

Závislost nájemného v bytech na vybraných ukazatelích

Ing. Vladimír Keller

Problematika nájemného se v poslední době dostává do popředí zájmu veřejnosti zejména v souvislosti s postupným zvyšováním regulovaného nájemného v bytech. Toto zvyšování se již blíží ke svému závěru, vyjma nájemného v krajských městech a větších městech Středočeského kraje. Nájemné jako ekonomická veličina je však zajímavé i z dalších důvodů. Spolu s cenami bytů a domů je totiž hlavním indikátorem ekonomiky v oblasti bydlení, umožňuje udělat si obrázek o chování lidí v naplňování bytových potřeb. Právě cena bytu je veličina, na které je nájemné nejvíce závislé. Z předchozího mého zkoumání lze konstatovat, že závislost nájemného v bytech na ceně bytu je velmi vysoká, jedná se o lineární závislost s korelačním koeficientem větším než 0,8. Kromě této základní závislosti spíše ekonomického charakteru je nájemné (a díky lineární závislosti i cena bytu) závislé na dalších významných kvantitativních i kvalitativních parametrech, spíše technického charakteru. Těmito parametry jsou poloha, stáří (opotřebení) a velikost bytu. V tomto příspěvku se chci zabývat právě těmito parametry a to, jakým způsobem ovlivňují výši nájemného.

Nájemné v České republice

Z hlediska České republiky je třeba konstatovat, že neexistuje jednotný trh s pronájmy bytů, ale silně omezené regionální trhy, zpravidla situovány do větších měst. Každý trh je určitým způsobem specifický a chová se jinak, nicméně existují určité společné znaky. Platí též, že s klesajícím počtem obyvatel obce strmě klesá velikost trhu s pronájmy bytů. Zatímco podíl nájemných bytů je ve velkých městech (Praha, Brno, Ostrava) přes 40%, malé obce dosahují podílu menší než 10%. Celorepublikový průměr je 29% (1).

Zvolená základna

Z důvodu diferenciaci trhu s pronájmy bytů je závislost jednotlivých zkoumaných parametrů vztažena k pevně zvolené základně. Touto základnou je v souvislosti s dalším navazujícím výzkumem tzv. **standardní byt**.

Definice standardního bytu :

- osobní nebo družstevní vlastnictví
- 1. kategorie
- podlahová plocha bytu 68 m²
- opotřebení cca. 40 %
- průměrná lokalita

Z hlediska tříd jednotlivých zkoumaných parametrů je zařídění standardního bytu :

- Průměrná lokalita
- Středně velký byt (35 – 70 m²)

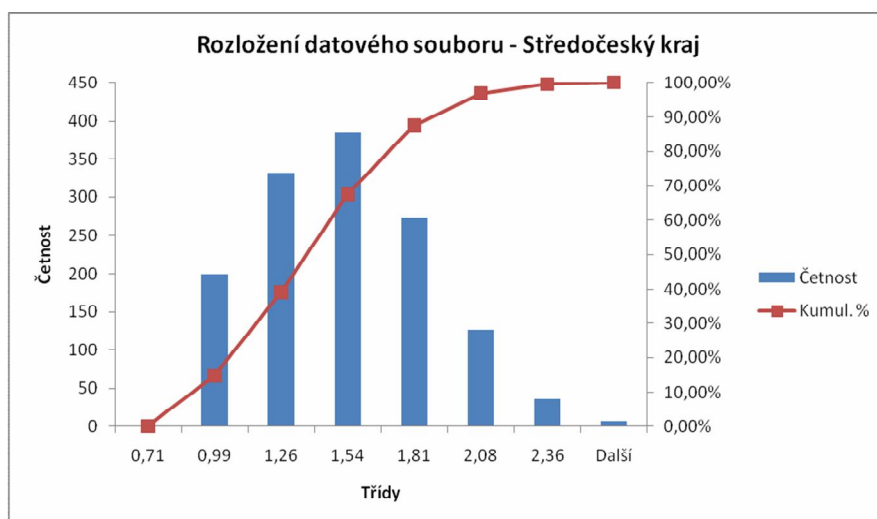
- Starší

Díky pevně zvolené základně je výstupem výpočtu závislosti relativní závislost na této základně, nikoliv absolutní číslo. Pro samotný výpočet konkrétního nájemného je tak zapotřebí v prvním kroku zjistit výši nájemného v standardním bytě a následně pomocí matice relativní závislosti přepočítat toto standardní nájemné na konkrétní cílové nájemné v dané lokalitě, velikosti a stáří. Tento postup výpočtu byl zvolen jednak z důvodu diferenciací trhu s nájmy a jednak v návaznosti na problematiku řešenou v mé disertační práci, kde se standardní nájemné stanovuje. Zároveň lze tímto postupem zcela jednoduše srovnávat závislosti vybraných parametrů v jednotlivých městech a obcích.

Soubor vstupních dat

Jako vstupní data byl použit výstup Institutu regionálních informací (IRI) – Zrcadlo místně obvyklého nájemného, který je stanovován pro vybraných 335 obcí (2). Pro účely tohoto příspěvku vzhledem k obsáhlosti dat je použit výběr z dat pro Středočeský kraj a Prahu, celkem 48 obcí a měst, celkem 1359 statistických dat.

Obr. 1: Rozložení datového souboru Středočeský kraj



Zdroj: IRI + vlastní výpočty a zatřídění

Jak z grafu rozložení vyplývá, jedná se o statistický soubor s relativně pravidelným rozdělením blízcím se normálnímu až lognormálnímu rozdělení.

Samotná data - nájemné jsou pro jednotlivá města sestavena v matici jednotlivých parametrů a převedena na poměr k výši nájemného standardního bytu.

Kriteria

Poloha

Jedním z nejdůležitějších parametrů majících vliv na výši nájemného je poloha v rámci obce. Lze logicky dovozovat, že čím blíže centru, tím je nájemné vyšší. Neplatí to ale vždy, situace se v jednotlivých obcích může výrazně lišit a primární vzdálenost do centra nemusí hrát tak podstatnou roli. Proto je při hodnocení polohy pro zařazení do třídy potřeba posoudit celou řadu faktorů, například:

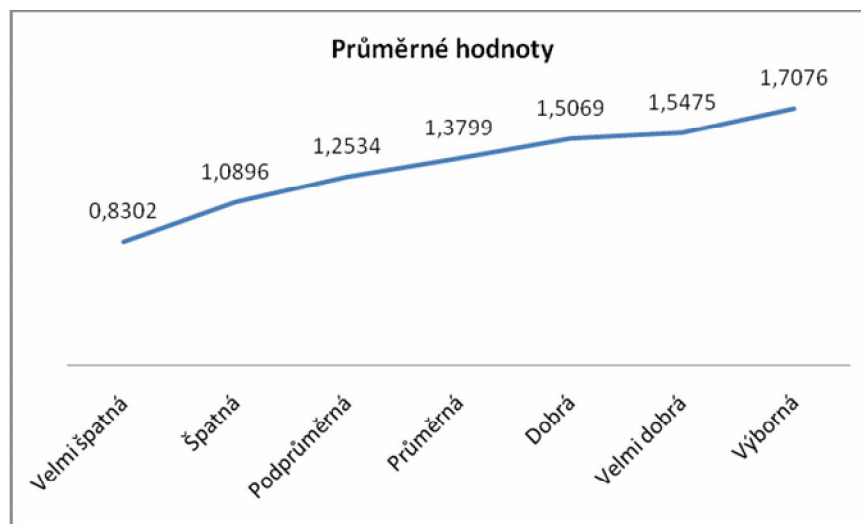
- polohu vzhledem k městskému centru (subcentru)

- vybavenost lokality službami a sociální infrastrukturou (např. škola, školka, lékař, pošta apod.)
 - dopravní obslužnost, možnosti parkování
 - kvalitu životního a přírodního prostředí (např. zdroje hluku, znečištění ovzduší, umístění zeleně, sportovně rekreační vybavenost území apod.)
 - tzv. dobré adresy a naopak lokality se špatnou pověstí, změny vnímání atraktivity lokality
- V závislosti na velikosti obce jsou třídy polohy následující :

1. Pro menší obce (celkem 42 obcí) je poloha rozlišována ve 3 úrovních (dobrá, průměrná, podprůměrná)
2. Pro větší obce (Kladno, Kolín, Kutná Hora, Mladá Boleslav a Příbram) je poloha podrobněji rozlišována v 5 úrovních (velmi dobrá, dobrá, průměrná, podprůměrná, špatná)
3. Pro Prahu je poloha rozlišována nejpodrobněji – celkem 7 úrovní (výborná, velmi dobrá, dobrá, průměrná, podprůměrná, špatná, velmi špatná)

Pokud setřídíme vstupní data pouze na základě polohy, lze zjistit následující závislost:

Obr. 2: Závislost nájemného na kritériu polohy

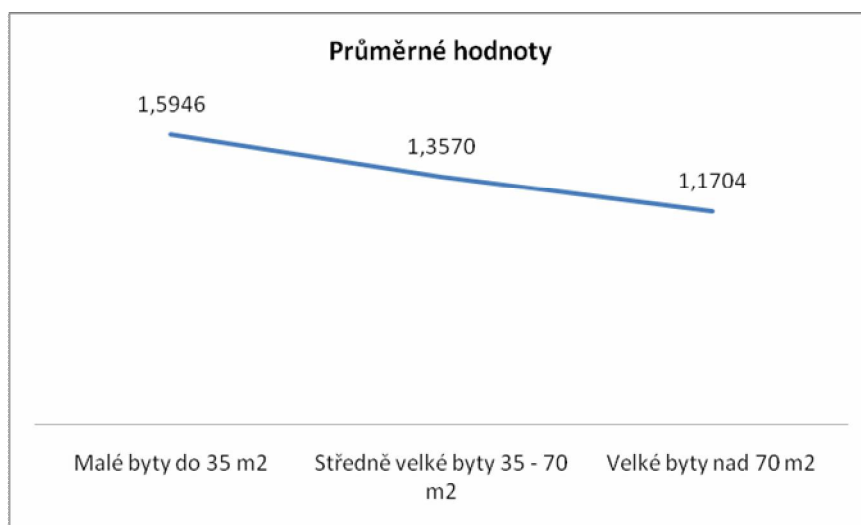


Zdroj: vlastní výpočty

Velikost bytu

Dalším důležitým kritériem je velikost bytu. Zkušenosti v segmentu cen bytů ukazují, že se vzrůstající velikostí bytu klesá i jeho jednotková cena. S rostoucí výměrou bytu totiž samozřejmě roste i jeho cena. Z klasické ekonomie je zřejmé, že čím vyšší je cena, tím nižší je poptávka (počet potenciálních kupujících) a tento pokles se zpětně projeví poklesem jednotkové ceny bytu. Vzhledem k úzké vazbě mezi nájemným a cenou bytu je zřejmé, že tento vliv funguje i v segmentu nájmu.

Obr. 3: Závislost nájemného na kritériu velikosti

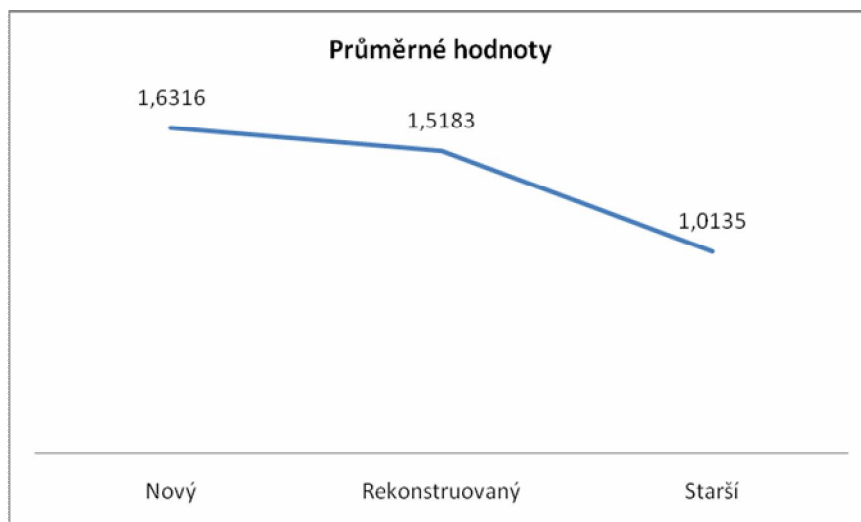


Zdroj: vlastní výpočty

Stáří (opotřebení)

Dalším významným kritériem určujícím velikost nájemného je samotné opotřebení pronajímaného bytu. Toto kritérium hraje při určování nájemného mnohem větší roli než v případě ceny bytu. Je to dáno zejména tím, že nájemník na rozdíl od kupujícího nehodlá do bytu vkládat vysoké investiční náklady a s případnou opotřebovaností bytu se tedy musí vypořádat právě ve výši nájemného.

Obr. 4: Závislost nájemného na kritériu stáří (opotřebení)



Zdroj: vlastní výpočty

Z grafu lze zjistit, že rozdíl mezi novým a rekonstruovaným bytem není vnímán natolik silně, jako rozdíl mezi rekonstruovaným bytem a bytem starším – nerekonstruovaným.

Vzájemná závislost kritérií

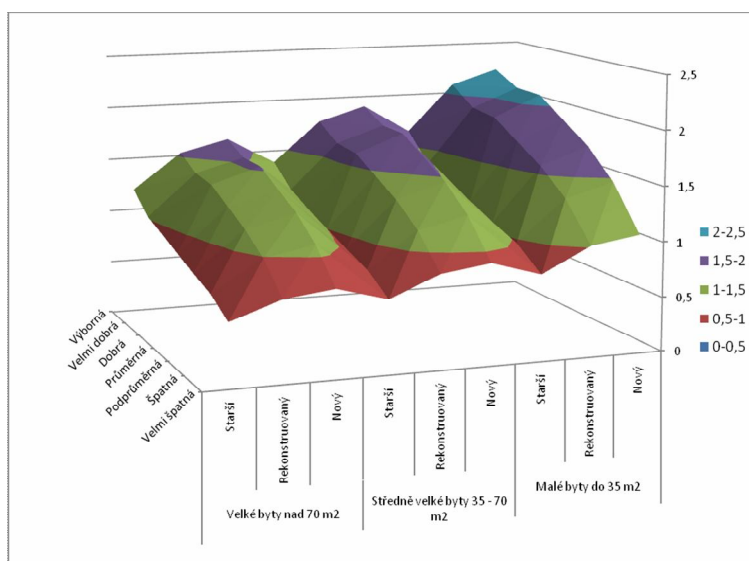
Předchozí grafické znázornění závislosti nájemného na jednotlivých kritériích představovalo pouze omezený náhled na vzájemné vztahy těchto kritérií mezi sebou. Fakticky se jednalo o pouhé dvourozměrné řezy čtyřrozměrnou maticí vzájemných závislostí. Na základě vstupních dat byla sestavena matice průměrných hodnot jednotlivých kritérií.

Tab. 1: Matice průměrných hodnot jednotlivých kritérií

| Velikostní skupiny bytu | Kvalita bytu | Poloha bytu uvnitř města | | | | | | |
|---|----------------|--------------------------|-------------|--------|----------|--------------|--------|--------------|
| | | Výborná | Velmi dobrá | Dobrá | Průměrná | Pod průměrná | Špatná | Velmi špatná |
| Malé byty do 35 m ² | Nový | 2,2292 | 2,0917 | 2,0820 | 1,9059 | 1,7312 | 1,4733 | 1,0833 |
| | Rekonstruovaný | 2,0833 | 1,9132 | 1,8811 | 1,7226 | 1,5651 | 1,3490 | 1,0139 |
| | Starší | 1,6319 | 1,3839 | 1,2835 | 1,1753 | 1,0682 | 0,9728 | 0,7917 |
| Středně velké byty 35 - 70 m ² | Nový | 1,9028 | 1,7773 | 1,7706 | 1,6218 | 1,4728 | 1,2522 | 0,9236 |
| | Rekonstruovaný | 1,7708 | 1,6269 | 1,6021 | 1,4668 | 1,3319 | 1,1456 | 0,8611 |
| | Starší | 1,3889 | 1,1772 | 1,0924 | 1,0000 | 0,9092 | 0,8284 | 0,6736 |
| Velké byty nad 70 m ² | Nový | 1,6389 | 1,5350 | 1,5279 | 1,3989 | 1,2705 | 1,0804 | 0,7986 |
| | Rekonstruovaný | 1,5278 | 1,4079 | 1,3809 | 1,2651 | 1,1485 | 0,9902 | 0,7431 |
| | Starší | 1,1944 | 1,0148 | 0,9420 | 0,8625 | 0,7834 | 0,7142 | 0,5833 |

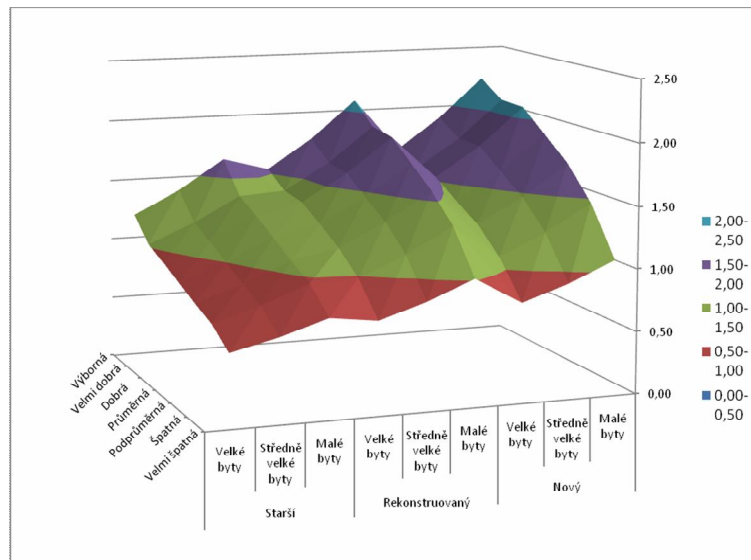
Zdroj: vlastní výpočty

Obr. 5: Grafické znázornění – 3D



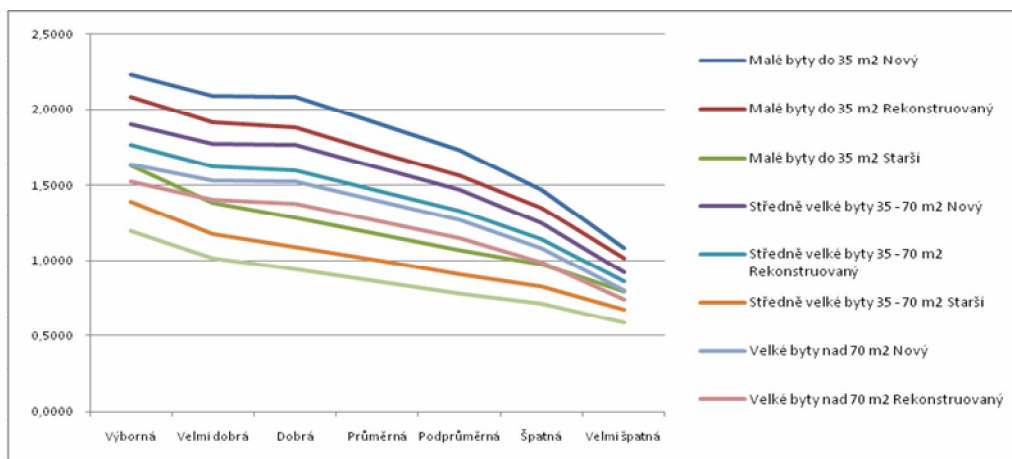
Zdroj: vlastní výpočty

Obr. 6: Grafické znázornění – 3D



Zdroj: vlastní výpočty

Obr. 7: Grafické znázornění – 2D



Zdroj: vlastní výpočty

Závěr

Cílem tohoto příspěvku bylo poodhalit, jakým způsobem ovlivňují výši nájemného nejdůležitější kritéria, kterými jsou poloha, velikost a stáří (opotřebení). Ze závěrečné matice jednotlivých závislostí a zejména s výběru grafů je zřejmé, že výše jednotlivých koeficientů se postupně snižuje směrem od výborné polohy, nový, malý byt až po velmi špatnou polohu, starší, velký byt s tím, že vliv koeficientu stáří je výraznější mezi přechodem starý byt – rekonstruovaný byt než koeficient velikosti, v ostatních případech je tomu obráceně. Nejsilnější je však vliv koeficientu polohy. Další závislosti jsou patrné z přiložených grafů.

Literatura:

- [1] Český statistický úřad: *Sčítání lidu, domů a bytů 2001*, [online], 25.8.2010, dostupné na <http://www.czso.cz/sldb2011/redakce.nsf/i/scitani_lidu_domu_a_bytu_v_roce_2001>
- [2] Institut regionálních informací, s.r.o.: *Zrcadlo místně obvyklého nájemného*, [online], 2005, dostupné na <<http://www.kiseb.cz/zrcadlo/mapa.asp>>