

O cenách domov a bytov

Mikuláš Cár - Trend; č. 26, s. 66; 30.06.2011.

Výpočty Národnej banky Slovenska a Eurostatu ukazujú podobné trendy vývoja

Koncom apríla európsky štatistický úrad Eurostat opäť zverejnil experimentálne údaje o cenách nehnuteľností na bývanie (House Price Indices HPI) v krajinách Európskej únie. Prvýkrát ich zverejnil začiatkom decembra minulého roku. Tento index bol na základe požiadavky Ecofinu zaradený do zoznamu PEEIs (Principal European Economic Indicators). Eurostat má v úmysle pravidelne zverejňovať krátke výskumné správy s cieľom postupne zlepšovať úplnosť a kvalitu údajov HPI.

V porovnaní s decembrom minulého roku Eurostat údaje za niektoré krajiny mierne zrevidoval. Aktuálna správa sa zameriava na 2. štvrťrok 2010, ale celkovo sú k dispozícii čísla od 1. štvrťroka 2005 (za Slovensko od 1. štvrťroka 2006). Zverejnené informácie sú výsledkom aktivít národných štatistických úradov, ktoré pri výpočtoch vychádzali z odporúčanej jednotnej metodiky Eurostatu.

Rýchlejšie v nových krajinách

Z dostupných údajov vyplýva, že v nových krajinách EÚ rástli priemerné ceny domov a bytov na báze roku 2005 od začiatku roku 2006 rýchlejšie ako v starých členských krajinách a v rokoch 2007 a 2008 predstavoval tento rozdiel sedem až osem percentuálnych bodov. Postupne sa tento rozdiel zmierňoval a v 2. štvrťroku 2010 predstavoval rozdiel medzi priemernými cenami nehnuteľností na bývanie v krajinách EÚ 27 a eurozóny zhruba päť percent. Na medziročnej báze mali priemerné ceny domov a bytov v krajinách EÚ 27 v posledných rokoch omnoho variabilnejší vývoj ako v krajinách eurozóny. V 2. štvrťroku minulého roku priemerné ceny nehnuteľností na bývanie medziročne rástli v oboch regionálnych zoskupeniach.

Výrazná podobnosť metodík

Experimentálne overovaná jednotná celoeurópska metodika výpočtu priemerných cien nehnuteľností na bývanie smeruje nielen k získaniu medzinárodne porovnateľných čísel, ale vytvára predpoklady aj pre ďalšie skvalitňovanie informácií o cenách nehnuteľností na bývanie v európskych krajinách.

Na Slovensku doteraz informácie o priemerných cenách domov a bytov verejne štvrťročne v agregovanej forme sprístupňovala Národná banka Slovenska. Z porovnania údajov o vývoji priemerných cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku na báze roku 2005 podľa metodiky NBS a podľa metodiky Eurostatu, aplikovanej prostredníctvom Štatistického úradu SR, vyplýva relatívne výrazná podobnosť oboch metodík. Existujú určité rozdiely v hodnotách, ale trendy vývoja sú podľa oboch použitých metodík podobné. Rozdiely v napočítaných hodnotách vyplývajú hlavne z rozdielnosti zdrojových údajov, použitia ponukových, resp. realizačných cien a použitých váhových schém. Vzhľadom na minimálne rozdiely údajov o priemerných cenách nehnuteľností na bývanie podľa NBS a ŠÚ SR možno povedať, že NBS celkom úspešne zvládla vytvorenie a aplikácie metodiky výpočtu priemerných cien nehnuteľností na bývanie v podmienkach Slovenska.

Skvalitňovanie

Dôležitým prvkom pri konštrukcii indexu cien nehnuteľností na bývanie sú popri metodike ich výpočtu zdroje údajov. V záujme ďalšieho skvalitňovania konštrukcie indexu je potrebné intenzívnejšie uvažovať o možnostiach využitia ďalších potenciálne dostupných zdrojov informácií

na tento účel. Snahou NBS je v spolupráci so ŠÚ SR ako oficiálnym národným gestorom cenových štatistík zamerať väčšiu pozornosť na reálnu možnosť získavania údajov napríklad z takých potenciálnych administratívnych zdrojov ako kataster nehnuteľností alebo register úverov na nehnuteľnosti na bývanie podľa údajov v úverových inštitúciách. Je to v súlade s odporúčaním Eurostatu o potrebe zamerať pozornosť hlavne na administratívne a priame zdroje údajov o cenách nehnuteľností na bývanie.