

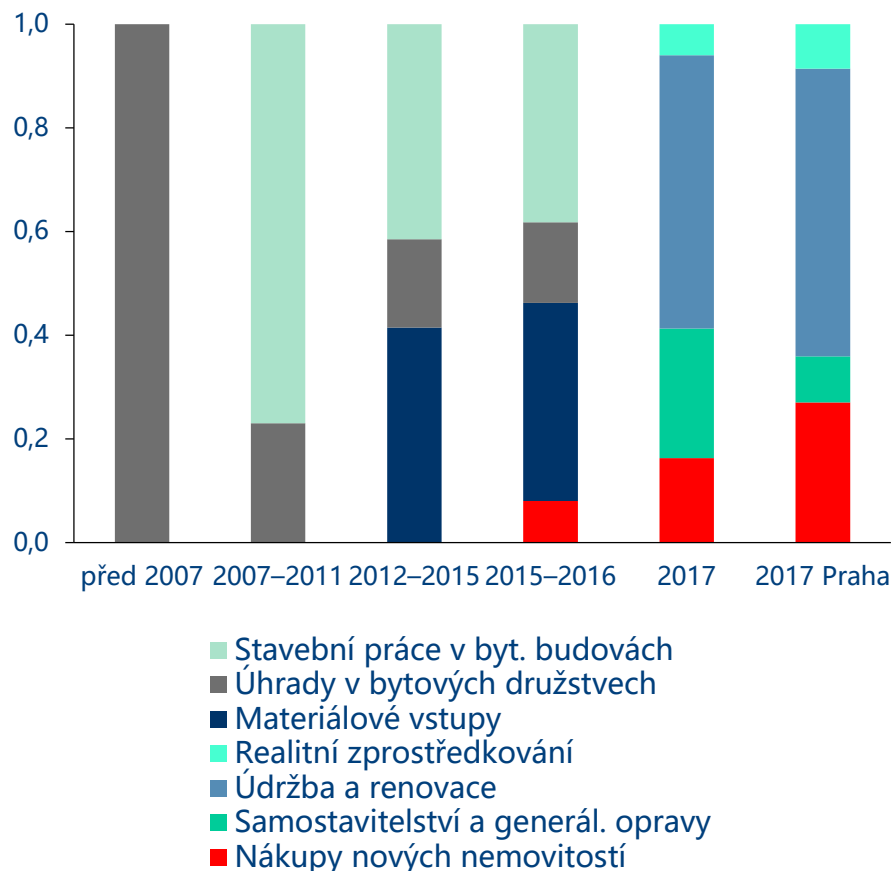
Ceny nemovitostí a měření inflace

možný alternativní pohled

Mojmír Hampl
viceguvernér ČNB

Restrukturalizační fórum 2017 (TMA Česká republika), 31. října 2017

Složení nákladů na vlastnické bydlení („imputované nájemné“) v českém CPI



- ČR je jedna z mála zemí, kde ceny nemovitostí přímo vstupují do CPI
- Váha cca 16 % ve vlastnickém bydlení, jež má váhu cca 9 % v CPI
- Celkově tedy váha 1,4 % (pro srovnání: tabák má váhu 5 %)
- Do CPI vstupují ale jen ceny nových nemovitostí

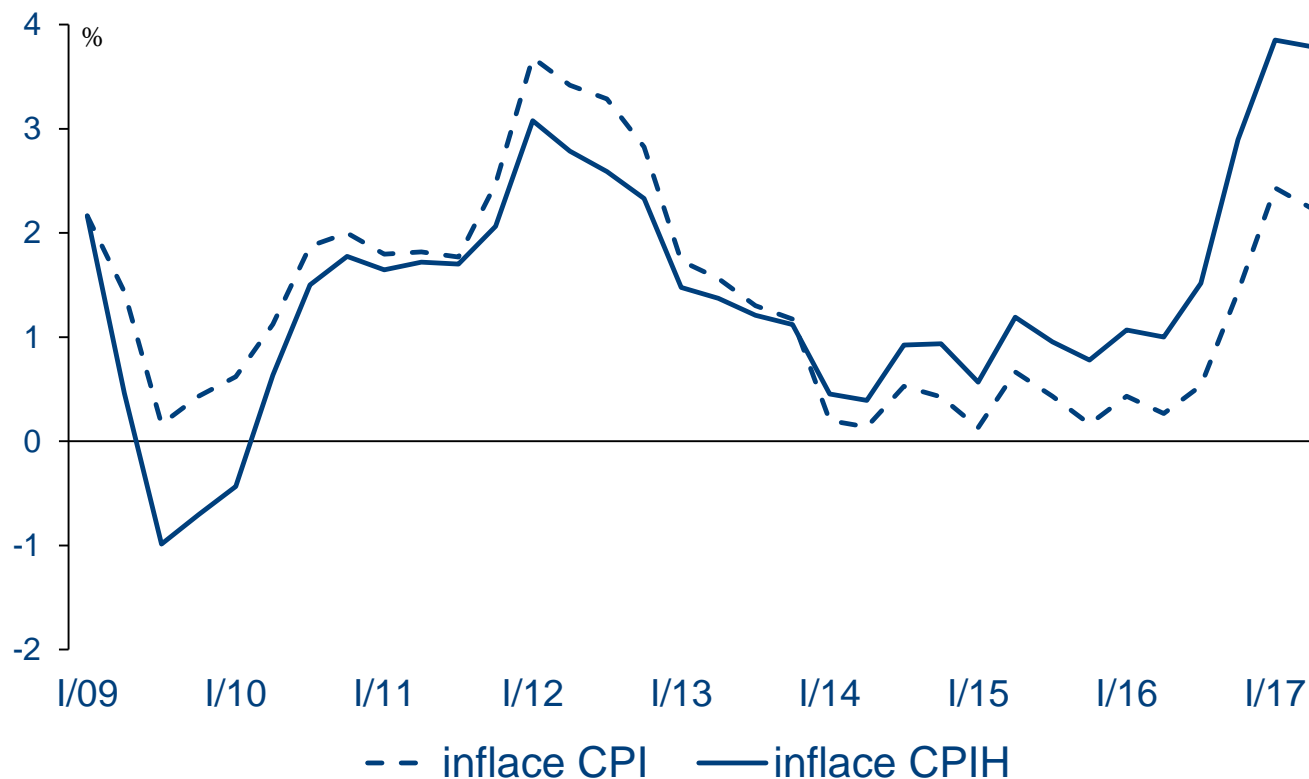
- Důležitá položka vnímané inflace (zejména v ČR, kde 80 % obyvatel žije ve vlastních bytech a domech)
- CPI ale tradičně měří jen náklady spotřeby v daném období
- Alchian and Klein (1973): inflace má správně měřit současné náklady celoživotní spotřeby. V praxi obtížné, používají se zjednodušení – 4 metody k zachycení vlastnického bydlení.

	Akviziční	Imputovaná	Nákladová	Platební
Nákup nemovitosti	x			
Poplatky spojené s držbou	x		x	x
Hypotetický nájem placený sobě		x		
Náklady užívání			x	
Splátky hypotéky				x

Metoda	Země
Akviziční	ČR, Austrálie, Nový Zéland (eurozóna po roce 2018?)
Imputovaná	Dánsko, Německo, Nizozemsko, Norsko, Švýcarsko; Japonsko, Mexiko, Jižní Afrika, USA
Nákladová	Island, Irsko, Finsko, Švédsko; Kanada
Platební	Rakousko
Oficiální inflace <u>zcela</u> ignoruje náklady vlastnického bydlení	Belgie, Estonsko, Francie, Řecko, Itálie, Lucembursko, Polsko, Portugalsko, Španělsko, Spojené království; Argentina, Brazílie, Čína, Indie, Indonézie, Korea, Rusko, Saudská Arábie, Turecko

Zdroj: Hampl, M. a T. Havránek (2017): Should Inflation Measures Used by Central Banks Incorporate House Prices? The Czech National Bank's Approach, CNB RPN 1/2017.

- Váha starších nemovitostí stanovena na 14 %
- Určeno dle podílu nákladů domácností; konzistentní s konstrukcí vah pro ostatní položky inflace



www.cnb.cz

Mojmír Hampl
mojmir.hampl@cnb.cz