

Posouzení tržních cen rezidenčních nemovitostí ve vybraných regionech

Radka Vašíčková

Abstrakt

V článku je řešeno podrobné zmapování tržních cen nemovitostí ve vybraných regionech České republiky. Zjištěné tržní ceny bytů budou porovnány s nabídkovými cenami v konkrétní lokalitě. V současné době jsou zveřejňovány převážně nabídkové ceny nemovitostí, které se liší od tržních cen dle různých názorů v rozmezí 10-20%. Je obtížné získat věrohodné informace o tržních skutečně realizovaných cenách, proto jsou zveřejňovány zejména nabídkové ceny. V rámci projektu SGS byly proto analyzovány konkrétní kupní smlouvy z probíhajících jednacích řízení na katastrálních úřadech. Tyto obsahují mnoho cenných informací včetně skutečně realizované kupní ceny. Plánujeme analyzovat řízení o změnách vlastnictví, která proběhnou v roce 2011 a 2012. Rozdíl skutečně realizovaných a nabídkových cen i samotných realizovaných cen je v současné době krize důležitou informací pro laickou i odbornou veřejnost.

Abstract

In the paper there are determined market prices of real estate in selected regions in the Czech Republic. Actual market prices of apartments will be compared with the bid prices in a particular locality. Currently, the published competitive price real estate, which is different from market prices according to various opinions within the range 10-20%. It is difficult to obtain reliable information about market prices actually realized, because of this it is mainly published competitive price. The project Student Grant Competition will therefore be analyzed passing of concrete sales agreements on the management of cadastral offices. These contain much valuable information, including the realized market prices. We plan to analyze papers of ownership, which will take place in 2011 and 2012. The difference between the actual market and bid prices and also realized price are in the economic depression important information for the lay public and experts.

Současný stav řešené problematiky

V České republice v současné době není téměř možné získat nezávislé informace o skutečných prodejních cenách bytů. Od vzestupu stavebnictví v oblasti bydlení v letech 2003-2007 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. Realitní kanceláře disponovaly velkým množstvím aktuálních skutečných dat, ale ze zjištěných důvodů neměly zájem o informovanosti veřejnosti o skutečně realizovaných cenách. Státní sektor se nijak nesnažil, ani nepodílel na uskutečnění tohoto nástroje, i když byl tento problém, absence informovanosti o aktuálně realizovaných cenách nemovitostí, mnohokrát připomínán a diskutován.

Jediná státní instituce, která dlouhodobě analyzuje ceny nemovitostí v České republice je Český statistický úřad, nicméně s ročním zpožděním a ve značné agregaci (za celou ČR, maximálně kraj). Navíc základem pro sběr těchto dat jsou pouze daňová přiznání, ve kterých se uvádí cena dle znaleckého posudku, tj. dle vyhlášky nikoliv dle trhu. Dále IRI vytváří cenovou mapu, jedná se ale o ceny pronájmů a rovněž je vycházeno pouze ze znaleckých posudků.

Bylo jednáno na Katastrálním úřadě v Hradci Králové. Bylo zjištěno, že dle §21 odst. 2 zákona 344/1992Sb., v platném znění, není možné získávat údaje z katastru formou nahlížení z přehledu vlastnictví z území České republiky a ze sbírky listin. V informačním systému katastru nemovitostí je možné vyhledávat podle jednacímho čísla, parcelního čísla, podle účastníka řízení apod. V našem případě budou data vyhledávána dle jednacích čísel řízení.

Vyhodnocení nabídkových a skutečných cen bytů

Metodika výběru jednacích čísel řízení.

Jednací čísla řízení byla stažena z jednotlivých katastrů nemovitostí pro celé sledované období 2011 - 1. Q. 2012. Katastrální území byla vybrána podle výskytu nemovitostí, které se zde nachází. Jedná se o tyto katastrální území:

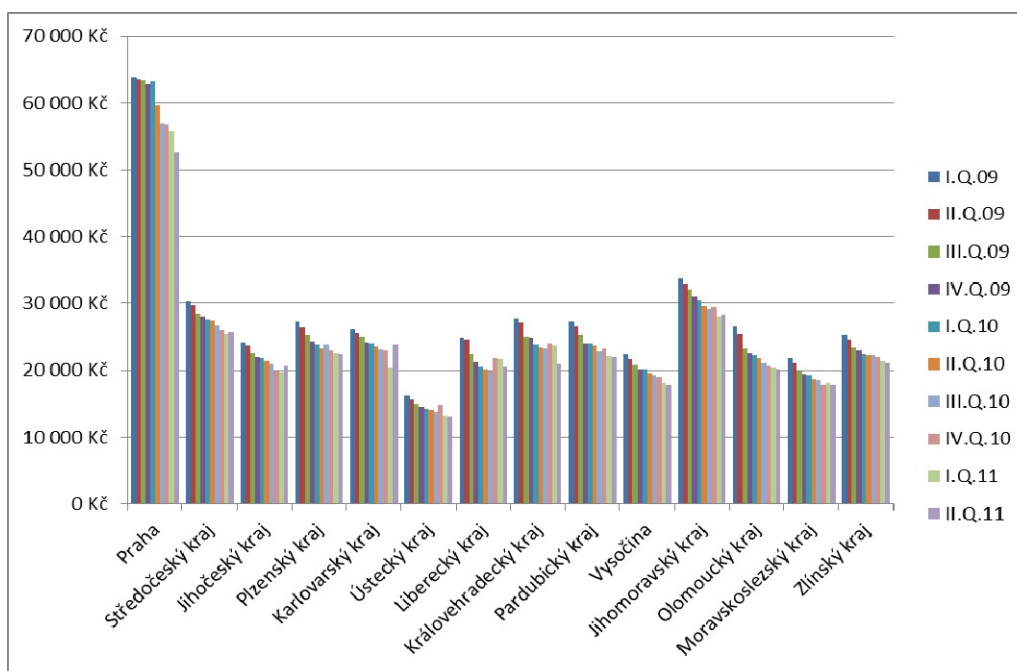
- Královéhradecký kraj – Hradec Králové – Slezské Předměstí,
- Středočeský kraj – Libčice nad Vltavou,
- Praha – Městská část Praha 12 – Modřany.

Dále byla jednotlivá čísla řízení filtrována. Kde se v textu „informace o řízení“ vyskytovalo věcné břemeno, zástavní právo, Hlavní město Praha, advokát, družstvo atd., toto číslo řízení bylo vyjmuta 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 poté byla vymazána ta řízení, kde se vyskytoval převod osob stejného příjmení. Tak se odstranila řízení, kde by šlo o možné dědické vyrovnání nebo by se jednalo o darovací smlouvu. Zbylá řízení byla zadána na jednotlivé katastrální úřady. Současně byly vyhodnocovány nabídkové ceny nemovitostí ze softwaru EVAL, kde jsou zatím uvedeny data z roku 2009 - 1. Q. 2011. Z vyhodnocených dat jsou zpracovány grafy uvedené v následující kapitole.

Vyhodnocení nabídkových cen bytů v regionech a větších městech v České Republice

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

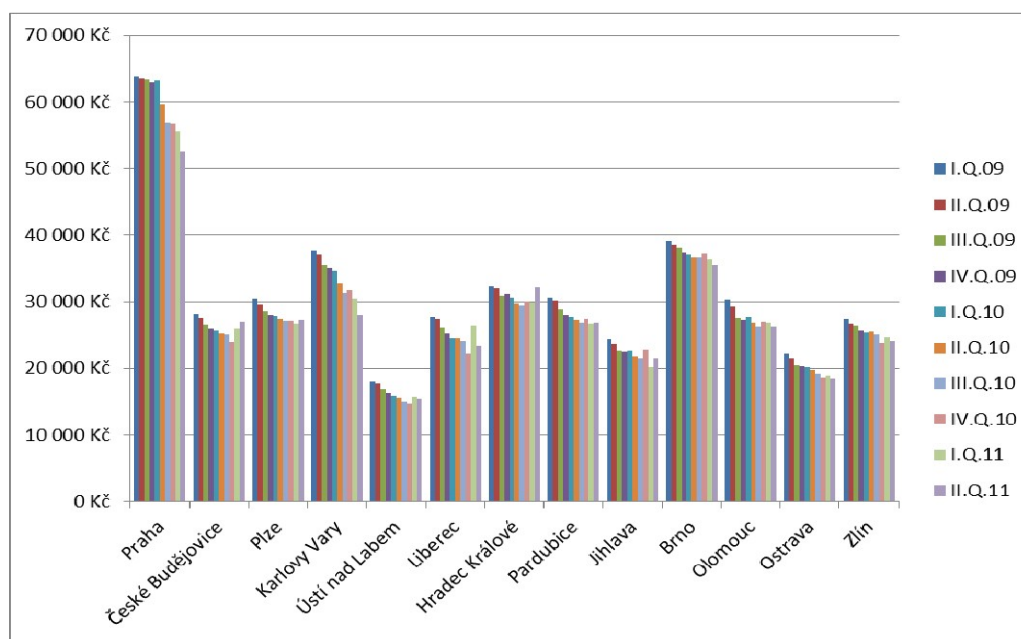
Obr. 1: Průměrné nabídkové ceny, starší byt, v m2 v regionech v České Republice



Zdroj: Software EVAL [1]

Hlavní město Praha převyšuje ostatní regiony nabídkovou cenou mezi 62 000-52 000 Kč za m2. Nabídková cena v Praze je zhruba jednou větší než v ostatních regionech. Je to způsobeno větším množstvím luxusních bytů v centru Prahy. Region s druhou největší cenou je Jihomoravský kraj, kde se cena pohybuje okolo 30 000 Kč za m2. Jako třetí je Středočeský kraj, dne se nabídková cena pohybuje těsně pod 30 000 Kč. 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 2009-2011 stejný klesající trend nabídkové ceny.

Obr. 2: Průměrné nabídkové ceny za m2, starší byt, regionálních center v České Republice



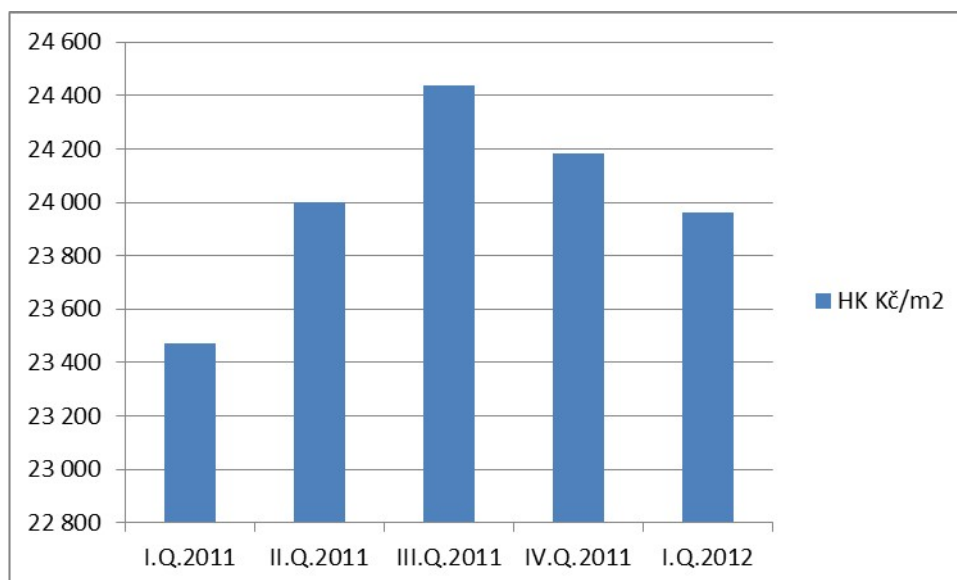
Zdroj: Software EVAL [1]

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 je výš cen 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 výš cen na třetím místě, kde se průměrná nabídková cena za m² pohybuje mezi 37 000-28 000 Kč. Z toho vyplývá, Karlovarský kraj bez Karlových Varů bude mít ještě nižší průměrnou cenu za m². Ostatní krajská centra mají srovnatelné rozpětí průměrných nabídkových cen. Nejnížší 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 skutečných cen bytů ve vybraných regionech v České Republice

Data byla vybrána ze tří vybraných regionů České Republiky. Jedná se o Hradec Králové – Slezské Předměstí, Praha – Modřany a Libčice nad Vltavou. Data jsou vyhodnocena v roce 2011-2012 pro Hradec Králové a Libčice. U Prahy jsou vyhodnocena zatím data pro první kvartál 2012. Bylo analyzováno okolo 100 jednacích řízení z každého katastru, kromě Prahy, kde je prozatím jen 30 jednacích řízení. Libčice jsou vesnice do 5000 obyvatel se sídlištním charakterem i zástavbou rodinnými domy. V katastrálním území se tedy vyskytovalo větší množství více druhů nemovitostí-pozemky, rodinné domy a chaty. Hradec Králové je regionální centrum do 100 000 obyvatel. Slezské Předměstí má typickou sídlištní zástavbu. Praha Modřany část Prahy 12 je také typickou sídlištní zástavbou.

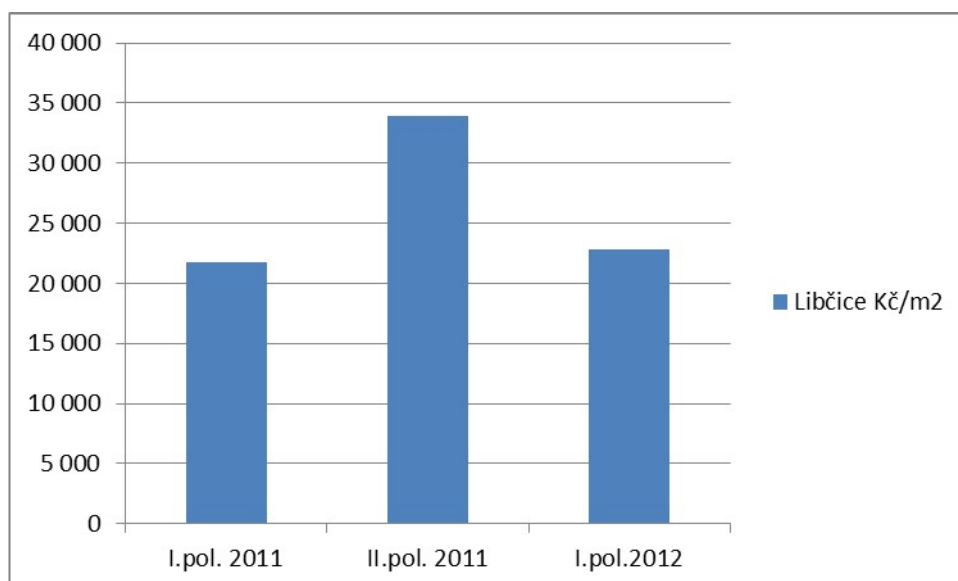
Obr. 3: Průměrné skutečné ceny za m², starší byty, Hradec Králové – Slezské Předměstí



Zdroj: Katastrální úřad, vlastní výpočty

V tomto grafu jsou znázorněny průměrné skutečné ceny starších bytů za m² v Hradci Králové – Slezské Předměstí v rozmezí I. kvartálu 2011 – I. kvartálu 2012. Skutečné ceny se pohybují v rozmezí 23 000 – 24 400 Kč za m².

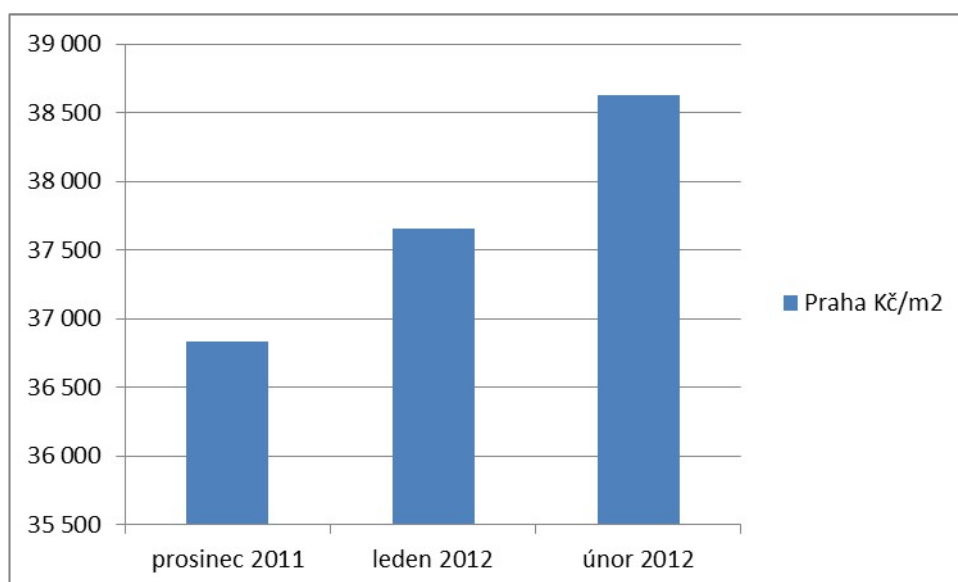
Obr. 4: Průměrné skutečné ceny za m², starší byty, Libčice nad Vltavou



Zdroj: Katastrální úřad, vlastní výpočty

Zde jsou vidět průměrné skutečné ceny starších bytů v Libčicích nad Vltavou. Agregaci grafu způsobilo méně relevantních dat, než bylo u Hradce Králové. Libčice jsou obec do 5000 obyvatel. To způsobilo větší rozpětí intervalu 20 000 – 34 000Kč. U vyhodnocování cen bytů byl dokonce zjištěn případ, kde u velikostně stejných bytů byla uvedena kupní cena jednoho bytu o 80% nižší než u prvního.

Obr. 5: Průměrné skutečné ceny za m², starší byty, Praha - Modřany



Zdroj: Katastrální úřad, vlastní výpočty

Nakonec byla vyhodnocována data u Prahy – Modřany. Zde bylo dosud pouze 30 jednacíh řízení pro prosinec 2011 – únor 2012. Interval průměrných skutečných cen za m² je v rozmezí téměř 37 000 – 38 600 Kč.

Závěr

V článku byly analyzovány nabídkové a skutečné ceny bytů jednotlivých krajů České Republiky. Bylo zjištěno, že je velice obtížné získat použitelné údaje z katastrů nemovitostí pro zjištění o skutečně realizovaných cenách. I přesto se podařilo některá získat a vyhodnotit. Určitě by to bylo jednodušší, kdyby katastry používaly lepší identifikační údaje pro řazení jednacích řízení, např. pro typ majetku a typ účelu podání na katastr. Otázkou zůstává, do jaké míry jsou skutečné ceny porovnatelné s nabídkovými cenami. V tomto článku se jedná prozatím o částečnou analýzu, data jsou vyhodnocována průběžně.

[1] EVAL, počítačový software na Stavební fakultě 2007, ČVUT v Praze