

Analýza dlhodobovo neobývaných bytov v Bratislave

31.1.2024

Ján Brunovský

Prečo analýza?

- neustále debaty o veľkosti tohto problému a z nich plynúce pseudo-analýzy
- dojmologické závery bez riadneho dátového podloženia
- dôležitý vstup pri riešení bytovej krízy a problému nedostupného bývania (noví obyvatelia vs. výstavba bytov)
- vstup pre debatu o potrebe osobitného zdaňovania takýchto bytov
 - Vancouver
- nekorektná analýza zo strany ŠÚ SR
 - 285-tisíc neobývaných bytov v Bratislavskom kraji
 - nekorektná metodika (ak tam nikto nie je nahlásený)

Ako vznikala?

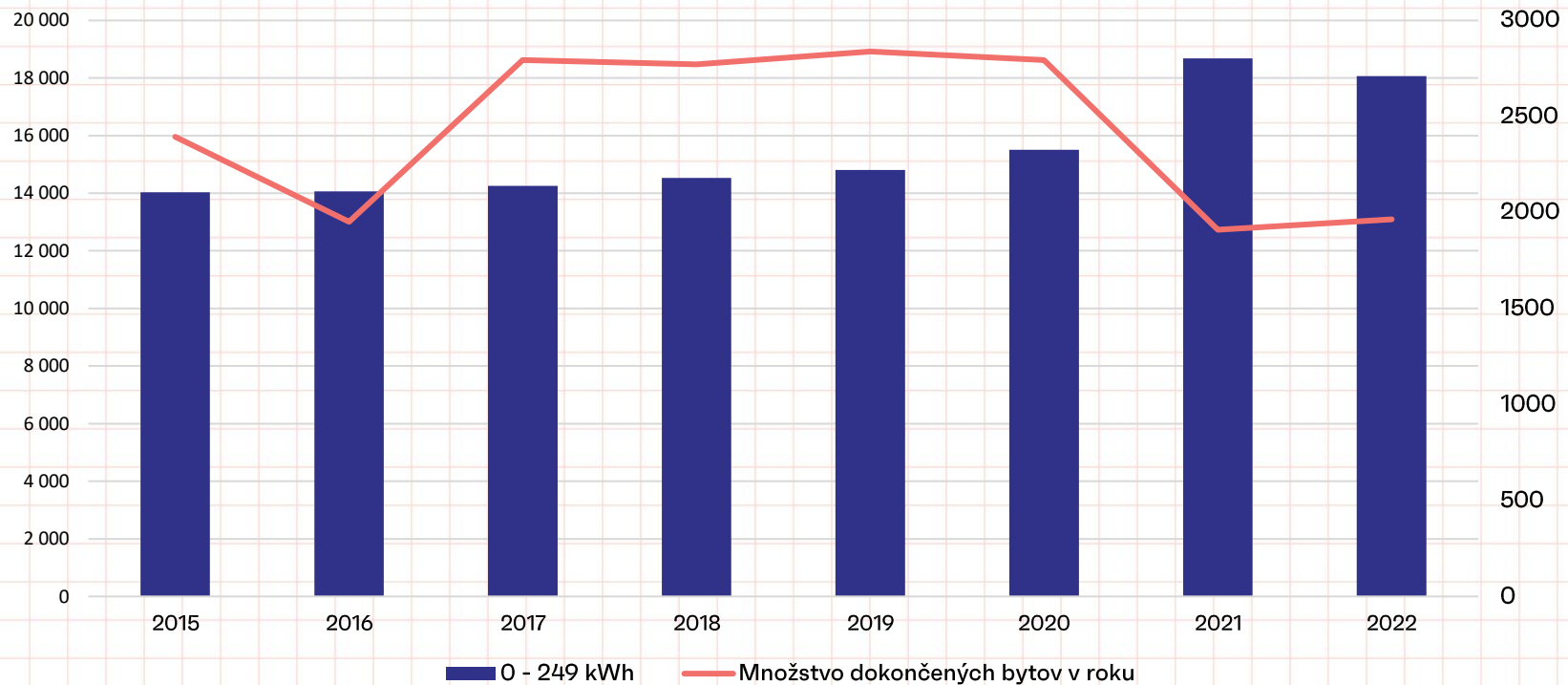
- v spolupráci so Západoslovenskou distribučnou
- dáta získané na komerčnej báze (relatívne lacné)
- tvrdé dáta vo výbornej granularite
 - anonymizované na veľkosť základnej sídelnej jednotky
 - ročná spotreba
 - kumulovateľné na základe dohody
- spoločná dohoda na tom, čo považujeme za dlhodobu neobývaný byt

Co je dlhodobó neobývaný byt?

- **ročný interval spotreby**
 - 0-249 kWh
 - 0-8% priemernej spotreby domácnosti
 - agregované do 1, 2 a 3 rokov
 - aj odberné miesta pripojené v rámci roku
- **výrazná zmena spotreby v rámci roku**
 - pokles spotreby elektriny o viac ako 80%
- iba odberné miesta s tarifou pre domácnosti
 - nie sú zahrnuté byty napísané na firmy (vyššia tarifa)
- obydliá určené na rekreáciu (chatky)
 - dátovo neoddeliteľné

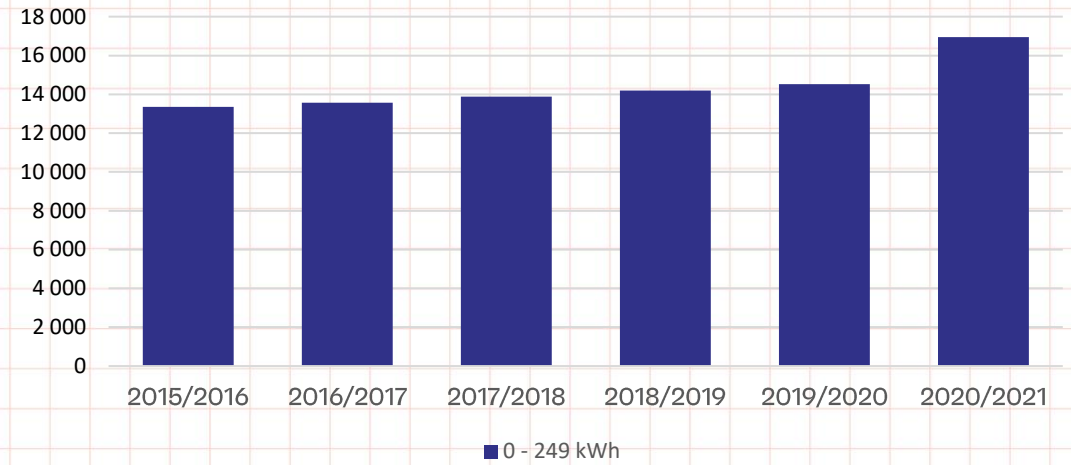
Výsledky

Množstvo potenciálne dlhodobo neobývaných bytov a dokončených bytov
(1 rok)

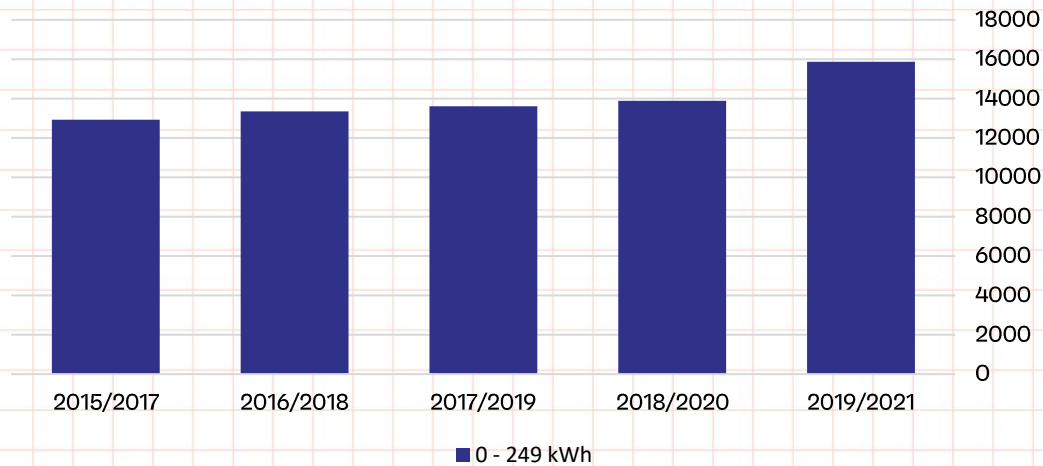


Výsledky

Množstvo potenciálne dlhodobo neobývaných bytov a dokončených bytov (2 roky)

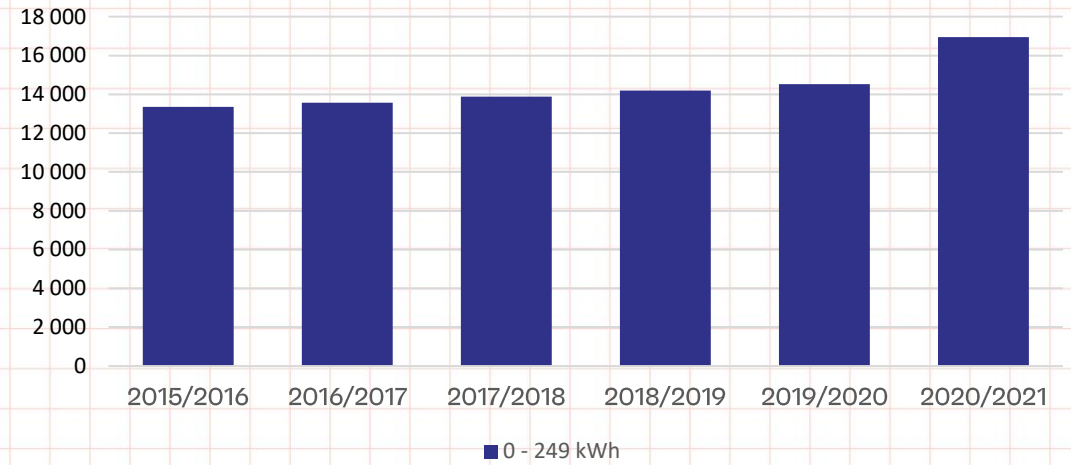


Množstvo potenciálne dlhodobo neobývaných bytov a dokončených bytov (3 roky)

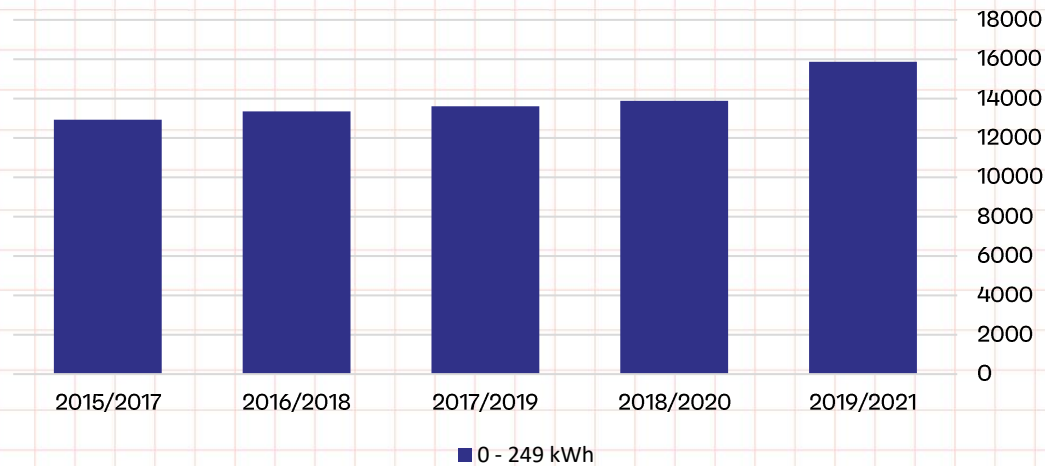


Výsledky

Množstvo potenciálne dlhodobo neobývaných bytov a dokončených bytov (2 roky)

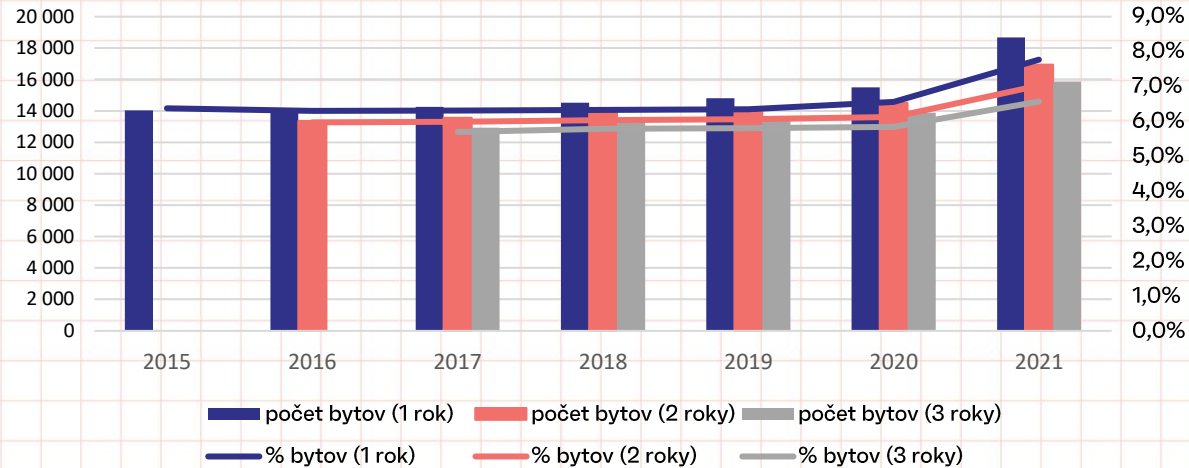


Množstvo potenciálne dlhodobo neobývaných bytov a dokončených bytov (3 roky)



Výsledky

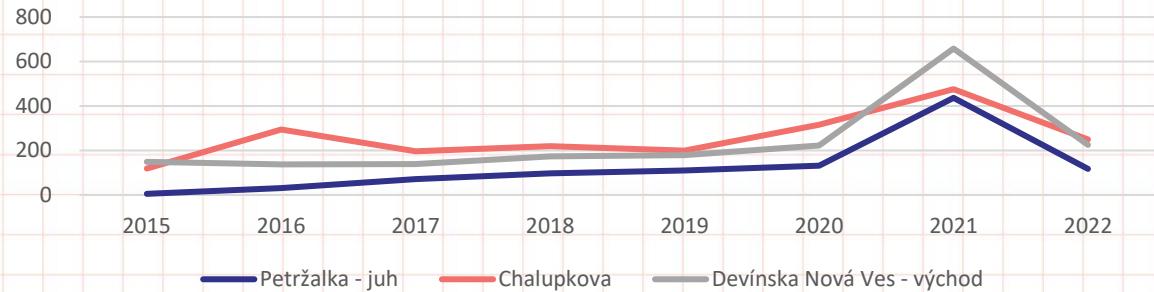
Porovnanie počtu a % bytov v najnižšom intervale spotreby podľa rokov



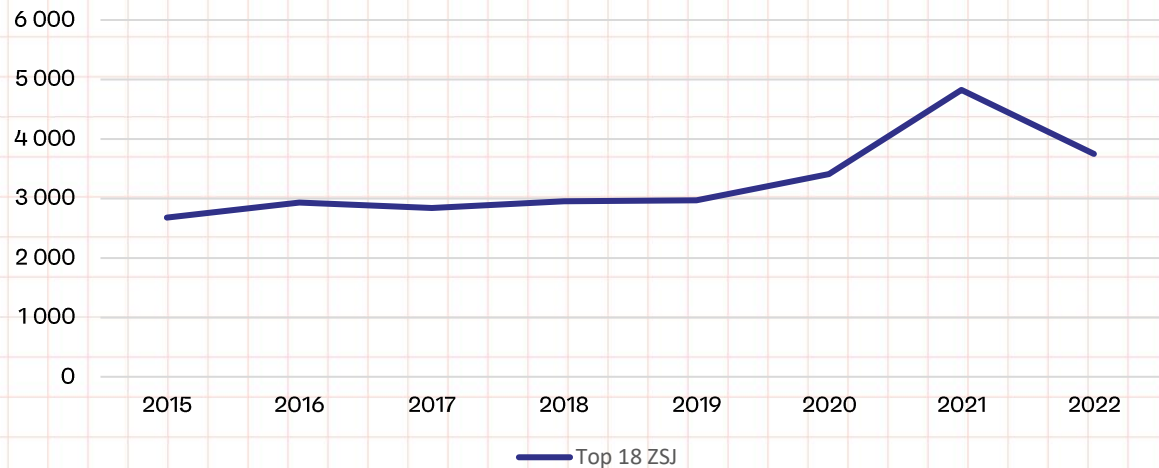
- určité množstvo krátkodobo neobývaných bytov. Byty, ktoré sú skolaudované a napojené na sieť, ale ešte neobývané.
- v roku 2021 cca 2 816 takýchto bytov

Výsledky

Top 3 lokality s najvyšším % neobývaných bytov
v roku 2021



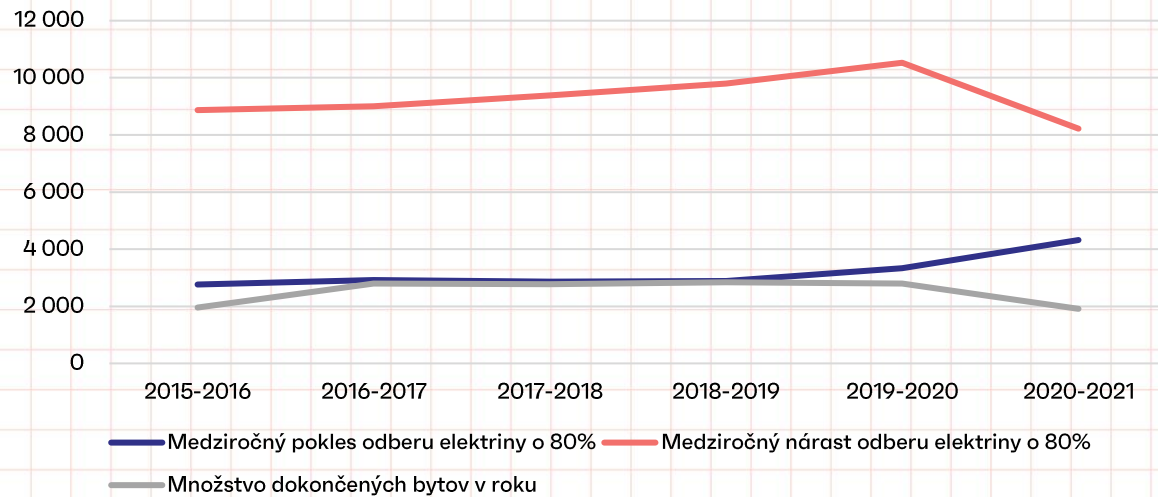
Top 18 ZSJ s vysokým % neobývaných bytov



- novostavby krátkodobo prispievajú k tomuto javu, v dlhodobom merítku sa dostávajú na celomestský priemer

Výsledky

Pokles a nárast spotreby elektriny o viac ako 80 %



- Dlhodobovo vyšší počet bytov, kde narastá odber oproti poklesu je očakávaný, keďže tu figurujú nové byty odovzdané do užívania.

Závery

- nie je tak veľkým problémom, ako by sa mohlo zdať
- roku 2021 približne 14 406 – 15 868 dlhodobo neobývaných bytov, čo je 5,9 – 6,6 % zo všetkých bytových jednotiek
- prázdne investičné byty nie sú primárnym zdrojom nedostupnosti bývania v Bratislave a rezervy treba hľadať hlavne inde

Dakujem

Hlbšie dáta

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
A	Nové byty predošlý rok	2394	1952	2794	2771	2838	2793
B	Nárast odberu elektriny	8 865	9 002	9 379	9 793	10 522	8 215
C	Pokles odberu elektriny	2 758	2 921	2 866	2 882	3 340	4 321
D	Pokles odberu minulý rok		2 758	2 921	2 866	2 882	3 340
E	Zapojené staršie byty (B - A)	6 471	7 050	6 585	7 022	7 684	5 422
F	Zapojené byty vypojené viac ako rok (E - D)		4 292	3 664	4 156	4 802	2 082
G	Byty s nízkou spotrebou (0-249 KWh)	14 062	14 254	14 529	14 807	15 507	18 684
	Potenciálne prázdne byty	10 321	9 933	10 535	10 389	10 463	14 406