



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA
EUROSYSTEM



Vývoj realitného trhu v roku 2011

Mikuláš Cár
NBS

ÚSZ, Bratislava, 12.1.2012

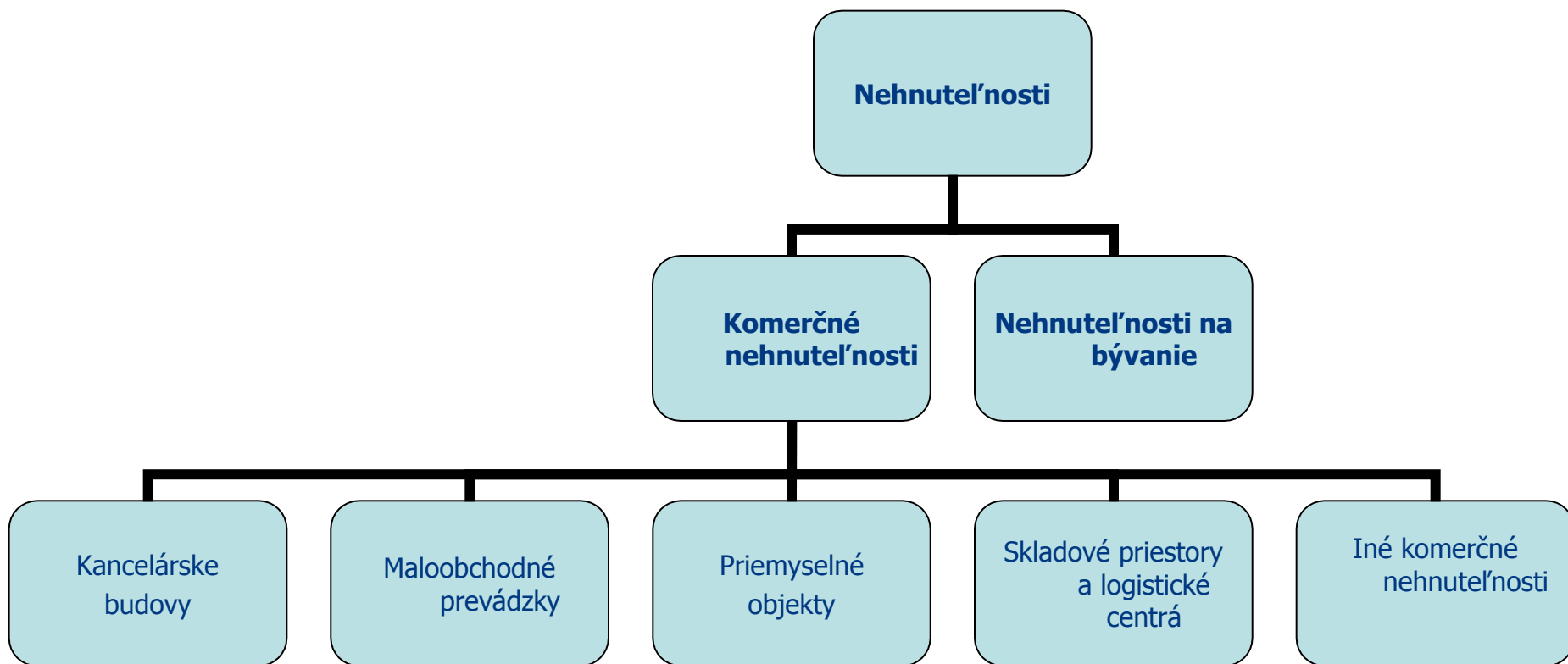


Tézy :

- **Segmentácia realitného trhu a základné východiská**
- **Dôvody rastúceho záujmu o realitný trh**
- **Údajová základňa o trhu s bývaním a určujúcich faktoroch**
- **Aktuálny stav a možný vývoj cien nehnuteľností na bývanie**

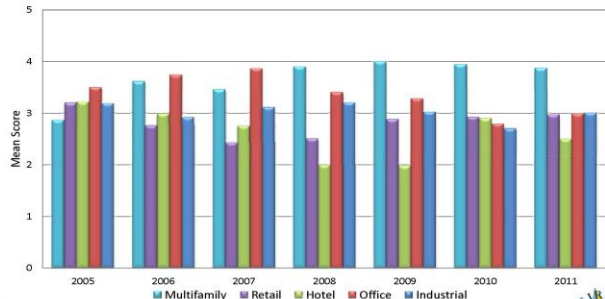


Realitný trh a jeho segmentácia



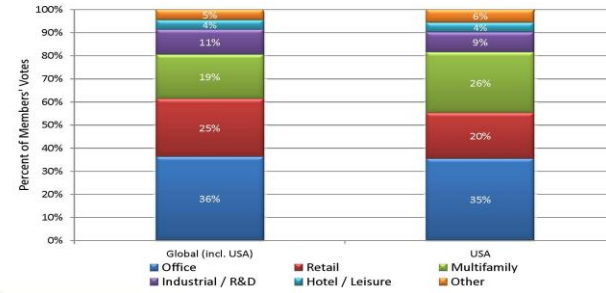


Ranking of USA property types, by year



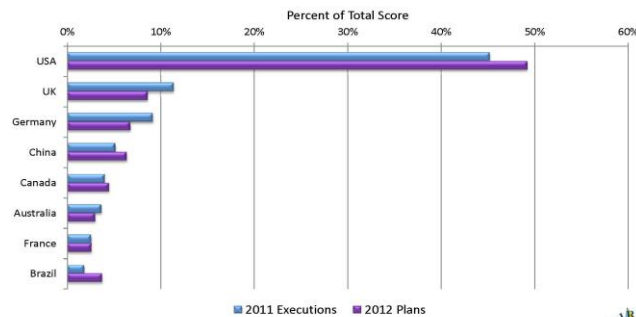
WISCONSIN REAL ESTATE BOARD
GRAASKAMP CENTER REAL ESTATE
The responses were scored with 5 points to each respondent's first choice, 4 points to second choice, and so on down to 1 point to the fifth choice.

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



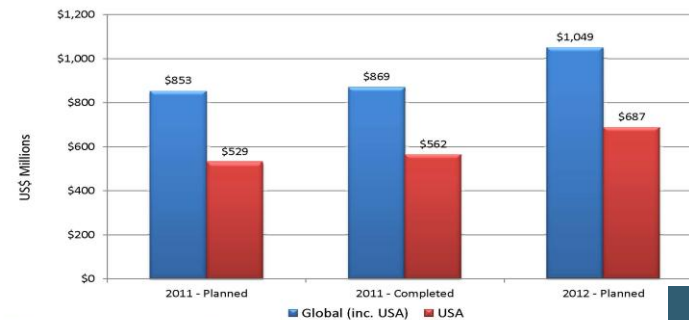
WISCONSIN REAL ESTATE BOARD
GRAASKAMP CENTER REAL ESTATE
The responses were scored with 5 points to each respondent's first choice, 4 points to second choice, and so on down to 1 point to the fifth choice.

Ranking of countries for real estate acquisitions: 2011 executions and 2012 plans



WISCONSIN REAL ESTATE BOARD
GRAASKAMP CENTER REAL ESTATE
The responses were scored with 3 points to each respondent's first choice, 2 points to second choice, and 1 point for the third choice.

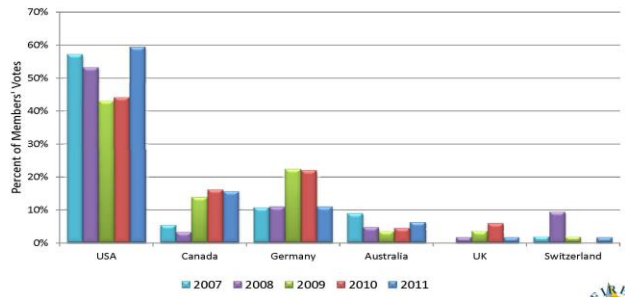
Average planned and completed real estate equity acquisitions, 2011 – 2012



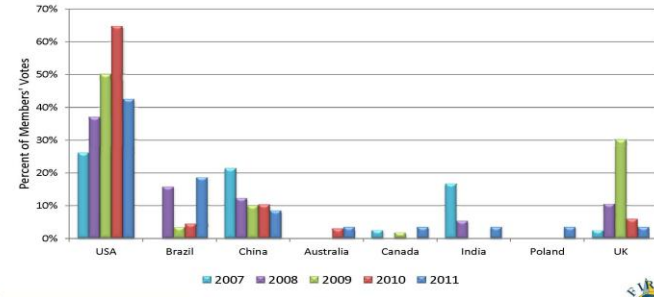
WISCONSIN REAL ESTATE BOARD
GRAASKAMP CENTER REAL ESTATE
AFIRE
ASSOCIATION OF FOREIGN INVESTING REAL ESTATE BROKERS



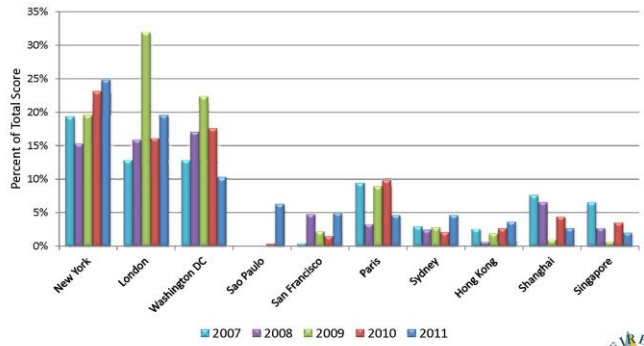
Country providing the most stable and secure real estate investments



Country providing the best opportunity for capital appreciation



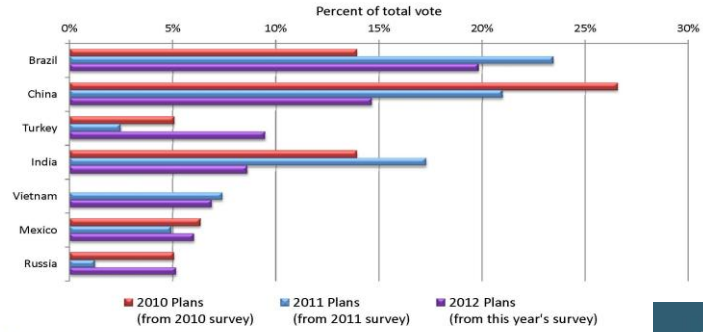
Ranking of global cities for real estate investment



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



Ranking of emerging countries considered for real estate acquisitions



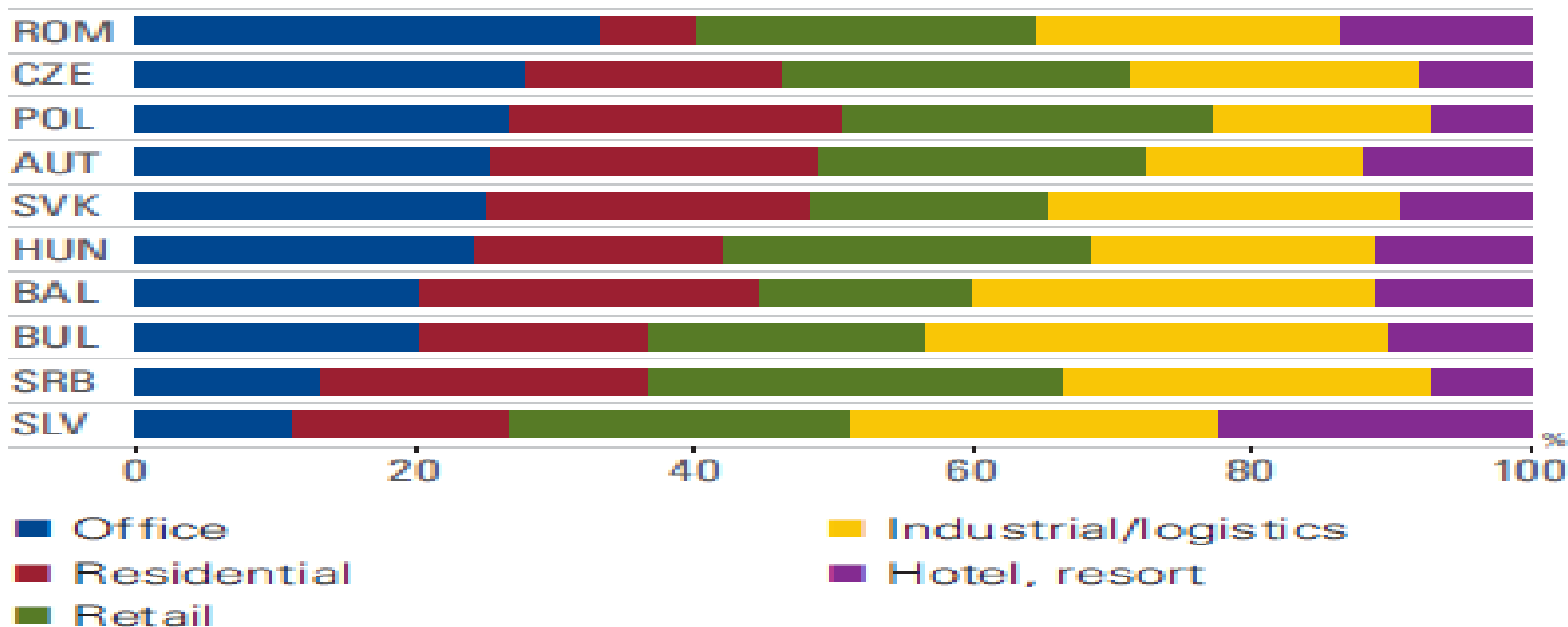
Each member was allowed to mention up to 6 countries. All mentions are counted equally to add up to the score of the country.





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**

Zdroj: KPMG in CEE Property Lending Barometer 2011



Zaujímavosť slovenského realitného trhu

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

This year, the index was calculated using responses to the following 10 issues:

- An increasing or decreasing change in focus on real estate financing within the bank's lending activities compared to one year ago
- Proportion of fully compliant, minor impaired and seriously impaired real estate loans per country
- Proportion of impaired loans that are perceived as being able to be managed successfully through restructuring
- Expected change (increase or decrease) in size of real estate loan portfolios in the next 12–18 months (measured by two questions)
- Openness of banks to finance new development projects
- Openness of banks to finance income-generating properties
- Loan interest premium applied by banks for quality real estate projects⁵
- Loan-to-cost ratio expected by banks for quality real estate projects⁵ in the next 12–18 months
- Pre-let ratio applied by banks for quality real estate projects⁵ in the next 12–18 months
- Debt service coverage ratio applied by banks for income-generating properties.



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.
- V tejto kapitole sú obsiahnuté hlavné zásady zisťovania cien nehnuteľností a konštrukcie cenových indexov.
- V súvislosti s konštrukciou indexov cien komerčných nehnuteľností je uvedené, že platia rovnaké princípy ako pri nehnuteľnostiach na bývanie, ale je poukázané aj na určité špecifické črty, ktoré môžu komplikovať úlohu zostavovania indexov cien komerčných nehnuteľností.

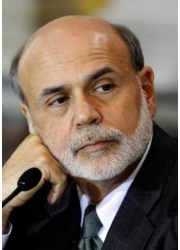


Dôvody potreby cien nehnuteľností na bývanie

- **Analýzy a prognózy makroekonomického vývoja pre potreby menovej politiky**
- **Analýzy finančnej stability vzhľadom na expozície bankového sektora na trhu s bývaním prostredníctvom úverov na bývanie**
- **Analýzy efektu bohatstva prostredníctvom bývania a jeho vplyvu na konečnú spotrebu domácností**
- **Analýzy realitných bublín a ich možných dopadov na úverové inštitúcie a finančný sektor ako celok**



Centrálne banky a realitný trh



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. .



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 pritvrdzovanie menovej politiky v čase rastu na trhoch by zbytočne podkopávalo ekonomiku.

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. Bubliny 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



Postoj NBS k úverovej politike komerčných bánk

- Kolaterál
 - hypotekárna banka je viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľností, pri ktorom môže prihliadať iba na trvalé vlastnosti nehnuteľností a možný výnos, ktorý môže nehnuteľnosť pri riadnom hospodárení dlhodobo poskytovať jej vlastníkovi
 - Pri nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená záložným právom alebo obmedzením prevodu nehnuteľnosti, úverová inštitúcia vždy zníži hodnotu tejto nehnuteľnosti o výšku pohľadávky, na zabezpečenie ktorej slúži toto záložné právo alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti

(Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 73)
- V súvislosti s výkonom integrovaného dohľadu nad finančným trhom NBS snaží zabezpečiť minimalizáciu úverového rizika komerčných bánk
 - **podmienky, za ktorých má obytná nehnuteľnosť ako záloh alebo predmet zabezpečovacieho prevodu práva účinky zmiernujúce kreditné riziko**
(Opatrenie NBS č. 17/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 4/2007 o vlastných zdrojoch financovania bánk a požiadavkách na vlastné zdroje financovania bánk a o vlastných zdrojoch financovania obchodníkov s cennými papiermi a požiadavkách na vlastné zdroje financovania obchodníkov s cennými papiermi v znení opatrenia NBS č. 10/2007, § 100 a 110)
 - **požiadavky na používanie štatistických metód na monitorovanie a preceňovanie nehnuteľností v komerčných bankách**
(Opatrenie NBS č. 17/2008 ..., § 110a)



Zameranie opatrení NBS na minimalizovanie úverového rizika komerčných bánk

Opatrenie NBS č. 17/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 4/2007 § 100 a §110

Podmienky, za ktorých má obytná nehnuteľnosť ako záloh alebo predmet zabezpečovacieho prevodu práva účinky zmierňujúce kreditné riziko

- má dlžník možnosť uhradiť svoj dlh z iných zdrojov, alebo

- sa vykonáva monitorovanie hodnoty nehnuteľnosti s dostatočnou frekvenciou vzhľadom na charakter nehnuteľnosti, ale aspoň každých 36 mesiacov pri obytných nehnuteľnostiach a aspoň každých 12 mesiacov pri komerčných nehnuteľnostiach a pozemkoch podľa § 100 ods. 15 uvedeného opatrenia; monitorovanie hodnoty nehnuteľnosti sa vykoná vždy, keď dochádza k podstatným zmenám trhových podmienok; na monitorovanie a následné preceňovanie nehnuteľnosti v rozsahu ceny určenej nezávislým oceňovateľom podľa písmena f) predmetného opatrenia sa môžu používať štatistické metódy, pričom výrazné poklesy alebo vzostupy v porovnaní so všeobecnými trhovými cenami sa preverujú nezávislým oceňovateľom; ak ide o úvery presahujúce 3 000 000 eur alebo 5 % vlastných zdrojov banky, proces monitorovania a preceňovania podlieha najmenej každých 36 mesiacov preskúmaniu nezávislým oceňovateľom.

Opatrenie NBS č. 17/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 4/2007.... §110a

Konkrétne požiadavky na používanie štatistických metód na monitorovanie a preceňovanie nehnuteľností v komerčných bankách:

- Štatistický súbor je tvorený údajmi o nehnuteľnostiach, ktoré pochádzajú
 - a) zo zmluvnej dokumentácie, na základe ktorej prišlo k zápisu vkladu do katastra nehnuteľností,
 - b) zo znaleckého posudku podľa osobitného predpisu, alebo
 - c) z ocenenia nezávislým oceňovateľom podľa tohto opatrenia.
- Štatistický súbor zohľadňuje každý konkrétny zdroj údajov podľa predošlého odseku iba jeden raz.
- Údaje z uvedených zdrojov môžu byť pri zostavovaní štatistického súboru doplnené o iné, najmä makroekonomické údaje, ktoré majú vzťah k hodnote nehnuteľnosti a pochádzajú z dôveryhodného zdroja.
- Údaj o hodnote nehnuteľnosti, obsiahnutý vo výberovej vzorke môže pochádzať len zo zdroja, ktorý je najaktuálnejší.
- Používaná štatistická metóda zohľadňuje hodnotu nehnuteľnosti a aspoň tri rôzne charakteristiky, ktoré možno považovať za významné z hľadiska ocenenia príslušnej nehnuteľnosti.
- Množstvo, vek a homogenita údajov vo výberovej vzorke sú primerané použitej štatistickej metóde.
- Štatistická metóda je jasne zdokumentovaná.



Zákon o dohl'ade nad finančným trhom (účinný od 1.12.2011)

Úplné znenie zákona č. 747/2004 Z. z. z 2. decembra 2004 o dohl'ade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako vyplýva zo zmien a doplnkov vykonaných zákonom č. 340/2005 Z. z., zákonom č. 519/2005 Z. z., zákonom č. 214/2006 Z. z., zákonom č. 644/2006 Z. z., zákonom č. 659/2007 Z. z., zákonom č. 552/2008 Z. z., zákonom č. 186/2009 Z. z., zákonom č. 276/2009 Z. z., zákonom č. 492/2009 Z. z., zákonom č. 129/2010 Z. z. a zákonom č. 394/2011 Z. z.

PRVÁ ČASŤ

ZÁKLADNÉ USTANOVENIA,

- § 1, Predmet a rozsah úpravy
- § 2, Všeobecné zásady výkonu dohl'adu
- § 3, Súčinnosť pri výkone dohl'adu
- § 4, Medzinárodná spolupráca pri výkone dohl'adu
- § 5, Útvár dohl'adu nad finančným trhom

DRUHÁ ČASŤ

POSTUP PRI DOHLEDE NA MIESTE, § 6

TRETIA ČASŤ

KONANIE PRED NÁRODNOU BANKOU SLOVENSKA, § 12

ŠTVRTÁ ČASŤ

POSTUP PRI DOHLEDE NA DIAVKU, § 35

PIATA ČASŤ

ĎALŠIE ČINNOSTI A OPRÁVNENIA PRI VÝKONE DOHLEADU, § 36-37

§ 38, Poriadkové opatrenia

ŠIESTA ČASŤ

PRÍSPEVKY A POPLATKY SÚVISIACE S DOHLEDOM, § 39

§ 40, Ročné príspevky

Poplatky, § 41

SIEDMA ČASŤ

SPOLOČNÉ, PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA, § 43

§ 45a, Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 19. decembra 2006

§ 45b, Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. decembra 2011

§ 46, Zrušovacie ustanovenie

Príloha k zákonu č. 747/2004 Z. z.

ZOZNAM PREBERANÝCH PRÁVNE ZÁVÄZNÝCH AKTOV EURÓPSKEJ ÚNIE



NBS a finančná stabilita

- Správa o finančnej stabilite
 - VONKAJŠIE PODMIENKY PRE FINANČNÚ STABILITU
 - VÝVOJ V SEKTORE NEFINANČNÝCH KORPORÁCIÍ A DOMÁCNOSTÍ
 - STREDNODOBÉ RIZIKÁ V SEKTORE NEFINANČNÝCH KORPORÁCIÍ A DOMÁCNOSTÍ
 - VÝVOJ A RIZIKÁ VO FINANČNOM SEKTORE
 - MAKROSTRESOVÉ TESTOVANIE

- Analýzy slovenského finančného sektora
 - Makroekonomický vývoj z pohľadu stability finančného sektora
 - Riziká v slovenskom finančnom sektore
 - Makrostresové testovanie slovenského finančného sektora
 - Makroprudenciálne indikátory finančného sektora



Existujúce ukazovateľe o cenách nehnuteľností na bývanie v rámci EÚ a EA

- **ECB v súčasnosti používa súbor neharmonizovaných ukazovateľov o cenách nehnuteľností na bývanie za krajiny eurozóny a celú EÚ**
- zber údajov koordinuje WGGES v rámci ESCB v súlade so správou "Structural factors in the EU housing markets" z roku 2003
- **Rozvoj spolupráce relevantných medzinárodných finančných inštitúcií (MMF, BIS, ECB) pri zostavovaní ukazovateľov o cenách nehnuteľností**
- **Eurostat spracoval metodiku zostavovania cien nehnuteľností na bývanie a v decembri 2010 začal zverejňovať experimentálne indexy cien nehnuteľností na bývanie za krajiny EÚ**



Informácie realitnom trhu na Slovensku

- **NBS má určité informácie o trhu s komerčnými nehnuteľnosťami od spoločností CB Richard Ellis a King Sturge, ktoré sa zvyknú používať pri makroprudenciálnych analýzach. Problematike komerčných nehnuteľností sa venuje aj zoskupenie Bratislava Research Forum (BRF), ktoré združuje tri konzultačné spoločnosti v oblasti realitného poradenstva: Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis a Colliers International.**
- **Informácie o trhu s bývaním sa dajú získať z rôznych realitných serverov, prostredníctvom ŠÚ SR aj NBS.**



Vývoj a aktuálny stav zisťovania cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku

- So vstupom Slovenska do EÚ súvisela požiadavka ECB poskytovať údaje o cenách nehnuteľností na bývanie do spoločnej celoeurópskej databázy (prostredníctvom Bank for International Settlements)
- 2004 - sondovanie potenciálnych zdrojov údajov
- 2005 založenie zmluvnej spolupráce medzi NBS a NARKS a príprava metodiky výpočtu priemerných cien nehnuteľností na bývanie
- 2006 formalizovanie spracovania prvotných údajov a príprava procedúry pravidelného štvrťročného zverejňovania údajov o priemerných cenách nehnuteľností na bývanie podľa typov nehnuteľností a podľa regiónov
- Od 1. štvrťroka 2007 začala NBS s pravidelným štvrťročným zverejňovaním údajov o cenách nehnuteľností na web stránke a spravidla do 60 dní po referenčnom štvrťroku je bazický index (rok 2002=100) zasielaný do databázy BIS



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.



Východiskové údaje pre výpočet priemerných cien bytov

Košícký		2011Q3										
BYTY		Predaj										
OKRES	POLOŽKA	Garžónka		1-izb. Byt		2-izb. byt		3-izb. byt		4-izb. byt		5-izb. byt
		časťka	počet	časťka	počet	časťka	počet	časťka	počet	časťka	počet	časťka
Gelnica	01_offer_total_price					20 300,00	3	11 000,00	1			
	02_offer_unit_price					377,81	3	129,41	1			
	03_realization_price											
	04_repre_offer_total_price					16 200,00	2	11 000,00	1			
	05_repre_offer_unit_price					312,25	2	129,41	1			
	06_repre_realization_price											
Košice - okolie	01_offer_total_price	53 000,00	1	30 333,33	6	26 317,89	19	46 538,63	60	161 379,13	10	
	02_offer_unit_price	746,48	1	732,47	6	462,73	19	536,42	60	891,93	10	
	03_realization_price					243,75	2	608,92	4			
	04_repre_offer_total_price	53 000,00	1	31 000,00	3	25 434,62	13	38 731,50	40	173 526,55	6	
	05_repre_offer_unit_price	746,48	1	776,45	3	446,76	15	530,98	33	839,20	9	
	06_repre_realization_price					243,75	2	628,47	2			
Košice I	01_offer_total_price	39 000,61	28	48 507,48	194	71 390,55	496	83 111,45	626	122 498,58	159	211 031,20
	02_offer_unit_price	1 441,21	28	1 212,57	194	1 208,41	496	1 077,62	626	1 149,82	159	1 420,98
	03_realization_price	1 476,79	2	1 214,65	23	1 151,99	58	1 067,77	43	951,93	3	
	04_repre_offer_total_price	39 911,68	22	47 796,61	121	68 182,46	331	76 197,17	447	105 743,70	110	184 198,22
	05_repre_offer_unit_price	1 436,68	18	1 191,96	110	1 191,04	310	1 034,16	421	1 028,91	110	1 258,30
	06_repre_realization_price	1 476,79	2	1 212,68	15	1 167,07	38	1 071,99	28	1 173,97	1	
Košice II	01_offer_total_price	35 322,94	17	42 297,20	123	60 893,14	200	73 144,32	596	93 879,31	83	188 588,89
	02_offer_unit_price	1 265,34	17	1 234,35	123	1 119,81	200	1 085,30	596	1 105,28	83	1 287,13
	03_realization_price	1 119,60	7	1 219,30	13	965,85	33	1 008,00	92	1 064,36	9	630,30
	04_repre_offer_total_price	37 045,45	11	42 032,72	68	58 223,89	141	71 298,93	411	89 715,98	61	147 560,00
	05_repre_offer_unit_price	1 271,28	9	1 223,98	70	1 126,32	138	1 074,69	394	1 097,08	60	1 293,46
	06_repre_realization_price	1 113,95	3	1 279,46	10	1 050,01	19	1 025,32	59	1 071,05	6	630,30
Košice III	01_offer_total_price	31 884,71	17	45 995,15	33	57 579,46	147	69 506,66	180	87 519,65	63	136 473,67
	02_offer_unit_price	1 255,48	17	1 181,20	33	1 037,85	147	1 009,00	180	976,27	63	1 151,58
	03_realization_price	1 149,92	3	1 040,48	1	989,78	14	1 038,40	16	911,82	6	
	04_repre_offer_total_price	32 016,50	8	46 110,91	22	56 989,77	87	68 263,36	113	86 272,12	42	135 000,00
	05_repre_offer_unit_price	1 233,25	11	1 136,90	21	1 020,10	90	1 007,04	104	952,99	41	1 184,21
	06_repre_realization_price	1 414,29	1	1 040,48	1	987,07	6	1 062,23	7	940,63	4	
Košice IV	01_offer_total_price	35 366,67	18	45 984,74	175	58 432,70	244	72 492,08	416	104 300,84	49	124 365,20
	02_offer_unit_price	1 387,09	18	1 200,36	175	1 142,91	244	1 059,80	416	1 281,51	49	1 339,15
	03_realization_price	1 464,11	2	1 182,57	26	1 124,26	28	1 032,10	42	1 116,94	6	
	04_repre_offer_total_price	34 941,67	12	46 304,04	109	57 271,37	153	71 128,65	248	85 994,77	44	82 805,00
	05_repre_offer_unit_price	1 407,53	12	1 195,87	100	1 143,17	148	1 050,30	241	1 149,03	41	1 328,98

Zdroj: NARKS.



Home

5.4.2011: Medzi klientov služby CMN.sk sa zaredil aj Slovenský pozemkový fond

1.4.2011: Medzi klientov služby CMN.sk sa zaredila aj Poštová banka, a.s.

10.2.2011: Medzi klientov služby CMN.sk sa zaredila aj J&T REAL ESTATE, a.s.

3.2.2011: Do produkčnej prevádzky bola nasadená inovovaná aplikácia CMN verzia 2.1 s kompletne prepracovanou DB časťou, užívateľským rozhraním a s doplnenou funkcionalitou napr.:

Príhlásenie

Užívateľ: nbs01

Heslo: *

Príhlásiť

DATALAN



Vlastnosti nehnuteľnosti

Nové hľadanie

Predaj | Prenájom | Kúpa | Nájom | Dražba

Cena od do €

Aktuálna ponuka
 Realizovaná ponuka (od 2008)
 Kompletná ponuka (od 2000)

StrongValid Sprísenená dátová kontrola

Obdobie od do 7.11.2011

Plocha od do m²

Vyhľadavanie Základné | Rozšírené

Byty

Garžónka

Celková podlahová plocha bytu od do m²

Stav

Konštrukcia bytu

Nadzemné podlažie

Rok kolaudácie

Výťah Nezáleži

Balkón Nezáleži

Lodžia Nezáleži

Terasa Nezáleži

Terasa plocha od do

Zateplenie budovy Nezáleži

Administratívna jednotka

Mapa

Výber kraja:

Banskobystrický	Prešovský
Bratislavský	Trenčiansky
Košický	Trnavský
Nitriansky	Zlínsky

Výber kraja: pridržením Ctrl vyberiete viac...

Výber okresu:

Výber obce:

Výber ulice:

Zobrazit' ulicu na mape

Overenie zadaných kritérií

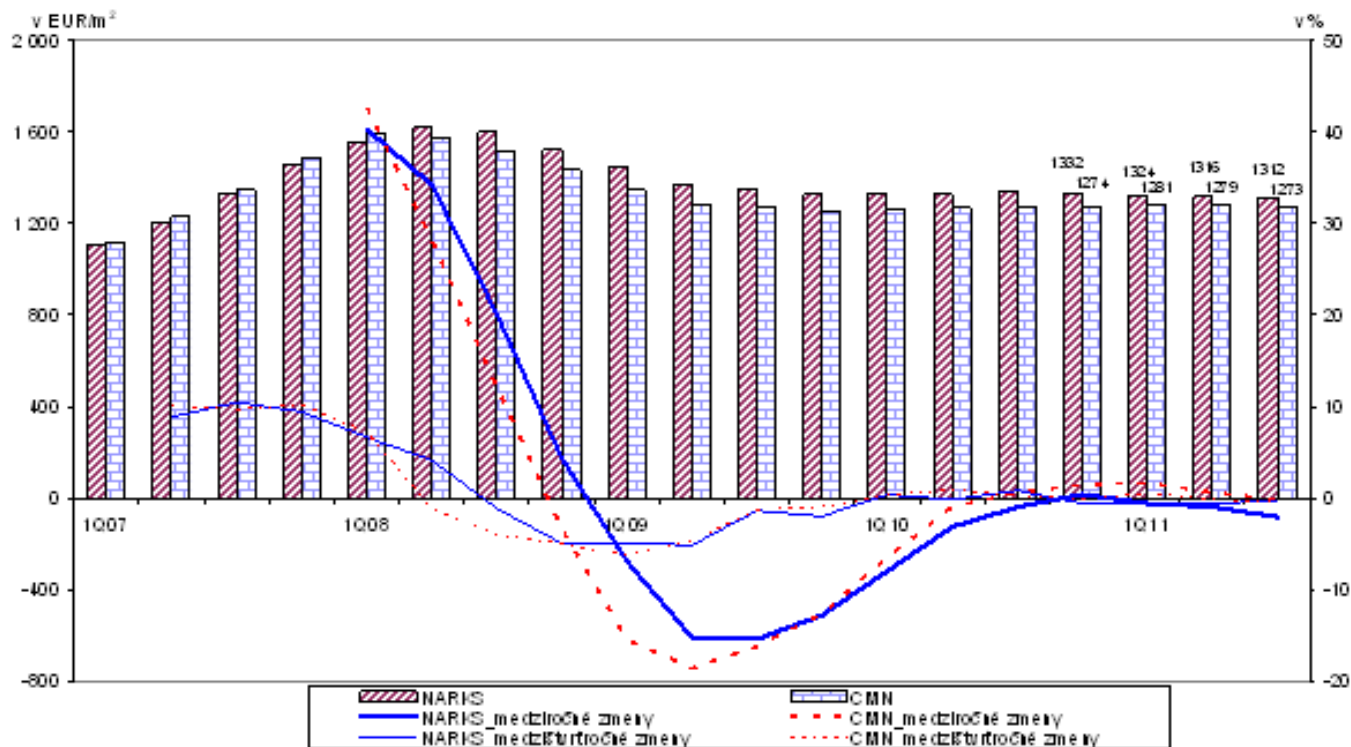
Počet nájdených záznamov:

0

Pred vykonaním výberu si môžete overiť, koľko výsledkov zodpovedá Vami zadaným kritériám.



Vývoj priemerných cien bytov podľa NARKS a CMN



Vývoj počtu záznamov ponúk bytov na predaj podľa CMN a NARKS:							
	1Q10	2Q10	3Q10	4Q10	1Q11	2Q11	3Q11
CMN	101 583	90 565	66 841	61 627	103 706	90 326	72 050
NARKS	87 427	103 625	89 117	22 527	25 525	28 263	27 693

Zdroj: NARKS, CMN.

Vyhraj ekonomický softvér



Stiahni demo a vyhraj

AKCIA

Zľava 20% na PC školenia

alfa
jednoduché účtovníctvo

omega
podvojné účtovníctvo

olymp
mzdy a personalistika

cenkros plus
rozpočty a kalkulácie

hypo
ohodnocovanie nehnuteľností

Produkty

- ❖ ALFA - jednoduché účtovníctvo
- ❖ OLYMP - mzdy a

Úvod / [Produkty](#) /

hypo

ohodnocovanie nehnuteľností

Program HYPO slúži na komplexné ohodnotenie všetkých stavebných objektov, bytov, pozemkov a porastov. Je aktualizovaný podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. v aktuálnom znení. Jednoduchým a prehľadným spôsobom stanovuje všeobecnú hodnotu: porovnávacou metódou, metódou polohovej diferenciacie, kombinovanou metódou (pre stavby) a výnosovou metódou (pre pozemky). HYPO je jediným skutočným nástrojom pre súdneho znalca, ktorého výstup akceptujú všetky inštitúcie a banky na Slovensku. Ušetrí Váš drahocenný čas a vnesie prvok väčšej profesionality do Vašej práce.

- ❖ Katalógy k programu
- ❖ Naši používatelia najviac oceňujú
- ❖ Odporúčaná konfigurácia počítača
- ❖ Pokyny pre Windows Vista
- ❖ **Demoverzia na stiahnutie zdarma**
- ❖ Program HYPO plne funkčný vo Windows 7

Katalógy ponúkané k programu

Katalóg ÚSI

Je vypracovaný k 4. Q 1996 a je súčasťou programu HYPO. Jednotlivé objekty v katalógu sú priemerované a bez nákresov. Katalóg je už súčasťou programu HYPO Štandard a HYPO Stavbár.

Katalóg ÚRS Praha



 **Stiahnite demo začnite zadarmo**

 **OBJEDNAŤ**



Europe

Financial Overview

Regions

- » Asia
- » Europe
- » Africa
- » Caribbean
- » Pacific
- » Middle East
- » North America
- » Latin America

Regional Stats

- » Sq. M. Prices
- » Rental Yields
- » Rents
- » Price/Rent Ratio
- » Price/GDP per Cap
- » Buy/Sell Costs
- » Rental Income Tax
- » Capital Gains Tax
- » Price Change 1 yr
- » Price Change 5 yrs
- » Price Change 10 yrs
- » Landlord & Tenant Law
- » GDP Per Capita
- » GDP/Cap Growth 1 yr
- » GDP/Cap Growth 5 yrs
- » Economic Freedom
- » Ec. Freedom 5 yrs
- » Competitiveness
- » Property Rights Index
- » Currency +/- Value

Click the map for property market overviews, buying guides, rental yields and advice



Select a Country

- » Rank countries by investment rating
- » Compare countries on 6 financial dimensions

Albania	Andorra	Austria	Belarus
Belgium	Bosnia & H.	Bulgaria	Croatia
Cyprus	Czech Rep.	Denmark	Estonia
Finland	France	Germany	Greece
Hungary	Iceland	Ireland	Italy
Latvia	Liechtenstein	Lithuania	Luxembourg
Macedonia	Malta	Moldova	Monaco
Montenegro	Netherlands	Norway	Poland
Portugal	Romania	Russia	Serbia
Slovak Rep.	Slovenia	Spain	Sweden
Switzerland	Turkey	Ukraine	UK

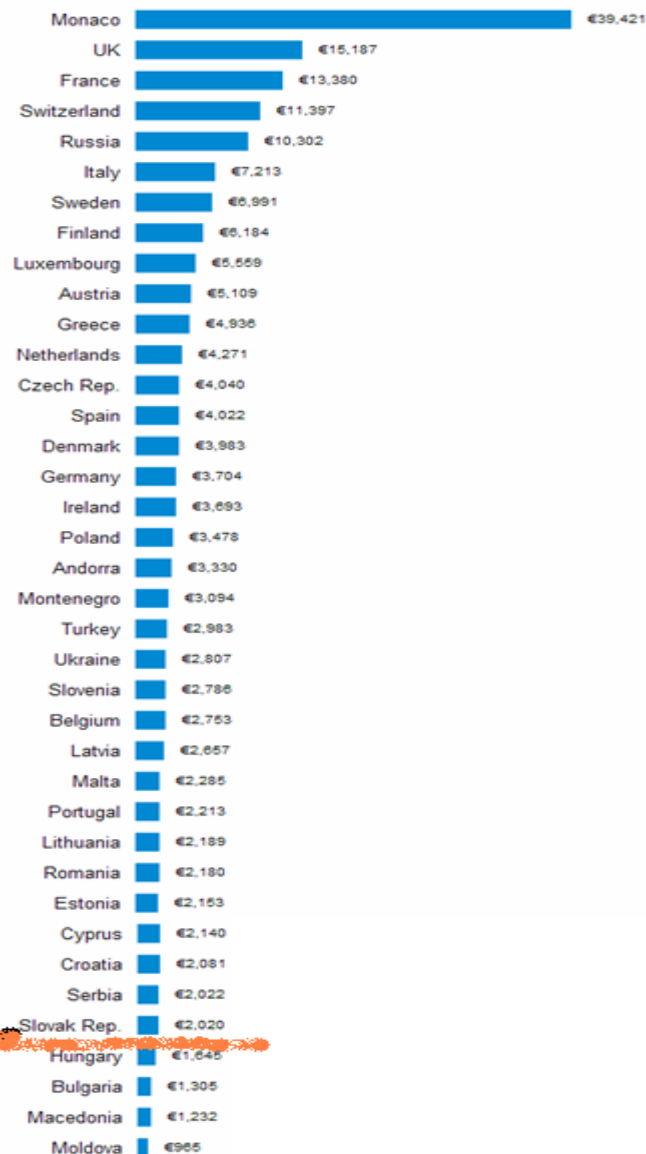
Zdroj: <http://www.globalpropertyguide.com>



■ Europe: Square metre prices, premier city centre, €.

Average per square metre (sq. m.) prices in US\$/€ of 120-sq. m. apartments located in the centre of the most important city of each country, either the:

- Administrative capital; and/or
- Financial capital; and/or
- The centre of the rental market



Zdroj: <http://www.globalpropertyguide.com>



Slovakia: no longer so attractive

Last Updated: Jul. 29, 2011

BRATISLAVA - I Flats	COST (€)		YIELD (p.a.)	PRICE/SQ.M. (€)		
	TO BUY	MONTHLY RENT		TO BUY	MONTHLY RENT	
45 sq. m.	99,765	526	6.32%	2,217	11.68	
70 sq. m.	150,990	741	5.89%	2,157	10.58	
90 sq. m.	195,750	789	4.84%	2,175	8.77	
120 sq. m.	242,400	1,154	5.71%	2,020	9.62	
BRATISLAVA - II and III Flats						
40 sq. m.	77,960	408	6.29%	1,949	10.21	
55 sq. m.	100,100	505	6.05%	1,820	9.18	
65 sq. m.	109,395	580	6.37%	1,683	8.93	
120 sq. m.	205,920	1,069	6.23%	1,716	8.91	

Districts researched:
Bratislava I: Stare Mesto / Old Town
Bratislava II: Ruzinov
Bratislava III: Nove Mesto / New Town & Raca
Source: [Global Property Guide](#) Definitions: [Data FAQ](#) See also: [Update Schedule](#)

Zdroj: <http://www.globalpropertyguide.com>



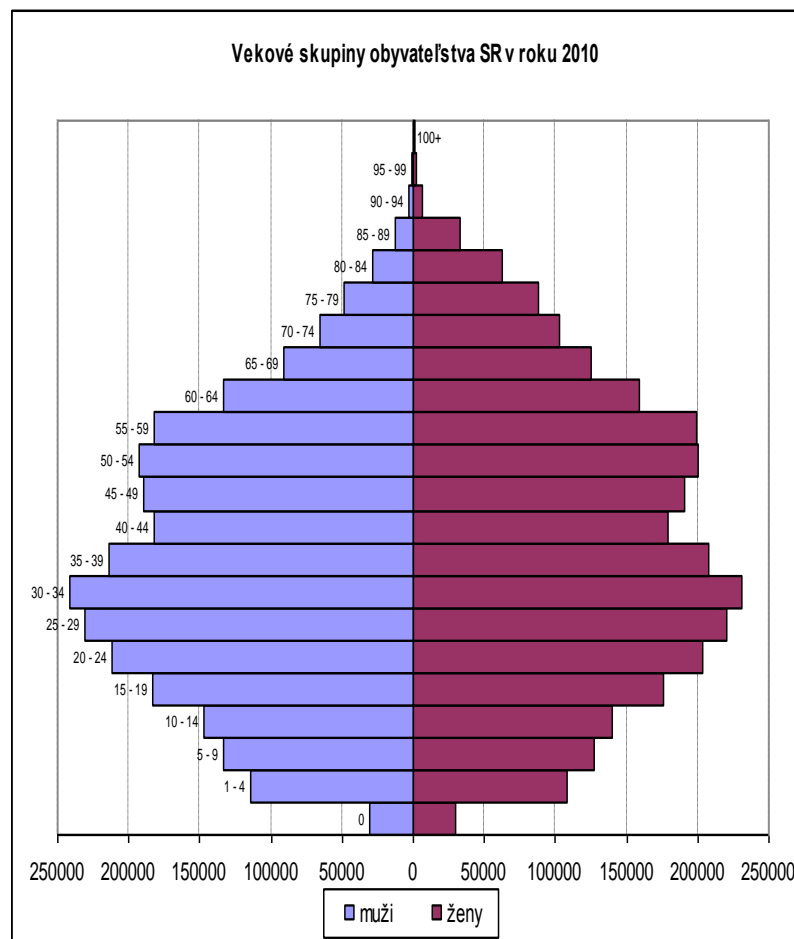
Faktory ovplyvňujúce realitný trh

- **Domáce vplyvy**
 - **Dopytové faktory**
 - demografický vývoj a z neho vyplývajúci záujem o riešenie, resp. zlepšenie bývania
 - Výkonnosť domácej ekonomiky ako celku
 - príjmová situácia domácností, napr. disponibilné príjmy
 - úspory, vklady a úvery, štruktúra nových úverov na bývanie, podiel nových úverov na HDP, úrokové sadzby, zlyhané úvery a pod.
 - Rôzne psychologické vplyvy a očakávania
 - **Ponukové faktory**
 - cieľové skupiny, cena, kvalita bývania plus infraštruktúra
 - stavebná produkcia a výstavba bytových budov
 - začaté, dokončené, rozostavané byty
 - ceny stavebných prác a stavebných mat.
- **Vonkajšie vplyvy**



Vekové zloženie obyvateľstva a potreba bývania

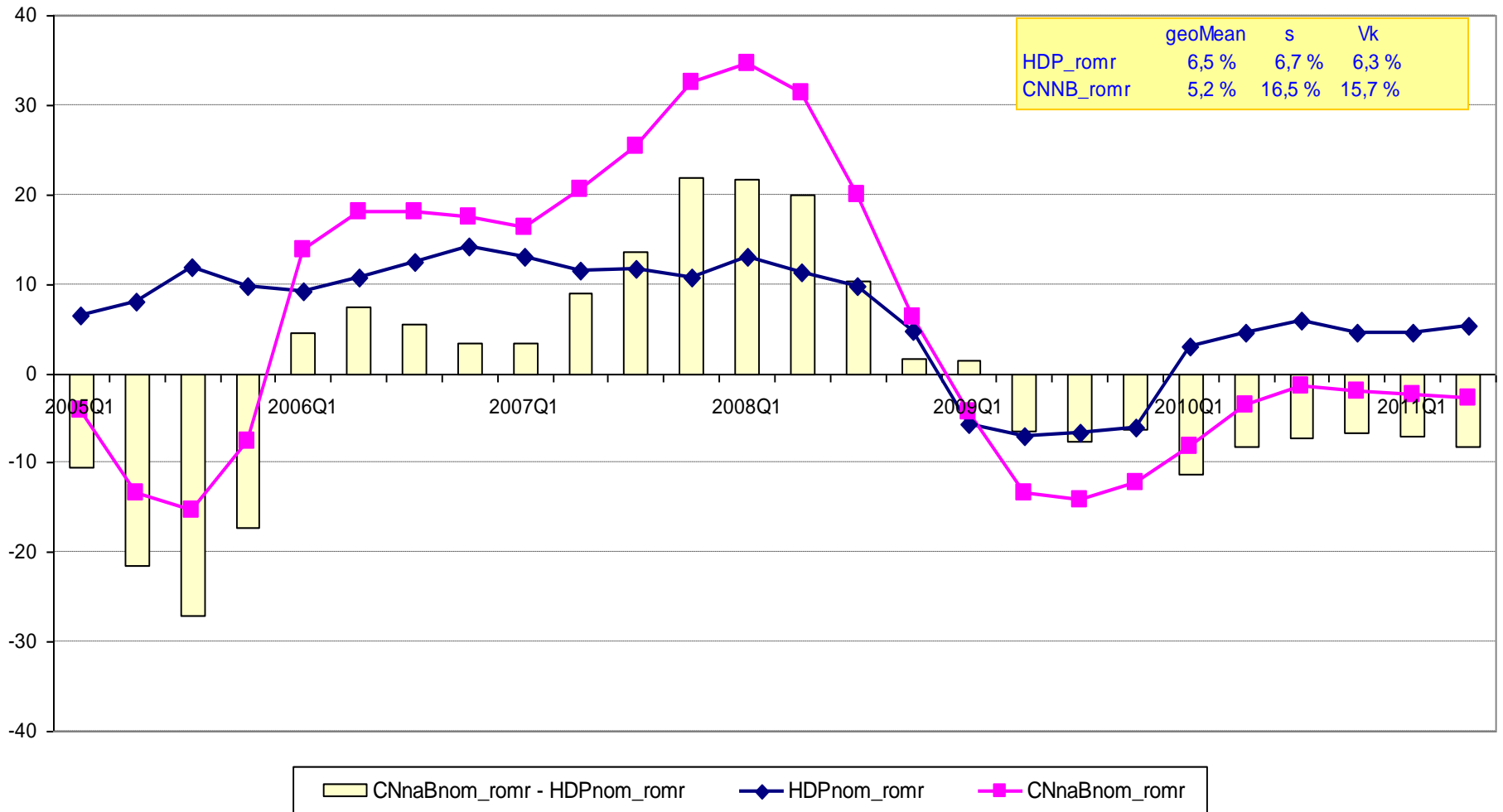
SR spolu	2 639 896	2 791 128	5 431 024	
	muži	ženy		
0	30 934	29 694	60 628	
1 - 4	114 256	108 578	222 834	
5 - 9	133 681	126 660	260 341	
10 - 14	147 309	140 134	287 443	
15 - 19	183 505	175 713	359 218	
20 - 24	211 642	203 152	414 794	
25 - 29	230 735	220 567	451 302	
30 - 34	241 589	231 338	472 927	
35 - 39	214 024	207 184	421 208	1 345 437
40 - 44	182 257	179 376	361 633	
45 - 49	189 888	190 483	380 371	
50 - 54	193 067	199 822	392 889	
55 - 59	182 651	199 180	381 831	774 720
60 - 64	133 615	159 051	292 666	
65 - 69	91 388	124 815	216 203	
70 - 74	65 215	102 715	167 930	
75 - 79	48 371	87 627	135 998	
80 - 84	28 682	62 080	90 762	
85 - 89	12 937	32 784	45 721	
90 - 94	2 707	6 840	9 547	
95 - 99	1 046	2 642	3 688	
100*	397	693	1 090	



Zdroj: ŠÚ SR, graf NBS.



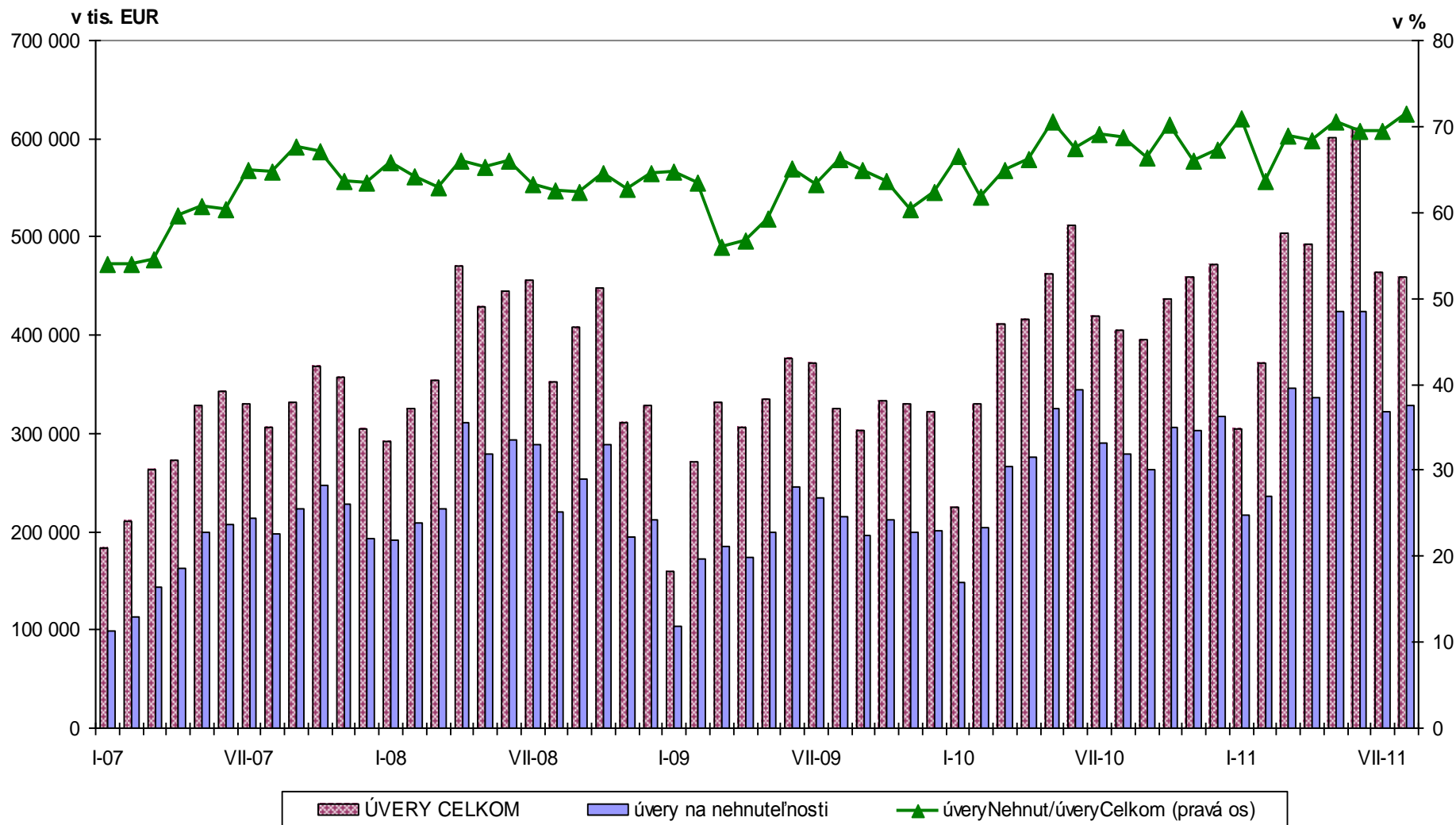
Medziročné zmeny HDP a cien nehnuteľností na bývanie (v %)



Zdroj: ŠÚ SR, graf NBS.



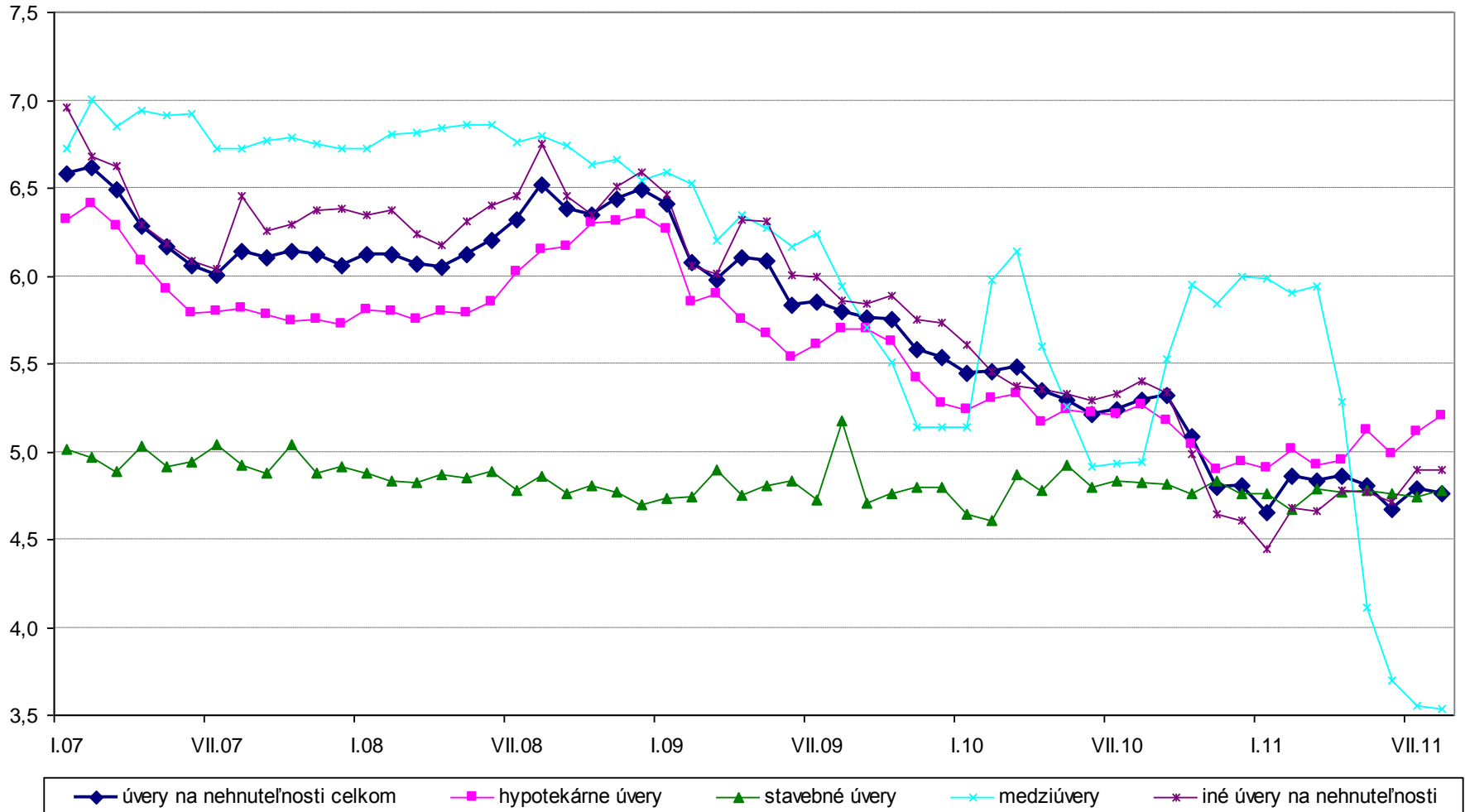
Vývoj nových úverov pre domácnosti celkom a úverov na bývanie



Zdroj: NBS



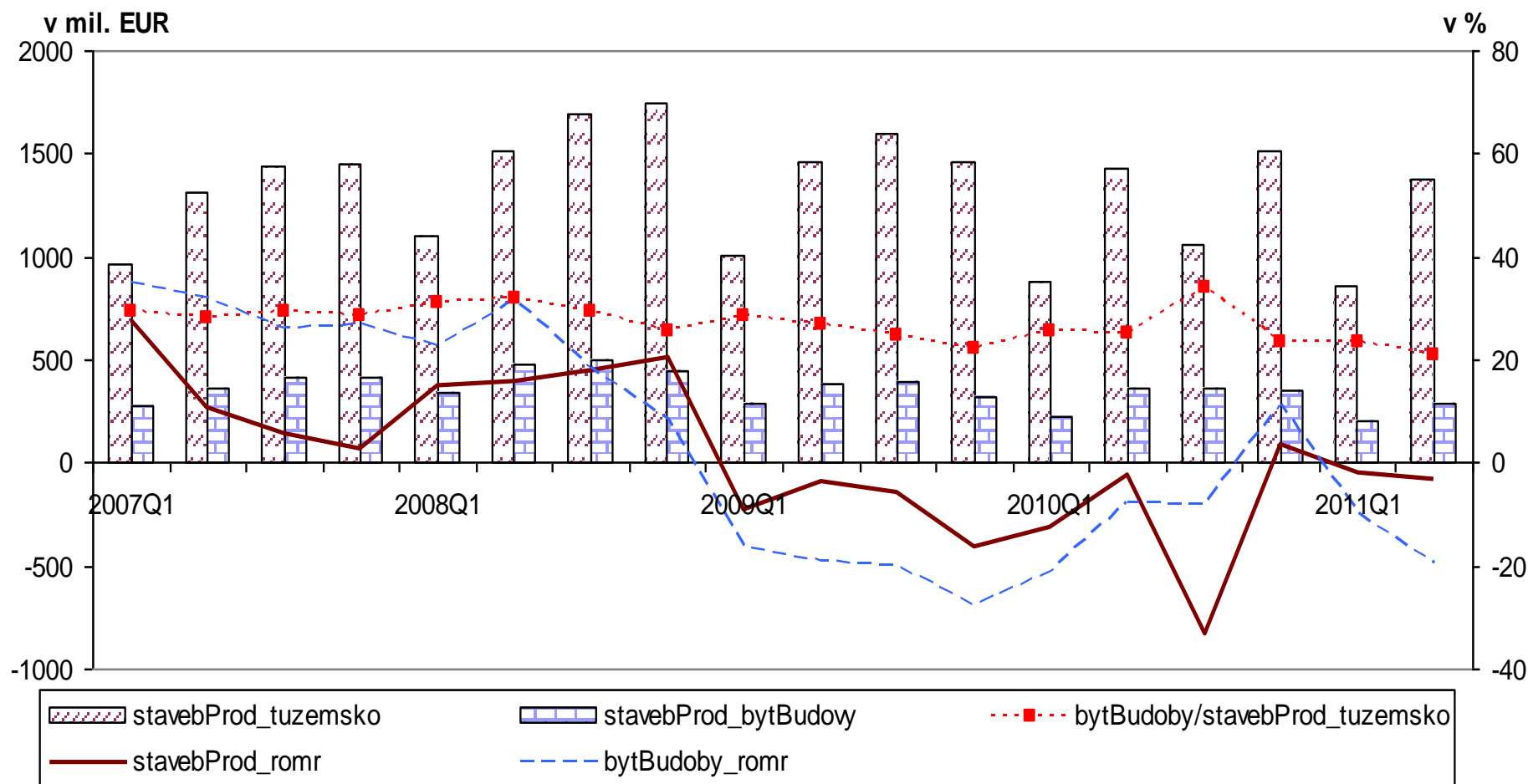
Vývoj úrokových sadzieb na úvery na bývanie v %



Zdroj: NBS

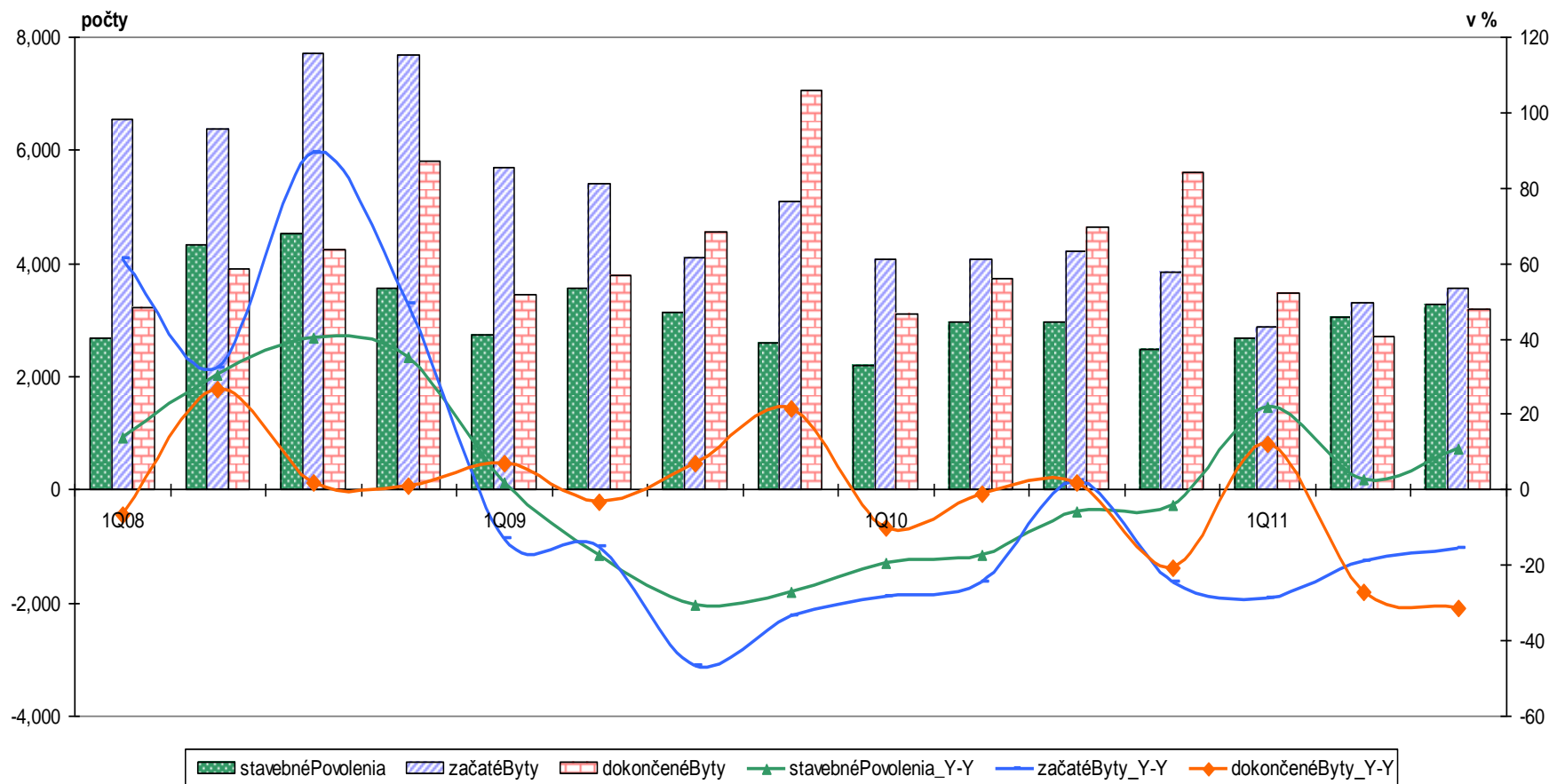


Vývoj výkonov stavebnej produkcie a výstavby bytov v tuzemsku





Medziročné zmeny vydaných stavebných povolení, začatých a dokončených bytov

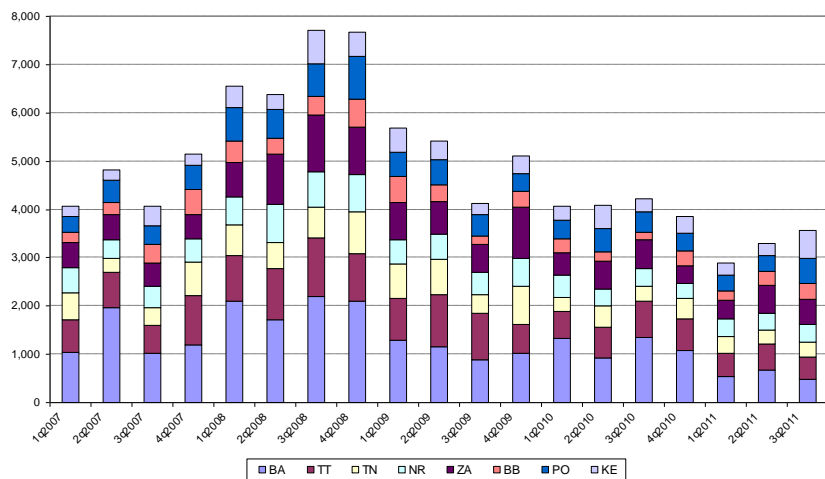


Zdroj: NARKS, NBS.

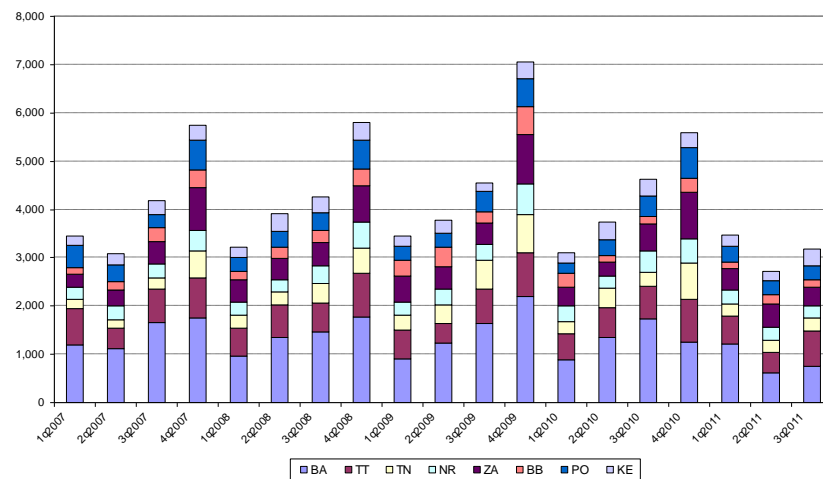


Vývoj počtu začatých a dokončených bytov podľa krajov

- začaté byty



- dokončené byty





Aktivity EUROSTAT-u

Draft Technical Manual on Owner-Occupied Housing Draft version 1.9.1, July 2011

European Commission
eurostat Your key to European statistics

Register | Links | Contact | Important legal notice English (en)

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

NEW

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

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

Residential Property Price Indices Handbook

Handbook on 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 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. *Your comments are sincerely appreciated!*



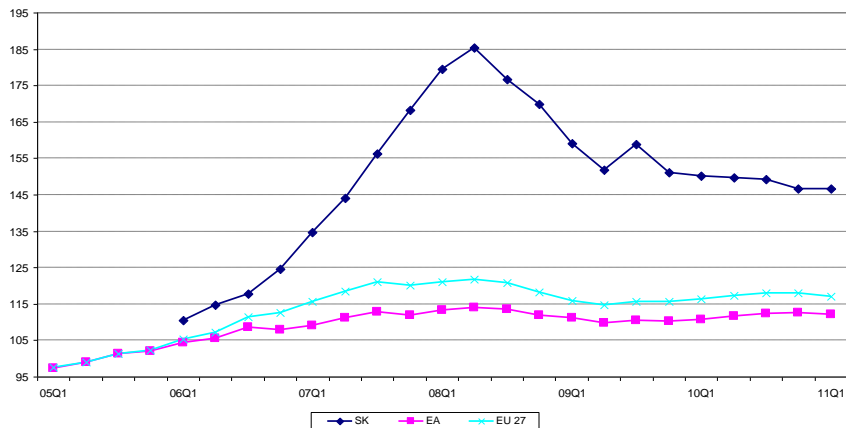
Table 1: Experimental House Price Indices 2005Q2-2011Q1: Index levels (2005=100) — Experimental House Price Indices 2005Q2-2011Q1: Index levels (2005=100) —
 2005Q2-2008Q1 (series continues on the next page) (continued: 2008Q2-2011Q1)

	05Q2	05Q3	05Q4	06Q1	06Q2	06Q3	06Q4	07Q1	07Q2	07Q3	07Q4	08Q1	08Q2	08Q3	08Q4	09Q1	09Q2	09Q3	09Q4	10Q1	10Q2	10Q3	10Q4	11Q1
Belgium	98.5	101.4	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
Germany	99.4	100.6	99.0	100.7	97.1	99.5	97.4	97.0	98.4	98.7	96.8	98.7	98.9	97.5	96.0	96.4	100.1	99.2	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	97.5	101.6	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
Greece	ec	ec	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	119.9p
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
France	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec
Italy*	:	:	:	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	:
Cyprus	98.3e	101.8e	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	e	e	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
Malta	96.7	104.7	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
Netherlands	99.5	100.8	101.3	102.4	103.8	104.9	105.9	107.3	108.2	110.4	111.4	111.2	111.6	113.1	110.7	109.3	106.4	105.6	105.7	105.3	105.2	105.3	104.7	105.3
Austria	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	113.4	112.8	107.1	110.7	111.1	113.7	111.3	110.8	99.7
Portugal	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Slovenia	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec
Slovakia	:	:	:	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	149.3	146.7	146.6
Finland	99.3	101.0	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
Euro area	99.1	101.4	102.0	104.4	105.6	108.6	107.8r	109.1r	111.1	112.9	111.8	113.2	114.1r	113.6	111.9	111.2	109.8	110.4	110.2	110.8	111.6r	112.4r	112.7r	112.2p
Bulgaria	ec	ec	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	129.7	127.3p
Czech Republic	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	ec	139.9	145.7	147.6	146.2	144.5	139.9	138.4	137.4	136.6	136.3	134.7	135.2	134.1
Denmark	95.8	103.2	110.0	118.0	125.2	127.7	126.4	126.8	128.5	128.7	126.3	124.7	125.0	121.8	112.3	105.2	106.0	107.1	106.9	107.5r	110.3r	110.4	109.7r	108.4p
Latvia	:	:	:	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
Hungary	ec	ec	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
Poland	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Romania*	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	162.1	155.0	154.0	161.1	150.5	148.6	144.0	139.6	132.6
Sweden	98.5	102.2	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
United Kingdom	99.4	101.3	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	114.9r	114.1
EU	99.0	101.3	102.2	105.3	107.2	111.4	112.5	115.7	118.5	121.0	120.1	121.1	121.7	120.8	118.2	116.0	114.7r	115.7	115.6r	116.4	117.4r	118.1r	117.9r	117.1p
Iceland	97.9	104.6	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
Norway	100.2	101.1	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

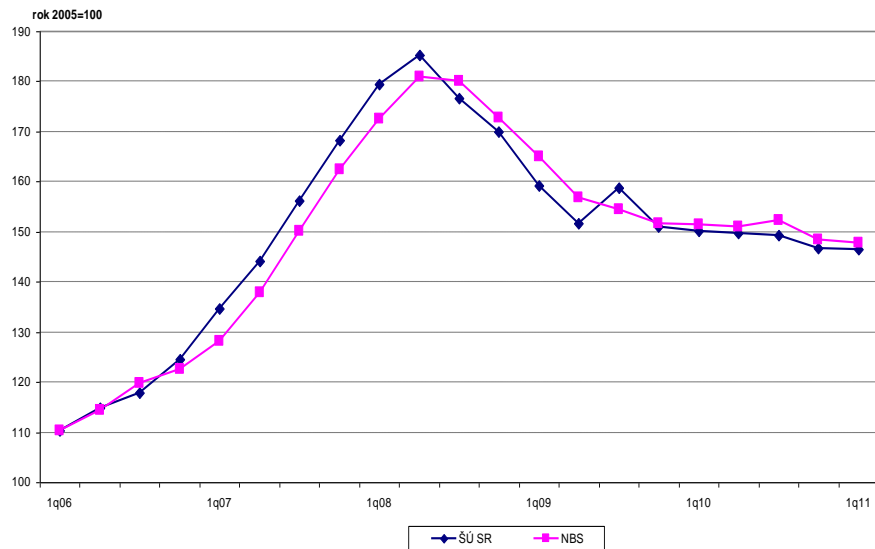
Zdroj: EUROSTAT, October 2011.



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



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.

Zdroj: EUROSTAT, NBS.



- Economic Concepts
 - + Monetary operations
 - Prices, output, demand and labour market
 - Prices
 - Consumer price indices
 - Industrial producer prices
 - Deflators
 - Residential property price indicator**
 - Oil price
 - ECB non-energy commodity prices
 - + Costs
 - + National accounts and output indicators
 - + Labour market indicators
 - + Surveys
 - + Money, banking and financial markets
 - + Euro area accounts
 - + Government finance
 - + External transactions and positions
 - + Exchange rates
 - + Payments and securities trading, clearing, settlement
 - Banknotes and Coins
 - Indicators of financial integration
 - + RTD - Real Time Database (research database)
- + Reports
 - My Reports
 - My Data Groups

Selected Datasets (1) & Excel Pivot Tables ?

Name (# Series)	Description	Excel Pivot Export
<input checked="" type="checkbox"/> Residential Property Price Index Statistics (119)	Residential property price indicator	<input type="button" value="⊞"/>

Filter Options ?

Frequency (4): <ul style="list-style-type: none"> All Annual Half-yearly Monthly 	Geographic Area (21): <ul style="list-style-type: none"> All Euro area 16 (fixed composition) Euro area 17 (fixed composition) All EU Countries
---	--

Type of residential property (5): <ul style="list-style-type: none"> All Residential property prices, Existing dwellings Residential property prices, New and existing dwellings Residential property prices, New and existing flats

Property geographical coverage (3): <ul style="list-style-type: none"> All Capital city National excluding capital city Whole country
--

Common Description ?

Dataset name: Residential Property Price Index Statistics ; Adjustment indicator: Neither seasonally nor working day adjusted ; Series variation - RPP context: Residential property in poor condition

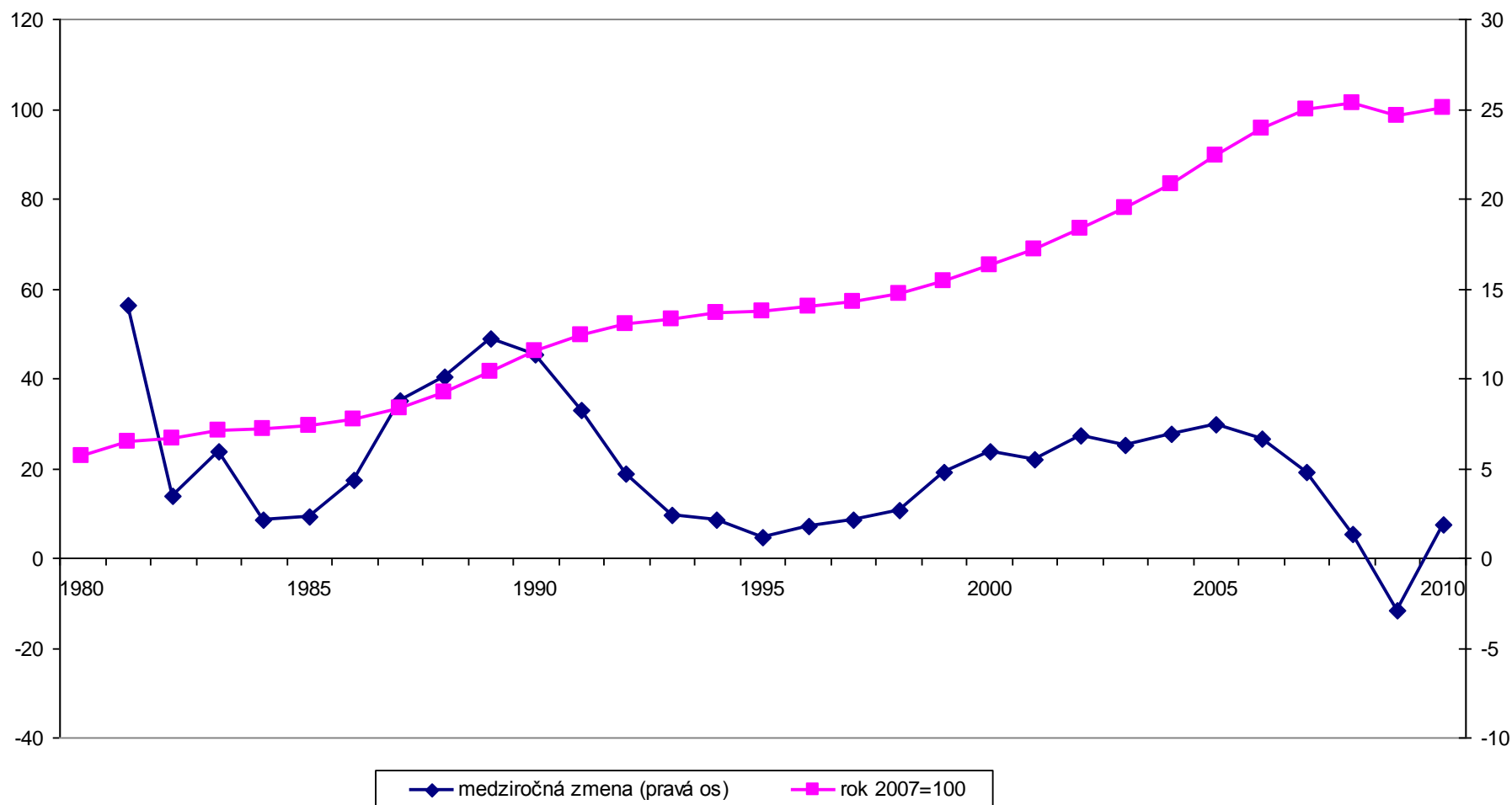
Filter: Selected Series (119) ? Please select less than 50 series from the list of available series below.

Colours' legend: Published series Other series

<input type="checkbox"/>	Title	Key	From	To
<input type="checkbox"/>	Annual, Euro area 17 (fixed composition), Residential property prices, New and existing dwellings, Whole country, ECB	RPP.A.I6.N.TD.00.3.00	1980	2011
<input type="checkbox"/>	Quarterly, Euro area 17 (fixed composition), Residential property prices, New and existing dwellings, Whole country, ECB	RPP.Q.I6.N.TD.00.3.00	1980Q1	2011
<input type="checkbox"/>	Annual, Austria, Residential property prices, New and existing dwellings, Whole country, ECB	RPP.A.AT.N.TD.00.3.00	2000	2011



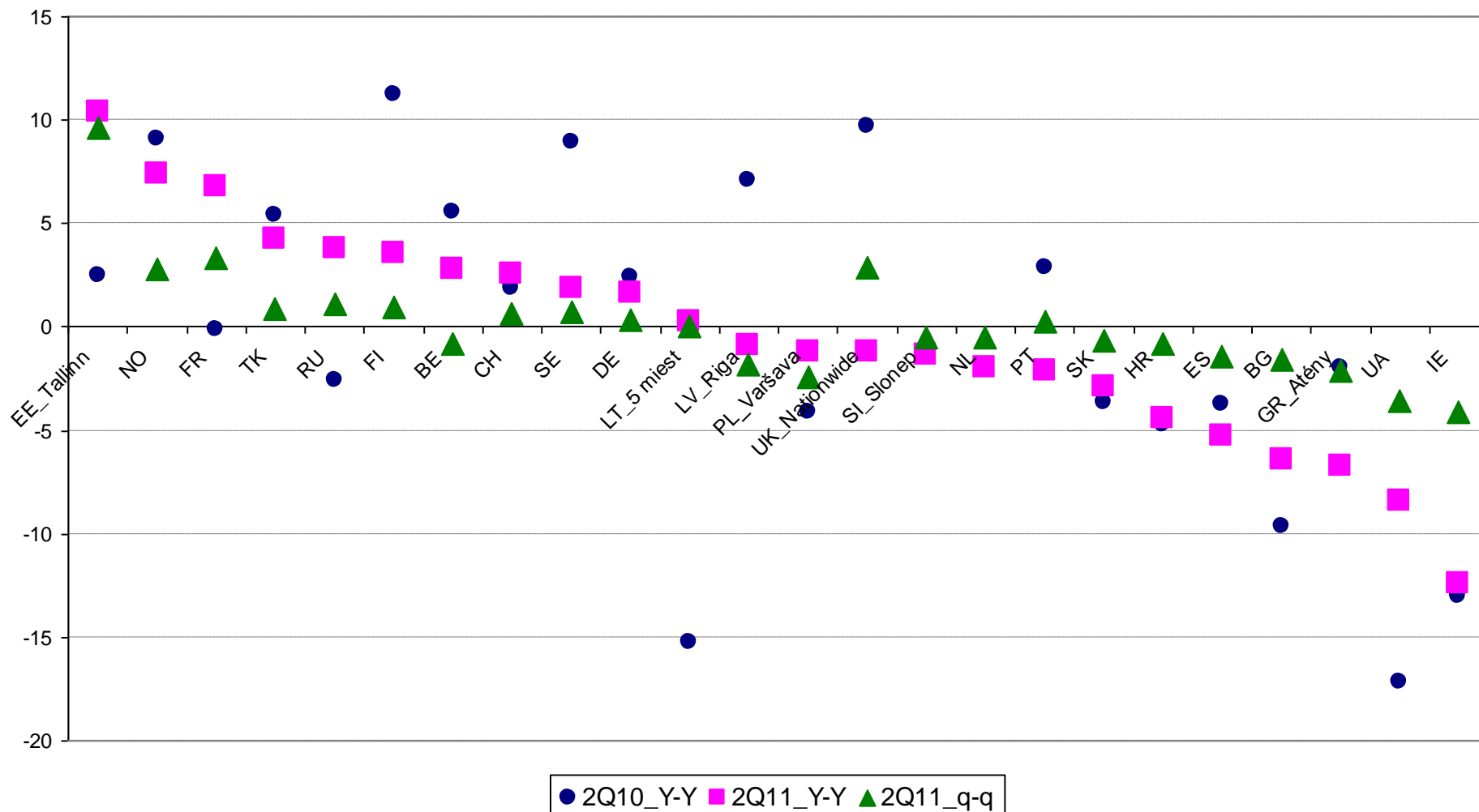
Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v rámci eurozóny



Zdroj: ECB.



Vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie vo vybraných krajinách (v %)



Zdroj: Global Property Guide, NBS.



Kontakty | Mapa

NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA
EUROSYSTEM

O NÁRODNEJ
BANKE

INFORMÁCIE
PRE MÉDIÁ

MENOVÁ
POLITIKA

ŠTATISTIKA

Aktuality



02.11.2011, Štatistika

Ceny nehnuteľností na bývanie v 3. štvrtroku 2011

Vývoj cien nehnuteľností na bývanie na
Slovensku v 3. štvrtroku 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

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	2010*	2011*		
1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	

*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:

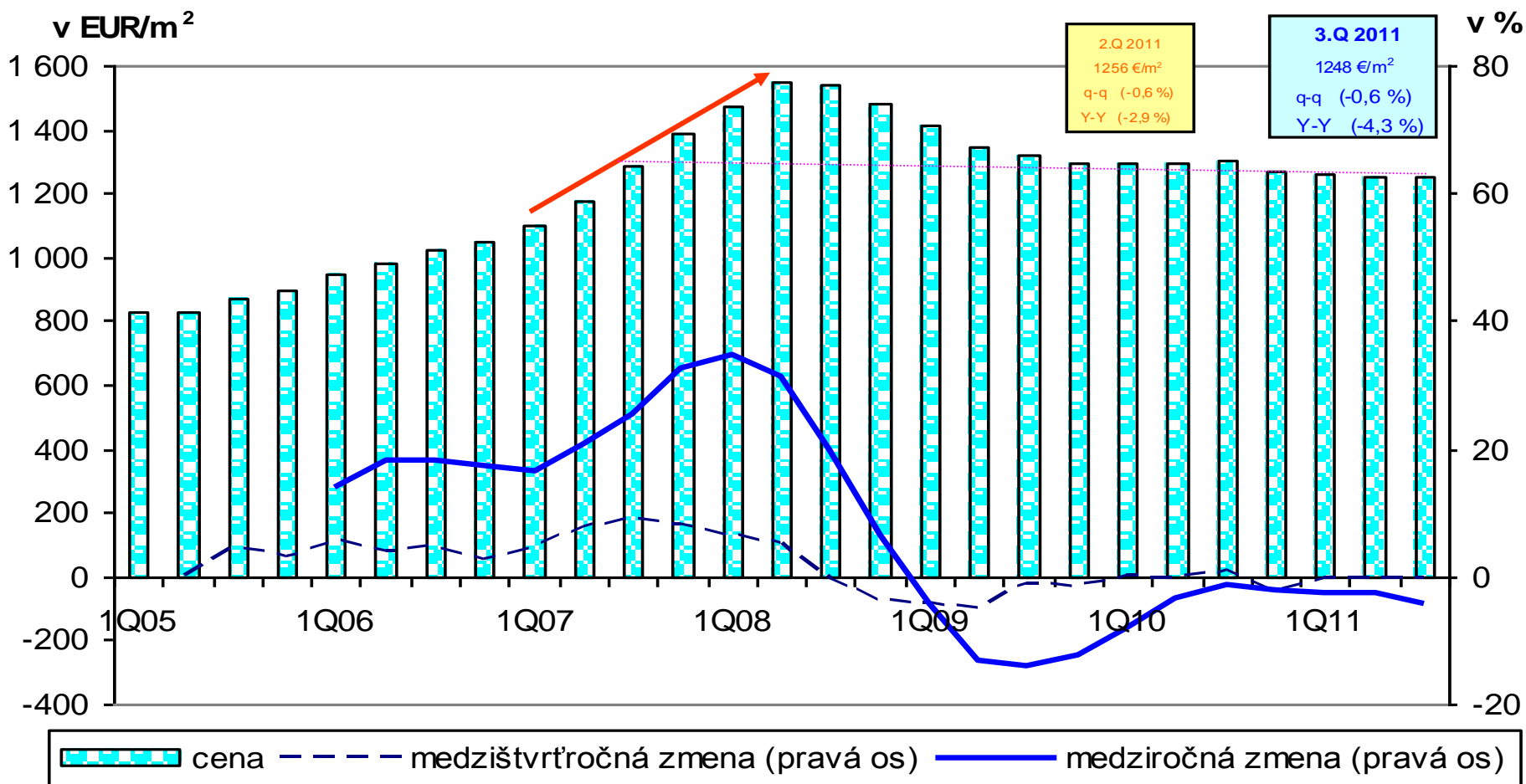
údaje za IV. štvrťrok 2010	2. február 2011
údaje za I. štvrťrok 2011	4. máj 2011
údaje za II. štvrťrok 2011	3. august 2011
údaje za III. štvrťrok 2011	2. november 2011

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

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



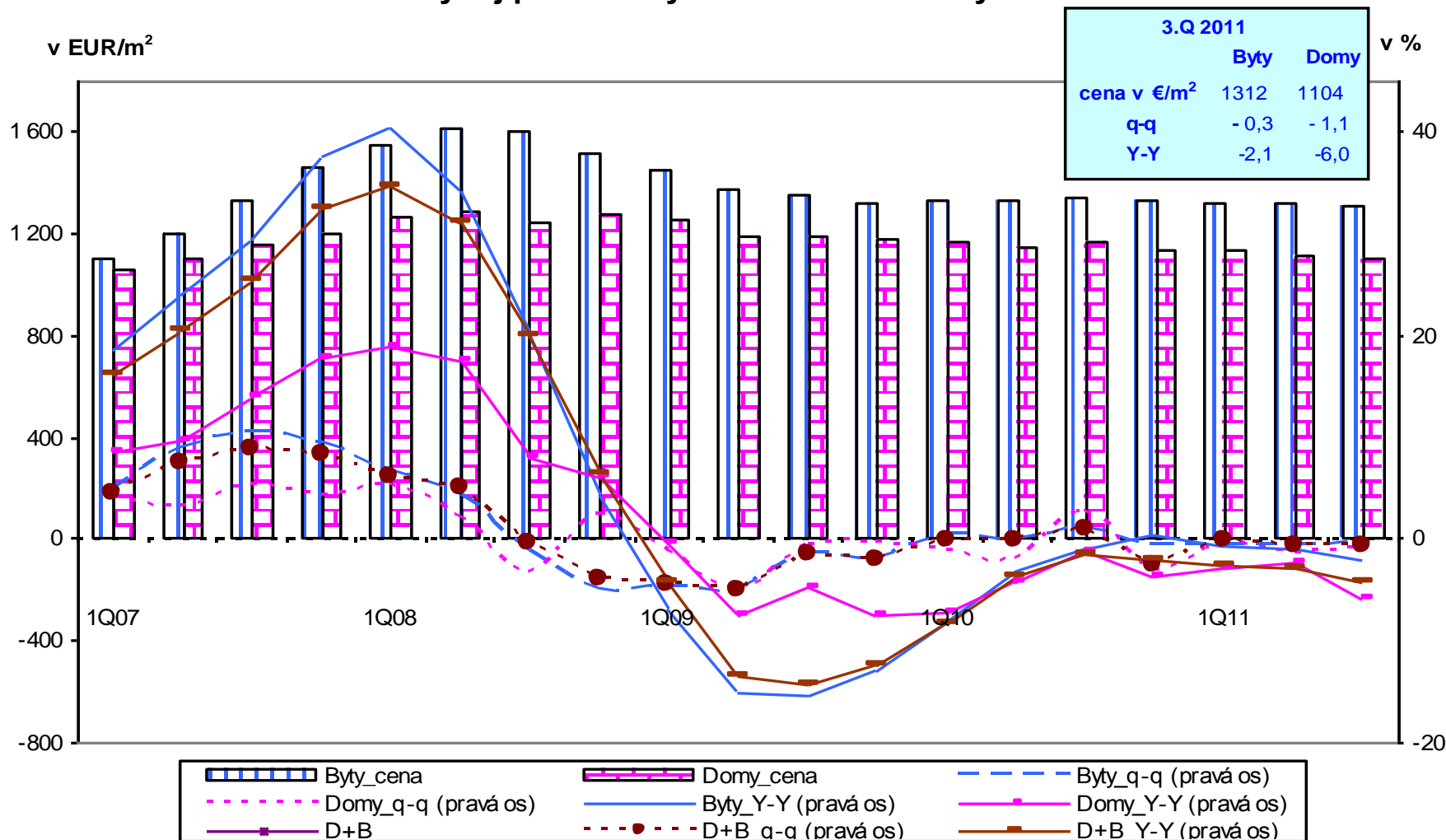
Vývoj cien nehnuteľností na bývanie



Zdroj: NARKS, NBS.



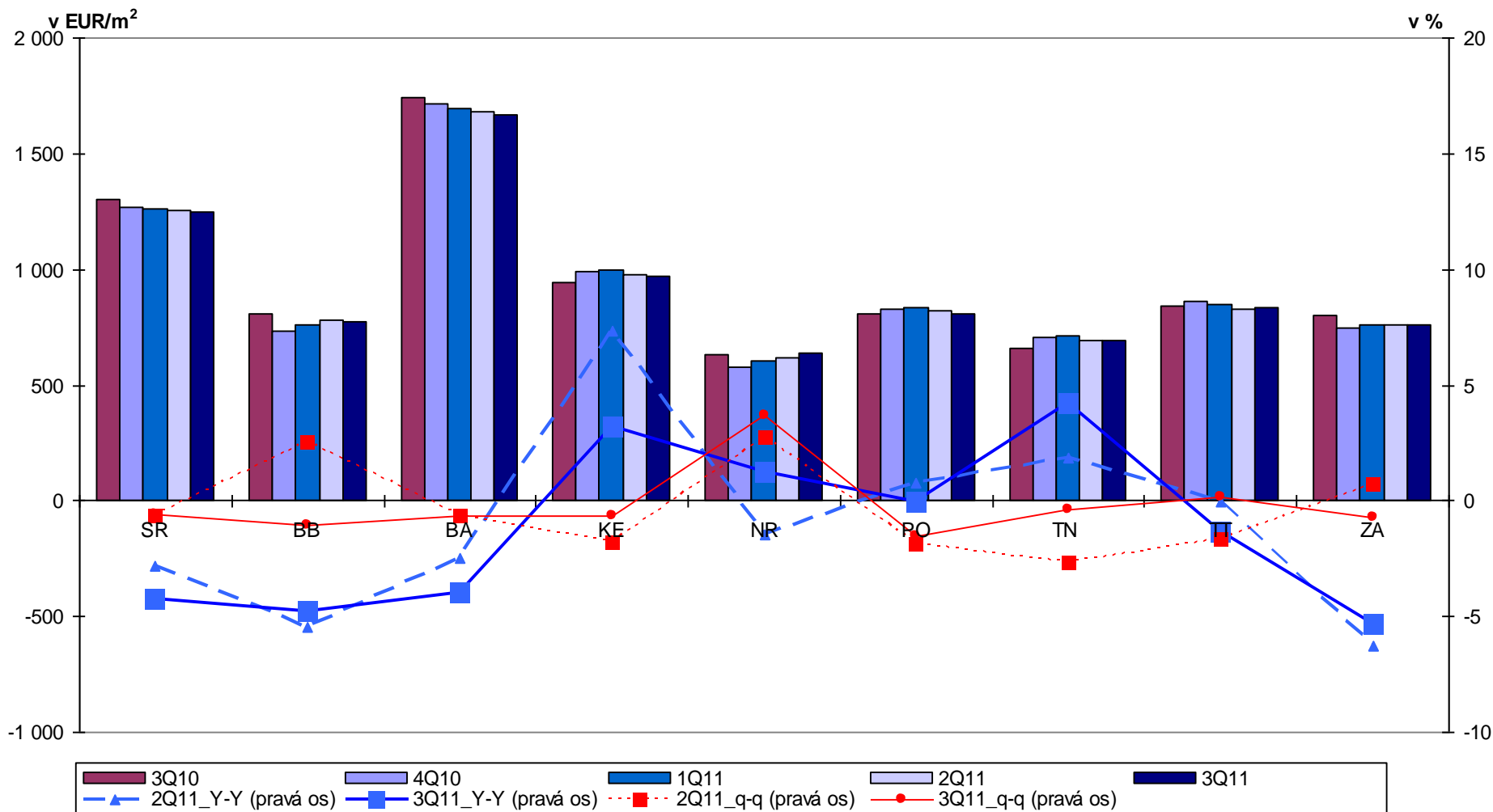
Vývoj priemerných cien domov a bytov



Zdroj: NARKS, NBS.



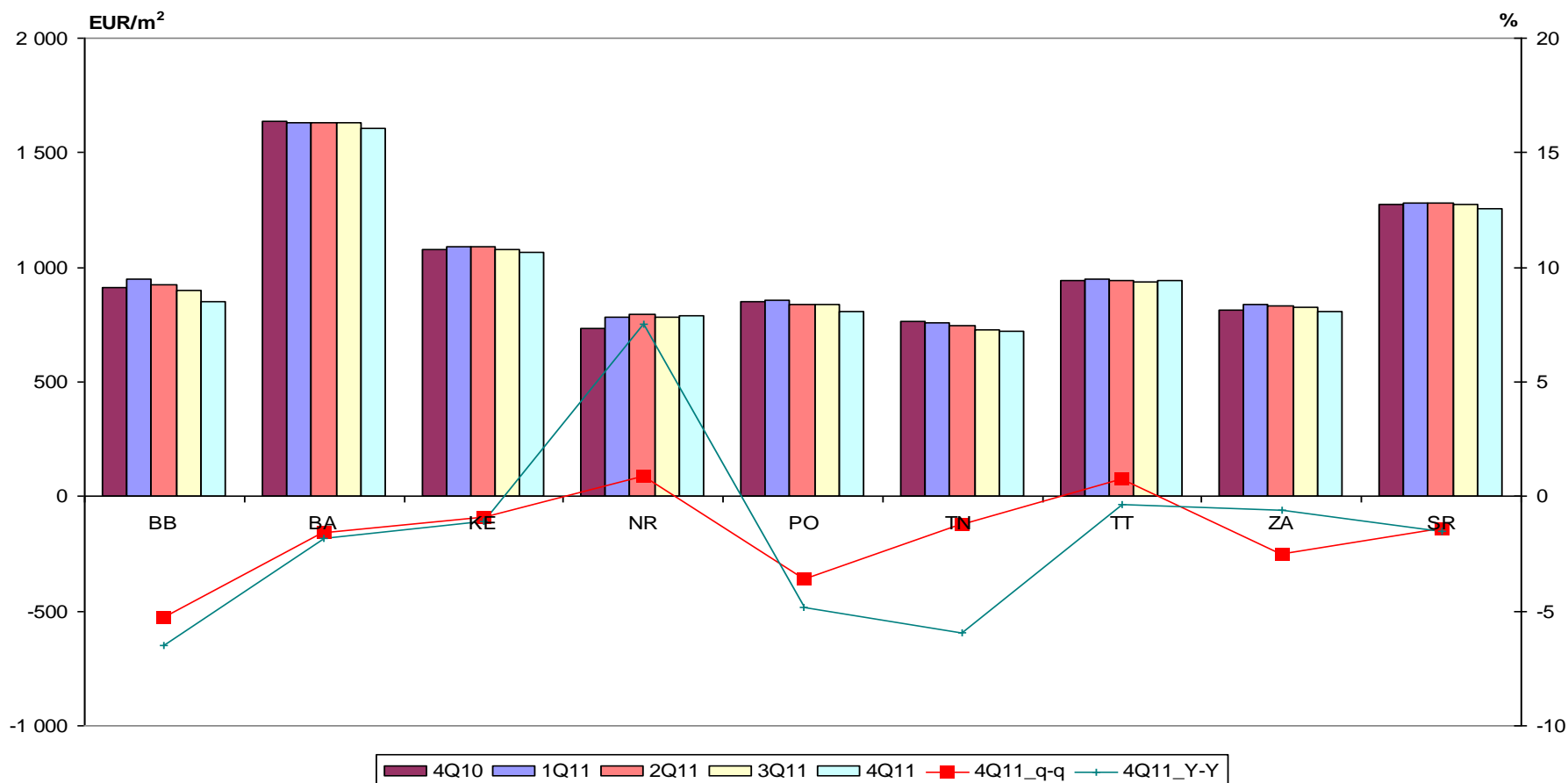
Aktuálny vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie podľa regiónov



Zdroj: NARKS, NBS.



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	0,76	0,99	0,67	0,99	1,43	1,03	0,58	1,01	0,66	1,01	0,66	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	0,85	1,00	0,79	0,93	0,15	0,95	0,48	1,18	0,66	0,97	0,60	0,90	0,96	1,02	0,85	0,99	
	BB	BA	KE	NR	PO	TN	TT	ZA									
	rp	rc/pc	rp	rc/pc	rp	rc/pc	rp	rc/pc	rp	rc/pc	rp	rc/pc	rp	rc/pc	rp	rc/pc	
1q11	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
2q11	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
3q11	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	0,05	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
4q11	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	0,05	0,98	0,02	1,05	0,05	1,06	0,05	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

- 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

- Už aj relatívne krátky čas fungovania realitného trhu na Slovensku potvrdil jeho cyklický vývoj. Vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie pomerne výrazne reaguje na rast ekonomiky, ale s určitým časovým oneskorením.
- Pokračovanie značne diferencovaného vývoja priemerných cien nehnuteľností na bývanie medzi regiónmi. Variabilita zmien priemerných cien domov a bytov je v poslednom období vyššia medzi jednotlivými regiónmi ako medzi štvrtrokmi.
- 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 výkonnosti 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.



Ďakujem za pozornosť

Otázky?