

INDEX CIEN NÁJMOV

SVOBODA & WILLIAMS + VŠE

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

INDEX CIEN NÁJMOV

SVOBODA & WILLIAMS + VŠE

H2 2019 (JÚL-DECEMBER 2019)

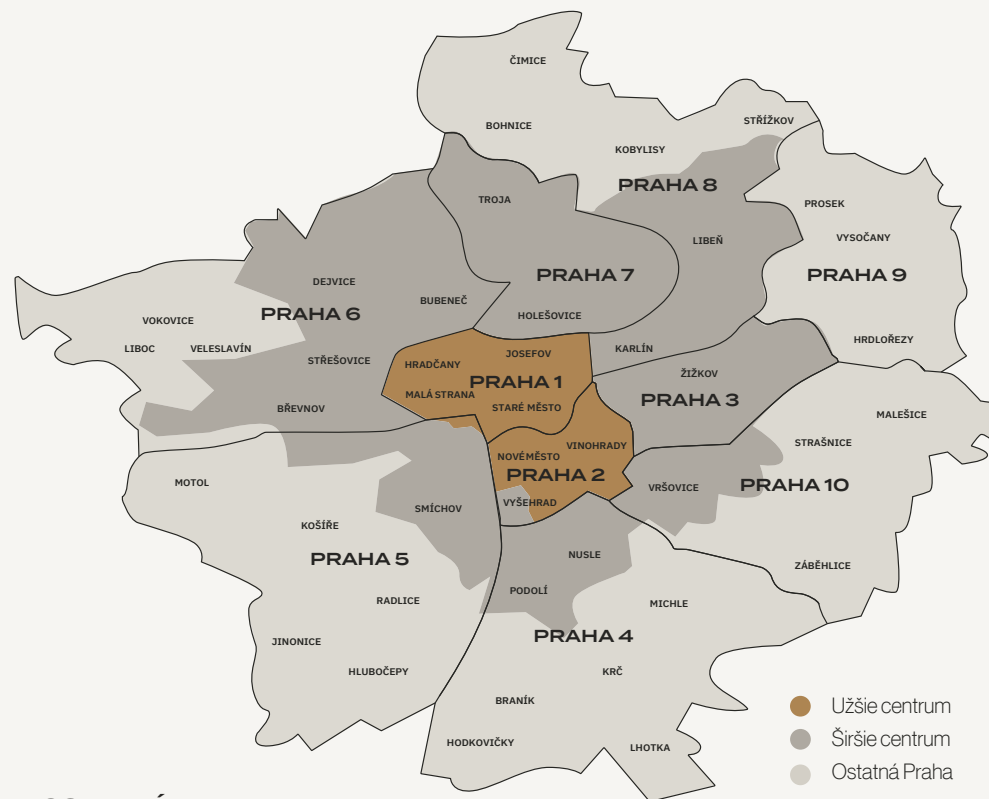
DOSIAHNUTÉ NÁJOMNÉ PRÉMIOVÝCH
BYTOV V PRAHE (JÚL-DECEMBER 2019)

36 000 Kč/mesiac

+ 6,9 %

PRÍEMERNÉ DOSIAHNUTÉ
NÁJOMNÉ V 2. POLROKU 2019

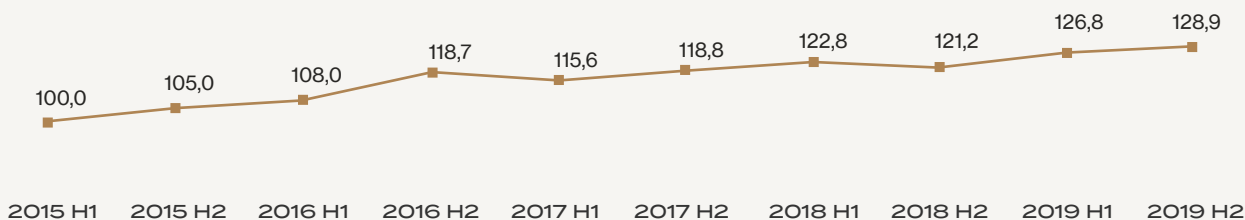
MEDZIROČNÁ ZMENA



- Užšie centrum
- Širšie centrum
- Ostatná Praha

| | UŽŠIE CENTRUM | | ŠIRŠIE CENTRUM | | OSTATNÁ PRAHA | |
|---------------------|---------------|--------|----------------|---------|---------------|---------|
| 1+KK AŽ 2+1 | 26 769,- Kč | +2,9 % | 22 139,- Kč | +8,4 % | 18 428,- Kč | -2,7 % |
| 3+KK A 3+1 | 40 238,- Kč | -0,1 % | 31 022,- Kč | -3,9 % | 28 576,- Kč | +10,2 % |
| 4+KK A VĚTŠÍ | 67 348,- Kč | +6,1 % | 60 162,- Kč | +25,4 % | 43 396,- Kč | +18,7 % |

Vývoj dosiahnutých cien nájmov bytov v prémiovom
segmente v Prahe (2015 H1 = 100)



Index cien nájmov S&W+VŠE sleduje zmenu priemernej dosiahnutej ceny nájmu za byt v Prahe z ponuky Svoboda & Williams oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho roku (júl-december 2018). Jedná sa o súhrnný cenový index, ktorý je počítaný ako vážený priemer zmien výšky nájomného pri jednotlivých kategóriách bytov.

Ďalej uvádzame priemerné dosiahnuté mesačné nájomné v sledovanom období (júl-december 2019) pre Prahu a pre jednotlivé kategórie bytov (vr. jeho medziročnej zmeny).

ČO JE INDEX CIEN NÁJMOV SVOBODA & WILLIAMS + VŠE?

Index cien nájmov S&W + VŠE je analytický nástroj sledujúci rast cien nájmov prémiového segmentu v Prahe vyvinutý realitnou kanceláriou Svoboda & Williams v spolupráci s Fakultou informatiky a štatistiky Vysokej školy ekonomickej v Prahe. Zdrojom dát sú skutočne dosiahnuté ceny nájmu u bytov, ktoré mala Svoboda & Williams v svojej ponuke. Ročne sa jedná o zhruba 1100 nehnuteľností na území Prahy 1-10 o dispozíciach 1+kk až 6+1. Keďže sa jedná o cenovo nesúrodé produkty, aplikujeme na vývoj ich cien súhrnný cenový index. Ten funguje podobne ako index spotrebiteľských cien Českého štatistického úradu, ktorý meria infláciu.

PREČO NESTAČÍ JEDNODUCHÉ POROVNANIE POMOCOU VÝVOJA PRIEMERNEJ CENY?

Vývoj priemernej ceny prenájmu nevystihuje správne zmenu cenovej hladiny. Priemerná cena je totiž ovplyvnená nielen zmenou cenovej hladiny, ale aj zmenou štruktúry produktu. Uvedme príklad. V dvoch sledovaných obdobiach je prenajatá vzorka bytov zahŕňajúca luxusné byty v centre Prahy a lacnejšie byty v širšom centre. Ceny lacnejších i luxusných bytov v druhom období zostanú rovnaké, ale celkom je prenajatých viac drahších nehnuteľností. To spôsobí rast celkovej priemernej ceny nájmu, zatiaľ čo cenový index zostane rovnaký. Súhrnný cenový index je založený na predpoklade fixného zastúpenia segmentov prenájmov v portfóliu a teda vyjadruje zmenu ceny "očistenú" o zmenu štruktúry prenájmov. Index je počítaný ako vážený priemer zmien cien jednotlivých segmentov, kde váhami je ich zastúpenie v portfóliu (štruktúra) vo zvolenom fixnom období.

KONŠTRUKCIA INDEXU CIEN NÁJMOV SVOBODA & WILLIAMS + VŠE

Volba reprezentantov (segmentov)

Segmentácia bola vykonaná tak, aby byty vo vnútri skupiny boli čo najpodobnejšie a skupiny medzi sebou naopak, čo najviac rozdielne. Zároveň musí byť v každej skupine dostatočný počet dát. V rámci štatistickej analýzy bol skúmaný dopad celej rady faktorov na cenu nájmu. Jednalo sa o parametre ako je dispozícia bytu, lokalita, poschodie, existencia terasy, balkóna či lodžie, alebo možnosť prenájmu parkovacieho miesta. Analýza preukázala, že najväčší vplyv na cenu prenájmov majú lokalita a dispozícia bytu, preto sme segmentáciu vykonali podľa týchto dvoch faktorov.

Na základe expertných skúseností a dátovej analýzy ceny prenájmu bola Praha rozdelená do troch lokalít – užšie centrum, širšie centrum a ostatná Praha (viď mapa vyššie).

Ako druhý faktor bola zvolená **dispozícia** bytu.

Na základe lokality a dispozície bolo zadefinovaných celkom **9 segmentov**:

| SEGMENT | RELATÍVNE ZASTÚPENIE V PORTFÓLIU |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| užšie centrum - 1+kk až 2+1 | 14,5 % |
| užšie centrum - 3+kk a 3+1 | 12,7 % |
| užšie centrum - 4+kk a väčší | 8,3 % |
| širšie centrum - 1+kk až 2+1 | 21,6 % |
| širšie centrum - 3+kk a 3+1 | 16,5 % |
| širšie centrum - 4+kk a väčší | 12,0 % |
| ostatná Praha - 1+kk až 2+1 | 5,3 % |
| ostatná Praha - 3+kk a 3+1 | 4,5 % |
| ostatná Praha - 4+kk a väčší | 4,5 % |

Byty 6+kk a väčšie sú príliš zriedkavo zastúpené a nie sú zahrnuté do analýzy.

VOĽBA VÁH

Jednotlivým segmentom boli priradené váhy na základe štruktúry prenajatých bytov v celom kalendárnom roku 2016. Váha segmentu v cenovom indexe je spočítaná ako podiel celkového nájmu daného segmentu na celkovom nájme za všetky segmenty sprostredkovanom v roku 2016.

Aby bol index zostavený na základe dostatočného počtu pozorovaní, je zostavovaný na **polročnej báze**. Polročné indexy nie sú v praxi tak obvyklé ako mesačné alebo štvrťročné indexy, nie sú ale ničím ojedinelým. Využíva ich napríklad *United States Department of Labor* pre konštrukciu indexu spotrebiteľských cien.

ZOSTAVUJEME 2 DRUHY INDEXOV:

Medziročný index – sleduje cenovú zmenu medzi súčasným polrokom a rovnakým polrokom predchádzajúceho roka (napr. H2 2018 vs. H2 2017)

Bázický index – sleduje cenovú zmenu medzi súčasným a tzv. bázickým obdobím. Za bázické obdobie je vhodné zvoliť stabilné obdobie považované za dlhodobý normál, v našom prípade bolo zvolené H1 2015.

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

NA PERŠTÝNĚ 2, 110 00 PRAHA 1 | SVOBODA-WILLIAMS.COM | INFO@SVOBODA-WILLIAMS.COM