

Postoj NBS k experimentálnemu indexu cien nehnuteľností na bývanie zverejnenému Eurostatom

Desaťročná snaha Eurostatu ohľadom prípravy konštrukcie indexu cien nehnuteľností na bývanie na základe jednotnej celoeurópskej metodiky bola na sklonku tohto roka (3. 12. 2010 o 10.00 hod.) zavŕšená zverejnením experimentálneho indexu cien nehnuteľností na bývanie (House Price Indices) za väčšinu krajín EÚ-27 a za Island a Nórsko¹. Predbežné štvrťročné HPI sú zverejnené od 1. štvrťroka 2005 do 1. štvrťroka 2010. Uvažuje sa o postupnej konštrukcii a zverejňovaní tak HPI, ako aj OOH-HPI (housing price indices for Owner-Occupied Housing)² za nové nehnuteľnosti na bývanie, existujúce nehnuteľnosti na bývanie a za nehnuteľnosti na bývanie ako celok.

Zverejnenie predbežných základných a medziročných HPI je výsledkom úzkej spolupráce Eurostatu, Európskej centrálnej banky a národných štatistických úradov v rámci pilotného projektu, ktorý odštartoval Eurostat v roku 2000 pod názvom „Owner-Occupied Housing and House Price Indices“. Prvoradým cieľom projektu bolo posúdenie potreby a možnosti zahrňania výdavkov spojených s bývaním vo vlastnom obydľí do výpočtu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (HICP). Sprievodnou súčasťou projektu bola konštrukcia indexu cien nehnuteľností na bývanie (realizačných) na základe jednotnej celoeurópskej metodiky.

V priebehu roku 2011 chce Eurostat v rámci štvrtej etapy riešenia uvedeného pilotného projektu spracovať ďalšie výskumné štúdie, ktoré budú zamerané na zlepšenie kvality konštrukcie HPI a budú v nich publikované aj ďalšie experimentálne údaje. Oficiálne, ale stále len experimentálne pravidelné štvrťročné zverejňovanie OOH-HPI a HPI (najneskôr 90 dní po skončení referenčného štvrťroka) bude upravené pripravovanou novou smernicou Európskej komisie, ktorá by mala nadobudnúť účinnosť od 1. 1. 2012 a bude upravovať základné otázky konštrukcie, kontroly kvality, zverejňovania indexov a ďalšie technické otázky. Už spracovaný návrh manuálu by sa mal priebežne dopracovávať a následne by mal poskytnúť záväzný metodický rámec pre konštrukciu uvedených indexov vo všetkých krajinách EÚ. Váhové schémy budú konštruované v jednotlivých krajinách každý rok pre obidva indexy na základe skupín výdavkov v súlade s aktuálnym manuálom a so štandardmi HICP. Predpokladá sa minimálne štvrťročná periodicita zverejňovania daných cenových indexov. Po roku od nadobudnutia účinnosti pripravovanej smernice EK vyhodnotia členské krajiny kvalitu údajov získavaných na základe štandardov zadaných v spoločnom manuáli. Predpokladá sa, že Eurostat bude mať následne ďalší rok na vyhodnotenie vhodnosti zakomponovania výdavkov spojených s bývaním vo vlastnom obydľí do konštrukcie HICP.

Národná banka Slovenska oceňuje iniciatívu Eurostatu a Štatistického úradu SR pri konštrukcii HPI ako významný príspevok ku skvalitneniu postupov na získanie aj medzinárodne porovnateľných informácií o stave a vývoji cien nehnuteľností na bývanie. V súčasnosti NBS vypočítava a zverejňuje v pravidelných štvrťročných intervaloch údaje o priemerných cenách nehnuteľností na bývanie podľa typov nehnuteľností, podľa regiónov a za Slovensko ako celok, a to na základe údajov Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS).

Z porovnania štvrťročných údajov experimentálneho indexu cien nehnuteľností na bývanie, zverejnených na stránke Eurostatu (k základu rok 2005 = 100), s údajmi zverejňovanými NBS vyplývajú určité rozdiely:

	1q06	2q06	3q06	4q06	1q07	2q07	3q07	4q07	1q08	2q08	3q08	4q08	1q09	2q09	3q09	4q09	1q10	2q10
ŠÚ SR	110,4	114,8	117,8	124,6	134,6	144,0	156,3	168,3	179,4	185,3	176,6	169,9	159,1	151,7	158,8	151,0	150,1	149,7
NBS	110,2	114,5	119,8	122,7	128,1	137,9	150,2	162,4	172,4	181,0	180,2	172,8	165,1	156,8	154,4	151,5	151,5	151,0
Rozdiel	0,2	0,3	-2,0	1,9	6,5	6,1	6,1	5,9	7,0	4,3	-3,6	-2,9	-6,0	-5,1	4,4	-0,5	-1,4	-1,3

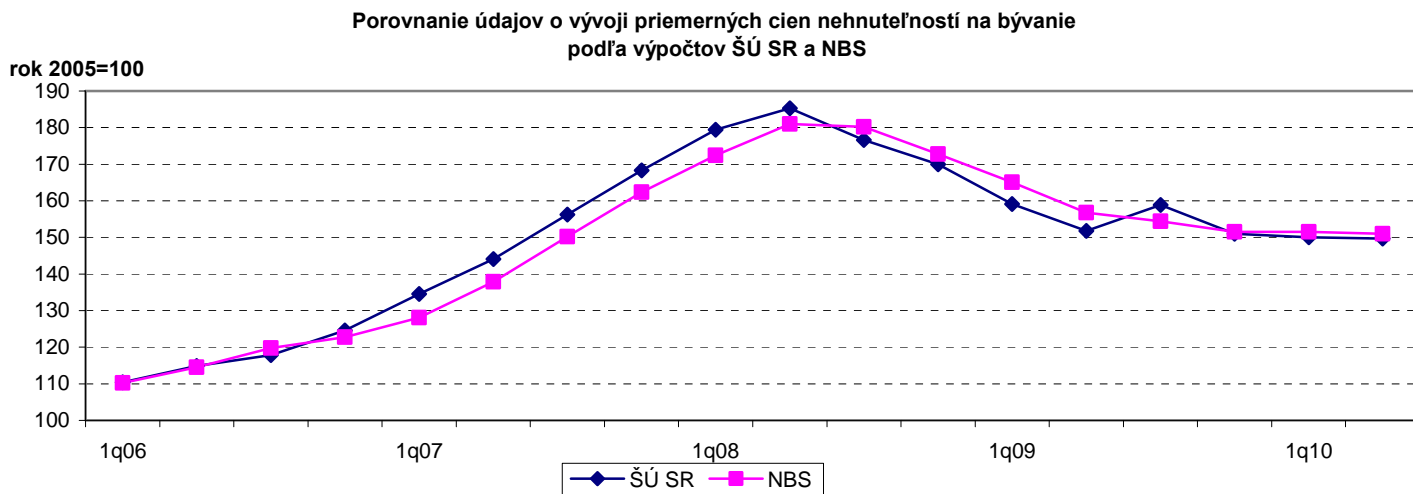
Zdroj: ŠÚ SR a NBS.

¹ Bližšie pozri: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/documents/Tab/Tab/METH-HPI_Research_paper_2010-12.pdf). Spomedzi krajín eurozóny chýbajú údaje za IE, FR, IT, AT, PT a SI. Ďalej chýbajú údaje za BG, EE, LV, LT a PL. Za HU a RO sú zatiaľ len údaje od 1. štvrťroka 2009.

Z porovnania dostupných indexov cien nehnuteľností na bývanie za eurozónu na medziročnej báze podľa výpočtov Eurostatu a ECB možno konštatovať relatívnu zhodu trendu medziročných zmien cien domov a bytov vo väčšine porovnávaných štvrťrokov s tým, že indexy podľa Eurostatu mali až do polovice roku 2009 stále nižšiu hodnotu ako indexy podľa Mesačného bulletinu ECB (jedným z dôvodov môžu byť chýbajúce indexy hlavne za FR a IT pri výpočtoch Eurostatu). Od druhej polovice roku 2009 signalizujú medziročné indexy cien nehnuteľností na bývanie za eurozónu podľa výpočtov Eurostatu výraznejšie spomalenie medziročného poklesu cien nehnuteľností na bývanie (o 2 percentuálne body na -1,6 %) ako indexy vypočítané prostredníctvom ECB (o 0,1 percentuálneho bodu na -3,0 %).

² Do HPI sa započítavajú len výdavky spojené s nákupom nehnuteľností na bývanie, kým do OOH-HPI vchádzajú aj výdavky spojené s rekonštrukciou a ďalšie výdavky spojené s údržbou a poistením nehnuteľností na bývanie. Podrobnejšie pozri metodiku Eurostatu.

Medzi porovnávanými bázickými indexmi (rok 2005 = 100) cien nehnuteľností na bývanie na základe výpočtov ŠÚ SR a NBS sú určité rozdiely v oboch smeroch, ale trendy vývoja sú podľa výpočtov oboch inštitúcií veľmi podobné. Z nasledujúceho grafu vyplýva, že hodnoty bázických indexov cien nehnuteľností na bývanie vypočítané v NBS majú relatívne hladší priebeh v čase ako hodnoty rovnakých indexov vypočítané v ŠÚ SR.



Príčiny rozdielov vyplývajú hlavne z rozdielnosti použitých metodík pri výpočte indexov cien nehnuteľností na bývanie v ŠÚ SR a v NBS. Ide najmä o tieto odlišnosti:

- pri oboch výpočtoch sa nevychádza z úplne totožných zdrojových údajov (NBS vychádza z pôvodných údajov NARKS, ŠÚ SR z konsolidovaných údajov firmy Datalan),
- priemerné ceny domov a víl NBS nepreberá z pôvodnej databázy NARKS, ale ich vypočítava podľa vlastnej metodiky, kým ŠÚ SR preberá priemerné ceny domov z konsolidovaných údajov,
- NBS používa pri výpočtoch ponukové ceny, kým ŠÚ SR používa realizačné ceny, čo spôsobuje, že následné váženie sa realizuje v prípade NBS na základe počtov záznamov a v prípade ŠÚ SR na základe počtu zrealizovaných transakcií,
- pri výpočtoch NBS sa používa dvojstupňová váhová schéma (v prvom stupni sa zohľadňuje počet záznamov o ponukách na predaj a v druhom váha regiónu v rámci Slovenska), pri výpočtoch ŠÚ SR jedноступňová schéma.

Z vyhodnotenia rozdielov bázických indexov cien nehnuteľností na bývanie podľa metodiky NBS a metodiky Eurostatu zrealizovanej prostredníctvom ŠÚ SR vyplýva, že dôležitým prvkom pri konštrukcii indexu cien nehnuteľností na bývanie sú popri samotnej metodike výpočtu aj zdroje údajov. Vzhľadom na neexistenciu vhodnejších, resp. dostupnejších údajov za ceny domov a bytov, predstavujú publikované údaje kvalitatívny posun pri získavaní cien nehnuteľností na bývanie.

V záujme skvalitňovania procesu konštrukcie indexu cien nehnuteľností na bývanie je však potrebné uvažovať aj o možnostiach využitia iných potenciálnych zdrojov údajov na tento účel. V rámci štvrtej fázy riešenia pilotného projektu Eurostatu by bolo vhodné zamerať pozornosť aj na reálnu možnosť získavania údajov na konštrukciu indexu cien nehnuteľností na bývanie, napr. z takých potenciálnych administratívnych zdrojov údajov ako sú kataster nehnuteľností alebo registre úverov na nehnuteľnosti na bývanie v príslušných úverových inštitúciách.

V Bratislave, 17.12.2010

Oddelenie makroekonomických analýz odboru menovej politiky,
gestor výpočtu a zverejňovania indexov cien nehnuteľností na bývanie za NBS.