

Postavenie obce na lokálnom trhu nehnuteľností

Prof. Ing. Jozef Tvrdoň, PhD.

Ing. Adam Síbert

18.6.2015

XVIII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách

Katedra verejnej správy a regionálneho rozvoja, Národohospodárska fakulta, Ekonomická univerzita v Bratislave



Štáty stoja a padajú s ideami, na ktorých vznikli.

T. G. Masaryk

Vychádzame z:

- Teórií vzniku miest,
- Ekonomických zákonitostí v priestore (ponuka a dopyt na trhu nehnuteľností, limitácia priestoru,
- a verejnej politiky v rámci obce/mesta.

Verejná politika v rozvoji mesta

Priame nástroje

- územné plánovanie,
- nútený výkup, resp. vyvlastnenie.

Nepriame nástroje:

- úverová a dotačná politika,
- regulácia nájomného,
- dane z nehnuteľností a
- usmerňovanie investícií (verejné výdavky).

Verejná politika v rozvoji mesta

- Rozvoj preľudneného mesta (Harvey, Jowey, 2004):
 - green belts,
 - nové mestá,
 - rozšírené mestá.

Reforma dane z nehnuteľností

- V súčasnosti funguje len ako pasívny zdroj financií pre obce
- Zvyšovanie sadzby v prípade nedostatku financií
- Systém dane neposkytuje možnosť ovplyvňovať dianie v priestore

Reforma dane z nehnuteľností

Vzťah medzi daňou a rozvojom územia (Slack,2002):

- hustota osídlenia (výstavby) súvisí s výškou dane, zníženie dane z nehnuteľnosti podnecuje hustejšiu výstavbu v meste,
- výška dane ovplyvňuje priemernú veľkosť novo stavaných budov,
- sadzby dane z nehnuteľnosti v dvoch blízkych mestách navzájom ovplyvňujú rozvoj územia v týchto mestách,
- spôsob výpočtu sadzby dane, resp. stanovenie základu dane ovplyvňuje rozvoj územia

Reforma dane z nehnuteľností

- Podľa trhovej hodnoty v 2014? 2015? 2016?
- „na základe získaných dát o cenách inzerovaných rezidenčných nehnuteľností bol navrhnutý model, ktorý po zohľadnení vstupných charakteristík umožňuje odhadnúť trhovú hodnotu nehnuteľnosti. Prvé kroky pri implementácii nového systému vláda zväži po roku 2015“ (národný program reforiem, 2015)

Smerovanie výskumu

Vplyv regulácie nie, lebo (Gyourko, Molloy, 2014):

- regulácia je veľmi diferencovaná, každá municipalita volí odlišné nástroje,
- neporovnateľnosť s inými štátmi
- väčšina použiteľných dát pochádza z USA
- absencia metodiky týkajúcej sa iného segmentu než bývania
- náročný zber údajov

Smerovanie výskumu

- Model hedonických cien – využitie novej dane z nehnuteľnosti
- Regresnou metódou je možné určiť faktory vplývajúce na ceny nehnuteľností

Smerovanie výskumu

$$R = f(P, N, L, C, t)$$

- R (resp. *rent*, nájomné) je funkciou atribútov P (*property*, vlastnosti nehnuteľnosti), N ako charakteristikou okolia (*neighbourhood*), L ako lokálnych premenných (*location*), C predstavujúce rôzne obchodné podmienky (*contract conditions*) a t predstavuje faktor času (*time*)

Smerovanie výskumu

- Fyzické atribúty samotnej nehnuteľnosti (rozloha, kvalita stavby, počet izieb, kúpeľní, existencia pivnice, balkónu, krby, a iné),
- Atribúty prostredia, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza (medián príjmu domácností, hustota osídlenia, kvalita škôl, kriminalita, národnostné či iné menšiny,...),
- Priestorové atribúty (vzdialenosť od centra mesta, dostupnosť zastávok hromadnej dopravy či iných centier ako pošta, poliklinika a iné),
- A externality (daň z nehnuteľnosti, verejné zariadenia, zonácia, životné prostredie, pobrežie, ...).

Smerovanie výskumu

Využitie:

- Obchod, investovanie na trhu nehnuteľností, hypotéky, politika bývania
- A najmä verejné investície do rozvoja územia (návratnosť investície skrz výber daní), stanovenie sadzby dane či odškodnenie postihnutých subjektov v prípade vyvlastnenia (štúdia objednaná škótskou vládou od Bateman, et al 2001)

Otázky?

- *Ďakujeme za pozornosť*
- *Prof. Ing. Jozef Turdoň & Ing. Adam Síbert*