

Cenový index nemovitostí

Leden 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.

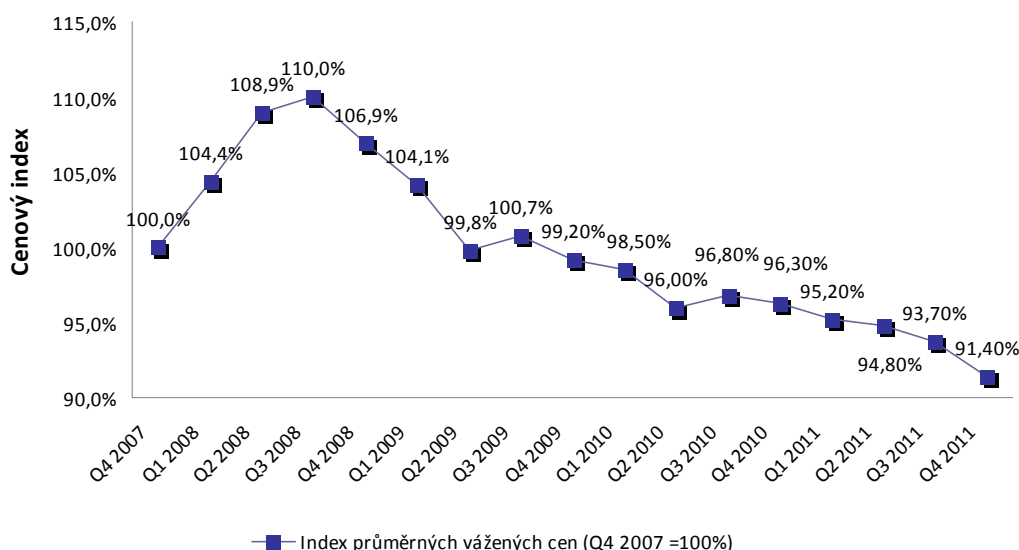
Přístup založený na hedonických regresních modelech je obecně považován za nejlepší způsob zohlednění variability ve struktuře nemovitostí, které v daném období vstoupily na trh, a jako takový je celosvětově využíván a doporučován jako nejvhodnější metoda měření pohybu cenové hladiny rezidenčních nemovitostí,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

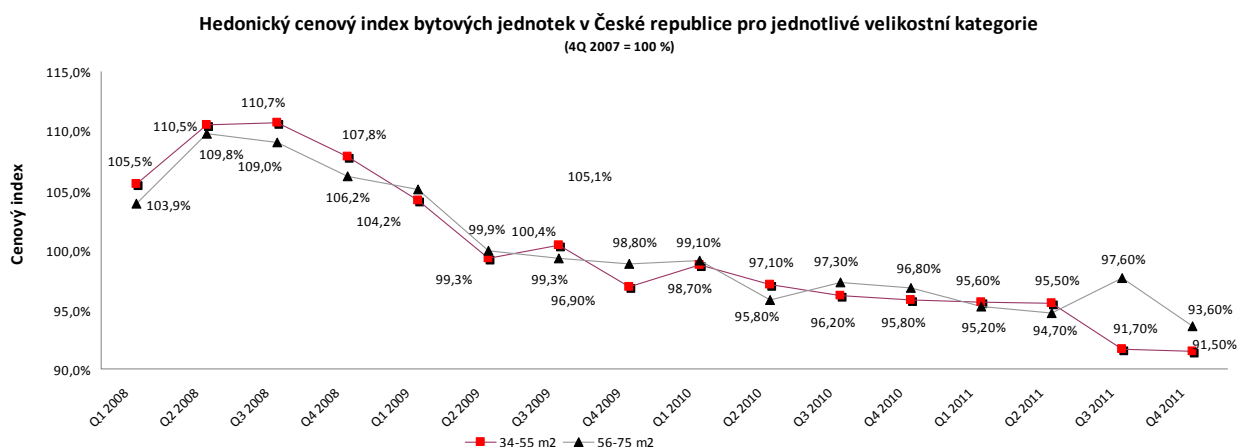
(4Q 2007 = 100 %)



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	110,0%
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%
Q1 2011	-1,1	95,20%
Q2 2011	-0,4	94,80%
Q3 2011	-1,1	93,70%
Q4 2011	-2,3	91,40%

- Výsledky indexu ČS indikují pro 4. čtvrtletí 2011 opětovně mírný pokles cen vůči 3. čtvrtletí 2011 (o -2,3 %). Lze říci, že cenový pokles průběžně po celý rok 2011 kontinuálně pokračuje. Za poslední rok dle indexu ČS ceny bytů poklesly o necelých (a nikoliv zanedbatelných) -5%.
- ČSÚ zveřejnil dne 5.1.2012 index nabídkových cen bytů pro 4. čtvrtletí 2011 (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 2011 o -0,9 % vůči 3. čtvrtletí 2011 (tj. jedná se o výraznější pokles v porovnání s předchozím čtvrtletím, který podle ČSÚ činil -0,6 %). Výsledky indexu ČS indikují pro 4. čtvrtletí 2011 rovněž snížení cen vůči 3. čtvrtletí 2011, a to o -2,3 % (což je, podobně jako v případě indexu nabídkových cen ČSÚ, více než v předchozím čtvrtletí). Podle indexu nabídkových cen ČSÚ klesaly ve 4. čtvrtletí 2011 ceny výrazně rychleji v mimopražských regionech (pokles o -1,6 %) než v Praze (pokles o -0,2 %). Dle indexu ČS ve 4. čtvrtletí 2011 ceny bytů v Praze zaznamenaly pokles o -3,9 %, což je výrazně více než zaznamenal index nabídkových cen ČSÚ.
- Cenová hladina bytů v ČR je stále pod úrovní 4. čtvrtletí 2007, a to o -8,6%. Od svého vrcholu evidovaného ve 3. čtvrtletí 2008 cenová hladina bytů dle výsledku tohoto indexu v ČR poklesla již o -18,6%.

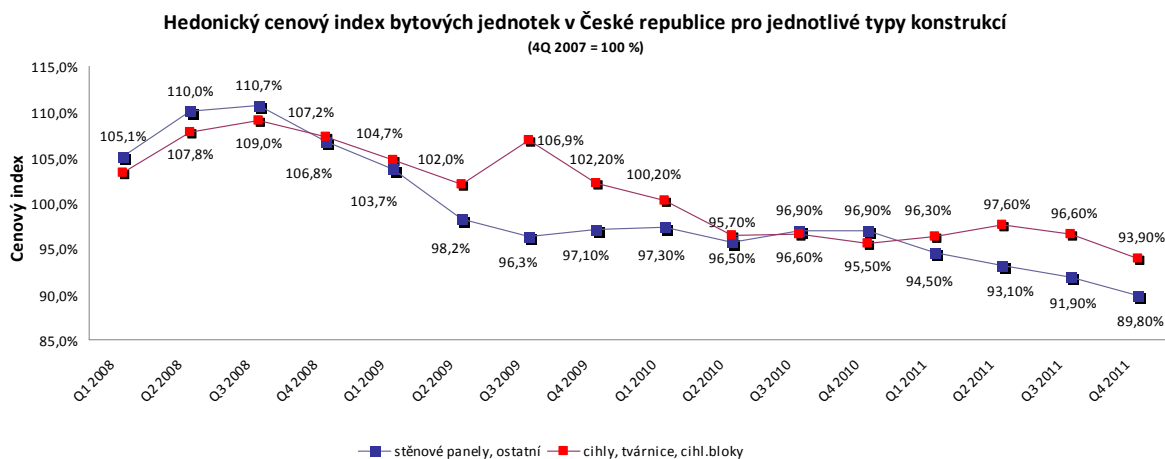
Byty (obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie)



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
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%	95,60%	95,50%	91,70%	91,50%
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%	95,20%	94,70%	97,60%	93,60%

- 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 m²). Poslední čtvrtletí tento vzestup nepotvrdil. Lze konstatovat, že shodný trend cenových změn, resp. poklesu u této velikosti bytů, přetrvává i nadále.

Byty (obecný index dle typu konstrukce)



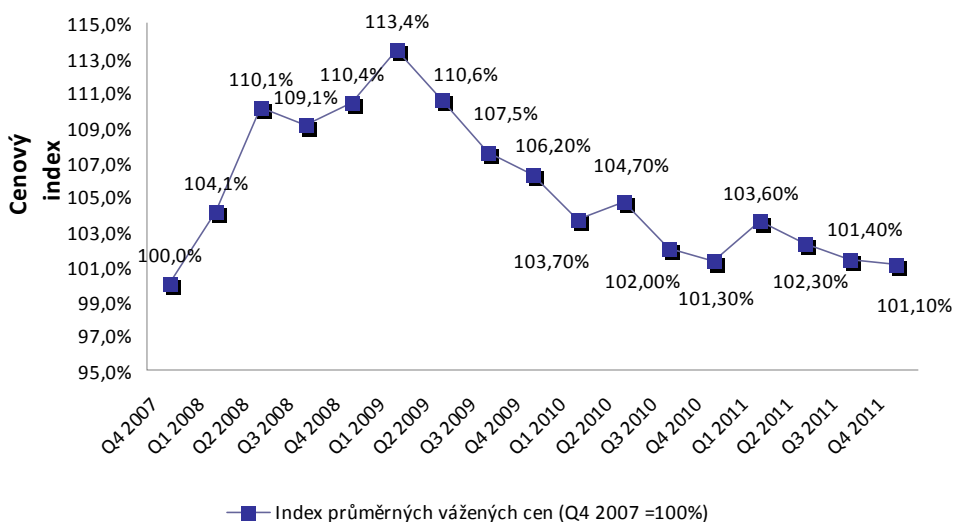
TYP KONSTRUKCE	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011
stěnové panely, ostatní	105,1%	110,0%	110,7%	106,8%	103,7%	98,2%	96,3%	97,10%	97,30%	95,70%	96,90%	96,90%	94,50%	93,10%	91,90%	89,80%
cihly, tvárnice, cihl.bloky	103,3%	107,8%	109,0%	107,2%	104,7%	102,0%	106,9%	102,20%	100,20%	96,50%	96,60%	95,50%	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 ČS 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 dvě čtvrtletí tento trend narušilo. K poklesu došlo v obou sledovaných segmentech trhu. Jak byty umístěné v panelových, tak i v cihlových bytových domech, zaznamenaly citelnější rovnoměrný pokles.

Rodinné domy (obecný index za celou Českou republiku)¹

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	110,1%
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%
Q1 2011	2,3	103,60%
Q2 2011	-1,3	102,30%
Q3 2011	-0,9	101,40%
Q4 2011	-0,3	101,10%

- o Index poukazuje na kontinuální pokles cen rodinných domů v letech 2009 a 2010. V 1. čtvrtletí 2011 zaznamenal index cen rodinných domů překvapivě mírný růst o +2,3%, který ovšem v následujících čtvrtletích roku 2011 nebyl potvrzen. Ve shodě s vývojem v segmentu bytových jednotek lze soudit, že k dosažení cenového dna u rodinných domů doposud nedošlo.
- o Mezičtvrtletně došlo ke snížení cen v daném segmentu o -0,3%. Nadále lze konstatovat, že ceny rodinných domů klesají v porovnání s vývojem cen bytů pozvolněji a stále se ani ve 4. čtvrtletí 2011 nedostaly pod svoji referenční úroveň, tedy 4. čtvrtletí 2007. Přesto lze, s ohledem na očekávaný makroekonomický vývoj ekonomiky v roce 2012, s poklesem indexu ČS pod referenční hladinu 100 % s vysokou pravděpodobností počítat.

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