

## Metodické otázky zisťovania priemerných cien nehnuteľností na bývanie

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.

NBS vychádza pri zisťovaní cien nehnuteľností na bývanie z databázy Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS).

### 1. Základná charakteristika 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 EUR,
- priemerná ponuková cena v EUR/m<sup>2</sup>,
- reprezentatívna priemerná ponuková cena (aritmetický priemer cien príslušného typu nehnuteľností z inzertných záznamov po vylúčení extrémnych cien) v EUR,
- reprezentatívna priemerná ponuková cena v EUR/m<sup>2</sup>,
- reprezentatívna priemerná predajná cena.

Z praktických dôvodov (primeraný počet záznamov za jednotlivé kraje) sú používané len údaje o priemernej ponukovej cene v EUR. Miera súladu medzi ponukovými a realizačnými cenami závisí od stupňa vývoja trhu s nehnuteľnosťami.

Celkovo možno databázu NARKS charakterizovať nasledovne:

- 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;
- 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,
- 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 limitovaná charakterom databázy a nespĺňa základné kritéria štatistickej reprezentatívnosti.

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.

## 2. Metodika spracovania údajov z databázy NARKS

V rámci prvotného spracovania údajov získaných z databázy NARKS sa preberá z výstupných zostav už vypočítaná reprezentatívna priemerná ponuková cena v EUR/m<sup>2</sup> 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 EUR/m<sup>2</sup> za jednotlivé typy domov a treba ich dopočítať. Pri výpočte sa postupuje tak, že reprezentatívna priemerná ponuková cena za jednotlivé typy domov v každom okrese sa delí stanovenou hodnotou priemernej rozlohy ich úžitkovej plochy (pri rodinných domoch 150 m<sup>2</sup> a pri rodinných vilách 250 m<sup>2</sup>).

V druhom kroku sa prostredníctvom váženého aritmetického priemeru vypočítavajú priemerné ceny za 1 m<sup>2</sup> jednotlivých typov bytov a rodinných domov za jednotlivé kraje. Ako váhy sa používajú zaznamenané celkové počty transakcií s jednotlivými typmi bytov a domov v okresoch príslušného kraja.

V treťom kroku sa vypočítava tzv. objektivizovaná priemerná ponuková cena za 1 m<sup>2</sup> jednotlivých typov bytov a rodinných domov za SR. Výsledná hodnota sa vypočíta pomocou váženého aritmetického priemeru tak, že sa súčet násobkov cien za 1 m<sup>2</sup> jednotlivých typov bytov a rodinných domov za jednotlivé kraje (vypočítané v druhom kroku) a zvolených váhových koeficientov (v %) za jednotlivé kraje<sup>1</sup> vydolí 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<sub>SR</sub> - objektivizovaná priemerná ponuková cena za 1 m<sup>2</sup> jednotlivých typov bytov a rodinných domov za Slovensko,

CON<sub>k</sub> - priemerná ponuková cena za 1 m<sup>2</sup> jednotlivých typov bytov a rodinných domov za jednotlivé kraje,

v<sub>k</sub> - 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 m<sup>2</sup> príslušnej nehnuteľnosti za celú SR, v ktorej je čiastočne zredukovaná disproporcja medzi zaznamenanými a reálnymi transakciami s obytnými nehnuteľnosťami v jednotlivých regiónoch. Zvoleným 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.

*Oddelenie makroekonomických analýz odboru menovej politiky NBS,  
gestor zisťovania a zverejňovania údajov o cenách nehnuteľností na bývanie*

---

<sup>1</sup> 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