

## Metodické otázky zisťovania priemerných cien nehnuteľností na bývanie

Povinnosť sledovať vývoj cien bývania vyplýva z plnenia jej úloh ako člena v Európskom systéme centrálnych bánk (ESCB) a vykazovacích povinností voči Európskej centrálnej banke (ECB), a to s ohľadom na ustanovenia:

- §2, §31 a §34a zákona o NBS,
- článkov 2 a 3 Protokolu (č. 4) Štatútu ESCB a ECB a
- špecifikácie predikčného procesu, vrátane povinnosti reportovať a predikovať ceny bývania v „A guide to the Eurosystem/ECB staff macroeconomic projection exercises“<sup>1</sup>

Ceny nehnuteľností, ktoré zostavuje a zverejňuje NBS, sa využívajú v ECB aj v rámci procesu identifikovania rizík a nerovnováh pre cenovú stabilitu (Surveillance Report).

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 obsahuje údaje, ktoré sú získavané od subjektov, zaoberajúcich sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností. Výstupné zostavy o cenách existujúcich bytov a rodinných domov pri jednotlivých nehnuteľnostiach ponúkajú 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 realizačná cena.

Z praktických dôvodov (primeraný počet záznamov za jednotlivé kraje) sú používané len údaje o priemernej ponukovej cene v EUR/m<sup>2</sup>. Miera súladu medzi ponukovými a realizačnými cenami závisí od stupňa vývoja trhu s nehnuteľnosťami.

Rozhodnutie o využívaní databázy NARKS bolo zrealizované po dôkladnom vyhodnotení všetkých dostupných zdrojov údajov. 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 však jedným z mála dostupných komplexných zdrojov údajov, pomocou ktorého je možné získať orientačné informácie o stave a vývoji cien nehnuteľností určených na bývanie v SR.

NBS vyvíja enormné úsilie smerom ku skvalitňovaniu prvotných zdrojov informácií o vývoji cien bývania. Výsledkom je novela katastrálneho zákona z roku 2018, ktorá legislatívne upravuje zber a poskytovanie údajov o cenách nehnuteľností z katastra nehnuteľností s účinnosťou od 1.10.2018. Vytvára to predpoklad na postupné zostavovanie relevantných cenových máp.

---

<sup>1</sup>Postupy, nástroje a techniky, ktoré sú používané v rámci Eurosystemu a ECB pri makroekonomických projekciách, sú detailnejšie popísané na <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/staffprojectionsguide201607.en.pdf?02d74e035a969ea3281294994b9f0109>

## 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 ponúk jednotlivých typov 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, rodinných domov aj úhrnov za SR. Výsledná hodnota sa vypočíta pomocou váženého aritmetického priemeru ako 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>2</sup>, t. j.:

$$CNO_{SR} = \sum_{k=1}^8 CNO_k * v_k$$

kde:

CNO<sub>SR</sub> - objektivizovaná priemerná ponuková cena za 1 m<sup>2</sup> jednotlivých typov bytov a rodinných domov za Slovensko,

CNO<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 dlhodobo zodpovedajú reálnemu podielu krajov na transakciách s nehnuteľnosťami 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 disproporcía 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.

*Odbor ekonomických a menových analýz NBS,  
gestor zisťovania a zverejňovania údajov o cenách nehnuteľností na bývanie*

---

<sup>2</sup> Pri revízii v roku 2019 bola urobená úprava pôvodných váhových koeficientov pre jednotlivé kraje na základe zohľadnenia 10 ročného priemeru podielov počtu realizácií nehnuteľností v jednotlivých regiónoch na Slovensku. Nové váhové koeficienty sú nasledovné: **BA – 0,51, TT – 0,13, TN – 0,05, NR – 0,06, ZA – 0,07, BB – 0,05, PO – 0,04 a KE – 0,09.**