

## Cenový index nemovitostí

Říjen 2014

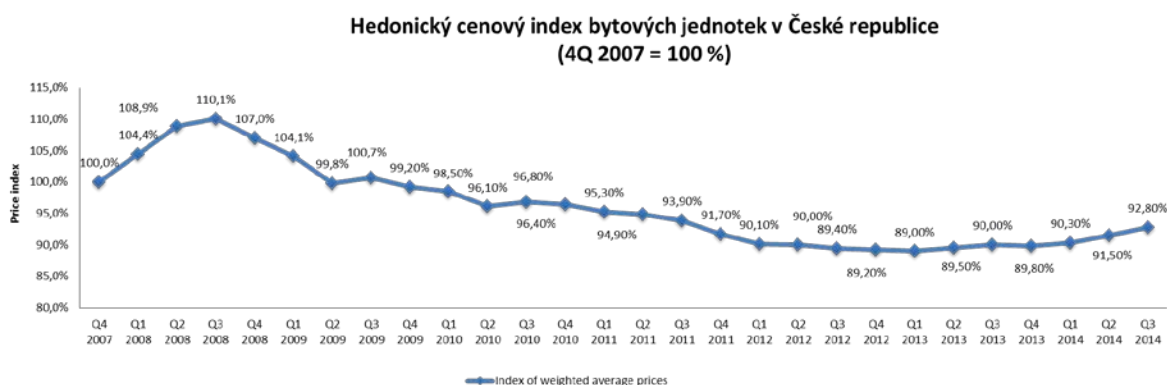
### Úvod

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.

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)

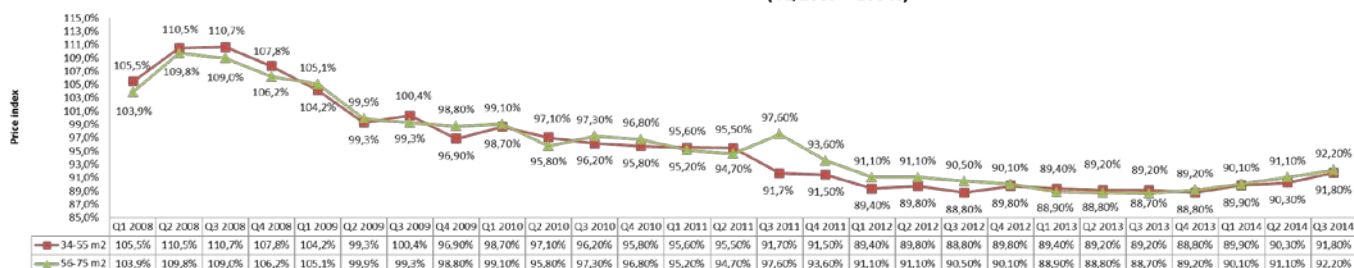


Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna průměrných vážených cen (%)	Index průměrných vážených cen (Q4 2007 =100%)
Q4 2007		100,0%
Q1 2008	4,4	104,4%
Q2 2008	4,3	108,9%
Q3 2008	1,1	110,1%
Q4 2008	-2,8	107,0%
Q1 2009	-2,7	104,1%
Q2 2009	-4,1	99,8%
Q3 2009	0,9	100,7%
Q4 2009	-1,5	99,20%
Q1 2010	-0,7	98,50%
Q2 2010	-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	90,10%
Q2 2012	-0,1	90,00%
Q3 2012	-0,7	89,40%
Q4 2012	-0,2	89,20%
Q1 2013	-0,2	89,00%
Q2 2013	0,6	89,50%
Q3 2013	0,5	90,00%
Q4 2013	-0,2	89,80%
Q1 2014	0,5	90,30%
Q2 2014	1,3	91,50%
Q3 2014	<b>1,5</b>	<b>92,80%</b>

- Výsledky indexu ČS indikují pro 3. čtvrtletí 2014 další mírný vzestup cen vůči cenové hladině na konci roku 2013 (o +0,8 %). Cenová hladina se jeví jako stabilizovaná, s mírným růstovým trendem.
- ČSÚ zveřejnil dne 6.10.2014 index nabídkových cen bytů za 3. čtvrtletí 2014 ([http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)). Na základě šetření vývoje nabídkových cen uvádí ČSÚ růst cen bytů o 1,3 % (ve 2. čtvrtletí 2014 ceny bytů podle indexu nabídkových cen ČSÚ vzrostly rovněž o 1,3 %). Výsledky indexu ČS pro 3. čtvrtletí 2014 ukazují na růst cen bytů o 1,5 % vůči 2. čtvrtletí 2014.
- Podle indexu nabídkových cen ČSÚ se ve 3. čtvrtletí 2014 ceny bytů zvýšily jak v mimopražských regionech (o 0,1 %), tak v Praze (o 2,4 %). Dle indexu ČS ceny bytů v Praze rostly o 2,5 %; zároveň dle něj rostly ceny bytů v cihlových (zděných) bytech (o 0,8 %) i ceny bytů v panelovém (a ostatním) typu zástavby (o 2,4 %).
- Cenová hladina bytů v ČR je stále pod úrovní 4. čtvrtletí 2007, a to o **-7,2%**. Období 2008 - 2013 lze nicméně charakterizovat jako období znatelného poklesu cenové hladiny bytů – během posledních šesti čtvrtletí došlo nicméně ke zvýšení cenové hladiny v součtu o **+3,8 procentního bodu** (od Q1 2013), což **ukazuje, že dno propadu cen již bylo dosaženo!!**
- **Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů dle výsledku tohoto indexu v ČR poklesla již o -17,3%.**
- Trh s byty je ve fázi mírné vzestupu. Jeví se vysoce pravděpodobné, že jsme již dosáhli cenového dna a je před námi růstové období. Minimální vzestup je dle našeho názoru způsoben vyšší dostupností hypotečního financování v důsledku zásadního poklesu průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů. I přes předvídaný negativní ekonomický vývoj ČR lze soudit, že stabilní nízká hladina úrokových sazeb hypotečních úvěrů přispěje k pozitivnímu vývoji cenové hladiny bytů v ČR.

## Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)

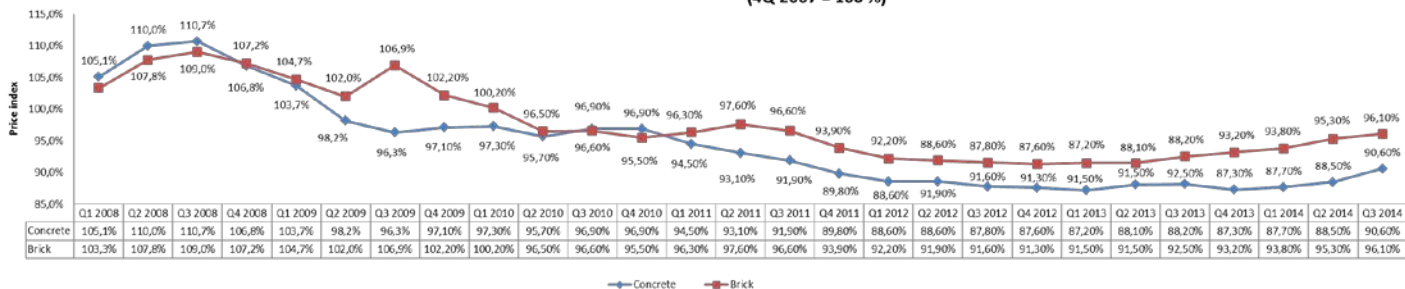
Hedonický cenový index bytových jednotek v České republice pro jednotlivé velikostní kategorie  
(4Q 2007 = 100 %)



- Ceny v uvedených segmentech trhu (dle velikosti bytových jednotek) v minulosti shodně mírně klesaly, což potvrzovalo obecný trend poklesu cen bytů.
- Zásadnější narušení trendu lze vysledovat ve 3. čtvrtletí 2011. Následné chování trhu korigovalo tuto anomálii a v posledních čtvrtletích se jak směr pohybu, tak i jeho intenzita prakticky srovnaly.

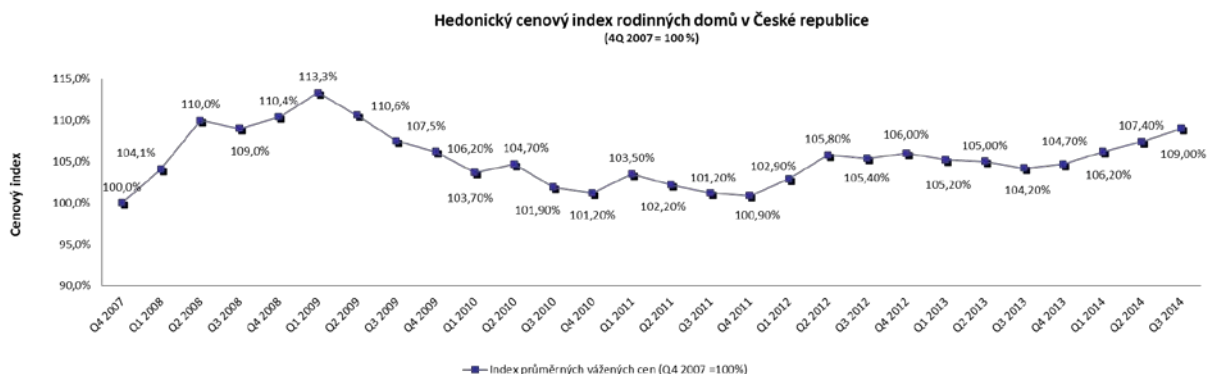
## Byty (obecný index dle typu konstrukce)

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



- V segmentu cihlových (zděných) bytů i bytů v panelovém typu zástavby byl zaznamenán znatelný nárůst cenové hladiny (+0,8 % pro segment zděných bytů a +2,1% pro segment panelové výstavby). Zvýšení cenové hladiny pro panelový typ zástavby táhnul celý index cen bytových jednotek v ČR mírně vzhůru.
- Podle indexu ČS klesaly v posledních letech ceny bytů v cihlových domech, ale i v panelovém a jiném typu zástavby; rychlejší byl v minulosti pokles cen bytů v panelové zástavbě, což již neplatí. Přesto byl pokles u bytů v panelové zástavbě citelnější. Mezi indexy se stále udržuje přibližně 4-6% rozdíl. Lze nicméně konstatovat, že kontinuální rovnoměrný pokles byl zcela v souladu s vývojem obecného indexu cen bytových jednotek v ČR.

## Rodinné domy (obecný index za celou Českou republiku)<sup>1</sup>



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%
Q1 2013	-0,8	105,20%
Q2 2013	-0,2	105,00%
Q3 2013	-0,7	104,20%
Q4 2013	0,5	104,70%
Q1 2014	1,4	106,20%
Q2 2014	1,1	107,40%
Q3 2014	<b>1,6</b>	<b>109,00%</b>

- 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. Rok 2012 svým razantnějším vzestupem cenové hladiny naznačoval změnu vývoje trhu rodinných domů, což se potvrzuje. Trh s rodinnými domy má v posledním roce výrazně růstovou tendenci.
- Za uplynulý rok 2013 dle indexu ČS se projevil pokles cenové hladiny rodinných domů v ČR o zanedbatelných **+0,5%**. První tři čtvrtletí roku 2014 ovšem mají výrazně růstovou tendenci (celkem o +5,8 %). Mezi čtvrtletně došlo ke zvýšení cen v daném segmentu o **+1,6 %**.
- Pro rok 2013 jsme předvíдали spíše stagnaci a odkazovali na negativní vliv vývoje české ekonomiky na cenovou hladinu RD, což se potvrdilo. Naše úvahy pro rok 2014 spíše počítali s mírným růstem, čehož jsme nyní svědky; díky příznivému prostředí nízkých úrokových sazeb očekáváme i ve zbytku roku pokračování mírného vzestupu cen rodinných domů.

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