

Index cen nájmu



Svoboda & Williams + VŠE

Index cen nájmu

Svoboda & Williams + VŠE

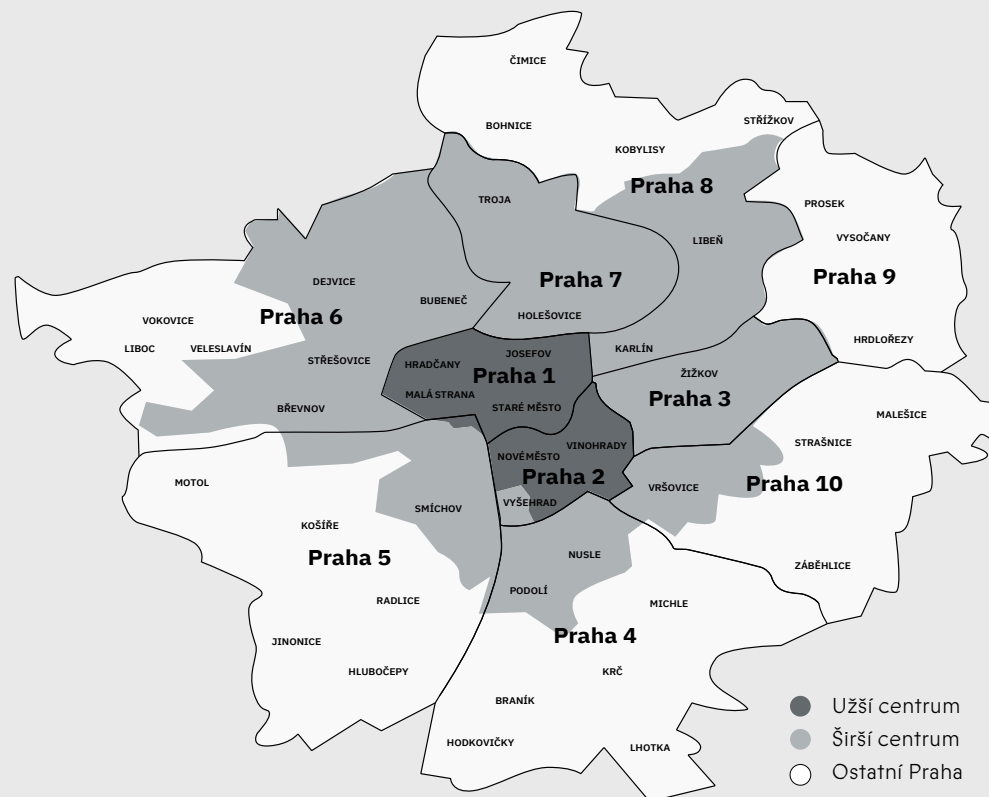
Dosažené nájemné prémiových bytů v Praze
H2 2018 (červenec - prosinec)

31,963 Kč/měsíc

PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ VE 2. POLOLETÍ 2018

+2,1 %

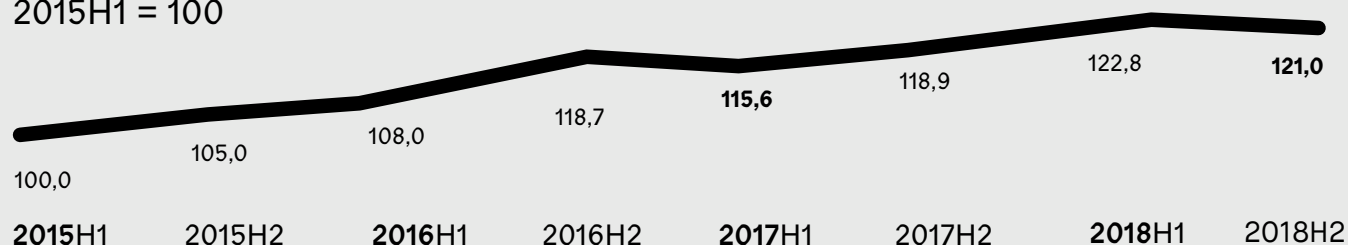
MEZIROČNÍ ZMĚNA



	Užíší centrum		Širší centrum		Ostatní Praha	
1+KK AŽ 2+KK	26,010,- Kč	+8,3 %	20,427,- Kč	+1,2 %	18,937,- Kč	+11 %
3+KK A 3+1	40,281,- Kč	+2,3 %	31,928,- Kč	+5,1 %	25,933,- Kč	-5,1 %
4+KK A VĚTŠÍ	63,472,- Kč	+13,2 %	47,973,- Kč	-11,8 %	36,545,- Kč	-6,7 %

Vývoj dosažených cen nájmu bytů v prémiovém segmentu v Praze

2015H1 = 100



Index cen nájmu S&W+VŠE sleduje změnu průměrné dosažené ceny nájmu za byt v Praze z nabídky Svoboda & Williams oproti stejnému období předchozího roku (červenec-prosinec 2017). Jedná se o souhrnný cenový index, který je počítán jako vážený průměr změn výše nájemného u jednotlivých kategorií bytů.

Dále uvádíme průměrné dosažené měsíční nájemné ve sledovaném období (červenec-prosinec 2018) pro Prahu a pro jednotlivé kategorie bytů (vč. jeho meziroční změny).

Co je Index cen nájmu S&W + VŠE?

Index cen nájmu S&W + VŠE je analytický nástroj sledující růst cen nájmu prémiového segmentu v Praze vyvinutý realitní kanceláří Svoboda & Williams ve spolupráci s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze. Zdrojem dat jsou skutečně dosažené ceny nájmu u bytů, které měla Svoboda & Williams ve své nabídce. Ročně se jedná o zhruba 1150 nemovitostí na území Prahy 1-10 o dispozicích 1+kk až 6+1. Jelikož se jedná o cenově nesourodé produkty, aplikujeme na vývoj jejich cen souhrnný cenový index. Ten funguje podobně jako index spotřebitelských cen Českého statistického úřadu, který měří inflaci.

Proč nestačí jednoduché srovnání pomocí vývoje průměrné ceny?

Vývoj průměrné ceny pronájmu nevystihuje správně změnu cenové hladiny. Průměrná cena je totiž ovlivněna nejen změnou cenové hladiny, ale také změnou struktury produktu. Uvedme příklad. Ve dvou sledovaných obdobích je pronajat vzorek bytů zahrnující luxusní byty v centru Prahy a levnější byty v širším centru. Ceny levnějších i luxusních bytů v druhém období zůstanou stejné, ale celkem je pronajato více dražších nemovitostí. To způsobí růst celkové průměrné ceny nájmu, zatímco cenový index zůstane stejný. Souhrnný cenový index je založen na předpokladu fixního zastoupení segmentů pronájmů v portfoliu a tedy vyjadřuje změnu ceny „očištěnou“ o změnu struktury pronájmů. Index je počítán jako vážený průměr změn cen jednotlivých segmentů, kde vahami je jejich zastoupení v portfoliu (struktura) ve zvoleném fixním období.

Konstrukce Indexu cen nájmu S&W + VŠE

Volba reprezentantů

Segmentace byla provedena tak, aby byty uvnitř skupiny byly co nejpodobnější a skupiny mezi sebou naopak co nejvíce rozdílné. Zároveň musí být v každé skupině dostatečný počet dat. V rámci statistické analýzy byl zkoumán dopad celé řady faktorů na cenu nájmu. Jednalo se o parametry jako je dispozice bytu, lokalita, poschodí, existence terasy, balkonu či lodžie, nebo možnost pronájmu parkovacího místa. Analýza prokázala, že největší dopad na cenu pronájmů mají **lokalita** a **dispozice** bytu, proto jsme segmentaci provedli podle těchto dvou faktorů.

Na základě expertních zkušeností a datové analýzy ceny pronájmu byla Praha rozdělena do tří lokalit – užší centrum, širší centrum a ostatní Praha (viz mapa výše).

Jako druhý faktor byla zvolena **dispozice** bytu. Na základě lokality a dispozice bylo nadefinováno celkem **9 segmentů**:

Definice segmentů – relativní zastoupení v portfoliu

Segment	Relativní zastoupení v portfoliu
užší centrum - 1+kk až 2+1	15%
užší centrum - 3+kk a 3+1	22%
užší centrum - 4+kk a větší	11%
širší centrum - 1+kk až 2+1	17%
širší centrum - 3+kk a 3+1	14%
širší centrum - 4+kk a větší	10%
ostatní Praha - 1+kk až 2+1	4%
ostatní Praha - 3+kk a 3+1	4%
ostatní Praha - 4+kk a větší	2%

Byty 6+kk a větší jsou příliš řídké zastoupeny a nejsou do analýzy zahrnuty.

Volba vah

Jednotlivým segmentům byly přiřazeny váhy na základě struktury pronajatých bytů v celém kalendářním roce 2016. Váha segmentu v cenovém indexu je spočítána jako podíl celkového nájmu daného segmentu na celkovém nájmu za všechny segmenty zprostředkovaném v roce 2016.

Aby byl index sestaven na základě dostatečného počtu pozorování, je sestavován na **půlroční bázi**. Půlroční indexy nejsou v praxi tak obvyklé jako měsíční nebo čtvrtletní indexy, nejsou ale ničím ojedinělým. Využívá je například *United States Department of Labor* pro konstrukci indexu spotřebitelských cen.

Sestavujeme 2 druhy indexů:

Meziroční index – sleduje cenovou změnu mezi současným pololetím a stejným pololetím předchozího roku (např. H2 2018 vs. H2 2017)

Bazický index – sleduje cenovou změnu mezi současným a tzv. bazickým obdobím. Za bazické období je vhodné zvolit stabilní období považované za dlouhodobý normál, v našem případě bylo zvoleno H1 2015.