



Ďalší krok k oficiálnym štatistikám cien komerčných nehnuteľností

Alexander Karšay, MSc.
Národná banka Slovenska

Dozvuky finančnej krízy, ktorá naplno vypukla v roku 2008, sa naďalej negatívne prejavujú na svetovom hospodárskom vývoji. Významnú úlohu v nepriaznivom vývoji mali okrem iných faktorov aj výkyvy na realitných trhoch. Na podnet zoskupenia G20 Medzinárodný menový fond (MMF) a Rada pre finančnú stabilitu (FSB) vypracovali správu¹, ktorá okrem iného odporúča venovať zvýšenú pozornosť cenovým indexom komerčných a rezidenčných nehnuteľností. Odporúčanie zahŕňa aj potrebu stanovenia štandardov štatistického merania týchto indexov. Na základe toho Eurostat a Európska centrálna banka (ECB) za podpory ďalších medzinárodných inštitúcií zorganizovali konferenciu na danú tému².

1 FSB, MMF: *The Financial Crisis and Information Gaps. Správa pre ministrov financií skupiny G20 a guvernérov centrálnych bánk.* Október 2009.

2 Konferencia sa uskutočnila v sídle ECB vo Frankfurt nad Mohanom 10. a 11. mája 2012. Podrobné resumé konferencie a kópie prezentácií sú zverejnené na stránke http://www.ecb.europa.eu/events/conferences/html/20120511_cppei.en.html

Predstavitelia akademickej obce, zástupcovia centrálnych bánk, národných štatistických inštitútov, ako aj súkromného sektora diskutovali o dôležitých otázkach a dobrých praktikách konštrukcie cenových indexov komerčných nehnuteľností. Pod týmto pojmom rozumieme najmä kancelárske a obchodné priestory, sklady, priemyselné budovy a podobne. Diskusia bola rozdelená do štyroch sekcií, pričom prvé tri boli založené na príspevkoch používateľov, resp. tvorcov indexov, a posledná sumarizovala závery konferencie.

POHĽADY POUŽÍVATEĽOV

Svoje požiadavky a potreby definovali používatelia štatistických údajov, t. j. predovšetkým zástupcovia inštitúcií zaoberajúcich sa ekonomickou analýzou a hospodárskou politikou. Údaje o cenách nehnuteľností majú veľký význam z hľadiska analýz makroekonomického vývoja a zabezpečovania finančnej stability, ale aj potrieb stanovenia investičných stratégií v súkromnom sektore. Účastníci požadovali kvalitnú harmonizáciu pojmov, pokiaľ ide o rôzne typy a trhové segmenty komerčných nehnuteľností.

Ideálnym predmetom štatistického zisťovania by mali byť skutočné trhové transakcie. V obdobiach finančných nerovnováh ale na trhu dochádza k prudkému poklesu obchodovania a agregátne indexy môžu strácať spoľahlivosť a reprezentatívnosť. V takýchto prípadoch môže byť vhodné doplniť transakčné cenové údaje o informácie z oceňovania nehnuteľností. V Európe však existujú veľké rozdiely medzi krajinami, čo sa týka štandardov oceňovania, preto na účely medzinárodnej kompatibility indexov by bola potrebná určitá harmonizácia.

Aj keď sa medzinárodné a národné inštitúcie často zaujímajú o agregátne cenové indexy, ich súčasťou by mali byť aj čiastkové regionálne cenové údaje, resp. údaje o vývoji v rôznych trhových segmentoch. Detailnejšie údaje môžu prispieť k lepšiemu chápaniu aktuálneho vývoja. Absencia spoločných pojmov a definícií v tejto

oblasti je jedným z hlavných problémov súčasne dostupných cenových indexov.

Pokiaľ ide o otázky frekvencie zisťovania, bol dosiahnutý konsenzus, že údaje by mali byť kvartálne pri vhodnej včasnosti publikovaných údajov. Pre zástupcov inštitúcií zaoberajúcich sa hospodárskou politikou je prvoradá včasná dostupnosť aspoň agregátnych indexov, zatiaľ čo ďalšie inštitúcie sa skôr sústreďujú na detailnejšie rozbor jednotlivých súčastí.

TVORCOVIA CENOVÝCH INDEXOV A ICH SKÚSENOSTI

Dôležitou súčasťou aktuálnej debaty o vhodnej podobe indexu cien komerčných nehnuteľností sú organizácie, ktoré už v súčasnosti v tejto oblasti pôsobia. Svoje prístupy k zostavovaniu indexov prezentovali okrem iných aj súkromné inštitúcie, pričom sa ďalej formovali požiadavky, ktoré by mal spĺňať ideálny cenový index. Cenové ukazovatele sú v niektorých prípadoch dopĺňané o informácie o nájomnom, neobsadených priestoroch, výnosoch alebo počte transakcií. Aktuálnymi zdrojmi dát sú databázy fondov, bánk, vládnych inštitúcií, prieskumy a údaje z akciových trhov, pričom doposiaľ dostupné údaje sú prispôbené skôr potrebám súkromných investorov ako verejných inštitúcií. Rozdelenie typov komerčných nehnuteľností by mohlo zahŕňať kancelárske priestory, sklady, maloobchod, budovy pre priemysel a služby atď. Existujú aj rozdiely v zameraní poskytovateľov dát podľa atraktívnosti lokality a kvality budovy. Bude potrebné vymedziť jednotlivé stupne týchto ukazovateľov a v rámci oficiálnych zisťovaní zahŕňať všetky. Vo všeobecnosti by bolo vhodné zaviesť transparentné definície pojmov a popisy metodík.

V rámci nových iniciatív ECB prezentovala zámer zostaviť do konca roka experimentálne štatistické údaje o cenách komerčných nehnuteľností v krajinách eurozóny, prípadne EÚ. ECB využije s pomocou jednotlivých členských štátov dostupné zdroje údajov o transakciách a doplní ich údaj-



mi z oceňovania nehnuteľností alebo indikátormi z akciových trhov.

PERSPEKTÍVA POSKYTOVATEĽOV OFICIÁLNYCH NÁRODNÝCH ŠTATISTÍK

Najdôležitejšiu úlohu v zostavovaní oficiálnych indexov budú v budúcnosti zohrávať pravdepodobne hlavne štatistické úrady jednotlivých krajín, resp. iné inštitúcie národného významu. Niektoré z nich už pracujú na vlastných cenových indechoch komerčných nehnuteľností. Oficiálni štatistickí uznali dôležitosť takýchto indikátorov, ako aj ich užitočnosť pre doplnenie rámcov národných účtov. Opakovane zdôraznili potrebu stanovenia hraníc medzi kategóriami. Bude potrebné venovať pozornosť presnom nehnuteľností z jednej kategórie do inej a zohľadňovať zmeny kvality vzoriek nehnuteľností v čase, napr. tzv. hedonickými metódami alebo metódami opakovaných predajov. Aj v rámci tejto časti diskusie rezonoval problém nedostatku transakcií v obdobiach hospodárskeho útlmu, potreba medzinárodného prístupu k nemu s cieľom harmonizovať výsledky a možnosť skĺbiť viaceré typy indikátorov. Príkladom takejto kombinácie môže byť využitie údajov z oceňovania nehnuteľností ako vysvetľujúcej premennej cenových údajov z transakčného prístupu. Potenciálne užitočnými by mohli byť metódy vyhladzovania údajov a preverenie časovej následnosti rôznych typov indikátorov (ukazovatele z transakčného prístupu, z oceňovania alebo z ukazovateľov akciového trhu).

Participujúci zdôraznili význam detailne členených indikátorov na regionálnej báze podľa štandardu nehnuteľnosti a trhového segmentu a ich pravidelného zostavovania. Okrem detailných úda-

jov však bude potrebné zostaviť aj súhrnný index na účely komunikácie tvorcov hospodárskej politiky.

ZÁVERY DISKUSIE

Konferencia ponúkla účastníkom široký priestor na diskusiu, vyslovenie hlavných záverov vyplývajúcich z jednotlivých príspevkov a formovanie hlavných otázok ďalšieho postupu. Viacerí ocenili možnosť debaty za prítomnosti širokej škály odborníkov. Vyplynuli z nej nasledujúce závery:

- Existuje široká škála zdrojov informácií o cenách komerčných nehnuteľností, predovšetkým v podaní neoficiálnych poskytovateľov, ale aj priestor na zlepšenie spoľahlivosti a sprístupnenie metaúdajov. Za realistický úvodný cieľ sa môže považovať štvrtročný indikátor zverejnený približne 90 dní po skončení referenčného obdobia, zachytávajúci cenový trend a kritické body.
- Zostavovanie indexu sa pravdepodobne bude musieť opierať o kombináciu sledovania transakcií a využitia údajov komerčných poskytovateľov. Transakčný prístup je teoreticky najvhodnejší, ale v prípade nízkej likvidity na trhu by sa mal opierať o údaje z oceňovania nehnuteľností a prípadne ďalšie indikátory, ako napr. o mieru obsadenosti, financovanie a nájomné.
- Dôležitým prvkom bude vymedzenie harmonizovaných a porovnateľných štandardov.

Obsah a závery konferencie tvoria úvodný rámec pre tvorbu príručky, ktorá bude poskytovať štandardy zostavovania cenových indexov komerčných nehnuteľností a bude slúžiť ako praktický návod pre tvorcov indexov. Vedúcu úlohu v príprave príručky má Eurostat a jej kompletizácia sa očakáva koncom roka 2014.

I N F O R M Á C I E

Výročná konferencia ESTA prvýkrát na Slovensku

Tohtoročná výročná konferencia ESTA (European Security Transport Association) sa konala v dňoch 10. – 12. júna 2012 v Bratislave za účasti členov centrálnych bánk Eurosystemu vrátane Európskej centrálnej banky, komerčných bánk, spracovateľov eurovej hotovosti a iných organizácií.

Nosnou témou konferencie bola najmä pozícia hotovosti ako celosvetovo vedúceho platobného nástroja nasledovaná problematikou rozličných modelov peňažných cyklov v Európe. V kontexte právneho rámca platného v eurozóne pre bezpečnostné prevozy eurovej hotovosti sa do popredia dostala aj téma v súčasnosti pripravovanej smernice Európskej komisie o cestnej preprave eurovej hotovosti medzi členskými štátmi eurozóny. Možnosti zefektívnenia cezhraničných bezpečnostných prevozov vyplývajúce zo smernice

by do budúca mali ešte viac zvýrazniť benefity spoločnej meny v kontexte eurozóny.

Konferenciu otvoril viceguvernér NBS Viliam Ostrožlík. V rámci svojho úvodného príhovoru stručne charakterizoval NBS a jej činnosti v oblasti hotovostných služieb, ako aj spoluprácu centrálnej banky, komerčných bánk a spracovateľov eurovej hotovosti na Slovensku. Poukázal taktiež na niektoré špecifické vlastnosti eurovej hotovosti a výsledky štúdií o používaní rozličných platobných nástrojov, v ktorých použitie hotovosti dominuje.