



**GEOGRAFICKÝ
ÚSTAV SLOVENSKEJ
AKADÉMIE VIED**



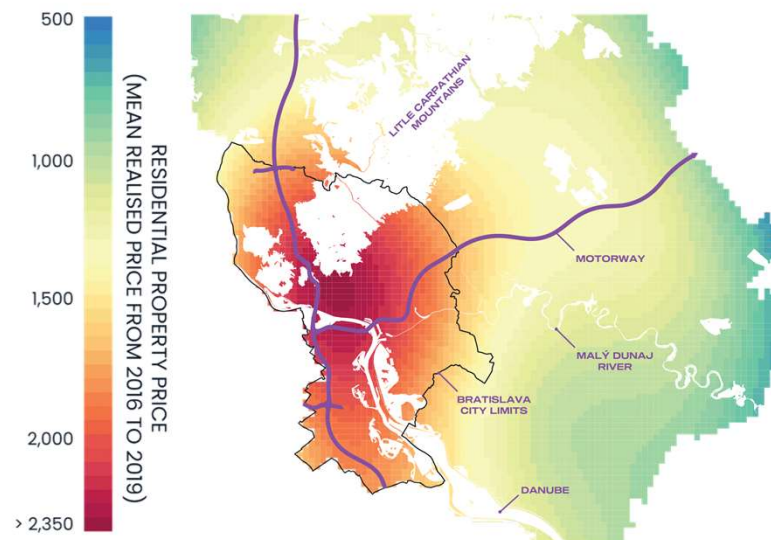
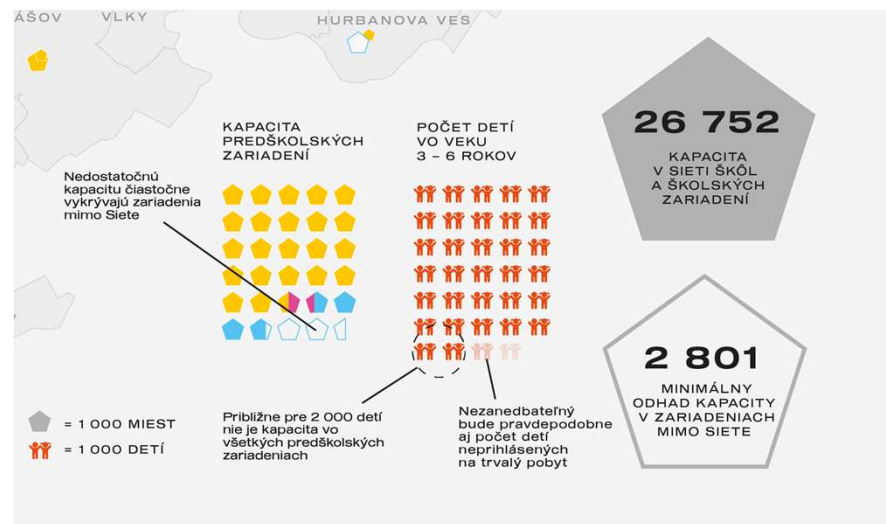
PRÍRODOVEDECKÁ FAKULTA
Univerzita Komenského
v Bratislave

AKO MENÍ DOSTUPNOSŤ ŠKÔLKY CENU BÝVANIA? PRÍPAD BRATISLAVSKÝCH PREDMESTÍ

Ján Výboštok
František Križan
Michala Sládeková Madajová

KONTEXT

- Rast cien nehnuteľností prevyšujúci rast príjmov
- Málo preskúmané suburbánne prostredie
- Živelná suburbanizácia (urban sprawl)
- Nedostatok miest v škôlkach
- Povinné predškolské vzdelávanie (od veku 5 rokov)



DOSTUPNOSŤ ŠKÔLKY A CENA BÝVANIA

- Blízkosť škôlky v mestách zvyšuje cenu nehnuteľností
- Kvalita škôlky zvyšuje cenu – za predpokladu, že je možno kvalitu posúdiť (kvalitné školy a škôlky priťahujú vysokopříjmové obyvateľstvo, čo tlačí ceny nahor) → džentrifikácia
- Nízko-príjmové obyvateľstvo je ochotné platiť vyššiu cenu bývania, aby zabezpečilo kvalitné vzdelávanie pre svoje deti
- Dostupnosť nájomného bývania zvyšuje dostupnosť škôl pre nízkopříjmové domácnosti
- Na Slovensku rodičia preferujú škôlky v blízkosti bydliska (tlak na ceny)

ČO?

- Ovplyvňuje dostupnosť škôlky ceny bývania v suburbiách?
- Aká je funkčná forma tohto vzťahu?
- Mení sa sila vzťahu v závislosti od vzdialenosti?
- Existujú pozorovateľné rozdiely medzi obcami?

FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE CENU BÝVANIA

Ceny bývania zvyšujú:

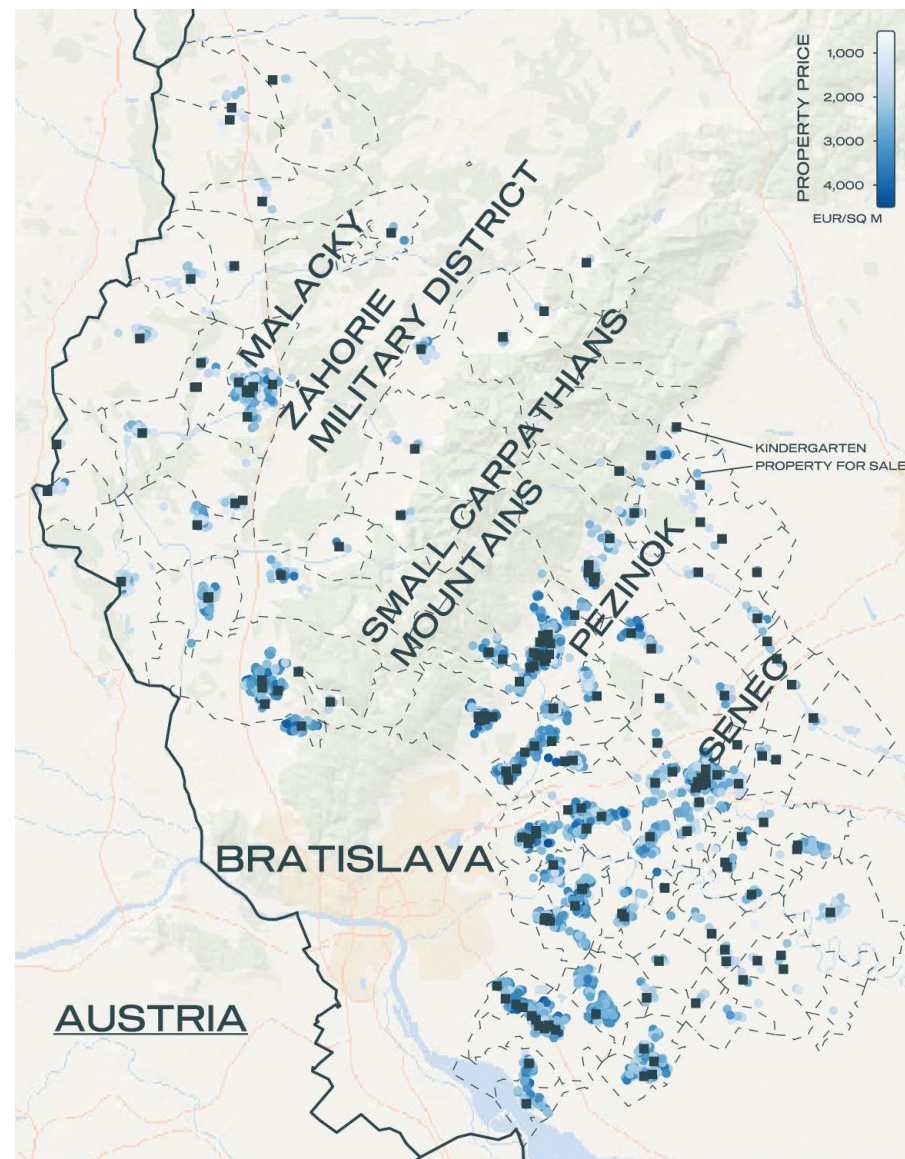
- Charakteristiky obydli (veľkosť, zariadenie, kvalita)
- Dopravná dostupnosť a infraštruktúra
- Prírodné areály (voda, lesy a pod.)
- Relatívna poloha voči občianskej vybavenosti (amenities) a ich kvalita
- Rozdiely medzi verejnými a súkromnými poskytovateľmi verejných služieb

Ceny bývania znižujú

- Negatívne faktory prostredia (hluk, smog)
- Disamenities (skládky, hlavné dopravné uzly a ťahy)
- Slabá dostupnosť bytového fondu (vr. nájomného bývania)

ČASOVÝ A PRIESTOROVÝ RÁMEC

- Zázemie Bratislavy = 86 obcí (typ FRD-A podľa Halása & Klapku, 2024)
- Roky 2020 – 2024 (t.j. 20 kvartálov)
- Nadpriemerná miera pôrodnosti v posledných 15 r.
- Eventuálny nárast počtu detí v predškolskom veku (nad rámec dostupných kapacít MŠ)
- MŠ sa nachádza v takmer všetkých skúmaných obciach (s výnimkou Oľdze a Bellovej Vsi)



MODEL – DÁTA

- Hedonický cenový model (log-lineárny regresný model)
- Závislá premenná = ponuková cena nehnuteľnosti (64 443 inzerátov)
- Hlavná nezávislá premenná = dostupnosť škôlky (vzdialenosť, kapacita, škôlka do 1 km)
- Ďalšie nezávislé (kontrolné) premenné:
 - charakteristiky nehnuteľnosti (obytná plocha, plocha pozemku, počet izieb, stav...)
 - charakteristiky lokality (blízkosť ZŠ, diaľnic, verejnej dopravy, prírodných areálov, kultúrnych a náboženských zariadení, skládok, dostupnosť centra dochádzky a i.)
 - čas (kvartál/rok) a priestor (obec)

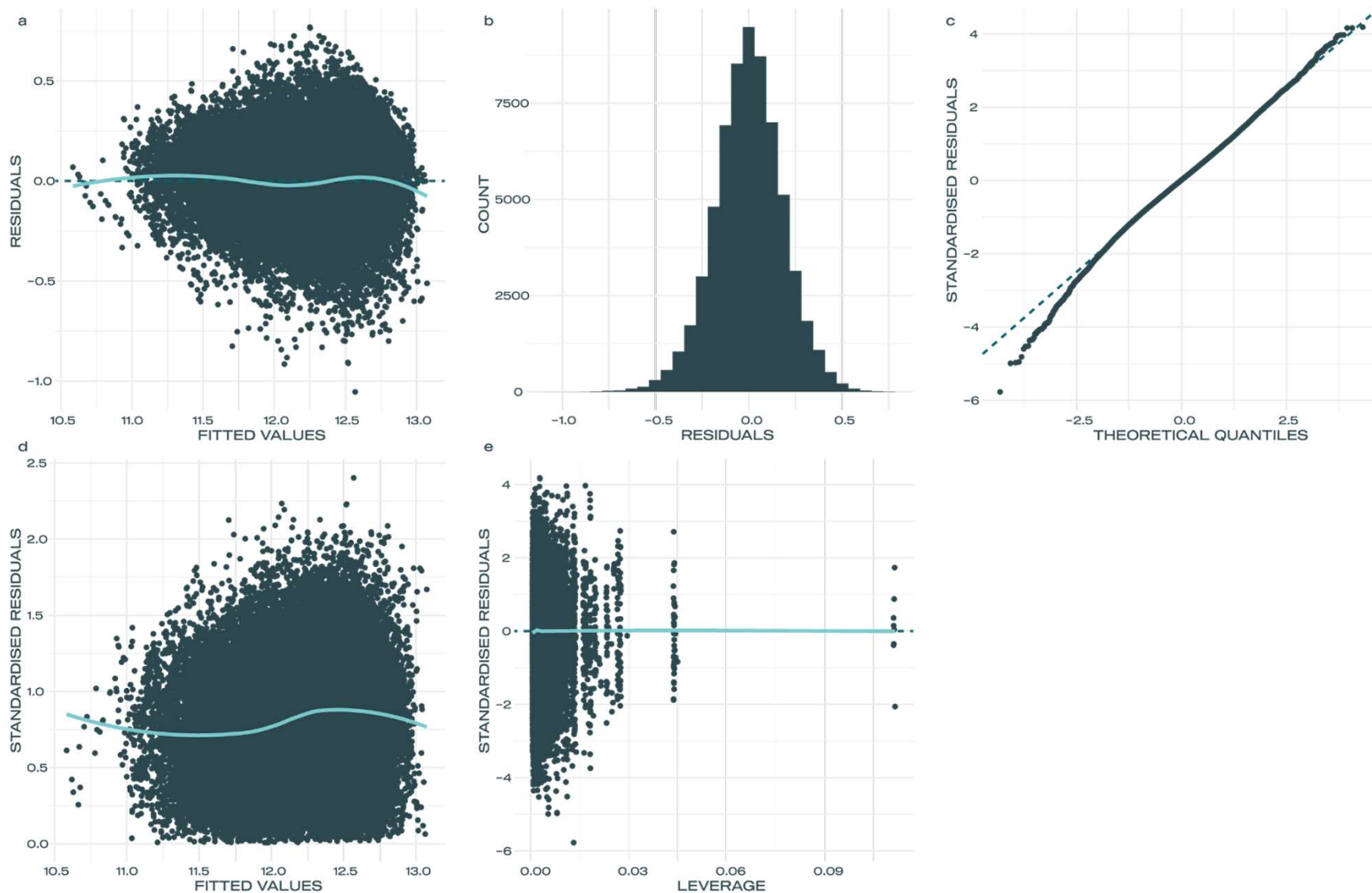
MODEL – VARIANTY

	Striktné parametre (GVIF < 5; kor. < 0,70)	Voľnejšie parametre (GVIF < 10; kor. < 0,85)
Cestná vzdialenosť do materskej školy	A1	B1
MŠ je vzdialená do 1 km (binárny ukazovateľ)	A2	B2
Súčet kapacít všetkých MŠ do 1 km	A3	B3

VÝSLEDKY

- Dostupnosť škôlky je spojená s nižšou cenou bývania:
 - Modely A1 a B2 sig. na 99 % hladine spoľahlivosti
 - Modely A2 a B1 sig. na 95 % hladine spoľahlivosti
 - Modely C1 a C2 nie sú signifikantné ani na 95 % hladine spoľahlivosti
- adjusted R^2 v rozsahu 0,8062 – 0,8088

TESTY PREDPOKLADOV



ZÁVERY

- Ceny nehnuteľností sú vyššie v lokalitách bez škôlky
- Otváranie nových MŠ nereaguje dostatočne pružne na novú rezidenčnú výstavbu (vznikajú so značným oneskorením, ak vôbec)
- Nové rezidenčné zóny sú často obývané mladými a vzdelanými rodinami (strednou triedou), avšak tieto zóny im neposkytujú dostatočnú občiansku vybavenosť v podobe materských škôl
- Tento výskum prispel k poznaniu ohodnocovania nehnuteľností – relatívna poloha obydliá má značný vplyv na jej cenu



GEOGRAFICKÝ
ÚSTAV SLOVENSKEJ
AKADÉMIE VIED

ĎAKUJEME ZA POZORNOSŤ

Ján Výboštok, František Križan, Michala Sládková Madajová