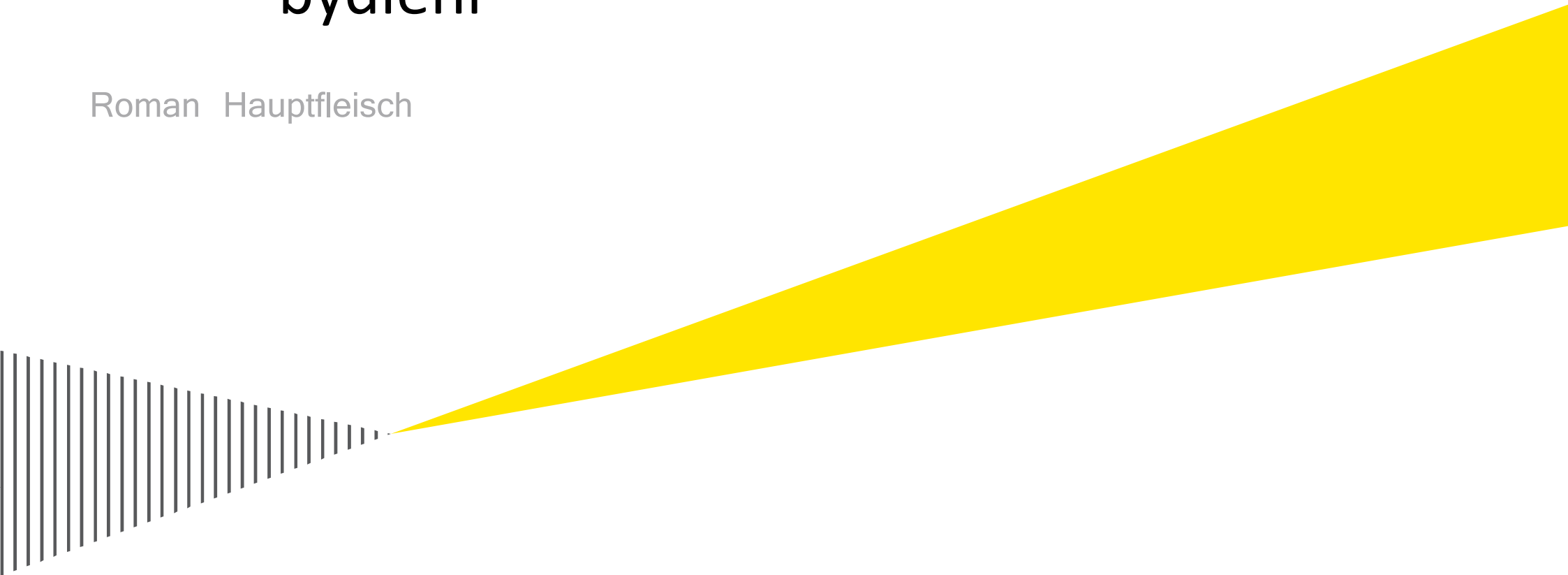


Ekonomické faktory a rezidenční bydlení

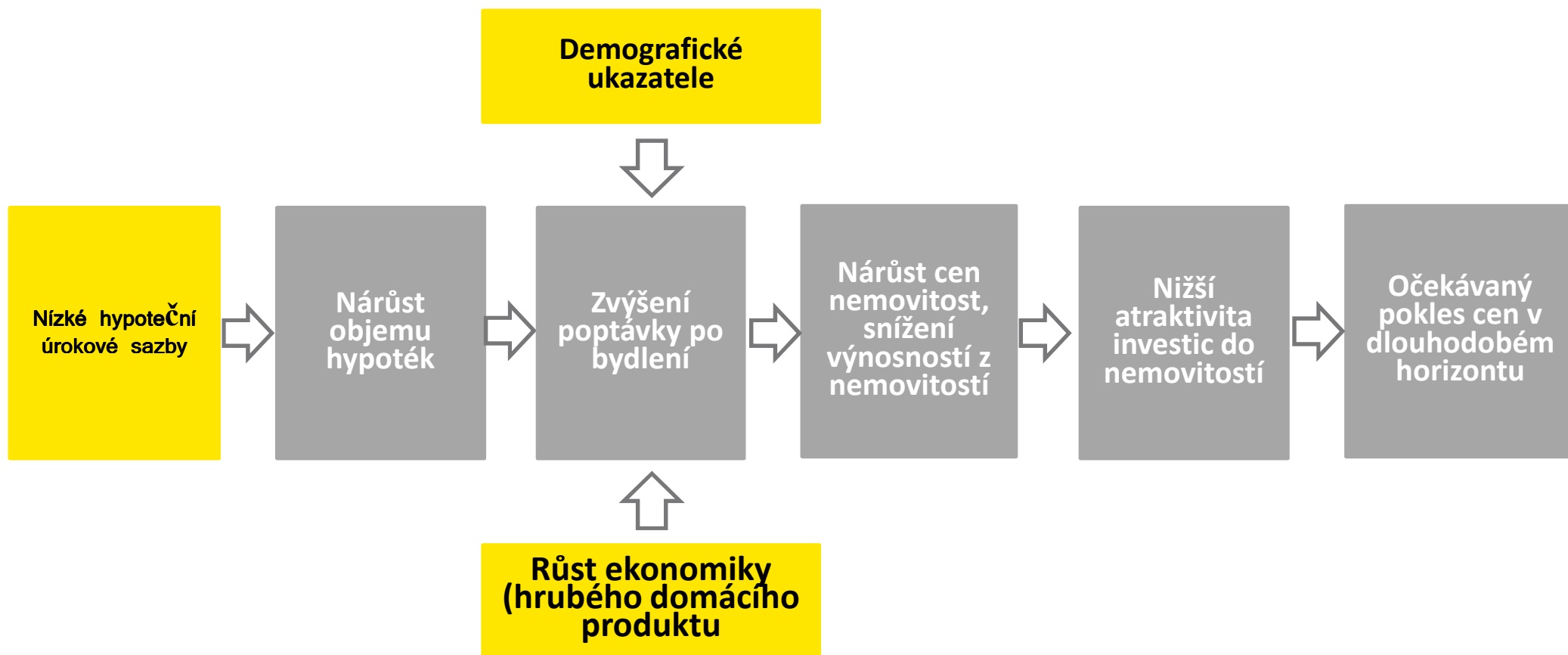
Roman Hauptfleisch



EY

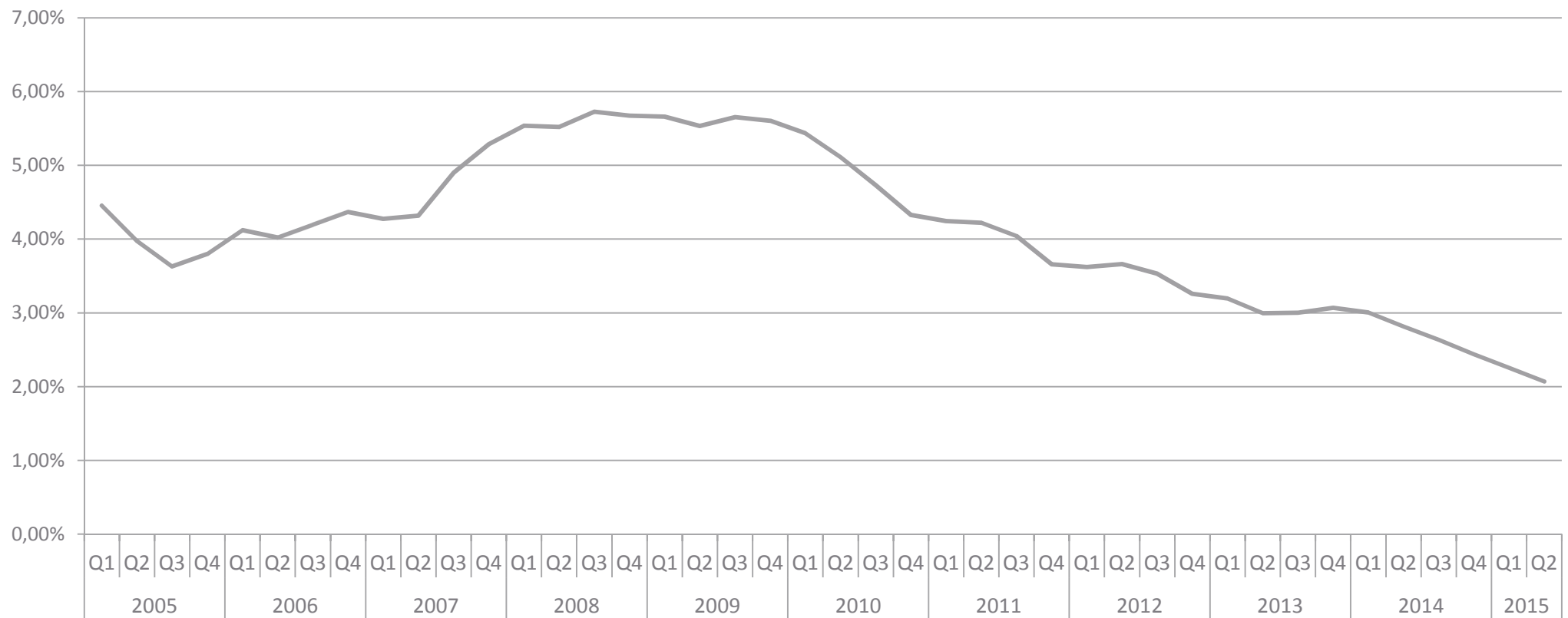
Building a better
working world

Relace mezi úrokovými sazbami, cenami nemovitostí a hospodářským vývojem



Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů

Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték 2004-2015*

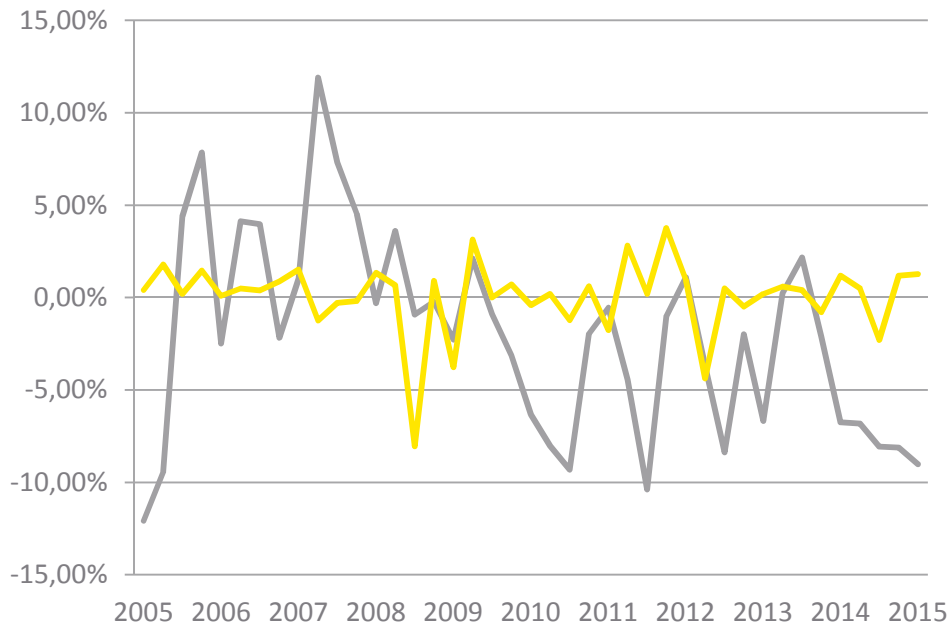


Zdroj: Hypoindex

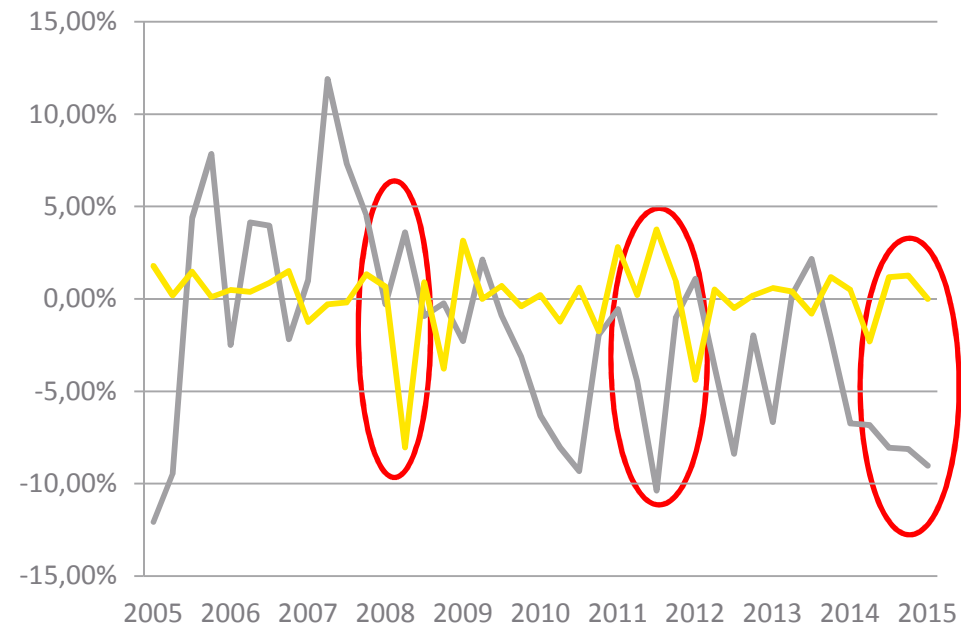
*Vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby

Korelace mezi úrokovými sazbami a cenami bytů v Praze

% změna čtvrtletních úrokových sazeb a cen bytů v Praze



% změna čtvrtletních úrokových sazeb a cen bytů v Praze posunutých o jedno čtvrtletí



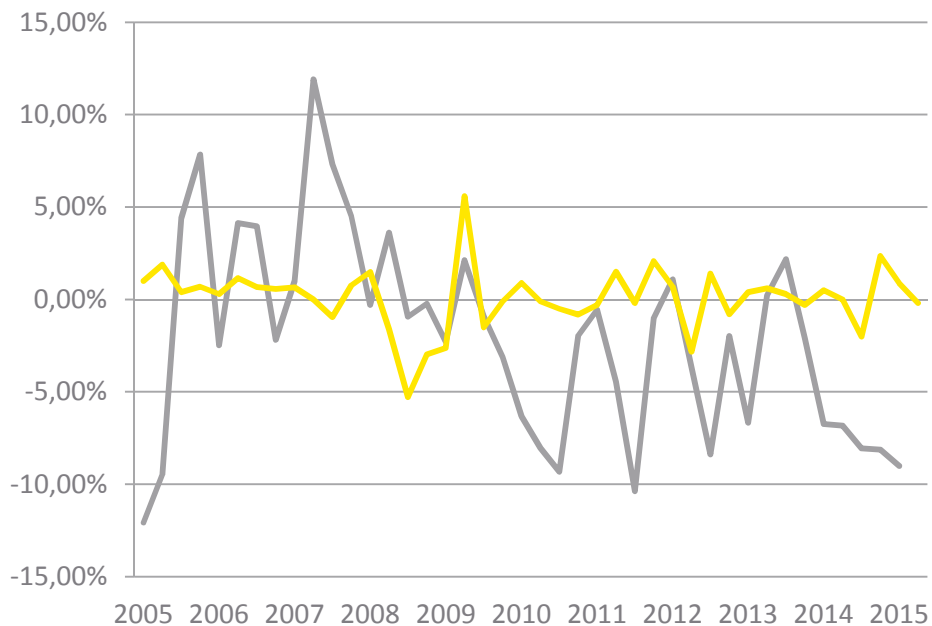
Zdroj: Hypoindex, Český statistický úřad

— % změna průměrné čtvrtletní hypoteční úrokové sazby
— % čtvrtletní změna cen bytů v Praze

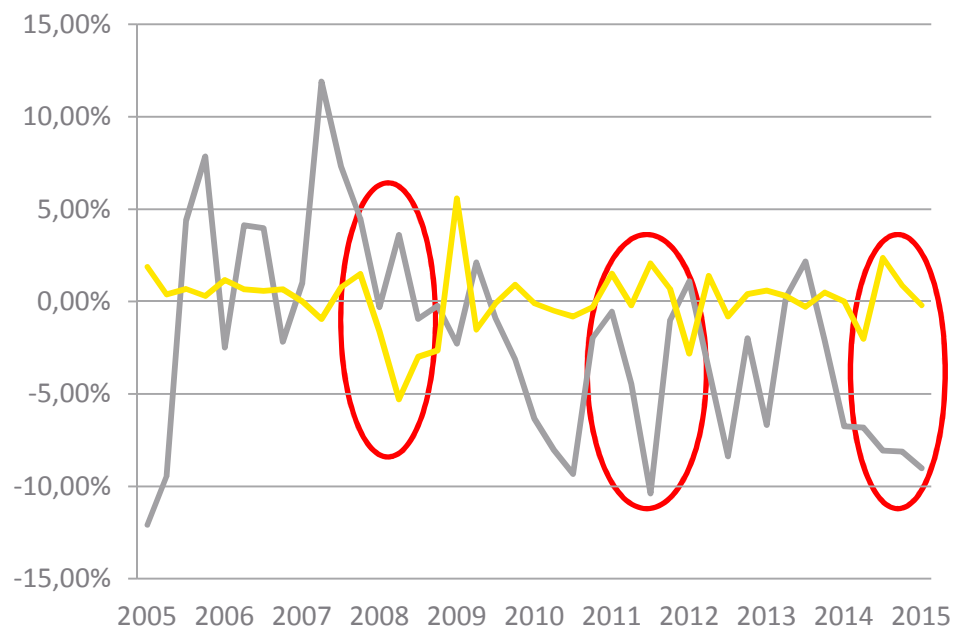
Snížili-li se hypoteční úrokové sazby o 1%, tak se zvýší cena bytů v Praze následující čtvrtletí o 0.23%

Korelace mezi úrokovými sazbami a cenami bytů v ČR

% změna čtvrtletních úrokových sazeb a cen bytů v Praze



% změna čtvrtletních úrokových sazeb a cen bytů v Praze posunutých o jedno čtvrtletí



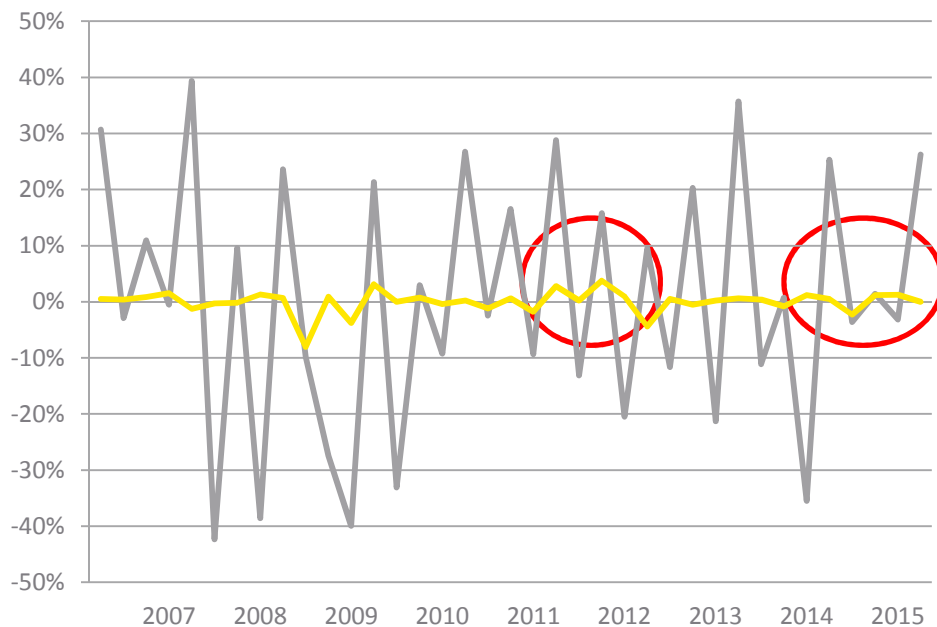
Zdroj: Hypoindex, Český statistický úřad

— % změna průměrné čtvrtletní hypoteční úrokové sazby
— % čtvrtletní změna cen bytů v Praze

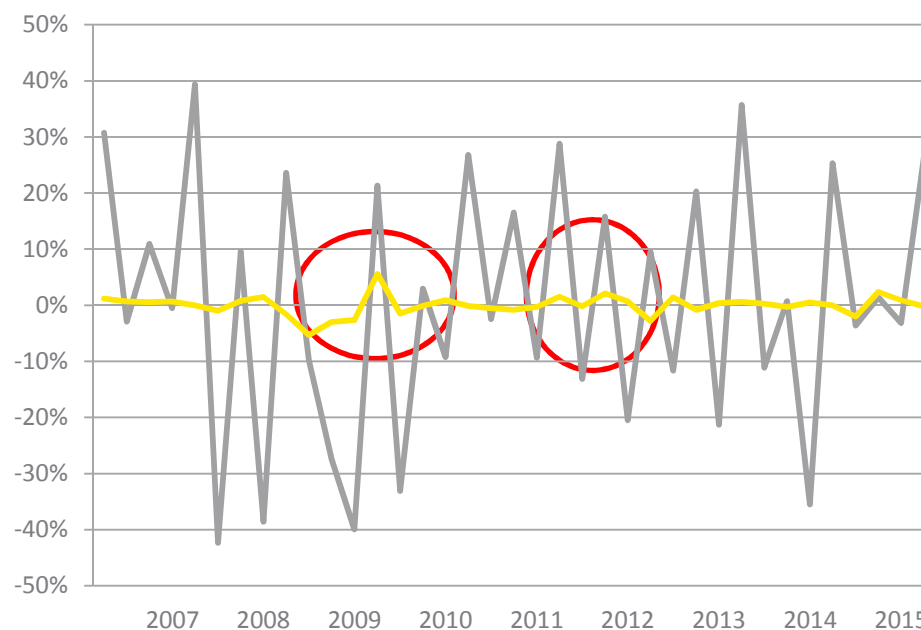
Sníží-li se úroková sazba o 1%, tak se zvýší cena bytů v ČR následující čtvrtletí o 0.19%.

Korelace mezi objemem nových hypoték a cenami bytů

% změna objemu nových hypoték a cen bytů v Praze posunutých o jedno čtvrtletí



% změna objemů nových hypoték a cen bytů v ČR posunutých o jedno čtvrtletí



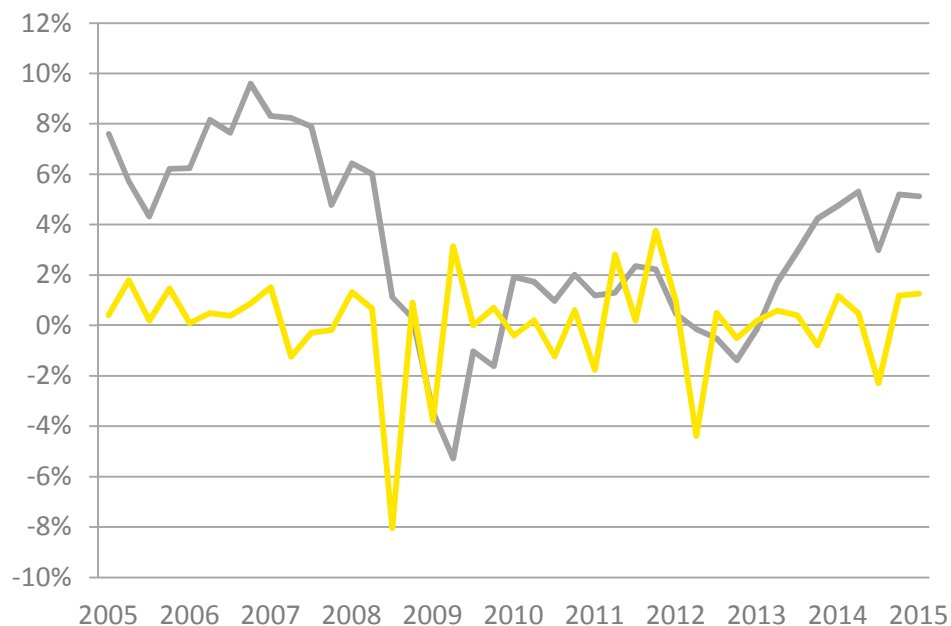
Zdroj: Hypoindex, Český statistický úřad

— % změna nových hypotečních úvěrů
— % čtvrtletní změna cen bytů v Praze/ČR

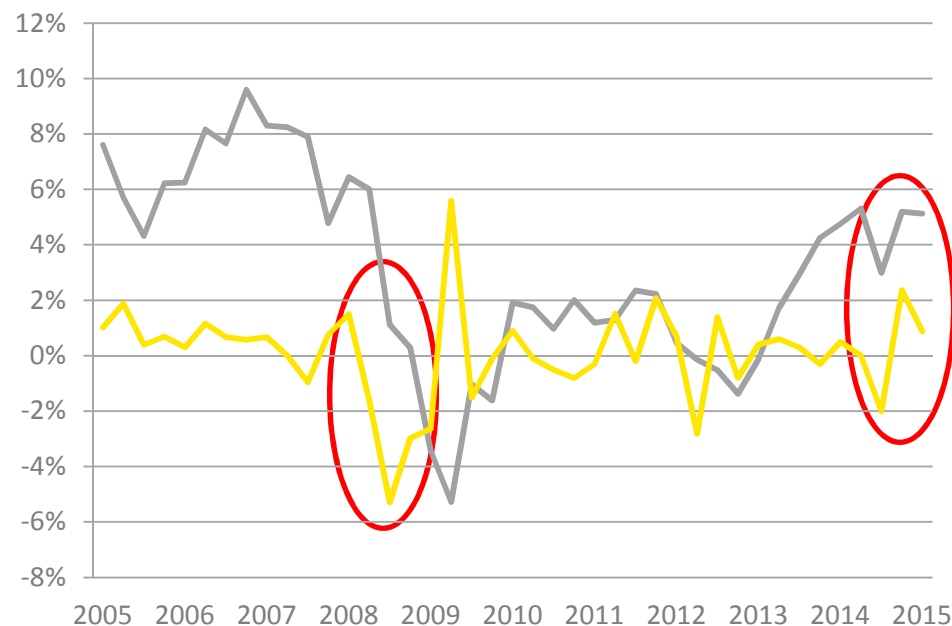
Zvýší-li se objem hypoték o 1%, tak se zvýší cena bytů v Praze, resp. v ČR následující čtvrtletí o 0.18%, resp. 0.23%

Korelace mezi vývojem cen bytů a vývojem HDP ČR

% změna čtvrtletního HDP a cen bytů v Praze



% změna čtvrtletního HDP a cen bytů v ČR

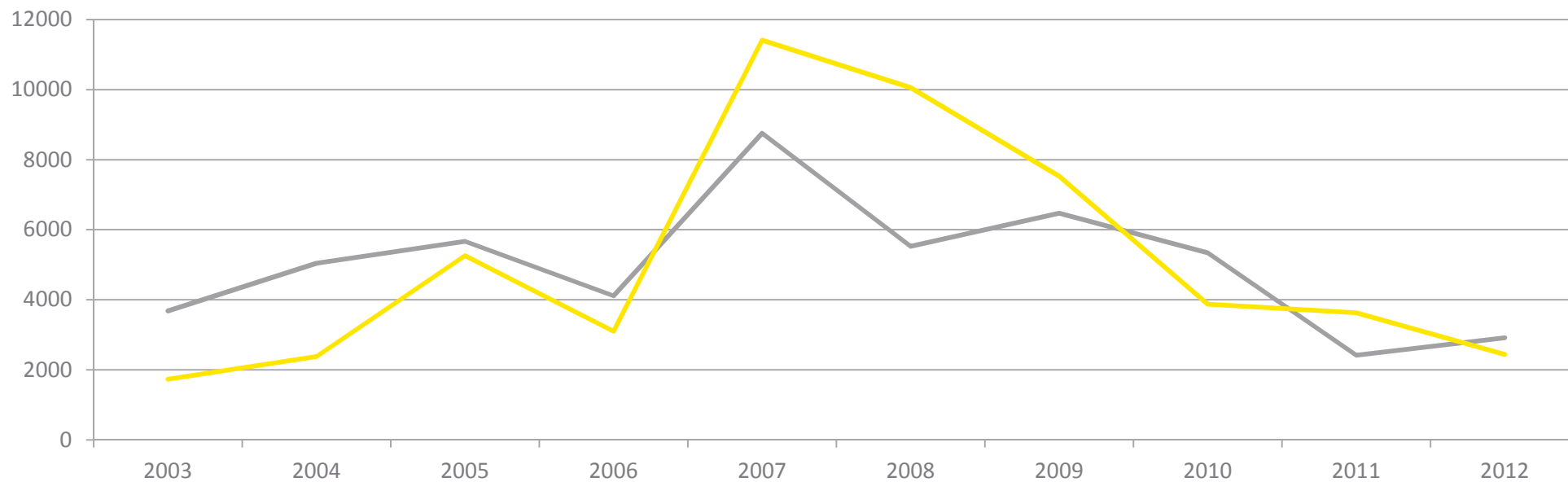


Zdroj: Český statistický úřad

— % y/y změna čtvrtletního HDP
— % čtvrtletní změna cen bytů v Praze/ČR

Zvýšení čtvrtletního HDP o 1% je spojeno s zvýšením cen bytů v Praze, resp. v ČR o 0.18%, resp. 0.12%

Počet nových bytů a domácností v Praze



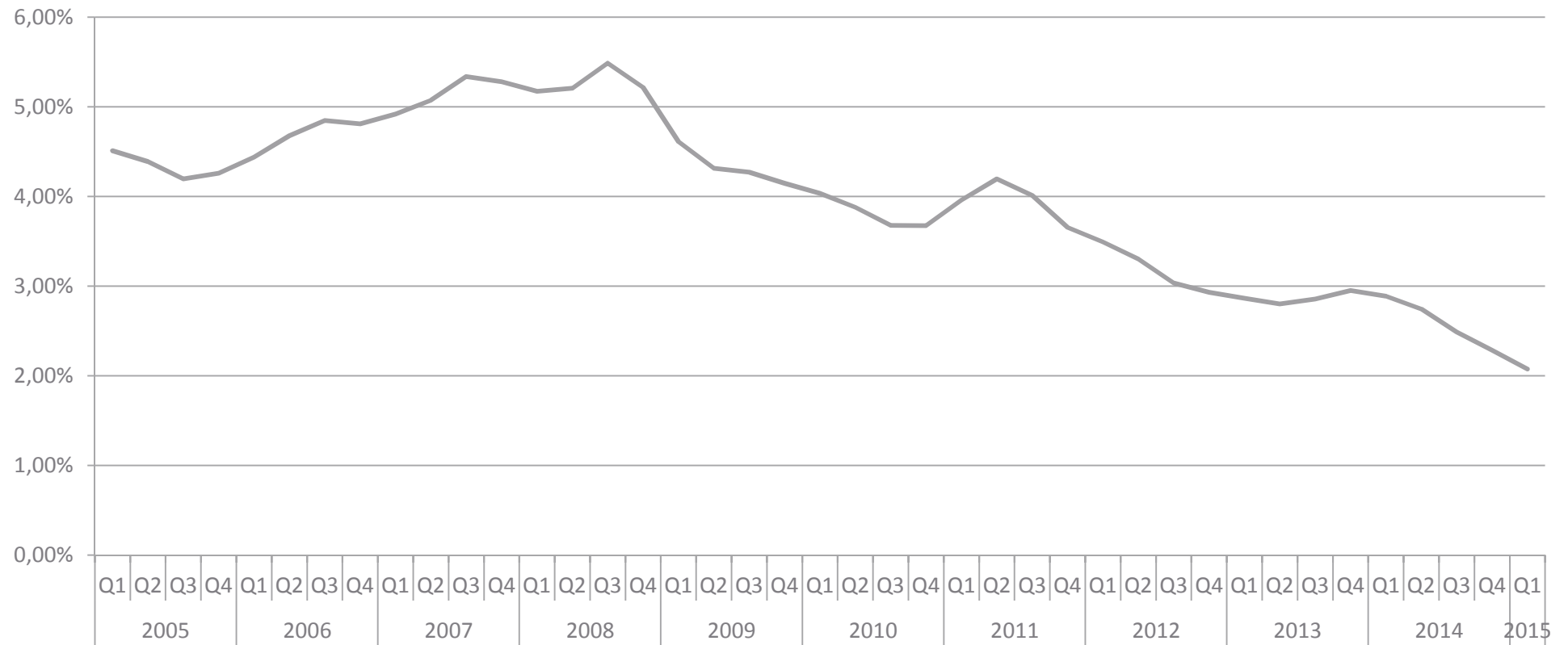
Zdroj: Český statistický úřad

— Počet nových bytů a domů v Praze
— Počet nových domácností v Praze

Od roku 2003 do 2012:
Průměrný počet nových domácností 5 141 ročně
Průměrný počet nových bytů 4 993 ročně

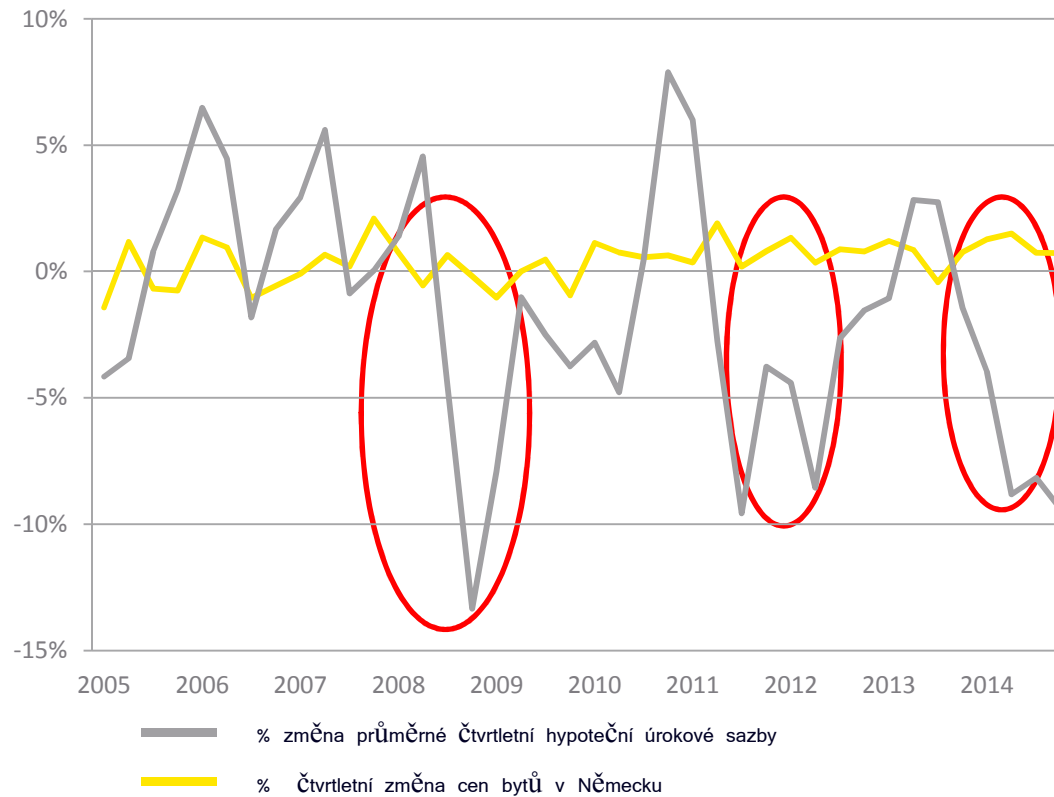
Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v Německu

Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték 2005-2015*



Zdroj: Deutsche Bundesbank

Korelace mezi úrokovými sazbami a cenami bytů v Německu

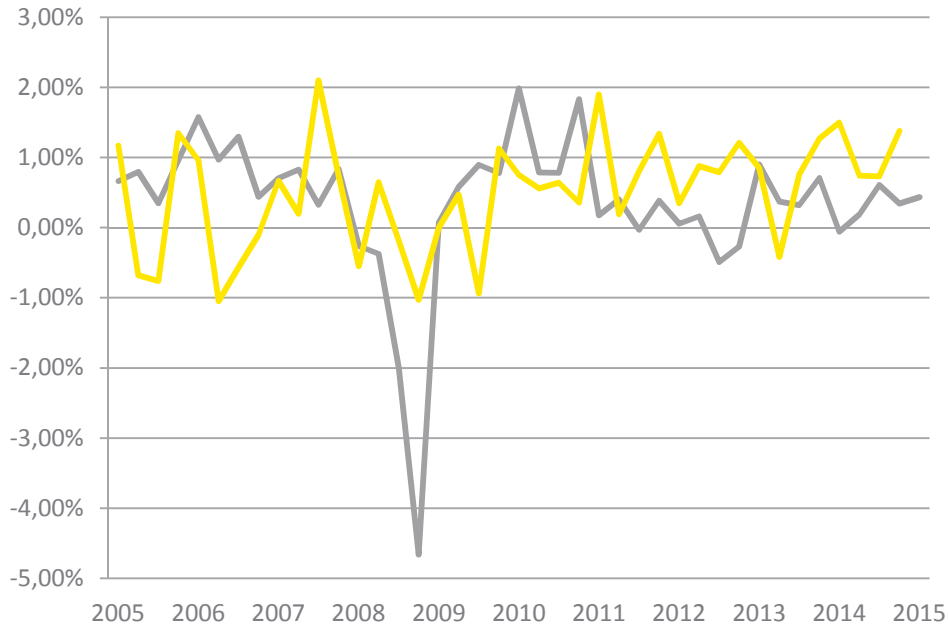


**Snížili-li se hypoteční úrokové sazby o 1%,
tak se zvýší cena bytů v Německu o
0.17%.**

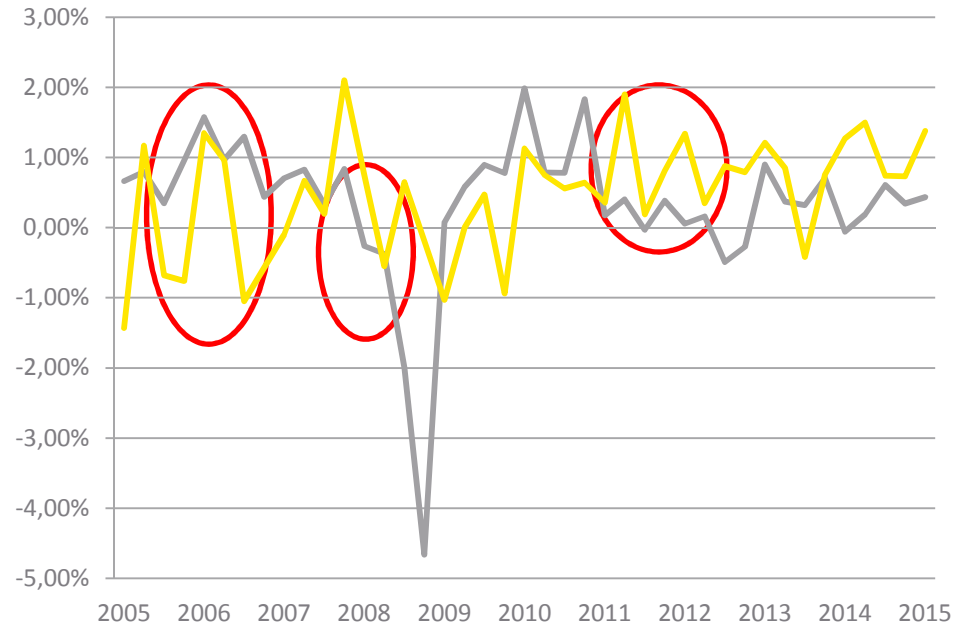
Zdroj: Deutsche Bundesbank

Korelace mezi vývojem cen bytů a vývojem HDP Německa

% změna čtvrtletního HDP Německa a cen bytů v Německu



% změna čtvrtletního HDP Německa a cen bytů v Německu posunutých o jedno čtvrtletí



— % y/y změna čtvrtletního HDP
— % čtvrtletní změna cen bytů v Německu

Zvýšení čtvrtletního HDP o 1% je spojeno s
zvýšením cen bytů v Německu následující
čtvrtletí o 0,22%.

Zdroj: Deutsche Bundesbank, European Central Bank

Závěry

1

Hypoteční úrokové sazby se pohybují na nejnižší úrovni za posledních 10 let.

2

Menší úrokové sazby hypoték a jejich vyšší objem zvyšují poptávku po bytech a následně i jejich cenu.

3

Korelace mezi růstem HDP a cenou bytů je pozitivní. Dobrý stav ekonomiky zvyšuje poptávku po bytech a následně jejich cenu.

4

Do Prahy průměrně přichází více domácností, než se staví nových bytů a domů. Od roku 2007 klesá počet nových domácností v Praze.

5

Zjištěné korelace jsou nízké pro dostatečné vysvětlení cen bytů.

Jiné faktory?

