

□ Posouzení cen rezidenčních nemovitostí Evaluation of residential property prices

Radka Vašíčková

Abstrakt: Článek se v první části zabývá posouzením změny struktury zastoupení obydlených bytů podle právního důvodu užívání dle sčítání lidu 2001 a 2010. Následuje určení institucí, které disponují skutečnými cenami rezidenčních nemovitostí. V další části článku je pro lepší informovanost uvedena dlouhodobější analýza nabídkových cen rezidenčních nemovitostí v letech 2009-2011. Dále je řešeno podrobné zmapování skutečných cen nemovitostí ve vybraných regionech české republiky. Zjištěné skutečné ceny bytů jsou porovnány s nabídkovými cenami v konkrétní lokalitě. V současné době jsou zveřejňovány převážně nabídkové ceny nemovitostí, které se liší od skutečně realizovaných cen dle různých názorů v rozmezí 10-20%. Je obtížné získat věrohodné informace o tržních skutečně realizovaných cenách. Byly proto analyzovány konkrétní kupní smlouvy z proběhlých jednání řízení na katastrálních úřadech. Tyto kupní smlouvy obsahují mnoho cenných informací, včetně skutečně realizované kupní ceny. Byla analyzována řízení o změnách vlastnictví, která proběhla v roce 2011 a 1. Q. 2012. Rozdíl skutečně realizovaných a nabídkových cen i realizovaných cen samostatně hodnocených je v současné době krize důležitou informací pro laickou i odbornou veřejnost.

Klíčová slova: Skutečná cena, nabídková cena, byt

Abstract: first part of this paper is about appreciation change in settled apartments structure by law ground of using during years 2001-2010. It was determined by summation people, houses and apartments from these years. Next it was described institutions, which have realized prices of residential apartments in their portfolios. Then there was long-term analysis about bid prices of residential apartments for better information during 2009-2011. After general begging there is solving realized prices of apartments in selected regions in Czech Republic. Actual realized prices of apartments were compared with the bid prices in a particular locality. Currently, the published bid price of apartments, which is different from realized prices were accorded to various opinions within the range 10-20%. It is difficult to obtain reliable information about realized prices. Therefore it was analyzed concrete passing sales agreements on the management of cadastral offices. These contain much valuable information, including the realized prices. It was analyzed data about changes of ownerships, which was realized during 2011 – 1. Q. 2012. The difference between the actual realized and bid prices and also realized price are in the economic depression important information for the lay public and experts.

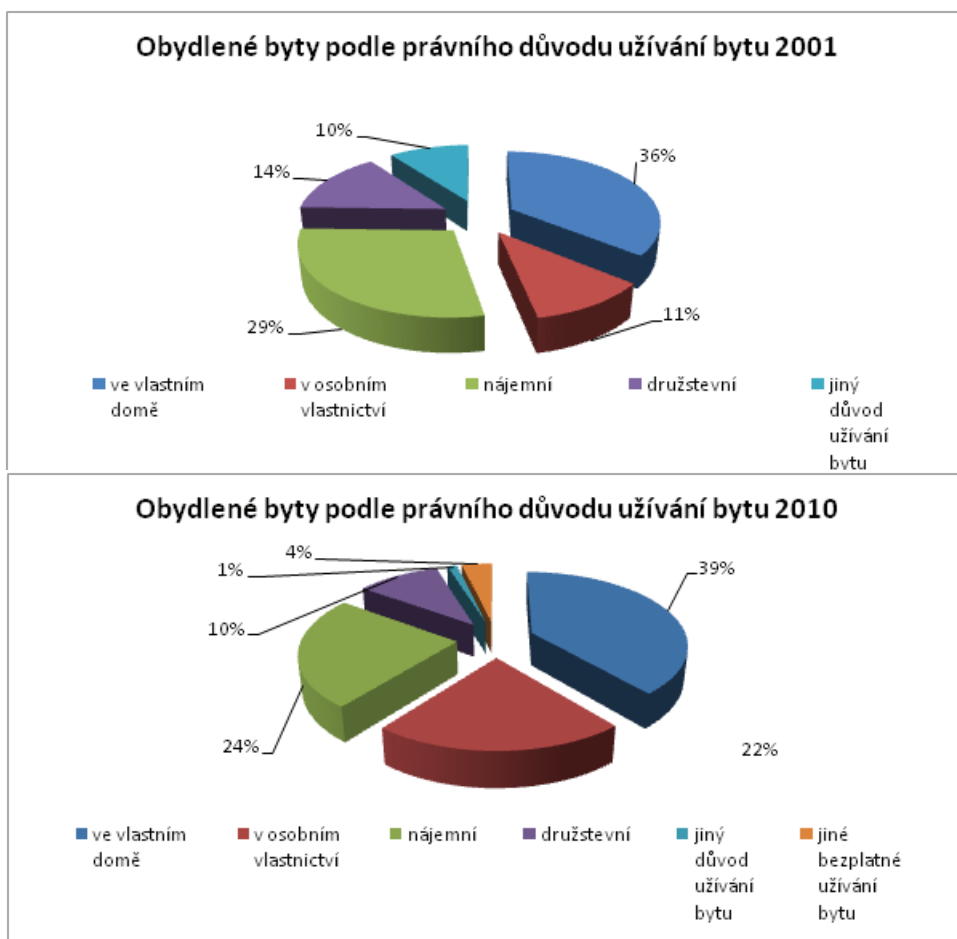
Key words: Realized price, bid price, apartment

JEL classification: E300

Posouzení cen rezidenčních nemovitostí

Současný stav řešené problematiky

Jednou z příčin masivní bytové výstavby v letech 2005-2007 je hlavně vzrůstající obliba vlastnického bydlení. Údaje z posledního sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 uvádějí 47% podíl vlastnického bydlení v rámci sektorů bydlení. Ze sčítání lidu, domů a bytů z roku 2010 vyplynulo, že se podíl vlastnického bydlení zvýšil na 61%, tj. celkem o 14%. Z toho se navýšil počet ve vlastním domě o 3%, byty v osobním vlastnictví o 11%, snížil se podíl nájemného bydlení o 5% a podíl družstevního bydlení o 13%, jiný typ užívání bytů o 6%. [1]



Graf č. 1 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu 2001,2010, [2]

Ze zpracovaných údajů vyplývá, že trh s vlastnickým bydlením je nasycen, pro další strategický vývoj na trhu nemovitostí bude zajímavé investovat do nájemného typu bydlení a dále pak rekonstrukcí a oprav bytového fondu stávajícího.

V České republice není v současné době téměř možné získat nezávislé informace o skutečných prodejních cenách bytů. Od vzestupu stavebnictví v oblasti bydlení kolem roku 2007 se neobjevil žádný nástroj, který by zabezpečoval veřejnosti aktuální skutečné ceny nemovitostí. V průběhu masové bytové výstavby byly k dispozici pouze informace o nabídkových cenách nemovitostí hlavně ve velkých realitních kancelářích.

Státní sektor prozatím nedisponuje žádným podobným nástrojem, i když byl tento problém, absence informovanosti o aktuálně realizovaných cenách nemovitostí, mnohokrát připomínán a diskutován.

- 1) Skutečné ceny nemovitostí shromažďují:
- 2) Realitní kanceláře
- 3) Banky
- 4) Katastry nemovitostí
- 5) Finanční úřady
- 6) Nezávislé sdružení znalců a odhadců v oboru oceňování nemovitostí
- 7) Jednotliví znalci a odhadci nemovitostí
- 8) Český statistický úřad

Realitní kanceláře disponují velkým množstvím skutečně realizovaných cen ze skutečného prodeje. Data jsou know-how všech realitních kanceláří. Je jasné, že jde o velice citlivé informace. Realitní kanceláře vytvářejí vlastní analýzy a zprávy o vývoji cen na trhu nemovitostí. V současné době je možné získat jen nabídkové ceny rezidenčních nemovitostí. V březnu loňského roku spustila Asociace realitních kanceláří cenovou mapu, kde je možné po výběru lokality zjistit skutečnou cenu bytů za m². Jedná se o cenovou hladinu bytu souhrnně za všechny velikostní kategorie bytů i za byty různého stupně opotřebení. A navíc bude přístup k datům o cenách bytů částečně zpoplatněn.

Banky mají kromě veškerých dokumentů potřebných k hypotékám k dispozici také kupní smlouvy k jednotlivým transakcím. Na stránkách bank se objevují indexy cen rezidenčních nemovitostí za celou Českou republiku. První cenový index vývoje rezi-

denčních cen nemovitostí představila Česká spořitelna v roce 2007. Jedná se však o hedonický cenový index a v rozlišení druhu nemovitosti (pro byty ve dvou velikostních kategoriích a dvou konstrukčních variantách), a to za celou Českou republiku.

Katastrální úřady evidují veškeré změny, které se týkají změn vlastnictví nemovitostí. Katastrální úřady mají k dispozici kupní smlouvy z jednotlivých transakcí. Byla provedena dílčí analýza tří katastrálních území. Výhodou dat získaných z katastru nemovitostí je, že katastrální úřady disponují informacemi o všech nemovitostech.

Finanční úřady shromažďují daňová přiznání k dani z převodu nemovitostí, která pro svoje analýzy využívá Český statistický úřad.

Nezávislé sdružení znalců odhadců v oboru oceňování nemovitostí, např. Moises shromažďuje informace o nemovitostech od jednotlivých znalců a odhadců. Pro byty je zde méně údajů a jedná se o placenou službu.

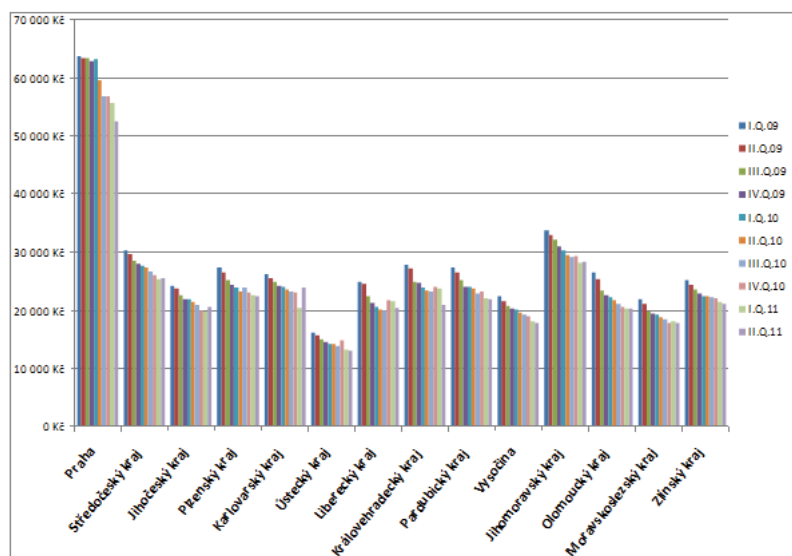
V rámci místního šetření bylo jednáno se soudním znalcem a odhadcem nemovitostí, zjištěná datová základna však byla velice rozmanitá a, zastoupení bytů bylo velice malé.

Český statistický úřad vychází z údajů z databáze Ministerstva financí ČR, kterou vytváří finanční úřady na základě daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí. Jedná se tedy o přiznané ceny. Data jsou zveřejňována s velkým zpožděním a ve větší agregaci.

Proto vznikla myšlenka získat data z určitých katastrů nemovitostí, kde jsou informace o všech změnách týkajících se nemovitostí. Jedná se sice o pracnější zpracování, ale tento způsob sběru dat ještě nebyl aplikován. Navíc jsou srovnány nabídkové a skutečné ceny nemovitostí. Do budoucna by projekt mohl být podnětem pro státní sektor, který by mohl shromažďováním informací z katastrálních úřadů získat cenná data o skutečně realizovaných cenách nemovitostí.

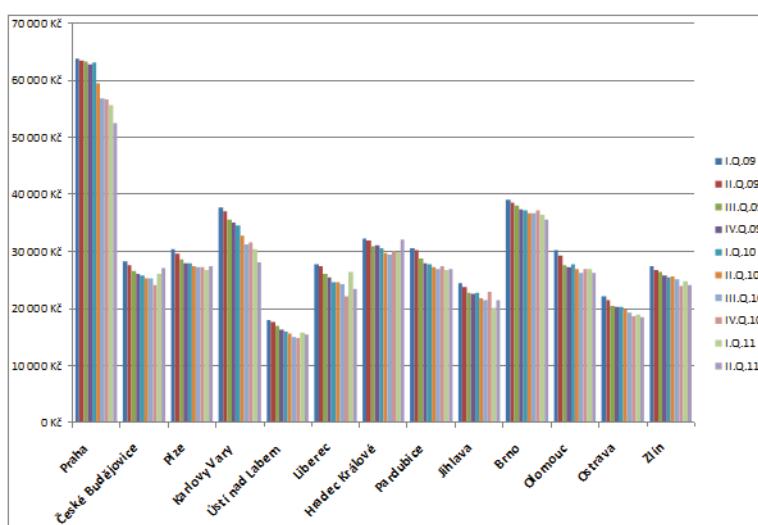
Vyhodnocení nabídkových cen bytů v regionech a větších městech v České republice v období I. Q. 2009 - 2. Q. 2011

Shromažďování dat zajistil software EVAL, který ukládá, zpracovává a hodnotí cenové nabídky pronájmů starších bytů z internetu. Zde je pracováno s daty z období od ledna 2009 do března 2011.



Graf č. 2 Průměrné nabídkové ceny, starší byt, v m² v regionech v České republice, vlastní výpočty [3]

Hlavní město Praha převyšuje ostatní regiony nabídkovou cenou mezi 62 000-52 000 Kč za m². Nabídková cena v Praze je přibližně jedenkrát větší než v ostatních regionech. Region s druhou největší cenou je Jihomoravský kraj, kde se cena pohybuje okolo 30 000 Kč za m². Jako třetí je Středočeský kraj, kde se nabídková cena pohybuje těsně pod 30 000 Kč za m². V grafu je vidět vysoká převaha Hlavního města Prahy. Ostatní regiony mají podobný cenový trend kromě Ústeckého kraje, který má nejnižší nabídkovou cenu okolo 15 000 Kč za m². Celkově mají všechny kraje v průběhu let 2009-2011 podobný klesající trend nabídkové ceny.



Graf č. 3 Průměrné nabídkové ceny za m², starší byt, regionálních center v České republice, vlastní výpočty [3]

Z grafu je vidět vývoj nabídkových cen v regionálních centrech v České republice. Praha dominuje v porovnání s ostatními regionálními centry. Nabídkové ceny starších bytů v Praze se pohybují mezi 63 000-53000 Kč za m². Brno se vyšší ceny umístilo za Prahou, ale průměrná nabídková cena za m² se pohybuje mezi 38 000-36 000 Kč. Rozdíl od předcházejícího grafu jsou Karlovy Vary, které jsou vyšší ceny na třetím místě, kde se průměrná nabídková cena

za m² pohybuje mezi 37 000-28 000 Kč. Z toho vyplývá, že Karlovarský kraj bez regionálního centra Karlových Varů bude mít ještě nižší průměrnou cenu

za m². Ostatní krajská centra mají srovnatelné rozpětí průměrných nabídkových cen. Nejnižší ceny jsou u Jihlavy, Ostravy a Ústí nad Labem. Ústí nad Labem má dokonce nejnižší průměrnou nabídkovou cenu 17 000-14 000Kč za m². I v tomto grafu je patrný pokles průměrných nabídkových cen za m² starších bytů.

Vyhodnocení nabídkových a skutečných cen bytů

Metodika výběru jednacích čísel řízení

Bylo jednáno na Katastrálním úřadě v Hradci Králové. Bylo zjištěno, že dle §21 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., v platném znění, není možné získávat údaje z katastru formou nahlížení z přehledu vlastnictví z území České republiky ze sbírky listin [4]. Lze si nechat vyhotovit pouze kopie kupních smluv ze sbírky listin za poplatek. V informačním systému katastru nemovitostí je možné vyhledávat podle jednacího čísla, parcelního čísla, podle účastníka řízení apod. V našem případě jsou data vyhledávána dle jednacích čísel řízení.

Z jednotlivých katastrálních území byla stažena čísla řízení vždy pro sledované katastrální území v období 2. Q 2011 – 1. Q 2012. Čísla řízení jsou souhrnně uvedena na webových stránkách katastrálních úřadů, kde je možné o jednotlivých číslech řízení zjistit základní informace. Bližší katastrální území byla vybrána podle výskytu nemovitostí, které se zde nachází. Jedná se o tato katastrální území:

- Královéhradecký kraj – Hradec Králové – Slezské Předměstí,
- Středočeský kraj – Libčice nad Vltavou,
- Praha – Městská část Praha 12 – Modřany.

Katastrální území byla vybrána kvůli své rozdílnosti, Hradec Králové zastupuje obec s téměř 100 000 obyvatel. Městská část Praha Modřany zastupuje Hlavní město Prahu, která je velice specifická v oblasti rezidenčních nemovitostí. Poslední katastrální území zastupuje obec do 5000 obyvatel. Další důvody výběru jsou čistě praktického rázu- dostupnost katastrálních úřadů.

Pro katastrální území Hradec Králové Slezské Předměstí bylo staženo 469 čísel řízení, pro Prahu Modřany 556 čísel řízení a pro Libčice nad Vltavou 101 čísel řízení za rok 2011 a první kvartál 2012.

Dále byla jednotlivá čísla řízení filtrována. Kde se v textu „informace o řízení“ vyskytovalo věcné břemeno, zástavní právo, název obce (např. Hlavní město Praha), advokát, družstvo atd., toto číslo řízení bylo vyjmuto z výčtu sledovaných dat. Byla tak odstraněna řízení, která by se týkala dědického řízení, převodu vlastnického práva z družstva nebo města a dalších právních zatížení nemovitosti. Z tohoto souboru byla vymazána i ta řízení, kde se vyskytoval převod u osob stejného příjmení. Tak se odstranila řízení, kde by šlo o možné dědické vyrovnání nebo by se jednalo o darovací smlouvu.

V rámci zmenšení objemu dat musela být odstraněna také data, která obsahovala názvy firem, čímž byly odstraněny i možné nové byty. Proto se jedná o analýzu bytů bez novostaveb. Zbývá řízení byla zadána na jednotlivé katastrální úřady. Současně byly vyhodnocovány nabídkové ceny nemovitostí ze softwaru EVAL, kde jsou zatím uvedena data z roku 2009 - 1. Q 2011 pro samostatnou nabídkovou analýzu. Z vyhodnocených dat jsou zpracovány grafy uvedené v následující kapitole. Dále byla ze softwaru EVAL vyfiltrována konkrétní data pro srovnání se skutečnými cenami bytů.

Vyhodnocení skutečných a nabídkových cen bytů ve vybraných regionech v České republice během období II. Q 2011 – I. Q 2012

1) Skutečné ceny bytů: byla vyhodnocena vhodná identifikační čísla řízení z každého katastrálního úřadu. Data z kupních smluv z katastrů byla převedena z papírové formy do elektronické formy, jedná se cca o 100 čísel řízení z každého katastrálního úřadu. Poté byla data vyhodnocena.

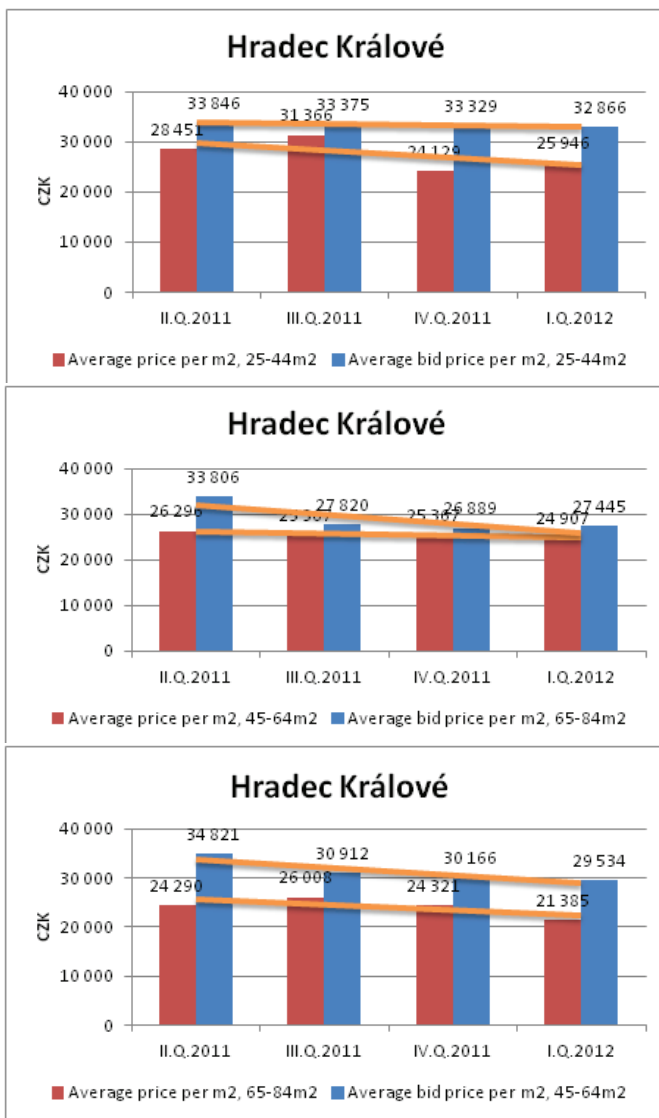
2) Nabídkové ceny bytů: ze softwaru EVAL byly vyselektovány aktuální nabídkové ceny pro 3 zkoumané katastrální území. Pro zjednodušení a porovnatelnost dat byly podlahové plochy agregovány do tří rozmezí, bylo to z důvodu menší datové základny skutečných cen bytů.

Rozmezí podlahových ploch pro skutečné a nabídkové ceny:

- 25-44 m² – odpovídá přibližně bytu 1+1, popř. 1+kk
- 45-64 m² – odpovídá přibližně bytu 2+1, popř. 2+kk
- 65-84 m² – odpovídá přibližně bytu 3+1, popř. 3+kk

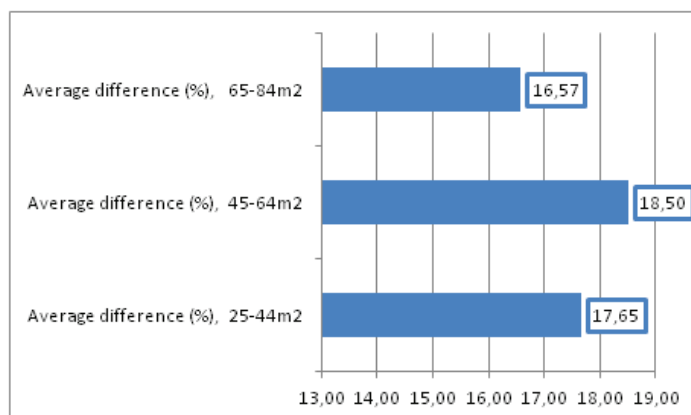
Data byla vybrána ze tří zkoumaných regionů v České republice: Hradec Králové, Praha – Modřany a Libčice nad Vltavou. Zkoumané období probíhalo od II. Q 2011 do I. Q 2012, dle získaných skutečných cen bytů z katastrálních úřadů.

V následujících třech grafech jsou průměrné skutečné a nabídkové ceny bytů za m² v Hradci Králové v průběhu období II. Q 2011 – I. Q 2012. Každý graf reprezentuje rozmezí podlahové plochy, jak bylo uvedeno výše. Je patrné, že trend nabídkových cen bytů je pozvolnější než trend skutečných cen.



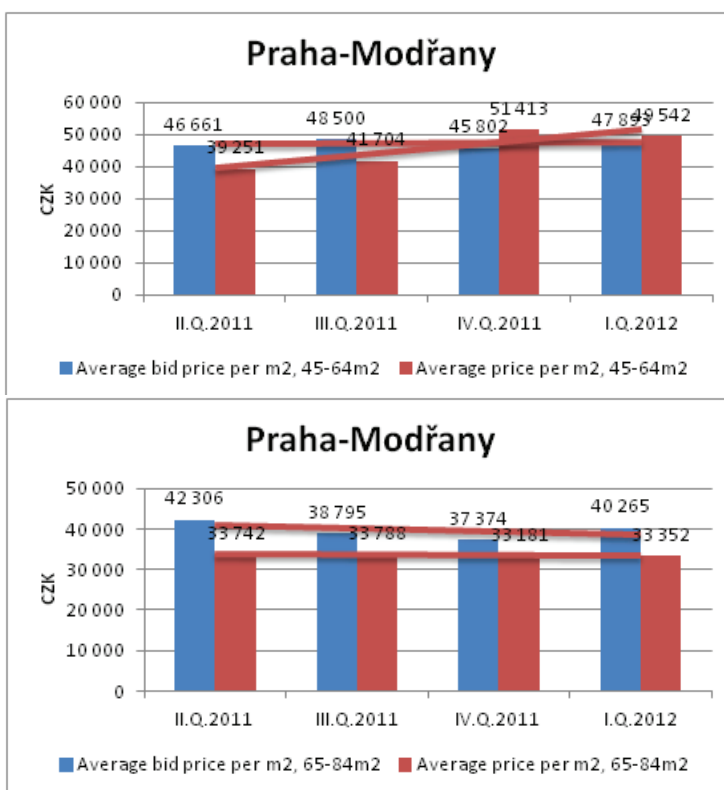
Graf č. 4 Průměrné skutečné a nabídkové ceny bytů za m² (Kč), Hradec Králové, vlastní výpočty, [3],

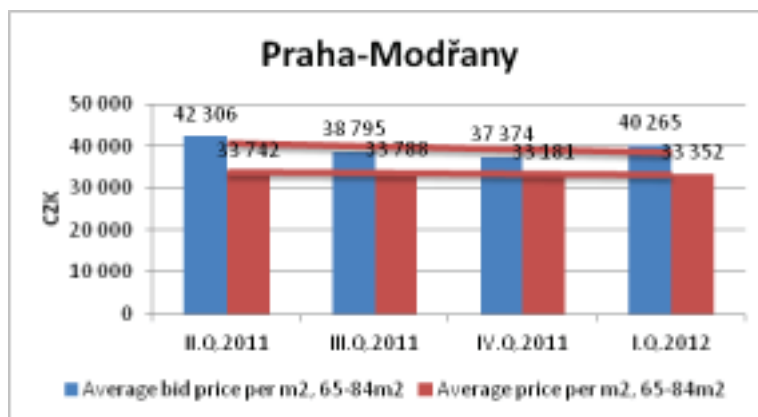
V souhrnném grafu pro Hradec Králové můžeme vidět, že průměrné rozdíly skutečných a nabídkových cen bytů pro podlahovou plochu 25-44 m² je více než 17, 5%, pro podlahovou plochu 45-64 m² je 18, 5% a pro podlahovou plochu 65-84 m² je více než 16,5%.



Graf č. Průměrný rozdíl skutečných a nabídkových cen (%), Hradec Králové, vlastní výpočty, [3],

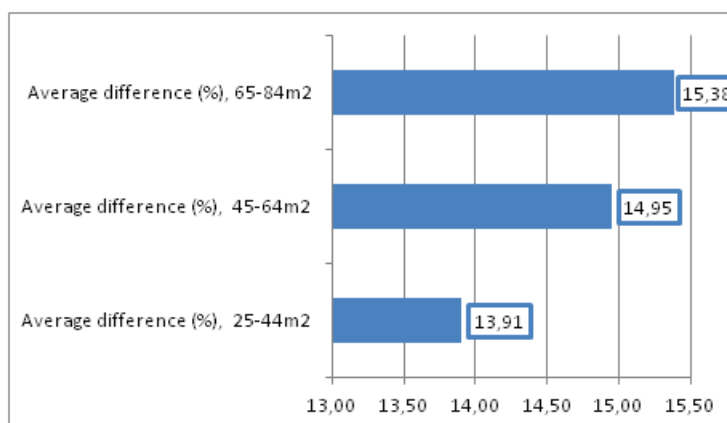
V dalších třech grafech zjistíme průměrné nabídkové a skutečné ceny za m2 v Praze Modřanech během II. Q 2011 – I. Q 2012. Trend nabídkových cen více stagnuje oproti trendu skutečných cen, kde je v prvním a v třetím grafu klesající trend. V druhém grafu je stoupající trend. Bylo to způsobeno polovičním množstvím dat skutečných cen bytů v porovnání s ostatními.





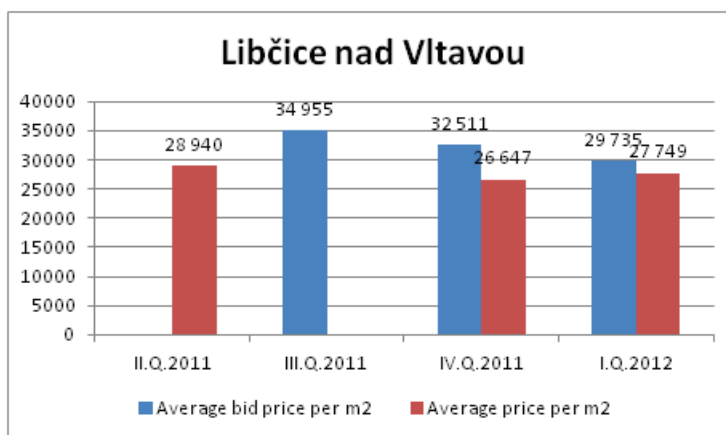
Graf č. 6 Průměrné skutečné a nabídkové ceny bytů za m2 (Kč), Praha-Modřany, vlastní výpočty, [3],

V dalším souhrnném grafu jsou průměrné rozdíly nabídkových a skutečných cen pro podlahovou plochu 25-44 m2 méně než 15% a pro podlahovou plochu 45-64 m2 méně než 15 % a pro podlahovou plochu 65-84 m2 více než 15 %.



Graf č. 7 Průměrný rozdíl skutečných a nabídkových cen (%), Praha – Modřany, vlastní výpočty, [3],

V grafu uvedeném níže jsou nabídkové a skutečné ceny bytů v Libčicích nad Vltavou. V grafu chybí data pro nabídkové ceny pro II. Q 2011 a pro skutečné ceny pro III. Q 2011. Je to způsobeno malým množstvím dat pro toto období. Nabídkové i skutečné ceny bytů mají pomalu klesající trend.



Graf č. 8 Průměrné skutečné a nabídkové ceny bytů za m2 (Kč), Libčice nad Vltavou, vlastní výpočty, [3], [5]

Závěr

V první části článku bylo porovnáním zjištěno, že struktura v zastoupení obydlených bytů se přesunula z družstevního a nájemního bydlení do vlastnického bydlení. Následovala dílčí analýza nabídkových cen, kde bylo zjištěno, že nabídkové ceny mají od roku 2009 klesající charakter v celé České republice.

Dále byly v článku analyzovány nabídkové a skutečné ceny bytů ve vybraných regionech České republiky. Z analyzovaných dat můžeme vyvodit závěry, a to že nabídkové ceny bytů mají stagnující nebo mírně klesající charakter ve většině případů. Skutečné ceny bytů mají také klesající trend, ale strmější než u cen nabídkových. Průměrné rozdíly mezi nabídkovými a skutečnými cenami jsou okolo 17% v Hradci Králové, okolo 15% v Praze Modřanech v období II. Q 2011 - I. Q. 2012 a pro Libčice nad Vltavou je to okolo 12% v období IV. Q 2011 - I. Q 2012.

Aktuální skutečné ceny za m2 (pro rozmezí podlahových ploch 65-84 m2) za I. Q 2012 je téměř 27 000 Kč pro Hradec Králové, více než 33 000 Kč pro Prahu Modřany a téměř 28 000 Kč pro Libčice nad Vltavou.

Realitní kanceláře uvádějí 10-20 % rozdíl mezi nabídkovými a skutečnými cenami. Je jasné, že situace není tak jednoznačná. Realitní kanceláře musí z něčeho hradit svou realitní činnost. Otázkou zůstává, do jaké míry mohou být v ostatních kategoriích (novostavba, byt po rekonstrukci atd.) prezentované hodnoty překračovány. Státní sektor by musel na katastrálních úřadech zavést standardizovanou podobu kupní smlouvy, za kterých by se daly čerpat údaje pro sledování vývoje realizovaných cen rezidenčních nemovitostí.

Tato práce byla podpořena Studentskou grantovou soutěží,
grant č. SGS12/014/OHK5/1T/11.

References

- [1] Ministerstvo pro místní rozvoj (2011): Vybrané údaje o bydlení 2011 (online). Dostupné z WWW: [http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-\(1\)/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-(1)/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011)
- [2] Český statistický úřad (2011): Sčítání lidu, domů a bytů 2001, 2011 (data online). Dostupné z WWW: <http://www.scitani.cz>
- [3] Hromada E.: Software EVAL, České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební (2007).
- [4] Zákon č. 344/1992 Sb., Zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). In Sběrka zákonů České republiky. 1992, částka 72, § 21 odst.(2)

Ing. Radka Vašíčková, ČVUT, radka.vasickova@fsv.cvut.cz