

Nová statistická publikace Ceny nemovitostí

Nová publikace *Ceny nemovitostí* v letech 2022–2024 navazuje na publikaci *Ceny nemovitostí* v letech 2021–2023, která vyšla koncem roku 2024.

ČSÚ v letech 2000 až 2020 vydával *Ceny sledovaných druhů nemovitostí*. Data byla založena výlučně na údajích pořizovaných finančními úřady a obsažených v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Pořizování se opíralo o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ke dni 26. září 2020 však došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, a to se zpětnou účinností pro případy, kdy byl vklad práva do katastru nemovitostí proveden v prosinci 2019 a později. V důsledku toho zcela zaniknul stávající datový zdroj. Publikace proto skončila posledním referenčním rokem 2019.

Pro zajištění alespoň částečné návaznosti původních statistik se ČSÚ pokusil využít jakožto alternativní zdroj údaje z katastru nemovitostí, kterými disponuje Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK). Primární nezpracovaná data jsou sice prakticky vyčerpávající, avšak chybí mnohé cenotvorné informace, které do dosavadních dat vkládali odhadci při individuálním posouzení charakteristik dané nemovitosti. Pro účely dalšího zpracování je dále potřeba data doplnit o související údaje z Registru sčítacích obvodů a budov spravovaného ČSÚ (RSO) a z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí spravovaného ČÚZK (RÚIAN). Vzhledem k jisté nekonzistenci RSO a původního zdroje (katastr nemovitostí) není možno propojit všechna data a původní zdroj tak ztrácí do jisté míry charakteristiku vyčerpávajícího souboru.

Účelem vytvářeného systému v nové publikaci *Ceny nemovitostí* je poskytování informací o rozložení cenové hladiny bytů a rodinných domů, jakož i vývoj tohoto rozložení v čase. Avšak podobně jako tomu bylo u předchozí publikace, účelem nové publikace není vytvářet detailní cenové mapy. Na rozdíl od předchozího zdroje nemá nyní ČSÚ spolehlivé zdroje k vytváření cenových statistik stavebních pozemků a bytových domů.

Zdroj dat, jejich struktura a frekvence

Zdrojem dat nové publikace jsou granulórní údaje ČÚZK o jednotlivých řízeních, u nichž byl zapsán cenový údaj. Jedná se o řízení obsahující následující typy nemovitostí:

- parcela (jejíž součástí je stavba, například rodinný dům, zemědělská stavba, garáž, stavba občanského vybavení, stavba technického vybavení aj.);
- budova (stavba, která není součástí parcely, na které stojí);
- jednotka (byt či nebytový prostor v budově, garáž v budově)

Pro každé řízení jsou k dispozici zejména tyto údaje:

- identifikátory řízení a listiny – označení dle evidence ČÚZK;
- datum podání – kdy byl podán požadavek na úpravu v katastru nemovitostí;
- datum zplatnění – od kdy začal právně platit podaný požadavek;
- cena z listiny – prodejní cena nebo ohodnocení nemovitosti, resp. pokud se řízení týká více nemovitostí, jedná se o celkovou sumu uvedenou v řízení;
- měna – v jaké měně proběhla transakce či ohodnocení;
- listina – smlouvy vedené u daného řízení (např. kupní smlouva, darovací smlouva, potvrzení o nabytí vlastnictví, potvrzení o nabytí pohledávky dražbou, ...);
- typ nemovitosti – rozdělení, jestli se jedná o budovu, parcelu nebo jednotku (byt);
- textový popis o nemovitosti – jedno z klíčových polí, které obsahuje textové upřesňující danou nemovitost, např. číslo pozemku, na kterém stojí budova (obsahuje číslo popisné/evidenční, pokud existuje), část obce a obec, ve které se nemovitost nachází;

- číslo a název katastrálního území, do kterého spadá daná nemovitost;
- charakteristika osoby převodce a nabyvatele (fyzická, právnická osoba).

Data jsou ze strany ČÚZK poskytovány ve čtvrtletní periodicitě.

Z registru sčítacích obvodů a budov (RSO) a registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) jsou při zpracování údajů doplňovány další charakteristiky, jako například způsob využití budovy, počet podlaží, počet bytových jednotek, materiál zdí, způsob vytápění, druh vlastníka budovy, výměra parcely, podlahová a obytná plocha bytu, základní charakteristiky vybavení bytu, informace k umístění nemovitosti (kraj, obec, POU, ORP), apod.

Základní charakteristika nového zdroje dat pro cenovou statistiku

Každou prodávanou (komplexní) nemovitost obvykle tvoří dílčí nemovitosti různých druhů (např. rodinný dům, samostatná garáž a zahrada). Zatímco v předchozím datovém zdroji z daňových přiznání byla kromě celkové kupní ceny (komplexní) nemovitosti dispozici také cena odhadní každé dílčí nemovitosti vypočtená znalcem dle oceňovací vyhlášky, v současném zdroji je jen (kupní) cena celková.

Podstatnou cenotvornou charakteristikou je také míra opotřebení. Rovněž tato informace není v současném zdroji k dispozici. Absence těchto informací ovlivňuje zejména výpovědní schopnost dat u rodinných domů, kde již nemohou být vytvářeny přehledy mapující dynamiku poklesu ceny v závislosti na opotřebení. Posledním významným údajem, který není k dispozici, je odhadní cena. Ta se používala zejména k filtrování nepravděpodobných extrémních údajů a byla publikována paralelně.

Na druhou stranu je k dispozici výrazně větší množství cenových údajů jak pro byty, tak pro rodinné domy. Z registrů je možno doplnit charakteristiky, které v dřívějším zdroji chyběly, zejména vybavení bytů. Z primárního zdroje ČÚZK je také možno poměrně přesně odvodit relativní množství objemů prodeje bytových nemovitostí až do úrovně obcí. U předchozího zdroje dat byly údaje pouze výběrové a v některých lokalitách nedostatečné; platí to zejména u Prahy.

Publikované údaje, metodika

Soubor publikačních tabulek byl vybrán dle možností nového zdroje s co největší podobností detailního členění, jako tomu bylo v původní publikaci. Vzhledem k tomu, že zdrojový soubor je stále v procesu analýzy možností jeho výpovědních schopností, jsou uvedeny pouze základní přehledy. Chybí zejména informace o stavebních pozemcích, bytových domech a u bytů a rodinných domů chybí členění v závislosti na opotřebení. Rovněž není uvedeno rozložení cen podle kvantilů.

V tabulkách uvádějících průměrné ceny bytů a rodinných domů je v každé sledované kategorii použit jednoduchý nevážený průměr jednotkových cen. Je také uváděn počet převodů, ze kterých byla cena zjištěna, jakožto údaj o spolehlivosti a reprezentativnosti. Jsou-li k dispozici méně než 3 údaje, průměrná cena se neuvádí.

Před počítáním průměrných cen a cenových indexů je stanoven numerický filtr pro celkové ceny, jednotkové ceny a velikost nemovitosti. Vychází se pouze z cen uvedených v těch řízeních, kde příslušná smlouva je smlouvou kupní, tedy nikoliv například smlouva darovací či usnesení soudního exekutora o udělení příklepu.

Rodinné domy též musí splňovat podmínku, že zahrnují minimálně 1 byt, maximálně 3 byty a obsahují minimálně 1 podlaží, maximálně 3 podlaží. Průměrná cena samotného rodinného domu jakožto dílčí

nemovitosti je stanovena odhadem pomocí koeficientu homogenity pro kraje. Homogenita je definována jakožto (procentní) podíl ceny dílčí nemovitosti (zde rodinného domu) na celém prodeji dané komplexní nemovitosti (např. rodinný dům včetně souvisejících pozemků a dalších staveb). Je spočtena z původního datového zdroje; analýzy ukázaly na relativní časovou stabilitu homogenity v dané oblasti. Jednotkovou cenou u rodinných domů je cena za 1 m² obytné plochy rodinného domu (v předchozích publikacích se jednalo o cenu za 1 m³ obestavěného prostoru).

Jednotková cena bytu (cena za metr čtvereční) je celková cena bytu dělená celkovou podlahovou plochou.

Cenový vývoj v závislosti na čase je vyjádřen formou cenového indexu. Tento index je vzhledem ke kompatibilitě s jinými cenovými statistikami Laspeyresův s pevnými bazickými váhami. Vzhledem k charakteru získaných cen a jejich množství je nejnižší možnou časovou jednotkou čtvrtletí. Váhy za kraje pro počítání cenových indexů jsou stanoveny jako podíly součtu absolutních kupních cen. Vychází se z celkových korunových objemů, nikoliv pouze z podmnožiny, kterou je možno zpracovat pomocí registrů.

Indexním bazickým obdobím pro konstrukci indexu byl vybrán rok 2015 (celoroční období), je také uvedena řada s původní bází 2010 = 100 a dále je uvedený index meziroční (o základu stejné čtvrtletí minulého roku), který se v cenové statistice typicky užívá pro měření intenzity cenového růstu. Váhy pro byty a rodinné domy za kraje jsou spočteny jako relativní podíly objemů skutečných transakcí, tedy z původních dat ČÚZK nezávisle na úspěšnost následujícího propojení s registrem RSO (viz výše).

Referenční období pro cenové indexy a absolutní (tj. průměrné) ceny je dáno datem zplacení, nikoliv podání, což je v souladu s metodikou cenové statistiky House Price Index vycházející z evropské legislativy. Časový posun mezi cenou zplacení a podání je v průměru jeden měsíc.

Vypovídající schopnost statistiky a návaznost na předchozí publikaci

Předkládaná publikace je do jisté míry náhradním řešením v důsledku zániku původního zdroje. ČSÚ sice počítal perspektivně s využitím údajů z katastru nemovitostí, ale původně jenom jako doplňujícího zdroje. Publikace představuje svou formou stav, který umožnily dosavadní analýzy a metody zpracování. Statistiky jsou revidovatelné a budou se v příštích publikacích dále zpřesňovat. Rovněž používaná metodika není definitivní.

Výsledné hodnoty je třeba interpretovat vzhledem ke všem možným okolním souvislostem. Pro územní detail může být prezentovaná průměrná jednotková cena zatížena neznámými specifickými charakteristikami (např. větší podíl převodů nemovitostí s netržní cenou).

Původní publikace *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2017–2019* a dřívější publikace *Ceny nemovitostí 2019–2021* se ohledně absolutních (průměrných) cen časově překrývají v roce 2019. Vzhledem k rozdílným zdrojům i metodikám, které se charakteru zdrojů musí přizpůsobit, nejsou údaje srovnatelné. To platí zejména pro rodinné domy.

Pro časové převody je možno užít řad cenových indexů, které pokrývají období 2015–2024. Tyto cenové indexy jsou spočteny na srovnatelných datech nového zdroje. V období, kde se cenový index časově překrývá mezi původní a novou publikací, je vhodnější užití tohoto nového zdroje.