

Cenový index nemovitostí

Duben 2010

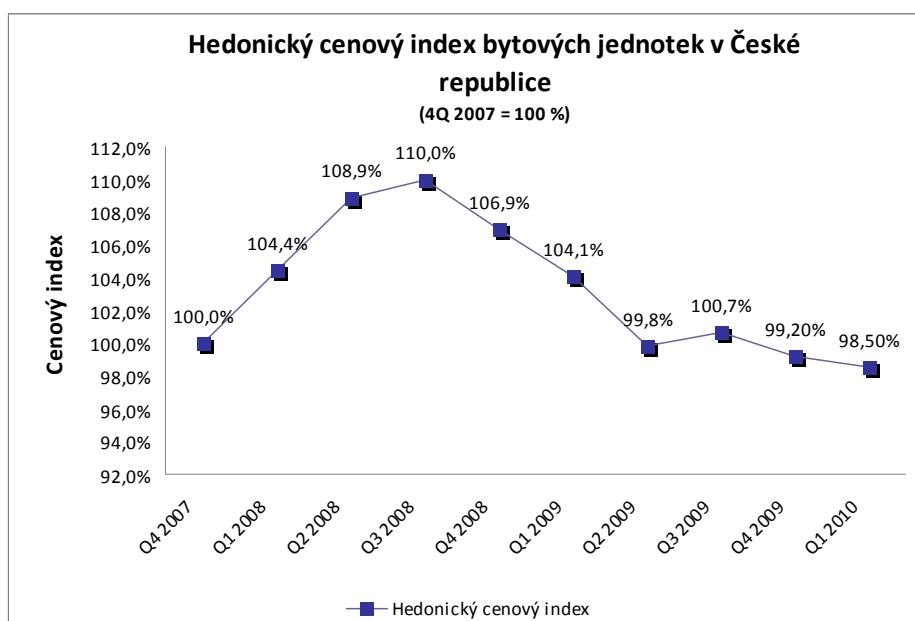
Úvod

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. Díky vysoké predikční a explanační síle interních hedonických modelů je možné veřejně publikovat cenové indexy pro byty a rodinné domy v níže uvedených kategoriích/pohledech.

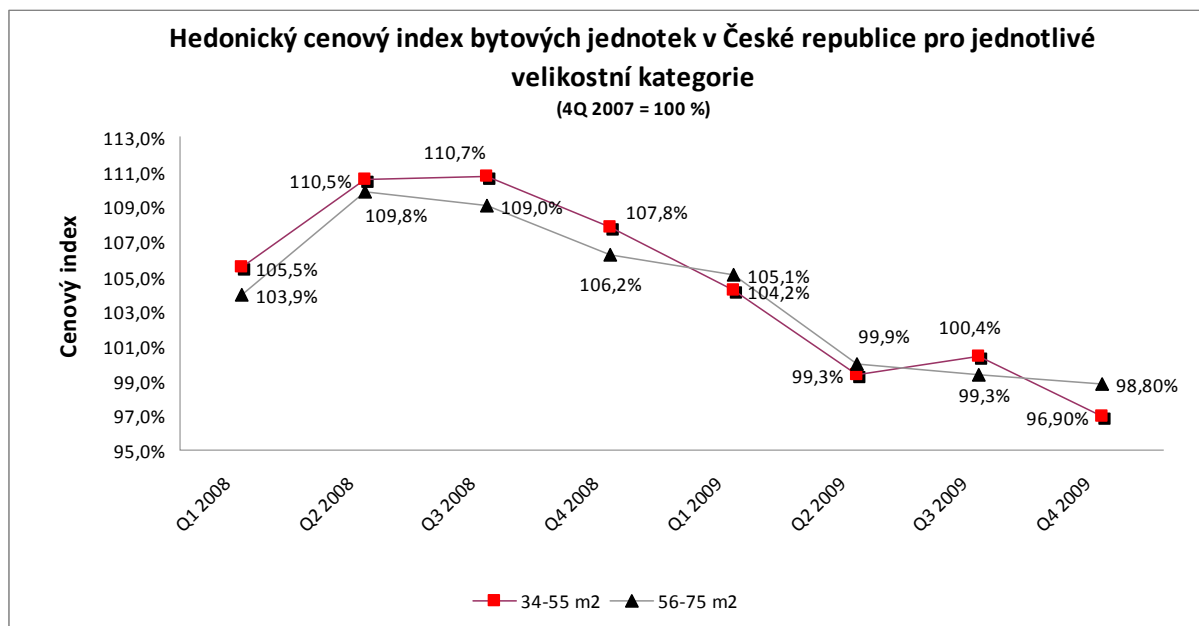
Byty (obecný index za celou Českou republiku)



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%

- Oživení trhu v 3. čtvrtletí 2009 se dále nepotvrdilo, k zastavení propadu cen nedošlo ani v 1. čtvrtletí 2010. I v 1. čtvrtletí 2010 se „potvrdil“ pokračující trend poklesu cen (ačkoliv jeho tempo je ve srovnání s 1. a 2. čtvrtletím 2009 již ztateně pozvolnější).
- Mezičtvrtletní propad průměrných vážených cen bytových jednotek za 1.čtvrtletní 2010 činí 0,7%.Cenová hladina bytů v ČR je nyní pod úrovní 1. čtvrtletí 2009, a to o více než 5%.
- Dle indexu došlo Praze k zastavení poklesu cen (v podstatě stagnace), pokles je tedy saturován zejména mimopražskými regony.

Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)

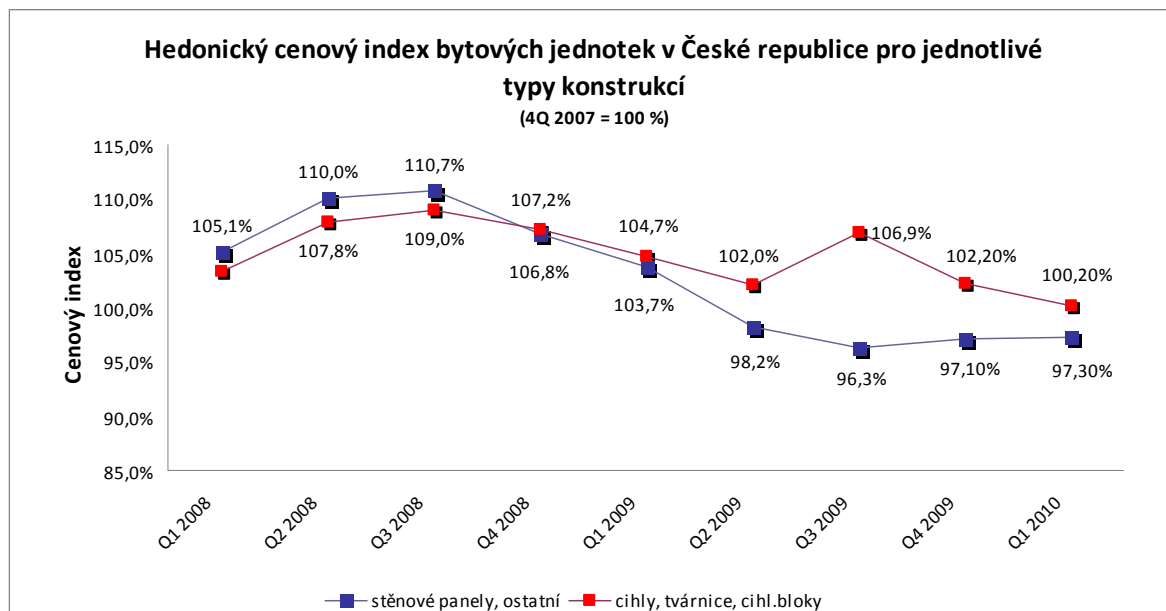


VELIKOST BYTU	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010
do 33 m ²	105,2%	108,5%	111,1%	113,1%	109,3%	98,9%	97,0%	99,70%	96,20%
34-55 m ²	105,5%	110,5%	110,7%	107,8%	104,2%	99,3%	100,4%	96,90%	98,70%
56-75 m ²	103,9%	109,8%	109,0%	106,2%	105,1%	99,9%	99,3%	98,80%	99,10%
76-90 m ²	104,9%	110,5%	109,2%	106,4%	105,5%	101,5%	103,2%	100,80%	99,20%
nad 90 m ²	102,1%	100,3%	113,2%	106,0%	95,6%	98,4%	104,8%	104,00%	95,80%

- Index cen bytů do velikosti 33 m² a nad 90 m² poklesl za 1. čtvrtletní roku 2010 nejnvýznamněji. Zmiňovaný pokles lze přičíst nedostatečnému počtu datových údajů v uvedených kategoriích. Jedná se o dvě početně nejméně zastoupené kategorie bytů, proto se může jednat o náhodný výkyv.

- o Naopak pro skupinu bytů o velikosti 34 – 55 m² a 56 - 75 m² index cen bytů nepatrně vzrostl (o 1,8% a 0,3%).

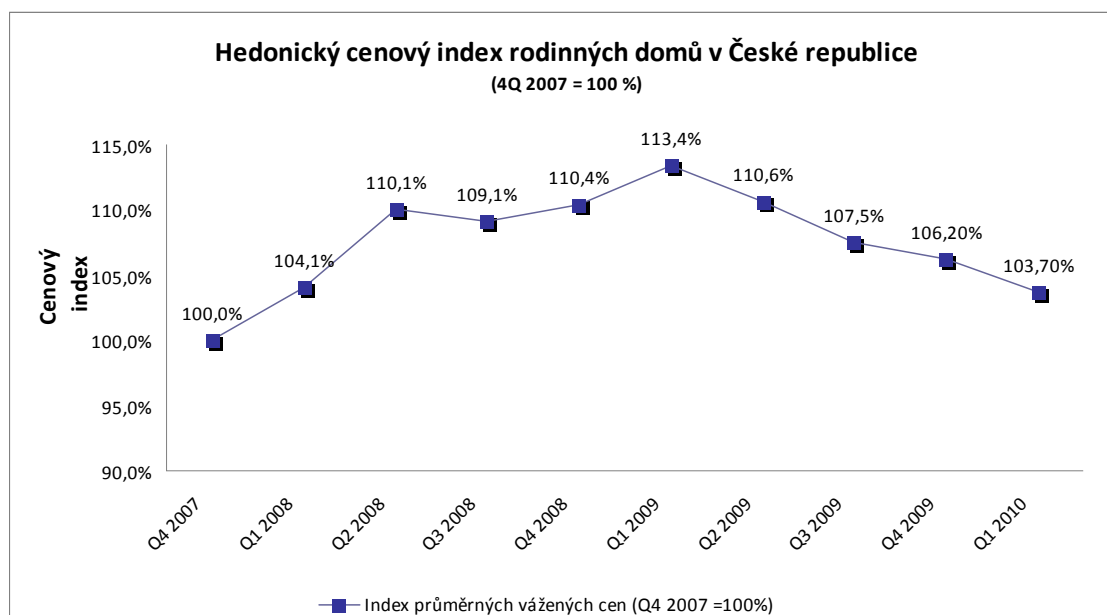
Byty (obecný index dle typu konstrukce)



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

- 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 se zdá, že ceny v segmentu cihlových bytů, oproti vývoji v segmentu panelových bytů, výrazněji poklesly. Tento pokles je potvrzen i v 1. čtvrtletí roku 2010, kdy segment cihlových bytů zaznamenal pokles indexu o další 2%. Naopak propad cen v segmentu panelových bytů se v 1. čtvrtletí 2010 zastavil, celý segment panelových bytů vzrostl o nepatrných 0,2%, tedy v podstatě stagnoval.

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%

- Index poukazuje na kontinuální pokles cen rodinných domů v roce 2009; ceny rodinných domů nicméně klesaly pozvolněji a stále se ani v 1. 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 neukázal a naopak došlo mezičtvrtletně k akceleraci snížení cen v daném segmentu o 2,4% .

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