



Sledovanie cien nehnuteľností určených na bývanie na Slovensku

1. Zisťovanie cien nehnuteľností určených na bývanie v eurozóne

Súčasťou analýz cenového vývoja a finančnej stability v eurozóne, ktoré vypracúva ECB, sú aj poznatky o zmenách nefinančných aktív v jednotlivých krajinách. Ich súčasťou sú štatistiky cien nehnuteľností určených na bývanie, ktoré významne vplývajú na výdavky a zadlženosť domácností, hypotekárny trh, rozvoj investícií a v konečnom dôsledku aj na finančnú a menovú stabilitu v strednodobom a dlhodobom horizonte.

Z pohľadu menovej stability má vývoj cien nehnuteľností určených na bývanie 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.

Z hľadiska finančnej stability je nehnuteľný majetok jednou z možných hlavných foriem ručenia za získané úvery. Preto pokles cien nehnuteľností určených na bývanie spojený so zhoršením schopnosti domácností splácať úvery môže predstavovať riziko pre stabilitu bankového systému so závažnými makroekonomickými dopadmi.

V súčasnosti hodnotí Rada guvernérov ECB vývoj cien nehnuteľností v polročných intervaloch. Index cien nehnuteľností určených na bývanie je konštruovaný za eurozónu z neharmonizovaných národných údajov, získaných v spolupráci s národnými centrálnymi bankami. V rámci mesačného bulletinu ECB sa popri úvahách o zdrojoch údajov o cenách nehnuteľností postupne objavili porovnania vývoja cien nehnuteľností určených na bývanie a HICP za eurozónu a neskôr aj podrobnejšie porovnania podľa vybraných aspektov. Od júna 2005 je agregovaný index cien nehnuteľností určených na bývanie za eurozónu zaradený do rozšírenej tabuľky v časti Ceny, avšak najaktuálnejšie údaje sú za rok 2004.

1.1 Aktuálne metodické otázky

Rada guvernérov ECB nastolila potrebu zberu porovnateľných údajov o cenách nehnuteľností určených na bývanie pre rôzne porovnávacie analýzy, ako aj za účelom vytvorenia agregátov za eurozónu. ECB zadefinovala nasledujúce požiadavky na zisťovanie a spracovanie údajov, ako aj na konštruovanie indexov o cenách nehnuteľností určených na bývanie:

- štvrt'ročná periodicita zisťovania údajov a ich dostupnosť do 90 dní od referenčného obdobia;
- pri spracovaní údajov použiť odporúčanú harmonizovanú metodiku pre kvalitatívnu úpravu získaných údajov včítane použitia primeraných váhových schém pre zabezpečenie štatistickej reprezentatívnosti získaných údajov;
- konštruovať celkový index vývoja cien nehnuteľností určených na bývanie, ako aj subindexy podľa nasledujúcich troch aspektov nehnuteľností určených na bývanie: 1. nové a existujúce nehnuteľnosti určené na bývanie, 2. nehnuteľnosti určené na bývanie v mestských a mimomestských oblastiach, 3. nehnuteľnosti určené na bývanie v členení na domy a byty;



Aj Medzinárodný menový fond považuje trh nehnuteľností za potenciálny zdroj finančnej nestability. Preto zaradil ceny nehnuteľností do skupiny primeraných finančných ukazovateľov (Financial Soundness Indicators – FSI) a v spolupráci so zainteresovanými medzinárodnými a národnými organizáciami v roku 2004 ukončil práce na príručke, obsahujúcej základnú filozofiu, metodiku konštrukcie, analyzovania a zverejňovania navrhnutých finančných ukazovateľov.

Problematike cien nehnuteľností sa venuje čoraz väčšia pozornosť hlavne z dôvodu potreby skúmania ich možného vplyvu na cenovú stabilitu v eurozóne. Priemerné ceny nehnuteľností určených na bývanie v eurozóne po výraznom náraste v druhej polovici 80. rokov (v roku 1990 o zhruba 12%) zaznamenali relatívne stabilný vývoj v 90. rokoch (rast okolo 2%), avšak po roku 1998 došlo k ich výraznejšiemu postupnému medziročnému nárastu (o 7,2% v roku 2004). Značne diferencovaný je vývoj cien nehnuteľností určených na bývanie v jednotlivých členských krajinách EÚ, pričom v prípade niektorých krajín odborníci pripúšťajú značné nadhodnotenie cien nehnuteľností (napr. v Španielsku ide o rast o takmer 20%).

Snahou ECB je okrem samotného zisťovania cien nehnuteľností rozšírenie pokrytia harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (HICP) aj o spotrebné výdavky spojené s bývaním vo vlastných domoch a bytoch, pretože v súčasnosti väčšina členských krajín EÚ nezahŕňa túto položku do indexu spotrebiteľských cien a tie, ktoré s danou položkou uvažujú, používajú pri jej výpočte rozdielnu metodiku. Jedným z dôvodov doterajšieho nezohľadňovania daných výdavkov v HICP je aj značný rozdiel medzi podielmi vlastníkov obydľí a podielmi potenciálnych výdavkov na nájomné v rámci HICP v jednotlivých krajinách (napr. v Španielsku je daný pomer 84,3%:2,6% a v Nemecku 42,6%:10,9%).

Európska centrálna banka podporuje pôvodný plán Eurostatu, podľa ktorého malo dôjsť k zohľadňovaniu spotrebných výdavkov spojených s bývaním vo vlastných obydľiach v rámci HICP od roku 2007. Z rôznych pragmatických dôvodov však došlo ku sklzu pri plnení pôvodného harmonogramu. Keďže zovšeobecnené výsledky pilotného overovania tejto problematiky, ktoré momentálne prebieha v rámci pokračujúceho projektu Eurostatu (jedným z cieľov je aj konštrukcia štvrtročného cenového indexu nehnuteľností určených na bývanie v sektore domácností), možno očakávať zhruba o 2-3 roky, pôvodný zámer rozšíriť pokrytie HICP o spotrebné výdavky spojené s bývaním vo vlastných obydľiach od roku 2007 vyznieva podľa nášho názoru príliš optimisticky. Aj napr. podľa názoru ECB, zverejneného v tohtoročnom júlovom mesačnom bulletine, v roku 2008 sa očakáva len rozhodnutie o začlenení spotrebných výdavkov spojených s bývaním vo vlastných obydľiach do HICP a nie začatie samotného zisťovania. Preto reálne spustenie harmonizovaného zisťovania cien nehnuteľností určených na bývanie možno podľa zainteresovaných inštitúcií očakávať najskôr od roku 2010. Zodpovednosť za túto agendu prináleží oficiálnym štatistickým inštitúciám v súlade s podpísaným Memorandom o dohode o ekonomických a finančných štatistikách medzi Generálnym riaditeľstvom štatistiky ECB a Eurostatom.

Vo všeobecnosti je medzi ECB a Eurostatom zhoda o nevyhnutnosti harmonizovať metodiku zisťovania porovnateľných údajov o cenách nehnuteľností v rámci celej eurozóny. Doterajšie



poznatky ukazujú, že v tomto smere je nevyhnutné prekonať isté rozdiely, vyplývajúce z doterajšej miery riešenia a z rôznych národných špecifík pri realizácii zberu a spracovania údajov, ako aj pri konštruovaní indexov o vývoji cien nehnuteľností. Uvedené platí aj pre získavanie porovnateľných údajov o cenách pozemkov.

Všetky súčasné aktivity a iniciatívy v oblasti zisťovania porovnateľných údajov o cenách nehnuteľností určených na bývanie a cenách pozemkov časovo zaostávajú za aktuálnymi potrebami. Navyše používanie značne rozdielných metodík pre zber potrebných údajov o cenách nehnuteľností určených na bývanie a cenách pozemkov v jednotlivých krajinách vyvoláva potrebu uvedomiť si vypovedaciu hodnotu agregovaných ukazovateľov za eurozónu, konštruovaných z takýchto pomerne heterogénnych údajov. Aj v rámci ECB panuje zhoda v tom, že agregovaný index vývoja cien nehnuteľností určených na bývanie je vhodný skôr pre charakterizovanie určitých všeobecných trendov, ako pre porovnávanie podrobnejších súvislostí vývoja ich cien medzi krajinami eurozóny.

1.2 Získavanie údajov o cenách nehnuteľností určených na bývanie v krajinách EÚ

Podľa poznatkov ECB sú zdroje údajov o cenách nehnuteľností určených na bývanie v pôvodných 15 krajinách EÚ značne rôznorodé a zabezpečujú ich:

- národné štatistické úrady - Dánsko, Luxembursko, Nemecko, Švédsko,
- ministerstvá – Španielsko (ministerstvo infraštruktúry a urbanistického plánovania), Írsko (ministerstvo životného prostredia),
- hypotekárni veritelia - Anglicko,
- realitné agentúry – Belgicko, Fínsko, Francúzsko, Portugalsko, Rakúsko, Taliansko,
- katastrálne registre – Holandsko,
- národná banka - Grécko.

V záujme získania spoľahlivých údajov dochádza v mnohých prípadoch ku kombinovaniu viacerých zdrojov.

Spoľahlivosť údajov o cenách nehnuteľností ovplyvňujú popri rôznorodosti ich zdrojov aj ďalšie faktory, ako:

- nejednotnosť údajov pokiaľ ide o ich geografický aspekt, resp. pokrytie,
- nedostatočná a rozdielna štruktúrovanosť údajov podľa typov bytov,
- rozdielnosť realizácie predaja nehnuteľností (za hotovosť, resp. na pôžičku),
- použitie váhových schém v záujme dosiahnutia reprezentatívnosti pôvodných údajov,
- rozdielna periodicita zisťovania a pod.

Konštrukcia agregovaného štvrťročného indexu cien nehnuteľností určených na bývanie v ECB za eurozónu (zatiaľ hlavne z údajov pôvodných 12 krajín EÚ-15 okrem Dánska, Švédska a Anglicka) je podmienená dostupnosťou národných údajov za minimálne 80% krajín (zvyčajne nie sú k dispozícii údaje za Belgicko a Luxembursko, ktoré majú oneskorenie spracovania voči referenčnému štvrťroku o 8, resp. 19 mesiacov). Za chýbajúce krajiny sú dopĺňané priemerné hodnoty z údajov za tie krajiny, v ktorých sú údaje dostupné. Pre úpravu agregovaného indexu cien nehnuteľností určených na bývanie za eurozónu sú používané váhy, zohľadňujúce podiely jednotlivých krajín na HDP eurozóny. Takto vypočítaný index je vhodné použiť len na analýzu



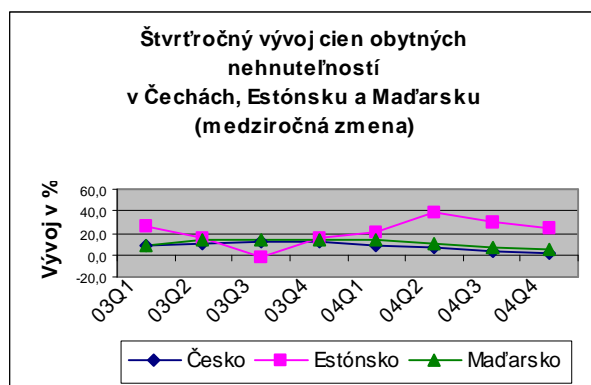
určitých všeobecných trendov vývoja cien nehnuteľností určených na bývanie za eurozónu. Ani ECB nepoužíva takto získané, značne heterogénne údaje, na podrobnejšie analýzy rôznych aspektov vývoja cien nehnuteľností určených na bývanie medzi jednotlivými krajinami.

V záujme zvyšovania kvality agregovaného indexu cien nehnuteľností určených na bývanie za eurozónu je snaha, aby národné údaje dôsledne odrážali reálny trh s týmito nehnuteľnosťami, čoho predpokladom je výber vhodných zdrojov a používanie odporúčaných metód pre kvalitatívnu úpravu zisťovaných údajov.

V roku 2004 ECB nastolila otázku potreby získavania údajov o cenách nehnuteľností určených na bývanie aj za nové členské krajiny EÚ. V jednotlivých krajinách je nasledujúca situácia v dostupnosti týchto údajov:

- Česká republika – prostredníctvom národného štatistického úradu má dostupné štvrťročné údaje za domy a byty za celú krajinu od roku 2001 a ročné údaje od roku 1999,
- Estónsko – prostredníctvom národného štatistického úradu má dostupné štvrťročné údaje za hlavné mesto od roku 1997,
- Maďarsko – prostredníctvom národného štatistického úradu má dostupné štvrťročné údaje za hlavné mesto od 4.Q roku 2001,
- Poľsko – prostredníctvom národného štatistického úradu má dostupné ročné údaje za celú krajinu od roku 2003,
- Lotyšsko – prostredníctvom národného štatistického úradu má dostupné ročné údaje za nové a existujúce obytné nehnuteľnosti za celú krajinu od roku 2002,
- Litva – predpokladaná dostupnosť potrebných údajov za nové a existujúce nehnuteľnosti od júla 2005 prostredníctvom katastra nehnuteľností,
- Malta – má dostupné štvrťročné údaje za domy a byty za celú krajinu od roku 1980 prostredníctvom inzertných záznamov transakcií s nehnuteľnosťami,
- Slovensko – prvé údaje prostredníctvom Národnej asociácie realitných kancelárií boli získané za 1. štvrťrok 2005,
- Slovinsko – uvažujú so získaním potrebných údajov prostredníctvom daňových úradov,
- Cyprus – zatiaľ neujasnené možnosti zisťovania potrebných údajov.

Aj v nových členských krajinách EÚ sú v súčasnosti zdroje údajov o cenách nehnuteľností pomerne rôznorodé. Podľa získaných informácií sa jednotlivé národné centrálné banky najčastejšie dostávajú k údajom o cenách nehnuteľností prostredníctvom národných štatistických úradov a realitných kancelárií. V ČR ide napr. o spoluprácu štatistického úradu a finančných úradov, ale v záujme získavania aktuálnych údajov je snaha spolupracovať aj s realitnými kancelármi.



Zdroj: databáza NARKS a prepočty NBS

Možno konštatovať, že pre zisťovanie cien nehnuteľností v nových členských krajinách je vo všeobecnosti charakteristická snaha získať údaje z akéhokoľvek dostupného zdroja prostredníctvom metodiky, operatívne prispôbenej národným podmienkam. Na základe zatiaľ dostupných údajov v rámci ECB, možno získať orientačný prehľad o štvrťročnom vývoji cien nehnuteľností určených na bývanie v niektorých nových členských krajinách EÚ.

2. Možnosti získavania údajov o cenách obytných nehnuteľností v podmienkach Slovenska

So začlenením Slovenska do európskeho priestoru je spojené aj plnenie dohodnutých záväzkov voči jednotlivým celoeurópskym inštitúciám. Jednou z požiadaviek ECB voči národným bankám členských krajín EÚ je poskytovanie štvrťročných údajov o cenách nehnuteľností.

Postupný rozvoj trhu nehnuteľností (aj keď značne regionálne diferencovaný) je v súčasnosti v podmienkach Slovenska spojený hlavne so záujmom hlavných aktérov transakcií s nehnuteľnosťami o informácie o stave a vývoji ich cien. Postupne sa údaje o cenách jednotlivých nehnuteľností stávajú predmetom záujmu realitných developerov, v komerčných bankách, aj NBS. Takto sa postupne formuje komplexná spoločenská objednávka na informácie o cenách nehnuteľností.

Štatistický úrad SR v rámci národných účtov v súlade s odporúčanou metodikou ESA95 zisťuje s ročnou periodicitou agregované informácie o nefinančných aktívach za celú ekonomiku, ako aj za hlavné sektory a odvetvia. Údaje o cenách jednotlivých nehnuteľností však zatiaľ nie sú predmetom periodického štatistického zisťovania a neexistuje na tento účel ani žiadny oficiálny administratívny zdroj údajov.

Jednou z avizovaných aktivít v oblasti zisťovania cien nehnuteľností je napr. príprava pilotného projektu: "Monitorovanie cien stavieb a stavebných pozemkov" v gescii Stavebnej fakulty STU Bratislava v spolupráci so ŠÚ SR a s Úradom geodézie, kartografie a katastra SR.

Požiadavka NBS, aby ŠÚ SR zahrnul zisťovanie o cenách nehnuteľností do Programu štátnych štatistických zisťovaní na roky 2006-2008 nebola akceptovaná. ŠÚ SR to zdôvodnil nedostatkom finančných a ľudských kapacitných zdrojov v projektovanom rozpočte ŠÚ SR. Závažným dôvodom je podľa ŠÚ SR zatiaľ tiež absencia metodiky zisťovania, ktorá by mala vzniknúť ako



výsledok pilotného overovania praktických možností zisťovania cien nehnuteľností určených na bývanie v rámci prebiehajúceho projektu Eurostatu¹.

NBS v snahe prispieť k hľadaniu možnosti zisťovania cien nehnuteľností určených na bývanie podpísala s Národnou asociáciou realitných kancelárií Slovenska (NARKS) zmluvu na zabezpečenie spracovania údajov o cenách nehnuteľností. Predmetom zmluvy je záväzok NARKS spracovať databázu údajov o cenách nehnuteľností za jednotlivé štvrťroky v roku 2005 v takej štruktúre a regionálnom členení, ktoré vychádzajú z požiadaviek ECB.

2.1 Základná charakteristika získaných údajov o cenách nehnuteľností z databázy NARKS

Databáza NARKS o cenách domov a bytov objektívne obsahuje údaje len za určitú časť celkom zrealizovaných transakcií s nehnuteľnosťami, nakoľko asociácia združuje len zhruba desatinu subjektov, ktoré sa zaoberajú sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností.

Výstupné zostavy o cenách existujúcich bytov a rodinných domov, získané od NARKS, sú realizované z inzertných záznamov a pri jednotlivých nehnuteľnostiach ponúka nimi použitý softvér popri počtoch transakcií s jednotlivými typmi nehnuteľností určených na bývanie aj nasledujúce možné varianty cien:

- priemerná ponuková cena (aritmetický priemer všetkých cien príslušného typu nehnuteľností z inzertných záznamov) v Sk,
- priemerná ponuková cena v Sk/m²,
- reprezentatívna priemerná ponuková cena (aritmetický priemer cien príslušného typu nehnuteľností z inzertných záznamov po vylúčení extrémnych cien) v Sk,
- reprezentatívna priemerná ponuková cena v Sk/m²,
- reprezentatívna priemerná predajná cena.

Za prvé dva štvrťroky 2005 boli z výstupných zostáv (v členení podľa okresov a za jednotlivé typy bytov a domov) reálne použiteľné len údaje o priemernej ponukovej cene v Sk. Získané výstupné zostavy prakticky neobsahovali údaje o priemerných predajných cenách, pretože životný cyklus inzertných záznamov o ponúkaných nehnuteľnostiach obsahuje v súčasnosti len v ojedinelých prípadoch aj doplnenie informácie o tom, za akú cenu bola predmetná nehnuteľnosť v skutočnosti zrealizovaná.

¹ Do predmetného projektu Eurostatu (HICP-OOH), na ktorom od roku 2000 participovalo 5 krajín (Nemecko, Španielsko, Poľsko, Fínsko a Anglicko), sa majú od roku 2006 zapojiť ďalšie krajiny. Daný projekt pozostáva zo 7 modulov a podľa informácií ŠÚ SR Slovensko reflektovalo na Modul č. 1 – Ceny obydľí, ktorého realizácia je rozložená na 16 krokov v časovom horizonte 18 mesiacov. Celkovo by malo na tomto module participovať 11 krajín. Koncom roku 2005 bola podpísaná zmluva medzi ŠÚ SR a Eurostatom. Úspešnosť celého projektu však závisí od rozbehnutia modulov, ktoré sa týkajú koordinácie činností pri overovaní možností zisťovania cien domov a bytov, renovácií a zásadných rekonštrukcií nehnuteľností určených na bývanie, ako aj cien stavebných pozemkov. Dôležitým krokom je tiež príprava technického manuálu na postupnú realizáciu krokov v rámci prvých troch modulov. Ide teda o moduly 4-7, na ktoré nie je podľa aktuálnych informácií zatiaľ prihlásený žiadny záujemca, čo môže spôsobiť ďalší časový sklz v riešení uvedeného pilotného projektu.



Miera súladu medzi ponukovými a realizačnými cenami závisí od stupňa vývoja trhu s nehnuteľnosťami. Ak sú v ponukách niektoré byty napr. rok, je pravdepodobné, že pri predaji bude ich cena nižšia o približne 10-15%. Z hľadiska spoľahlivosti zovšeobecnených poznatkov zo získaných neúplných údajov je však menej podstatné, či vychádzame z údajov o cenách ponukových alebo predajných, ako zohľadnenie maximálne reálneho počtu uskutočnených transakcií s nehnuteľnosťami v jednotlivých regiónoch.

Z vyhodnotenia poskytnutých údajov z databázy NARKS za prvé dva štvrťroky 2005 vyplýva niekoľko poznatkov:

- databáza neobsahuje všetky nami požadované atribúty členenia nehnuteľností, ktoré zodpovedajú požiadavkám ECB;
- údaje o cenách bytov a rodinných domov nie sú špecifikované pre nové a existujúce nehnuteľnosti;
- údaje o rodinných domoch nie sú štruktúrované podľa početnosti izieb, ale sú v členení na rodinné domy a rodinné vily;
- databáza obsahuje značný počet málopočetných transakcií za jednotlivé nehnuteľnosti v rámci jednotlivých okresov, čo zvyšuje riziko možného skreslenia informácií o reálnych cenách transakcií s nehnuteľnosťami (napríklad v prípade okresu Poprad sa do databázy dostali iba údaje o drahších predajoch);
- údaje o cenách stavebných pozemkov sú v dôsledku technických problémov dostupné až od 3. štvrťroku 2005;
- metodika zberu a prvotného spracovania údajov o cenách nehnuteľností je viazaná na používaný softvér a jej prípadná zmena v záujme dôslednejšieho zohľadnenia kritérií a požiadaviek NBS je pomerne zložitá.

Napriek skutočnosti, že databáza NARKS o cenách nehnuteľností sa vytvára na iný účel, ako sú požiadavky ECB a nespĺňa ani niektoré štatistické náležitosti výberového súboru, nateraz je jedným z mála dostupných zdrojov údajov, pomocou ktorého je možné získať orientačné informácie o stave a vývoji cien nehnuteľností určených na bývanie v SR.

Vzhľadom na to, že celoeurópske systémové riešenie zisťovania a zverejňovania údajov o cenách nehnuteľností prostredníctvom národných štatistických úradov možno podľa doterajšieho vývoja očakávať najskôr po roku 2010, považujeme nami charakterizovaný a použitý zdroj údajov o cenách nehnuteľností za prechodné riešenie zisťovania cien nehnuteľností určených na bývanie a pozemkov v podmienkach Slovenska pre potreby NBS. Priebežné poznatky pri spracúvaní a zovšeobecňovaní údajov z databázy NARKS môžu poslúžiť v ďalšom období aj pri overovaní a výbere vhodného zdroja údajov pre oficiálny systém štvrťročného zisťovania cien nehnuteľností podľa harmonizovanej metodiky v rámci eurozóny.

2.2 Metodika spracovania údajov z databázy NARKS

V rámci prvotného spracovania údajov získaných z databázy NARKS sme prevzali z výstupných zostáv už vypočítanú reprezentatívnu priemernú ponukovú cenu v Sk/m² za jednotlivé typy existujúcich bytov v príslušných okresoch. Čo sa týka existujúcich domov, vo výstupných zostavách nie sú k dispozícii reprezentatívne priemerné ponukové ceny v Sk/m² za jednotlivé



typy domov a treba ich dopočítať. Pri výpočte sme postupovali tak, že reprezentatívnu priemernú ponukovú cenu za jednotlivé typy domov v každom okrese sme vydělili nami zvolenou hodnotou priemernej rozlohy ich úžitkovej plochy (pri rodinných domoch 150 m² a pri rodinných vilách 250 m²).

V druhom kroku sme prostredníctvom váženého aritmetického priemeru vypočítali priemerné ceny za 1 m² jednotlivých typov bytov a rodinných domov za jednotlivé kraje. Ako váhy sme použili zaznamenané celkové počty transakcií s jednotlivými typmi bytov a domov v okresoch príslušného kraja.

V treťom kroku sme vypočítali tzv. objektivizovanú priemernú ponukovú cenu za 1 m² jednotlivých typov bytov a rodinných domov za SR. Výslednú hodnotu sme vypočítali pomocou váženého aritmetického priemeru tak, že sme súčet násobkov cien za 1 m² jednotlivých typov bytov a rodinných domov za jednotlivé kraje (vypočítané v druhom kroku) a zvolených váhových koeficientov (v %) za jednotlivé kraje² vydělili číslom 100 (súčet relatívnych podielov jednotlivých krajov na predpokladaných reálnych transakciách s bytmi v rámci celej SR v %), t.j.:

$$CON_{SR} = \frac{\sum_{k=1}^8 CON_k \cdot v_k \cdot 100}{100},$$

kde:

CON_{SR} - objektivizovaná priemerná ponuková cena za 1 m² jednotlivých typov bytov a rodinných domov za Slovensko,

CON_k - priemerná ponuková cena za 1 m² jednotlivých typov bytov a rodinných domov za jednotlivé kraje,

v_k - zvolené váhové koeficienty za jednotlivé kraje, ktoré orientačne zodpovedajú skutočnému podielu krajov na transakciách s bytmi v rámci celej SR,

k - jednotlivé kraje.

Uvedeným vážením sa vypočíta priemerná cena za 1 m² príslušnej nehnuteľnosti za celú SR, v ktorej je čiastočne zredukovaná disproporcja medzi zaznamenanými a reálnymi transakciami s obytnými nehnuteľnosťami v jednotlivých regiónoch, zrejme z nasledujúcej tabuľky:

	BA	TT	TN	NR	ZA	BB	PO	KE	SR
Podiel zaznamenaných transakcií v %	95,99	2,23	0,06	0,92	0,23	0,27	0,09	0,21	100,00
Podiel predpokladaných reálnych transakcií v %, resp. (v _k v %)	52,00	14,00	4,00	8,00	7,00	6,00	3,00	6,00	100,00

Vážením by mal byť zohľadnený reálny podiel jednotlivých krajov na vytváraní agregovanej priemernej ceny danej nehnuteľnosti určenej na bývanie za celé Slovensko. Tento krok je dôležitý v záujme dosiahnutia objektivizovaných zovšeobecnení vypočítaných charakteristík z neúplných (výberových) údajov.

² Po konzultácii so zástupcom NARKS boli použité nasledovné váhové koeficienty: BA - 0,52, TT - 0,14, TN - 0,04, NR - 0,08, ZA - 0,07, BB - 0,06, PO - 0,03 a KE - 0,06



Aj pri výpočte priemernej ceny mesačných prenájmov za jednotlivé kraje a celú SR bol použitý podobný postup ako pri výpočte priemernej ceny za 1 m² nehnuteľností určených na bývanie.

2.3 Predbežné výsledky vývoja cien nehnuteľností v SR za 1. a 2. štvrťrok 2005

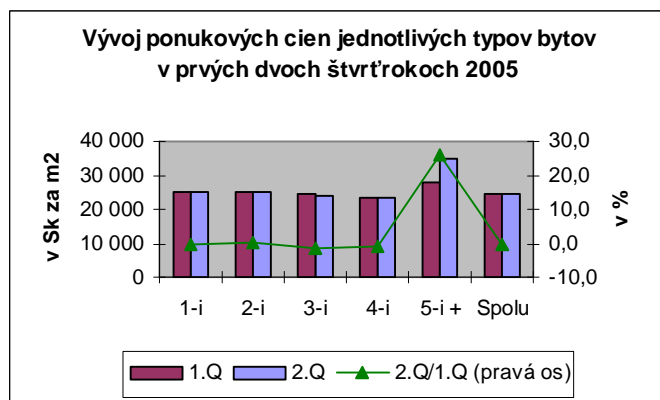
Výsledkom zrealizovania vyššie uvedených metodických krokov sú údaje v tabuľke na nasledujúcej strane, ktoré poskytujú prehľad o počte zrealizovaných transakcií s vybranými nehnuteľnosťami, predbežné priemerné hodnoty cien za m² jednotlivých nehnuteľností určených na bývanie aj priemerné hodnoty cien mesačných prenájmov za prvé dva štvrťroky 2005.

Početnosť aj štruktúra transakcií s nehnuteľnosťami bola v prvých dvoch štvrťrokoch roku 2005 relatívne podobná. Za 1. štvrťrok je v databáze 50608 transakcií s obytnými nehnuteľnosťami (necelých 41 tis. s existujúcimi bytmi a takmer 10 tis. s existujúcimi rodinnými domami). Za 2. štvrťrok je v databáze menej transakcií ako za 1. štvrťrok, ich štruktúra však zostala prakticky rovnaká. Okolo 80% zo všetkých transakcií s nehnuteľnosťami určenými na bývanie pripadalo na predaje bytov a zhruba 20% na predaje rodinných domov a víl. Najviac obchodovanými sú trojizbové byty.

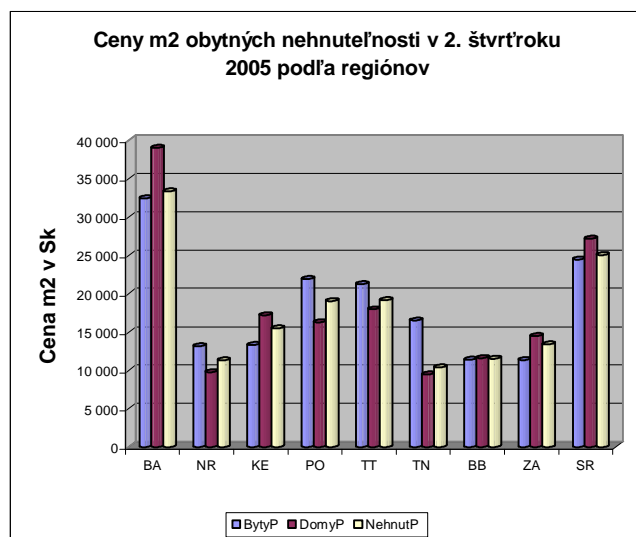
Základné údaje o predaji a prenájmoch nehnuteľností za prvé dva štvrťroky 2005

Druh nehnuteľnosti	Predaj				Nájom			
	Počet transakcií		Cena za m ² v Sk		Počet transakcií		Mesačný nájom v Sk	
	1.Q	2.Q	1.Q	2.Q	1.Q	2.Q	1.Q	2.Q
Existujúce byty:	40 882	37 824	24 565	24 526	8 319	7 975	15 579	16 283
v tom: - 1-izbový	7 928	7 337	25 223	25 192	1 201	1 235	8 264	8 627
- 2-izbový	10 826	9 231	24 930	24 977	2 382	2 354	12 474	12 698
- 3-izbový	15 426	15 389	24 327	24 033	3 290	2 982	16 886	18 161
- 4-izbový	6 239	5 371	23 436	23 278	1 211	1 051	23 479	23 414
- 5-izbový a viac	463	496	27 940	35 129	235	353	25 449	29 885
Existujúce rodinné domy:	9 726	8 671	26 819	27 139	2 307	2 076	54 670	56 065
v tom: - dom	9 425	8 499	26 248	26 809	2 249	2 017	39 338	40 286
- vila	301	172	44 692	43 445	58	59	70 002	71 844
Obytné nehnuteľnosti spolu:	50 608	46 495	24 998	25 014	10 626	10 051	24 066	24 500

Zdroj: databáza NARKS a prepočty NBS



Zdroj: databáza NARKS a prepočty NBS



Zdroj: databáza NARKS a prepočty NBS

Úhrnná priemerná ponuková cena za 1 m² bytov a domov spolu, ako aj priemerná cena mesačného prenájmu týchto nehnuteľností zostala v oboch štvrtrokoch na takmer rovnakej úrovni.

Priemerné mesačné nájomné za byty predstavovalo v prvých dvoch štvrtrokoch 2005 hodnotu necelých 16 tis. Sk a pri všetkých typoch bytov bolo nižšie ako priemerná ponuková cena za 1 m² pri ich predajoch. V prípade rodinných domov bolo priemerné mesačné nájomné v 1. štvrtroku takmer 55 tis. Sk a v 2. štvrtroku sa zvýšilo o zhruba 2,6%. Priemerné mesačné nájomné za byty je podstatne nižšie ako priemerné mesačné nájomné za domy.

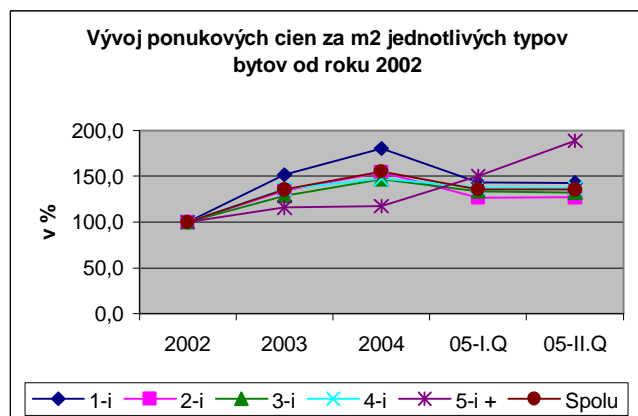
V súlade s použitou metodikou výpočtu dosiahla priemerná ponuková cena za 1 m² existujúcich bytov v prvých dvoch štvrtrokoch 2005 takmer 25 tis. Sk. Okrem 5 izbových a väčších bytov sa priemerné ponukové ceny ostatných typov bytov v porovnávaných štvrtrokoch zmenili len minimálne.

Ceny nehnuteľností určených na bývanie sú výrazne diferencované podľa regiónov. Značný rozdiel je v ponukových cenách bytov a domov medzi Bratislavským krajom (napr. okolo 33 tis. Sk za 1 m²) a ostatnými krajmi (od zhruba 11 tis. Sk za 1 m² po 19 tis. Sk za 1 m²). Pomere vysoká je napr. zistená priemerná ponuková cena za 1 m² bytu (okolo 22 tis. Sk) v Prešovskom kraji. Priemerná ponuková cena za 1 m² existujúcich rodinných domov bola mierne vyššia ako cena za 1 m² bytov a v prvých dvoch štvrtrokoch 2005 sa výrazne nemenila (pohybovala sa okolo 27 tis. Sk za 1 m²).



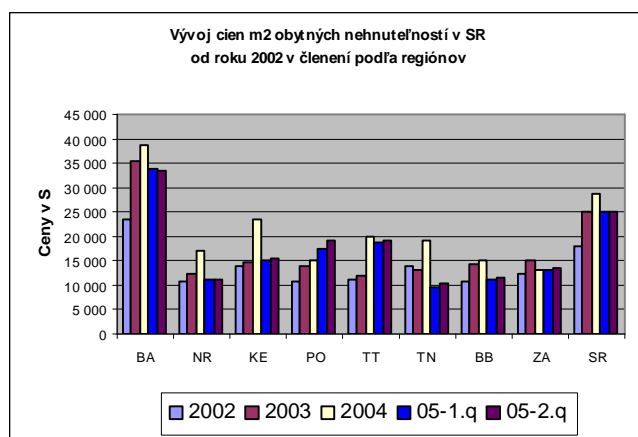
2.4 Zhodnotenie vývoja cien nehnuteľností určených na bývanie v SR od roku 2002

V záujme orientačného porovnania vývoja priemerných ponukových cien nehnuteľností určených na bývanie za dlhšie obdobie sme vyššie uvedenú metodiku výpočtu porovnateľných cien použili aj na prepočet dostupných ročných údajov o cenách nehnuteľností určených na bývanie za roky 2002-2004 z databázy NARKS (štvrtročné údaje za uvedené roky nie sú k dispozícii).



Z hľadiska vývoja cien jednotlivých typov bytov možno konštatovať, že od roku 2002 do roku 2004 sa nadpriemerne zvyšovali hlavne ceny za 1 m² jedno- a dvojizbových bytov a po roku 2004 (zvlášť v 2.štvrtroku 2005) výrazne vzrástli ceny za 1 m² väčších bytov.

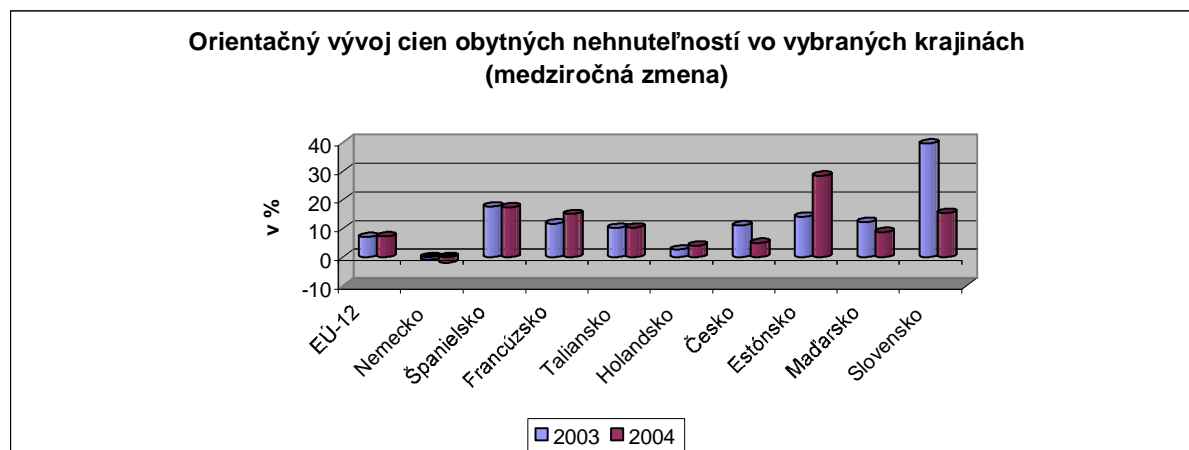
Zdroj: databáza NARKS a prepočty NBS



Z uskutočnených prepočtov možno zovšeobecniť, že ceny nehnuteľností určených na bývanie v podmienkach Slovenska od roku 2002 do roku 2004 pomerne prudko vzrástli (o takmer 60%) a v prvých dvoch štvrtrokoch roku 2005 došlo k ich poklesu v porovnaní s priemerom za rok 2004 o zhruba 13%. Úroveň cien nehnuteľností určených na bývanie sa v roku 2005 vrátila zhruba na hodnoty dosahované v roku 2003 (v priemere okolo 25 tis. Sk za 1 m²).

Zdroj: databáza NARKS a prepočty NBS

Vytvorenie časových radov o cenách nehnuteľností určených na bývanie na základe dostupných (nejednotne vymedzených) údajov za jednotlivé krajiny poskytuje možnosť len orientačného medzinárodného porovnania vývoja cien daného segmentu v posledných rokoch. Z nasledujúceho grafického znázornenia je zřejmý značne diferencovaný vývoj cien nehnuteľností určených na bývanie za posledné dva roky na Slovensku v porovnaní s niektorými členskými krajinami EÚ.



Zdroj: databáza NARKS, pracovný materiál ECB WGGES/2005/03-1_Residential Property Price Statistics a prepočty NBS

Údaje o cenách nehnuteľností z databázy NARKS a zvolená metodika ich spracovania poskytujú zatiaľ len orientačné informácie o cenách vybraných druhov nehnuteľností. Dostupné údaje za prvé dva štvrťroky 2005 sa spracovali tak, aby bolo možné podobný postup aplikovať aj pri spracovaní dostupných ročných údajov od roku 2002. Pri voľbe postupov sa zohľadňovali aj vyjadrenia expertov týkajúce sa súčasného vývoja cien nehnuteľností určených na bývanie v podmienkach Slovenska. Cieľom je získať časový rad rovnako vecne vymedzených a spracovaných údajov za jednotlivé časové obdobia. Použitá metodika predstavuje jeden z možných prístupov k využitiu údajov o cenách nehnuteľností z databázy NARKS. Získané poznatky je nevyhnutné vyhodnotiť za dlhšie obdobie, prípadne skonfrontovať s ďalšími dostupnými zdrojmi údajov o cenách nehnuteľností, aby sa overilo, ako spoľahlivo odrážajú získané výsledky realitu na trhu s nehnuteľnosťami. Zároveň treba zovšeobecniť a prijať metodické opatrenia na skvalitnenie zisťovania cien nehnuteľností v ďalšom období.

Záver

Kroky, ktoré NBS uskutočnila v oblasti zisťovania cien nehnuteľností určených na bývanie v podmienkach Slovenska, sú sprevádzané rovnakými ťažkosťami, aké majú v tejto oblasti tak staré, ako aj nové členské krajiny EÚ. Základným problémom je absencia jednotnej metodiky a oficiálneho národného gestora zisťovania cien nehnuteľností.

Významným príspevkom k harmonizácii postupov pri zisťovaní cien nehnuteľností vo všetkých členských krajinách sú konkrétne definované požiadavky ECB na obsah a štruktúru zisťovaných údajov. Dôležitý je tiež pokračujúci pilotný projekt Eurostatu k možnosti rozšírenia konštrukcie HICP o spotrebné výdavky spojené s bývaním vo vlastných domoch a bytoch, na ktorom začína participovať viacero členských krajín EÚ. Doterajší vývoj riešenia otázky jednotného zisťovania cien nehnuteľností signalizuje, že reálny začiatok oficiálneho národného zisťovania cien nehnuteľností možno predpokladať po roku 2010.



Napriek tomu, že údaje z databázy NARKS nezodpovedajú plne požiadavkám ECB a zatiaľ neposkytujú ani štatisticky dostatočne reprezentatívny a medzinárodne porovnateľný obraz o reálnych cenách nehnuteľností určených na bývanie na Slovensku, pre NBS predstavujú zatiaľ dôležitý, resp. jediný dostupný zdroj údajov o stave a vývoji cien nehnuteľností určených na bývanie v SR.

Poznanky, zovšeobecnené z údajov o cenách nehnuteľností v SR treba považovať zatiaľ len za orientačné. Sú poznačené postupným vývojom obsahu poskytnutých údajov a tým aj prispôbovaním použitej metodiky prvotného a ďalšieho spracovania získaných údajov o cenách nehnuteľností určených na bývanie pre operatívne potreby NBS. Intenzívnejším využívaním týchto údajov vznikajú však aj zo strany NBS rôzne podnety na zlepšovanie postupov pri napĺňaní a celkovom skvalitňovaní vytváratej databázy údajov o cenách nehnuteľností. Získavané poznanky treba postupne odborne konfrontovať a jednoznačnejšie závery bude možné urobiť až v roku 2006 po spracovaní a vyhodnotení všetkých štvrt' rokov v rámci roku 2005.

Použitá literatúra:

- 1.Compilation Guide on Financial Soundness Indicators, IMF, finálna verzia je dostupná napr. na <http://www.imf.org/external/np/sta/fsi/eng/2004/guide/index.htm>.
- 2.ECB Monthly Bulletin (2001-2005)
- 3.Non-financial statistics on EU housing markets, ECB (CMFB), January 2004.
- 4.Owner-Occupied Housing in the HICP – Progres report, Eurostat, May 2004.
- 5.Price indices of newly built dwellings – Draft a revised technical manual, Eurostat, April 2005.
- 6.Residential Property Price Statistics (pracovný material WGGES/2005/03-1), ECB (WGGES), April 2005.
- 7.Structural factors in the EU housing markets (Box I – Accuracy and comparability of house price data). ECB, March 2003.
- 8.Trh s realitami sa hýbe tam, kde prosperuje ekonomika, HN Reality Aktuál (November 2005), s. 58.
- 9.www.narks.sk
10. www.trh.sk