

Analýza nájemního bydlení v Praze

Pražská developerská společnost

prosinec 2025



31.12.2025

Analýza nájemního bydlení v Praze

Manažerské shrnutí

Průměrné výše nájmu v Praze rostly v období mezi lety 2014 a 2019 průměrně meziročním tempem 7,6 %. Tento růst ale nebyl během sledovaného období rovnoměrný. Zatímco v letech 2014, 2018 a 2019 dosahoval hodnot okolo 3 až 5 procent, v roce 2017 dosáhl skoro 15 %. Během pandemie koronaviru výše nájmu klesla, v roce 2020 celkem o 8 %. Ve druhém pololetí roku 2021 již nájem opět začaly růst a v roce 2022 stouply o 22 %. V roce 2023 a 2024 pokračoval růst výše nájemného. Došlo však ve srovnání s předchozím rokem 2022 k jeho zpomalení. V prvním pololetí roku 2025 rostla výše průměrného nájemného mezipololetně o 2,4 % a v druhém pololetí o 3,7 %.

Podrobnější analýza ukazuje, že tempa změn výše nájemného se výrazně neliší mezi relativně levnějšími a relativně dražšími byty. I přesto je patrný fakt, že v první polovině období zhruba do konce roku 2016 mírně vyšším tempem zdražovaly dražší byty, kdežto v druhé polovině růstového období do konce roku 2019 zaznamenaly vyšší tempo růstu levnější byty. Jak ale bylo zmíněno, tyto rozdíly jsou jemné a více patrné je, že všechny byty sledují společný trend změny nájemného.

Ze srovnání vývoje cen nájemního a vlastnického bydlení vyplývá, že v tomto období rostly ceny vlastnického bydlení rychleji a rostly i během pandemie COVID-19, kdy výše nájmu naopak klesaly až do prvního pololetí roku 2021. Zároveň nárůst cen vlastnického bydlení kulminoval během roku 2016, kdy mezipololetně dosahoval až k 8 % a ke stejným hodnotám se vrátil v roce 2021 a v prvním pololetí roku 2022. Ve druhém pololetí roku 2022 pak růst cen vlastnického bydlení výrazně zpomalil na mezipololetních 1,8 %. U nájemního bydlení dosáhl růst maxim během roku 2017 a v prvním a druhém pololetí roku 2022. Od relativního zpomalení růstu výše nájmu v prvním pololetí 2018 ceny rostly jen mírně až do konce roku 2019, kdy následoval v letech 2020 a 2021 pokles s návratem k růstu až ve druhém pololetí roku 2021.

Ve druhé polovině roku 2025 byly nájem mezi katastrálními územími s vysokým počtem nabízených bytů k pronájmu nejvyšší v Karlíně, Josefově a Vysočanech s měsíční výší nájemného za metr čtvereční 534, 512 a 497 Kč.

Srovnání růstu výše nájemného modernistických sídlišť a blokové a heterogenní zástavby ukázalo pro sledované období podobný trend vývoje nájemného.

Analýza faktorů ovlivňujících výši nájemného a tempo jeho růstu ukázala, že některé faktory mají obdobný vliv na obě tyto proměnné, některé jen na jednu z nich a někdy je vliv na obě proměnné opačný. Například počet nových bytů je spojen s vyšším tempem růstu nájmu i s jejich vyšší

hladinou, území s dlouhou průměrnou dojíždkou do práce a lokalizací práce dál od centra mají v průměru nižší ceny, ale tempo růstu cen je tam vyšší, a nakonec rostlé lokality mají pozitivní vliv na celkovou výši nájemného, ale růst nájemného zde byl nižší.

Obsah

1.	Zadání a použitá data	5
2.	Koncepce analýzy	6
2.1.	Dílčí části analýzy	6
2.2.	Územní podrobnost analýzy	6
3.	Úprava vstupních dat	7
3.1.	Statistické očištění databáze výše nájmů	7
3.2.	Úprava dat ze Sčítání domů, lidu a bytů	7
3.3.	Agregace dat do čtvercové mřížky	8
3.4.	Úprava prostorových dat	8
3.5.	Agregace dat v čase	9
4.	Výsledky analýzy výše nájmů	10
4.1.	Přehled vývoje nájemného pro celé území Prahy	10
4.2.	Přehled vývoje nájemního bydlení v neutrální 500metrové mřížce	14
4.3.	Přehled vývoje nájemního bydlení podle katastrálních území	19
4.4.	Srovnání vývoje cen nájemního a vlastnického bydlení	34
5.	Případová studie růstu cen nájmů ve vybraných lokalitách	36
5.1.	Celkový vývoj	38
5.2.	Vývoj v jednotlivých lokalitách	39
6.	Výsledky analýzy faktorů s vlivem na růst cen nemovitostí	46
6.1.	Přehled proměnných	46
6.2.	Specifikace statistického modelu	50
6.3.	Výsledky statistických modelů M1 a M2	50
6.4.	Interpretace statistického modelu	51
6.5.	Kontrola statistického modelu	54
7.	Detail metodiky	55
7.1.	Požadavky na vstupní data a jejich úprava	55
7.2.	Definice použitých sledovaných proměnných	55
7.3.	Definice územních jednotek	55
	Slovník použitých zkratk	56

1. Zadání a použité data

Na základě objednávky klienta tento materiál obsahuje:

- a. Zpracování analýzy nabídkových cen nájmu bytů na základě nabídek z realitního serveru a ověření těchto dat za použití cen nemovitostí registrovaných katastrům nemovitostí.
- b. Na základě dat získaných dle písm. a) bude sestaven index vývoje tržního nájemného, a to jak pro průměrné hodnoty, tak pro medián cen, nejlevnějších a nejdražších 10 % a 25 % bytů.
- c. Vedle indexu dle písm. b) bude zpracována též metodika, jak údaje v něm uvedené měřit v budoucnu.
- d. Zjištění ze statistické analýzy budou doprovázena analýzou faktorů, které ovlivňují růst cen nemovitostí a vztah mezi vlastnickým a nájemním bydlením.
- e. Vypracování závěrečné zprávy, která bude obsahovat komentář k provedené analýze a závěrečnou sumarizaci.

Pro splnění zadání je materiál založen na dvou základních datových zdrojích – nabídkových cenách nájemního bydlení inzerovaných veřejně na realitních webových portálech a dále na datech o transakčních cenách nemovitostí, které jsou evidované katastrálním úřadem. Obě datové sady začínají rokem 2014. Data o výších nájmu jsou dostupná do listopadu 2024 včetně, zatímco data o transakčních cenách jsou dostupná v roce 2025 jen pro první tři čtvrtletí. Analýza je provedena po pololetích, přičemž poslední pololetí v případě nabídkových dat nájmu neobsahuje měsíc prosinec.

Nabídkové výše nájemného jsou použity pro výpočet aktuální výše tržního nájemného v konkrétním čase a území a pro měření změny výše nájemného. Data o transakčních cenách jsou použita pro srovnání vývoje na nájemním a vlastnickém trhu bydlení a dále údaje o prvních prodejkách dokončených bytů jsou použita v analýze faktorů ovlivňujících změny výše nájmu.

Dále pro analýzu faktorů s vlivem na cenu nemovitostí a jejich změnu jsou použita data ČSÚ, zejména pak údaje podle základních sídelních jednotek zjištěná pro SLDB 2011, a to jak údaje o demografii a bytovém fondu, tak například údaje o vyjíždě obyvatel mezi základními sídelními jednotkami za prací a studiem.

V analýze jsou dále použita data IPR Praha a dalších poskytovatelů zpřístupněná na pražském geoportálu. Z těchto dat jsou použita například data o intenzitě a způsobu využití území, data o počtu pracovních příležitostí zkonstruovaná podle metodiky uvedené v odůvodnění Metropolitního plánu nebo data o linkách pražské integrované dopravy.

Pro prostorovou analýzu dat v prostředí GIS a jejich následné zobrazení jsou použita data administrativního členění RÚIAN poskytovaná ČÚZK a dále Data50 rovněž poskytovaná ČÚZK.

2. Koncepce analýzy

2.1. Dílčí části analýzy

Analýza je rozdělena podle zadání na tři hlavní části: analýzu výše nájmu, analýzu faktorů s vlivem na růst cen nemovitostí a detailní metodiku zpracování analýzy.

Analýza výše nájmu se zaměřuje na vývoj tržního nájemného v období od začátku roku 2014 do konce roku 2025. Data jsou analyzována pro různá měřítka od celopražského po velmi lokalizované založené na pětiset metrové mřížce. Výsledky jsou pak zobrazovány jak v podobě aktuální hladiny výše nájmu, tak v podobě meziročních či mezipoletních změn cenové hladiny.

Analýza faktorů s vlivem na růst cen nemovitostí je provedena metodou regresní analýzy a jsou v ní prezentovány dva modely: v prvním modelu jsou analyzovány faktory, které mají vliv na celkovou výši nájemného, kdežto v druhém modelu jsou analyzována vlivy těchto faktorů na změnu průměrné výše nájemného mezi roky 2016 a 2025. Pro potřeby této analýzy byly jako jednotlivé pozorování zvoleny průměry nájmu v každém čtverci pětisetmetrové mřížky. Pro jednotlivé čtverce jsou vypočteny i další proměnné z doplňkových datových zdrojů.

V části detailu metodiky je podrobně popsán základní datový zdroj o výších nájmu, požadavky na něj a způsob jeho očištění o extrémní nebo nepravděpodobné hodnoty. Dále metodika obsahuje definici výpočtu jednotlivých indexů.

2.2. Územní podrobnost analýzy

Analýza a prezentované výsledky jsou zpracovány ve 3 měřících: pro celé území Prahy, pro jednotlivá katastrální území a pro čtvercovou mřížku o délce strany 500 metrů.

Měřítka celého hlavního města je použito pro obecný index vývoje cen nemovitostí uvedený pro statistické veličiny průměru, mediánu, spodního a horního kvartilu a prvního a posledního decilu. Pro tuto úroveň podrobnosti jsou výsledky prezentovány v podobě tabulek a grafů.

Měřítka jednotlivých katastrálních území, kdy pro všechny z celkových 112 katastrálních území byl zaznamenán alespoň jeden inzerát nabídky nájemního bytového bydlení v období od začátku roku 2014 do konce roku 2025, je použito pro prezentaci vývoje výše nájemného v podobě grafů a tabulek obdobně jako v případě města jako celku.

Nejpodrobnější členění do čtvercové mřížky je použito pro zachycení územních specifik výše nájemného a jeho změny. Agregace výše nájemného do pětisetmetrové mřížky zároveň slouží jako základ pro regresní analýzu, kterou jsou analyzovány faktory ovlivňující celkovou cenovou hladinu i změnu cenové hladiny během sledovaného období.

3. Úprava vstupních dat

3.1. Statistické očištění databáze výše nájmu a očištění duplikátů

Aby byla databáze zbavena nepravděpodobných hodnot, například chyb, které by mohly negativně ovlivnit výsledný index, byla celá databáze očištěna o extrémní hodnoty.

Před provedením samotné analýzy jsou vstupní data o výších nájmu očištěna o nepravděpodobné hodnoty, které mohou být způsobeny chybou například při zadávání webového inzerátu, například špatně zadanou cenou inzerátu nebo zadání inzerátu omylem k pronájmu místo k prodeji. Pro odfiltrování těchto pravděpodobně chybových údajů je stanoven rozsah obvyklých výší nájemného za metr čtvereční a inzeráty mimo tyto hodnoty jsou vyřazeny. Je třeba dodat, že podíl takto vyřazených inzerátů je minimální, řádově stovky vyřazených inzerátů na sto tisíc inzerátů.

Přehled hodnot pro provedení prvotního čištění dat

rok	minimální hodnota	maximální hodnota
2014	32	630
2015	34	695
2016	36	760
2017	38	830
2018	40	900
2019	42	970
2020	42	970
2021	42	970
2022	45	970
2023	65	1000
2024	80	1020
2025	90	1040

Dále v analýze je extrémní hodnota definována tak, že residuální chyba u daného pozorování je v lineární regresní analýze (vysvětlující logaritmus ceny za metr čtvereční pomocí proměnných logaritmu plochy bytu, stavem bytu, bezbariérovostí bytu, přítomností balkonu, parkovacího stání, vybavení, lodžie, výtahu, garáže a terasy a zohledňující byt v panelovém domě a dále pololetí inzerátu a katastrální území) větší než 0,7 nebo menší než -0,7, což znamená, že cena bytu za metr čtvereční je méně než poloviční nebo více než dvojnásobná, než by predikoval statistický model pro daný byt v daném místě a čase.

Na začátku roku 2025 došlo ke změně metodiky čištění duplikátů, jejímž cílem bylo zvýšit kvalitu a konzistenci datového souboru. Nově je uplatněn výrazně důslednější a spíše konzervativní přístup, který vede k odstranění většího počtu potenciálně problematických či nejednoznačných pozorování. V důsledku této metodické úpravy dochází v roce 2025 k viditelnému poklesu celkového počtu pozorování, který však neodráží reálný vývoj na trhu, ale je čistě výsledkem změny metodiky.

Z databáze také byly odfiltrovány nabídky pronájmů samostatných pokojů a atypických bytů, které neodpovídají standardu nájemního trhu.

3.2. Úprava dat ze Sčítání domů, lidu a bytů

Pro výhodnější práci při regresní analýze byly některé proměnné upraveny nebo zkonstruovány na základě dostupných dat za jednotlivé základní sídelní jednotky.

Kategorická proměnná nejvyššího dokončeného vzdělání byla převedena na spojitou tak, že ke každému stupni vzdělání byla přiřazena předpokládaná délka dosažení takového vzdělání v letech.

Pro základní vzdělání byla přiřazena hodnota 9 let, pro středoškolské vzdělání s maturitou i bez maturity 13 let, pro nástavbové a vyšší odborné vzdělání 16 let a pro vysokoškolské vzdělání 18 let.

Pro sestrojení proměnných zachycujících vyjíždku do zaměstnání byla použita dojíždková matice pro základní sídelní jednotky Prahy a obce mimo hlavní město. Podle této dojíždkové matice byly vytvořeny dvě proměnné – mediánová vzdálenost délky vyjíždky do zaměstnání a mediánová vzdálenost zaměstnání od centra Prahy, za které byly zvoleny Příkopy. Mediánová vzdálenost zaměstnání od centra Prahy je vypočtena tak, že pro každého vyjíždějícího ze základní sídelní jednotky do zaměstnání je zaznamenána vzdálenost jeho pracoviště od centra Prahy a ze všech těchto vzdáleností pracovišť všech vyjíždějících z jedné základní sídelní jednotky je vypočten medián vzdálenosti pracovišť od centra Prahy.

3.3. Agregace dat do čtvercové mřížky

Pro použití v mřížce byla data jednotlivých nabídek nájmu agregována jako průměr za celé roky. V případě, že uvnitř čtverce leželo více než 40 nabídek nájmu, pak byl údaj vypočten z těchto nájmu ležících uvnitř konkrétního čtverce. Pokud v daném čtverci více než 40 nájmu neleželo, pak byl průměr vypočten ze 40 nabízených nájmu ležících nejbližší ke geometrickému středu čtverce.

V analýze faktorů s vlivem na výši cen nájmu a vlivem na jejich změnu bylo třeba převést data ze Sčítání domů, lidu a bytů 2011 agregovaná na úrovni základních sídelních jednotek na čtverce, které jsou základní jednotkou této analýzy.

Pro proměnné vedené jako průměry, například průměrný věk, průměrné zastoupení obyvatel nad 65 let, průměrná délka vzdělávání nebo mediánové vzdálenosti dojížděk, byla proměnná pro konkrétní čtverec vypočtena jako vážený průměr ze všech základních sídelních jednotek, které se v daném čtverci nachází. Váha byla přiřazena podle velikosti části základní sídelní jednotky ležící v daném čtverci.

Pro proměnné vedené jako součty za území, například počet obyvatel, počet vyjíždějících do zaměstnání nebo počet bytů, byly údaje za základní sídelní jednotky rozděleny do částí základních sídelních jednotek podle jejich příslušnosti k jednotlivým čtvercům proporčně podle podílu každé jednotlivé části na celku všech částí základních sídelních jednotek. Zde je důležité dodat, že čtverce, ve kterých neleží alespoň jedno adresné místo, byly hned na počátku vyřazeny. Proto při váženém rozdělování veličin základních sídelních jednotek do jejich částí ležících v různých čtvercích nebyly zohledňovány ty části ležící ve čtvercích bez adresných míst, jinými slovy těmto částem byla přiřazena nulová váha. Výsledkem je, že výše uvedené veličiny byly váženou metodou rozděleny do těch částí základní sídelní jednotky, kde existuje zástavba s vymezenými adresnými místy. Díky tomu nedochází k tomu, že by například obyvatelé byli ve větší míře přiřazováni do čtverců, kde se nachází například pouze zemědělská půda. Čtverců, kde není vymezeno ani jedno adresné místo je totiž relativně velké množství, přibližně jedna čtvrtina z celku. Po provedení této úpravy byly proměnné v rámci každého čtverce sečteny.

3.4. Úprava prostorových dat

Pro tvorbu proměnných popisujících využití území a dostupnost veřejné dopravy byla použita data publikovaná na pražském geoportálu. Pro charakteristiky využití území byly použity vrstvy „podlažnost“ a „současný stav využití území“. Obě vrstvy byly prostorově prolunuty s čtvercovou mřížkou, aby pro každé pole mřížky mohly být vypočteny plochy jednotlivých typů využití. Vypočteny byly následující proměnné (v závorkách jsou uvedeny způsoby využití území agregované do proměnné): vodní plocha (vodní toky a plochy), lesy (lesy, lesoparky), parky (parky, parkově upravené plochy), rekreační plochy (golfová hřiště, rekreační areály přírodní, rekreační areály sportovní, rekreační areály vzdělávací – ZOO, botanické zahrady), zahrádkové osady (rekreační a zahrádkové osady), hřbitovy (hřbitovy), pěší prostranství (pěší prostranství, pěšiny), zahrady (zahrady rodinných domů, zahrady) a zemědělské plochy (louky, pastviny, travnatá lada, sady opuštěné, sady produkční, vinice, pole produkční, pole- úhor).

Z vrstvy podlažnost byly vypočteny hrubé podlažní plochy jako součin půdorysné stopy objektů a jejich podlažnosti, dále maximální počet podlaží, průměrný a mediánový počet podlaží a standardní odchylka počtu podlaží. Na základě průniku dat způsobu využití území a podlažnosti byla také vypočtena hrubá podlažní plocha budov s polyfunkčním využitím (polyfunkční rodinné a bytové domy).

Dostupnost veřejné dopravy byla vypočtena pro kapacitní kolejovou dopravu – vlaky, metro a tramvaje, a to jako nejbližší vzdálenost přímou čarou od stanic vlaků, východů z metra a zastávek tramvaje od geometrického středu čtverce. Jako datový podklad zastávek a stanic kolejové dopravy byl z důvodu dostupnosti zvolen aktuální stav v předposledním červencovém týdnu.

3.5. Agregace dat v čase

Data jsou agregována pro výpočet indexů cen na pololetí. V případě dat o nájmech jsou údaje za všechna pololetí kompletní, ale u dat transakčních cen nemovitostí jsou údaje za rok 2025 agregovány jen z dat za první tři čtvrtletí.

4. Výsledky analýzy výše nájmu

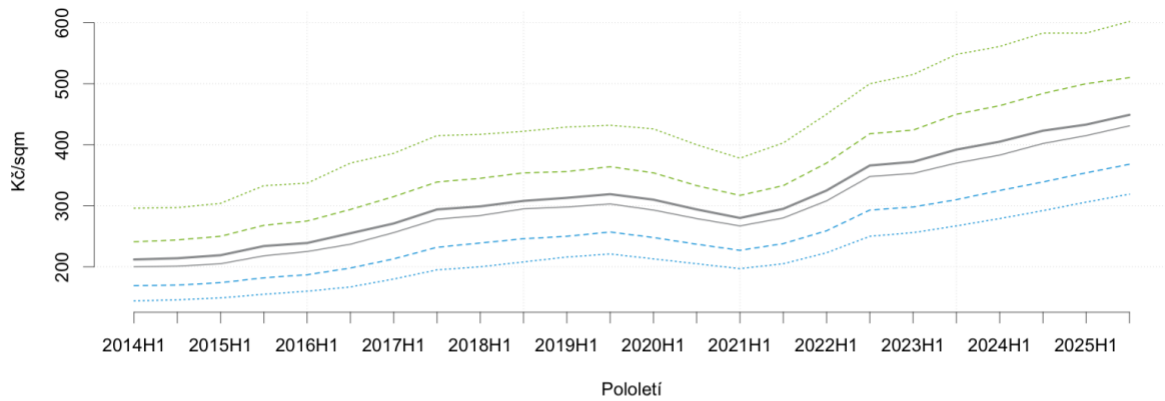
4.1. Přehled vývoje nájemného pro celé území Prahy

Výše nájemného po celé období od začátku roku 2014 do konce roku 2019 rostla a následně od roku 2020 do prvního pololetí 2021 klesala vlivem koronavirové pandemie. Od druhého pololetí roku 2021 byl zaznamenán opět růst, který v první pololetí roku 2022 dosáhl mezipololetně 10,2 % v důsledku nejen oživení po koronavirové krizi, ale zejména způsobený vysokou poptávkou po nájemních bytech v souvislosti s příchodem ukrajinských uprchlíků kvůli válečnému konfliktu na Ukrajině. Ve druhém pololetí roku 2022 tempo růstu nájemného zrychlilo na 12,6 %. V letech 2023 a 2025 pokračoval růst výše nájemného. Došlo však ve srovnání s předchozím rokem 2022 k jeho zpomalení. V první pololetí roku 2025 rostla výše průměrného nájemného mezipololetně o 2,4 % a v druhém pololetí o 3,7 %.

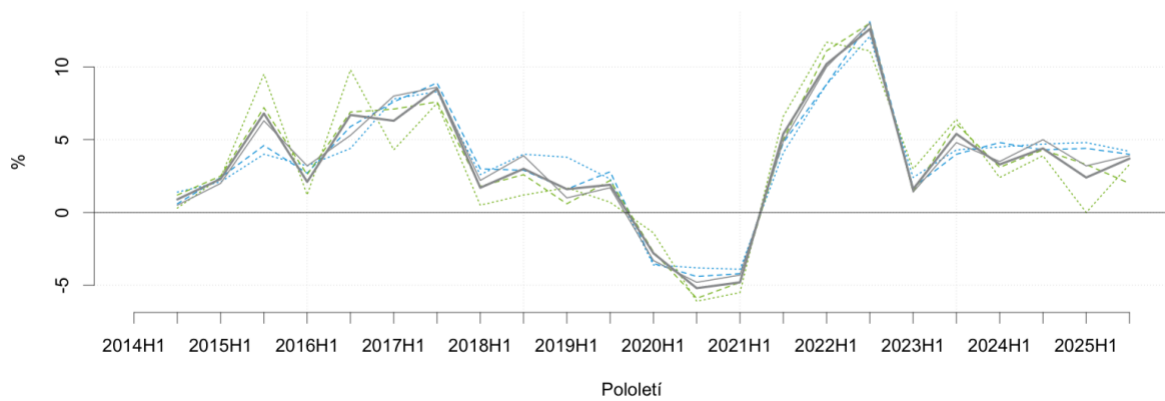
Celkově se průměrné nájemné za metr čtvereční zvýšilo mezi lety 2014 a 2019 o 107 Kč z 212 Kč v první pololetí roku 2014 na 319 Kč na konci roku 2019 následované poklesem o 39 Kč na 280 Kč za metr čtvereční v druhé polovině roku 2021. Během růstového období ale nebyl růst výše nájmu do konce roku 2019 rovnoměrný. Zatímco v letech 2014, 2018 a 2019 se mezipololetní nárůst pohyboval okolo 2 %, v letech 2015, 2016 a 2017 byl růst přibližně dvojnásobný a v roce 2022 dosahoval růst více než 12 %. V letech 2023 až 2025 se pohyboval mezipololetní růst mezi 1,6 % a 5,4 %. V druhém pololetí roku 2025 činilo průměrné nájemné 449 Kč, což je nejvyšší dosavadní hodnota.

Z hlediska růstu výše nájmu podle segmentu trhu je možné konstatovat, že v první polovině období rychleji zdražovaly dražší byty, kdežto v druhé polovině období se na růstu více podílely spíše levnější byty. V případě vývoje v roce 2020 je z grafu patrné, že pokles cen u nejlevnějších bytů byl v obou pololetích roku 2020 obdobný, zatímco tempo poklesu cen u dražších bytů ve druhé polovině roku 2020 se zvýšilo. Změna v roce 2021 je pak pro všechny segmenty podobná. Během prvního pololetí roku 2022 relativně více zdražovaly dražší byty oproti bytům levnějším, ale na konci roku byly rozdíly již minimální. V roce 2023 bylo mezi první a druhým pololetím zaznamenáno znatelné zvýšení růstu ceny všech cenových segmentů bytů. V následujících letech 2024 a 2025 pokračoval stabilní růst cen. Jak je vidět z grafu níže, rozdíly v tempu růstu v jednotlivých segmentech jsou malé a obecně je možné konstatovat, že všechny segmenty sledují stejnou trajektorii vývoje cen.

Výše nájmu



Mezipololetní změna výše nájmu



Legenda

..... 1. decil - - - 1. kvartil — medián — průměr - - - 3. kvartil 9. decil

Údaje o vývoji výše nájemného jsou uvedeny níže v tabulkách. Pro každé období je uveden i počet inzerátů, ze kterých byly údaje vypočteny. Výrazné odchylky v počtech inzerátů v prvních čtyřech pololetích nejsou dány volatilitou nájemního trhu, ale pravděpodobně změnami v metodice sběru realitní inzerce. Změna metodiky ale uvedené veličiny, jako je průměr, medián a jednotlivé percentily, negativně neovlivňuje.

Index výše nájemného [Kč za metr čtvereční]

Období	Počet nabídek	1D	1Q	Medián	Průměr	3Q	9D
2014H1	27 090	144	169	200	212	241	296
2014H2	48 810	146	170	201	214	244	297
2015H1	44 736	149	174	205	219	250	304
2015H2	17 734	155	182	218	234	268	333
2016H1	29 739	160	187	225	239	275	337
2016H2	24 690	167	198	237	255	294	370
2017H1	23 285	180	213	256	271	315	386
2017H2	23 958	195	232	278	294	339	415
2018H1	26 131	200	239	284	299	345	417
2018H2	29 743	208	246	295	308	354	422
2019H1	35 387	216	250	298	312	356	429
2019H2	34 016	221	257	303	319	364	432
2020H1	40 486	213	248	293	310	354	426
2020H2	46 881	205	237	279	294	333	400
2021H1	45 704	197	227	267	280	317	378
2021H2	35 650	205	238	280	295	333	403
2022H1	30 188	223	259	308	325	370	450
2022H2	24 472	250	293	348	366	418	500
2023H1	32 448	256	298	353	372	424	515
2023H2	33 760	267	310	370	392	450	548
2024H1	33 499	279	325	383	405	464	561
2024H2	24 173	292	339	402	423	484	583
2025H1	15 084	306	354	415	433	500	583
2025H2	15 043	319	368	431	449	510	602

Index mezipololetní změny výše nájemného [v procentech]

Období	Počet nabídek	1D	1Q	Medián	Průměr	3Q	9D
2014H1	27 090						
2014H2	48 810	1,4	0,6	0,5	0,9	1,2	0,3
2015H1	44 736	2,1	2,4	2	2,3	2,5	2,4
2015H2	17 734	4	4,6	6,3	6,8	7,2	9,5
2016H1	29 739	3,2	2,7	3,2	2,1	2,6	1,2
2016H2	24 690	4,4	5,9	5,3	6,7	6,9	9,8
2017H1	23 285	7,8	7,6	8	6,3	7,1	4,3
2017H2	23 958	8,3	8,9	8,6	8,5	7,6	7,5
2018H1	26 131	2,6	3	2,2	1,7	1,8	0,5
2018H2	29 743	4	2,9	3,9	3	2,6	1,2
2019H1	35 387	3,8	1,6	1	1,3	0,6	1,7
2019H2	34 016	2,3	2,8	1,7	2,2	2,2	0,7
2020H1	40 486	-3,6	-3,5	-3,3	-2,8	-2,7	-1,4
2020H2	46 881	-3,8	-4,4	-4,8	-5,2	-5,9	-6,1
2021H1	45 704	-3,9	-4,2	-4,3	-4,8	-4,8	-5,5
2021H2	35 650	4,1	4,8	4,9	5,4	5	6,6
2022H1	30 188	8,8	8,8	10	10,2	11,1	11,7
2022H2	24 472	12,1	13,1	13	12,6	13	11,1
2023H1	32 448	2,4	1,7	1,4	1,6	1,4	3
2023H2	33 760	4,3	4	4,8	5,4	6,1	6,4
2024H1	33 499	4,5	4,8	3,5	3,3	3,1	2,4
2024H2	24 173	4,7	4,3	5	4,4	4,3	3,9
2025H1	15 084	4,8	4,4	3,2	2,4	3,3	0
2025H2	15 043	4,2	4	3,9	3,7	2	3,3

4.2. Přehled vývoje nájemního bydlení v neutrální 500metrové mřížce

V následující části je v mapové podobě prezentován vývoj na trhu nájemního bytového bydlení mezi lety 2019 a 2025 na neutrální čtvercové mřížce o délce hrany 500 metrů. Analýza s použitím neutrální mřížky byla provedena tak, že byly použity všechny čtverce, které se alespoň nějakou svou částí nachází na území Prahy a zároveň existuje v jejich ploše alespoň jedno vymezené adresné místo dle databáze RÚIAN k polovině července 2019.

Jednotlivé záznamy o nabídkách nájmu jsou do čtverců pro jednotlivé roky agregovány tak, že pro čtverec se použijí záznamy pouze ležící po střed přilehlých okolních čtverců, pokud je takových záznamů více než 40, nebo se použije 40 záznamů nejbližší ležících od geometrického středu daného čtverce.

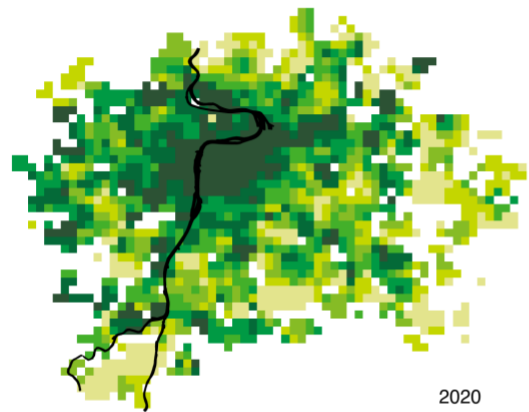
Na následujících stranách jsou zobrazeny mapy pro jednotlivá sledovaná období. Jako první jsou uvedeny průměrné výše nabídek nájemního bydlení v bytech v daném roce. Statistika je prezentována ve dvou variantách: v první variantě jsou jednotlivá území rozdělena podle výše cen v každém roce do stejně velkých skupin (rozdělení podle kvantilů pro každý rok). V tomto srovnání je patrné, jak se relativně mění výše nájmu napříč městem.

Oproti tomu ve druhé variantě jsou kvantily (7 stejně velkých skupin) sestaveny pro celé sledované období a všechny mapy tak mají shodnou legendu. V této podobě je pak lépe patrné, jak se v jednotlivých územích změnila za posledních 6 sledovaných let cenová hladina nájemního bydlení.

V dalším mapovém přehledu je zobrazena aktivita trhu nájemního bytového bydlení. Tato statistika vychází z výše prezentované metodiky agregace jednotlivých záznamů o nabídkách nájmu. Jakmile pro konkrétní čtverec více než 40 nabídek za rok, pak čtverec spadá do první kategorie 0-1. V ostatních případech, kdy čtverci nenáleželo více než 40 nabídek a bylo použito 40 nejbližších nabídek, je v legendě uvedena mediánová vzdálenost těchto nabídek od středu čtverce. Skupiny jsou rozděleny opět kvantilově, tedy na 7 shodně velkých skupin. Vyšší hodnoty poukazují na méně aktivní místní trh s nájemním bydlením.

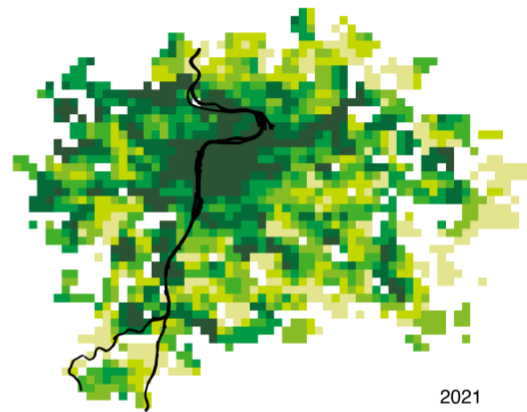
Závěrem jsou prezentovány meziroční změny výše nájemného. V tomto případě jsou hodnoty rozděleny kvantilově za období všech let. Proto je možné v grafu snadno odlišit ta období, kdy docházelo celkově k většímu růstu cen nemovitostí oproti obdobím s nižším nárůstem.

Průměrné nabídkové ceny nájmu Průměry za minimálně 40 nejbližších nabídek, kvantily čtverců za jeden rok



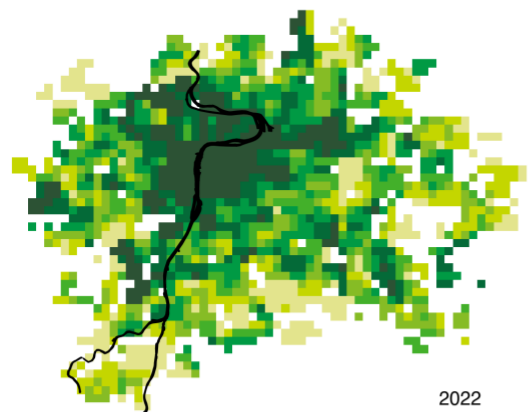
2020

Legenda - nájem [Kč/m²]



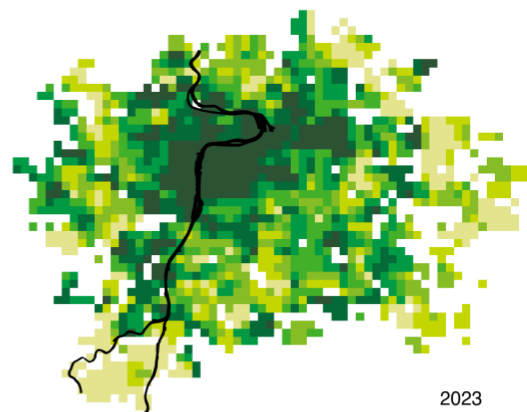
2021

Legenda - nájem [Kč/m²]



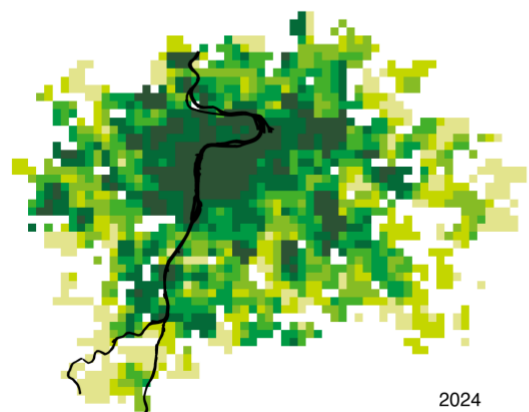
2022

Legenda - nájem [Kč/m²]



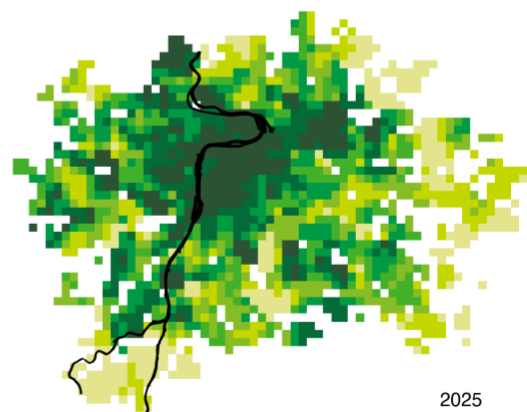
2023

Legenda - nájem [Kč/m²]



2024

Legenda - nájem [Kč/m²]



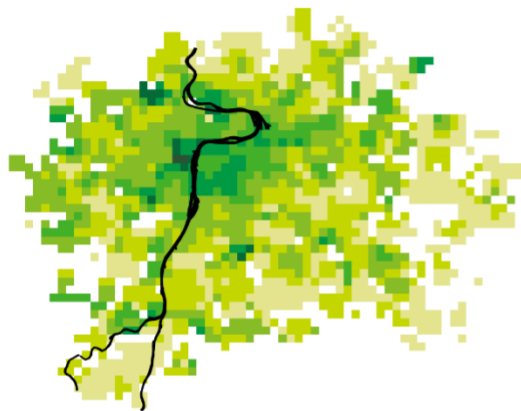
2025

Legenda - nájem [Kč/m²]

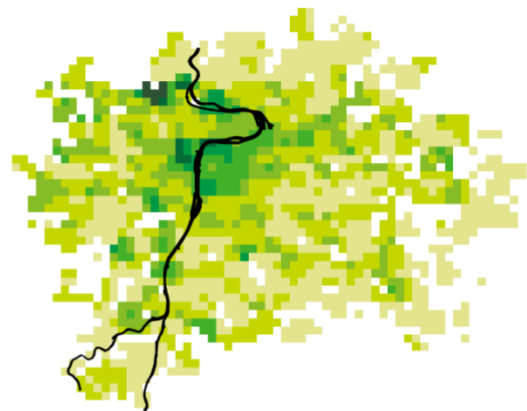


Mapový podklad - Data50 a RÚIAN © Český úřad zeměměřičský a katastrální, www.cuzk.cz. © 2022 Deloitte Czech Republic

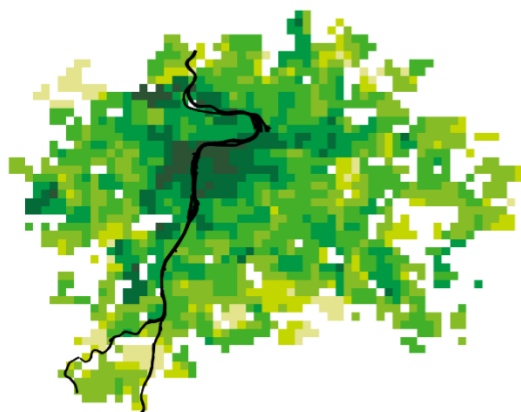
Průměrné nabídkové ceny nájmu Průměry za minimálně 40 nejbližších nabídek, kvantily čtverců za celé období



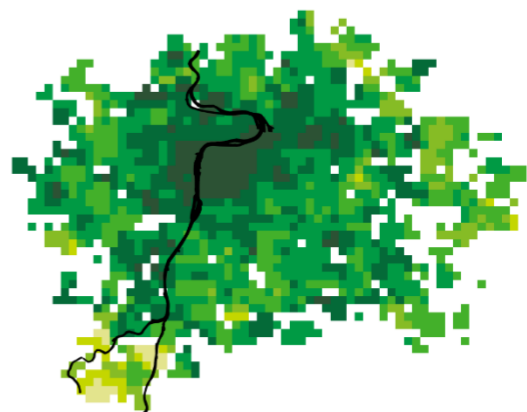
2020



2021



2022



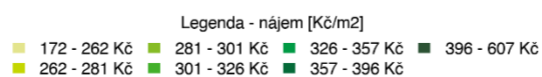
2023



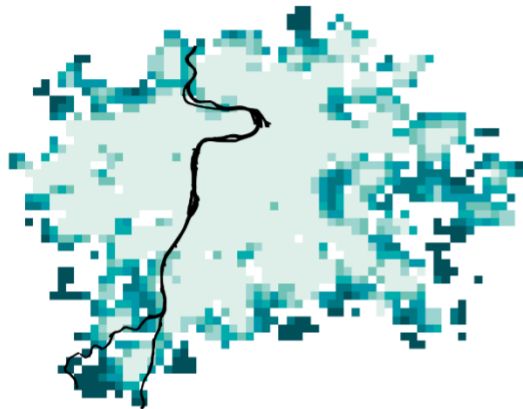
2024



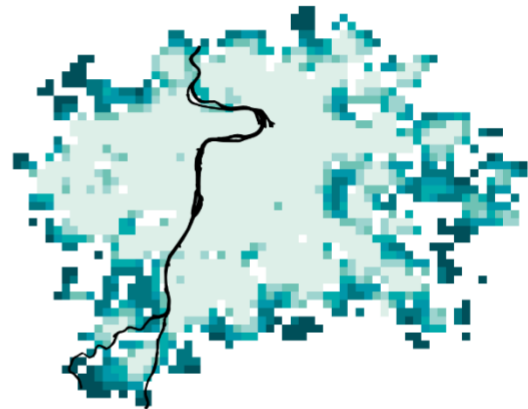
2025



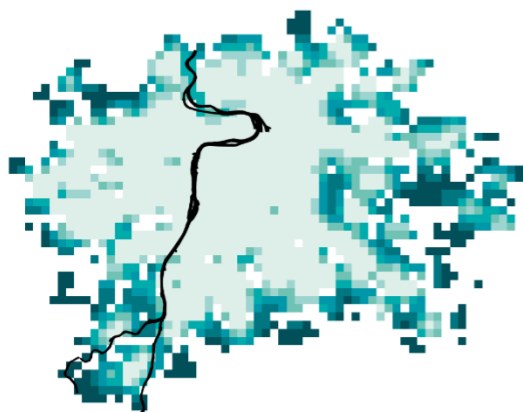
Místní aktivita nájemního trhu Mediánová vzdálenost nabízeného bytu od středu čtverce



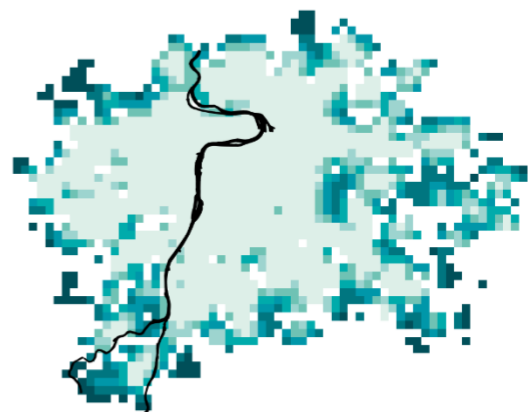
2020



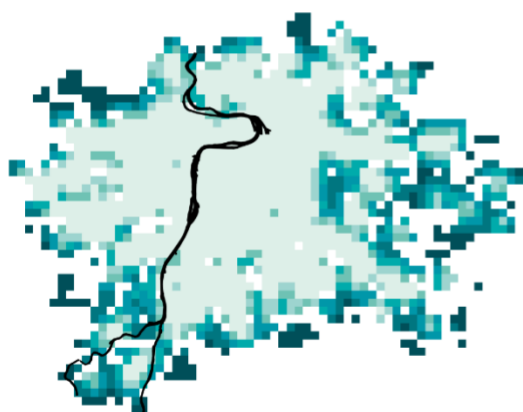
2021



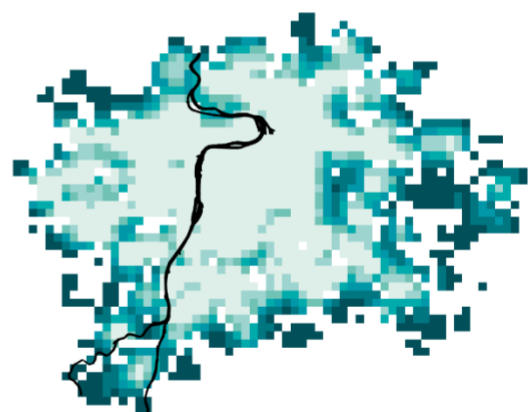
2022



2023



2024

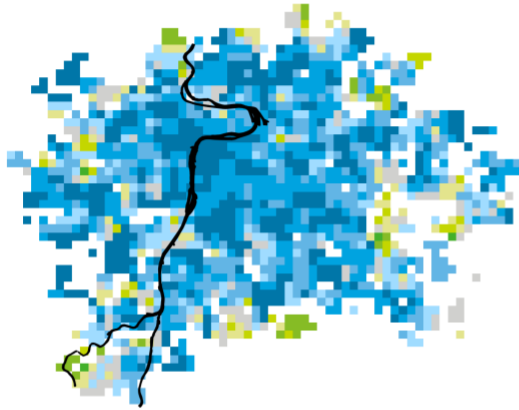


2025

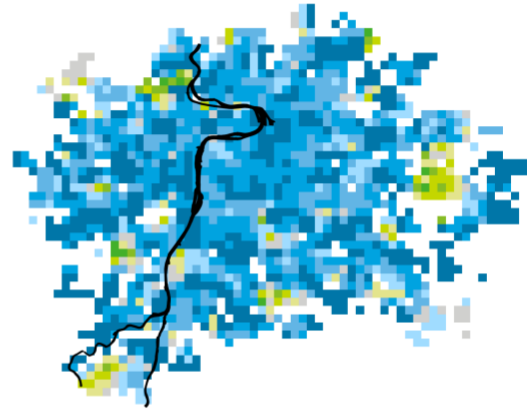


Mapový podklad - Data50 a RÚIAN © Český úřad zeměměřičský a katastrální, www.cuzk.cz. © 2022 Deloitte Czech Republic

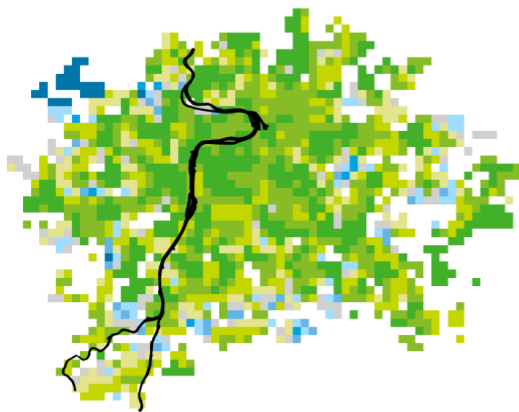
Meziroční změna výše nájmů Průměry za minimálně 40 nejbližších nabídek



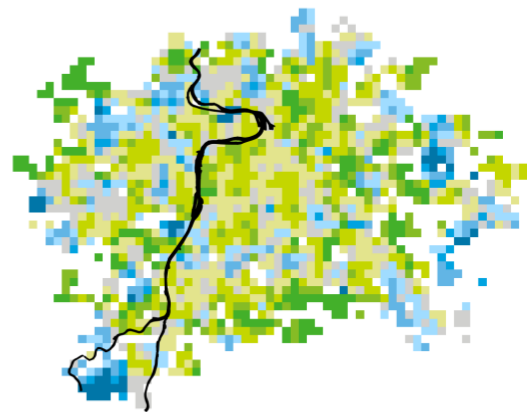
2019 - 2020



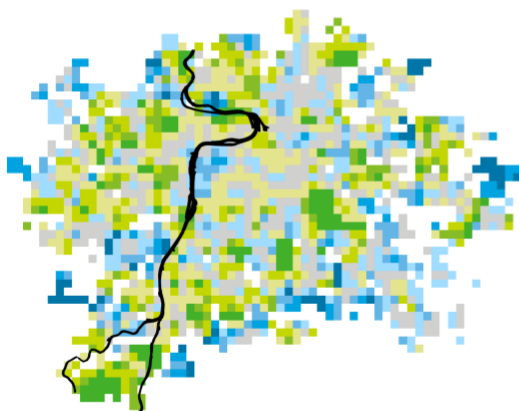
2020 - 2021



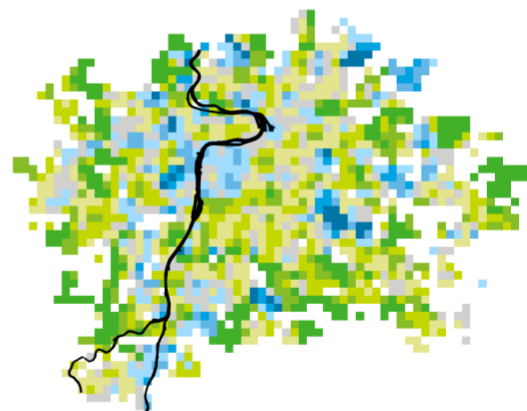
2021 - 2022



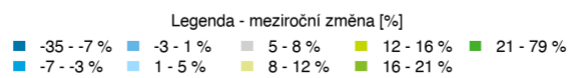
2022 - 2023



2023 - 2024



2024 - 2025



4.3. Přehled vývoje nájemního bydlení podle katastrálních území

Na následujících stranách jsou uvedeny grafy vývoje průměrných výší nájmů, mediánů, spodních decilů a kvartilů a horních decilů a kvartilů podle jednotlivých pražských katastrálních území. Výsledky jsou uvedeny za všech 112 katastrálních území, přestože v některých katastrálních územích bylo zaznamenáno jen minimum inzerátů.

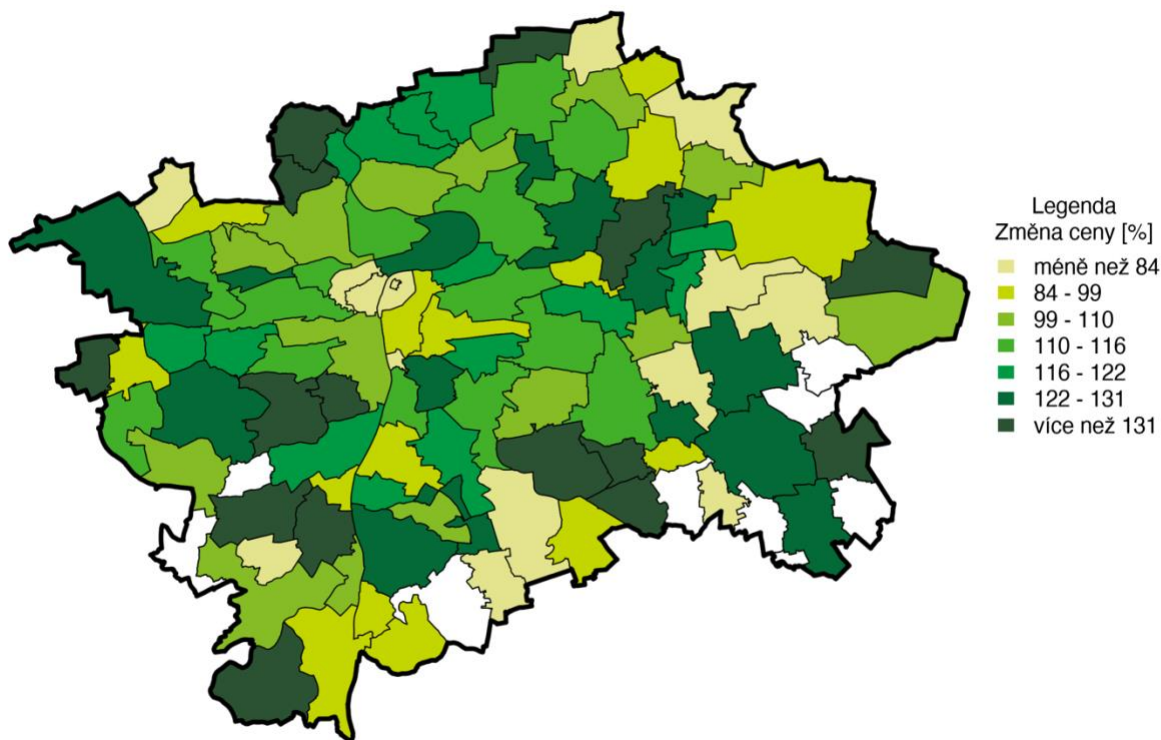
Výsledky jsou zobrazeny po jednotlivých pololetích a grafy jsou seřazeny od průměrné nejdražších katastrálních území po ty nejlevnější ve druhém pololetí 2025. Na samotném závěru jsou grafy katastrálních území, kde bylo ve druhém pololetí 2025 méně než 10 nabízených inzerátů. Grafy jsou dále barevně rozděleny podle počtu zaznamenaných nabídek a tím pádem výsledné reprezentativnosti. Zeleně jsou uvedena ta katastrální území, kde počet nabídek ve všech pololetích byl více než 80. Oranžově jsou označena katastrální území, kde alespoň v jednom pololetí bylo zaznamenáno méně než 80 nabídek, ale v žádném pololetí nebylo zaznamenáno 40 nebo méně nabídek. Posledními jsou červené grafy, kde alespoň v jednom pololetí bylo zaznamenáno 40 nebo méně nabídek nájemních bytů, a proto je třeba vnímat limity výsledků u těchto území, kde není dostatečně velký trh s nájemním bytovým bydlením. S ohledem k malému počtu pozorování nejsou u poslední skupiny zobrazeny decily a kvartily, ale pouze průměr a medián.

V grafech jsou průměrné hodnoty zobrazeny silnou plnou čarou, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číslem doplněny údaje o počtu nabídek nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

Na úvodním grafu níže je pak zobrazen celkový vývoj průměrných nájmů za všechna katastrální území společně. Tloušťka čáry odpovídá průměrnému počtu inzerátů v daném katastrálním území.

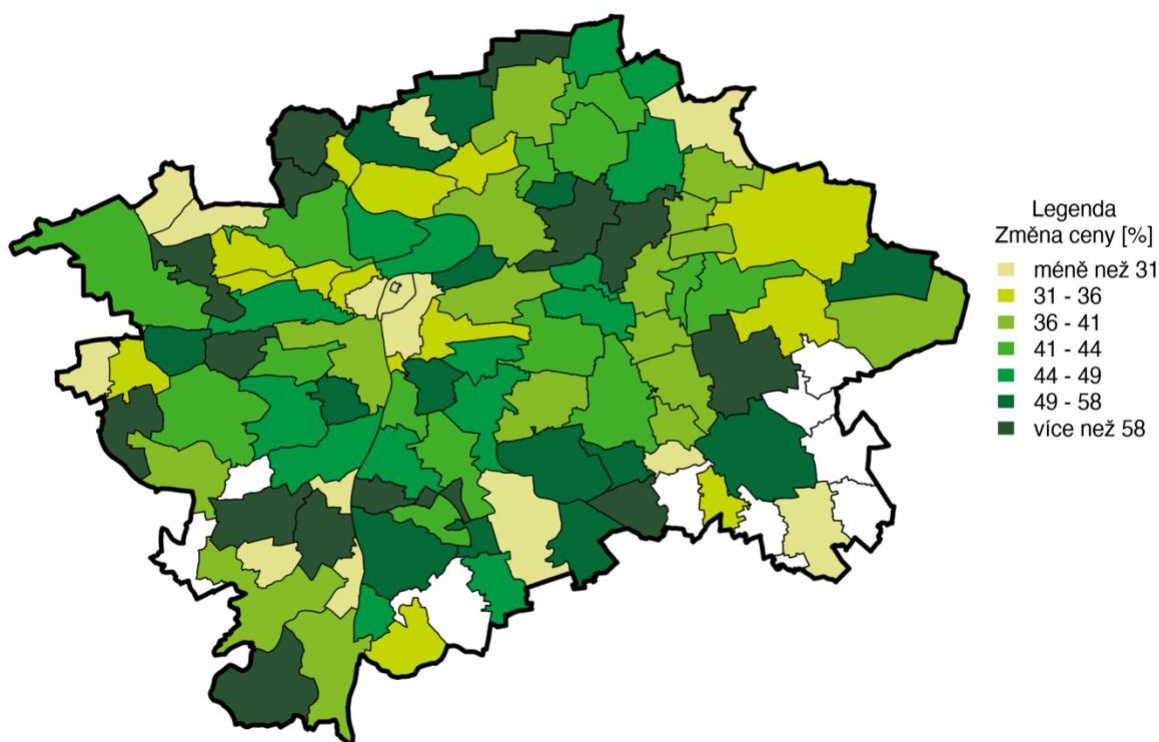
Analýza vývoje nájmů v Praze

Změna výše nájmů mezi rokem 2014 a druhým pololetím 2025 podle katastrů



Analýza vývoje nájmu v Praze

Změna výše nájmu mezi druhým pololetím 2019 a druhým pololetím 2025 podle katastrů



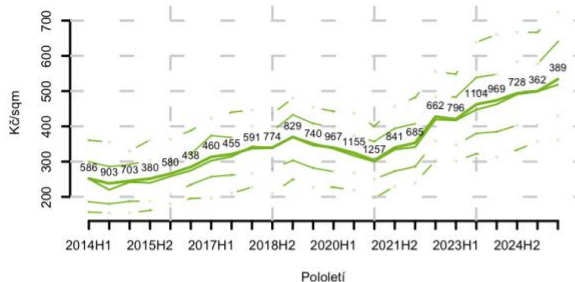
Mapový podklad - Data50 a RÚIAN © Český úřad zeměměřičský a katastrální, www.cuzk.cz. © 2022 Deloitte Czech Republic

Přehled výše průměrného nájmu v H2 2025

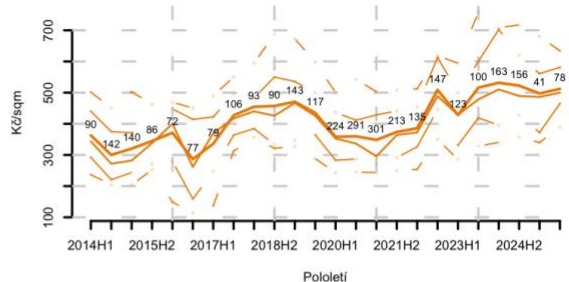
	Název katastrálního území	Nájemné v Kč za m2 v H2 2025	Počet nabídek v H2 2025		Název katastrálního území	Nájemné v Kč za m2 v H2 2025	Počet nabídek v H2 2025
1	Karlín	534	389	53	Strašnice	419	390
2	Lysolaje	525	9	54	Troja	417	120
3	Josefov	512	78	55	Březiněves	416	2
4	Vysočany	497	465	56	Letňany	414	207
5	Hradčany	496	13	57	Horní Měcholupy	410	101
6	Vyšehrad	487	51	58	Dolní Počernice	410	13
7	Třebonice	486	46	59	Vokovice	410	123
8	Nové Město	482	807	60	Řečkovice	410	21
9	Jinonice	482	105	61	Uhřetěves	408	72
10	Staré Město	480	195	62	Liboc	408	44
11	Holešovice	477	554	63	Černý Most	408	83
12	Malá Strana	476	159	64	Zličín	407	100
13	Suchdol	473	19	65	Řepy	407	100
14	Vinohrady	472	1275	66	Záběhlice	406	249
15	Nusle	469	532	67	Bohnice	404	56
16	Radlice	468	52	68	Řeporyje	403	22
17	Hloubětín	467	256	69	Braník	400	129
18	Žižkov	465	1021	70	Kobylisy	399	138

	Název katastrálního území	Nájemné v Kč za m2 v H2 2025	Počet nabídek v H2 2025		Název katastrálního území	Nájemné v Kč za m2 v H2 2025	Počet nabídek v H2 2025
19	Vršovice	461	510	71	Dolní Měcholupy	399	91
20	Újezd u Průhonic	460	22	72	Sobín	396	7
21	Dubeč	457	14	73	Hostavice	391	41
22	Podolí	454	164	74	Klánovice	390	13
23	Smíchov	453	873	75	Dolní Chabry	390	41
24	Břevnov	453	302	76	Čimice	389	34
25	Střížkov	450	158	77	Kamýk	389	103
26	Dejvice	448	221	78	Miškovice	388	3
27	Motol	448	58	79	Lipence	387	6
28	Košíře	445	238	80	Štěrboholy	384	20
29	Háje	445	163	81	Kbely	383	42
30	Chodov	445	346	82	Čakovice	373	53
31	Michle	444	252	83	Komořany	372	9
32	Bubeneč	443	204	84	Nebušice	372	12
33	Střešovice	439	97	85	Pitkovice	372	13
34	Kyje	439	65	86	Satalice	370	8
35	Malešice	437	102	87	Třeboradice	368	4
36	Hrdlořezy	437	45	88	Horní Počernice	366	47
37	Veleslavín	435	66	89	Písnice	360	25
38	Modřany	433	304	90	Petrovice	359	21
39	Velká Chuchle	432	20	91	Šeberov	356	5
40	Libuš	431	25	92	Kolovraty	350	10
41	Krč	430	225	93	Újezd nad Lesy	350	16
42	Hlubočepy	429	295	94	Kunratice	349	45
43	Libeň	428	528	95	Zbraslav	332	46
44	Ruzyně	427	45	96	Malá Chuchle	326	2
45	Lhotka	427	31	97	Sedlec	322	3
46	Prosek	427	124	98	Vinoř	318	8
47	Točná	426	2	99	Lahovice	314	1
48	Radotín	425	52	100	Královice	307	7
49	Stodůlky	424	539	101	Běchovice	306	4
50	Slivenec	422	4	102	Lochkov	291	1
51	Hodkovičky	420	58	103	Přední Kopanina	211	1
52	Hostivař	419	153				

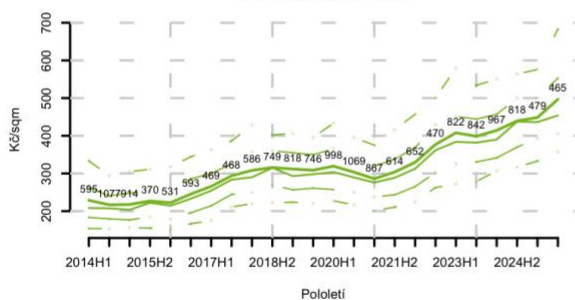
Výše nájmu, Karlín



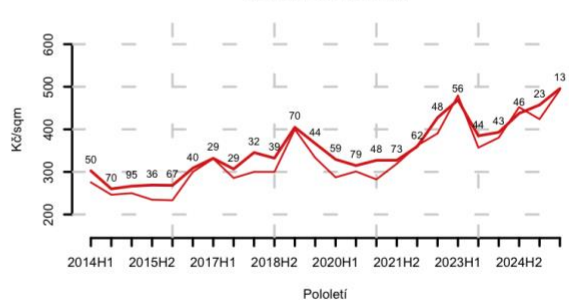
Výše nájmu, Josefov



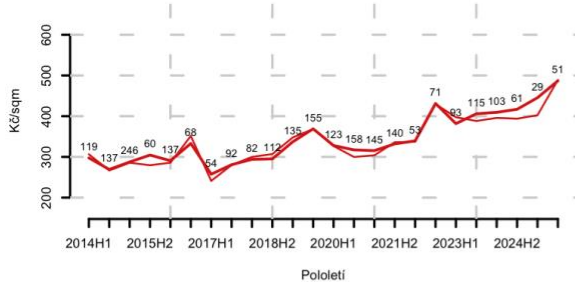
Výše nájmu, Vysočany



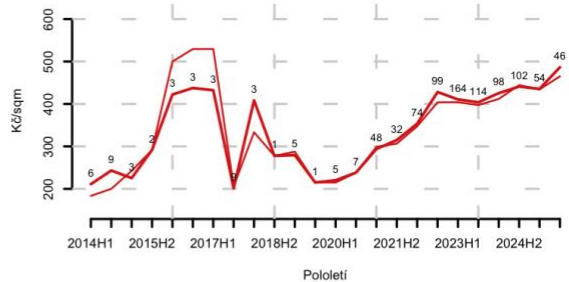
Výše nájmu, Hradčany



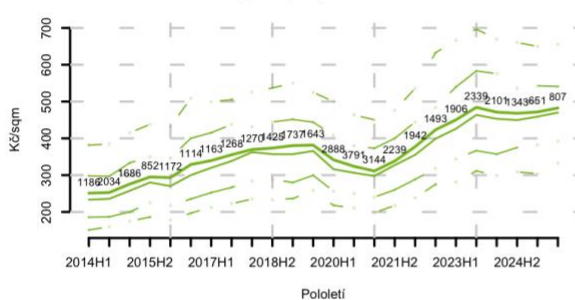
Výše nájmu, Vyšehrad



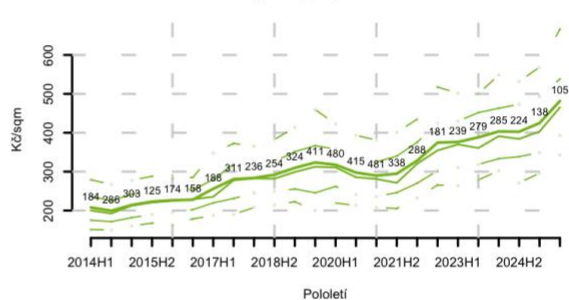
Výše nájmu, Třebonice



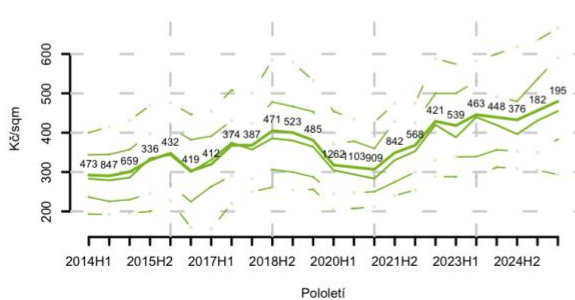
Výše nájmu, Nové Město



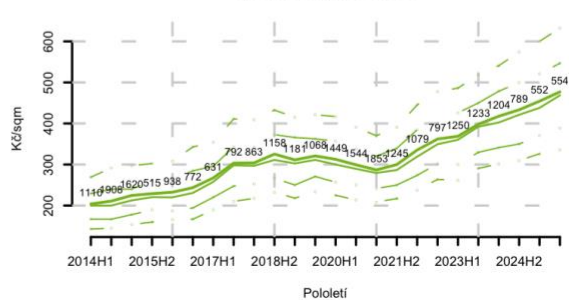
Výše nájmu, Jinonice



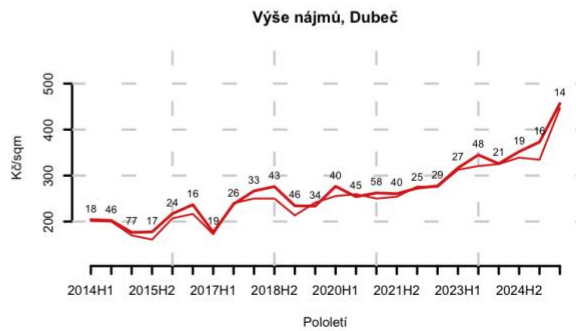
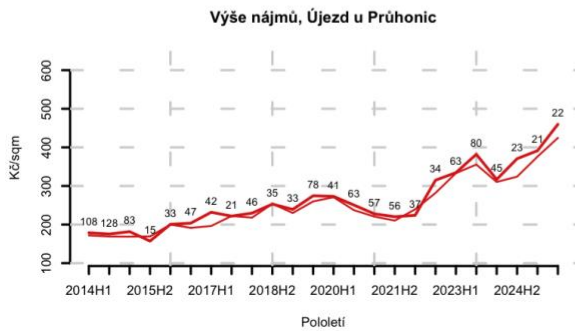
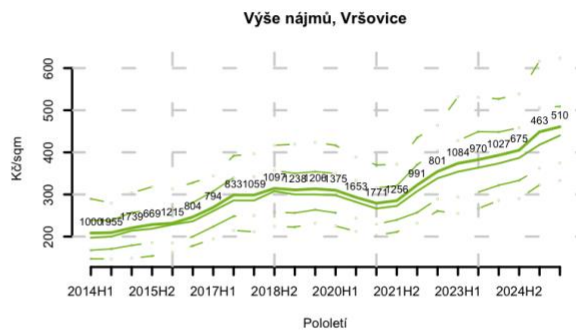
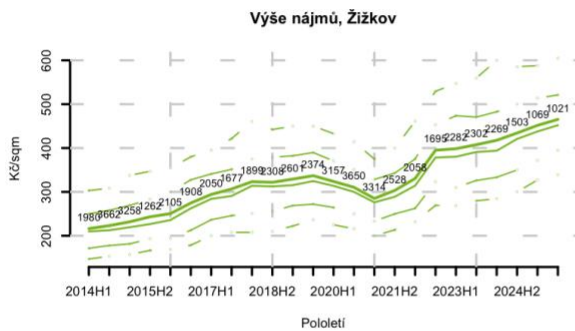
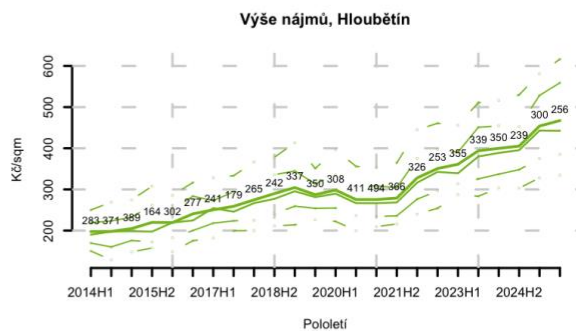
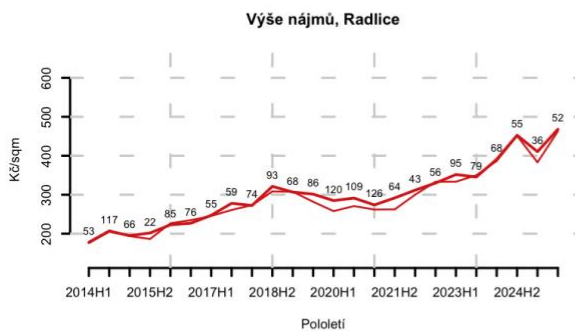
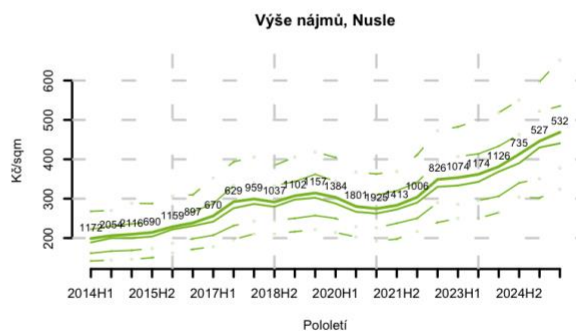
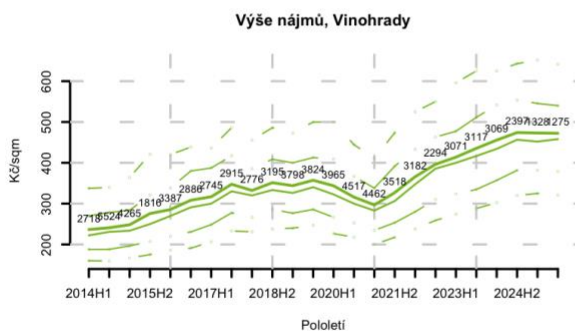
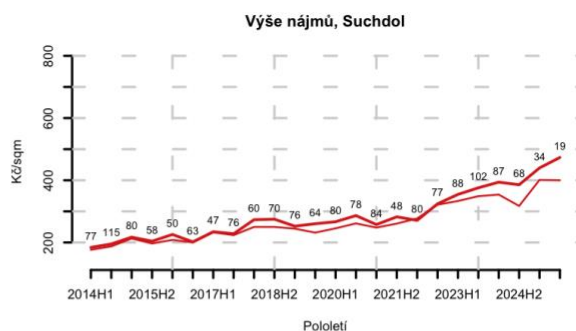
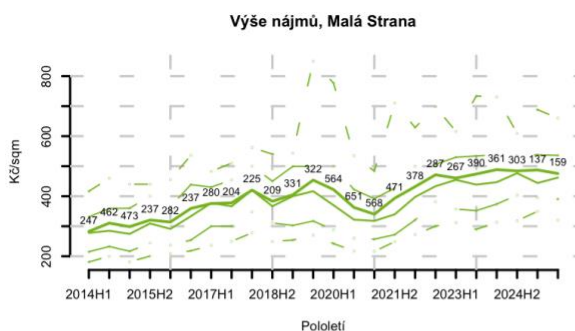
Výše nájmu, Staré Město



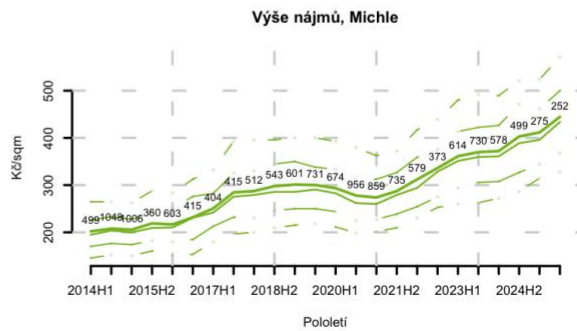
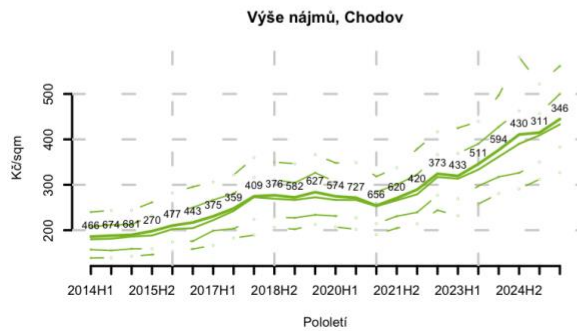
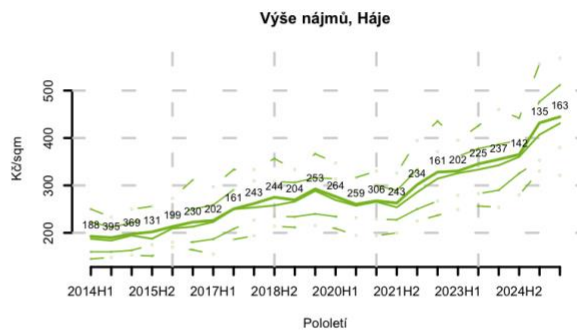
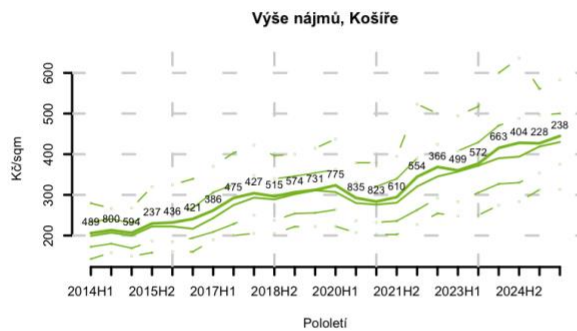
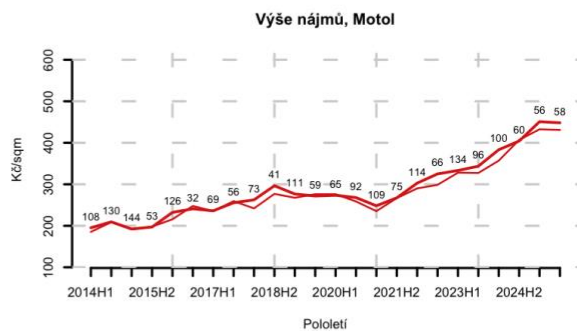
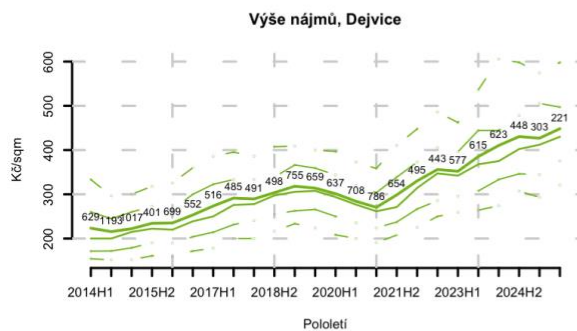
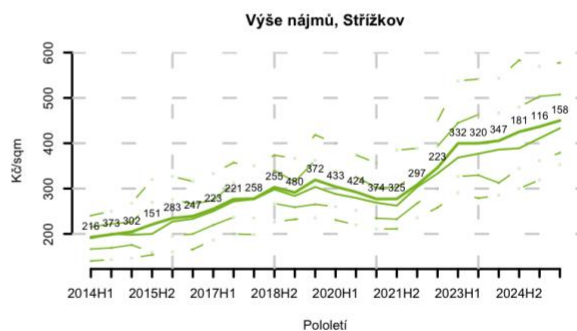
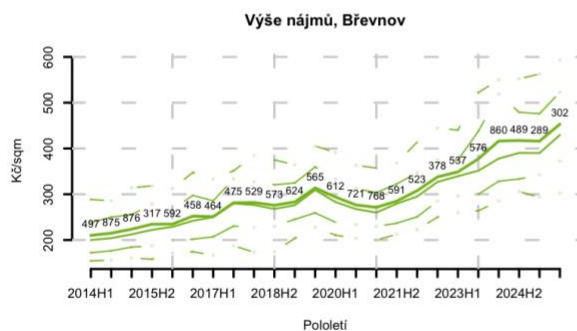
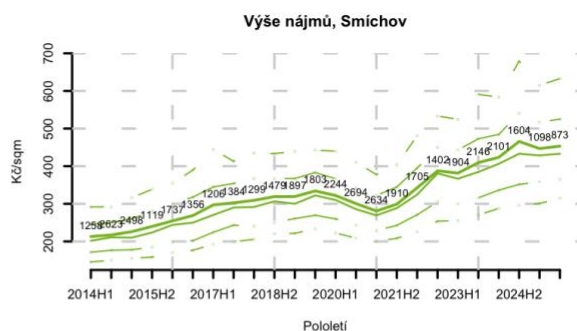
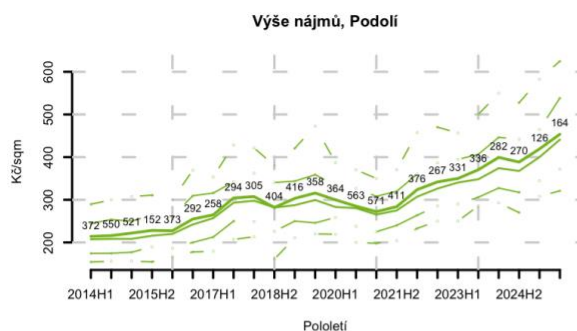
Výše nájmu, Holešovice



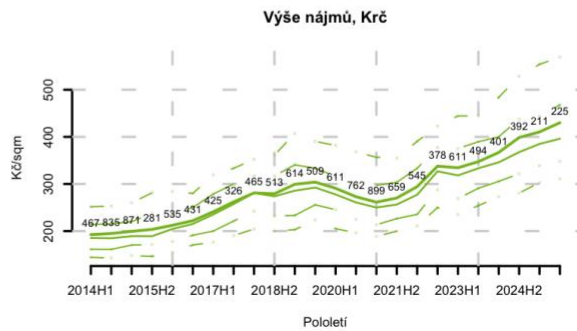
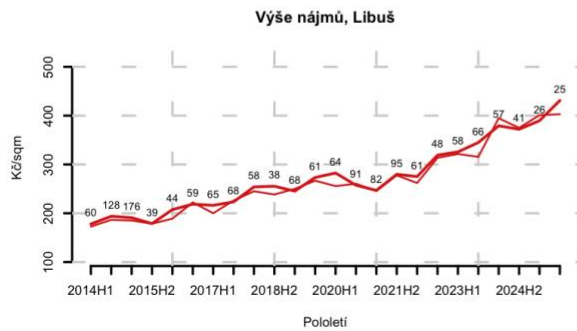
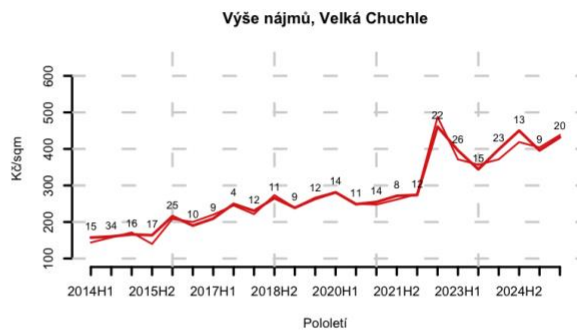
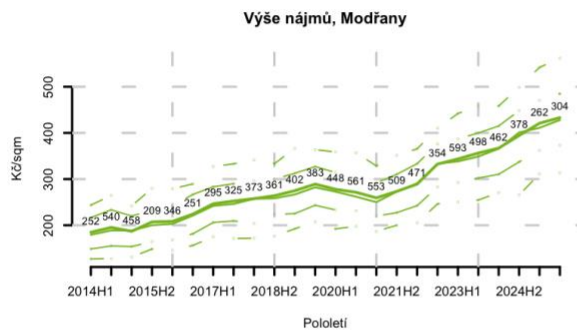
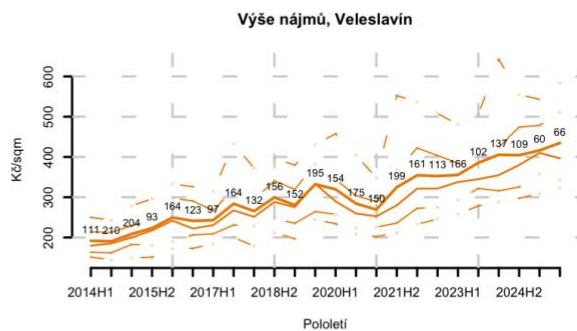
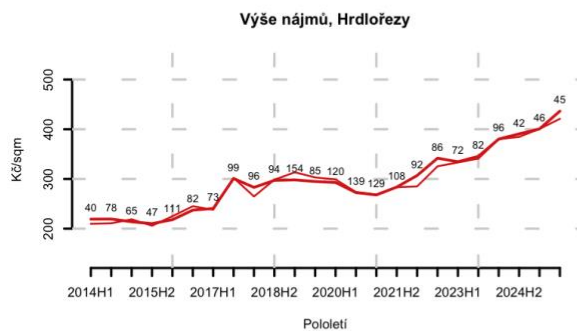
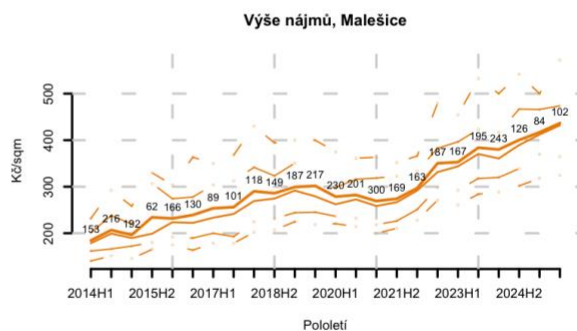
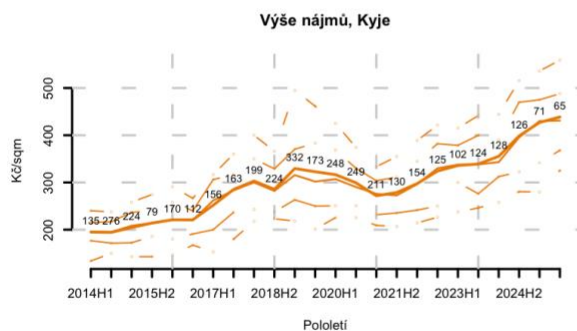
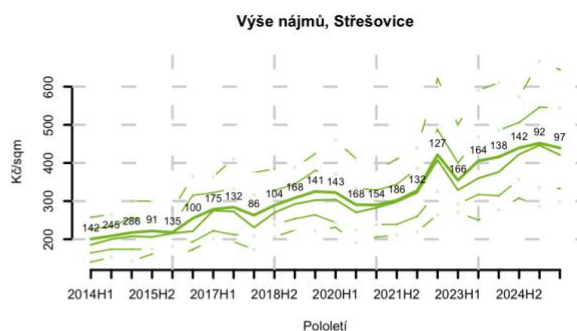
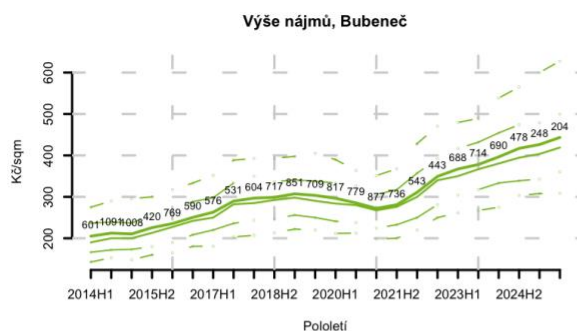
V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny silnou plnou čarou, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číslem doplněny údaje o počtu nabídek nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.



V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny silnou plnou čarou, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číslem doplněny údaje o počtu nabídek nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

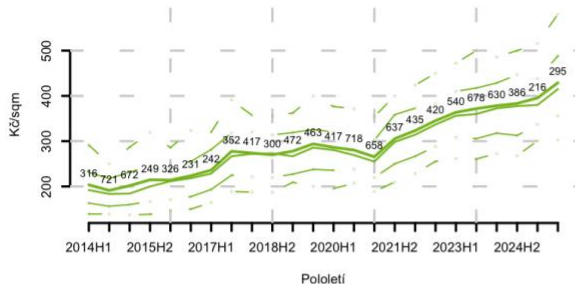


V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny **silnou plnou čarou**, mediány **slabou plnou čarou**, spodní a horní kvartily **čárkovanou čarou** a spodní a horní decily **tečkovanou čarou**. U průměrů jsou také **číslem doplněny údaje o počtu nabídek** nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

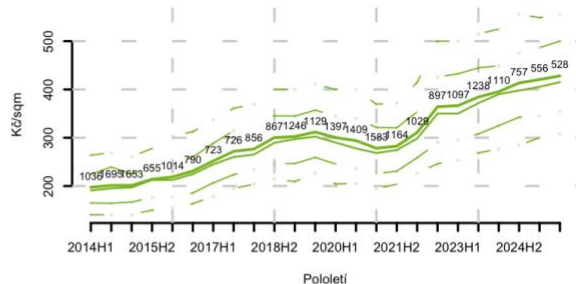


V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny silnou plnou čarou, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číslem doplněny údaje o počtu nabídek nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

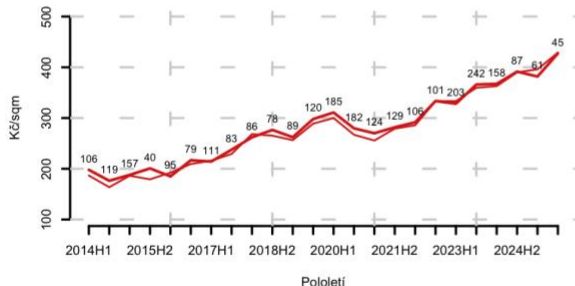
Výše nájmu, Hlubočepy



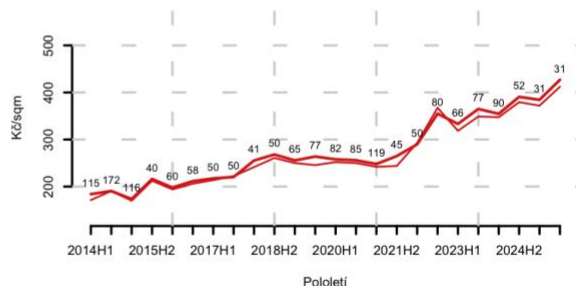
Výše nájmu, Libeň



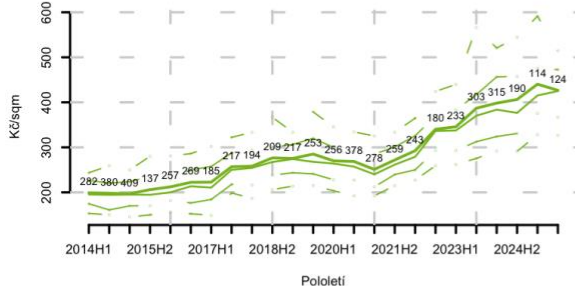
Výše nájmu, Ruzyně



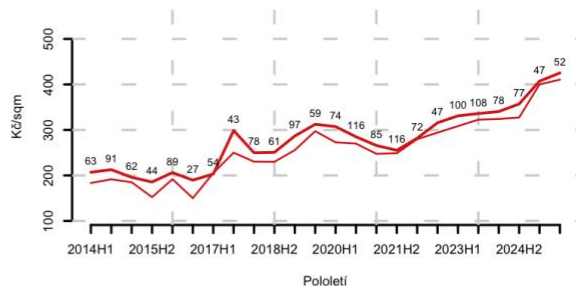
Výše nájmu, Lhotka



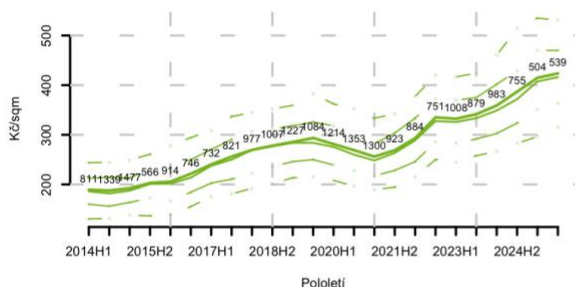
Výše nájmu, Prosek



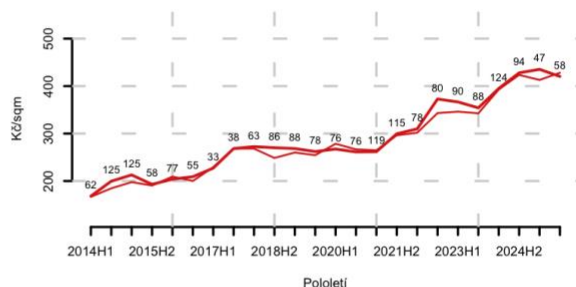
Výše nájmu, Radotín



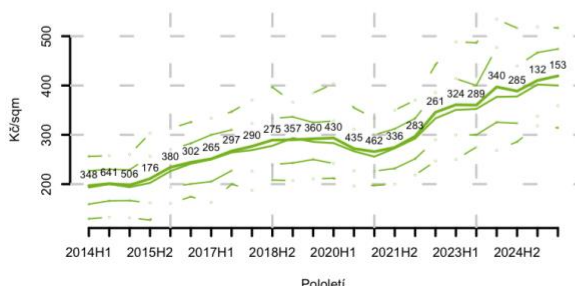
Výše nájmu, Stodůlky



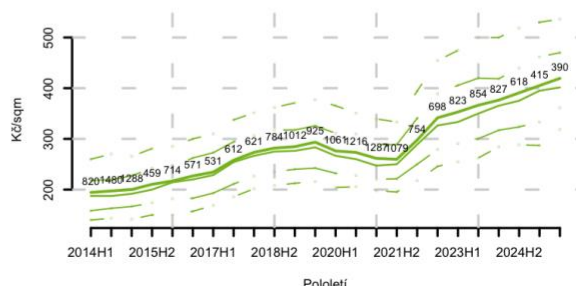
Výše nájmu, Hodkovičky



Výše nájmu, Hostivař

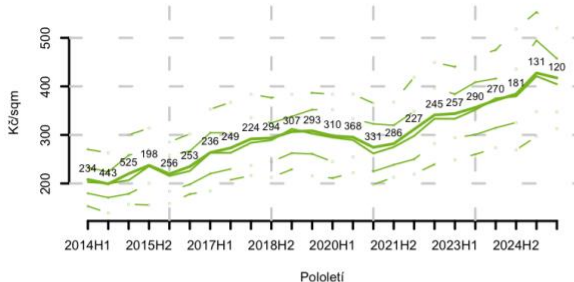


Výše nájmu, Strašnice

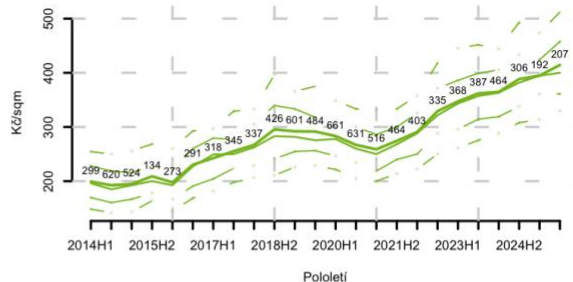


V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny silnou plnou čarou, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číslem doplněny údaje o počtu nabídek nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

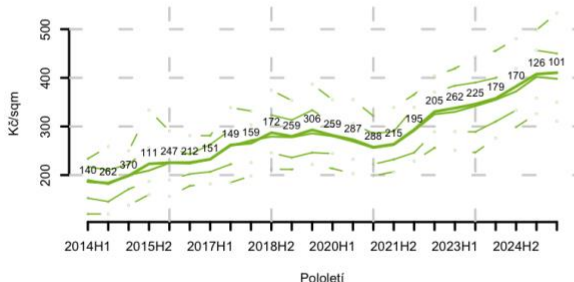
Výše nájmu, Troja



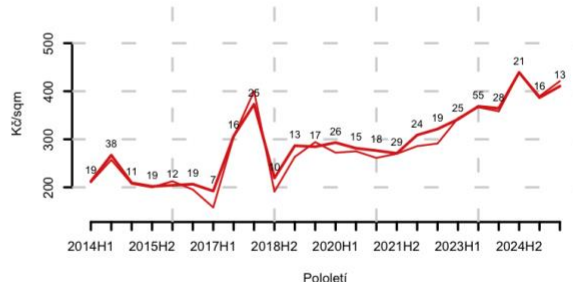
Výše nájmu, Letňany



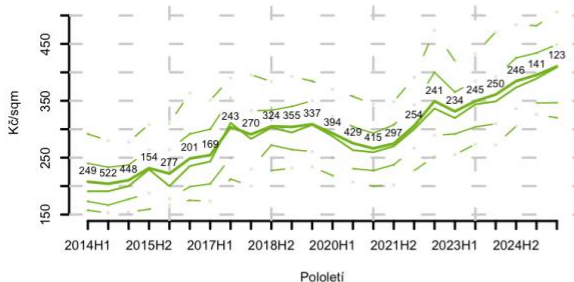
Výše nájmu, Horní Měcholupy



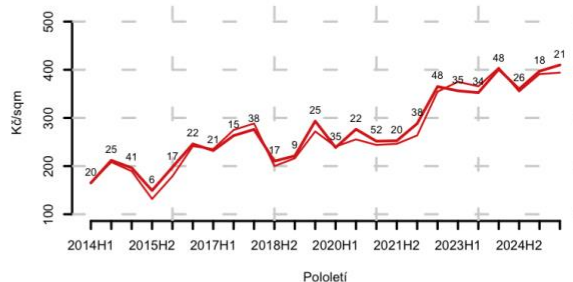
Výše nájmu, Dolní Počernice



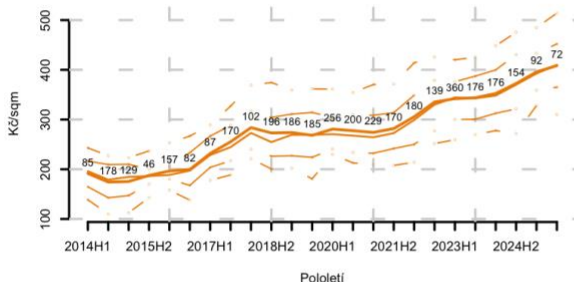
Výše nájmu, Vokovice



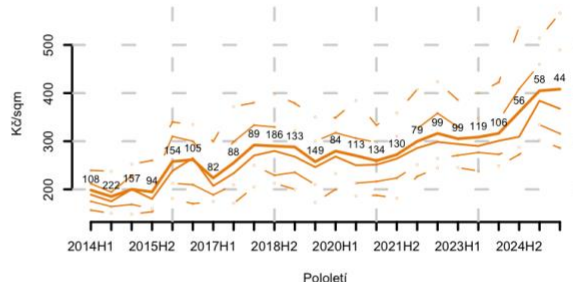
Výše nájmu, Ďáblice



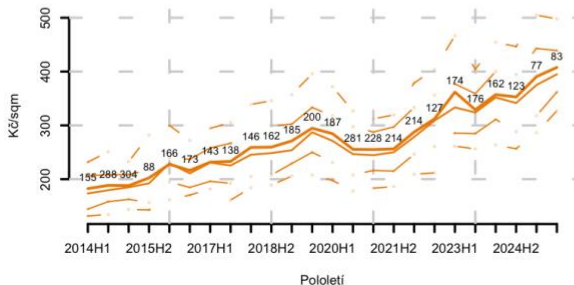
Výše nájmu, Uhřetěves



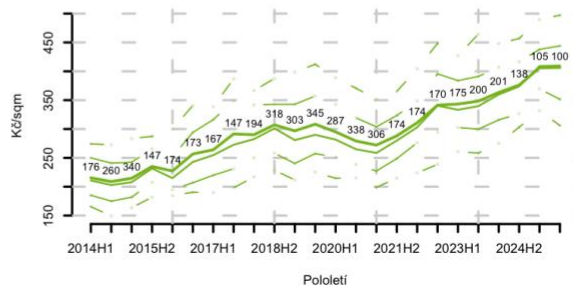
Výše nájmu, Liboc



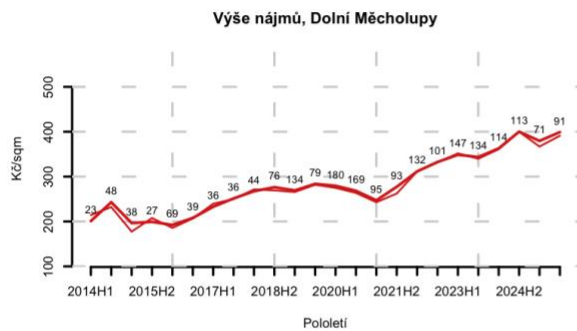
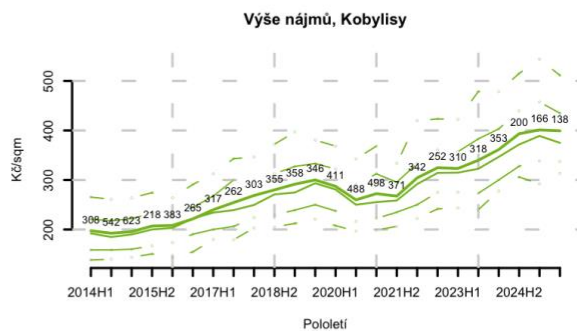
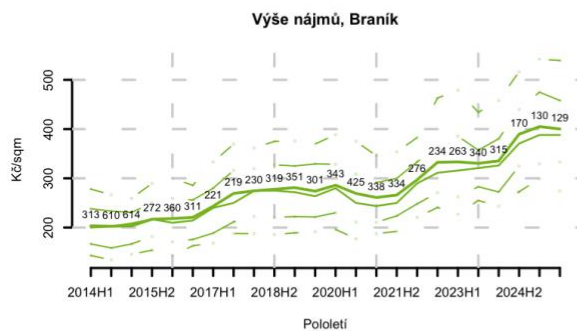
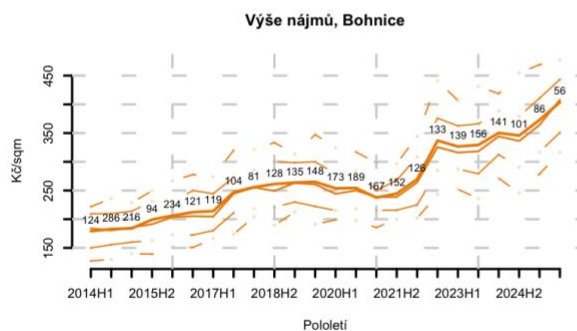
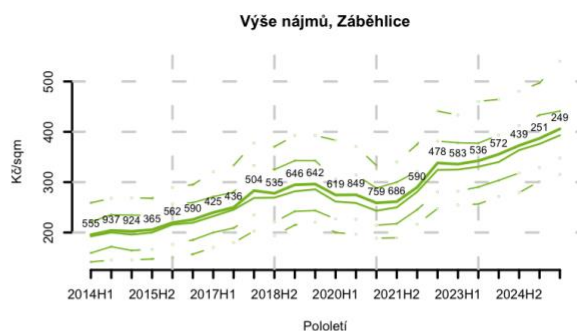
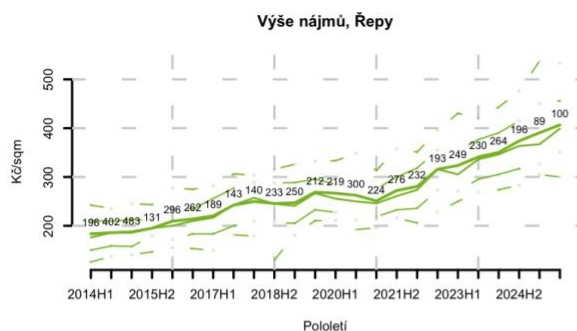
Výše nájmu, Černý Most

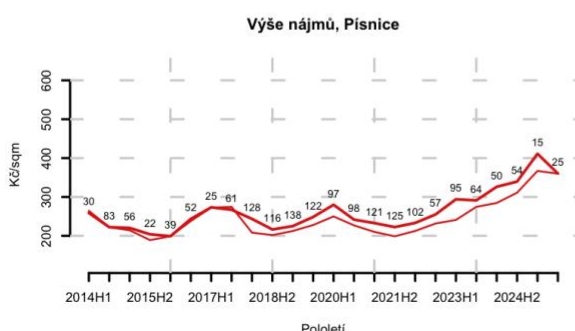
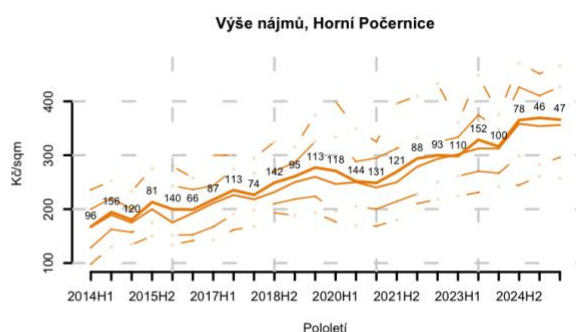
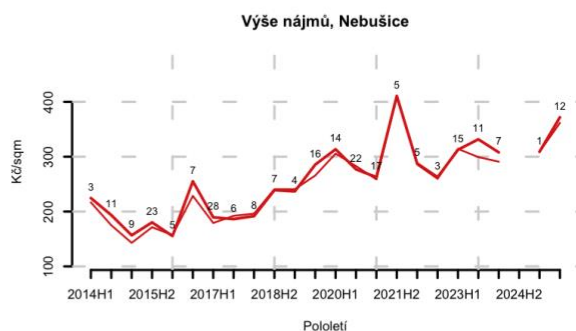
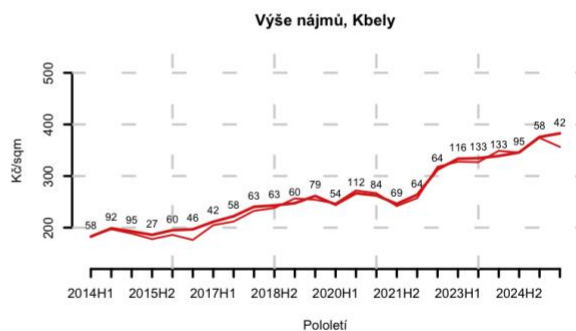
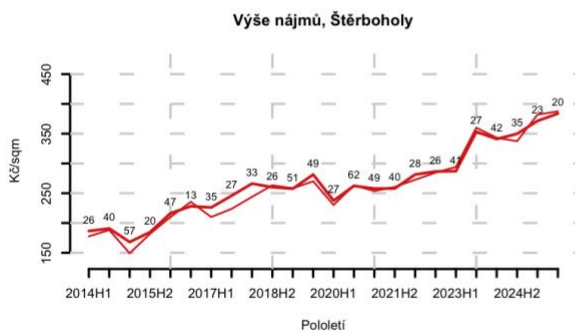
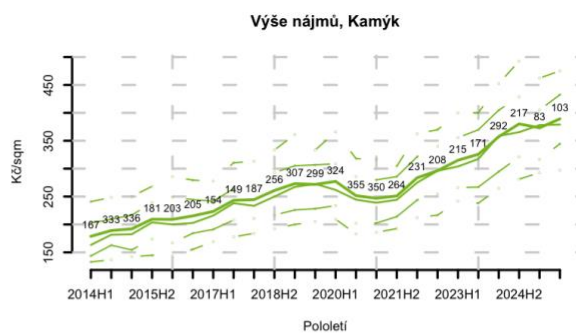
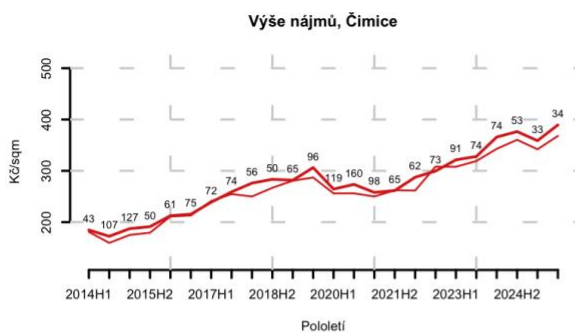


Výše nájmu, Zličín

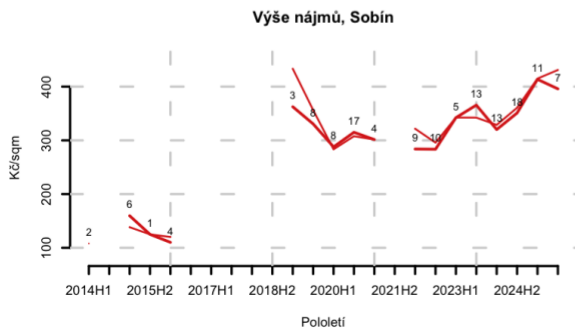
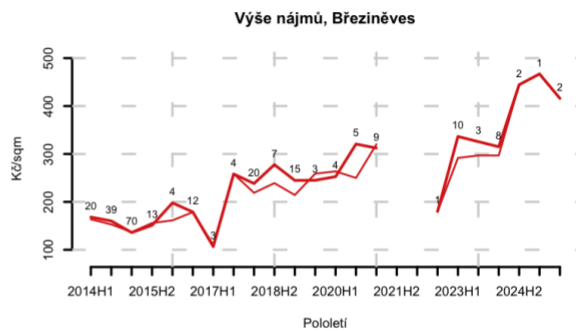
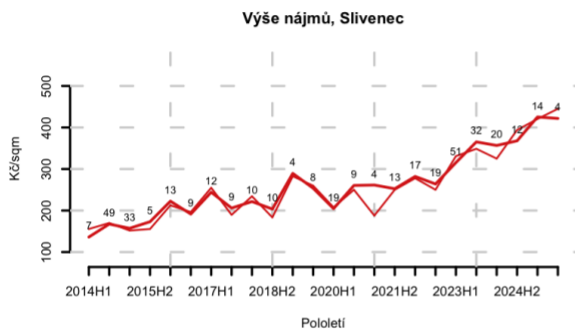
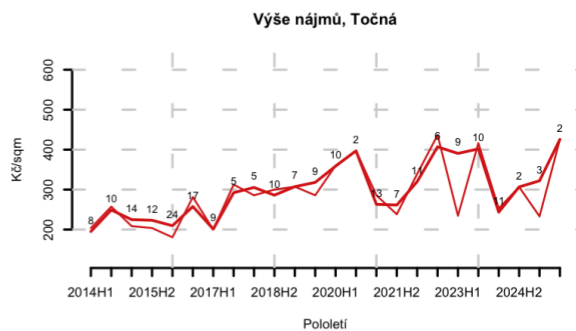
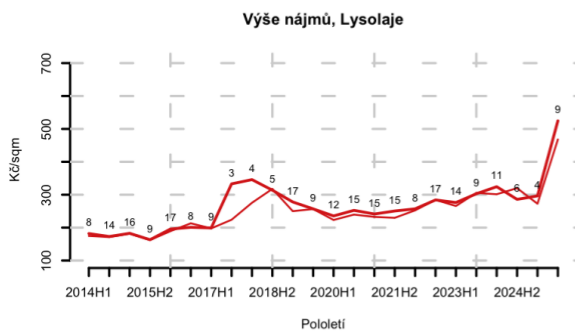
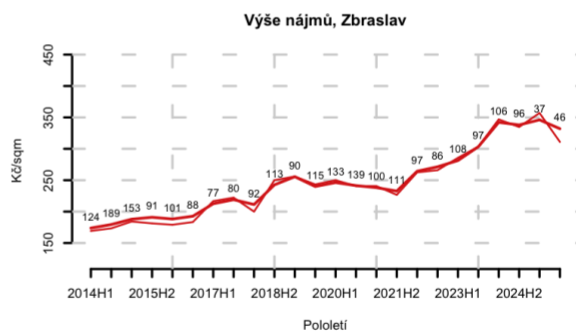
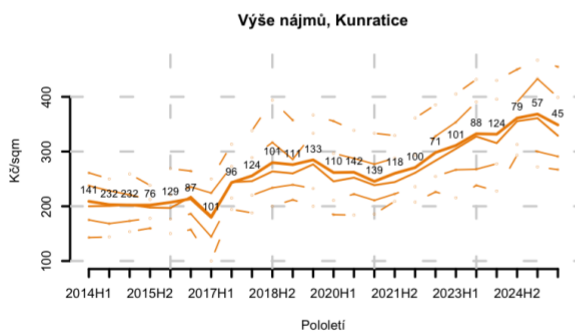
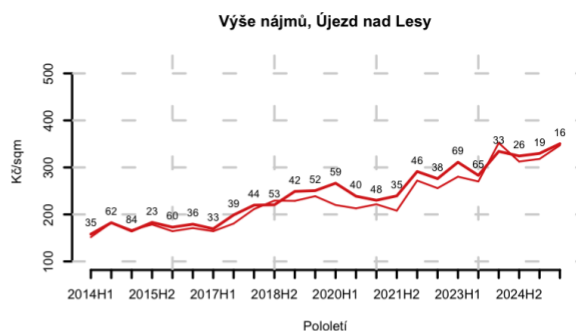


V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny **silnou plnou čarou**, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také **číslem doplněny údaje o počtu nabídek** nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

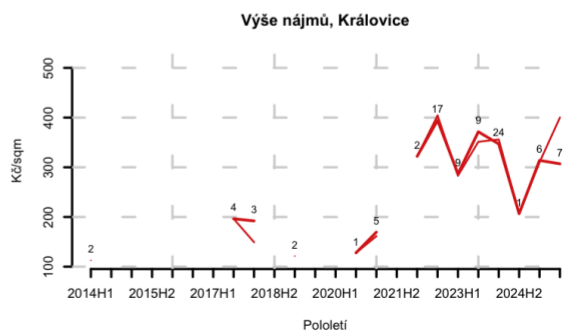
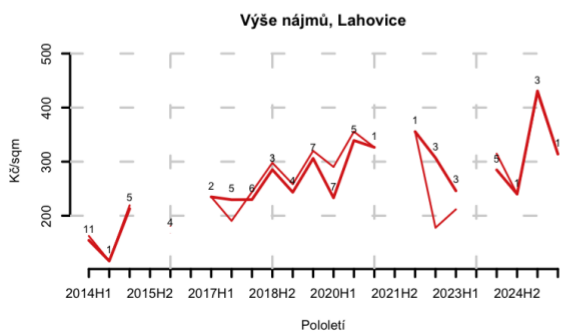
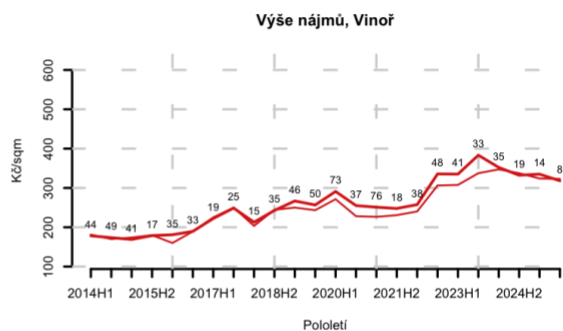
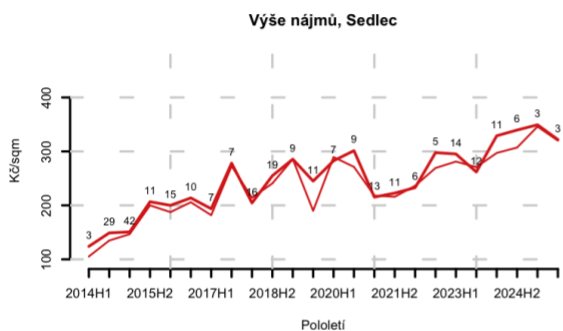
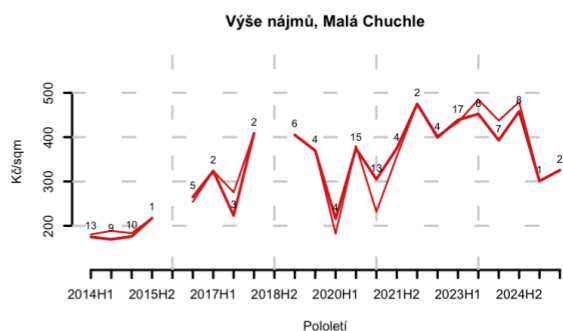
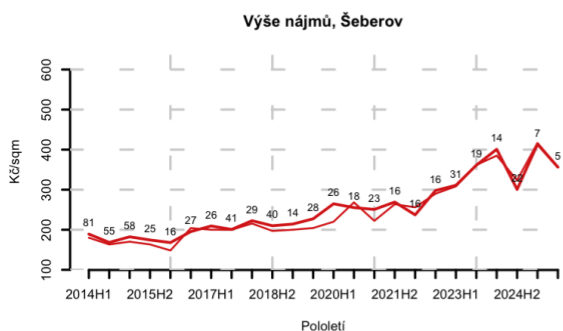
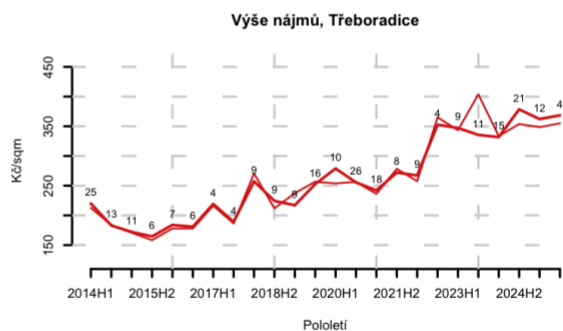
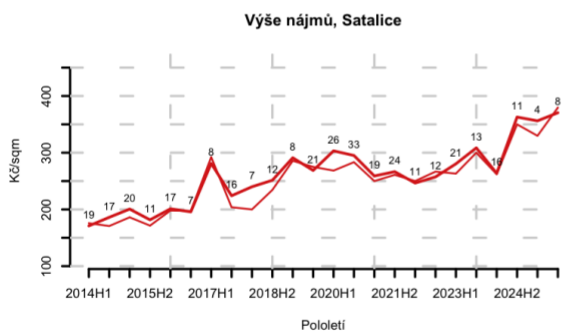
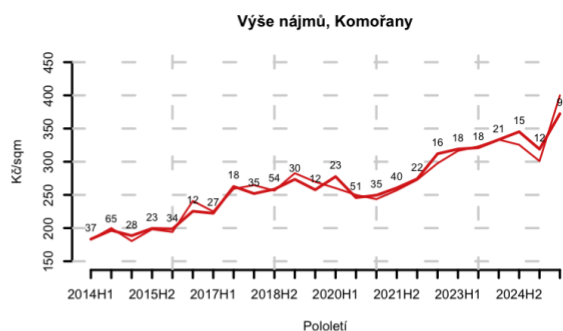
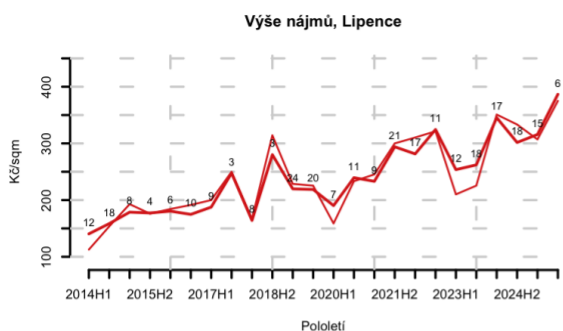




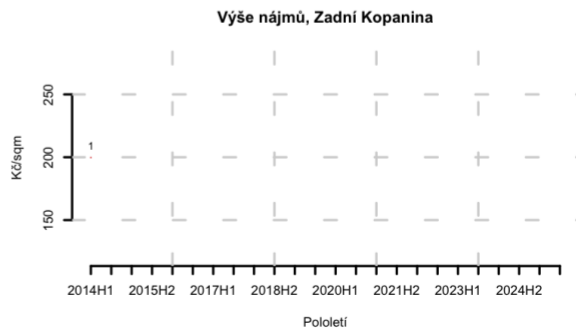
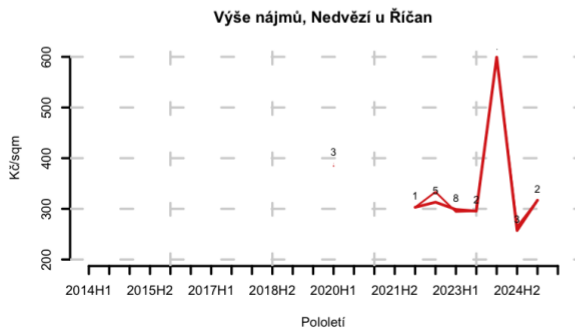
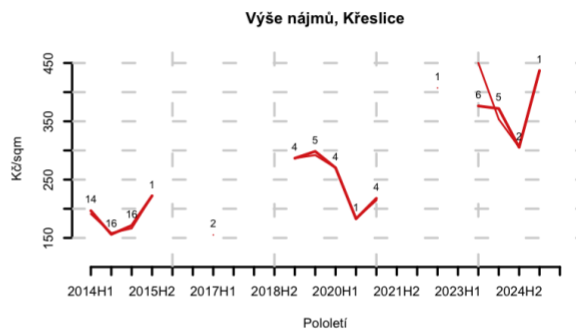
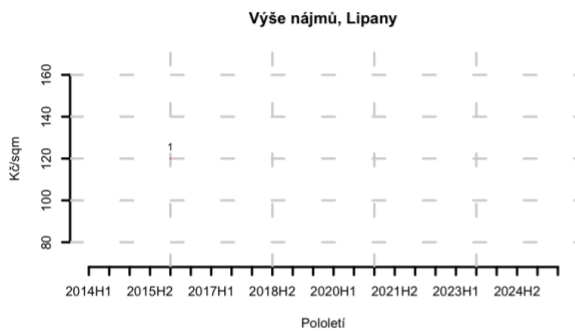
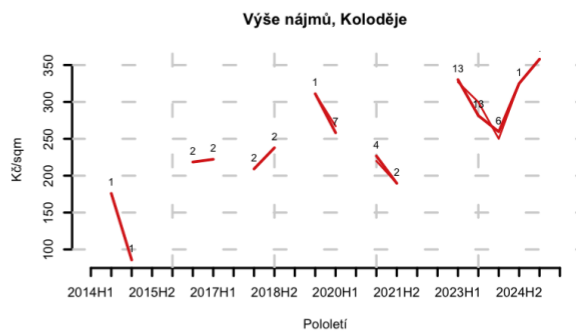
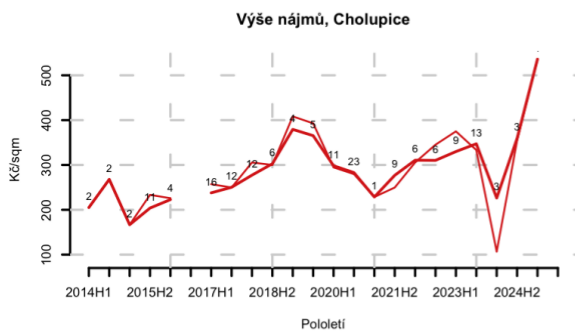
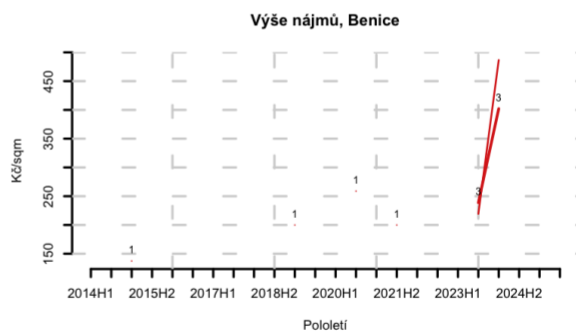
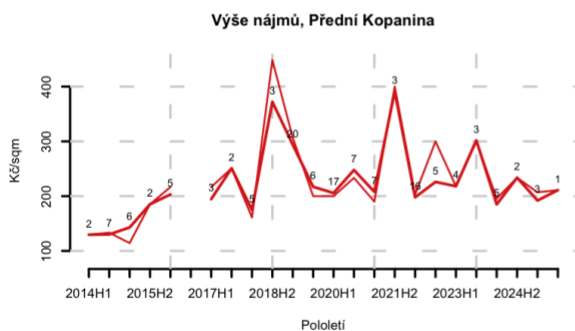
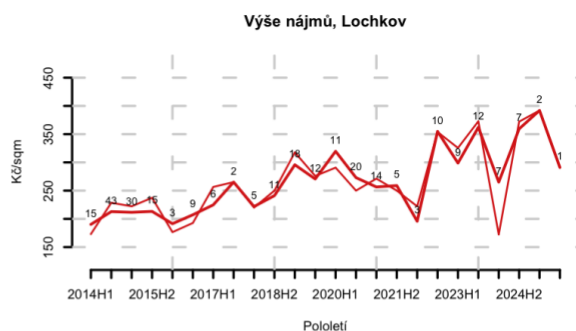
V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny silnou plnou čarou, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číselm doplněny údaje o počtu nabídek nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.



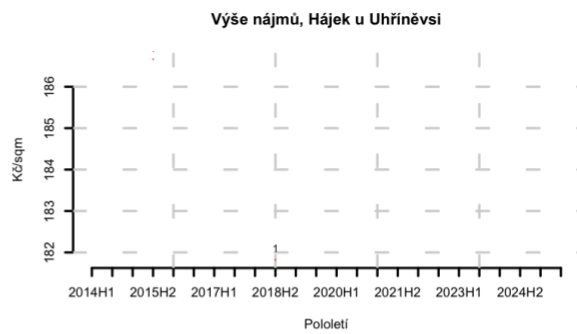
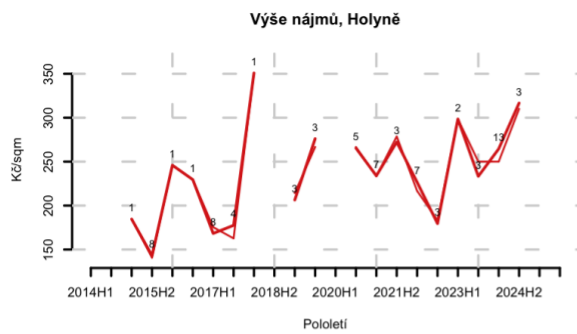
V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny silnou plnou čarou, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číslem doplněny údaje o počtu nabídek nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.



V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny silnou plnou čarou, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číslem doplněny údaje o počtu nabídek nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.



V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny silnou plnou čarou, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číslem doplněny údaje o počtu nabídek nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.



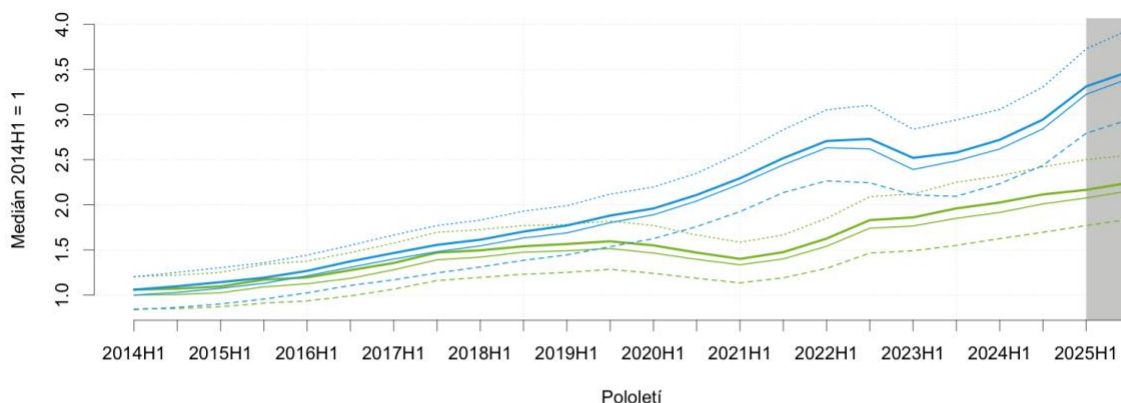
V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny **silnou plnou čarou**, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také **číslem doplněny údaje o počtu nabídek** nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

4.4. Srovnání vývoje cen nájemního a vlastnického bydlení

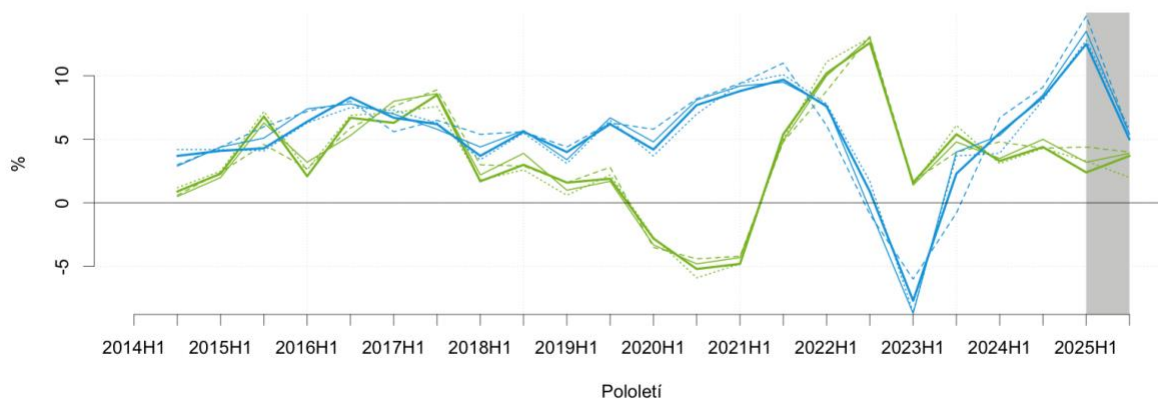
Pokud se zaměříme na porovnání vývoje cen nájemního a vlastnického bydlení, tak můžeme konstatovat, že u obou trhů docházelo od roku 2014 do konce roku 2019 k růstu, který byl následován v letech 2020 a 2021 poklesem v případě výše nájmů, následovaná opětovným růstem od roku 2022. Ze srovnání je ale dále patrné, že vlastnické bydlení, tedy transakční ceny nemovitostí, od roku 2014 rostou rychlejším tempem, než roste cenová hladina nájemního bydlení. Srovnáme-li změnu mediánové výše nájemného za metr čtvereční a mediánovou cenu bytu za metr čtvereční mezi prvním pololetím roku 2014 a prvním pololetím roku 2025, což je poslední pololetí zcela pokryté oběma datovými sadami, pak vidíme, že výše mediánových nájmů stoupla o 116 %, zatímco mediánová cena bytů stoupla o 240 %. Nejvýraznější odchylka mezi byla způsobena koronavirovou krizí, během které výše nájmů klesla, zatímco ceny bytů dále stouply. Rok 2022 ale ukazuje výrazný pokles tempa růstu cen vlastnického bydlení, zejména v druhé polovině roku. V roce 2023 pak došlo k poklesu cen bytů. Výše nájmů stále rostly, ale rostly nižším tempem než v roce 2022. V roce 2024 došlo k návratu k stabilnímu růstu cen nájmů i cen bytů, který pokračoval i v roce 2025.

Jak je patrné z grafu níže, kde jsou modrou barvou označeny veličiny vlastnického trhu s byty a zeleně veličiny nájemního bytového bydlení, vztah mezi mediánem, průměrem a horním a spodním kvartilem je podobný pro oba trhy bydlení a v čase se zásadně nemění. Data za nájemní bydlení a vlastnické bydlení jsou v grafu takzvaně normalizována, tedy hodnota v prvním pololetí roku 2014 je označena jako 1 a hodnota pro každé další pololetí je relativní k hodnotě za první pololetí roku 2014.

Mezipoletní vývoj výše nájmů a cen bytů



Mezipoletní změna výše nájmů a cen bytů



Legenda
 — průměr, prodeje — medián, prodeje - - - 1. kvartil, prodeje 3. kvartil, prodeje — průměr, nájem — medián, nájem - - - 1. kvartil, nájem 3. kvartil, nájem

Data transakcí bytů v roce 2025 nezahrnují čtvrtý kvartál.

Na podrobnějším grafu mezipololetní změny výše nájmu a cen bytů je patrné, že růst cen bytů kulminoval v prvním a druhém pololetí 2016 a k vysokým tempům růstu se vrátil ve druhé polovině roku 2019 a od té doby trval do konce roku 2021, kdy růst začal zpomalovat. Tempo růstu nájmu kulminovalo v roce 2017, pak se výrazně snížilo a výše nájmu začala klesat v roce 2020 v reakci na koronavirovou krizi. Od druhého pololetí roku 2021 ale opět výše nájmu začala růst a v prvním a druhém pololetí roku 2022 dosáhla nejvyšších hodnot od počátku měření v roce 2014. Toto je dáno jednak oživením trhu po koronavirové krizi, ale zejména příchodem ukrajinských uprchlíků, kteří vytvořili pozitivní poptávkový šok na trhu s nájemním bydlením. Od roku 2018 transakční ceny bytů v průměru rostly poměrně stabilním tempem a vykazují cykličnost, kdy v prvním pololetí rostou průměrně pomalejším tempem než v druhém pololetí roku. Dále je zřetelněji vidět, že výraznější rozdíl v tempu růstu cen oproti nájmu panoval v první polovině období zhruba do začátku roku 2017, kdy průměrné nájemní rostly v průměru o 3,8 % za pololetí, kdežto ceny nemovitostí rostly v průměru o 5,3 %. Ještě větší rozdíl je ale v následujících letech, kdy ceny bytů až do konce roku 2022 rostly mezipololetním tempem 6 %, zatímco výše nájmu stagnovala a pak klesla – ve stejném období byl průměrný mezipololetní růst u nájmu 3 %.

5. Případová studie růstu cen nájmu ve vybraných lokalitách

Specificky byl srovnán vývoj cen v lokalitách modernistických sídlišť, kdy byla vybrána největší pražská sídliště, která jsou obdobně analyzována například v publikaci IPR Praha Analýza vývoje sociální struktury velkých pražských sídlišť mezi lety 2001 a 2011 od autorů Němce a Brabce z roku 2015. V této analýze je přesné vymezení sídlišť mírně odlišné, protože výběr území nevychází z hranic základních sídelních jednotek, ale dle stavových lokalit dle struktury zástavby.

Pro analýzu jsou tedy vybrány lokality sídlišť Prosek, Letňany, Ďáblice, Bohnice, Řepy, Stodůlky, Nové Butovice, Lužiny, Velká Ohrada, Barrandov, Modřany sever, Modřany jih, Libuš, Kamýk, Chodov, Horní Roztyly, Jižní Město I. sever, Jižní Město I. jih, Horní Měcholupy II., Malešice a Černý Most.

Pro srovnání jsou stejnou metodikou analyzovány i některé blokové a heterogenní lokality širšího centra Prahy, kterými jsou Dolní Holešovice, Letná, Dejvice, Smíchov, Košíře, Podolí, Nusle, Braník, Vršovice, Strašnice, Žižkov, Ohrada, Vysočany, Dolní Libeň a Horní Libeň.

Pro každou lokalitu jsou vypočteny celkové průměrné nabídkové výše nájemného a následně jsou samostatně uvedeny údaje pro jednotlivé kategorie bytů – novostavby, byty v panelových domech a byty ve zděných budovách. Údaje pro kategorie, u kterých je v dané lokalitě nedostatek záznamů, nejsou zobrazeny.

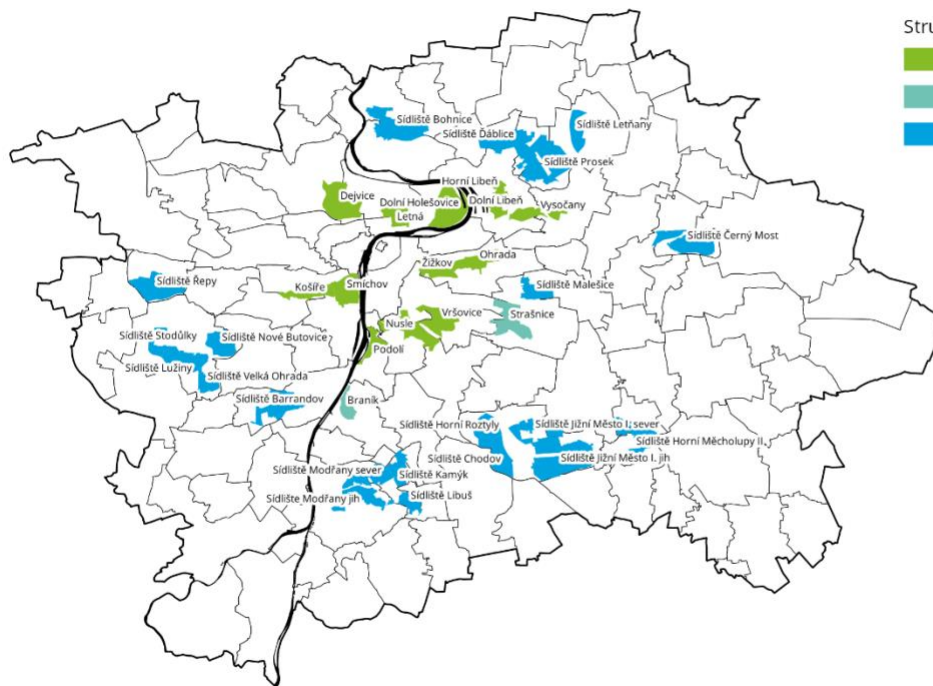
Celkově je tato část analýzy zpracována na základě přibližně 255 tisíc inzerátů, což je přibližně třetina veškerých inzerátů za celé město, z toho je jedna třetina inzerátů ze sídlišť a zbylé dvě třetiny z ostatních lokalit pro srovnání.

Přehled počtu pozorování pro jednotlivé části analýzy

Část analýzy	Počet pozorování (inzerátů)
Analýza celého území města	742 704
Případová studie – sídliště a srovnávací lokality	255 082
Sídliště	82 806
Srovnávací lokality	172 276

Analýza vývoje nájmu na sídlištích

Vybaraná sídliště a lokality pro srovnání



Legenda

Struktura lokality

■ bloková struktura

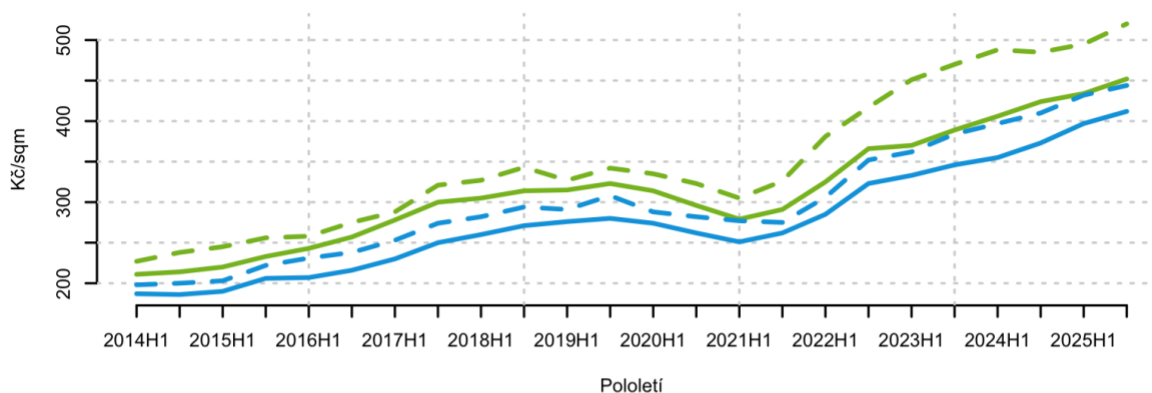
■ heterogenní struktura

■ modernistická struktura

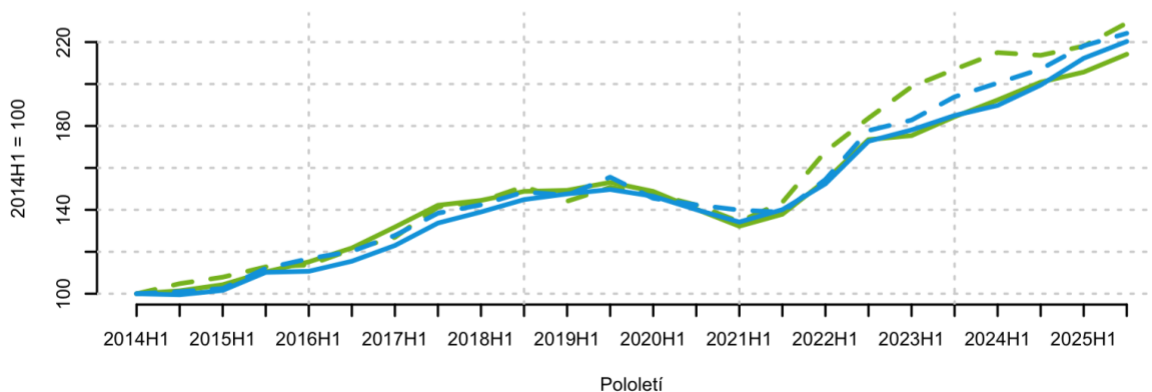
Mapový podklad – Data50 a RÚIAN, 2019 © Český úřad zeměměřický a katastrální, www.cuzk.cz.; datový podklad © IPR Praha; © 2019 Deloitte Česká republika

5.1. Celkový vývoj

Mezipoletní vývoj nájmu podle lokality a typu nemovitosti



Relativní vývoj nájmu podle lokality a typu nemovitosti



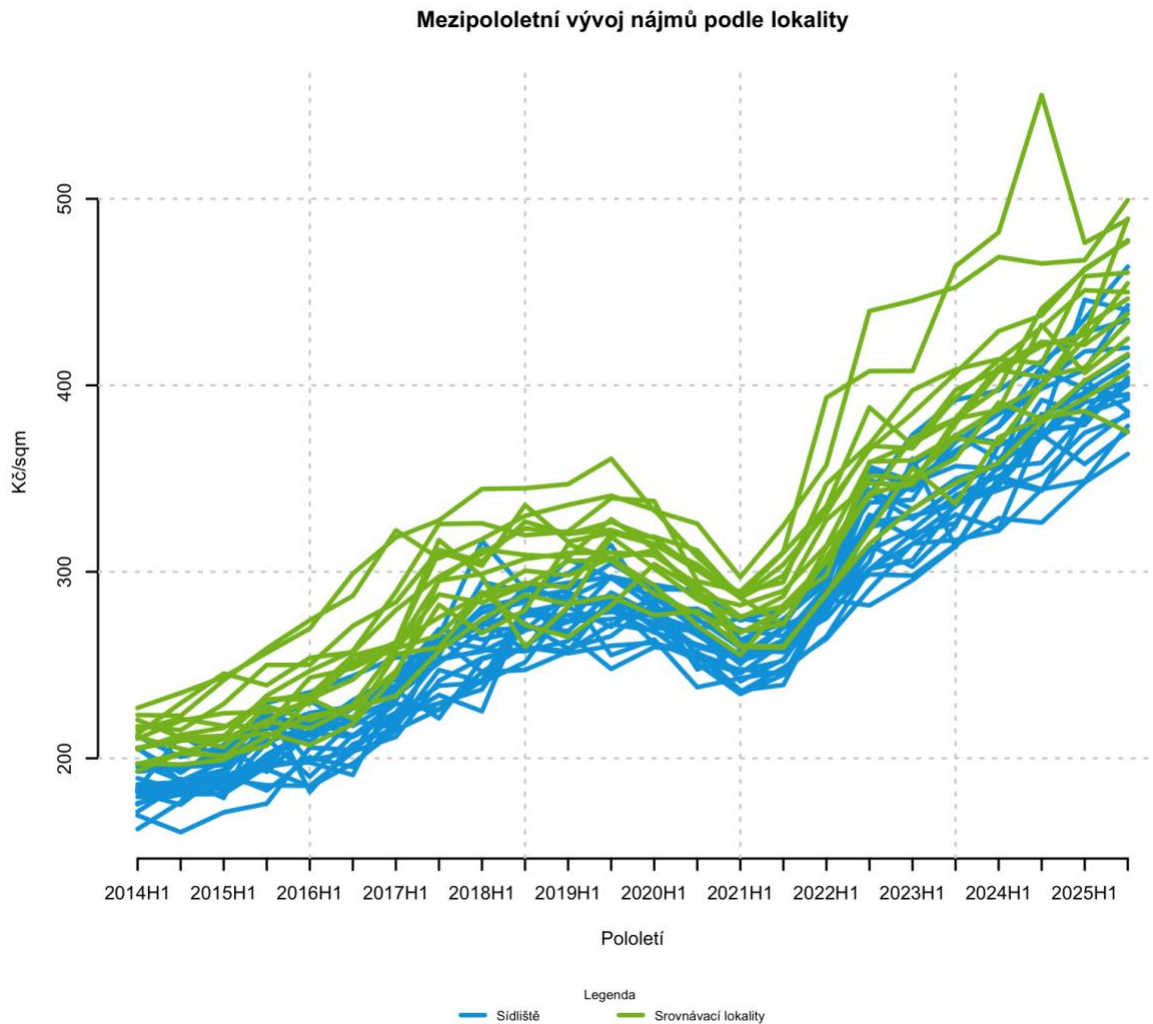
— Sídlisté, starší objekty
 - - - Sídlisté, novostavby
 — Srovnávací lokality, starší objekty
 - - - Srovnávací lokality, novostavby

Na grafu výše vidíme, že ve sledovaném období se ceny nájemného v novostavbách a v ostatních bytech na sídlištích i v lokalitách blokového a heterogenního města pohybují ve vzájemném vztahu bez zásadních rozdílů.

I přesto je ale vidět, zejména na spodním grafu, že dynamika cen nájemného se v čase mírně lišila pro segment novostaveb spolu se staršími byty ve srovnávacích lokalitách oproti starším bytům na sídlištích. Zhruba v letech 2016 a 2017 bylo tempo růstu nájmu ve starších bytech na sídlištích relativně pozvolnější, kdežto v roce 2018 se trend otočil a výše nájemného na sídlištích rostla rychleji, takže za první pololetí 2019 již byla podle srovnávací hladiny prvního pololetí roku 2014 výše než u blokových a heterogenních lokalit širšího centra. Na spodním grafu je také vidět, že po poklesu výše nájmu v roce 2020 se hodnoty ustálily na obdobných relativních hodnotách, jako tomu bylo v roce 2014. Ve druhém pololetí roku 2021 a v roce 2022 relativně oproti ostatním segmentům zdražily nájmy v novostavbách ve srovnávacích lokalitách. Vyšší průměrný nájem novostaveb ve srovnávacích lokalitách oproti ostatním segmentům trval i v roce 2025.

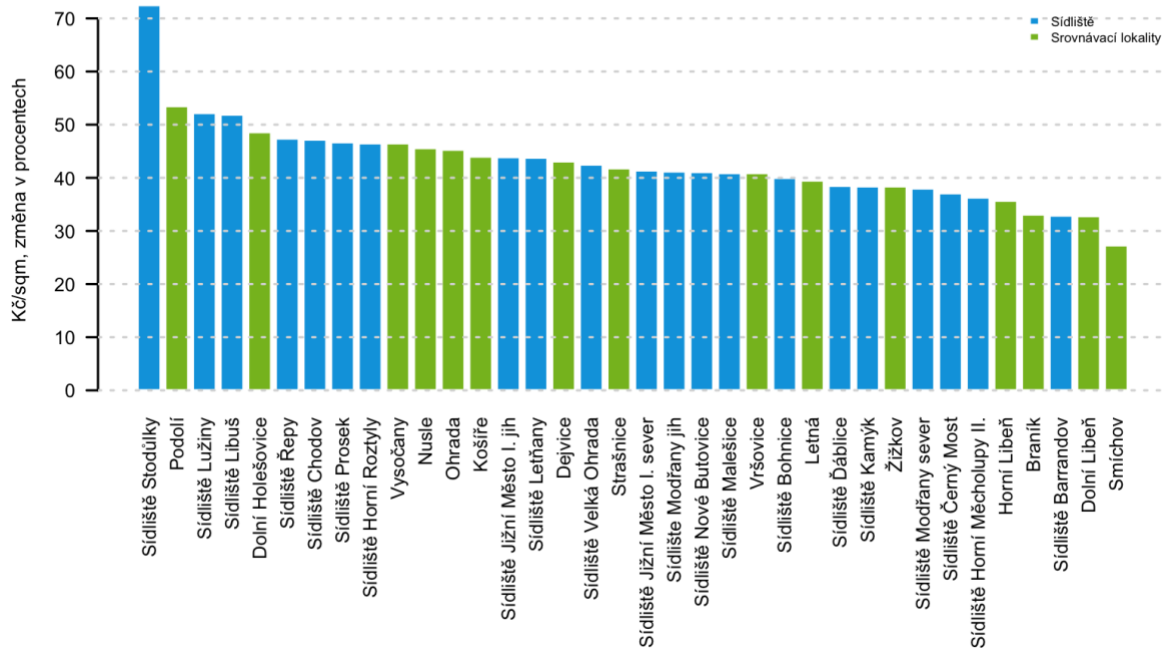
5.2. Vývoj v jednotlivých lokalitách

Graf vývoje výše nájemného podle jednotlivých lokalit, který je uveden níže, ukazuje, že i přes odlišnosti v cenových hladinách jednotlivých lokalit, je trend mezi jednotlivými územími obdobný.



Podrobně jsou průměrné výše nájemného podle jednotlivých lokalit po pololetích uvedeny níže v příložené tabulce a změny výše nájmu od předcovidového vrcholu ve sloupcovém grafu.

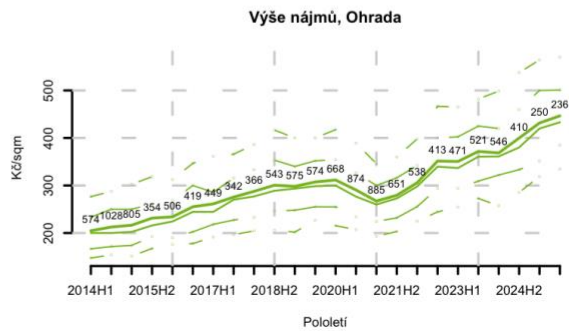
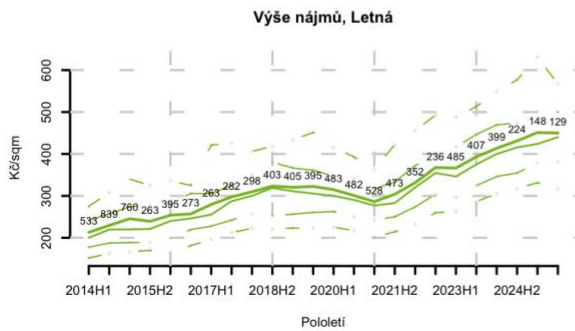
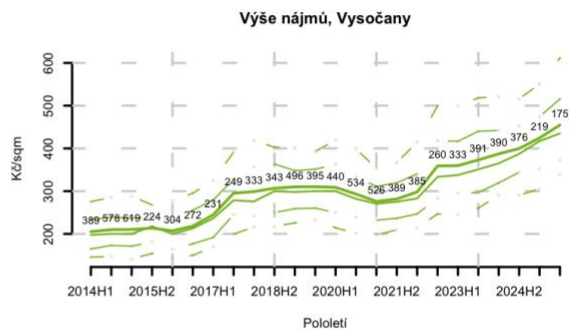
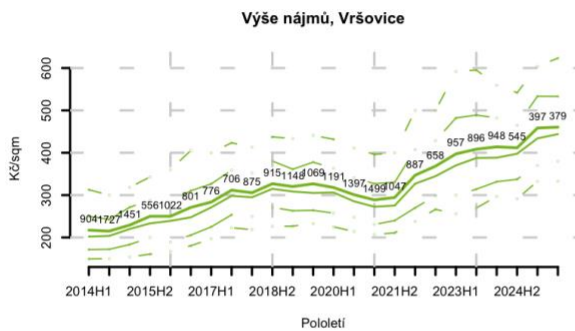
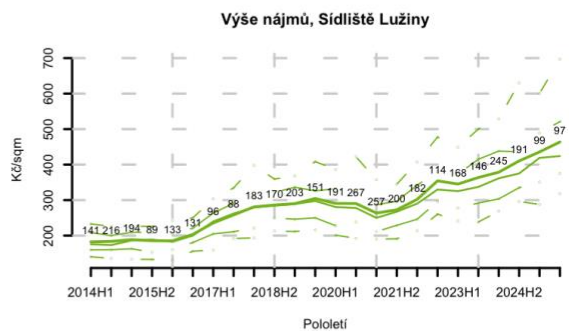
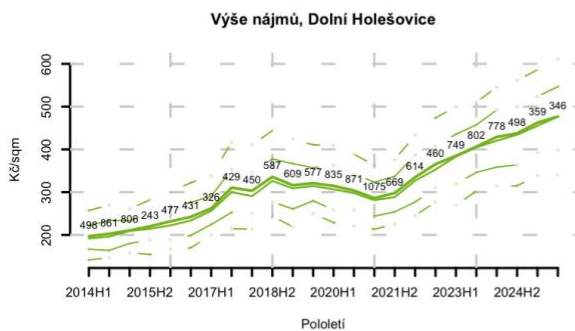
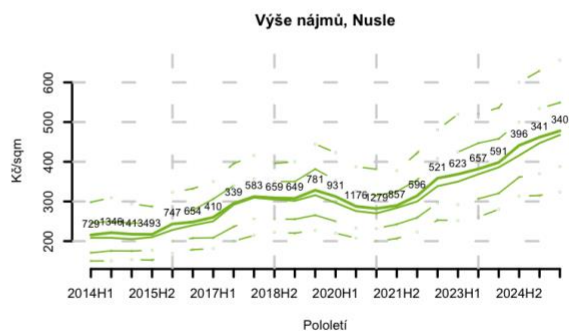
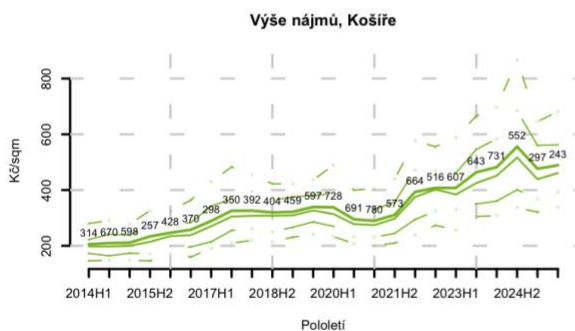
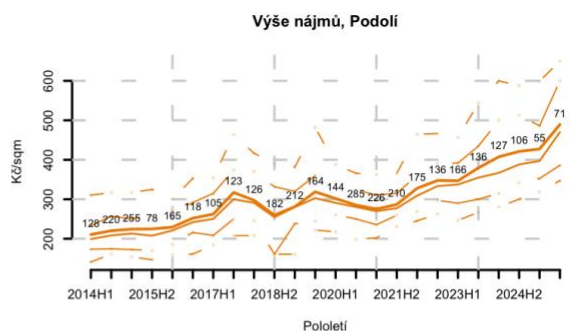
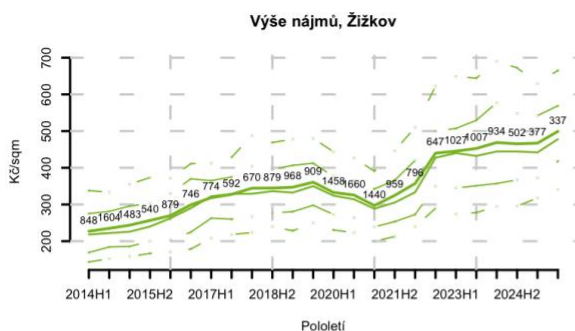
Změna výše nájmu mezi druhým pololetím roku 2019 a druhým pololetím roku 2025



Přehled nabídkové výše nájmu podle jednotlivých lokalit

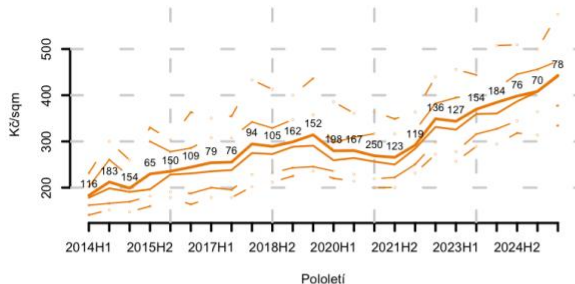
Název	Výše nájmu za m2 – 2018H1	Výše nájmu za m2 – 2018H2	Výše nájmu za m2 – 2019H1	Výše nájmu za m2 – 2019H2	Výše nájmu za m2 – 2020H1	Výše nájmu za m2 – 2020H2	Výše nájmu za m2 – 2021H1	Výše nájmu za m2 – 2021H2	Výše nájmu za m2 – 2022H1	Výše nájmu za m2 – 2022H2	Výše nájmu za m2 – 2023H1	Výše nájmu za m2 – 2023H2	Výše nájmu za m2 – 2024H1	Výše nájmu za m2 – 2024H2	Výše nájmu za m2 – 2025H1	Výše nájmu za m2 – 2025H2	Změna výše nájmu mezi 2025H2 a 2014	Změna výše nájmu mezi 2025H2 a 2019H2
Sídlíště Modřany jih	246	260	274	279	267	261	253	271	282	344	334	350	357	408	398	394	118,3	41,2
Sídlíště Barrandov	264	269	273	297	291	275	259	280	298	327	357	373	369	372	391	395	104,2	32,9
Sídlíště Bohnice	271	278	283	287	270	268	252	259	284	342	328	345	359	372	395	402	107	40
Sídlíště Chodov	225	281	274	275	277	269	251	270	283	314	303	325	368	376	379	404	119,9	47,2
Sídlíště Horní Měcholupy II.	259	294	283	283	278	266	252	262	284	324	330	338	347	372	403	386	114,4	36,3
Sídlíště Horní Roztyly	242	281	267	248	260	257	236	239	283	299	298	314	329	326	348	363	95	46,5
Sídlíště Jižní Město I. jih	268	270	268	289	277	260	253	263	289	327	330	336	346	383	401	416	123,1	43,9
Sídlíště Jižní Město I. sever	317	290	294	297	293	289	274	280	296	356	349	365	378	401	418	420	112,3	41,4
Sídlíště Kamýk	241	277	277	278	284	248	258	257	279	312	323	341	351	344	368	385	109,7	38,4
Sídlíště Letňany	257	268	289	280	273	261	255	270	282	326	348	357	355	385	381	403	111,6	43,8
Sídlíště Libuš	241	251	281	270	288	269	241	253	282	301	321	326	357	392	385	411	139,7	51,9
Sídlíště Lužiny	281	286	290	305	291	290	264	273	302	354	345	364	379	410	436	464	153,1	52,2
Sídlíště Malešice	295	289	299	314	280	280	269	266	292	349	344	370	385	398	408	443	120,4	40,9
Sídlíště Modřany sever	253	260	258	272	268	251	234	245	285	282	296	314	351	373	358	375	102,9	38
Sídlíště Nové Butovice	258	257	263	284	262	256	247	252	286	331	318	335	356	358	384	400	114,4	41,1
Sídlíště Prosek	271	291	286	297	281	274	263	275	294	342	374	392	397	413	428	435	123,8	46,7
Sídlíště Stodůlky	274	258	288	255	264	238	243	247	265	301	315	331	323	377	446	440	149,9	72,5
Sídlíště Velká Ohrada	237	272	259	266	283	255	236	249	264	290	315	317	322	344	349	378	131	42,5
Sídlíště Černý Most	246	247	257	286	276	250	248	245	281	306	361	313	349	343	385	393	116,1	37,1
Sídlíště Ďáblice	278	284	307	297	286	269	275	271	306	337	339	374	360	384	396	411	100,5	38,5
Sídlíště Řepy	254	260	256	260	262	253	246	262	275	301	306	336	344	352	375	384	114	47,4
Braník	289	271	265	282	304	290	260	260	288	322	356	336	372	383	386	375	79,7	33,1
Dejvice	284	292	306	306	288	277	268	272	308	342	347	382	410	423	422	438	104,3	43,1
Dolní Holešovice	303	336	316	321	315	304	286	298	335	366	385	407	429	438	463	477	137,8	48,6
Dolní Libeň	287	294	292	320	319	312	286	272	313	340	372	382	387	432	407	425	113,2	32,8
Horní Libeň	267	279	315	307	293	271	255	282	305	341	349	361	391	382	402	417	101,1	35,7
Košíře	326	320	322	339	338	295	290	311	393	408	408	464	482	556	476	489	134,9	44
Letná	310	323	320	322	315	301	286	304	331	368	366	393	413	431	451	450	101,6	39,5
Nusle	312	309	308	328	312	288	282	290	314	359	369	382	398	441	462	478	117,9	45,6
Ohrada	288	301	298	307	311	290	267	279	306	351	351	371	368	400	432	447	112,9	45,3
Podolí	297	260	281	319	302	285	275	287	328	348	347	379	407	421	427	489	125,9	53,5
Smíchov	318	330	336	341	333	308	288	310	335	388	368	398	408	404	410	434	94,6	27,3
Strašnice	274	288	283	287	277	279	260	259	288	315	334	348	358	381	393	407	106,7	41,8
Vršovice	306	327	320	327	318	301	289	294	347	368	397	408	414	412	458	460	113,3	40,9
Vysočany	299	307	310	310	309	293	276	282	298	359	360	373	387	400	424	455	118,6	46,5
Žižkov	344	345	347	361	333	326	297	325	357	440	445	453	469	465	467	499	115	38,4

V následujících grafech je zobrazen vývoj výše nájmu ve sledovaných lokalitách.

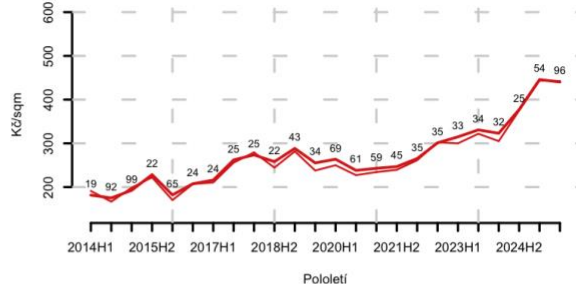


V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny **silnou plnou čarou**, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také **číslem doplněny údaje o počtu nabídek** nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

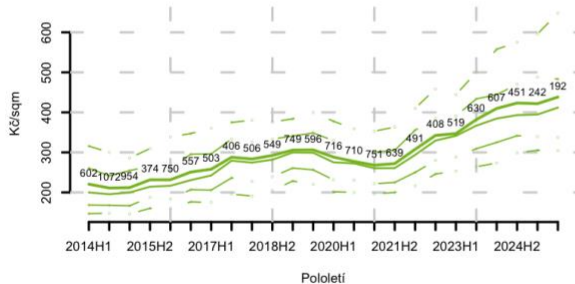
Výše nájmu, Sídliště Malešice



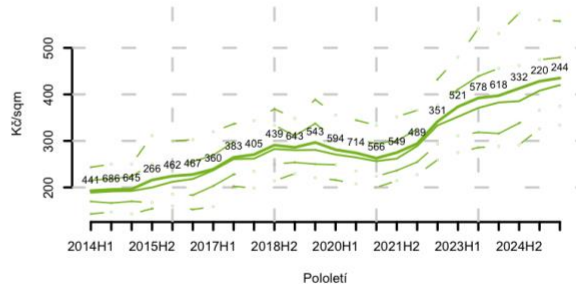
Výše nájmu, Sídliště Stodůlky



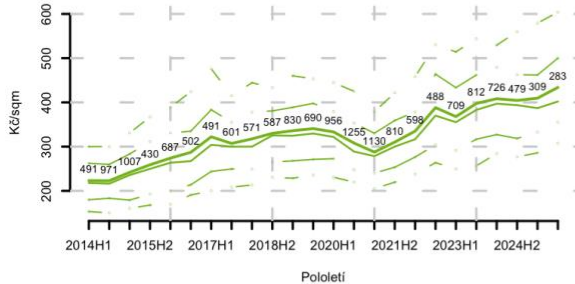
Výše nájmu, Dejvice



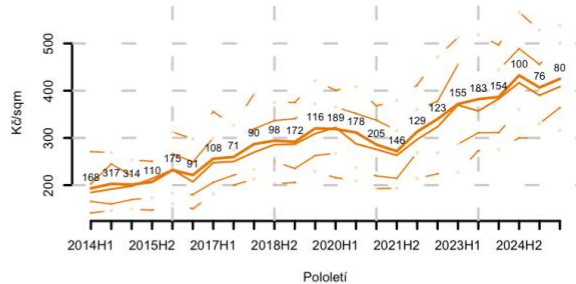
Výše nájmu, Sídliště Prosek



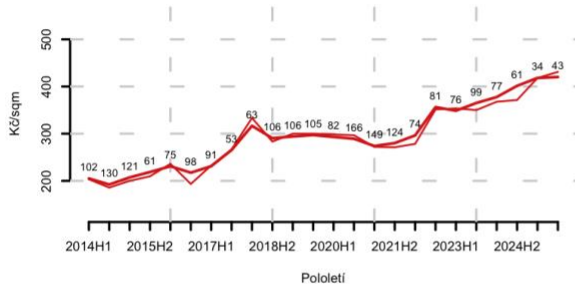
Výše nájmu, Smíchov



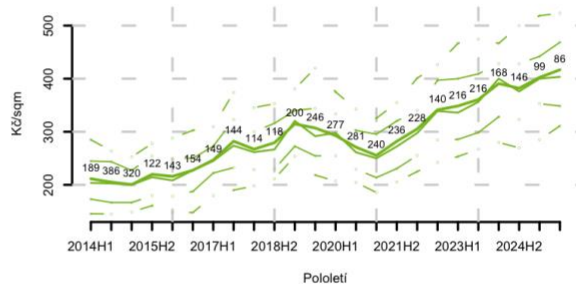
Výše nájmu, Dolní Libeň



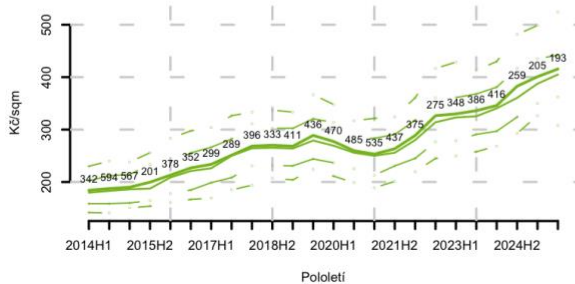
Výše nájmu, Sídliště Jižní Město I. sever



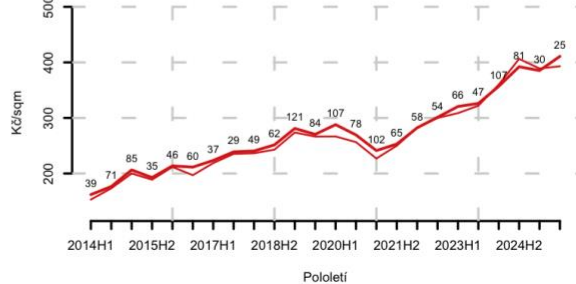
Výše nájmu, Horní Libeň



Výše nájmu, Sídliště Jižní Město I. jih

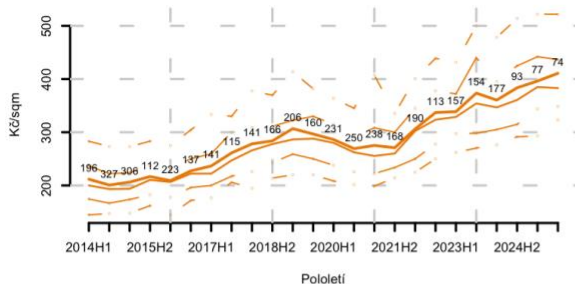


Výše nájmu, Sídliště Libuň

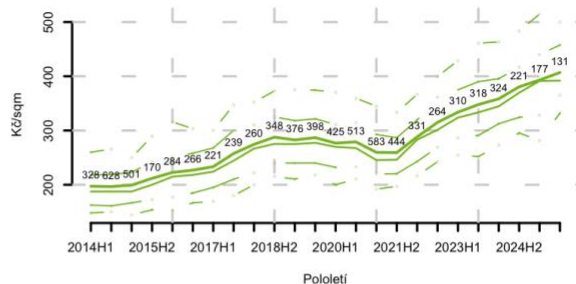


V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny **silnou plnou čarou**, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také **číslem doplněny údaje o počtu nabídek** nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

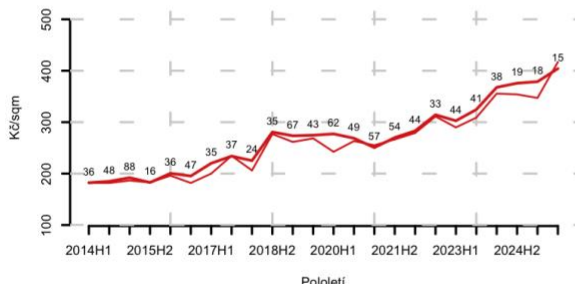
Výše nájmu, Sídliště Ďáblice



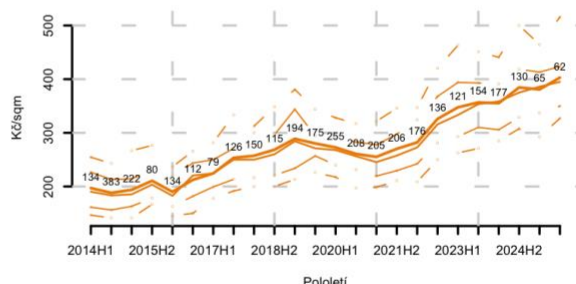
Výše nájmu, Strašnice



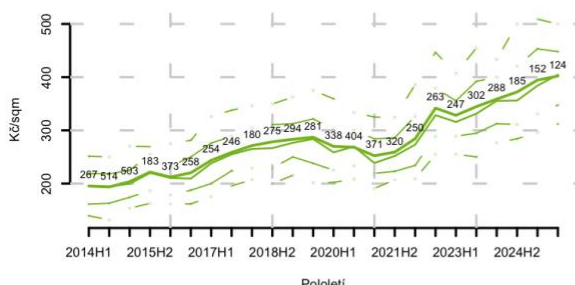
Výše nájmu, Sídliště Chodov



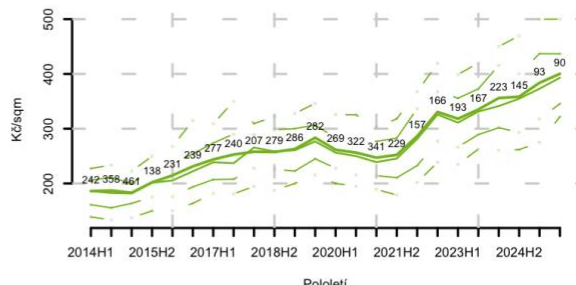
Výše nájmu, Sídliště Letňany



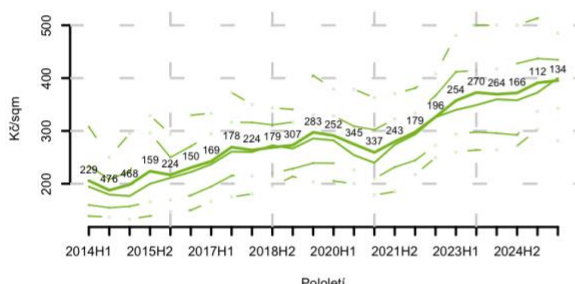
Výše nájmu, Sídliště Bohnice



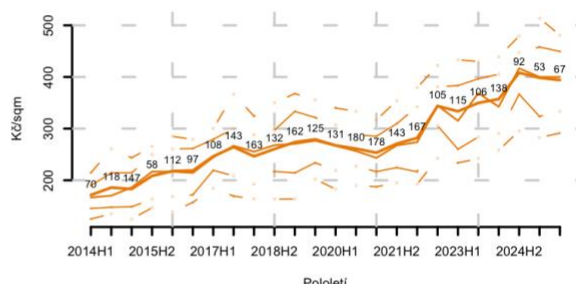
Výše nájmu, Sídliště Nové Butovice



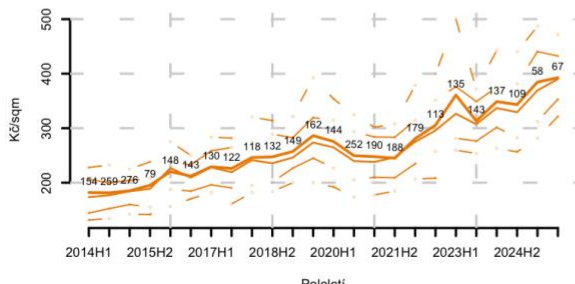
Výše nájmu, Sídliště Barrandov



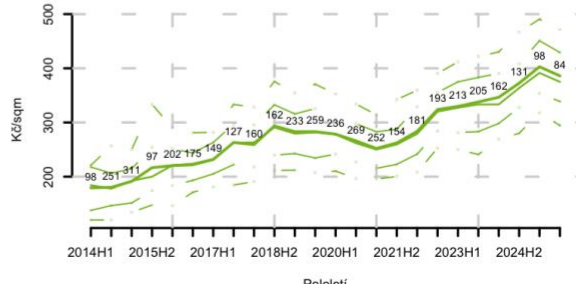
Výše nájmu, Sídliště Modřany jih



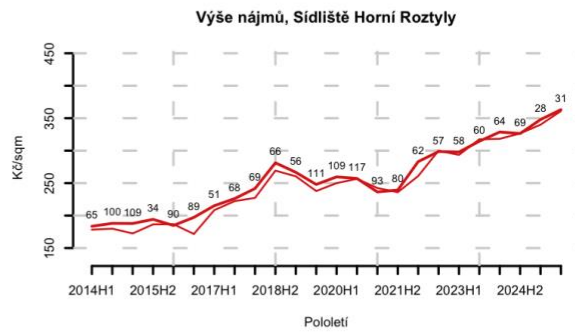
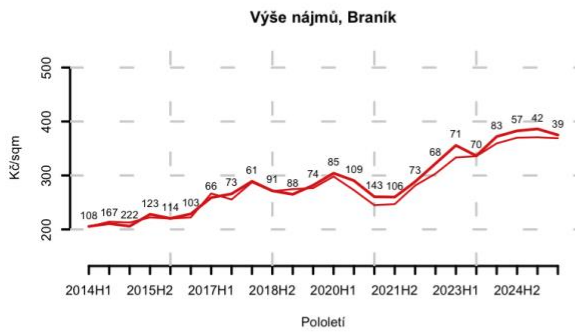
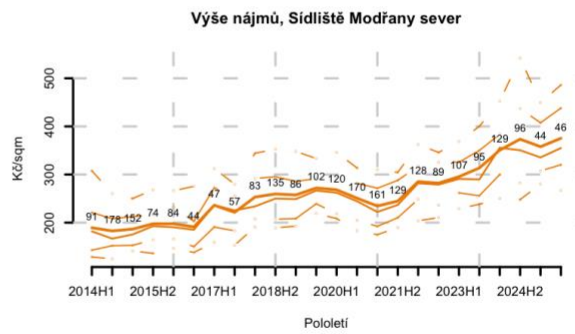
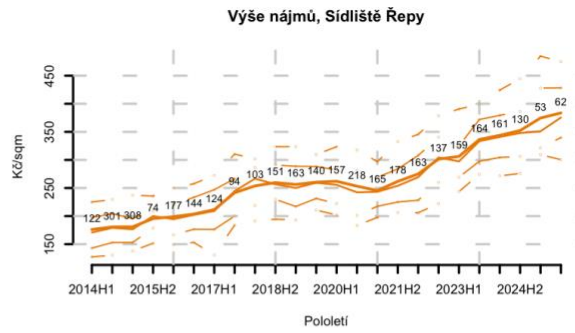
Výše nájmu, Sídliště Černý Most



Výše nájmu, Sídliště Horní Měcholupy II.



V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny **silnou plnou čarou**, **mediány** slabou plnou čarou, **spodní a horní kvartily** čárkovanou čarou a **spodní a horní decily** tečkovanou čarou. U průměrů jsou také **číslem doplněny údaje o počtu nabídek** nájemního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.



V grafech jsou **průměrné hodnoty** zobrazeny **silnou plnou čarou**, mediány slabou plnou čarou, spodní a horní kvartily čárkovanou čarou a spodní a horní decily tečkovanou čarou. U průměrů jsou také číslem doplněny údaje o počtu nabídek nájmního bydlení v daném pololetí a katastrálním území.

6. Výsledky analýzy faktorů s vlivem na růst cen nemovitostí

6.1. Přehled proměnných

V následující části jsou popsány proměnné, které byly testovány v různých specifikacích ve statistických modelech, a dále jsou tyto proměnné zobrazené v prostoru buď již agregované do čtvercové mřížky, nebo v jejich původní podobě.

Přehled použitých proměnných

(Intercept)	Odhadnutá konstanta
log_cnt_dist	Logaritmus vzdálenosti centroidu čtverce od centra města; jako centrum je zvolena stanice metra Můstek
log_transit_measure	Menší z logaritmů vzdálenosti centroidu čtverce od nejbližší stanice vlaku nebo metra
log_tram_measure	Logaritmus vzdálenosti centroidu čtverce od nejbližší zastávky tramvaje
jobs_2	Počet pracovních příležitostí v okruhu 2 kilometrů od středu čtverce v desetitisících. Počet pracovních příležitostí je vypočten podle metodiky uvedené v Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu pomocí podlažnosti objektů a současného způsobu využití území; zohledněny jsou pouze pracovní příležitosti na území Prahy
jobs_10	Počet pracovních příležitostí v okruhu 10 kilometrů od středu čtverce v desetitisících. Metodika je shodná jako v případě proměnné jobs_2
max_floor	Maximální počet podlaží uvnitř čtverce
median_floor	Mediánový počet podlaží uvnitř čtverce
sd_floor	Standardní odchylka počtu podlaží uvnitř čtverce
GFA	Gross floor area – hrubá podlažní plocha objektů uvnitř čtverce (násobek půdorysné stopy a počtu podlaží) v milionech metrů čtverečních
GFA_multifunction	Gross floor area – hrubá podlažní plocha budov s typem využití „polyfunkční“ v milionech metrů čtverečních
water_sur	Vodní plochy uvnitř čtverce a v okolních 8 čtvercích v milionech metrů čtverečních
woods_sur	Plocha lesů uvnitř čtverce a v okolních 8 čtvercích v milionech metrů čtverečních
parks_sur	Plocha parků uvnitř čtverce a v okolních 8 čtvercích v milionech metrů čtverečních
private_gardens	Plocha zahrad uvnitř čtverce a v okolních 8 čtvercích v milionech metrů čtverečních
victory_gardens_sur	Plocha zahrádkářských osad uvnitř čtverce a v okolních 8 čtvercích v milionech metrů čtverečních
cemeteries_sur	Plocha hřbitovů uvnitř čtverce a v okolních 8 čtvercích v milionech metrů čtverečních
agriculture_sur	Plocha zemědělsky využívaného území uvnitř čtverce a v okolních 8 čtvercích v milionech metrů čtverečních
new_flats	Počet prodaných bytů v novostavbách uvnitř čtverce mezi lety 2014 a 2018 (tisíce)
new_flats_share	Podíl prodaných bytů v novostavbách uvnitř čtverce mezi lety 2014 a 2018 ze součtu prodaných bytů v novostavbách ve sledovaném období a počtu bytů podle SLDB 2011
age_avg	Průměrný věk obyvatel

age_over_65	Podíl obyvatel nad 65 let
duc_years	Průměrná délka vzdělávání obyvatel
` Průměrná obytná plocha obydlených bytů v m2`	Průměrná obytná plocha obydlených bytů v m2
med_dist	Mediánová vzdálenost vyjíždky do zaměstnání (vzdušnou čarou)
med_dest_cent	Mediánová vzdálenost místa zaměstnání od stanice metra Můstek (vzdušnou čarou)
log_cnt_dist:log_train_measure	Součin logaritmu vzdáleností k centru a nejbližší stanici vlaku
log_cnt_dist:log_metro_measure	Součin logaritmu vzdáleností k centru a nejbližší stanici metru
log_train_measure:log_metro_measure	Součin logaritmu vzdáleností k nejbližší stanici vlaku a metra
med_dist:med_dest_cent	Součin mediánových vzdáleností vyjíždky do zaměstnání a vzdálenosti zaměstnání od centra
log_cnt_dist:log_train_measure:log_metro_measure	Součin logaritmu vzdáleností od centra, nejbližší stanice vlaku a nejbližší stanice metra
grown	Podíl rostlé urbánní struktury uvnitř čtverce ve stovkách procent
blocks	Podíl blokové urbánní struktury uvnitř čtverce ve stovkách procent
hybrid	Podíl hybridní urbánní struktury uvnitř čtverce ve stovkách procent
village	Podíl vesnické urbánní struktury uvnitř čtverce ve stovkách procent
garden	Podíl urbánní struktury zahradiho města uvnitř čtverce ve stovkách procent
modernist	Podíl modernistické (sídlištní) urbánní struktury uvnitř čtverce ve stovkách procent
production	Podíl urbánní struktury areálu produkce uvnitř čtverce ve stovkách procent
amenities	Podíl urbánní struktury areálu vybavenosti uvnitř čtverce ve stovkách procent
GeoCat	Kategorická proměnná rozdělující území Prahy do 40 celků pro zohlednění lokálních specifik, které nejsou sledovány ostatními proměnnými

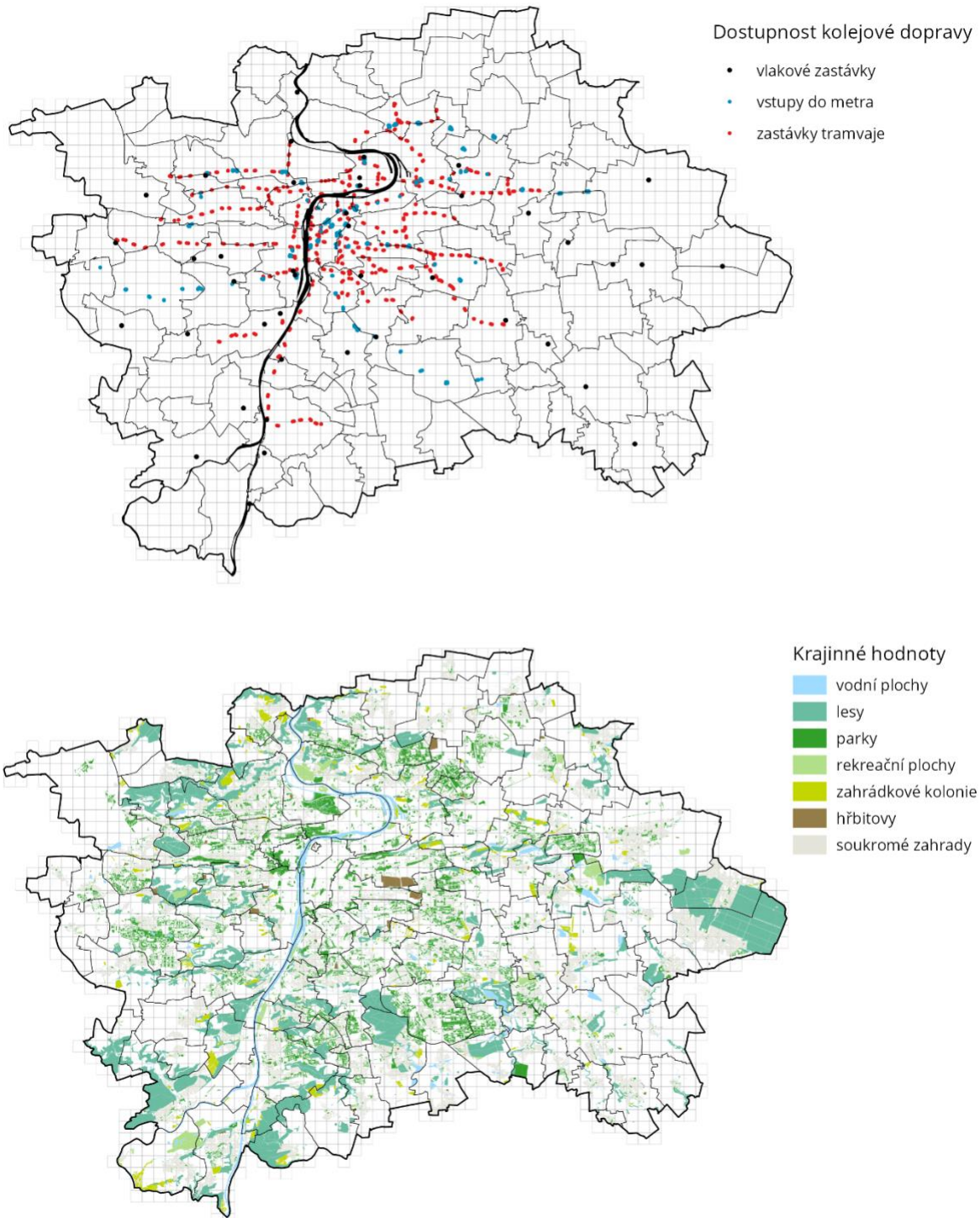
Přehled proměnných nevyužitých ve výsledné modelové specifikaci

train_measure	Vzdálenost k nejbližší stanici vlaku od středu čtverce, 1200 při bezprostřední vzdálenosti a lineárně klesá k hodnotě 0 ve vzdálenosti 1200 metrů od středu čtverce, pro vzdálenost nad 1200 metrů nabývá hodnoty 0
metro_measure	Vzdálenost k nejbližší stanici metra od středu čtverce, 1200 při bezprostřední vzdálenosti a lineárně klesá k hodnotě 0 ve vzdálenosti 1200 metrů od středu čtverce, pro vzdálenost nad 1200 metrů nabývá hodnoty 0
tram_measure	Vzdálenost k nejbližší zastávce tramvaje od středu čtverce, 800 při bezprostřední vzdálenosti a lineárně klesá k hodnotě 0 ve vzdálenosti 800 metrů od středu čtverce, pro vzdálenost nad 800 metrů nabývá hodnoty 0
log_train_measure	Logaritmus vzdálenosti centroidu čtverce od nejbližší stanice vlaku

log_metro_measure	Logaritmus vzdálenosti centroidu čtverce od nejbližší stanice metra
age_avg2	Druhá mocnina průměrného věku obyvatel
pedestrian_areas_sur	Plocha pěších prostranství uvnitř čtverce a v okolních 8 čtvercích
jobs_1	Počet pracovních příležitostí v okruhu 1 kilometru od středu čtverce v desetitisících. Metodika je shodná jako v případě proměnné jobs_2
jobs_5	Počet pracovních příležitostí v okruhu 5 kilometrů od středu čtverce v desetitisících. Metodika je shodná jako v případě proměnné jobs_2
Využití území	K proměnným water_sur, woods_sur, parks_sur, private_gardens, victory_gardens_sur, cemeteries_sur, agriculture_sur a pedestrian_areas_sur byly vypočteny i varianty zohledňující plochu tohoto způsobu využití pouze pro daný čtverec, nebo naopak s větším územním rozsahem zahrnujícím všechny čtverce, jejichž středy leží blíže než 2 kilometry od posuzovaného čtverce

Přehled využitých prostorových dat

Prostorový průmět prvků použitých pro tvorbu proměnných



Mapový podklad – Data50 a RÚIAN, 2019 © Český úřad zeměměřický a katastrální, www.cuzk.cz.; datový podklad © IPR Praha; © 2019 Deloitte Česká republika

6.2. Specifikace statistického modelu

Analýza faktorů s vlivem na výši nájmu a růst nájmu byla provedena regresní analýzou metodou nejmenších čtverců (OLS), kdy v prvním případě (Model M1) byla vysvětlována výše nájmu za metr čtvereční bytu v roce 2025 v logaritmické podobě a v druhém případě (Model M2) byl vysvětlován nárůst výše nájemného v období od roku 2016 do roku 2025 v procentech.

Jednotlivá pozorování v obou modelech jsou tvořena čtverci o délce hrany 500 metrů, pro které jsou jednotlivé proměnné vypočteny.

Obecná specifikace obou modelů je následující:

Model M1

$$\log price_sqm = \alpha + \beta_i X_i + \gamma_{ij} G_{ij} + \varepsilon$$

Model M2

$$price_diff_2016_2025 = \alpha + \beta_i X_i + \gamma_{ij} G_{ij} + \varepsilon$$

α je odhadnutá konstanta, X_i je matice proměnných i pro n pozorování, pro které je odhadnut vektor koeficientů β_i , dále G_{ij} je matice interakcí vybraných proměnných i a j pro n pozorování, pro které je odhadnut vektor koeficientů γ_{ij} a ε je stochastické residuum modelu.

6.3. Výsledky statistických modelů M1 a M2

V následující tabulce jsou zobrazeny výsledky regresní analýzy, kdy v levém sloupečku jsou zobrazeny výsledky pro odhad vlivu jednotlivých proměnných na celkovou výši nájmu v roce 2025 (měřenou v logaritmu Kč za metr čtvereční bytu) a v pravém sloupečku jsou uvedeny výsledky vlivu jednotlivých proměnných na změnu výše nájemného v procentech mezi lety 2016 a 2025. Uvedeny jsou robustní standardní odchylky, protože oba modely vykazují heteroskedastická residua.

V případě obou modelů byla do analýzy zahrnuta vzájemná interakce proměnných vzdálenosti od centra vzdálenosti od nejbližší stanice metra nebo vlaku.

	Model M1	Model M2	Model M1	Model M2
(Intercept)	6.1726***	34.6891	6.1954***	40.7821
log_cnt_dist	0.0485	14.6814	0.0512	14.8063
log_transit_measure	0.0128	-4.4952	0.0116	-4.7020*
log_tram_measure	-0.0025	3.5186***	-0.0021	3.5246***
jobs_2	0.0013	-0.1100	0.0008	-0.2030
jobs_10	0.0002	0.3330***	0.0003	0.3397***
max_floor	-0.0025*	-0.6167*	-0.0034***	-0.7750**
median_floor	-0.0009	0.0200	-0.0002	0.1775
sd_floor	-0.0004	0.4049	0.0015	0.7875
GFA	-0.0380	-20.3023	-0.0416	-21.4676
GFA_multifunction	-0.5344	277.1298*	-0.5543	268.5811*
water_sur	-117.4022	73771.0088	74.7524	36255.2603
woods_sur	147.9706**	2660.6942	-132.0313*	5328.8432
parks_sur	1.1141	-3879.2683	9.1710	-2340.8882
private_gardens	2.8530	-1760.8389	2.3299	-1922.8288
victory_gardens_sur	21.1891***	2263.5474*	20.3252***	2046.2074*
cemeteries_sur	1.8684	1083.8156	-2.9073	118.0237
agriculture_sur	95.6906	-4855.5235	111.3891*	-968.0734
new_flats	0.0679***	4.6491*	0.0805***	7.0887***
new_flats_share	-0.0001	-0.0014	-0.0001	-0.0142
age_avg	-0.0004	0.5467*	-0.0012	0.3766

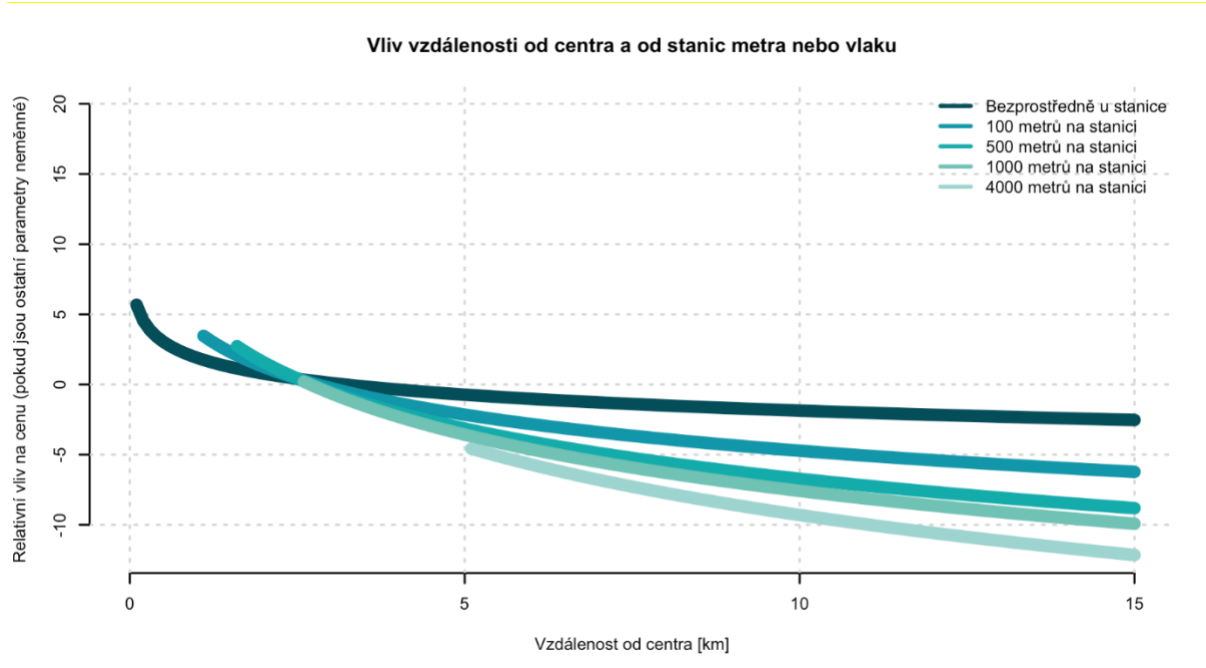
age_over_65	-0.0784	-39.5690**	-0.0225	-27.6912*
educ_years	-0.0050	0.1332	-0.0039	0.3898
` Průměrná obytná plocha obydlených bytů v m2 `	0.0004***	0.0145	0.0003*	-0.0130
med_dist	-0.0053	1.1562	-0.0051	1.1421
med_dest_cent	-0.0086*	0.8379	-0.0084*	0.8885
grown	0.0498	-20.8476**	0.0461	-21.8562**
blocks	0.0258	-0.5197	0.0154	-2.7435
hybrid	0.1049**	16.8422	0.1040**	16.5300
		-		-
village	-0.0254**	10.6716***	-0.0269**	10.5444***
garden	0.0114	3.3403	0.0035	1.7547
modernist	0.0092	-4.3696	-0.0081	-7.7803*
production	0.0220*	-4.0773	0.0138	-5.4925*
amenities	0.0119	-6.9520*	0.0105	-7.1763*
log_cnt_dist:log_transit_measure	-0.0135**	-0.0146	-0.0144***	-0.1688
med_dist:med_dest_cent	0.0002	-0.1555	0.0000	-0.1932
R^2	0.4600	0.2244	0.5117	0.2201
Adj. R^2	0.4467	0.2053	0.4997	0.2009
Num. obs.	1457	1457	1457	1457

Signif. codes: '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05,
robustní standardní odchylky v závorkách

6.4. Interpretace statistického modelu

Výsledky provedených modelů ukazují, že vlivy na celkovou výši nájemného za metr čtvereční a vlivy na růst výše nájemného za období od roku 2016 do roku 2025 se liší. Zároveň je z modelů patrné, že zatímco celková výše nájemného v roce 2025 je vybranými proměnnými relativně dobře vysvětlena (model M1 vysvětluje přibližně 50 % variace v datech), tak vysvětlení změny cenové hladiny obdobnou sadou proměnných je méně úspěšné (model vysvětluje zhruba jen 20 % variace v datech). To může být dáno jednak tím, že nebyly nalezeny správné faktory, které by souvisely se změnou výše nájemného, nebo tím, že obecně změna cenové hladiny vykazuje vyšší míru náhodnosti.

První skupinou testovaných proměnných jsou vzdálenosti od centra města a kapacitní kolejové dopravy v podobě jejich interakce a následně dostupnost pracovních příležitostí v okruhu dvou a deseti kilometrů a průměrná vzdálenost vyjíždky do zaměstnání a průměrná vzdálenost zaměstnání od centra města. Jelikož je pro vzdálenost od centra města a od nejbližší stanice metra nebo vlaku použita interakce obou proměnných je zobrazen výsledek na grafu níže. Každá křivka na grafu níže odpovídá určité vzdálenosti od nejbližší stanice metra nebo vlaku. Na vodorovné ose je pak uvedena vzdálenost od centra Prahy a na svislé ose je relativní změna ceny hypotetické nemovitosti v procentech, pro kterou by ostatní proměnné byly shodné. Jak je vidět u nemovitostí bezprostředně umístěných u metra (nejtmavší barva), cena mírně klesá se vzdáleností od centra města. Naopak čím je nemovitost od stanice metra dále, tím více se vzdálenost od centra města projevuje na poklesu ceny. Tento výsledek je intuitivní a poukazuje na to, že blízkost metra, zejména v lokalitách daleko od centra, výrazně zvyšuje hodnotu bytů. Jednotlivé křivky začínají v různých vzdálenostech od centra z toho důvodu, že například kombinace vzdálenosti 4000 metrů od stanice metra a zároveň lokalizace v centru není možná.



K těmto výsledkům na základě lokalizace ve městě a ve vztahu k veřejné dopravě je ale třeba dále doplnit specifický faktor blízkosti pracovních příležitostí. V případě modelu pro rok 2025 má počet pracovních příležitostí v okruhu 2 kilometrů pozitivní vliv, v druhém případě je vliv negativní.

Tyto výsledky dále doplňuje vliv vzdálenosti dojížděky do zaměstnání z jednotlivých území a vzdálenost těchto zaměstnání od centra města. V případě vlivu na celkovou hladinu nájemného mají lokality s průměrnou délkou vyjížděky o jeden kilometr delší nájmy průměrně o 0,51 % nižší. Nejedná se však o statisticky významný efekt. Podobný výsledek je spjat se vzdáleností zaměstnání od středu města, kdy průměrná vzdálenost cílových zaměstnání od centra města o jeden kilometr je spojena s nižším nájemným o 0,84 %. Opačné výsledky platí pro změnu výše nájemného, ale nejde o statisticky významné efekty.

Proměnné vyjadřující maximální a mediánové podlažnosti v území mají obecně negativní efekt pro vyšší podlažnost, ale pouze proměnná maximálního počtu podlaží uvnitř čtverce je statisticky významná.

Vyšší intenzita využití území v podobě objemu hrubých podlažních ploch má negativní efekt jak na celkovou výši nájmu (zvýšení objemu podlažních ploch o 1 milion metrů čtverečních je spojeno s nájmem nižším o 4,1 %), tak na růst výše nájmu (zvýšení o 1 milion metrů čtverečních je spojeno s růstem nižším o 21,5 procentních bodů). Dále byl testován vliv využití budov, konkrétně hrubé podlažní plochy polyfunkčních budov v rámci jednotlivých analyzovaných čtverců. Model ukazuje, že vyšší zastoupení polyfunkčních hrubých podlažních ploch je spojeno s průměrně nižší výší nájmu, konkrétně zvýšení hrubých podlažních ploch o 100 tisíc metrů čtverečních, byť není statisticky významné, je spojeno s průměrným snížením nájemného o 55 procent. Opačný efekt má zvýšení počtu HPP polyfunkčních objektů na tempo růstu nájmu, konkrétně o 268 procentních bodů.

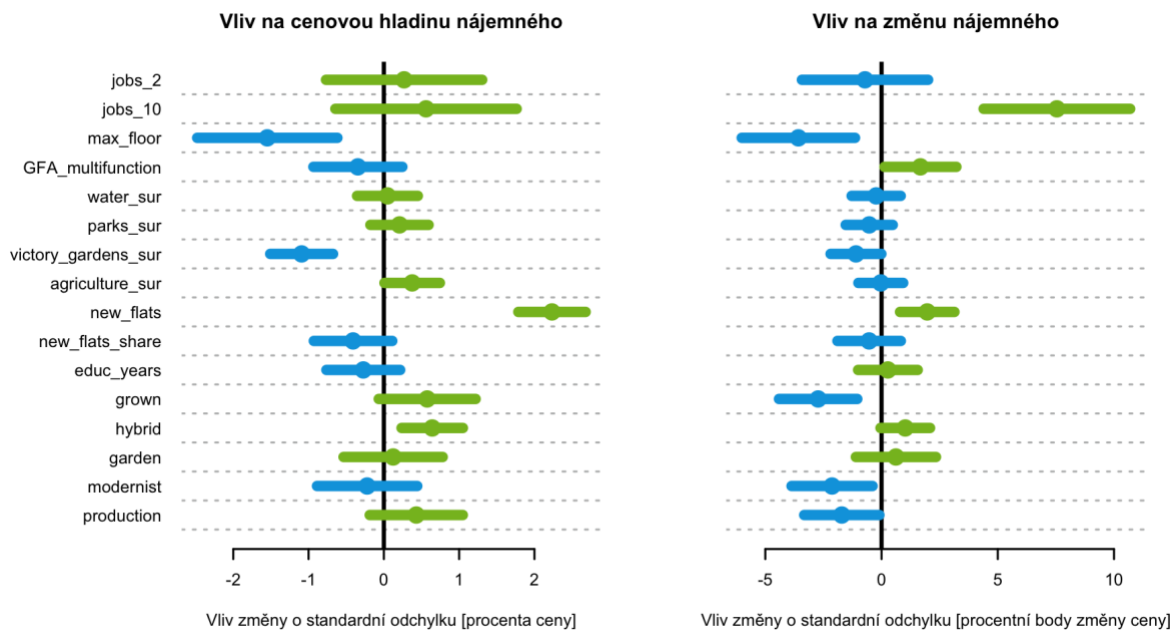
Nová výstavba bytů se pojí jak s celkově vyšší hladinou nájemného, tak s jeho tempem růstu. Z hlediska absolutní výše nájemného je zvýšení počtu dokončených bytů o 1000 spojeno s nárůstem výše nájemného o 8 %. Zvýšení počtu nově postavených bytů o 1000 se projeví zvýšením růstu cen nájemného o 7 procentních bodů. V případě vlivu nových bytů na cenovou hladinu je ale třeba zohlednit to, že pravděpodobně hlavním kanálem tohoto efektu průměrně vyšší nájemné v novostavbách. Proto větší zastoupení novostaveb v lokalitě nezbytně povede k průměrně vyššímu nájemnému. Vliv nové výstavby na cenu stávajících nemovitostí nebyl v této

analýze zkoumán, ale této problematice v pražském prostředí se obšírně věnuje analýza Vliv nové výstavby na ceny okolitých nehnuteľností a spokojenost rezidentů (IPR Praha, 2017).

Území s populací starší v průměru o 1 rok vykazují nižší cenu nájmu o 1,2 %. Stáří místní populace snižuje tempo růstu nájmu o 0,37 procentních bodů. Ani v jednom z případů ale proměnná není statisticky významná.

Vliv struktury lokality je patrný pro některé typy. Pro každý hodnocený čtverec byl vypočten podíl jednotlivých typů struktur zástavby, který vstupoval do regresní analýzy. Níže jsou uvedeny výsledky pro případ, kdy je čtverec zcela tvořen jedním z uvedených typů lokality. V tomto hodnocení byla jako základní kategorie zvolena heterogenní struktura a hodnoty vlivy ostatních lokalit jsou odvozy od ní. Na celkovou výši nájmu v lokalitě má nejvyšší vliv hybridní struktura, u které je nájemné v průměru vyšší o 10,4 %.

V následujícím grafu jsou znázorněny vlivy jednotlivých proměnných na celkovou výši hladiny nájemného a na změnu výše nájemného během pozorovaného období. Tento graf se zaměřuje pouze na proměnné, které nebyly použity v interakci s jinými proměnnými. V grafu je tečkou označena střední hodnota odhadu a čárkou rozptyl odhadu na vzdálenost dvou standardních odchylek od střední hodnoty odhadu (přibližně interval spolehlivosti na úrovni 95 %). Pro lepší porovnatelnost výsledků je v grafu zobrazen vliv změny faktoru o jednu standardní odchylku vypočtenou ze vstupních dat, na která byla aplikována regresní analýza. V případě celkové výše nájemného je měřen vliv změny faktoru o jednu standardní odchylku na změnu nájemného v procentech, u změny výše nájemného je měřen vliv změny faktoru o jednu standardní odchylku na změnu výše nájemného v procentních bodech.



6.5. Kontrola statistického modelu

Model M1

Test normality residuí

Jarque Bera Test

data: M1\$residuals

X-squared = 130.44, df = 2, p-value < 2.2e-16

Jelikož výsledné p-value testu je nižší než 0.05, můžeme vyvrátit nulovou hypotézu, že rozložení residuí se statisticky významně neliší od normálního rozložení a nemůžeme tedy považovat residua za normálně rozložená.

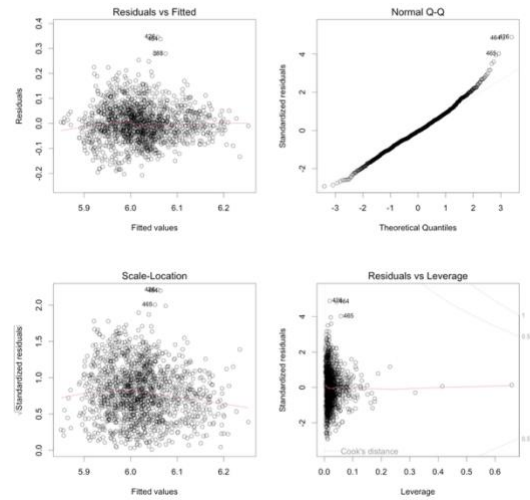
Test homoskedasticity

studentized Breusch-Pagan test

data: M1

BP = 161.98, df = 35, p-value < 2.2e-16

Jelikož výsledné p-value testu nepřesahuje hodnotu 0.05, můžeme vyvrátit nulovou hypotézu homoskedasticity a předpokládat heteroskedasticitu residuí. Z toho důvodu jsou u prezentovaných modelů použity robustní standardní odchylky.



Model M2

Test normality residuí

Jarque Bera Test

data: M2\$residuals

X-squared = 431.59, df = 2, p-value < 2.2e-16

Jelikož výsledné p-value testu nepřesahuje hodnotu 0.05, můžeme vyvrátit nulovou hypotézu, že rozložení residuí se statisticky významně neliší od normálního rozložení a nemůžeme tedy považovat residua za normálně rozložená.

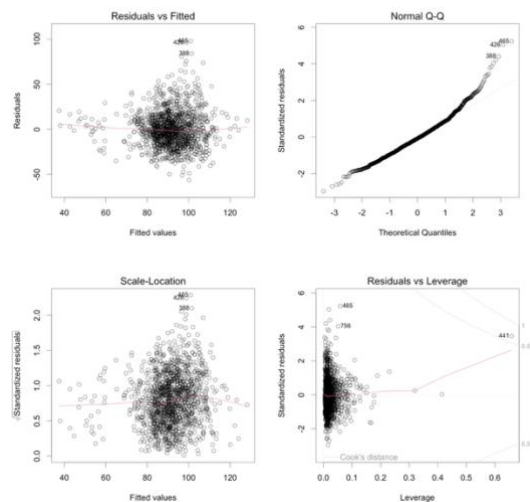
Test homoskedasticity

studentized Breusch-Pagan test

data: M2

BP = 106.84, df = 35, p-value = 3.394e-09

Jelikož výsledné p-value testu nepřesahuje hodnotu 0.05, můžeme vyvrátit nulovou hypotézu homoskedasticity a předpokládat heteroskedasticitu residuí. Z toho důvodu jsou u prezentovaných modelů použity robustní standardní odchylky.



7. Detail metodiky

7.1. Požadavky na vstupní data a jejich úprava

V případě této analýzy byla jako zdrojová data o výších nájmu použita databáze inzerce nabídky bytů k pronájmu na velkých realitních serverech. V této databázi jsou pro jednotlivé inzeráty uvedena data zveřejnění i data posledního výskytu na webových stránkách, tudíž pro agregaci dat v čase je možné se řídit datem, kdy byl inzerát poslední den zveřejněný. Databáze je rovněž očištěna o duplicitní záznamy.

Z hlediska replikace indexu výše nájmu je nezbytné použít reprezentativní zdroj dat, kterými může být jeden z největších realitních inzertních webů nebo případně kombinace dat z více takových inzertních webů, kdy pak ale musí dojít k odstranění duplicitních záznamů.

Data z realitní inzerce je před samotnou analýzou třeba očistit o extrémní a nepravděpodobná pozorování. To bylo provedeno tak, že byla odstraněna ta pozorování, která v doplňkovém regresním modelu mají absolutní velikost residuí logaritmu ceny za metr čtvereční vyšší než 0,7.

7.2. Definice použitých sledovaných proměnných

Základní index absolutní výše nájemného je stanoven pro Prahu jako celek i pro jednotlivá katastrální území (u kterých bylo v každém pololetí zaznamenáno více než 40 inzerátů nájemního bytového bydlení) jako průměr, medián, první decil (10. percentil), první kvartil (25. percentil), třetí kvartil (75. percentil) a poslední decil (90. percentil).

Index mezipoletní změny výše nájmu je pak pro každou statistickou veličinu x pro každé období i vypočten jako:

$$I = 100 \left(\frac{x_i}{x_{i-1}} - 1 \right)$$

Výsledný index definuje mezipoletní změnu v procentech.

7.3. Definice územních jednotek

Indexy výše nájemného jsou sestaveny pro území celého hlavního města Prahy a pro jednotlivá katastrální území, jak jsou vymezena v datech RÚIAN.

Při analýze faktorů ovlivňujících výši a změny výše nájmu byla použita nově zkonstruovaná čtvercová mřížka o délce hrany 500 metrů.

Mřížka je sestavena v projekci S-JTSK (Greenwich) / Krovak East North (5514), kdy severní hrana nejsevernějších čtverců leží na souřadnici -1034123,26; nejvýchodnější hrana leží na souřadnici -722520,4; nejjižnější hrana leží na souřadnici -1059123,26; a nejzápadnější hrana na souřadnici -756520,4. Mřížka se skládá ze všech čtverců, které alespoň svou částí leží na území Prahy.

Slovník použitých zkratk

ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
GIS	Geografické informační systémy
IPR Praha	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
IQR	Inter-quartile range (třetí kvartil minus první kvartil)
MHMP	Magistrát hlavního města Prahy
SLDB 2011	Sčítání domů, lidu a bytů 2011
ZSJ	Základní sídelní jednotka

Deloitte.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejich členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejich členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Podrobné informace o společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejich členských firmách jsou uvedeny na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, poradenství, právního a finančního poradenství, poradenství v oblasti rizik a daní a související služby klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poznatky a poskytuje svým klientům, mezi něž patří čtyři z pěti společností figurujících v žebříčku Fortune Global 500®, vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkompexnější podnikatelské výzvy. Chcete-li se dozvědět více o způsobu, jakým zhruba 244 000 odborníků dělá to, co má pro klienty smysl, kontaktujte nás prostřednictvím sociálních sítí Facebook, LinkedIn či Twitter.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve střeoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím téměř 6 000 zaměstnanců ze 41 pracovišť v 18 zemích.

© 2025 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.