

Závěrečná zpráva projektu: Analýza nabízených bytů ve Zlíně

Úvod

Pro analýzu aktuální nabídky bytů v lokalitě Zlín jsem využil webovou stránku www.sreality.cz. Tato platforma nabízí více než 100 000 nemovitostí od více než 3 000 realitních kanceláří a jednotlivců, což z ní činí jedno z nejrozšířenějších míst pro hledání bydlení.

1. Webscraping

Pomocí knihovny **BeautifulSoup** jsem získal data o aktuálních nabídkách pronájmů bytů ve Zlíně. Extrahoval jsem následující parametry:

- **Cena bytu**
- **Kompozice bytu**
- **Rozměry bytu**
- **Lokalita (ulice + město)**
- **URL odkaz na detail bytu**

Získaná data byla exportována do **.csv** souboru pro další analýzu.

2. Datová analýza

Čištění dat

- Byly odstraněny nerelevantní hodnoty, například položky obsahující "Na vyžádání".
 - Hodnoty ceny byly převedeny na numerický typ pro usnadnění analýzy.
-

3. Analýza výsledků

3.1 Jaká je průměrná cena bytů nabízených bytů?

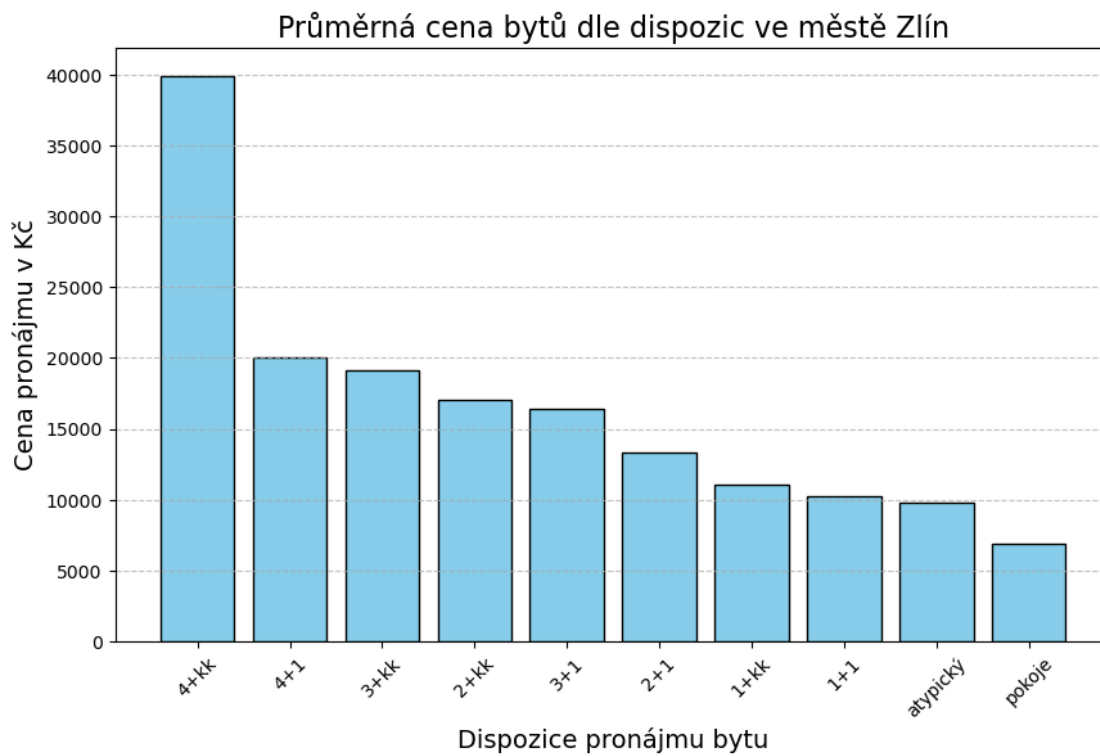
Průměrná cena nabídky pronájmu bytu v lokalitě Zlín činí **14 272,52 Kč**.

3.2 Jaká je průměrná cena bytů pro každou kompozici?

Průměrné ceny bytů dle jejich dispozic jsou uvedeny níže:

Rozměry bytu	Cena (Kč)
1+1	10 228,57
1+kk	11 059,09
2+1	13 346,55
2+kk	17 051,90
3+1	16 450,00
3+kk	19 125,00
4+1	20 000,00
4+kk	39 900,00
Atypický	9 750,00
Pokoje	6 889,78

Vizualizace tohoto výsledku je zobrazena v **Grafu č. 1: Průměrná cena bytu dle dispozic.**



3.3 Existuje ulice, kde je vyšší koncentrace dražších bytů?

Ulice s nejvyšší koncentrací dražších bytů (více než 2 byty s průměrnou cenou nad 20 000 Kč) je v oblasti **Luhačovice**, kde bylo zaznamenáno:

- **Průměrná cena:** 20 877,78 Kč
 - **Počet inzerátů:** 9
 - **Maximální cena:** 39 900 Kč
-

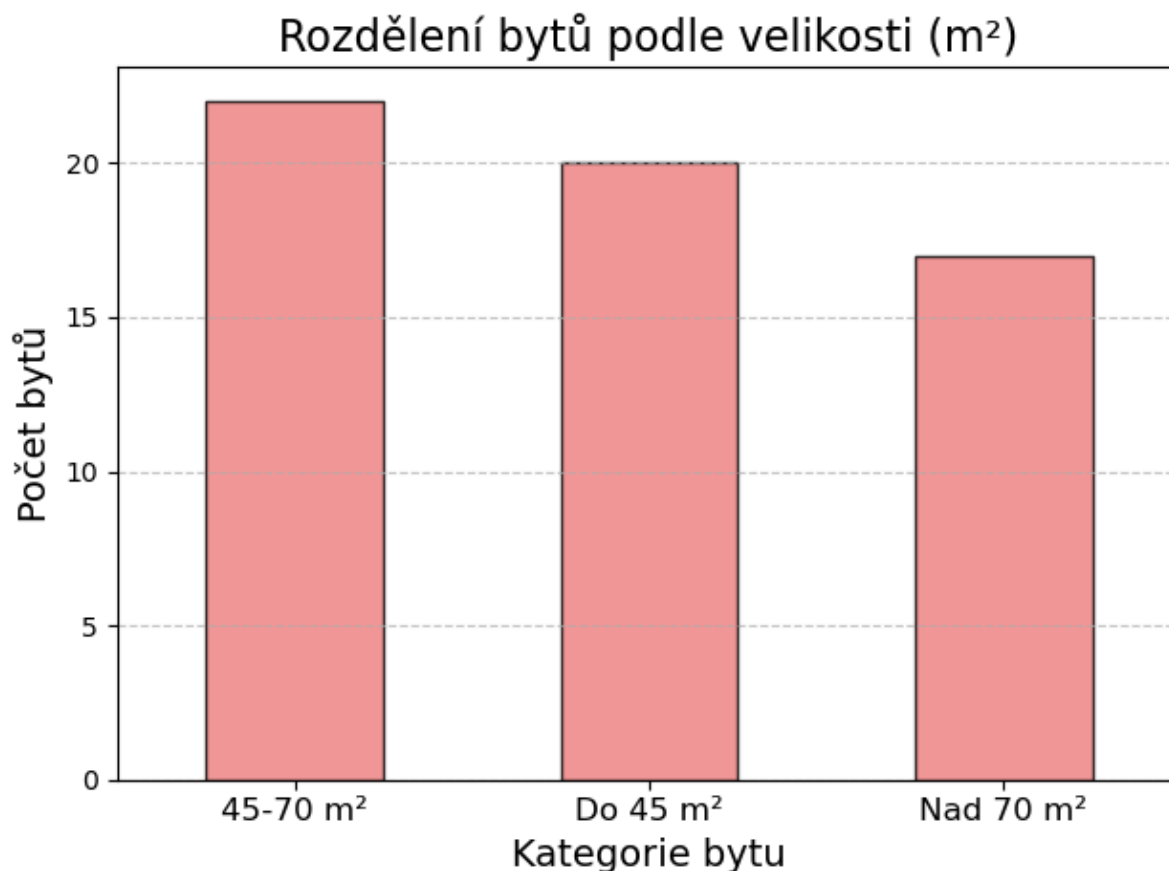
3.4 Jaký typ kompozice je v daném městě nejčastěji inzerován?

Nejčastěji inzerovanou kompozicí bytů jsou byty o velikosti **45 m²** (celkem 12 inzerátů).

Proč tomu tak je?

- Pravděpodobnou příčinou může být převis nabídky malometrážních bytů, které nejsou prioritní poptávkou rodin s dětmi.
- Alternativně může být vyšší poptávka po menších bytech od mladých lidí nebo jednotlivců.

Vizualizace je zobrazena v **Grafu č. 2: Počet inzerovaných bytů dle dispozic.**



3.5 Existují zde inzerce bytů, které stojí více než 20 000 Kč?

Ano, bylo identifikováno celkem **9 bytů**, jejichž cena je v rozmezí od **20 690 Kč** do **25 000 Kč/měsíc**.

Jsou v této cenové hladině inzerovány dvoupokojové byty (2+1/2+kk)?

- Ano, v této cenové hladině jsou inzerovány byty tohoto typu **ale pouze 2+kk**.
-

3.6 Minimální a maximální inzerce pro každou kompozici bytu

Níže je uveden rozptyl mezi minimální a maximální cenou bytů dle jejich dispozice:

Rozměry bytu	Minimální cena (Kč)	Maximální cena (Kč)	Rozptyl (Kč)
1+1	8 000	12 500	4 500
1+kk	9 000	15 000	6 000
2+1	11 500	18 500	7 000
2+kk	10 000	26 000	16 000
3+1	14 000	22 000	8 000
3+kk	12 000	28 000	16 000
4+1	18 000	22 000	4 000
4+kk	30 000	40 000	10 000

Která kompozice má největší rozptyl?

- Největší rozptyl (16 000 Kč) mají dispozice **2+kk** a **3+kk**.
-

Závěr

Tato analýza poskytuje přehled o aktuální nabídce bytů ve Zlíně, jejich cenách, dispozicích a dalších klíčových faktorech. Data jsou prezentována ke dni 26.01.2025. Z analýzy vyplývá, že trh s nájemními byty ve Zlíně je diverzifikovaný a nabízí možnosti jak pro jednotlivce hledající dostupné bydlení, tak pro rodiny a zájemce o luxusnější byty. Byty s menší rozlohou, jako jsou **1+1** nebo **1+kk**, dominují nabídce, což může být způsobeno vysokou poptávkou ze strany mladých lidí a studentů. Analýza by mohla být rozšířena o sledování cen v průběhu času, což by poskytlo cenné informace o sezónních trendech nebo dlouhodobých změnách.