

Cenový index nemovitostí Říjen 2013

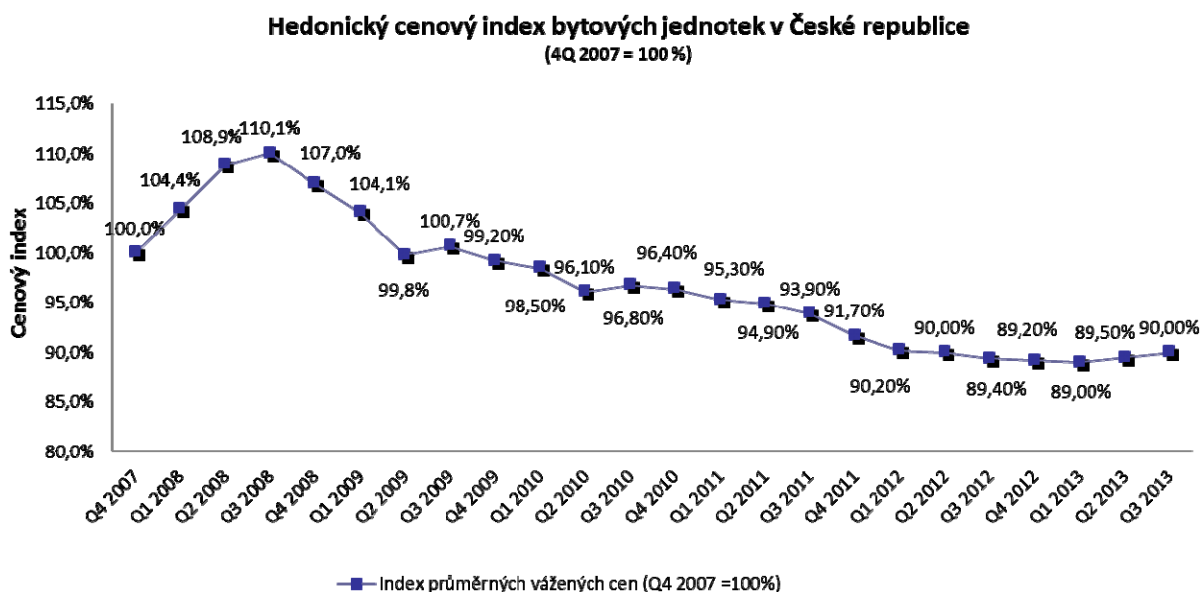
Úvod

Česká spořitelna, a.s. jako **1. banka v České republice** zahájila v posledním čtvrtletí roku 2007 měření vývoje cen rezidenčních nemovitostí. Metodologicky se tento cenový index opírá o v současnosti nejrozšířenější přístup k určení cenové změny rezidenčních nemovitostí, a to o hedonickou regresní analýzu. Hedonické regresní modely implicitně předpokládají, že cena nemovitosti jako komplexního statku může být určena jako souhrn cen jeho jednotlivých komponent (atributů, charakteristik). S využitím regresních modelů je možné určit implicitní ceny jednotlivých atributů charakterizujících nemovitost i lokalitu, kde se daná nemovitost nachází.

Přístup založený na hedonických regresních modelech je obecně považován za nejlepší způsob zohlednění variability ve struktuře nemovitostí, které v daném období vstoupily na trh, a jako takový je celosvětově využíván a doporučován jako nejvhodnější metoda měření pohybu cenové hladiny rezidenčních nemovitostí, tedy pro konstrukci cenového indexu. Jednoznačnou výhodou hedonických cenových indexů je právě skutečnost, že umožňují z uvedených metod relativně nejlépe určit čistou cenovou změnu obchodovaných nemovitostí oproštěnou od změn v kvalitě jednotlivých nemovitostí a zejména od změn ve struktuře nemovitostí vstupujících na trh v obdobích, pro něž je index konstruován. Hedonický cenový index vyžaduje rozsáhlou, úplnou a spolehlivou databázi o realizovaných transakcích – tato databáze musí obsahovat nejen ceny nemovitostí, ale podrobné a úplné informace týkající se prodávaných nemovitostí a jejich umístění. Hedonický cenový index České spořitelny, a.s. je konstruován z dat získaných z ocenění nemovitostí prováděných nezávislými znalci. Oceňované nemovitosti slouží jako zajištění, zejména hypotečních úvěrů.

Cenový index je připravován v součinnosti s Ing. Mgr. Martinem Luxem, Ph.D. a Ing. Petrem Sunegou z Oddělení socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i. Díky vysoké predikční a explanační síle interních hedonických modelů je možné veřejně publikovat cenové indexy pro byty a rodinné domy v níže uvedených kategoriích/segmentech.

Byty (obecný index za celou Českou republiku)

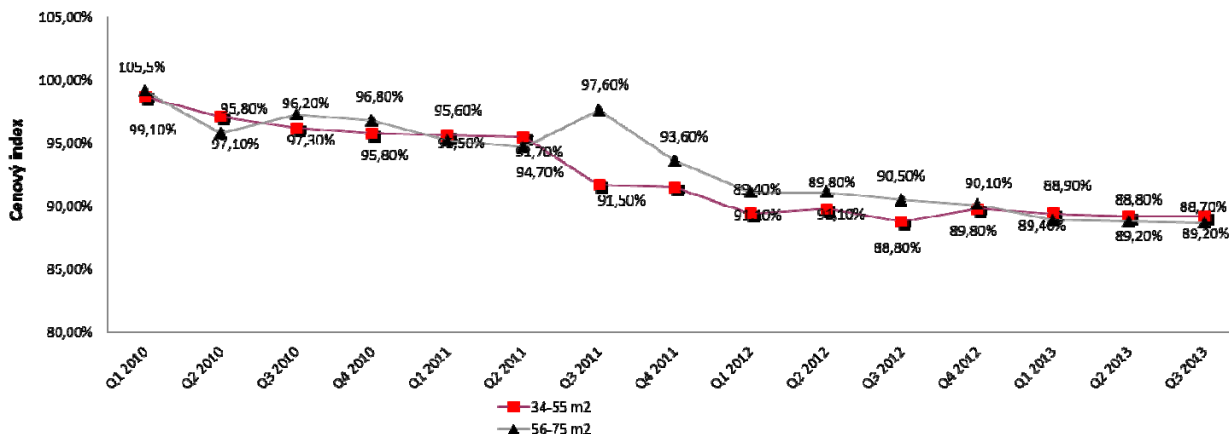


Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna průměrných vážených cen (%)	Index průměrných vážených cen (Q4 2007 = 100%)
Q4 2007		100,0%
Q1 2008	4,4	104,4%
Q2 2008	4,3	108,9%
Q3 2008	1,1	110,1%
Q4 2008	-2,8	107,0%
Q1 2009	-2,7	104,1%
Q2 2009	-4,1	99,8%
Q3 2009	0,9	100,7%
Q4 2009	-1,5	99,20%
Q1 2010	-0,7	98,50%
Q2 2010	-2,5	96,10%
Q3 2010	0,8	96,80%
Q4 2010	-0,5	96,40%
Q1 2011	-1,1	95,30%
Q2 2011	-0,4	94,90%
Q3 2011	-1,1	93,90%
Q4 2011	-2,3	91,70%
Q1 2012	-1,7	90,20%
Q2 2012	-0,1	90,00%
Q3 2012	-0,7	89,40%
Q4 2012	-0,2	89,20%
Q1 2013	-0,2	89,00%
Q2 2013	0,6	89,50%
Q3 2013	0,5	90,00%

- Výsledky indexu ČS indikují pro 3. čtvrtletí 2013 další mírný vzestup cen vůči cenové hladině na konci roku 2012 (o +0,8 %). Cenová hladina se jeví jako stabilizovaná.
- ČSÚ zveřejnil dne 7. 10. 2013 index nabídkových cen bytů za 3. čtvrtletí 2013 (http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu). Na základě šetření vývoje nabídkových cen uvádí ČSÚ růst cen bytů ve 3. čtvrtletí 2013 o 0,7 % (ve 2. čtvrtletí 2013 ceny bytů podle indexu nabídkových cen ČSÚ vzrostly o 0,3 %).
- Podle indexu nabídkových cen ČSÚ se ve 3. čtvrtletí 2013 ceny bytů zvýšily jak v mimopražských regionech (o 0,3 %), tak v Praze (o 1,1 %). Dle indexu ČS ceny bytů v Praze zaznamenaly rovněž nárůst o 0,7 %; zároveň dle něj rostly ceny bytů v cihlových (zděných) bytech a stagnovaly ceny bytů v panelovém (a ostatním) typu zástavby.
- Cenová hladina bytů v ČR je stále pod úrovní 4. čtvrtletí 2007, a to o **-10,0%**. Období 2008 - 2013 lze nicméně charakterizovat jako období znatelného poklesu cenové hladiny bytů - během posledních deseti čtvrtletí došlo ke snížení cenové hladiny v součtu o **-5,3 procentního bodu** (od Q1 2011).
- **Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů dle výsledku tohoto indexu v ČR poklesla již o -20,1%.**
- Trh s byty je stále ve fázi poklesu, které v posledních letech spíše zvolňuje. I přes pozitivní dvě mezičtvrtletní změny cenové hladiny nelze predikovat, zda jsme již dosáhli cenového dna a je před námi období (mírného) růstu. Minimální vzestup je dle našeho názoru způsoben vyšší dostupností hypotečního financování v důsledku zásadního poklesu průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů. I přes předvídaný negativní ekonomický vývoj ČR lze soudit, že stabilní nízká hladina úrokových sazeb hypotečních úvěrů přispěje ke stagnaci cenové hladiny bytů v ČR.

Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)

Hedonický cenový index bytových jednotek v České republice pro jednotlivé velikostní kategorie
(4Q 2007 = 100 %)

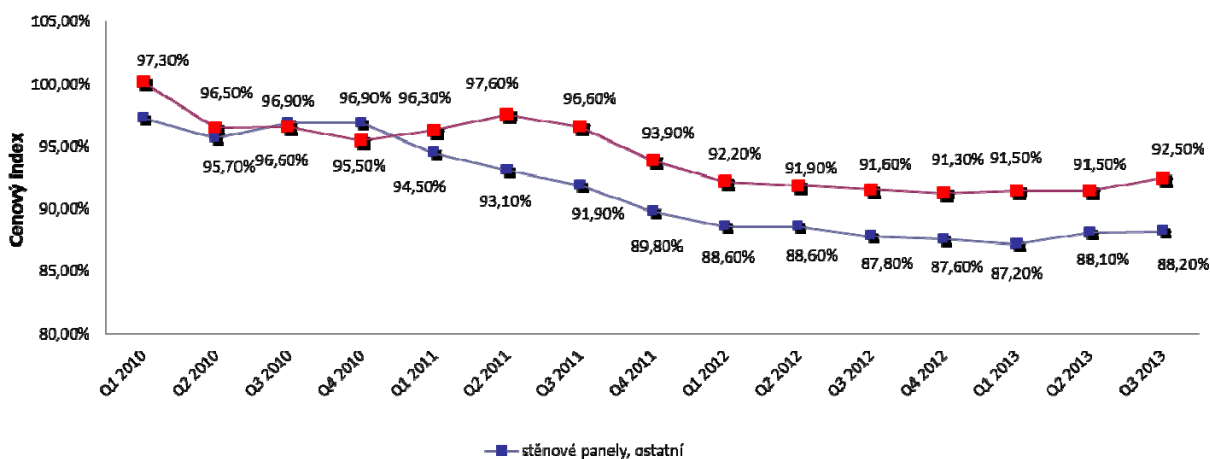


VELIKOST BYTU	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Q1 2013	Q3 2013
34-55 m ²	98,70%	97,10%	96,20%	95,80%	95,60%	95,50%	91,70%	91,50%	89,40%	89,80%	88,80%	89,80%	89,40%	89,20%	89,20%
56-75 m ²	99,10%	95,80%	97,30%	96,80%	95,20%	94,70%	97,60%	93,60%	91,10%	91,10%	90,50%	90,10%	89,40%	88,90%	88,70%

- Ceny v uvedených segmentech trhu (dle velikosti bytových jednotek) v minulosti shodně mírně klesaly, což potvrzovalo obecný trend poklesu cen bytů.
- Zásadnější narušení trendu lze vysledovat ve 3. čtvrtletí 2011. Následné chování trhu korigovalo tuto anomálii a v posledních čtvrtletích se jak směr pohybu, tak i jeho intenzita prakticky srovnaly.

Byty (obecný index dle typu konstrukce)

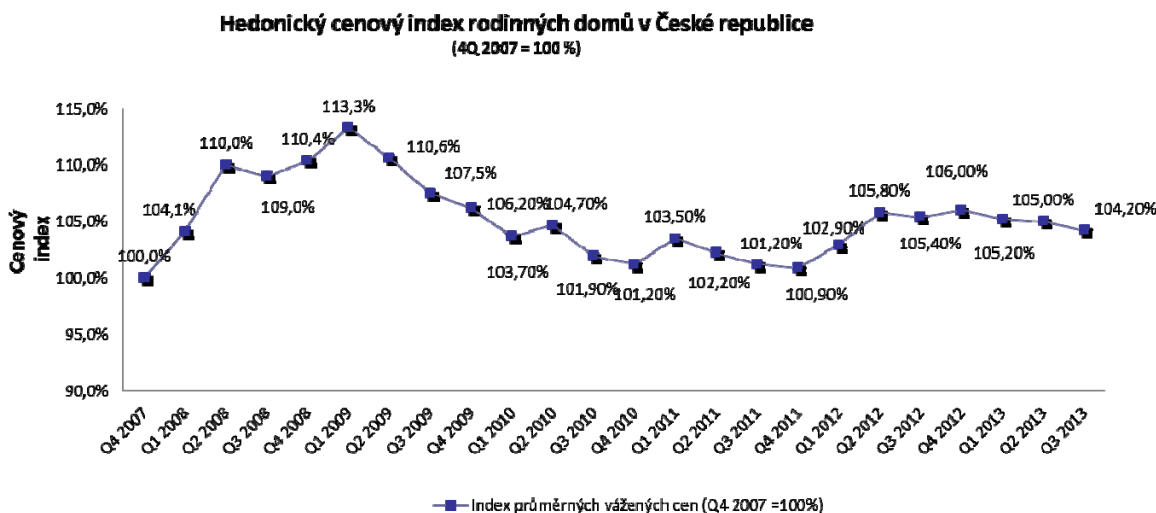
Hedonický cenový index bytových jednotek v České republice pro jednotlivé typy konstrukcí
(4Q 2007 = 100 %)



TYP KONSTRUKCE	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Q1 2013	Q3 2013
stěnové panely, ostatní	97,30%	95,70%	96,90%	96,90%	94,50%	93,10%	91,90%	89,80%	88,60%	88,60%	87,80%	87,60%	87,20%	88,10%	88,20%
cihly, tvárnice, cihl.bloky	100,20%	96,50%	96,60%	95,50%	96,30%	97,60%	96,60%	93,90%	92,20%	91,90%	91,60%	91,30%	91,50%	91,50%	92,50%

- V segmentu cihlových (zděných) bytů i bytů v panelovém typu zástavby byl zaznamenán nepatrný nárůst cenové hladiny (+1,0 % pro segment zděných bytů a +0,1% pro segment panelové výstavby). Zvýšení cenové hladiny pro zděný typ zástavby táhnul celý index cen bytových jednotek v ČR mírně vzhůru.
- Podle indexu ČS klesaly v posledních letech ceny bytů v cihlových domech, ale i v panelovém a jiném typu zástavby; rychlejší byl v minulosti pokles cen bytů v panelové zástavbě, což již neplatí. Přesto byl pokles u bytů v panelové zástavbě citelnější. Mezi indexy se stále udržuje přibližně 4% rozdíl, který se v tomto čtvrtletí dále rozevřel (k 3. čtvrtletí 2013 rozdíl činí 4,3 procentního bodu). Lze nicméně konstatovat, že kontinuální rovnoměrný pokles byl zcela v souladu s vývojem obecného indexu cen bytových jednotek v ČR.

Rodinné domy (obecný index za celou Českou republiku)¹



Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna průměrných vážených cen (%)	Index průměrných vážených cen (Q4 2007 =100%)
Q4 2007		100,0%
Q1 2008	4,1	104,1%
Q2 2008	5,7	110,0%
Q3 2008	-0,9	109,0%
Q4 2008	1,2	110,4%
Q1 2009	2,7	113,3%
Q2 2009	-2,4	110,6%
Q3 2009	-2,8	107,5%
Q4 2009	-1,2	106,20%
Q1 2010	-2,4	103,70%
Q2 2010	1,0	104,70%
Q3 2010	-2,7	101,90%
Q4 2010	-0,7	101,20%
Q1 2011	2,3	103,50%
Q2 2011	-1,3	102,20%
Q3 2011	-0,9	101,20%
Q4 2011	-0,3	100,90%
Q1 2012	2	102,90%
Q2 2012	2,8	105,80%
Q3 2012	-0,3	105,40%
Q4 2012	0,6	106,00%
Q1 2013	-0,8	105,20%
Q2 2013	-0,2	105,00%
Q3 2013	-0,7	104,20%

- Index poukazuje na kontinuální pokles cen rodinných domů v letech 2009 a 2010. V 1. čtvrtletí 2011 index cen rodinných domů překvapivě zaznamenal mírný růst o +2,3%, který ovšem v následujících čtvrtletích roku 2011 nebyl potvrzen. Rok 2012 svým razantnějším vzestupem cenové hladiny naznačoval změnu vývoje trhu rodinných domů, nicméně současný stav spíše ukazuje na pozastavení růstu a jeho mírný pokles. Přesto na rozdíl od trhu s byty v ČR byl rok 2012 pro rodinné domy růstový.
- Za uplynulý rok 2012 dle indexu ČS se projevil růst cenové hladiny rodinných domů v ČR o nezanedbatelných **+5,1%**. První tři čtvrtletí roku 2013 ovšem mají klesající tendenci (agregovaně o -1,8 %). Mezi čtvrtletně došlo ke snížení cen v daném segmentu o **-0,7%**. Zatímco cenová hladina bytů v ČR rostla, opak je pravdou u rodinných domů. Možným vysvětlením je zvýšení poptávky po bytech, tj. zejména vyšší zájem investorů o tento segment bydlení (pro pronájem).
- Pro rok 2013 jsme předvíдали spíše stagnaci a odkazovali na negativní vliv vývoje české ekonomiky na cenovou hladinu RD. Naše úvahy se potvrzují; i přes příznivé prostředí nízkých úrokových sazeb očekáváme do konce roku 2013 přinejlepším stagnaci/pokračování mírného poklesu cen rodinných domů.

¹ jedná se o index rodinných domů bez pozemků, tj. po odečtení ceny pozemku