

ZMĚNY NA TRHU NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ V SOUVISLOSTI S EKONOMICKOU KRIZÍ

CHANGES IN THE REAL ESTATE MARKET FOR HOUSING IN THE CONTEXT OF ECONOMIC CRISIS

Monika Ježková

jezkova.monica@seznam.cz

Klíčová slova

bydlení, trh nemovitostí, cena bytu, cena rodinného domu, cena stavebního pozemku

Keywords

housing, real estate market, flat price, house price, building land price

Abstrakt

Předmětem práce „Změny na trhu nemovitostí pro bydlení v souvislosti s ekonomickou krizí“ je analyzovat ceny bytů, rodinných domů a stavebních pozemků v letech 2006 – 2010 a zjistit, jestli má ekonomická krize vliv na tento segment trhu nemovitostí.

Abstract

The aim of this thesis, "Changes in the real estate market for housing in the context of economic crisis" is to analyze the prices of flats, houses, and building plots in the year 2006 - 2010 and see if the economic crisis has an impact on this segment of the real estate market.

Úvod

Ekonomická krize je stále velmi diskutované téma. Díky propojenosti ekonomik celého světa se rozšířila ze Spojených států amerických, kde v roce 2007 začala, do ostatních států světa. Proto se také označuje jako celosvětová ekonomická krize. V souvislosti s krizí se často mluví o jejích negativních dopadech, které ovlivnily nejen různé sektory ekonomiky, ale do značné míry i životy lidí. Mnoho domácností se v důsledku krize dostalo do finanční tísně. Téměř všude se hovořilo o poklesu hospodářského růstu a o postupném šíření krize, což na mnoha místech vyústilo v paniku.

Cílem článku je analýza trhu nemovitostí pro bydlení v oblasti cen bytů, rodinných domů a stavebních pozemků mezi lety 2006 a 2010 v souvislosti s ekonomickou krizí a zjistit, jaký

vliv měla ekonomická krize na tento segment trhu nemovitostí. Zkoumaným vzorkem bylo 77 měst ČR na úrovni mikroregionálních center 1. řádu (tj. zejména měst na úrovni dřívějších center okresů).

Stanovena byla výzkumná hypotéza, která zní: důsledkem ekonomické krize ceny nemovitostí pro bydlení v bývalých okresních městech ČR klesly.

Pro vypracování práce byly použity metody analýzy a komparace dat. Srovnávány byly úrovně cen charakterizující vývoj v jednotlivých městech ČR mezi lety 2006 – 2010.

Současná ekonomická krize

O celosvětové ekonomické krizi se mluví jako o nejhorší krizi od roku 1929, tedy od Velké hospodářské krize. Odehrává se totiž v době nejpropojenějších ekonomik celého světa.

První příznaky krize byly patrné už v letech 2004 – 2006. Roku 2004 totiž skončilo období tzv. „levných peněz“, tzn. období nízké základní úrokové sazby, které prosazoval Federální rezervní systém (FED) od roku 2001. Protože docházelo k inflačním tlakům a snižování kurzu amerického dolaru, začal FED zvyšovat základní úrokovou míru, která se vyšplhala roku 2006 až na 5,25 %. Důsledkem tohoto kroku byl růst úrokových sazeb komerčních, hypotečních a investičních bank v USA. V létě roku 2006 docházelo k nepříznivým vlivům na americkém hypotečním trhu, kterými byly:

- Snížení poptávky po hypotékách,
- pokles poptávky po rodinných domech,
- problémy hypotečních bank,
- kolaps mezibankovního trhu,
- obtížnější přístup ekonomických subjektů k úvěrům. [1]

Prvním rokem ekonomické krize je označován rok 2007. Začátek je spojován s hypoteční krizí v USA. V březnu tohoto roku začaly klesat ceny nemovitostí, masivní pokles nastal v létě roku 2007. Problémy mají nejen hypoteční banky, ale i některé segmenty trhu s cennými papíry. V říjnu roku 2007 došlo k poklesu akciových trhů v USA. Orgány dohledu mohly během 3 měsíců, od dubna do června roku 2007, zasáhnout, aby se hypoteční krize v USA zmírnila, ale regulace a dohled nad finančními trhy selhal. Krize se tak dostala za hranice USA. Došlo ke krachu některých bank v Evropě. Krize se velice rychle přesunula do ostatních částí světa a nabyla globálního rozsahu. [1]

V druhém roce krize 2008 začaly výrazně klesat ceny akcií na mezinárodních akciových trzích, důsledkem toho byl kolaps významných světových investičních bank. Za mezník této

krize je považován pád banky Lehman Brothers v září roku 2008. Poté na finančním trhu došlo k dalším negativním událostem, jakými byla např. koupě Merrill Lynch bankou Bank of America, vládní záchrana pojišťovny AIG a zestátnění Fannie Mae a Freddie Mac, atd. [1]

Ve třetím roce krize 2009 kulminuje propad finančních trhů, zároveň ale začíná fáze obnovy důvěry. Důležitým faktorem se stalo zahájení aktivní stabilizační politiky vlády ve vyspělých zemích. Došlo ke schválení stimulačních a revitalizačních programů. Pomoc směřovala do bankovníctví, ale i do stěžejních průmyslových odvětví, kterým je např. automobilový průmysl. Ve druhé polovině roku 2009 dochází k oživení ekonomiky USA. Některé národní ekonomiky se však do krize dostaly opožděně, proto k částečnému oživení došlo až roku 2010, což bylo i v případě České republiky. [1]

Mezi **projevy ekonomické krize v České republice** patří:

- pokles HDP,
- snížení průmyslové výroby,
- zvýšení míry nezaměstnanosti,
- pokles agregátní poptávky,
- pokles REPO sazby České národní banky,
- pokles míry inflace,
- zpřísnění úvěrového procesu,
- pokles cen akcií,
- **pokles cen nemovitostí,**
- nižší zisk bank, atd. [1]

Dopad krize na trh s nemovitostmi v ČR

Z celkového hodnocení dopadů krize vyplývá, že zasáhly hlavně sektor nemovitostí určených k bydlení, později i sektor s komerčními nemovitostmi. Nejvýraznější pokles je na českém realitním trhu uváděn v roce 2009. Toto období je označováno jako dno realitního cyklu. V roce 2009 došlo k poklesu zájmů klientů o nemovitosti určené pro bydlení a ceny bytů klesly až o 15 %. Zdá se tedy, že byly české nemovitosti předraženy. Za růst jejich cen mohla:

- expanze v oblasti hypoték,
- zvětšení objemu prostředků v ekonomice,
- pokles úrokových sazeb.

Obecně je největší pokles cen v důsledku krize popisován především u panelových bytů. V lokalitách, které nejsou tak atraktivní, jejich ceny v roce 2009 klesly až o 30 %. V atraktivních lokalitách, jakými jsou hlavně centra větších měst, takový propad nenastal, pro investory zůstaly zajímavé. I na trhu s rodinnými domy došlo důsledkem krize k poklesu jejich cen o 5 až 10 %. [2]

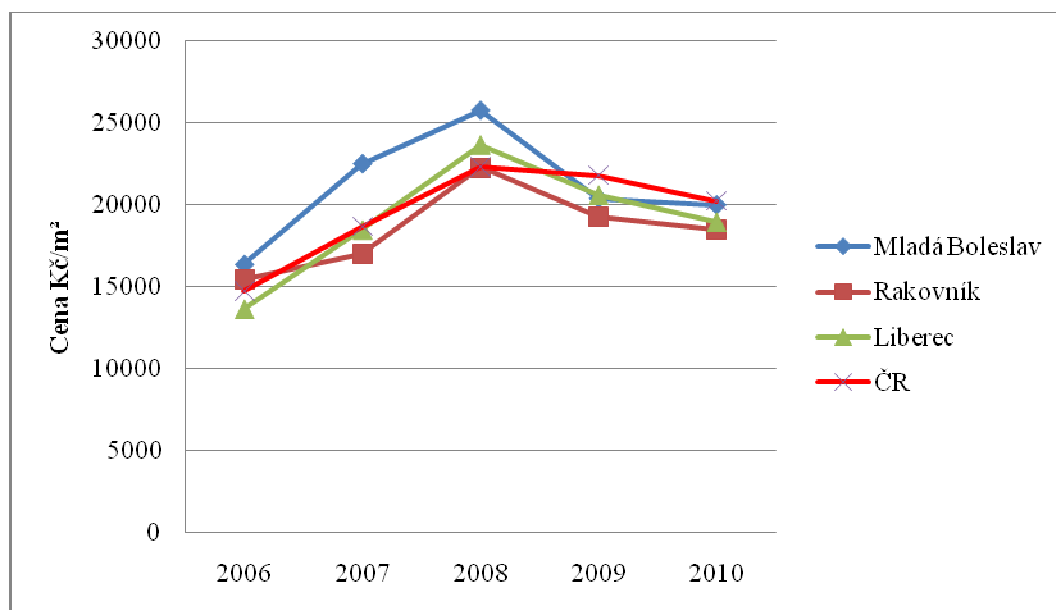
Zda je tomu skutečně tak, jak uvádějí celková čísla a zda je tomu tak všeobecně nebo zda se popisovaný vývoj místně liší, zkoumá níže uváděná analýza.

Zhodnocení vývoje cen nemovitostí v ČR

Pro zhodnocení vývoje cen vybraných druhů nemovitostí byla využita data z Českého statistického úřadu (dále ČSÚ) za období let 2006 – 2010. Konkrétně byly vybrány **průměrné kupní ceny bytů, rodinných domů a stavebních pozemků** v 77 městech ČR na úrovni mikroregionálních center 1. řádu (okresních měst).

Průměrné kupní ceny bytů

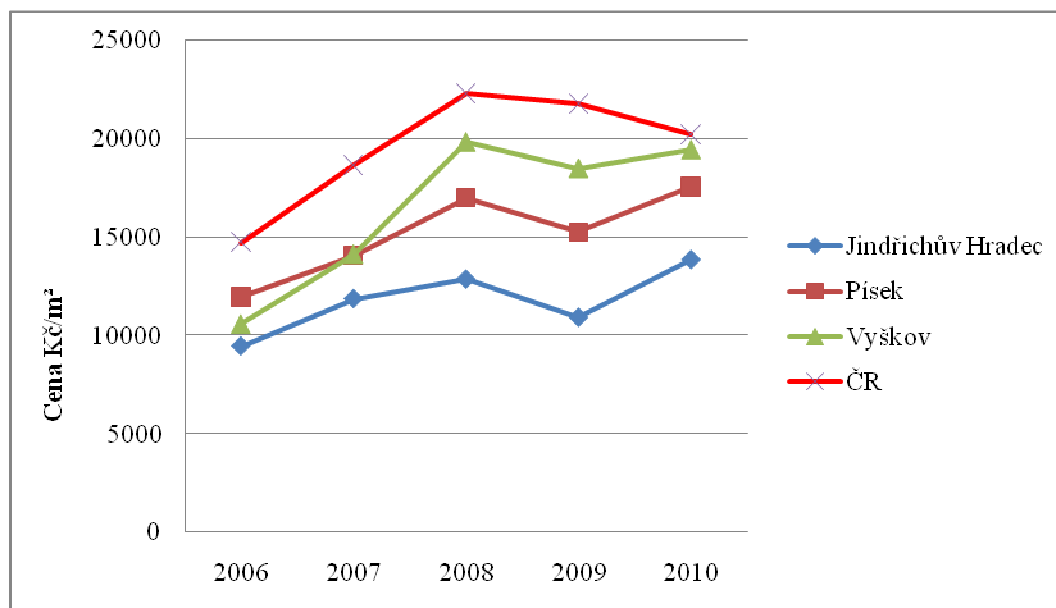
Porovnání průměrných kupních cen bytů ukázalo, že celkem u 53 měst (z celkového počtu 77) byl mezi lety 2006 - 2008 zaznamenán růst, v roce 2008 ceny dosáhly svého maxima a **v roce 2009 začaly klesat**. Nejvýraznější pokles cen mezi lety 2008 – 2009 nastal ve 3 městech (mimo Hlavního města Prahy), a to o více než 3 000,- Kč/m². Následující graf č. 1 ukazuje tento vývoj ve městech Mladá Boleslav, Rakovník a Liberec. Z tohoto grafu je také patrný podobný vývoj v celé ČR.



Graf 1: Vývoj kupních cen bytů u tří měst s nejvýraznějším poklesem mezi lety 2008 – 2009

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

V 11 z těchto měst došlo potom v roce 2010 k opětovnému růstu, z nichž pouze ve dvou případech byla cena v roce 2010 větší než cena v roce 2008. Nejvýraznější opětovný růst v roce 2010, jak ukazuje graf č. 2, nastal ve městech Jindřichův Hradec a Písek, kde se ceny zvýšily o více než 2 000,- Kč, jsou to také jediná dvě města, ve kterých byla cena v roce 2010 vyšší než cena v roce 2008. Ve Vyškově cena mezi lety 2009 – 2010 vzrostla o 950,- Kč.



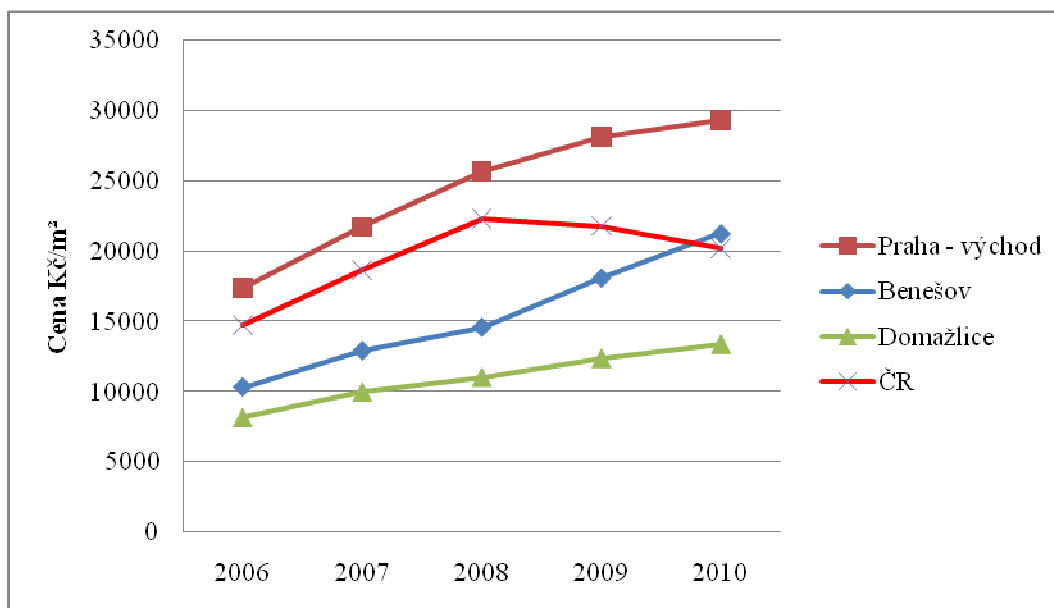
Graf 2: Vývoj kupních cen bytů u tří měst s nejvýraznějším opětovným růstem mezi lety 2009 - 2010
 Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

Jiný vývoj kupních cen nastal v 19 městech ČR, růst trval až do roku 2009, kdy se ceny dostaly na maximum, a **v roce 2010 nastal pokles**. Následující graf č. 3 ukazuje města Chomutov, Semily a Chrudim, kde nastal po období růstu cen největší pokles mezi lety 2009 – 2010. Průměrné kupní ceny za 1 m² poklesly v těchto městech o více než 2 000,- Kč.



Graf 3: Vývoj kupních cen bytů u tří měst s nejvýraznějším poklesem mezi lety 2009 – 2010
 Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

Celkem ve čtyřech městech byl za období let 2006 – 2010 zaznamenán pouze růst kupních cen, což znamená, že ekonomická krize na jejich vývoj neměla vliv. Mezi ně patří Benešov, Praha – východ, Domažlice a Teplice.

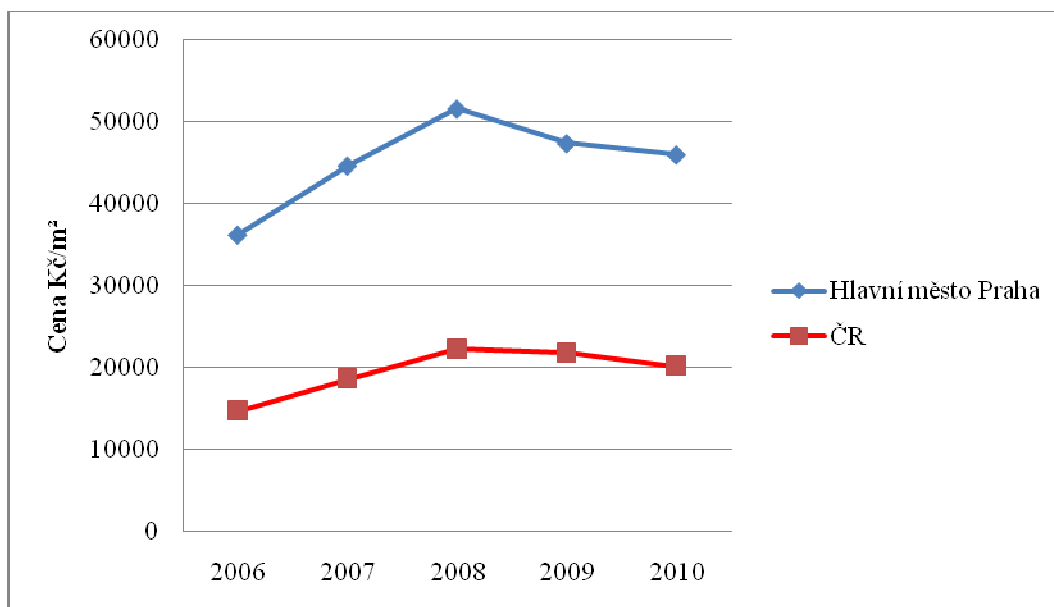


Graf 4: Vývoj kupních cen bytů u tří měst s trvalým růstem mezi lety 2006 – 2010

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

V jediném městě nastal jiný vývoj než v ostatních sledovaných městech.

Průměrné kupní ceny bytů v Hlavním městě Praze výrazně převyšují ceny v ostatních městech ČR. Ceny se pohybují nad hranicí 35 000,- Kč/m², nad tuto částku se jinde v ČR ceny nedostaly. Jak je vidět na grafu č. 5, v roce 2008 ceny překonaly hranici 50 000,-Kč/m².



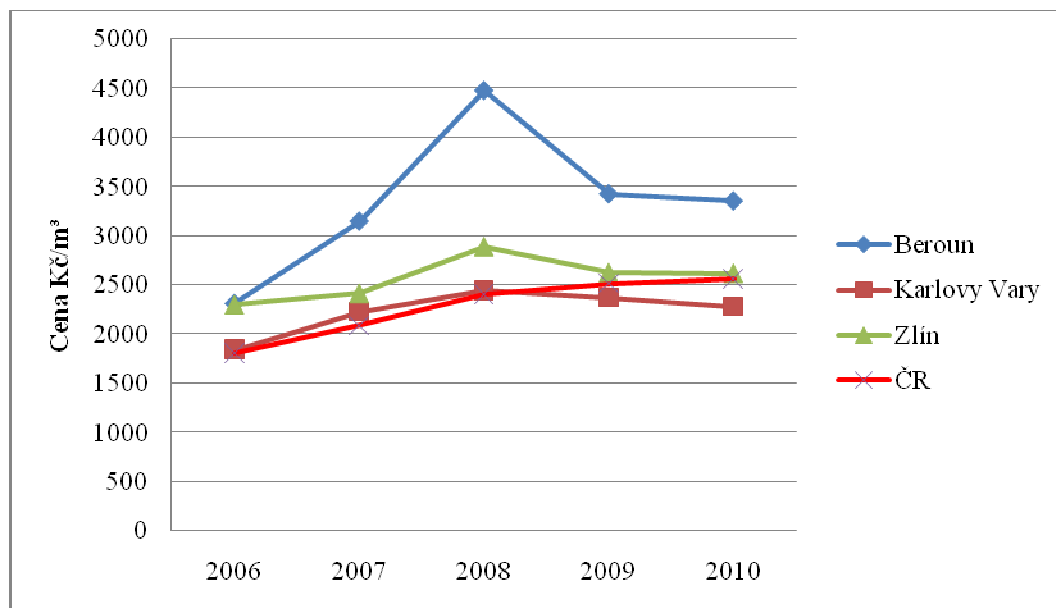
Graf 5: Vývoj kupních cen bytů v Hlavním městě Praze mezi lety 2006 – 2010

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

Rozdíl cen za rok 2010 a 2006 vyšel kladně u všech měst. To znamená, že i když v letech 2009 a 2010 u většiny měst došlo k poklesu cen, **nikde ceny neklesly natolik, aby se dostaly pod úroveň cen roku 2006.**

Vývoj cen rodinných domů

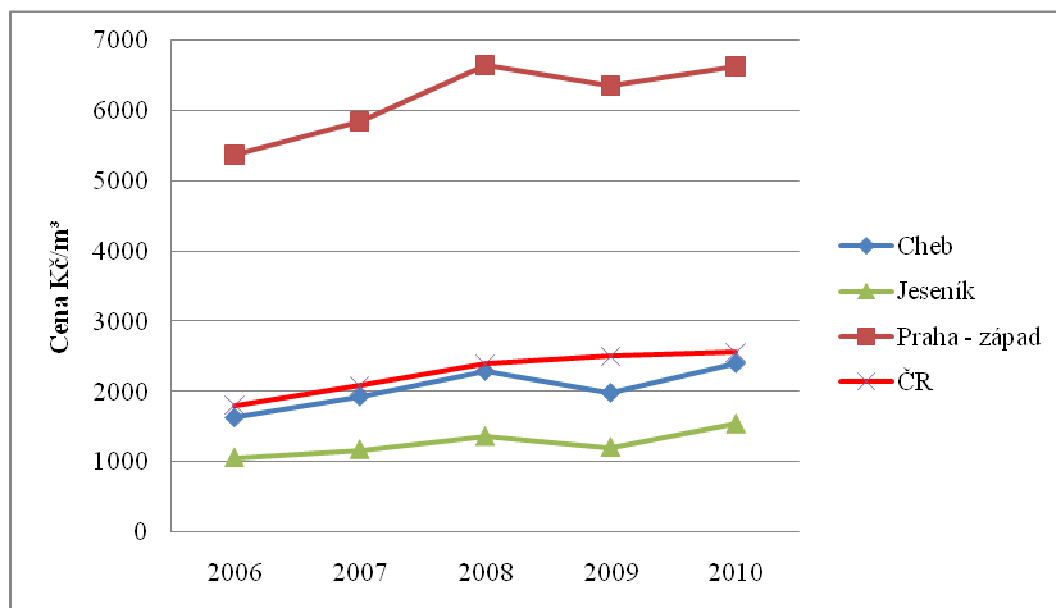
Z analýzy dat vyplynulo, že v roce 2009 klesly kupní ceny rodinných domů celkem v 22 městech (z celkového počtu 77), ve kterých mezi lety 2006 – 2008 trval jejich růst. Celkem v 15 z těchto měst po poklesu ceny opětovně rostly v roce 2010 a v 8 případech v tomto roce dokonce převýšily ceny v roce 2008. Následující graf (Graf č. 6) ukazuje největší pokles cen mezi lety 2008 a 2009. Jak je z grafu vidět, nejvýraznější pokles nastal v Berouně, kde ceny mezi lety 2008 – 2009 klesly o 1 050,- Kč. Ve dvou zbylých městech pokles není tak výrazný.



Graf 2: Vývoj kupních cen rodinných domů u tří měst s nejvýraznějším poklesem mezi lety 2008 – 2009

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

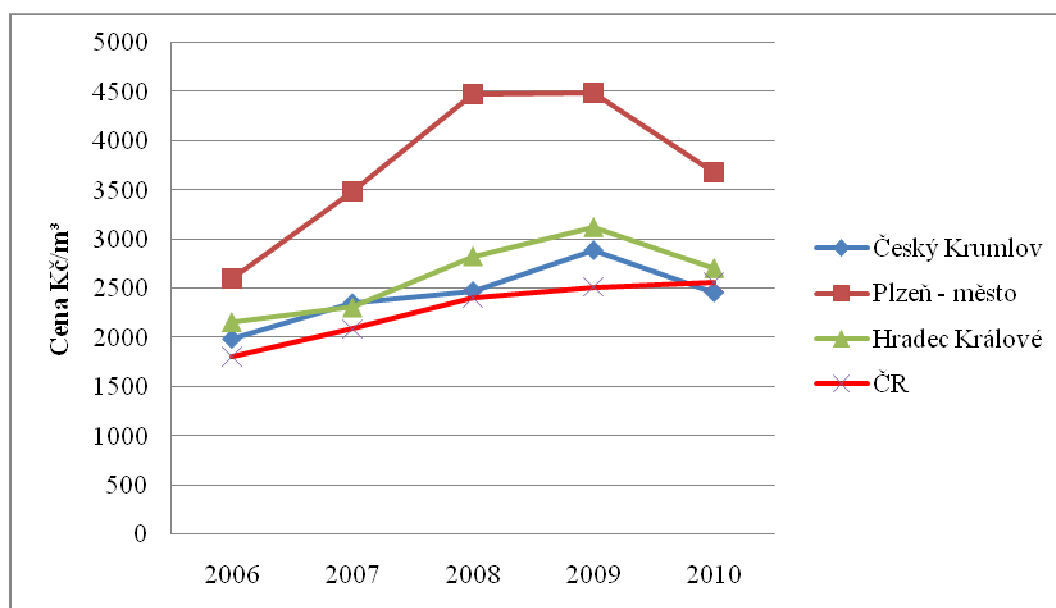
Růst kupních cen až do roku 2009 trval v 33 městech, ceny v tomto roce dosáhly svého maxima a v roce 2010 u těchto měst následoval pokles cen. Nejvýraznější růst mezi lety 2009 – 2010 nastal v Chebu, Jeseníku a Praze – západ (viz. Graf 7).



Graf 7: Vývoj kupních cen rodinných domů u tří měst s nejvýraznějším opětovným růstem mezi lety 2009 – 2010

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

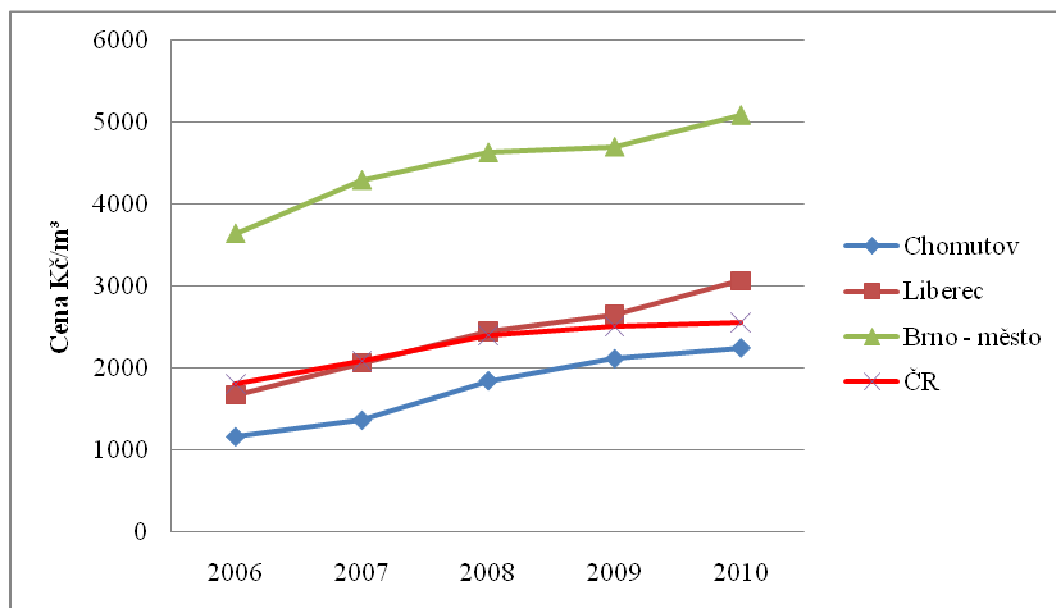
Následující graf ukazuje situaci největšího poklesu cen mezi lety 2009 – 2010 ve městech Český Krumlov, Plzeň – město a Hradec Králové, který následoval po dosažení maximální kupní ceny v roce 2009. Ceny v těchto městech klesly o více než 400,- Kč/m³.



Graf 3: Vývoj kupních cen rodinných domů u tří měst s nejvýraznějším poklesem mezi lety 2009 – 2010

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

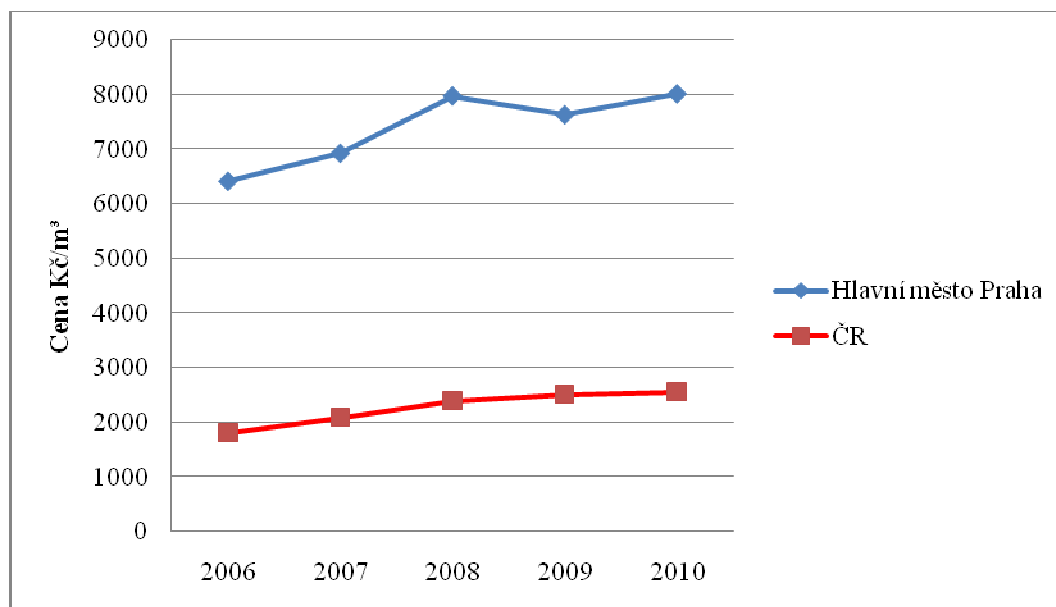
Celkem v 19 městech kupní ceny rodinných domů v letech 2006 – 2010 trvale rostly. Největší nárůst cen (o více než 1 000,- Kč/m³) nastal v Chomutově, Liberci a Brně – městě (viz. Graf č. 9).



Obrázek 4: Vývoj kupních cen rodinných domů u tří měst s trvalým růstem mezi lety 2006 – 2010
 Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

Výjimkou jsou 3 města (z celkového počtu 77), ve kterých byl vývoj cen rodinných domů oproti ostatním odlišný.

Na následujícím grafu č. 10 je zobrazen vývoj kupních cen rodinných domů v Hlavním městě Praze. Ceny byly po celé období vyšší než 6 000,- Kč/m³. V roce 2010 navíc převýšily i ceny z roku 2008 a dostaly se tak nad hranici 8 000,- Kč/m³.



Graf 10: Vývoj kupních cen rodinných domů v Hlavním městě Praze
 Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

Stejně jako u bytů, tak i u rodinných domů rozdíl cen za rok 2010 a 2006 vyšel kladně u všech měst, a i když ve většině měst nastal mezi těmito lety pokles, nikde kupní ceny neklesly tak, aby se dostaly pod hranici cen v roce 2006.

Vývoj cen stavebních pozemků

Pro zhodnocení vývoje cen stavebních pozemků byla použita podobná metoda jako pro zhodnocení cen bytů a rodinných domů. Zdrojem dat byl opět ČSÚ. Kupní ceny pro Hlavní město Prahu nebyly k dispozici, proto pro trh stavebních pozemků bylo zahrnuto celkem 76 bývalých okresních měst.

Zhodnocení kupních cen stavebních pozemků podle okresů ČR ukázalo jejich **rozdílný vývoj**. Celkem vyšlo **8 různých typů vývoje cen mezi lety 2006 – 2010**. Pro přehlednost byly tyto typy vývoje kupních cen rozděleny do tabulky a následně zakresleny do kartogramu.

V následující tabulce (Tabulka č. 1) je celkem 8 typů vývoje cen stavebních pozemků (A-H) tak, jak byly analyzovány z dat ČSÚ a u každého typu je jednoduché schéma vývoje, barva, kterou byly okresy zvýrazněny v kartogramu, popis vývoje cen v každém roce (2006 – 2010) a počet měst, pro který je vývoj typický.

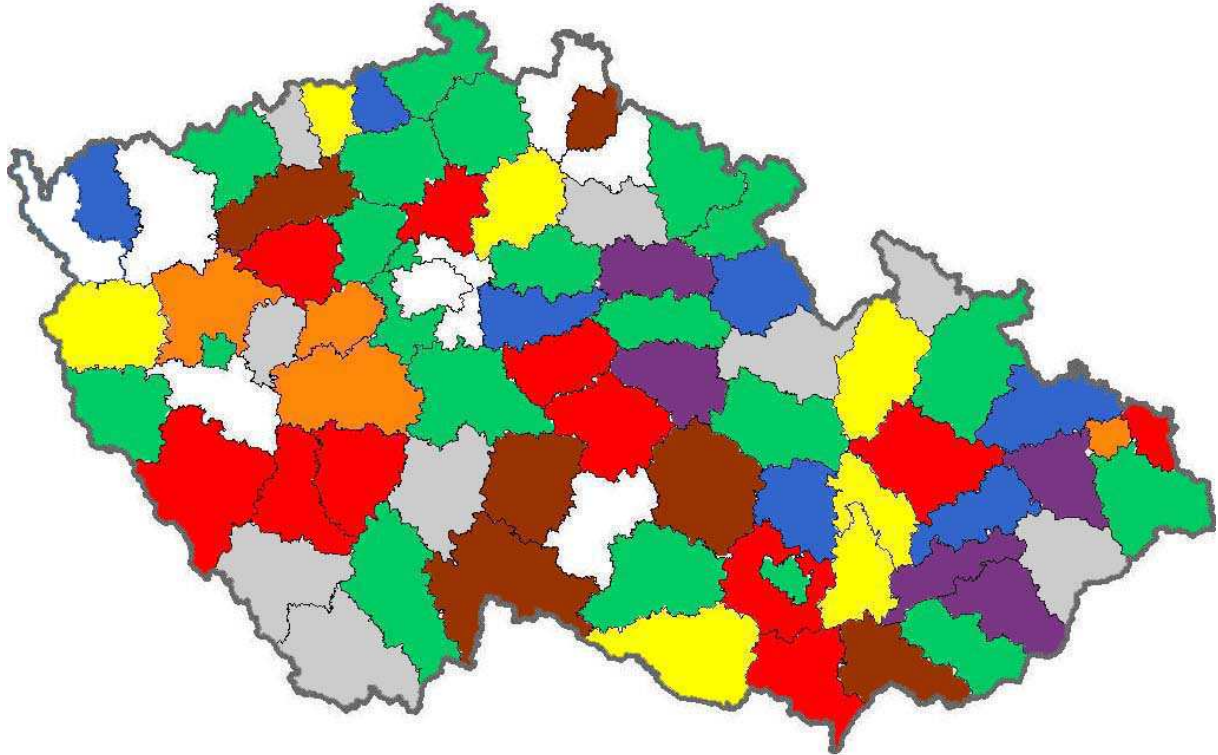
Typ	Schéma	Vývoj cen v letech				Počet měst
		2007	2008	2009	2010	
A		růst	růst	růst	růst	7
B		růst	růst	pokles	pokles	7
C		růst	růst	růst	pokles	11
D		růst	růst	pokles	růst	20
E		růst	pokles	růst	pokles	6
F		pokles	růst	růst	růst	4
G		pokles	růst	pokles	pokles	5
H		pokles	růst	růst	pokles	9

Tabulka 1: Typy vývoje kupních cen stavebních pozemků

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

Zůstalo 7 měst, která se nedala zařadit do těchto kategorií, ceny ve zbylých městech měly jiný vývoj než v ostatních městech. V mapě tato města zůstala bílá.

Na Obrázku 1 jsou v mapě ČR vyznačena města, která byla výše rozlišena podle barev (viz. Tabulka 1).

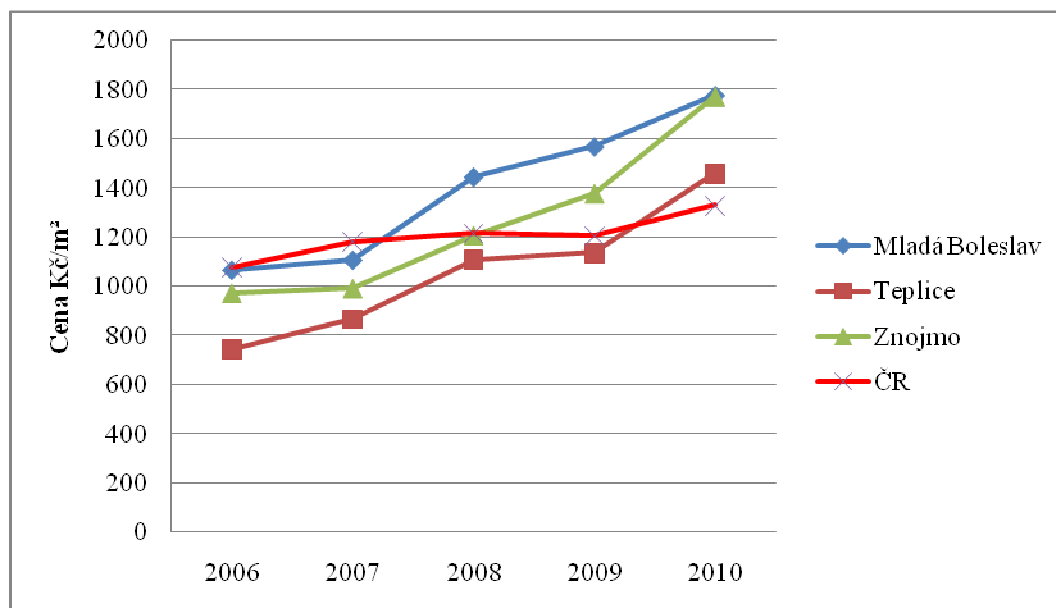


Obrázek 1: Typy vývoje kupních cen stavebních pozemků mezi lety 2006 - 2010 v ČR

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

Jak je z kartogramu vidět, okresy se stejným typem vývoje cen (okresy stejné barvy) spolu převážně prostorově nesouvisí. Můžeme tedy říci, že **podobný vývoj cen stavebních pozemků není prostorově vázaný na určité oblasti ČR.**

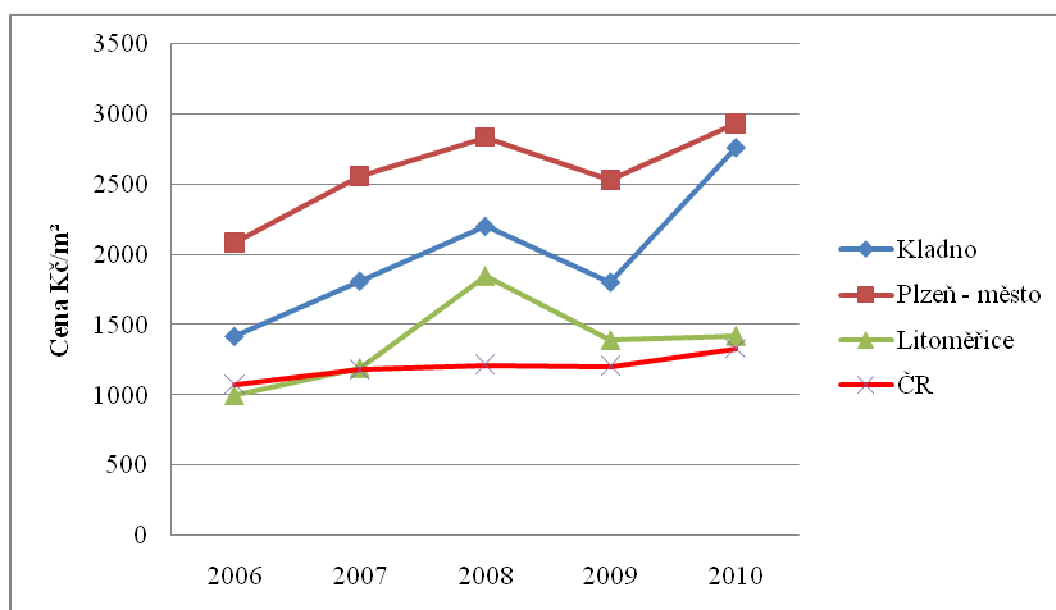
Pro názornost je uveden příklad vývoje typu A (viz. Graf 11), kdy kupní ceny stavebních pozemků po celou dobu mezi lety 2006 – 2010 rostly. U těchto 3 měst došlo k nejvýraznějšímu růstu cen.



Graf 11: Vývoj kupních cen stavebních pozemků u tří měst podle typu A

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

Nejčastěji se v ČR vyskytoval vývoj kupních cen stavebních pozemků typu D, a to celkem u 20 měst. Nejvýraznější pokles mezi lety 2008 – 2009 nastal ve městech Kladno, Plzeň – město a Litoměřice. V roce 2010 ceny opět rostly (viz. Graf 12).



Graf 12: Vývoj kupních cen stavebních pozemků u tří měst podle typu D

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ [3]

Závěr

Z výsledků analýzy dat je tedy patrné, že **dopad světové ekonomické krize pocítil i trh s nemovitostmi pro bydlení** ve většině bývalých okresních měst ČR v podobě poklesu cen.

Stanovená hypotéza, která předpokládala, že v důsledku krize ceny nemovitostí v bývalých

okresních městech ČR klesly, byla v práci potvrzena z převážné části. Bylo ale zjištěno, že v segmentu trhu s byty ceny rostly trvale u čtyř měst, v segmentu rodinných domů dokonce u 19 měst a v segmentu stavebních pozemků u sedmi měst. Zajímavé je, že trvalý nárůst ve všech sledovaných segmentech zaznamenaly Teplice. U některých měst došlo k poklesu a následnému opětovnému nárůstu cen (11 měst v segmentu trhu s byty a dokonce 20 měst v segmentu trhu se stavebními parcelami). U řady měst došlo sice k poklesu ceny nemovitostí mezi jednotlivými sledovanými roky, ale jen v řádech několika málo desetikorun.

Závěrem lze říci, že na trhu s nemovitostmi v některých oblastech došlo důsledkem ekonomické krize k poklesu cen. Je známo, že prvním rokem krize je označován rok 2007, který je považován za začátek hypoteční krize v USA, kde začal pokles cen nemovitostí. Ve 2. polovině 2009 už se ve Spojených státech hovoří o částečném oživení ekonomiky. Některé národní ekonomiky včetně České republiky se však do krize dostaly opožděně. Jak bylo zjištěno zhodnocením cen vybraných druhů nemovitostí mezi lety 2006 – 2010, **pokles cen začal ve většině měst v roce 2009 a v některých až v roce 2010**, přesto ale ceny bytů a rodinných domů nikde neklesly pod úroveň roku 2006, u stavebních pozemků ceny klesly pod úroveň roku 2006 pouze u sedmi měst. Z výše uvedeného lze usoudit, že ceny nemovitostí v ČR ani v době „přehřátí“ ekonomiky nebyly výrazně nereálně nadsazené, a že tento segment trhu (zejména v oblasti trhu s rodinnými domy a stavebními parcelami) je relativně stabilní.

Zdroje:

- [1] BAŽANTOVÁ, Ilona et al. *Ekonomie regulace: Lekce z globální finanční krize*. Praha: Vladimír Lelek, 2010, 112 s. ISBN 978-80-904837-0-5.
- [2] Dopad krize na realitní trh v ČR. www.russegger.cz [online]. 2010 [cit. 2012-05-16]. Dostupné z: <<http://www.russegger.cz/tiskove-zpravy/dopad-krize-na-realitni-trh-v-cr>>
- [3] Český statistický úřad: *Ceny sledovaných druhů nemovitostí* [online]. 2011 [cit. 2012-06-22]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/p/7009-11>>
- [4] FOSTER, John Bellamy, MAGDOFF Fred. *Velká finanční krize: Příčiny a následky*. Radovan Baroš. Všeň: Grimmus, 2009, 160 s. ISBN 978-80-902831-1-4.
- [5] Český statistický úřad: *Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2006 - 2008* [online]. 2009 [cit. 2012-06-27]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/9B004428CF/\\$File/70090916.pdf](http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/9B004428CF/$File/70090916.pdf)>
- [6] Český statistický úřad: *Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2008 - 2010* [online]. 2011 [cit. 2012-06-27]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/750045DC71/\\$File/70091116.pdf](http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/750045DC71/$File/70091116.pdf)>
- [7] Český statistický úřad: *Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech 2006 - 2008* [online]. 2009 [cit. 2012-06-27]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/9B004324C5/\\$File/70090909.pdf](http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/9B004324C5/$File/70090909.pdf)>
- [8] Český statistický úřad: *Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech 2008 - 2010* [online]. 2011 [cit. 2012-06-27]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/750045DC66/\\$File/70091109.pdf](http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/750045DC66/$File/70091109.pdf)>
- [9] Český statistický úřad: *Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR v letech 2006 - 2008* [online]. 2009 [cit. 2012-06-27]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/9B004525C0/\\$File/70090928.pdf](http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/9B004525C0/$File/70090928.pdf)>
- [10] Český statistický úřad: *Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR v letech 2008 - 2010* [online]. 2011 [cit. 2012-06-27]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/750045DC82/\\$File/70091123.pdf](http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/750045DC82/$File/70091123.pdf)>

Tento článek vznikl jako součást Studentské grantové soutěže Fakulty ekonomicko-správní Univerzity Pardubice SG FES 01/2011 na základě stejnojmenné diplomové práce.