

## 2.2. Vývoj cen bytů a úhrnný index cen nemovitostí v regionech ČR

- **Praha předurčuje vývoj cen na trhu nemovitostí**

Jak je z grafů č. 7 a č. 8 z bází roku 2000 patrné, v první bublině na trhu nemovitostí, vzniklé v souvislosti s očekáváním růstu jejich cen po vstupu ČR do EU, začal jejich růst předbíhat výrazněji dynamiku cen nemovitostí v ostatních regionech České republiky již v roce 2001. Přitom tato diference temp byla znatelnější na úhrnném indexu cen nemovitostí (graf č. 7) spíše než u indexu cen bytů (graf č. 8).

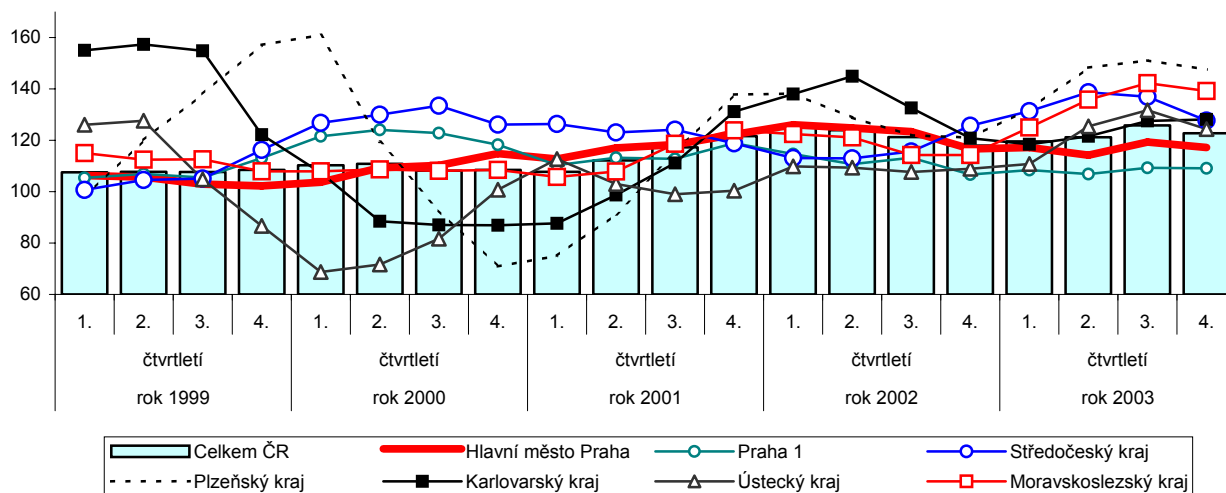
- **Nejvíce kolísaly během let 1999-2008 ceny bytů v Plzeňském kraji**

Co se vývoje cen bytů v regionech ČR týká (graf č. 25 a č. 26)<sup>1</sup>, nejvolatilnější vývoj zaznamenávaly v období od roku 1999 do konce prvního pololetí 2008 tyto ceny v Plzeňském kraji – jestliže v prvním čtvrtletí roku 2000 stouply meziročně o 61 % a velmi výrazný byl jejich růst i ve třetím čtvrtletí 2003 (+51,1 %), pak ve čtvrtém čtvrtletí roku 2000 došlo k jejich meziročnímu propadu (i vlivem vysoké srovnávací základny) o téměř 30 %. Další významný pokles, podstatně větší ve srovnání s ostatními kraji ČR, byl v Plzeňském kraji patrný ve druhém čtvrtletí 2004 (-13,3 %).

- **Cenová korekce po roce 2003**

Tedy při korekci silných cenových růstů z roku 2003 - kdy ceny bytů reagovaly na očekávání nárůstu cen nemovitostí po vstupu České republiky do EU - došlo k poklesu průměrných cen bytů ve všech krajích s výjimkou lokalit v městských částech Prahy 2, 6 a 7, a to meziročně v každé čtvrtletí roku 2004. Plzeňský kraj opět potvrdil vysokou rozkolísanost průměrné ceny bytů, když ve třetím čtvrtletí 2004 spolu s krajem Olomouckým (-14,6 %) propadl nejvíce. Od poloviny roku 2005 do poloviny roku 2006 se růst cen bytů v Plzeňském kraji pohyboval rovněž nad průměrem za ČR, ovšem jen velmi mírně, od té doby pak zde ceny stouply mírněji než v celé ČR.

**Graf č. 25 Ceny bytů v regionech ČR v letech 1999 až 2003 (meziroční změny realizovaných, tj. kupních cen, index, po čtvrtletích)**



Pramen: ČSÚ

- **Extrémní cenový růst v Karlovarském kraji koncem 90. let**

Regionální pohled na ceny bytů vykazuje vůbec zajímavé konotace (jejich bližší rozbor není předmětem této analýzy).

Například extrémní cenový růst u bytů v Karlovarském kraji v roce 1999 (graf č. 25) souvisí zřejmě se zahraničními investicemi do lázeňství a potažmo bytů v Karlových Varech. Přetrvávající relativně velmi vysoká dynamika cen bytů

<sup>1</sup> Tyto grafy zachycují vývoj realizovaných, tj. kupních cen bytů po jednotlivých čtvrtletích v krajích a městských částech Prahy, a to ve výběru krajů s největší volatilitou cen bytů v období 1999-2003 (graf č. 25) a 2004-2008 (graf č. 26). Vývojové křivky cen bytů všech krajů ČR a vybraných městských částí hlavního města Prahy jsou uvedeny v přílohách č. 3 a č. 4 této studie pro období 1999 – 2003 a 2004 až 1. pololetí 2008, stejně jako roční průměry realizovaných cen bytů v příloze č. 5. Jde o údaje zpracováváné cenovým odborem ČSÚ.

v Moravskoslezském kraji – nejvyšší v ČR - podle grafu č. 26 v závěru sledovaného období může intuitivním pohledem kromě obecně nízkých cen bytů a tedy dalšího „prostoru“ pro růst souviset i s kroky investorů do tamějších firem, kterým se podařilo získat výrazný podíl na bytovém fondu např. města Ostravy. V případě Olomouckého kraje s relativně příznivou cenovou dynamikou ve srovnání s ostatními kraji ČR hraje zřejmě roli zmiňovaná nízká cenová úroveň bytů, protože demografické i některé ekonomické faktory (nejnižší úroveň průměrné nominální mzdy v ČR) v tomto kraji k vysvětlení přírůstků cen bytů nepostačuje.

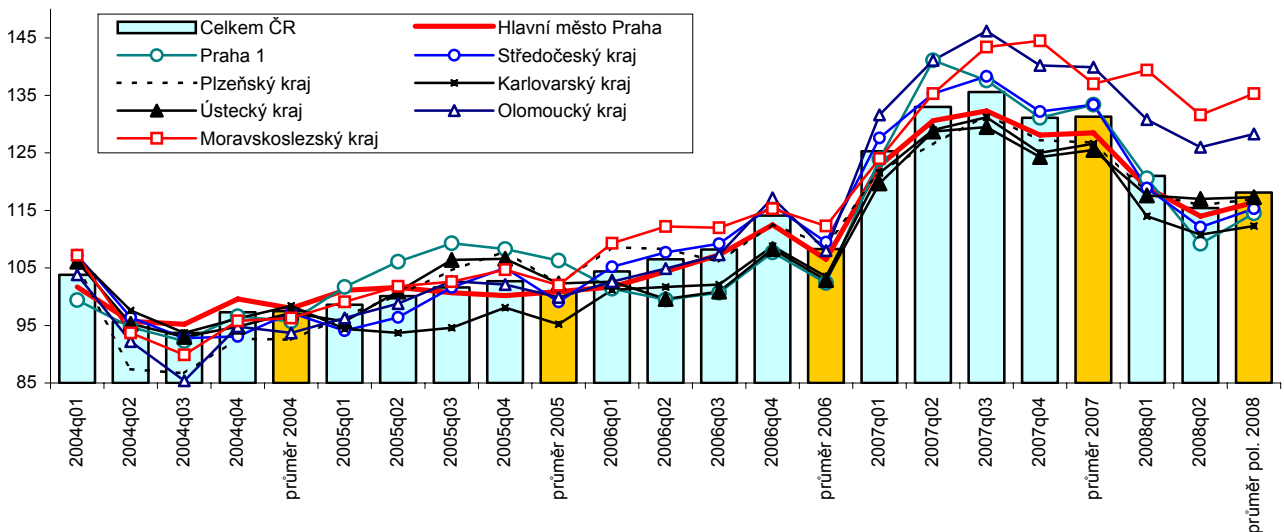
- **Variabilita cen bytů vyšší napříč kraji než variabilita v čase**

Modelový propočít v souvislosti s vývojem cen nemovitostí provedla ČNB (datovým zdrojem byly rovněž ceny z převodů bytů publikované ČSÚ) v analýze nabídkových a poptávkových faktorů ovlivňující ceny bytů v ČR. Nabídkové vlivy vykazovaly zajímavý výsledek, a sice, že variabilita cen bytů (ale i cen pozemků, pořizovací hodnota bytů v bytových domech, dokončené byty v % bytového fondu nebo počet bytů na 1 000 obyvatel) byla často výrazně vyšší napříč kraji České republiky než variabilita v čase.

- **Cenový růst bytů v Praze závislý na růstu cen pozemků, nájemného a trhu práce**

Regrese použitá v modelu stejně jako odhad rovnováhy za pomoci Hodrick- Prescottova filtru rovněž potvrdil existenci dvou bublin během období 1998-2008 a identifikoval rozsah tohoto nadhodnocení cen na trhu nemovitostí. Výsledek ukázal, že za pomoci většiny demografických a dalších makroekonomických časových řad není možné pouze napříč časem vývoj cen bytů vysvětlit. Pro Prahu však byla patrná závislost na růstu cen pozemků, růstu cen nájemného a také na pohybu nezaměstnanosti. Pro celou ČR pak byl významný přírůstek stěhováním i přirozený přírůstek obyvatelstva, částečně i sňatečnosti.

**Graf č. 26 Ceny bytů v regionech ČR v letech 2004 až 2008** (meziroční změny realizovaných, tj. kupních cen, index, po čtvrtletích, rok 2008 údaje za 1. a 2. čtvrtletí)



Pramen: ČSÚ