

Cenový index nemovitostí

Duben 2011

Úvod

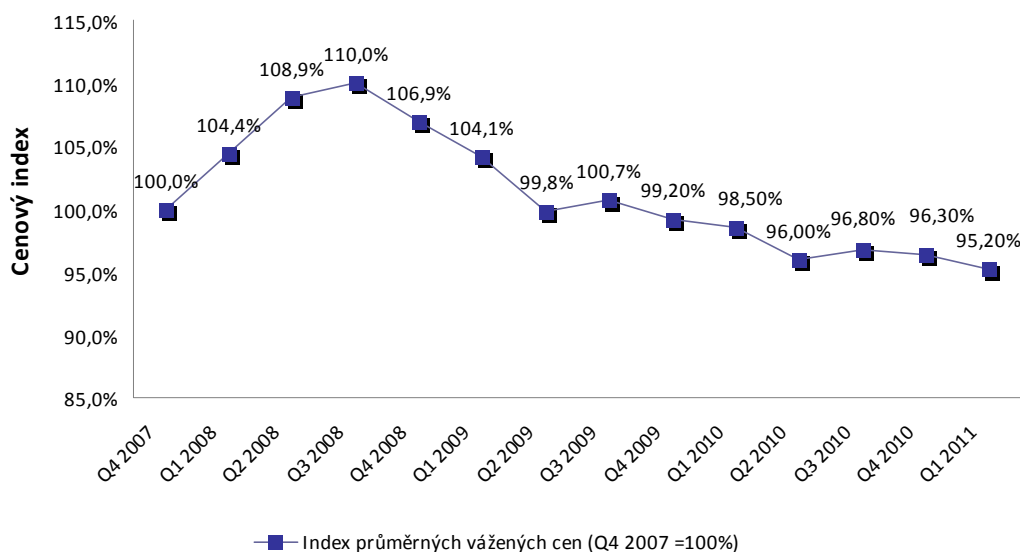
Česká spořitelna, a.s. zahájila v posledním čtvrtletí roku 2007 měření vývoje cen residenčních nemovitostí. Metodologicky se tento cenový index opírá o v současnosti nejrozšířenější přístup k určení cenové změny rezidenčních nemovitostí, a to o hedonickou regresní analýzu. Hedonické regresní modely implicitně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

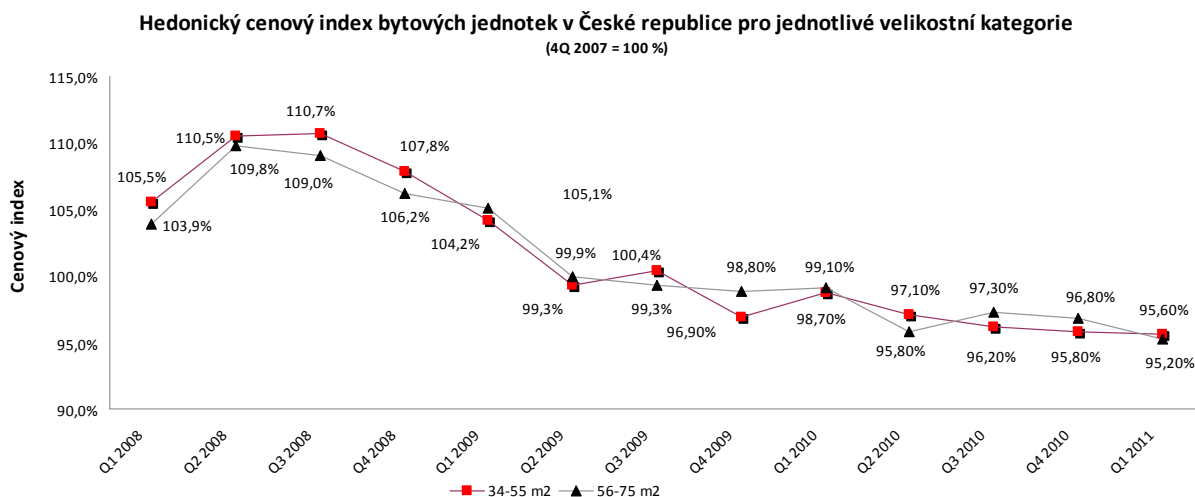
Hedonický cenový index bytových jednotek v České republice
(4Q 2007 = 100 %)



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%

- Výsledky indexu ČS, a.s. indikují pro 1. čtvrtletí 2011 opětovně mírný pokles cen vůči 4. čtvrtletí 2010 (o -1,1 %). Nadále se ukazuje, že nelze soudit o dosažení cenového dna.
- ČSÚ zveřejnil dne 5. 4. 2011 index nabídkových cen bytů pro 1. čtvrtletí 2011 (http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu). Na základě šetření vývoje nabídkových cen uvádí ČSÚ pro celou ČR pokles cen bytů v 1. čtvrtletí 2011 o 1,8 % vůči 4. čtvrtletí 2010 (tj. jedná se o výraznější pokles než mezi 3. a 4. čtvrtletím 2010, který podle údajů ČSÚ činil 0,9 %). Výsledky indexu ČS indikují pro 1. čtvrtletí 2011 rovněž snížení cen vůči 4. čtvrtletí 2010, a to o 1,1 %. Podle indexu nabídkových cen ČSÚ klesaly v prvním čtvrtletí 2011 ceny rychleji v mimopražských regionech (pokles o 2,1 %) než v Praze (pokles o 1,5 %).
- Cenová hladina bytů v ČR je stále pod úrovní 4. čtvrtletí 2007 o 4,8%. Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů v ČR klesla o 14,8%.

Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)

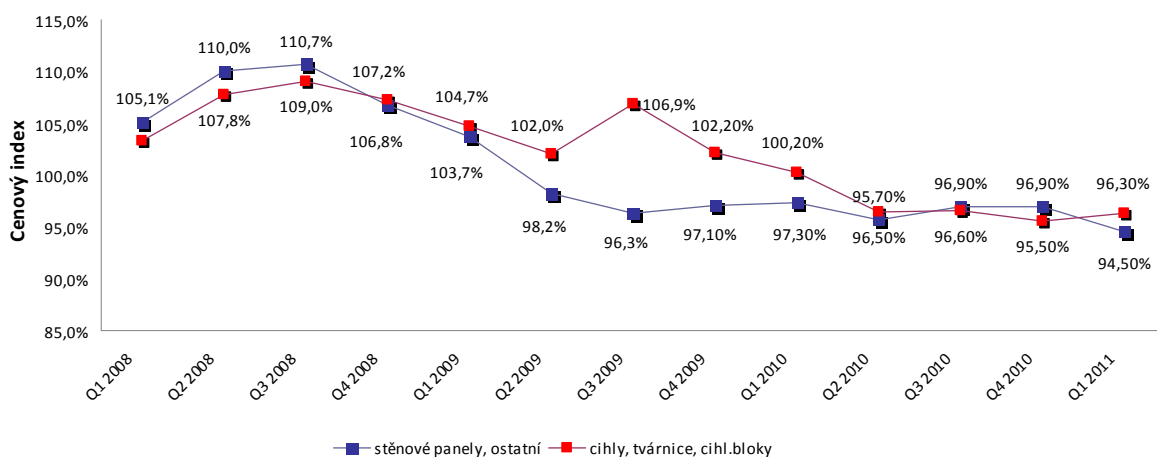


VELIKOST BYTU	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011
34-55 m ²	105,5%	110,5%	110,7%	107,8%	104,2%	99,3%	100,4%	96,90%	98,70%	97,10%	96,20%	95,80%	95,60%
56-75 m ²	103,9%	109,8%	109,0%	106,2%	105,1%	99,9%	99,3%	98,80%	99,10%	95,80%	97,30%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

- 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 %)

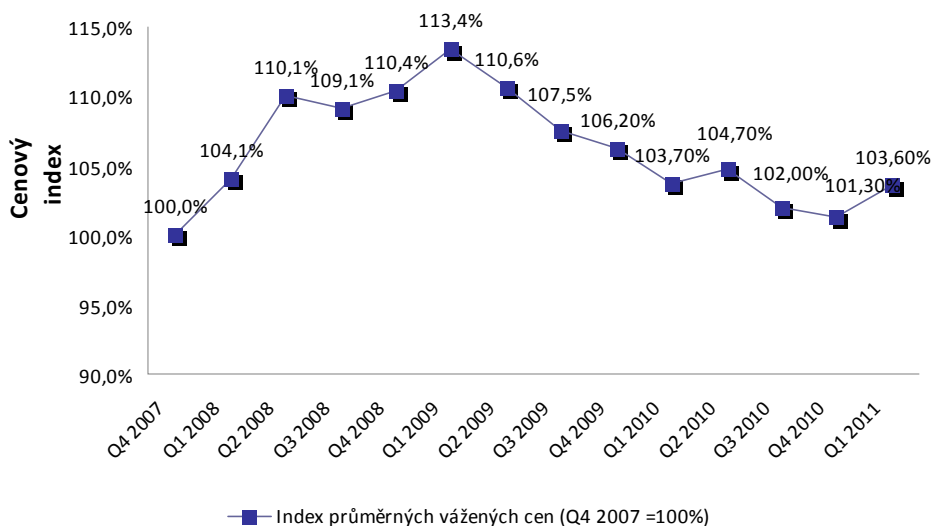


TYP KONSTRUKCE	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011
stěnové panely, ostatní	105,1%	110,0%	110,7%	106,8%	103,7%	98,2%	96,3%	97,10%	97,30%	95,70%	96,90%	96,90%	94,50%
cihly, tvárnice, cihl.bloky	103,3%	107,8%	109,0%	107,2%	104,7%	102,0%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

- Na rozdíl od předchozích čtvrtletí se zdá, že ceny v segmentu bytů v cihlových domech mírně rostly (o 0,9 %), zatímco ceny v segmentu bytů v panelových domech se v průměru snížily (pokles o -2,5 %).
- Zajímavým zjištěním se jeví skutečnost, že pokles cenové hladiny je poměrně pravidelný za dobu sledování indexu u obou konstrukčních typů bytových domů, s výjimkou 3. čtvrtletí 2009.

Rodinné domy (obecný index za celou Českou republiku)¹

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%

- Index poukazuje na kontinuální pokles cen rodinných domů v roce 2009 a následně i v roce 2010; V prvním čtvrtletí překvapivě index cen rodinných domů zaznamenal mírný růst o 2,3%. Ani přes překvapivý nárůst cenové hladiny v tomto čtvrtletí nelze soudit o dosažení cenového dna v daném segmentu. Stěžejní bude vývoj v dalších čtvrtletích, které by vzestupný trend měly potvrdit, či naopak vyvrátit.
- Mezičtvrtletně tedy došlo ke zvýšení cen v daném segmentu o 2,3%. Nadále platí tvrzení, že ceny rodinných domů klesají v porovnání s vývojem cen bytů pozvolněji a stále se ani ve 1. čtvrtletí 2011 nedostaly pod svoji referenční úroveň, tedy čtvrtého čtvrtletí 2007.

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