

## Cenový index nemovitostí

Duben 2012

### Úvod

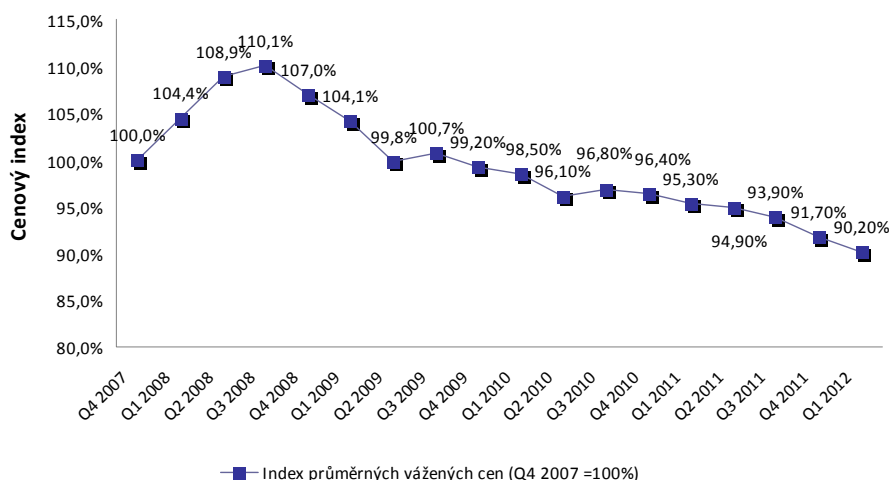
Česká spořitelna, a.s. jako **1. banka v České republice** zahájila v posledním čtvrtletí roku 2007 měření vývoje cen rezidenčních nemovitostí. Metodologicky se tento cenový index opírá o v současnosti nejrozšířenější přístup k určení cenové změny rezidenčních nemovitostí, a to o hedonickou regresní 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)

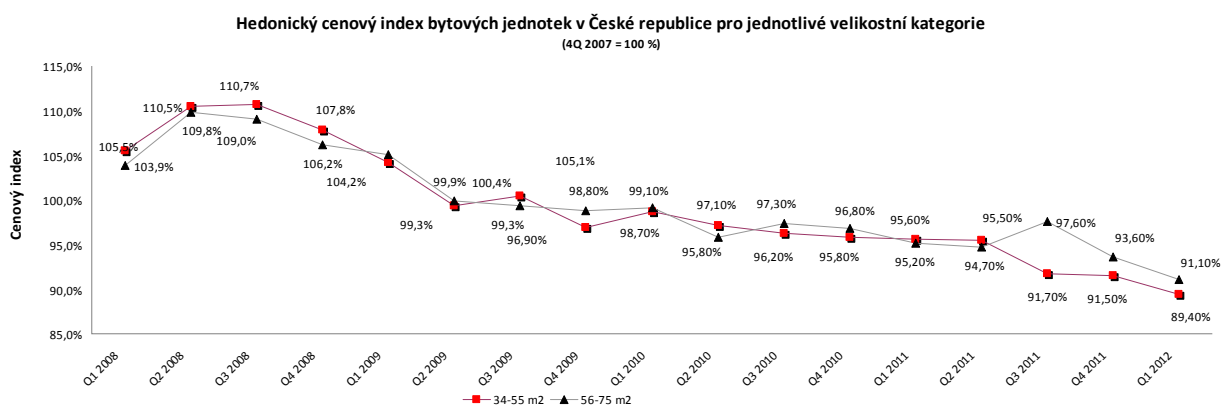
Hedonický cenový index bytových jednotek v České republice  
(4Q 2007 = 100 %)



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%

- Výsledky indexu ČS indikují pro 1. čtvrtletí 2012 opětovně mírný pokles cen vůči 4. čtvrtletí 2011 (o -1,7 %). Lze říci, že cenový pokles stále mírně a kontinuálně pokračuje. Za poslední rok dle indexu ČS ceny bytů poklesly o necelých (a nikoliv zanedbatelných) -5,1%.
- ČSÚ zveřejnil dne 5. 4. 2012 index nabídkových cen bytů pro 1. čtvrtletí 2012 ([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 pro celou ČR růst cen bytů v 1. čtvrtletí 2012 o 1,1 % vůči 4. čtvrtletí 2011 (tj. ve 4. čtvrtletí 2011 ceny bytů podle indexu nabídkových cen ČSÚ klesly o 0,9 %). Index ČS ukazuje v 1.čtvrtletí 2012 opačný trend, který může být zapříčiněn jistou setrvačností v subjektivním náhledu odhadců na tržní hodnoty bytových jednotek. Je tudíž otázkou, zda vzhledem k možnému vzestupu nabídkových cen bytů dle sledování ČSÚ nedochází ke zlomu k vývoji a zda v nadcházejících čtvrtletích nedojde ke (potvrzení) vzestupu cenové hladiny bytů v ČR.
- Podle indexu nabídkových cen ČSÚ klesaly v 1. čtvrtletí 2012 ceny pouze v mimopražských regionech (pokles o 1,0 %), zatímco v Praze ceny naopak výrazně rostly (nárůst o 3,8 %; ve 4. čtvrtletí přitom ještě pokles o 0,2 %).
- Cenová hladina bytů v ČR je stále pod úrovní 4. čtvrtletí 2007, a to o -9,8%. Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů dle výsledku tohoto indexu v ČR poklesla již o -19,9%.

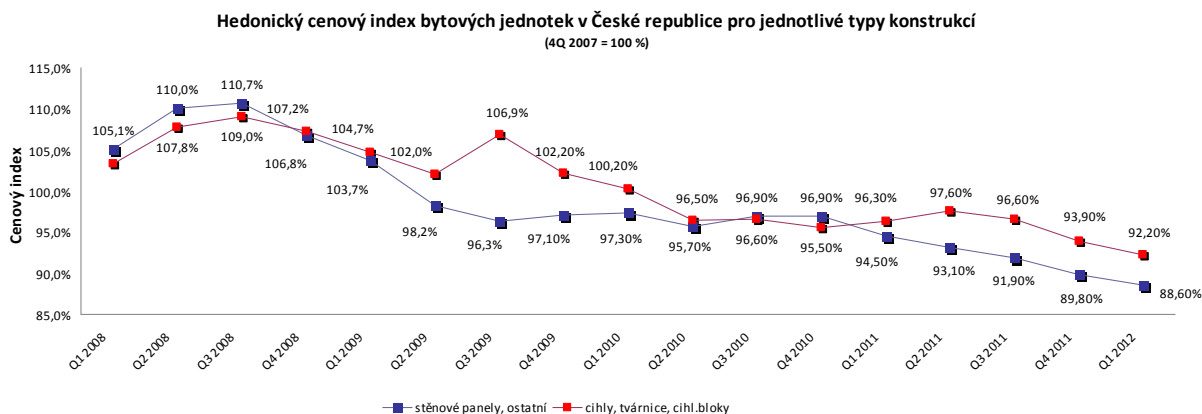
### Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)



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	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012
34-55 m <sup>2</sup>	105,5%	110,5%	110,7%	107,8%	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%
56-75 m <sup>2</sup>	103,9%	109,8%	109,0%	106,2%	105,1%	99,9%	99,3%	98,80%	99,10%	97,30%	97,30%	96,80%	95,20%	94,70%	97,60%	93,60%	91,10%

- o Ceny v uvedených segmentech trhu (dle velikosti bytových jednotek) v minulosti shodně mírně klesaly, což potvrzovalo obecný trend mírného poklesu cen bytů. Ve 3.čtvrtletí 2011 nicméně byl zaznamenán indexem ČS vzestup cenové hladiny velikostně průměrných bytových jednotek (56-75 m<sup>2</sup>). Poslední dvě čtvrtletí tento vzestup nepotvrdily. Lze konstatovat, že shodný trend cenových změn, resp. poklesu u této velikosti bytů přetrvává i nadále.

### Byty (obecný index dle typu konstrukce)

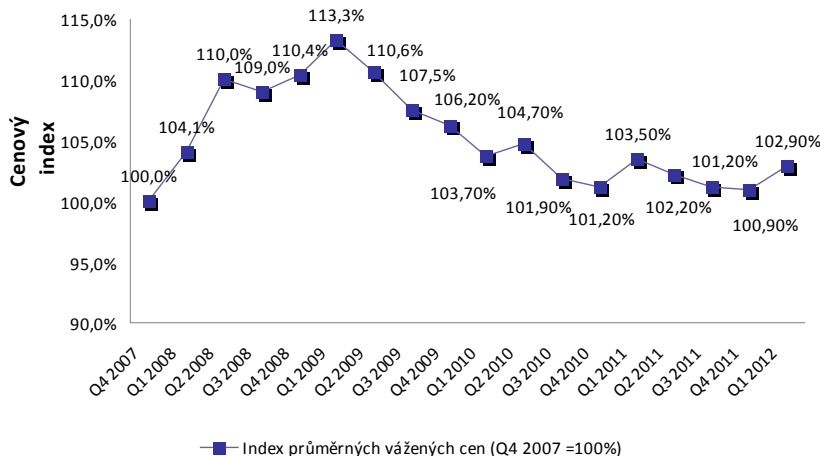


TYP KONSTRUKCE	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011
stěnové panely, ostatní	105,1%	110,0%	110,7%	106,8%	103,7%	98,2%	96,3%	97,10%	97,30%	95,70%	96,90%	96,90%	94,50%	93,10%	91,90%	89,80%
cihly, tvárnice, cihl.bloky	103,3%	107,8%	109,0%	107,2%	104,7%	102,0%	106,9%	102,20%	100,20%	96,50%	96,60%	96,60%	96,30%	97,60%	96,60%	93,90%

- o Podle indexu ČS. klesaly ceny bytů v cihlových domech, ale i v panelovém a jiném typu zástavby; rychlejší byl pokles cen bytů v panelové zástavbě.
- o 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. Poslední tři čtvrtletí tento 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 (k 1. čtvrtletí 2012 rozdíl činí 3,6 procentních bodů).

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

Hedonický cenový index rodinných domů 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	4,1	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	2,0	102,90%

- 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. Poslední čtvrtletí by snad mohlo naznačovat změnu stagnace trhu rodinných domů, vzestup o 2% je poměrně signifikantní.
- Mezičtvrtletně došlo ke zvýšení cen v daném segmentu o 2,0%. Ač by se zdálo, že referenční bariéra 100% bude v roce 2012 prolomena, opak může být pravdou a trh může začít mírně v letošním roce růst. V následujících čtvrtletích budeme zvědaví, zda dojde k potvrzení růstového trendu anebo přetrvá stagnace trhu a mírná fluktuaace od střední hodnoty indexu ČS v uplynulém roce 2011.

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