

# INDEX CEN NÁJMŮ

svoboda&williams | CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

SWOBODA & WILLIAMS + VŠE



## DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ PRÉMIOVÝCH BYTŮ V PRAZE – H2 2020 (ČERVENEC–PROSINEC 2020)

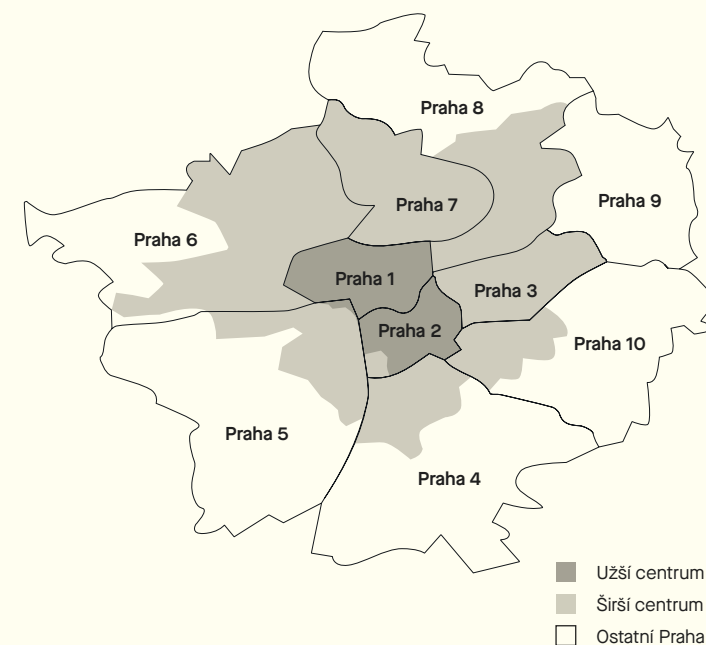
**29 400 Kč/měsíc**

průměrné dosažené  
nájemné ve 2. pololetí 2020

**-11 %**

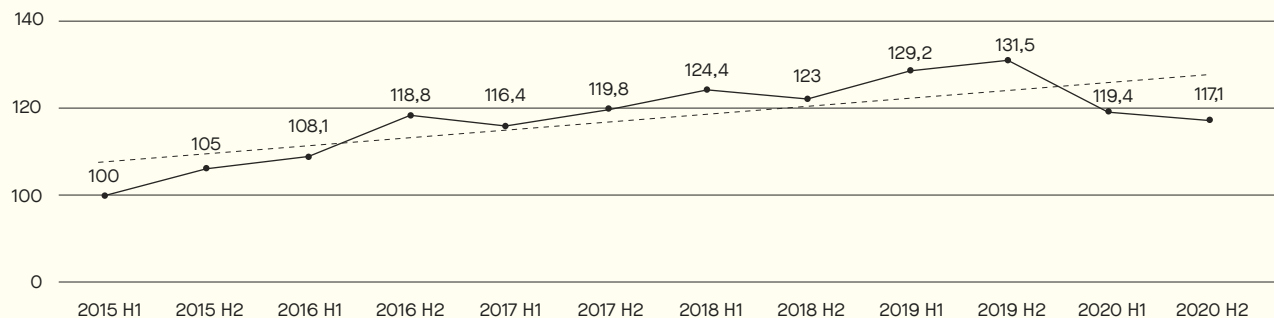
meziroční změna

	Užší centrum		Širší centrum		Ostatní Praha	
<b>1+kk až 2+1</b>	<b>21 200 Kč</b>	<b>-20,8 %</b>	<b>19 400 Kč</b>	<b>-12,5 %</b>	<b>18 700 Kč</b>	<b>+1,6 %</b>
<b>3+kk a 3+1</b>	<b>35 800 Kč</b>	<b>-11 %</b>	<b>30 900 Kč</b>	<b>-0,3 %</b>	<b>24 500 Kč</b>	<b>-14,2 %</b>
<b>4+kk a větší</b>	<b>41 400 Kč</b>	<b>-6,4 %</b>	<b>47 500 Kč</b>	<b>-21 %</b>	<b>41 400 Kč</b>	<b>-4,7 %</b>



**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 2019). Jedná se o souhrnný cenový index, který je počítán jako vážený průměr změn výše nájemného u jednotlivých kategorií bytů.

### Vývoj dosažených cen nájmu bytů v prémiovém segmentu v Praze (2015 H1 = 100)



Dále uvádíme průměrné dosažené měsíční nájemné ve sledovaném období (červenec–prosinec 2020) pro Prahu a pro jednotlivé kategorie bytů (vč. jeho meziroční změny).

## **CO JE INDEX CEN NÁJMŮ SVOBODA & WILLIAMS + 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 nájemného u bytů, které měla Svoboda & Williams ve své nabídce. Ročně se jedná o zhruba 1 200 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. Uveďme 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 NÁJMŮ SVOBODA & WILLIAMS + VŠE**

### **Volba reprezentantů (segmentů)**

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**:

Segment	Relativní zastoupení v portfoliu		
	Užší centrum	Širší centrum	Ostatní Praha
<b>1+kk až 2+1</b>	12,7 %	18 %	4,3 %
<b>3+kk a 3+1</b>	15,4 %	14,2 %	4,2 %
<b>4+kk a větší</b>	16,8 %	10,8 %	3,7 %

Byty 6+kk a větší jsou příliš řídky 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.

svoboda&williams | CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

[svoboda-williams.com](https://svoboda-williams.com)

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

Sledujte nás:   

Na Perštýně 2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
Kapucínské náměstí 307/15, Brno - střed, 602 00 Brno  
**Slovensko:** Zuzany Chalupovej 10B, 851 07 Bratislava