fyzicky (opotrebovaním) a morálne (novými požiadavkami užívateľov) až do kritického bodu, kedy výnosy nepokryjú náklady.

## **Záver**

Realitný trh predstavuje miesto stretávania sa ponuky a dopytu na nehnuteľnosti. Realitný trh je v súčasnosti úzko prepojený na kapitálový trh a je výrazne regulovaný štátom a verejnou správou. Realitný trh je nedokonalý trh a má spravidla lokálny charakter, aj keď v poslednej dobe vznikajú aj trhy, ktorých charakter je medzinárodný. Realitný trh



ovplyvňujú viaceré faktory fyzického, sociálneho a investičného charakteru. Nedokonalosť realitného trhu je zdrojom rôznych dysfunkcií ako aj investičného rizika. Napokon realitný trh je možné členiť podľa rôznych hľadísk, čo potom umožňuje uskutočňovať prednejšie trhové analýzy a segmentovať tento trh je za účelom marketingového pôsobenia

## Literatúra

- [1] IVANIČKA, K. a kolektív (2007): *Trh nehnuteľností a developerský proces*, Bratislava:STU, ISBN 978-80-227-2661-0
- [2] ŠPIRKOVÁ, D. – ZAJACOVÁ, J.: *Trh nehnuteľností – finančné a právne nástroje*. Vydavateľstvo STATIS, Bratislava 2010. ISBN 978-80-85659-62-7
- [3] ADAMUŠČIN, A. (2010): *Investičné nástroje na realitnom trhu. Investment instruments in real estate market*. Bratislava: STATIS, 2010. 167s. ISBN 978-80-85659-63-4
- [4] MAIER, K., ČTYROKÝ, J. (2000): *Ekonomika územného rozvoja*, 1. vyd.. Praha: Grada. ISBN 80-7169-644-7, str. 44-45, 142
- [5] SIROTA, D. (2004), *Essentials of Real Estate Investment*, Dearborn. ISBN 0-7931-4361-6
- [6] Zákon č. 18/1996 Z.z o cenách. [online]. Dostupné z: [www.build.gov.sk/mvrrsr/source/legislation/002617.doc](http://www.build.gov.sk/mvrrsr/source/legislation/002617.doc)
- [7] BRADÁČ, A. – FIALA, J. (1999): *Nemovitosti*. Praha: Linde a.s. ISBN 8072011979
- [8] CÍSAŘ, J. (1998): *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze. 155 s. ISBN 80-7079-690-1
- [9] ŽITEK, V. (2004): *Regionální ekonomie a politika*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně. 85, 99, 102-105 s. ISBN 80-210-3478-5

*Príspevok bol spracovaný v rámci OP Výskum a vývoj pre projekt Centra excelentnosti: Centrum pre rozvoj sídelnej infraštruktúry znalostnej ekonomiky SPECTRA+ (ITMS 26240120002), spolufinancovaný zo zdrojov Európskeho fondu regionálneho rozvoja.*

