

Cenový index nemovitostí

Leden 2013

Úvod

Česká spořitelna, a.s. jako **1. banka v České republice** 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.

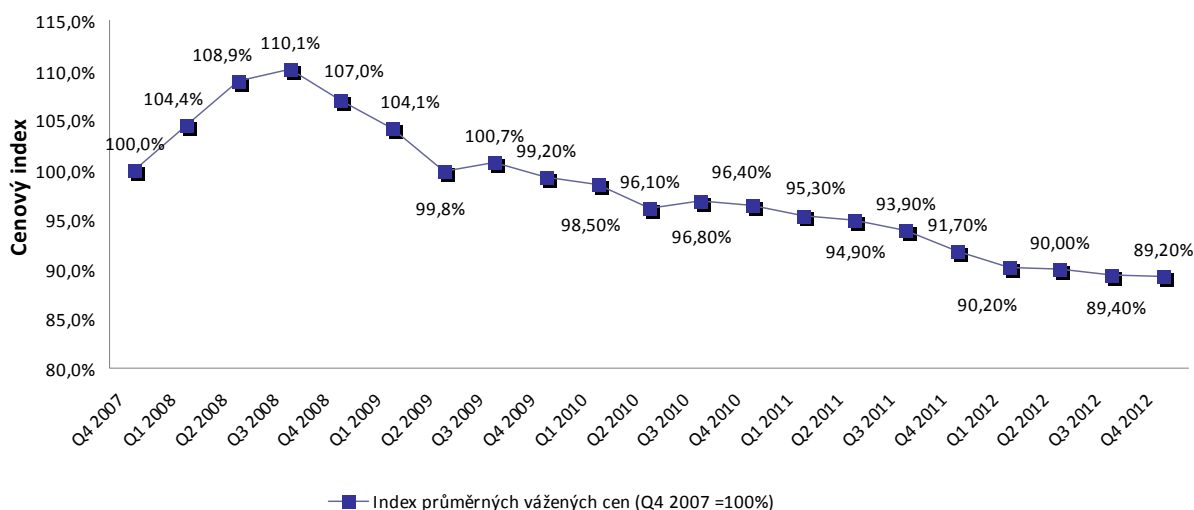
Přístup založený na hedonických regresních modelech je obecně považován za nejlepší způsob zohlednění variability ve struktuře nemovitostí, které v daném období vstoupily na trh, a jako takový je celosvětově využíván a doporučován jako nejvhodnější metoda měření pohybu cenové hladiny rezidenčních nemovitostí, 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 nezávislymi znalci. Oceňované nemovitosti 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 %)

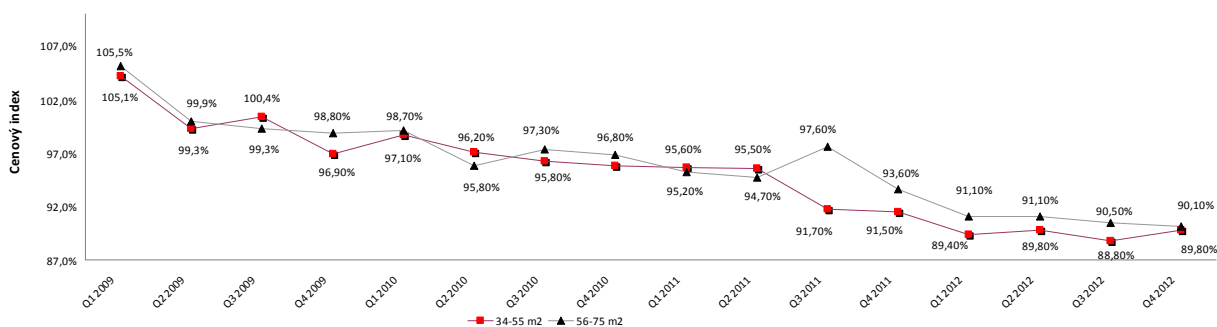


Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna průměrných vážených cen (%)	Index průměrných vážených cen (Q4 2007=100%)
Q4 2007		100,0%
Q1 2008	4,4	104,4%
Q2 2008	4,3	108,9%
Q3 2008	1,1	110,1%
Q4 2008	-2,8	107,0%
Q1 2009	-2,7	104,1%
Q2 2009	-4,1	99,8%
Q3 2009	0,9	100,7%
Q4 2009	-1,5	99,20%
Q1 2010	-0,7	98,50%
Q2 2010	-2,5	96,10%
Q3 2010	0,8	96,80%
Q4 2010	-0,5	96,40%
Q1 2011	-1,1	95,30%
Q2 2011	-0,4	94,90%
Q3 2011	-1,1	93,90%
Q4 2011	-2,3	91,70%
Q1 2012	-1,7	90,20%
Q2 2012	-0,1	90,00%
Q3 2012	-0,7	89,40%
Q4 2012	-0,2	89,20%

- Výsledky indexu ČS indikují pro 4. čtvrtletí 2012 opětovně mírný pokles cen vůči 3. čtvrtletí 2012 (o -0,2 %). Lze říci, že cenový pokles stále mírně a kontinuálně již šest po sobě následujících čtvrtletích pokračuje. Rok 2012 lze nicméně charakterizovat jako rok **stagnace** cenové hladiny bytů – během všech čtvrtletí roku 2012 došlo k poklesu cenové hladiny, v součtu o pouhý **1 procentní bod**.
- ČSÚ zveřejnil dne 7. 1. 2013 index nabídkových cen bytů za 4. čtvrtletí 2012 (http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu). Na základě šetření vývoje nabídkových cen uvádí ČSÚ mírný nárůst cen bytů ve 4. čtvrtletí 2012 o 0,6 % (ve 3. čtvrtletí 2012 ceny bytů podle indexu nabídkových cen ČSÚ poklesly o 0,8 %). Výsledky indexu ČS pro 4. čtvrtletí 2012 udávají mírný pokles cen bytů o 0,2 % vůči 3. čtvrtletí 2012.
- Podle indexu nabídkových cen ČSÚ rostly ve 4. čtvrtletí 2012 ceny bytů jak v mimopražských regionech (nárůst o 0,3 %), tak v Praze (nárůst o 0,8 %). Dle indexu ČS ceny bytů v Praze zaznamenaly rovněž mírný nárůst o 0,8 %; zároveň dle něj klesaly jak ceny bytů v panelovém typu zástavby, tak ceny cihlových (zděných) bytů. Vzhledem k vývoji na trhu novostaveb (stále pokles v průměrných nabídkových i realizačních cenách bytů na m², převis poptávky nad nabídkou a neklesající pokles tzv. „ležáků“) soudíme, že v Praze nedojde v letošním roce ke vzestupu tržní hladiny bytů.
- Cenová hladina bytů v ČR je stále pod úrovní 4. čtvrtletí 2007, a to o -10,8 %. **Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů dle výsledku tohoto indexu v ČR poklesla již o -20,9 %**. Naše konstatování ohledně nedosažení/nepotvrzení cenového dna zůstává v platnosti.

Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)

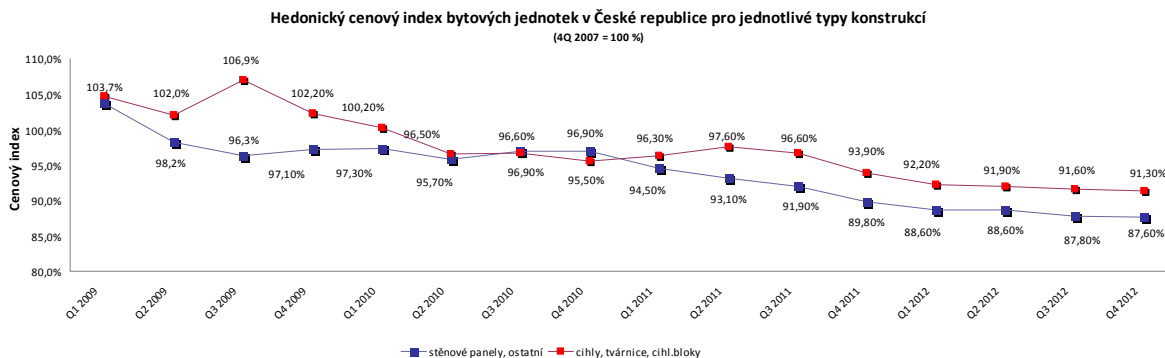
Hedonický cenový index bytových jednotek v České republice pro jednotlivé velikostní kategorie
(4Q 2007 = 100 %)



VELIKOST BYTU	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012
34-55 m ²	104,2%	99,3%	100,4%	96,90%	98,70%	97,10%	96,20%	95,80%	95,60%	95,50%	91,70%	91,50%	89,40%	89,80%	88,80%	89,20%
56-75 m ²	105,1%	99,9%	99,3%	98,80%	99,10%	95,80%	97,30%	96,80%	95,20%	94,70%	97,60%	93,60%	91,10%	91,10%	90,50%	90,10%

Ceny v uvedených segmentech trhu (dle velikosti bytových jednotek) v minulosti shodně mírně klesaly, což potvrdilo obecný trend mírného poklesu cen bytů. Ve 3.čtvrtletí 2011 nicméně byl zaznamenán indexem ČS vzestup cenové hladiny velikostně průměrných bytových jednotek (56 - 75 m²). Poslední rok tento vzestup nepotvrdil. Lze konstatovat, že shodný trend cenových změn, resp. poklesu u této velikosti bytů přetrvává i nadále, i když v posledním čtvrtletí roku 2012 došlo k výraznějšímu vzestupu malých bytových jednotek (do 55 m²). Cenový index pro měřené segmenty trhu (dle velikostí BJ) se tedy prakticky vyrovnal.

Byty (obecný index dle typu konstrukce)

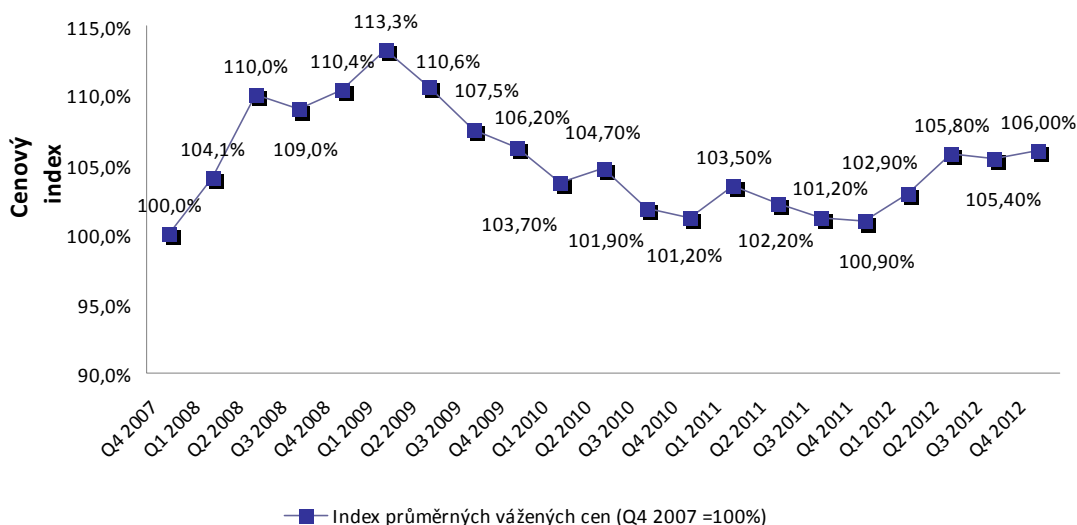


TYP KONSTRUKCE	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012
stěnové panely, ostatní	103,7%	98,2%	96,3%	97,10%	97,30%	95,70%	96,90%	95,50%	94,50%	93,10%	91,90%	89,80%	88,60%	88,60%	87,80%	87,60%
cihly, tvárnice, cihl.bloky	104,7%	102,0%	106,9%	102,20%	100,20%	96,50%	96,60%	96,90%	96,30%	97,60%	96,60%	93,90%	92,20%	91,90%	91,60%	91,60%

- Podle indexu ČS klesaly ceny bytů v cihlových domech, ale i v panelovém a jiném typu zástavby; rychlejší byl v minulosti pokles cen bytů v panelové zástavbě. Dle dosavadního vývoje indexu CS se zdálo, že ceny v segmentu bytů v cihlových domech pravidelně rostly, zatímco ceny v segmentu bytů v panelových domech se v průměru snižovaly. Posledních sedm čtvrtletí tento zdánlivý trend narušilo. K poklesu došlo v obou sledovaných segmentech trhu – ve shodě s obecným vývojem cenové hladiny bytů v ČR. Jak byty umístěné v panelových, tak i cihlových bytových domech zaznamenaly citelnější a zcela rovnoměrný pokles. Lze nicméně konstatovat, že byty v panelovém typu zástavby poklesly od svého vrcholu o pár procentních bodů více než byty v cihlových domech (ke 4. čtvrtletí 2012 rozdíl činí 3,7 procentních bodů).
- V loňském roce 2012 lze pokles označit za rovnoměrný pro oba dva sledované segmenty trhu.

Rodinné domy (obecný index za celou Českou republiku)¹

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



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

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	110,0%
Q3 2008	-0,9	109,0%
Q4 2008	1,2	110,4%
Q1 2009	2,7	113,3%
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	101,90%
Q4 2010	-0,7	101,20%
Q1 2011	2,3	103,50%
Q2 2011	-1,3	102,20%
Q3 2011	-0,9	101,20%
Q4 2011	-0,3	100,90%
Q1 2012	2	102,90%
Q2 2012	2,8	105,80%
Q3 2012	-0,3	105,40%
Q4 2012	0,6	106,00%

- Index poukazuje na kontinuální pokles cen rodinných domů v letech 2009 a 2010. V 1. čtvrtletí 2011 index cen rodinných domů překvapivě zaznamenal mírný růst o +2,3 %, který ovšem v následujících čtvrtletích roku 2011 nebyl potvrzen. Následné první dvě čtvrtletí roku 2012 naznačovaly změnu vývoje trhu rodinných domů, nicméně současný mírný pokles o -0,3 % v 3. čtvrtletí 2012 a mírný vzestup o 0,6 % v 4.čtvrtletí 2012 ukazuje spíše na pozastavení růstu trhu rodinných domů a jeho možnou stagnaci. Přesto na rozdíl od trhu s byty v ČR byl rok 2012 pro rodinné domy růstový. Za poslední rok dle indexu ČS se jeví pravděpodobným, že tržní hladina cen rodinných domů v ČR vzrostla o nezanedbatelných 5,1 %.
- Mezičtvrtletně došlo ke zvýšení cen v daném segmentu o +0,6 %. Ač se na konci roku 2011 jeví jako vysoce pravděpodobné, že referenční bariéra indexu ČS pro RD 100 % bude v roce 2012 prolomena, opak je zatím pravdou a trh v uplynulém roce zaznamenal oproti stavu ke konci roku 2011 nikoliv zanedbatelný nárůst. V roce 2013 budeme zvědaví, zda dojde k potvrzení růstového trendu anebo přetrvá stagnace/mírný pokles trhu dle vývoje v závěru roku 2012 (viz indexy ČS pro byty i RD). Opětovně cenová hladina rodinných domů bude ovlivněna zřejmě ne příliš optimistickým vývojem české ekonomiky v letošním roce.