

Cenový index nemovitostí

Červenec 2010

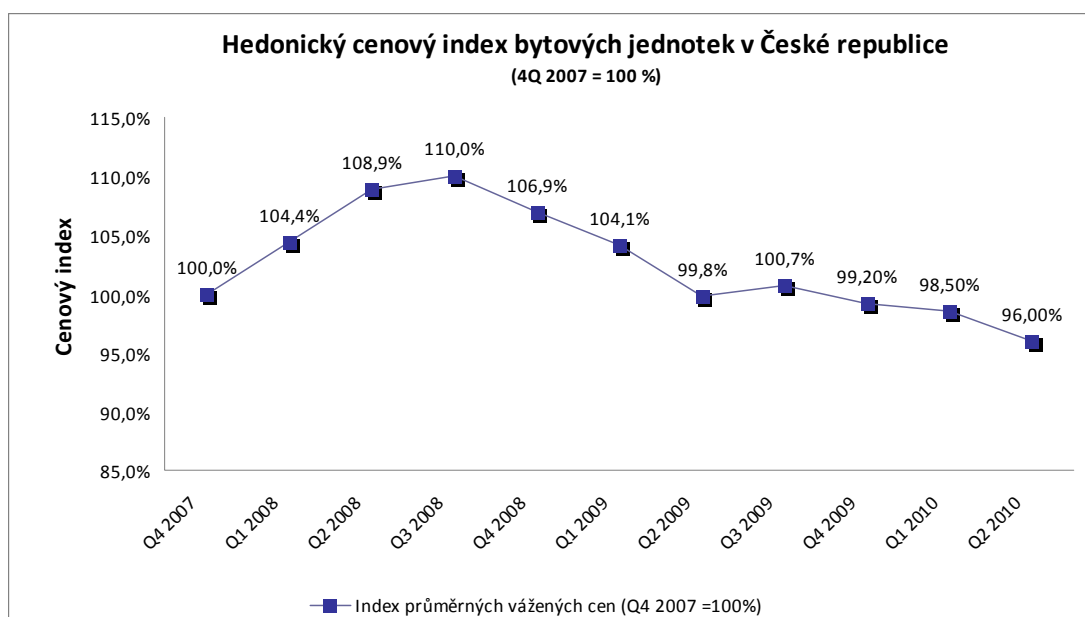
Úvod

Česká spořitelna, a.s. zahájila v posledním čtvrtletí roku 2007 měření vývoje cen residenčních 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. Získané ceny jednotlivých atributů pak mohou být využity, po příslušném zvážení, k odvození průměrné ceny standardního bytu / domu v daném časovém období.

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, které 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.

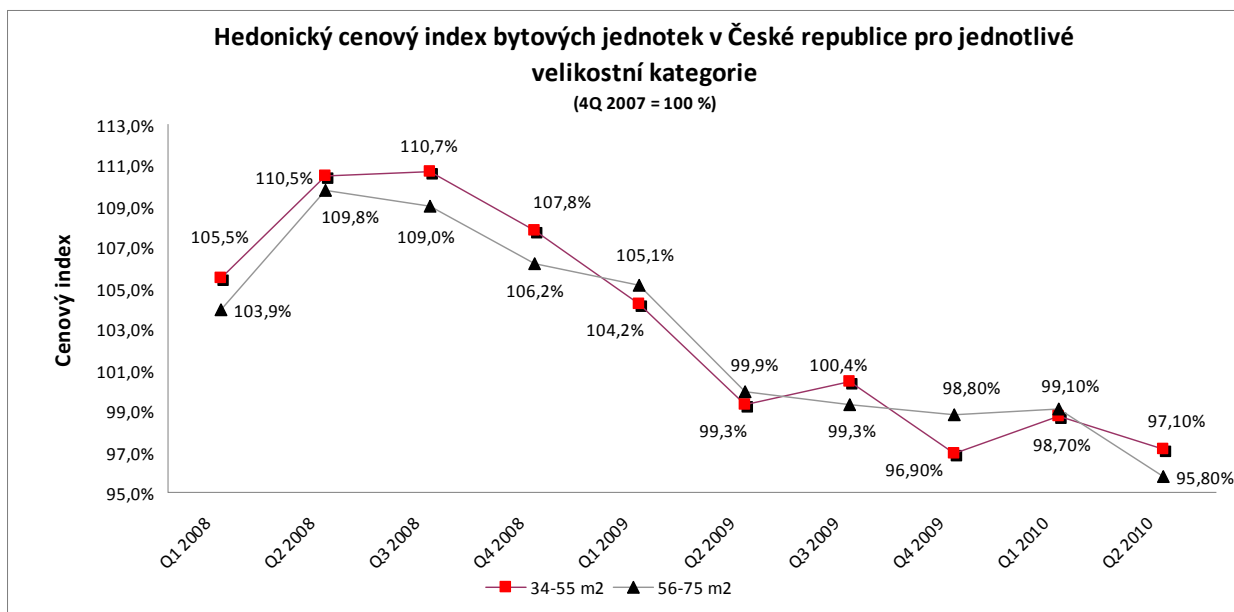
Byty (obecný index za celou Českou republiku)



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	110,0%
Q4 2008	-2,8	106,9%
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	96,00%

- o Na základě šetření vývoje nabídkových cen uvádí ČSÚ pro celou ČR pokles cen bytů ve 2. čtvrtletí 2010 o 0,3 % vůči 1. čtvrtletí 2010. Výsledky indexu ČS indikují podstatně výraznější pokles vůči indexu ČSÚ nabídkových cen bytů za 2.čtvrtletí 2010. Mezičtvrtletní propad průměrných vážených cen bytových jednotek za 2. čtvrtletí 2010 činí 2,5%.
- o Oživení trhu ve 3. čtvrtletí 2009 se dále nepotvrdilo, k zastavení propadu cen nedošlo ani v polovině roku 2010. První pololetí roku 2010 „potvrdilo“ pokračující trend poklesu cen.
- o Cenová hladina bytů v ČR je nyní pod úrovní 4. čtvrtletí 2007 o 4%. Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů v ČR klesla o 14%.
- o Dle indexu ČS došlo v Praze po 3. čtvrtletích stagnace nebo mírného růstu cen bytů k jejich opětovnému poklesu. Ceny však klesaly i v mimopražských regionech.

Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)

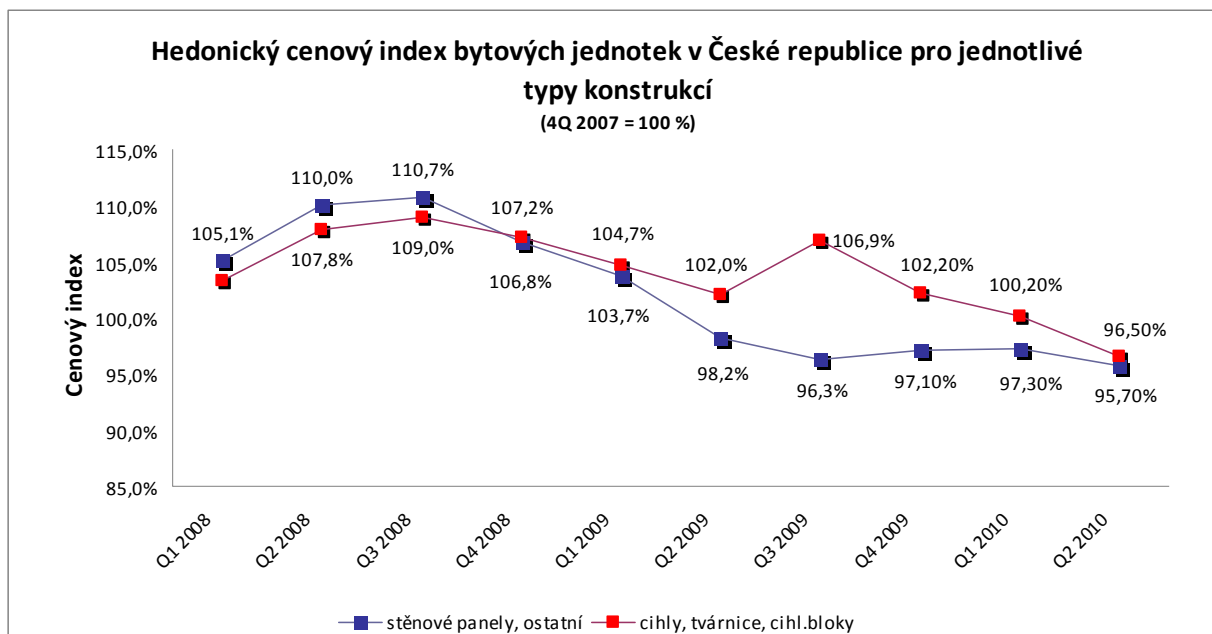


VELIKOST BYTU	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010
34-55 m ²	105,5%	110,5%	110,7%	107,8%	104,2%	99,3%	100,4%	96,90%	98,70%	97,10%
56-75 m ²	103,9%	109,8%	109,0%	106,2%	105,1%	99,9%	99,3%	98,80%	99,10%	95,80%

- o V porovnání s 1. čtvrtletím 2010 došlo ke změně ve vývoji cen malých a velkých bytů. Jestliže v 1. čtvrtletí to byly největší byty, které nejvíce ztrácely na ceně, ve 2. čtvrtletí 2010 to bylo přesně naopak. Na ceně ztrácely všechny velikostní kategorie bytů kromě největších bytů (nad 90 m²), nejvíce však byty nejmenší. Je vhodné podotknout, že nejmenší byty (do 33 m²) a největší byty (nad 90 m²) představují v datech dvě nejméně početně zastoupené kategorie, proto zejména u těchto dvou kategorií může v čase docházet k výraznějším výkyvům (nižší míra spolehlivosti a

relativní stability v čase jsou rozhodujícími faktory pro omezení veřejné publikovatelnosti všech segmentů cenového indexu).

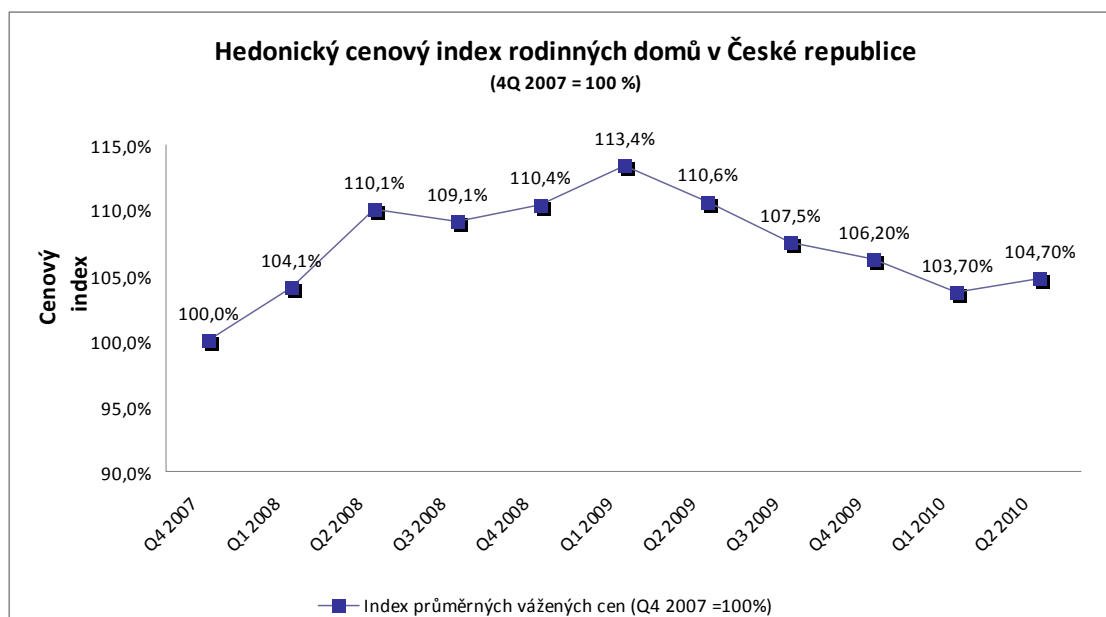
Byty (obecný index dle typu konstrukce)



TYP KONSTRUKCE	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010
stěnové panely, ostatní	105,1%	110,0%	110,7%	106,8%	103,7%	98,2%	96,3%	97,10%	97,30%	95,70%
cihly, tvárnice, cihl.bloky	103,3%	107,8%	109,0%	107,2%	104,7%	102,0%	106,9%	102,20%	100,20%	96,50%

- Výsledky pro segmenty zděných (cihlových) a panelových bytů se pohybovaly dle očekávání až do 3. čtvrtletí 2009. Ve 4. čtvrtletí 2009 však došlo k poněkud překvapivému zvratu, kdy ceny v segmentu cihlových bytů, oproti vývoji v segmentu panelových bytů, výrazněji poklesly. Tento pokles je potvrzen i vývojem ve 2. čtvrtletí roku 2010, kdy segment cihlových bytů zaznamenal pokles indexu o další 3,7%. Po zastavení propadu cen v segmentu panelových bytů v 1. čtvrtletí 2010 se opětovně v 2. čtvrtletí 2010 dostavil pokles cen o necelá 2%. Bez ohledu na typ konstrukce tedy jednotlivé segmenty vykázaly ve 2. čtvrtletí pokles cenové úrovně, ve shodě s vývojem celkového cenového indexu 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	110,1%
Q3 2008	-0,9	109,1%
Q4 2008	1,2	110,4%
Q1 2009	2,7	113,4%
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%

- Index poukazuje na kontinuální pokles cen rodinných domů v roce 2009; ceny rodinných domů nicméně klesaly v porovnání s vývojem cen bytů pozvolněji a stále se ani ve 2. čtvrtletí 2010 nedostaly pod úroveň čtvrtého čtvrtletí 2007. Na rozdíl od bytů, kde pravděpodobně ve 3. čtvrtletí 2009 došlo k jistému oživení trhu, které mělo za následek dočasné zastavení poklesu cen a dokonce mírný mezičtvrtletní nárůst odhadních cen, se v segmentu rodinných domů podobný vývoj ukázal až ve 2. čtvrtletí 2010. Mezičtvrtletně tedy došlo ke zvýšení cen v daném segmentu o 1,0%. Uvedený vývoj nelze charakterizovat jako zlom v cenovém vývoji rodinných domů v ČR, nýbrž jako náznak zastavení poklesu a případné stagnace cen RD. V porovnání s vývojem cen bytových jednotek lze nicméně tvrdit, že trh s rodinnými domky je více odolný vůči cenovým poklesům.

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