



# Pozitívny posun v zostavovaní indexu cien nehnuteľností na bývanie

Mikuláš Cár  
Národná banka Slovenska

*Je všeobecne známe, že dostupnosť a kvalita informácií o cenách nehnuteľností na bývanie je v jednotlivých krajinách značne rozdielna. Napriek tomu, že investície do bývania predstavujú dosť významnú časť výdavkov domácností a pre mnohých ľudí sú ich obydlia tým najcennejším majetkom, v mnohých krajinách donedávna neboli prakticky takmer žiadne oficiálne informácie o cenách bývania alebo o cenách prenájmov.*

<sup>1</sup> Otázky skúmania vzťahu medzi nehnuteľnosťami a finančnou stabilitou, a teda aj potreba zisťovania údajov a konštrukcie ukazovateľov z oblasti nehnuteľností boli prvýkrát jednoznačne nastolené na medzinárodnej konferencii MMF a BIS vo Washingtone D. C. v októbri 2003. Podnety z diskusie na tejto konferencii boli premietnuté do 9. kapitoly návodu na zostavovanie ukazovateľov finančného zdravia (Financial Soundness Indicators – Compilation Guide) s názvom Real Estate Price Indices. Táto kapitola obsahuje hlavné zásady zisťovania cien nehnuteľností a konštrukcie cenových indexov. Otázky konštrukcie indexov cien nehnuteľností sa podrobnejšie rozoberali aj na workshope MMF a OECD, ktorý sa konal v novembri 2006 v Paríži, ako aj na konferencii pod záštitou Eurostatu a BIS v novembri 2009 v Bazileji.

<sup>2</sup> Viac napr. na <<http://www.stat.si/Statistici/Dnevi/Docs/Radenci2011/Schubert-Statistics%20and%20the%20management%20of%20macroeconomic%20risks-ppt.pdf>>.

<sup>3</sup> Pozri príručku Eurostatu Handbook on Residential Property Prices Indexes, version May 2011. Podrobné vymedzenie bývania vo vlastnom obydli, definovanie základných pojmov, otázky okolo zdrojov údajov, metód a postupov samotného zostavovania indexov cien nehnuteľností na bývanie sú uvedené v technickom manuáli Draft Technical Manual on Owner-Occupied Housing, Draft version 1.9.1. Eurostat, July 2011.

Potreba zostavovať indexy cien nehnuteľností na bývanie (House Price Index – HPI) sa začala dôslednejšie vynárať v období, keď realitný trh začal výrazne akcelerovať a svojím vplyvom na transakčné kanály začal priťahovať zvýšenú pozornosť viacerých politik. Okrem potreby dôraznejšie sledovať vývoj cien nehnuteľností sa ukázala aj potreba sledovania vplyvu menovej politiky na realitný trh a do makroprudenčných analýz sa začala vkladať snaha centrálnych bánk prispieť k eliminovaniu potenciálnych rizík, spojených hlavne s rastúcim objemom úverových zdrojov pri obstarávaní nehnuteľností.<sup>1</sup> HPI bol na základe požiadavky Ecofin zaradený do zoznamu PEELs (Principal European Economic Indicators). V kontexte rámca nového systému dohľadu v EÚ má Európska rada pre systémové riziká (European Systemic Risk Board – ESRB) snahu zaradiť HPI do úzkej skupiny ukazovateľov, ktoré by mali slúžiť na priebežné posudzovanie ekonomických a finančných nerovnováh a na predchádzanie možným rizikám.<sup>2</sup> Európsky parlament a Rada Európy majú ambíciu spracovávať správu o hodnotení nerovnováh (Imbalance Scoreboard), v rámci ktorej by sa mal vyhodnocovať aj ukazovateľ týkajúci sa vývoja cien nehnuteľností na bývanie v rámci členských krajín EÚ (za rovnovážnu sa aktuálne považuje zmena do hodnoty 6%).

Metodické a technické otázky zostavovania indexov cien nehnuteľností na bývanie začali na prelome milénia výrazne rezonovať aj v Eurostate a niekoľkoročné úsilie vyústilo do spracovania návrhu metodiky zostavovania indexov cien nehnuteľností na bývanie pre krajiny EÚ. Spracovaná príručka mapuje rôzne potreby používateľov, poskytuje získané poznatky, užitočné rady a doterajšie skúsenosti z konštrukcie indexov cien nehnuteľností na bývanie.<sup>3</sup>

## OBLASTI MOŽNÉHO VYUŽITIA HPI

Na trhu s nehnuteľnosťami všeobecne, ako aj na trhu s bývaním je zainteresovaný celý rad subjektov, ktorých záujmy bývajú dosť diferencované. S tým súvisia aj rozdielne potreby a požiadavky,

ktoré majú jednotlivé subjekty na obsah a rozsah informácií o trhu s bývaním. Z pohľadu domácnosti sa možno na nehnuteľnosť pozeráť buď ako na predmet dlhodobej spotreby, alebo ako na investičné aktívum alebo na zdroj bohatstva. Developer sa snaží primerane zhodnotiť prostriedky vložené do výstavby nehnuteľnosti. Kupujúci sa pozerá na nehnuteľnosť takou optikou, aby získal relatívne kvalitnú nehnuteľnosť za primeranú cenu. Úverové inštitúcie majú záujem, aby sa pri požičaní prostriedkov na výstavbu alebo na finálnu kúpu nehnuteľnosti vystavovali minimálnemu riziku prípadnej neschopnosti dlžníka splatiť poskytnutý úver. Štatistický úrad ako oficiálny gestor cenových štatistik má záujem spoľahlivo stanoviť mieru, v akej výdavky na bývanie ovplyvňujú celkovú infláciu, ako aj zachytiť stav a vývoj cien nehnuteľností na bývanie. Centrálnu banku zasa zaujíma možný dopad vývoja cien nehnuteľností na celkovú cenovú stabilitu, ale aj na stabilitu úverových inštitúcií a finančného sektora ako celku.

Spoločný záujem všetkých aktérov na realitnom trhu je nasmerovaný na ceny nehnuteľností. Tie sú predmetom záujmu aj rôznych analytikov a politikov. Na základe predchádzajúceho možno konštatovať, že rôzny účel použitia indexu cien nehnuteľností na bývanie by si žiadal aj rozdielne koncepčné prístupy i metodiky jeho zostavovania. V praxi sa však naráža na omnoho prozaickejší problém, ktorým je dostupnosť potrebných východiskových údajov na zostavovanie indexu cien nehnuteľností na bývanie. Takto dospievame k poznaniu, že každý dostupný ukazovateľ týkajúci sa cien nehnuteľností je schopný aj v tom lepšom prípade uspokojiť len parciálne potreby jednotlivých aktérov na realitnom trhu.

Dá sa vymenovať viacero dôvodov, prečo je potrebné uvažovať o zostavovaní indexov cien nehnuteľností na bývanie. Môžu slúžiť na nasledujúce účely:

- **Makroekonomický ukazovateľ ekonomického rastu.** Doterajšie skúsenosti potvrdzujú relatívne silnú koreláciu medzi vývojom cien nehnuteľností a ekonomickou výkonnosťou



krajiny. Rast cien nehnuteľností je podnetom na zvýšenie aktivít v stavebníctve, čo vyvoláva rast zamestnanosti a príjmov v tomto sektore, ale aj v ďalších nadväzujúcich profesiách. To zároveň vytvára predpoklady na rast investícií aj domáceho dopytu. Platí to aj naopak, že znižovanie cien nehnuteľností má utlmujúci vplyv na ekonomický rast, investície aj spotrebu.

- **Nástroj menovej politiky a inflačného cieľenia.** Už niekoľko rokov sa analyzujú potreby a možnosti zahŕňania výdavkov spojených s bývaním do harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien.
- **Prostriedok na odhad bohatstva.** Ceny nehnuteľností predstavujú dôležitý vstup pri meraní agregovaného bohatstva v rámci ekonomiky. Existujúce bytové jednotky predstavujú časť súvahových účtov v systéme národných účtov (SNÚ) a index cien nehnuteľností je potrebný na odhad bohatstva domácností. Rastúce ceny nehnuteľností teoreticky podnecujú efekt bohatstva, ktorý môže viesť k rastu spotreby domácností a potenciálne aj k vytváraniu predpokladov na rast záruky pri získavaní nových pôžičiek.
- **Ukazovateľ finančnej stability alebo ukazovateľ na meranie rizikových expozícií.** Predovšetkým prudký prepád cien nehnuteľností má nepriaznivý vplyv na zdravie a stabilitu finančného sektora, ako aj na finančnú situáciu jednotlivcov a domácností prostredníctvom úverových ratingov, hodnoty kolaterálu a pomeru dlhu k vlastnému kapitálu.
- **Deflátor národných účtov.** Národné štatistické úrady zvyknú používať index cien nových nehnuteľností ako deflátor hodnoty výkonov výstavby obytných budov v bežných cenách v národných účtoch, alebo aj pri konštrukcii indexu spotrebiteľských cien (CPI).
- **Opora pre individuálne rozhodovania kupujúcich a predávajúcich nehnuteľností.** Nákup nehnuteľností môže byť spojený tak s uspokojovaním bývania, ako aj s investovaním prostriedkov s cieľom ich efektívneho zhodnotenia v dlhšom horizonte.
- **Zložka indexu spotrebiteľských cien (CPI, HICP).** Ceny nehnuteľností budú priamo ovplyvňovať infláciu vtedy, keď náklady spojené s bývaním sa budú zahŕňať aj do harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (HICP). Zatiaľ do CPI vchádzajú len výdavky spojené s tzv. imputovaným nájomným (v podmienkach Slovenska sú to výdavky na fond opráv). V rámci projektu Eurostatu OOH (*Owner Occupied Housing*) sa zvažujú štyri možné prístupy, ako zahrnúť výdavky spojené s bývaním do CPI (princíp tzv. čistého nadobúdania, výdavkový princíp, princíp užívateľských nákladov a princíp nájomného), pričom prvé tri vyžadujú konštrukciu indexu cien nehnuteľností na bývanie.<sup>4</sup>
- **Nástroj na medzinárodné porovnanie.** Je všeobecný záujem relevantných medzinárodných inštitúcií, aby údaje o cenách nehnuteľ-

ností na bývanie boli spoľahlivo porovnateľné medzi jednotlivými krajinami. Národné metodiky zostavovania indexov cien nehnuteľností na bývanie sa postupne vyvíjajú, ale stále pretrvávajú rozdiely, pokiaľ ide o zdroje údajov, ich dostupnosť, pokrytie, periodicitu a včasnosť. Zlomovou udalosťou by malo byť spracovanie jednotnej metodiky na zostavovanie indexov cien nehnuteľností na bývanie v Eurostate. Od júla 2005 začala Európska centrálna banka zverejňovať úhrnný index cien nehnuteľností na bývanie za eurozónu (ročné údaje od roku 2001 a štvrtročné údaje od 1. štvrtroku 2004).<sup>5</sup>

## ZDROJE ÚDAJOV O CENÁCH NEHNUTEĽNOSTÍ – POTREBY A OBMEDZENIA

Samotný proces kupovania a predávania nehnuteľností trvá určitý čas.<sup>6</sup> Údaje o cenách nehnuteľností môžu byť takto zaznamenané napr. v nasledujúcich situáciách:

- Typickými zdrojmi údajov nehnuteľností daných na trh sú rôzne inzeráty a databázy realitných maklérov.
- V prípade podaných žiadostí o úver na bývanie môžu byť zdrojom údajov záznamy žiadostí a v prípade schválených úverov na bývanie môžu byť zdrojom údajov záznamy schválených úverov.
- Podpísaním záväzného kontraktu na kúpu, resp. predaj nehnuteľnosti je zdrojom údajov kúpno-predajná zmluva.
- Zavŕšením aktu kúpy a predaja nehnuteľnosti je jej zápis v katastri nehnuteľností.

Vo väčšine prípadov zatiaľ otázka nestojí tak, či sa rozhodneme použiť údaje o cenách nehnuteľností v tej či onej etape ich obchodovania, ale či sú také údaje vôbec dostupné. Každý takýto zdroj údajov o cenách nehnuteľností je svojím spôsobom špecifický. Ceny nehnuteľností v priebežných etapách sa zvyčajne líšia od konečnej realizačnej ceny. I keď sú určité výhrady k nejednoznačnosti ceny tej istej nehnuteľnosti, na druhej strane to však vytvára priestor na poskytnutie cenných informácií o aktuálnom vývoji na trhu s bývaním.

Zostavovanie rôznych cenových indexov predpokladá prístup k potrebným východiskovým údajom. Je všeobecne známe, že v prípade nehnuteľností na bývanie sú zdroje údajov o cenách nehnuteľností v jednotlivých krajinách veľmi diferencované. Používajú sa údaje z menej spoľahlivých a nedostatočne reprezentatívnych zdrojov až po údaje z administratívnych zdrojov, na ktoré upriamuje v poslednom čase výraznejšiu pozornosť aj Eurostat. Rôzne administratívne zdroje údajov predstavujú na jednej strane značný potenciál na získanie celého radu charakteristík spojených s transakciami s nehnuteľnosťami, na druhej strane však často predstavujú aj určité obmedzenia pri zostavovaní indexov, najmä z dôvodu značnej rôznorodosti ich pôvodného zamerania. S tým súvisia aj problémy možného rozdielného vymedzenia pojmov, územného pokrytia, periodicity zberu a celkovej kvality údajov.

4 Podľa záverov rokovania pracovnej skupiny Eurostatu pre cenové štatistiky v októbri 2011, by mal byť návrh smernice týkajúcej sa zostavovania indexu cien nehnuteľností vlastného bývania (owner-occupied housing price index – OOH PI) a indexu cien nehnuteľností na bývanie (house price index – HPI) predložený na rokovanie Výboru pre európsky štatistický systém (ESS Committee) vo februári 2012. Návrh smernice obsahuje aj formuláciu o tom, že princíp čistého nadobudnutia nehnuteľnosti na bývanie (net acquisitions approach) by sa mal stať základom na zostavovanie OOH PI. Väčšina národných štatistických úradov podporuje návrh predmetnej smernice, aj keď ešte existujú určité výhrady k niektorým článkom. Výhrady sa týkajú hlavne dostupnosti požadovaných detailnejších údajov (článok 3) a smernicou navrhovaných termínov na poskytovanie cenových indexov a údajov na úpravu váhových schém (článok 5). Návrh smernice obsahuje materiál: Draft OOH Regulation and Short Manual. Eurostat, October 2011.

5 Podrobnejšie pozri ECB Monthly Bulletin, July 2005, s. 43.

6 Pri pohľade na proces zo strany kupujúceho je potrebné uvážovať, že celý proces od začiatku hľadania nehnuteľnosti až po jej zápis do katastra nehnuteľností môže trvať v priemere okolo pol roka. Tento proces zvykne trvať kratšie v čase realitného boomu a dlhšie v tzv. horších časoch. Záujemca obyčajne venuje viac ako polovicu času obhliadkam vytýpaných ponúk nehnuteľností a vyjednávaniu s predávajúcim. Príprava kúpno-predajnej zmluvy, vybavenie prípadného úveru a procedúra s katastrom nehnuteľností zvykne zabráť menej ako polovicu času v rámci procesu obstarávania nehnuteľnosti na bývanie.



7 V 10. kapitole už zmienenej príručky Eurostatu Handbook on Residential Property Prices Indexes, version May 2011, sú uvedené grafické príklady rozdielov medzi hodnotami viacerých HPI, zostavovaných v takých krajinách ako Kanada, Japonsko a Veľká Británia. Bližšie pozri: <[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/owner\\_occupied\\_housing\\_hpi/rppi\\_handbook](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/owner_occupied_housing_hpi/rppi_handbook)>.

8 V súlade s ESA 95 napr. obydlia (AN.1111) predstavujú nefinančné aktíva a zahŕňajú:

- budovy, ktoré sa využívajú úplne alebo najmä na bývanie, vrátane všetkých spojených stavieb, ako sú garáže, resp. všetky trvalo inštalované zariadenia v obydliach,
- hausbóty, bárky, mobilné domovy a karavany používané najmä na bývanie, ako aj historické pamiatky identifikované primárne na účely bývania,
- nedokončené obydlia, pokiaľ sa predpokladá, že konečný užívateľ prevezme aj vlastníctvo – buď preto, že stavba sa realizuje na vlastný účet, alebo je doložená existenciou kúpno-predajnej zmluvy,
- obydlia získané pre príslušníkov armády, pretože sa používajú tak ako obydlia civilných celkov na poskytovanie služieb spojených s bývaním.

Zásadným problémom potenciálnych administratívnych zdrojov údajov o cenách nehnuteľností je fakt, že údaje z rôznych administratívnych zdrojov sú zaznamenávané na parciálne administratívne účely, a nie ako vstupy do uceleného štatistického, resp. informačného systému. Administratívnym záznamom často chýba základná štatistická kontrola, ako aj možnosť ich bežného vzájomného prepájania, a preto je zatiaľ možné používať takéto údaje skôr ako doplnkové pri navrhovaní a zostavovaní nosných štatistických ukazovateľov cien nehnuteľností.

Pri posudzovaní vhodnosti použitia rôznych zdrojov údajov na určitý účel je potrebné zvažovať viaceré súvislosti. Popri zohľadnení hlavného vecného zámeru používateľa je predovšetkým dôležité, aby obsahové vymedzenie údajov pochádzajúcich z posudzovaného zdroja bolo čo najviac v súlade s konceptom zostavovaného ukazovateľa. Vhodnosť zdroja údajov sa zvyšuje s rastúcou mierou štatistickej reprezentatívnosti, úplnosti, správnosti a celkovej kvality dostupných údajov. Nezanedbateľnou je aj schopnosť potenciálneho zdroja poskytnúť požadované údaje včas a podľa možnosti aj s určitou pravidelnosťou. Veľmi užitočné sú tiež informácie o samotnom procese zberu údajov a s ním súvisiaceho operačného aparátu. Napokon treba zohľadniť aj technicko-organizačné a finančné nároky jednotlivých zdrojov údajov. Existencia viacerých, aj keď nie ideálnych zdrojov údajov vytvára priestor na preberanie pozitívnych skúseností z rôznych zdrojov na skvalitňovanie už používaného zdroja údajov.

V súvislosti s cenami nehnuteľností sa zvyčajne stretávame s ponukovými cenami a realizačnými cenami. Ponuková cena vychádza od predajcu a je spojená s prvou fázou obchodovania s nehnuteľnosťou. Možno ju získať z inzerátov v tlačенých médiách, z internetových realitných portálov alebo z databáz realitných agentúr. Výhodou týchto cien je, že sú k dispozícii pri zostavovaní cenových indexov už na začiatku procesu prejavovania záujmu o predaj, resp. obstarávanie nehnuteľnosti. K ponukovej cene možno mať aj výhrady. Jednou z nich je napr. oneskorená reakcia na zmeny na trhu s bývaním. Preto index zostavený na základe ponukových cien môže navodzovať optimistickjší výhľad, aj keď sa trh s bývaním už dostáva do problémov, alebo pesimistickjší výhľad, aj sa trh s bývaním už zotavuje. Tieto skutočnosti treba mať na zreteli pri používaní indexu cien nehnuteľností na bývanie, zostavovaného na základe ponukových cien.

V mnohých krajinách používajú ako hlavný zdroj údajov na zostavovanie indexu cien nehnuteľností na bývanie záznamy o úveroch na bývanie z informačných systémov v úverových inštitúciách. Taká databáza môže obsahovať okrem ponukových cien nehnuteľností aj upravené ceny nehnuteľností (používané pri povoľovaní úveru na nehnuteľnosť, t. j. ceny zálohu, resp. kolaterálu), ako aj konečné realizačné ceny (ale len nezáväzne). Takýto zdroj umožňuje získať veľmi rýchlo

pomerne rozsiahle, spoľahlivé a bohato štruktúrované informácie. Nevýhodou je však skutočnosť, že neobsahuje transakcie s nehnuteľnosťami realizované na neúverovej báze (týka sa to zhruba štvrtiny až tretiny transakcií s nehnuteľnosťami na bývanie). Rozhodnutie pre použitie cenového indexu nehnuteľností na bývanie, konštruovaného na základe takého zdroja údajov, môže mať tiež svoje opodstatnenie.

V určitých prípadoch je na zostavovanie indexu cien nehnuteľností na bývanie ideálna realizačná cena v čase, keď je predaj nehnuteľnosti ukončený. Reprezentantom takého typu indexu cien nehnuteľností na bývanie je uvažovaný cenový index, ktorý by mal zohľadňovať vplyv výdavkov spojených s bývaním na infláciu. Problém hodnovernosti realizačnej ceny však môže spôsobovať snaha kupujúcich aj predávajúcich manipulovať s finálnou cenou nehnuteľnosti.

V praxi sa často naráža na celý rad ďalších problémov, ktoré treba zohľadňovať pri zostavovaní indexov cien nehnuteľností na bývanie. Problém môže byť s určením ceny novej alebo modernizovanej nehnuteľnosti, realizovanej svojpomocne. V takom prípade je pomerne náročné určiť alebo odhadnúť čisté náklady nadobudnutia nehnuteľnosti. Pri zostavovaní indexu cien nehnuteľností na bývanie treba potom uplatniť napr. prístup imputovaného nájomného alebo iný vhodný postup.

Špecifické charakteristiky jednotlivých etáp transakcií s nehnuteľnosťami na bývanie, ako aj diferencované záujmy aktérov na trhu s bývaním sú dôvodom aj na úvahy o ukazovateľoch, ktoré môžu vychádzať z cien nehnuteľností na bývanie v rôznych úsekoch ich realizácie. Skúsenosti viacerých krajín s rozvinutým realitným trhom potvrdzujú opodstatnenosť zostavovania indexov cien nehnuteľností na bývanie, založených na cenách odrážajúcich ocenenie nehnuteľností v rôznych obdobiach ich transakčného cyklu.<sup>7</sup>

## KONCEPČNÉ A TECHNICKÉ OTÁZKY KONŠTRUKCIE INDEXU CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE

Základným koncepčným rámcom na zostavovanie indexov cien nehnuteľností na bývanie by mal byť systém národných účtov, ktorý obsahuje všeobecné črty priebehu zachytávania sociálno-ekonomických javov a procesov a zároveň vymedzuje pojmy pre jednotlivé špecifické oblasti i konkrétne postupy, napr. pri evidovaní a oceňovaní aktív a podobne.<sup>8</sup> V systéme ekonomických účtov sa všetky stavy a toky vyjadrujú v peňažných jednotkách, ktoré umožňujú aj oceňovanie rôznorodých produktov a následne aj tvorbu systému rôznych cenových indexov.

Konkrétny typ indexu cien nehnuteľností na bývanie závisí predovšetkým od toho, aké ciele by mal naplniť. Ak má merať bohatstvo spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti, mal by vychádzať z cien už existujúcich aj nových nehnuteľností. Cenový index, ktorý by mal merať reálne investície v rezidenčnom sektore, by mal vychádzať len



Tab. 1 Výdavkové položky na konštrukciu uvažovaných indexov OOH PI a HPI

Kód	Označenie výdavkov na bývanie
	<b>V rámci OOH PI</b>
O.1	Výdavky spojené s vlastným bývaním
O.1.1	Obstaranie bývania
O.1.1.1	Obstaranie nových nehnuteľností na bývanie
O.1.1.1.1.	Výdavky spojené s nákupom nového bývania
O.1.1.1.2	Výdavky na svojpomocné postavenie bývania a na zásadné rekonštrukcie už existujúceho bývania
O.1.1.2	Obstaranie existujúcich nehnuteľností na bývanie
O.1.1.3	Ostatné náklady spojené s nadobudnutím nehnuteľnosti na bývanie
O.1.2	Výdavky spojené s vlastníctvom nehnuteľností na bývanie
O.1.2.1	Zásadné rekonštrukcie a údržba nehnuteľností na bývanie
O.1.2.2	Poistenie spojené s nehnuteľnosťami na bývanie
O.1.2.3	Výdavky na ostatné služby spojené s nehnuteľnosťami na bývanie
	<b>V rámci HPI</b>
H.1	Nákup nehnuteľností na bývanie
H.1.1	Nákup nových nehnuteľností na bývanie
H.1.2	Nákup existujúcich nehnuteľností na bývanie

Zdroj: Draft Technical Manual on Owner-Occupied Housing, version 1.9.1. Eurostat, July 2011, s. 41.

z cien predajov nových nehnuteľností a cien renovácií už existujúcich nehnuteľností. Nemal by obsahovať ceny pozemkov.

V súvislosti s prebiehajúcimi aktivitami Eurostatu v oblasti zostavovania indexu cien vlastného bývania (OOH PI) a obecného indexu cien nehnuteľností na bývanie (HPI) sa dá z tab. 1 vydedukovať rozsah výdavkov aj miera zložitosti zostavovania tejto dvojice cenových indexov. V prípade HPI sa predpokladá tak konštrukcia úhrnného HPI, ako aj parciálnych cenových indexov v členení za nové a existujúce nehnuteľnosti na bývanie.

Aj keď je projekt Eurostatu prioritne zameraný na posudzovanie potreby a možnosti zahrnúť výdavky spojené s bývaním do HICP, z praktickej stránky sa javí menej náročné začať so zostavovaním relatívne jednoduchšieho HPI a potom po získaní skúseností a vydiskutovaní niektorých nejasností prejsť aj na zostavovanie zložitejšieho a na údaje náročnejšieho OOH PI. Medzi danou dvojicou cenových indexov neexistujú žiadne procedurálne nadväznosti a možno ich považovať za vzájomne nezávislé.

HPI by mal pokrývať iba trhové transakcie nehnuteľností na bývanie, nezávisle od toho, z ktorého sektora boli kúpené a bez ohľadu na účel, na aký boli zakúpené. Takto aj nové, aj existujúce nehnuteľnosti na bývanie, ktoré mieni nadobúdať prenajímať, by mali vchádzať do HPI. Naopak, väčšie opravy a svojpomocne postavené nehnuteľnosti by nemali byť zahrnuté do HPI z toho dôvodu, že neexistujú trhové ceny pre prípady, v ktorých sa domácnosť správa v tom istom čase ako výrobca aj ako konečný užívateľ svojpomocne postaveného alebo zásadne zrekonštruovaného bývania.

Konštrukcii HPI predchádza vyhľadanie vhodného zdroja údajov. Hlavné zostavovatelia aktu-

álne požadovaných nových cenových indexov sú pomerne často konfrontovaní s absenciou spoľahlivých prvotných údajov. Otázka často nestojí tak, či sa podarí nájsť optimálny zdroj údajov, ale či sú dostupné aspoň nejaké údaje. V prípade nutnosti kombinovať viaceré zdroje údajov je potrebné dbať na ich maximálne možnú obsahovú príbuznosť. Všeobecne však platí zásada, že kvalitné cenové indexy možno vytvoriť len z kvalitných údajov. Ambíciu zostaviť ideálny index cien nehnuteľností na bývanie sa zodpovedným subjektom dosť často nepodarí naplniť. Reálne dostupné údaje nútia gestorov zostavovania cenových indexov robiť koncepčné a metodické kompromisy.

Pokiaľ ide o samotné metódy konštrukcie indexov cien nehnuteľností na bývanie, pomerne rozšírená je metóda aritmetického priemeru pri použití rôznych obmien váhových schém (celková výmera podlahovej plochy, počet transakcií, dôležitosť regiónu a pod.) a mediánová metóda. Jednou z novších metód je metóda hedonickej regresie, ktorá využíva regresný model na kvantifikáciu vplyvov vybraných charakteristík na cenu nehnuteľnosti ako celku. Pri viacnásobne predávaných nehnuteľnostiach sa zvykne používať tzv. metóda opakovaných predajov, ktorá spočíva v porovnávaní predajov tých istých nehnuteľností v čase.<sup>9</sup> Pre rôzne segmenty realitného trhu a pre rôznych používateľov môžu byť konštruované indexy cien nehnuteľností na bývanie z rozdielnych zdrojov údajov aj pomocou rozdielnych metód. Všetky takto zostavované indexy majú určité nedostatky a obyčajne ani jeden z nich úplne nevyhovuje všetkým potrebám používateľov.

Zostavovanie indexov cien nehnuteľností na bývanie na základe priemernej a mediánovej ceny je najmenej údajovo náročné. Hedonické

<sup>9</sup> Tieto metódy sú podrobnejšie opísané v kapitolách 4 až 6 a ich praktické použitie v kapitole 11 v príručke Eurostatu Handbook on Residential Property Prices Indexes, version May 2011. Vzhľadom na značné národné špecifiká odporúčania v príručke nezachádzajú do detailov, predstavujú skutočne len určitý rámec, prostredníctvom ktorého môžu národné štatistické úrady, rešpektujúce medzinárodné štandardy, zostaviť medzinárodne porovnateľné indexy cien nehnuteľností na bývanie. Bližšie pozri <[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/owner\\_occupied\\_housing\\_hpi/rppi\\_handbook](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/owner_occupied_housing_hpi/rppi_handbook)>.



10 Metaúdaje k indexom cien nehnuteľnosti na bývanie (publikovaných v 37 krajinách v rôznych intervaloch), možno nájsť na stránke BIS.

11 Aktuálne sú na stránke Eurostatu zverejnené údaje experimentálnych HPI za 22 krajín EÚ, agregovaných experimentálnych HPI za EÚ a eurozónu, ako aj za Nórsko a Island.

12 V tomto smere Eurostat vyzdvihol príklad holandského národného štatistického úradu, ktorý na svojej stránke zverejňuje interaktívnu cenovú mapu o vývoji počtu transakcií a cien nehnuteľností na bývanie.

13 Viac podrobnosti v materiáli pracovnej skupiny Eurostatu pre cenové štatistiky: Draft OOH Regulation and Short Manual. Eurostat, October 2011. Navrhovaná smernica ustanovuje podrobné pravidlá implementovania nariadenia EK (EC No 2494/95), pokiaľ ide o vytváranie OOH PI v rámci HICP a vytváranie HPI.

14 Pozri zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý v § 5 upravuje otázku zmluvného prevodu vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome. Táto legislatívna norma umožnila získať do osobného vlastníctva obecné byty za výhodných finančných podmienok s tým, že nadobúdateľ sa zaviazal, že počas dohodnutého obdobia (v podmienkach Bratislavy napr. počas 10 rokov) od podpísania zmluvy neprevedie vlastníctvo predmetného bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov. Na takto prevedený byt bolo na dohodnutý čas zriadené záložné právo v katastri nehnuteľností a toto záložné právo zaniklo buď uplynutím času, alebo vyplatením záložky, resp. zľavy z ceny bytu, poskytnutej pri prevode vlastníctva daného bytu.

15 Už 1.3.1996 vstúpila do platnosti novela zákona NR SR č. 21/1992 Z. z. o bankách v podobe zákona č. 58/1996 Z. z., ktorej ôsma časť upravuje otázky hypotekárneho bankovníctva. K výraznejšiemu presadeniu hypotekárneho úverovania však došlo až po 1.4.1999 (účinnosť novely zákona č. 286/1992 Z. z. o daňoch z príjmov v znení neskorších predpisov), ktorá prispela k priamej i nepriamej štátnej podpore hypotekárneho bankovníctva. V zmysle znenia zákona NR SR č. 483/2001 Z. z. o bankách slovenské hypotekárne banky získavali zdroje na financovanie hypotekárnych úverov najmä prostredníctvom predaja hypotekárnych záložných listov. Efektívna úroková sadzba pre fyzické osoby – občanov v nasledujúcich rokoch postupne klesla na úroveň okolo 7,25 až 7,5 %, čím sa značne priblížila úrovni úrokových sadzieb stavebných sporiteľní pri stavebných úveroch a vo vzťahu k medziúverom stavebných sporiteľní začala byť v tom čase úroková sadzba hypotekárnych úverov dokonca výhodnejšia.

16 Pozri napr.: <http://www.zoznam.sk/katalog/Spravodajstvo-informacie/prevadzkovatelja-portalov/prevadzkovatelja-realitynych-portalov/>.

metódy sú dosť náročné na údajovú základňu, nakoľko si vyžadujú popri údajoch o cenách nehnuteľností aj údaje o ďalších dôležitých charakteristikách jednotlivých nehnuteľností. Metóda opakovaných predajov tiež kladie dosť veľké nároky na východiskovú údajovú základňu, keď optimálne je mať k dispozícii porovnateľné údaje o realizačných cenách kvalitatívne podobných nehnuteľností medzi dvoma predajmi a dátumy ich predajov aspoň raz za 15 rokov.

Doterajšie skúsenosti z jednotlivých krajín signalizujú, že napriek určitým posunom v procese zostavovania indexov cien nehnuteľností na bývanie stále existujú rozdiely v konceptoch, v dostupnosti a pokrytí údajov aj v postupoch konštrukcie cenových indexov, čo obmedzuje medzinárodnú porovnateľnosť získavaných informácií. Zdroje údajov o cenách nehnuteľností na bývanie a metódy ich zberu sú v jednotlivých krajinách objektívne značne diferencované a jednoznačne chýba aj určitá harmonizácia v praxi. Na druhej strane však vzniká otázka, či najlepšie medzinárodné skúsenosti s použitím metód na zostavovanie indexov cien nehnuteľností na bývanie možno považovať za najlepšie aj pre špecifické lokálne podmienky. Je známe, že metódy používané na zostavovanie indexov cien nehnuteľností na bývanie sú veľmi rozdielne nielen medzi jednotlivými krajinami, ale aj v jednotlivých krajinách sa zvyknú používať viaceré metódy.<sup>10</sup>

Úsilie Eurostatu zapojiť jednotlivé národné štatistické úrady do zostavovania indexu cien nehnuteľností na bývanie vyústilo v decembri 2010 do prvého zverejnenia experimentálnych indexov cien nehnuteľností na bývanie za vybrané krajiny EÚ a eurozóny. Odvtedy nasledovalo ďalších šesť zverejnení, pričom posledné bolo zrealizované v januári 2012.<sup>11</sup> Prax potvrdila, že sekundárne riešená otázka zostavovania už spomínaného indexu cien nehnuteľností na bývanie (HPI) je jednoduchšie realizovateľná ako konštrukcia indexu cien bývania vo vlastných domoch a bytoch (OOH PI). Eurostat podporuje aktivity národných štatistických úradov, ktoré smerujú nielen k zostavovaniu indexov cien nehnuteľností na bývanie, ale aj k vytváraniu podmienok a nástrojov na ich poskytovanie širokej verejnosti.<sup>12</sup>

Návrh smernice na zostavovanie OOH PI a HPI, spracovaný pracovnou skupinou Eurostatu pre cenové štatistiky, by mal stanoviť členským krajinám EÚ povinnosť vytvárať uvedené cenové indexy v požadovanej štruktúre a podľa jednotnej metodiky. Aktuálny návrh smernice predpokladá nadobudnutie jej platnosti od 1. septembra 2012 a účinnosť by mala nadobudnúť 20 dní po jej oficiálnom zverejnení.<sup>13</sup>

## VÝVOJ ZISŤOVANIA CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE NA SLOVENSKU

Trh s bývaním sa začal na Slovensku kreať v podstate len na prelome milénia. V polovici deväťdesiatych rokov sa podnikli určité kroky, ktoré prispeli k postupnému vytváraniu podmienok na vznik reálneho trhu s bývaním aj na Slovensku. Le-

gislatívna úprava možnosti prevodu bytov z vlastníctva bytových družstiev a obcí do osobného vlastníctva z polovice deväťdesiatych rokov vytvorila predpoklad na postupné uplatňovanie trhového princípu pri nakladaní s bytmi.<sup>14</sup> Ďalším významným príspevkom k rozvoju slovenského trhu s bývaním bol zrod hypotekárneho bankovníctva, ktoré umožnilo záujemcom o bývanie získavať úverové zdroje za relatívne výhodných podmienok.<sup>15</sup>

Rozhodujúcim faktorom vzniku trhu s bývaním na Slovensku však bola najmä rastúca výkonnosť slovenskej ekonomiky po roku 2000, čo prispelo k zlepšovaniu príjmovej situácie obyvateľstva a tiež k vytváraniu pozitívnych očakávaní do budúcnosti. V dôsledku toho rástla schopnosť aj ochota mladých domácností zadĺžiť sa pri zabezpečovaní vlastného bývania, resp. pri zlepšovaní bývania v prípade strednej a staršej generácie. Postupné zlepšovanie podmienok na získanie úverových zdrojov na obstaranie nehnuteľností a vstup Slovenska do EÚ v roku 2004 prilákali nielen domácich, ale aj zahraničných záujemcov o nákup domov a bytov s cieľom efektívneho zhodnotenia investícií. Reálna ponuka na slovenskom trhu s bývaním začala zaostávať za rastúcim dopytom po domoch a bytoch, čo sa prejavilo na prudkom raste cien nehnuteľností na bývanie, ktorý sa skončil v druhom štvrťroku 2008 aj v dôsledku nestability na finančných trhoch a zhoršovania výkonnosti ekonomik.

Otázka systematického zisťovania cien nehnuteľností na bývanie sa stala naliehavou hlavne po vstupe Slovenska do EÚ. Európska centrálna banka (ECB) zadefinovala národným centrálnym bankám požiadavku, aby začali poskytovať údaje o vývoji cien nehnuteľností na bývanie do spoločnej celoeurópskej databázy, ktorej základ bol vytvorený v Banke pre medzinárodné zúčtovanie (BIS) v Bazileji. Zvýšený záujem relevantných medzinárodných finančných inštitúcií o ceny nehnuteľností na bývanie súvisel najmä so snahou dôslednejšie sledovať a eliminovať možné negatívne vplyvy turbulentného vývoja cien na trhu s bývaním na stabilitu finančných inštitúcií a finančného sektora ako celku.

V podmienkach Slovenska sa problematike cien nehnuteľností na bývanie spočiatku venovali niektoré subjekty na trhu s bývaním len v miere pokrývajúcej ich individuálnu potrebu. Systematickejšiemu zhromažďovaniu údajov o cenách domov a bytov sa začali vo väčšej miere postupne venovať realitné kancelárie a niektoré realitné portály.<sup>16</sup> NBS v snahe splniť požiadavku ECB začala postupne skúmať potenciálne zdroje údajov o cenách nehnuteľností na bývanie a v roku 2005 bola založená zmluvná spolupráca s Národnou asociáciou realitných kancelárií Slovenska (NARKS) o poskytovaní údajov z jej databázy pre potreby NBS. V súlade so spracovanou metodikou výpočtu priemerných cien nehnuteľností na bývanie začala NBS od 1. štvrťroka 2007 pravidelne štvrťročne zverejňovať na svojej internetovej stránke údaje o cenách nehnuteľností aj podľa ty-



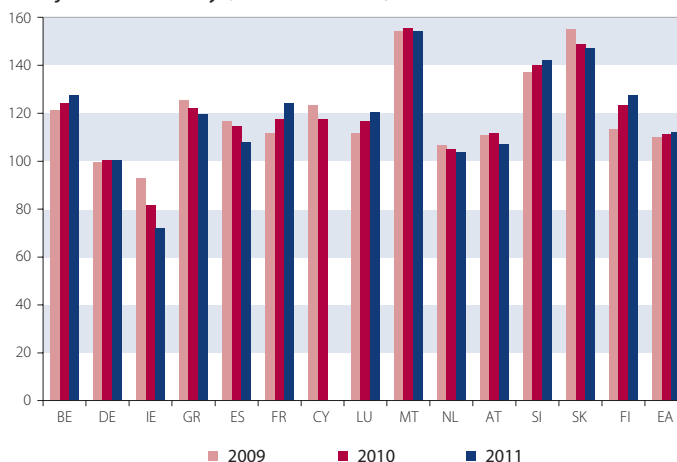
pov nehnuteľností a podľa regiónov. Spravidla do 60 dní po referenčnom štvrťroku sa bázičný index (rok 2002 = 100) cien nehnuteľností na bývanie za Slovensko zasielal do databázy BIS. Na internetovej stránke NBS je k dispozícii oficiálna databáza priemerných cien nehnuteľností na bývanie zostavovaná na ročnej báze od roku 2002 a na štvrťročnej báze od začiatku roku 2005.

Požiadavka medzinárodných finančných inštitúcií na zabezpečenie spoľahlivých oficiálnych informácií o vývoji cien nehnuteľností na bývanie sa stretla aj s pochopením Eurostatu. V aktivitách Eurostatu v tomto smere sú zainteresovaní aj zástupcovia ECB. Práce na projekte Eurostatu sa rozbiehali pomerne pomaly (začali sa už v roku 2000 v piatich krajinách – vo Fínsku, Nemecku, Poľsku, Španielsku a Veľkej Británii a v roku 2006 k nim pribudlo ďalších sedem krajín – Cyprus, Francúzsko, Grécko, Holandsko, Slovensko, Slovinsko a Taliansko). V roku 2009 sa do 3. etapy pilotného projektu OOH zapojili ďalšie krajiny (Rakúsko, Bulharsko, Česká republika, Maďarsko a Rumunsko). Doterajšie úsilie Eurostatu v spolupráci s národnými štatistickými úradmi smeruje k postupnému systematickému zostavovaniu oficiálnych HPI v krajinách EÚ.

Koncom roka 2010 boli na internetovej stránke Eurostatu zverejnené experimentálne HPI, zostavené jednotlivými národnými štatistickými úradmi podľa odporúčanej jednotnej metodiky. Predbežné štvrťročné HPI boli zverejnené od 1. štvrťroka 2005 do 1. štvrťroka 2010. Koncom januára 2012 zverejnil Eurostat po siedmykrát experimentálne HPI a aktuálne sú k dispozícii údaje až po 3. štvrťrok 2011 (za Slovensko z technických dôvodov len po 2. štvrťrok 2011).<sup>17</sup> Do projektu Eurostatu sú aktívne zapojené takmer všetky národné štatistické úrady v rámci EÚ (okrem Poľska a Portugalska). Niektoré krajiny na projekte participujú, ale ich experimentálne výpočty sú zatiaľ zaradené do režimu „dôverných odhadov“ (Estónsko, Francúzsko, Litva, Lotyšsko a Taliansko). V rámci jednotlivých zverejňovaní dochádza aj k revidovaniu údajov za jednotlivé krajiny a údaje za Bulharsko majú charakter predbežných údajov. Okrem krajín EÚ sú zverejňované údaje experimentálnych HPI aj za Island a Nórsko.

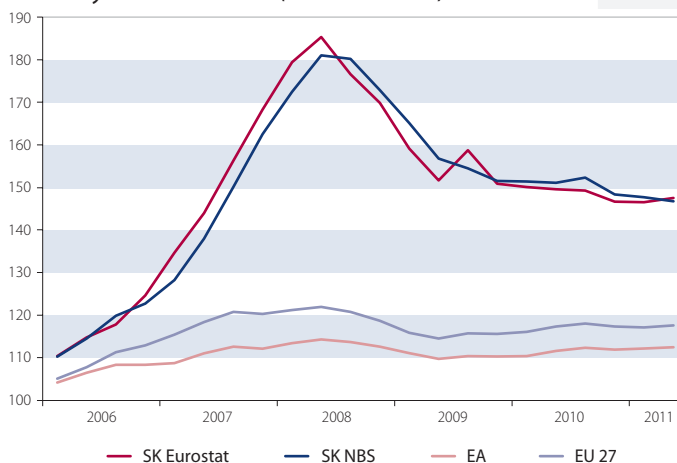
Podľa dostupných údajov priemerné ceny nehnuteľností na bývanie za eurozónu ako celok, na báze cien z roku 2005, v posledných rokoch mierne rástli. Značnú diferenciáciu však možno sledovať, pokiaľ ide o vývoj cien domov a bytov v jednotlivých krajinách. Rozdiely sú tak v úrovniach cenového vývoja, ako aj v trendoch. Slovensko patrí spolu s Maltou a Slovinskom medzi krajiny, v ktorých sa ceny nehnuteľností na bývanie pohybovali v posledných rokoch 40 až 60% nad ich úroveň v roku 2005 (v rámci eurozóny to bolo v priemere len o niečo viac ako 10%). Druhá diferenciálna línia vývoja cien nehnuteľností na bývanie rozdeľuje krajiny eurozóny na krajiny s rastúcim trendom vývoja cien domov a bytov (BE, FR, LU, FI a SI) a krajiny s klesajúcim trendom (GR, ES, CY, NL a SK). Nemecko charakterizuje re-

**Graf 1 Vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie v krajinách eurozóny (rok 2005 = 100)**



Zdroj: Eurostat.

**Graf 2 Vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie podľa metodiky Eurostatu a NBS (rok 2005 = 100)**



Zdroj: Eurostat, NBS.

latívna stagnácia cien nehnuteľností na bývanie, pričom ich úroveň v posledných rokoch oscilovala zhruba okolo úrovne v roku 2005.

V podmienkach Slovenska sa takto začali od konca roku 2010 objavovať údaje o priemerných cenách domov a bytov z dvoch prameňov. Z porovnania dostupných údajov o vývoji priemerných cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku na báze roku 2005 podľa metodiky NBS a podľa metodiky Eurostatu, aplikovanej prostredníctvom ŠÚ SR, vyplýva relatívna podobnosť oboch použitých metodík. Existujú určité rozdiely v hodnotách HPI vypočítaných podľa metodiky Eurostatu a NBS, ale trendy vývoja sú podľa oboch použitých metodík podobné.<sup>18</sup> Určité rozdiely v napočítaných hodnotách sú spôsobené použitým zdrojom východiskových údajov, založením výpočtov na ponukových, resp. realizačných cenách a použitím mierne odlišných váhových schém.

NBS pozorne sleduje aktivity Eurostatu a intenzívne komunikuje otázky zostavovania štvrťročných experimentálnych HPI so zástupcami ŠÚ SR.

<sup>17</sup> Pozri *Experimental House price indices in the euro area and the European Union in the third quarter of 2011*. Eurostat, January 2012.

<sup>18</sup> Túto skutočnosť konštatovala aj NBS v stanovisku k prvému zverejneniu experimentálnych HPI na stránke Eurostatu v decembri 2010 a platí to aj v prípade posledného zverejnenia. Viac na <[http://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_Statistika/VybrMakroUkaz/PostojNBS-ExpermIndex.pdf](http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Statistika/VybrMakroUkaz/PostojNBS-ExpermIndex.pdf)>.



19 Navrhovaná novela zákona reaguje na uznesenie vlády k návrhu politiky vlády na zlepšenie podnikateľského prostredia na Slovensku zo 6.7.2011 (uznesenie vlády SR č. 486/2011). Návrh novelizovaného znenia katastrálneho zákona ukladá v § 7 katastrálnym úradom povinnosť evidovať ceny nehnuteľností, zatiaľ čo doterajšie znenie ukladalo len povinnosť zisťovať ceny poľnohospodárskej a lesnej pôdy. Novela zákona tiež upravuje otázku poskytovania týchto údajov z katastra nehnuteľností úradom štátnej správy a NBS na účely vytvárania cenových máp. V priebehu novembra 2011 prebehlo medzirezortné pripomienkové konanie a následne by mal byť predmetný návrh novely prerokovaný vládou SR a predložený na schválenie v NR SR. Podľa pôvodného zámeru by katastrálne úrady mali začať evidovať ceny nehnuteľností už od začiatku roka 2013.

Za východiskovú bázu na zostavovanie HPI si ŠÚ SR zvolil podobný zdroj údajov, z akého vychádza aj NBS. Kým NBS vychádza pri zostavovaní indexov cien nehnuteľností na bývanie z údajov pôvodnej databázy NARKS, ŠÚ SR pracuje s konsolidovanými údajmi z internetového realitného portálu Cenová mapa nehnuteľností (CMN). Spoločnou snahou oboch inštitúcií je hľadanie ciest, ako zvýšiť kvalitu zostavovaných HPI.

Na margo rozdielov v hodnotách HPI podľa metodiky Eurostatu a NBS treba uviesť, že prípadové štúdie v príručke Eurostatu uvádzajú príklady z viacerých krajín, kde sa vyskytujú aj výraznejšie rozdiely medzi hodnotami rôznych HPI v rámci jednej krajiny. Zvyčajne sú tie rozdiely veľmi ľahko obhájitelné. Bud' vychádzajú z údajov získaných v rôznych fázach transakčného cyklu s nehnuteľnosťami na bývanie, alebo vyplývajú z použitia rozdielnych metodických postupov pri konštrukcii HPI. Treba si však uvedomiť dôležitosť poznania metodických východísk zostavovania jednotlivých typov cenových indexov, ak chceme realizovať určité porovnávanie.

Dôležitým prvkom pri konštrukcii indexu cien nehnuteľností na bývanie sú popri metodike ich výpočtu aj samotné zdroje údajov. V záujme ďalšieho skvalitňovania konštrukcie indexu cien nehnuteľností na bývanie je potrebné aj v podmienkach Slovenska intenzívnejšie uvažovať o možnostiach využitia ďalších potenciálne dostupných zdrojov údajov 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 napr. z takých potenciálnych administratívnych zdrojov údajov, ako sú kataster nehnuteľností alebo register úverov 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.

Rysuje sa určitý posun hlavne vo vytváraní podmienok na získavanie potrebných údajov o cenách nehnuteľností na bývanie a ďalších súvzťažných charakteristík z katastra nehnuteľností. Po vzájomných rokovaníach zástupcov ÚGKK SR, ŠÚ SR a NBS sa pripravila novela katastrálneho zákona, ktorá by mala odstrániť doterajšiu hlavnú prekážku, pokiaľ ide o možnosť získavania údajov o cenách nehnuteľností z katastra nehnuteľností.<sup>19</sup> Po odstránení legislatívnej prekážky budú nasledovať práce spojené s prípravou potrebného softvérového vybavenia, ktoré umožní záznam údajov na príslušné médiá a ich ďalšie všestrannejšie využívanie. Pilotné testovanie činností technického charakteru je teoreticky možné už v priebehu roku 2012 a následne možno uvažovať s katastrom nehnuteľností ako s relatívne spoľahlivým zdrojom údajov o cenách nehnuteľností na bývanie aj pre potreby zostavovania HPI.

Aktuálny stav zisťovania cien nehnuteľností na bývanie nie je ideálny, ale podnikané kroky dávajú nádej na postupné zlepšenie situácie. Z pohľadu

NBS je kataster nehnuteľností tým zdrojom údajov, ktorý by mohol perspektívne prispieť k získavaniu kvalitnejších údajov o cenách nehnuteľností tak pre potreby domácich používateľov, ako aj pre potreby medzinárodných porovnávaní. Mohol by sa tak stať dôležitým alternatívnym zdrojom údajov k terajšej databáze údajov získavaných prostredníctvom realitných kancelárií.

V podmienkach Slovenska sa zatiaľ vytvára informačná základňa o jednotlivých segmentoch realitného trhu relatívne izolovane, hlavne podľa možností jednotlivých subjektov. Aktuálny stav je do značnej miery objektívne daný jednak krátkym časom fungovania slovenského realitného trhu, ale aj zložitou danej problematiky. Objavujú sa však už aj určité náznaky spoločného hľadania riešení existujúceho stavu.

## ZÁVER

Príspevok na pozadí aktuálnych metodických materiálov Eurostatu poukazuje na výrazný posun pri zostavovaní indexov cien nehnuteľností na bývanie, pri ktorých sa spoločenská objednávka v poslednom období významne zvyšuje. Aktivity Eurostatu sú dôležitým krokom k zostavovaniu relatívne porovnateľných ukazovateľov cien nehnuteľností na bývanie v rámci celej EÚ, prostredníctvom národných štatistických úradov ako oficiálnych gestorov cenových štatistík. Tento krok predstavuje významný kvalitatívny posun v procese zostavovania aj medzinárodne porovnateľných informácií o vývoji trhu s bývaním.

Rok 2011 možno považovať za významný medzník v riešení pomerne zložitého problému. Došlo k zavŕšeniu prác na vytváraní základných metodických rámcov a postupov, ktoré vytvárajú priestor na zohľadnenie národných špecifík tak pri zbere potrebných údajov, ako aj vo využití primeraných metód na zostavovanie národných indexov cien nehnuteľností na bývanie. Dôraz sa kladie na dodržiavanie základných medzinárodných štandardov na zber a spracovanie štatistických údajov.

Na Slovensku od konca roku 2010 indexy cien nehnuteľností na bývanie zostavujú a publikujú už dva subjekty, čo vytvára priestor na komparáciu a ďalšie skvalitňovanie údajov a informácií tohto druhu. Z pohľadu nasledujúceho vývoja by bolo vhodné, aby sa podobne ako vo viacerých krajinách zachovalo paralelné zostavovanie HPI viacerými subjektmi.

Spoločenská objednávka na spoľahlivé informácie o realitnom trhu ako celku aj o vývoji cien nehnuteľností na bývanie sa jednoznačne zvyšuje. V roku 2011 došlo k významnému pozitívnemu posunu v skvalitňovaní informácií o trhu s bývaním. Kvalitatívnej stránke zdrojov údajov, ale aj konštrukcii a hodnoteniu následných ukazovateľov bude NBS venovať permanentnú pozornosť. Naďalej bude úzko spolupracovať s NARKS a ŠÚ SR, sledovať snahu Slovenskej bankovej asociácie o vytvorenie registra úverov na bývanie a podporiť aktivity profesiového zoskupenia súdnych znalcov z odvetvia odhadu hodnoty nehnuteľností.

## Použitá literatúra:

1. Čár, M.: Aktuálny stav a perspektívne možnosti zisťovania cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku. In.: Slovenská štatistika a demografia 2/2010.
2. Draft Technical Manual on Owner-Occupied Housing, version 1.9.1. Eurostat, July 2011.
3. Experimental House price indices in the euro area and the European Union in the third quarter of 2011. Eurostat, January 2012.
4. Handbook on Residential Property Prices Indexes, version May 2011. Eurostat, May 2011.