

Index cen (nákladů) nemovitostí obývaných vlastníky (Owner Occupied Housing Price Index)

„Index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky“ (Owner Occupied Housing Price Index, zkratka OOH či OOHPI) je cenový index, který měří vývoj cenové hladiny nákladů na pořízení, zkvalitnění a udržování vlastnické bytové nemovitosti v ČR dle jednotné harmonizované normy EU*). Jedná se o mezinárodně srovnatelnou statistiku.

Konceptuálně je tento index shodný s indexem spotřebitelských cen (CPI/HICP). Měření změn cenové hladiny vlastnického bydlení se proto provádí pomocí výdajů a cen spojených s nákupem bytů pro vlastní potřebu, či zboží a služeb nutných k pořízení, zkvalitnění a udržování vlastnické bytové nemovitosti sektoru domácností (tzv. akviziční přístup). Na vlastnické bydlení se zde nahlíží podobně jako na zboží dlouhodobé spotřeby. Přitom se, stejně jako pro index spotřebitelských cen, uvažují pouze tzv. čisté nákupy sektoru domácností, tedy vyloučení transakcí s bytovými nemovitostmi mezi jednotlivými domácnostmi (obvykle starší byty a rodinné domy). Tyto transakce mezi domácnostmi jsou zahrnuty pouze v HPI („House Price Index“) – viz níže – nikoliv však v OOHPI.

S ohledem na koncepční shodu s indexem spotřebitelských cen jsou uvažovány jen tržní finanční transakce. Neberou se proto v potaz například vlastní práce při svépomocné výstavbě nebo netržní cena při převodu bytu z vlastnictví družstva či obce do soukromého vlastnictví. Naopak, při prodeji bytových nemovitostí vzájemně mezi domácnostmi se do OOHPI zahrnuje například platba zprostředkující realitní kanceláři a platba daně státu z převodu nemovitosti (v současné době je nulová), přestože vlastní cena bytu do statistiky nevstupuje (je to transakce uvnitř sektoru domácností).

Dalším kritériem pro zahrnutí transakcí je, zda domácnost koupila byt pro vlastní potřebu bydlení a nikoliv pro investici. Rovněž půda by měla být v zásadě pokud možno vyloučena, protože se jedná o nereprodukovatelné aktivum. Rovněž je zahrnuta cena pojištění vlastnického bydlení.

Základní dělení OOHPI (publikovaná struktura):

- Náklady na pořízení obydlí (relativní váha 79,2 % pro rok 2021)
- Náklady související s vlastnictvím obydlí (relativní váha 20,8 % pro rok 2021)

Pro výpočet **nákladů na pořízení obydlí** se užívá detailnější nepublikované členění:

- Nákupy nových obydlí (*tržní ceny nových bytů a rodinných domů, prodaných jako finální produkt, tj. na klíč; s vyloučením cen pozemků; pouze pro vlastní spotřebu – tj. bydlení*):
 - o Nové byty
 - o Nové rodinné domy
- Svépomocné stavitelství nových rodinných domů (*všechny druhy - od pouhé kontroly stavební firmy provádějící stavbu rodinného domu až po maximálně svépomocnou výstavbu*)
- Renovace a přestavby rodinných domů a bytů (*zvětšuje se tím objem či kvalita bytového fondu*)
 - o Byty
 - o Rodinné domy

- Čisté transfery existujících bytových nemovitostí z jiných sektorů do sektoru domácností (*jen tržní ceny*)
- Platba za realitní zprostředkování a daň z prodeje nemovitosti

Pro výpočet **nákladů souvisejících s vlastnictvím obydlí** se užívá detailnější nepublikované členění:

- Opravy a údržba bytů a rodinných domů (*zachovává se tím objem či kvalita bytového fondu*)
 - o Byty
 - o Rodinné domy
- Pojištění vlastnického bydlení

Indexy jsou na všech výše uvedených úrovních každoročně řetězeny, tj. dochází k aktualizaci vnitřní váhové struktury, na základě údajů národních účtů. V současnosti užitá data vychází z předběžných výsledků za rok 2020.

Zdrojem pro výpočet cenových indexů jsou detailní indexy cen stavebních prací (včetně materiálu), indexy cen materiálových vstupů v bytových budovách a cenová šetření (ceny nových bytů a rodinných domů; platby za realitní zprostředkování).

Index reprezentuje pohyb cenové hladiny na celém území ČR. Cenové indexy jsou čtvrtletní s publikací ke konci následujícího čtvrtletí, časová řada existuje od roku 2008. Současným indexním základem je 2015=100 a 2010=100. Index je revidovatelný, zpravidla se reviduje minimálně jedno předcházející čtvrtletí.

Index cen bytových nemovitostí (House Price Index)

House Price Index (HPI), „Index cen bydlení“, je syntetický cenový index, který měří vývoj cenové hladiny všech bytových nemovitostí v ČR dle jednotné harmonizované normy EU*). Jeho výhodou je proto mezinárodní srovnatelnost.

Hlavní koncepční metodické aspekty HPI jsou:

- Měří vývoj cen bytů a rodinných domů, včetně cen souvisejících pozemků.
- Jedná se o celkové nákupy domácností nezávisle na konečném využití bytové nemovitosti (tedy pro vlastní bydlení, ale i pro pronájem či investici).
- Zahrnuje nákupy mezi domácnostmi.
- Nákupy jiných sektorů než domácností jsou vyloučeny.
- Jedná se o akvizice obydlí nezávisle na jejich předchozím majiteli; proto zahrnuje jak nové, tak starší (již dříve obývané) bytové nemovitosti.
- Důraz je kladen na náklady na pořízení nemovitosti samy o sobě, a to včetně souvisejících poplatků a daní, nikoli však na celkové náklady nezbytné k udržování těchto nemovitostí.
- Váhy odráží relativní proporce skutečných tržních transakcí, netržní ceny jsou vyloučeny.
- Je vyloučena svépomocná výstavba.
- Ceny pro výpočet indexů vychází ze skutečně zrealizovaných cen nemovitostí.
- Index reprezentuje pohyb cenové hladiny na celém území ČR.

- Index je každoročně řetězen, tj. dochází k aktualizaci vnitřní váhové struktury; v současnosti užitá data (pro referenční rok 2021) vychází z předběžných výsledků národních účtů a dat ČÚZK za rok 2020.
- Indexy jsou zpětně revidovatelné - obvykle dochází k jednomu zpřesnění současně s publikací indexu za následující období.

HPI má následující publikovanou strukturu:

- Nákupy rezidenčních nemovitostí celkem
 - Nákupy nových obydlí (relativní váha 16,0 % pro rok 2021)
 - Nákupy stávajících obydlí (relativní váha 84,0 % pro rok 2021)

Pro výpočet se užívá detailnější nepublikované členění:

- Nákupy nových obydlí (*prakticky pouze v Praze a okolí Prahy*)
 - *Nové byty*
 - *Nové rodinné domy*
 - *Související stavební pozemky*
- Nákupy stávajících obydlí
 - *Praha*
 - *Byty*
 - *Rodinné domy*
 - *Související stavební pozemky*
 - *ČR (mimo Prahy)*
 - *Byty*
 - *Rodinné domy*
 - *Související stavební pozemky*

Index je každoročně řetězen, tj. dochází k aktualizaci vnitřní váhové struktury na základě údajů národních účtů.

Cenové indexy jsou čtvrtletní s publikací ke konci následujícího čtvrtletí, časová řada existuje od roku 2008. Současným indexním základem je 2015=100 a 2010=100. Index je revidovatelný, zpravidla se reviduje minimálně jedno předcházející čtvrtletí.

Zdrojem dat pro index cen nových obydlí je výkaz zasílaný developerům o realizovaných prodejkách bytů a rodinných domů („na klíč“).

Zdrojem dat pro index cen stávajících obydlí je šetření cen u realitních kanceláří a administrativní data ČÚZK.

Při výpočtech detailních cenových indexů se užívá kategorizace vycházející z analýzy rozptylu cen a cenových pohybů. Tato kategorizace je zejména regionální, dále se bere v potaz velikost obce a případně i jiné dostupné charakteristiky nemovitosti. Pro výpočet detailních cenových indexů se používá dynamicky upravovaných filtrů pro odstranění nepravděpodobných extrémů.

Ceny, které vstupují do výpočtu indexu OOH a HPI, obsahují všechny daně placené domácnostmi souvisejícími s nákupem nemovitosti, či souvisejících zboží a služeb. Naopak, neobsahují daně z nemovitostí (je to daň z kapitálu, která nesouvisí s jeho pořízením, nýbrž jeho vlastnictvím).

*) *Commission Regulation (EU) No 93/2013 laying down detailed rules for the implementation of Council Regulation (EC) No 2494/95 concerning harmonised indices of consumer prices as regards establishing owner-occupied housing price indices.*