



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA  
EUROSYSTÉM



# Realitný trh pod drobnohľadom

**Mikuláš Cár**  
**NBS**

**Diskusné popoludnie SF, Bratislava, 26.1.2012**



## **Tézy :**

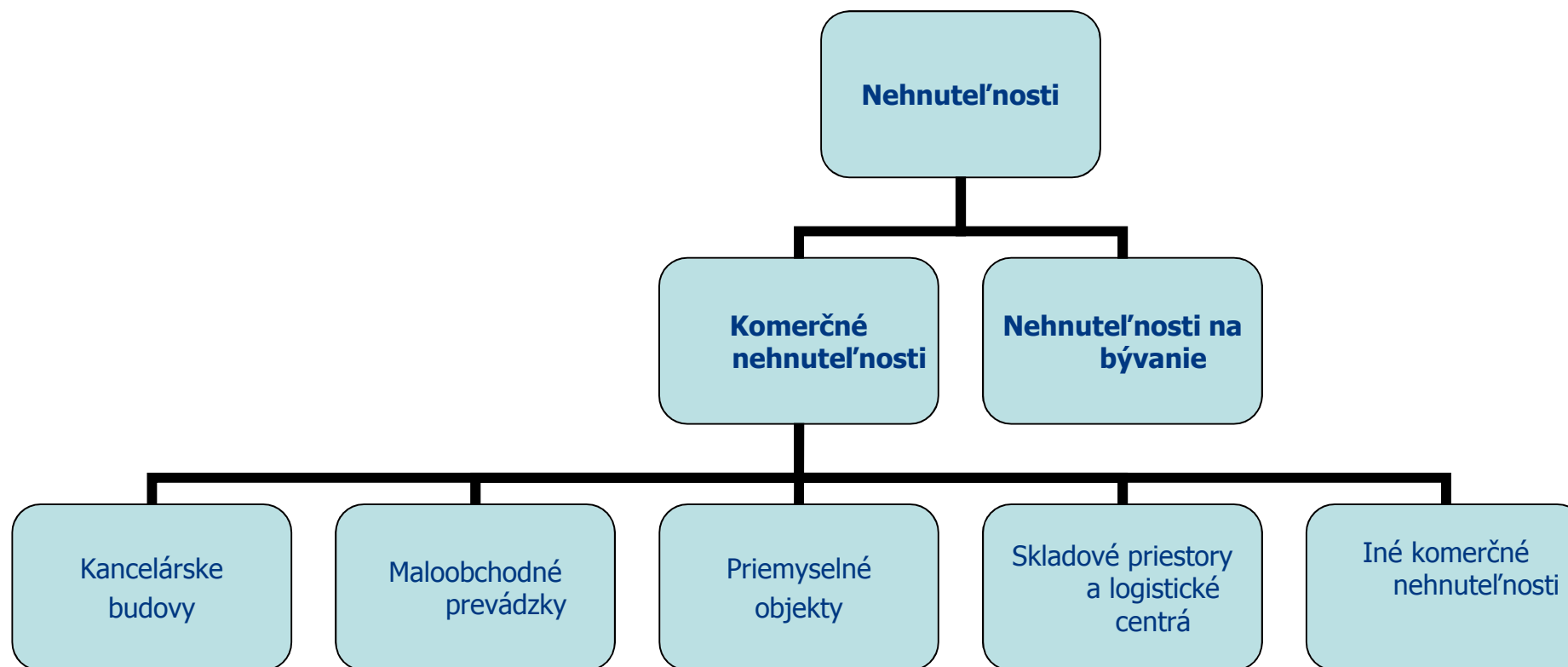
- Potreba sledovania realitného trhu a trhu s bývaním**
- Perspektívy jednotlivých segmentov realitného trhu**
- Aktuálny stav a možný vývoj cien nehnuteľností na bývanie**
- Niektoré nové momenty pri sledovaní trhu s bývaním**



- ✓ **Potreba sledovania realitného trhu a trhu s bývaním**



# Realitný trh a jeho segmentácia





## Nehnutelnosti a transmisný mechanizmus

- ❑ Nehnutelnosť je tak **tovarom dlhodobej spotreby** (s cieľom uspokojiť potrebu bývania) ako aj **obchodovateľným aktívom** (napr. s cieľom získať prostriedky z prenájmu a pod.)
- ❑ Výdavky spojené s bývaním môžu mať **dopad na celkovú úroveň cien**
- ❑ Nehnutelnosti ako aktívum:
  - nehnuteľnosti sú hlavným elementom bohatstva v celom súkromnom sektore,
  - finančné inštitúcie môžu mať prostredníctvom úverov a iných nástrojov značné expozície v nehnuteľnostiach, Nehnutelnosti sú vhodnou príležitosťou na investovanie:
    - Na jednej strane
      - **Likvidita na trhu nehnuteľností je v porovnaní s akciami omnoho nižšia**. Predať dom či byt je podstatne zložitejšie, ako predáť akcie.
      - **Volatilita cien nehnuteľností býva omnoho nižšia (27,3 %) ako pri akciách (45,5 %)**, čo súvisí s ich obchodovateľnosťou.
    - Na druhej strane však:
      - pokles cien nehnuteľností trvá zvyčajne dlhšie. V priemere štyri roky, teda o rok a pol dlhšie ako pri akciách a
      - 19 z 20 krachov na trhoch nehnuteľností malo za následok trojročnú ekonomickú recesiu, pri ktorej HDP klesol až o osem percent. Pokles HDP po krachu na trhu akcií bol podstatne menší.
  - Zdroj: Servisbrokers Finance*
  - výraznejšie zmeny cien nehnuteľností (hlavne smerom dole označované ako prasknutie realitnej bubliny) predstavujú **riziko pre celkovú finančnú stabilitu**
- ❑ **Možné pozitívne a negatívne vplyvy nehnuteľností na transmisný mechanizmus**
  - pozitívne impulzy na vývoj ekonomiky
  - zdroj možných porúch v transakčnom mechanizme (kolaterál, likvidita, kapitálová primeranosť, problém nesplácania úverov a pod.)



# Obecné dôvody záujmu o nehnuteľností a realitný trh

## ▪ Individuálne

Objektívny záujem subjektov na realitnom trhu ohľadom obsahu a rozsahu získavania rôznych informácií a údajov o jednotlivých jeho segmentoch a aspektoch

- developer, resp. predávajúci
- kupujúci
- úverové inštitúcie
- sprostredkovatelia kúpy a predaja
- centrálné inštitúcie (napr. ÚGKaK, ministerstvá, ŠÚ SR, NBS)

## ▪ Strategické

Potreba poznať **možné vplyvy nehnuteľností a realitného trhu na cenovú a aj celkovú finančnú stabilitu**

- V októbri 2003 sa uskutočnila vo Washingtone D. C. spoločná konferencia MMF a BIS, na ktorej boli nastolené **otázky skúmania vzťahu medzi nehnuteľnosťami a finančnou stabilitou**, a teda aj potreba zisťovania údajov a konštrukcie ukazovateľov ohľadom nehnuteľností.
- Viaceré podnety v rámci diskusie na tejto konferencii boli premietnuté aj do 9. kapitoly spracovaného návodu na zostavovanie ukazovateľov finančného zdravia (Financial Soundness Indicators – Compilation Guide), ktorá má názov: Real Estate Price Indices. Sú v nej obsiahnuté hlavné zásady zisťovania cien nehnuteľností a konštrukcie cenových indexov.

### Praktické využitie indexov cien nehnuteľností na bývanie

- **HPI bol na základe požiadavky Ecofin zaradený do zoznamu PEEIs (Principal European Economic Indicators).**
- **V kontexte rámca nového systému dohľadu v EÚ má Európska rada pre systémové riziko (European Systemic RiskBoard - ESRB) snahu zaradiť HPI do úzkej skupiny ukazovateľov, ktoré by mali slúžiť na priebežné posudzovanie ekonomických a finančných nerovnováh a na predchádzanie možným rizikám**



## Centrálne banky a realitný trh



**Alan Greenspan**, za ktorého bublina nadhodnotených cien domov vznikala, **zásahy centrálnej banky proti prílišnému rastu cien akcií, realít a ďalších aktív vždy zásadne odmietal**. Zdôrazňoval, že Fed sa má ohľadom inflácie riadiť výlučne štandardnými ukazovateľmi a na vývoji cien na finančných trhoch neprihliadať, pretože prítvrzovanie menovej politiky v čase rastu na trhoch by zbytočne podkopávalo ekonomiku.



**Centrálne banky by svojou menovou politikou teoreticky mohli podporovať dlhodobú finančnú stabilitu a zasahovať proti vzniku "bublinám" nadhodnotených cien na trhoch investičných aktív**. Vhodnejšia pre tento účel je však regulácia, povedal šéf centrálnej banky USA (Fed) **Ben Bernanke** v októbri 2011 v prejave na konferencii v Bostone. .

Kritici poukazujú na to, že k bubline cien domov výrazne prispela Greenspanovej krajne uvoľnená menová politika, ktorú Fed v prvých rokoch tohto tisícročia reagoval na miernu ekonomickú recesiu po prasknutí bubliny internetových akcií. Dlho už sa tiež upozorňuje na asymetrickosť takejto politiky, pretože v čase prepádov na trhoch Fed obvykle **znižuje** úrokové sadzby alebo inak uvoľňuje menovú politiku. Bublina na trhoch sú podľa nich spôsobované rovnako ako inflácia prebytkom peňazí v ekonomike, za čo môže jedine centrálna banka.

Zdroj: [http://finweb.hnonline.sk/c3-53261460-kP0000\\_d-bernanke-bankari-musia-branit-cenovym-bublinam](http://finweb.hnonline.sk/c3-53261460-kP0000_d-bernanke-bankari-musia-branit-cenovym-bublinam)

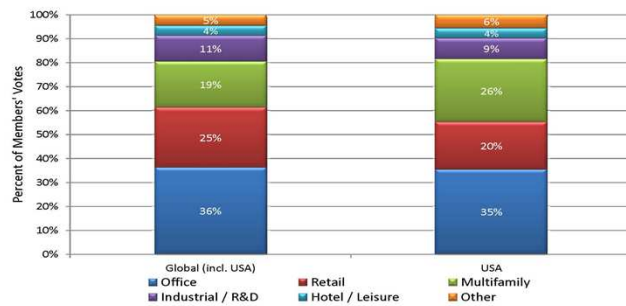


✓ **Perspektívy jednotlivých segmentov realitného trhu**





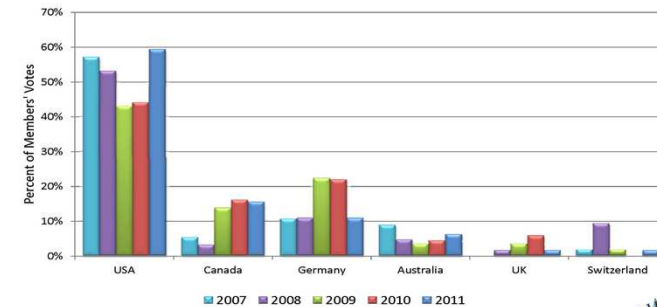
Mean real estate portfolio property type distribution:  
Global versus USA portfolios



JAMES A. GRAASKAMP CENTER  
REAL ESTATE



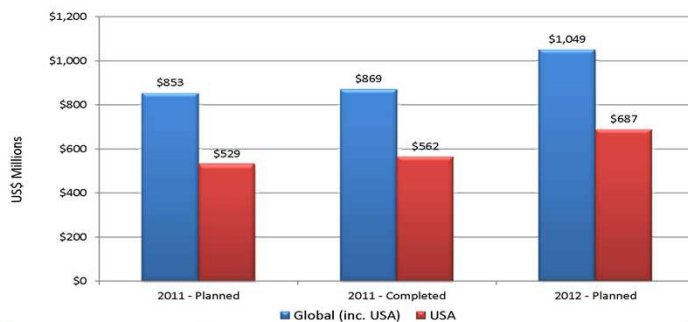
Country providing the most stable and secure  
real estate investments



JAMES A. GRAASKAMP CENTER  
REAL ESTATE



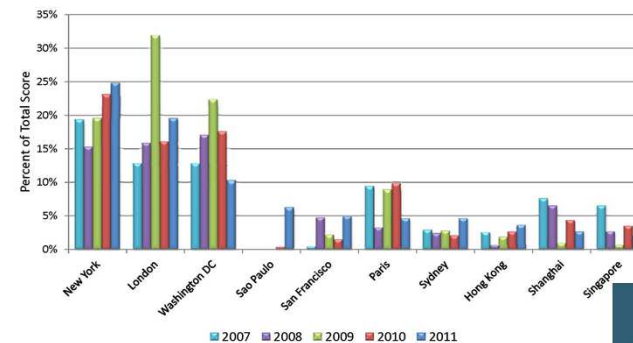
Average planned and completed  
real estate equity acquisitions, 2011 – 2012



JAMES A. GRAASKAMP CENTER  
REAL ESTATE



Ranking of global cities for real estate investment



JAMES A. GRAASKAMP CENTER  
REAL ESTATE

2007 2008 2009 2010 2011

The responses were scored with 3 points to each respondent's first choice, 2 points to second choice, and 1 point to third choice.

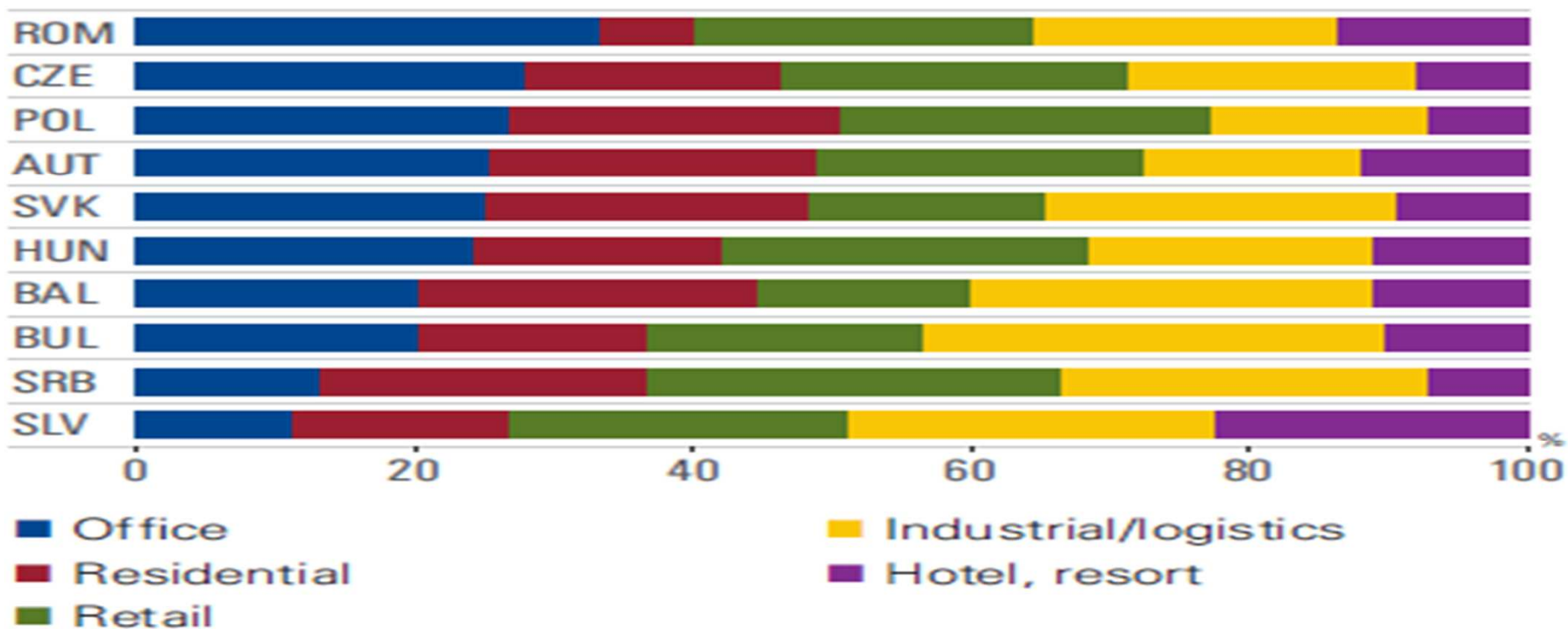


Zdroj: [http://www.afire.org/foreign\\_data/index.shtm](http://www.afire.org/foreign_data/index.shtm)



# Ochota bank financovať realitný biznis

**Banks' sector preferences in providing development financing by asset class**



*Note: the longer the coloured bar, the more preferred the asset class is.  
Source: KPMG in CEE Property Lending Barometer 2011*



## Kritéria bank pre investovanie na realitnom trhu

- **Kvalitný podnikateľský zámer**
- **Úroveň vlastného imania**
- **Finančné zázemie developera**
- **Reputácia a referencie o developerovi**
- **Úroveň predpredajov**
- **Stav pripravenosti predmetného projektu**
- **Existencia nezávislej štúdie realizovateľnosti**

Property Financing Sentiment Index 2011		
Overall ranking	Country	Index score
1	Austria	1.36
2	Czech Republic	3.36
3	Poland	3.68
4	Slovakia	4.86
5	Romania	5.32
6	Serbia	5.77
7	Hungary	7.00
8	Bulgaria	7.23
9	Slovenia	7.50
10	The Baltics	8.30

Zdroj: KPMG in CEE Property Lending Barometer 2011



✓ **Aktuálny stav a možný vývoj cien nehnuteľností na bývanie**



## Možné vplyvy dopytových a ponukových faktorov na trh s bývaním

**Na strane dopytu** možno jednotlivé faktory začleniť do viacerých skupín:

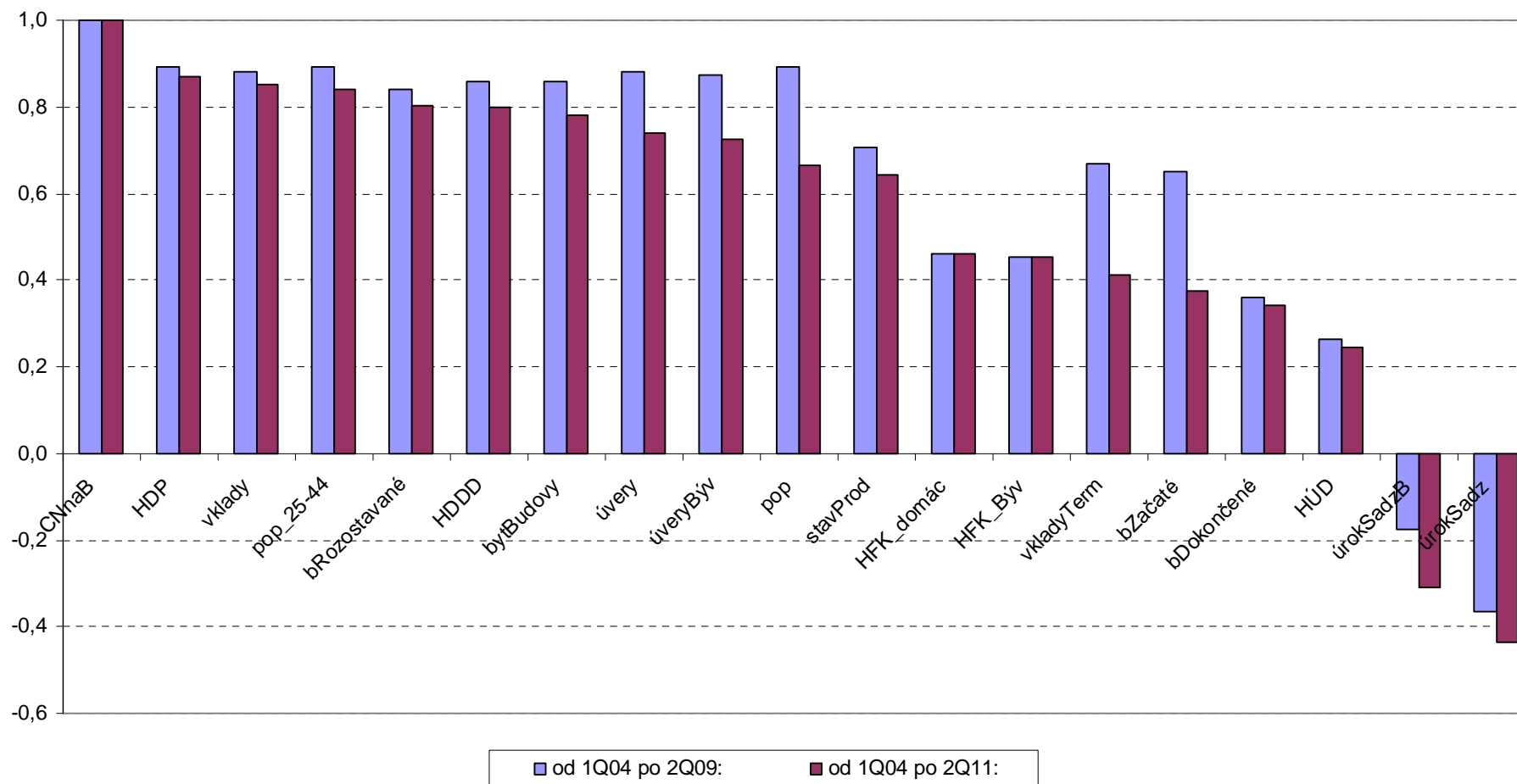
- **Sociálno-demografické** (počet obyvateľstva, resp. jednotlivých vekových skupín populácie, počet hospodáriacich domácností, pôrodnosť, úmrtnosť, sobášnosť, rozvodovosť, potreba bývania a pod.),
- **sociálno-ekonomické** (výkonnosť ekonomiky, zamestnanosť, príjmová a dôchodková situácia domácností, kúpyschopnosť obyvateľstva),
- **sociálno-politické** (štátna bytová politika, dotačná a subvenčná politika podpory bývania),
- **úverovo-finančné** (miera úspor, miera dostupnosti úverov, úverové podmienky, výška úrokových mier, miera úverového zaťaženia, rizikovosť úverov).

**Na strane ponuky** možno uvažovať o nasledujúcich skupinách faktorov:

- **územné a legislatívno-právne** (miesto bytovej výstavby v územných plánoch miest a obcí, dostupnosť stavebných pozemkov na bytovú výstavbu, legislatívna dostupnosť a podpora bytovej výstavby),
- **technicko-ekonomické** (miera kapitálu vložená do bytovej výstavby, podiel bytovej výstavby na stavebnej produkcii, počet začatých bytov, počet dokončených bytov, počet rozostavaných bytov, úbytky bytov, ceny stavebných prác, stavebných materiálov a pod.).



### Vývoj závislosti priemerných cien nehnuteľností na bývanie od vybraných faktorov (podľa hodnôt koeficientov korelácie)





<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele>



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA  
EUROSYSTEM

Kontakty | Mapa

O NÁRODNEJ  
BANKE

INFORMÁCIE  
PRE MÉDIÁ

MENOVÁ  
POLITIKA

ŠTATISTIKA

Aktuality



02.11.2011, Štatistika

### Ceny nehnuteľností na bývanie v 3. štvrťroku 2011

Vývoj cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku v 3. štvrťroku 2011...

[Čítať ďalej](#)

31.10.2011, Tlačová správa NBS  
Prvé číslo štatistického bulletinu

31.10.2011, Štatistika  
Štatistické údaje publikované 31. októbra 2011

27.10.2011, Tlačová správa NBS  
Vyhlásenie Národnej banky Slovenska k záverom summitu EÚ

26.10.2011, Tlačová správa NBS  
Otvorenie výstavy Euro naša mena v Žiline

MENOVÁ POLITIKA | **ŠTATISTIKA** | DOHLAD NAD FINANČNÝM TRHOM | OPERÁCIE NA FINANČNÝCH TRHOCH | PLATOBNÉ SYSTÉMY | LEGISLATÍVA

Úvod → Štatistika → Vybrané makroekonomi ...

## Vybrané makroekonomické ukazovatele

### Základné makroekonomické ukazovatele

<a href="#">2003</a>	<a href="#">2004</a>	<a href="#">2005</a>	<a href="#">2006</a>	<a href="#">2007</a>	<a href="#">2008</a>	<a href="#">2009*</a>	<a href="#">2010*</a>	<a href="#">2011*</a>		
<a href="#">1993</a>	<a href="#">1994</a>	<a href="#">1995</a>	<a href="#">1996</a>	<a href="#">1997</a>	<a href="#">1998</a>	<a href="#">1999</a>	<a href="#">2000</a>	<a href="#">2001</a>	<a href="#">2002</a>	

\*Od roku 2009 sú dáta k dispozícii aj vo formáte xls v Štatistickej prílohe [Mesačného bulletinu NBS](#) (list Súhrnná tabuľka).

[Vybrané ekonomické a menové ukazovatele SR](#) [.pdf, 3396.3 kB]

### Ceny nehnuteľností na bývanie

[Postoj NBS k experimentálnemu indexu cien nehnuteľností na bývanie zverejnenému Eurostatom](#) [.pdf, 139.9 kB]

- Metodické otázky zisťovania cien nehnuteľností na bývanie sú uvedené v príspevku: [Sledovanie cien nehnuteľností určených na bývanie na Slovensku](#) (PDF súbor).
- Zverejňovanie údajov o cenách nehnuteľností na bývanie v roku 2010 bude v nasledujúcich termínoch:

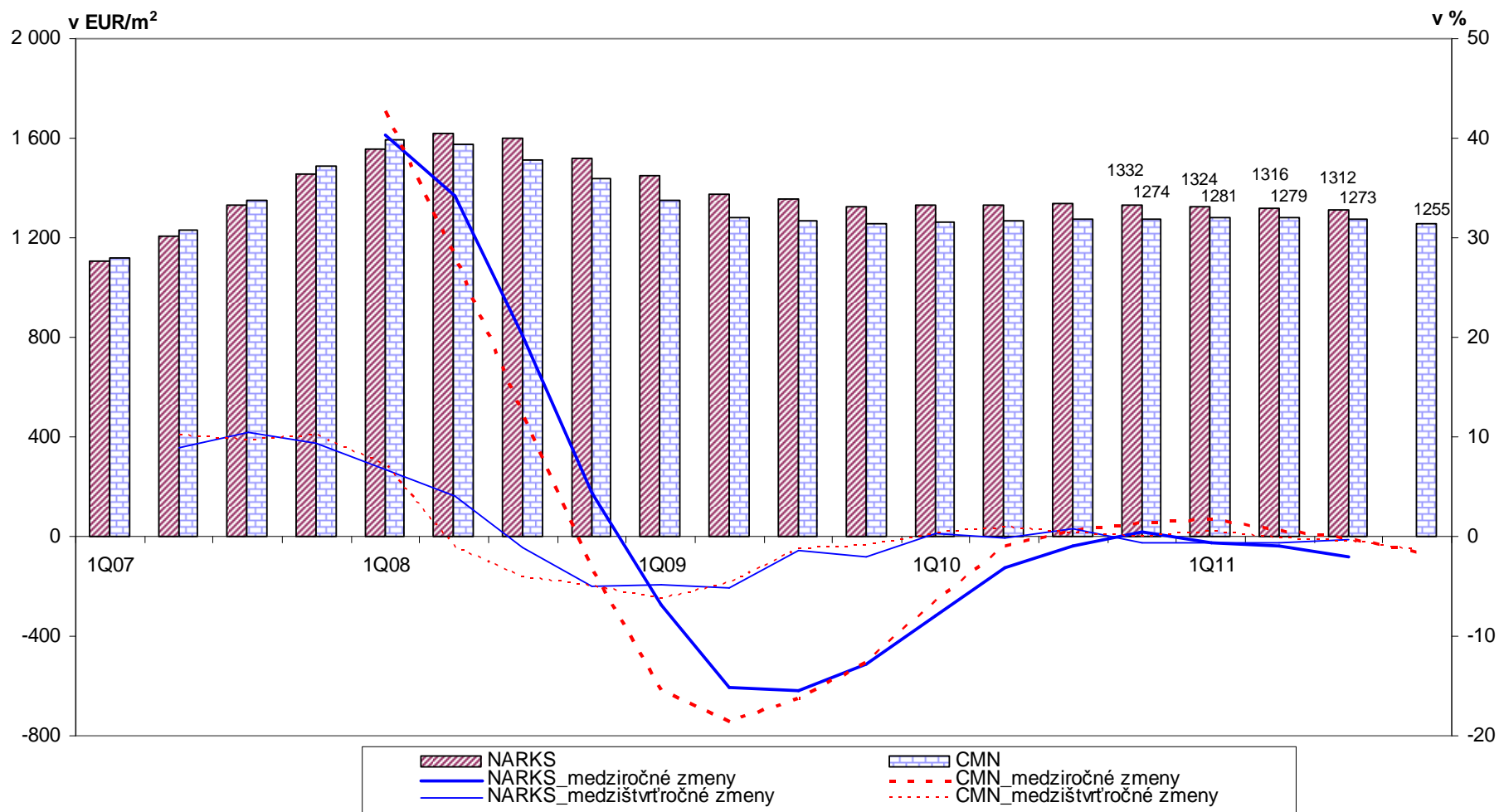
údaje za IV. štvrťrok 2010	2. február 2011
údaje za I. štvrťrok 2011	4. máj 2011
údaje za II. štvrťrok 2011	3. august 2011
údaje za III. štvrťrok 2011	2. november 2011

[Vývoj cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku v 3. štvrťroku 2011](#) [.pdf, 148.8 kB]

- [Bázický a medzročný index cien nehnuteľností na bývanie za SR](#)
- [Ceny nehnuteľností na bývanie podľa typu bytu a domu](#)
- [Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov](#)



## Vývoj priemerných cien bytov podľa NARKS a CMN

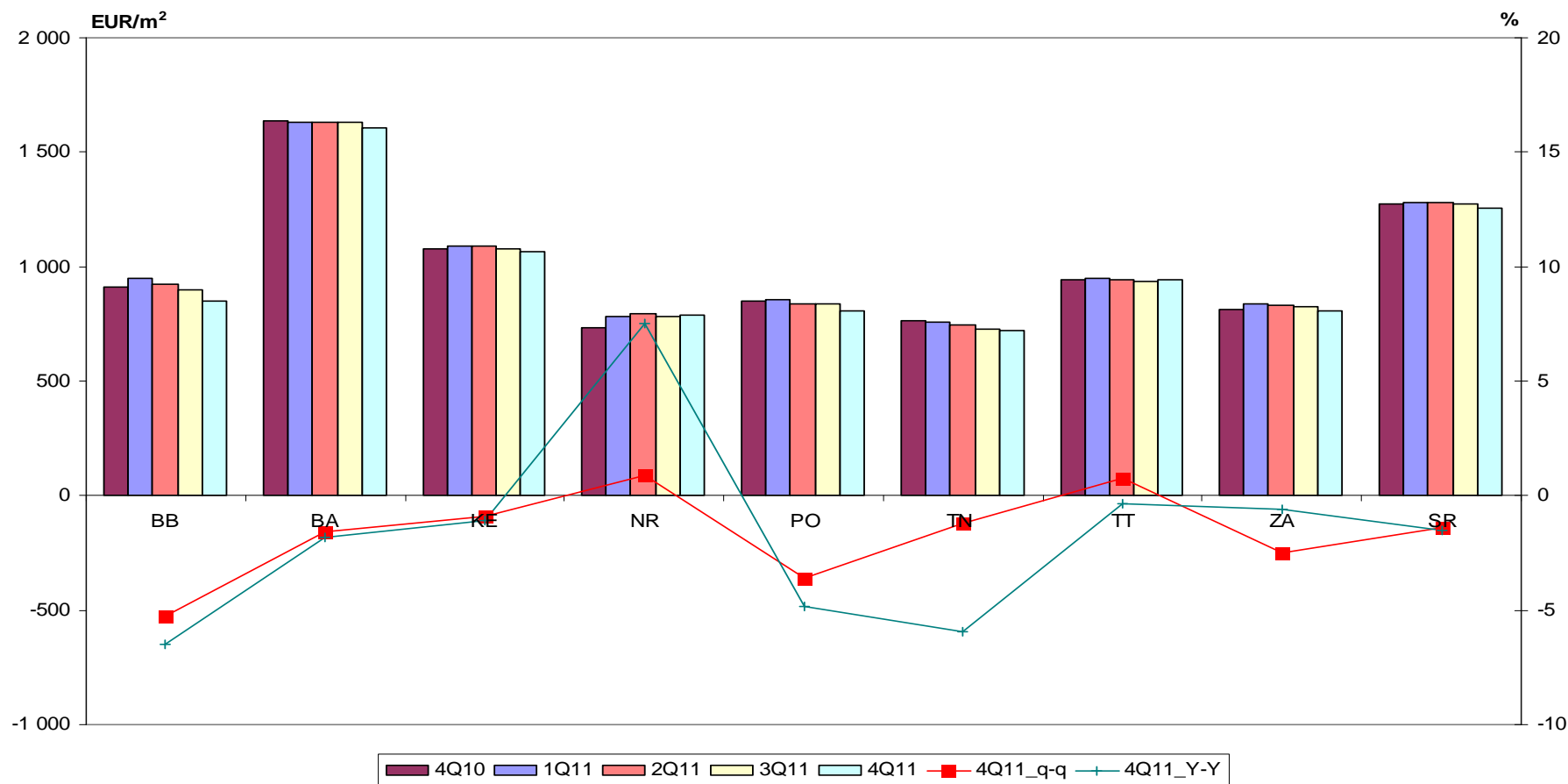


Zdroj: NARKS, CMN.





# Vývoj priemerných cien bytov v roku 2011 podľa regiónov



Zdroj: CMN.



# Vývoj ponuky a realizácie bytov v roku 2011 (podľa typov bytov a regiónov)

podtyp	BB		BA		KE		NR		PO		TN		TT		ZA		
2q/1q	0,91	0,97	0,83	1,00	0,90	1,00	0,83	1,02	0,94	0,98	1,01	0,98	1,04	1,00	1,13	0,99	
3q/2q	0,91	0,97	0,72	1,00	0,70	0,99	1,01	0,98	0,84	1,00	0,96	0,98	1,10	0,99	1,07	0,99	
4q/3q	1,22	0,95	1,00	0,98	0,94	0,99	0,96	1,01	1,03	0,96	1,06	0,99	0,92	1,01	0,97	0,98	
realizácie																	
2q/1q	0,78	0,99	0,67	0,99	1,43	1,03	0,68	1,01	0,68	1,01	0,68	0,98	0,84	1,03	0,96	0,99	
3q/2q	0,60	1,02	1,07	1,05	1,15	1,01	1,47	0,98	0,70	0,98	0,72	1,09	0,83	0,99	0,66	0,95	
4q/3q	0,65	1,00	0,79	0,93	0,15	0,95	0,48	1,18	0,68	0,97	0,60	0,90	0,96	1,02	0,85	0,99	
	tp	ro/pc	tp	ro/pc	tp	ro/pc	tp	ro/pc	tp	ro/pc	tp	ro/pc	tp	ro/pc	tp	ro/pc	
<b>1q11</b>	1i	0,07	1,03	0,09	0,97	0,08	0,98	0,08	1,01	0,17	0,94	0,08	1,03	0,10	1,04	0,13	1,01
	2i	0,09	0,95	0,09	0,95	0,06	0,96	0,08	1,00	0,13	0,97	0,07	1,08	0,07	1,05	0,13	1,06
	3i	0,08	0,99	0,08	0,95	0,05	1,00	0,08	0,97	0,15	0,99	0,07	1,01	0,10	1,02	0,11	1,04
	4i	0,10	1,01	0,07	0,95	0,04	0,95	0,07	0,96	0,15	1,01	0,07	1,04	0,07	1,00	0,11	1,11
	5i	0,11	0,77	0,04	0,86	0,01	1,10	0,15	1,00	0,13	0,95	0,04	1,14	0,00	0,00	0,04	0,90
	sp	0,08	0,98	0,08	0,96	0,06	1,00	0,08	0,99	0,15	0,98	0,07	1,04	0,09	1,03	0,12	1,05
<b>2q11</b>	1i	0,07	1,01	0,08	0,96	0,11	1,01	0,06	1,12	0,12	1,01	0,06	0,96	0,06	1,10	0,10	1,03
	2i	0,07	0,99	0,07	0,96	0,08	1,00	0,06	0,95	0,13	0,98	0,04	1,07	0,07	1,05	0,12	1,07
	3i	0,07	1,00	0,06	0,94	0,08	1,02	0,05	0,94	0,09	1,01	0,05	1,07	0,08	1,06	0,09	1,03
	4i	0,05	1,01	0,06	0,92	0,09	1,02	0,05	0,97	0,10	0,99	0,05	1,00	0,04	1,11	0,12	1,05
	5i	0,07	0,85	0,03	0,96	0,09	1,13	0,00	0,00	0,04	1,23	0,04	0,92	0,04	1,19	0,08	1,07
	sp	0,07	1,00	0,06	0,95	0,09	1,02	0,06	0,99	0,11	1,00	0,05	1,04	0,07	1,06	0,10	1,05
<b>3q11</b>	1i	0,06	1,08	0,08	0,99	0,18	1,03	0,09	0,94	0,08	0,94	0,05	1,18	0,06	1,05	0,06	0,99
	2i	0,04	0,97	0,15	0,99	0,12	1,02	0,08	1,01	0,09	0,97	0,04	1,15	0,05	1,02	0,06	1,01
	3i	0,05	1,07	0,07	0,97	0,14	1,04	0,08	0,97	0,09	0,99	0,03	1,15	0,06	1,09	0,07	1,02
	4i	0,04	1,05	0,07	0,99	0,17	1,06	0,08	1,00	0,11	1,00	0,04	1,11	0,06	1,05	0,08	0,98
	5i	0,17	0,88	0,05	1,07	0,26	1,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	1,05	0,00	0,00
	sp	0,05	1,04	0,10	1,00	0,14	1,04	0,08	0,98	0,09	0,98	0,04	1,17	0,06	1,06	0,06	1,00
<b>4q11</b>	1i	0,03	1,17	0,06	0,96	0,03	0,96	0,05	1,21	0,05	0,91	0,02	1,12	0,09	1,06	0,10	1,01
	2i	0,03	1,17	0,06	0,98	0,03	0,97	0,05	1,15	0,06	0,98	0,02	1,05	0,06	1,06	0,06	0,96
	3i	0,04	1,04	0,05	0,96	0,02	1,02	0,04	1,09	0,05	0,99	0,02	1,08	0,06	1,05	0,05	1,02
	4i	0,02	0,99	0,21	0,97	0,02	0,92	0,02	1,00	0,09	1,06	0,01	1,01	0,04	1,05	0,05	1,02
	5i	0,00	0,00	0,04	1,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	1,29	0,04	0,00
	sp	0,03	1,10	0,08	0,95	0,02	1,00	0,04	1,15	0,06	0,99	0,02	1,07	0,06	1,07	0,06	1,02

## Niektoré charakteristiky trhu s bývaním v roku 2011 v SR podľa CMN

- Rýchlejšie rastúca ponuka ako realizácia predajov bytov
- Postupné znižovanie úspešnosti predajov bytov
- Relatívne slabá vyjednávacía pozícia kupujúcich (hlavne v TN, TT, ZA a BB), silnejšia v BA
- Mierne lepšia úspešnosť predajov menších bytov

Zdroj: CMN.



## Predpokladaný vývoj trhu s bývaním

- Aktuálny trh s bývaním je charakterizovaný prevahou ponuky nad dopytom. Existuje relatívne väčší výber a možnosť vyjednávať o výhodnejšej cene.
- Nervozita na finančných trhoch, všeobecné spomaľovanie výkonností ekonomík a nie príliš optimistické očakávania obyvateľstva majú skôr tlmiaci vplyv aj na slovenský trh s nehnuteľnosťami.
- Určité pozitívne impulzy možno predpokladať najskôr v ekonomicky výkonnejších regiónoch (najmä Bratislavský kraj, Trnavský kraj, Žilinský kraj a Košický kraj) a keď sa rast ekonomiky udrží, mohli by ich postupne nasledovať aj ďalšie slovenské regióny.
- V ďalších štvrtrokoch možno očakávať len minimálne zmeny vo vývoji priemerných cien domov a bytov, a to skôr smerom k ďalšiemu znižovaniu.



✓ **Niektoré nové momenty pri sledovaní trhu s bývaním**



# Aktivity EUROSTAT-u

## • Manuál na zostavovanie OOH PI a PPI

European Commission  
eurostat Your key to European statistics

European Commission > Eurostat > Harmonized Indices of Consumer Prices (HICP) > ... > Residential Property Price Indices Handbook

Home Statistics Publications About Eurostat User support

Harmonized Indices of Consumer Prices (HICP)

Introduction  
Data  
Main tables  
Database  
Methodology  
Compendium  
Metadata and national practices  
Compliance monitoring  
Owner-Occupied Housing and House Price Indices  
Owner-Occupied Housing  
Experimental house price indices  
Residential Property Price Indices Handbook  
HICP at constant tax rates  
HICP - administered prices  
Working group  
Prices data for Market Monitoring  
Legislation  
Publications  
News releases  
Data in focus  
Statistics in focus  
Technical and thematic news releases

Residential Property Price Indices Handbook

Handbook **NEW** Residential Property Prices Indexes, version May 2011

- Preface
- Chapter 1. Introduction
- Chapter 2. Uses of Residential Property Price Indices
- Chapter 3. Elements for a Conceptual Framework
- Chapter 4. Stratification or 'mix adjustment' methods
- Chapter 5. Hedonic regression methods
- Chapter 6. Repeat sales methods
- Chapter 7. Appraisal-based methods
- Chapter 8. Decomposing an RPPI into Land and Structures Components
- Chapter 9. Data sources
- Chapter 10. Methods currently used
- Chapter 11. Empirical examples
- Chapter 12. Recommendations
- Bibliography
- Glossary
- Index (TBA)

This draft RPPI handbook is a so called living document and thus *all suggestions and comments* are welcome.  
This 4th version includes suggestions received at the workshop on Residential Property Price Indices organized by Statistics Netherlands, in their premises in Leidschenveen, The Hague, on 10th - 11th February 2011. See [www.cbs.nl/rppiworkshop](http://www.cbs.nl/rppiworkshop) for details.

If you have any suggestions for us on how to improve the RPPI Handbook please send them to [ESTAT-hicp-methods@ec.europa.eu](mailto:ESTAT-hicp-methods@ec.europa.eu). *Your comments are sincerely appreciated!*

## • Zverejňovanie experimentálnych HPI

- aktuálne po 2. Q 2011 za väčšinu krajín EÚ

European Commission  
eurostat Your key to European statistics

European Commission > Eurostat > Harmonized Indices of Consumer Prices (HICP) > ... > Experimental house price indices

Home Statistics Publications About Eurostat User support

Harmonized Indices of Consumer Prices (HICP)

Introduction  
Data  
Main tables  
Database  
Methodology  
Compendium  
Metadata and national practices  
Compliance monitoring  
Owner-Occupied Housing and House Price Indices  
Owner-Occupied Housing  
Experimental house price indices  
Residential Property Price Indices Handbook  
HICP at constant tax rates  
HICP - administered prices  
Working group  
Prices data for Market Monitoring

Experimental house price indices

Eurostat and National Statistical Institutes (NSIs) have been undertaking a series of pilot projects to develop and compile housing price indices for Owner-Occupied Housing (OOH) in the framework of the HICP. As a key step towards producing the set of housing indicators, work has been done on the development of House Price Indices (HPIs).

These papers provide the experimental results from this research work, experimental house price indices for the EU, the euro area, Iceland and Norway, and explain their strengths and limitations.

- Experimental house price indices - (2005Q1-2011Q1) - October 2011 **NEW**
- Experimental house price indices - (2005Q1-2010Q4) - September 2011
- Experimental house price indices - (2005Q1-2010Q3) - July 2011
- Experimental house price indices - (2005Q1-2010Q2) - April 2011
- Experimental house price indices - (2005Q1-2010Q1) - December 2010

Contact point: [estat-hicp-methods@ec.europa.eu](mailto:estat-hicp-methods@ec.europa.eu)



Table 1: Experimental House Price Indices 2005Q4-2011Q3: Index levels (2005=100) —  
2005Q4-2008Q3 (series continues on the next page)

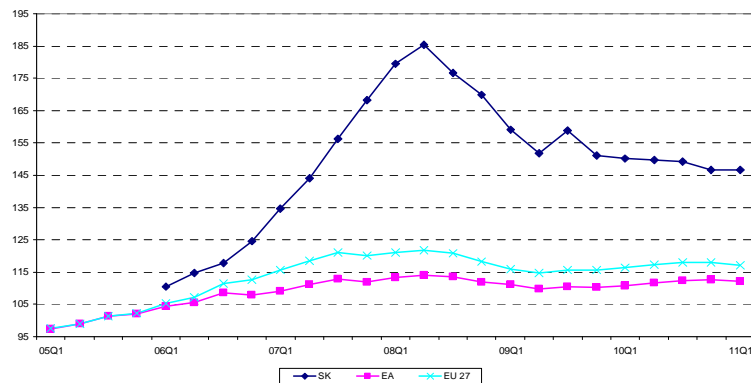
Experimental House Price Indices 2005Q4-2011Q3: Index levels (2005=100)  
— (continued: 2008Q4-2011Q3)

	05Q4	06Q1	06Q2	06Q3	06Q4	07Q1	07Q2	07Q3	07Q4	08Q1	08Q2	08Q3	08Q4	09Q1	09Q2	09Q3	09Q4	10Q1	10Q2	10Q3	10Q4	11Q1	11Q2	11Q3
Belgium	103.0	105.2	107.9	110.5	111.4	114.2	116.2	118.1	118.4	119.8	121.3	122.8	122.4	121.4	120.1	122.7	121.4	122.3	123.0	124.6	126.5	125.7	127.1	129.4
Germany	98.4	99.8	100.2	98.8	99.6	96.0	98.1	97.9	97.9	99.4	99.7	97.9	98.2	98.2	99.7	99.5	101.0	99.6	101.1	101.2	100.5	:	:	:
Estonia	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec
Ireland	105.6	107.2	112.7	118.5	120.6	123.1	123.4	123.6	122.7	119.9	116.9	113.8	107.5	100.0	94.0	90.5	87.5	85.0	82.3	80.4	78.4	74.8	71.7	69.0
Greece	ec	108.1	113.9	115.1	114.9	119.0	117.5	121.7	116.8	119.9	124.5	126.7	125.5	126.7	124.1	126.5	124.3	122.4	123.6	122.5	119.8	119.9	:	:
Spain	105.8	109.7	114.4	118.1	121.2	124.1	127.6	129.0	128.1	127.6	127.2	125.1	121.2	117.9	117.4	116.4	115.9	114.5	116.3	113.8	113.7	109.7	108.4	105.4
France (1)	105.0	107.4	110.8	114.6	115.4	116.2	118.3	121.1	122.0	121.2	121.2	121.8	117.4	112.2	110.2	112.4	112.6	113.6	116.0	119.6	121.1	121.6	124.2	127.4
Italy *	:	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	:
Cyprus	103.7e	106.2	109.7	113.9	117.6	119.9	123.3	127.8	128.9	133.5	134.4	132.6	127.7	126.1	124.9	122.8	119.8	117.4	117.9	:	:	:	:	:
Luxembourg(2)	e	e	e	e	e	109.1	110.7	112.1	113.5	112.5	115.2	114.5	115.1	113.1	110.7	111.6	112.5	116.1	115.5	118.0	118.1	118.9	122.2	120.2
Malta	101.7	106.7	118.7	122.5	131.6	138.4	145.1	147.6	149.1	161.6	154.9	165.1	162.9	157.0	153.6	155.5	150.4	157.6	154.1	160.2	151.3	152.1	155.3	155.5
Netherlands	101.3	102.5r	103.7r	105.0r	105.9	107.3	108.2	110.4	111.4	111.3r	111.6	113.1	110.8r	109.3	106.3r	105.5r	105.8r	105.3	105.3r	105.4r	104.9r	104.9r	103.6r	103.2
Austria *	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	113.4	112.8	107.1	110.7	111.1	113.7	111.3	110.8	99.7	114.8	107.3
Portugal	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Slovenia (r)	103.5	110.7	115.6	119.4	121.9	136.8	141.0	143.4	146.3	149.2	148.6	152.3	144.2	139.5	135.3	135.1	139.0	142.4	140.2	139.2	138.4	143.5	142.2	140.9
Slovakia	110.4	114.8	117.8	124.6	134.6	144.0	156.3	169.3	179.4	185.3	176.6	169.9	159.1	151.7	158.8	150.9	150.1	149.6	149.3	146.7	146.6	147.6	147.6	147.6
Finland	103.2	104.3	106.8	107.6	109.2	111.7	113.6	113.9	114.2	115.4	116.3	114.9	110.5	109.5	111.9	114.6	117.7	121.1	123.0	124.7	124.9	126.2	128.2r	128.8
Euro area (p)	101.8	104.2	108.6	108.4	108.4	108.7	111.0	112.8	112.1	113.4	114.1r	113.6r	112.4	111.0	108.8	110.3	110.2	110.3	111.4	111.8	111.4	111.7	112.1	112.4
Bulgaria (p)	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	163.3	147.6	140.6	136.8	133.8	133.0	131.6	130.0	127.4	125.2	124.3
Czech Republic	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	139.9	145.7	147.8	146.9	143.3	138.3	136.9	135.8	135.8	135.9	135.5	135.3	135.1	136.0	135.7
Denmark (r)	110.0	117.8	125.0	127.4	126.1	126.6	128.3	128.5	126.1	124.5	124.9	121.7	112.2	105.1	105.9	107.0	106.7	107.4	110.2	110.4	110.0	108.8	109.2	105.7
Latvia	:	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec
Lithuania *	:	:	:	:	:	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec
Hungary	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	107.8	105.1	103.5	101.0	100.3	102.0	101.5	102.3	102.9	102.2r	ec
Poland	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Romania *	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	162.1	155.0	154.0	161.1	150.5	148.6	144.0	139.6	132.6	130.9	121.0
Sweden	104.4	107.0	111.0	114.2	114.9	115.4	122.3	127.2	127.5	125.3	127.9	129.8	125.4	123.4	128.6	131.7	134.2	136.1	139.7	141.0	140.9	139.6	143.1	142.5
United Kingdom	100.8	102.0	104.7	108.5	110.0	113.4	116.5	120.9	120.8	120.7	119.7	116.5	110.3	105.7	105.0	109.4	110.7	113.8	115.6	117.5	114.9	114.1	113.8	115.9
EU (p)	102.1	106.1	107.8	111.3	112.8	116.4	118.4	120.8	120.3	121.2	121.8r	120.7r	118.6	116.8	114.4	116.8	116.6	118.0	117.2	117.7	117.0	118.8	117.3	117.6
Iceland	109.0	112.9	116.9	118.8	118.7	119.4	125.1	131.0	135.6	137.2	136.7	136.1	133.0	127.9	121.6	119.0	121.8	118.1	118.5	118.8	120.0	119.5	123.4	126.0
Norway (3)	101.2	107.5	112.8	116.5	117.9	125.3	130.0	129.8	126.9	129.9	131.5	127.0	118.1	123.0	129.5	131.8	131.8	136.3	141.3	140.6	140.5	147.7	151.8r	152.3

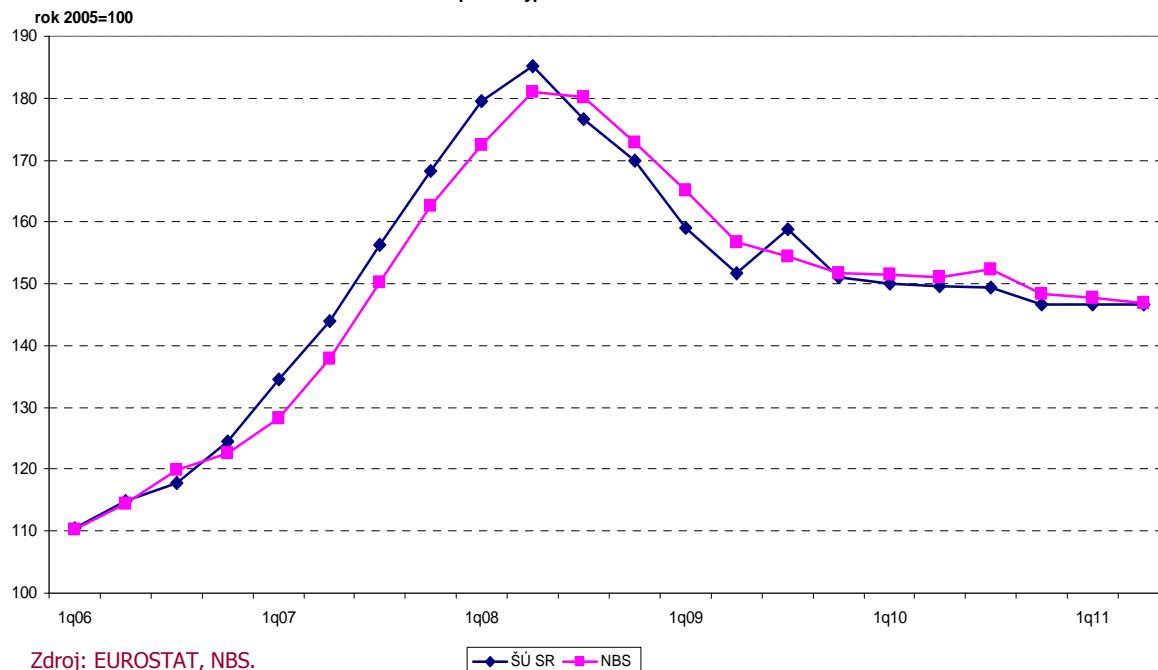
Zdroj: EUROSTAT, October 2011.



Vývoj cien nehnuteľností na bývanie podľa Eurostatu  
(v %, rok 2005=100)



Porovnanie údajov o vývoji priemerných cien nehnuteľností na bývanie  
podľa výpočtov ŠÚ SR a NBS



Zdroj: EUROSTAT, NBS.

**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 počtu 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 jednostupňová schéma.

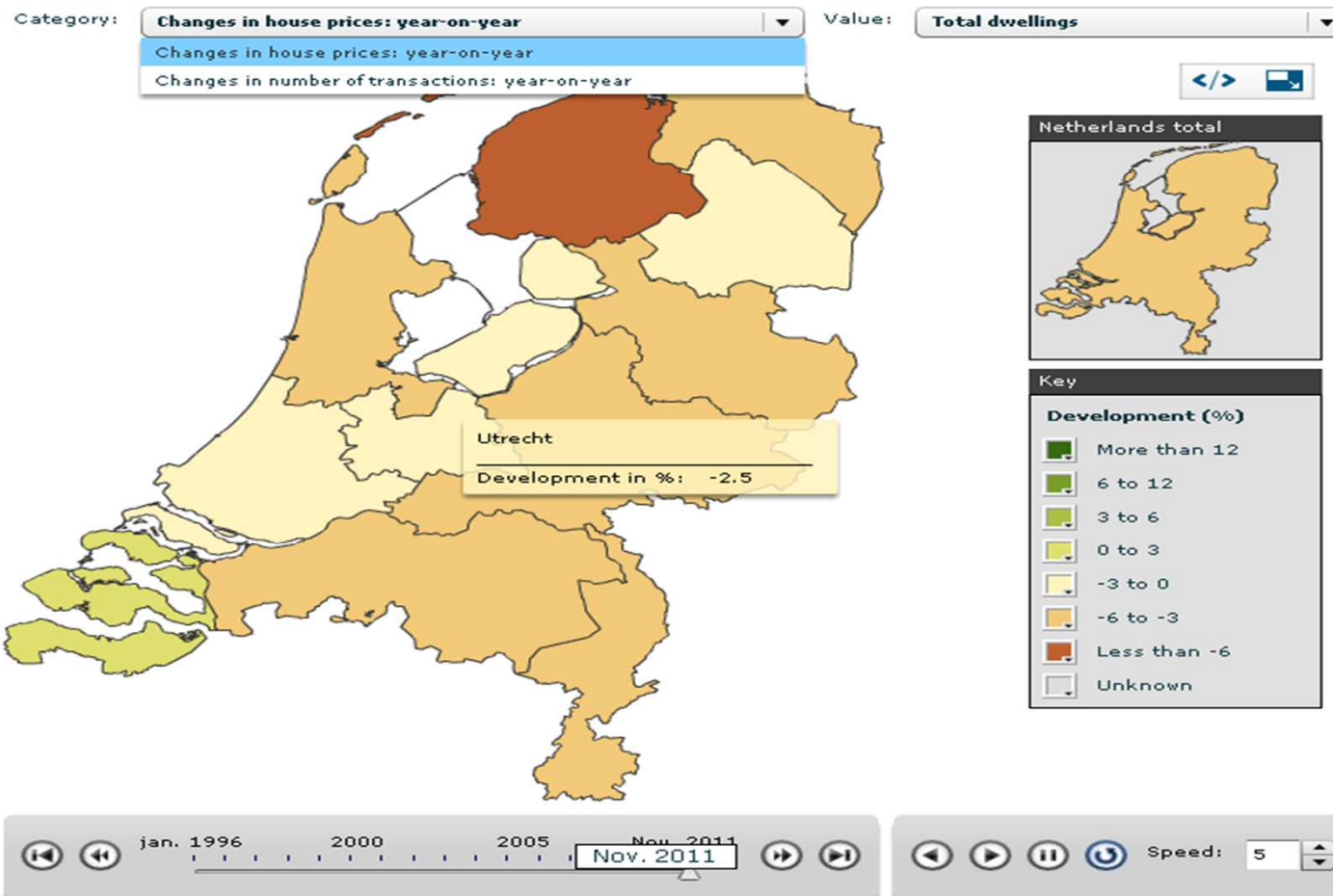


## Dutch housing market on the map

This interactive map shows changes in selling prices of existing dwellings (i.e. excluding new construction) in the Netherlands and changes in the number of transactions compared with the same month in the previous year.

Figures can be shown by type of dwelling.

### Changes in house prices: year-on-year (total dwellings): Nov. 2011



Zdroj: <http://www.cbs.nl/en-GB/menu/themas/bouwen-wonen/cijfers/extra/huizenprijzen-visualisatie.htm>





## Potenciálne zdroje údajov na zisťovanie cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku

- ŠÚ SR ako oficiálny národný gestor cenových štatistík, resp. iná všeobecne rešpektovaná inštitúcia
- Databázy realitných kancelárií
- Kataster nehnuteľností
  - 25.2.2011 zaslaný list predsedníčky ŠÚ SR a 21.3.2011 list guvernéra NBS na predsedníčku ÚGKK SR,
  - 22.7.2011 sa uskutočnilo stretnutie zástupcov ÚGKK SR, ŠÚ SR a NBS
  - 26.7.2011 zaslaný list na podpredsedu ÚGKK SR s nadefinovanými spoločnými požiadavkami na údaje o cenách nehnuteľností na bývanie z katastra nehnuteľností
  - v novembri 2011 prebehlo medzirezortné pripomienkové konanie ohľadom novely katastrálneho zákona
- Úverové inštitúcie
  - z podnetu Slovenskej bankovej asociácie vznikol pilotný projekt na vytvorenie databázy úverov na bývanie z údajov úverových inštitúcií

Pozri napr.: Cár, M.: Aktuálny stav a perspektívne možnosti zisťovania cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku. Slovenská štatistika a demografia č. 2/2010, ss. 56-71.



**Ďakujem za pozornosť**

**Otázky?**