

Cenový index nemovitostí Říjen 2010

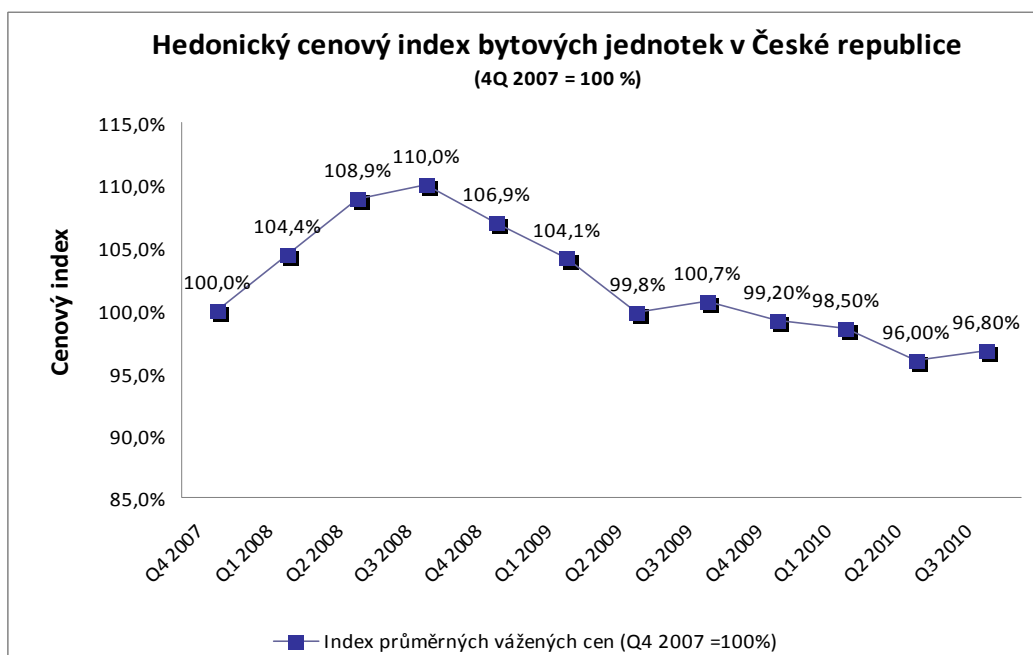
Úvod

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, 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.

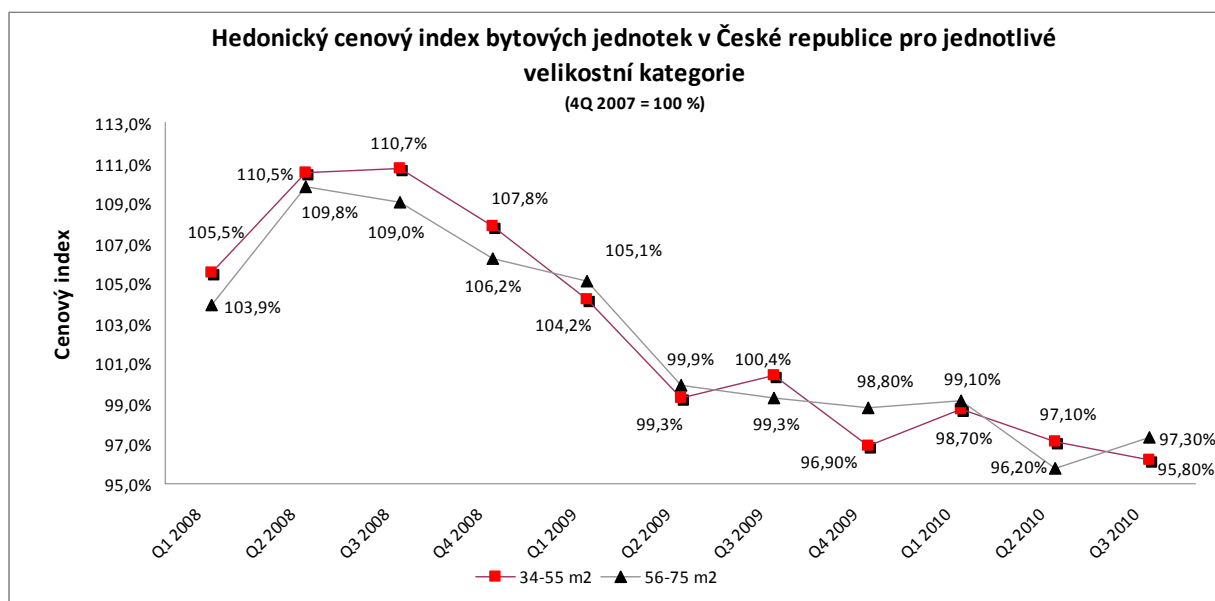
Byty (obecný index za celou Českou republiku)



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%

- Výsledky indexu ČS, a.s. indikují pro 3. čtvrtletí 2010 mírný růst cen vůči 2. čtvrtletí 2010 (o 0,8 %). Do jisté míry se opakuje stejná situace jako v roce 2009, kdy ceny oproti očekávání ve 3. čtvrtletí vzrostly. Nabízí se tak otázka, zda se nejedná o pravidelný sezónní výkyv, kdy dochází k určitému oživení trhu v prázdninových a poprázdninových měsících. Oživení ve 3. čtvrtletí 2010 s velkou pravděpodobností souvisí s celkovým růstem objemu poskytnutých hypotečních úvěrů vyvolaným poklesem úrokových sazeb.
- ČSÚ zveřejnil 5. 10. 2010 index **nabídkových cen bytů** pro 3. 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 3. čtvrtletí 2010 o 0,6 % vůči 2. čtvrtletí 2010. K poklesu nabídkových cen došlo podle ČSÚ zejména v Praze (pokles o 0,9 % vůči předcházejícímu čtvrtletí). V ostatních městech ČR ceny podle ČSÚ rovněž klesaly, ale mírnějším tempem než v Praze – v průměru o 0,4 % v porovnání se 2. čtvrtletím 2010. Z vývoje cen bytů dle indexu ČS, a.s. ve 3. čtvrtletí 2010 tak nelze činit žádné závěry o budoucím trendu.
- Ukazuje se, že stále nelze doložit, že by již bylo dosaženo cenového dna. 3. čtvrtletí roku může být specifické, což se ostatně ukázalo již v roce 2009. Trh rezidenčního bydlení nadále stagnuje.
- Cenová hladina bytů v ČR je pod úrovní 4. čtvrtletí 2007 o 3,2 %. Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů v ČR klesla o 13,2 %.

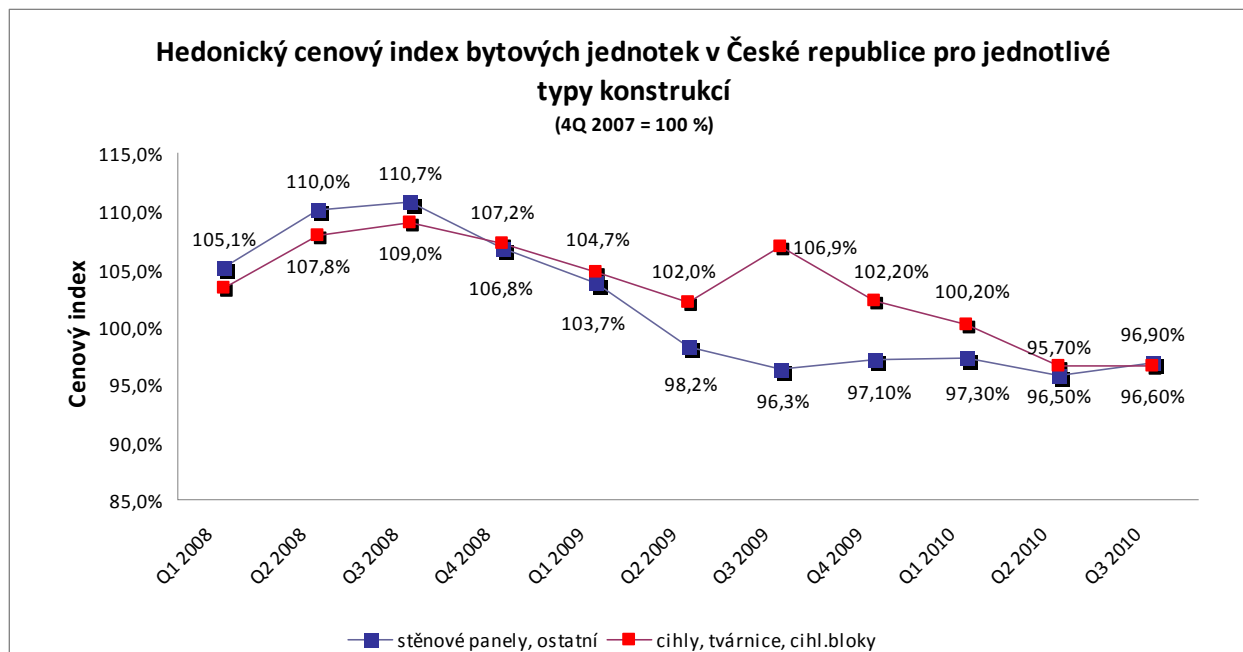
Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)



VELIKOST BYTU	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010
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%
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%

- Ukazuje se, že vývoj cen v segmentech dle různé velikosti bytu je velmi podobný. Celkový pokles cen bytů u obou sledovaných velikostních kategorií je téměř identický.

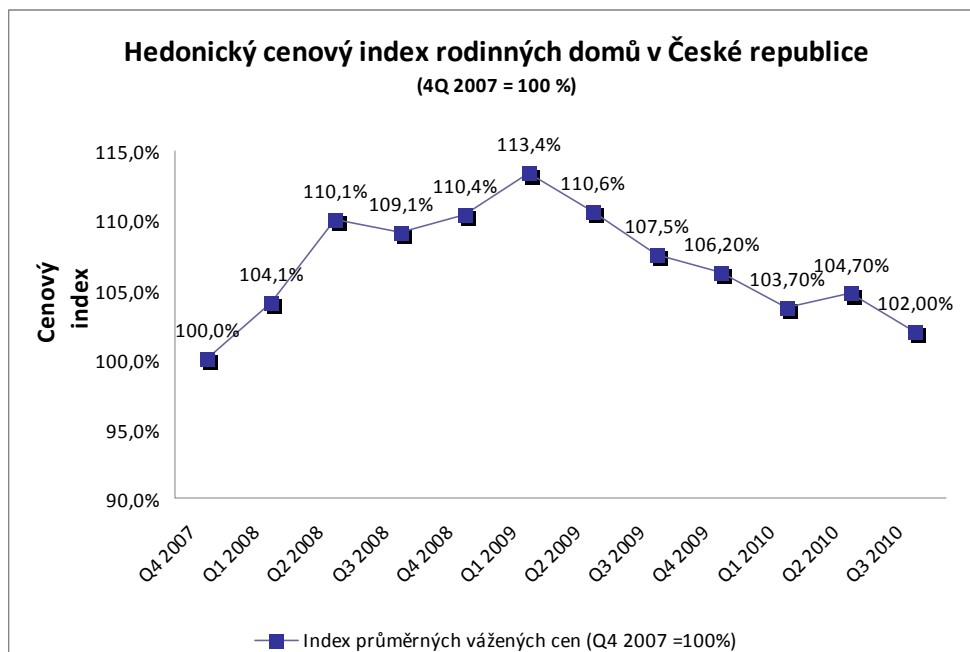
Byty (obecný index dle typu konstrukce)



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

- Podobně jako u bytů různé velikosti i u kategorií bytů dle typu konstrukce dochází k relativně shodnému celkovému poklesu cen. Přestože byty panelové začaly na ceně ztrácet mnohem dříve než byty cihlové, postupem času došlo k vyrovnání trendů a celkový pokles cen bytů je k 3. čtvrtletí roku 2010 v obou kategoriích téměř identický.

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%

- 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 2,7 %. I přes mezičtvrtletní pokles lze stále soudit, v porovnání s vývojem cen bytových jednotek, že trh s rodinnými domky je více odolný vůči cenovým poklesům.
- Nadále platí tvrzení, že ceny rodinných domů klesají v porovnání s vývojem cen bytů pozvolněji a ani ve 3. čtvrtletí 2010 se nedostaly pod úroveň čtvrtého čtvrtletí 2007.

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