

Index cen nájmu

Svoboda & Williams + VŠE

Index cen nájmu S&W + VŠE je analytický nástroj sledující růst cen nájmu prémiového segmentu v Praze nově 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 1000 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?

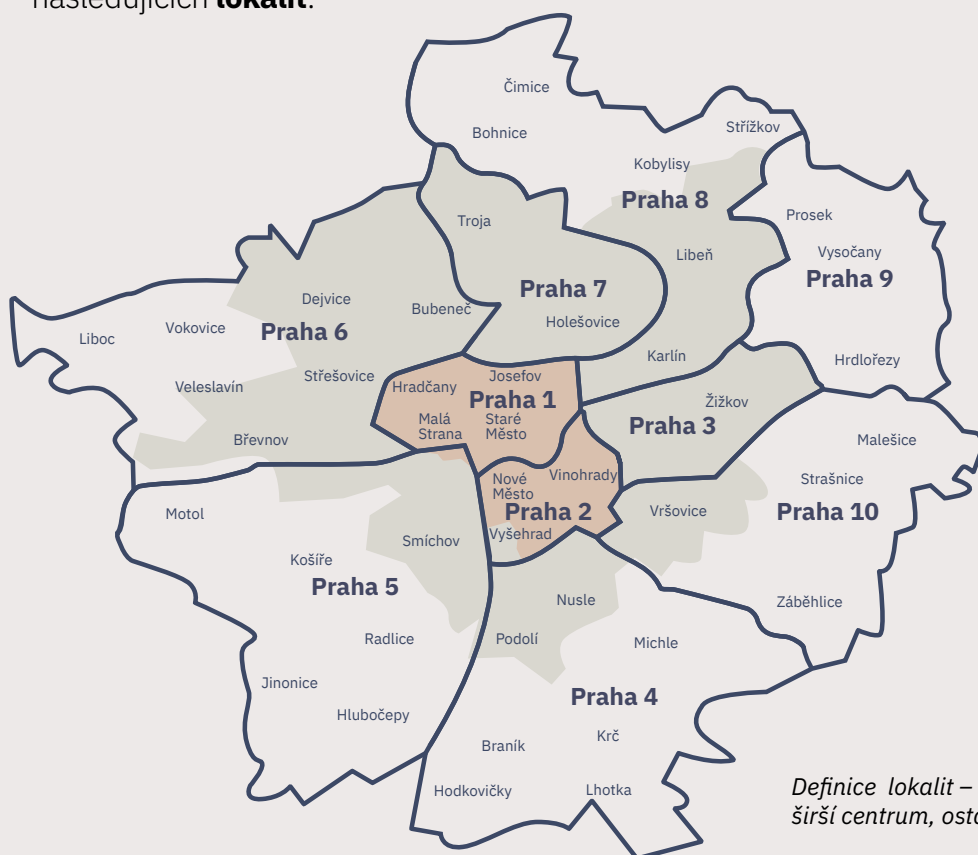
Vývoj průměrné ceny pronájmu nevystihuje správně změnu cenové hladiny. Průměrná cena je totiž ovlivněna nejen změnou cenové hladiny, ale také změnou struktury produktu. Uvedme příklad. Ve dvou sledovaných obdobích je pronajato vzorek bytů zahrnující luxusní byty v centru Prahy a levnější byty v širším 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 Svoboda & Williams + 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 následujících **lokalit**:



Definice lokalit – užší centrum, širší centrum, ostatní Praha

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

Tab. 1: Definice segmentů – relativní zastoupení v portfoliu

Segment	Relativní zastoupení v portfoliu (v %)
užší centrum - 1+kk až 2+1	15,3
užší centrum - 3+kk a 3+1	16,6
užší centrum - 4+kk a větší	9,0
širší centrum - 1+kk až 2+1	19,7
širší centrum - 3+kk a 3+1	15,7
širší centrum - 4+kk a větší	9,6
ostatní Praha - 1+kk až 2+1	4,6
ostatní Praha - 3+kk a 3+1	5,3
ostatní Praha - 4+kk a větší	4,3

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**:

Řetězové indexy – sledují cenovou změnu mezi dvěma po sobě jdoucími obdobími

Bazické indexy – sledují 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.