

## **| Kalkulačka hodnoty bytov**

**|** Marec 2016

**|** Manuál

## Zhrnutie

Inštitút finančnej politiky pripravil [kalkulačku na odhad hodnoty bytov](#), ktorá na základe zadaných vstupných kritérií odhadne približnú hodnotu bytu. Výpočty vychádzajú z regresnej rovnice, ktorá využíva skutočne inzerované ponukové ceny bytov za obdobie rokov 2011 a 2012. Kalkulačka je počiatočným pokusom IFP vytvoriť analytický nástroj pre odhad hodnoty nehnuteľností na bývanie. V súčasnosti kalkulačka nereflektuje vývoj na realitnom trhu od roku 2013, našou snahou je ju postupne aktualizovať a vylepšovať tak, aby dokázala čo najvernejšie zohľadňovať realitu. Manuál stručne popisuje údajovú základňu, model na ktorom je kalkulačka založená a upozorňuje na jej súčasné slabšie stránky.

### 1. Ako kalkulačka funguje

Kalkulačka pracuje v užívateľsky prístupnom prostredí, kde sa jednotlivé charakteristiky bytu potrebné pre odhad hodnoty vyberajú zo zoznamu alebo dopĺňajú ako číselné údaje. V prvom kroku je výber mesta alebo obce. V prípade Bratislavy a Košíc je potrebné vybrať aj mestskú časť a ulicu. Ďalšie parametre sa týkajú výhradne charakteristík bytu. Po zadaní požadovaných údajov stačí kliknúť na tlačidlo „Vypočítať“ a zobrazí sa odhad hodnoty za m<sup>2</sup> a celkovej odhadovanej hodnoty bytu. Odhady sú indikatívne a pri ich používaní je potrebné zobrať do úvahy skutočnosť, že v niektorých prípadoch nie je možné dostatočne presne odhadnúť hodnotu bytu.

### 2. Vstupné údaje a regresná rovnica

Kalkulačka je založená na regresnom modeli cien bytov za m<sup>2</sup>, ktorý vychádza z databázy ponukových cien bytov za roky 2011 a 2012 (ďalej len databáza). Databáza po očistení obsahuje 113 tis. pozorovaní s charakteristikami inzerovaných bytov<sup>1</sup>. Model pracuje s konkrétnymi charakteristikami bytu, lokality a ekonomickej situácie v lokalite.

#### Charakteristiky bytu:

- Celková obytná plocha bytu<sup>2</sup>
- Výmera balkóna, terasy a lodžie
- Poloha bytu v bytovke – prízemie, podstrešie, medziposchodie
- Výťah v bytovom dome
- Stav bytu – novostavba, kompletná, čiastočná rekonštrukcia, pôvodný stav
- Použité materiály – panel, tehla, zmiešaná konštrukcia

#### Lokalita bytu a ekonomická situácia v regióne:

- Okres
- Vzdialenosť do najbližšieho krajského mesta
- Počet obyvateľov v meste, obci
- Daň z prenocovania na obyvateľa<sup>3</sup>
- Nezamestnanosť v obci
- V prípade Bratislavy a Košíc aj ulice<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Databáza bola očistená o duplicitné záznamy, záznamy s chýbajúcimi hodnotami a záznamy s nereálnymi hodnotami (rozloha bytu 5 000 m<sup>2</sup> a podobne)

<sup>2</sup> Výmera bytu bez pivnice, komory, balkónov a lodží

<sup>3</sup> Slúži na identifikáciu turisticky atraktívnych lokalít, kde je predpoklad vyššej ceny nehnuteľnosti

<sup>4</sup> Pomerne vysoký počet ponukových údajov v Bratislave a Košiciach umožnil odhad na úrovni ulice

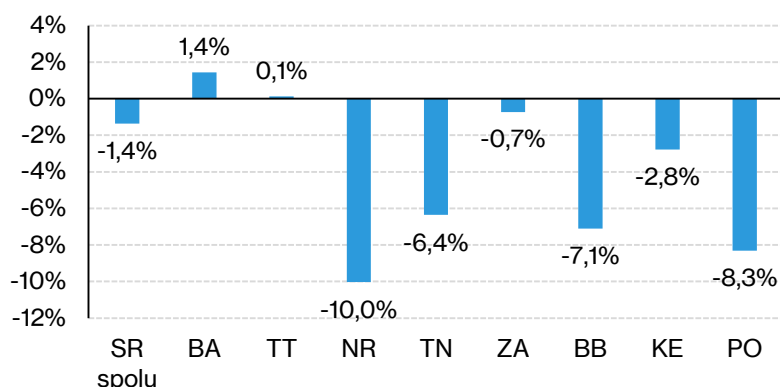
Vzhľadom k dostupnosti informácií v databáze boli vynechané ďalšie charakteristiky, ktoré môžu významným spôsobom ovplyvniť cenu bytu. Napríklad informácia o príslušenstve k bytu (garáž, parkovacie miesto, pivnica), zariadenie bytu, zateplenie bytového domu a ďalšie. Rovnako charakteristiky lokality, v ktorej sa byt nachádza, neumožňujú úplné zachytenie vplyvu lokality na cenu. Akékoľvek pozitívne (blízkosť zástavky MHD, parku) alebo negatívne (smetisko, železnica, diaľnica) externality môžu významným spôsobom ovplyvniť cenu, ale kalkulačka nedokáže zachytiť.

Z dôvodu nedostatočného počtu pozorovaní kalkulačka umožňuje detailnejšie definovanie polohy, na úroveň ulice, iba v prípade Bratislavy a Košíc. V ostatných prípadoch odhadne priemernú hodnotu na úrovni celého mesta. Táto skutočnosť relatívne významným spôsobom skresľuje výsledky najmä v krajských a okresných mestách, kde by detailnejšie zachytenie polohy významným spôsobom zvýšilo presnosť odhadu. V prípade Bratislavy a Košíc nedostatočný počet pozorovaní pri niektorých uliciach rovnako vplýva na presnosť odhadu. Pre väčšiu istotu odhadu je vhodné pozrieť sa aj na odhadované hodnoty rovnakého bytu v susedných uliciach.

### 3. Aktuálnosť odhadu

Kalkulačka je založená na ponukových cenách roku 2011 a 2012. V súčasnosti IFP nemá podrobnejšie informácie o vývoji nehnuteľností za obdobie rokov 2013 až 2015. Vďaka silnému ekonomickému rastu a výhodným úverom na bývanie rástol v roku 2015 dopyt po nehnuteľnostiach na bývanie, ktorý sa prejavil aj v raste cien.<sup>5</sup> Je však veľmi málo štatistík, na základe ktorých by bolo možné presnejšie odhadnúť zmenu cien. Jedna z mála relevantných štatistík o vývoji cien nehnuteľností na bývanie je štatistika NBS, podľa ktorej sa však ceny oproti rokom 2011 a 2012 takmer nezmenili<sup>6</sup>. Vo väčšine krajov dokonca klesali. Vzhľadom k nedostatku dostatočne podrobných informácií o vývoji cien bytov, zmeny medzi rokmi 2012 a 2015 nie sú v odhadoch zapracované.

Porovnanie cien nehnuteľností na bývanie rok 2015 vs. priemer rokov 2011 a 2012(%)



zdroj: NBS

<sup>5</sup> <http://byvanie.pravda.sk/reality-trh/clanok/376932-byty-v-hlavnom-meste-zdrazel-uz-o-15-percent/>  
<http://ekonomika.sme.sk/c/8064650/dopyt-po-bytoch-v-bratislave-je-velky-ceny-rastu-rychlo.html>

<sup>6</sup> <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie>  
 Štatistika NBS nie je dostatočne podrobná, aby na jej základe bolo možné vyhodnotiť zmenu cien bytov v jednotlivých okresoch alebo krajoch