

# SLOVENSKÁ ŠTATISTIKA a DEMOGRAFIA

SLOVAK STATISTICS  
and DEMOGRAPHY

4/2015

ročník/volume 25

Recenzovaný vedecký časopis so zameraním na prezentáciu moderných štatistických a demografických metód a postupov.

Scientific peer-reviewed journal focusing on the presentation of modern statistical and demographic methods and procedures.

Článok/Article: 9

Typ článku/Type of article: informácia/information

Strany/Pages: 99 – 103

Dátum vydania/Publication date: 15. október 2015/October 15, 2015



## Informácia/Information

## AKTUÁLNY STAV A PERSPEKTÍVA ZOSTAVOVANIA INDEXU CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE V SR

### CURRENT STATUS AND PERSPECTIVE ON COMPILATION OF THE INDEX OF RESIDENTIAL PROPERTY PRICES IN SLOVAKIA

Trh s bývaním a hlavne cena bývania je v posledných rokoch veľmi sledovaným ukazovateľom. Zaujímajú sa o ňu nielen predávajúci a kupujúci, ale aj sprostredkovatelia nehnuteľností na bývanie, úverové inštitúcie, ekonomickí analytici a tiež relevantné národné a medzinárodné inštitúcie. Pohnútky týchto subjektov sú rôzne, ale dôležitým celospoločenským, ba dokonca globálnym dôvodom záujmu o vývoj cien bývania je ich významné miesto v celom transmisnom mechanizme a možný vplyv hlavne na finančnú a celkovú ekonomickú stabilitu.<sup>1</sup> Ešte stále doznievajú otrasy odštartované hypotekárnou krízou, ktoré v polovici predchádzajúcej dekády prerástli do výraznej celosvetovej recesie.

Požiadavka poskytovať údaje o vývoji cien nehnuteľností na bývanie do spoločnej celoeurópskej databázy vznikla Slovensku po vstupe do Európskej únie v máji 2004. Žiadny oficiálny zdroj takýchto údajov v tom čase na Slovensku neexistoval. Po zhodnotení reálnych možností začala Národná banka Slovenska (ďalej „NBS“) so zisťovaním priemernej ceny bývania za jednotlivé typy nehnuteľností na bývanie a priemernej ceny bývania podľa regiónov od 1. štvrťroka 2005 na základe údajov Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (ďalej „NARKS“). Paralelne sa vyvíjali aktivity v tomto smere aj v Štatistickom úrade SR (ďalej aj „ŠÚ SR“). Ten sa zapojil do pilotného projektu Eurostatu a výsledkom bolo začatie zverejňovania experimentálneho indexu cien nehnuteľností na bývanie (House Price Indices – HPIs) na základe odporúčanej jednotnej metodiky od roku 2010 (späťne od roku 2006). Takto sú aktuálne na Slovensku dva zdroje údajov o cenách nehnuteľností na bývanie. Od roku 2013 sa na stránke Eurostatu v pravidelných štvrťročných intervaloch zverejňujú už oficiálne indexy priemerných cien bývania podľa podkladov národných štatistických úradov za väčšinu krajín EÚ včítane Slovenska.<sup>2</sup>

Z porovnania indexov priemernej ceny bývania zostavovaných v Štatistickom úrade SR a Národnej banke Slovenska vyplývajú určité metodické a organizačno-technické rozdiely. Za hlavné metodické rozdielnosti metodík použitých v oboch inštitúciách pri výpočte indexov cien nehnuteľností na bývanie možno považovať tieto rozdiely:

- nie úplná totožnosť zdrojových údajov: NBS pracuje s pôvodnými údajmi NARKS, Štatistický úrad SR s konsolidovanými údajmi internetového portálu Cenová mapa nehnuteľností – CMN,
- priemerné ceny domov a víl NBS nepreberá z pôvodnej databázy NARKS, ale ich vypočítava podľa vlastnej metodiky, Štatistický úrad SR priemerné ceny domov preberá priamo z konsolidovaných údajov,

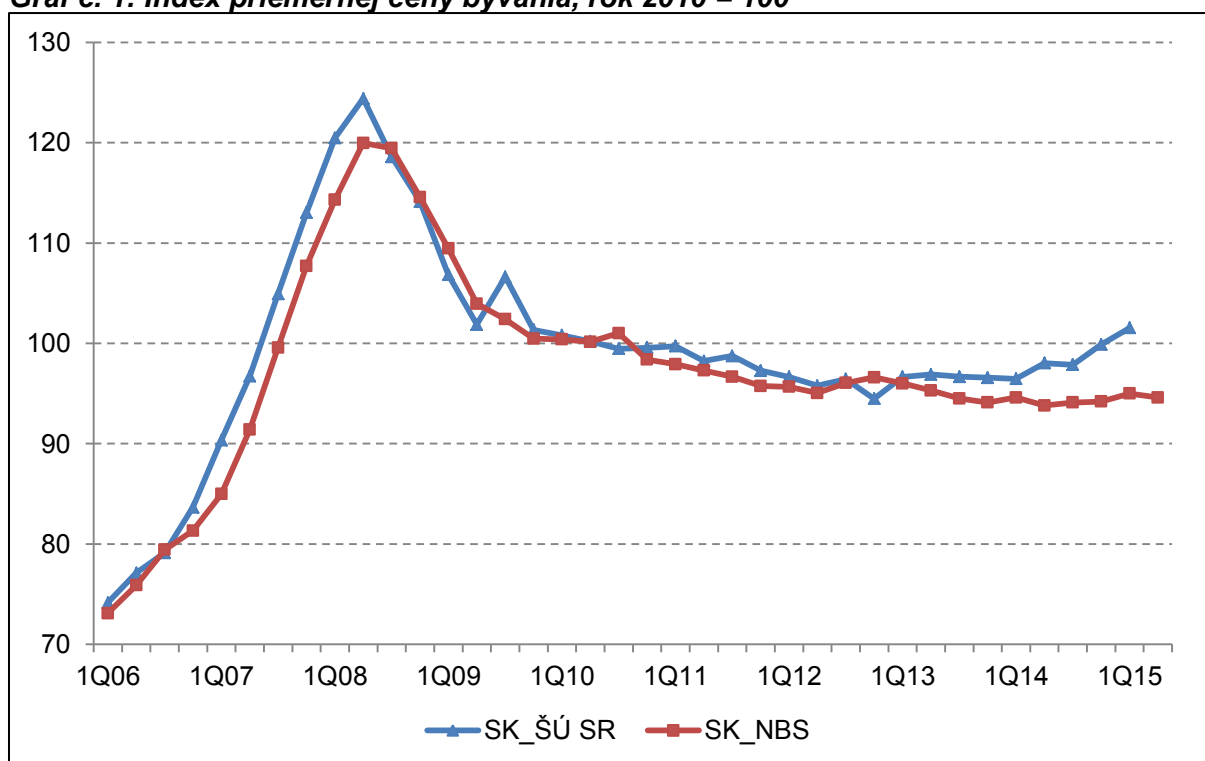
<sup>1</sup> Index cien bývania je jedným z jedenástich ukazovateľov, ktoré sú súčasťou mechanizmu procedúry identifikovania makroekonomickej nerovnováhy (Macroeconomic Imbalance procedure – MIP) v krajinách EÚ. Viac pozri na [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/economic\\_governance/macro\\_economic\\_imbalance\\_procedure/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/economy_finance/economic_governance/macro_economic_imbalance_procedure/index_en.htm).

<sup>2</sup> Pozri <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/methodology/housing-price-statistics/house-price-index>.

- NBS používa pri výpočtoch ponukové ceny, Štatistický úrad SR realizačné ceny, čo spôsobuje, že následné váženie sa v NBS uskutočňuje na základe počtu záznamov a v Štatistickom úrade SR na základe počtu zrealizovaných transakcií,
- Štatistický úrad SR pri výpočtoch používa jednostupňovú váhovú schému, NBS dvojstupňovú váhovú schému (v prvom stupni sa zohľadňuje počet záznamov o ponukách na predaj, v druhom podiel regiónu v rámci celého trhu s bývaním na Slovensku).

Dôležitým technickým rozdielom je termín zverejňovania indexov cien bývania za jednotlivé štvrťroky v oboch inštitúciách. Zverejňovanie indexov sa v NBS realizuje so štvrťročným oneskorením a v Štatistickom úrade SR s oneskorením dvoch štvrťrokov od skončenia referenčného štvrťroka. Ďalší rozdiel je v tom, že Štatistický úrad SR zverejňuje len index priemernej ceny nehnuteľností na bývanie (od roku 2010 aj v členení na nové a staré), kým NBS zverejňuje aj detailnejšie hodnoty priemernej ceny bývania podľa jednotlivých typov nehnuteľností a podľa regiónov.

**Graf č. 1: Index priemernej ceny bývania, rok 2010 = 100**



**Zdroj: Eurostat, NBS**

Z grafu vyplýva, že trend vývoja priemernej ceny bývania je aj napriek uvedeným pomerne značným metodickým rozdielom pri zostavovaní indexov v oboch inštitúciách z dlhodobého pohľadu v relatívnej zhode. Niektoré väčšie odchýlky v napačítaných indexoch a ich možné príčiny sa priebežne konzultujú.

Situácia, keď sa v jednej krajine pri zostavovaní rovnakého alebo podobného ukazovateľa (v našom prípade indexu ceny bývania) využíva viac prístupov, nie je

vôbec výnimočná.<sup>3</sup> Ak sa viaceré ukazovatele zostavujú s cieľom zisťovať porovnateľnú problematiku pomocou odlišného konceptuálneho rámca a rozdiely medzi ich hodnotami sú prijateľné, prispieva to k zvyšovaniu poznatkov o danej oblasti. Slovensko môže tiež slúžiť ako príklad duálneho zostavovania indexu priemernej ceny bývania, ktorý je založený na používaní ponukových a realizačných cien. Indexy Štatistického úradu SR aj NBS v podstate merajú to isté, t. j. zmenu ceny bývania v čase, ale uplatňuje sa pri nich iný prístup a rozdielna úroveň detailov.

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že reálne dostupné zdroje údajov o cene bývania len čiastočne vyhovujú požiadavkám, ktoré by mali byť splnené pri zostavovaní konkrétneho indexu priemernej ceny bývania. Príčin je viac. Napr. pôvodný zámer, obsahové vymedzenie, štruktúra údajov, periodicita zisťovania, územné pokrytie a ďalšie charakteristiky v rámci príslušného zdroja mohli byť úplne iné, ako sú aktuálne požiadavky, pretože daný zdroj sa pôvodne vytváral na úplne iné účely. Samozrejme, účel zisťovania údajov o cenách nehnuteľností je v prípade realitnej kancelárie, úverovej inštitúcie, finančnej správy, katastra nehnuteľností dosť odlišný. Značne rozdielny je aj možný rozsah zisťovaných súvzťažných charakteristík pri rôznych administratívnych zdrojoch údajov.

Všetky aktivity pri zostavovaní indexu priemernej ceny bývania sú v NBS aj v Štatistickom úrade SR determinované predovšetkým reálnou dostupnosťou zdrojov údajov týkajúcich sa ceny bývania a realizujú sa s vedomím určitých nedostatkov, napr. hlavne pokiaľ ide o štatistickú reprezentatívnosť používaných zdrojov údajov, a tým aj zostavovaných cenových indexov a ďalších ukazovateľov.<sup>4</sup> Významný kvalitatívny posun by znamenala v tomto smere reálna dostupnosť údajov z katastra nehnuteľností, prípadne aj z uvažovaného bankového registra cien nehnuteľností na bývanie. Získavanie údajov o cenách bývania z katastra nehnuteľností aj z prípadného bankového registra je determinované jednak existujúcou legislatívou a hlavne funkčným informačným systémom, čo je časovo značne náročné. Preto vznikli aj podnety na diskutovanie možnosti reportovania údajov o cenách nehnuteľností prostredníctvom zavedenia výkazu s príslušným obsahom pre komerčné banky.

Najspoľahlivejším zdrojom údajov na zostavovanie indexu cien bývania sa podľa odborníkov javí kataster nehnuteľností, ktorý však zatiaľ nedokáže poskytnúť

<sup>3</sup> Vo Veľkej Británii zostavujú index cien bývania viaceré inštitúcie pomocou rôznych prístupov a na základe viacerých zdrojov údajov. Je preto úplne normálne, že takto môžu vzniknúť aj výraznejšie rozdiely v hodnotách medziročných zmien priemernej ceny bývania podľa jednotlivých prístupov, aké sú znázornené napr. v správe *National Statistician's Review of House Price Statistics* na s. 11. Pozri: <http://www.statisticsauthority.gov.uk/national-statistician/ns-reports--reviews-and-guidance/national-statistician-s-reviews/national-statistician-s-review-of-housing-market-statistics.html>.

Podobne aj napr. v USA sú zostavované viaceré indexy cien bývania. Okrem všeobecne známych *S&P/Case-Shiller U. S. National Home Price Index* a *Federal Housing Finance Agency (FHFA) Housing Price Index* je k dispozícii aj *FNC Residential Price Index*.

Pozri: [https://en.wikipedia.org/wiki/House\\_price\\_index](https://en.wikipedia.org/wiki/House_price_index).

<sup>4</sup> Ide o štandardný postup, s ktorým sa možno stretnúť pri podobných štatistických zisťovaniach. Aj v dostupnej metodike Eurostatu sa o zostavovaní indexu cien nehnuteľností na bývanie uvádza, že ani jednotná metodika nepovedie k zostavovaniu „perfektného“ indexu, ale len k možnosti zostavovať teoreticky ideálny index na všetky účely. Bližšie pozri: *Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs)*, Luxembourg, 2013, ISBN 978-92-79-25984-5, s. 22, na <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/methodology/housing-price-statistics/residential-property-handbook>.

potrebné údaje, pretože to nedovoľuje platný katastrálny zákon.<sup>5</sup> Štatistický úrad SR i NBS už dlhší čas vyvíjajú aktivity na zabezpečenie potrebnej právnej úpravy, ktorá by umožnila zisťovanie cien nehnuteľností na bývanie prostredníctvom katastrálnych odborov okresných úradov a ich následné poskytnutie relevantným inštitúciám pre potreby vytvárania cenových máp nehnuteľností na bývanie. Zostáva len dúfať, že nový katastrálny zákon sa vo finálnej verzii stane účinným nástrojom na vytváranie funkčnej databázy o vývoji cien bývania na Slovensku.

Takzvané tvrdé údaje o cenách nehnuteľností a celý rad súvisiacich charakteristík z katastra nehnuteľností, prípadne z iných reálne dostupných zdrojov, by jednoznačne prispeli k zvýšeniu štatistickej reprezentatívnosti východiskových údajov a celkovo k zlepšeniu kritérií, ktoré by mali byť splnené pri zostavovaní ukazovateľov o cenách nehnuteľností na bývanie.<sup>6</sup> Zároveň to môže významne prispieť aj k zvýšeniu spokojnosti subjektov s informáciami o trhu s bývaním.

Kvalitatívna stránka zdrojov údajov o cenách nehnuteľností na bývanie je v centre pozornosti zainteresovaných subjektov počas ich doterajšieho zisťovania. V súvislosti s úvahami o štatistike cien bývania je potrebné priebežne hodnotiť nielen aktuálny stav, ale rozmýšľať aj perspektívne, ako uspokojiť čo najväčšiu škálu užívateľských potrieb. Súčasťou širokého okruhu ukazovateľov o trhu s bývaním by preto mali byť popri spoľahlivých údajoch o cenách bývania aj hlbšie štruktúrované dáta o reálnych počtoch transakcií, exekúcií domov a bytov, prenájmov a ďalších charakteristikách.

Široká škála subjektov zainteresovaných na trhu s bývaním a rôznorodé spektrum ich záujmov o informácie budú pravdepodobne aj v najbližšej budúcnosti limitované reálne dostupnými zdrojmi údajov. Preto je potrebné pri určitých špecifických požiadavkách vo väčšej miere zvažovať aj možnosti využívania takých analytických nástrojov, ktoré sa funkčne spájajú s výberovými štatistickými zisťovaniami a modelovými prístupmi analyzovania vývoja trhu s bývaním. V tomto smere už existujú určité medzinárodné skúsenosti, ale ich praktické využitie aj v podmienkach

<sup>5</sup> Aktuálny katastrálny zákon rieši iba zisťovanie cien poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov. V návrhu nového katastrálneho zákona sa síce v § 5 uvádza, že kataster obsahuje aj údaje o cene nehnuteľnosti, ale zároveň v § 7 sa píše, že cena nehnuteľnosti nie je záväzným údajom katastra. Návrh nového katastrálneho zákona po ukončenom viacnásobnom medzirezortnom pripomienkovom konaní 17. marca 2015 prerokovala Legislatívna rada vlády SR a odporúčala ho na prerokovanie vláde SR. Následne by mal byť predmetom rokovania a schvaľovania v Národnej rade SR. Tento zákon by mal nadobudnúť účinnosť 1. júla 2016. Reálna dostupnosť údajov o cenách nehnuteľností z katastra nehnuteľností je podmienená aj primeranou funkčnosťou s problémami vytváraného informačného systému, pretože kompletne dokončenie celého projektu bolo posunuté na marec 2017.

<sup>6</sup> Podľa štatistických odborníkov k najdôležitejším v tomto smere patria tieto kritériá:

1. Prioritne by sa malo vychádzať z trhových cien domov a bytov po ukončení ich predaja.
2. Merať by sa mala úroveň cien bývania, ako aj dynamika cien bývania na základe cien zaplatených za zrealizované nehnuteľnosti.
3. Ukazovateľ by mal mať pokrytie na celú krajinu.
4. Ukazovateľ by sa mal podľa možnosti zostavovať už na mesačnej báze.
5. Ukazovatele by sa mali zverejňovať načas a s minimálnymi revíziami.
6. Mal by byť dostupný sezónne očistený aj neočistený časový rad údajov.
7. K dispozícii by mali byť konzistentné rady indexov umožňujúce analýzu trendov.
8. K dispozícii by mali byť robustné regionálne odhady a odhady za určené oblasti podľa potrieb používateľov.
9. K dispozícii by mali byť porovnateľné odhady podľa transakcií alebo typov nehnuteľností.

Slovenska je zatiaľ iba na začiatku. Jedným z dôvodov tohto stavu je aj relatívne krátka história slovenského trhu s bývaním.

**ING. MIKULÁŠ CÁR, PhD.**

*Autor je expert Národnej banky Slovenska so špecializáciou na makroekonomické súvislosti trhu s bývaním.*