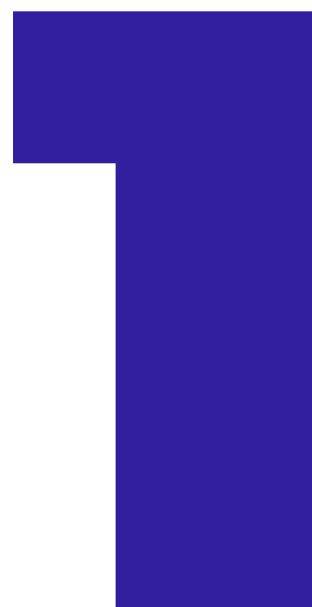




REALITNÝ TRH A JEHO PRAVIDLÁ



1. Ponuka, dopyt a tvorba ceny na realitnom trhu



Trh a jeho zákonitosti

Trh a obchodná činnosť sa v histórii ľudstva vyvíjali súčasne so spoločnosťou. V prvopočiatkoch to bol výmenný obchod. Neskôr to boli trhoviská a tržnice. Trhové prostredie sa vyvíjalo s rastúcou dľbou práce, a tak sa postupne tvoril komplexnejší trh. V súčasnosti sa pod pojmom trh nerozumie iba miesto, kde sa obchoduje, ale aj nehmateľný abstraktný priestor, na ktorom sa obchoduje s určitou komoditou (tovarom). Napríklad obchodovaním s nehnuteľnosťami na Slovensku sa vytvoril slovenský realitný trh.

V súčasnosti sa za najvyspelejšie krajiny považujú tie s vyspelou trhovou ekonomikou. Poznanie trhu a základov ekonómie vo všeobecnosti podáva ideálnu pomôcku ako porozumieť súvislostiam obchodu s nehnuteľnosťami, ktoré možno v prenesenom význame považovať za tovar, s ktorým obchodujú realitní makléři.

Trh je miesto, kde sa stretávajú predávajúci a kupujúci s cieľom nakúpiť a predáť tovary a služby. Výmenným prostriedkom sú napríklad peniaze. Výrobky a služby, ktoré boli vyrobené na výmenu, nazývame tovar. Tak ako je trh abstraktný, nehmateľný, rovnako za nehmateľné, neviditeľné možno označiť aj trhové vzťahy, ktoré na ňom fungujú.

Aby ľudia porozumeli trhu a jeho zákonitostiam, začali ho skúmať aj vedecky, čo vyústilo do vzniku prvých ekonomických teórií. Vedcov, ktorí sa venovali ekonómii zaujímal to, či existujú na trhu pravidlá, či sa dá predpovedať jeho vývoj, či je možné ho nejakým spôsobom riadiť a ovplyvňovať, aké dôsledky budú mať zmeny trhovej ceny a podobne. S prenesením tohto záujmu možno povedať, že rovnaké otázky k realitnému trhu, dostávajú realitní odborníci neustále. Či už od klientov predávajúcich alebo kupujúcich. Ako to teda s trhom je?

Predstaviteľ klasickej ekonómie Adam Smith (18. storočie) prišiel vo svojom diele *Pojednanie o podstate a pôvode bohatstva národov (Bohatstvo národov)* s myšlienkou, že existuje samoregulujúci systém, ktorý umožňuje existenciu dobre fungujúcej trhovej ekonomiky za podmienok, ak je zabezpečená sloboda človeka, vlastníctva a podnikania. Často je toto dielo považované za najvýznamnejšie a prevratné v celej histórii ekonómie.

Hlavná myšlienka Smithovej teórie predstavovala tú skutočnosť, že štát by do ekonomiky vôbec nemal zasahovať. Presadzoval teóriu nazývanú aj neviditeľná ruka trhu, teda, že trh sa v podstate riadi sám. Tvrdil, že prirodzený poriadok v trhovom systéme zodpovedá prirodzenej povahe človeka – egoistu. Aby človek mohol existovať, uspokojuje svoje potreby = človek koná teda tak, aby mu jeho konanie prinieslo osobný prospech a zisk. Konanie jednotlivcov je potom hybnou silou vývoja trhovej ekonomiky. Za predpokladu splenia vhodných trhových podmienok a fungovania jednotlivých zložiek trhu sa stretáva dopyt s ponukou a na trhu sa vytvára cenová rovnováha.

Ako funguje „neviditeľná ruka trhu“?

Voľný trh, hoci vyzerá neusporiadane a neviazane, je v skutočnosti vedený k výrobe „správneho“ množstva a druhov statkov takzvanou „neviditeľnou rukou“.

Príklady:

1. Ak sa vyskytne nedostatok nejakého statku, zvýši sa jeho cena, čo motivuje výrobcov vyrábať viac tohto druhu statku, a tak sa samovoľne vyrieši jeho pôvodný nedostatok na trhu.
2. Väčšia konkurencia medzi výrobcami a väčšia ponuka zasa vedú k zníženiu ceny za výrobok na úroveň jeho nákladov na výrobu, čo je takzvaná „prirodzená cena“.
3. Konkurencia na voľnom trhu pôsobí na prospech spoločnosti ako celku.

Čo je trhový mechanizmus? Trh je mechanizmus, ktorý ideálne spĺňa tieto podmienky:

- hospodárske subjekty si slobodne vyberajú predmet svojej činnosti a sú zodpovedné za výsledky tejto činnosti
- majú slobodnú voľbu obchodných partnerov
- existuje konkurencia medzi účastníkmi trhu
- zásahy štátu do ekonomiky sú minimálne

Voľnosť trhu s minimálnymi zásahmi štátu, ako aj prítomnosť konkurencie prispievajú k správne fungujúcej a vyváženej ekonomike.

Ako funguje trh a jeho základné funkcie

Trh nehnuteľností odráža dopyt a ponuku po nehnuteľnostiach v konkrétnej krajine alebo regióne. Tento trh je tvorený dopytom po nehnuteľnostiach, ponukou, cenami nehnuteľností, podmienkami, ktoré upravuje realitná legislatíva, realitnými kancelárkami, bankami a inými subjektmi.

Základné funkcie:	Základné funkcie plnia:
1. prenos informácií – na základe ceny 2. podnety pre správanie spotrebiteľa a výrobcu 3. Dochádza k prerozdeľovaniu dôchodkov – jedná sa tu o príjem z 3 výrobných faktorov (pôda- renta, práce – mzdy, kapitál – zisk)	a. trhové subjekty b. trhová konkurencia c. dopyt d. ponuka e. trhová cena

a. Trhové subjekty

Základné ekonomické:

- **Domácnosti** – na trhu uspokojujú svoje potreby, a to buď na trhu výrobkov alebo služieb
- **Podniky** – vyrábajú za účelom predaja na trhu výrobkov a služieb
- **Štát** – ovplyvňuje fungovanie trhového mechanizmu

Na realitnom trhu:

- **Fyzické osoby, právnické osoby** – kupujúci, nájomcovia, ale tiež predávajúci, prenajímatelia
- **Podniky** – developeri, realitné kancelárie, banky, právnici, znalci...
- **Štát, EÚ** – zasahuje do fungovania realitného trhu, spoločného trhu prijímaním legislatívy

b. Trhová konkurencia

Trhová konkurencia – predstavuje proces, v ktorom sa stretávajú rôzne trhové záujmy trhových subjektov.

► **konkurencia na medzi PONUKOU a DOPYTOM** (medzi predávajúcim a kupujúcim)

Predávajúci chce predať, čo najdrahšie

Kupujúci chce kúpiť, čo najlacnejšie

Jej výsledkom je **vznik rovnovážnej ceny**.

► **konkurencia na strane DOPYTU** (medzi spotrebiteľmi)

- chcú nakúpiť čo najviac, čo najlacnejšie

- silnejšia je vtedy, keď je dopyt väčší ako ponuka

Príklad: Konkurencia medzi klientom kupujúcim v hotovosti („hotovostný“ klient) a klientom s financovaním kúpy cez hypotekárny úver.

► **konkurencia na strane PONUKY**

- výrobcovia chcú predať čo najviac za čo najvyššiu cenu

- silnejšia je vtedy, keď je väčšia ponuka ako dopyt

Príklad: Konkurencia medzi developermi a ich projektami novostavieb. Konkurencia medzi predávajúcimi, ak je napríklad v ponuke väčší počet bytov v danej lokalite – súvisí priamo s realitami.

Na trhu existuje konkurencia medzi realitnými kancelárkami, ktoré ponúkajú realitné služby. Prejavuje sa napríklad pri neexkluzívnom predaji realít, ktorý môže zneprehľadniť ponuku na trhu a sťažuje priebeh obchodných transakcií.

Trhová konkurencia – ďalšie typy

► Cenová a necenová

- **Cenová** – na základe ceny – ak budem znižovať cenu budem konkurovať (znižovanie ceny nehnuteľnosti na trhu)
- **Necenová** – ide o konkurenciu na základe poskytnutia napr. dlhšej záručnej lehoty alebo, financovanie formou postupných splátok, konkurencia na základe ochrannej značky.

► Dokonalá a nedokonalá

- **Dokonalá** – v realite neexistuje – iba teoretická abstrakcia

Je definovaná ako situácia, pri ktorej žiadny z účastníkov trhu nemá výlučný vplyv na trhovú cenu.

Má tieto znaky:

- na trhu sa stretáva veľké množstvo kupujúcich a predávajúcich, z ktorých žiadny nedisponuje takou ekonomickou silou, aby mohol ovládnuť trh a diktovať cenu
- výrobok je homogénny – rovnorodý, napr. cukor (nereálne)
- existuje úplná voľnosť vstupu do odvetvia a výstupu z odvetvia
- existuje dokonalá informovanosť o trhu

V podmienkach dokonalej konkurencie môže viesť k zvýšeniu zisku jedine zníženie výrobných nákladov.

c. Dopyt a krivka dopytu

Predstavuje množstvo tovarov, ktoré sú kupujúci ochotní kúpiť za určitú cenu.

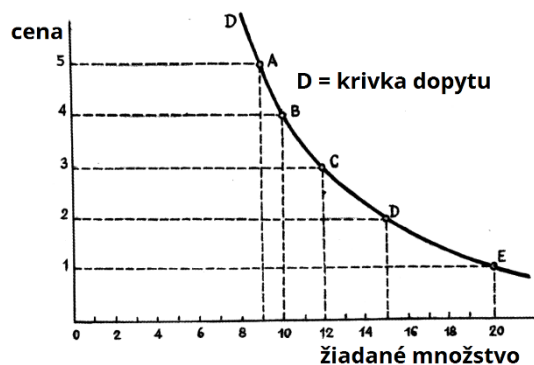
Vzťah medzi cenou a požadovaným množstvom vyjadruje **krivka dopytu – D**

Dopyt pri nehnuteľnostiach ovplyvňuje z hľadiska ceny:

- a) cena danej nehnuteľnosti
- b) cena substitučnej nehnuteľnosti (byt vs. rodinný dom)
- c) cenou komplementárneho tovaru
- d) výška príjmu
- e) počet domácností

Krivka dopytu je klesajúca. Platí zákon klesajúceho dopytu, t.j. **ak rastie cena, požadované množstvo klesá.**

Ak klesá cena, požadované množstvo (dopyt) rastie.



Od roku 2013 prebiehal postupný nárast cien bytov po prvýkrát od roku 2008, kedy nastal prepád ekonomiky. Pri cenách rodinných domov začal záujem narastať približne od roku 2017, kedy začali rásť aj ceny rodinných domov. Dopyt prevyšoval trvalo ponuku, čo umožnilo nárast cien. Súčasný dopyt na Slovensku zásadne ovplyvnili opatrnosť investorov a developerských spoločností, dlhotrvajúce procesy pri novej výstavbe a územnom plánovaní, výhodné úrokové sadzby na úveroch.

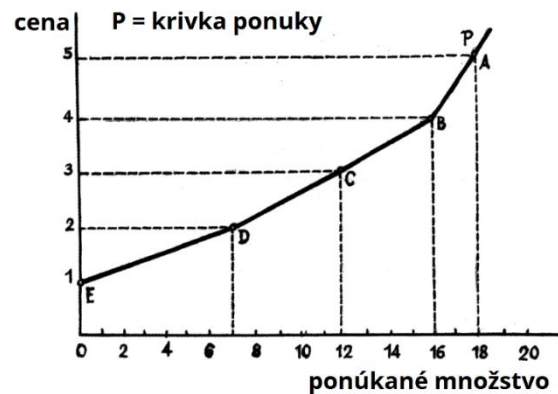
d. Ponuka a krivka ponuky

Ponuku predstavuje množstvo tovarov, ktoré sú podniky ochotné a schopné vyrobiť a prediť. Ponuka predstavuje vzťah medzi trhovou cenou a ponúkaným množstvom. Vzťah medzi cenou a množstvom ponúkaného tovaru vyjadruje **krivka ponuky – P**

Ponuku pri nehnuteľnostiach ovplyvňuje:

- a) cena predávanej nehnuteľnosti
(za akú cenu je možné danú nehnuteľnosť prediť)
- b) ceny stavebných materiálov a výrobných faktorov
- c) ceny alternatívnych nehnuteľností
- d) počet predávajúcich, prenajímateľov a pod.

Platí zákon **rastúcej ponuky** t. j. ak cena rastie, ponúkané množstvo rastie, a ak cena klesá, aj ponúkané množstvo klesá.

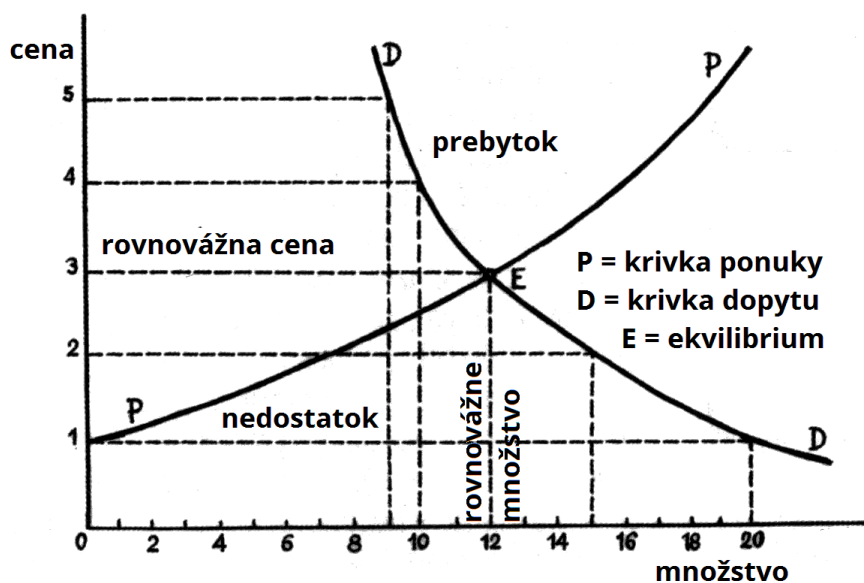


e. Trhová cena

Trh je v rovnováhe vtedy, keď sa ponuka rovná dopytu, to znamená, že ponúkané množstvo sa rovná požadovanému množstvu.

Cena, za ktorú sa tovar vymieňa pri trhovej rovnováhe je **rovnovážna cena**. Cena, ktorá vyplýva z aktuálneho vzťahu ponuky a dopytu sa nazýva **trhová cena**. **E = Bod trhovej rovnováhy (equilibrium)** je priesečník krivky ponuky a dopytu. Za túto cenu sú výrobcovia ochotní vyrábať toľko tovaru, koľko chcú kupujúci kúpiť.

Graf č.1 – trhová cena sa nachádza v priesečníku dopytu a ponuky



Formy trhu

Podľa územného hľadiska:

- miestny trh
- regionálny trh
- národný – vnútorný trh
- trh určitých medzinárodných zoskupení (EÚ, OECD a iné)
- svetový trh

Podľa stupňa organizovanosti:

- organizovaný trh – burza (príklad vysoko organizovaného trhu)
- neorganizovaný trh

Podľa súladu so zákonom:

- legálny
- nelegálny

Základné delenie pri realitách:

Trh rezidenčných nehnuteľností	Trh komerčných nehnuteľností
Domy	Kancelárske a administratívne
Byty	Maloobchodné
Pozemky	Priemyselné
Nehnuteľnosti na rekreačný účel	Skladové a logistické
Iné objekty	Iné

Z hľadiska typu transakcie:

- Trh nájomného bývania – nájmy súkromné, komerčné, štátne, obecné....
- Prevod majetku (prevod vlastníctva, kúpa – predaj)

Z hľadiska povahy nehnuteľnosti:

- Objekty, areály
- Pozemky

Podľa veku objektov:

- Trh novostavieb
- Trh starších nehnuteľností (tzv. second-hand trh)

Z hľadiska historického vývoja:

Podmienky vlastníctva na realitnom trhu sa menili podľa politického zriadenia územia Slovenska v danom čase. Slovenský realitný trh prešiel výraznými zmenami po 2. svetovej vojne v roku 1948, kedy došlo k znárodňovaniu majetku z rúk „kapitalistov“ a prechádzalo sa na typ socialistického štátu. Na území Slovenska sa kolektivizovala napríklad poľnohospodárska pôda. Prebiehala výstavba vodných diel, kedy v niektorých prípadoch dochádzalo k vysídľovaniu celých obcí z dôvodu zaplavenia.

- **Do roku 1948** – po konci 2. sv. vojny
- **Po roku 1948** – vyvlastňovanie, vystáhovanie a násilná kolektivizácia (Ústav pamäti národa)
- Občiansky zákonník – zákon z roku 1964 (potrebná novelizácia)
- **Po roku 1989** – reštitúcie, ROEP, usporiadanie, zabránenie prílišnému deleniu pozemkov

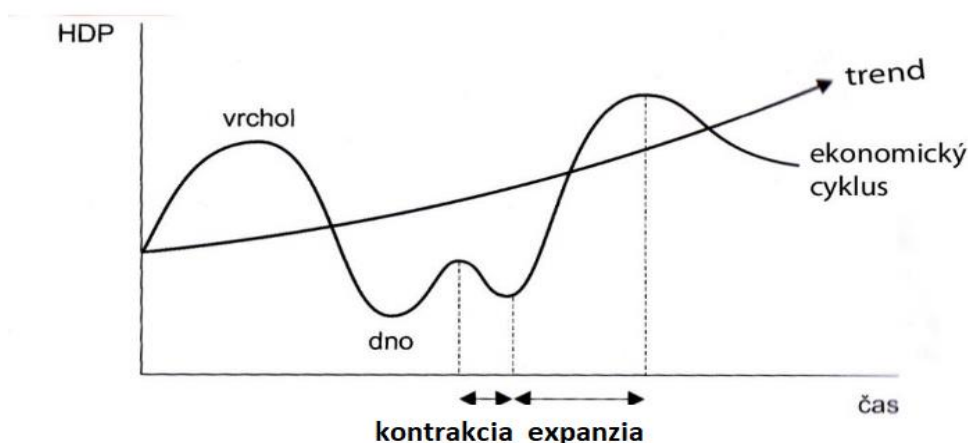
2. Cykly na realitnom trhu

Ekonomický cyklus má spravidla rovnaký priebeh, ktorý môže trvať napríklad 6 – 7 rokov. Z tejto pravidelnosti sa odvodzuje aj jeho pomenovanie – cyklus.

Sú preň typické **4 fázy** :

1.vzostup > 2. konjunktúra > 3. úpadok (recesia) > 4. kríza

Graf č.2 – Cyklus z pohľadu ceny nehnuteľností (2002-2019)



Ekonomika rastie, až kým nepríde do bodu, kedy začínajú ukazovatele jej výkonnosti klesať, dostáva sa do obdobia klesajúcich výkonov, následne do krízy, ktorej hĺbka závisí od viacerých faktorov. Po takomto ekonomicky nepriaznivom období, ktoré zvykne zasahovať rôzne oblasti naprieč národným hospodárstvom krajiny, prichádza opäť nárast. V uplynulom období sme boli svedkami zhruba desaťročie trvajúcej fázy vzostupu a konjunktúry, a to vďaka zásahom a ovplyvňovaniu situácie napríklad prostredníctvom úrokových sadzieb Európskej centrálnej banky, ktorá ovplyvňuje množstvo kapitálu na trhu. Tieto zásahy ovplyvňovali aj slovenský realitný trh a to v podobe extrémne nízkych úrokových sadzieb na hypotékarne úvery na trhu bankových úverových produktov. V súčasnosti ekonómovia predpokladajú príchod recesie. Neočakávanú situáciu v ekonomike vyvolal aktuálny výskyt ochorenia Covid-19. Jeho vplyv zažil realitný trh v mesiacoch marec – jún 2020 a dôsledky možno badať doteraz.

3. Cenové štatistiky

Trhová cena sa tvorí najmä na základe ponuky a dopytu a vyjadruje hodnotu, pri ktorej sú trhové subjekty ochotné realizovať obchodnú transakciu. Trhová cena nemusí presne korešpondovať s cenovým ohodnotením od odhadcov hodnoty majetku a znalcov nehnuteľností (odborníci na objekty nehnuteľností najmä z pohľadu stavebného), ktorí vychádzajú pri svojej práci z viacerých platných metód a postupov výpočtu hodnoty, a to najmä pre účely bánk alebo napríklad súdov. Ponuková cena nehnuteľnosti vychádza z cenových štatistík, pričom finálna výška ceny nehnuteľnosti býva súčasťou dojednania počas realitného obchodu.

Cenová analýza obvykle **porovnáva ceny obdobných nehnuteľností na trhu**, prihliada na lokalitu, špecifiká danej nehnuteľnosti, jej právny stav a pod.

Čo sa stane s cenou nehnuteľnosti pri rôznych trhových podmienkach?

Trh predávajúceho – dopyt prevyšuje ponuku

Cena má tendenciu rásť. Dochádza k licitácii ceny záujemcami, je možné využitie techniky tzv. tichej aukcie – zvyšovanie ceny zo strany záujemcov, kde realitný maklér plní funkciu sprostredkovateľa.

Trh kupujúceho – ponuka prevyšuje dopyt

Cena má tendenciu klesať. Dochádza k zjednávaniu zľavy z ceny záujemcami.

Trh rovnovážny – ponuka sa rovná dopytu

Cena je v rovnováhe. Nedochádza k tomuto stavu často, môže sa vyskytnúť, avšak v rámci celého Slovenska dochádza k lokálnym rozdielom.

Zdroje informácií o cenách

Zdrojom cenových informácií je napríklad NARKS, Národná banka Slovenska (spracúva údaje dodávané NARKS), registre a evidencia cien katastrálneho úradu, realitné portály a pod. V spolupráci s NARKS vznikla aplikácia Cenová mapa nehnuteľností – WWW.CMN.SK, ktorú využívajú banky, developeri a ďalší záujemcovia z komerčnej sféry.