

Cenový index nemovitostí

Leden 2010

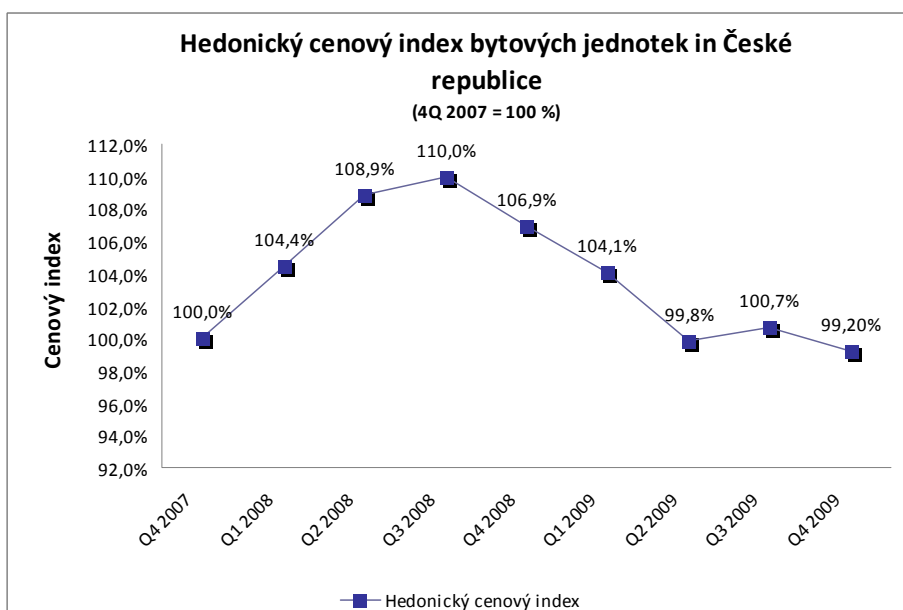
Úvod

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 nezávislymi znalci, které slouží jako zajištění zejména hypotečních úvěrů Česká spořitelny, a.s.

Cenový index je konstruován 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.

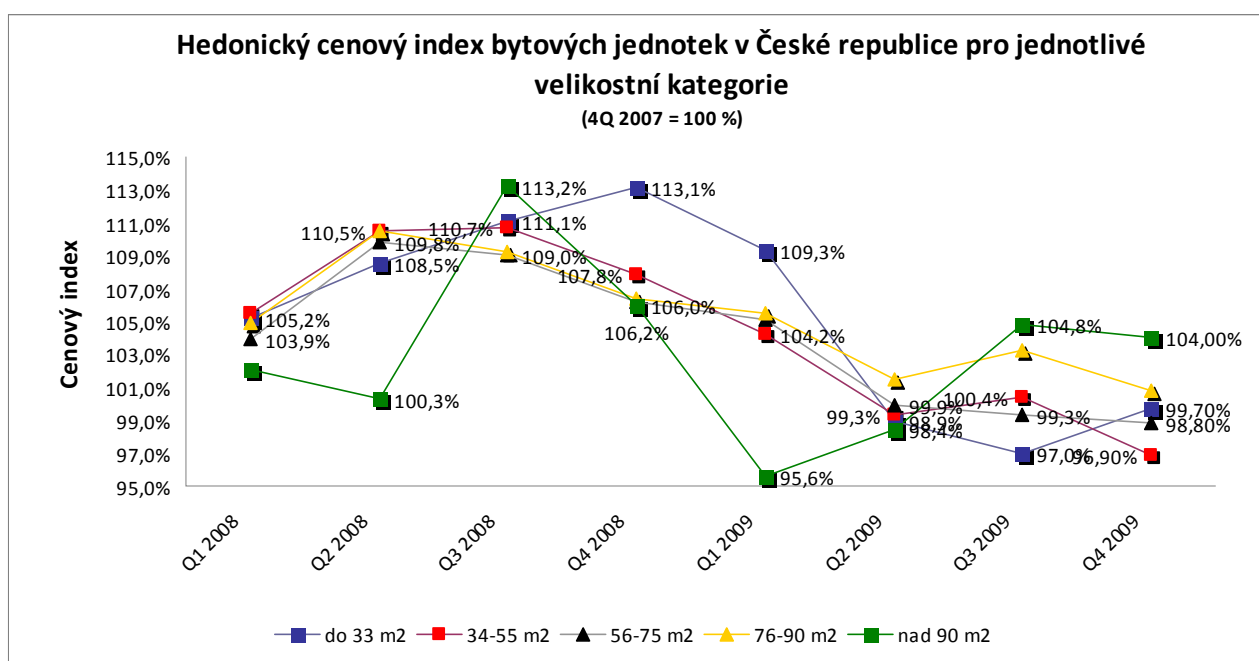
Byty (obecný index za celou Českou republiku)



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	99,2

- Index ukazuje na gradující propad cen bytů v prvním pololetí 2009 (ve 2. čtvrtletí 2009 se ceny dostaly dokonce pod úroveň čtvrtého čtvrtletí 2007), ve 3. čtvrtletí 2009 došlo k jistému oživení trhu, které mělo za následek zastavení propadu a dokonce mírný mezičtvrtletní nárůst odhadních cen bytů, nicméně ve 4. čtvrtletí se „potvrdil“ pokračující trend poklesu cen (ačkoliv jeho tempo je ve srovnání s 1. a 2. čtvrtletím 2009 již pozvolnější).
- Cenová hladina bytů v ČR je nyní mírně pod úrovní 4Q 2007, vrchol v cenách bytů byl evidován v třetím čtvrtletí roku 2008, od té doby zaznamenal index pokles cen bytů o více než 10%.

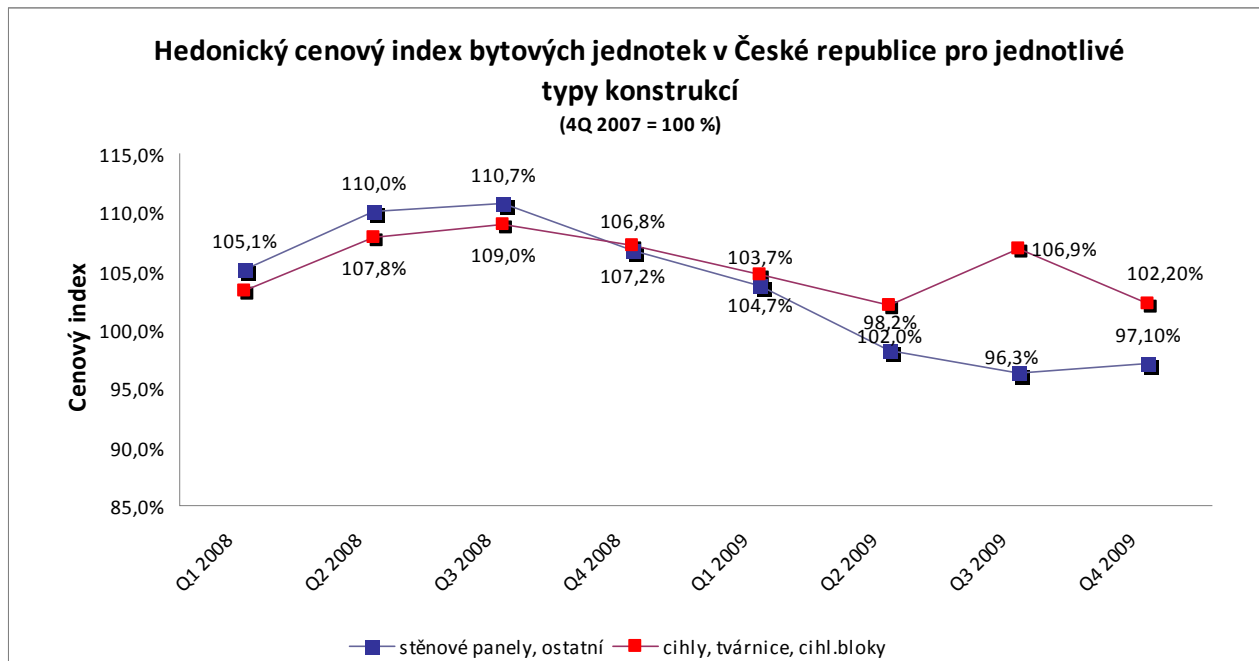
Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)



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

- Průměrné čtvrtletní tempo poklesu cen bytů o velikosti 34 – 55 m² činilo za rok 2009 2,6 %, pro velikostní kategorii 56 – 75 m² pak 1,8 %. Celkový roční pokles cen bytů o velikosti 34 – 55 m² činil za rok 2009 10,9 %, pro velikostní kategorii 56 – 75 m² pak 7,4 %.

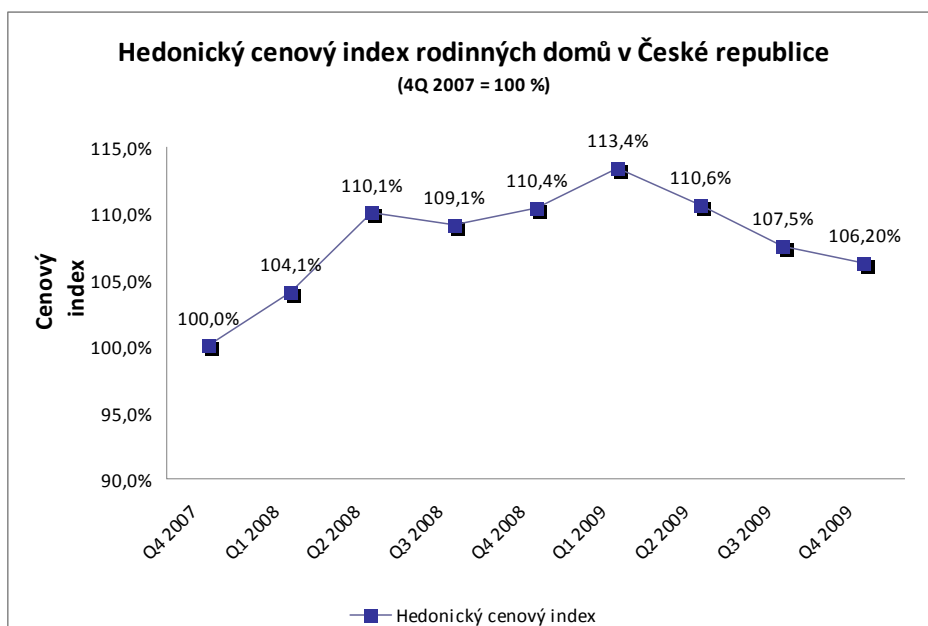
Byty (obecný index dle typu konstrukce)



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

- 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. Průměrný propad cen v segmentu panelových bytů za rok 2009 činil 9,7 %, v segmentu cihlových bytů pak 5 %.

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	106,2

- Index poukazuje na kontinuální pokles cen rodinných domů v roce 2009; ceny rodinných domů nicméně klesaly pozvolněji a stále se 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.
- V případě rodinných domů je třeba poznamenat, že odhady parametrů modelů byly stanoveny při zahrnutí pouze těch rodinných domů, pro něž platilo, že cena pozemku se na celkové ceně rodinných domů nepodílí z více než 40 %. Účelem bylo vyřadit z modelu ty rodinné domy, kde cena pozemku tvoří rozhodující část celkové ceny. Precedentem pro uvedených 40 % byla metodika ČSÚ, která je používána pro účely rozčlenění komplexních nemovitostí při stanovení průměrných cen a výpočtu hodnot cenového indexu na datech z příznání k dani z převodu nemovitostí.

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