



Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja
Slovenskej republiky

Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku

Bratislava 2007



**MINISTERSTVO VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

ZVÄZ STAVEBNÝCH PODNIKATEĽOV SLOVENSKA

Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku

Bratislava 2007

**MINISTERSTVO VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

**Perspektívy rozvoja bývania
na Slovensku**

Bratislava 2007

OBSAH

	strana
ÚVOD	1
1. POTREBY A MOŽNOSTI ROZVOJA BÝVANIA NA SLOVENSKU	2
1.1 Smerovanie rozvoja úrovne bývania na Slovensku	2
1.2 Očakávané podmienky, v rámci ktorých sa má smerovanie bývania uberať	5
1.3 Potrebná vybavenosť územia bytmi a spôsoby jej realizácie	8
1.4 Predpoklady v ekonomických podmienkach, determinujúcich rozvoj bývania	11
1.5 Konfrontácia variantných potrieb rozvoja bývania s očakávaným smerovaním jeho možností	15
2. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ VÝSTAVBY BYTOV NA SLOVENSKU	17
2.1 Ciele vo výstavbe bytov na Slovensku do roku 2025	17
2.2 Posúdenie úrovne vybavenosti územia Slovenska bytmi	23
3. ZABEZPEČENIE REALIZÁCIE PROGNÓZOVANEJ VÝSTAVBY NOVÝCH BYTOV	26
3.1 Štruktúra bytov v navrhovaných smerovaniach ich výstavby	26
3.2 Bilancia nárokov na zdroje financovania výstavby nových bytov	36
3.3 Opatrenia vedúce k zblížovaniu rozdielov v potrebách a možnostiach zabezpečovania rozvoja bývania na Slovensku v oblasti rastu vybavenosti územia bytmi	41
3.3.1 Opatrenia vedúce k efektívnejšiemu využívaniu fondu existujúcich bytov	41
3.3.2 Opatrenia vytvárajúce predpoklady intenzifikácie výstavby nových bytov	47
3.3.2.1 Návrhy pre intenzifikáciu výstavby nových bytov najmä s využitím určitých úľav pre stimuláciu „stavebníkov“	49
3.3.2.2 Námety na potenciálne „masovejšie“ zvýšenie existujúcich aktuálnych zdrojov, potrebných na výstavbu nových bytov	56
3.4 Posilnenie úloh samospráv územných jednotiek v rozvoji bývania	60
4. ZÁVER	65
Podkladové materiály	68

ÚVOD

Účelová publikácia „**Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku**“, ktorá sa dostáva čitateľom do rúk je výsledkom práce kolektívu ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava na riešení úlohy výskumu a vývoja (ďalej VaV) s rovnakým názvom. Riešenie danej úlohy VaV, podľa jej zadávateľa Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (MVRR SR), sledovalo predovšetkým základný cieľ: „zabezpečiť objektívnu a dostatočne obsažnú poznatkovú základňu o spôsobe bývania a bytovej výstavbe na Slovensku a zjednotenie sústavy sledovaných ukazovateľov s krajinami EÚ tak, aby sa mohla zabezpečiť tvorba efektívnych podmienok pre rozširovanie a obnovu bytového fondu a uľahčenie obstarávania bývania občanov SR prostredníctvom bytovej politiky“. Sprístupniť dané poznatky a informácie o bývaní na Slovensku, získané formou výskumu, širšej verejnosti je aj hlavnou ambíciou tejto predkladanej publikácie.

Výsledky rozsiahlych analytických etáp riešenia problematiky bývania vyústili následne do návrhu variantnej prognózy **potrieb a možností** výstavby bytov na Slovensku v horizonte do roku 2025 s jej príslušným zdôvodnením a vyhodnotením. Je potrebné pripomenúť, že uvádzaný pohľad na potrebný rozvoj bývania, spojený s nevyhnutne vyššou vybavenosťou územia bytmi prostredníctvom výstavby nových bytov, sa ťažiskovo týka len oblasti fondu trvale obývaných bytov, tzn. neorientuje sa na celý bytový fond, nezaobrá sa zvlášť, resp. podrobnejšie riešením otázok bývania mimo bytov (tzv. alternatívnym bývaním), resp. nezahrňuje ani problematiku síce bývania v bytoch, avšak charakteru bývania, napr. sezónneho, víkendového, druhého a pod. Je to z dôvodu, že v našich podmienkach aj keď tieto problematiky nie sú úplne druhoradé a zanedbateľné, bolo by ich potrebné riešiť až na základe získania potrebných informácií o ich stave a smerovaní, na základe podrobnejších analýz a porovnaní situácie vo vyspelých krajinách, ktorá pravdepodobne aj v týchto oblastiach potenciálne môže byť „predobrazom“ budúceho vývoja u nás.

Prognóza všeobecne, v našom prípade potrieb a možností výstavby bytov, predstavuje očakávanú budúcnosť, najpravdepodobnejší vývoj za predpokladu naplnenia predvídaných vnútorných podmienok, stimulov a obmedzení, v niektorých oblastiach s prihliadnutím aj na smerovanie rozvoja bývania vo vyspelých krajinách EÚ¹. Realistický pohľad na budúcnosť neznamenať spoliehať sa však len na zotrvačné pôsobenie faktorov, ktoré rozvoj bývania ovplyvňovali a budú ovplyvňovať. Zlepšujúce sa ekonomické podmienky sú priaznivé, vytvárajú priestor pre možný rast vybavenosti územia Slovenska a jeho obyvateľov bytmi, pre približovanie sa úrovni, ktorú dosahujú vyspelé krajiny EÚ. Napriek tomu objektívne potreby rozvoja bývania v smere rastu výstavby nových bytov výrazne predstihujú (a ako sa ukazuje ešte dlhodobo budú predstihovať) možnosti. Očakávané možné, a tým viac vyššie, ciele stavané potrebné zmeny v raste intenzity výstavby nových bytov na Slovensku sa preto musia nielen udržiavať existujúcimi podpornými opatreniami, ktoré upevnia naplnenie identifikovaných možností, ale aj novými opatreniami a nástrojmi stimulovať urýchlenie vyrovnávania sa napr. s problémom deficitu viac ako 200 tisíc bytov, zdedeného z minulosti.

Považujeme preto za vhodné, aby sa s publikáciou „Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku“ oboznámil čo najširší okruh odborníkov, ktorí sa zaoberajú s problematikou bývania, ale i laická verejnosť. Informácie obsiahnuté v tejto publikácii by mohli byť tiež vhodnou inšpiráciou pre prijímanie konkrétnych opatrení k zlepšeniu podmienok v rozvoji bývania na všetkých úrovniach štátnej správy a samosprávnych orgánov Slovenskej republiky.

¹ Z hľadiska zdrojov informácií o rozvoji bývania v krajinách EÚ sa dokumentačne v publikácii využívajú najmä oficiálne publikované údaje z medzinárodnej publikácie Housing Statistics in the European Union 2004, resp. Bulletin of Housing Statistics for Europe and North America 2006.

1. POTREBY A MOŽNOSTI ROZVOJA BÝVANIA NA SLOVENSKU

Z hľadiska dosahovania príslušnej úrovne a stupňa rozvoja bývania sa za hlavný kvantitatívny ukazovateľ danej úrovne bývania všeobecne považuje vybavenosť príslušného územia bytmi², ktoré sa vzťahujú k ich užívateľom, reprezentovaných počtom obyvateľov³ alebo domácností⁴.

Kvalitatívna stránka bývania vychádza z rôznych charakteristík⁵ bytového fondu, ktoré sa hodnotia buď ako samotné, v podobe pomerných ukazovateľov, alebo v podobe ukazovateľov vytvorených v kombinácii týchto charakteristík s vyššie uvádzanými obyvateľmi a domácnosťami (napr. počet osôb, pripadajúcich na byt alebo na obytnú miestnosť, veľkosť podlahovej plochy bytu pripadajúca na osobu, počet domácností v byte a pod.).

V hodnotení úrovne bývania na Slovensku sa ťažiskovo sústreďuje pozornosť na hodnotenie jej stavu a vývoja zvlášť po stránke kvantitatívnych ukazovateľov, ktoré sú východiskom pre formulovanie súčasných ako aj budúcich potrieb rozvoja bývania na Slovensku.

Posúdenie možností rozvoja bývania sa zakladá na takých faktoroch, ako je rast hrubého domáceho produktu (HDP), podpora výstavby bytov z verejných zdrojov, zamestnanosť, vývoj miezd, prístup k cudzím zdrojom financovania, zvlášť k hypotekárnym úverom a vývoj cien stavebných prác.

1.1 Smerovanie rozvoja úrovne bývania na Slovensku

Dosahovanú úroveň a smerovanie rozvoja bývania obyvateľstva a domácností na Slovensku, charakterizovanú po kvantitatívnej stránke ich vybavenosťou trvale obývanými bytmi (TOB), možno z hľadiska vývoja, ktorý sa dá pomerne objektívne posudzovať len na základe údajov zo sčítaní obyvateľstva, domov a bytov (SODB)⁶, v rámci určitých časových období stručne hodnotiť nasledovne.

Z hľadiska **vnútorných podmienok** Slovenska:

² Môže ísť o všetky byty (VB) alebo len o byty trvale obývané (TOB). Pre domáce podmienky vyjadrenia stavu a vývoja úrovne bývania sa používa vybavenosť trvale obývanými bytmi, pri medzinárodnom porovnávaní úrovne bývania je vhodnejšie používať vybavenosť všetkými bytmi.

³ Všeobecne sa vo vybavenosti príslušný počet bytov viaže na všetkých obyvateľov daného územia, vo zvláštnych prípadoch môže ísť napr. o prítomné obyvateľstvo, obyvateľov bývajúcich v bytoch a pod. tohto územia.

⁴ Domácnosti môžu byť bytové (BDc), hospodáriace (HDc), ktoré sa používajú viac v medzinárodných porovnávaníach) alebo cenzové (CDc), ktoré sa sledujú na Slovensku a veľmi dobre vyhovujú domácemu hodnoteniu.

⁵ Takýmito charakteristikami bytov môžu byť napr. rôzne druhy domov, v ktorých sa byty nachádzajú (byty v rodinných domoch - RD, v bytových domoch - BD alebo v ostatných budovách - OB), rôzne vlastníctvo bytov (fyzické osoby, štát, obec, bytové družstvá a pod.), rôzny právny dôvod užívania bytov (vlastné byty, byty v nájme, družstevné byty, služobné byty, domovnícke byty a pod.), rôzne „technické“ parametre, týkajúce sa napr. veľkosti bytov (obytná a podlahová plocha, počet izieb, resp. ich kombinácia), štandardu bytov (kategórie I. - IV. bytov), materiálov nosných múrov domov (tehly, kameň, panely, drevo, atď.), technickej vybavenosti bytov (vodovod, plyn, kanalizácia, kúpeľne, WC, ústredné kúrenie, teplá voda, atď.) alebo veku bytov (obdobie výstavby bytov).

⁶ Dôvody, prečo sa pozornosť sústreďuje viac na hodnotenie vývoja a stavu úrovne bývania len do roku 2001, sú známe: nemožnosť podchytenia reálneho stavu domácností a nedostatky priebežného vykazovania úbytkov bytov a tým nepresností v počte TOB alebo aj počtu obyvateľov a tým skreslených stavov obyvateľstva.

- v období do roku 1991 dochádzalo vo vybavenosti územia bytmi k výraznému zlepšovaniu situácie, pričom sa to týkalo vybavenosti bytmi tak obyvateľstva (nárast vybavenosti z úrovne 253,5 TOB/tis. obyvateľov v roku 1970 na 306,7 TOB/tis. obyvateľov v 1991), ako aj domácností (nárast vybavenosti z úrovne 85,5 TOB/sto CDc v roku 1970 na 88,3 TOB/sto CDc),
- v období medzi rokmi 1991 a 2001 sa vybavenosť obyvateľstva bytmi zlepšila iba mierne (z 306,7 TOB/tis. obyvateľov na 309,6 TOB/tis. obyvateľov a aj to prakticky len vďaka poklesu temp prírastku obyvateľstva Slovenska), kým vybavenosť domácností bytmi sa výrazne zhoršila (pokles z 88,3 TOB/sto CDc na 80,4 TOB/sto CDc), resp. svojou úrovňou sa vrátila pred šesťdesiate roky minulého storočia (v roku 1960 sa vykázalo 83,1 TOB/sto CDc),
- v období rokov 2001-2006, súdiac podľa priemernej ročnej intenzity výstavby bytov (2,4 dokončených bytov/tis. obyvateľov), ktorá bola v porovnaní s deväťdesiatimi rokmi len mierne vyššia (priemer za roky 1991-2000 bol 2,0 byty/tis. obyvateľov), sa úroveň vybavenosti obyvateľstva TOB za predpokladu obdobných úbytkov bytov v oboch obdobiach teoreticky mohla len stabilizovať, resp. len o málo zlepšiť, kým vybavenosť CDc bytmi mohla zaznamenať ďalší prepád.

Z hľadiska **vonkajších relácií** Slovenska:

- dosahuje sa obzvlášť nízka úroveň vybavenosti obyvateľstva bytmi - napr. v roku 2001 sa na Slovensku vybavenosť obyvateľstva všetkými bytmi pohybovala na úrovni 350 bytov/tis. obyvateľov, pričom za bývalých 15 krajín EÚ sa v tom období vykazovala v rozpätí od 420 do 500 bytov/tisíc obyvateľov,
- zaznamenávajú sa nepriaznivé tendencie vývoja, keď úroveň vybavenosti obyvateľstva všetkými bytmi na Slovensku (po rokoch zblížovania sa s úrovňou vyspelých krajín) sa zhoršila, v rokoch 1991 až 2001 sa zväčšovalo zaostávanie a to nielen vzhľadom k vyspelým krajinám (napr. za Fínskom sme v roku 1980 zaostávali o 98 bytov/tis. obyvateľov, v roku 2001 však už o 144 bytov, podobne za Francúzskom v roku 1980 o 134 bytov, ale v roku 2001 o 140 bytov/tis. obyvateľov, atď.), ale aj k porovnateľným okolitým krajinám, resp. krajinám, ktoré vstupovali v posledných rokoch do EÚ (napr. za úrovňou Českej republiky sme v roku 1980 zaostávali o 61 bytov/tis. obyvateľov, v roku 2001 však už o 77 bytov, v prípade Maďarska k roku 1991 to bolo o 37 bytov, ale v roku 2001 o 49 bytov/tis. obyvateľov, dokonca podobné trendy sa štatisticky vykazujú aj v prípade Bulharska a Rumunska),
- konštatuje sa jedna z nižších intenzít výstavby nových bytov aj v období po roku 2001 (priemer rokov 2001-2006 predstavuje 2,45 dokončených bytov/tis. obyvateľov, kým vo vyspelých krajinách napriek ich podstatne vyššej vybavenosti bytmi v tom období bola intenzita niekoľkonásobne vyššia - pohybovala sa zväčša medzi 4 až 8 nových bytov/tis. obyvateľov a výnimočný je prípad Írska, za ktoré napr. pre rok 2002 sa uvádza intenzita výstavby až 17,4 nových bytov/tis. obyvateľov).

Na najdôležitejšej skutočnosti - zhoršení stavu vo vybavenosti cenzových domácností trvale obývanými bytmi v období rokov 1991-2001, ktorá sa považuje za **najobjektívnejšieho ukazovateľa** hodnotenia našej vnútornej úrovne bývania, spojenú s nárastom počtu i podielu CDc bez samostatného bytu (napr. kým v roku 1991 tvoril podiel „nadbytočných“ domácností v bytoch zo všetkých CDc 11,7 %, v roku 2001 bol už 2001 tento podiel na Slovensku 19,6 %), sa podpísali najmä:

- výrazný útlm výstavby nových bytov (takmer sedemnásobný pokles intenzity výstavby nových bytov v strede deväťdesiatych rokov oproti prelomu sedemdesiatych a osemdesiatych rokov⁷),
- pretrvávajúci zvýšený úbytok bytov z fondu trvale obývaných do neobývaných bytov⁸ a
- kvalitatívne sa meniaci spôsob života obyvateľstva, vedúci k rýchlemu nárastu počtu cenзовých domácností⁹, z nich najmä CDc jednotlivcov¹⁰.

Čo sa týka úrovne bývania na Slovensku - z hľadiska hodnotenia „kvalít“ vlastného bytového fondu (napr. podielu bývania v rodinných domoch, veku bytov, použitých materiálov, technickej vybavenosti, štandardu, veľkosti bytov a pod.), táto sa môže považovať za uspokojivú a to tak čo sa týka samotného domáceho vývoja, ako aj čo sa týka dosahovanej úrovne vzhľadom k vyspelým krajinám, resp. ostatným krajinám EÚ. Za významne nepostačujúcu možno hodnotiť situáciu v nízkych podieloch nájomného bývania¹¹, čo súvisí s prevodmi bytov z vlastníctva obcí, štátu, bytových družstiev na ich užívateľov v posledných rokoch.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného, pre budúce smerovanie a rozvoj úrovne bývania na Slovensku bude potrebné v prvom rade zabezpečiť:

- z pohľadu vnútorných, vlastných potrieb trvalý, kontinuálny nárast nielen vybavenosti obyvateľstva, ale najmä cenзовých domácností TOB a to cestou výraznejšieho zvýšenia intenzity výstavby nových bytov v potrebnej štruktúre, ako aj efektívnejším využívaním disponibilného bytového fondu,
- z pohľadu dosahovanej úrovne bývania vo vyspelých krajinách takú intenzitu výstavby nových bytov, aby dochádzalo ku vzájomnému zblížovaniu a nie ku vzdďal'ovaniu sa úrovni vybavenosti obyvateľstva a domácností bytmi.

Z hľadiska smerovania vnútornej skladby fondu trvale obývaných bytov, významnými budú úlohy v oblasti určitého zblíženia existujúcich veľkostných štruktúr bytov s meniacou sa skladbou veľkosti CDc a v oblasti posilnenia zastúpenia nájomného sektoru, zvlášť zvýšenia podielu nájomných bytov sociálneho charakteru.

⁷ Najmarkantnejším je napr. rozdiel medzi rokom 1980 so 48 215 dokončenými bytmi a rokom 1995 so 6 157 dokončenými bytmi.

⁸ V období rokov 1980-2001 sa počet neobývaných bytov strojnásobil, keď sa ich v roku 2001 celkovo vykážalo takmer 220 tisíc, čo vzhľadom k 1 666 tisíc TOB predstavuje podiel viac ako 13 %, kým napr. v roku 1991 to bolo len cca 9 %, resp. v roku 1980 len necelých 5 %.

⁹ Ak v období 1980-1991 pripadlo na prírastok 1 CDc 1,19 TOB (prírastok TOB predstavoval 203 894 bytov, prírastok CDc bol 172 037), v období rokov 1991-2001 na prírastok 1 CDc to bolo iba 0,20 TOB (prírastok TOB bol len 47 708 bytov, ale prírastok CDc až 239 259).

¹⁰ Počet CDc sa za obdobie rokov 1961 až 2001 takmer zdvojnásobil (z 1,18 mil. stúpol na 2,07 mil.), hoci počet obyvateľov sa zvýšil len indexom 128,9 (zo 4,17 mil. na 5,38 mil. osôb). V období rokov 1991-2001 došlo k poklesu podielu CDc úplných rodín so závislými deťmi (z 38,3 % na 31,1 %) a k výraznému nárastu podielu CDc jednotlivcov (z 21,8 % na 30 %).

¹¹ Oproti roku 1991, kedy sa vykázal podiel bytov v nájme u bytov v bytových domoch vo výške 52,2 %, dosiahol tento podiel v roku 2001 len 13,7 %.

1.2 Očakávané podmienky, v rámci ktorých sa má smerovanie bývania uberať

Ak sa povedalo, že najdôležitejším a východiskovým ukazovateľom hodnotenia úrovne bývania v určitom území je ukazovateľ vybavenosti užívateľov, tzn. cenových domácností, resp. obyvateľstva tohto územia trvale obývanými bytmi, potom súčasná alebo aj budúca **potreba trvale obývaných bytov** vyplýva zo stavu, počtov obyvateľstva, domácností a spôsobu ich správania. V tomto zmysle podmienky na budúce smerovanie rozvoja úrovne bývania, aby sa dosiahla žiaduca vybavenosť a získal „potrebný“ počet bytov v danom území, determinujú predovšetkým predpokladané - prognózované množstvá, resp. skladba obyvateľov a domácností žijúcich v príslušnom území.

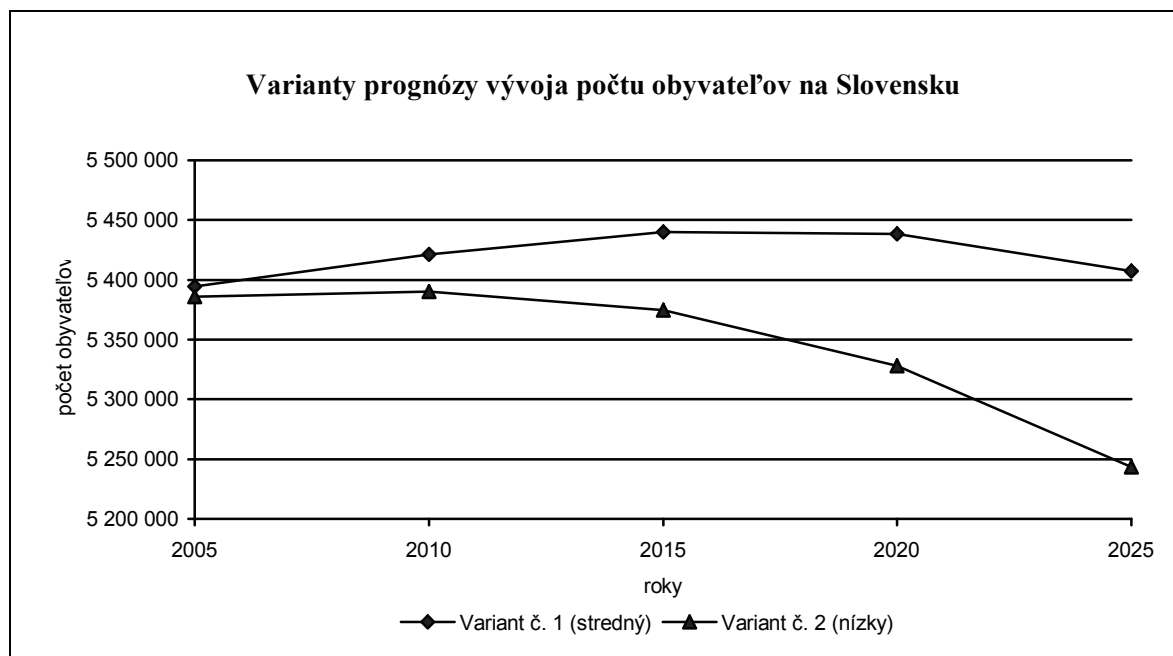
V oblasti obyvateľstva Slovenska sa vychádzalo z oficiálnych variantov (nízkeho a stredného, s vylúčením najmenej pravdepodobného vysokého variantu) publikovanej prognózy Štatistického úradu SR do roku 2025, resp. Výskumného demografického centra (VDC) INFOSTAT-u, ktorý spracoval prognózu za stredný variant až do úrovne okresov.

Prognóza vývoja počtu obyvateľov Slovenska

Tabuľka 1

Roky	Stredný variant	Nízky variant
2005	5 394 452	5 386 039
2010	5 421 166	5 389 995
2015	5 440 211	5 374 425
2020	5 438 585	5 328 206
2025	5 407 423	5 243 190

Prameň: Prognóza obyvateľstva na Slovensku (sumár krajov), VDC INFOSTAT Bratislava, 2004-2006



Variant č. 1 prognózy vývoja počtu obyvateľov Slovenska, po vzostupe stavu obyvateľstva do roku 2015, počíta s jeho postupným poklesom, avšak do konca prognózovaného obdobia tento nebude nižší ako východiskový stav roku 2005. Vo variante č. 2 pokles stavu obyvateľstva je zrejmy už po roku 2010. V koncovom roku 2025 u tohto variantu dochádza v počte obyvateľov SR k významnému „prepadu“ vzhľadom k východiskovému roku 2005.

Na prognózy vývoja obyvateľstva nadviazali prognózy vývoja CDc, ktoré sa v roku 2006 spracovali opäť variantne (s tromi rozdielnymi typmi „rodinného správania“ sa obyvateľstva) v časovom horizonte do roku 2025, u vybraných variantov s podrobnosťou až do úrovne krajov a okresov.

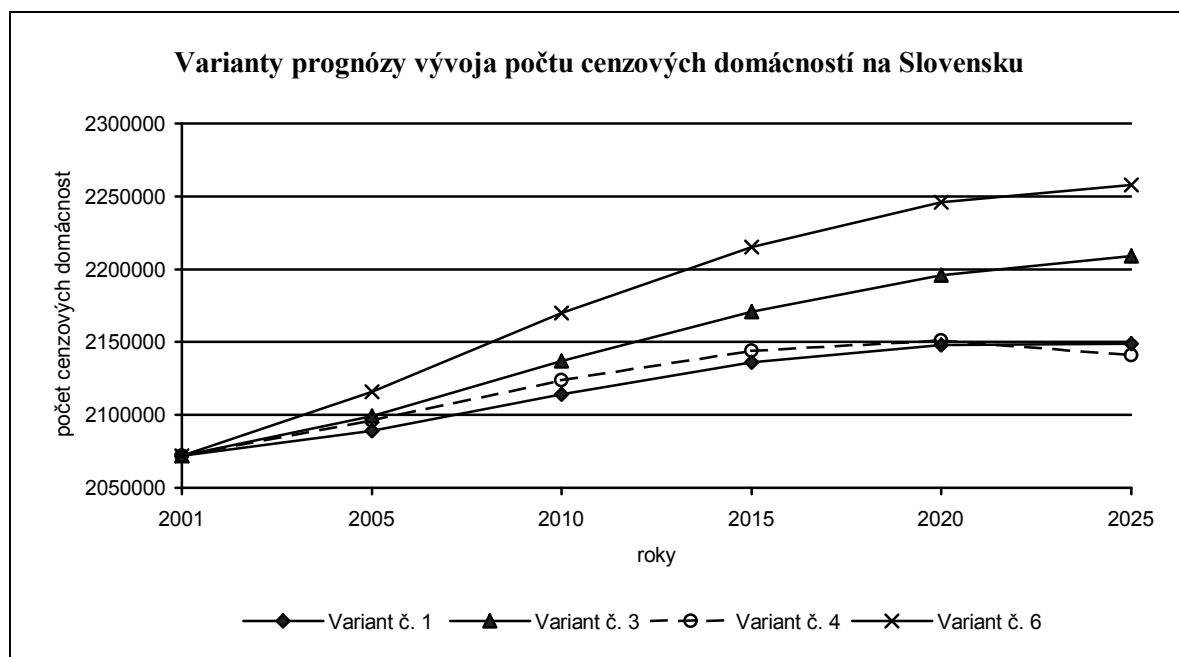
Z množstva 6 pôvodných variantných riešení prognózy vývoja počtu CDc na Slovensku, ako reálne východisko pre projekciu bývania sa ich záber zúžil vylúčením 2 extrémnych variantov na 4 varianty, ktoré sú uvádzané v nasledujúcej tabuľke, pričom sa všeobecne odporučil na aplikáciu hlavne **najpravdepodobnejší variant**, označený ako variant č. 3.

Prognóza vývoja počtu cenzových domácností na Slovensku

Tabuľka 2

Roky	1. variant (obyvateľstvo stredný variant, konzervatívne rodinné správanie)	3. variant (obyvateľstvo stredný variant, zmenené rodinné správanie)	4. variant (obyvateľstvo nízky variant, zmenené rodinné správanie)	6. variant (obyvateľstvo nízky variant, progresívne zmenené rodinné správanie)
2005	2 089 315	2 099 482	2 096 087	2 116 512
2010	2 114 056	2 136 940	2 124 377	2 170 165
2015	2 135 517	2 170 957	2 144 249	2 214 983
2020	2 148 497	2 196 200	2 151 044	2 245 783
2025	2 149 408	2 208 851	2 141 014	2 258 319

Prameň: VDC INFOSTAT Bratislava, 2003-2006



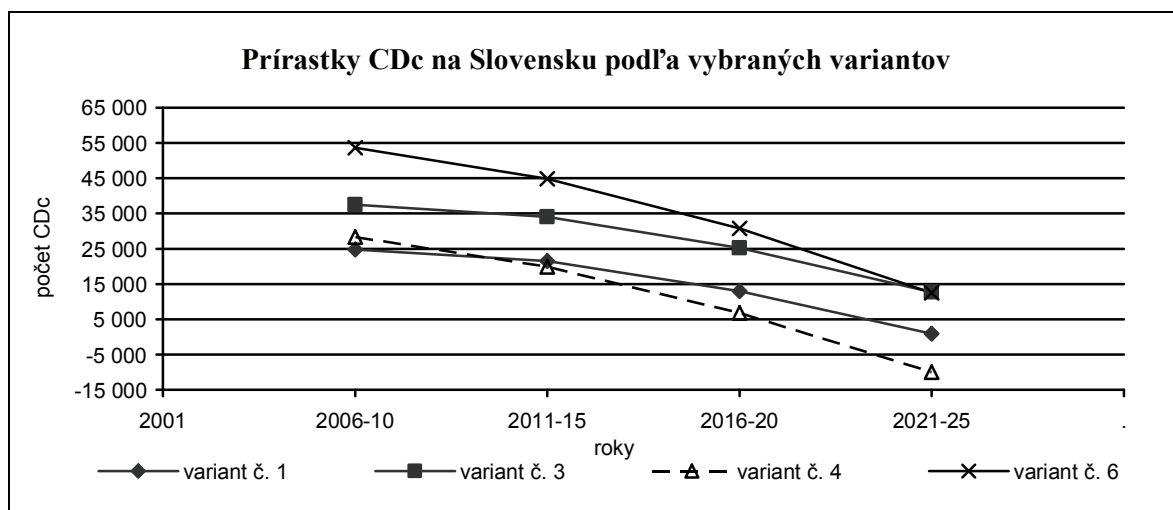
V rámci všetkých vybraných variantov prognózy vývoja počtu CDc až na jednu výnimku sa predpokladá v prognózovanom období 2005-2025 postupný trvalejší nárast celkového počtu CDc, čo si prakticky bude vyžadovať (vzhľadom na potreby ich bývania), trvalé a značne intenzívne „dovybavovanie“ týchto domácností novými bytmi a nárast fondu TOB na Slovensku.

Najväčší nápor na toto dovybavovanie predstavuje u všetkých variantov prakticky už bežiacie obdobie rokov 2006-2010 s následnou postupnou klesajúcou intenzitou rastu potrieb bytov

v závislosti na počte CDc (tieto vystupujú v podobe určitej funkcie množstva obyvateľov a spôsobu ich života). Obdobie rokov 2021 až 2025 možno charakterizovať ako obdobie, v ktorom sa budú síce tvoriť ďalšie nové domácnosti na Slovensku, avšak oproti východiskovému obdobiu už len podstatne pomalšími tempami, s trvalo klesajúcimi prírastkami v jednotlivých rokoch a obdobiach.

Z hľadiska budúcich potrieb intenzity prírastku nových bytov výnimku tvorí len variant č. 4, v rámci ktorého dochádza v rokoch 2021 až 2025 k absolútnemu poklesu prognózovaného stavu v počtoch CDc, čo by mohlo viesť dokonca k minimalizácii výstavby nových bytov.

Prehľad o smerovaní a veľkosti prírastkov v počte domácností v jednotlivých obdobiach a za jednotlivé varianty poskytuje nasledujúci graf:



Čo sa týka odvodenia potrebnej vybavenosti územia, resp. konkrétneho počtu potrebných bytov, vzhľadom na uspokojenie potrieb bývania základných užívateľských jednotiek - CDc, by sa v ideálnom prípade mohlo povedať, že by malo existovať toľko trvale obývaných bytov, koľko je cenových domácností. Prakticky ale do tohto vzťahu vstupujú rôzne faktory, ktoré spôsobujú, že počet trvale obývaných bytov môže byť iný, ako je počet CDc. Z nich ako najdôležitejšie sa vybrali dva - spolubývanie CDc v jednom byte, označované ako „**chcené spolužitie**“ a vylúčenie tých CDc, ktoré **dobrovoľne bývajú mimo bytov**.

Na stručné vysvetlenie - pri stanovení vplyvu týchto dvoch faktorov na počet CDc, ktoré by mali byť vybavené samostatnými bytmi, sa vychádza z toho, že:

- miera chceného spolužitia, resp. podiel CDc žijúcich popri inej, užívateľskej CDc v roku 2001 bola vo výške 7,69 % prípadov zo všetkých CDc, kým v roku 1991 to bolo len 2,86 % - pre budúce podmienky a vývoj tohto faktora úrovne bývania sa prijala zásada, že do roku 2025 by sa mala situácia „zahusťovania“ bytov domácnosťami, pochádzajúca z obdobia nedostatočnej výstavby nových bytov v deväťdesiatych rokoch zlepšiť a **vrátiť minimálne na úroveň roku 1991** s tým, že pre rok 2005 sa rátalo ešte s mierou 7,69 % s následne lineárne prebiehajúcim poklesom do roku 2025 na podiel 2,86 %,
- miera CDc bývajúcich mimo bytov sa konštatovala v roku 2001 v úrovni podielu 2,14 % zo všetkých CDc, pričom počet CDc dobrovoľne takto bývajúcich sa odhadol z 2/3, tzn. podielom 1,61 %, s ktorým sa rátalo aj v roku 2005 - trend vývoja takéhoto spôsobu bývania sa do roku 2025 predpokladá ako veľmi **mierne, lineárne rastúci** a to na úroveň podielu 1,88 % zo všetkých domácností.

1.3 Potrebná vybavenosť územia bytmi a spôsoby jej realizácie

Vzhľadom na predpokladaný viac variantný vývoj počtu obyvateľov a domácností a mono variantný vývoj chceného spolužitia CDc a chceného bývania CDc mimo bytov, ktoré boli uvedené v predchádzajúcej časti, potrebná vybavenosť územia podľa jednotlivých vybraných a značne pravdepodobných variantov sa ukazuje nasledovne:

Varianty potrebného vybavenia Slovenska trvale obývanými bytmi

Tabuľka 3

Roky	Prognózovaný počet obyvateľov (okrem 2001)	Prognózovaný počet CDc (okrem 2001)	Miera chceného spolužitia CDc a bývania CDc mimo bytov v % z CDc (2)	Potreba vybavenia územia bytmi TOB (2x3 okrem 2001)	Vybavenosť obyvateľstva TOB - počet TOB/tisíc obyvateľov (4/1/1000)	Vybavenosť CDc bytmi - počet TOB/sto CDc (4/2/100)
č. stĺpca	1	2	3	4	5	6
2001 ^{SODB}	5 379 455	2 071 743		1 665 536 ^{SODB}	309,61 ^{SODB}	80,39 ^{SODB}
2005 ^{skutočnosť}	5 386 718					
Variant č. 1 (obyvatelia stredný variant, CDc konzervatívny rodinný variant)						
2005 ^{prognóza}	5 394 452	2 089 315	0,9070	1 895 009	351,3	90,7
2010	5 421 166	2 114 056	0,9180	1 941 549	358,2	91,8
2015	5 440 211	2 135 517	0,9298	1 985 604	365,0	93,0
2020	5 438 585	2 148 497	0,9412	2 022 165	371,8	94,1
2025	5 407 423	2 149 408	0,9526	2 047 526	378,8	95,3
Variant č. 3 (obyvatelia stredný variant, CDc zmenený rodinný variant)						
2005 ^{prognóza}	5 394 452	2 099 482	0,9070	1 904 230	353,0	90,7
2010	5 421 166	2 136 940	0,9180	1 962 566	362,0	91,8
2015	5 440 211	2 170 957	0,9298	2 018 556	371,0	93,0
2020	5 438 585	2 196 200	0,9412	2 067 063	380,1	94,1
2025	5 407 423	2 208 851	0,9526	2 104 151	389,3	95,3
Variant č. 4 (obyvatelia nízky variant, CDc zmenený rodinný variant)						
2005 ^{prognóza}	5 386 039	2 096 087	0,9070	1 901 151	353,0	90,7
2010	5 389 995	2 124 377	0,9180	1 951 028	362,0	91,8
2015	5 374 425	2 144 249	0,9298	1 993 723	371,0	93,0
2020	5 328 206	2 151 044	0,9412	2 024 563	380,1	94,1
2025	5 243 190	2 141 014	0,9526	2 039 530	389,3	95,3
Variant č. 6 (obyvatelia nízky variant, CDc progresívne zmenený rodinný variant)						
2005 ^{prognóza}	5 386 039	2 116 512	0,9070	1 919 676	356,4	90,7
2010	5 389 995	2 170 165	0,9180	1 993 080	369,8	91,8
2015	5 374 425	2 214 983	0,9298	2 059 491	383,2	93,0
2020	5 328 206	2 245 783	0,9412	2 113 731	396,7	94,1
2025	5 243 190	2 258 319	0,9526	2 151 275	410,5	95,3

V súvislosti so stavom a vývojom potrebnej vybavenosti územia Slovenska TOB sú zaujímavé dve otázky, a to:

- aká je veľká miera „zanedbanosti“ vo vybavenosti územia Slovenska bytmi, resp. aký počet bytov chýba k tomu, aby sme považovali fond TOB za primeraný našim potrebám,
- na akú úroveň vybavenosti, „porovnateľnú“ s vyspelými krajinami, by sa dostalo Slovensko v daných rokoch s počtom bytov uvádzaných v prognózach vybavenosti svojho územia bytmi (všetkými bytmi, či trvale obývanými bytmi).

V odpovedi na **prvú otázku** nemožno obísť na verejnosti pomerne často uvádzané rôzne čísla o počtoch chýbajúcich bytov na Slovensku, ktoré sa pohybujú od 0 (zdôvodnením autorov bolo „bytov je dosť, len sa nenachádzajú na správnom mieste“), až po v tlači uvádzaných 800 tisíc bytov (čo by znamenalo vybavenosť viac ako 460 bytov/tisíc

obyvateľov). Oba krajné názory by sa dali prijať, avšak len sčasti. Prvý napr. za predpokladu, že sa byty dajú premiestniť z oblastí, kde nie sú potrebné, do miest, kde sú nedostatkové, alebo druhý napr. za predpokladu, že si to bezpodmienečne vyžaduje skladba našich domácností v území.

Podľa objektívneho posúdenia, v porovnaní s rokom 2001, za ktorý sú ešte spoľahlivé údaje o existujúcom počte bytov na Slovensku, chýbalo na Slovensku vo východiskovom roku 2005 od 229 tisíc do 254 tisíc bytov. V konečnom roku 2025 by mohlo vzhľadom na meniace sa podmienky chýbať celkovo od 382 tisíc do 486 tisíc bytov. Počty týchto chýbajúcich bytov v roku 2025 možno pripísať, popri počiatocnej „zanedbanosti“ vybavovania územia Slovenska TOB, aj nárastu počtu CDc, ovplyvneného už skôr uvádzanou zmenou miery „chceného spolužitia“ CDc a vývojom miery CDc bývajúcich mimo bytov. Prírastok „potrebných“ CDc medzi rokom 2005 a 2025, ako dôsledok týchto vplyvov, sa prejavuje v počte medzi 153 až 232 tisíc „potrebných“ bytov. Podrobnejšie údaje sú znázornené v nasledujúcej tabuľke.

Chýbajúce trvale obývané byty na Slovensku (podľa variantov prognózy vývoja potrebnej vybavenosti územia Slovenska vzhľadom k fondu TOB z roku 2001)

Tabuľka 4

Roky	1. variant	3. variant	4. variant	6. variant	Rozpätie počtu chýbajúcich bytov min. - max.	Podiel chýbajúcich bytov z fondu 2001 min. - max. v %
2005	-229 473	-238 694	-235 615	-254 140	229 473 – 254 140	13,8 - 15,3
2010	-276 013	-297 030	-285 492	-327 544	276 013 – 327 544	16,6 - 19,7
2015	-320 068	-353 020	-328 187	-393 955	320 068 – 393 955	19,2 - 23,7
2020	-356 629	-401 527	-359 027	-448 195	356 629 – 448 195	21,4 - 26,9
2025	-381 990	-438 615	-373 994	-485 739	381 990 – 485 739	22,9 - 29,2

Rozsah východiskovej zanedbanosti, meranej k naposledy zodpovedne známemu fondu TOB z roku 2001, by predstavoval v úrovni roku 2005 v priemere za všetky varianty viac ako 14 % (cca 240 tis. bytov z 1 666 tis. TOB 2001). Rozsah celkovej zanedbanosti v roku 2025 by bol takmer 26 % (cca 430 tis. bytov z 1 666 tis. TOB 2001). Za predpokladu, že možný prírastok TOB medzi rokom 2001 a 2005 bol okolo 35 tis. bytov (suma dokončených bytov znížená o možné úbytky bytov), v roku 2005 sa počet chýbajúcich bytov zaokrúhlene mohol pohybovať medzi 200 až 220 tis. TOB¹². Výstavba týchto bytov by sa mala riešiť v určitom časovom horizonte.

V odpovedi na **druhú otázku** „na akú úroveň vybavenosti by sa dostalo Slovensko v uvádzaných rokoch s prognózovanými potrebami vybavenosti svojho územia všetkými bytmi v porovnaní s vyspelými krajinami“, možno odpovedať nasledovne: za predpokladu úpravy - zvýšenia potrebnej vybavenosti slovenského obyvateľstva TOB o neobývané byty (čo predstavuje v príslušnom ukazovateli cca o 40 bytov/tis. obyvateľov), by sa dostala naša „potrebná“ vybavenosť všetkými bytmi v roku 2005 na úroveň cca 400 bytov/tis. obyvateľov, čo zodpovedá úrovni dosahovanej vo väčšine vyspelých krajín v rokoch 1980 -1990.

Napriek tejto skutočnosti, a to s prihliadnutím práve na existenciu rozhodujúcich podmienok na Slovensku, ktoré ovplyvňujú potreby bývania, nie je odôvodnené dovoľávať sa okamžitého

¹² V dôsledku toho, že môže ísť v ktoromkoľvek roku mimo SODB len o odhad v stave TOB, v ďalšom sa bude hovoriť takmer výlučne len o počtoch skutočne preukázaného množstva chýbajúcich bytov - teda z údajov SODB 2001.

vyrovnávanie sa s úrovňou vybavenosti vo vyspelých krajinách, napr. až na ich dnešnú vybavenosť 450-500 všetkých bytov/tisíc obyvateľov. Preto pre predpokladaný vývoj podmienok na Slovensku, ktoré ovplyvňujú rozvoj bývania (aj podľa prognózovaného potrebného vybavenia obyvateľstva TOB v roku 2025), by mala postačovať, resp. by mala byť prijateľná nižšia úroveň vybavenosti obyvateľov všetkými bytmi, napr. len okolo 420-430 bytov/tisíc obyvateľov.

Potrebný rozsah výstavby nových bytov by na jednej strane mal kompenzovať reálne úbytky bytov, pričom by mal riešiť aj „chýbajúce byty“ a na druhej strane by mal zabezpečovať nové potreby bývania, vyplývajúce zo zmien v prostredí užívateľov bytov (nárast počtu cenzových domácností vplyvom ich rýchlejšieho štiepenia sa a zmien v spôsobe života, napr. tendencií nižšej ochoty spolubývania viacerých cenzových domácností v jednom byte alebo zvýšenej ochoty cenzových domácností bývať mimo bytov). Konkrétne údaje uvádza tabuľka 5.

Potreba výstavby nových bytov na Slovensku - priemerný počet nových bytov/rok v príslušnom období (vzhľadom na SODB 2001)

Tabuľka 5

Vplyvy	Varianty	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Východiskovej zanedbanosti (odstránenia chýbajúcich bytov)	Variant č. 1	11 474	11 474	11 474	11 474
	Variant č. 3	11 935	11 935	11 935	11 935
	Variant č. 4	11 781	11 781	11 781	11 781
	Variant č. 6	12 707	12 707	12 707	12 707
Vývoja počtu CDc, poklesu úrovne chceného spolužitia a bývania mimo bytov	Variant č. 1	9 308	8 811	7 312	5 072
	Variant č. 3	11 667	11 198	9 702	7 418
	Variant č. 4	9 975	8 539	6 168	2 993
	Variant č. 6	14 681	13 282	10 848	7 509
Úbytky bytov	Spoločne	4 000	4 300	4 600	5 000
Vplyvy spolu	Variant č. 1	24 782	24 585	23 386	21 546
	Variant č. 3	27 602	27 433	26 237	24 353
	Variant č. 4	25 756	24 620	22 549	19 774
	Variant č. 6	31 388	30 289	28 155	25 216

Po zohľadnení daných vplyvov sa ukazuje, že bolo potrebné počnúc už rokom 2006 dokončovať na Slovensku ročne cca 20 až 31 tisíc bytov, pričom najexponovanejšie obdobia by mali byť roky 2006-2010, resp. 2011-2015. Po roku 2015 by mal byť pomerný nárast „potrieb“ bytov miernejší v dôsledku pomalších prírastkov cenzových domácností.

Ak vychádzame zatiaľ len zo skutočného počtu dokončených bytov v roku 2006 (14 444 bytov) a z predpokladov pre dokončovanie bytov v rokoch 2007 až 2010 (v závislosti napr. na počte začatých, resp. rozostavaných bytov by to nemalo byť viac ako 16 až 17 tis. bytov ročne), je zrejmé, že vyššie uvádzaná potrebná výstavba nových bytov sa v období rokov 2006 až 2010 nemôže zabezpečiť. Podobne by to mohlo byť aj pre roky 2011 až 2015 a teda „potrebná“ výstavba na doplnenie chýbajúcich bytov sa musí odložiť na neskoršie obdobia.

V tejto situácii by bolo dôležité zabezpečiť taký rozsah výstavby nových bytov, ktorý by minimálne neznižoval už skôr dosiahnutú úroveň vybavenosti územia Slovenska TOB. Aká by teda mala byť **nevyhnutne potrebná výstavba bytov**, aby sa napr. nezhoršoval stav vo vyčíslenom východiskovom počte chýbajúcich bytov alebo aj inak povedané aký počet nových bytov by sa nemusel postaviť, keby sa zotrvalo na miere chceného spolužitia v úrovni roku 2001?

Skôr ako budeme odpovedať na tieto vyššie položené otázky, pokúsme sme sa najprv odpovedať na alternatívne inú otázku - aký počet nových bytov zodpovedá zámeru v poklese miery „chceného“ spolužitia CDC v jednom byte v prognózovanom období?

V tomto prípade sa musíme vrátiť k filozofii spracovania prognózy potrebnej vybavenosti územia SR bytmi (TOB), ktorá vychádzala z predpokladu, že v období do roku 2025 by sa mala miera chceného spolužitia vykázaná v roku 2001 znížiť zo 7,69 % na úroveň 2,86 %, ktorá sa dosiahla ešte v roku 1991. Ak by sa teoreticky chcela zachovať rovnako vysoká miera „chceného“ spolužitia (7,69 %) pre prognózovaný vývoj počtu cenzových domácností v priebehu celého obdobia do roku 2025, ročne by sa „ušetrilo“ (nemuselo stavať) cca 5 tis. bytov. Ponechávanie alebo dokonca zhoršovanie situácie v obsadenosti bytov CDC však nemá žiadne opodstatnenie a tiež v porovnaní s vyspelými krajinami by mal pokračovať historicky dlhodobo vykazovaný trend (ktorý veríme, že bol len dočasne narušený po roku 1991) znižovania počtu domácností, pripadajúcich na 1 TOB.

Na odstránenie východiskovo „chýbajúceho počtu bytov“ bude potrebné voliť taký prístup, ktorý bude rešpektovať pomalšie tempá vyrovnávania sa s týmto problémom v začiatkových rokoch prognózovaného obdobia a s vyššou intenzitou výstavby nových bytov v nasledujúcich obdobiach.

Okrem tohto „druhu obmedzenia“ z počiatočných rokov prognózovaného obdobia (2006 až 2010) na výstavbu reálneho počtu nových bytov bude v skutočnosti pôsobiť v priebehu celého prognózovaného obdobia aj rad iných faktorov, predovšetkým obmedzenia ekonomického charakteru. Tieto budú vytvárať rozhodujúce „mantinely“ pre výstavbu reálnych množstiev nových bytov. Objektívne „potreby“ sa budú môcť „naplňať“ tak, ako je to aj v iných oblastiach, najmä v dôsledku takmer vždy existujúcich zdrojových obmedzení, viac alebo menej len v závislosti na predpokladaných „možnostiach“.

1.4 Predpoklady v ekonomických podmienkach, determinujúcich rozvoj bývania

Za ekonomické faktory, ktoré z hľadiska zdrojov môžu zásadným spôsobom ovplyvňovať¹³ rozvoj bývania v oblasti výstavby nových bytov boli vytipované nasledujúce faktory vplyvu:

- celková sila ekonomiky krajiny, reprezentovaná úrovňou HDP,
- verejné zdroje na podporu výstavby nových bytov,
- zamestnanosť,
- potenciál kúpyschopnosti obyvateľstva, reprezentovaný úrovňou priemernej mzdy, resp. príjmami - výdavkami domácností,
- úspory obyvateľstva,
- dostupnosť a čerpanie úverových prostriedkov,
- inflácia a ceny stavebných prác.

¹³ Vo vplyvoch vývoja „ekonomického prostredia“ nie je možné predvídať určité výnimočné, resp. extrémne situácie (napr. vplyvy enormných zmien v cenách energií, v klimatických podmienkach, vplyvy „bublín“ rastúcich cien bytov, dopady rysujúcich sa kríz zahraničných trhov nehnuteľností a hypotekárnych trhov, ale napr. aj odklad vstupu Slovenska do EMÚ a pod). U uvádzaných faktorov zároveň pôjde o faktory určitého domáceho vplyvu, ktoré sčasti a pre Slovensko skôr len krátkodobo a lokálne (sotva dlhodobo ako v krajinách napr. Španielsko, Portugalsko, Grécko a pod., kde sa zaznamenáva značný počet „letných sídel“ vo vlastníctve obyvateľov iných krajín) by mohli byť ovplyvnené záujmom zahraničných investorov o vlastníctvo významnejšieho počtu bytov.

Na základe analýz súčasného stavu uvedených faktorov, prípadne vývoja v minulosti v domácich podmienkach, čiastočne aj v porovnaní so situáciou vo vyspelých krajinách, avšak predovšetkým s prihliadnutím na krátko a strednodobé predpovede vývoja odbornými domácimi inštitúciami ako sú Ministerstvo financií SR a jeho Inštitút finančnej politiky, Národná banka Slovenska, Výbor pre makroekonomické prognózovanie, analytikmi resp. medzinárodnými odbornými subjektmi (OECD, Svetová banka, EK), sa vytvorili predstavy o možnom zásadnom a kvantifikovateľnom pôsobení niektorých z nich v časovom horizonte do roku 2025¹⁴.

K jednotlivým faktorom, ktorých vplyv by sa mal v konečnom dôsledku odzrkadliť prostredníctvom súhrne nazvaného „ekonomického prostredia“ vo výstavbe nových bytov, v stručnosti možno uviesť nasledovné¹⁵:

- **vývoj rastu HDP** s pomerne veľkou zhodou odborníkov bude v najbližšom období vrcholiť, bude dlhodobý a trvalý avšak s postupným zvoľňovaním miery rastu, celkovo pravdepodobne takýmito tempami:

	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
HDP mld. Sk (b. c.)	1 234,2	1 935,2	2 647,5	3 491,3	4 496,1
Priemerný ročný index v období	1,093	1,062	1,060	1,055	1,050

- **verejné zdroje na podporu výstavby nových bytov**, zatiaľ len zo štátneho rozpočtu (do budúcnosti by to mali byť aj zdroje obcí a VÚC) sú jednou z pomerne najstochastickejších veličín, zohľadňujú sa preto variantne a to ako:

- relatívne stála ročná suma prostriedkov vynakladaná na podporu výstavby nových bytov verejného sektora celkom v posledných rokoch vo výške 2,4 mld. Sk,
- suma konštantného podielu týchto prostriedkov z vytváraného HDP cca 0,2 %,
- suma, zodpovedajúca rastúcemu podielu z HDP do výšky 0,4 %, ktorý konverguje k podielom, ktoré sa vykazujú v medzinárodných ročenkách za vyspelé krajiny EÚ.

- **zamestnanosť** vo väzbe na celkový hospodársky rast krajiny a v súlade so zlepšujúcou sa situáciou na trhu práce bude rásť, avšak so znižujúcimi sa tempami, čiastočne aj v dôsledku rastúcej miery participácie obyvateľstva v produktívnom a poproduktívnom veku:

	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Zamestnanosť podľa VZPS tis. osôb	2 160,4	2 353,4	2 452,8	2 552,6	2 656,3
Priemerný ročný index v období	1,011	1,016	1,008	1,008	1,008

- **priemerné mzdy**, ako prejav kúpnej sily obyvateľstva, v rámci predpokladaného vývoja produktivity práce v hospodárstve SR, by sa mali nominálne vyvíjať v rastových tendenciách, avšak so znižujúcimi sa tempami:

	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Mesačná mzda v Sk	14 668	21 281	28 600	37 162	46 048
Priemerný ročný index v období	1,086	1,067	1,060	1,050	1,040

- **„ochota“ zadlžovania** sa obyvateľstva, resp. domácností v oblasti úverov, viazaných na výstavbu nových bytov, odvodená z predpokladaných trendov čerpania hypotekárnych úverov obyvateľstvom by sa mala nominálne vyvíjať tiež v rastových tendenciách, ale so znižujúcimi sa tempami:

¹⁴ V súvislosti s uvádzanými predstavami možno upozorniť na skutočnosť, že tak ako v každej predikcii budúcnosti, miera pravdepodobnosti reálneho dosiahnutia prognózovaných stavov zvlášť u takých ekonomických kategórií ako sú HDP, zamestnanosť, čerpanie úverov obyvateľstvom, atď., s dĺžkou časového horizontu sa môže prudko znižovať a je potrebné s nimi nakladať len s väčšou mierou pravdepodobnosti.

¹⁵ Vo väčšine prípadov sa vychádza z Návrhu východísk rozpočtu verejnej správy na roky 2008-2010, máj 2007, MF SR a vlastných prepočtov.

	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Priemerný ročný index v období ¹⁶	1,192	1,118	1,078	1,058	1,049

- **vývoj cien stavebných prác** vychádza z predpokladu ich rastu s miernym predstihom vzhľadom k prognózovanej inflácii:

	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Priemerný ročný index v období ¹⁷	1,055	1,042	1,035	1,030	1,026

Ako vyplýva z vyššie uvedených predpokladov pravdepodobného vývoja vybraných ekonomických faktorov, „obmedzenia“ pre výstavbu bytov typu sily ekonomiky krajiny a veľkosti podpory z verejných zdrojov, zamestnanosti, príjmov a miery zadlžovania sa obyvateľstva vlastné minulosti, resp. ešte aj súčasnosti, sa budú uvoľňovať. Budú pôsobiť pozitívnym smerom na potenciálne možnosti trvalejšieho rastu rozsahu výstavby nových bytov, čo zároveň bude čiastočne podporovať aj oslabovanie v tomto smere takého protichodne pôsobiaceho faktora, akým je rast cien stavebných prác.

Smerovania dlhodobiejšieho vývoja uvedených faktorov sú jasné a pomerne za spoľahlivé možno považovať aj predpokladané tempá ich zmien. Smer (rast, pokles) pôsobenia týchto faktorov na rozvoj bývania v oblasti výstavby nových bytov by mal byť tiež zrejmy. Problémom zostáva určenie rozdelenia miery vplyvu a vzájomných vzťahov pôsobenia týchto faktorov na uvoľňovanie celkového priestoru pre intenzívnejšiu výstavbu nových bytov. Keďže ide o zložitý problém, pristúpilo sa k zjednodušeniu jeho riešenia spôsobom, že sa v prvom rade rozlíšili sféry priamej pôsobnosti faktorov v oblasti výstavby bytov verejným a súkromným sektorom.

Do sféry výstavby bytov verejným sektorom sa premietajú vplyvy rastu ekonomickej výkonnosti hospodárstva a účasti verejných zdrojov na podpore výstavby bytov, kým na rozvoj výstavby bytov súkromným sektorom bude mať rozhodujúci vplyv vývoj „solventnosti“ obyvateľstva, domácností cez zamestnanosť a priemerné mzdy (vlastné zdroje) a vývoj možností čerpania úverov (zlepšenie prístupu k úverom ako k cudzím zdrojom v podstate zvyšuje solventnosť domácností) alebo inak povedané aj vývoj „náchylnosti“ obyvateľstva k zadlžovaniu sa úvermi. V oboch prípadoch, tak pre verejný ako súkromný sektor, pozitívne pôsobiace vplyvy na výstavbu bytov budú korigované vývojom opačne pôsobiaceho faktora rastu cien stavebných prác.

Pre oblasť **výstavby bytov z verejných zdrojov** sa za ťažiskový považuje segment obecných nájomných bytov. Variant a) v dôsledku predpokladaného vývoja rastu cien stavebných prác by prakticky viedol v horizonte do roku 2025 k výraznému utlmeniu reálnej podpory výstavby bytov z verejných zdrojov (z 2,4 mld. Sk by do roku 2025 „zostala“ reálna hodnota cca 1,25 mld. Sk) a preto by sa s ním nemalo vážnejšie uvažovať. Variant c), v ktorom by dlhodobo došlo k rastu podielu podpory bytovej výstavby z HDP, blížiacej sa vyspelým krajinám aspoň v najbližšom období vzhľadom na priority alokovania verejných zdrojov do iných oblastí, je zase nereálny. Ako pravdepodobný, pritom aj žiaduci sa preto v ďalších spresneniach „možností“ výstavby bytov vo verejnom sektore vzhľadom na vývoj cien stavebných prác a tým zmeny v ekonomickom prostredí vzal do úvahy **stredný variant b)**¹⁸.

¹⁶ Prameň: do roku 2008 odvodené z dokumentu „Vplyv zavedenia eura na slovenské hospodárstvo“, NBS marec 2006, ostatné obdobie vlastné prepočty spracovateľov.

¹⁷ Prameň: Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR, ŠÚ SR 12/2001-2007 a vlastné prepočty.

¹⁸ Podobne sa pri výpočte súhrnného indexu pre všetky varianty súkromného sektora počíta len s variantom b) z oblasti verejného sektora.

V oblasti **výstavby bytov súkromného sektora**¹⁹ sa miera pôsobenia ekonomických faktorov typu zamestnanosti, priemerných miezd a ochoty obyvateľstva zadlžovať sa bude aplikovať variantným spôsobom. Dôvodom je, že môže byť diferencovaná „angažovanosť“²⁰ rastúcej „solventnosti“ obyvateľstva, ako základnej zložky zlepšujúceho sa ekonomického prostredia, na intenzifikácii výstavby nových bytov. Východiskový podiel tejto miery angažovanosti vo výške 35 % je odvodený z relácií predpokladaného priemerného počtu dokončovaných bytov v období 2006 až 2010 v úrovni 16 tisíc bytov/rok k dosahovanej úrovni 13 194 bytov/rok z obdobia 2001 až 2005. Do budúcnosti sa pritom vychádza z predpokladov možnej klesajúcej, konštantnej a rastúcej participácie prírastkov celkovej solventnosti obyvateľstva a z dosiahnutého priemeru počtu stavaných bytov v období rokov 2001 až 2005.

Výstavba nových bytov súkromného sektora by sa potenciálne mohla rozvíjať vzhľadom na predpoklady v uvažovanej rozdielnej účasti zlepšovania ekonomických podmienok (reprezentovaných rastom zamestnanosti, priemernej mzdy a „ochoty“ zadlžovania sa) v rámci 3 variantov:

- nižšieho, s aplikáciou klesajúceho podielu ich vplyvu na raste výstavby nových bytov vo výške z 35 na 20 % počas prognózovaného obdobia,
- stredného, s uplatnením konštantného pôsobenia na rast výstavby nových bytov vo výške 35 %,
- vyššieho, pri pôsobení rastúceho podielu na podpore výstavby nových bytov z podielu 35 % vo východiskovom období na 50 % v koncovom období.

Celkový, súhrnný vplyv zlepšujúceho sa ekonomického prostredia na možnosti výstavby všetkých bytov by sa potom mohol odvíjať z kombinácie vyššie uvedených dvoch sektorov (pri zohľadnení ich váh) tak, ako uvádza tabuľka 6.

Vývoj hospodárskeho priestoru ako „možnosť“ pre celkový rozvoj výstavby nových bytov na Slovensku (mera súhrnných vplyvov ekonomického prostredia na možnosti - reálnu výstavbu bytov)

Tabuľka 6

Ukazovateľ	Varianty	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Priemerný ročný index v období	Variant a)	1,0	1,063	1,032	1,022	1,016
	Variant b)	1,0	1,063	1,036	1,029	1,025
	Variant c)	1,0	1,063	1,041	1,036	1,034

Smerovanie vybraných faktorov, formujúcich vývoj ekonomického prostredia, ktoré by vymedzovalo určité zdrojové „mantinely“ pre budúcu výstavbu nových bytov, vytvára v celom prognózovanom období priaznivé podmienky pre nutnú intenzifikáciu výstavby nových bytov na Slovensku. Podľa predpokladov táto intenzifikácia bude úmerná zlepšujúcemu sa ekonomickému prostrediu.

¹⁹ V posledných rokoch a ešte aj v súčasnosti takmer v plnej miere tento sektor pokrýva výlučne vlastnícke bývanie obyvateľstva. Aj keď sa postupne bude pravdepodobne sektor účelovo rozvíjať smerom pozvoľného rozširovania podnikateľského nájomného bývania, do ktorého budú razantnejšie vstupovať aj iné podnikateľské subjekty ako občania, v horizonte do roku 2025 sa počíta, že ešte stále pôjde o rozhodujúcu priamu, resp. nepriamu (napr. aj prostredníctvom realitných fondov) účasť prostriedkov obyvateľstva.

²⁰ Napr. dvojnásobná kúpna sila obyvateľstva nebude mať za dôsledok vytváranie dvojnásobne väčšieho „ekonomického priestoru“ pre výstavbu nových bytov. Ak by sa vzal do úvahy len veľmi zjednodušene napr. z dvoch období rokov 2001-2005 a 2006-2010 vzťah rastu priemernej mzdy (index 1,45 = 21 281 Sk/14 668 Sk) a rastu počtu dokončovaných bytov (1,22 = 16 tis bytov/13 tis. bytov), potom by sa dalo usúdiť, že približne ide o polovičnú participáciu rastu miezd vzhľadom k rastu počtu dokončovaných nových bytov. Zvolené východisko 35 % vychádza z naplnenia predpokladov výstavby priemerného počtu 16 tisíc bytov v období rokov 2006-2010 ako dôsledku zlepšujúcich sa podmienok celkového ekonomického prostredia.

1.5 Konfrontácia variantných potrieb rozvoja bývania s očakávaným smerovaním jeho možností

Ak v rokoch 2001 až 2005 umožňoval vytvorený ekonomický priestor dokončovanie v priemere viac ako 13 tisíc bytov ročne, v rokoch 2006 až 2010 cca 16 tisíc bytov ročne, na základe analýz stavu a predpokladov budúceho vývoja jednotlivých uvádzaných faktorov, ktoré môžu pôsobiť v pozitívnom alebo negatívnom smere na vývoj úrovne bývania z hľadiska vybavenosti územia bytmi, resp. z nich odvodeného celkového ekonomického prostredia a jeho vplyvu na intenzitu výstavby nových bytov, sa dá pomerne zodpovedne (avšak zatiaľ len veľmi všeobecne) skonštatovať, že v budúcich obdobiach sa veľmi **pozitívne otvára ekonomický priestor** pre výstavbu značne vyšších počtov nových bytov ako to bolo v posledných rokoch.

Východiskom pre kvantifikáciu dopadov zlepšujúceho sa ekonomického prostredia v „možných“ počtoch výstavby nových bytov by podľa nášho názoru mohol byť počet bytov stavaných v rokoch 2001 až 2005, reprezentovaný počtom dokončených bytov v priemere 13 194 bytov/rok. Pre toto obdobie existovali ekonomické „obmedzenia“, vplývajúce na skutočný počet reálne postavených bytov. Pre roky 2006 až 2010 východiskové obmedzenia budú zodpovedať predpokladaným množstvám bytov, ktoré by sa mali v tomto období (s väzbou na známy rozsah začatých a rozostavaných bytov) postaviť.

Podľa ďalej uvedených prehľadov s určitou už skôr uvádzanou mierou zjednodušenia problematiky, výsledný variantný vplyv pôsobenia jednotlivých faktorov by mohol byť nasledovný:

„Možná“ výstavba nových bytov na Slovensku (priemerný počet/rok)

Tabuľka 7

Ukazovateľ	Varianty	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Predpoklad v počte priemerne dokončovaných bytov/rok v príslušnom období podľa možností ekonomického prostredia	Variant a)	13 194	16 000	19 885	22 407	24 662
	Variant b)	13 194	16 000	20 183	23 380	26 821
	Variant c)	13 194	16 000	20 484	24 393	29 155

Poznámka: Obdobie 2001-5 skutočnosť, obdobie 2006-10 predpoklad podľa stavu v dokončovaní, začínaní a rozostavanosti bytov, ostatné obdobia výpočet podľa možností „ekonomického priestoru“.

Z hľadiska porovnania potrieb a možností výstavby nových bytov na Slovensku za najdôležitejšie skutočnosti, ktoré je potrebné v prognózovanom horizonte do roku 2025 porovnať a komentovať považujeme:

- tendencie vývoja potrieb a možností vo výstavbe bytov,
- celkový počet potrebných nových bytov a počet bytov, ktoré v rámci možností ekonomického priestoru by sa pravdepodobne mohli postaviť.

Čo sa týka tendencií vývoja priemerného počtu potrieb a možností výstavby bytov na Slovensku, dá sa skonštatovať, že:

- *potrebám* (s lineárne rozvrhnutým spôsobom vyrovnávania sa s problémom chýbajúcich bytov k roku 2001, ale s rozdielnymi celkovými tempami zabezpečovania potrieb výstavby bytov v jednotlivých časových obdobiach) spoločne pre všetky varianty v čase zodpovedá, resp. vyhovuje pokles „potrebnej“ intenzity výstavby,
- *v možnostiach* (s diferencovanými tempami v závislosti na vývoji ekonomického prostredia v jednotlivých časových obdobiach) spoločne pre všetky varianty dochádza k postupnému k nárastu „možnej“ intenzity výstavby.

Z hľadiska „konfrontácie“ variantných *potrieb* výstavby nových bytov s očakávaným variantným smerovaním *možností* výstavby nových bytov v závislosti na rozvoji hospodárskeho prostredia sa bude v jednotlivých časových obdobiach vychádzať z nasledujúcich údajov a vzťahov:

Počty nových bytov na Slovensku

Tabuľka 8

Varianty	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2006-2025
Potreba výstavby bytov	Priemerné ročné počty bytov v období				
Variant č. 1	24 782	24 585	23 386	21 546	
Variant č. 3	27 602	27 433	26 237	24 353	
Variant č. 4	25 756	24 620	22 549	19 774	
Variant č. 6	31 388	30 289	28 155	25 216	
	Počty bytov za celé obdobie				
Variant č. 1	123 910	122 925	116 930	107 730	471 495
Variant č. 3	138 010	137 165	131 185	121 765	528 125
Variant č. 4	128 780	123 100	112 745	98 870	463 495
Variant č. 6	156 940	151 445	140 775	126 080	575 240
Možnosti výstavby bytov	Priemerné ročné počty bytov v období				
Variant a)	16 000	19 885	22 407	24 662	
Variant b)	16 000	20 183	23 380	26 821	
Variant c)	16 000	20 484	24 393	29 155	
	Počty bytov za celé obdobie				
Variant a)	80 000	99 425	112 035	123 310	414 770
Variant b)	80 000	100 915	116 900	134 105	431 920
Variant c)	80 000	102 420	121 965	145 775	450 160

Ak by sa aj naplnili podmienky vývoja „možností“ výstavby nových bytov, môže sa uviesť, že všetky varianty novej výstavby nových bytov vykazujú vzhľadom k potrebám vybavenosti územia Slovenska bytmi:

- najväčšie disproporcie v intenzite výstavby v najbližších rokoch prognózovaného obdobiach (cca 9 až 15 tisíc bytov/rok v období 2006-2010, resp. 4 až 10 tisíc bytov/rok v období 2011-2015), vedúce prakticky k odsúvaniu riešenia problému odstraňovania chýbajúcich bytov na Slovensku,
- postupné zblížovanie sa prognózovaných potrieb a možností výstavby nových bytov, so začatím riešenia odstraňovania „zanedbaností“ vo vybavenosti územia bytmi, bude až okolo roku 2020,
- zásadnejšie vyrovnávanie sa s chýbajúcimi bytmi a „dobiehanie“ potrebnej vybavenosti územia Slovenska sa môže realizovať v období rokov 2021-2025,
- definitívne doriešenie problému nedostatočnej vybavenosti územia Slovenska bytmi sa dosiahne až v horizonte po roku 2025, keď za celé prognózované obdobie do roku 2025 by k všeobecnému naplneniu vybavenosti územia potrebnými bytmi stále podľa jednotlivých variantov chýbalo medzi 13 tisíc až 160 tisíc bytov.

2. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ VÝSTAVBY BYTOV NA SLOVENSKU

Ako už bolo rozobraté vyššie, vývoj výstavby bytov na Slovensku môže byť a bude ovplyvňovaný celým radom faktorov. V princípe by sa výstavba bytov mala uberať takým smerom, aby sa čo možno najrýchlejšie a čo najviac naplňali objektívne potreby vybavenosti územia Slovenska bytmi. To by mal byť súhrnný, pritom prvoradý cieľ v rozvoji bývania. V praktickom živote však všeobecne prevláda situácia, že **potreby prekračujú možnosti**, že existujú tvrdšie i mäkšie obmedzenia želaného rozvoja. Podobne je to aj na Slovensku v oblasti rozvoja bývania, keď potreby výstavby nových bytov značne prevyšujú reálne možnosti ich výstavby a vytyčovať si nedosažiteľné ciele len z hľadiska „potrieb“, by nebolo správne.

Aké by však mohli byť reálne ciele vo výstavbe bytov do roku 2025 a aká úroveň vybavenosti územia Slovenska bytmi by sa dosiahla pri ich naplnení? Toto sú otázky, na ktoré sa pokúsime dať odpoveď v ďalších častiach.

2.1 Ciele vo výstavbe bytov na Slovensku do roku 2025

Ciele štátnej bytovej politiky v oblasti výstavby nových bytov na Slovensku do roku 2025 je potrebné v zásade hľadať v riešení nepriaznivej východiskovej situácie absolútneho deficitu bytov, v zabezpečovaní nových bytov potrebných pre rastúci počet užívateľských jednotiek (cenzových domácností) bytov, vo výstavbe nových bytov nutných na znížovanie v uplynulom období dosiahnutej nepriaznivej úrovne „prehustenej obsadenosti“ bytov domácnosťami a v náhrade úbytkov bytov. Všetky tieto faktory stavajú spoločne pred rezort výstavby a regionálneho rozvoja, či vládu SR výzvu pre tvorbu podmienok na dosiahnutie najmä podstatne vyššej intenzity výstavby nových bytov, aká sa zaznamenala v posledných rokoch.

Varianty prognózy potrebného vybavenia územia Slovenska TOB, vyplývajúce z predpokladaného vývoja faktorov, ktoré tieto potreby vyvolávajú, ukázali, že už od začiatku prognózovaného obdobia nebude reálne dosiahnuť takú intenzitu výstavby nových bytov, ktorá by zodpovedala objektívnym potrebám. V rokoch 2006 až 2010 sa dané potreby nenaplnia z dôvodov už skutočne dosahovanej, resp. vo väzbe na počty začatých a rozostavaných bytov predpokladanej „reálnej“ intenzity výstavby nových bytov, neskôr z dôvodov obmedzení charakteru ekonomického prostredia.

Ekonomické bariéry teda neumožňujú nielen okamžite, ale veľmi pravdepodobne ani v celom prognózovanom období do roku 2025 vyrovnáť sa s problémom celkového, „historicky“ vzniknutého nedostatku bytov v konkrétnom území Slovenska, kde sú alebo budú potrebné. Všeobecne formulovaná politika cieľov na zmeny v počte dokončovaných nových bytov by však mala v každom prípade vychádzať z:

- kontinuálneho nárastu vybavenosti obyvateľstva, ale aj cenzových domácností TOB a to cestou jednak výraznejšieho zvýšenia intenzity výstavby nových bytov (otázkou, ktorá je ale popri celkových zlepšujúcich sa predpokladoch v „možnostiach“ ekonomického prostredia aj otázkou politickou - akými tempami a v ktorých obdobiach), jednak aj efektívnejším využívaním disponibilného bytového fondu (predpokladá sa jeho lepšie využívanie ako v minulosti, s pretrvávajúcim a skôr len do vzdialenejšej budúcnosti symbolicky rastúcim počtom úbytkov bytov v dôsledku väčšej základne dožívajúcich bytov, najmä bytov panelových),

- takej intenzity výstavby nových bytov, ktorá sa bude približovať, resp. aj prevyšovať intenzitu vyspelých krajín, aby dochádzalo ku vzájomnému zblížovaniu a nie ku vzd'aloovaniu sa úrovni vybavenosti obyvateľstva bytmi (opäť v značnej miere ju môžu ovplyvniť okrem celkových „možností“ hospodárstva krajiny aj politické rozhodnutia).

Pri vytyčovaní cieľov pre štátnu bytovú politiku vychádzajme z toho, že v zásade by sa mali novou výstavbou zabezpečiť:

- náhrady za úbytky bytov (predpokladajme, že ide o pomerne stabilné čísla),
- potreby bývania pre novo vznikajúce cenové domácnosti (ich počty sú dané variantnou prognózou),
- znižovanie miery „spoločného bývania“ cenových domácností (za oprávnený považujeme predpoklad dostať sa, resp. vrátiť sa v tomto smere minimálne na úroveň roku 1991) a zohľadnenie mierne rastúceho podielu bývania cenových domácností mimo bytov,
- postupné cieľavedomé odstraňovanie doteraz permanentne a dlhodobo „chýbajúceho“ počtu trvale obývaných bytov - TOB²¹.

Pretože nie je racionálne na tomto mieste posudzovať a hodnotiť celé množstvo variantných potrieb a možností, v ďalšom budeme vyhodnocovať len podľa nášho názoru najpravdepodobnejší **variant možností a variant potrieb č. 3** a to v priemerných ročných počtoch bytov päťročných období rokov 2006 až 2010, 2011 až 2015, 2016 až 2020 a 2021 až 2025. Dôvodom je, že pri napĺňaní predstáv o počte postavených nových bytov v priebehu piatich rokov zostáva podstatne vyššia voľnosť, resp. pri ich využití sú jednoduchšie aj nadväzné prepočty napr. dosahovanej úrovne vybavenosti obyvateľstva a domácností bytmi v určitom roku a teda viac vyhovujú cieľu, ktorý sa má výstavbou nových bytov (výstavba nových bytov chápaná ako prostriedok a nie cieľ) dosiahnuť - vyššie vybavenie územia bytmi, lepšie uspokojenie užívateľov po stránke ich bývania.

Potreby a možnosti výstavby nových bytov za koncové roky päťročných období sú preto v nasledujúcej tabuľke uvedené hlavne len z dôvodu úplnosti pohľadu na problematiku.

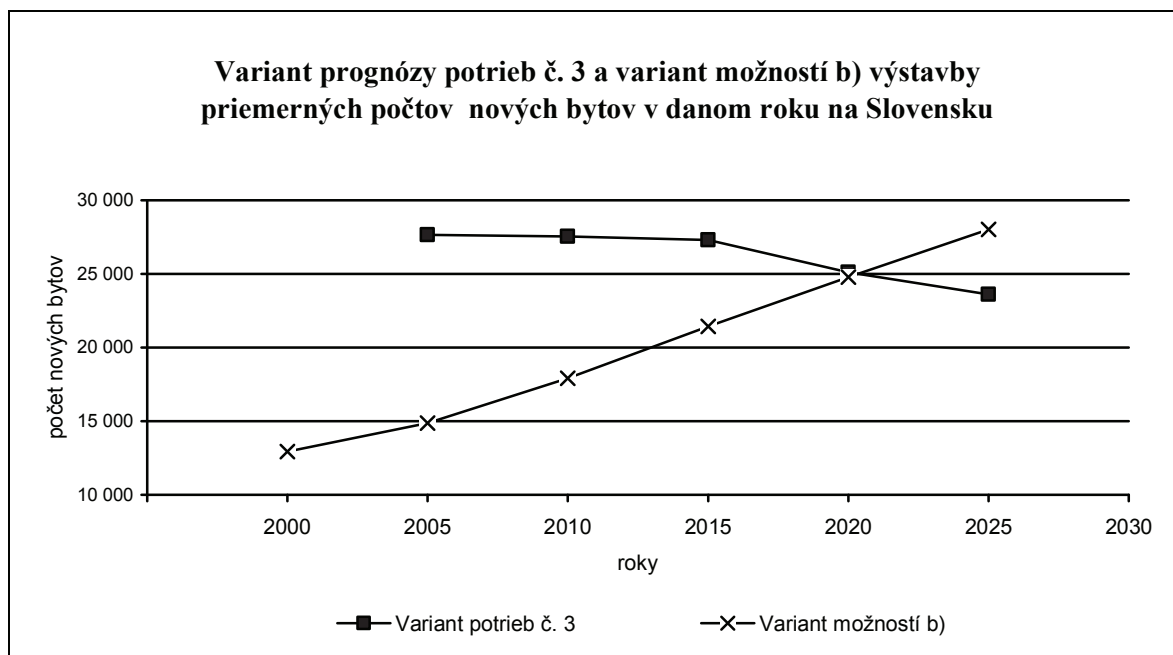
Počet bytov v roku - potreby a možnosti výstavby

Tabuľka 9

Ukazovateľ	2005	2010	2015	2020	2025
Potrebná výstavba - počet bytov v roku	27 650	27 550	27 300	25 100	23 600
Možná výstavba - počet bytov v roku	14 863	17 919	21 431	24 774	28 025
Nedostatok -, prebytok + v roku	- 12 787	- 9631	- 5869	- 326	+ 4 425

Na vizuálnu prezentáciu konkrétneho smerovania potrebnej a možnej výstavby nových bytov, uvádzaných najpravdepodobnejších variantov v priemerných počtoch nových bytov, v koncových rokoch päťročných období, môže poslúžiť aj nasledujúci graf:

²¹ Odstránenie všeobecne známeho defektu Slovenska - nedostatku bytov, presnejšie chýbajúcich cca 200 až 220 tisíc TOB, by sa malo stať jedným z prioritných cieľov verejnej moci, ktorého riešenie je dlhodobé a zvládnuteľné pravdepodobne len formou spoločného cieľového programu vlády a samospráv územných jednotiek, s konkrétne vytyčeným cieľovým rokom (napr. 2025, resp. 2030) a nutnosťou zabezpečovať podmienky, podložené konkrétnymi opatreniami na postupné vyrovnávanie sa s problémom „chýbajúcich bytov“ spôsobom výstavby konkrétnych potrebných množstiev bytov v jednotlivých časových obdobiach.



Aj uvádzaný graf názorne dokumentuje, že nedostatočná intenzita novej výstavby nových bytov v období rokov 2005 až 2020 vzhľadom k potrebám, a to aj napriek priaznivej situácii v „dobíhaní“ potrieb možnosťami v rokoch 2021 až 2025, by spôsobila, že v roku 2025 by ešte stále chýbalo rádovo o niečo menej ako 100 tisíc bytov na to, aby zodpovedala vybavenosť územia Slovenska prognózovaným, a predpokladajme že aj objektívnym potrebám.

Intenzita výstavby bytov v roku - potreby, možnosti, obyvateľstvo stredný variant

Tabuľka 10

Ukazovateľ	2005	2010	2015	2020	2025
Potrebná výstavba - počet bytov/tis. obyvateľov	5,13	5,08	5,02	4,62	4,36
Možná výstavba — počet bytov/tis. obyvateľov	2,76 ^{*)}	3,31	3,94	4,56	5,18
Rozdiel (nepostačuje -, prevyšuje +)	- 2,37	- 1,77	- 1,08	- 0,06	+ 0,82

Poznámka: ^{*)} skutočnosť

Zaujímavé, aj keď len veľmi orientačné, môže byť nakoniec aj porovnanie veľkosti ročnej výstavby nových bytov vo vzťahu k celkovému fondu bytov v jednotlivých krajinách EÚ. Tento podiel sa v bývalých krajinách EÚ 15 pohybuje okolo 1 %, od 0,4 % vo Švédsku po 1,6 % v Grécku. Výnimku tvoria v tomto smere len Írsko (podiel nových bytov na celkovom bytovom fonde - 3,5 %), Portugalsko (podiel 2,2 %), či Španielsko (podiel 3,2 % - ide o hlavné bývanie). Zreteľa hodný je ale takmer všeobecne klesajúci trend tohto ukazovateľa, čo môže byť dôsledkom skutočnosti, že s rastúcou nasýtenosťou, resp. s rastom vybavenosti ich územia bytmi, pri pomerne stabilnom počte užívateľských subjektov a stabilnom úbytku bytov, sa objektívne znižuje potreba výstavby ďalších nových bytov. V nových krajinách EÚ 10 sa podiel novopostavených bytov pohybuje od 0,1 % v Estónsku a Lotyšsku po 1,8 % na Cypre.

Na Slovensku po obdobiach rokov 1980 až 1990, kedy sa dosahoval vzhľadom k vyspelým krajinám pomerne priaznivý ukazovateľ podielu dokončovaných bytov z bytového fondu²² (3,5 %, resp. 1,5 %), došlo v roku 2001 k výraznému poklesu úrovne tohto podielu (0,8 %).

²² Krajiny EÚ v zásade používajú ako základňu pre prepočty ukazovateľov celkový bytový fond, kým napr. za SR alebo aj ČR sa uvádzajú TOB, čo v určitej miere „zlepšuje“ úroveň ich ukazovateľov.

Z dôvodu, že vybavenosť územia Slovenska bytmi je v porovnaní s vyspelými krajinami už tradične omnoho nižšia a zaostáva za úrovňou ich ukazovateľov časovo vyjadrené prakticky o 20 až 30 rokov, nebolo by objektívne porovnávať v súčasnosti vykazované výšky tohto ukazovateľa. Pri zohľadnení tohto odstuhu za vyspelými krajinami, by teda malo Slovensko, ak sa chce k nim priblížiť, v budúcnosti dosahovať výšku tohto ukazovateľa niekoľko násobne vyššiu.

Vráťme sa ale k vyššie uvádzanej myšlienke napĺňania celkových „potrieb“ „možnosťami“ z hľadiska čiastkových cieľov. Pre najpravdepodobnejší variant potrieb a variant možností je v tejto súvislosti najzaujímavejšie porovnanie „nevyhnutnej“ výstavby nových bytov²³ s prognózovanými možnosťami, ktoré vymedzí priestor pre postupné odstraňovanie chýbajúcich bytov.

Rozsah nevyhnutnej výstavby nových bytov na Slovensku a predpokladané možnosti jej krytia

Tabuľka 11

Ukazovateľ	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Nevyhnutné potreby (priemerný počet bytov/rok v období) - variant č. 3	15 667	15 498	14 302	12 418
Možnosti (priemerný počet bytov/rok v období) - variant b)	16 000	20 183	23 380	26 821
Rozdiel na riešenie problému chýbajúcich bytov (priemerný počet bytov/rok v období)	+ 333	+ 4 685	+ 9 078	+ 14 403
Chýbajúce byty (priemerný počet bytov/rok v období)	11 935	11 935	11 935	11 935
Možné riešenie v plnení chýbajúcich bytov/rok v %	2,8	39,3	76,1	120,7

V podrobnejšom pohľade na postupnosť napĺňovania cieľov v oblasti potrieb rôzneho charakteru a z nich vyplývajúcej nevyhnutnej, resp. celkovej výstavby nových bytov, by malo ísť o riešenie:

- náhrady úbytkov bytov z fondu TOB, keď možno uvažovať, že reálne treba nahradiť viac, ako sú štatisticky podchytené úbytky, odhadom v počte 4 až 5 tis. bytov ročne (v období rokov 2006 až 2010 by išlo cca o 4 tis. bytov, v 2011 až 2015 o 4,3 tis. bytov, v 2016 až 2020 o 4,6 tis. bytov a v 2021 až 2025 o 5 tis. bytov),
- vybavenia vznikajúcich nových cenových domácností (CDc) novými (presnejšie oproti existujúcemu stavu bytového fondu ďalšími) bytmi
 - v prípade, že sa chce udržať (nie zhoršiť!) miera chceného spolužitia v úrovni roku 2001 (7,7 % zo všetkých CDc), ročné prírastky CDc v období rokov 2006 až 2010 si vyžadujú ročne cca 6,5 tis. bytov, v 2011 až 2015 cca 5,9 tis. bytov, v 2016 až 2020 cca 4,2 tis. bytov a v 2021 až 2025 cca 2 tis. bytov,
 - v prípade, že sa miera chceného spolužitia má vrátiť (klesnúť) napr. na úroveň dosiahnutú už v minulosti, napr. z roku 1991 (2,9 % z celkových CDc), ročné prírastky CDc v období 2006 až 2010 si vyžadujú ročne cca 11,8 tis. bytov, v 2011 až 2015 cca 11,2 tis. bytov, v 2016 až 2020 cca 9,7 tis. bytov a v období 2021 až 2025 cca 7,4 tis. bytov,

²³ Ide o zohľadnenie prednostného krytia novou výstavbou bytov v oblasti úbytkov bytov, prírastku počtu cenových domácností (CDc), zníženia miery obsadenosti bytov CDc a bývania CDc mimo bytov, ktorú predstavuje, ako sme to už v časti 1.3 označili, „nevyhnutná“ výstavba bytov.

- nahradenia chýbajúcich bytov - ak v roku 2005 chýbalo cca 239 tis. bytov²⁴, bolo by vhodné v cieľoch štátnej bytovej politiky uviesť, akým spôsobom, v akom horizonte, pri akých množstvách novo stavaných bytov by sa mala odstrániť „zanedbanosť“ vo vybavenosti slovenských domácností bytmi. Napríklad pri cieľi „dorovnať“ chýbajúce byty v priebehu 20 rokov, by znamenalo priemerne ročne za týmto účelom stavať cca 11,9 tis. bytov. V realite, napr. v období 2006 až 2010 však bude možné počítať s celkovými prírastkami len cca 16 000 nových bytov, z čoho vyplýva nutnosť výstavby zvýšeného počtu bytov na odstránenie zanedbanosti v období rokov 2011 až 2025, resp. v nasledujúcich obdobiach.

Rekapituláciu bilancie (po zaokrúhlení) počtu potrebných a možných bytov v rámci naplňovania vyššie uvádzaných cieľov v oblasti potrieb rôzneho charakteru a z nich vyplývajúcej nevyhnutnej, resp. celkovej výstavby nových bytov, z ktorej by sa mohli čerpať niektoré údaje ako podklady pre v ďalšom období pripravovanú štátnu bytovú politiku, uvádza nasledujúca tabuľka.

Prehľad nevyhnutnej, potrebnej a novej výstavby bytov na Slovensku

Tabuľka 12

Č. r. Ukazovateľ (priemerný počet bytov v období)	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
1. Náhrada za úbytky bytov	4 000	4 300	4 600	5 000
2. Byty pre nové CDc (s udržaním chceného spolužitia 7,7 % a bývania mimo bytov 1,6 % v úrovni roku 2001)	6 500	5 900	4 200	2 000
3. Byty pre nové CDc a zlepšenie chceného spolužitia (pokles zo 7,7 % na 2,7 % - podľa roku 1991) a bývania mimo bytov z 1,6 % na 1,9 %)	11 700	11 200	9 700	7 400
4. Nevyhnutná ročná výstavba nových bytov na udržanie stavu z roku 2001 (4 = 1 + 2)	10 500	10 200	8 800	7 000
5. Nevyhnutná ročná výstavba nových bytov na čiastočné zlepšenie stavu z roku 2001 (5 = 1 + 3)	15 700	15 500	14 300	12 400
6. Potrebná výstavba na odstránenie celkovej zanedbanosti v počte chýbajúcich bytov z 2001 k cieľovému roku 2025	11 900	11 900	11 900	11 900
7. Potrebná výstavba nových bytov celkom (na odstránenie zanedbanosti, úbytkov, prírastku CDc a zníženia podielu spolubývajúcich CDc (7 = 5 + 6))	27 600	27 400	26 200	24 300
8. Pravdepodobne „možná“ výstavba celkom	16 000	20 200	23 400	26 800
9. Rozdiel v potrebách a možnostiach - chýbajúce byty (9 = 8 - 7)	- 11 600	- 7 200	- 2 800	+ 2 500

Ako potvrdzujú údaje aj z tohto prehľadu, do roku 2025 sa pri predpokladaných variantoch potrieb a variantoch možností výstavby nových bytov nebude dať doriešiť problém chýbajúcich bytov, pretože sa pravdepodobne nepostaví $5 \times (11\,600 + 7\,200 + 2\,800) - 5 \times 2\,500 = 108\,000 - 12\,500 = 95\,500$ potrebných bytov.

V súvislosti s tým, že takmer v každom prípade „prognózovania budúcnosti“, nevynímajúc tiež predmetné prognózy potrieb a možností výstavby nových bytov na Slovensku, existujú určité riziká odchýlok od predpokladaných podmienok, za ktorých prognózy môžu platiť, považujeme za potrebné zvlášť upozorniť na niektoré najvýznamnejšie skutočnosti.

V oblasti „potrieb“ výstavby nových bytov ide prvom rade o to, že oficiálne prognózy počtu obyvateľov a z nich odvodené prognózy domácností priamo vo východiskách len veľmi málo zohľadňujú možné **vplyvy cezhraničnej migrácie obyvateľstva** a to v zmysle

²⁴ Ide o korektný počet chýbajúcich bytov **vzhľadom k stavu TOB v roku 2001**. Reálne vzhľadom na výstavbu bytov z obdobia rokov 2001 až 2005 sa odhaduje, že napr. okolo roku 2005 by mohlo chýbať len 200 tisíc, maximálne 220 tisíc TOB.

príchodu imigrantov (môže byť ovplyvňovaný najmä otvorenejšou, ústretovejšou politikou SR voči prisťahovalcom), ale najmä zatiaľ oficiálne neprijaté názory na vplyv vlny emigrácie mladých osôb zo Slovenska do vyspelejších krajín z posledných rokov. Nie je vylúčené, že práve posledný uvádzaný jav odchodu mladých ľudí za prácou do zahraničia bude pôsobiť multiplikačne - nielen priamo úbytkom zo stavu dospelého obyvateľstva, ale aj sprostredkované cez „úbytok obyvateľstva v reprodukčnom období“ na útlm pôrodnosti. Z hľadiska základne - stavu obyvateľstva, ku ktorej sa vzťahuje ukazovateľ vybavenosti územia bytmi, môže mať tento fenomén výrazný vplyv na zlepšenie vybavenosti „zostávajúceho“ obyvateľstva na Slovensku bytmi a to aj bez podstatného príspevia prírastku nových bytov v bytovom fonde.

Ešte významnejšiu úlohu však môžu zohrať vplyvy „vnútorného“ pohybu obyvateľstva v rámci územných jednotiek SR a to predovšetkým v súvislosti s ich presunom za prácou. „Odchody“ za prácou môžu viesť na jednej strane k nižšiemu využívaniu existujúcich bytov, k zvýšeným úbytkom bytov z fondu TOB v určitých regiónoch a na strane druhej k tlaku na výstavbu nových bytov v iných regiónoch. Ďalej môže dochádzať k doposiaľ na Slovensku málo známeho javu - k rastu dopytu obyvateľstva po druhých bytoch (napr. aj na týždenné dochádzanie za prácou), ktoré by však v iných súvislostiach mohlo byť kompenzované napr. rastom podielu zatiaľ na Slovensku takmer vôbec neuplatňovanej „práce doma“ s využívaním aj bytov v menej exponovaných oblastiach, rastom podielu pracovných miest vo sfére miestne využiteľných a poskytovaných služieb, vykonávanie ktorých všeobecný rast cien zatriktívni, ale ktoré vylynú napr. aj z oblasti sľubného rozvoja turistického ruchu a pod.

Z pohľadu prognózovania „možností“ výstavby nových bytov rovnako existujú určité „riziká“, z ktorých za najväčšie možno považovať odchýlky v predpokladanom dlhodobom raste potenciálu ekonomiky krajiny, reprezentovaného HDP, s ktorým sú prepojené v konečnom dôsledku všetky ostatné uvažované faktory (možnosti verejných zdrojov, zamestnanosť, úroveň miezd, ochota zadlžovania sa, atď.), formujúce pre výstavbu nových bytov viac alebo menej priaznivé „ekonomické prostredie“ na jednej strane a možné odchýlky vo vývoji cien stavebných prác, resp. cien bytov na strane druhej.

K vyššie uvádzanému prístupu k návrhu formulácie cieľov vo výstavbe bytov na Slovensku do roku 2025 záverom považujeme za potrebné uviesť, že popísaný spôsob nie je v protiklade s iným, napr. cieľovým prístupom ku konštrukcii prognóz budúceho vývoja výstavby bytov na Slovensku. Môže byť napr. ambícia vlády, politických strán a pod. v rámci budovania sociálneho štátu riešiť existujúci problém výrazného nedostatku cenovo dostupného nájomného bývania a vytýčiť si za cieľ „poskytnúť počnúc rokom 2010 každej mladej rodine nájomný byt s regulovaným nájomným“ prostredníctvom výraznej podpory výstavby sociálneho bývania z verejných zdrojov. Iným cieľom môže byť „priblížiť sa do roku 2025 vyspelým krajinám vo vybavenosti obyvateľstva Slovenska v úrovni 400 bytov/tisíc obyvateľov“ a pod. V týchto prípadoch zostane úlohou spresniť potrebné množstvo dokončovaných bytov v čase, ale najmä následne identifikovať podmienky, za akých je možné vytýčené ciele realizovať a čo je najproblematickejšie, zabezpečiť tieto podmienky adekvátnymi opatreniami.

Tento prezentovaný návrh cieľov vo výstavbe bytov na Slovensku do roku 2025 teda nebráni uplatneniu aj iných prístupov k rozvoju bývania a vytyčovaniu cieľov v rôznych ukazovateľoch stupňa rozvoja bývania, vybavenosti územia bytmi, intenzity výstavby bytov a pod. v rôznych časových horizontoch, zabezpečovaných rôznymi opatreniami z rôznych oblastí.

2.2 Posúdenie úrovne vybavenosti územia Slovenska bytmi

Ak by sme vychádzali z prehľadu údajov nevyhnutnej, potrebnej a novej výstavby bytov na Slovensku, uvedeného vyššie, mohli by sme dospieť k nasledujúcim stavom v „možných“ počtoch TOB a z nich odvodenej vybavenosti obyvateľov (TOB alebo aj všetkými bytmi) alebo vybavenosti CDe Slovenska bytmi (TOB).

Vývoj vybavenosti územia Slovenska bytmi (TOB) pre variant možnosti b) výstavby nových bytov

Tabuľka 13

Č. r. Ukazovateľ	2005	2010	2015	2020	2025
1. Východiskový stav fondu TOB (tis. bytov) - odhad skutočnosti	1 700	-	-	-	-
2. Úbytky bytov z fondu za predchádzajúcich 5 rokov (tis. bytov)	-	- 20,0	- 21,5	-2 3,0	- 25,0
3. Počet postavených bytov za predchádzajúcich 5 rokov (tis. bytov)	-	80,0	101,0	117,0	134,0
4. Stav reálneho fondu TOB (východisko -2+3) (tis. bytov)	-	1 760,0	1 839,5	1 933,5	2 042,5
5. Počet CDe z prognózy č. 3 (tis. CDe)	2 099,5	2 136,9	2 171,0	2 196,0	2 208,8
6. Vybavenosť CDe trvale obývanými bytmi (počet bytov/100 CDe)	80,97	82,36	84,73	88,05	92,47
7. Počet obyvateľov z prognózy č. 3 (tis. osôb)	5 394,45	5 421,17	5 440,21	5 438,58	5 407,42
8. Vybavenosť obyvateľov trvale obývanými bytmi (počet bytov/tis. obyvateľov)	315,14	324,65	338,13	355,52	377,72
9. Vybavenosť obyvateľov všetkými bytmi ²⁵ (počet bytov/tis. obyvateľov)	355,14	364,65	378,13	395,52	417,72

Podľa prepočtov „potrieb“ vo vybavenosti územia Slovenska bytmi (TOB i všetkými bytmi) vzhľadom na vývoj v počte obyvateľov a cenových domácností by mal byť stav prezentovaný v tabuľke 14.

Vývoj vybavenosti územia Slovenska bytmi (TOB) pre variant potreby č. 3 výstavby nových bytov

Tabuľka 14

Č. r. Ukazovateľ	2005	2010	2015	2020	2025
1. Stav potrebného bytového fondu TOB (tis. bytov)	1 904,2	1 962,6	2 018,6	2 067,1	2 104,2
2. Počet CDe z prognózy č. 3 (tis. CDe)	2 099,5	2 136,9	2 171,0	2 196,2	2 208,8
3. Vybavenosť CDe trvale obývanými bytmi (počet bytov/sto CDe)	90,70	91,8	93,0	94,1	95,3
4. Počet obyvateľov z prognózy č. 3 (tis. osôb)	5 394,45	5 421,17	5 440,21	5 438,58	5 407,42
5. Vybavenosť obyvateľov TOB (počet bytov/tis. obyvateľov)	353,0	362,0	371,0	380,1	389,3
6. Vybavenosť obyvateľov všetkými bytmi ²⁶ (počet bytov/tis. obyvateľov)	393,0	402,0	411,0	420,1	429,3

Pri posudzovaní vývoja úrovne vybavenosti územia Slovenska TOB v historickom kontexte a len „domáceho“ pohľadu, pri napĺňaní vytýčených cieľov vzhľadom na identifikované vnútorné potreby rozvoja bývania (variant č. 3) a vzhľadom na možnosti ekonomického prostredia (variant b) možno skonštatovať, že:

²⁵ Zjednodušene k vybavenosti TOB pripočítanie + 40 bytov/tis. obyvateľov podľa stavu z roku 2001.

²⁶ Platí predchádzajúca poznámka zjednodušenia úpravy vybavenosti obyvateľstva všetkými bytmi.

- vybavenosť podľa „potrieb“ sa v prognózovanom období rokov 2005 až 2025 vyvíja v reláciách s vývojom sedemdesiatych - osemdesiatych rokov a progresívne plní požiadavky na rast úrovne bývania,
- vybavenosť podľa „možností“ sa zlepšuje síce len nižšími tempami, ako by bolo potrebné, najmä v období rokov 2005 až 2015, avšak dlhodobo sa celkovo približuje k „potrebám“ a vývojom vybavenosti územia bytmi sa zabezpečuje permanentne vyššia, lepšia úroveň ako sa už dosahovala v minulosti a to nielen vo vybavenosti obyvateľstva, ale po roku 2020 aj tempami vo vybavenosti cenzových domácností TOB.

Vybavenosť obyvateľstva a cenzových domácností bytmi na Slovensku

Tabuľka 15

Ukazovateľ	1961	1970	1980	1991	2001	2005	2010	2015	2020	2025
TOB/tis. obyvateľov možnosti	235,6	253,5	283,3	306,7	309,6	315,14	324,65	338,13	355,52	377,72
TOB/tis. obyvateľov potreby					345,0	353,0	362,0	371,0	380,1	389,3
TOB/sto CDc možnosti	83,4	86,0	85,5	88,5	82,1	80,97	82,36	84,73	88,05	92,47
TOB/sto CDc potreby					89,5	90,7	91,8	93,0	94,1	95,3

Prameň: SODB 1961-2001, ŠÚ SR, *prognóza potreby variant č. 3, prognóza možnosti variant b)*

Slovensko pri najpravdepodobnejšej „možnej“ intenzite výstavby nových bytov do roku 2025 by dosiahlo úroveň vybavenosti obyvateľstva TOB vo výške 378 TOB/tis. obyvateľov, čo zodpovedá trendu trvalého zlepšovania úrovne bývania. Vo vybavenosti cenzových domácností bytmi by sa dosiahla úroveň 92,5 TOB/sto CDc. Z prehľadu je zrejma pretrvávajúca rozdielnosť v potrebách a možnostiach vybavenosti územia Slovenska TOB, pričom v každom prípade treba vidieť určitú konvergenciu „možností“ k „potrebám“.

Okrem uvedeného „vnútorného“ porovnania a zhodnotenia možného vývoja vybavenosti územia Slovenska bytmi (TOB), sa považuje za veľmi dôležité vyhodnotiť vývoj vybavenosti SR bytmi²⁷, vzhľadom na úroveň vybavenosti krajín EÚ.

Vybavenosť obyvateľstva bytmi (počet bytov/tisíc obyvateľov)

Tabuľka 16

Krajina	1980	1990	2000	2003
Španielsko ^{hlavné obydlia}	390 ¹⁹⁸¹	440	462 ²⁰⁰¹	513
Portugalsko	349 ¹⁹⁸¹	.	482 ¹⁹⁹⁹	508
Grécko	410 ¹⁹⁸¹	454	505 ²⁰⁰¹	.
Francúzsko	436	464	490 ¹⁹⁹⁹	503 ²⁰⁰²
Fínsko	398	450	494	499 ²⁰⁰¹
Švédsko	442	474	482	485
Dánsko	435	471	479	484
Nemecko ^{byty v budovách s obyv. priestormi}	412	425	467 ^{už vrátane NDR}	472
Belgicko	387	390	.	462
Estónsko	352	411	454	460
Taliansko	388 ¹⁹⁸¹	404	441 ¹⁹⁹⁵	.
Veľká Británia	382	407	430	.
Česká republika	366	396	427	.

²⁷ Z hľadiska medzinárodných porovnaní vybavenosti území jednotlivých krajín považujeme za najobjektívnejší ukazovateľ vybavenosť obyvateľstva všetkými bytmi, ktoré sa pomerne spoľahlivo uvádzajú v príslušných medzinárodných publikáciách.

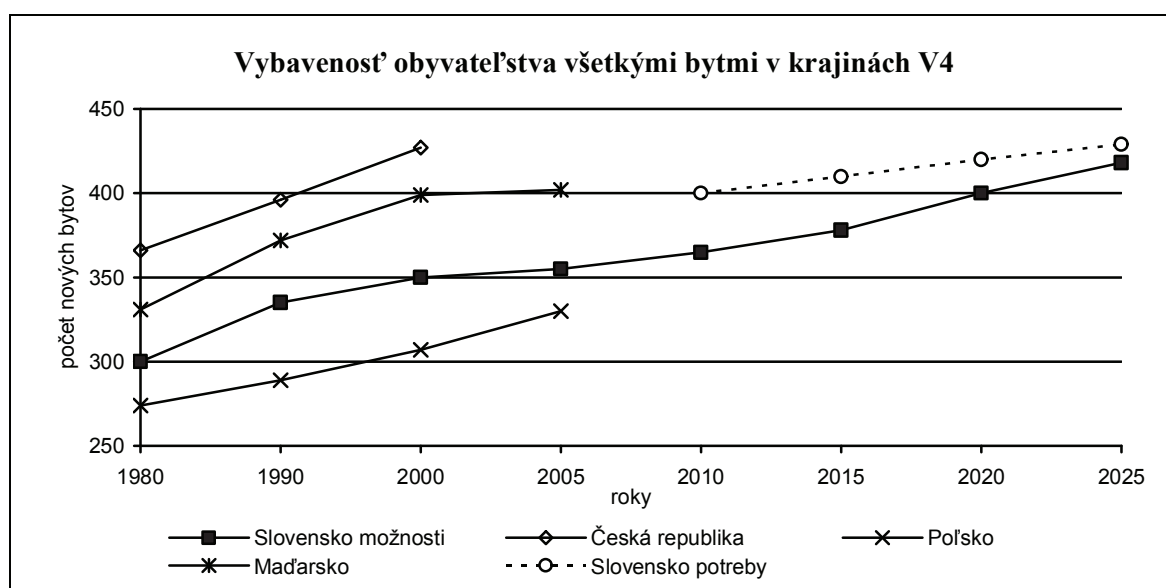
Cyprus	297	374	415	421 ²⁰⁰²					
Holandsko	343	393	416	419					
Lotyšsko	305	358	398	417					
Rakúsko <small>obsadené hlavné bývanie</small>	402	380	405	404					
Maďarsko	331	372	399 ²⁰⁰¹	402					
Luxembursko	344 ¹⁹⁸¹	298	389	394 ²⁰⁰²					
Írsko	265	292	371	394					
Litva	.	313	375	375					
Slovensko	.	.	358	.	2005	2010	2015	2020	2025
Slovensko <small>všetky byty - skutočnosť a možnosti</small>	300	335¹⁹⁹¹	350²⁰⁰¹	.	355	365	378	400	418
Slovensko <small>všetky byty - potreby</small>	393	400	410	420	429
Malta	297	.	331	.					
Poľsko <small>obsadené byty</small>	274	289	307 ²⁰⁰¹	330					

Prameň: Housing Statistics in the European Union 2004, tab. č. 3.2, SR - prognóza potreby a možnosti

Čo sa týka úrovne vybavenosti obyvateľstva bytmi, Slovensko bude len veľmi **pomaly dobiehať vyspelé krajiny svojou „možnou“ intenzitou výstavby nových bytov**. Pretože nedisponujeme prognózami budúceho vývoja vybavenosti obyvateľstva ostatných krajín EÚ, môžeme len so značnou mierou pravdepodobnosti skonštatovať možné ďalšie nezvyšovanie zaostávania, resp. skôr približovanie sa Slovenska k úrovniam vybavenosti obyvateľstva bytmi, ktoré sa vykazujú vo vyspelých krajinách.

V porovnaní s krajinami V4 Slovensko by sa pri „možnej“ intenzite výstavby nových bytov v úrovni vybavenosti obyvateľov bytmi v roku 2020 vyrovnalo s úrovňou Maďarska, ktorú však toto dosahovalo ešte v rokoch 2000 až 2005, resp. do roku 2025 by dosiahlo úroveň vybavenosti obyvateľstva bytmi v Českej republike z roku 2000. Rovnakú alebo vyššiu vybavenosť obyvateľstva bytmi, ako sa v horizonte roku 2025 predpokladá na Slovensku (v úrovni cca 420 bytov/tisíc obyvateľov), vykazovali také krajiny ako Švédsko, Dánsko alebo Francúzsko ešte v roku 1980.

Porovnaním „potrebnej“ vybavenosti obyvateľstva bytmi na Slovensku a v ostatných krajinách EÚ sa dá zistiť, že dobiehanie napr. ČR by sa zrýchlilo o cca 5 rokov, Maďarska o 10 rokov, resp. zaostávanie by sa skrátilo u ČR z 25 na 20 rokov a u Maďarska z 20 na 10 rokov.



3. ZABEZPEČENIE REALIZÁCIE PROGNOZOVANEJ VÝSTAVBY NOVÝCH BYTOV

Prognóza potrebného vybavenia územia Slovenska bytmi (TOB) preukázala nutnosť podstatne zvýšiť intenzitu výstavby nových bytov oproti tej, ktorá bola nielen v období deväťdesiatych rokov, ale aj v rokoch 2001 až 2006. Mieru tejto potrebnosti ale značne korigujú možnosti ekonomického prostredia, z ktorého vyplynuli predstavy iba o postupnom, „možnom“ naplňaní „potrieb“ výstavbou reálnejšieho počtu nových bytov. Tieto počty sú pracovne označené ako „možná“ výstavba nových bytov, ktorá ale bude závisieť popri naplňaní sa predpokladov vplyvu ekonomického prostredia, v konečnom dôsledku aj od politických rozhodnutí v oblasti cieľov - napr. miery a horizontov „odstraňovania“ zanedbanosti vybavenosti územia Slovenska bytmi, sprístupňovania ubytovacích príležitostí podporujúcich mobilitu pracovnej sily, účasti verejných zdrojov na podpore bývania, uvoľňovania priestoru pre pôsobenie najmä nepriamych ekonomických nástrojov podpory výstavby bytov, obnovy bytového fondu a pod.

Rozdiely v potrebách a možnostiach rozvoja bývania v oblasti vybavenosti územia bytmi nepredstavujú však len identifikáciu „vecného problému“, ktorý treba riešiť. Ide aj o jeho prepojenie so zdrojovým zabezpečením, o jeho ekonomickú stránku, aby sa napr. overila zvlášť u verejných rozpočtov reálnosť zabezpečenia predpokladanej výstavby bytov, prípadne aby sa hľadali nové zdroje a spôsoby financovania rastu fondu bytov a obydli, formy lepšej dostupnosti finančných zdrojov pre potreby intenzívnejšej výstavby nových bytov.

Hľadanie ciest zblížovania vysokých potrieb a obmedzených možností výstavby nových bytov je potrebné riešiť formuláciou opatrení, ktoré by viedli tak k efektívnejšiemu využívaniu existujúceho fondu bytov, ako - a to zvlášť - opatrení, vytvárajúcich predpoklady pre potrebnú intenzifikáciu výstavby nových bytov.

Rovnako dôležitú úlohu pri zabezpečení nových prístupov k realizácii potrieb intenzívnejšej a efektívnejšej výstavby nových bytov, by malo zohrávať posilnenie úloh samospráv územných jednotiek v rozvoji bývania.

3.1 Štruktúra bytov v navrhovaných smerovaniach ich výstavby

Okrem prognóz potrieb a možností výstavby nových bytov v celkových počtoch, je dôležitou stránkou rozvoja bývania aj ich patričné štruktúrovanie. Z hľadiska počtu nových bytov, stavaných v podobe **rodinných domov**²⁸ (RD) alebo bytov nachádzajúcich sa v **bytových domoch**²⁹ (BD) je účelné vychádzať z existujúceho stavu ich proporcií v bytovom fonde, resp. z tendencií doterajšieho a ďalšieho pravdepodobného vývoja ich zastúpenia v novej výstavbe.

Trvale obývané byty podľa druhu domu na Slovensku

Tabuľka 17

Ukazovateľ	1961	1970	1980	1991	2001
Počet TOB celkom	983 488	1 150 148	1 413 932	1 617 828	1 665 536
z toho: byty v RD	790 589	809 187	826 526	811 440	820 042
byty v BD	175 157	323 406	576 955	799 624	830 498
Podiel bytov: v RD v %	80,3	70,4	58,5	50,2	49,2
v BD v %	17,8	28,1	40,8	49,4	49,9

Prameň: SODB 1961-2001, ŠÚ SR

²⁸ V zásade v nich ide podľa „Klasifikácie stavieb“ o jednobytové a dvojbytové budovy.

²⁹ Problematike bytov v ostatných budovách sa z dôvodu, že ide o malé počty, nebude venovať pozornosť.

Zastúpenie bytov v rodinných domoch a v bytových domoch v celkovom fonde TOB naznačuje v dlhodobom vývoji určitú „konsolidáciu“ a vyrovnávanie pomerov týchto bytov. Do budúcnosti sa nepredpokladá výraznejší odklon od dosiahnutého stavu a to aj napriek tomu, že môžu byť vyššie „úbytky“ bytov v RD z celkového fondu TOB, čo síce doposiaľ prechodne zmierňovala intenzívnejšia výstavba bytov v RD, ale pravdepodobne v dlhobehjšom horizonte už o takúto kompenzáciu nepôjde.

Dokončené byty podľa druhu domu na Slovensku

Tabuľka 18

Počet dokončených bytov	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Byty celkom, z toho:	8 234	10 745	12 931	10 321	14 213	13 980	12 592	14 863	14 444
- byty v RD	4 869	7 739	9 608	7 282	9 095	7 589	8 575	8 707	7 657
podiel bytov v RD v %	59,1	72,0	74,3	70,6	64,0	54,3	68,1	58,9	53,0

Prameň: Vybrané informácie o bytovej výstavbe a bývaní v SR, MVRR SR 2007 (www.build.gov.sk)

Vývoj podielu bytov v rodinných domoch z celkového počtu dokončovaných bytov na Slovensku osciloval v uvádzaných rokoch medzi 50 až 75 % s tým, že výkyvy sa zmierňujú a podiel dokončených, ale zvlášť začatých bytov v rodinných domoch klesá³⁰ a stabilizuje sa v najbližšom období smerom k podielu pod 50 %.

Čo sa týka smerovania podielu nových bytov v rodinných domoch a v bytových domoch v ostatných krajinách EÚ, panuje tu určitá „nejednotnosť“. Napriek tomu, že existujú značne diferencované podiely dokončených bytov v RD (v domoch pre jednu rodinu), napr. v roku 2003 od 29 % až do 78 %, možno skonštatovať jeden spoločný jav a to, že v nich všeobecne dochádza k dlhodobému, prevažne ale len miernemu poklesu podielu výstavby domov s bytmi pre jednu rodinu (bytov v rodinných domoch).

Iným pohľadom na štruktúru počtu nových bytov je **právny dôvod užívania bytov**, predovšetkým v dvoch jeho polohách - bývania vo vlastných bytoch (z hľadiska nakladania s nimi je možné považovať za takéto aj družstevné byty) a nájomného bývania. Situáciu v tejto oblasti uvádza tabuľka 19.

Počet trvale obývaných bytov podľa právneho dôvodu ich užívania a podľa druhu domov

Tabuľka 19

Počet trvale obývaných bytov	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Byty spolu	%	Byty spolu	%	z toho: BD	%	z toho: BD	%	z toho: RD	%	z toho: RD	%
Celkom, z toho:	1 617 828	100	1 665 536	100	799 624	49,4	830 498	49,9	811 440	50,2	820 042	49,2
vo vlastnom dome (RD) alebo vlastnom byte (BD)	806 427	100	1 229 077	100	16 197	0,3	445 347	36,2	790 175	99,7	783 730	63,8
družstevné	357 812	100	248 531	100	357 709	100	247 977	99,8	103	0	186	0,1
byty v nájme	432 743	100	135 225	100	417 177	96,4	113 384	83,8	11 905	2,8	14 146	10,5
služobný, domov. byt a iné	20 846	100	52 703	100	8 541	41,0	23 790	45,41	9 257	44,4	21 980	41,7
Podiel, z toho:	100	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100	-
vo vlastnom dome (RD) alebo vlastnom byte (BD)	49,9	-	73,8	-	2,0	-	53,6	-	97,4	-	95,6	-
družstevné	22,1	-	14,9	-	44,7	-	29,9	-	0	-	0	-
byty v nájme	26,7	-	8,1	-	52,2	-	13,7	-	1,5	-	1,7	-
služobný, domov. byt a iné	1,3	-	3,2	-	1,1	-	2,8	-	1,1	-	2,7	-

Prameň: Tab. č. 353 SODB, ŠÚ SR 1991, 2001

³⁰ Významne rastie počet rozostavaných bytov v bytových domov, napr. z cca 12 tisíc bytov v roku 2000 na 22 tisíc bytov v roku 2006.

Ako ukázali analýzy vykonané v roku 2006, vzhľadom na vnútornú potrebu a aj v porovnaní s rozhodujúcim počtom vyspelých krajín, je na Slovensku málo nájomných bytov. Napr. v roku 2001 sa vykázal podiel nájomných bytov z celkového fondu TOB vo výške cca 8 % (v bytových domoch, ktoré sú ťažiskové len na úrovni necelých 14 %), ktorý v súvislosti s pokračujúcim rýchlejšim prevodom bytov na ich užívateľov a len s minimálnym prírastkom nových nájomných bytov v nasledujúcom období zaznamenal ďalší výrazný pokles. Odhaduje sa, že stav tohto druhu bývania z roku 2001 v počte 135 tisíc bytov v nájme poklesol do súčasnosti na 70 až 80 tisíc nájomných bytov, čo by predstavovalo v rámci celkového bytového fondu na Slovensku ich podiel už len okolo 4,5 %³¹.

Aj keď neexistuje jednoznačný názor na to, aký by mal byť optimálny podiel nájomných bytov³², napr. z hľadiska mobility pracovnej sily, ktorá je v súvislosti s regionálnymi zmenami v zamestnanosti veľmi významná, určite by mal byť tento podiel na Slovensku vyšší, ako je v súčasnosti. Predpokladáme, že by sa mala „vybavenosť“ Slovenska nájomnými bytmi pohybovať minimálne okolo úrovne 10 % z TOB³³ evidovaných v krajine, čo by predstavovalo celkovo existenciu viac ako 170 tisíc nájomných bytov. Do budúcnosti by potom vyvstávala úloha zabezpečiť výstavbu cca 100 tisíc chýbajúcich nájomných bytov.

V časovom horizonte do roku 2025 by sa podľa tohto záveru malo ročne stavať v priemere okolo 5 tisíc nájomných bytov s prerozdelením tohto počtu v čase z dôvodu podstatne nižšieho dokončovania nájomných bytov v súčasnosti a vyššieho počtu výstavby nájomných bytov v horizonte roku 2025. V súčasnosti skutočný rozsah výstavby nových nájomných bytov je transparentnejší len v oblasti štátom podporovanej výstavby obecných nájomných bytov.

Rozsah výstavby bytov súkromným sektorom³⁴, v ktorých sa predpokladá nájomné bývanie, podobne ako aj celkový fond bytov nájomného bývania sa oficiálne nesledujú a nie je možné o ich získať serióznejšie prehľady. Podľa skúseností okrem výstavby oficiálne anonymného, ale ako sa predpokladá doposiaľ len nevelikého počtu nájomných

³¹ Spresniť počty nájomných bytov v oblasti súkromného nájomného sektoru by bolo teoreticky možné prostredníctvom údajov, získaných od daňových úradov za predpokladu, že sa v rámci výkazov k dani z príjmov za prenájom nehnuteľností rozlíši sledovanie prenajímania bytov (v rámci povinnej registrácie všetkých prenajímateľov nehnuteľností, zavedenej novelizáciou zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov zákonom č. 215/2007 Z.z. bol vytvorený predpoklad pre komplexnejšie podchytenie danej problematiky). V dlhodobejšom horizonte je to možné riešiť úpravami výkazov sčítania obyvateľov, domov a bytov, pripravovaného na rok 2011 s reálnym vyhodnotením v rokoch 2012 až 2013.

³² Podstatne vyšší podiel nájomných bytov ako na Slovensku sa dosahuje vo vyspelých krajinách (medzi 11 % až 55 % z bytového fondu). Z dlhodobého pohľadu dochádza však aj tam k postupnej stagnácii, resp. k poklesu zastúpenia nájomných bytov v bytovom fonde.

³³ Uvádzaný odhad je veľmi ťažké podložiť inými argumentmi ako dosahovaným najnižším podielom nájomných bytov spomedzi vyspelých krajín EÚ. Podľa štúdie „Analýza možností domácností financovať obstaranie bývania vo vzťahu k príjmom z pohľadu súčasnosti a predpokladaného vývoja“, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava z roku 2000, v podmienkach obdobia konca deväťdesiatych rokov napr. len cca 10 % zo všetkých domácností na Slovensku bolo schopných vzhľadom na ich príjmy a výdavky si zabezpečiť vlastnicke bývanie čisto vlastnými silami, 40 % domácností by potrebovalo pomoc z verejných zdrojov a až 50 % domácností by bolo odkázaných na nájomné bývanie. Prakticky je však veľkým problémom objektívne určiť takéto rozvrstvenie domácností, pretože napr. mnohé z posledne menovaných domácností bývajú vo vlastných bytoch, získaných v minulosti a naopak niektoré aj solventné domácnosti preferujú, resp. volia bývanie v nájomnom byte z rôznych, napr. aj profesionálnych dôvodov.

³⁴ Počty dokončených bytov, určených na prenájom opäť z existujúcich štatistických zisťovaní o dokončených bytoch (Výkaz Inv 3-04), konkrétne okrem z vlastníctva vyplývajúcej obecných nájomných bytov, nie je možné získať. Iná situácia je napr. v ČR, kde uplatňovaním výkazu Stav 7-99 je možné okrem iného zistiť aj „zamýšľané“ využitie dokončených bytov s rozlíšením pre vlastné potreby stavebníka, na predaj a na prenájom.

bytov v regióne Bratislava³⁵, sa nájomné byty z prostriedkov súkromného sektora stavajú len minimálne, resp. sa nestavajú vôbec. Bude preto potrebné hľadať cesty a účinné nástroje na podporu výstavby nájomných bytov tak, aby pri existujúcej úrovni ceny peňazí a pri regionálne výrazne diferencovanej výške trhového nájomného, bolo aj v iných regiónoch Slovenska efektívne stavať a vlastniť nájomné byty.

Čo sa týka nájomného bývania, dôležitou zložkou týchto bytov je **sociálne nájomné bývanie**. Prakticky za takýto druh bývania (z hľadiska jeho dostupnosti a aplikácie regulovanej výšky nájomného, aj keď nie vždy vzhľadom k sociálnemu statusu nájomníka³⁶) možno označiť v našich podmienkach len bývanie v časti tzv. obecných nájomných bytov³⁷. Zistiť situáciu o rozsahu tohto druhu bývania na Slovensku by malo byť potenciálne najobjektívnejšie možné analýzou vlastníctva bytového fondu, ktoré sa zisťuje v rámci SOBD.

Počet trvale obývaných bytov podľa druhu vlastníka bytu a podľa druhu domov - SR

Tabuľka 20

Počet trvale obývaných bytov	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Byty spolu	%	Byty spolu	%	z toho: BD	%	z toho: BD	%	z toho: RD	%	z toho: RD	%
Celkom	1 617 828	100	1 665 536	100	799 624	49,4	830 498	49,9	811 440	50,2	820 042	49,2
z toho: Fyzické osoby	805 346	100	916 610	100	7 457	0,9	117 798	12,8	797 795	99,1	797 157	87,0
Bytové družstvá	353 204	100	194 723	100	353 075	100	193 843	99,5	129	0	359	0,2
Štát	125 778	100	20 847	100	112 055	89,1	13 383	64,2	8 582	6,8	3 030	14,5
Obce	319 066	100	39 676	100	314 964	98,7	34 947	88,1	2 653	0,8	2 546	6,4
Iné vlastníctvo, vrátane kombinovaného	14 434	100	493 680	100	12 073	83,6	470 527	95,3	2 281	15,8	16 950	3,4
Podiel	100	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100	-
z toho: Fyzické osoby	49,8	-	55,0	-	0,9	-	14,2	-	98,3	-	97,2	-
Bytové družstvá	21,8	-	11,7	-	44,2	-	23,3	-	0	-	0	-
Štát	7,8	-	1,3	-	14,0	-	1,6	-	1,1	-	0,4	-
Obce	19,7	-	2,4	-	39,4	-	4,2	-	0,3	-	0,3	-
Iné vlastníctvo, vrátane kombinovaného	0,9	-	29,6	-	1,5	-	56,7	-	0,3	-	2,1	-

Prameň: Tab. č. 252 SOBD, ŠÚ SR 1991, 2001

Z daných sčítaní by konkrétne vyplývalo, že v roku 2001 bolo bytov určených na sociálne bývanie cca 40 tisíc a predstavovali 2,4 % z celého fondu TOB. Neúplnosť takejto informácie však spočíva v tom, že sú to počty bytov len v „čistom vlastníctve“ domov, zvyšok je neprehľadný a odzrkadľuje sa, ako to vidieť aj z tabuľky, zvlášť v roku 2001 vo vysokých podieloch „kombinovaného“ a „iného“ vlastníctva bytov. Preto údaje zo SOBD nie je možné použiť pre poskytnutie vyčerpávajúceho pohľadu na skutočné počty bytov

³⁵ Väčšinou ide o zahraničných „investorov“, ktorí však cieľovo počítajú pri raste cien bytov a stagnácii, resp. aj poklese cien nájomného, skôr s „výnosom“ ich predaja v budúcnosti do vlastníctva.

³⁶ Problematika regulácie nájomného vzhľadom na sociálnu situáciu nájomcu nebola komplexnejšie riešená ani doterajšími predpismi, vzťahujúcimi sa na túto oblasť, ani pripravovaným zákonom „o ukončení niektorých nájomných vzťahov a o doplnení zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov“.

³⁷ V súčasnosti dokončované byty vo vlastníctve obcí (územnej samosprávy) podľa platných právnych predpisov sa môžu prideliť len podľa kritérií sociálneho charakteru s výnimkami „vo verejnom záujme“. Takto pridelené byty by sotva spadali do kategórie skutočne sociálneho bývania. Inak sa štatisticky rozlišujú napr. podľa metodických pokynov k výkazu Inv 3-04 (o začatých, rozostavaných a dokončených bytoch) tieto druhy vlastníctva: vlastníctvo medzinárodné s prevažujúcim verejným sektorom, súkromné tuzemské vlastníctvo, družstevné vlastníctvo, štátne vlastníctvo, vlastníctvo územnej samosprávy (obecné), vlastníctvo združení, politických strán a cirkví, zahraničné vlastníctvo a vlastníctvo medzinárodné s prevažujúcim súkromným sektorom.

v obecnom (ale aj v inom) vlastníctve. Okrem toho, nie každý obecný byt sa využíva pre sociálne odkázané domácnosti.

Čiastočne je možné pri riešení problému stanovenia rozsahu fondu obecných nájomných bytov vychádzať z výsledkov iných štatistických zisťovaní, napr. o vlastníctve bytového fondu (naposledy Ročný výkaz o vlastníctve bytového fondu BF (MVRR SR) 1-01 o stave bytového fondu k 31.12.2006)³⁸, ktorým sa sleduje od roku 1993 hlavne prebiehajúci proces prevodov bytov z vlastníctva obcí a bytových družstiev (právnických osôb) do vlastníctva ich užívateľov (fyzických osôb).

Podľa týchto zistení sa dá odvodiť, že absolútne napr. k 31.12.2006 mohlo byť vo fonde obecných nájomných bytov cca 45 tis. bytov (z celkového fondu TOB to tvorilo cca 2,65 % podiel³⁹), kým ešte dva roky dozadu bol tento počet vyšší a to o viac ako 10 tisíc bytov. Za pomoci výsledkov iných zisťovaní⁴⁰ by sa mohlo spresniť, že v roku 2005 sa previedlo na fyzické osoby cca 6 tisíc a v roku 2006 o niečo viac ako 4 tisíc bytov.

V súvislosti s týmto, ešte niekoľko rokov aj do budúcnosti očakávaným procesom prevádzania bytov z vlastníctva obcí na nájomníkov a reálnym prírastkom fondu týchto bytov dokončenými obecnými nájomnými bytmi, je dôležitou odpoveď na otázku, ako sa bude vyvíjať v najbližšom období početný stav bytov vo vlastníctve obcí.

Ak vychádzame z toho, že k 1.1.2007 zo 45 tisíc obecných nájomných bytov by malo byť cca 15 tisíc bytov dokončených v režime „nové - nepredajné“, potenciálne by na odpredaj mohlo byť ešte cca 30 tisíc starších obecných nájomných bytov. Z nich ale nie všetky boli, mohli byť, resp. sú určené na predaj. Predpokladáme, že „reálne predajných“ by mohlo byť ešte maximálne 7 až 8 tisíc bytov.

Tempo prevodov sa od vrcholiaceho obdobia najväčších prevodov v rokoch 1996 až 1999⁴¹ rýchlo znižuje a bude konvergovať predpokladáme do roku 2010 až takmer k nule s tým, že v roku 2007 by sa mohlo previesť ešte napr. cca 3 tis. bytov, v roku 2008 cca 2,5 tis. bytov, v roku 2009 cca 2 tis. bytov a v roku 2010 by prevody už len doznievali.

Tým, že sa dokončovalo aj v posledných rokoch menej obecných nájomných bytov, ako bol ich úbytok z dôvodu prevodov⁴², výsledne dochádzalo a ešte rok-dva-tri môže **dochádzať k absolútnemu poklesu, resp. k stagnácii počtu bytov** vo fonde obecných

³⁸ Výsledky sú zhrnuté v správe „Analýza informácií o vlastníckej štruktúre bytov u obcí a bytových družstiev v sídlach s počtom nad dvetisíc obyvateľov k 31.12.2006“, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, máj 2007.

³⁹ Podiel „sociálneho bývania“ z bytového fondu na Slovensku za rok 2003 uvádzala ročenka Housing Statistics in the European Union 2004 vo výške 4,5 %.

⁴⁰ V rámci prieskumu MVRR SR k problematike vývoja regulovaných cien nájomného, ktorý sa vykonal na vybranej vzorke obcí a miest v roku 2004, sa zisťoval aj predpokladaný vývoj vlastníctva bytov (súhrnná správa k výsledkom zisťovania bola spracovaná pod názvom „Analýza úrovne nájomného za byty v podmienkach regiónov SR“, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, december 2004).

⁴¹ Podľa štúdie „Rozbor situácie v správcovstve obecného bytového fondu na Slovensku“, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava z decembra 2004 sa v období rokov 1996 až 1999 prevádzalo viac ako 35 tis. bytov ročne.

⁴² Okrem úbytku obecných nájomných bytov z dôvodu ich prevodu na nájomníkov, dochádza k miernemu úbytku obecných nájomných bytov aj prirodzenou cestou - ich likvidáciou. Napr. v roku 2005 štatistika vykázala úbytok 13 bytov z vlastníctva obcí, z toho asanáciou 12, v roku 2006 úbytok celkom 41 bytov, z toho 28 asanáciou. Avšak už v analýzach z roku 2006 k problematike úbytkov bytov sme poukázali na veľké rozdiely medzi skutočnými úbytkami bytov z fondu TOB a štatisticky podchytenými ročnými úbytkami bytov. Predpokladáme však, že podstatne väčšie rozdiely medzi skutočnými a štatistickými úbytkami bytov existujú skôr v sektore súkromných bytov ako u bytov verejného sektora.

nájomných bytov⁴³. Očakáva sa, že „dno“ prepadu podielu obecných nájomných bytov z celého fondu TOB sa dosiahne na úrovni 2,6 % s následným postupným rastom v miere, ako sa bude podporovať výstavba nových obecných nájomných bytov.

V porovnaní s údajmi o rozsahu poskytovaní sociálneho bývania v ostatných krajinách EÚ, pochádzajúcich z roku 2003, s uvedeným podielom sociálneho bývania v miere 2,6 % z celkového počtu TOB by sa Slovensko nachádzalo v rebríčku krajín EÚ na posledných priečkach, keď napr. najvyšší podiel tohto druhu bývania bo vykázaný v Holandsku (34,6 %). V okolitých krajinách dosahovali podiely sociálnych bytov tiež podstatne vyššie hodnoty - v Poľsku 23,4 %, v ČR 20 % (spolu ale s družstevnými bytmi), v Rakúsku 14,3 % a v Maďarsku 4,6 %.

Výstavba nových obecných nájomných bytov, ktoré zastupujú v súčasnosti sociálne nájomné bývanie, by sa mala teda na Slovensku do budúcnosti uberať smerom zabezpečovania rastu podielu tohto druhu bývania, napr. aspoň do výšky 4 až 5 % z fondu TOB. Pri predpokladanej výstavbe napr. 3 až 4 tisíc obecných nájomných bytov ročne v roku 2025 by sa mohol dosiahnuť stav týchto bytov okolo 90 až 110 tisíc, čo by z fondu 2 042 tisíc TOB, ktorý sa v tom čase podľa uvedeného variantu možností očakáva, mohlo predstavovať prijateľnejší podiel cca 4,4 až 5,4 %.

Vo výstavbe nových bytov verejného sektora by sa mal uvedený vývoj prejavíť tak, že ak by sa v roku 2010 dokončovalo cca 3 tis. bytov (podiel z „možnej“ výstavby cca 16,7 %), do roku 2025 by sa mal ich počet zvýšiť na cca 4 tisíc (podiel z „možnej“ výstavby, pri rýchlo rastúcom počte všetkých dokončených bytov na Slovensku, resp. bytov do vlastníctva by poklesol na 14,3 %).

Posledným hľadiskom „štruktúrovania“ prognózovaných počtov nových bytov na Slovensku je hľadisko ich **veľkostnej skladby**. Už v analýzach z predchádzajúcich rokov sa konštatovalo, že celkovo podľa skladby užívateľských subjektov na Slovensku, by bolo potrebných viac menších bytov, že existuje „teoretická“ nezhoda medzi veľkostnou štruktúrou TOB a počtom osôb, nachádzajúcich sa v bytoch.

Obývanosť bytov počtom osôb v SR - stav k 5/2001

Tabuľka 21

Počty osôb v bytoch	1	2	3	4	5	6	7 a viac	Spolu
1 obytná miestnosť	71 310	22 132	11 181	6 598	2 717	1 488	2 432	117 858
2 izby	101 445	88 328	53 356	47 712	17 068	6 653	7 537	322 099
3 izby	102 777	142 240	140 454	181 912	69 786	25 926	19 537	682 632
4 izby	27 777	50 429	52 695	76 929	40 603	19 729	14 482	282 644
5 izieb	8 939	18 892	22 893	37 608	26 266	15 062	11 550	141 210
6 izieb	3 092	6 877	9 065	15 842	12 220	8 409	7 420	62 925
7 a viac izieb	2 238	4 100	4 855	8 260	6 569	4 600	4 738	35 360
Spolu	317 578	332 998	294 499	374 861	175 229	81 867	67 696	1 644 728

Prameň: Tabuľka č. 358 SODB, ŠÚ SR 2001

⁴³ Podľa stavu v začatých a rozostavaných bytoch by sa vo verejnom sektore mohlo do roku 2010 dokončovať ročne medzi 2,5 až 3,5 tisíc bytov.

Z prehľadu vyplýva, že takmer jedna tretina bytov na Slovensku zaznamenáva nevyváženosť medzi počtom osôb bývajúcich v byte a počtom izieb v byte. *Preludnených*⁴⁴ bytov v roku 2001 bolo celkovo 264 396, čo zo sledovaného počtu bytov predstavuje podiel 16,1 %. **Nedoludnenosť bytov** sa zaznamenala v 292 605 bytoch (v rozhodujúcej miere v bytoch v RD), čo z celkového analyzovaného počtu bytov predstavuje o niečo vyšší podiel ako u ukazovateľa preludnenosti a to 17,8 %.

Najväčšia disproporcia je štatisticky u malých bytov s jednou miestnosťou, keď napr. jednočlenných bytových domácností je takmer 3-krát viac ako bytov s jednou miestnosťou. Počet dvojizbových bytov a bytových domácností s dvoma osobami je takmer vyvážený. Dvakrát viac je trojizbových bytov vo vzťahu k trojčlenným bytovým domácnostiam. Štvor a viac izbových bytov je podstatne menej ako je počet osôb vo štvor a viac členných bytových domácnostiach.

Verejná moc môže najviac ovplyvňovať veľkostnú štruktúru bytov cez obecné nájomné byty. Situáciu vo veľkostnej skladbe bytov vo vlastníctve obcí podľa prieskumov z roku 2005 a 2007 popisuje tabuľka 22.

Veľkostná štruktúra fondu obecných nájomných bytov v SR v %

Tabuľka 22

Podiely obecných nájomných bytov k dátumu:	1 obytná miestnosť	2 izbové	3 izbové	4 izbové	5+ izbové
31.12.2004	35,3	35,6	28,7	4,3	0,1
31.12.2006	39,1	32,9	25,3	2,6	0,1

Prameň: Analýza informácií o vlastníckej štruktúre bytov ..., ÚEOS - Komerčia, a.s., Bratislava, máj 2007

Rastúci podiel menších bytov vo fonde obecných nájomných bytov sa vysvetľuje najmä intenzívnejším prevodom väčších bytov (zostávajú staršie, izbovitosťou ale nie plošnosťou „malé“ byty⁴⁵). U dokončených bytov sa v posledných rokoch zaznamenáva relatívne konsolidovaný podiel zastúpenia menších obecných nájomných bytov (1 až 2-izbových) zo všetkých obecných nájomných bytov v podiele okolo 60 %.

Veľkostná štruktúra dokončených obecných nájomných bytov

Tabuľka 23

Dokončené byty	M. j.	2003	2004	2005	2006
Byty spolu	b. j.	3 966	1 528	2 032	2 143
v tom: izbové	%	23,4	20,7	16,9	17,1
1	%	36,7	31,3	45,4	42,2
2	%	38,5	46,7	35,7	40,5
3	%	0,7	1,3	1,4	0,2
4	%	0,7	0,0	0,6	0,0
5+	%				

Prameň: Prílohy k dokumentom „Informácie o bytovej výstavbe v SR“, roky 2003-2006, MVRR SR

Bytová politika, resp. jej niektoré nástroje už dnes čiastočne reagovali na vyššie uvedený problém disproporcií veľkosti bytov a počtu osôb, ktoré v nich bývajú, keď od roku 2007 sa prostredníctvom diferencovanej výšky dotácií preferuje výstavba menších obecných

⁴⁴ Za *preludnené byty* sa považujú byty, v ktorých počet osôb je väčší alebo rovný počtu izieb, zmenšeného o 2. Vyznačené sú kurzívou. Naopak **nedoludnené byty** sú tie, kde počet osôb v byte je menší alebo rovný počtu izieb, znížený o 2 a v tabuľke sú uvedené hrubou tlačou.

⁴⁵ Presnejší obraz o „veľkostnej štruktúre“ obecných nájomných bytov môže poskytnúť údaj o tom, že staršie „malé“ byty s jednou obytnou miestnosťou, sú plošne takmer rovnako veľké, ako napr. novšie 2-izbové.

nájomných bytov (napr. poskytovanie pomoci je limitované vzhľadom na veľkosť bytu a všeobecne sa aplikuje vyššia podpora menším bytom⁴⁶), čo sa však zatiaľ ešte prakticky nemohlo prejavíť vo výraznejšom náraste počtu alebo podielov menších dokončených obecných bytov.

Je žiaduce pokračovať v podpore výstavby menších bytov, ktoré sú potrebné pre vznikajúce domácnosti, najmä mladé rodiny, pre osamostatňujúce sa mladé osoby, dospievajúce deti z domovov, rastúci počet rozvedených, rastúci počet domácností jednotlivcov seniorov a pod., ktorí potrebujú bývanie s nízkym nájomným. Sčasti na vývoj veľkostnej skladby nových bytov bude mať vplyv aj množstvo stavaných bytov s nižším štandardom⁴⁷, ktoré sú skôr menej izbové.

Z pohľadu všetkých dokončovaných bytov, pri prevládajúcich podieloch veľkých bytov v rodinných domoch a značného množstva nadštandardných bytov v bytových domoch súkromného sektora, podiel menších bytov sa s mierne rastúcou tendenciou pohybuje v rozpätí 20 až 30 %.

Dokončené byty podľa počtu izieb na Slovensku

Tabuľka 24

Dokončené byty podľa počtu izieb	1 izbové	2 izbové	3 izbové	4 izbové	5+ izbové	Spolu
2000	666	1 643	2 706	4 161	3 755	12 931
2001	864	1 335	2 266	2 873	2 983	10 321
2002	1 570	2 164	3 468	3 979	3 032	14 213
2003	1 570	2 555	4 271	3 311	2 273	13 980
2004	874	1 816	3 548	3 733	2 621	12 592
2005	1 197	2 887	4 327	3 785	2 667	14 863
2006	1 408	3 100	4 193	3 343	2 400	14 444
Podiely v %						
2000	5,2	12,7	20,9	32,2	29,0	100,0
2002	11,0	15,2	24,4	28,0	21,4	100,0
2004	6,9	14,4	28,2	29,6	20,9	100,0
2006	9,7	21,5	29,0	23,2	16,6	100,0

Prameň: Vybrané informácie o bytovej výstavbe a bývaní v SR, MVRR SR 2007 (www.build.gov.sk)

⁴⁶ Konkrétne napr. podľa písm. a) až c) ods. 1 § 4 Výnosu MVRR SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na obstaranie nového nájomného bytu bežného štandardu sa môže poskytnúť dotácia vo výške 30 % oprávnených nákladov stavby, ak tieto oprávnené náklady neprevýšia 22 500 Sk/m² PP a ak podlahová plocha bytu neprevýši 50 m². V prípade väčšieho bytu do 65 m² podlahovej plochy je to 25 % s priemerom oprávnených nákladov 21 800 Sk/m² a v prípade bytu do 80 m² s priemerom oprávnených nákladov 21 000 Sk/m² len 20 %. Podobne je to aj v prípade bytov získaných nadstavbou, prístavbou, prestavbou alebo v prípade bytov nižšieho štandardu.

⁴⁷ Dokument „Dlhodobá koncepcia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania“ MVRR SR 2005 uvádza potrebu výstavby cca 4 300 bytov iného štandardu s podporou štátu na Slovensku. Pre ne napr. v zmysle písm. d) a e) ods. 1 § 4 § 4 Výnosu MVRR SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania sa môžu získať dotácie ak neprekročí oprávnený náklad 11 900 Sk/m² podlahovej plochy bytu do výšky do 80 % z oprávnených nákladov na byt pre byty s veľkosťou do 40 m², resp. oprávnený náklad do 11 300 Sk/m², dotácia do výšky 75 % a plocha do 60 m². Takto veľké byty sa uvažujú spravidla ako 2-izbové (pozri riešenia uvádzané v metodickej príručke MVRR SR z roku 2006 „Postupy prípravy a vzorové projekty výstavby bytov nižšieho štandardu“). V rokoch 2003 až 2006 sa malo vyfinancovať podľa materiálu MVRR SR z mája 2007, predloženého do vlády SR „Informácia o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010“ spolu takmer 1 200 bytov pre marginalizované skupiny obyvateľstva. V najbližšom období sa predpokladá udržať podobnú intenzitu výstavby bytov s nižším štandardom s následným výrazným poklesom, resp. až zánikom výstavby týchto bytov.

V analytických prácach bolo poukázané na rozmanitosť veľkostného zastúpenia bytov v bytových fondoch jednotlivých krajín EÚ, čo môže vyplývať napr. z úrovne hospodárskeho rozvoja krajiny, historických daností, životného štýlu obyvateľstva a pod.

Ak by sme však vzali do úvahy blízkosť, či podobnosť niektorých krajín (historicky, teritoriálne, príslušnosť k bloku bývalých socialistických krajín a pod.) a porovnali ich z hľadiska veľkostnej štruktúry bytového fondu so Slovenskom, jednoznačne na Slovensku disponujeme pri celkovo nízkej vybavenosti územia všetkými bytmi aj nízkym podielom menších bytov⁴⁸ (s výnimkou Poľska).

Podiely menších a väčších bytov z bytového fondu vo vybraných krajinách EÚ

Tabuľka 25

Krajina	1 až 2 izbové	5 a viac izbové	Údaj z roku
Lotyšsko	63,0	5,1	2002
Maďarsko	54,1	4,7	2001
Litva	52,1	7,5	2001
Slovinsko	42,7	9,3	2002
ČR	40,2	9,7	2001
Rakúsko	29,5	20,5	2002
Slovensko	27,1	14,5	2001
Poľsko	17,1	20,8	2002

Prameň: Bulletin of Housing Statistics for Europa and North America 2004 - výber podľa tab. č. B 5

Tento „nepomer“ by mohol byť jedným z dôvodov potreby zvýšiť podiel menších bytov⁴⁹. Iným dôvodom by mal byť ďalší rýchly rast malých domácností (väčšinou CDC jednotlivcov) a ešte ďalším, že najväčší záujem na trhu s bytmi je všeobecne o kúpu a prenájom 1 až 2-izbových bytov najmä ako dôsledok vysokých cien bytov a obmedzených finančných zdrojov domácností na obstaranie bytu, alebo vysokého nájomného za byty vzhľadom k schopnosti domácností ich uhrádzať.

V týchto súvislostiach však považujeme za reálne cielene ovplyvňovať veľkostnú štruktúru nových bytov hlavne v oblasti obecných nájomných bytov, kde síce už dnes je veľkostná skladba bytov „priaznivejšia“ k potrebe menších bytov a to tak z pohľadu celého existujúceho fondu obecných nájomných bytov, ako aj vzhľadom na ich zastúpenie v dokončených nových obecných nájomných bytoch. Inak vyššie uvádzané dôvody reflektuje aj trh s bytmi, na ktorom narastá ponuka menších nových bytov.

V zmysle vyššie uvedeného by bolo vhodné, aby sa do roku 2025 dostal podiel menších dokončených obecných nájomných bytov (1 a 2-izbové) z úrovne okolo 60 % na úroveň cca 80 % a v rámci nich by mal stúpať najmä podiel bytov s 1 obytnou miestnosťou.

⁴⁸ V rozhodujúcej miere sa teoreticky môže táto skutočnosť v jednotlivých krajinách zdôvodňovať napr. rôznou štruktúrou zastúpenia bytov v bytových domoch a v rodinných domoch.

⁴⁹ Aby sa zvýšil podiel 1 a 2 izbových bytov z celkového fondu TOB, ktorý by sa blížil napr. úrovni ČR, tzn. napr. o 10 %, muselo by sa postaviť zhruba 170 tis. takýchto nových bytov. V posledných dvoch rokoch sa v tejto veľkostnej kategórii stavia, resp. ročne pribúda cca 4 tisíc bytov. Pri takomto tempe výstavby by stúpil podiel 1 - 2 izbových bytov o uvedené % za viac ako 40 rokov.

V ďalšom je predložený návrh prognózy možnej výstavby nových bytov⁵⁰ na Slovensku v štruktúre podľa vyššie uvádzaných hľadísk - druhu domov, vlastníctva bytov, právneho dôvodu užívania bytov, veľkosti obecných nájomných bytov podľa počtu izieb a podľa štandardu bytov.

Doterajší a predpokladaný vývoj výstavby nových bytov - podiel

Tabuľka 26

Ukazovateľ		M. j.	2003	2004	2005	2006	2010	2015	2020	2025
Byty celkom		b. j.	13 980	12 592	14 863	14 444	18 000	21 500	25 000	28 000
		%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
štruktúra podľa	druhu domu:									
	- v BD	%	45,7	31,9	41,4	47,0	50 %	53 %	56 %	60 %
	- v RD	%	54,3	68,1	58,6	53,0	50 %	47 %	44 %	40 %
	vlastníctva:									
	- súkromný sektor	%	71,4	87,7	85,9	85,2	83,3	84,1	84,9	85,7
	- verejný sektor:	%	28,6	12,3	14,1	14,8	16,7	15,9	15,1	14,3
	z toho: obecné nájomné:	%	28,4	12,1	13,7	14,8	16,7	15,9	15,1	14,3
	v tom: izbové:									
	1	%	23,4	20,7	16,9	17,1	25 %	35 %	38 %	40 %
	2	%	36,7	31,3	45,4	42,2	40 %	40 %	40 %	40 %
	3	%	38,5	46,7	35,7	40,5	34 %	24 %	20 %	18 %
	4	%	0,7	1,3	1,4	0,2	1 %	1 %	2 %	2 %
5+	%	0,7	0	0,6	0,0	0	0	0	0	
štandardu:										
obecné - bežný štandard	%	.	77,5	78,6	80,4	86,7	91,2	94,7	97,5	
obecné - nižší štandard	%	.	22,5	21,4	19,6	13,3	8,8	5,3	2,5	

Doterajší a predpokladaný vývoj výstavby nových bytov - počet

Tabuľka 27

Ukazovateľ		M. j.	2003	2004	2005	2006	2010	2015	2020	2025
Byty celkom:		b. j.	13 980	12 592	14 863	14 444	18 000	21 500	25 000	28 000
štruktúra podľa	druhu domu:									
	- v BD	b. j.	6 391	4 017	6 156	6 787	9 000	11 395	14 000	16 000
	- v RD	b. j.	7 589	8 575	8 707	7 657	9 000	10 105	11 000	12 000
	vlastníctva:									
	- súkromný sektor	b. j.	9 987	11 045	12 760	12 301	15 000	18 100	21 200	24 000
	- verejný sektor:	b. j.	3 993	1 547	2 103	2 143	3 000	3 400	3 800	4 000
	z toho: obecné nájomné:	b. j.	3 966	1 528	2 032	2 143	3 000	3 400	3 800	4 000
	v tom: izbové:									
	1	b. j.	928	317	344	366	750	1 190	1 444	1 600
	2	b. j.	1 457	478	920	904	1 200	1 360	1 520	1 600
	3	b. j.	1 523	713	726	868	1 020	816	760	720
	4	b. j.	29	20	29	4	30	34	76	80
5+	b. j.	29	0	13	1	0	0	0	0	
štandardu :										
obecné - bežný štandard	b. j.	.	1 184	1 597	1 723	2 600	3 100	3 600	3 900	
obecné - nižší štandard	b. j.	.	344	435	420	400	300	200	100	

Prameň: Údaje do roku 2006: Informácia o bytovej výstavbe v SR za roky 2003-2006 a Informácia o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010, MVRR SR, máj 2007

Uvádzané predpoklady v počtoch rôznych druhov bytov neznamenajú tvrdé „ukazovatele“ bývalých plánov, ale skôr predpoveď pravdepodobného možného smerovania rozvoja bývania, podľa ktorých by sa mala upravovať najmä politika podpory výstavby tých druhov bytov, v ktorých dochádza k najväčším negatívnym odchýlkam oproti smerovaniu, ktoré sa identifikovalo v štátnej bytovej politike.

⁵⁰ Prognózované údaje možnosti výstavby nových bytov na Slovensku sú v tabuľke uvádzané len za koncové roky päťročných období, tak ako to býva obvyklé vo výhľadoch, koncepciách rozvoja bývania a bytovej výstavby v štátnych bytových politikách. Možno však zväziť aj jej inú podobu, napr. s počtami bytov, ktoré sa predpokladajú postaviť v určitom dlhšom, napr. 5-ročnom období.

3.2 Bilancia nárokov na zdroje financovania výstavby nových bytov

Popri navrhovaných počtoch a štruktúrach nových bytov z hľadiska ich objektívnej potreby a obmedzení v ekonomickom priestore krajiny, považujeme za dôležité predstaviť aj určitú bilanciu finančných prostriedkov, s ktorými bude potrebné počítať pri realizácii výstavby týchto bytov. Je to tak jednak z dôvodu vymedzenia nárokov na disponibilitu zdrojov financovania výstavby nových bytov, na overenie ich dostupnosti, jednak z nutnosti vzájomného zosúlad'ovania finančných potrieb výstavby nových bytov s očakávanými možnosťami a jednak z dôvodu vymedzenia ich postavenia v kontexte aj s ďalšími oblasťami podpory rozvoja bývania na Slovensku (podpora obstarávania si starších bytov, obnovy bytového fondu, výstavby technickej vybavenosti územia, udržiavania bývania formou príspevkov na bývanie a iné).

Prepočty nárokov na finančné zdroje pre „možnú“ výstavbu nových bytov sa vykonali spôsobom zohľadnenia počtu bytov (s rozlíšením na byty v RD, byty v BD a v nich byty verejného sektora, rozdelené na štandardné byty a byty nižšieho štandardu), predpokladaného vývoja ich vybranej veľkostnej charakteristiky (m² podlahovej plochy⁵¹) a to v dvoch cenových úrovniach (v cenovej úrovni 2007 a v bežných cenách, v ktorých je zohľadnený budúci predpokladaný cenový vývoj stavebných prác⁵²). Odvodene, na základe priemerných cien všetkých bytov, ktoré sa vypočítali spôsobom uvedeným vyššie, sa stanovili aj finančné zdroje pre „potrebnú“ výstavbu nových bytov.

Pri bilancii finančných zdrojov, viazaných na možnú výstavbu nových bytov boli konkrétne použité nasledovné východiská:

- *pre výstavbu obecných nájomných bytov:*
 - sa uvažuje s rastúcim podielom výstavby menších bytov (je predpoklad, že aj naďalej sa budú viac podporovať menšie byty), s rastom plošnosti samotných bytov a výsledne, v budúcnosti aj v súvislosti s predpokladaným zvyšovaním kvality bývania a zmenou štruktúry štandardov bytov, sa ráta s celkovým nelineárnym nárastom priemernej podlahovej plochy (zo súčasných 66,4 m² na cca 70 m²),
 - vo výpočtoch sa uvažuje s priemernými hodnotami nákladových limitov štandardných bytov a bytov s nižším štandardom, pričom do roku 2025 by podiel druhých bytov klesal,
- *pre výstavbu bytov v bytových a rodinných domoch:*
 - sa v prepočtoch predpokladá už len miernejší nárast podlahovej plochy stavaných bytov na Slovensku oproti minulosti a to jednak vzhľadom na mimoriadny domáci

⁵¹ Pre ilustráciu zmien vývoja veľkosti podlahovej plochy priemerného bytu v bytovom fonde na Slovensku môžu byť údaje zo SODB - kým v roku 1970 dosahovala 64,2 m², v roku 2001 vzrástla na 83,9 m², čo predstavuje prírastok takmer 0,7 m²/rok. U dokončených bytov v období rokov 1996 až 2006 dosahovala podlahová plocha priemernú úroveň cca 121 m². U obecných nájomných bytov, dokončených za roky 2002 až 2006 napr. priemerná podlahová plocha stúpala zo 62,8 m² na 66,4 m². Navyiac by bolo vhodné počítať v dlhodobjšom horizonte aj s objektívne sa meniacimi nárokmi na kvalitu bývania, ktorá sa odzrkadlí v cene m.j. bytov. Vychádzame totiž zo skutočnosti, že čo sa považovalo pred 20 rokmi za „nadštandard“ je dnes „normou“ a dnešná norma o 20 rokov bude pravdepodobne opäť prekonaná (úžitkové vlastnosti bytu, stupeň jeho vybavenia, kvalita materiálov a zariadení, atď. a to aj vplyvom napr. ďalšieho možného sprísnenia technických noriem z hľadiska bezpečnosti, kvality života - bezbariérové byty, výťahy aj v domoch s menším počtom podlaží a pod.). Zohľadnenie týchto vplyvov je zahrnuté v rámci uvažovaného nárastu m.j. bytu.

⁵² V súvislosti s používaným pojmom „cena“ bytov, treba zdôrazniť, že táto predstavuje len hodnotu stavebnej produkcie bytu (obdoba pojmu „oprávnené náklady stavby“, používaného v ods. 6, resp. ods. 9 § 4 výnosu MVR SR č. V-1/2006). Nezohľadňuje pozemok, jeho technickú vybavenosť, projekt, inžiniersku činnosť, registračné poplatky a pod. Nie je teda cenou bytov, za ktoré sa byty reálne predávajú na lokálnych trhoch s bytmi.

veľkostný boom stavaných najmä nadštandardných bytov v posledných rokoch, jednak na útlm vývoja veľkosti bytov aj vo vyspelých krajinách (priemerná podlahová plocha v bytoch v bytových domoch bola v roku 2006 80,9 m² a v horizonte roku 2025 sa uvažuje s jej etapovitým nárastom na 90 m²; u bytov v rodinných domoch bola v roku 2006 priemerná PP 151,5 m² a v ďalšom období sa uvažuje s jej postupným zvýšením po viacročných obdobiach na 160 m²).

Bilancia finančných zdrojov na výstavbu nových bytov na Slovensku by bola za daných predpokladov nasledovná:

Finančné zdroje „potrebnej“ a „možnej“ výstavby nových bytov

Tabuľka 28

Ukazovateľ	M. j.	2010	2006-10	2015	2011-15	2020	2016-20	2025	2021-25
A. Potrebne byty spolu	b. j.	27 550	138 000	27 300	137 165	25 100	131 185	23 600	121 765
Finančné zdroje CÚ 2007	<i>mld. Sk</i>	86,8	437,6	88,2	435,7	83,5	421,8	78,5	404,3
Finančné zdroje b. c.	<i>mld. Sk</i>	97,7	459,6	117,9	546,0	129,3	617,7	138,1	677,0
B. Možné byty spolu	b. j.	18 000	80 600	21 500	100 950	25 000	117 000	28 000	134 000
byty v RD	b. j.	9 000	38 500	10 105	47 720	11 000	51 500	12 000	57 600
byty v BD	b. j.	9 000	42 100	11 395	53 430	14 000	65 500	16 000	76 400
z toho: obecné	b. j.	3 000	13 300	3 400	16 400	3 800	18 400	4 000	19 700
Finančné zdroje CÚ 2007	<i>mld. Sk</i>	56,7	255,7	69,4	320,9	83,1	376,4	93,1	445,0
byty v RD	<i>mld. Sk</i>	38,1	177,2	44,2	205,4	49,7	226,9	54,2	260,2
byty v BD	<i>mld. Sk</i>	18,6	78,5	25,2	115,5	33,5	149,5	38,9	184,8
z toho: obecné	<i>mld. Sk</i>	3,9	17,3	4,5	21,6	5,4	25,8	6,0	29,1
Finančné zdroje b. c.	<i>mld. Sk</i>	63,8	269,6	92,9	403,1	128,8	552,3	163,8	745,9
byty v RD	<i>mld. Sk</i>	42,9	186,7	59,1	257,9	76,9	332,8	95,3	436,1
byty v BD	<i>mld. Sk</i>	20,9	82,9	33,7	145,2	51,8	219,4	68,4	309,9
z toho: obecné	<i>mld. Sk</i>	4,4	18,3	6,0	27,1	8,4	37,8	10,5	48,7
Rozdiel vo finančných zdrojoch (potrebných A - možných B) celkom v b. c.	mld. Sk	33,9	190,0	25,0	142,9	0,5	65,5	- 25,7	- 68,9

Z uvedenej bilancie nárokov na zdroje financovania „potrebnej“ a „možnej“ výstavby všetkých nových bytov sa pre najbližšie obdobia ukazuje výrazný nedostatok finančných zdrojov na intenzívnejšie odstránenie nízkej vybavenosti územia Slovenska bytmi.

Reálnosť „disponibility“ celkovo vyčíslených finančných zdrojov pre „možnú“ výstavbu bytov na Slovensku v príslušných rokoch, resp. obdobiach v priebehu celého prognózovaného obdobia nie je jednoduché a pravdepodobne ani nie úplne dobre možné objektívne overiť. Dá sa však už dnes vykonať aspoň určité porovnanie a zhodnotenie krátkodobých zámerov účasti verejných zdrojov na financovaní výstavby obecných nájomných bytov v rámci celkovej podpory rozvoja bývania zo štátneho rozpočtu, ktorá je zatiaľ reprezentovaná príslušnými položkami „Návrhu rozpočtu verejnej správy na roky 2008 až 2010“⁵³ nasledovne:

⁵³ Ide o materiál, ktorý bol dostupný na www stránke MF SR (august 2007) a ktorý slúžil osobitne ako východisko pre schválenie Štátneho rozpočtu pre rok 2008.

Zdroje na podporu bývania zo štátneho rozpočtu a z príjmov ŠFRB (tis. Sk, b. c.)

Tabuľka 29

Položka	2007	2008	2009	2010
Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)	2 261 638	2 154 043	1 654 043	1 654 043
Program rozvoja bývania (MVRR SR)	1 858 415	1 258 000	1 320 000	1 518 000
Štátna prémie v stavebnom sporení	1 330 000	1 420 000	1 480 000	1 480 000
Bonifikácia k hypotekárnym úverom	690 000	620 000	620 000	620 000
Prostriedky zo štátneho rozpočtu spolu	6 140 053	5 452 043	5 074 043	5 272 043
Príjmy ŠFRB (najmä splátky úverov)	1 675 300	1 947 700	2 075 000	2 213 000
Celkom zdroje	7 815 353	7 399 743	7 149 043	7 485 043
HDP (mld. Sk)	1 822,5	1 988,5	2 142,2	2 289,7
Podiel podpory bývania zo ŠR na HDP (%)	0,34	0,27	0,24	0,23
Podiel celkovej podpory bývania na HDP (%)	0,43	0,37	0,33	0,33

Prameň: Návrh rozpočtu verejnej správy na roky 2008 až 2010, MF SR, august 2007

Navrhovaná podpora rozvoja bývania priamo zo štátneho rozpočtu v absolútnych čiastkach podľa tohto prehľadu ráta s počiatočným poklesom (v rokoch 2007 až 2009) a len s ich miernym následným nárastom v roku 2010 oproti roku 2009. Podobný trend, a to aj napriek rastu príjmov ŠFRB, zaznamenávajú celkové zdroje určené na podporu rozvoja bývania na Slovensku. Podiel tejto celkovej podpory, zjavnejšie však v podobe priamej podpory zo štátneho rozpočtu, vzhľadom k vytváraným potenciálnym možnostiam vývoja ekonomiky, reprezentovaných HDP, bude ale v tomto období, ako to uvádza predchádzajúca tabuľka trvalo klesať.

Všeobecne z hľadiska foriem verejnej podpory rozvoja bývania (po stránke obstarania bytov, resp. ich obnovy) sa má najväčší, aj keď klesajúci objem prostriedkov, do budúcnosti zachovať na dotácie Štátneho fondu rozvoja bývania a na Programy rozvoja bývania. Predpokladá sa stabilizovaná úroveň prostriedkov v podobe štátnej prémie v stavebnom sporení a poskytovania bonifikácie k hypotekárnym úverom. Podmienky dostupnosti úverových zdrojov aj vzhľadom na uplatňovanie posledných dvoch uvedených priamych foriem podpory rozvoja bývania možno považovať za veľmi blízke štandardu, ktorý sa využíva v krajinách EÚ.

Aká by mohla nastať za podmienok vývoja podľa „Návrhu rozpočtu verejnej správy ...“ situácia separátne len v oblasti podpory výstavby nových obecných nájomných bytov? Pokúsme sa simulovať objem finančných prostriedkov pripadajúcich na výstavbu nových bytov vo verejnom sektore z celkových predpokladaných finančných zdrojov na podporu bývania približne v reláciách, aké sa dosahovali v posledných rokoch, s prípadnými známymi zámermi MVRR SR v ich zmenách.

Vychádzajme z predpokladu, že z objemu prostriedkov určených na programy MVRR SR by mohlo v prognózovanom období smerovať na podporu nájomných bytov cca 60 % prostriedkov (zvyšok na prípravu územia na výstavbu technickej vybavenosti s klesajúcou tendenciou, odstraňovanie systémových porúch s rastúcou tendenciou, bankové záruky s konštantnou úrovňou na doterajšej hodnote cca 80 mil. Sk). Z objemu dotácie do ŠFRB a z príjmov ŠFRB by mohlo smerovať priamo na výstavbu nových nájomných bytov cca 70 % prostriedkov. Predpoklady pre zistenie podielu verejnej podpory výstavby nových obecných nájomných bytov sú potom zhrnuté do nasledujúcej tabuľky 30.

Podpora výstavby nových obecných nájomných bytov z verejných zdrojov (tis. Sk, b. c.)

Tabuľka 30

Zdroj prostriedkov	2007	2008	2009	2010
Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)	1 583 147	1 507 830	1 157 830	1 157 830
Program rozvoja bývania (MVRR SR)	1 328 415	754 800	792 000	910 800
Časť príjmov ŠFRB na úvery pre nájomné byty	1 172 710	1 308 436	1 340 340	1 375 824
Zdroje celkovej podpory	4 084 272	3.571 066	3 290 170	3 444 454
HDP v b. c. (mld. Sk)	1 822,5	1 988,5	2 142,2	2 289,7
Podiel podpory nájomných bytov z HDP (%)	0,224	0,179	0,153	0,150
Priemerná cena obecného nájomného bytu	1 312 ⁵⁴	1 367	1 422	1 477
Zaokrúhlené počty podporených nájomných bytov	3 110	2 610	2 310	2 330

Z čiastočne zjednodušených prepočtov vyplýva už **krátkodobé riziko**⁵⁵, že s podporou, s ktorou sa uvažuje v návrhu rozpočtu verejnej správy do roku 2010 nie je možné zabezpečiť ani v prognóze predpokladané „možné“ počty nových bytov. Napr. v roku 2010 by sa mohlo postaviť podstatne menej obecných nájomných bytov ako v roku 2007 (prostriedky na výstavbu 3 000 obecných nájomných bytov, ktoré sa predpokladajú v tejto štúdii v roku 2010, zodpovedajúce výške cca 4,4 mld. Sk, by bolo potrebné „doplniť“ o 1 mld. Sk buď príslušným zvýšením prostriedkov zo štátneho rozpočtu alebo z iných zdrojov, napr. z rozpočtov obcí, regiónov...) a prakticky by tieto zodpovedali len počtom dokončených bytov z rokov 2005 a 2006. Celková miera podpory výstavby nových obecných nájomných bytov z verejných zdrojov, hodnotená podielom z HDP, v období rokov 2007 až 2010 tiež výrazne klesá, čo určite neprispieva k riešeniu vysoko akútnemu problému rozvoja „sociálneho“ nájomného bývania a k znižovaniu rozdielov vo vybavenosti obyvateľstva bytmi na Slovensku a v krajinách EÚ.

V tejto súvislosti považujeme za potrebné opätovne poukázať na údaje o verejnej podpore bývania, ako podielu verejných dotácií na bývanie z HDP, uvádzané v medzinárodnej publikácii o bývaní - Housing Statistics in the EU 2004. Vyplýva z nich, že Slovensko patrí skôr do skupiny krajín, ktoré verejné zdroje využívajú viac na iné účely ako na podporu bývania. Úroveň 1 %-ného podielu verejných dotácií na bývanie z HDP dosahovali podľa spomínanej štatistiky v roku 2003 ČR, Dánsko, Fínsko a vo Francúzsku bola táto úroveň dokonca 1,9 %. Na Slovensku bol podľa tohto prameňa v roku 2003 vykázaný podiel celkovej podpory bytovej výstavby a bývania na HDP (podpora zo štátneho rozpočtu) v úrovni

⁵⁴ Hodnota bytu v roku 2007 vychádza z priemernej PP obecného nájomného bytu roku 2006 (66,4 m²), pre rok 2007 platných priemerných nákladových limitov podľa Výnosu MVRR SR č. V-1/2006 (na byt štandardný v priemere 21 800 Sk/m², nižší štandard v priemere 11 600 Sk/m²) a podielu bytov štandard a nižší štandard 0,8:0,2, z čoho vyplýva priemerný náklad 19 760 Sk/m² PP a teda 1,312 mil. Sk/byt. V rokoch 2008 až 2010 aplikované indexy vývoja cien stavebných prác podľa prognózy ich predpokladaného vývoja.

⁵⁵ O dlhodobých rizikách poklesu podpory výstavby nových obecných nájomných bytov z verejných zdrojov vzhľadom k tvorbe HDP sme hovorili už vyššie. Upozorňovali sme na potrebu udržať aspoň terajší podiel podpory výstavby nových bytov z HDP, pretože v prípade jej „stagnovania“ (nehovoriac o jej poklese) v absolútnych čiastkach vplyvom rastu cien stavebných prác by sa z toho istého objemu Sk postavila v priebehu 20 rokov len cca polovica bytov (o rovnakej „kvalite“, ktorá by však mala rásť, čo je ďalším faktorom zníženia reálneho počtu nových bytov), resp. z čiastky podpory výstavby nových bytov predpokladanej vo výške 2,4 mld. Sk v roku 2005 by do roku 2025 „zostala“ reálna hodnota cca 1,25 mld. Sk. Preto ako pravdepodobný, pritom aj žiaduci, v úvahách o „možnostiach“ výstavby bytov vo verejnom sektore vzhľadom na vývoj cien stavebných prác a zmeny v ekonomickom prostredí, sa prijal stredný variant b).

0,61 %⁵⁶. Podiel tejto podpory pritom klesol od roku 1996 z úrovne 0,92 % až na úroveň 0,42 % v roku 2006.

Potrebu minimálne udržania doterajšej podpory bytovej výstavby a bývania z verejných zdrojov meranej podielom z HDP možno podporiť aj názormi respondentov, ktoré pochádzajú z prieskumu o bývaní mladej generácie 2007, realizovaného organizáciou ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava v máji 2007. Pomerne vysoké percento respondentov (39 %) vyslovilo názor, že starostlivosť o primerané bývanie nie je záležitosťou len občana a jeho rodiny, ale aj štátu alebo obce, v ktorej žije. Hoci sa prevažujúci podiel respondentov domnieva, že starostlivosť o bývanie je predovšetkým, či skôr záležitosťou každého občana a jeho rodiny, zároveň sa veľká časť z nich prikláňa k názoru nutnosti určitých foriem regulácie, či ovplyvňovania trhu s bytmi zo strany verejnej moci. Takmer 3 respondentov vyslovilo názor, že verejná podpora obstarania bývania je v súčasnosti slabá a nedostatočná.

Predstavy respondentov v tomto smere možno zhrnúť do nasledovných pripomienok:

- očakávala by sa väčšia podpora od štátu, či už vo forme poskytovania peňažnej pomoci, ako aj väčšia pomoc a podpora miest a obcí pri realizovaní výstavby bytov alebo rodinných domov,
- očakávala by sa väčšia podpora pri obstarávaní bývania najmä pre mladé rodiny⁵⁷,
- podpornú úlohu verejnej moci by respondenti očakávali aj v otázke regulovania výšky nájomného v obecných/štátnych nájomných bytoch,
- vyslovený bol aj názor, že ceny bytov na Slovensku sú neprimerane vysoké v porovnaní s výškou miez a z tohto dôvodu by sa mohla regulovať nielen výška nájomného, ale aj cena bytov.

Okrem uvedeného, v neposlednom rade dôvodom na zvýšenie verejnej podpory výstavby obecných nájomných bytov môže byť aj to, že pôvodne zamýšľané vytvorenie určitého sebestačného „obrátkového fondu“ v ŠFRB pri existujúcej (nehovoriac klesajúcej!) úrovni pridelovaných ročných dotácií do ŠFRB by bolo reálne až v pomerne dlhom časovom horizonte - cca po roku 2035⁵⁸.

⁵⁶ Samotná podpora novej výstavby bytov vo verejnom sektore zo štátneho rozpočtu dosiahla v roku 2003 len úroveň 0,22 % z HDP a vzhľadom na výraznejšie rastúci objem HDP. Podiel tejto podpory po roku 2003 ešte klesal. Za obdobie rokov 2001 až 2006 dosiahol podiel podpory novej bytovej výstavby vo verejnom sektore priemernú úroveň 0,18 %. Z hľadiska potreby bytov, z dôvodu nižšej vybavenosti bytmi na Slovensku ako v krajinách EÚ, sa ukazuje takýto trend vývoja podpory bývania na Slovensku značne nepriaznivý. Ak by sa aj podpora bývania z HDP v prognózovanom období zdvojnásobila, nedosiahol by podiel tejto podpory ani 1 %, čo bola úroveň v roku 2003 vo vyššie spomínaných krajinách. Preto v našich prognostických úvahách, ako už bolo spomenuté, považujeme udržanie doteraz dosahovaného podielu podpory výstavby bytov vo verejnom sektore z HDP v úrovni 0,2 % za kriticky nevyhnutné.

⁵⁷ V mnohých prípadoch sa v súčasnosti viac len deklaruje preferencia mladých rodín pri pridelovaní nových obecných nájomných bytov, pretože neraz sa pridelovanie bytov vykonáva spôsobom síce transparentným ale skôr náhodným - keď ide o napr. „losovanie“.

⁵⁸ Za predpokladu ďalšieho medziročného rastu príjmov ŠFRB priemerným tempom cca 200 mil. Sk/rok (odvodené z dosahovaných reálnych prírastkov v rokoch 2008-2009), zjednodušene by mohol byť v roku 2025 „príjem“ tohto fondu cca 5,5 mld. Sk (dnešný cca 1,5 mld. Sk + 4 mld. Sk za roky 2005-2025). V tomto roku pri predpokladanej výstavbe 4 tisíc obecných nájomných bytov (pri „cene“ 2,5 mil. Sk/byt) by bolo potrebných celkovo 10 mld. Sk, z ktorých ale ŠFRB za existujúcich podmienok (pri modeli poskytovania dotácie vo výške cca 25 %) by mal poskytovať len čiastku úverov, tzn. 7,5 mld. Sk. Rozdiel 2 mld. Sk (potrebných 7,5 mld. Sk – disponibilných 5,5 mld. Sk) pri prírastku okolo uvádzaných 200 mil. Sk/rok by potom predstavoval ďalších 10 rokov na to, aby sa vlastné príjmy (najmä zo splátok poskytnutých úverov) dostali na úroveň, zodpovedajúcu plnému úverovému krytiu cca 4 tisíc obecných nájomných bytov.

3.3 Opatrenia vedúce k zblížovaniu rozdielov v potrebách a možnostiach zabezpečovania rozvoja bývania na Slovensku v oblasti rastu vybavenosti územia bytmi

Z hľadiska nevyhnutného permanentného zvyšovania vybavenosti územia Slovenska bytmi, v nadväznosti na vývoj stavu obyvateľstva, stavu a štruktúr domácností, resp. iných faktorov ovplyvňujúcich požiadavky na rozvoj bývania, prognózovaný potrebný rozsah výstavby nových bytov je pomerne významne obmedzovaný okrem iného najmä rôznymi ekonomickými podmienkami, resp. ako sme to nazvali už skôr - „ekonomickým prostredím“ rozvoja bývania.

Z predchádzajúceho textu vyplynul zjavný dlhodobý nesúlad medzi objektívnymi potrebami a očakávaným rozsahom výstavby nových bytov, súvisiaci s vývojom predpokladaných ekonomických možností zvlášť v najbližších rokoch. Riešenie tohto nesúladu sa môže z pohľadu strategických zámerov rozvoja bývania hľadať tak smerom k „umelému“ útlmu potrieb (čo by mohlo byť v niektorých prípadoch jednoduchšie, ale až na výnimky⁵⁹ z určitých pohľadov nie úplne prirodzené, až nežiaduce, či neprípustné), ako aj smerom k lepšiemu využívaniu existujúcich príležitostí na bývanie a uvoľňovaniu priestoru možností ekonomického prostredia, k vytváraniu priaznivejších podmienok pre zabezpečenie vyššieho napĺňania potrieb výstavby nových bytov.

Konkrétne spôsoby, cesty, ktoré vidíme v oblasti „zmiernovania“ identifikovanej diskrepancie medzi potrebami a možnosťami výstavby nových bytov, sme rozdelili do dvoch nasledujúcich oblastí: na jednej strane efektívnejšieho využívania fondu bytov, resp. obydlií, ktoré sú na území Slovenska k dispozícii a na strane druhej vytvárania predpokladov pre intenzifikáciu výstavby nových bytov, resp. iných podôb bývania.

3.3.1 Opatrenia vedúce k efektívnejšiemu využívaniu fondu existujúcich bytov

Problém zblíženia potrieb a možností výstavby bytov je potrebné vidieť tak po stránke **zvýšenia ponuky bytov**, ako aj určitej **racionálnej konsolidácie dopytu po bytoch** na trhu. V tomto zmysle sa v ďalšom, v rámci hľadania strategických zámerov v rozvoji bývania zameriame na „zdrojovo“ nenáročné alebo málo náročné opatrenia, ktoré by mohli viesť k trvalejšiemu alebo hoci len k prechodnému zmierneniu parciálneho i celkového napätia medzi potrebami a možnosťami výstavby bytov, resp. k tlmeniu rozchádzania sa rozdielov v potrebách rozvoja bývania a v možnostiach ich zabezpečovania na Slovensku a to v zásade prostredníctvom lepšieho využívania už existujúceho fondu všetkých bytov, resp. obydlií⁶⁰.

⁵⁹ Za určitých podmienok by mohli prísť do úvahy také prechodné alebo aj trvalejšie opatrenia napr. v hospodárskej, sociálnej politike verejnej moci, aby sa vytvárali podmienky pre minimalizáciu prípadov, resp. spomalenie intenzity štiepenia existujúcich CDc, aby sa znevýhodňovali prípady vytvárania množstva nových CDc jednotlivcov, aby sa stimuloval vznik viacpočetných rodinných domácností, aby sa zvýhodňovalo viacgeneračné bývanie domácností, aby chcené spoluzitie domácností bolo sprevádzané uľahčovaním adekvátnej adaptácie bytov, aby sa vytvárali podmienky na efektívnejšie bývanie CDc jednotlivcov mimo bytov v alternatívnych formách bývania a pod.

⁶⁰ Je pravidlom i keď nie bez výnimky, že spravidla je efektívnejšie racionalizovať využívanie toho, čo už existuje, ako pri všeobecne takmer vždy obmedzených zdrojoch obstarávať niečo nové (traduje sa dokonca, že „najlacnejšie uspokojenie určitých rastúcich nových potrieb vychádza z princípu racionálnej redukcie rastu takýchto potrieb“).

Aj keď sa nezdá, že k tejto skupine by mali patriť opatrenia vedúce k zvýšeniu transparentnosti vykazovania spôsobu využívania bytov a iných príležitostí na bývanie, považujeme za potrebné poukázať na ich dôležitosť v súvislosti so zámerom „efektívnejšieho využívania“ bytového fondu. Pre lepšie využívanie čohokoľvek je totiž v prvom rade nevyhnutné poznať, aký je skutočný stav vo využívaní, aké sú nepresnosti vo vykazovaní stavu využívania, aké sú rezervy a pod.

V našom prípade (keď - pripusťme z objektívnych dôvodov - nie sme schopní zistiť reálnu mieru využívania fondu bytov na trvalé, hlavné bývanie) ide inak o to, že v nie úplne prehľadných situáciách o skutočnom využívaní bytového fondu môžu vznikáť a podľa mnohých skúseností aj vznikajú pochybnosti, tak na vysokých politických a štátnych úrovniach, ako aj medzi odborníkmi alebo vo verejnej mienke, napr. o nutnosti celkovej intenzívnejšej výstavby ďalších nových bytov na Slovensku, o podpore výstavby bytov, o nutnosti diferencovať podporu výstavby nových bytov v územných jednotkách, o potrebe prednostnej výstavby bytov určitého druhu, atď.

V súvislosti s uvedeným pripomeňme len niekoľko skutočností:

- okolo 12 % existujúcich bytov sa štatisticky nevyužívajú na bývanie (spomeňme si na cca 220 tisíc neobývaných bytov, ktoré sa zistili v SODB 2001), avšak nie je preukázané vo veľkej časti prípadov, že skutočne ide o byty, ktoré sa nevyužívajú na bývanie (takmer u 50 % neobývaných bytov nie sú známe konkrétne dôvody neobývanosti),
- na hlavné bývanie sa naopak využíva neznámy počet bytov, ktoré neboli zahrnuté do bytového fondu (celoročne obývané obydlia, často na úrovni až nadštandardných rodinných domov s označením rekreačné chaty, domčeky), resp. boli z neho vyňaté (rekreačné chalupy), ktorých počet sa na Slovensku v roku sčítania 2001 zistil v úrovni cca 110 tisíc,
- nie sú známe celkové počty nájomných bytov (pomerne identifikovateľné sú iba počty bytov vo vlastníctve obcí, v súčasnosti napr. vo výške okolo 45 tisíc, vôbec však nie je prehľad o množstve nájomných bytov súkromného sektora), rovnako nie sú známe, okrem obecných nájomných bytov, počty dokončených iných „nájomných“ bytov,
- nie sú známe počty bytov, ktoré skutočne plnia funkcie sociálnych bytov (staršie obecné nájomné byty sa „dedia“ bez ohľadu na sociálnu odkázanosť, resp. môžu mať aj charakter služobných bytov, z novších sú byty pridelené aj mimo kritérií „sociálnych potrieb“ - prípady „vo verejnom záujme“ a pod.),
- mnohé väčšie byty (nevynímajúc obecné byty sociálneho charakteru, resp. aj štátne byty) sú užívané neraz malými domácnosťami (napr. v roku 2001 v miere cca 20 % z TOB predstavovali byty obsadené cenзовými domácnosťami jednotlivcov, z toho do 150 tis. bytov bolo 3 a viac izbových) a celkovo v čase rastúca „nedoľudnenosť“ trvale obývaných bytov v roku 2001 dosiahla podiel takmer 18 %,
- nie sú známe počty a rozsahy prenajímania len častí bytov, užívaných vlastníkom spoločne s podnájomníkmi,
- nie sú známe kapacity „alternatívneho“ bývania domácností mimo bytov.

Skôr považujeme za potrebné sústrediť pozornosť na opatrenia, ktoré by mohli viesť k efektívnejšiemu využitiu existujúcich príležitostí na bývanie:

- po fáze určitého prijatia a stabilizácii názoru väčšej zodpovednosti obyvateľstva za svoje bývanie v súvislosti s jeho obstaraním, pokúsiť sa o ďalšie prehĺbenie povedomia aj v smere efektívneho **využívania existujúcich bytov**, podporovaného vybranými stimulačnými nástrojmi, prípadne znevýhodnením ich nevyužívania,

- zintenzívniť proces presmerovávania požiadaviek a očakávaní občanov v oblasti potrieb bývania, resp. vytvárania podmienok pre rozvoj ich bývania z adresáta **štát na obec**, ktorým to prislúcha, ktoré majú na to kompetencie a ktoré najlepšie môžu a majú poznať konkrétnu situáciu, konkrétne potreby svojho obyvateľstva.

Pokiaľ u občanov proces uvedomovania si zodpovednosti za svoje bývanie, okrem výnimiek skôr marginálnych skupín obyvateľstva začína fungovať, ešte stále nie v dostatočnej miere sa vlastníci bytov (či sú to občania alebo obce) starajú o ich využívanie a veľmi slabo sa „vžíva“ myšlienka decentralizácie pôsobnosti verejnej moci, veľmi opatrne sa ujíma princíp presunu a reálneho preberania kompetencií komplexnejšieho riešenia problematiky bývania na miestnu úroveň.

Považujeme za potrebné spojiť oba uvedené problémy, aj keď v tom druhom prípade sa najčastejšie poukazuje na skutočnosť, že štát neposkytol miestnej, regionálnej úrovni spolu s kompetenciami aj **dostatok prostriedkov** na to, aby mohli byť v tomto zmysle funkčné. V smere napr. podpory výstavby potrebných nových bytov, resp. iných ubytovacích možností z miestnych zdrojov, postoj miestnych samospráv by sa dali čiastočne pochopiť. V oblasti pôsobenia na lepšie využívanie existujúcich bytov, ale aj na vytváranie iných podmienok pre rozvoj bývania, s vyššie uvedenými dôvodmi „nepresunutia“ financií s takýmito výhradami nemožno úplne súhlasiť.

V tejto súvislosti, a to na prvom mieste, je nevyhnutné poukázať na nezastupiteľnú **úlohu miestnych, regionálnych samospráv** v aktivitách, ktoré pomáhajú obyvateľstvu pri zabezpečovaní bývania a na potrebu tiež „konať“ napr. v týchto troch oblastiach:

- v oblasti určitej „**osvetovej**“ **činnosti**, orientovanej na
 - a) praktickú, plne fungujúcu pôsobnosť samospráv a z toho vyplývajúcich úloh (vrátane im podriadenému aparátu) v rozvoji bývania smerom jednak do vlastných radov a zároveň k verejnosti (daňových poplatníkov), chápanej ako pôvodcu, tvorcu verejných prostriedkov (z ktorých sa hradí pôsobenie samospráv), ktoré spravujú a v neposlednom rade aj ako svojich voličov, o ktorých je potrebné sa zaujímať aj v období medzi voľbami,
 - b) prevýchovu obyvateľstva (v spolupráci napr. s verejným školstvom, verejnými komunikačnými prostriedkami) v zmysle osvojenia si v celom vyspelom svete akceptovaného princípu „zhody“ úrovne bývania a kariérneho vývoja, resp. vývoja príjmov a majetkových pomerov osôb, domácností,
 - c) vysvetľovanie (v spolupráci napr. s rezortom práce, sociálnych vecí a rodiny, s rezortom financií) existujúcej daňovej⁶¹ a odvodovej⁶² výhodnosti prenajímania bytov, prípadne ich častí fyzickými osobami, najmä v prípadoch neobývaných⁶³ ale aj „nedoľudnených“ bytov, často v užívaní domácností seniorov, ktorí vykazujú obecné chronický nedostatok

⁶¹ Ide o informácie, týkajúce sa ustanovení zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, napr. v zmysle písm. h ods.1 § 9 príjmov oslobodených od dane (odpočet z hrubých príjmov čiastky vo výške 5-násobku životného minima), výpočtu základu dane podľa § 17 až 29 alebo § 6 ods. 10 (prakticky umožňujúcim zníženie základu dane odpočtom výdavkov v paušálnej výške 40 % z upravených príjmov) a pod.

⁶² V zmysle zákona č. 461/2003 Z.z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov a zákona č. 580/2004 Z.z. o zdravotnom poistení v znení neskorších predpisov takéto príjmy nie sú v súčasnosti zaťažované žiadnymi odvodovými povinnosťami.

⁶³ Často nezaujím o prenajímanie a ponechávajú prázdnych väčšinou starších bytov vyplýva aj zo „spôsobu ich nadobudnutia“ - prevodom za symbolické ceny, keď ich vlastníci majú nižšiu motiváciu byť prenajímať, ako by sa im mali vrátiť prostriedky vložené do kúpy bytu v trhovej výške.

- príjmov - finančných zdrojov⁶⁴, alebo bytov s vysokým úverovým zaťažením, ktorého splácanie sa môže riešiť čiastočným prenájmom,
- d) vysvetľovanie (napr. aj v súčinnosti so stavebnými sporiteľňami, sektorom stavebníctva a pod.) výhodnosti investovania úspor do nehnuteľností oproti najrozšírenejšiemu spôsobu ukladaniu úspor v bankách, resp. pred inou spotrebou. Taktiež by sa mala viac propagovať pretrvávajúca výhodnosť investovania do nehnuteľností aj za pomoci úverov, kúpa starších alebo investovanie do výstavby nových vlastných alebo aj nájomných bytov, zvlášť pre obyvateľstvo z hľadiska ich efektívneho využívania prenajímaním (násobené ešte dlhodobejším zhodnotením v podobe rastúcich cien bytov).
- v oblasti **priamej alebo nepriamej ekonomickej stimulácie**, zameranej na
- a) úpravu sadzieb dane z nehnuteľností všeobecne záväzným nariadením, znižujúcich⁶⁵ daň z prenajímaného bytu⁶⁶, resp. jeho časti, prípadne z pozemkov zastavaných plôch a nádvorí, vzťahujúcich sa k bytovým objektom vo vlastníctve fyzických osôb⁶⁷, ktorá by mohla podnietiť vyššie, intenzívnejšie využívanie bytov⁶⁸ prenajímaním. Možná by bola napr. aj diferenciácia sadzieb týchto daní v prípade, že sa poskytne prenájom rôznym kategóriám občanov napr. preferencia ubytovania mladých rodín s deťmi, mladých manželov, osamostatňujúcich sa mladých ľudí alebo študentov a pod.,
- b) úpravu sadzieb dane z nehnuteľností všeobecne záväzným nariadením, znižujúcich daň z opravených, rekonštruovaných bytov, prípadne aj z pozemkov zastavaných plôch a nádvorí, ktoré sa vzťahujú k týmto bytovým objektom vo vlastníctve fyzických osôb, ktorá by mohla podnietiť lepšiu starostlivosť o bytové objekty, čím by sa okrem iného (napr. rast kvality bývania) zabezpečilo udržanie alebo aj predĺženie životnosti bytových objektov a tým odložilo ich vyradovanie z trvalého používania, pričom by sa mohli sadzby týchto daní diferencovať napr. v závislosti na miere vykonaných opráv, rekonštrukcií,
- c) iniciatívnu spoluprácu so správcami bytov a realitnými kanceláriami, resp. aj na podporu vytvárania priaznivejšieho priestoru na podnikanie tých subjektov, ktoré by boli ochotné spolupracovať na „poli“ lepšieho využívania existujúcich príležitostí na bývanie a to napr. formou sprostredkovania určitého „správcovstva“ vyššie uvádzaných podôb prenajímania bytov, resp. ich častí, vrátane napr. poskytovania služieb pri obstarávaní nájomníkov, uzatváraní zmlúv a zabezpečovaní styku prenajímateľ - nájomník, pomoc pri zabezpečovaní daňovej registrácie, daňových podaní a pod. (mnohí vlastníci bytov sa obávajú „podnikať“ v oblasti prenajímania z obavy, že je to zložité, rizikové, atď.).

⁶⁴ Okrem finančného aspektu pre takéto domácnosti môže byť dôležitým faktorom aj udržanie si určitých kontaktov domácností seniorov s okolím, možnosť potenciálneho poskytovania menších služieb prenajímateľovi nájomníkom - nákupy, styk s lekárom, ale aj pomoc v domácnosti, upratovanie a pod.

⁶⁵ Alternatívnym riešením v prípade, že takýmto rozhodnutím by bol „ohrozený“ rozpočet samosprávy, by mohla byť úplná alebo čiastočná úhrada „odpustených“ čiastok daní zo štátneho rozpočtu.

⁶⁶ Zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku v znení neskorších predpisov v príslušných ustanoveniach pojednáva o dani z bytov (§ 13 a nasledujúce), alebo dani z pozemkov, v našom prípade dane za zastavané plochy a nádvoria (§ 5 a nasledujúce) v súvislosti s bytmi.

⁶⁷ Bolo by vhodné zvážiť vytvorenie podobných podmienok v miestnych daniach pre prenajímanie bytov (prípadne len prenajímanie nových bytov, ubytovacích kapacít alternatívneho typu k bytom) aj právnickými osobami - ich vlastníkmi, ako by sa prijali pre fyzické osoby.

⁶⁸ V zahraničí existujú príklady na zvýšené zdanenie „prázdnych“ bytov, resp. odpustenie určitých čiastok dane za „prinavrátanie“ prázdneho bytu do používania (majú priamo stimulovať snahy majiteľa o ich rýchle obsadzovanie, nepriamo pôsobia na udržovanie bytu v dobrom stave, na tlmenie výšky nájomného a pod.).

- v oblasti **alternatívneho bývania** v zmysle
 - a) priameho zakladania alebo účasti pri zakladaní informačných databáz (registrov) o miestnych možnostiach ubytovania, zvlášť „sociálneho“ typu (napr. formou miestnych na internete alebo inak publikovaných ponúk voľných ubytovacích miest), pri pružnom obsadzovaní existujúcich kapacít a pri priamom umiestňovaní potrebných osôb v zariadeniach typu „nebytového bývania“ - v internátoch, slobodárňach, hromadných ubytovniach, v domovoch dôchodcov, azylových domoch, charitatívnych zariadeniach, atď.,
 - b) celkovej koordinácie aktivít v tejto oblasti medzi obcami v regiónoch, predovšetkým v prípade realizovania zámerov transformácie viacerých nemocníc, resp. ich častí na zariadenia starostlivosti o starších občanov alebo z dôvodu poklesu počtu žiakov premeny uprázdňovaných internátov učilísk a stredných škôl na zariadenia sociálnych služieb (príklady z Piešťan, Zemianskych Sadov, Šamorína, atď.).

Navrhované podoby stimulácie početnejšieho prenajímajania voľných bytov, resp. ich častí a tým efektívnejšie využívanie existujúceho fondu bytov pre potreby obyvateľstva alebo stimulácia obnovy bytov, s dopadmi na úbytky bytov z fondu, by zdanlivo nepriniesli veľké priame efekty ekonomike obcí, regiónov⁶⁹. Efektívnosť týchto opatrení by spočívala v tom, že by došlo k vyššej ponuke nájomného bývania, podporila by sa mobilita pracovnej sily so sprievodnou nižšou nezamestnanosťou, čo by malo priaznivý vplyv na rast príjmov obyvateľstva a k nemu sa viažuci dopad v oblasti inkasovania väčších čiastok daní plynúcich do verejných rozpočtov, vyššieho výberu odvodov, v úsporách na sociálnych podporách, platbách štátu za nezamestnaných do sociálnych, zdravotných poistení, v úsporách na výdavkoch na aktiváciu, atď.

V dôsledku zvýšenia ponuky nájomného bývania by bola nezanedbateľným prínosom aj určitá konsolidácia výšky trhového nájomného, ktorá je dnes z hľadiska príjmov obyvateľstva príliš vysoká. Zlacením nájomného bývania by sa následne ďalej mohla zvýšiť mobilita obyvateľov (najmä tých s nízkymi príjmami). Toto by sa opäť priaznivo odzrkadlilo v podobe „multiplikačného“ efektu v príjmoch a výdavkoch verejných rozpočtov, možno nie výrazne na obecnej a regionálnej, ale určite na národohospodárskej úrovni.

Ďalším riešením „lepšieho využívania“ existujúceho fondu bytov, kde má skôr už pôsobnosť príslušný štátny orgán, by sa mohlo stať **uľahčenie dochádzania za prácou**. Z hľadiska využívania existujúceho fondu „obydlí“ veľmi dôležitú úlohu totiž zohráva možnosť pracovného uplatnenia sa obyvateľstva v mieste svojho bydliska, resp. v jeho blízkom okolí, alebo prijateľné podmienky „dochádzania“ za prácou. Z tohto aspektu sa ukazuje riešenie, pravdepodobne len prechodného charakteru - uplatňovanie nových ciest **stabilizácie obyvateľstva v existujúcich bytoch** v situácii „rozkmítaných“ lokálnych trhov s bytmi vplyvom migrácie, napr. stimuláciou poskytovania rôznych miestnych služieb, uplatňovaním aktivačných prác, rozširovaním foriem práce doma tam, kde je to možné (lepšie predpoklady pre to mal vytvoriť aj nový Zákonník práce), motivovaním zamestnávateľov uhrádzať náklady na dochádzanie alebo racionálnom zvoze zamestnancov do miesta práce, prípadne všeobecne uľahčovaním denného cestovania za prácou, či podpory iného racionálneho dochádzania obyvateľov za prácou, ktorá by zmiernovala nároky, tlaky na výstavbu „nového“ bývania a viedla k využívaniu existujúceho bývania, najmä rodín migrantov za prácou.

⁶⁹ Lepšie využívanie existujúcich bytov sa v rozpočtoch územných jednotiek môže prejavovať nepriamo, napr. prostredníctvom potenciálne vyšších čiastok inkasovaných podielov daní z príjmov fyzických osôb, v ktorých by boli zahrnuté aj vyššie príjmy za prenajímajanie bytov. Podobne, aj keď oveľa neskôr, sa môže pozitívne prejavovať obnova bytov.

V súčasnosti čiastočne problém dochádzania za prácou, síce len pre vymedzenú skupinu obyvateľov („nevýhodnených uchádzačov o zamestnanie“ - prakticky ide o osoby, ktoré boli dlhodobejšie nezamestnané) už rieši zákon č. 573/2005 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 5/2004 Z.z. o službách zamestnanosti. Novelou sa zaviedli príspevky na dochádzku za prácou (§ 53), ktoré sa poskytujú ako „úhrada časti cestovných výdavkov na dochádzku z miesta trvalého alebo prechodného pobytu osoby do miesta výkonu zamestnania alebo zárobkovej činnosti“. Podľa tohto zákona ide predovšetkým o „povzbudenie“ nezamestnaných hľadať si prácu, čo zároveň ale čiastočne môže posilniť aj zotrvanie týchto osôb v doterajších bydliskách. V roku 2006 využilo napr. príspevok cca 7,8 tisíc osôb s celkovou výškou čerpania viac ako 20 mil. Sk (priemer 2,5 tis. Sk/osobu). Za predpokladu, že by išlo o „osoby na čele domácností“, pre domácnosti ktorých by bolo potrebné teoreticky vybudovať čo len napr. niekoľko málo tisíc nových nájomných bytov, pravdepodobne sociálneho charakteru s pomocou verejných zdrojov, pretože ide o cestujúce osoby dlhodobejšie nezamestnané a pod., spoločnosť by takéto riešenie stálo podstatne viac ako uvedených 20 mil. Sk/rok, vyčerpaných na podporu dochádzky za prácou.

Novelizácia tohto zákona v zmysle napr. racionálneho rozšírenia jeho pôsobnosti na ďalšie kategórie osôb (napr. na čerstvých absolventov stredných a vysokých škôl s prvým nástupom do zamestnania s dochádzkou počas prvého roka alebo na pracovníkov s dennou dochádzkou do zamestnania z miesta trvalého pobytu v určitej vzdialenosti, na pracovníkov - žiteľov viacdenných rodín a pod.) by pravdepodobne umožnila čiastočne pribrzdiť potrebu sťahovania sa za prácou, tým aspoň dočasne napomohla ďalej využívať existujúce byty a znížiť tak aspoň prechodne tlak na výstavbu nových bytov.

Efektívnejšie využívanie existujúceho fondu obydli je úzko spojené aj s otázkami znižovania miery **úbytkov** z fondu „obývaných“ bytov, a to nielen z titulu ich absolútneho, či relatívneho nevyužívania pre potreby bývania, ale aj všeobecne z titulu nedostatočnej starostlivosti o tento fond. Ide o komplexnejšiu problematiku, ktorú ale rieši uznesením vlády SR č. 1088 z 8. 12. 1999 schválený dokument s názvom „Konceptia obnovy budov so zameraním na obnovu bytového fondu“ (aktualizovaný v roku 2005). K realizácii programu obnovy považujeme za potrebné len zdôrazniť, že nie je dôležité v obnove hľadať a aplikovať iba rôzne formy priamej alebo nepriamej podpory obnovy bytov s cieľom uchovania úžitkových vlastností bytov, alebo aj zlepšovania kvality existujúceho bývania a predlžovania životnosti bytových domov, ale potrebné je najmä zvyšovať u obyvateľstva „vlastnícke“ povedomie k bytom a utvrdiť ľudí v prirodzenosti faktu „vlastnej zodpovednosti“ za stav ich bytov a domov, vlastného záujmu „uchovať alebo ešte zvýšiť hodnotu“ svojho bytu ako rozhodujúceho, trvalého životného kapitálu.

V tomto smere možno považovať za prospešné do určitej miery aktivity bánk, realitných maklérov, atď. pri šírení informácií v masmédiách, týkajúcich sa rastu cien bytov v minulosti a prognóz ďalšieho rastu v najbližšom období. Zdá sa, že obyvateľstvo vníma tieto informácie pozitívne a akceptuje ich, čo sa prejavuje (aj keď len parciálne a v spojení viac s opatreniami na zníženie energetickej náročnosti prevádzky bytov) aj tým, že dochádza napr. k zlepšovaniu situácie v postupujúcej obnove bytových budov.

Nakoniec, určité rezervy vyplývajúce z platnej legislatívy, aj keď nie v poslednom rade, sú tiež v efektívnejšom využívaní existujúcich zvlášť starších bytov vo vlastníctve obcí. Menovite ide o ich využívanie vzhľadom na funkciu, ktorú by mali plniť - zabezpečiť dostupnosť bývania pre tú skupinu obyvateľov, ktorej nie je dostupné vlastnícke bývanie. Využívanie a dokonca pomerne automatické „dedenie“ obecných nájomných bytov

s regulovaným nájomným bez ohľadu na sociálny status nájomcu, by sa malo zmeniť a to spôsobom:

- že by sa u existujúcich užívateľov po preverení ich sociálnej „(ne)oprávnenosti“ užívania takéhoto bytu buď ukončili s určitým časovým odkladom nájomné zmluvy k nim alebo sa zodpovedajúco upravila výška nájomného a to až na úroveň miestneho trhového nájomného,
- pri nástupníckom práve by zostalo v Občianskom zákonníku uvádzané právo prechodu (v časti práva uzavrieť novú nájomnú zmluvu) avšak za rovnakých podmienok overenia sociálnej oprávnenosti, uvedených vyššie.

3.3.2 Opatrenia vytvárajúce predpoklady intenzifikácie výstavby nových bytov

V druhej skupine opatrení strategických zámerov orientovaných na zmierňovanie nesúladu, resp. na zblížovanie rozdielov v potrebách a možnostiach zabezpečovania rozvoja bývania na Slovensku, môže vystupovať celý rad teoretických i praktických návrhov na vytváranie **predpokladov pre intenzifikáciu výstavby nových bytov.**

Tieto možnosti sa najmä z pohľadu developerov, bánk, sporiteľní, investorov, stavebných organizácií a pod., ale často aj politikov, odbornej či laickej verejnosti považujú za „prirodzenejšie“ spôsoby riešenia problému nedostatku bytov. Z pochopiteľných príčin sa u niektorých z nich, aj s motívom vlastného profitu z výstavby nových bytov, za ne lobuje, sú rôznymi formami vymáhané a presadzované.

Predpoklady pre intenzifikáciu výstavby nových bytov sa veľmi často a zjednodušene stotožňujú len s opatreniami slúžiacimi na uľahčenie prístupu investorov - obyvateľstva, obcí, neziskových organizácií a pod. k lacným, najlepšie vopred poskytovaným nenávratným finančným zdrojom na výstavbu bytov z verejných zdrojov, najčastejšie v podobe dotácií, príspevkov, náhrad, záruk a pod., pochádzajúcich zo štátneho rozpočtu. Ide prevažne o priamu, doposiaľ ešte stále aj u nás prevládajúcu podporu rozvoja bývania, resp. výstavby nových bytov.

Inou podobou podpory rozvoja bývania zo strany verejnej moci, ktorá sa dostáva zvlášť v oblasti výstavby nových bytov, resp. iných formách bývania, je zvýhodnené poskytovanie návratných finančných prostriedkov⁷⁰.

Popri takýchto spôsoboch podpory môžu však existovať aj iné opatrenia nepriamo motivujúce investovať do výstavby bytov, resp. do iného bývania, opatrenia znižujúce finančné nároky pri investovaní do bývania, resp. celkovo zlacňujúce „obstaranie“ nového bytu a to v širokom spektre možností.

Nepriama forma podpory rozvoja bývania, reprezentovaná zvlášť úľavami na dani z príjmov, by sa všeobecne aj podľa vzoru vyspelých krajín mala viac uplatňovať. Dôvody pre takúto formu treba vidieť v tom, že:

- sa aplikuje zvýhodnenie len na skutočné a už realizované investície (odstráni vydeľovanie a „umŕtvovanie“ financií z rozpočtu ešte skôr než sa začalo stavať, čím sa odsunie „zaťaženie“ verejného rozpočtu týmito dotáciami minimálne o 1 až 2 roky,

⁷⁰ Poskytovanie štátnej podpory sa v tomto smere riadi zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Podrobnosti o druhoch, výškach a podmienkach poskytovaných podpôr na jednotlivé účely z prostriedkov ŠFRB upravujú príslušné nariadenia vlády SR.

- úľavy, odpočty sa spravidla rozložia do viacerých rokov, čo vzhľadom napr. na štátny rozpočet (aspoň v období zavádzania) ich ešte ďalej „odloží“ so všetkými dôsledkami, vrátane inflačných),
- sa umožňuje potrebná dlhodobá stabilita podmienok podpory investovania do bývania a rovnosť uchádzačov o podporu (čo napr. nezaručuje súčasný systém priamej podpory fungujúci „do vyčerpania zásob“ zo ŠFRB alebo programov MVRR SR, s každoročne sa meniacou veľkosťou zdrojov),
- sa stabilitou, prehľadnosťou systému zákonite vylučujú možnosti a podozrenia z korupcie, klientelizmu pri pridelovaní dotácií,
- úspory zo zrušenia administratívy potrebnej na prípravu, napĺňanie fondov, posudzovanie oprávnenosti, pridelovanie a kontrolu použitia financií by mohli byť vyššie ako náklady len na prípadné overovanie daňových dokladov daňovými úradmi,
- sú cestou na zníženie podielu šedej ekonomiky, ktorá inak na Slovensku v oblasti stavebných prác nie je malá, pretože investori - daňovníci budú trvať na vystavovaní faktúr vo výške skutočne zaplatenej ceny prác, ktoré sú dokladom pre možnosť odpočtu, čím sa naviac sprehľadní aj štatistika o objemoch vykonaných prác a na ne sa viažuce údaje o podieľaní sa na HDP, o vytvorenej pridanej hodnote, o dosahovanej produktivite práce, atď.,
- pri odpočte úrokov z úverov sa podporí efektívne využívanie úverov, ktoré je vo vyspelom svete podstatne širšie uplatňované všeobecne v investovaní a zvlášť na trhu s bytmi,
- investori budú pravdepodobne viac trvať na rýchlej výstavbe, keďže odpočty by mali byť aplikovateľné až po dokončení a odovzdaní bytov do používania, čím by sa mohlo uvoľniť množstvo umŕtvených prostriedkov v nedokončených stavbách.

Veľmi dôležitou skutočnosťou pre výstavbu nových bytov je aj dostupnosť úverových zdrojov vzhľadom na podmienky ich poskytovania na úverovom trhu, resp. aj z hľadiska určitej podpory využívania úverových zdrojov z verejných rozpočtov. V tejto oblasti, ako sme už uviedli aj skôr, významnú úlohu zohráva fungujúci systém stavebného sporenia a hypotekárneho úverovania. Všeobecné podmienky poskytovania úverov na Slovensku sa postupne zlepšujú. Z pohľadu obyvateľstva napr. na výšku štátnej prémie a jej väzby na výšku sporiacich vkladov, resp. na poskytovanú štátnu bonifikáciu k hypotekárnym úverom oproti predchádzajúcemu obdobiu sa podmienky síce „zhoršili“ (okrem posledného roku, keď sa pre vybraný okruh mladých žiadateľov o bonifikáciu k hypotekárnym úverom obnovila verejná podpora), ale svojimi podmienkami a predpokladanou stabilizovanou úrovňou prostriedkov, vyčleňovaných v štátnom rozpočte budúcich rokov nie sú významne odtážené od podmienok, s ktorými sa možno stretnúť napr. v ostatných krajinách EÚ.

Čo sa týka „strategických zámerov“ ďalšieho rozvoja bývania v identifikovanej situácii vysokých potrieb a nižších možností vybavenia územia - obyvateľstva Slovenska bytmi, návrhy opatrení pre intenzifikáciu výstavby nových bytov by sa mali odvíjať od hesla „stavat' viac s menej prostriedkami“.

Takýto prístup by sa mohol týkať riešení:

- v zmysle „viac stavať“ - od uvoľňovania a stimulácie obmedzeného ekonomického priestoru pre účasť zdrojov obyvateľstva na výstavbe vlastnickeho ale aj nájomného bývania a verejných zdrojov na výstavbu nájomných bytov, najmä „štartovacích“ bytov, cez efektívnejšie využívanie čerpaných verejných zdrojov (orientovaných napr. na výlučnú podporu výstavby alebo obnovy bytov), ďalšie uľahčovanie prístupu k úverovým zdrojom, podporu výstavby nájomných bytov súkromným sektorom, až po účinnú podporu realizácie víťazných projektov zo súťaží o progresívne, cenovo dostupné bývanie a pod.

- v zmysle „s menej prostriedkami⁷¹“ - od pôsobenia na tlmenie často aj neodôvodneného rastu cien bytov a nájomného (to ide ruka v ruke), cez uľahčenie prístupu k pozemkom na výstavbu bytov, cez preferenciu, podporu zástavby prednostne nedostatočne využívaných území, už vybavených technickou infraštruktúrou, až po pomoc prostredníctvom podpory v oblasti vývoja nových, lacnejších riešení výstavby, využívania miestnych zdrojov surovín výrobcami stavebných materiálov, atď.

Návrhy na spôsoby riešenia podpory rozvoja bývania z pohľadu vybraných problémových okruhov, ktoré možno považovať za ťažiskové, uvedieme v dvoch skupinách: návrhy pre intenzifikáciu výstavby nových bytov najmä s využitím určitých úľav pre stimuláciu „stavebníkov“ a námety na potenciálne zvýšenie existujúcich zdrojov nutných na výstavbu nových bytov.

3.3.2.1 Návrhy pre intenzifikáciu výstavby nových bytov najmä s využitím určitých úľav pre stimuláciu „stavebníkov“

V prvej skupine, síce len obmedzene, možno riešenie vidieť v zlepšení všeobecnej **dostupnosti pozemkov na stavenie bytových budov**, pretože je nedostatok pozemkov na výstavbu, často chýbajú územné plány, pozemky nie sú vybavené infraštruktúrou a pod. Riešením môže byť včasná príprava územných plánov, ale aj znevýhodňovanie „nezastavaností“ cez úpravu dane z pozemkov (ods. 2 § 8 zákona č. 582/2004 Z.z) už určených na zastavanie bytovými budovami. Zvlášť by sa mala stimulovať týmto spôsobom výstavba v prípadoch, keď ide o pozemky vybavené infraštruktúrou (už boli vložené verejné prostriedky do vybavenosti, ktorá sa ale nevyužíva), a to úpravou sadzieb dane všeobecne záväzným nariadením, zvyšujúcich daň z pozemkov tak vo vlastníctve fyzických, ako aj právnických osôb. Možná by bola napr. aj diferenciacia sadzieb týchto daní v závislosti na tom, či pozemok je určený na výstavbu rodinných, bytových domov alebo budov s inými formami bývania. Vybavenosť pozemkov určených na výstavbu bytových budov infraštruktúrou by mali obce iniciovať v predstihu u dodávateľov elektrickej energie, plynu, vody a pod. v rámci svojich programov rozvoja bývania.

Ešte iným, často vážnejším problémom v dostupnosti pozemkov je ich **cenová dostupnosť**, pretože aj ponuka viacerých pozemkov, ktorých ceny sú vysoké zdražuje „výstavbu“ a cenovo zneprístupňuje nové byty (nadväzne i staršie). Riešenie by sa malo hľadať v poskytovaní pozemkov na výstavbu bytov v bytových ale aj v rodinných domoch záujemcom (zvlášť na vidieku, kde je prevažne neefektívna akákoľvek podoba výstavby nájomného bývania pre obmedzený, sporadický dopyt po nájomnom bývaní) za určitých podmienok (napr. neprevoditeľnosť pozemku na inú osobu v určitom čase od doby jeho nadobudnutia, v opačnom prípade doplatok rozdielu ceny oproti aktuálnej trhovej) formou odpredaja obecných pozemkov za nižšiu ako trhovú cenu alebo predaj pozemkov s postupným splácaním jeho ceny, resp. s celkovým odkladom splatenia (napr. po 10 rokoch), zvýhodneným nájomom obecných pozemkov, resp. v kombinácii s možnosťou neskoršieho odkúpenia uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve a pod. Iným riešením môže byť napr. podmienenie výstavby polyfunkčných budov vo vlastníctve súkromných subjektov, so záväzkom vyčlenenia časti z bytov na sociálne bývanie, preferovanie

⁷¹ Ide o dva možné pohľady na „menej prostriedkov“ - v širšom slova zmysle o chápanie absolútne menšieho množstva celkových prostriedkov, vynaložených na obstaranie nového bytu, v užšom slova zmysle o menšiu potrebu priamo vydaných verejných zdrojov alebo pri nepriamej forme menej inkasovaných verejných zdrojov (štátu, regiónov, obcí) súvisiacich s podporou výstavby nových bytov.

nadstavieb, vstavieb, prestavieb rôznych budov vo vlastníctve verejného sektora, ktoré by boli určené na sociálne bývanie, atď. alebo aj prehodnocovanie územno-plánovacej dokumentácie najmä na vidieku z pohľadu preferencie nízkopodlažnej zástavby bytovými a polyfunkčnými domami oproti prevažujúcej zástavbe rodinnými domami s cieľom vyššieho využitia plôch určených na zastavanie bytmi aj napr. zmenou regulatívov intenzity využitia územia, zvýšením parametrov podlažnosti bytových objektov, atď. a tým „zníženia“ podielu ceny pozemku pripadajúceho na byt.

Určitou formou zlepšenia „cenovej dostupnosti“ pozemkov alebo aj ako určitej „odmeny“ vlastníkom bytov za prírastok podielu daní z príjmov, viažucich sa na počet trvale hlásených obyvateľov (tieto by mali byť vyššie ako napr. „strata“ zo zníženej sadzby miestnej dane) by zo strany obce mohlo byť aj udelenie zníženej, prípadne až nulovej sadzby dane z bytov⁷², alebo aj s bytmi súvisiacich pozemkov (ods. 2 § 8 a ods. 2 § 16 zákona č. 582/2004 Z.z) v určitom vymedzenom časovom období po kolaudácii (napr. 5 až 10 rokov).

Vo vyššie uvádzaných prípadoch nie je potrebná zmena legislatívy, pretože je v kompetencii samosprávy schvaľovať a vydávať takéto rozhodnutia cestou všeobecne záväzného nariadenia, napr. tak o samotnej cene obecných pozemkov, ako aj o podmienkach ich predaja. Situácia nedostatku obecných pozemkov by sa mala samosprávami iniciatívne riešiť najmä v spolupráci so Slovenským pozemkovým fondom.

Jednou z dôležitých, i keď už často nie rozhodujúcich oblastí, v ktorej sa môžu hľadať cesty podpory výstavby nových bytov, obydli je oblasť **cenovej dostupnosti nových bytov** vzhľadom na ceny stavebných prác. Je zaujímavá pritom nielen pre záujemcov o vlastnícke bývanie, ale keďže výška nájomného sa v zásade odvíja od obstarávacej ceny bytu, rovnako môže byť dôležitá aj pre záujemcov o nájomné bývanie.

Aké sú v existujúcich podmienkach trhu s bytmi na Slovensku v tomto smere možnosti? V súvislosti s ovplyvňovaním úrovne cien nových bytov a vývoja cien bytov v zásade by nemalo dochádzať k otvorenému zasahovaniu do tvorby ich cien. Môže sa však pripustiť určité nepriame ovplyvňovanie cestou vytvárania podmienok, aby ich úroveň podľa možnosti zodpovedala kúpyschopnosti obyvateľstva.

Príkladom, v súvislosti s pôsobením verejnej moci na výšku cien bytov, môže slúžiť uplatňovanie veľmi účinne pôsobiaceho nástroja od roku 2000, kedy vstúpila do platnosti Smernica MVRR SR č. 8/1999. Vďaka opatreniu tohto právneho predpisu, podľa ktorého sa podmienilo poskytovanie štátnych dotácií na výstavbu obecných nájomných bytov rešpektovaním stanovených „nákladových limitov“ na m.j. bytu⁷³, došlo k významnému „udržaniu na uzde“ stavebných nákladov a to nielen v oblasti, pre ktorú predpis platí.

⁷² V minulosti sa aplikoval tento spôsob stimulácie, avšak v súčasnosti už len „dobieha“ platnosť ustanovení o oslobodení od dane z bytov podľa zákona č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľnosti v znení neskorších predpisov, ktorý bol zrušený k 1.1.2005.

⁷³ Na takýto spôsob „regulácie“ cien nových obecných nájomných bytov sa spočiatku reagovalo nie veľmi pozitívne. Zvlášť zo strany stavebných podnikov sa vyvíjali veľké tlaky na zvýšenie nákladových limitov s odôvodnením, že nie je možné v podmienkach Slovenska a zvlášť niektorých oblastí, napr. v Bratislave, postaviť byty za takúto cenu. V praxi sa však rýchlo preukázalo, že nielen na ostatnom území SR, ale aj tu sa môže stavať za takúto cenu, napr. obecné nájomné byty v Rusovciach sa postavili v období rokov 2004 až 2005 za „náklady“ ešte pod úroveň v tom čase platného nákladového limitu (18 820 Sk/m² PP vrátane zateplenia, plynovej kotolne a pod.).

V existujúcom spôsobe „regulácie“ cien stavebnej produkcie nových obecných nájomných bytov je preto potrebné pokračovať aj v nastávajúcich obdobiach. Usudzuje sa, že táto forma účinne prispela a mohla by i naďalej prispievať k stabilizácii cenovej úrovne výstavby a to v celom spektre nových bytov.

„Regulácia“ cien nových obecných nájomných bytov týmto spôsobom by sa mala však starostlivo sledovať, aby nákladové limity na jednej strane zodpovedali „oprávneným nákladom“ stavebných dodávateľov⁷⁴ a na druhej strane, aby sa v ziskovej zložke neohrozila potrebná dlhodobá reprodukčná schopnosť a v súvislosti s tým aj nevyhnutná konkurencieschopnosť slovenských stavebných kapacít.

Možnosť efektívneho využitia tejto „regulácie“ cien vidíme aj v tom, že by sa „odporúčala“ realizácia niektorého z projektov obytných domov, ktoré boli vyhodnotené ako najlepšie v súťaži o progresívne, cenovo dostupné bývanie napr. z posledných 5 rokov, resp. že by sa dotácia na obstaranie bytu podmieňovala aj účasťou iných verejných zdrojov (napr. obcí, regiónov) alebo súkromných zdrojov (napr. veľkých zamestnávateľov v regióne, kde sú aj ich zamestnanci sociálne odkázaní na bývanie v obecných nájomných bytoch).

Dlhodobejším „strategickým“ zámerom by mohol byť aj návrh napr. uceleného výskumno-vývojového programu na riešenie „lacnejšieho“ obstarania bývania s novými, ale najmä lacnejšími (bez dopadu na kvalitu, životnosť a pod.) materiálmi, technológiami výstavby bytov, obydli, ich efektívnejšími projektovými riešeniami⁷⁵.

Ešte inú možnosť, ktorá je však už kombináciou oblasti cien a daní, poskytuje pri naplňaní hesla „stavať viac s menej prostriedkami“ uplatnenie napr. nižšej sadzby dane z pridanej hodnoty na tovar „byty“. Znížené zaťaženie nových bytov DPH, by mohlo viesť k celkovému priamemu zníženiu cien nových bytov v miere, akou by sa znížila táto daň oproti dnes uplatňovanej štandardnej sadzbe 19 %.

Najväčší priestor pre podporu rozvoja bývania, zvlášť výstavby nových bytov (resp. obnovy ako faktora znižovania ich úbytkov) podľa nášho názoru, vytvárajú nepriame nástroje zvlášť v podobe rôznych zvýhodnení **v oblasti daní**. Vo vyspelých krajinách sa uplatňuje celá plejáda takýchto nástrojov, ktoré podľa všetkého významne prispievajú k dostupnosti bývania všeobecne, rovnako ale aj k „lepšiemu“ vybaveniu týchto krajín bytmi a celkovo k vyššej úrovni bývania. Všeobecne sa v trhových ekonomikách rozlišuje podpora pri obstaraní bytu (s väzbou na sadzby DPH, výšku daní z prevodu, registračné poplatky a pod.), pri užívaní bytu (cez daň z príjmu, daň z bytu) a pri disponovaní s bytom (cez daň z dedičstva, daň z darovania, daň z kapitálových výnosov a pod.). Z uvádzaných nástrojov nepriamej podpory rozvoja bývania sa za najdôležitejšie považujú DPH, daň z príjmu a daň z bytu, pozemku.

⁷⁴ V tomto smere je zaujímavosťou, že napr. mesto Senica namiesto vlastnej výstavby obecných nájomných bytov si problém nedostatku týchto bytov riešilo v roku 2007 spôsobom odkúpenia bytov v už hotovom bytovom dome a to za cenových podmienok, ktoré vyhovovali na to, že získali štátnu dotáciu (1m² PP za menej ako 21 500 Sk). Z toho by mohli vyplývať poznatky, že nákladový limit obsahuje v sebe nielen dostatočný ziskový priestor pre stavebného dodávateľa, ale zároveň aj napr. pre investora alebo sprostredkovateľa výstavby.

⁷⁵ Výstavba bytových objektov sa v podstate vykonáva na základe individuálnych projektov, čo je však nielen vždy drahšie oproti opakovaným projektom, ale často nie sú tieto ani najkvalitnejšie. Preto by sa malo pouvažovať o určitej možnosti využívania „katalógových“ alebo „typových“ projektov obecných bytov.

Čo sa týka **dane z pridanej hodnoty** (DPH), takmer vo všetkých krajinách EÚ sa aplikujú znížené sadzby tejto dane pri výstavbe sociálnych bytov, avšak môžu sa týkať aj stavebných prác, súvisiacich s opravami, rekonštrukciami bytov, čo však je mimo rámca „intenzifikácie výstavby nových bytov. V podmienkach Slovenska by mohla prísť do úvahy podpora intenzifikácie výstavby nových bytov zníženou sadzbou DPH najmä u nájomných bytov⁷⁶, riešiacich bývanie pre určité sociálne odkázané skupiny obyvateľstva. Znížené dane by boli nástrojom, ktorý by mohol viesť k zvýšenej výstavbe bytov či už v dôsledku toho, že je potrebné mať k dispozícii menej finančných prostriedkov na obstaranie bývania, alebo že neodvedená masa DPH by bola u investora ďalším možným zdrojom financovania „dodatočnej“ výstavby bytov.

V súvislosti s aplikáciou znížených sadzieb DPH nemožno nespomenúť týmto spôsobom vo vyspelých krajinách významne podporovanú oblasť stavebných prác na opravách a rekonštrukciách bytov. Zlepšená obnova bytového fondu pôsobí na „oneskorovanie“ sa výpadku dožívajúcich bytov alebo na odstraňovanie nespôsobilosti obývania bytov, avšak celkovo (hoci sprostredkovane a dlhodobejšie) prispieva k vybavenosti územia bytmi.

K uplatneniu daňových úľav prostredníctvom znížených sadzieb DPH, vedúcich potenciálne k zníženiu cien stavebných prác vo výstavbe bytov v podmienkach Slovenska treba pripomenúť, že daňové úľavy u DPH pri podpore rozvoja bývania v krajinách EÚ sú využívané skutočne veľmi často⁷⁷ a to napriek tomu, že podľa informácií z dokumentu Proposition de Directive du Conseil modifiant la Directive 77/388/CEE, Bruxelles 2003, COM (2003) 397 final, experti EÚ považujú za účinnejší nástroj stimulácie priame dane.

Z takéhoto pohľadu a aj vzhľadom na nevôľu MF SR do systému „jednotnej dane“ zavádzať nové výnimky a tým „destabilizovať“ pomerne citlivú problematiku manipulovania a častých daňových špekulácií zvlášť v oblasti DPH, **nepovažujeme za nevyhnutné** aplikovať takúto stimuláciu aj v podmienkach Slovenska.

Za účinnejšiu podporu rozvoja bývania (v zmysle obstarania nových ale aj starších bytov⁷⁸, prípadne aj bytovej obnovy) považujeme uplatňovanie stimulácie prostredníctvom úľav **u daní z príjmov** fyzických i právnických osôb, pretože sa môžu poskytovať adresne, na vybrané druhy bývania, na konkrétne spôsoby obstarania (resp. i obnovy) bývania a pre kontrolovateľne „potrebné“ domácnosti a osoby. Potvrdzujú to nakoniec poznatky z vyššie uvádzaných analýz v krajinách EÚ a pravdepodobne čiastočne aj dosahovaná vysoká intenzita výstavby nových bytov v krajinách EÚ, ktoré takúto stimuláciu uplatňujú prostredníctvom priamych daní. Podľa štatistickej publikácie Housing Statistics in the EU

⁷⁶ V zahraničí sa využíva aj pre tzv. sociálne vlastnícke bývanie, kde je však zložitou otázkou definovania „sociálneho“ charakteru bytu, sociálnej potrebnosti stavebníka, atď. Širšia aplikácia zníženej sadzby DPH na výstavbu všetkých bytov by však ani nemusela byť racionálna. Veľmi často sa uvádza ako nespravodlivosť plošne zaťažovať nižšou daňou pridanú hodnotu vo výstavbe bytov do vlastníctva, oproti bytom napr. riešiacim problém nájomného bývania pre sociálne odkázané domácnosti. Podobne nelogické by bolo aj poskytovanie daňového zvýhodnenia tým obyvateľom (domácnostiam), ktorí vzhľadom na svoju príjmovú a majetkovú situáciu nie sú odkázaní na „úspory“ plynúce z nižšieho zaťaženia výstavby bytu DPH ako tým, ktorí sú bezmajetnejší, majú nižšie príjmy a obstaranie bytu musia riešiť napr. len za cenu vysokého - celoživotného zadlžovania sa.

⁷⁷ Znížené sadzby DPH na stavebné práce súvisiace s výstavbou nových bytov (nemusí pritom však ísť vždy o akékoľvek byty) sa neuplatňujú z pôvodnej 15-ky krajín EÚ len v Rakúsku, Dánsku, Fínsku. Z nových (2004) krajín EU sa okrem Slovenska neuplatňujú v Maďarsku, Lotyšsku, Estónsku na Cypre, resp. Malte.

⁷⁸ Samotná výstavba nových bytov je pri tomto spôsobe podporovaná buď bezprostredne, ak sa poskytuje úľava stavebníkovi, často však pôsobí aj sprostredkovane, keď sa predpokladá, že aj kúpa staršieho bytu je sprevádzaná „obstaraním“ si iného, najčastejšie novo postaveného bytu predajcom staršieho bytu.

2004 najvyšší počet dokončených bytov vzhľadom k počtu obyvateľov spomedzi krajín EÚ zaznamenáva práve Írsko (17,4 bytov/tis. obyvateľov v roku 2002), Španielsko (11,3 bytov/tis. obyvateľov v roku 2003), Portugalsko (10,8 bytov/tis. obyvateľov v roku 2002), Grécko (8,5 bytov/tis. obyvateľov v roku 2000).

Skôr ako by sme hovorili o konkrétnej podobe stimulácie výstavby nových bytov prostredníctvom úľav na daniach z príjmov, považujeme za vhodné poukázať na skutočnosť, že všeobecne tvrdo odmietané „výnimky“ z uplatňovania jednotného zdaňovania príjmov fyzických a právnických osôb za účelom podpory vybraných hospodárskych a iných aktivít, v skutočnosti už existujú a počíta sa s ich ďalším rozšírením. Príkladom môžu slúžiť odpočty investícií, resp. ich určitých čiastok zo zdaniteľného základu u daní z príjmov právnických osôb - veľkých investorov, ktoré sa v obmedzenom rozsahu uplatňujú podľa platných právnych predpisov⁷⁹ už niekoľko rokov.

V súvislosti s týmto je potrebné si položiť otázku, prečo by nemali - nemohli byť rovnocenné aj možnosti daňového zvýhodnenia investorov - fyzických osôb, pre ktoré napr. investícia do vlastného bytu vo výške hoci len 1 až 2 mil. Sk je často jedinou investíciou v živote a vzhľadom na ich možnosti pravdepodobne významnejšou ako investícia stoviek miliónov Sk silného investora.

Podpora výstavby nových bytov v rámci celkovej podpory „obstarávania“ nového bývania by mala pri výhrade, že by sa to len ťažko zvládalo pre všetkých investorov do bývania, vychádzať zo zásady prioritného riešenia podpory obstarania si **prvého bývania do vlastníctva** pre fyzické osoby a **výstavby nájomných bytov** (určené pre sociálne skupiny obyvateľov, alebo inak odkázané domácnosti na takúto formu bývania, prípadne by sa vzťahovali aj na iné formy alternatívneho bývania, ktoré by mali charakter „sociálneho“ bývania) a to tak pre fyzické ako aj právnické osoby.

Čo sa týka podpory nájomného bývania a zvlášť nájomného bývania sociálneho charakteru na Slovensku, len stručne zosumarizujeme to, čo už bolo povedané skôr:

- existencia fondu nájomných bytov je z hľadiska stavu vo vyspelých krajinách a aj v súvislosti s potrebou domácej mobility pracovnej sily nedostatočná,
- z hľadiska „odkázanosti“ slovenských domácností s trvale ale aj s prechodne nízkymi príjmami je existujúci počet obecných nájomných bytov výrazne nepostačujúci,
- napriek podpore výstavby tohto druhu bytov z verejných zdrojov (minimálne v posledných rokoch), sa fond obecných nájomných bytov v dôsledku ich „dopredávania“ aj do súčasnosti ešte znižoval,
- počet obecných nájomných bytov pri predpokladaných čiastkach verejných zdrojov, z ktorých sa má podporovať výstavba nových bytov, bude pravdepodobne klesať.

V otázke dôležitosti podpory najmä výstavby nových bytov je potrebné upozorniť na niekoľko skutočností:

- keďže o bývanie sa má postarať viac-menej sám občan, a do budúcnosti sa predpokladá financovanie vysokého rastu počtu nových bytov práve súkromným sektorom, mali by sa uplatniť nové nástroje, ktoré budú výraznejšie stimulovať obyvateľstvo investovať do výstavby svojich bytov,

⁷⁹ Podľa zákona č. 231/1999 Z.z. o štátnej pomoci v znení neskorších predpisov.

- situácia v skladbe investorov do vlastného bývania sa trošku zmení - ak doteraz stavali, resp. nové byty si obstarávali najmä osoby, ktoré nadobudli majetok v privatizácii, z reštitúcií, z prevodu bytov a pod., resp. obyvatelia so „sezónnym“ výrazným nárastom príjmov v ostatných rokoch (mzdy zamestnancov vo finančníctve, s IT technológiami, zamestnanci došlých zahraničných firiem, odborníkov, vysoko kvalifikovaných zamestnancov a pod., ale aj občanov prechodne zamestnaných v zahraničí), čo sa však už nebude opakovať, bude potrebné sa spoliehať viac na iniciatívu „strednej vrstvy“, u bytov do vlastníctva pre začínajúce stredné, ale zvlášť pre „nižšie vrstvy“;
- výstavba nájomných bytov sa zabezpečovala, resp. ešte stále zabezpečuje v podstate len z verejných zdrojov, ktoré sú obmedzené a preto je potrebné, aby sa novými formami zainteresovanosti mobilizovali súkromné zdroje financovania, ktorých je dostatok, či už u právnických osôb, ale tiež aj v podobe úspor obyvateľstva,
- vstupom Slovenska do EÚ, otvorením trhu pre pracovnú silu a vstupom do Európskej menovej únie sa prehĺbi informovanosť našich občanov o verejnej podpore bývania, vrátane poskytovaných daňových úľav vo vyspelých krajinách, čo sa môže na Slovensku stať pri dnešnom „zaostávaní“ takéhoto druhu podpory aj politickým problémom.

Aké sú východiská pri uplatňovaní podpory výstavby nových bytov (širšie ponímaného „obstarávania“ bytov, resp. aj ich obnovy) úľavami na **dani z príjmov** v platnej legislatíve? Konkrétne možnosti stimulácie tých fyzických alebo právnických osôb, ktoré investujú do bývania, resp. investujú do výstavby nového bývania (bytov, ale aj iných foriem bývania) vidíme v nasledovnej podobe:

A) zníženia základu dane daňovým výdavkom podobnými ustanoveniami ako uvádza § 19 zákona č. 595/2003 Z. z

- 1) odpočtom zo zdaňovacieho základu splátok úrokov z úveru na obstaranie bytu napr.
 - a. v plnej alebo obmedzenej výške (napr. do 50 %) z ročne zaplatených úrokov v priebehu prvých 5 rokov čerpania úveru; v prípade fyzickej osoby (domácnosti) pri obstaraní si **prvého vlastného bytu - staršieho bytu** (boli by nimi všetky byty, okrem bytov s prvým vlastníkom po kolaudácii, resp. byty staršie ako 3 roky),
 - b. v plnej alebo obmedzenej výške (napr. do 50 %) z ročne zaplatených úrokov v priebehu prvých 10 rokov v prípade fyzickej osoby (domácnosti) pri obstaraní si **prvého vlastného bytu - nového bytu** obstaraného vlastnou výstavbou alebo kúpou nového bytu (boli by nimi všetky byty s prvým vlastníkom po kolaudácii a to aj nové byty, ktoré vznikli prestavbou z nebytových priestorov, z prístavby, nadstavby a pod.),
 - c. v plnej alebo obmedzenej výške (napr. do 50 %) z celkových zaplatených úrokov v priebehu 5-, 10 rokov splácania úveru v prípade fyzickej alebo právnickej osoby, ktorá investuje do výstavby **nových bytov** (obydlí) **nájomného charakteru** (vrátane bytov získaných prestavbou z nebytových priestorov, z prístavby, nadstavby a pod.), ktoré by vyhovovali primerane požiadavkám, kladeným pri získaní podpory výstavby obecných nájomných bytov (čo do ich veľkosti, štandardu, nákladov na obstaranie a pod., resp. spôsobu jeho využívania v determinovanom čase s limitovaným nájomným).

- 2) odpočtom zo zdaňovacieho základu určitej čiastky z ceny obstarania bytu⁸⁰ a to do výšky stanoveného podielu z ceny alebo do výšky stanovenej absolútnou čiastkou (rozdelených do určitého obdobia, napr. 10 rokov), napr.
- a. do výšky 3 % z celkových výdavkov na každého daňovníka (alebo člena) vlastníckej a užívateľskej domácnosti⁸¹ pri obstaraní si **prvého vlastného bytu - staršieho bytu** (boli by nimi všetky byty, okrem bytov s prvým vlastníkom po kolaudácii, resp. byty staršie ako 3 roky),
 - b. do výšky 5 % výdavkov na každého daňovníka (člena) vlastníckej a užívateľskej domácnosti pri obstaraní si **prvého vlastného bytu - novo postaveného bytu**, obstaraného vlastnou výstavbou alebo kúpou nového bytu (boli by nimi všetky byty s prvým vlastníkom po kolaudácii a to aj bytov z prestavby, prístavby, nadstavby a pod.).

U fyzických osôb (ich domácností) by sa mohlo pri udeľovaní daňových úľav zohľadniť navyše:

- určitá „úroveň“ kvality bytu, čo sa týka napr. veľkosti bytu vzhľadom na domácnosť žiadateľa, štandardu bytu alebo celková čiastka, ktorú predstavuje cena bytu,
- podmienky v celkových príjmoch platcu dane, resp. jeho domácnosti, napr. úľavy na daniach by si mohli uplatniť žiadatelia s mesačným príjmom neprevyšujúcim na člena domácnosti sumu do 3,0 resp. 3,5-násobku životného minima,
- obmedzenie v celkovej základni pre výpočet odpočítateľnej čiastky, zohľadnením napr. ceny obstarania bytu len do výšky 1,5 mil. Sk,
- zo základu dane odpočítateľný daňový bonus vo výške napr. 5 tis. Sk za každé vyživované dieťa do veku napr. 5 rokov, ako pridané ustanovenie § 33 zákona č. 595/2003 Z.z.⁸²,

Verejné rozpočty takýmto daňovými úľavami by neboli výrazne a trvalo negatívne poznačené. Týkalo by sa to príjmov najmä obcí a regiónov⁸³, medzi ktoré sa dane z príjmu fyzických osôb v zásade rozdeľujú. V dlhodobejšom horizonte by mal byť však záujem obcí a regiónov „zaľudňovať“ svoje územie obyvateľstvom, od počtu ktorého závisia obecné rozpočty, aj spôsobom stimulácie výstavby nových bytov.

⁸⁰ Do ceny bytu, ktorá by mala byť vrátane DPH, by sa pritom mali zahrnúť všetky preukázateľné výdavky, spojené s obstaraním bytu, vrátane ceny príslušného pozemku, projektovej dokumentácie, nákladov spojených s vonkajšími úpravami, hradenou technickou infraštruktúrou, atď., ale nie výdavky spojené s úverom, pomerné výdavky súvisiace s prípadnými nebytovými priestormi, garážami a pod.

⁸¹ Variantným riešením môže byť odpočet na domácnosť bez rozlíšenia počtu členov domácnosti napr. vo výške 5 % u starších bytov a 8 % u ďalej uvádzaných novopostavených bytov.

⁸² Ako vzor môže slúžiť spôsob, uplatnený v rámci skôr uvádzaného návrhu zákona o investičnej pomoci, keď podoba „úľavy na dani z príjmu podľa osobitného predpisu“ sa riešila doplnením zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov zaradením nového § 30a, ktorý upresňuje podobu a podmienky uplatnenia úľavy na dani z príjmu investora.

⁸³ V reláciách s vykazovanými príjmami miestnych rozpočtov (obce, VÚC), napr. za posledne publikovaný rok 2005 (Tabuľka 12-2 Štatistickej ročenky SR, ŠÚ SR 2006) vo výške takmer 100 mld. Sk, by znížený príjem z tohto dôvodu činil 0,5 %. S prihliadnutím na predpokladaný rast výšky týchto príjmov, by mohlo ísť v roku 2020 ešte o podstatne „zanedbateľnejší“ podiel.

B) daňového úveru⁸⁴, poskytovaného právnickým osobám, ktoré by investovali do výstavby takých nájomných bytov (obydlí) sociálneho charakteru, ktoré by vyhovovali v primeranej miere požiadavkám, kladeným napr. pri získaní podpory výstavby obecných nájomných bytov. Týkali by sa jeho veľkosti, štandardu, nákladov na obstaranie a pod., resp. spôsobu jeho využívania a v determinovanom čase by mali limitované nájomné. Takýto spôsob stimulácie by si vyžadoval úplne nové ustanovenie zákona č. 595/2003 Z.z.. Daňový úver by mohol byť celkovo obmedzený na čiastku zodpovedajúcu veľkosti štátnej dotácie, poskytovanej pri štandardných podmienkach výstavby obecných nájomných bytov a jeho rozloženie v čase by malo zodpovedať napr. 10 rokom od momentu uvedenia bytov do používania.

K uplatňovaniu stimulácie výstavby nových bytov spôsobom daňových úľav, vytvorených v oblasti daní z príjmov, sa odporúča zohľadniť nasledovné zásady:

- úľavy navrhované na stimuláciu novej výstavby bytov by sa mohli aplikovať podobným spôsobom aj pre oblasť obnovy bytov,
- úľavy musia byť dostatočne vysoké, aby sa stali zaujímavými a stimulujúcimi do tej miery, že fyzické, či právnické osoby ich budú ochotné využiť, že sa im „oplatí“ investovať do bývania viac ako doposiaľ,
- úľavy by sa mali poskytovať len z limitovaných čiastok (resp. v limitovaných výškach) a v limitovanom čase,
- úľavy z investovania do vlastného bývania u fyzických osôb by sa mali týkať predovšetkým prvonadobúdateľov vlastného bývania a kategórií obyvateľov s nie vysokými príjmami, preto všetky daňové úľavy treba viazať na určité príjmové limity, resp. príjmové pásma daňovníkov, ich domácností, alebo aj (čo by bolo zložitejšie ale sociálne spravodlivejšie) na ich celkové majetkové pomery,
- úľavy musia byť poskytované stabilne v čase, prípadný ich vývoj by mal byť stanovený na vopred známe obdobie.

3.3.2.2 Námety na potenciálne „masovejšie“ zvýšenie existujúcich aktuálnych zdrojov, potrebných na výstavbu nových bytov

Ak sa hovorilo o hesle „stavat' viac s menej prostriedkami“, toto môže platiť z hľadiska tak všeobecne vynakladaného množstva, masy prostriedkov potrebných na výstavbu bytov, ako aj len z hľadiska napr. prostriedkov, pochádzajúcich z používaných verejných zdrojov, dnes reprezentovaných najmä štátnym rozpočtom.

Zatiaľ nezodpovedanou otázkou zostáva, či existujú iné možnosti všeobecného, jednoduchšieho **minimalizovania súčasnej alebo celkovej účasti verejných zdrojov na výstavbe bytov** a ich nahrádzanie inými zdrojmi, resp. hľadanie nových oblastí, z ktorých by mohli verejné zdroje pochádzať a to predovšetkým pre oblasť podpory výstavby nájomných bytov, ktoré nielenže takmer absolútne na Slovensku chýbajú, ale pre výstavbu ktorých sa ukázali v pripravovaných verejných rozpočtoch aj nie najpriaznivejšie perspektívy vývoja už v najbližších rokoch.

⁸⁴ Podstata daňového úveru spočíva v tom, že subjekt, ktorý investuje prostriedky do výstavby sociálneho nájomného bývania si môže ročne odpočítavať z dane z príjmu určité % (napr. 2 - 3 %) z hodnoty nehnuteľnosti. Táto forma nepriameho financovania výstavby nájomných bytov sociálneho charakteru je výhodná z dôvodov, že štát priamo neposkytuje finančné prostriedky, obstaráva ich súkromný investor. Zníženie daňových príjmov štátu je rozložené na dlhšie, časovo však limitované obdobie, napr. 10 rokov a je tak únosnejšie pre verejný rozpočet. Môže byť v ňom zakotvený aj princíp diferenciacie výšky uplatňovaného % odpočtu v závislosti napr. na regiónoch s vysokým rastom pracovných príležitostí.

Problémom každej podpory z verejných zdrojov (a je to jedno, či ide o dotáciu z verejných rozpočtov alebo o „znížený príjem“ verejných rozpočtov formou daňových úľav aj keď, ako sme už uviedli, je viac dôvodov na to, aby sa preferovala druhá forma) je **práve v danom čase** nedostatok **disponibilných** verejných zdrojov.

Z viacerých konkrétnych podôb riešenia tohto problému by sme považovali za potrebné rozviesť dve nasledujúce, ktoré považujeme v súčasnosti za opodstatnené, významné a pomerne prijateľné. V rámci prvej z nich by sa využívali doposiaľ „opomínané“ zdroje financovania výstavby nových bytov, v rámci druhej by sa výdavok z verejných zdrojov suploval výdavkom z iných zdrojov, napr. zo súkromných s odkladom riešenia jeho úhrady (nemuselo by sa teda realizovať financovanie podpory výstavby nových bytov v súčasnosti uplatňovaným spôsobom vyčlenenia prostriedkov v príslušných rozpočtoch „hneď“, ale by sa ich vynakladanie rozložilo za určitých podmienok v čase).

Čo sa týka **prvého spôsobu**, išlo by o tvorbu, zber a využitie dodatočných zdrojov pre výstavbu bytov verejného sektora, zvlášť bytov sociálneho charakteru. Doposiaľ a to bezpochyby najmä s väzbou na predchádzajúci systém socialistického hospodárenia s bytmi, totiž úplne vymizli v sektore bytov vo verejnom vlastníctve snahy alebo potreba využívať vlastné zdroje pochádzajúce z nájomného, ktoré má v „normálnych podmienkach“ kryť okrem správy, údržby, opráv aj ich aspoň čiastočnú reprodukciu. V tejto súvislosti preto považujeme za nevyhnutné upozorniť na nedocenenie možností a zároveň potrebu vytvárať **zdroje z časti inkasovaného nájomného** na reprodukciu existujúcich nájomných bytov vo vlastníctve verejného sektora novými bytmi a to prostredníctvom tvorby a akumulácie - pracovne a zjednodušene ich označme odpismi.

Malo by byť samozrejmosťou, a to aj v systéme napr. sociálneho bývania, že na financovanie výstavby nových bytov sa využíva taký prirodzený zdroj ich náhrady, akým sú odpisy, s ktorými sa síce v nájomnom u starších bytov verejného sektora vôbec neuvažovalo, resp. ani nedalo z rôznych dôvodov uvažovať, avšak u bytov kolaudovaných po 1.2.2001 tieto predstavujú vlastne najdôležitejšiu zložku zo sumy nájomného. V maximálnom nájomnom, odvodenom vo výške 5 % z obstarávacej hodnoty bytu, s ktorými uvažuje doposiaľ platný cenový predpis sa totiž kalkulovalo s odpismi vo výške 2,5 %, kým ostatné zložky by mali vytvárať predpoklady na tvorbu zdrojov určených na údržbu a opravy podielom 1,5 %, na správu a hospodárenie s bytovým fondom sa počítalo s podielom 0,5 % a zvyšnú čiastku 0,5 % môže tvoriť zisk, aj keď zatiaľ všeobecne obce nevyužívali a nevyužívajú túto možnosť.

Ak by sme hovorili o sektore obecných nájomných bytov, ktorých je z bytov vo verejnom sektore väčšina, výška nájomného v nových obecných bytoch, ktoré sa obstarávajú popri dotácii MVR SR prevažne z úverov ŠFRB, je v zásade ovplyvňovaná výškou splácaných anuit. V období splácania úverov pravdepodobne nemožno hovoriť o tom, že by existoval hoci vďaka v čase sa meniacim čiastkam štátnych dotácií (od 50 % do dnešných 20 % z oprávnených nákladov stavby) zvlášť významný priestor na vytváranie týchto zdrojov na reprodukciu bytov. V starších obecných nájomných bytoch však úvery neboli použité a časť nájomného by sa tak mohla začať využívať na výstavbu nových bytov.

V tejto súvislosti by bolo preto potrebné:

- pripraviť obce na osvojenie si povinnosti vytvárať určité zdroje z vybraného nájomného na reprodukciu starých bytov a výstavbu nových bytov a
- formulovať stratégiu a taktiku verejnej moci (od vlády, cez samosprávne kraje až po obce) „narábania“ s inkasovanými odpismi, započítanými do nájomného.

V dôsledku toho, že nie vo všetkých obciach by sa takouto formou aktuálne mohli tvoriť odpisy z obecných nájomných bytov, že na úrovni jednotlivých obcí by nemuselo ísť o významnejšie čiastky vzhľadom na celkovo nízky počet obecných nájomných bytov, že sa obce správajú pri predpisovaní výšky nájomného k užívateľom obecných nájomných bytov značne solidárne a že existujú aj významne diferencované potreby výstavby nových bytov medzi obcami, podľa nášho názoru efektívna akumulácia odpisov a rozhodovanie o ich použití by mohlo byť nielen na obciach, ale aj na regiónoch. Tieto prostriedky by mohli však v priebehu niekoľkých málo rokov predstavovať významné zdroje financovania výstavby obecných nájomných bytov a to v podobe zdrojov, ktorými by sa povinne podieľali obce a regióny na financovaní výstavby nových bytov.

Povinné podieľanie sa obcí a regiónov na financovaní výstavby nových nájomných bytov sociálneho charakteru napr. aj z vytváraných odpisov, ktoré by boli jednou z položiek tvoriacich výšku nájomného (aj keď môže byť k tomu celý rad výhrad, typu napr. účtovníctvo rozpočtových organizácií nepozná odpisovanie, aká základňa pre odpisovanie sa zoberie do úvahy, aký spôsob odpisovania by sa mal voliť, aké odpisové sadzby, aký spôsob zohľadnenia vývoja cien bytov voliť a pod.), môže byť v situácii všeobecného nedostatku verejných prostriedkov významným a opodstatneným **novým zdrojom financovania výstavby** (prípadne všeobecnejšie obstarania) obecných nájomných bytov. Tvorba takýchto zdrojov financovania výstavby nových obecných nájomných bytov je však podmienená „odvahou“ vlády prijať myšlienku podieľania sa týchto zdrojov na reprodukcii bytov a „ochotou“ obcí uplatniť reálne aplikovanie napr. jednostranného zvýšenia ceny nájmu, ktoré ako „možnosť“ poskytuje najmä pripravovaný nový zákon, prinášajúci novelu zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Iným novým prameňom financovania výstavby nájomných bytov (obydlí) sociálneho charakteru, pri nedostatkových prostriedkoch verejných rozpočtov by mohlo byť masovejšie využitie **finančných zdrojov súkromného sektora** vo vhodnej kombinácii s verejnými zdrojmi (systém označovaný názvom Public Private Partnership, v skratke PPP).

Myšlienka intenzívneho zapojenia zdrojov súkromného sektora do výstavby nájomných bytov, zvlášť pre mladé domácnosti a domácnosti sťahujúce sa za prácou, bola verejne prezentovaná vládou SR v závere roka 2006. Išlo o prípad výstavby nájomných bytov plne krytej úvermi zo zdrojov súkromného sektora (presnejšie zo zdrojov stavebných sporiteľní), pričom by sa výstavba týkala bytov s určitými, vopred stanovenými vlastnosťami (najmä štandard, veľkosť, cena m.j. bytu a pod.), stavaných a následne prevádzkovaných za určitých podmienok (vlastníctvo napr. neziskovými organizáciami, uplatňovanie čiastočne regulovaného nájomného, poskytovanie bývania len vybraným osobám, zohľadnenie odkázanosti na nájomné bývanie a pod.). Tento spôsob výstavby, v prípade jeho realizácie, by mohol podľa jeho autorov významne a rýchlo riešiť problém zvýšenia ponuky nových nájomných bytov na trhu s bytmi na Slovensku.

Verejná podpora takéhoto druhu výstavby nových nájomných bytov z trvalo obmedzených zdrojov, pri nepriechodnosti iných foriem určitej stimulácie verejnou mocou (zvlášť daňových úľav), sa mala uplatniť s určitým rozložením v čase až následne (v tomto smere v podstate veľmi príbuzné riešenie ako úľava na daniach) do výšky max. 30 % z obstarávacej ceny bytu spôsobom, že napr. prvých desať rokov od kolaudácie bytov by štát „prispieval“ nájomcom na **úhradu časti nájomného**, prípadne s doplnením o ďalšie

stimulujúce nástroje (prevažne v oblasti daní). Po tomto období by nájomca mohol pokračovať v užívaní bytu za plné nájomné, prípadne by si mohol byt odkúpiť napr. spôsobom prevzatia záväzku uhrádzať zostávajúcu časť nesplateného úveru.

Vyššie uvádzaná myšlienka, sledujúca zvýšenie dostupnosti bývania pre mladé rodiny a spružnenie mobility pracovnej sily podstatným zvýšením počtu novopostavených nájomných bytov cestou uplatnenia novej metódy financovania výstavby (aj správy) nájomných bytov plne alebo čiastočne sociálneho charakteru na Slovensku a zefektívnením financovania nájomných bytov s využitím kombinácie prostriedkov súkromného a verejného sektora by sa nemala v žiadnom prípade opustiť.

Účasť verejných prostriedkov v podpore rozvoja nájomného bývania by mohla byť však riešená alternatívne aj iným spôsobom. Výstavba nových nájomných bytov, ktoré by rešpektovali vopred stanovené parametre, by sa rovnako plne hradila z úveru súkromných finančných zdrojov (domácich alebo aj zahraničných). Po dokončení výstavby a splnení ostatných podobných podmienok ako bolo uvádzané vyššie, by namiesto poskytnutia dnešnej štátnej dotácie, napr. ŠFRB **prebral na seba časť z poskytnutého úveru** (napr. adekvátnu s akou sa uvažovalo vyššie pri úhrade časti nájomného, resp. aj inú), ktorú by splácal zo svojich zdrojov napr. v priebehu prvých 10 rokov po kolaudácii bytov (alebo aj v období 30 rokov, ako sa poskytuje úver zo ŠFRB). V nadväznosti na to, vlastník bytov by v období splácania dočasne znížil nájomné a to v primeranej výške, zodpovedajúcej veľkosti prevzatého záväzku a dobe splácania časti úveru. Čo sa týka ďalšieho využívania bytu, tento by nájomca mohol užívať po uvedených 10 rokoch už len bez úľavy na nájomnom alebo by si ho mohol odkúpiť do vlastníctva jednorazovým alebo postupným splatením (prevzatím na seba) zostávajúcej časti úveru.

Podobne ako v prípade využívania odpisov ako nového zdroja reprodukcie nájomných bytov verejného sektora, aj v tomto prípade ide len o poukázanie na nové možné riešenie problému zdrojového zabezpečenia rozvoja bývania, ktorý by si vyžiadal ďalšie analýzy a štúdie „uskutočniteľnosti“ a vyriešenie mnohých legislatívnych problémov, súvisiacich napr. s predpismi týkajúcimi sa ŠFRB, bánk, úverov, stavebného sporenia, neziskových organizácií, niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami, nie je vylúčené, že aj Občianskeho zákonníka, prípadne ďalších predpisov.

Pri hľadaní ďalších zdrojov na podporu výstavby nájomných bytov sociálneho charakteru považujeme za potrebné ešte sa aspoň zmieniť o:

- využívaní skutočne vlastných zdrojov regiónov a obcí (mimo odpisov), pochádzajúcich napr. z predaja, prenájmu rôzneho vlastného majetku, ale aj z iných aktivít, či z príjmov z daní,
- účasti zdrojov zamestnávateľov na financovaní výstavby nových bytov, v ktorých by sa ubytovávali ich zamestnanci, odkázaní na nájomné bývanie (ak existuje podpora štátu na dopravu zamestnancov do práce, mali by sa zároveň hľadať aj spôsoby a prostriedky stimulácie zamestnávateľov na financovaní výstavby bytov) a to zvlášť zdrojov zamestnávateľov v ekonomicky rýchlo sa rozvíjajúcich regiónoch.

Čo sa týka vlastného charakteru nájomných bytov, podpora by sa mohla viac diferencovať a to v zmysle, že:

- nájomné bývanie, zamerané na „sociálne“ odkázané skupiny obyvateľstva by sa malo vidieť nielen z aspektu domácností trvale odkázaných na takúto bývanie, ale aj na domácnosti **prechodne** odkázané na nájomné bývanie (napr. domácnosti mladých osôb, ktoré síce majú príjem „nad“ stanovený limit, ale dočasne ešte nemajú dost' naakumulovaných

prostriedkov na základný vklad do výstavby bytu, alebo nemajú nehnuteľnosť na založenie pre úver, alebo existujúci systém podpory obstarania bytov do vlastníctva mladých rodín im už neprislúcha, či vlastníctvo bytu im nevyhovuje lebo nie sú ešte trvalo usadené, častejšie menia bydlisko vzhľadom na charakter ich zamestnania a pod.),

- v „kritériách“ pre pridelovanie obecných nájomných bytov by bolo objektívnejšie (zároveň ale aj o niečo zložitejšie) uplatňovať nie jednu hranicu (napr. 3-násobku životného minima na osobu), ale 2 až 3 pásiem príjmu s následným uplatňovaním rozdielnej výšky nájomného,
- podporovala by sa (pravdepodobne diferencovane) „viacspektrálna“ výstavba nových obecných nájomných bytov (rôzne štandardy) v zmysle napr. aj lepších alebo horších ako dnes „štandardných“ obecných nájomných bytov, s uplatňovaním voľby „voľnejších“ kritérií pre výstavbu i pridelovanie nájomných bytov podľa miestnych podmienok a zvažovania obcí (napr. iné podmienky pre výstavbu a užívanie bytov sú v mestách a na vidieku, iné podmienky sú v bohatších regiónoch, iné v priemyselných a iné v poľnohospodárskych regiónoch a pod.).

3.4 Posilnenie úloh samospráv územných jednotiek v rozvoji bývania

Predpokladom pre rýchlejší, efektívnejší rozvoj Slovenska je aj realizovaná decentralizácia vplyvu verejnej moci takmer vo všetkých oblastiach spoločenského, ekonomického i kultúrneho života. Aj v oblasti bývania⁸⁵ sa teoreticky vytvorila lepšia situácia preto, aby samosprávy územných jednotiek na základe bezprostredného poznania aktuálnych potrieb, očakávaní obyvateľstva a konkrétnych podmienok rozvoja bývania v území svojej pôsobnosti, zabezpečovali najvhodnejšie predpoklady pre tento rozvoj.

V rámci jednotlivých krajín EÚ aj podľa informácií z medzinárodných publikácií, týkajúcich sa bývania a bytovej výstavby, existuje z hľadiska bytovej politiky určitá „deľba práce“ práce medzi štátom a regiónmi, obcami. Presnejšie ide o určitú spoluprácu medzi centrálnou vládou, vládami krajín, samosprávami regiónov až základných územných jednotiek - obcí. Na vrcholovej úrovni sa v zásade tvorí v našom ponímaní štátna bytová politika a na úrovni samospráv sa táto prostredníctvom „miestnej verejnej moci“ konkretizuje a uplatňuje v praxi.

Na úrovni vlád sa teda v zásade vytyčujú ciele rozvoja bývania a k nim sa vytvárajú legislatívne, ale aj ekonomické, organizačné, technické a pod. podmienky, aby sa podľa konkrétnych potrieb regiónov, obcí mohli však **za priamej účasti** samosprávnych územných orgánov tieto presadzovať do života. Takýto model funguje v rozhodujúcej väčšine krajín, napr. Rakúsko, Belgicko, Cyprus, ČR, Dánsko, Estónsko, Fínsko, Francúzsko, Írsko, Taliansko, Litva, Španielsko, Švédsko a Spojené kráľovstvo.

V súvislosti s takouto „deľbou práce“ pri tvorbe a aplikácii bytových politík aj na Slovensku by sme považovali za želateľné viac a silnejšie poukazovať na nové úlohy štátu a územných

⁸⁵ Podľa základného dokumentu, týkajúceho sa ľudských práv, v rámci EÚ (The European Social Charter) sa aj vláda SR prihlásila okrem iného k tomu, že v rámci zabezpečovania výkonu zásady každý má právo na slušné bývanie bude „podporovať dostupnosť bývania na primeranej úrovni, predchádzať a obmedzovať bezdomovstvo s cieľom postupne ho odstrániť a určiť ceny bývania tak, aby bolo dostupné aj tým, ktorí nemajú dostatok prostriedkov“. Právo na bývanie sa explicitne nenachádza v slovenskej ústave (oproti niektorým iným krajinám), avšak presadzuje sa v rámci koncepcie štátnej bytovej politiky. Tak ako je to vo väčšine krajín EÚ, aj v SR viaceré z úloh plnenia „práva na slušné bývanie“ sa samozrejme prenášajú (najmä v zmysle zákona o samosprávnych krajoch a zákona o obciach) na úroveň samospráv regiónov a obcí.

samospráv v zabezpečovaní rozvoja bývania pred verejnosťou a odporučiť aj voličom pôsobiť na potrebné zmeny zvlášť v oblasti prebrania väčšej iniciatívy samosprávami pri efektívnejšom využívaní existujúceho bytového fondu, jeho obnove ale najmä v zabezpečovaní jeho potrebnej expanzie. V tomto smere ide okrem iného napr. aj o hľadisko reálneho aplikovania už niekoľko rokov platných ustanovení príslušných právnych predpisov z oblasti rozvoja bývania a presadzovania štátnej bytovej politiky do praxe. Živým príkladom tohto môže byť urýchlené zabezpečovanie a uplatňovanie potrebných rozvojových dokumentov územných jednotiek, najmä dokumentov typu programov rozvoja bývania obcí a VÚC, v ktorých by sa mali identifikovať potreby bývania, podmienky a možnosti zlepšovania vybavenosti územia bývaním, vytyčovať konkrétne úlohy riešenia rozvoja bývania a programovo ich zabezpečovať v konkrétnom čase.

V úrovni obcí ide najmä o praktické napĺňanie ustanovení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, týkajúcich sa oblasti rozvoja bývania. Konkrétne v rámci § 4, ods. 3, písmeno j) sa uvádza, že *"obec pri výkone samosprávy najmä: obstaráva a schvaľuje územno-plánovacia dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri vytváraní vhodných podmienok na bývanie v obci"*.

Nutnosť, ale aj výhodnosť obstarania takýchto dokumentov zo strany miest a obcí podčiarkol Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, ktorý na citované ustanovenia zákona o obecnom zriadení nadväzuje v tom smere, že programy rozvoja bývania sa stávajú dôležitým **predpokladom pre poskytnutie štátnej podpory** mestám a obciam v oblasti rozvoja bývania. Z dôvodu, že proces zadania, vypracovania a schválenia takéhoto programu je značne náročný na čas, v § 18 tohto výnosu, ktorý všeobecne uvádzal účinnosť výnosu k 1.1.2005, MVRR SR odsunul účinnosť § 5 ods. 2 písm. e) a § 9 ods. 6 až na 1. januára 2007. V reálnom čase však obce na túto „výzvu“ nereagovali (pravdepodobne skôr nestihli reagovať) dostatočne pohotovo svojou aktivitou v príprave programov rozvoja bývania ani na takýto „odklad“ účinnosti uvedených ustanovení. Preto Výnosom MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania bola § 18 ešte ďalej odsunutá účinnosť v aplikácii už upraveného § 5 ods. 3 písm. e) a § 9 ods. 6 až na 1. január 2010.

V súvislosti s napĺňaním týchto ustanovení považujeme za potrebné opakovane upozorniť na potrebu reálneho zvýšenia aktivity obcí pri „starostlivosti“ o občana v oblasti bývania a to aj prostredníctvom obstarania programov rozvoja bývania, resp. na určitú pomoc najmä menším obciam zo strany ich združení a to aj v prípadoch, že obce nevyužijú podporu štátu pri výstavbe obecných nájomných bytov.

Pri posudzovaní „účinnosti“ vyššie uvádzaných ustanovení Výnosu MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nemožno bez povšimnutia obísť riziko možného „poklesu“ účinkov vyššie uvedenej formy zainteresovanosti obcí na tvorbe programov cez podmienenosť poskytnutia štátnych dotácií obciam a to v dôsledku pomerne neistého vývoja celkového rozsahu poskytovaných prostriedkov zo ŠR v podobe podpory výstavby obecných nájomných bytov (do roku 2003 táto rásť postupne na úroveň cca 1,4 mld. Sk s následným poklesom v roku 2004 na 0,85 mld. Sk a s nárastom v roku 2006, avšak už len na sumu cca 1,3 mld. Sk bežných cien a ďalšieho pomerne nestabilného jeho vývoja) a cielene znižovanej podpory na výstavbu technickej vybavenosti (v roku 2001 rozpočet počítal s 950 mil. Sk, v roku 2006 už len s 200 mil. Sk bežných cien s ďalším predpokladaným poklesom), spojenú s novou bytovou výstavbou.

Iná, ešte nepriaznivejšia situácia v oblasti podpory rozvoja bývania je v súčasnosti v úrovni samosprávnych krajov. Ich úlohy a pôsobnosť všeobecne vymedzuje zákon č. 302/2001 Z.z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov a zákon č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých kompetencií z orgánov štátnej správy na samosprávu v znení neskorších predpisov. Ani jeden z týchto predpisov totiž neobsahuje explicitne úlohy pre samosprávy vyšších územných celkov v oblasti rozvoja bývania.

Samosprávne kraje v zmysle zákona č. 302/2001 Z.z. o samospráve vyšších územných celkov majú pre oblasť bývania len nepriamo v zákone zakotvenú povinnosť a to v zmysle § 4, ods. 1: „starat' sa o všestranný rozvoj svojho územia a potreby svojich obyvateľov“ najmä však prostredníctvom „programov sociálneho, ekonomického a kultúrneho rozvoja územia“, resp. „územnoplánovacích podkladov samosprávneho kraja a územné plány regiónov“ alebo ešte sa k tomu uvádza úloha na „optimálne usporiadanie vzájomných vzťahov sídelných útvarov a ostatných prvkov svojho územia“.

V súčasnosti najmä samosprávne kraje zatiaľ nepovažujú problematiku bývania takmer vôbec za oblasť „svojho“ záujmu⁸⁶, preto by sa malo upozorniť minimálne napr. na potrebu:

- a) v prípade nezabezpečovania samostatných programov rozvoja bývania krajov zabudovávať problematiku rozvoja bývania do ich programov hospodárskeho, sociálneho a kultúrneho rozvoja,
- b) pomoci krajov pri tvorbe a zabezpečovaní napr. určitých „regionálnych“ programov rozvoja bývania (pre určité prirodzené zoskupenia obcí), keď menšie obce nie sú samostatne schopné zvládať vlastné programy rozvoja bývania, resp. nie je ani účelné ich spracúvať za samostatnú malú obec,
- c) riešenia problematiky alternatívneho bývania na vyššej ako obecnej úrovni, ktorá nie je obvykle riešená a ani zvládnuteľná na úrovni obcí, resp. menších miest,
- d) spolupráce pri zabezpečovaní územných plánov obcí, ktoré zatiaľ všeobecne chýbajú⁸⁷, čím sa blokujú nakoniec východiskové podmienky pre spracovanie programov rozvoja bývania, atď.

V dôsledku viacerých rôznych požiadaviek na novelizáciu zákona č. 302/2001 Z.z. boli v tomto roku iniciované jeho príslušné právne úpravy. Vo vláde SR bol schválený širšie koncipovaný návrh zákona na jeho zmenu, ktorý okrem iného obsahoval napr. z hľadiska doposiaľ nedostatočného definovania „starostlivosti“ o rozvoj bývania rozšírenie pôvodného § 4, týkajúceho sa pôsobnosti samosprávneho kraja o nové písmeno s formuláciou „*obstaráva*

⁸⁶ V snahe zistiť mieru ich angažovanosti sme sa v apríli 2007 obrátili na úrady samosprávnych krajov so žiadosťou o poskytnutie informácií o aktivitách VÚC v oblasti rozvoja bývania v rámci územia svojej pôsobnosti. Úrad Banskobystrického a Prešovského samosprávneho kraja nezaslal žiadne stanovisko. Úrady Žilinského, Trenčianskeho, Trnavského a Nitrianskeho samosprávneho kraja odpovedali, že konkrétne dokumenty týkajúce sa rozvoja bývania VÚC nemajú spracované, nakoľko im táto povinnosť nevyplýva zo zákona č. 302/2001 Z.z.. Úrady Košického a Bratislavského samosprávneho kraja odpovedali, že vzhľadom na avizovanú zmenu zákona č. 302/2001 Z.z. a rozšírenie pôsobnosti samosprávnych krajov o obstarávanie a schvaľovanie programu rozvoja bývania samosprávneho kraja a koordinovanie činností s tým spojených, sa začínajú týmto aktivitám venovať. Bratislavský samosprávny kraj v odpovedi uviedol, že pri vypracovaní svojho programu rozvoja bývania perspektívne počíta aj s využitím grantových prostriedkov z eurofondov.

⁸⁷ Problém charakterizuje podiel až 58 % obcí, ktoré napriek zákonom pred viacerými rokmi uloženej povinnosti nemali v roku 2006 spracovanú UPD (uvádza „Informácia o plnení zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010“, MVR SR 2007). Očakáva sa však skoré zlepšenie tohto stavu vzhľadom na využitie novej štátnej dotácie (viď opatrenia v rámci programu rozvoja bývania, schváleného uznesením vlády SR č. 752 z 13.9.2006) i prostriedkov EÚ.

a schvaľuje program rozvoja bývania samosprávneho kraja a koordinuje činnosť obcí, iných právnických osôb a fyzických osôb pri výstavbe bytov, ubytovacích zariadení a zariadení sociálnych služieb pre sociálne slabšie skupiny“.

Do zákona č. 334/2007 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 302/2001 Z.z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa však žiaľ dostala len jeho značne obmedzená podoba v znení: *„obstaráva a schvaľuje program rozvoja v oblasti poskytovania sociálnych služieb a spolupracuje s obcami a inými právnickými osobami a fyzickými osobami pri výstavbe zariadení a bytov, určených na poskytovanie sociálnych služieb“.*

V takto samosprávnym krajom uloženej úlohe venovať sa problematike bývania len s úzko vymedzeným priestorom v oblasti „výstavby zariadení a bytov, určených na poskytovanie sociálnych služieb“ síce treba kvitovať pokrok, avšak nemusí to ešte zaručovať komplexnejšie riešenie problematiky bývania.

Vzhľadom na to, že okrem vyššie uvádzaných foriem starostlivosti o obyvateľov prostredníctvom spracúvania predstáv o potrebách rozvoja bývania a spôsoboch ich zabezpečovania v podobe programov rozvoja bývania obcí a krajov, na podpore rozvoja bývania by sa mali podieľať VÚC a obce aj finančne (je tomu tak aj v ostatných krajinách EÚ). V tejto súvislosti by sme považovali za účelné napr. do výnosu MVRR SR, týkajúceho sa poskytovania dotácií, uložiť v rámci ustanovení § 5, ods. 3, resp. § 9 povinnosť aj určitej participácie VÚC a obcí z vlastných prostriedkov na výstavbe bytov alebo aj technickej vybavenosti, čo by čiastočne „uvoľnilo“ prostriedky zatiaľ čerpané len zo ŠR. Zdrojom týchto prostriedkov by mali byť v prvom rade odpisy, obsiahnuté v inkasovanom nájomnom v obecných (štátnych) nájomných bytoch, o čom sa už podrobnejšie hovorilo vyššie. Takéto zvýšenie „zainteresovanosti“ VÚC a obcí na efektívnej výstavbe nových bytov by bolo potrebné samozrejme avizovať s dostatočným časovým predstihom (minimálne napr. 2 roky), aby si tieto mohli vytvoriť príslušné podmienky vo svojich rozpočtoch. Priaznivé, pravdepodobne aj v ďalšej budúcnosti neopakovateľné obdobie pre takúto participáciu nastáva v najbližších rokoch, keď na mnohé rôzne aktivity obcí, krajov bude možné začať čerpať prostriedky z EÚ, čím by sa mohol vytvoriť priestor pre určitú realokáciu existujúcich zdrojov v rámci rozpočtov samosprávnych jednotiek v prospech rozvoja bývania, v prospech riešenia problému bývania svojich obyvateľov.

Vyššie uvádzaný princíp „participácie“ regiónov a obcí na financovaní výstavby bytov považujeme za potrebné presadzovať aj napriek vopred známej ich reakcii, že zdroje sú oproti preneseným kompetenciám poddimenzované, že sú určené na iné dôležitejšie potreby⁸⁸ a pod. alebo, že na takéto nové úlohy musia dostať ďalšie prostriedky zo štátneho rozpočtu. Nemožno vylúčiť samozrejme ani takéto riešenie formou určitej „reštrukturalizácie“ prostriedkov zo ŠR do rozpočtov regiónov a obcí priamo alebo nepriamo aj keď argumentom proti takémuto riešeniu

⁸⁸ Nezriedka na najrozličnejšie aktivity, zvyšujúce krátkodobú popularitu volených, ale napr. aj na platy starostov, primátorov, miestnych poslancov, atď., ktoré v niektorých prípadoch sa rovnajú ministerským. Nie sú známe zreteľne hodnejšie prípady hľadania a využívania vlastných väčších zdrojov financovania bytovej výstavby obcami a už vôbec nie samosprávnymi krajinami. Je pravda, že sa v minulosti trestuhodne zanedbala a k tomu nevyužila jedinečná možnosť vytvorenia takýchto zdrojov z prostriedkov, získaných z prevodov bytov do vlastníctva ich užívateľom za reálnejšie ceny. Zatiaľ však nikto nezisťoval ani aké prostriedky sa vlastne prevodmi získali a na aký účel sa využili.

môže byť skutočnosť, že regióny a obce sú povinné pomáhať vlastným obyvateľom aj v oblasti bytových potrieb napr. z už inkasovaného podielu ich daní a za „nových“ obyvateľov si zvýšia príjmy z daní v budúcnosti.

Iné možnosti výraznejšieho sa angažovania regiónov a obcí na riešení problémov rozvoja bývania, okrem tvorby zdrojov vo svojich rozpočtoch, použiteľných na podporu rozvoja bývania, možno vidieť aj v oblasti efektívnejšieho využívania svojich už existujúcich kompetencií v oblasti miestnych daní⁸⁹, ale najmä nezastupiteľnú úlohu by mali (a len ony môžu) zohrať obce pri podpore rozvoja bývania prostredníctvom efektívnej politiky formovania východiskových predpokladov pre výstavbu bytov, napr. územných plánov, prípravy vybavenosti pozemkov, efektívnych územných a stavebných konaní, resp. až poskytovania pozemkov na výstavbu bytov za „rozumných podmienok“

K problematike posilnenia úloh samospráv územných jednotiek v rozvoji bývania a s väzbou aj na ich určitú participáciu vo financovaní bývania, nemožno nespomenúť nakoniec kvalitatívne novú príležitosť pre zmenu v prístupe k tvorbe a aplikácii štátnej bytovej politiky. Ak sa totiž vychádza z toho, že predstavy regiónov a obcí v podobe ich vlastných programov rozvoja bývania by mali byť spracované v nadväznosti na ustanovenia § 18 Výnosu MVR SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania k dátumu 1.1.2010, ktorým nadobúdajú tieto účinnosť pre to, aby obce získali dotáciu na obstaranie nájomných bytov (§ 5 ods. 3 písm. e) alebo dotáciu na výstavbu technickej vybavenosti (§ 9 ods. 6), nastáva oproti minulosti po prvýkrát podstatne rozdielna situácia pri príprave novej štátnej bytovej politiky v zmysle, že by mohli byť „zdola“ identifikované určité východiskové podmienky zberom a spracovaním informácií (oproti obvyklému rozpisu úloh zhora) a rešpektované názory subjektov, ktoré v konkrétnych podmienkach „lokálnych trhov“ by mali mať plnú zodpovednosť zo rozvoj bývania vo svojom území.

Koncepcia štátnej bytovej politiky na obdobie rokov 2011 až 2015, s výhľadom do roku 2020 až 2025 by mohla byť v oblasti predstáv o potrebách a možnostiach výstavby nových bytov a o celkovom rozvoji fondu obydľí na Slovensku takto dokonalejšia vzhľadom na možnosť využitia určitého nového prístupu ich vyskladania z vlastných predstáv regiónov a obcí o rozvoji bývania v rámci svojej pôsobnosti alebo aspoň minimálne z dôvodu ich určitého konfrontovania s „celoštátne“ koncipovanými predstavami. Participatívnosť samospráv krajov a obcí by mohla priniesť v konečnom dôsledku aj väčší prospech pri ich angažovanosti na príprave a realizácii štátnej bytovej politiky na podmienky území, v ktorých majú svoju pôsobnosť.

⁸⁹ V prvom rade by mohlo ísť o efektívnejšie využívanie inštitútu miestnych daní z nehnuteľností na stimuláciu ich rozvoja. Existujú už prvé lastovičky, keď všeobecne záväzným nariadením (VZN) miestne samosprávy napr. znížili sadzby daní z bytov v prípadoch obnovených bytových budov alebo zvýšili sadzby za dlhodobu nezastavanú stavebnú pozemky a pod. Bolo by pravdepodobne užitočné aj aktualizovať možnosti aplikácie nulovej dane z nových bytov, resp. príľahlých pozemkov za prvých 5 až 10 rokov od kolaudácie novej bytovej stavby a pod.

ZÁVER

Problematika perspektív rozvoja bývania na Slovensku predstavuje pomerne zložitý komplex vzťahov, ktorý je možné zvládnuť len hlbokým poznaním skutočného stavu úrovne bývania, pochádzajúceho z minulosti, založeného na demografických charakteristikách, na určitých hodnotových preferenciách obyvateľstva, na jeho zvyklostiach, na spôsobe jeho života a vyplývajúceho v nemalej miere aj z ekonomických podmienok vývoja spoločnosti.

Z hľadiska **potrieb v rozvoji bývania** na Slovensku, ktoré sa odvodili z variantného vývoja počtu obyvateľstva, domácností a ich správania sa dospelo v prvom rade k poznaniu, že:

- v súčasnosti chýba v bytovom fonde 200 až 220 tisíc trvale obývaných bytov,
- v horizonte roku 2025 by sa mal fond trvale obývaných bytov oproti súčasnosti objektívne zvýšiť o 380 až 480 tisíc bytov.

Z variantných prepočtov vplyvu meniaceho sa ekonomického prostredia (charakterizovaného vývojom HDP, verejných zdrojov na podporu výstavby bytov, zamestnanosti, miezd, dostupnosti úverových zdrojov a cien stavebnej produkcie) na „**možnosti**“ **výstavby nových bytov** však vyplynulo, že napriek jeho celkovému priaznivému vývoju, nebudú sa vytvárať pravdepodobne adekvátne podmienky na dosiahnutie plnej potrebnej intenzity výstavby nových bytov predovšetkým v najbližšom období.

Pri konkrétnom porovnaní potrebnej a možnej výstavby nových bytov sa dochádza k záveru, že celkový potrebný počet nových bytov na Slovensku je vyšší, ako by mohli poskytovať možnosti, že potreby prekračujú predpokladané možnosti hospodárstva krajiny a silu kúpyschopnosti obyvateľstva.

Odstránenie fenoménu chronicky chýbajúcich bytov na Slovensku sa podľa konštatovaných „možností“ ekonomického prostredia v najbližších rokoch teda pravdepodobne nepodarí zásadnejšie riešiť. Bude to dlhodobejší proces a jeho zvládnutie by sa mohlo pri zohľadnení predpokladaných obmedzení v ekonomickom priestore začať ukazovať v priaznivejšom svetle až po roku 2020 s tým, že cca polovica z celkového počtu v súčasnosti chýbajúcich bytov by sa dala doriešiť dokonca **až po roku 2025**. Po tomto roku by malo totiž dochádzať k výraznejšiemu poklesu celkového počtu obyvateľov a k určitej stagnácii počtu domácností, ako užívateľských subjektov bytov, čo by mohlo vytvárať priaznivé podmienky na definitívne doriešenie bytového problému na Slovensku.

Objektívizácia potrieb rozvoja bývania, zhodnotenie možností rozvoja bývania a vykazovanie ukazovateľov dosahovanej úrovne bývania na Slovensku na druhej strane však jednoznačne preukazujú, že v žiadnom prípade nie je nutné sa snažiť už dnes, resp. aj v najbližšej budúcnosti vyrovnávať s vykazovanými špičkovými úrovňami ukazovateľov vybavenosti obyvateľstva bytmi v najvyspelejších krajinách. Dôvodom je, že z veľkej časti rozdielnosti vo vybavenosti územia vyplývajú tak z rôznosti spôsobov vykazovania údajov o bývaní, ako aj z toho, že rozdiely majú svoje korene z veľkej časti v špecifických ekonomických podmienkach vývoja krajiny, v tradíciách a v odlišnom spôsobe života na Slovensku.

Z hľadiska perspektív a strategických zámerov rozvoja bývania na Slovensku z potreby celkovej vyššej vybavenosti územia bytmi vyplýva okrem iného aj určitá „reštrukturalizácia“

v skladbe dokončovaných bytov, keď by bolo potrebné počítať s **vyššou intenzitou výstavby bytov nájomného sektora** a v rámci neho **menších bytov**, určených **pre sociálne potrebnú skupinu domácností**, vrátane mladých rodín.

Predkladaná vízia o potrebách a možnostiach výstavby bytov na Slovensku, ako každá prognóza vychádza z určitých predpokladov. Poznatelnosť podmienok, za ktorých by sa mala prognóza naplniť nie je však neobmedzená, resp. v určitom zmysle ťažko s vysokým stupňom spoľahlivosti predvídateľná. Neistota v tomto smere sa zmiernuje spracúvaním aj variantných riešení. Existujú však aj iné „pasce“, aktuálne len v krátkom čase, ktoré ale výrazne môžu zasiahnuť do „možností“ výstavby nových bytov. Len ako príklady: z **domácich podmienok** to môže byť nezohľadnenie napr. dopadu na ekonomiku nejasného započítavania rôznych „dlhov“ do schodku verejných financií v súvislosti so vstupom do EMÚ v roku 2009 alebo neskôr, zo **zahraničných vplyvov** napr. zatiaľ neprijímaná obava z dôsledkov hroziacej „hypotekárnej krízy“ na americkom úverovom trhu, ktorá môže mať negatívne vplyvy na straty európskych fondov v súvislosti s investovaním na americkom hypotekárnom trhu a nadväzne na situáciu na našom úverovom trhu s nepriaznivým dopadom na náš trh s bytmi.

Existujú teda viaceré neznáme a možno aj významné riziká odchýliek od nami označených „najpravdepodobnejších“ smerovaní rozvoja bývania na Slovensku. Z rizík, ktoré sa však ukazujú už dnes ako veľmi reálne, je potrebné poukázať pri hodnotení možností „ekonomického priestoru“, vytváraného pre rozvoj výstavby obecných nájomných bytov vzhľadom k zámerom vývoja štátneho rozpočtu už v najbližších rokoch, na **nedostatočné vyčleňovanie verejných zdrojov na výstavbu obecných nájomných bytov**, ktorá by riešila aspoň najnutnejší rozsah dokončovaných obecných nájomných bytov pre skupiny obyvateľstva, sociálne alebo aj inak odkázané na túto formu bývania.

Vzhľadom aj na vyššie uvedené, považujeme za veľmi dôležité v rámci „strategických zámerov“ hľadať a formulovať podmienky na priaznivé zabezpečenie rozvoja bývania, na čo najefektívnejšie zblíženie sa identifikovaných potrieb a možností (resp. na zabránenie rozchádzaniu sa týchto potrieb a možností) vo výstavbe nových bytov v budúcnosti. Z tohto aspektu významnú úlohu budú zohrávať prijímané opatrenia zo strany verejnej moci v oblasti hospodárskej i sociálnej politiky podpory rozvoja bývania na Slovensku.

Orientácia nových opatrení, ktoré sme považovali za účinné pre zblíženie týchto potrieb a možností výstavby nových bytov na Slovensku, bola navrhnutá v dvoch smeroch a to na:

- **efektívnejšie využívanie existujúceho fondu bytov** spočívajúce najmä vo:
 - väčšej priehľadnosti využívania bytov,
 - stimulácii lepšieho využívania fondu bytov (neobývaných ale aj „nedoľudnených“) prostredníctvom miestnych daní,
 - náležitej podpore lepšej starostlivosti o byty a permanentnej obnovy bývania (dlhodobou sa prejaví znížením úbytkov bytov), tak miestnymi daňami, ako aj daňami z príjmov,
 - celkovej stabilizácii migračných pohybov obyvateľstva podporou na dochádzanie za prácou,
- **intenzívnejšiu výstavbu nových bytov** v rámci napĺňania najmä hesla „viac stavať s menej prostriedkami“ podporenú predovšetkým:
 - politikou lepšieho a cenovo dostupnejšieho využívania pozemkov pre výstavbu nových bytov,

- upraveným uplatňovaním systému nákladových limitov vo výstavbe obecných nájomných bytov s prípadným rozšírením záberu jeho pôsobnosti,
- stimuláciou pri obstaraní bývania (zvlášť prvého) cez daňové úľavy najmä u dane z príjmov fyzických osôb a daní z nehnuteľností (potenciálne prípadne aj v rámci zníženej sadzby DPH),
- možnosťou využívania nových foriem podpory a nových zdrojov pre výstavbu obecných nájomných bytov cestou účasti obcí a regiónov hlavne cez akumuláciu časti inkasovaného nájomného z existujúcich bytov verejného sektora,
- využívaním zdrojov súkromného sektora pri výstavbe nájomných bytov s podporou štátu v prípade diferencovaného sociálneho nájomného bývania formou splátok časti úveru z verejných zdrojov.

Podmienku zlepšenia, zefektívnenia využívania ale aj reprodukcie a rozvoja bytového fondu na Slovensku vidíme bezpodmienečne v **intenzívnejšom a aktívnom zapojení sa samospráv územných jednotiek**, najmä obcí a miest do procesu prípravy i vlastnej realizácie rozvoja bývania.

Samosprávy územných jednotiek musia byť všeobecne aktívnejšie však nielen v oblasti výstavby nových bytov, ale aj **obydlí alternatívnych k bytom**, k získavaniu verejných zdrojov pri financovaní rôznych foriem bývania najmä pre mladé domácnosti, rodiny ale perspektívne zvlášť pre seniorov⁹⁰.

Na riešenie problému rozvoja bývania na Slovensku by sa mala ako strategický zámer hľadať, definovať a už v najbližšom období aj zakladať, dlhodobá, cieľovo orientovaná štátna, regionálna a komunálna **bytová politika**, prípadne uceleným spôsobom problematiku riešiť napr. v podobe dlhodobého cieľového **štátneho programu rozvoja bývania** s prepojením na dlhodobé realizačné programy rozvoja bývania územných jednotiek Slovenska.

Nakoniec k uvádzanému: strategické zámery a možnosti rozvoja bytovej výstavby a bývania na Slovensku obsahujú vízie o rozvoji bývania na Slovensku, niektoré návrhy na zmiernenie rozchádzajúcich sa potrieb a možností v tomto rozvoji, námety na určité zvýšenie stimulácie výstavby nových bytov. Neobsahujú „prevratné“ riešenia (neexistuje pravdepodobne ale žiaden čarovný prútik, ktorým by sa najmä bez nárokov na vyššiu podporu z verejných zdrojov dokázali výrazne zvýšiť počty dokončovaných bytov). Ide skôr len o mozaiku čiastkových zlepšení, často aj len prechodného charakteru, ktorú navyiac po prípadnom ich prijatí, dopracovaní a praktickom zavedení určite bude potrebné doladovať a použité nástroje stimulácie rozvoja bývania dopĺňať, zdokonaľovať a aj vzájomne vyvažovať.

⁹⁰ Príkladom v tomto smere môžu slúžiť snahy o riešenie uvedeného problému v ČR, kde vynaložili na podporu bývania seniorov len v období 1999 až 2002 niekoľko mld. Kč. Iný príklad zo Švédska: v dôsledku údajného nedostatku ubytovacích možností pre seniorov sa počíta v rokoch 2007 až 2011 s využitím verejných prostriedkov v celkovej výške v prepočte okolo 9 mld. Sk na výstavbu nových bytov (na jeden byt s vymedzenou veľkosťou dotácia má kryť cca 10 % nákladov) súkromnými investormi. Správu bytov a služby pre seniorov budú zabezpečovať súkromné spoločnosti, pričom sa vopred stanoví spôsob a doba viazaného využívania takéhoto bytu.

PODKLADOVÉ MATERIÁLY

- [1] Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku, úvodná štúdia a priebežné správy z riešenia v roku 2006, 2007, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava
- [2] Východiská pre objektivizáciu pohľadu na potreby bývania na Slovensku, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, november 2006
- [3] Analýza úrovne bývania v Slovenskej republike a regiónoch Slovenskej republiky, MVRR SR, 2003
- [4] Charakteristika východísk - stav a vývoj rozvoja bývania a faktorov, ktoré ho ovplyvňujú, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, jún 2006
- [5] Tendencie očakávaného vývoja faktorov prírodného charakteru, ovplyvňujúcich rozvoj bývania v časovom horizonte do roku 2025, ÚEOS - Komercia, a.s. Bratislava, november 2006
- [6] Tendencie možného vývoja faktorov ekonomického charakteru, ovplyvňujúcich rozvoj bývania v časovom horizonte do roku 2025, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, november 2006
- [7] Analýza úrovne nájomného za byty v podmienkach regiónov SR, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, 2004
- [8] Analýza informácií o vlastníckej štruktúre bytov a obcí a bytových družstiev v sídlach s počtom nad dvetisíc obyvateľov k 31.12.2006, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, 2007
- [9] Informačná zabezpečenosť problematiky bytovej výstavby a bývania v medzinárodnom kontexte, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, 2007
- [10] Prieskum očakávaní obyvateľstva v oblasti rozvoja bývania, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, 2007
- [11] Sčítanie ľudu, domov a bytov 1991, ŠÚ SR Bratislava 1992, 2002
- [12] Historická statistická ročenka ČSSR, FSÚ Praha 1985
- [13] Štatistická ročenka SR, ŠÚ SR Bratislava, roč. 1990-2006
- [14] Vývoj obyvateľstva v Slovenskej republike, ŠÚ SR 2005
- [15] Stav a pohyb obyvateľstva v Slovenskej republike, ŠÚ SR 1995-2005
- [16] Vybrané údaje o regiónoch v Slovenskej republike, ŠÚ SR 1996-2005
- [17] Housing Statistics in the European Union, 2002, 2004
- [18] Bulletin of Housing Statistics for Europe and North America, 2004, 2006
- [19] Housing Finance Systems for Countries in Transition: Principles and Examples, ECE UN Geneva 2005
- [20] Konceptia územného rozvoja Slovenska, MŽP SR 1998
- [21] Prognóza vývoja obyvateľstva v okresoch SR do roku 2025, INFOSTAT 2002-2004
- [22] Prognóza vývoja cenových domácností v krajoch SR do roku 2025, INFOSTAT 2003
- [23] Vplyv zavedenia eura na slovenské hospodárstvo, odbor výskumu NBS, marec 2006
- [24] Strategické zámery a možnosti rozvoja bytovej výstavby a bývania na Slovensku, ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava, september 2007

POZNÁMKY:

Názov: **Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku**

Objednávateľ: Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR
Prievozská 2/B, 825 25 Bratislava 26
www.build.gov.sk; tel.: 02/59364111

Vydavateľ: Ústav vzdelávania a služieb, s.r.o.
Bárdošova 33, 833 12 Bratislava, www.uvs.sk
v spolupráci so Zväzom stavebných podnikateľov
Slovenska, Sabinovská 14, 821 02 Bratislava
www.zsps.sk; tel.: 02/43633263

Spracovateľ: ÚEOS - Komerčia, a.s.
Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava
Spracované z realizačných výstupov z úlohy
výskumu a vývoja č. 16/430/2006
„Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku“
www.ueos.sk; tel.: 02/58100531

Vydanie: prvé
Náklad: 500 kusov
Rok vydania: 2007

Účelová publikácia MVRR SR
Publikácia neprešla jazykovou úpravou.

© MVRR SR, Bratislava, 2007

ISBN 978-80-89073-13-9

