

# Index cien nehnuteľností

<b>1 Kontakt</b>	
<b>1.1 Organizácia</b>	Štatistický úrad Slovenskej republiky
<b>1.2 Adresa</b>	Lamačská cesta 3/C, 840 05 Bratislava
<b>1.3 Kontaktná osoba</b>	Štefan Adamec
<b>1.4 Odbor</b>	Odbor cenových štatistik
<b>1.5 Telefón</b>	+421 2 50236 341; +421 2 50236 339
<b>1.6 E-mail</b>	info@statistics.sk
<b>2 Aktualizácia metaúdajov</b>	
<b>2.1 Dátum poslednej zmeny</b>	24.04.2023
<b>3 Popis štatistiky</b>	
<b>3.1 Popis údajov</b>	
<p><b>Index cien nehnuteľností na bývanie (HPI</b> — z anglického <b>House Price Index</b>) je štvrtročný ukazovateľ, ktorý meria zmeny transakčných cien nehnuteľností na bývanie. Ceny zahŕňajú hodnotu pozemku. Údaje o HPI sa počítajú vo forme celkového indexu pozostávajúceho z dvoch subindexov: <b>Nákup nových nehnuteľností na bývanie</b> a <b>Nákup existujúcich nehnuteľností na bývanie</b>.</p>	
<b>3.2 Klasifikačný systém</b>	
Nehnuteľnosti na bývanie spolu Nové nehnuteľnosti na bývanie Existujúce nehnuteľnosti na bývanie	
<b>3.3 Pokrytie štatistických oblastí a okruhov</b>	
Údaje o predaji <b>nehnuteľností na bývanie</b> pokrývajú transakcie zapísané v katastri nehnuteľností.	
<b>3.4 Štatistické pojmy a definície</b>	
<p><b>Index cien nehnuteľností na bývanie (HPI)</b> pokrýva všetky transakcie obydľí na ich konečné použitie. Tento index teda pokrýva transakcie nehnuteľností určených na bývanie uvedené v katastri nehnuteľností. Transakčné ceny zahŕňajú hodnotu pozemku. Tento zdroj údajov neumožňuje presne klasifikovať nehnuteľnosti na bývanie na nové nehnuteľnosti na bývanie pre sektor domácností a obydlia predávané v sektore domácností.</p>	
<b>3.5 Štatistická jednotka</b>	

Trhové ceny nehnuteľností na bývanie

### 3.6 Cieľová populácia

Cieľová populácia je súbor všetkých transakcií s nehnuteľnosťami na bývanie.

### 3.7 Geografické pokrytie

Údaje sú k dispozícii za celé Slovensko.

### 3.8 Časové pokrytie

Údaje v databáze Datacube sú k dispozícii od 1. štvrťroka 2010.

### 3.9 Bázické obdobie

Rok 2010 = 100

## 4 Merná jednotka

Údaje sú publikované vo forme indexov.

Indexy sú publikované k základom:

- priemer roka 2010 = 100
- predchádzajúci štvrťrok = 100
- rovnaký štvrťrok predchádzajúceho roka = 100

## 5 Referenčné obdobie

Referenčné obdobie je štvrťrok.

## 6 Inštitucionálny mandát

### 6.1 Právne akty a iné dohody

NARIADENIE EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/792 z 11. mája 2016 o harmonizovaných indexoch spotrebiteľských cien a indexe cien nehnuteľností na bývanie a o zrušení nariadenia Rady (ES) č. 2494/95

VYKONÁVACIE NARIADENIE KOMISIE (EÚ) 2020/1148 z 31. júla 2020, ktorým sa v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/792 stanovujú metodické a technické špecifikácie, pokiaľ ide o harmonizované indexy spotrebiteľských cien a index cien nehnuteľností na bývanie

### 6.2 Spoločné využívanie údajov

Štatistické informácie zo zisťovaní sú zdrojom pre plnenie záväzkov Slovenskej republiky vyplývajúcich z požiadaviek európskeho štatistického systému, požiadaviek medzinárodných inštitúcií, na zabezpečenie potrieb informačného systému Štatistického úradu Slovenskej republiky. Údaje sú používané aj expertami zo sekcie makroekonomických štatistík ŠÚ SR. Štatistické výstupy sú v pravidelnej periodicite poskytované medzinárodným a národným organizáciám (Eurostat, Národná banka SR) resp. nepravidelne ostatným užívateľom.

## 7 Štatistická dôvernosť

### 7.1 Politika štatistickej dôvernosti

Štatistický úrad Slovenskej republiky zodpovedá za ochranu získaných dôverných údajov a garantuje ich použitie výlučne na štatistické účely. V súlade so zákonom o štátnej štatistike č. 540/2001 Z.z. §2g a §30 nemôže ŠÚ SR zverejňovať dôverné štatistické údaje, ale len informácie, ktoré vznikli sumarizáciou dôverných štatistických údajov, ktorá neumožňuje priamu alebo nepriamu identifikáciu spravodajskej jednotky.

Štatistický úrad SR zaviedol princípy a postupy k ochrane dôverných údajov v interných smerniciach a pokynoch. Smernica o ochrane dôverných štatistických údajov upravuje spôsob riadenia a realizácie činností súvisiacich so zabezpečovaním ochrany dôverných štatistických údajov v Štatistickom úrade SR. Interný metodický pokyn Štatistického úradu SR upravuje konkrétne metódy a hodnoty parametrov využívané pri ochrane dôverných štatistických údajov jednotlivých štatistických zisťovaní a súborov dát.

### 7.2 Zaobchádzanie s údajmi

Zverejnené indexy sa vypočítavajú z agregovaných individuálnych údajov - nie je možné zverejnenie individuálnych údajov.

## 8 Politika zverejňovania

### 8.1 Kalendár prvého zverejnenia

Kalendár prvého zverejnenia obsahuje časový rozvrh prvého publikovania vybraných ukazovateľov, určuje presné dátumy prvého zverejnenia údajov na nasledujúce 4 mesiace. Kalendár je aktualizovaný mesačne. Zahŕňa hlavné ekonomické a sociálne ukazovatele, ktoré sú v súčasnosti stanovené v rámci nariadení EÚ a špeciálneho štandardu MMF, ktoré definujú aj normy včasnosti. Údaje sú zverejnené v deň zverejnenia o 9.00 hodine na internetovej stránke ŠÚ SR ( [www.statistics.sk](http://www.statistics.sk) ) v časti Katalóg informatívnych správ a zároveň sú k dispozícii u hovorca ŠÚ SR. Upozornenie na upresnenie termínov je tiež zverejňované na internetovej stránke ŠÚ SR.

### 8.2 Prístup ku kalendáru prvého zverejnenia

Kalendár prvého zverejnenia je verejne dostupný. Je zverejnený na internetovej stránke úradu: [Kalendár prvého zverejnenia](#)

### 8.3 Prístup používateľov k štatistickým informáciám

Indexy cien nehnuteľností na bývanie sú zverejňované v databáze DATACUBE:

[Indexy cien nehnuteľností na bývanie](#)

Politika šírenia štatistických informácií:

<https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/services/infoservis/policy/>

Princípy zverejňovania a poskytovania štatistických informácií:

<https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/services/infoservis/principles/> \_

## 9 Periodicita zverejňovania

Indexy cien nehnuteľností na bývanie sa zverejňujú štvrťročne.

## 10 Dostupnosť a zrozumiteľnosť

### 10.1 Tlačové správy

Správy sú k dispozícii v katalógu Informatívne správy a tiež v archíve informatívnych správ na internetovej stránke Štatistického úradu SR.

Informatívna správa o vývoji indexov cien nehnuteľností na bývanie sa zverejňuje podľa Kalendára prvého zverejnenia (asi šesťdesiat dní po referenčnom štvrťroku): [Informatívne správy](#):

### 10.2 Publikácie

-

### 10.3 On-line databázy

Indexy cien nehnuteľností na bývanie sú zverejňované v databáze DATACUBE:  
[Indexy cien nehnuteľností na bývanie](#)

### 10.4 Prístup k mikroúdajom

Mikroúdaje nie sú zverejňované, užívateľom sú poskytované agregované údaje.

### 10.5 Iné

-

### 10.6 Dokumentácia o metodike

Na portáli ŠÚ SR sú zverejnené metodické vysvetlivky:  
<https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/themes/macroeconomic/prices/metadata/>

### 10.7 Dokumentácia o kvalite

Ku kompilácii štatistických výstupov existuje nasledovná interná projektová dokumentácia:

- metodický pokyn pre aplikovanie matematicko-štatistických metód pre štatistické zisťovania
- metodický pokyn pre indikátory kvality štatistických výstupov a štatistických procesov.

## 11 Riadenie kvality

### 11.1 Zabezpečovanie kvality

Údaje sa kontrolujú z hľadiska úplnosti a súladu so štatistickými pojmi a definíciami indexov cien nehnuteľností na bývanie.

ŠÚ SR má zavedený systém manažérstva kvality.

Politika kvality je zadefinovaná v dokumentoch: Deklarácia kvality a Politika kvality.

[Deklarácia kvality](#) vyjadruje základné záväzky ŠÚ SR pre politiku kvality ŠÚ SR, ako aj zvyšovanie efektívnosti a účinnosti integrovaného systému manažérstva kvality ŠÚ SR.

[Politika kvality](#) vychádza z poslania ŠÚ SR poskytovať kvalitné a objektívne štatistické produkty a služby pri dôslednom dodržiavaní dôvernosti štatistických údajov. S cieľom podporiť zvyšovanie informačného a intelektuálneho kapitálu zákazníkov.

Príručka kvality obsahuje opis systému manažérstva kvality a naplnenie požiadaviek normy ISO 9001. Uplatnenie príručky v praxi zabezpečuje, že všetky činnosti, ktoré majú vplyv na kvalitu vytváraných produktov sú plánované, riadené, preskúvané, vyhodnocované a spĺňajú požiadavky akceptované v objednávke.

Príručka kvality je k dispozícii na adrese:

[Príručka kvality](#)

Základom celého systému manažérstva kvality je Kódex postupov pre európsku štatistiku:

[Kódex postupov pre európsku štatistiku](#)

## 11.2 Hodnotenie kvality

Kontrola a spracovanie údajov sa riadia metodikou Eurostatu. Kontrola údajov sa vykonáva v kontexte spracovania a validácie údajov. Vykonáva sa porovnanie s vývojom v predchádzajúcich obdobiach.

## 12 Relevantnosť

### 12.1 Potreby používateľov

Požiadavka vykonávať konzultácie s používateľmi štatistických informácií je stanovená v samotnom zákone o štátnej štatistike. Konzultácie pri príprave štátnych štatistických zisťovaní prebiehajú v rámci prípravy Programu štátnych štatistických zisťovaní (PŠŠZ). V praxi sa s používateľmi konzultuje na dvojstrannom základe s cieľom získať informácie o požiadavkách a očakávaniach používateľov.

### 12.2 Spokojnosť používateľov

Štatistický úrad SR uskutočňuje od roku 2009 v dvojročných intervaloch prieskumy spokojnosti zákazníkov so svojimi produktmi a službami. Cieľom prieskumov je zistiť spokojnosť zákazníkov s produktmi a službami ŠÚ SR, získať informácie o užívateľoch, ich záujme a názore na poskytovanie a kvalitu štatistických produktov a služieb. Získané skutočnosti sú cenným zdrojom pre smerovanie ďalších aktivít ŠÚ SR. Jedným z hlavných cieľov stanovených v Stratégii rozvoja Štatistického úradu SR do roku 2022 je systematicky zvyšovať hodnotu inštitúcie a jej uznanie na národnej a medzinárodnej úrovni. Plnenie uvedeného cieľa úrad monitoruje aj pomocou ukazovateľov dôveryhodnosť ŠÚ SR a miera využívania poskytovaných informácií verejnosťou. ŠÚ SR uskutočňuje prieskumy dôveryhodnosti prostredníctvom externej nezávislej organizácie jedenkrát za 2 roky, so zámerom zabezpečiť objektívnosť a nespochybniteľnosť výsledkov z pohľadu verejnosti.

[Prieskum dôveryhodnosti](#)

[Prieskum spokojnosti](#)

### 12.3 Úplnosť štatistických informácií

Časové rady ukazovateľov sú dostupné od 1. štvrťroka 2010 v databáze Datacube.

## 13 Presnosť a spoľahlivosť

### 13.1 Celková presnosť

Celková presnosť sa považuje za dobrú. ŠÚ SR vynakladá veľké úsilie, aby zabránil výskytu chýb v údajoch.

### **13.2 Výberové chyby**

Pri spracovaní sa vychádza s výberom údajov z katastra nehnuteľností, výberové chyby sa nepočítajú.

### **13.3 Nevýberové chyby**

Indexy cien nehnuteľností určených na bývanie sa počítajú z údajov z katastra nehnuteľností. Kontrole údajov sa venuje veľká pozornosť, aby sa zamedzilo chybám zo spracovania.

## **14 Včasnosť a dochvíľnosť**

### **14.1 Včasnosť**

ŠÚ SR zostavuje indexy HPI do 60 dní po skončení referenčného štvrťroka.

### **14.2 Dochvíľnosť**

Zverejnenie údajov vo verejnej databáze ŠÚ SR „DATACUBE“ je v súlade s harmonogramom jej aktualizácie.

Termíny zverejnenia boli dodržané.

## **15 Porovnateľnosť a koherentnosť**

### **15.1 Geografická porovnateľnosť**

Údaje medzi regiónmi sú porovnateľné.

### **15.2 Porovnateľnosť v čase**

Indexy cien nehnuteľností za 1.Q 2010 do 1.Q 2021 sú počítané z údajov Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska resp. z údajov DATALANU, od 2.Q 2021 sú počítané z údajov z katastra nehnuteľností.

### **15.3 Prierezová koherentnosť**

Indexy cien nehnuteľností na bývanie sa porovnávajú s indexami zostavenými Národnou bankou Slovenska - rozdiely je možné vysvetliť do istej miery odlišným spôsobom zostavovania.

### **15.4 Vnútoraná koherentnosť**

Údaje sa kontrolujú z hľadiska vnútornej konzistentnosti.

## **16 Náklady a záťaž respondentov**

Údaje sa nezískavajú od respondentov, sú získavané na základe zmluvy s Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.

## **17 Revízia údajov**

### 17.1 Politika revízií

Údaje HPI nepodliehajú pravidelným a systematickým revíziám. Uplatňuje sa VYKONÁVACIE NARIADENIE KOMISIE (EÚ) 2020/1148 z 31. júla 2020, ktorým sa v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/792 stanovujú metodické a technické špecifikácie, pokiaľ ide o harmonizované indexy spotrebiteľských cien a index cien nehnuteľností na bývanie.

### 17.2 Revízia údajov v praxi

V roku 2012 boli revidované časové rady HPI za obdobie 1. Q 2010 - 2. Q 2012.

## 18 Štatistické spracovanie

### 18.1 Zdrojové údaje

Ceny a váhy jednotlivých kategórií nehnuteľností na bývanie (za nákup nových a existujúcich nehnuteľností na bývanie) sa zostavujú na základe transakčných cien, ktoré sa zbierajú prostredníctvom katastra nehnuteľností. Transakčné ceny zahŕňajú hodnotu pozemku.

### 18.2 Periodicita zberu údajov

Zmluva medzi ŠÚ SR a Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ÚGKK SR) poskytuje štvrťročný základ pre dodávanie údajov na zostavenie indexov cien nehnuteľností na bývanie.

### 18.3 Zber údajov

Štatistický úrad SR údaje priamo nezbera, ale sú mu poskytované Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky .

### 18.4 Validácia údajov

Údaje sa kontrolujú z hľadiska vnútornej konzistentnosti. V rámci zostavovania indexov cien nehnuteľností na bývanie sú Štatistickému úradu SR poskytované transakčné ceny nehnuteľností zapísané v katastri v danom štvrťroku v členení podľa okresov. ŠÚ SR pri výpočte indexov vylučuje extrémne hodnoty.

### 18.5 Spôsob spracovania údajov

HPI sa počíta ako index cien Laspeyresovho typu. Stratifikačný prístup sa používa na zostavenie indexu pre nákup nových bytov, ako aj indexu pre nákup existujúcich bytov. Stratifikácia je založená na zemepisnej oblasti (definovanej na úrovni okresu). Obydlia sa triedia podľa typu (byty, rodinné domy) a podľa veku (nové, existujúce). Pri zostavovaní HPI sa používajú ceny za meter štvorcový. Štatistickému úradu Slovenskej republiky sa poskytujú údaje o transakčných cenách bytov. Priemerné ceny sa počítajú podľa aritmetického priemeru. Hodnoty váh sa každoročne revidujú na základe hodnoty transakcií z predchádzajúceho roka.

### 18.6 Úprava údajov

Extrémne ceny sú z výpočtu indexov vylúčené.

## 19 Poznámka

