

2.1. Ceny bytů a úhrnné indexy cen nemovitostí

2.1.1. Vývoj v období 1999-2008 podle ročních dat

- **První vzednutí cen na trhu s nemovitostmi počátkem roku 2001 předznamenával růst cen bytů v Praze**

V období 1999-2008 lze pozorovat na českém trhu s nemovitostmi dva výrazné cenové nárůsty. K prvnímu vzednutí cen na trhu s nemovitostmi došlo od počátku roku 2001, který byl ve znamení dvojciferných růstů. Jejich vývoj předznamenával trh s byty v Praze, kde se v tomto meziročně zvýšily ceny o téměř 18 %, zatímco v ostatních částech země v průměru o 11,9 %. V úhrnu tak stouply v ČR ceny bytů v roce 2001 o 14,7 %.

Podle ročních průměrných cen pokračoval strmý růst na trhu s byty i v roce 2002 a 2003, když jejich ceny meziročně vzrostly o 22 %, resp. 22,3 %. Přitom rok 2002 byl ve znamení zhruba stejné dynamiky cen bytů v Praze (+22,7 %) i v ostatních krajích (+21,4 %). V roce 2003 však již tempo růstu cen v Praze mírně oslabilo, zatímco v zbytku ČR naopak nabralo na síle – jestliže v hlavním městě zaplatili kupci za byt v průměru o 17 % více než v roce 2002, v ostatních krajích v průměru o 28,1 % více.

- **Ceny nemovitostí v ČR byly taženy cenovým vývojem na trhu s byty**

Kromě bytů zahrnuje trh nemovitostí také rodinné domy, bytové domy, garáže a stavební pozemky. ČSÚ zpracovává podle dosažitelných dat také úhrnné cenové indexy včetně těchto částí realitního trhu. Jak bude uvedeno dále, křivky cenového vývoje v úhrnném indexu cen nemovitostí a cenového vývoje bytů nevykazují totožný směr – přestože určujícím prvkem cenového vývoje na realitním trhu zpracovaného ČSÚ je trh s byty.

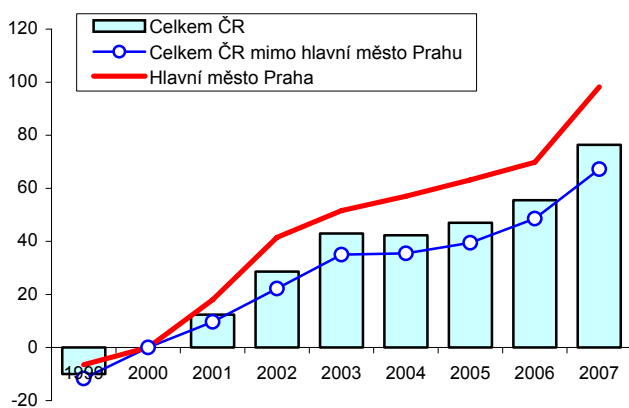
- **Ceny nemovitostí stouply proti roku 2000 zhruba o tři čtvrtiny, zatímco ceny bytů se více než zdvojnásobily**

Bazické indexy s počátkem v roce 2000 ukazují, že zatímco průměrné ceny bytů stouply do konce roku 2008 více než dvojnásobně – zvýšení činilo +104,6 %, průměrné ceny za úhrn nemovitostí se za tu dobu v ČR zvýšily o zhruba tři čtvrtiny (+76,4 %). Navíc v roce 2008 ceny bytů podle údajů ČSÚ za dvě čtvrtletí dále stouply – na +122,2 % proti roku 2000 -, srovnání s úhrnným indexem cen nemovitostí však není možné, neboť údaje za rok 2008 nebyly dosud k dispozici.

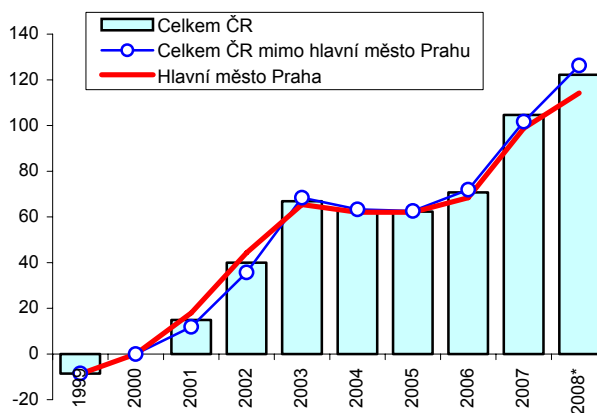
Situace v Praze byla opět odlišná od zbytku republiky. Cenový vývoj bytů, rodinných domů, bytových domů, garáží a stavebních pozemků zde v úhrnu držel v podstatě stejnou dynamiku jako tempo růstu cen bytů – jestliže do konce roku 2007 ceny realit v Praze v úhrnu stouply proti roku 2000 o 98,2 %, samotné ceny bytů o 98,8 %.

Zbytek republiky tak zaznamenal výrazný nárůst cen bytů, které se zvýšily za období 2000-2007 o 101,7 %, zatímco ceny nemovitostí v úhrnu o 67,2 %. Vývoj je patrný z grafů č. 7 a č. 8.

Graf č. 7 Úhrnný index cen nemovitostí (1999-2007, v %, 2000=100)



Graf č. 8 Index cen bytů (realizované ceny, 1999-pol. 2008, v %, 2000=100)



Pramen: ČSÚ

2.1.2. Trh hypotečních úvěrů

- **Výrazná akcelerace cen nemovitostí v úhrnu i cen bytů v letech 2002-2003 a v letech 2007-2008**

Z vývoje cen pronájmů¹ a vývoje realizovaných cen bytů (graf č. 8) ve sledovaném období lze usoudit, že cenová bublina na trhu nemovitostí narůstala již v letech 2002-2003, ovšem její druhý vrchol byl zaznamenán v roce 2007 s udržováním vysokého tempa cen bytů i v prvním pololetí roku 2008. Odchylování cen pronájmů – které spíše stagnovaly – od rychle rostoucích cen bytů a domů nelze exaktně změřit, protože index cen pronájmů není v České republice k dispozici. (V příloze č. 2 je uveden indikativně jejich vývoj z nabídkových cen pražské realitní kanceláře Maxima.)
- **Příčiny dvou cenových vrcholů – zprvu nadhodnocená očekávání ...**

První období prudší akcelerace cen bytů (2002-2003) lze zdůvodnit vysokými očekáváními co se budoucího cenového vývoje na trhu s byty týká, která byla živena mohutnou marketingovou vlnou developerů, hypotečních bank i odborných komentářů. Argumentem byl vstup ČR do Evropské unie, který měl podle nich výrazně zvýšit ceny bytů. Skutečnost, že v letech 2004 a 2005 došlo naopak k poklesům cen bytů (graf č. 8, v roce 2004 i k poklesu úhrnného indexu cen nemovitostí) dokumentuje „nadhodnocenost“ těchto očekávání, jejichž reálný dopad do cen byl „započítán“ již v letech 2002 a 2003.
- **... později česká ekonomická konjunktura**

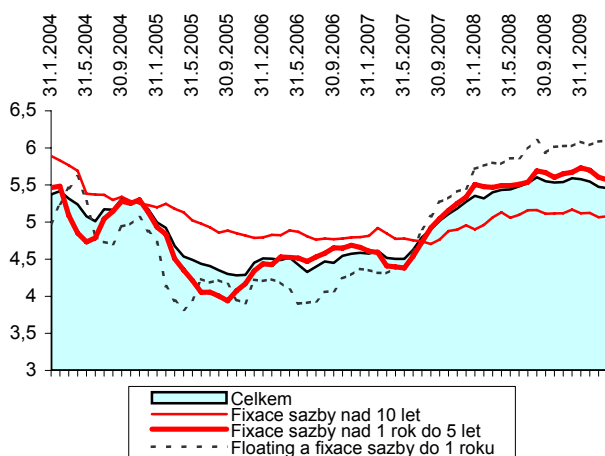
Naopak druhý výrazný nárůst cen bytů a i nemovitostí celkem lze přičíst konjunkturu české ekonomiky. Nárůsty reálných mezd, dobrá situace na trhu práce (silný růst nabídky v podobě volných pracovních míst a tedy pokles nezaměstnanosti), posilující směnný kurz koruny zvyšující v mezinárodním porovnání bohatství domácností a jejich příznivý náhled na budoucnost podněcovaly rozhodnutí pořídit si vlastní bydlení.

Z neekonomických faktorů působil na poptávku po bytech i výrazně vyšší přirozený přírůstek obyvatelstva, rostla i sňatečnost. Dostupnost úvěrů, uváděná obvykle jako hlavní faktor pořízení vlastního bydlení v této době, je zřejmě jen částí mozaiky. Motivem byla souhra všech velmi příznivých fundamentů ekonomiky ČR.
- **Zhoršení situace od druhé poloviny roku 2008**

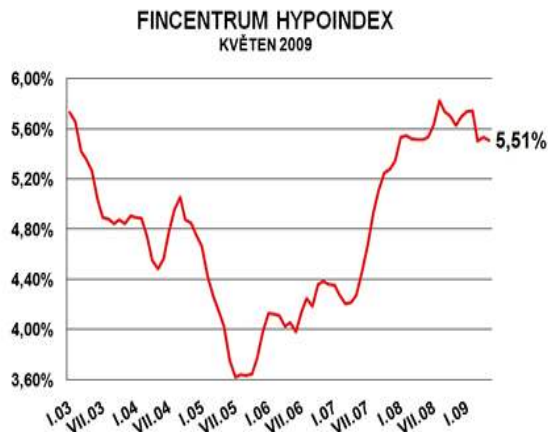
Dopady dražších hypotečních úvěrů ovlivnily poptávku po bydlení až ve druhé polovině roku 2008, s jejím očekávaným oslabováním i v roce 2009 především vlivem zhoršené ekonomické situace českých domácností plynoucí z reálných i potenciálních rizik dalšího vývoje (ztráta zaměstnání, nemožnost spořit, atd.). Nepříznivá očekávání domácností zachycuje vývoj indikátoru spotřebitelské důvěry (graf č. 13).

¹ Více v příloze č. 2.

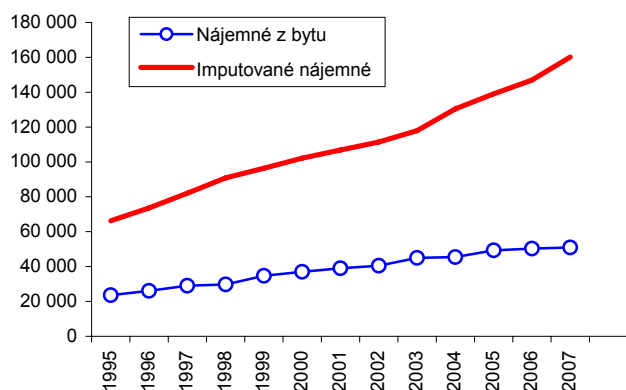
Graf č. 9 Úrokové sazby bankovních úvěrů domácnostem na koupi bytové nemovitosti (v % p. a., nové obchody)



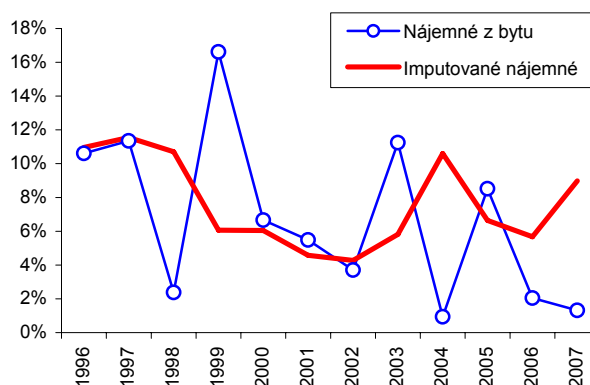
Graf č. 10 Průměrné úrokové sazby z hypotečních úvěrů² (v % p. a., vybrané banky)



Graf č. 11 Výdaje na konečnou spotřebu domácností (nájemné a imputované nájemné, v mil. korun, národní pojetí, b.c.)



Graf č. 12 Dynamika nájemného (y/y v % z b.c., výdaje na konečnou spotřebu domácností v národním pojetí)



Pramen: ČNB bankovní statistika, Fincentrum.cz, ČSÚ

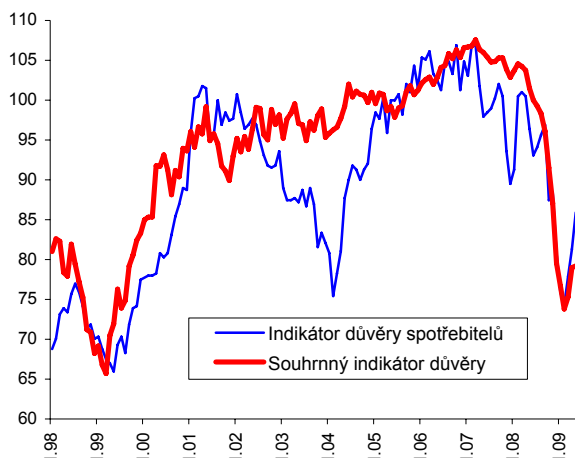
• **Zesílené riziko nesplácení úvěrů na bydlení**

Mimoto - v reakci na rostoucí rizika pociťovaná domácnostmi - prudce vzrostl zájem o pojištění úvěrů pro případ, že klient nedokáže úvěr splácet³. Podle vyjádření samotných bank z počátku května 2009 byl v tomto roce zaznamenán větší zájem klientů o pojištění všech úvěrů poskytovaných domácnostem až o desítky procent (tj. úvěrů na bydlení i úvěrů na spotřebu), přičemž výrazně vzrostl i počet pojištěných hypoték. Zatímco na jaře 2008 banky podle svého vyjádření evidovaly pojištění hypotečních úvěrů v řádech jednotek procent tohoto portfolia, za období od ledna do dubna 2009 uvedla např. Česká spořitelna, že pojistila 65 % nově sjednaných hypotečních úvěrů. Některé banky naopak zvýšený zájem o pojištění hypotečních úvěrů nepotvrzují vzhledem k jeho vysoké ceně, která klientům prodražuje splátky úvěru. Indikací zájmu je tak zřejmě i nabízená cena pojištění, kdy se jeho roční platby liší mezi jednotlivými bankami u stejné pojistné ochrany o několik tisíc korun.

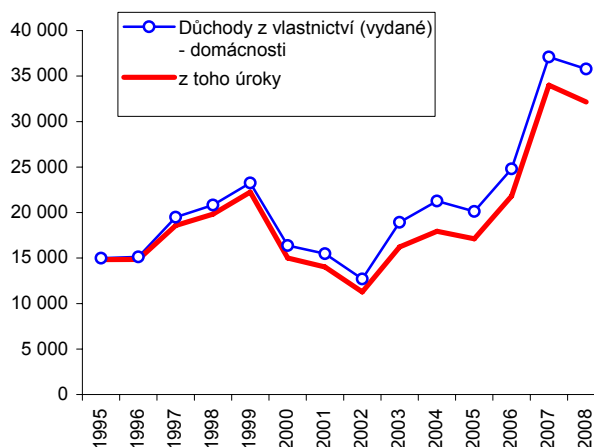
² HYPOINDEX je dlouhodobě poskytován finančním portálem Fincentrum.cz. Hodnotí vývoj cen hypotečních úvěrů v čase. Jde úrokovou sazbu (počítanou jako vážený průměr), za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytuje Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

³ Klienti bank se pojišťují pro případ neschopnosti splácet úvěr (smrt, invalidita, pracovních neschopnost), ale stále více i pro případ ztráty zaměstnání.

Graf č. 13 Indikátor důvěry spotřebitelů a souhrnný indikátor důvěry v ekonomice⁴ (sezónně očištěno)



Graf č. 14 Domácnosti – důchody z vlastnictví vydané, z toho placené úroky (v mil. korun)



Pramen: ČSÚ

• **Zdražení úvěrů na bydlení a přísnější hodnocení bonity žadatelů o úvěr**

Kromě citlivého vnímání rizik doložitelného vývojem spotřebitelské důvěry a také rostoucím zájmem o pojištění úvěrů bylo dalším faktorem poklesu poptávky po bydlení zdražení peněz poskytovaných na bydlení hypotečními bankami a stavebními spořitelny. Ty tímto způsobem reagovaly na růst rizik a kromě zvýšení sazeb (grafy č. 9 a č. 10) zpřísnily i nároky na bonitu žadatele. Na nejvyšší úrovni od roku 2004 byly úrokové míry z úvěrů na bydlení v srpnu 2008, kdy dosahovaly podle ČNB v průměru 5,604 % p. a., přičemž rozhodující váhu zde měly úrokové sazby s fixací od jednoho roku do pěti let (5,691 % p. a.). Tento fakt potvrzuje i zdroj Hypoindex mapující segment hypotečních bank. Z něj jsou za vybrané banky poskytující data o hypotečních úvěrech patrné nejvyšší úrokové sazby z hypotečních úvěrů v srpnu 2008 (5,82 % p. a.). Od té doby úrokové sazby z hypotečních úvěrů oscilují nepatrně kolem 5,60 % p. a.

• **Národní účty dokumentují nižší objemy placených úroků z vlastnictví u domácností v roce 2008**

Z národních účtů lze za institucionální sektor Domácnosti zjistit v položce Důchody z vlastnictví i výši placených úroků z vlastnictví (to lze interpretovat i jako úrokovou část splátek úvěrů poskytnutých na bydlení). Z grafu č. 14 je vidět jejich vývoj v čase – tyto úroky jsou určujícím objemem vydaných důchodů z vlastnictví a v roce 2008 je patrný jejich meziroční pokles. Ten může souviset s podmínkami refinancování (docílené nižší úrokové sazby při přechodu klientů k jiné úvěrující bance), které v daném roce nabralo na síle.

• **Výrazný pokles počtu poskytnutých hypotečních úvěrů i průměrné půjčované částky od poloviny roku 2008 ...**

Předpoklad zeslabení poptávky po bydlení ve srovnání s její úrovní za roky 2004-2008 se v prvních měsících roku 2009 potvrdil.

V prosinci 2008 poskytly hypoteční banky pouze 4 315 hypotečních úvěrů (graf č. 13), což bylo o 4 % méně než v listopadu 2008 a nejméně od února 2006 (3 538 úvěrů). Přitom v prosinci 2007 sjednaly hypoteční banky 6 607 hypotečních úvěrů a rovněž průměrná výše úvěru byla podstatně vyšší – činila 1,921 mil. korun, zatímco v prosinci 2008 jen 1,792 korun. V březnu 2009 pak průměrná výše hypotečního úvěru poskytnutého bankami podle zdroje Hypoindex klesla na 1,699 mil. korun a počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů činil 4 417 (grafy č. 15 a č. 16).

⁴ Indikátory důvěry jsou konstruovány jako průměry sezónně očištěných vážených konjunkturálních sald, přičemž konjunkturální saldo je rozdíl mezi odpověďmi ve variantách růst (+) a pokles (-) vyjádřený v %. Souhrnný indikátor důvěry (Indikátor ekonomického sentimentu), který určitým způsobem shrnuje podnikatelskou a spotřebitelskou důvěru, je vážený průměr sezónně očištěných indikátorů důvěry v průmyslu, stavebnictví, v obchodě, ve vybraných odvětvích služeb a indikátoru spotřebitelské důvěry.

- **... a propad objemů peněz půjčovaných ve formě hypotečních úvěrů v roce 2009 – v 1. čtvrtletí meziročně o 39 %**

Co se financovaných objemů týká, poklesl - v logice věci - i objem poskytovaných hypotečních úvěrů. Rozměr propadu se zdá obrovský, protože v květnu 2009 činila celková částka nově poskytnutých hypotečních úvěrů (6,804 mld. korun) jen necelou polovinu objemu v meziročním srovnání (za měsíce duben až červenec 2008 se poskytované hypoteční úvěry pohybovaly mezi 10,6 mld. až 12,4 mld. korun).

Na ztrátu tempa měla sice vliv vysoká srovnávací základna, nicméně v samotném prvním čtvrtletí 2009 bylo poskytnuto jen 61 % (17,7 mld. korun) objemu peněz na hypotéky oproti čtvrtletnímu průměru za období 2006 až první čtvrtletí 2009 (29,2 mld. korun). Hypoteční boom vrcholil ve druhém čtvrtletí 2007, kdy hypoteční banky poskytly klientům úvěry ve výši 47,2 mld. korun.

- **Korelace „počty hypoték/sazby“, resp. „počty hypoték/indikátor důvěry spotřebitelů“ patrně výrazněji až od poloviny roku 2007**

Nepřímá úměrnost mezi vývojem úrovně úrokových sazeb a počtem poskytnutých hypotečních úvěrů, resp. počtu uzavřených smluv (graf č. 16), se – pokud jde o těsnost závislostí – zvyšuje spíše až od poloviny roku 2007 (korel. koeficient 0,52 za období červenec 2007 až květen 2009). Podobně i přímá úměrnost při zjištění korelace mezi indikátorem důvěry spotřebitelů a počtem nově poskytnutých úvěrů v grafu č. 33 (korelační koeficient 0,75).

Jedná se tedy zřejmě rovněž o „vyzrávání“ trhu s chováním uchazečů o hypotéku reflektujícím zčásti tržní podmínky. Ve hře je však také zpřísněné hodnocení bonity klientů bankami, neboť není veřejně dostupná informace, kolik klientů o úvěr požádá a kolik je jich odmítnuto.

- **Lidé si půjčují na hypotékách stále menší objemy peněz**

Klienti hypotečních bank již nedosahují na vysoké úvěrované částky a proto klesá průměrná výše úvěru. Může přitom však hrát roli i cenový pokles na realitním trhu. V květnu 2009 lidé získali úvěr v průměrné výši 1,657 mil. korun (poprvé klesla tato částka pod hranici 1,7 mld. korun již v březnu), přičemž v prosinci 2008 činila téměř 1,8 mld. korun a v závěru roku 2007 dokonce 1,921 mld. korun.

- **Zamrzlý trh hypotečních úvěrů v roce 2009 ...**

Oživení hypotečního trhu nepřinesla ani expanzivní měnová politika ČNB od ledna 2009 – při snížení základních sazeb v ekonomice úrokové míry z hypotečních úvěrů naopak rostly. Příčina tkví zřejmě v rostoucím riziku vyhodnoceném bankami (více v dalším o ukazateli loan-to-value). Nicméně při poklesu ekonomického výkonu v ČR spotřeba domácností stále roste – podle statistiky rodinných účtů lidé spotřebovávají i investují, podle statistik bankovních vkladů navíc ještě rekordně zvyšují své úspory.

- **... a problémy s východisky**

Při nedostupnosti statistik odmítnutých zájemců o úvěr tak nelze vyhodnotit situaci, která může být výsledkem odpovědí na různorodé otázky: Ceny realit klesají - klienty to neláká? Nakolik by musely klesnout ceny nemovitostí a úrokové sazby, aby si lidé zase začali více půjčovat na bydlení? Nebo zájem existuje, ale přísnější politika bank vede k neposkytnutí úvěru? Jsou negativní očekávání spotřebitelů podle indikátorů důvěry spíše nadhodnocená nebo podhodnocená? Na ochromený trh hypotečních úvěrů zřejmě působí všechny tyto faktory v komplexu.

- **Vývoj na trhu hypoték v roce 2009 po měsících – nepříznivý leden a únor, dubnová meziměsíční stabilizace a opětovný pokles v květnu**

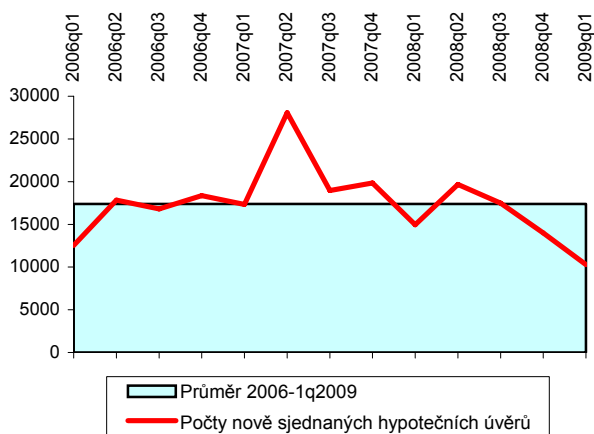
Celkově bylo v lednu 2009 poskytnuto 2 675 hypoték v objemu 4,595 miliard korun, což jsou čísla, kterých největší poskytovatelé na trhu, Hypoteční banka a Česká spořitelna, dosahovaly v některých měsících roku 2007 samostatně. Je možné, že lidé čekali na další pokles cen nemovitostí či na snížení úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Přes velmi mírné zlepšení obchodů v únoru (oba měsíce bývají z celého roku nejslabší) se o oživení trhu zdaleka nejednalo.

Dubnová data ukazovala na jistou stabilizaci obchodů, protože nové obchody zůstaly zhruba stejné jako v březnu (celkové objemy i průměrná výše úvěru). Pro banky byli nejzajímavější klienti s prověřenou platební historií a reálně bylo očekávat marketingové akce na refinancování úvěrů s výrazným zapojením menších bank. Větší atraktivitu úrokových sazeb (rychlejší snižování) však nebylo příliš realistické očekávat – větší banky neměly důvod situaci měnit a menší bankovní domy zřejmě vyhodnotily situaci jako ne příliš bezpečnou vzhledem k počtu svých úvěrových obchodů a riziku nesplácení (nové obchody pro ně tedy nemusí být příliš lákavé a nejsou tedy také nuceny snižovat sazby).

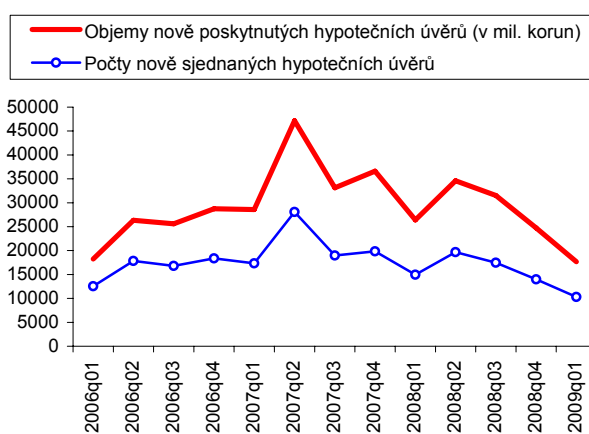
Tato očekávání potvrdil měsíc květen, který býval pro úvěrové obchody hypotečních

bank nadprůměrný, což však v roce 2009 neplatilo – 6,8 mld. korun v nových hypotečních úvěrech bylo o pětinu méně než v květnu 2006 (8,2 mld. korun) a ve srovnání se stejným měsícem roku 2007 (15,7 mld.) a 2008 (10,6 mld. korun) byl propad velmi výrazný.

Graf č. 15 Počty nově sjednaných hypotečních úvěrů



Graf č. 16 Objemy a počty nově sjednaných hypotečních úvěrů (objem v mil. korun)

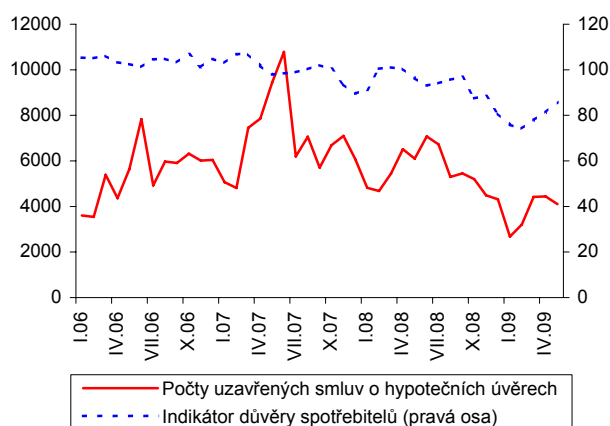


Pramen: Hypindex Fincentrum.cz

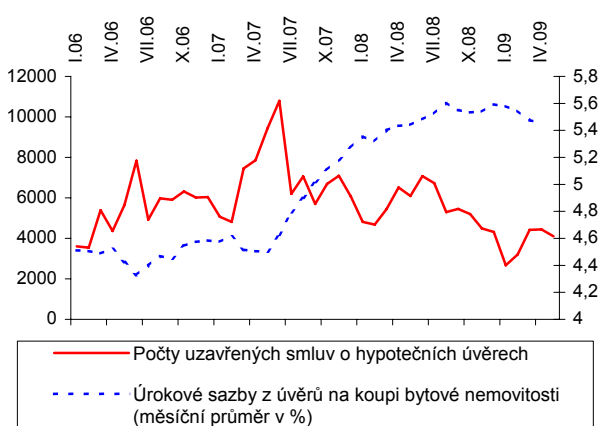
• **Riziko podle ukazatele loan-to-value je zatím nízké**

K vyhodnocení rizikovosti poskytnutých úvěrů na bydlení za banky en bloc slouží ukazatel loan-to-value (LTV), který uvádí poměr mezi výší nesplacené části úvěrů a hodnotou nemovitostí sloužících bankám jako zástava. Podle ČNB činil koncem roku 2008 56 %, což je úroveň relativně příznivá (proti roku 2006 však došlo ke zhoršení o 3 p. b.). Do hodnoty zástav se tak výrazným způsobem pokles cen na trhu nemovitostí zatím nepromítl, je však možné očekávat jeho zhoršení vzhledem k tomu, že objemy poskytovaných úvěrů klesají a poklesl cen nemovitostí v roce 2009 pokračuje.

Graf č. 17 Důvěra spotřebitelů a počty nových hypotečních úvěrů



Graf č. 18 Počty nových hypotečních úvěrů a úrokové sazby z hypoték (nové obchody)



Pramen: ČSÚ, Hypindex Fincentrum.cz

2.1.3. Vývoj cen bytů v období 2004-2009 podle kvartálních dat

- **Prudký pokles cen bytů od poloviny roku 2008 charakteru „prasknutí bubliny“**

Jak již bylo uvedeno, zatímco vývoj podle ročních dat, resp. agregace za první pololetí 2008, zatím neukázala trendovou změnu na českém realitním trhu celkově ani na trhu s byty, údaje sledované za poslední období, tj. za třetí a čtvrté čtvrtletí 2008 a také první pololetí 2009 již ukazují podstatnou redukci růstových temp u nabídkových cen na trhu s byty a jejich následný velmi prudký meziroční pád (grafy č. 19 a č. 20). Právě v tomto krátkém období lze na českém trhu s byty pozorovat jev, který lze vzhledem k prudkému cenovému poklesu tohoto typu aktiva nazvat „prasknutím“ cenové bubliny.
- **Podstata „bublin“ na trzích aktiv**

Obecně se pod „bublínou cen aktiv“ rozumí velmi výrazné a asymetricky vytvořené odchýlení tržní ceny aktiva od jeho fundamentální hodnoty s možností náhlé a výrazné korekce. Příčinou bublin cen aktiv bývají často faktory psychologické, podmíněné jistým typem chování, očekávání, tedy i jinými než fundamentálními faktory. Proto je obtížné jejich určení i ex post.
- **Výrazně prudší pokles nabídkových cen u bytů mimo Prahu ...**

Z grafu č. 20 je patrné, že výrazně prudší cenový pokles na trhu s byty je podle meziročních změn nabídkových cen bytů sledovaných po jednotlivých čtvrtletích znatelný u bytů mimo hlavní město Prahu. Z nejvyšších meziročních růstů patrných ve druhém čtvrtletí 2008, kdy zde ceny bytů stouply proti stejnému období předchozího roku o 8,7 %, došlo v prvním čtvrtletí 2009 k meziročnímu propadu o 4,6 %, ve druhém dokonce o 6,3 %. Znamená to tedy, že za pouhých devět měsíců činila negativní změna plných 13,3 procentních bodů a za rok došlo ke ztrátě tempa o 15 p. b.

Zdá se tedy, že ve fázi relativně prudkého oslabování cen na trhu s byty zaznamenaného v posledním sledovaném období neplatí pozorovaný trend, podle něhož určuje budoucí cenovou situaci na trhu s byty - co se dynamiky týká - nabídka v hlavním městě Praze.
- **... kde nabídkové ceny meziročně rostly ještě ve třetím čtvrtletí 2008**

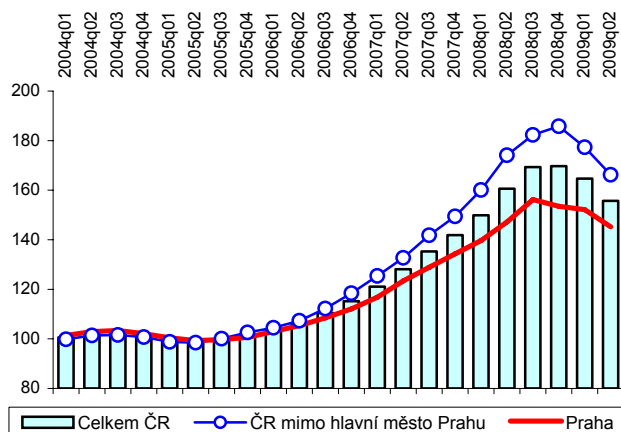
Naproti tomu v Praze byl zaznamenán vůbec nejvyšší meziroční růst nabídkových cen bytů ještě ve třetím čtvrtletí 2008, to znamená v době, kdy mimopražský trh s byty již relativně silně cenově poklesl. Ceny bytů v Praze se totiž v uvedeném čtvrtletí zvýšily o 6,1 %, tj. vůbec nejvíce za sledované období 2004 až první čtvrtletí 2009.

Prudký pád nabídkových cen pražských bytů se tak v první fázi odehrál v průběhu jediného čtvrtletí - ve čtvrtém kvartále 2008 zde ceny bytů klesly z přírůstku + 6,1 % ve třetím čtvrtletí na meziročních -1,7 %. Nelze to ani přičíst např. vysoké srovnávací základně předchozího období (v posledních třech měsících roku 2007 již předchozí cenový růst mírně polevil).
- **V prvním čtvrtletí 2009 propad cen v Praze zpomalil**

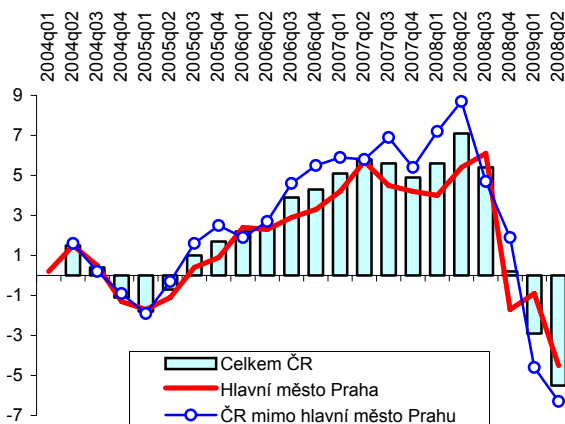
Rok 2009 přinesl v prvních měsících pro pražský trh s byty, alespoň co se týče nabídkových cen, mírně pozitivní změnu (graf č. 18). Proti prvnímu kvartálu roku 2008 tyto ceny poklesly jen o 0,9 %, což znamenalo výrazně pomalejší propad ve srovnání se závěrem roku 2008 a zároveň také podstatně nižší tempo poklesu než u cen bytů v regionech mimo Prahu (-4,6 %).

Druhá výrazná fáze propadu cen však pražských bytů byla zaznamenána ve druhém čtvrtletí 2009, kdy jejich nabídkové ceny meziročně poklesly o 4,5 %. Lze to zřejmě přičíst dopadům ekonomické krize.

Graf č. 19 Index cen bytů (nabídkové ceny, 2004-1q2009 po čtvrtletích, 2005=100)



Graf č. 20 Index cen bytů (nabídkové ceny, 2004-1q 2009, po čtvrtletích, meziroční změna v %)



Pramen: ČSÚ

- **Nabídkové ceny bytů mimo Prahu se ve druhém čtvrtletí 2009 snížily meziročně o 6,3 %**

Celkově tak bylo možné u nabídkových cen bytů v České republice – podle vývoje na pražském realitním trhu a v ostatních regionech mimo Prahu – vyfukování cenové bubliny zaznamenat počínaje již druhou polovinou roku 2008 (graf č. 20).

Ve třetím čtvrtletí 2008 tempo růstu cen na trhu realit oslabilo při růstu nabídkových cen bytů proti stejnému období předchozího roku na 5,4 %, což bylo méně než ve druhém čtvrtletí (+7,1 %) a také méně než roční průměr za cenově expandující rok 2007 (+ 7 %). Pokles tempa byl patrný právě v regionech mimo Prahu, protože v hlavním městě ceny bytů ještě stále meziročně narůstaly (+6,1 % proti +5,4 % ve druhém čtvrtletí), i když přírůstek byl již pod průměrem roku 2007 (+6,4 %).

Poslední kvartál 2008 ztrátu tempa cenového růstu potvrdil. Následoval meziroční pokles cen bytů mimo Prahu v prvním čtvrtletí 2009 o 4,6 %, když mezikvartální ztráta dynamiky činila 6,5 p. b. Ve druhém čtvrtletí se propad cen bytů mimo Prahu dále prohloubil a dosáhl meziročně –6,3 %, což byl proti vrcholícímu tempu ve třetím čtvrtletí 2008 pokles o již umíněných 15 p. b.

- **... a k poklesu došlo i v Praze a České republice jako celku**

Ve třetím čtvrtletí 2008 došlo po třinácti kvartálech růstu cen bytů v ČR k jejich faktické meziroční stagnaci (+0,2 %). Trh mimo Prahu se ještě udržel v černých číslech (+1,9 %), zatímco pražský realitní trh poklesl v bytovém segmentu podle nabídkových cen o 1,7 %. První tři měsíce 2009 však již byly ve všech třech sledovaných segmentech ve znamení meziročních poklesů, které se ve druhém čtvrtletí 2009 dále prohloubily na historicky nejnižší úroveň dynamiky.

2.1.4. Vztah nabídkových a kupních (realizovaných) cen bytů

- **Indikativnost nabídkových cen**

Samotné nabídkové ceny nemohou odrážet skutečně realizovanou poptávku (jsou v tomto směru pouze indikativní). Na tu lze spíše usoudit z dosažených kupních cen. Statistika realizovaných cen⁵ je však v časovém skluzu za daty o cenách nabídkových. Přesto lze podle vývoje cen nabízených na trhu s byty a skutečného vývoje cen kupních⁶ usoudit na nadhodnocenost, resp. podhodnocenost očekávání prodávajících a faktickou uspokojenost jejich nabídky, resp. „přestřelenost“ požadovaných cen ze strany realitních kanceláří. Nebo může nastat případ, že silná poptávka dokáže zvyšovat skutečné kupní ceny masivnějším způsobem, než jaký je vykázan

⁵ Vstupní údaje pochází z databáze Ministerstva financí ČR, kterou vytváří finanční úřady na základě daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí. Jedná se tedy o reálné, skutečně placené (přiznané) ceny.

⁶ K vytvoření čistého cenového indexu (bez zachycení kvalitativních změn v čase) došlo v útvaru statistiky cen ČSÚ následujícím způsobem: individuální cenové indexy jsou počítány na úrovni kraj x velikostní kategorie obce x pásmo opotřebení (morální a technické), přičemž před tímto jsou jednotkové kupní ceny očištěny o vliv koeficientu vybavení stavby (cena „narovnána“ na úroveň obvyklého vybavení stavby).

Více k metodice viz <http://czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/7009-08>.

v přírůstcích bytů nabízených na trhu. Na problém se zahrnutím pouze části realizované poptávky je upozorněno již v úvodu kapitoly.

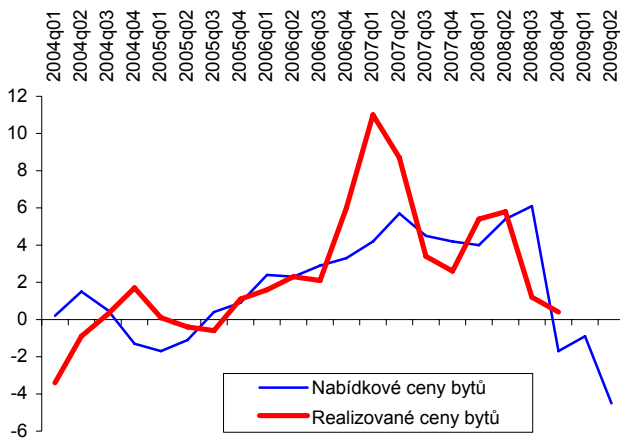
- **V prvním čtvrtletí 2007 rostly kupní ceny výrazněji než ceny nabídkové**

Realizovatelná poptávka se nesečkala s nabídkovými cenami především v prvním čtvrtletí 2007. Tehdy tlačila poptávka na realitním trhu na ceny takovým způsobem, že lidé kupující byty zaplatili v průměru ve srovnání se stejným obdobím roku 2006 o téměř 12 % vyšší cenu, přičemž nabídkové ceny stouply v průměru o 5 %. Hypoteční úvěry byly tehdy poskytovány s úrokovou sazbou zhruba 4,4 %, což bylo více než v poslední čtvrtině roku 2005 (3,6 %), ale méně než v první polovině roku 2008 (kolem 5,6 %).

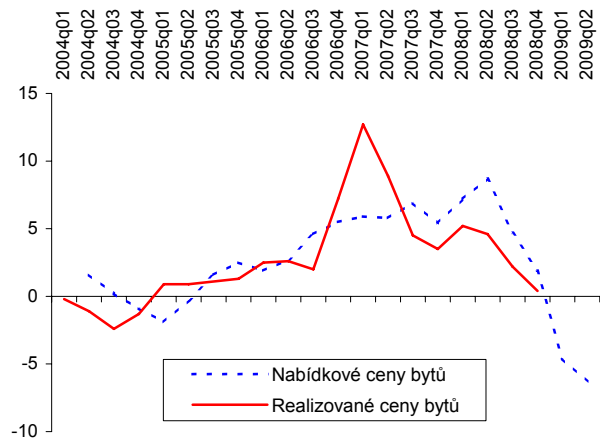
- **Vztah dynamiky kupních cen a počtu nových hypotečních úvěrů**

Cenová expanze na trhu s byty (kupní, tj. realizované ceny) v prvním čtvrtletí 2007 byla ze značné části živena hypotečním bohem, ovšem růst realizovaných cen v tomto období rostoucímu počtu uzavřených smluv o hypotečním úvěru dokonce předcházela. Nejvíce smluv totiž bylo podle údajů z Hypoindexu uzavřeno ve druhém čtvrtletí 2007 (28,1 tis.), v předchozím kvartále pak 17,3 tis. smluv. Spjatost růstu kupních cen bytů a dynamikou nových hypotečních úvěrů dokládají i zatím dosud dostupná data o realizovaných cenách, tj. za druhé čtvrtletí 2008, kdy ceny stoupaly (graf č. 21) a počty nových obchodů hypotečních bank (19,7 tis. úvěrových smluv) dosáhly třetí nejvyšší kvartální úrovně od počátku roku 2006.

Graf č. 21 Vývoj nabídkových a realizovaných cen bytů v Praze (2004-2009, meziročně v %)



Graf č. 22 Vývoj nabídkových a realizovaných cen bytů v regionech ČR mimo Prahu (2004-2009, meziročně v %)

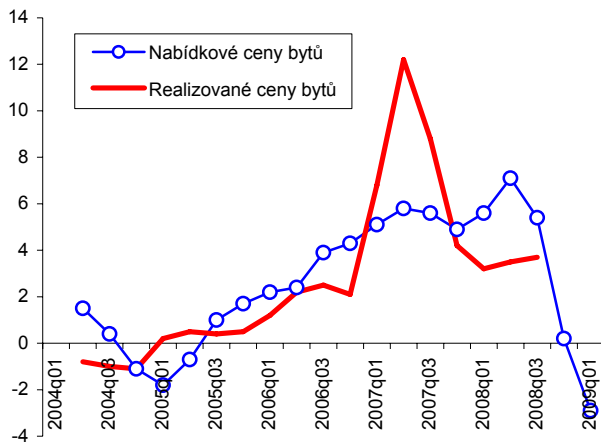


Pramen: ČSÚ

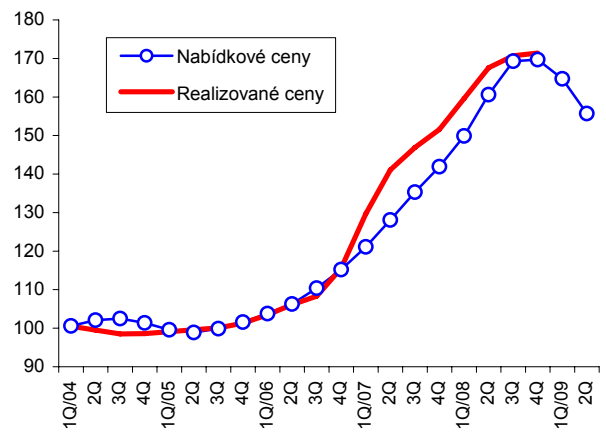
- **Refinancování není zdrojem nových hypotečních úvěrů**

Refinancování hypotečních úvěrů začalo jako relativně nový produkt bank nabývat na významu zhruba od roku 2007. Jeho vliv na počet nových smluv o hypotečních úvěrech je však ambivalentní – zatímco počty nových hypotečních úvěrů refinancní volbou klientů rostou především u malých bank (které ve snaze získat více trhu nabízejí lepší podmínky úvěru), u velkých bank o stejný počet „běžící“ smlouvy ubudou. Celkový počet úvěrů, který by mohl být v roce 2009 refinancován, je ze strany bank odhadován na 80 tisíc, přičemž objem těchto úvěrů by mohl dosáhnout až 140 miliard korun.

Graf č. 23 Vývoj nabídkových a realizovaných cen bytů v ČR (2004-2009, meziložně v %)



Graf č. 24 Vývoj nabídkových a realizovaných cen bytů v ČR (2004-2009, 2005=100)



Pramen: ČSÚ