

## Cenový index nemovitostí Červenec 2011

### Úvod

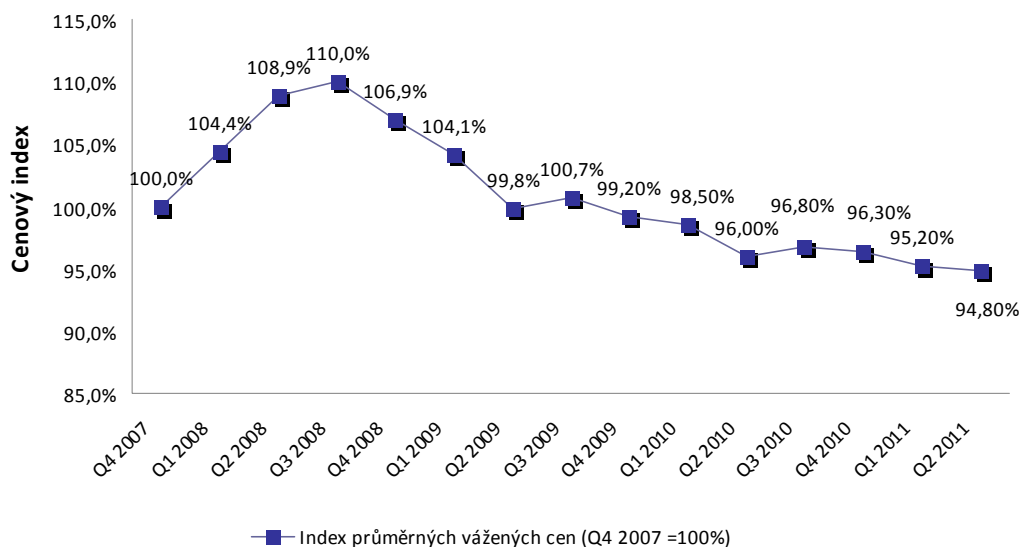
Česká spořitelna, a.s. zahájila v posledním čtvrtletí roku 2007 měření vývoje cen rezidenčních nemovitostí. Metodologicky se tento cenový index opírá o v současnosti nejrozšířenější přístup k určení cenové změny rezidenčních nemovitostí, a to o hedonickou regresní analýzu. Hedonické regresní modely implicitně 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. 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)

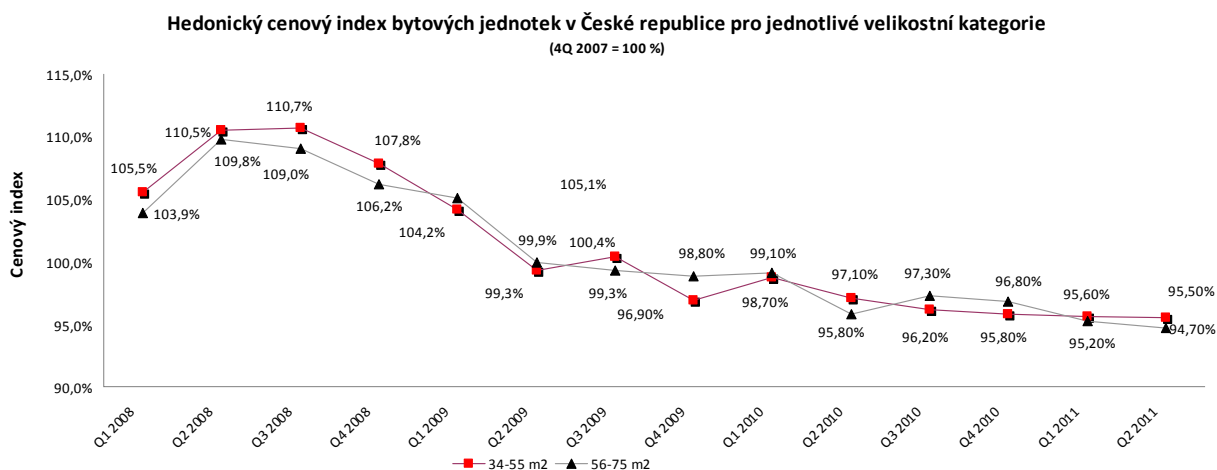
**Hedonický cenový index bytových jednotek v České republice**  
(4Q 2007 = 100 %)



| 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%   |
| Q3 2010   | 0,8  | 96,80%   |
| Q4 2010   | -0,5   | 96,30%   |
| Q1 2011   | -1,1   | 95,20%   |
| Q2 2011   | -0,4   | 94,80%   |

- Výsledky indexu ČS, a.s. indikují pro 2. čtvrtletí 2011 opětovně mírný pokles cen vůči 1. čtvrtletí 2011 (o - 0,4 %). Lze konstatovat, že cenové dno nebylo stále dosaženo.
- ČSÚ zveřejnil dne 7. července 2011 index nabídkových cen bytů pro 2. čtvrtletí 2011 ([http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)). Na základě **šetření vývoje nabídkových cen** uvádí ČSÚ pro celou ČR pokles cen bytů ve 2. čtvrtletí 2011 o -2,0 % vůči 1. čtvrtletí 2011 (tj. jedná se o výraznější pokles než mezi 4. čtvrtletím 2010 a 1. čtvrtletím 2011, který podle údajů ČSÚ činil - 1,8 %). Výsledky indexu ČS indikují pro 2. čtvrtletí 2011 rovněž snížení cen vůči 1. čtvrtletí 2011, a to o - 0,4 %. Podle indexu nabídkových cen ČSÚ klesaly ve 2. čtvrtletí 2011 ceny rychleji v Praze (pokles o - 3,2 %) než v mimopražských regionech (pokles o - 0,9 %). Dle indexu ČS ve 2. čtvrtletí 2011 ceny bytů v Praze rovněž oslabily (nicméně ne tak výrazně jako v případě indexu nabídkových cen ČSÚ).
- ČSÚ zveřejnil rovněž **vývoj realizovaných cen bytů pro rok 2010** (ve všech čtvrtletích vykazují mírný pokles, s výjimkou posledního čtvrtletí roku 2010, kdy nepatrně rostly), přičemž vůči průměru roku 2009 se ceny bytů k průměru roku 2010 snížily o - 4,9 %. Podle indexu odhadních cen ČS činil meziroční pokles cen bytů v roce 2010 - 4,0 %, tj. **velmi se blížil vývoji realizovaných cen vykazovaných ČSÚ**. Mezi 2. čtvrtletím 2008 a 3. čtvrtletím 2010 došlo podle dat ČSÚ k poklesu realizovaných cen o - 19 %, což do značné míry odpovídá upravené prognóze ČS z roku 2010 (odhadovaný pokles cen bytů za celé období krize do poloviny roku 2011 v rozmezí 20 - 25 %). Lze tedy soudit, že cenový index ČS spolehlivě monitoruje pohyby cenové hladiny v segmentu bytů, přesto se nachází mírně nad hladinou skutečně realizovaných cen bytů (a zároveň pod úrovní nabídkových cen bytů).
- Cenová hladina bytů v ČR je stále pod úrovní 4. čtvrtletí 2007 o - 5,2%. Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů v ČR klesla o - 15,2%.

### Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)

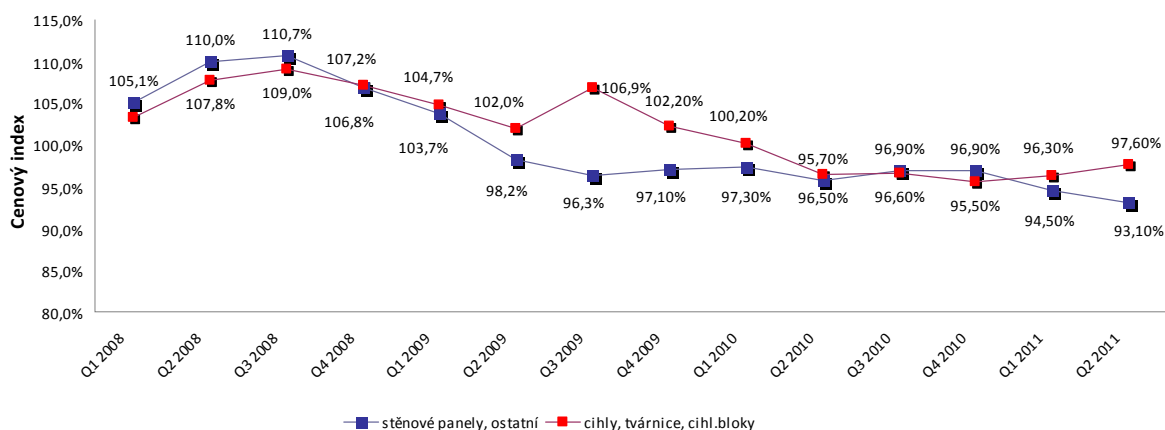


| VELIKOST BYTU        | Q1 2008 | Q2 2008 | Q3 2008 | Q4 2008 | Q1 2009 | Q2 2009 | Q3 2009 | Q4 2009 | Q1 2010 | Q2 2010 | Q3 2010 | Q4 2010 | Q1 2011 | Q2 2011 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 34-55 m <sup>2</sup> | 105,5%  | 110,5%  | 110,7%  | 107,8%  | 104,2%  | 99,3%   | 100,4%  | 96,90%  | 98,70%  | 97,10%  | 96,20%  | 95,80%  | 95,60%  | 95,50%  |
| 56-75 m <sup>2</sup> | 103,9%  | 109,8%  | 109,0%  | 106,2%  | 105,1%  | 99,9%   | 99,3%   | 98,80%  | 99,10%  | 95,80%  | 97,30%  | 96,80%  | 95,20%  | 94,70%  |

- Ceny v uvedených segmentech trhu (dle velikosti bytových jednotek) shodně mírně klesaly, což potvrdilo obecný trend mírného poklesu cen bytů.

### Byty (obecný index dle typu konstrukce)

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

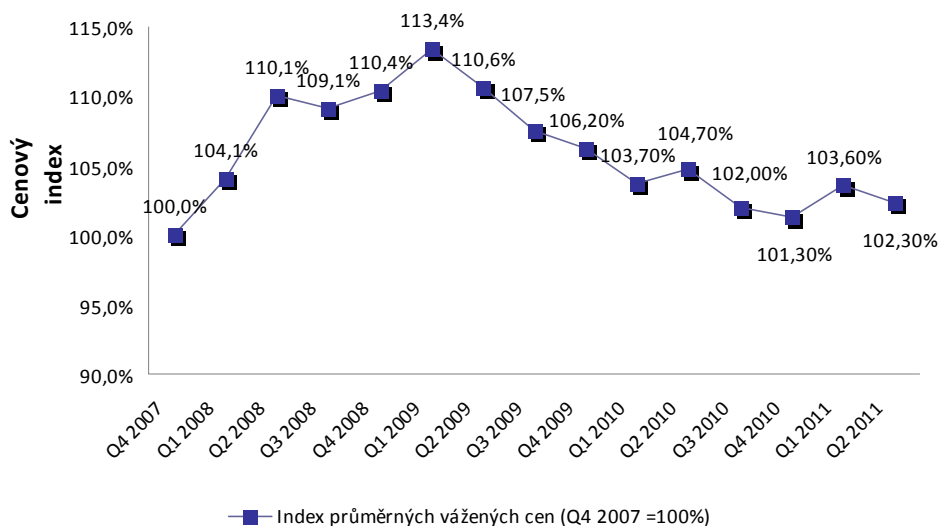


| TYP KONSTRUKCE              | Q1 2008 | Q2 2008 | Q3 2008 | Q4 2008 | Q1 2009 | Q2 2009 | Q3 2009 | Q4 2009 | Q1 2010 | Q2 2010 | Q3 2010 | Q4 2010 | Q1 2011 | Q2 2011 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| stěnové panely, ostatní     | 105,1%  | 110,0%  | 110,7%  | 106,8%  | 103,7%  | 98,2%   | 96,3%   | 97,10%  | 97,30%  | 95,70%  | 96,90%  | 96,90%  | 94,50%  | 93,10%  |
| cihly, tvárnice, cihl.bloky | 103,3%  | 107,8%  | 109,0%  | 107,2%  | 104,7%  | 102,0%  | 106,9%  | 102,20% | 100,20% | 96,50%  | 96,60%  | 96,90%  | 96,30%  | 97,60%  |

- Stejně jako v minulém čtvrtletí se zdá, že ceny v segmentu bytů v cihlových domech rostly (o + 1,3 %), zatímco ceny v segmentu bytů v panelových domech se v průměru snížily (pokles o - 1,6 %).
- Zajímavým zjištěním se jeví skutečnost, že pokles cenové hladiny se zdál poměrně pravidelný za dobu sledování indexu u obou konstrukčních typů bytových domů, s výjimkou 3. čtvrtletí 2009 a tohoto čtvrtletí, kdy se zdá, že se ceny v segmentu bytů v cihlových domech odrazily ode dna (krátkodobé dno evidováno ve 4. čtvrtletí 2010). Na potvrzení tohoto trendu si budeme muset nicméně několik čtvrtletí počkat.

**Rodinné domy (obecný index za celou Českou republiku)<sup>1</sup>**

**Hedonický cenový index rodinných domů v České republice**  
(4Q 2007 = 100 %)



| 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%                                       |
| Q3 2010   | -2,7   | 102,00%                                       |
| Q4 2010   | -0,7   | 101,30%                                       |
| Q1 2011   | 2,3  | 103,60%                                       |
| Q2 2011   | -1,3   | 102,30%                                       |

- Index poukazuje na kontinuální pokles cen rodinných domů v letech 2009 a 2010; V 1. čtvrtletí 2011 překvapivě index cen rodinných domů zaznamenal mírný růst o + 2,3%, který ovšem v tomto čtvrtletí nebyl potvrzen. Stejně jako v segmentu bytů lze soudit, že k dosažení cenového dna v daném segmentu doposud nedošlo.
- Mezičtvrtletně tedy došlo ke snížení cen v daném segmentu o - 1,3%. Nadále lze konstatovat, že ceny rodinných domů klesají v porovnání s vývojem cen bytů pozvolněji a stále se, ani ve 2. čtvrtletí 2011, nedostaly pod svoji referenční úroveň, tedy 4. čtvrtletí 2007.

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