



# Hypoteční banka

## HB INDEX

Jan Sadil, Petr Němeček a Martin Lux

Praha, 20. 4. 2011

# Téma dnešního setkání:

**HBINDEX**

Index cen nemovitostí Hypoteční banky



Jan Sadil:

Co je **HB INDEX**

Petr Němeček:

Jak **HB INDEX** funguje

Martin Lux:

Výhody **HB INDEXu**

Petr Němeček:

**HB INDEX** 2011-Q1

# Co je HB INDEX

**HB INDEX** – Index cen nemovitostí Hypoteční banky

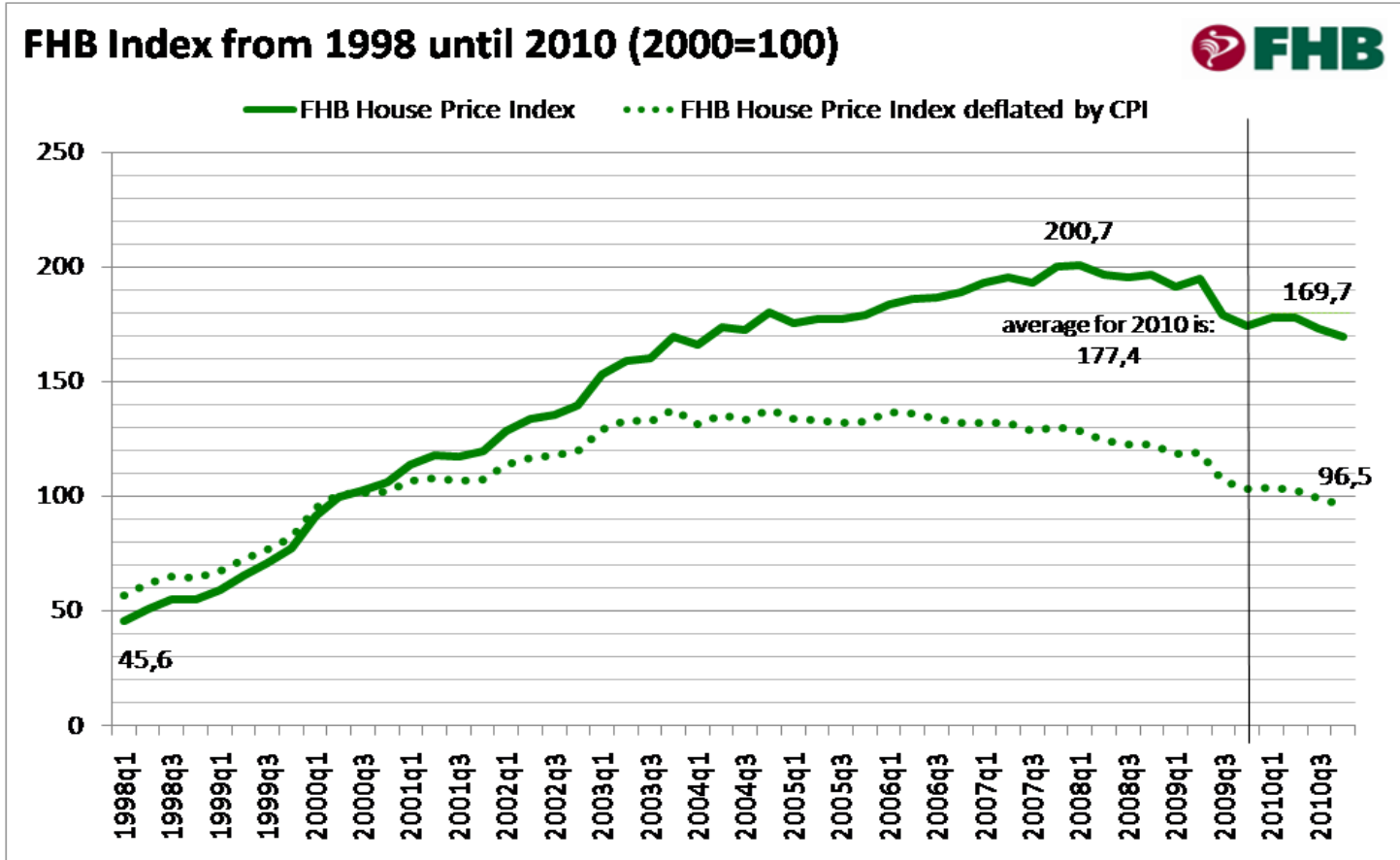
**HB INDEX** je index cen nemovitostí založený na tržních (obvyklých) cenách nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky.

- **HB INDEX** - Novinka na českém trhu nemovitostí
  - **Aktuální data**
    - Výsledky jsou známy zhruba do 14 dnů po skončení kvartálu
  - **Odraz reality**
    - Výsledky nejsou tolik deformovány (např. průměrováním apod.)
  - Vytvořen společně s odborníkem z Akademie věd ČR (Martinem Luxem)
- **Smysl HB INDEXu**
  - Respektovaný přehled úrovně cen nemovitostí v ČR
  - Vodítka pro laickou i odbornou veřejnost

# Proč Hypoteční banka?

- **Specialista na hypoteční úvěry**
  - Nemovitosti a hypoteční úvěry nelze oddělit
- **Odpovědnost vůči našim klientům**
  - Nabízíme poměrně přesný vhled do současného cenového vývoje českých nemovitostí
- **Příspěvek k informační přesnosti na trhu nemovitostí**
  - Na českém trhu řada veřejných indexů
  - Většinou založené na zkreslených číslech, především na nabídkových cenách
- **Indexy nemovitostí v zahraničí**
  - I v zahraničí doména bank
  - FHB Index (Maďarsko)
    - Ceny rezidenčních a zemědělských nemovitostí v Maďarsku
    - FHB Bank
  - Halifax House Price Index (Velká Británie)
    - Pravidelný měsíční index cen nemovitostí ve Velké Británii
    - Lloyds Banking Group
  - Nationwide House Prices (Velká Británie)
    - hypoteční banka Nationwide

# FHB House Price Index



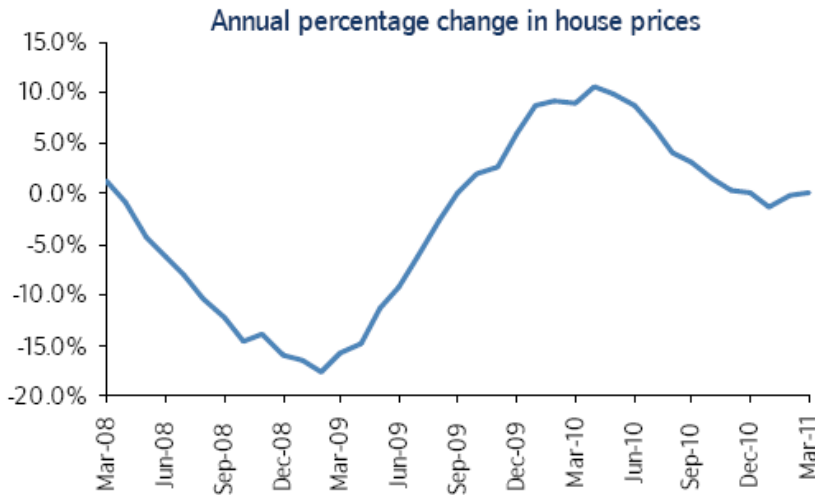
# Halifax House Price Index



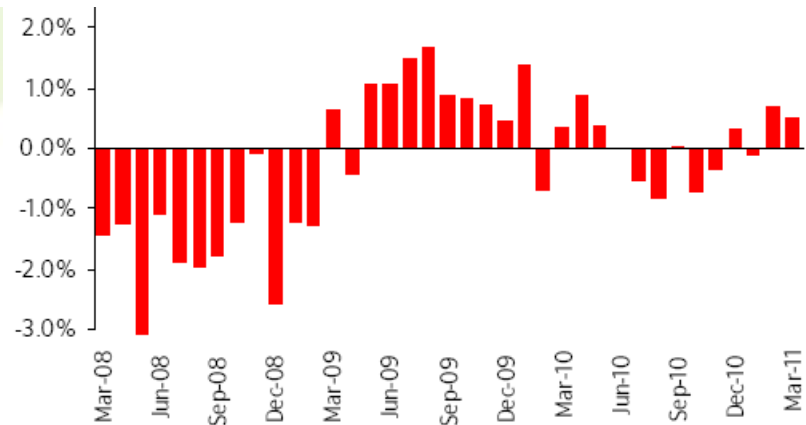
**UK House Prices:** Historical Data  
All Houses, All Buyers (Seasonally Adjusted)

Period	Index 1983=100 1	Standardised Average Price £ 2	Monthly Change %	Quarterly Change %*	Annual Change %**	Price/ Earnings Ratio 3
Mar 2010	545.1	168,435	0.9	0.6	5.2	4.65
Apr	544.4	168,212	-0.1	0.0	6.6	4.70
May	541.4	167,287	-0.5	0.1	6.9	4.67
Jun	538.4	166,351	-0.6	-0.2	6.3	4.63
Jul	542.2	167,536	0.7	-0.5	4.9	4.65
Aug	544.1	168,124	0.4	-0.4	4.6	4.65
Sep	524.2	161,974	-3.7	-1.0	2.6	4.47
Oct	533.9	164,949	1.8	-1.2	1.2	4.55
Nov	532.8	164,622	-0.2	-2.1	-0.7	4.53
Dec	526.9	162,803	-1.1	-0.9	-1.6	4.48
Jan 2011	531.3	164,145	0.8	-0.7	-2.4	4.50
Feb	526.6	162,697	-0.9	-0.4	-2.8	4.46 <sup>e</sup>
Mar	527.3	162,912	0.1	-0.6	-2.9	4.45 <sup>e</sup>

# Nationwide House Prices



Monthly % change (seasonally adjusted)



# Publikace HB INDEXu

HB INDEX

- Publikace

- Servis pro veřejnost i pro vás
- Kvartálně s komentářem
- Tisková zpráva
- Kompletní přehled dat na [www.hyposvet.cz](http://www.hyposvet.cz)

# Téma dnešního setkání: **HBINDEX**



Jan Sadil:

Co je **HB INDEX**

Petr Němeček:

Jak **HB INDEX** funguje

Martin Lux:

Výhody **HB INDEXu**

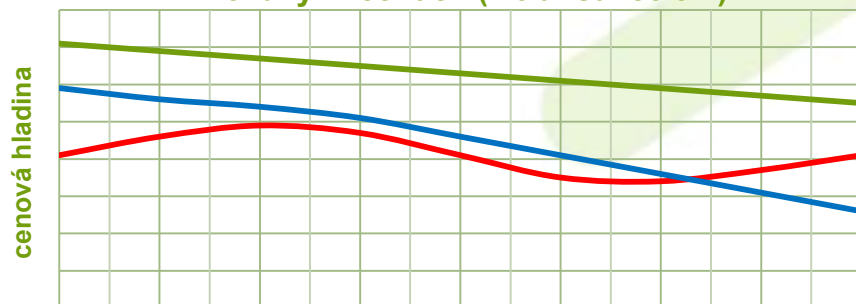
Petr Němeček:

**HB INDEX** 2011-Q1

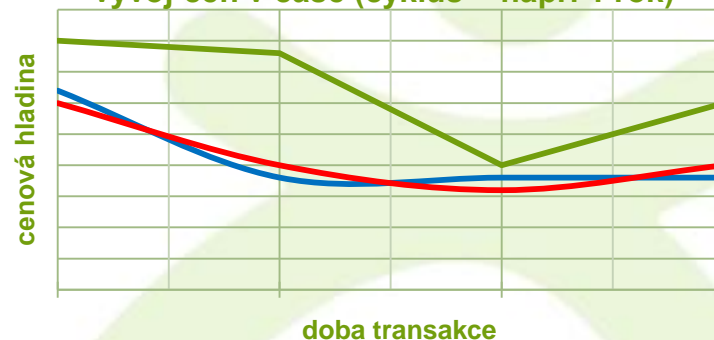
# Základní typy cen

- Nabídková cena
  - Cena z inzerce (*požadovaná prodávajícím*)
- Kupní cena
  - Cena v kupní smlouvě (*finální dohoda obou stran*)
- Obvyklá cena (reálná tržní cena)
  - Cena v tržním odhadu (*cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku ke dni ocenění za standardních podmínek*)

rozdíly v cenách (1 transakce 3M)



vývoj cen v čase (cyklus – např. 1 rok)



— nabídková cena    — obvyklá cena (tržní odhad)    — kupní cena

# Nevýhody dosavadního stavu

- Sleduje se pouze cena, typ nemovitosti a lokalita
  - Není to dostatečné
- Sledují se převážně nabídkové ceny (inzerované)
  - IRI, ČSÚ, tým Doc. Ing. Dolanského, CSc.
- Realizované ceny sleduje ČSÚ, FÚ a nově ARK
- Velké zpoždění publikace výsledků
- Nejednotná metodika sběru dat
- Nespolehlivé zdroje dat (inzerce)
- Výpočty založené pouze na základních matematických metodách
- Nedůvěryhodnost výsledků

# Využíváme vlastní data

- Relevantnost dat

- Modely nejsou konstruovány na nabídkových cenách, ale na cenách odrážejících skutečné transakce Hypoteční banky
- Aktuální data vždy jen za dané období

- Uspokojivý rozsah informací o transakcích

- Odhadní a kupní ceny
- Jednotlivé atributy nemovitostí
- Eliminace extrémních hodnot
- Všechna data prověřena i fyzicky

- Naše vlastní data

- Naše statistika = 17.153 záznamů z celé ČR v roce 2010

- Struktura dat (atributů)

- Cca 25 -30 parametrů nemovitosti s nejvýznamnějším vlivem na cenu
- Dlouhodobě udržitelná (neměnná)

# Co sbíráme

název parametru	upřesnění
katastrální identifikace	kraj, obec, katastr, ulice
poloha v obci	centrum, širší centrum, okrajová část
okolí nemovitosti	typ okolní zástavby
dopravní dostupnost	pěšky, autem
rizika	právní, finanční, životní prostředí, sociální
technické parametry	tech. stav, konstrukce, kolaudace, rekonstrukce
velikost nemovitosti	podlahová plocha
napojení na veř. síť	elektro, plyn, kanalizace, kabelová síť
kupní cena obvyklá cena	výše, datum, typ dokladu v Kč

# Jak se data sbírají

- Kdo: školení odborníci – odhadci
- Kolik: 25 – 30 parametrů dle typu nemovitosti
- Co: strukturovaná data
- Čím: používá se speciální oceňovací software, zprávy zasílá elektronicky

NemExpress - [Posudek - Nepojmenovaný 1]

Soubor Výstup Úpravy Vložit Formát Nástroje Volby Okno Nápověda

Titulní strana | Identifikace nemovitosti | Místopis a rizika | **Stavba** | Pozemky, příslušenství | Obvyklá cena | Podklady a přílohy | Protokoly o stav

Počet bytových jednotek: 1 byt byť č.1 Neuvedeno

Popis netradičního typu bytu:

Počet jednotek (bytů/nebytů):

Počet podlaží PP/NP:

Garáže v objektu / počet stání:  ano

Forma užívání: Neuvedeno

Vytápění: Neuvedeno

Technický stav stavby: Neuvedeno

Typ konstrukce domu: Neuvedeno

**Výměry a jednotková cena:**

Zastavěná plocha 1. NP [m2]: = ??? m2

Podlahová plocha stavby - obytná část [m2]: = ??? m2

Podlahová plocha stavby - nebytová část [m2]: = ??? m2

**Obestavěný prostor:**

Název: Obestavěný prostor:

Celkový obestavěný prostor: 0,00 m3

Jednotková cena: 0 Kč/m3

**Opořebení:**

Varianta: Lineární metoda

Stáří: Rok kolaudace:

Předpokládaná další životnost: Celková životnost:

Opořebení: ???

Rekonstrukce:  celková rekonstrukce  dílčí  střeška  fasáda, zateplení  okna, dveře  rekonstrukce v interiéru

Poslední celková rekonstrukce v roce:

Poslední dílčí rekonstrukce v roce:

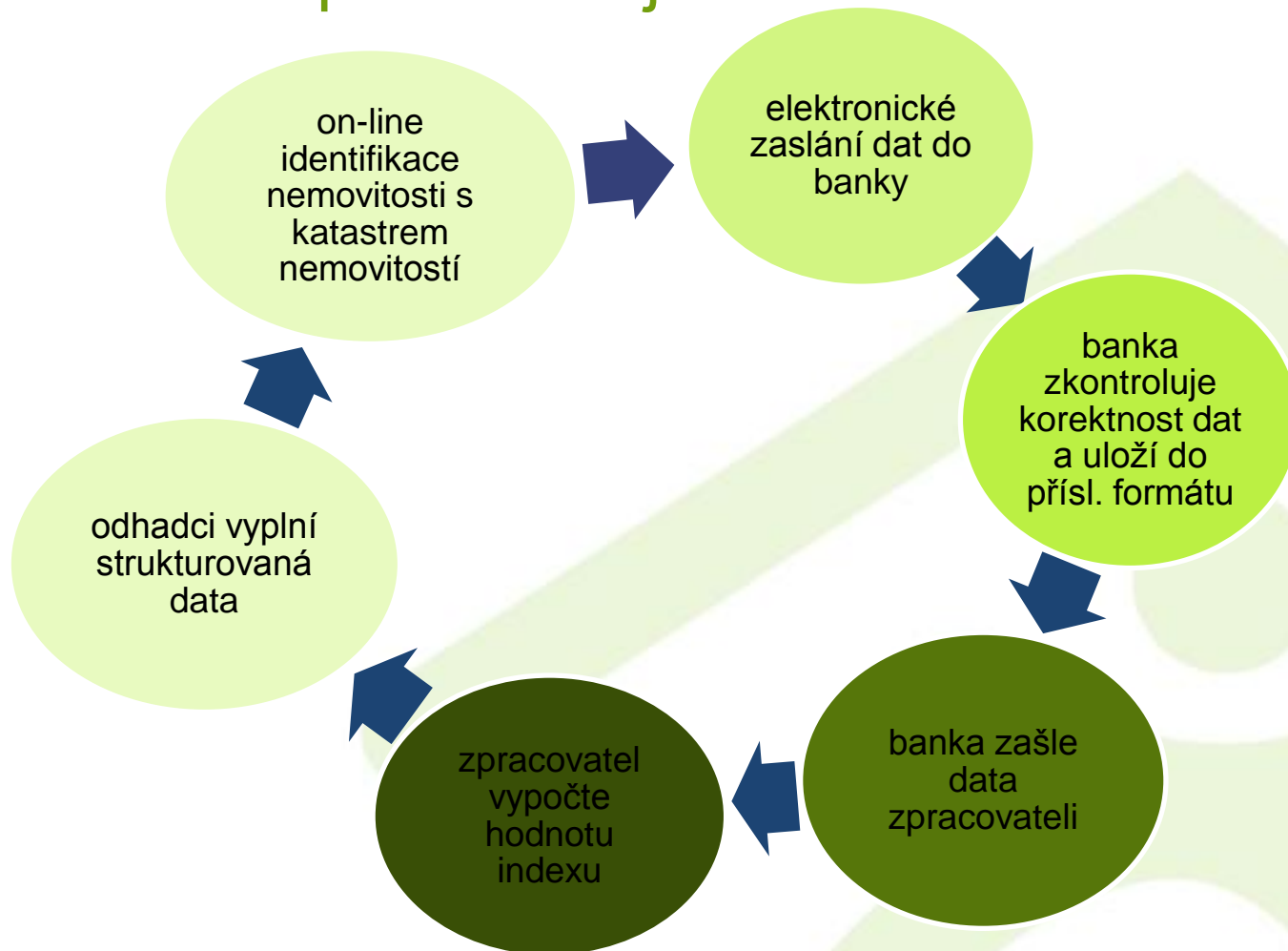
Nemovitost je běžně užívána:  ano  ne  pouze z

Závady

Ocenění nedokončené stavby

Konstrukce: Podíl: Pobis:

# Jak se data zpracovávají



# Téma dnešního setkání: **HBINDEX**



Jan Sadil:

Co je **HB INDEX**

Petr Němeček:

Jak **HB INDEX** funguje

Martin Lux:

Výhody **HB INDEXu**

Petr Němeček:

**HB INDEX** 2011-Q1

# Proč index na datech Hypoteční banky?

- Existuje již několik cenových indexů – například index ČSÚ (na transakčních i nabídkových cenách) nebo index IRI (na nabídkových cenách);
- Nabídkové ceny mají specifický vývoj; inzeráty jsou nepřesné;
- Problém s indexem ČSÚ na transakčních cenách – velké zpoždění (1-2 roky); malé množství informací o nemovitostech (nedůsledná kontrola rozdílů ve kvalitě), ceny někdy vychýleny z daňových důvodů;
- Alternativa: **využití dat poskytovatelů hypoték (Hypoteční banky) získaných od znalců**, i když omezení dat na transakce s hypotečním úvěrem.
- Výhody:
  - *aktuálnost*; výsledky jsou zveřejněny několik týdnů po skončení čtvrtletí;
  - *větší míra nezávislosti a kvalifikace odhadců* (oproti informacím poskytovaným realitními kancelářemi); údaje prochází verifikací uvnitř banky;
  - možnost sběru *velkého množství informací o prodávaných nemovitostech*, což umožňuje statisticky kvalitnější kontrolu rozdílů ve kvalitě i struktuře transakcí;
  - *úplnost záznamů o nemovitostech* (elektronická forma vyplnění formuláře znalcem znemožňuje zaslat nevyplněný nebo špatně vyplněný záznam; v inzerátech se objevují lži, chyby nebo důležité údaje uvedeny nejsou);
  - *udržitelnost*; sběr dat je prováděn způsobem, který by se v budoucnu neměl měnit (daň z převodu nemovitostí se přitom může zrušit).

# Čím je tento index tak náročný?

- bylo nezbytné upravit formu sběru dat a následně také provést úpravy interních IT systémů banky;
- časově náročný a nákladný proces bez vnější finanční podpory státu či ČNB;
- záznam 78 atributů bytů, většinou provedený znalci;
- z naší strany jsou doplněny některé specifické informace týkající se lokality a regionu (například věková struktura obyvatel, míra nezaměstnanosti, vybavenost obce, podíl domácností pobírajících sociální dávky nebo podíl podnikatelů atd.);
- z naší strany je doplněn také čas dojíždky a dojížďková vzdálenost do nejbližšího centra zaměstnanosti (obce s více než 15.000 obyvateli) a nejbližšího krajského města;
- provádíme mechanické i statistické filtrování dat tak, aby bylo možné použít dnes preferovaný hedonický cenový index (proměnné musí mít normální rozložení).

# Proč hedonický cenový index?

- „Hedonický“ ve významu „skrytý“ – cena nemovitosti je nahlížena jako suma „skrytých“ cen jeho atributů a tak nejlépe vyhovuje charakteristice nemovitostí jako komplexního (složitého) statku;
- V jádru standardní lineární regresní model, který má následující výhody:
- Sám určí, které cenotvorné faktory (atributy nemovitosti) jsou pro určení ceny důležité, které nikoliv, a jaká je vzájemná relativní síla jednotlivých faktorů;
- Sám spočítá, jak dobře dokážeme rozmanitost v cenách vysvětlit, resp. jak je index spolehlivý – přičemž přirozeně nejvyšší spolehlivost je v segmentu bytů a menší v segmentu RD a pozemků;
  - mnohem lépe než jednoduché indexy kontroluje od změn v kvalitě a struktuře transakcí v průběhu času.

- Vývoj tržních cen

$$Y = B_i S + B_j L + B_k R + \varepsilon$$

# Téma dnešního setkání: **HBINDEX**



Jan Sadil:

Co je **HB INDEX**

Petr Němeček:

Jak **HB INDEX** funguje

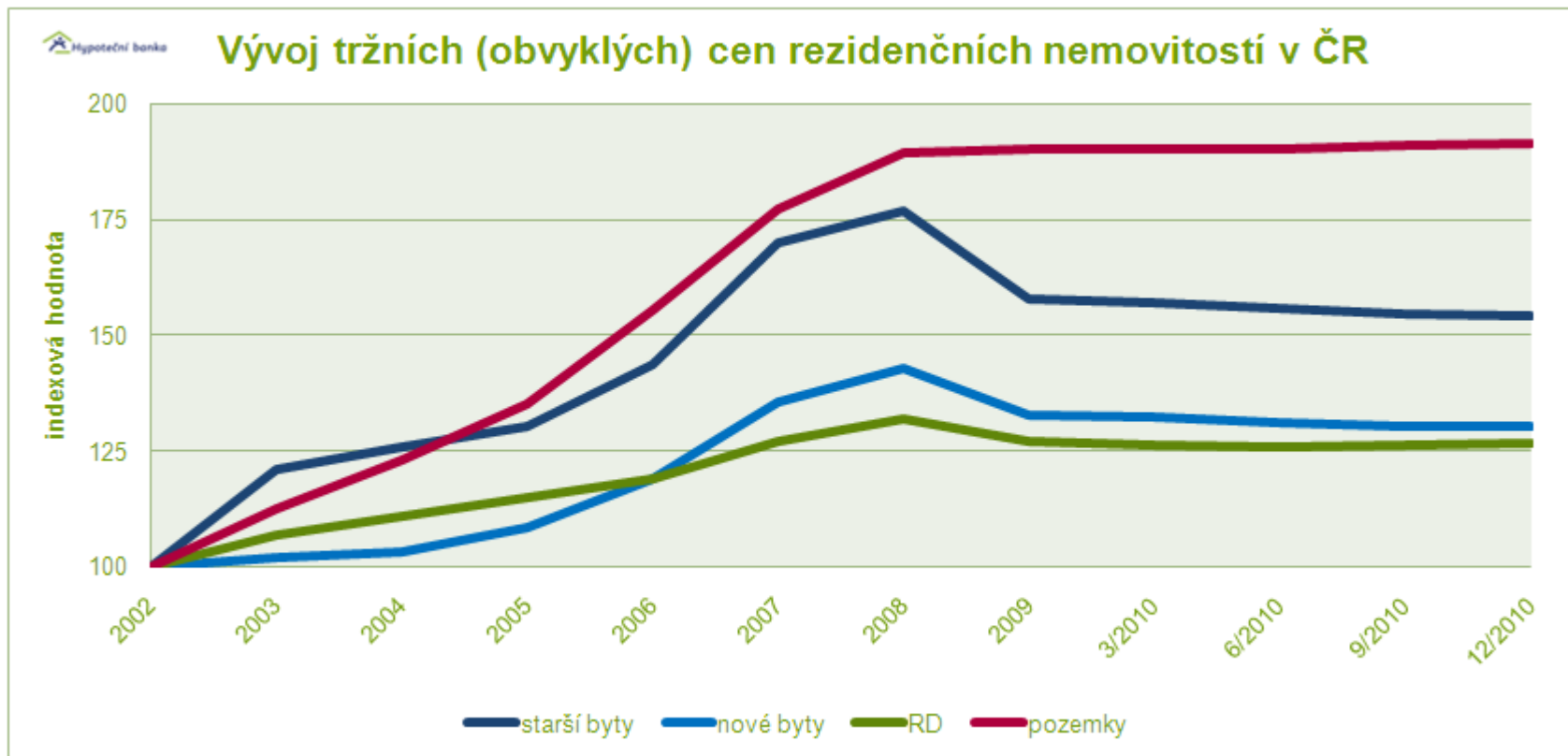
Martin Lux:

Výhody **HB INDEXu**

Petr Němeček:

**HB INDEX 2011-Q1**

# Vývoj tržních cen před zavedením HB INDEXu



# Tabulka – HB INDEX

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index - Byty (Q1 2010=100)
Q1 / 2010	-	<b>100,0</b>
Q2 / 2010	0,5	<b>100,5</b>
Q3 / 2010	0,2	<b>100,7</b>
Q4 / 2010	-0,8	<b>99,9</b>
Q1/2011	-0,8	<b>99,1</b>

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index – Rodinné domy (Q1 2010=100)
Q1 / 2010	-	<b>100,0</b>
Q2 / 2010	-0,5	<b>99,5</b>
Q3 / 2010	0,3	<b>99,8</b>
Q4 / 2010	0,8	<b>100,6</b>
Q1/2011	1,0	<b>101,6</b>

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index - Pozemky (Q1 2010=100)
Q1 / 2010	-	<b>100,0</b>
Q2 / 2010	0,9	<b>100,9</b>
Q3 / 2010	2,2	<b>103,1</b>
Q4 / 2010	1,7	<b>104,8</b>
Q1/2011	-0,2	<b>104,6</b>

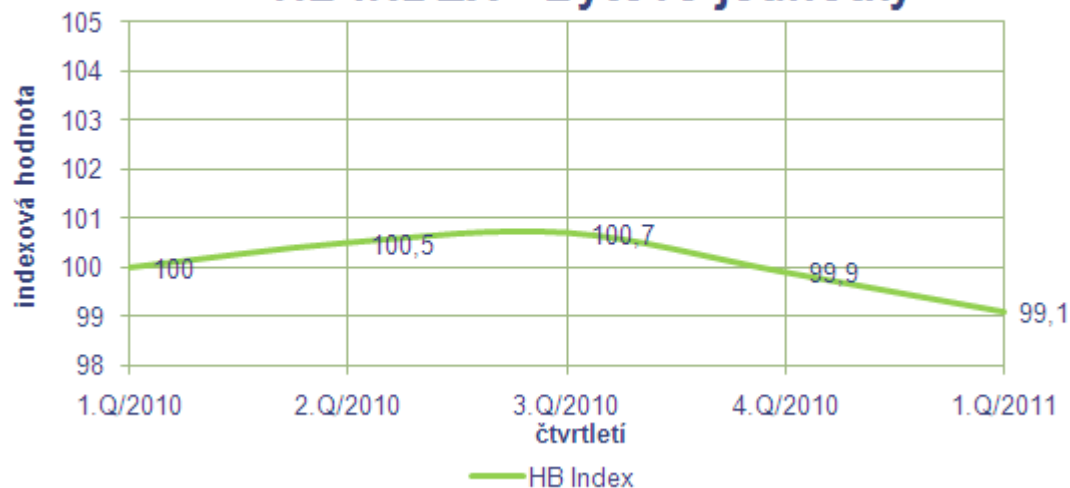
# HB INDEX – byty

HB INDEX

- Ceny reagují nejcitlivěji na změny
- Největší pokles nabídkových cen
- Největší převis nabídky
- Nejisté dosažení cenového dna



## HB INDEX - Bytové jednotky



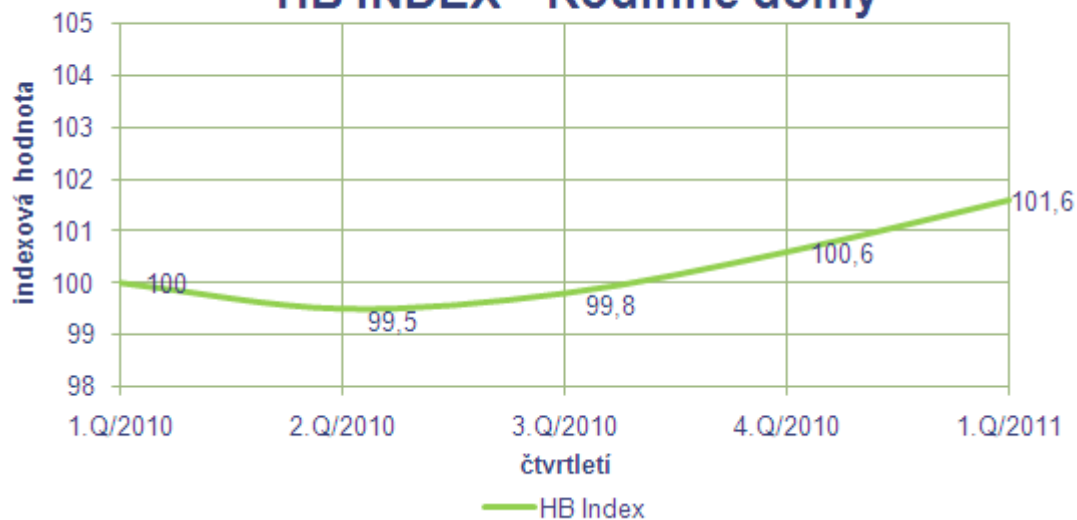
# HB INDEX – rodinné domy

HB INDEX

- Nižší volatilita cen než u bytů („každý RD je jiný“)
- Možné odražení od cenového dna
- Poptávka – převážně bonitnější kupující než u bytů



## HB INDEX - Rodinné domy



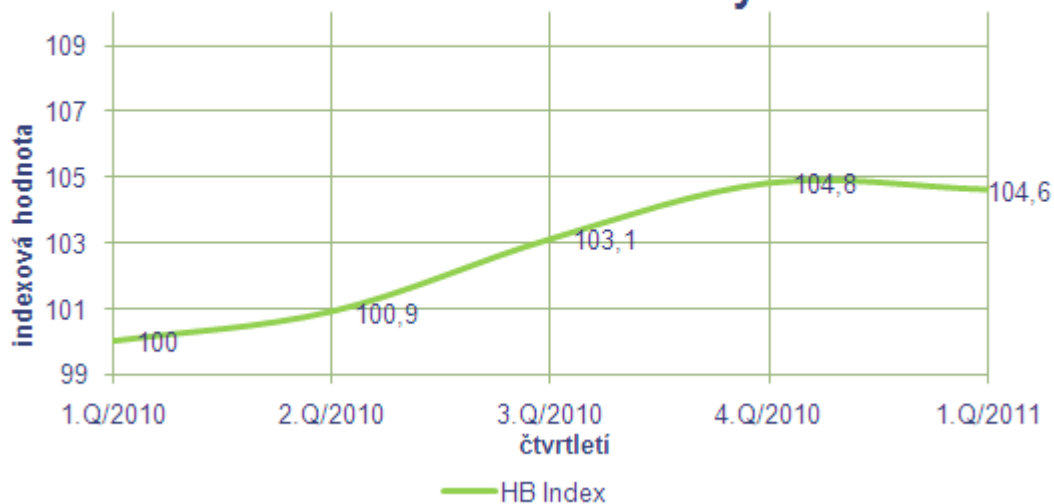
# HB INDEX – Pozemky

HB INDEX

- Nejstabilnější segment z rezidenčních nemovitostí
- Stabilní mírný růst/stagnace; bez cenových propadů
- V řadě míst je převis poptávky
- Kvalitních pozemků ubývá



## HB INDEX - Pozemky



# Děkujeme za pozornost

Férová banka,  
příjemné jednání,  
nejlepší hypotéky!



[www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)



**Kontakt pro média:**

**Rita Gabrielová**

tisková mluvčí

m +420 731 134 198

email: [gabrielova.rita@hypotecnibanka.cz](mailto:gabrielova.rita@hypotecnibanka.cz)

