

Metodický list

CENY NEMOVITOSTÍ

I. Definice a obsah

Ceny nemovitostí jsou skutečně placené, resp. přiznané ceny, za něž se realizují transakce s byty, rodinnými domy, bytovými domy a stavebními pozemky, a to jak stávajícími, tak i nově postavenými.

II. Zdroje dat

Data shromažďuje Český statistický úřad z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů.

III. Metodika zjišťování

Ceny tzv. sledovaných druhů nemovitostí (byty, rodinné domy, bytové domy, stavební pozemky) jsou definovány jako průměrné kupní ceny za 1 m².

Do roku 2019 byly deklarovány v daňových přiznáních (extrémní hodnoty se vylučují). **Od roku 2019** ČSÚ využívá údaje z katastru nemovitostí o jednotlivých řízeních, u nichž byl zapsán cenový údaj.

Zahrnuty jsou veškeré transakce realizované ve sledovaném období. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce a vycházejí z národních definic ukazatelů.

Index cen nákupu obydlí (House Price Index, HPI) je kompilován podle evropsky harmonizované metodiky (odsouhlasené mezi Eurostatem a ECB) na bázi tzv. gross acquisition approach a zahrnuje veškeré transakce obyvatelstva realizované jak uvnitř sektoru (mezi obyvatelstvem), tak ve vztahu obyvatelstva a ostatních relevantních sektorů. Včetně cen souvisejících pozemků a včetně souvisejících poplatků a daní.

Index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky (Owner Occupied Housing Price Index, OOH) je kompilován podle evropsky harmonizované metodiky (odsouhlasené mezi Eurostatem a ECB) na bázi tzv. net acquisition approach a zahrnuje veškeré bytové transakce obyvatelstva realizované ve vztahu obyvatelstva a ostatních relevantních sektorů, jejichž cílem je pořízení vlastního bydlení.

IV. Členění

Ceny sledovaných druhů nemovitostí jsou členěny na:

- a) Ceny bytů,
- b) Ceny rodinných domů,
- c) Ceny bytových domů,
- d) Ceny stavebních pozemků.

Index cen nákupu obydlí (HPI) se člení na

- a) Index cen nákupu nových obydlí,
- b) Index cen nákupu starších obydlí.

Index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky (OOH) se člení na:

- a) Index nákladů na pořízení obydlí,
- b) Index nákladů souvisejících s vlastnictvím obydlí.

V. Periodicita

Data jsou kompilována ve čtvrtletní periodicitě.

VI. Změny v metodice a obsahu

Počínaje rokem 2007 byl zastaven sběr dat o cenách garáží. Od roku 2017 začal ČSÚ publikovat údaje postupně ve formě průměr roku 2015=100. Údaje ve starších metodikách jsou ve složce „Metodika 2010“ nebo v archivu ve složce „Ceny“ - „Archiv“.