

Cenový index nemovitostí

Leden 2011

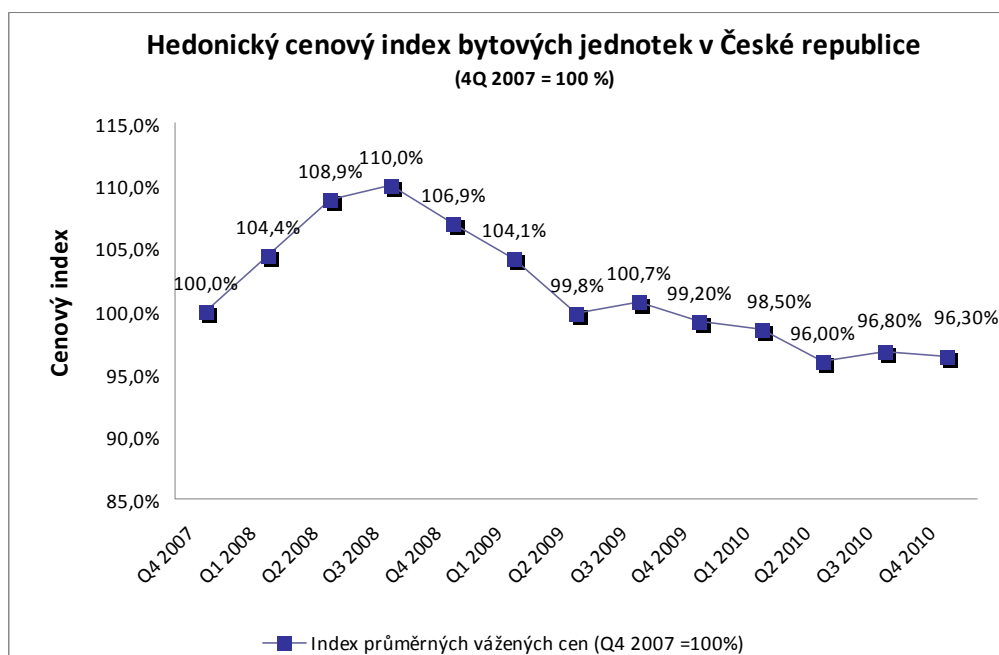
Úvod

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.

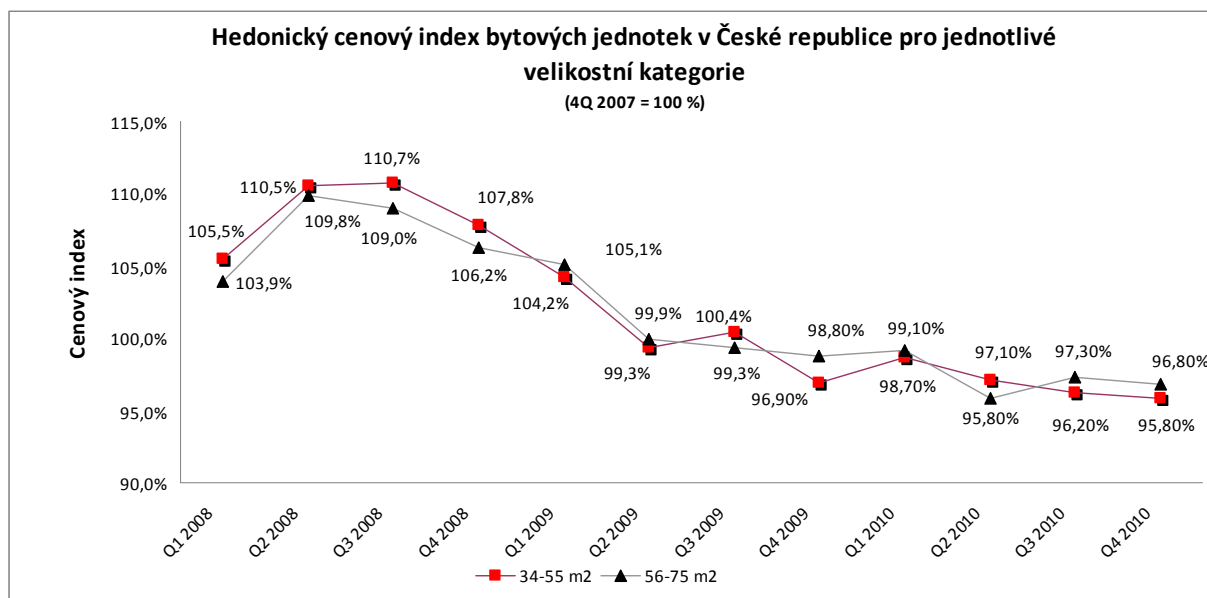
Byty (obecný index za celou Českou republiku)



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%

- Výsledky indexu ČS, a.s. indikují pro 4. čtvrtletí 2010 mírný pokles cen vůči 3. čtvrtletí 2010 (o -0,5 %). Nadále se ukazuje, že nelze soudit o dosažení cenového dna. 4. čtvrtletí 2010 „potvrdilo“ stagnaci realitního trhu bytového bydlení.
- ČSÚ zveřejnil dne 5. 1. 2011 index nabídkových cen bytů pro 4. čtvrtletí 2010 (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 4. čtvrtletí 2010 o 0,9 % vůči 3. čtvrtletí 2010 (tj. jedná se o výraznější pokles než mezi 2. a 3. čtvrtletím 2010, který podle údajů ČSÚ činil 0,6 %). Výsledky indexu ČS indikují pro 4. čtvrtletí 2010 rovněž snížení cen vůči 3. čtvrtletí 2010, a to o 0,5 %. Podle indexu nabídkových cen ČSÚ klesaly v posledním čtvrtletí 2010 ceny zejména v Praze (o 2,2 %), v mimopražských regionech v úhrnu mírně rostly (o 0,2 %). Dle indexu ČS ve 4. čtvrtletí 2010 ceny bytů v Praze rovněž výrazněji oslabily (o 1,2 %).
- Cenová hladina bytů v ČR je stále pod úrovní 4. čtvrtletí 2007 o 3,7%. Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů v ČR klesla o 13,7%.

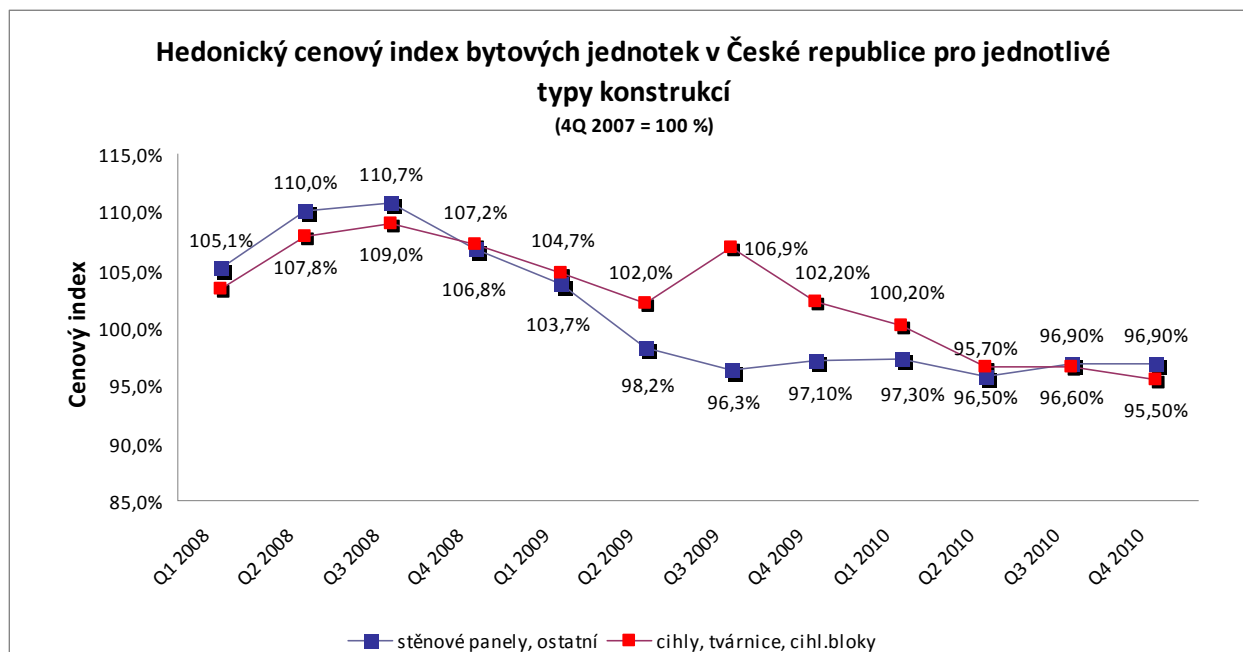
Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)



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
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%
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%	96,80%

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

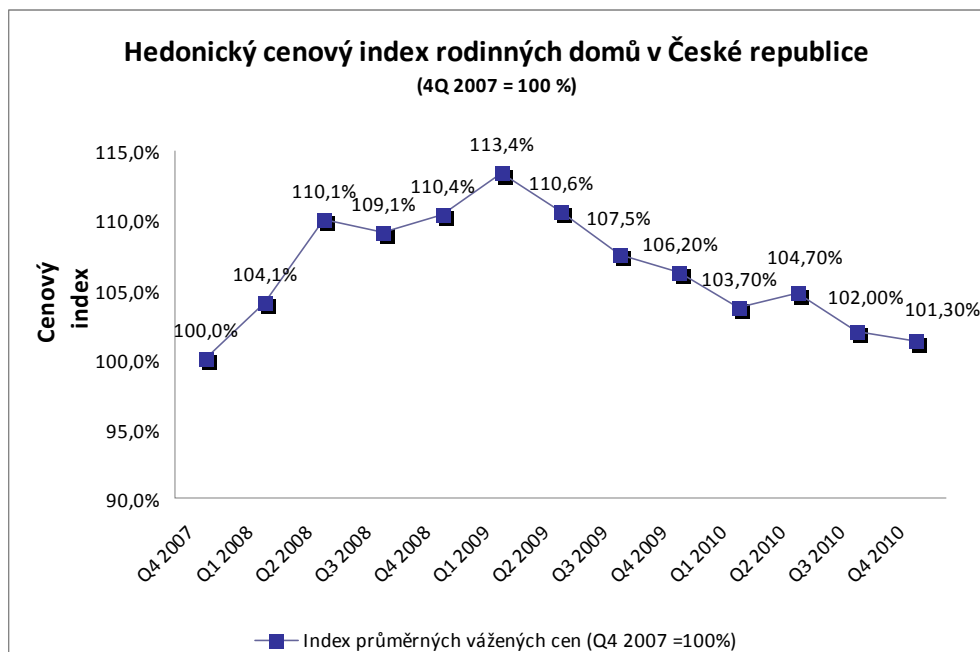
Byty (obecný index dle typu konstrukce)



TYP KONSTRUKCE	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010
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%
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%

- o Bez ohledu na typ konstrukce jednotlivé sledované segmenty vykázaly ve 4. čtvrtletí 2010 stagnaci nebo mírný pokles cenové úrovně, ve shodě s vývojem celkového cenového indexu bytových jednotek v ČR.
- o Stagnaci vykázaly byty v panelových domech, byty v cihlových domech mírně poklesly. Ceny v segmentu cihlových bytů klesly mezičtvrtletně o -1,1 %.
- o Zajímavým zjištěním se jeví skutečnost, že pokles cenové hladiny je pravidelný za poslední rok u obou konstrukčních typů bytových jednotek.

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%
Q3 2010	-2,7	102,00%
Q4 2010	-0,7	101,30%

- Index poukazuje na kontinuální pokles cen rodinných domů v roce 2009 a následně i v roce 2010; Růst cen rodinných domů ve 2. čtvrtletí 2010 mohl souviset s nízkým počtem záznamů, které vstoupily do výpočtu indexu.
- Mezičtvrtletně došlo ke snížení cen v daném segmentu o -0,7%. Nadále platí tvrzení, že ceny rodinných domů klesají v porovnání s vývojem cen bytů pozvolněji a stále se ani ve 4. čtvrtletí 2010 nedostaly pod svoji referenční úroveň, tedy čtvrtého čtvrtletí 2007.

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