

2. Ceny nemovitostí

V České republice neexistuje „oficiální“ index cen nemovitostí. Podobně je tomu i v řadě jiných evropských zemí, což se ukázalo jako nevýhoda zejména v době dramatických poklesů cen nemovitostí, k nimž došlo poprvé na přelomu let 2007 a 2008 v Evropě, především ve Španělsku. Zatímco ceny jiných aktiv lze poměrně jednoduše sledovat (kurzy akcií na kapitálových trzích, ceny dluhopisů, úrokové sazby, apod.), neexistence oficiálního měření cen nemovitostí komplikuje nejen porovnání výnosnosti mezi jednotlivými typy aktiv, ale představuje i problém při předpovědích ekonomického vývoje. Ceny nemovitostí jsou jedním z leading indikátorů, který může signalizovat obrát konjunkturního cyklu.

Apel Evropské centrální banky co se týká požadavku na konstrukci oficiálního indexu cen nemovitostí naráží v ČR na problém v podstatě legislativní. ČSÚ zpracovává detailně cenové indexy z dat, která vycházejí z údajů o cenách uváděných v příznáních daně z převodu nemovitostí¹. Jde však pouze o obchody, které mezi sebou uzavírají fyzické osoby, které jsou ze zákona povinny tato daňová příznání finančním úřadům podávat. Neexistuje zde však zákonná povinnost podávat tato příznání pro developery a realitní kanceláře², jejichž obchody představují co do objemů významné pohyby na českém trhu s nemovitostmi³. Platit daň z převodu nemovitostí nejsou ze zákona povinny ani obce či stát, pokud privatizují svůj majetek cestou prodeje do soukromých rukou - zde však jde často o ceny modifikované různými faktory a nelze je proto pokládat za ceny „spolehlivé“ tržní. Nicméně opět objemově – vzhledem k dlouhodobě modifikované situaci co se týká vlastnictví bytů v České republice – jde o významný segment s objemy obchodů, které nemohou být oficiální statistikou země spolehlivě podchyceny. S těmito výhradami je tedy zpracována i tato kapitola.

¹ To může znamenat určité pokřivení těchto dat například z důvodu daňové optimalizace.

² ČSÚ ke konci roku 2008 evidoval 18 900 subjektů se zapsanou realitní činností. Podle odhadu Asociace realitních kanceláří však (vzhledem k okolnosti, že tuto činnost je možné provozovat jako živnost volnou) odhaduje počet subjektů skutečně působících na trhu na zhruba tři tisíce.

³ Podle Asociace realitních kanceláří ČR se na realitní makléře při prodeji domů obrací polovina prodávajících. Naproti tomu např. v USA či Velké Británii využívá zprostředkovatele devět z deseti majitelů nemovitostí.