
Makroekonomické prostředí a ceny rezidenčních nemovitostí v ČR a v zahraničí

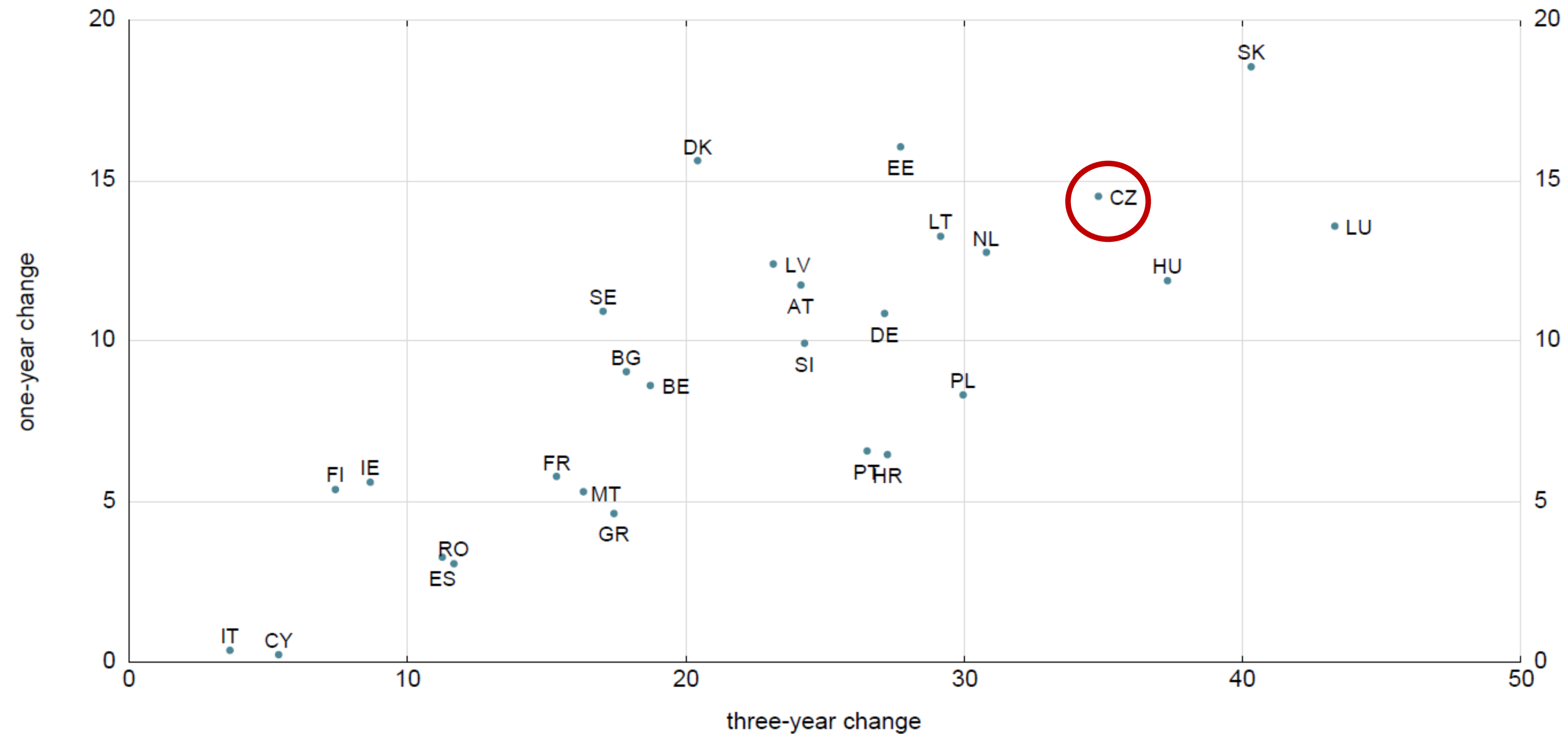
Jan Frait
sekce finanční stability

Diskusní setkání Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
Makroekonomické trendy a investice do nemovitostí v ČR a regionu CEE
25. leden 2022



Nominální ceny rezidenčních nemovitostí

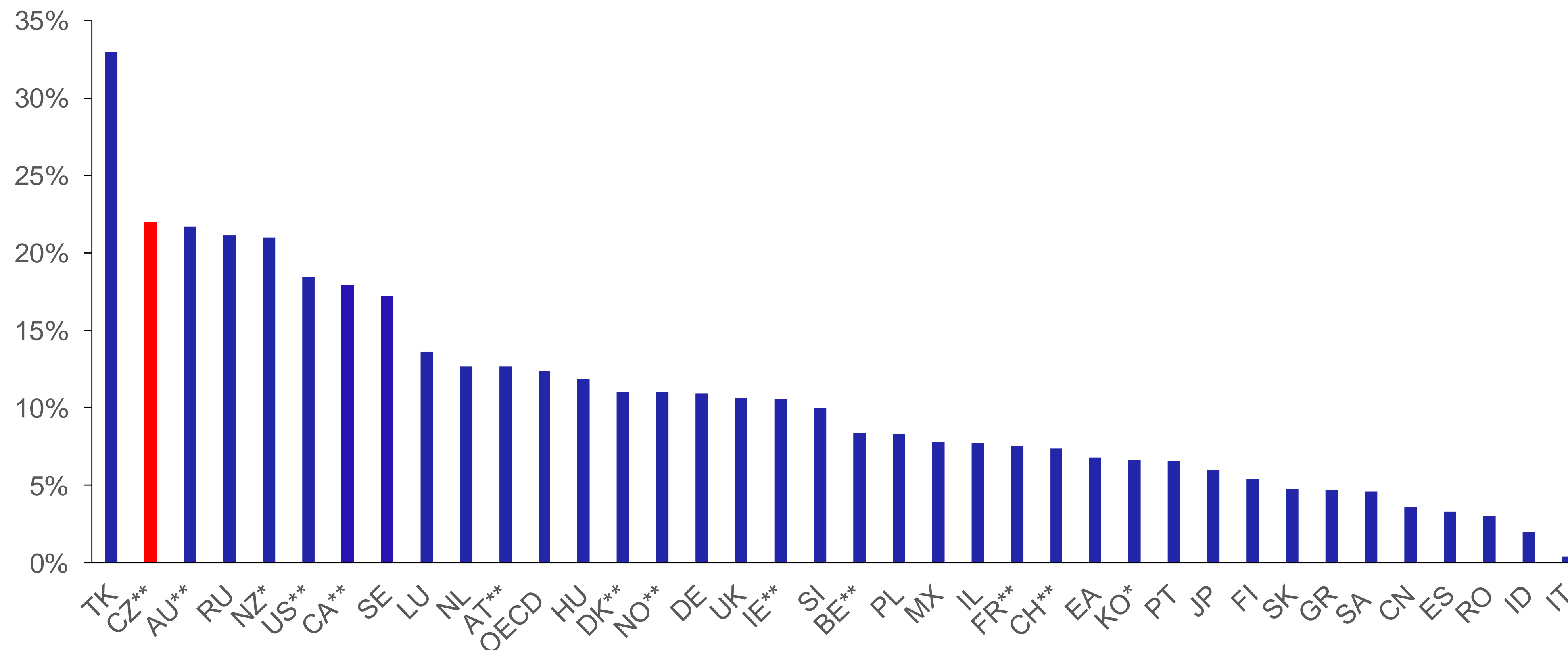
Růst nominálních cen bydlení v evropských zemích (meziročně v %, 2Q 2021)



Nominální ceny rezidenčních nemovitostí

Meziroční nominální nárůst cen bydlení ve vybraných zemích OECD

(k 2Q 2021, * k 1Q 2021, ** k 3Q 2021)

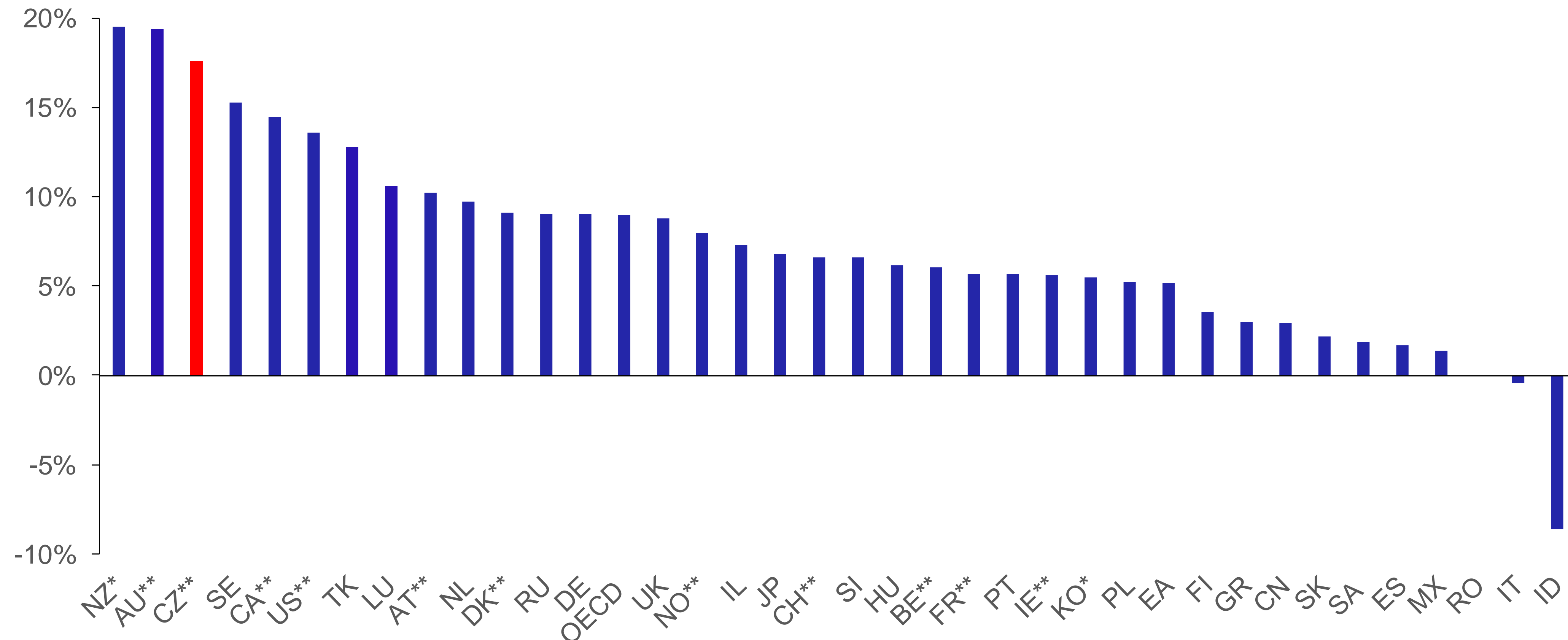


Zdroj: OECD

Růst reálných cen rezidenčních nemovitostí

Meziroční reálný nárůst cen bydlení ve vybraných zemích OECD

(k 2Q 2021, * k 1Q 2021, ** k 3Q 2021)

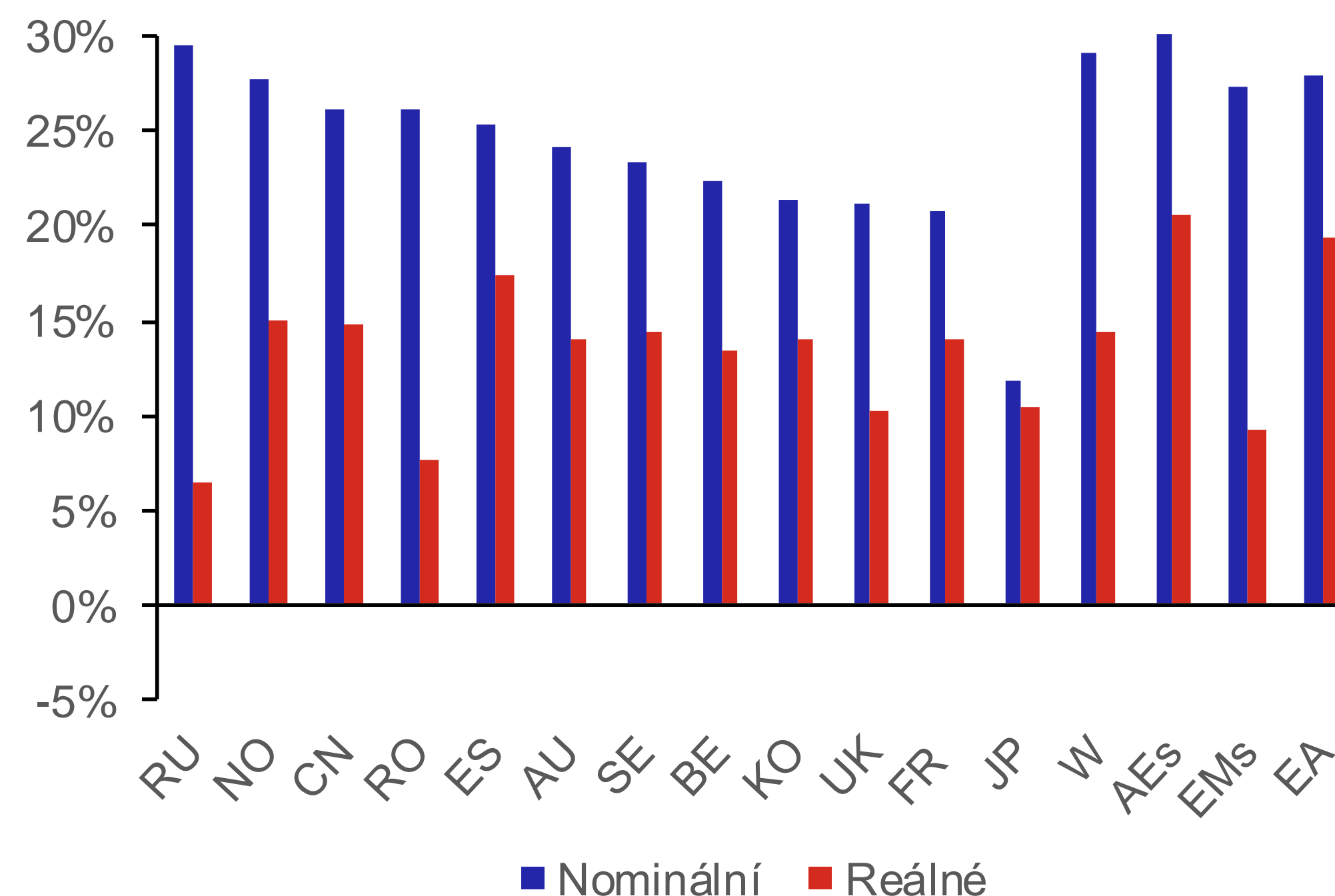
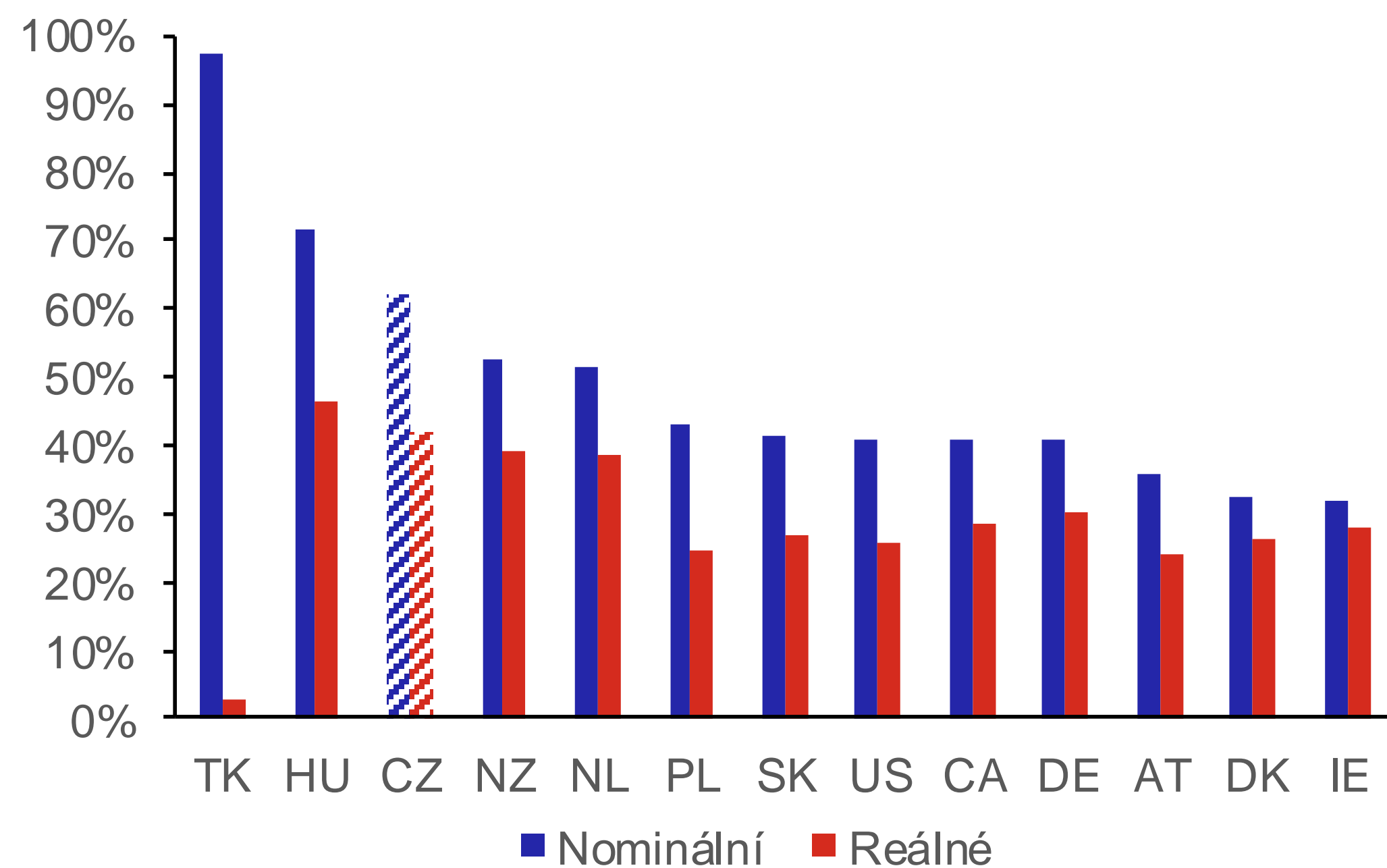


Zdroj: OECD

Nominální a reálné ceny rezidenčních nemovitostí

5letý nárůst cen bydlení ve vybraných zemích podle dat BIS

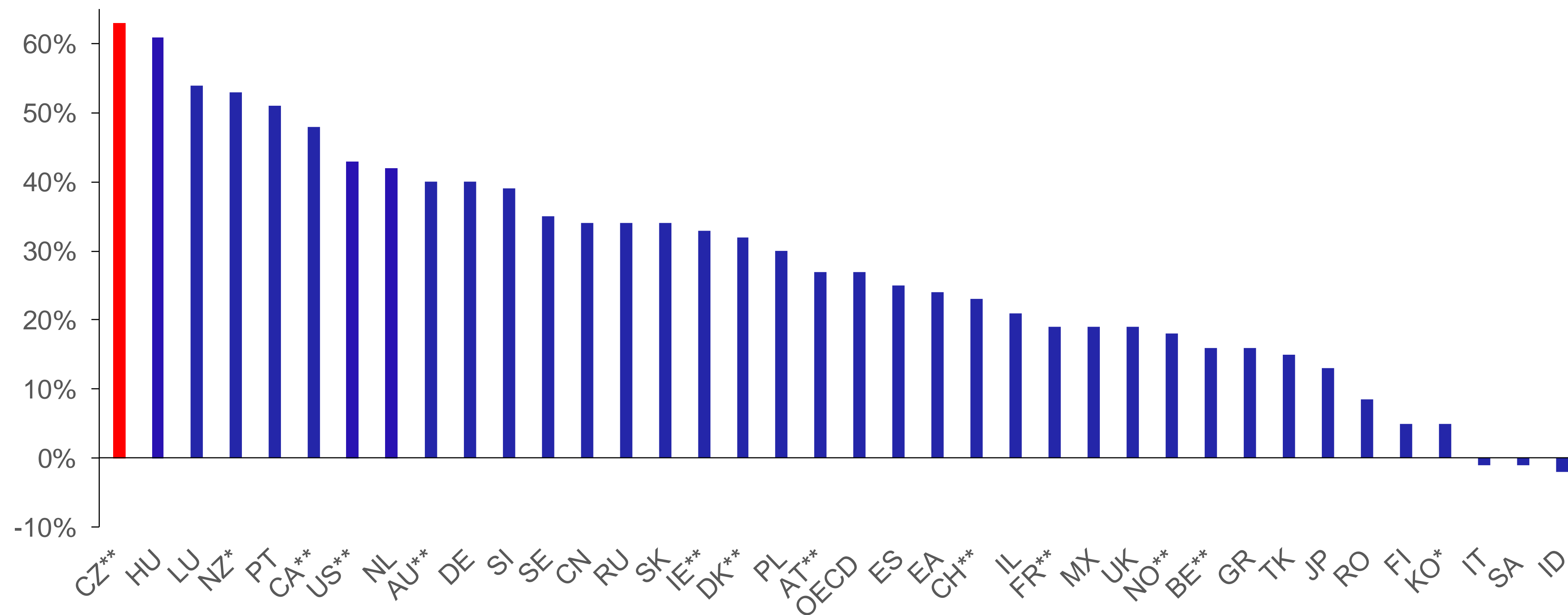
(poslední data k 2Q 2021, W – světový vzorek, AEs – vyspělé země, EMS – rozvíjející se ekonomiky, EA - eurozóna)



Růst reálných cen rezidenčních nemovitostí

Reálný nárůst cen bydlení ve vybraných zemích OECD od roku 2015

(k 2Q 2021, * k 1Q 2021, ** k 3Q 2021)

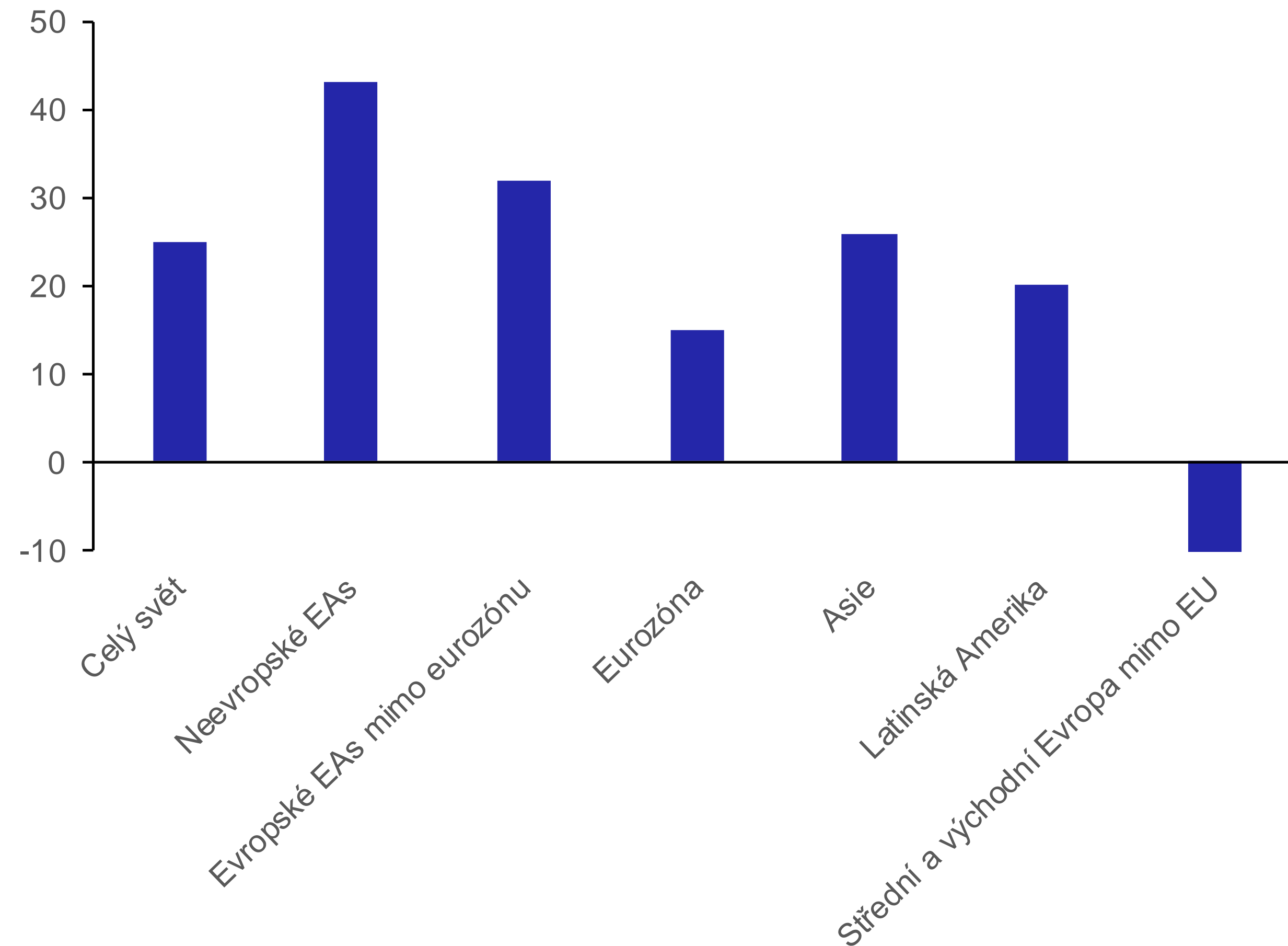


Zdroj: OECD

Růst reálných cen rezidenčních nemovitostí

Kumulativní růst reálných cen rezidenčních nemovitostí od roku 2010

(v % do 2Q 2021)

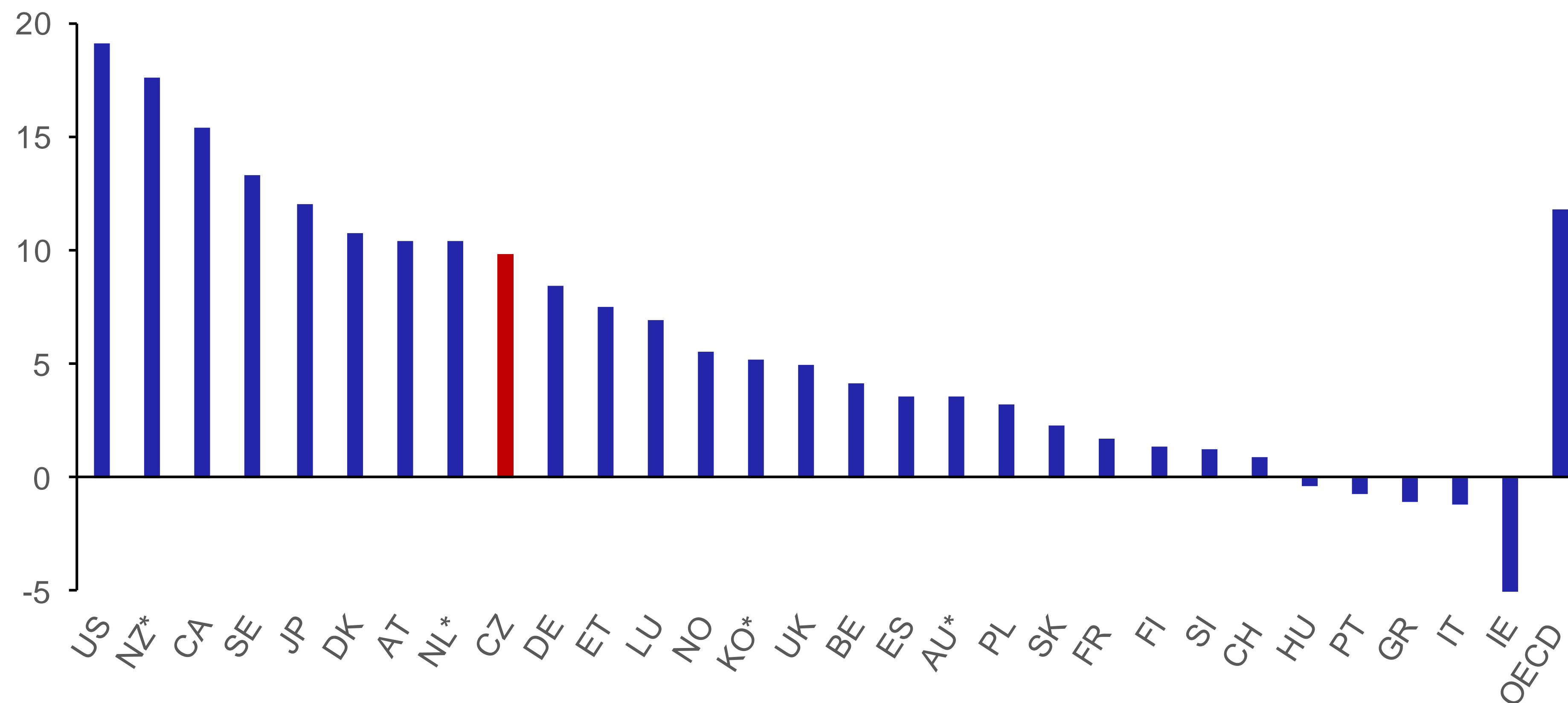


Zdroj: BIS

Zhoršování dostupnosti bydlení v zemích OECD

Nárůst indikátoru price-to-income ve vybraných zemích OECD od roku 2015

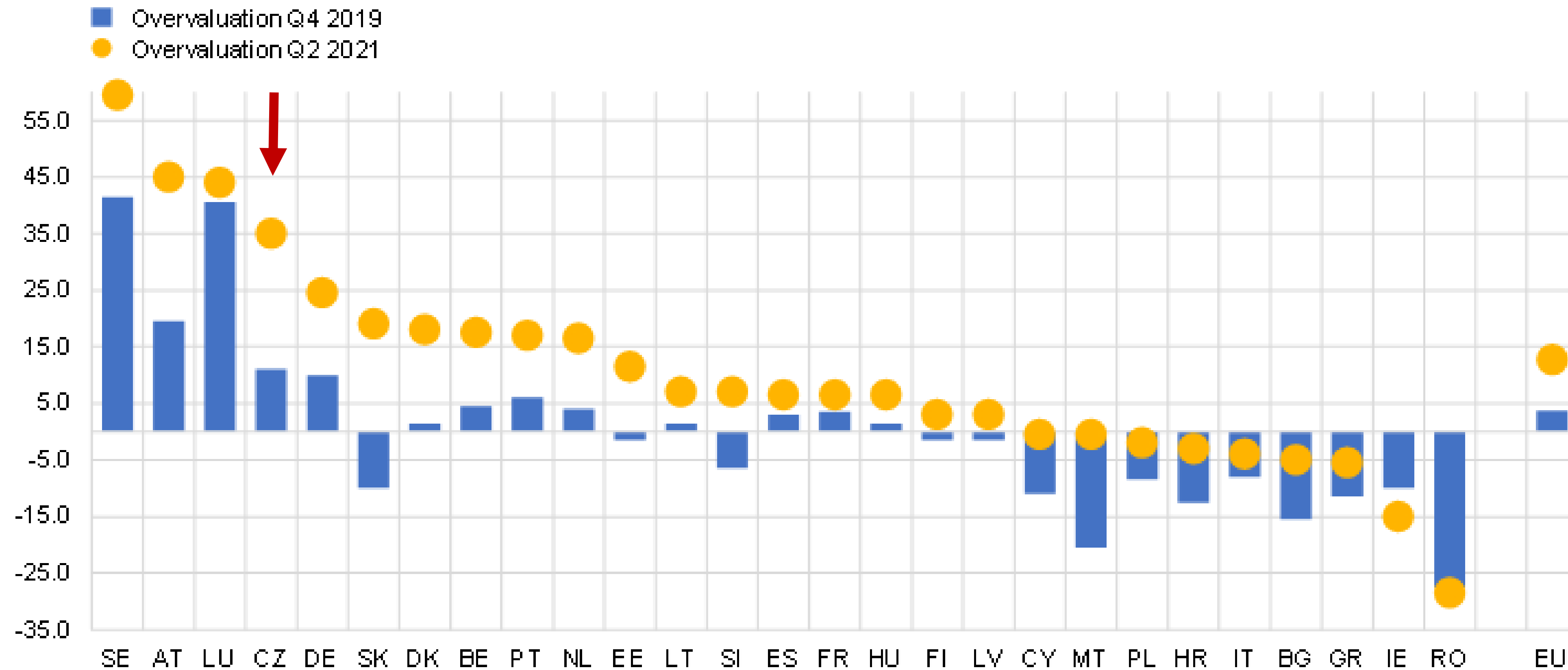
(v %, do 2Q 2021, * do 1Q 2021)



Zdroj: OECD

Odhadované nadhodnocení cen bytů v EU

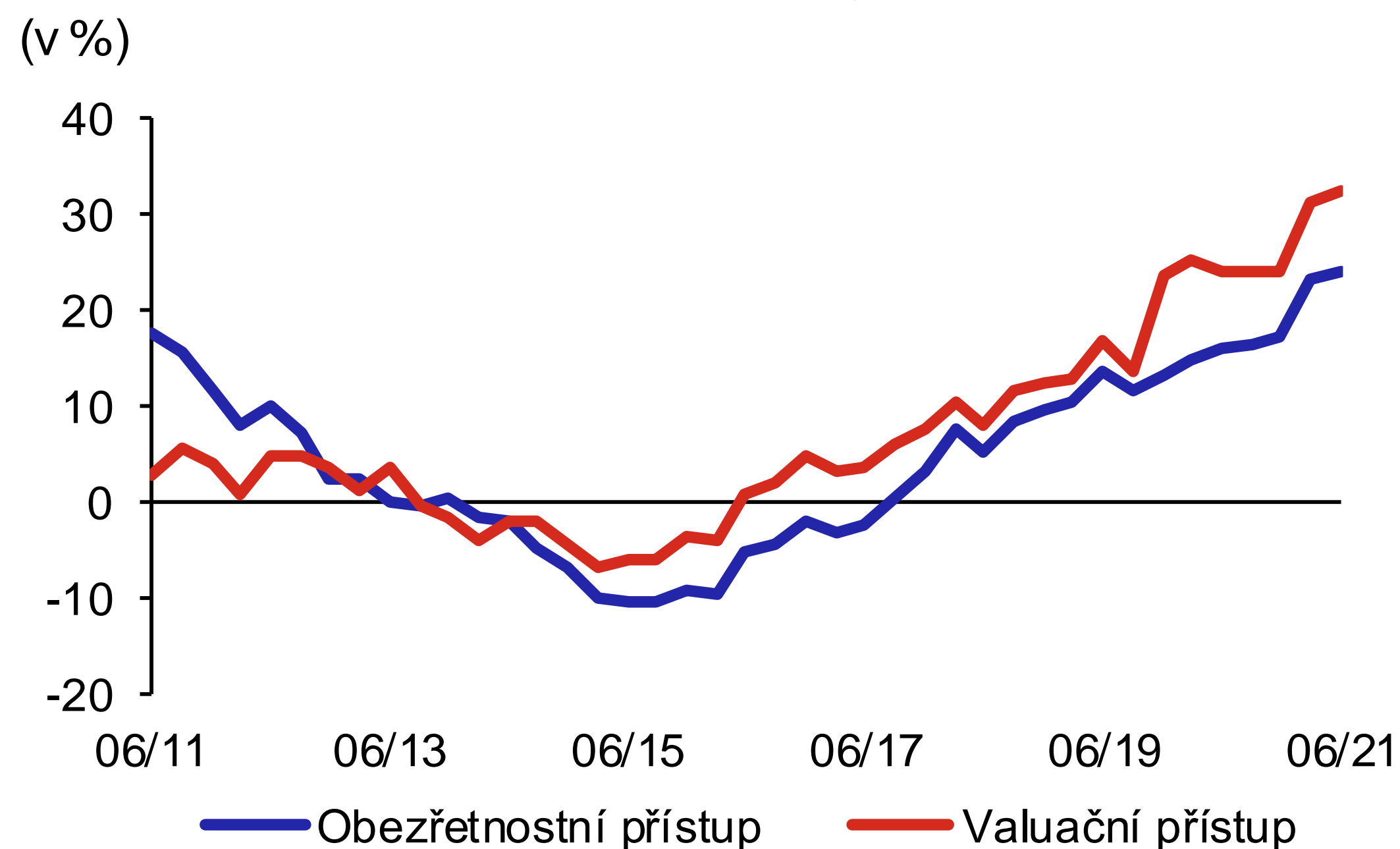
Odhady nadhodnocení či podhodnocení cen bydlení (v %)



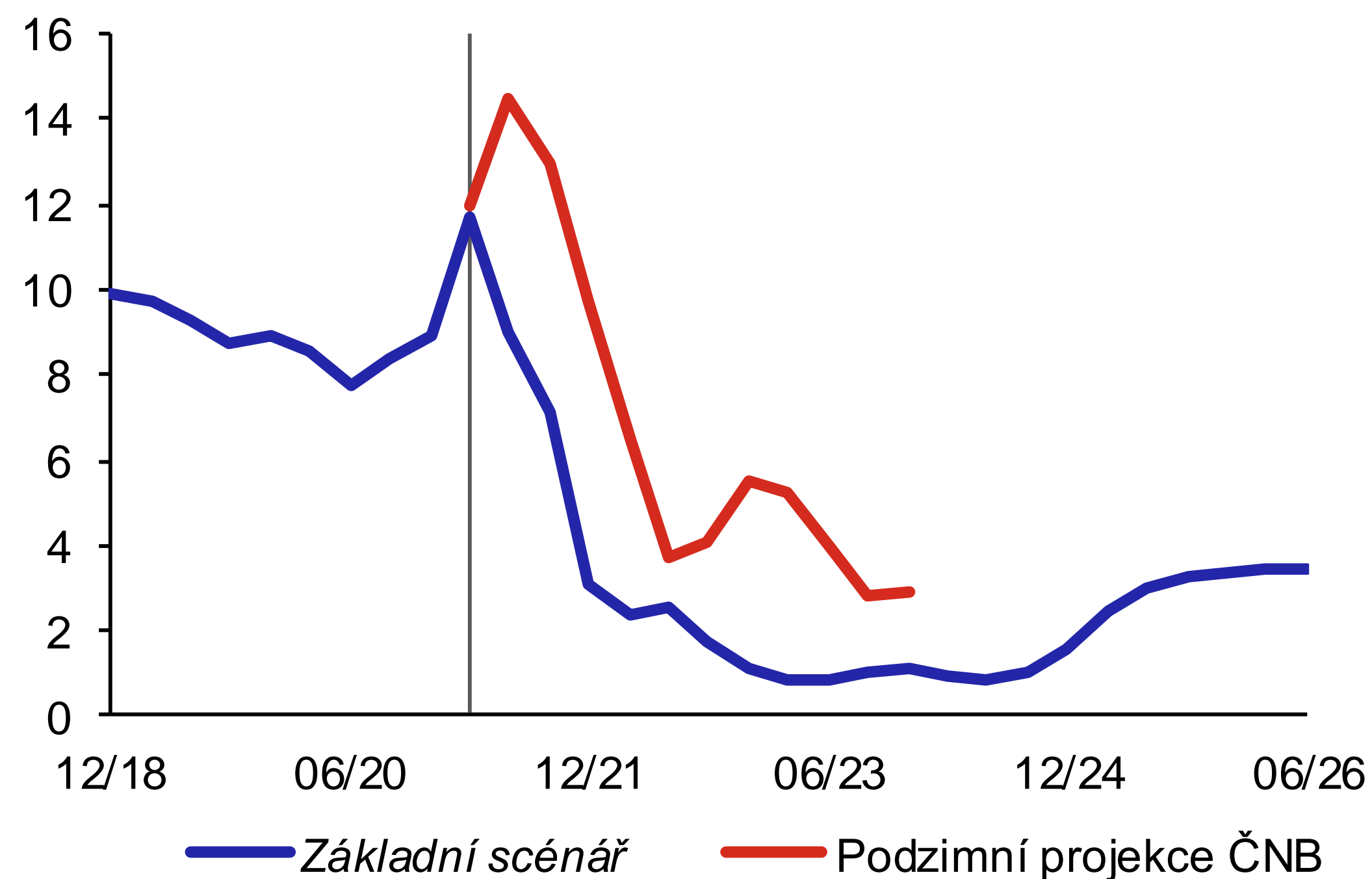
Pohled ČNB na ceny rezidenčních nemovitostí

- ČNB odhaduje, že byty v ČR jsou nadhodnoceny pro domácnost s mediánovými příjmy o zhruba 25 %, u investičních bytů až o 30 % či více.
- **Základní scénář** předpokládá pokračování růstu cen bydlení, pouze postupně mnohem slabším tempem.

Odhadované nadhodnocení cen bytů

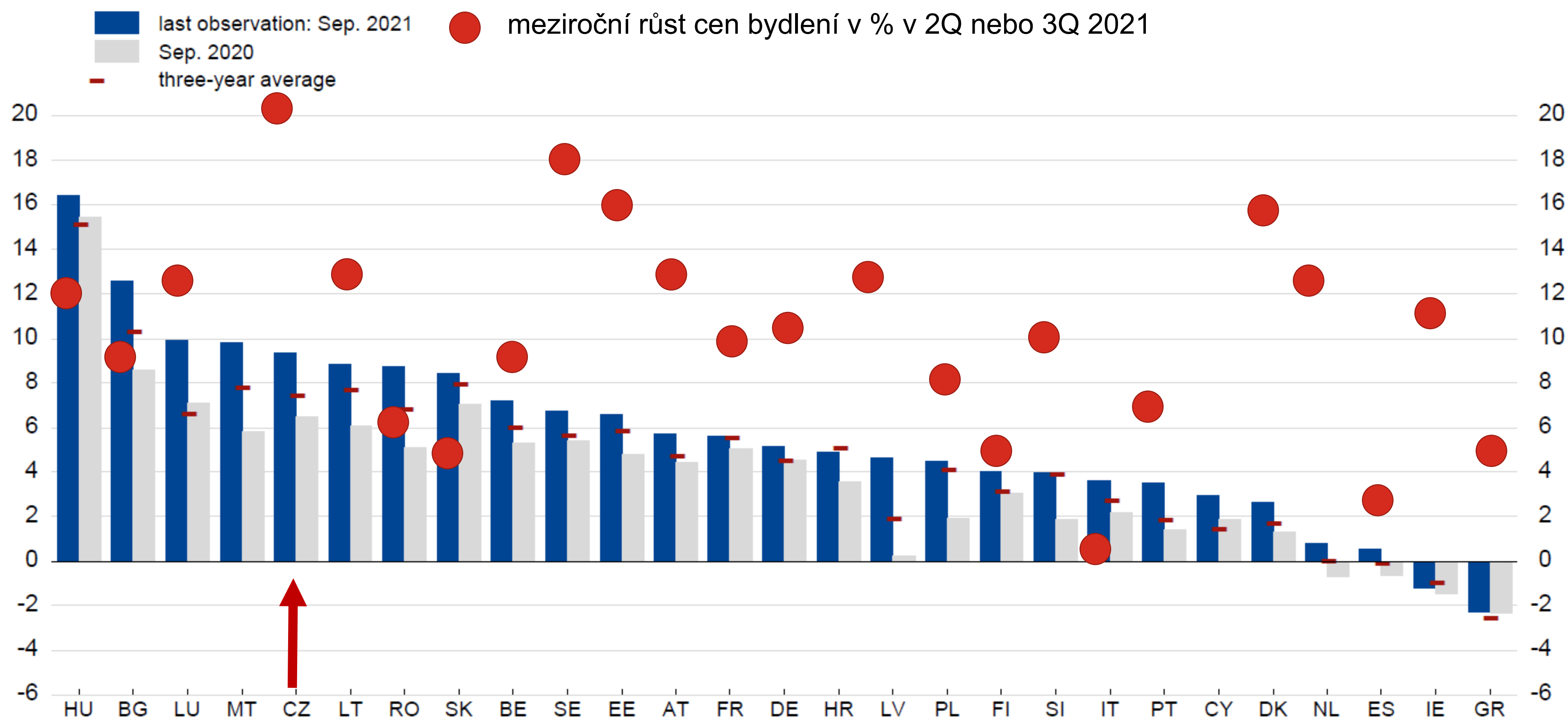


Scénáře vývoje cen nemovitostí (meziročně v %)



Dynamika úvěrů na bydlení v EU

Meziroční tempa růstu úvěrů na bydlení v evropských zemích a meziroční růst cen bydlení (v %)

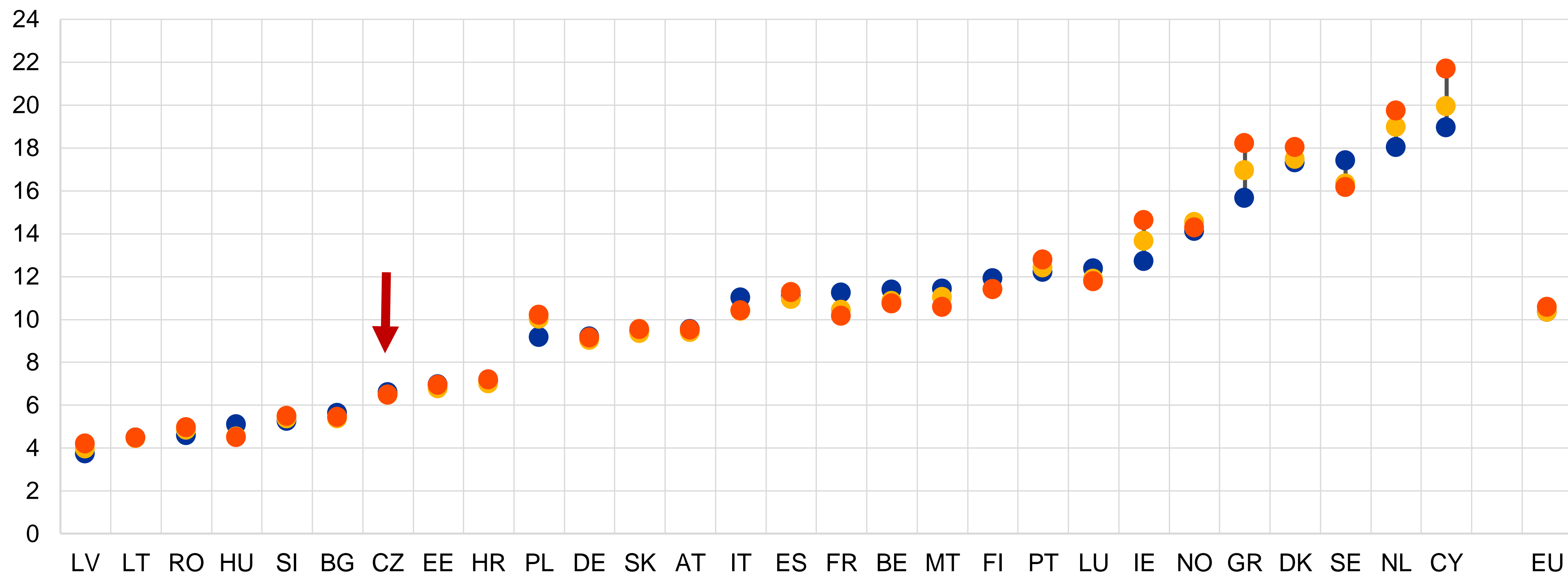


Dluhová služba domácností v EU

Agregátní ukazatel dluhové služby v EU

(v % hrubého disponibilního příjmu)

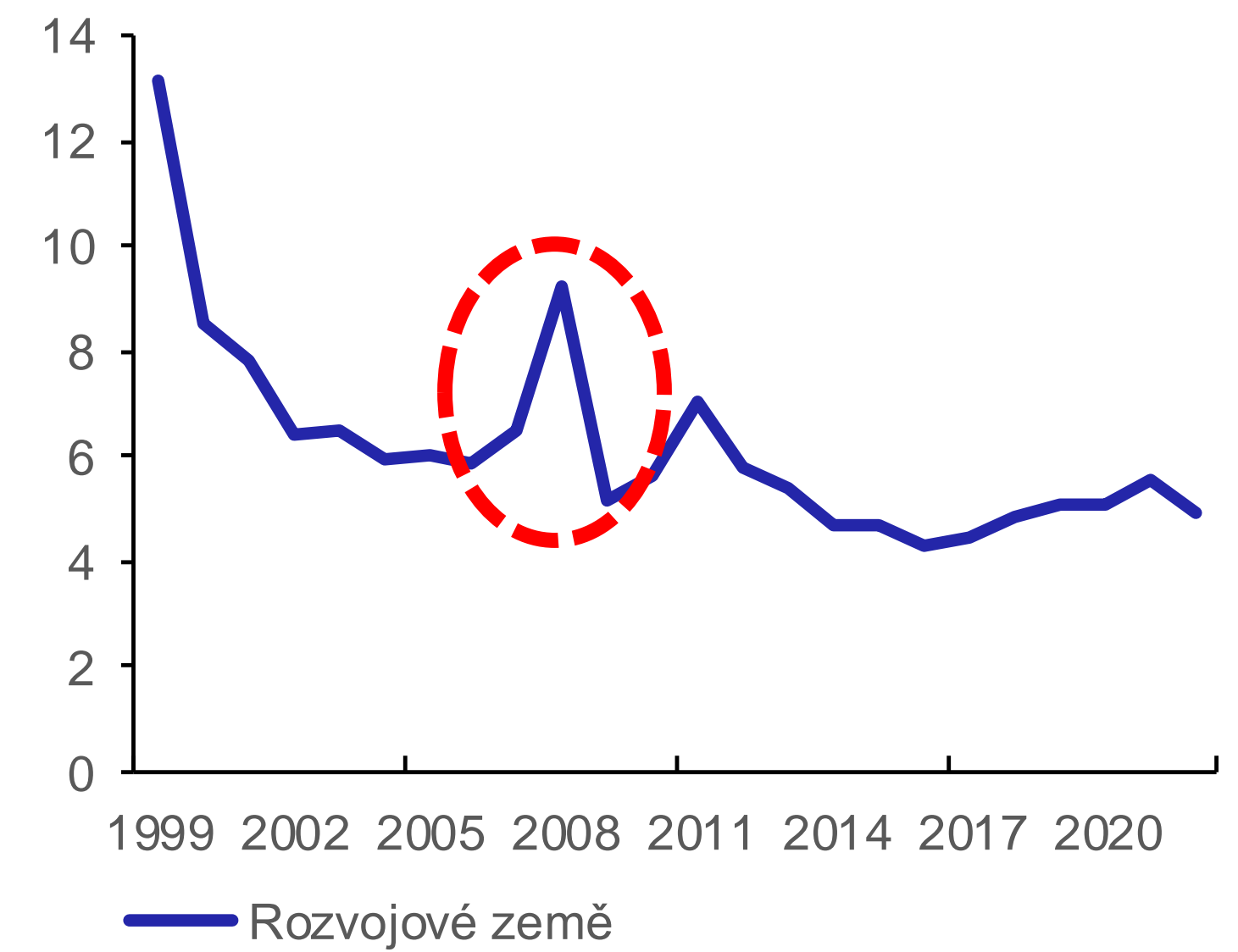
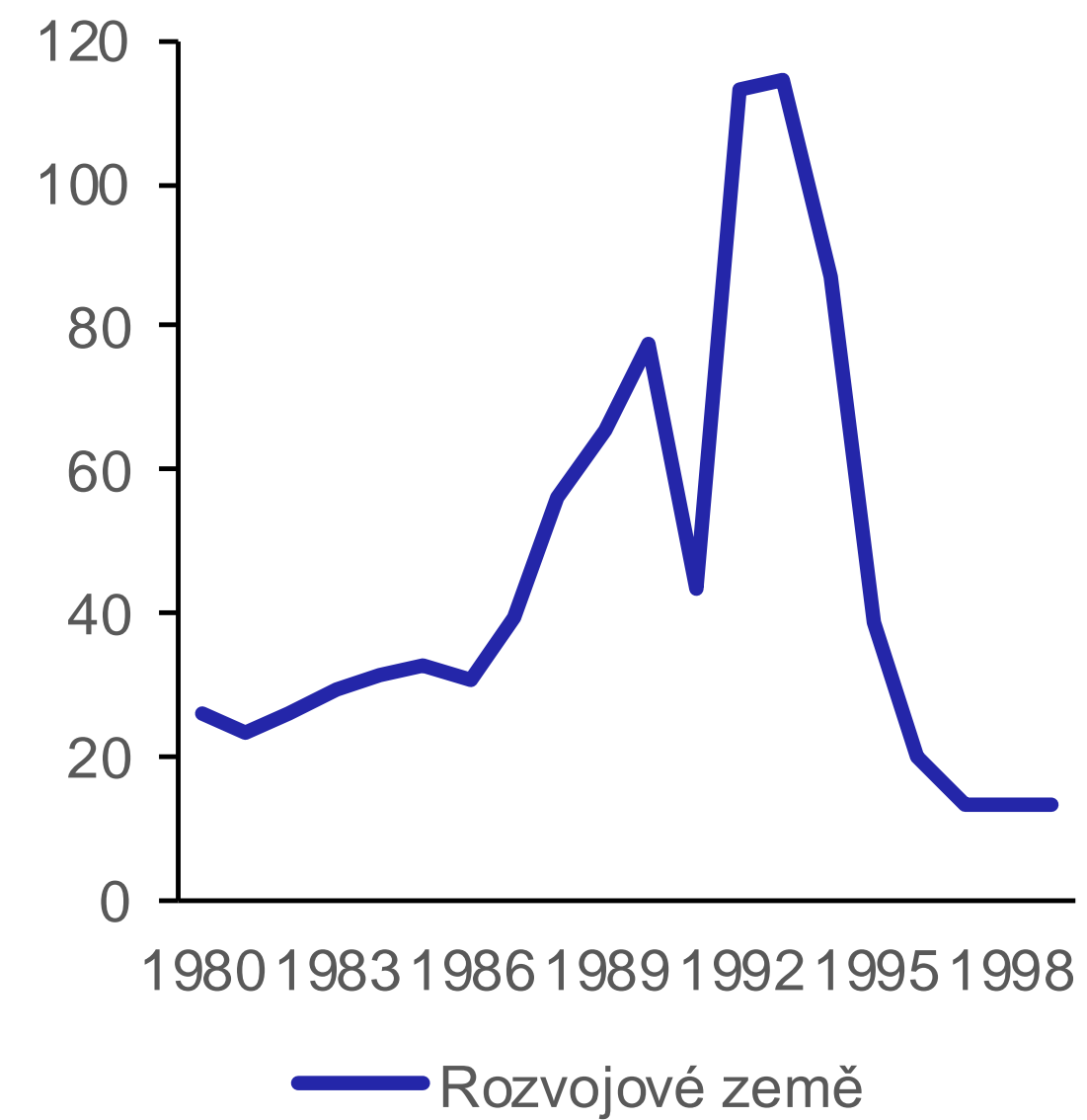
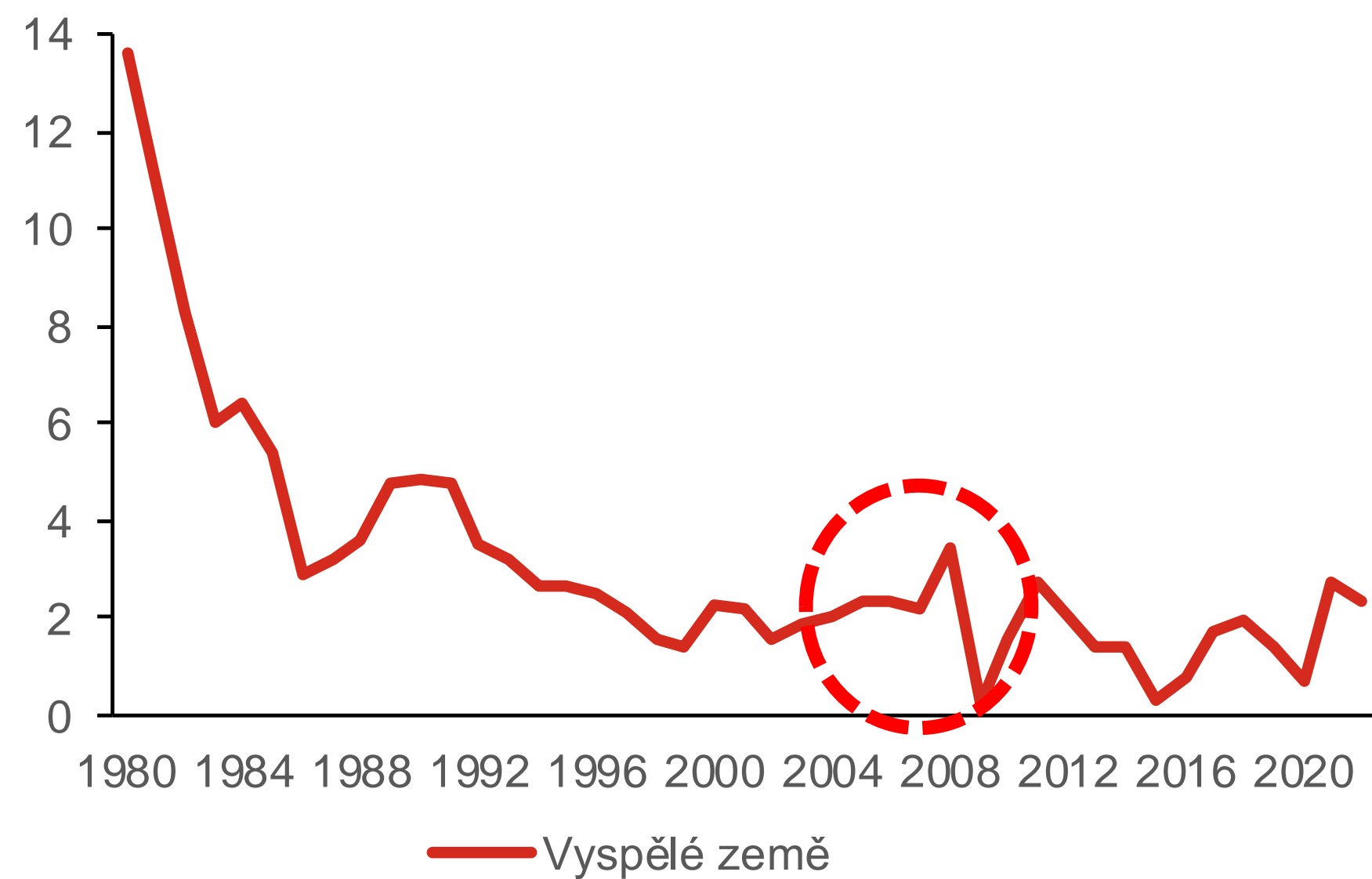
- Q1 2021
- Q1 2020
- Q1 2019



Inflace jako globální fenomén

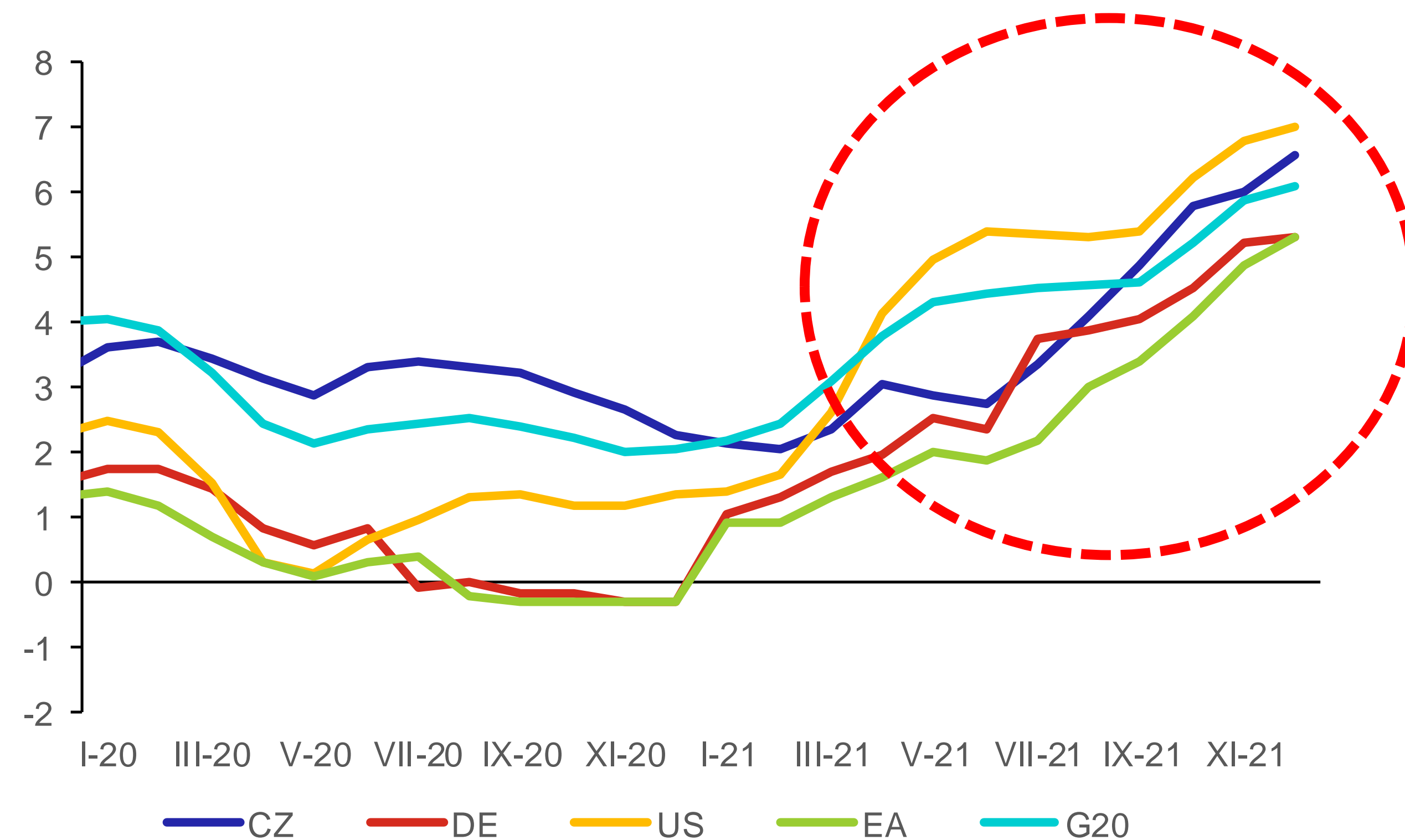
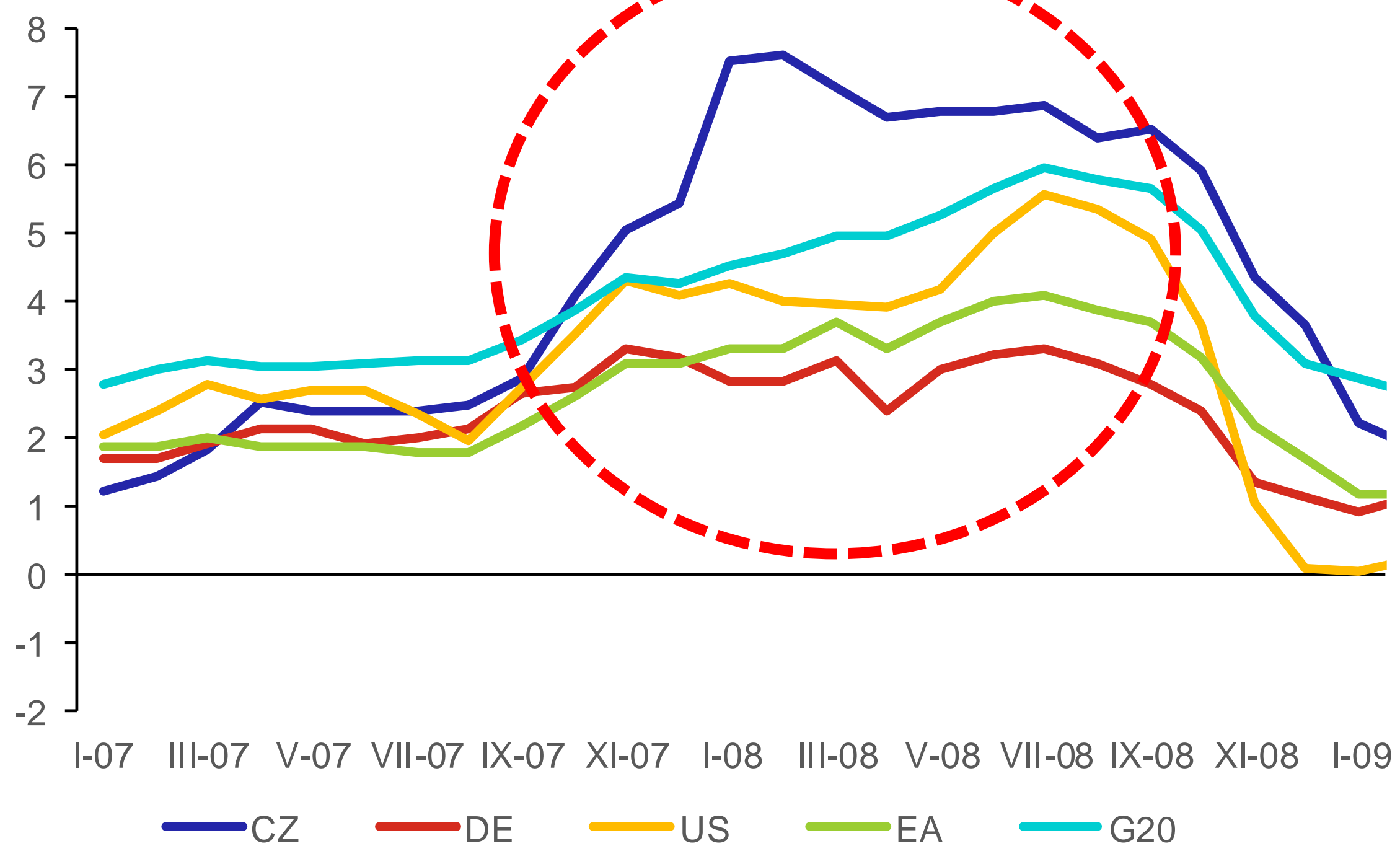
Vývoj inflace ve vyspělých a rozvojových zemích

(v %, v letech 2021 a 2022 jde o listopadový odhad MMF)

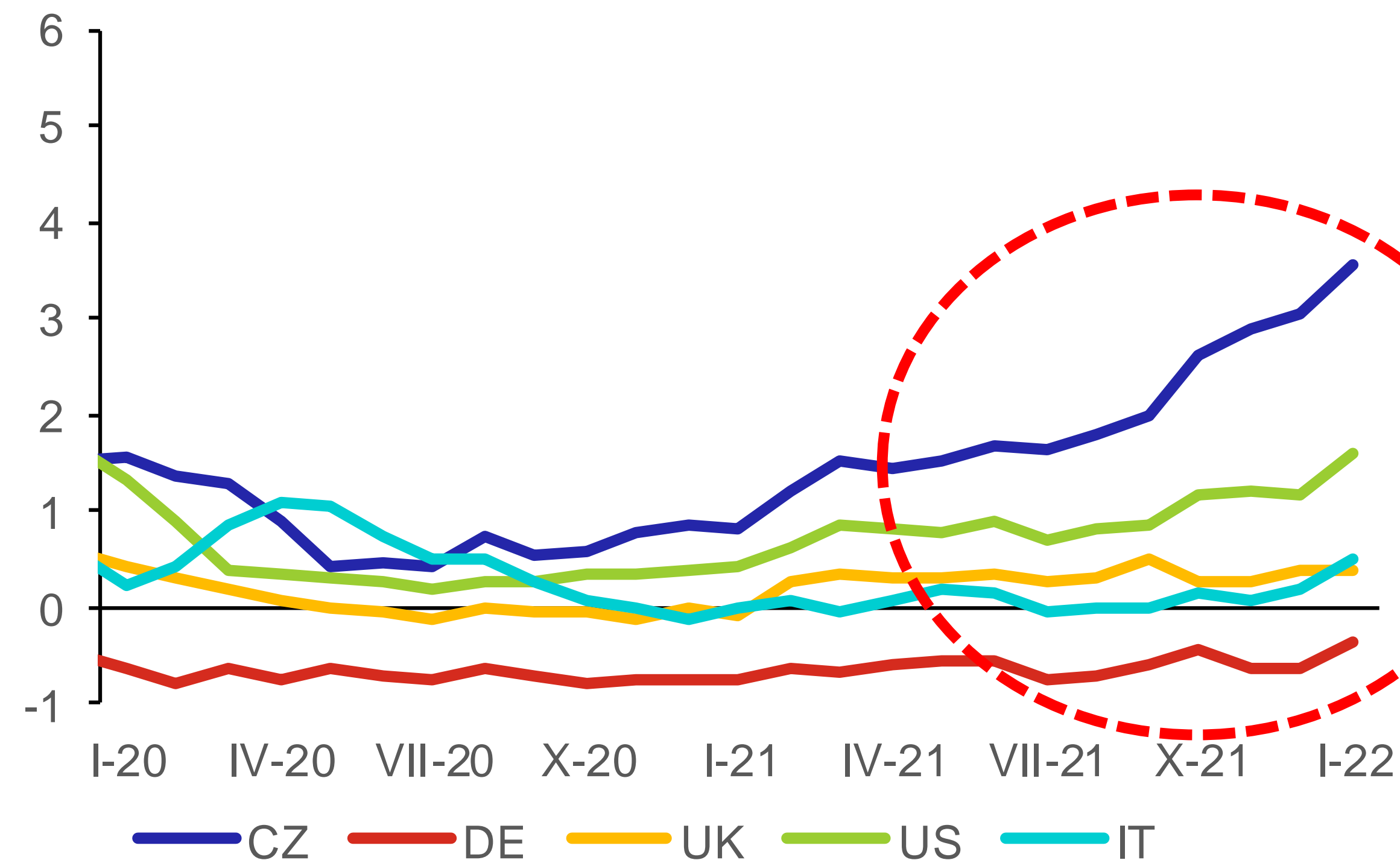
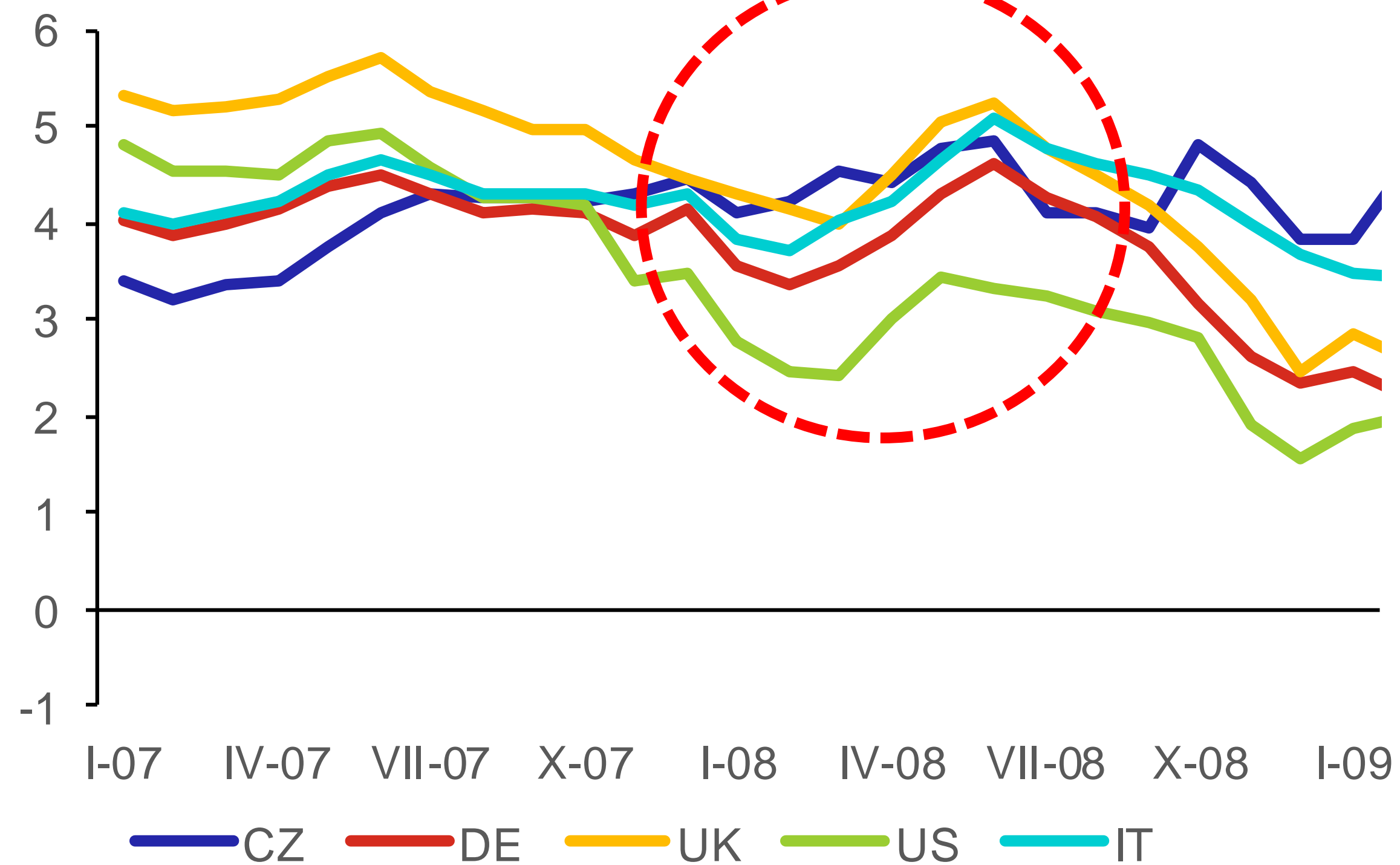


Zdroj: MMF

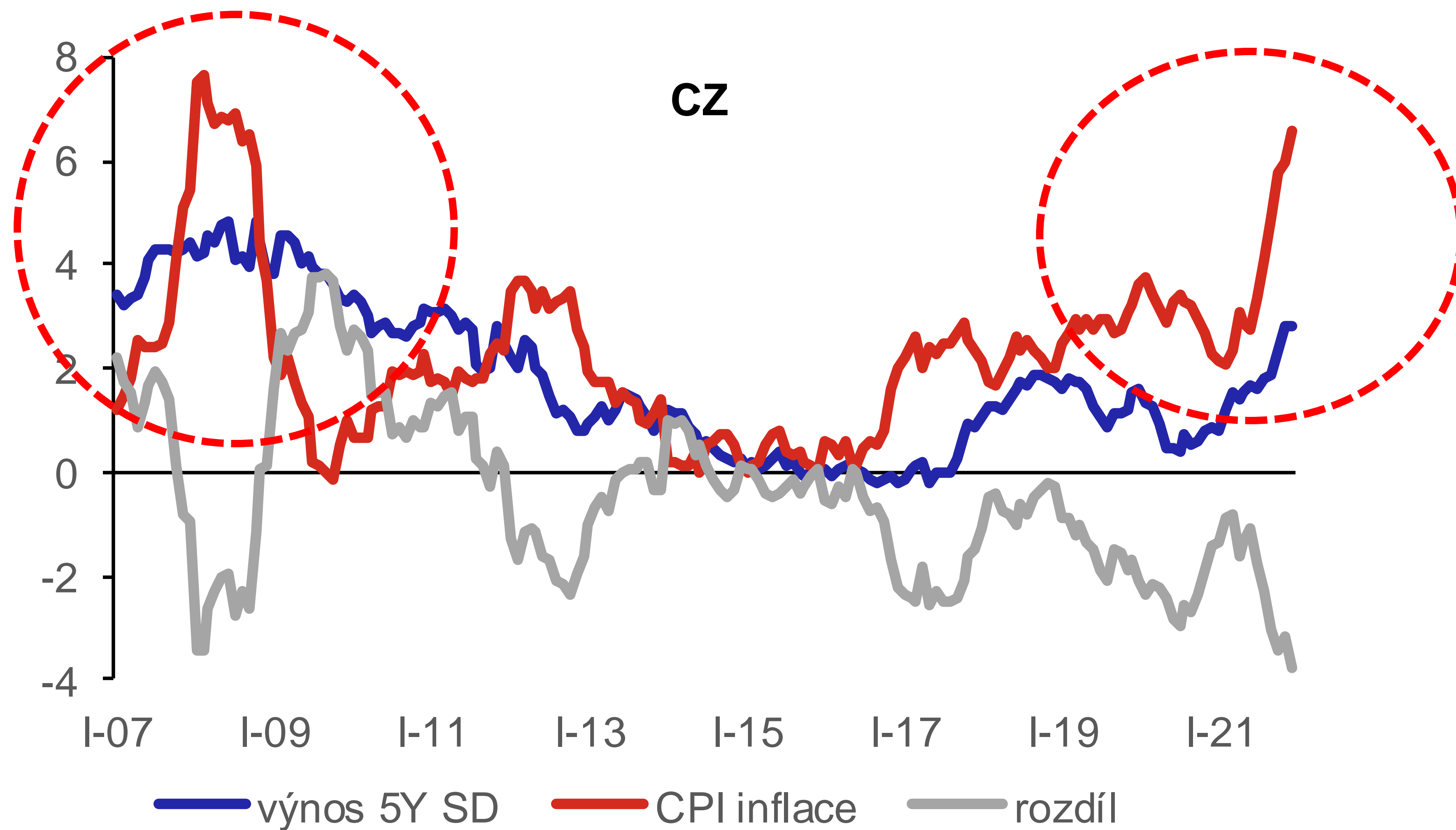
Dvě inflační epizody (CPI inflace)



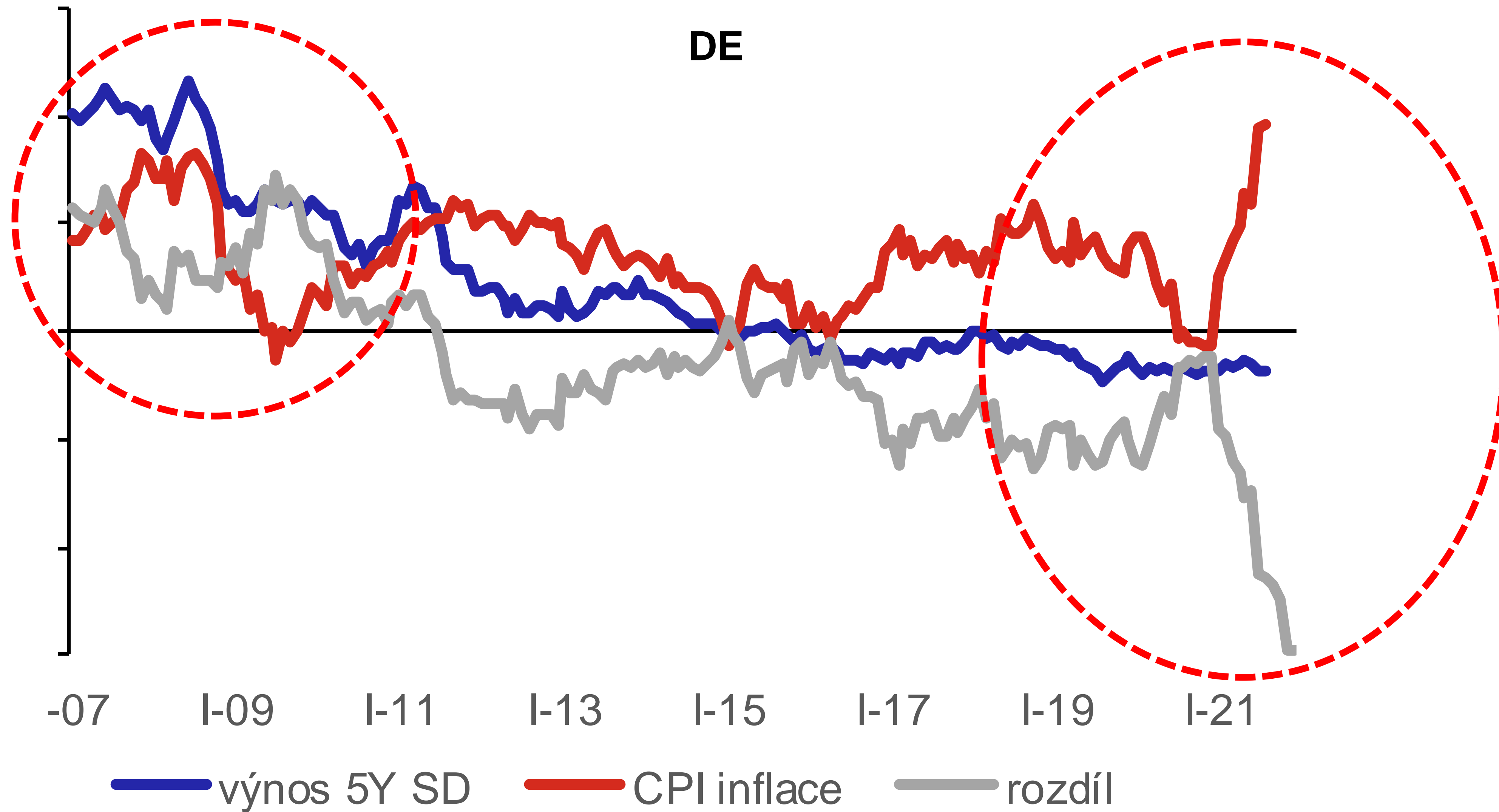
Dvě inflační epizody (výnosy 5letých SD)



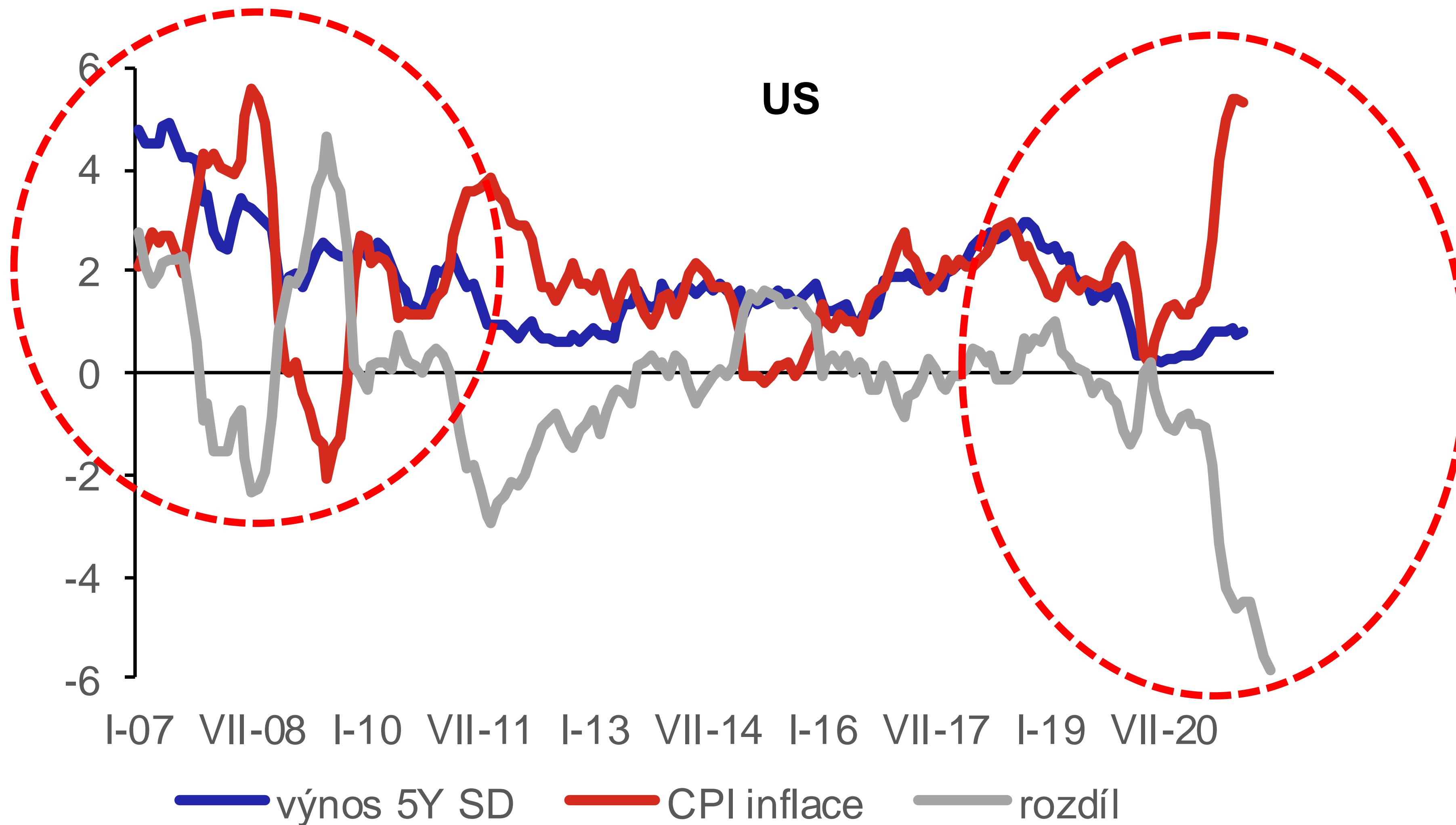
Dvě inflační epizody (inflace a výnosy 5letých SD)



Dvě inflační epizody (inflace a výnosy 5letých SD)



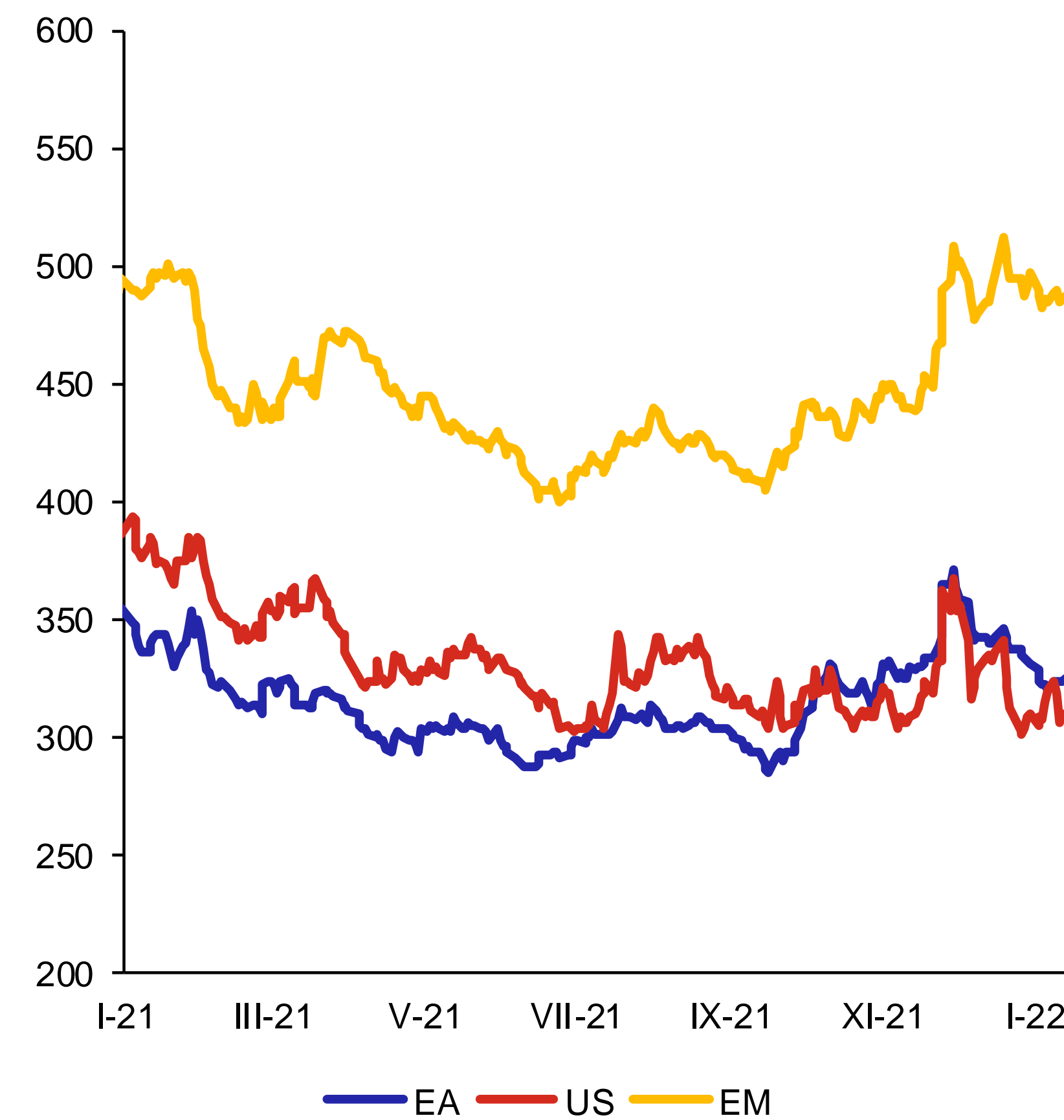
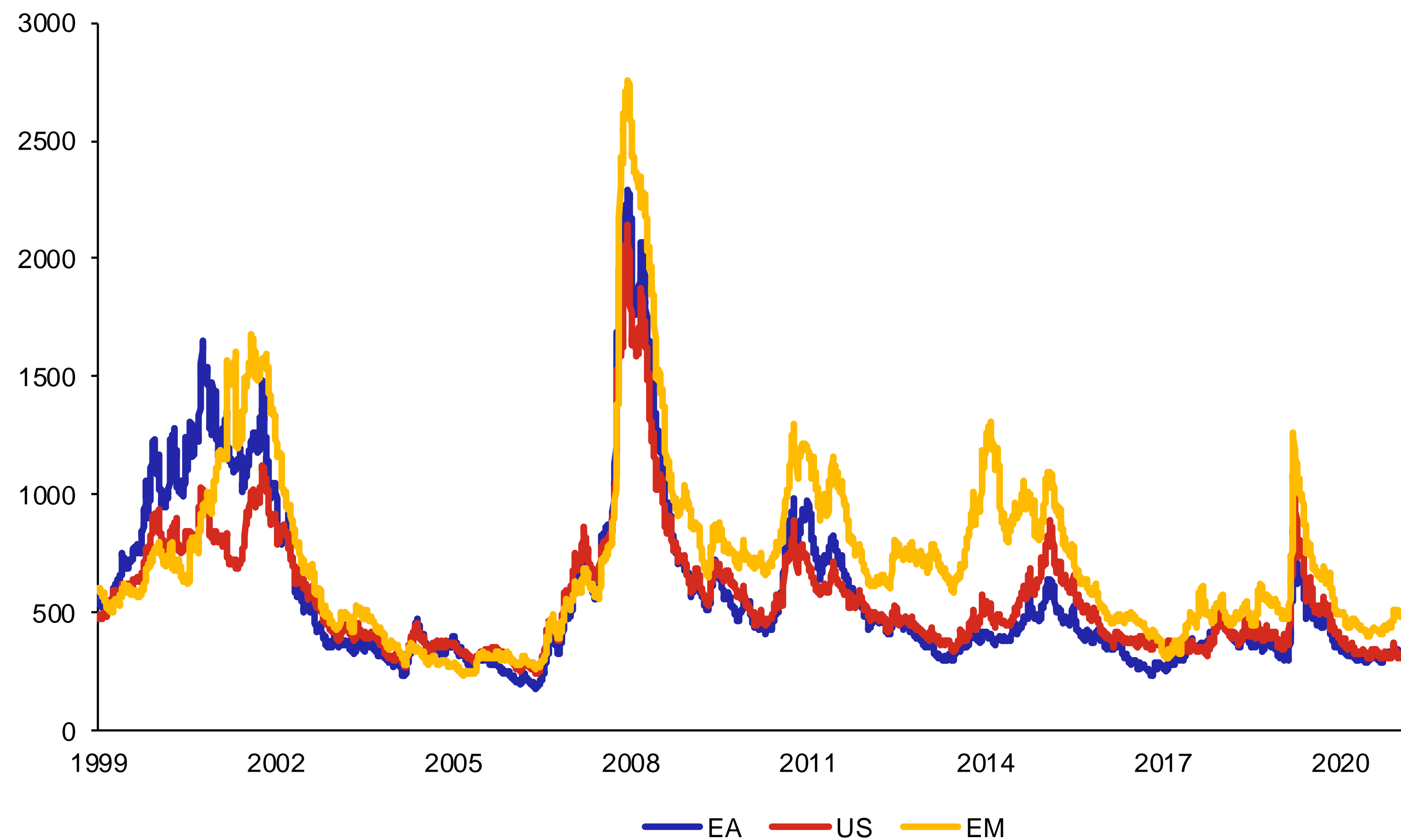
Dvě inflační epizody (inflace a výnosy 5letých SD)



Vnímají „trhy“ riziko?

Kreditní spready korporátních dluhopisů ve spekulativním pásmu ratingu

(v bb, poslední data k 19.1.2022)



Děkuji za pozornost

Informace o finanční stabilitě
a makrobezpečnostní politice ČNB
naleznete na stránkách

http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/

http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makrobezretnostni_politika/