

Stručná metodika výpočtu indexů realizovaných cen starších bytů

Realizované ceny starších bytů jsou sbírány od prvního čtvrtletí 2008 za Prahu a od 3. čtvrtletí 2009 za celou republiku z údajů realitních kanceláří. Staršími byty se rozumí byty k bydlení, které nejsou určeny pro prvního uživatele. Na základě statistických analýz dat byla stanovena metodika. Před výpočtem cenových indexů jsou ceny kvalitativně očišťovány. Pro Prahu je provedeno kvalitativní očištění o stav bytu (původní, částečně rekonstruovaný, rekonstruovaný, atp.), materiál (cihla vs. panel), vlastnictví (osobní vs. družstevní) a velikostní kategorii bytu. Pro celou republiku bez Prahy probíhá kvalitativní očištění o materiál (cihla vs. panel), vlastnictví (osobní vs. družstevní) a geografickou polohu. Výsledný cenový index je Laspeyresův se stálými vahami. Váhy jsou pro Prahu pojímány jako relativní podíly objemů skutečných transakcí. Praha je rozčleněna na 9 částí, výsledný cenový index za Prahu je váženým indexem těchto částí. Zbytek ČR mimo Prahu je v každém kraji rozdělen na 3 oblasti: menší města, centra větších měst a okraje větších měst. Pro každou z nich se počítá elementární cenový index. Index za ČR mimo Prahu je vážený cenový index těchto elementárních indexů. Používané váhy jsou odvozeny z odhadů finančních objemů transakcí. Index za ČR je vážený průměr indexů za Prahu a ČR bez Prahy. Metodika je stále ve vývoji, cenové indexy starších bytů mohou být revidovány.