

# **REALITY V ČR: OŽÍVÁ TRH S NEMOVITOSTMI?**

**Drahomíra Dubská**

Tisková konference, Praha, 26. března 2014

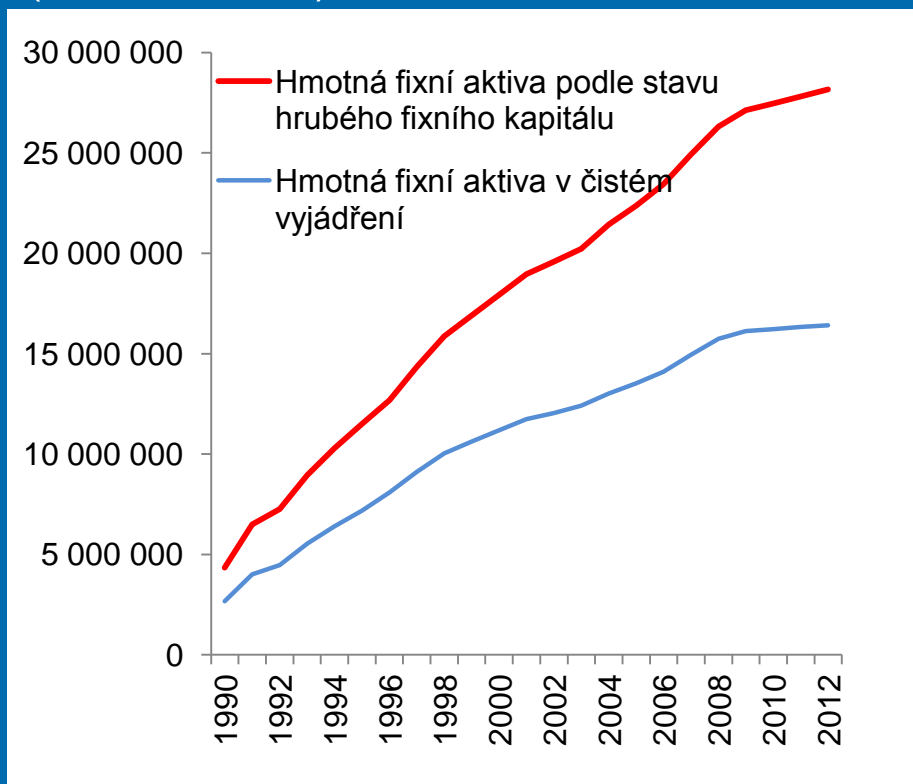
# Obsah

- Bohatství investované do domů, bytů a ostatních budov a staveb
  - čistá hodnota a hrubé investice
  - faktor cen
- Výstavba komerčních nemovitostí (nebytové budovy)
- Ceny rezidenčních nemovitostí (nabídkové a kupní ceny)
- Vývoj poptávky po bydlení – Objemy a dynamika úvěrů na bydlení, úrokové sazby hypotečních úvěrů
- Relace mezd a cen bytů regionálně; „dostupnost“ pořízení bydlení – jaká je zátěž dlužníků v poměru k ceně bytů
- Závěry

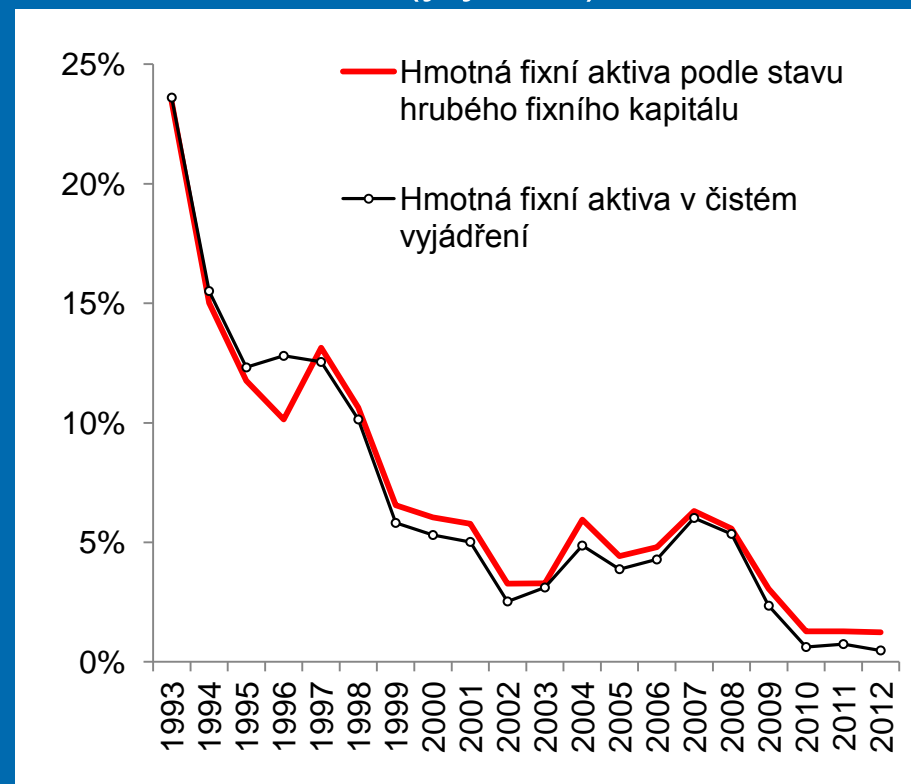
# Bohatství v ekonomice – hmotná aktiva

Stavy hmotných fixních aktiv v ekonomice ČR jsou nakumulovanou hodnotou stavebních a strojních investic – v roce 2012 v úhrnu 28,2 bil. korun v hrubém vyjádření, v čistém 16,4 bil. korun

Hmotná fixní aktiva v ekonomice ČR  
(v mil. korun)



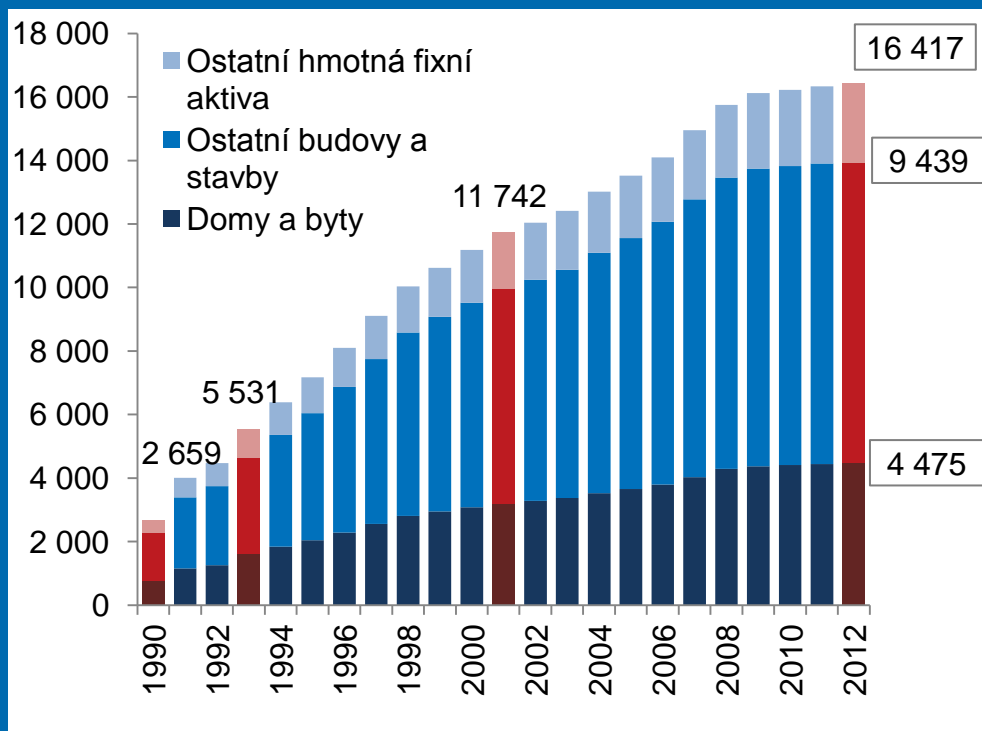
Přírůstky stavů hmotných fixních aktiv  
v ekonomice ČR (y/y v %)



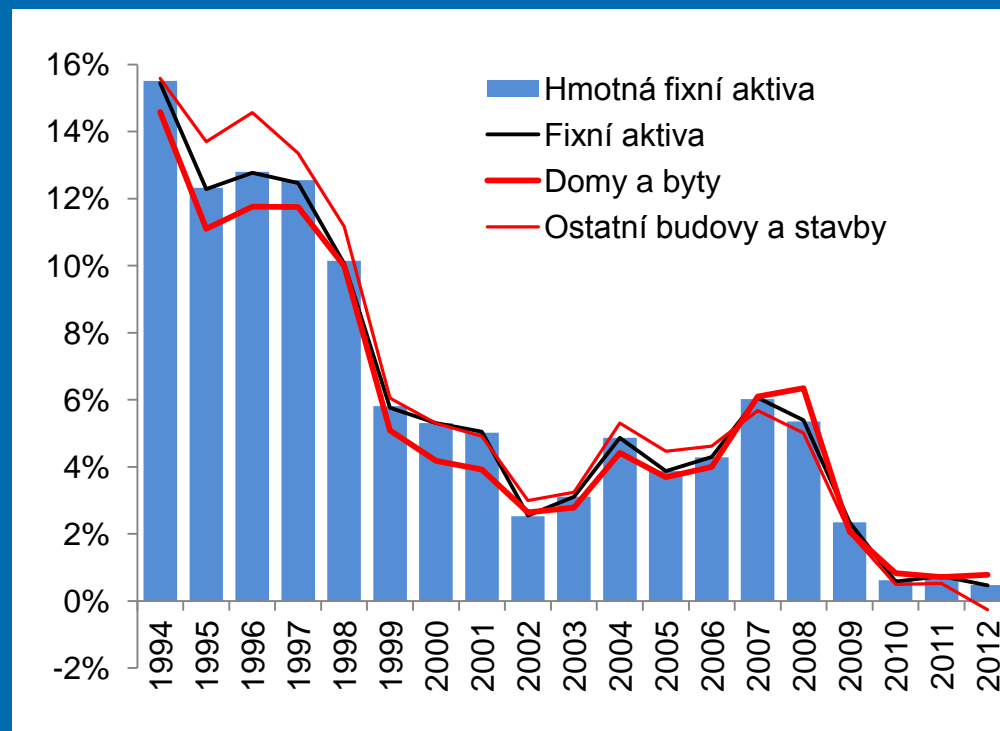
# Bohatství – hodnota stavebních investic

Stavům hmotných fixních aktiv v ekonomice ČR dominují pořízené domy, byty a ostatní budovy a stavby\* oproti strojním investicím – jejich přírůstky jsou však v posledních letech minimální

Čistá hodnota domů, bytů a ostatních budov a staveb, vč. strojních investic (v mld. korun, stavy na konci roku)



Přírůstky čisté hodnoty jednotlivých typů hmotných fixních aktiv (y/y v %)



\* Zdrojem dat roční národní účty ČSÚ

# Bohatství domácností – pořízené domy a byty

Investice domácností do hmotného majetku vrcholily za konjunktury, po roce 2008 přírůstky nových hmotných aktiv stagnují, přírůstky použitých se snižují a prodej použitých hmotných aktiv slábne

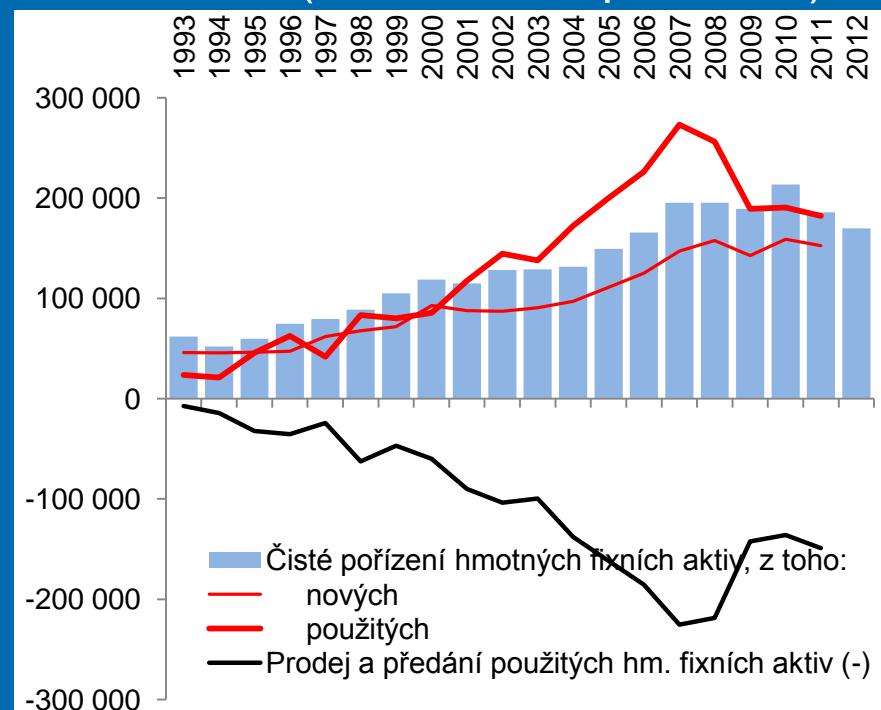
Domy a byty tvoří přes 90 % hmotného majetku domácností

**Přírůstky hmotných aktiv domácností**  
(hmotného majetku) v mld. korun:

	2008	2011
Pořízení nových (+)	157,7	152,6
Pořízení použitých (+)	256,3	182,2
Prodej použitých (-)	218,7	148,9

V roce 2012 pokles pořízeného hmot. majetku pokračoval (-8,7 % y/y z -12,9 % v roce 2011 a -3 % v roce 2009)

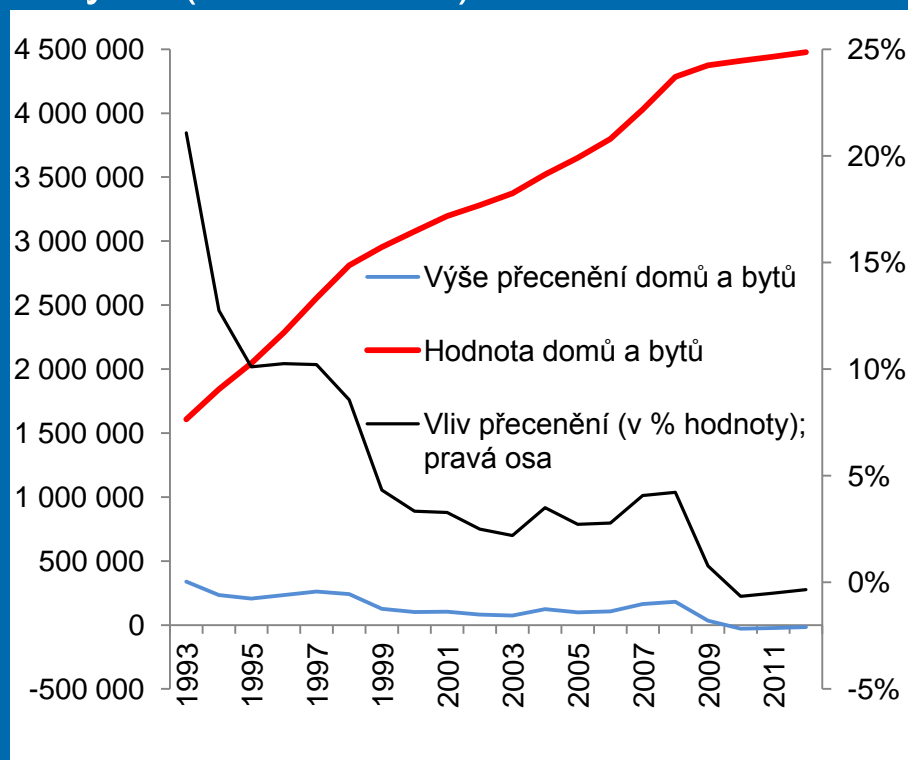
Domácnosti – pořizování hmotných fixních aktiv (v mil. korun, po letech)



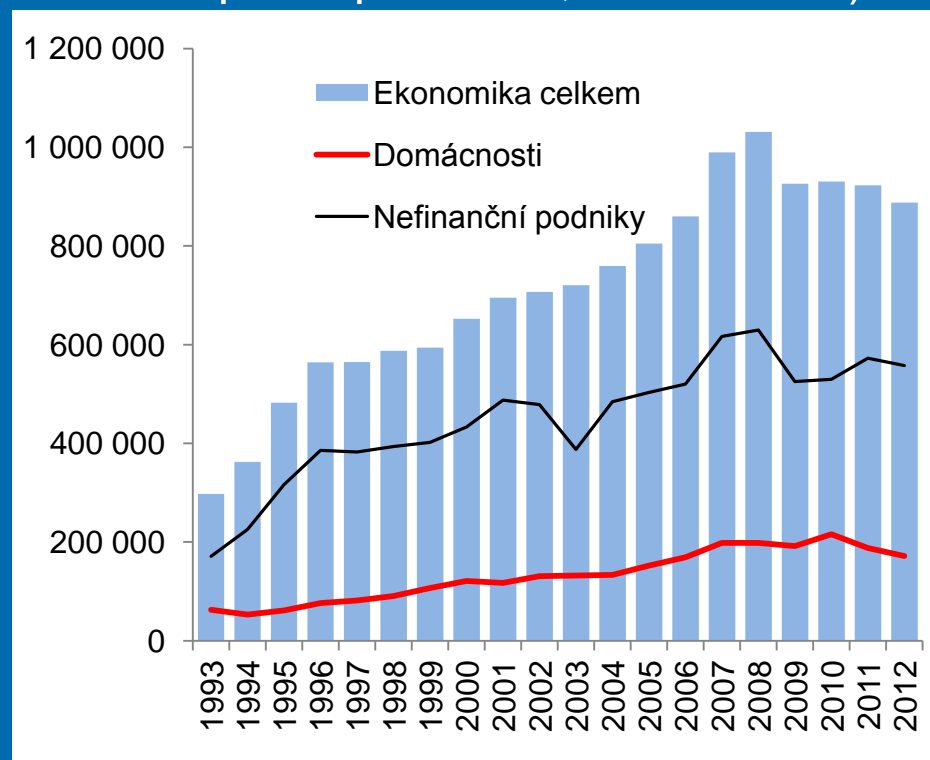
# Přírůstek hmotného majetku

Hodnotu domů a bytů ovlivňoval pohyb cen (výsledek přecenění) – bylo to patrné zejména do poloviny 90. let díky vysoké inflaci, od roku 2009 tento vliv jen zanedbatelný – v roce 2012 pokles cen snížil čistou hodnotu domů a bytů v ČR meziročně o 15,4 mld. korun

Vliv pohybu cen na čistou hodnotu domů a bytů (v mil. korun)



Investice do fixních aktiv (tvorba hrubého fixního kapitálu po letech, v mil. korun)



# Komerční nemovitosti v ČR\*

V letech 2006–2012 se v ČR stavěly především budovy pro obchod, v Praze hlavně administrativní budovy

	2006–2012** (v mld. korun)	z toho Praha (v %)
▪ Budovy pro obchod	41,1	13,0 %
▪ Administrativní budovy	34,6	<b>68,6 %</b>
▪ Budovy pro průmysl a skladování	32,3	3,4 %
▪ Budovy pro kulturu a vzdělávání	23,2	24,0 %
▪ Hotely	11,7	8,5 %
▪ Budovy pro dopravu a telekomunikace	2,3	18,7 %
▪ Celkem	<b>145,6</b>	<b>25,6 %</b>

\* Zde a v dalším použito namísto termínu „nebytové budovy“, data z útvaru statistiky ve stavebnictví

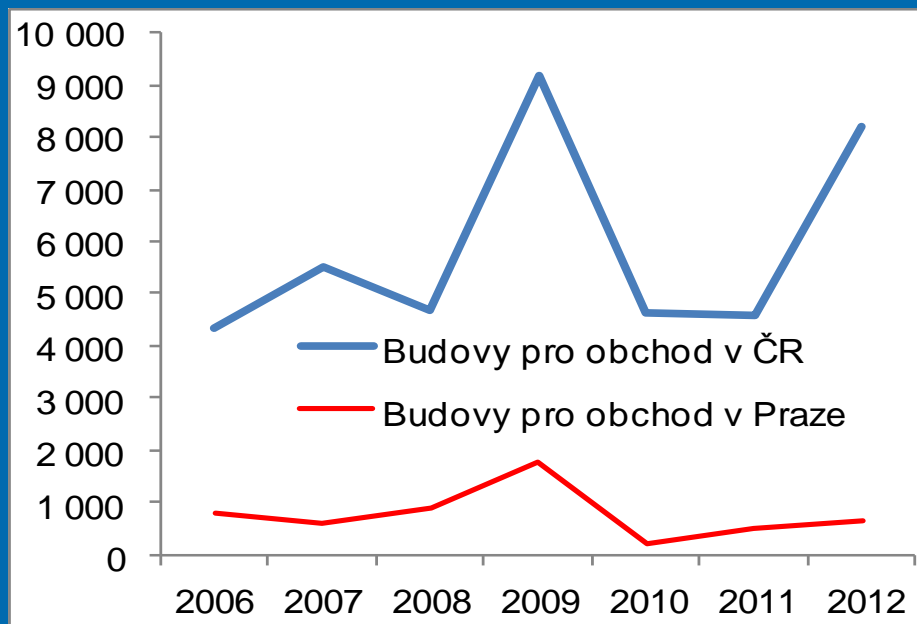
\*\* Celkové investice za sedm let

# Komerční nemovitosti

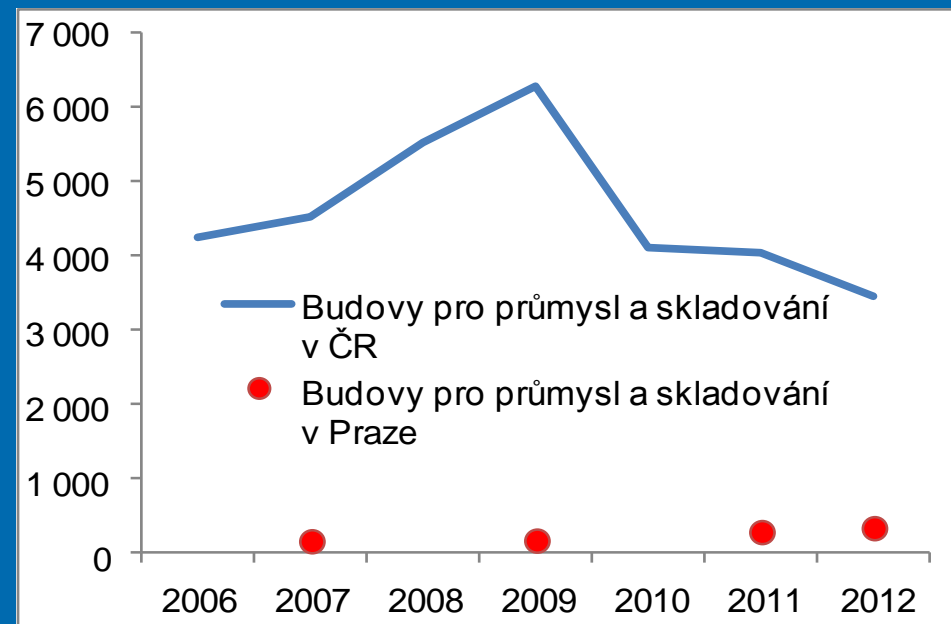
V investicích do **budov určených pro obchod i budov pro průmysl a skladování** byl silný krizový rok 2009 – zřejmě vliv „dobíhajících“ projektů z předchozí konjunktury

I v roce recese (2012) bylo postaveno **budov pro obchod** za 8,2 mld. korun, tj. druhá nejvyšší hodnota investic od roku 2005; investice do **budov v průmyslu a skladování** od roku 2009 klesají (2012 ČR 3,5 mld., Praha 0,4 mld. korun)

Budovy pro obchod (v mld. korun)



Budovy pro průmysl a skladování (v mld. korun)



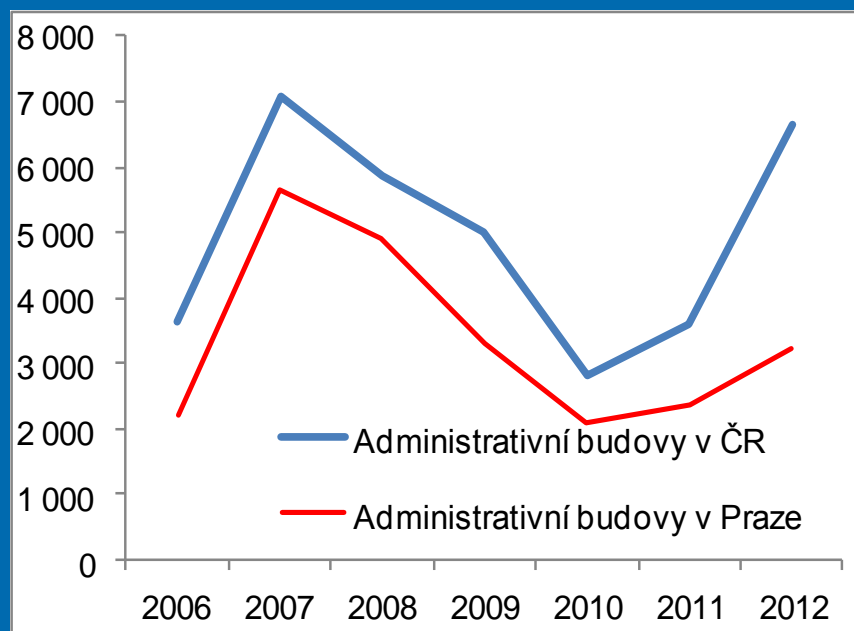


# Komerční nemovitosti

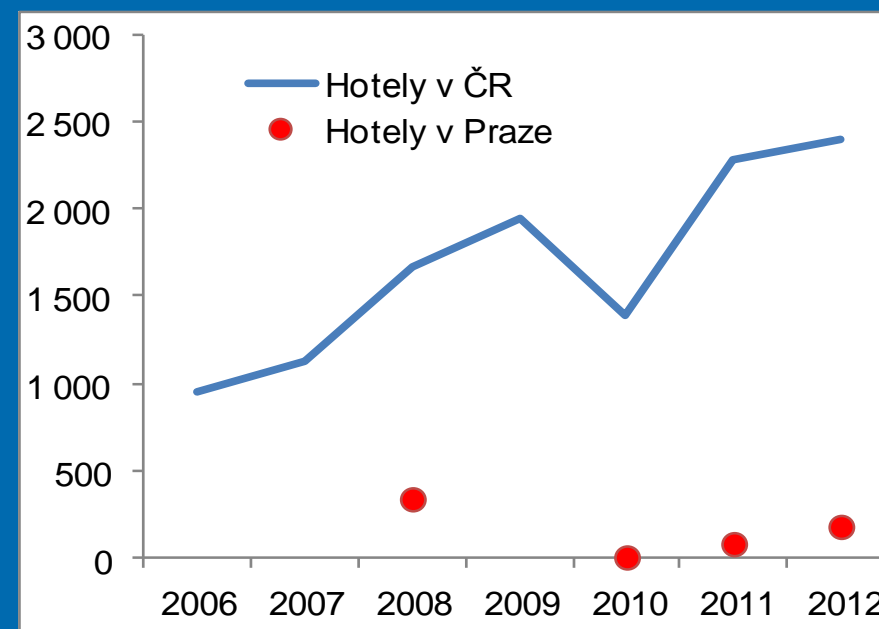
Investice do **administrativních budov** v ČR určuje intenzita jejich výstavby v hlavním městě – teprve v roce 2012 výraznější nárůst mimo Prahu (ČR celkem 6,7 mld. korun, Praha 3,2 mld. korun);

Investice v **hotelnictví** nebyly postiženy recesí roku 2012, pokračoval trend výstavby mimo Prahu (ČR 2,4 mld. korun, Praha 0,2 mld. korun)

Administrativní budovy (v mld. korun)



Hotely (v mld. korun)

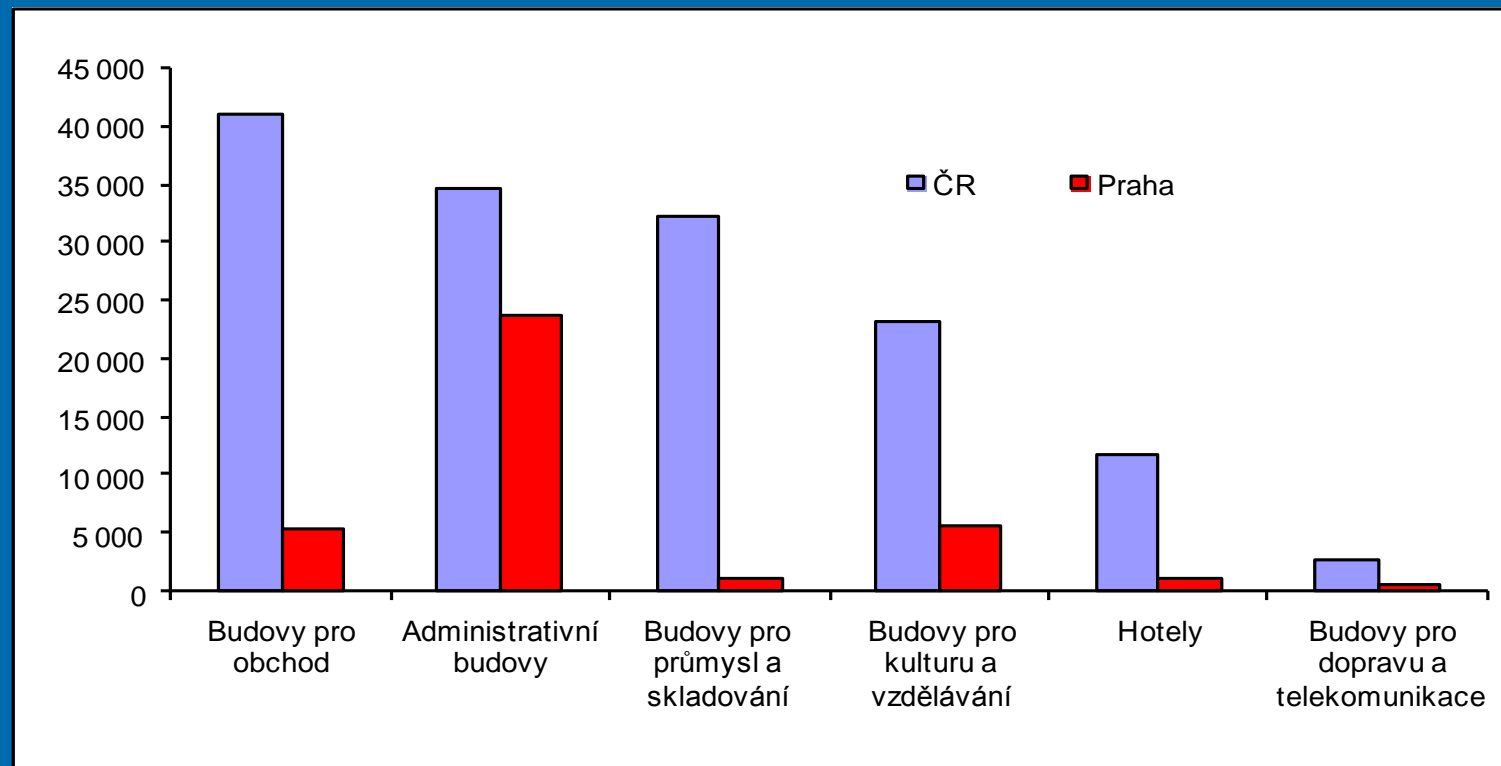


# Komerční nemovitosti

Od roku 2006 do roku 2012 bylo postaveno komerčních nemovitostí za 145,6 mld. korun, z toho nejvíce budov pro obchod (za 41,1 mld. korun)

– pokračovala silná expanze obchodních řetězců dále do regionů ČR

Hodnota investic do budov a staveb za období 2006–2012 (v mld. korun)



# Ceny rezidenčních nemovitostí

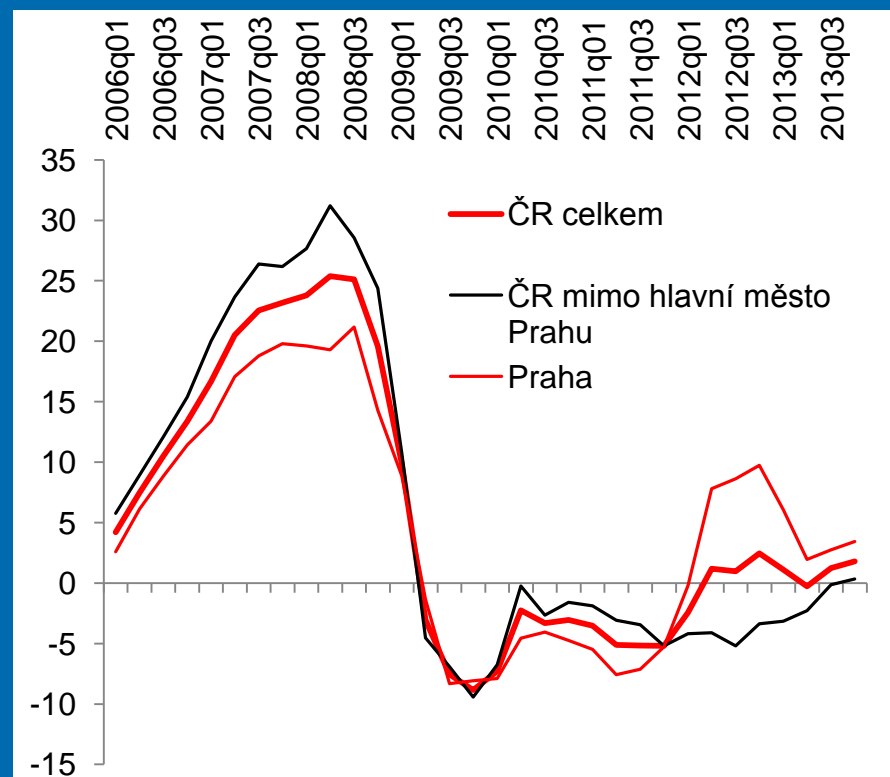
Extrémní růsty **nabídkových cen bytů** v období konjunktury, déletrvající poklesy od krize v roce 2009

Meziroční změny v % každé čtvrtletí v průměru za období:

	ČR	Praha	Regiony
3q06–4q08	+20,1	+17,2	+22,4
2q09–1q12	-3,8	-3,2	-4,6

- **Dosud nepřesvědčivé oživení nabídkových cen** za ČR celkem – v úhrnu za regiony mimo Prahu trval pokles cen čtyři a půl roku (ve 4q13 poprvé meziroční růst +0,3 %)
- Praha s výraznými přírůstky od 2q12 – kupní ceny však v té době v poklesech

Nabídkové ceny bytů (y/y v %)



# Ceny rezidenčních nemovitostí

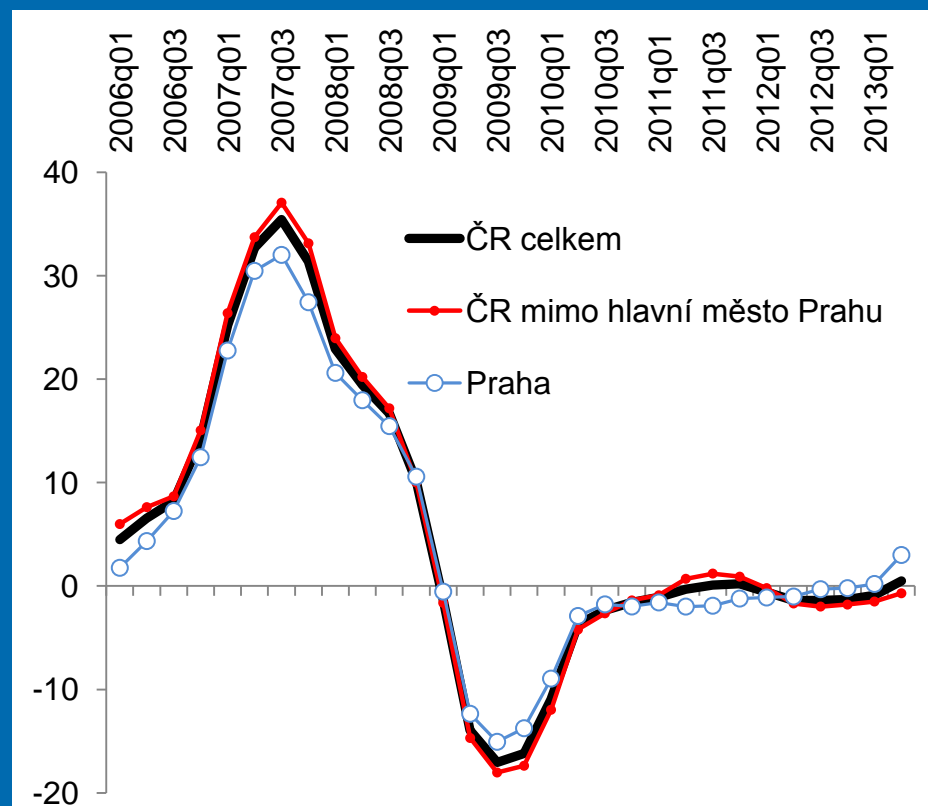
**Realizované (kupní) ceny bytů** – cenové oživení přichází až nyní, předchozí poklesy cen trvaly v ČR přes čtyři roky

- ČR **ve 2q2013 +0,5 % y/y** díky Praze (+3 %) – Praha 1 (+8,4 %), Praha 3–5 a 8–28 (+5,2 %)

Oproti cenám nabídkovým mají kupní ceny bytů daleko menší rozptyl v tempu vývoje v Praze a mimo Prahu

- **Za konjunktury 4q2006–4q2008** rostly kupní ceny bytů každé čtvrtletí y/y dvojciferně – v průměru za ČR +23,1 %, v Praze o více než pětinu (+21,1 %), za regiony o téměř čtvrtinu (+24,1 %)
- **Za krize 2009** se kupní ceny propadly meziročně v ČR o 12,3 %, v roce 2010 o dalších -4,5 %; další dva roky oživení nepřinesly (2011 -0,3 %, 2012 -1,2 %)

Realizované (kupní) ceny bytů (y/y v %)

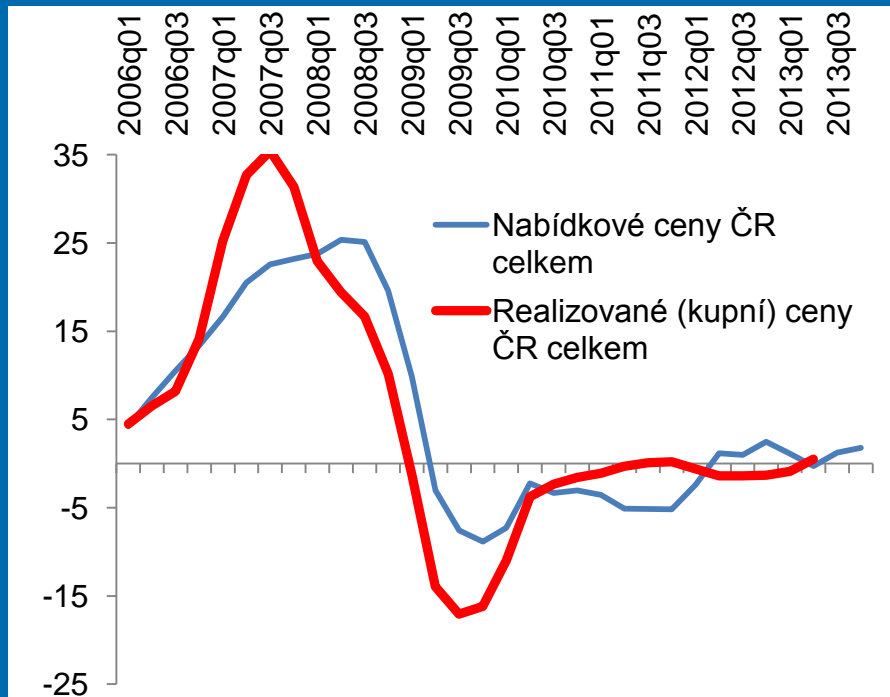


# Ceny rezidenčních nemovitostí

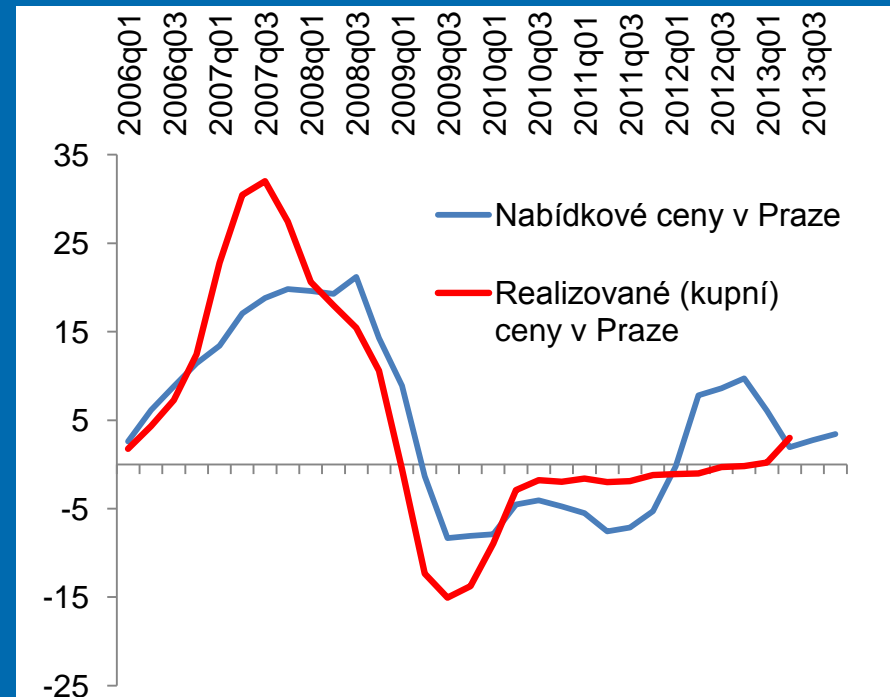
Vývoj nabídkových a kupních cen bytů zhruba od roku 2010 bez průkazné vazby – celé spektrum příčin (např. marketingové strategie developerů, které nemají oporu v koupěschopnosti lidí ovlivněné recesí)

- **Korelace** temp kupních cen bytů v Praze a v ČR mimo Prahu vysoká, u nabídkových cen nižší

**ČR celkem** – tempa nabídkových a kupních cen bytů (y/y v %)



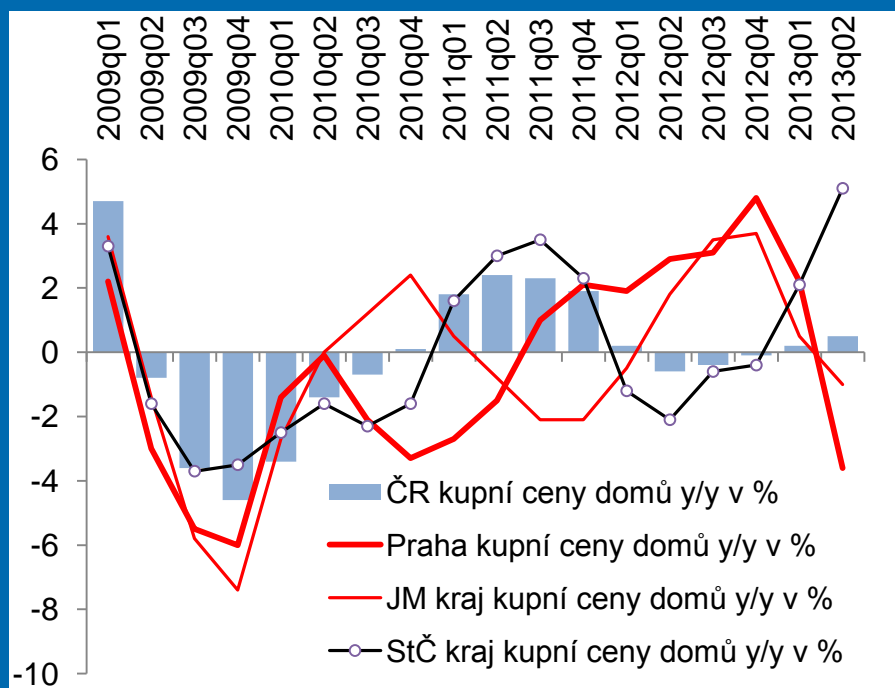
**Praha** – tempa nabídkových a kupních cen bytů (y/y v %)



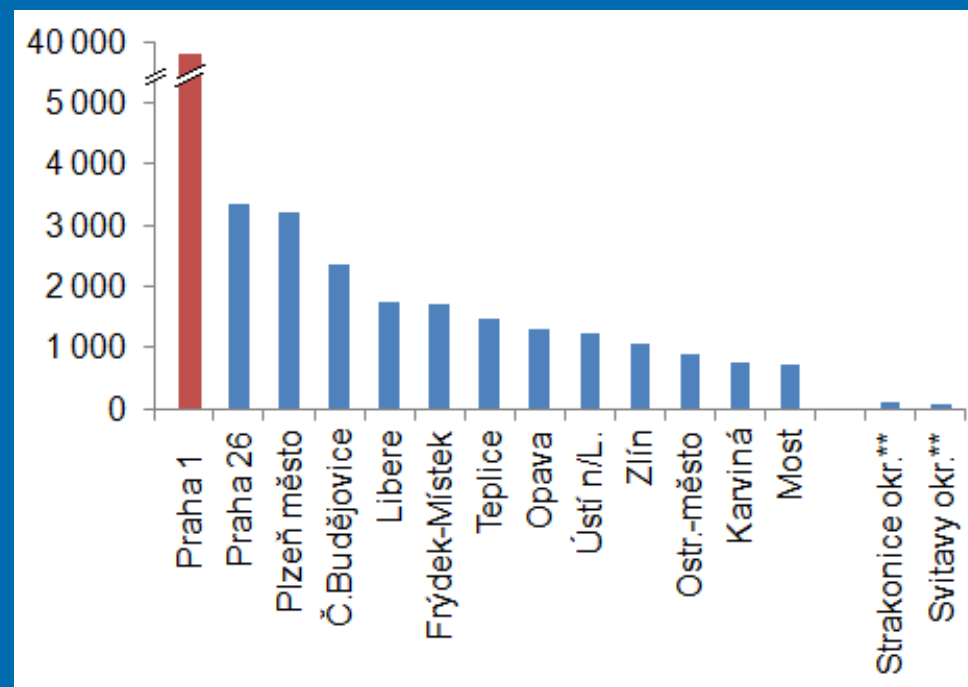
# Ceny domů a pozemků

- **Ceny rodinných domů v ČR recese prakticky nepostihla** – vysoká cenová volatilita v Praze (i při relativně nízké váze v indexu oproti indexu bytů), menší výkyvy v Jihomoravském kraji (jeho váha nejvyšší)
  - ve 2q13 ceny domů meziročně níže jen v Plzeňském a Libereckém kraji
- Vysoký rozptyl cen **stavebních pozemků (Praha 1 – 37 707 Kč/m<sup>2</sup>)**

Kupní ceny domů (y/y v %)



Kupní ceny stavebních pozemků (v Kč/m<sup>2</sup>, průměr let 2010–2012)



Obce s  $\geq 50$  tis. obyv. \*\*Okr. Strakonice a Svitavy, obce  $\leq 2$  tis. obyv.

# Financování – úvěry na nemovitosti

Úvěry na bydlení a hypoteční úvěry na nebytové nemovitosti koncem roku 2013 činily 1 041,9 mld.\* , z toho u nebytových 120,2 mld. korun

Podíl hypotečních úvěrů se selháním během roku 2013 klesal (ze 4,5 % v 1q na 4 % ve 4q)

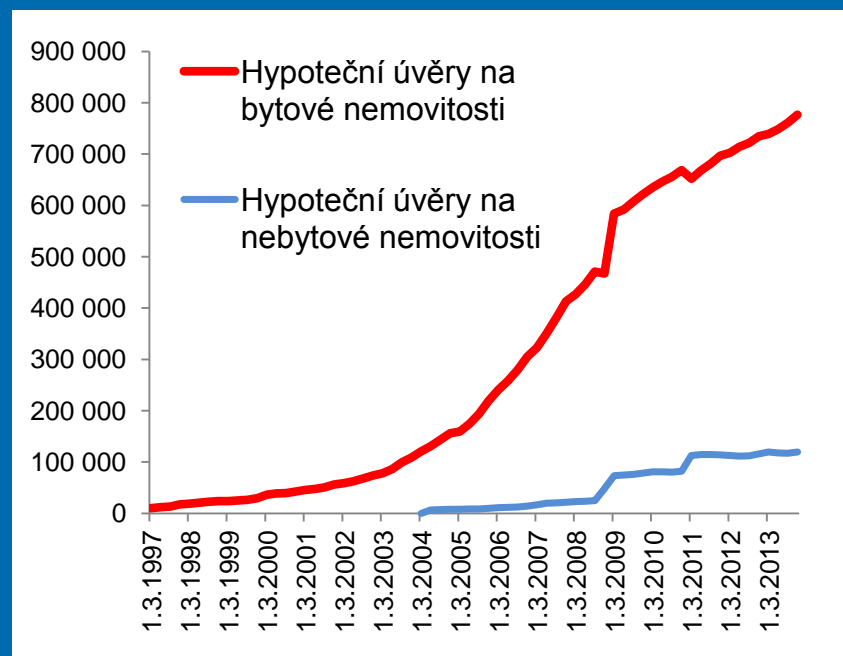
## Struktura úvěrů na bydlení\*

stavy k 31. 12. 2013, v mld. korun:

▪ Hypoteční úvěry	789,5
▪ Úvěry ze stavebního spoření	99,9
▪ Řádné	32,0
▪ Překlenovací	67,9
▪ Spotřebitelské úvěry na nemovitosti	32,3

**Celkem úvěry na bydlení\* 921,7**

Hypoteční úvěry na bytové a nebytové nemovitosti rezidentům (v mil. korun)



\*V korunách i cizí měně, úvěry od bankovního sektoru, klienti rezidenti i nerezidenti

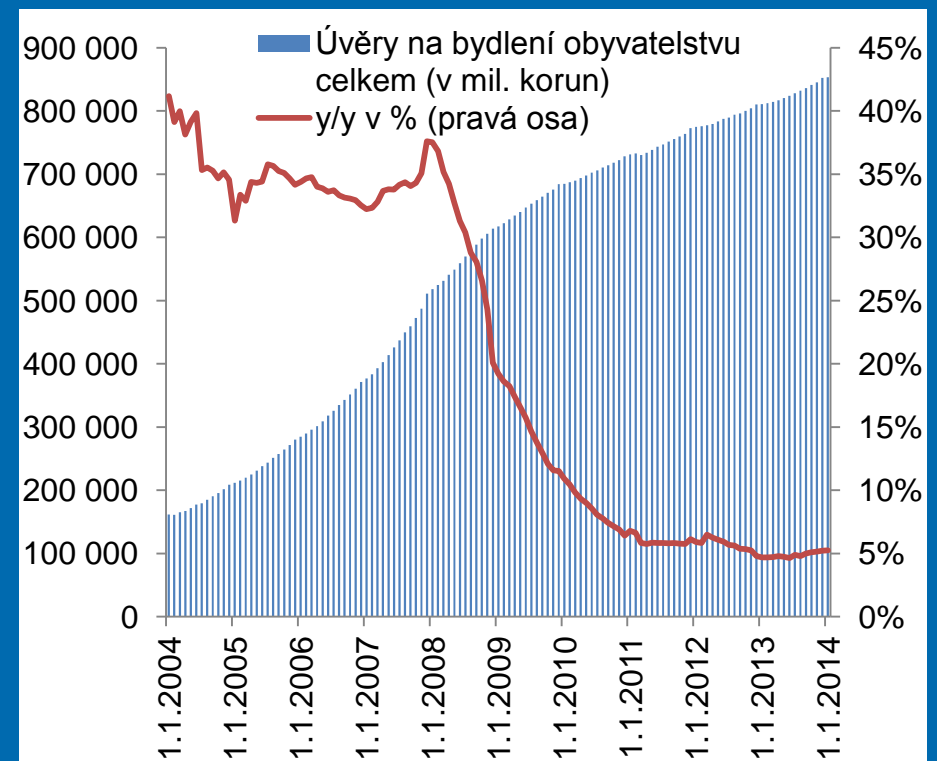
Zdroj: ČNB

# Financování bydlení – úvěry obyvatelstvu

**Samotné obyvatelstvo** ČR mělo v závěru roku 2013 půjčeno na bydlení 852,3 mld. korun (v hypotékách 746,6 mld. korun), z toho v cizí měně objemy pouze v řádu promile

- **Stavy hypotečních úvěrů obyvatelstvu stouply** v roce 2013 o 46,1 mld. korun
- – lidé ale přitom uzavřeli **smlouvy** o hyp. úvěrech na bydlení **v hodnotě 132,7 mld. korun\*** vč. refinancování původních smluv jinými bankami
  - podle odhadu zhruba třetina objemu připadala na refinancování
- Objem **splacených úvěrů** v roce 2013 tak odpovídal přibližně odhadovanému objemu refinancování

Úvěry obyvatelstvu na bydlení (v mld. korun, y/y přírůstky v % na pravé ose)



\* Zdroj: MMR, Smluvní jistina hypotečních úvěrů na bydlení – segment Občané

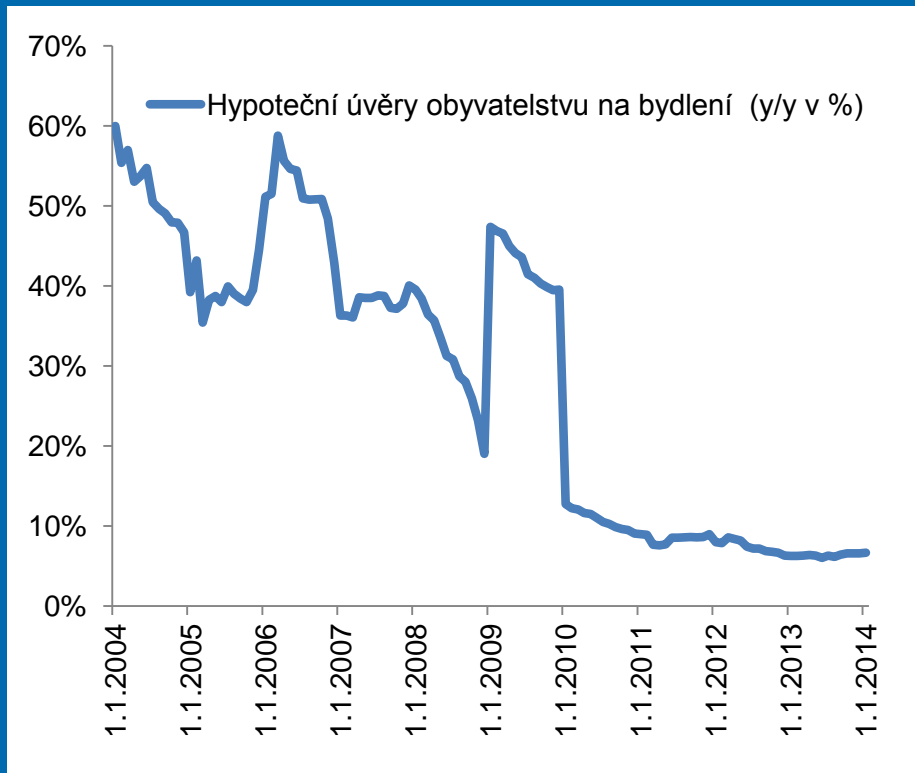
Zdroj: ČNB



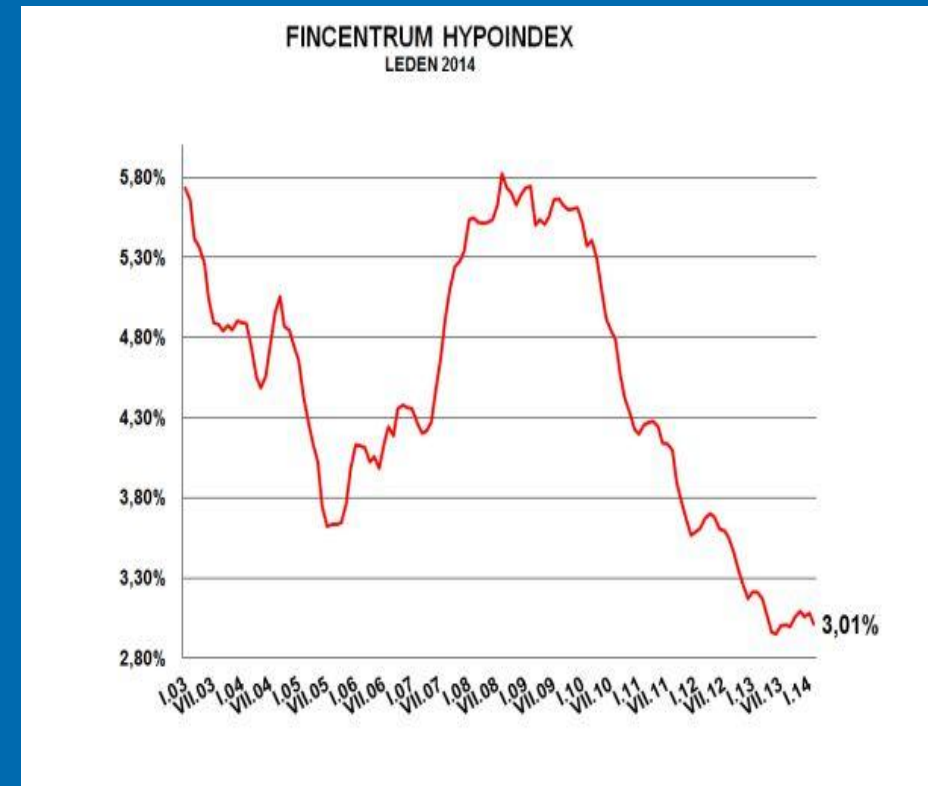
# Cena financování bydlení úvěrem

Největší zájem obyvatelstva o hypoteční úvěry (podle přírůstků jejich objemů v meziročním srovnání) byl ještě před růstem úrokových sazeb – i pak ale dynamika půjček až do nástupu krize velmi vysoká

Dynamika hypotečních úvěrů obyvatelstvu na bydlení (y/y v %)



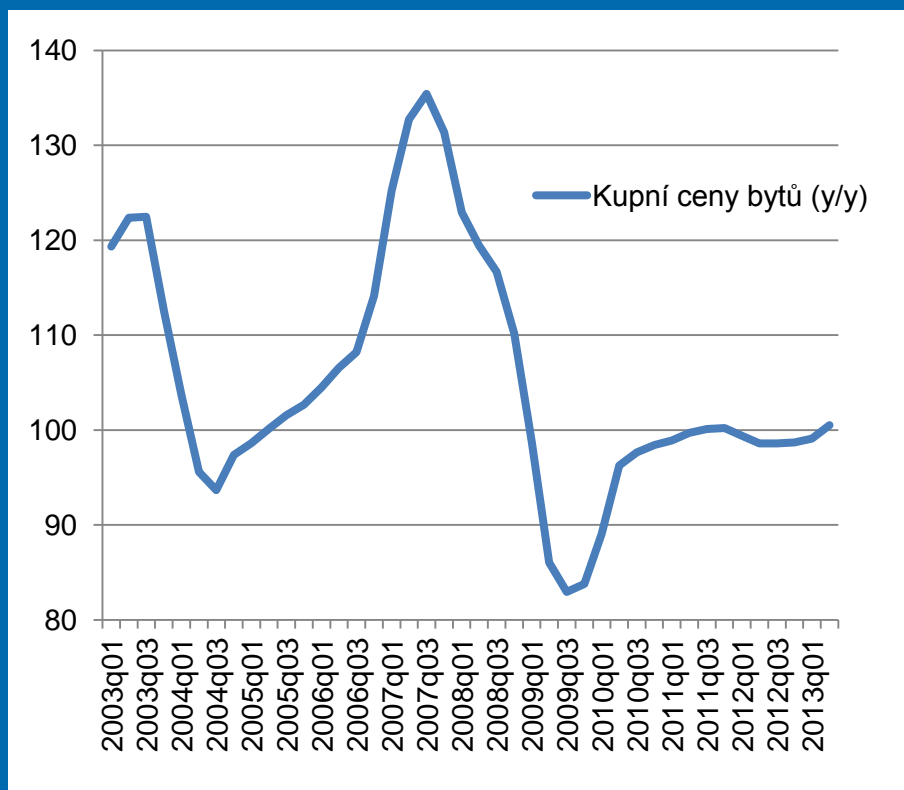
Sazby hypotečních úvěrů (1.2003 až 2.2014, v % p.a., zdroj Hypoindex, Fincentrum.cz)



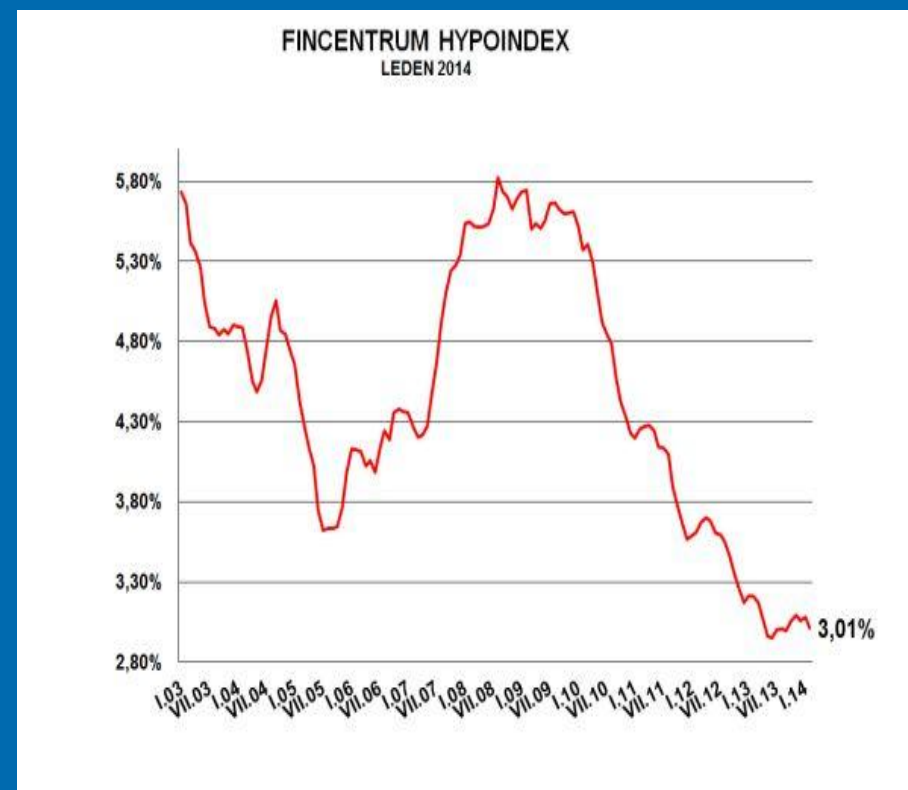
# Cena financování bydlení úvěrem

Za konjunktury české ekonomiky ceny bytů výrazně rostly, současně s tím však rostla i cena peněz na financování jejich koupě – úrokové sazby hypotečních úvěrů začaly klesat až poté, co propad cen bytů dosáhl svého dna

Vývoj realizovaných (kupních) cen bytů (1q2003 až 2q2013, y/y v %)



Sazby hypotečních úvěrů (1.2003 až 2.2014, v % p.a., zdroj Hypoindex, Fincentrum.cz)



# Dostupnost bydlení

**Jak dlouho** by bylo nutné v jednotlivých krajích „čekat“ na zakoupení **bytu** ze mzdových příjmů?

Poměr **průměrných kupních cen bytů\*** k **průměrnému ročnímu příjmu\*\*** (rok 2012)

Byty (kraje)	počet let	Byty (kraje)	počet let
Ústecký	1,87	Plzeňský	3,58
Moravskoslezský	2,77	Zlínský	3,74
Liberecký	2,81	Královéhradecký	3,84
Karlovarský	3,01	<b>ČR celkem</b>	<b>3,86</b>
Jihočeský	3,38	Pardubický	3,93
Vysočina	3,40	Středočeský	3,96
Olomoucký	3,55	Jihomoravský	4,98
		Hlavní město Praha	6,47

\* Propočet z kupní ceny za m<sup>2</sup> na byt velikosti 60 m<sup>2</sup>

\*\* Dvanáctinásobek průměrné hrubé měsíční nominální mzdy vč. odměn

# Dostupnost bydlení

**Jak dlouho** by bylo nutné v jednotlivých krajích „čekat“ na zakoupení **domu** ze mzdových příjmů?

Poměr **průměrných kupních cen domů** k **průměrnému ročnímu příjmu**\* (rok 2012)

Domy (kraje)	počet let	Domy (kraje)	počet let
Vysočina	6,19	Moravskoslezský	8,01
Ústecký	7,03	Královéhradecký	8,08
Zlínský	7,65	Jihočeský	8,36
Olomoucký	7,77	<b>ČR celkem</b>	<b>8,50</b>
Pardubický	7,80	Liberecký	8,53
Jihomoravský	7,85	Karlovarský	9,32
Plzeňský	7,90	Středočeský	11,61
		Hlavní město Praha	19,94

\* Dvanáctinásobek průměrné hrubé měsíční nominální mzdy vč. odměn

# Dostupnost bydlení

## Zátěž domácnosti v podobě měsíční splátky hypotečního úvěru

– údaje z komerční sféry\* (vlivy velmi mnoha faktorů působících na vypovídací schopnost → informace spíše dokreslujícího charakteru)

Jaké procento ze svých čistých příjmů vynaloží průměrná domácnost na měsíční splátku hypotečního úvěru\* – údaj za listopad 2013

Kraje	% celkových čistých příjmů domácnosti		
Hlavní město Praha	58,3 %	Liberecký	26,3 %
Jihomoravský	32,1 %	Zlínský	25,6 %
<b>ČR celkem</b>	<b>30,4 %</b>	Pardubický	25,3 %
Královéhradecký	29,7 %	Plzeňský	25,1 %
Olomoucký	29,0 %	Jihočeský	23,6 %
Středočeský	26,5 %	Vysočina	20,1 %
Karlovarský	26,4 %	Moravskoslezský	18,5 %
		Ústecký	12,0 %

\* Zdroj: Golem Finance

# Závěry

- V loňském 4. čtvrtletí poprvé po 18 čtvrtletích poklesů **meziročně mírně stouply nabídkové ceny bytů v úhrnu za mimopražské regiony**
  - kupní ceny podle dostupných dat (do 2q2013) nikoli
- V Praze se však objevil nepatrný **růst kupních cen bytů již v 1. čtvrtletí 2013 (+0,2 % y/y) a průkazný pak ve 2. čtvrtletí (+3 %)**
  - při předstihovém charakteru vývoje ceny bytů v Praze tak lze soudit na následné cenové oživení i v regionech mimo Prahu
- **Za ČR jako celek stouply kupní ceny bytů ve 2. čtvrtletí 2013 díky vývoji na pražském trhu o 0,5 % y/y**
- **Objem hypotečních úvěrů obyvatelstvu na bydlení** (za 132,7 mld. Kč v roce 2013) byl podle odhadů z víc než jedné třetiny ovlivněn jejich refinancováním – při **zohlednění splátek stoupl jejich stav o 46,1 mld. korun y/y**, tj. stejně jako v průměru předchozích tří let (+47,3 mld. Kč)

# Závěry

- Výstavba komerčních nemovitostí v ČR koreluje v posledních sedmi letech jen velmi volně s průběhem hospodářského cyklu
- Čistá hodnota tzv. ostatních budov a staveb, tvořících 57,5 % nakumulovaných hmotných fixních investic v české ekonomice, v roce 2012 vůbec poprvé v historii ČR meziročně poklesla (-0,3 %)
- Přírůstek čisté hodnoty domů a bytů činil za roky 2010–2012 v průměru ročně pouze 0,8 % (opět nejméně od roku 1993)
- Avšak fixní investice v ekonomice již ve 4q2013 po devíti čtvrtletích poklesů meziročně reálně stouply (+2,7 %), mezikvartálně již dvě čtvrtletí v řadě (+0,4 %, resp. +5,1 %)
  - přitom investice samotných firem (tvorba hrubého kapitálu celkem) byly ve 3q13 mezikvartálně výš o 15,1 %, ve 2q13 dokonce o 20,8 %...
- **Bude nadcházející ekonomické oživení taženo investicemi?**



# Děkuji za pozornost

**Ing. Drahomíra Dubská, CSc.**

oddělení svodných analýz

Tel.: 274 054 041

E-mail: [drahomira.dubska@czso.cz](mailto:drahomira.dubska@czso.cz)