

## Shrnutí

- Na pořízení **hmotných aktiv** typu domů a bytů připadají téměř čtyři pětiny ročních přírůstků celkových hmotných aktiv v sektoru domácností. **České domácnosti své investice do bydlení** za roky 1995-2006 v nominálním vyjádření **ztrojnásobily** (ze 37 mld. korun na 102 mld. korun podle čistého pořízení tohoto typu hmotných fixních aktiv). Ve zmíněném období připadaly na domácnosti v průměru dvě třetiny hodnoty nově pořízených domů a bytů v ekonomice - 59 % v roce 1996, 74 % v roce 2006, což odráželo počínající konjunkturu na trhu s byty.
- Posílení objemu hmotných aktiv domácností ve formě domů a bytů (jako jednoho z typu nefinančních aktiv, které se podílejí na jejich celkovém objemu v sektoru domácností z více než tří čtvrtin<sup>1</sup>) se promítlo i do **nominálních a reálných zisků domácností z držení nefinančních aktiv** – zatímco nominální zisky domácností stouply ze 78 mld. korun v roce 2005 na 133 mld. v roce 2007, jejich reálné zisky v roce 2007 meziročně klesly (z 58 mld. na 46 mld. korun).
- **Investice do nemovitostí** je v ČR považována za neefektivnější z pohledu kombinace výnosu a míry rizika. Nákup domu či bytu jako investici uskutečnila řada lidí přesto, že obecně byly jejich ceny vzhledem k celkové kupní síle a průměrné nominální mzdě střední třídy obyvatelstva považovány za dlouhodobě nadhodnocené.
- Za tzv. „**bublinu**“ cen daného aktiva obecně je považována explozivně a asymetricky tvořená odchylka tržní ceny aktiva od její fundamentální hodnoty s možností její náhlé a výrazné korekce. Může za ní být také považován excesivní vývoj ceny daného aktiva ve srovnání s cenovým vývojem jiných typů aktiv. Bubliny cen aktiv bývají často způsobovány psychologickými faktory v chování tržních subjektů, očekáváním typu sebenaplňujících předpovědí, aj. Identifikace bublin je tak obtížná jak z pohledu ex ante, tak z pohledu ex post. V ČR je takto definované zadání vývoje na trhu nemovitostí problematické především s ohledem na dostupnou datovou bázi.
- V ČR neexistuje „oficiální“ index cen nemovitostí z příčin stojících mimo statistické zjišťování (absence potřebné legislativy). Data o kupních cenách nemovitostí sledovaná Českým statistickým úřadem zahrnují pouze část trhu - chybějí data o cenách nových bytů prodávaných developery a realitními kancelářemi, ale i prodeje stávajících bytů obcemi (ve všech těchto případech neexistuje povinnost podávat příznání daně z převodu nemovitostí, jako je tomu u převodu bytů mezi fyzickými osobami). Tento **problém ztěžuje konstrukci indexu cen nemovitostí** zobrazujícího přesněji cenový vývoj na trhu realit. Nabídkové ceny mají charakter indikativní.
- Během období 1998 až 1. čtvrtletí 2009 bylo možné na trhu nemovitostí v ČR pozorovat **dvě vzednutí cenové hladiny** tažená především vývojem cen bytů. Zatímco příčinou růstu cen v letech 2002 a 2003 byla vysoká očekávání další cenové expanze na trhu nemovitostí po vstupu země do EU v roce 2004, od roku 2007 do poloviny roku 2008 byla důvodem výrazného pohybu cen vzhůru silná ekonomická konjunktura – projevující se dynamikou mezd, značným poklesem nezaměstnanosti, příznivým hodnocením domácností co se týká jejich ekonomické a finanční situace i jejího očekávání.
- **Zvýšení úrokových sazeb úvěrů na bydlení** během této druhé vlny růstů cen nemovitostí neomezilo poptávku domácností po vlastním bydlení. Úrokové míry úvěrů tohoto typu začaly stoupat v prvních měsících roku 2006, výrazněji pak akcelerovaly od poloviny roku 2007 (ze 4,28 % v říjnu 2005 na 5,6 % v srpnu 2008 u nových úvěrů bank na nákup bytové nemovitosti, u samotných hypotečních úvěrů pak ze 3,64 % na 5,82 %).
- Vzhledem ke **zvýšenému riziku nesplacení úvěrů** stoupl v roce 2009 prudce individuální zájem klientů bank o toto pojištění. Podíl nesplacené části úvěrů a celkové hodnoty zastavených nemovitostí však z pohledu zajištění zatím neindikuje pro portfolia bank vysoké riziko (56 % v roce 2008) – k jeho zhoršení však povede další pokles cen domů a bytů v roce 2009, naopak proti zapůsobí výrazný útlum úvěrové aktivity v půjčkách na bydlení.

<sup>1</sup> Vzhledem k tomu, že sektor Domácností je tvořen segmentem Domácnosti-obyvatelstvo a Domácnosti-živnosti, významná část objemů nefinančních aktiv (fixních aktiv a zásob) připadá na segment Domácnosti-živnosti.

- Co se **financování** týká, od poloviny roku 2008 vedlo počínající zhoršování situace v ekonomice k výraznému poklesu (meziročně i proti tříletému průměru) počtů nově poskytnutých hypotečních úvěrů, celkových objemů (-39 % meziročně za 1q 2009) i průměru půjčované částky; zvýšená korelace těchto parametrů s úrovní sazeb i důvěrou domácností začala být od poloviny roku 2007 více patrná. Objem úroků z vlastnictví placených domácnostmi za rok 2008 klesl meziročně na 32,2 mld. z 34 mld. korun.
- **Pokles poptávky** po bydlení byl patrný již v březnu 2008, kdy největší developerské společnosti ohlásily meziroční snížení zájmu o nové bydlení o 10 až 20 % (změny DPH u stavebních prací). Očekávané podzimní znovuoživení se nedostavilo, naopak na trhu s domy a byty docházelo ke zlevňování (především u bytů ve starších panelových domech a u novostaveb v méně lukrativních lokalitách). Následně pak zejména v jarních měsících roku 2009 bylo možné využít řady slev a impulsů, kterými developeři stimulovali poptávku. Mimoto začalo v roce 2009 také docházet k výraznému snížení počtu nově zahajovaných bytů a tedy k nižší nabídce.
- Od druhé poloviny roku 2008 do konce období sledovaného v této studii (1. čtvrtletí 2009) procházel **trh bytů** v ČR **cenovou korekcí**. Přestože meziroční pokles nabídkových cen, k němuž došlo poprvé od 2. čtvrtletí 2005, se nezdá být příliš hluboký (-2,9 %), velmi rychlá je především jeho dynamika, která oslabila za pouhých tři čtvrtletí o 10 p. b. (+7,1 % ve 2. čtvrtletí 2008).
- **Prudší propad** cen bytů byl patrný na trhu **mimo hlavní město Prahu**. V regionech se za období od července 2008 do června 2009 snížila jejich dynamika o 15 p. b. na meziroční pokles o 6,3 % ve 2. čtvrtletí 2009. Přestože po téměř celé desetileté období s výjimkou druhého pololetí 2008 a prvního čtvrtletí 2009 byl cenový vývoj v ČR na trhu s byty předurčován pohybem jejich cen v hlavním městě Praze, právě v těchto zmíněných časových obdobích zaznamenal obrácenou tendenci.
- **Pád nabídkových cen pražských bytů se odehrál v průběhu jediného čtvrtletí**. Za čtvrtý kvartál 2008 se sice jejich ceny meziročně snížily o 1,7 %, ale mezikvartální ztráta tempa dosáhla 7,8 p. b. Nelze ji přičíst např. vysoké srovnávací základně předchozího období, protože v posledních třech měsících roku 2007 již předchozí cenový růst mírně polevil (+4,2 %).
- Podle údajů z realitních kanceláří **vzrostla** v roce 2008 meziročně **poptávka po pronájmech bytů** v průměru o 5 %, v některých lokalitách (Ostrava) však až o 50 %. Odhady růstu této poptávky v roce 2009 činí až +20 %, odhady cen nájemného +10 %, přičemž dlouhodobou tendencí je zřejmě jejich stagnace až pokles, protože bytů k pronájmu je velké množství – ovšem přestože pokračující deregulace nájmu tlačí na pokles cen tržního nájemného stejně jako převis nabídky bytů k pronájmu, je nutné vzít v úvahu, že segment bytů s regulovaným nájemným je relativně malý a jeho uvolňování by nemělo výši tržního nájemného ovlivňovat výrazným způsobem.