

Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2007

Podľa údajov, ktoré poskytli obce ako stavebné úrady do zisťovaní o bytovej výstavbe Štatistickému úradu SR, sa v roku 2007 začalo v Slovenskej republike s výstavbou 18 116 bytov (vydané stavebné povolenia), dokončilo sa 16 473 bytov (vydané kolaudačné rozhodnutia) a zostavaných ku koncu roku bolo 55 259 bytov (evidenčný rozdiel začínajúcich a dokončených bytov). Z celkového počtu dokončených bytov sa 7 897 postavilo v rodinných domoch, čo predstavuje 47,94 %. Z existujúceho bytového fondu v roku 2007 ubudlo 1 442 bytov, z čoho 1 251 z dôvodu asanácií (86,75 %).

V porovnaní s rokom 2006, kedy sa začalo s výstavbou 20 592 bytov, sa počet začatých bytov znížil o 2 476 bytov, t. j. o 12,02 %, avšak aj napriek poklesu to predstavuje **tretiu najvyššiu hodnotu** za posledných 17 rokov (od roku 1991). Oproti roku 2006 sa však zvýšil počet dokončených bytov, a to z hodnoty 14 444 bytov na hodnotu 16 473 bytov, čo predstavuje medziročný nárast o 2 029 bytov, t. j. o 12,31 %. Tento viac než desatinový nárast spôsobil, že počet dokončených bytov bol **historicky najvyššou hodnotou** za posledných 17 rokov. Vývoj začatých a dokončených bytov názorne zobrazuje tabuľka v prílohe č.1 a graf v prílohe č. 6.

V roku 2007 sa na celkovom počte u dokončených bytov znížilo zastúpenie bytov v rodinných domoch, ktoré kleslo na úroveň pod 50 %, a to na hodnotu 47,94 %, čo znamená, že **viac bytov sa postavilo v bytových domoch**. Tento trend pokračuje už od roku 2004, kedy ešte dokončené byty v rodinných domoch predstavovali až 68,07 % z celkového počtu dokončených bytov.

Intenzita bytovej výstavby dosiahla v roku 2007 hodnotu 3,05 dokončených bytov na 1000 obyvateľov, čo opäť predstavuje **najvyššiu hodnotu** za obdobie od roku 1993 (najnižší bol tento ukazovateľ v roku 1995, kedy sa postavilo len 1,15 bytov na 1000 obyvateľov). Napriek najvyššej intenzite bytovej výstavby v roku 2007, nie sú hodnoty tohto ukazovateľa na takej úrovni ako u väčšiny krajín Európskej únie. Napríklad v roku 2003 mal uvedený ukazovateľ hodnotu v Holandsku 3,7, v Belgicku 3,9, v Dánsku 4,4, v Rakúsku 5,2, vo Fínsku 5,4, vo Francúzsku 5,6 a v Írsku až 17,4 bytov na 1000 obyvateľov. V krajinách, ktoré prešli podobným transformačným procesom ako Slovenská republika, intenzita bytovej výstavby

dosahuje hodnoty 4,3 v Poľsku, 3,7 v Slovinsku, 2,7 v Českej republike, 1,3 v Litve a iba 0,3 v Lotyšsku (podľa publikácie Housing Statistics in the European Union 2004). Vývoj hodnoty ukazovateľa intenzity bytovej výstavby podrobnejšie zobrazuje graf v prílohe č. 7.

Dosiahnuté pozitívne výsledky v bytovej výstavbe v minulom roku podmienil vytvorený systém podporných ekonomických nástrojov zo strany štátu (dotácie z MVRR SR, úvery z prostriedkov ŠFRB, či bankové záruky) na rozvoj bývania ale najmä finančné zdroje investorov a developerov. Prejavil sa aj kontinuálny rast reálnych príjmov domácností a následne ich vyššia kúpyschopnosť s možnosťou vložiť viac finančných prostriedkov do zaobstarania si vlastného bývania. Aby sa však SR priblížila v intenzite bytovej výstavby krajinám Európskej únie a tým sa zlepšila aj kvantitatívna úroveň bývania, je naďalej potrebné podporovať pozitívny trend nárastu objemu bytovej výstavby aj zvyšovaním finančných podpôr na tento účel z verejných prostriedkov štátu.

Z porovnania výstavby v jednotlivých krajoch (Príloha č. 2 a č. 8) je zrejmé, že **najviac bytov sa** v minulom roku, tak ako aj v predchádzajúcich rokoch **postavilo v Bratislavskom kraji**, a to 5 726, čo z celkového počtu reprezentuje viac než jednu tretinu (34,76 %). Druhý najvyšší počet, a to 2 688 sa dokončilo v kraji Trnavskom (takmer jedna šestina), za ktorým nasleduje kraj Žilinský s 1 970 dokončenými bytmi (11,96 %). Najmenej bytov sa postavilo v Banskobystrickom kraji - len 934 bytov (5,67 %). Veľmi podobné poradie krajov je aj u začatých bytov, pričom ale podiel začatých bytov na celkovom počte je v Bratislavskom kraji nižší ako pri dokončených bytoch a tvorí niečo viac než jednu štvrtinu (28,83 %), čo predstavuje 5 222 bytov. Najnižší podiel začatých bytov bol v Košickom kraji – 5,86 % (1 061 bytov), za ktorým nasleduje Banskobystrický kraj so 7,55 % (1 367 bytov).

Na vlastníckej skladbe začatých a dokončených bytov (Príloha č. 3) sa podieľali v rozhodujúcej miere byty v súkromnom tuzemskom vlastníctve a menším podielom byty v obecnom vlastníctve. Zastúpenie ostatných vlastníckych foriem na rozvoji bývania je tak, ako aj v uplynulých rokoch zanedbateľné.

V minulom roku sa v súkromnom tuzemskom vlastníctve začalo s výstavbou 15 452 bytov (85,29 %) a v obecnom vlastníctve 2 627 bytov (14,50 %). Dokončených v súkromnom tuzemskom vlastníctve bolo 13 303 bytov (80,76 %) a v obecnom vlastníctve 3 149 bytov (19,12 %).

Z postavených bytov v súkromnom tuzemskom vlastníctve je oproti predchádzajúcim rokom výraznejšie, čo do absolútnych (o 770 bytov viac ako v roku 2006) aj relatívnych

hodnôt (40,64 % podiel na súkromnom tuzemskom vlastníctve), zastúpenie bytov v bytových domoch. Poukazuje to na neustále zvyšujúci sa záujem investorov či developerov investovať do výstavby nových bytových domov a rastúci záujem obyvateľstva o kúpu takýchto bytov.

Trend vývoja vlastníckej štruktúry bytov v posledných rokoch (od roku 2001) poukazoval na postupné zvyšovanie podielu bytov vo vlastníctve miest a obcí a pokles zastúpenia bytov v súkromnom vlastníctve u dokončených i začatých bytov. Pozitívny vývoj ovplyvnil hlavne vytvorený systém štátnej podpory na obstaranie nájomných bytov, prípravu územia a technickej vybavenosti súvisiacej s výstavbou bytov, čo zvýšilo záujem obcí o výstavbu nájomných bytov. Tento trend sa prerušil v roku 2004, kedy sa prejavilo najmä to, že v roku 2003 sa z prostriedkov vyčlenených zo štátneho rozpočtu na program rozvoja bývania financovalo prednostne dokončovanie bytov a stavieb začatých ešte v roku 2002.

V minulom roku sa opätovne a zásadným spôsobom **zvýšil podiel aj počet dokončených nájomných bytov** (o 1 006 bytov oproti roku 2006) **vo vlastníctve miest a obcí** (Príloha č. 3). Dokončené obecné nájomné byty predstavujú 19,12 % z celkového počtu dokončených bytov (v roku 2001 mal ukazovateľ hodnotu 10,4 %, v roku 2002 dosiahol 16,9 %, v roku 2003 až 28,4 %, v roku 2004 klesol na hodnotu 12,1 %, v roku 2005 opäť vzrástol na 13,7 % a v roku 2006 dosiahol hodnotu 14,8 %).

Na veľkostnej skladbe celkového počtu dokončených bytov (Príloha č. 4, č. 9, č. 10 a č. 11) sa najviac podieľali trojizbové byty, a to 27,6 %, nasledovali dvojizbové byty s 23,9 % a štvorizbové byty s 22,3 %. V porovnaní s rokom 2006 došlo vo veľkostnej štruktúre len ku minimálnym zmenám a vývoj v roku 2007 v podstate kopíroval vývoj z roku 2006. Oproti roku 2006 sa postavilo len viac dvojizbových (o 837 bytov) na úkor trojizbových bytov. Mierne sa tiež zvýšilo, aj v absolútnom aj v relatívnom vyjadrení, zastúpenie menších jednoizbových (nárast o 354 bytov, 0,9 %) a dvojizbových bytov (nárast o 213 bytov, 2,06 %).

V kategórii nájomných bytov realizovaných prostredníctvom miest a obcí bola však veľkostná štruktúra odlišná. Najviac dokončených bytov tvorili dvojizbové byty (43,8 %) a 36,4 % postavených bytov bolo trojizbových, čo spolu predstavovalo 80,2 %. Jednoizbové byty a garsónky tvorili ďalšiu pätinu (19,3 %). Vo veľkostnom zložení týchto bytov sú zobrazené tak preferencie potenciálnych záujemcov o nájomné byty vo vlastníctve obcí, ako aj želateľný trend výstavby menších (štartovacích) bytov.

Veľkostné zloženie bytov sa prejavilo aj na hodnote priemernej podlahovej plochy bytu, ktorá v roku 2007 dosiahla $112,0 \text{ m}^2$ (v roku 2006 mala hodnotu $116,2 \text{ m}^2$, v roku 2005 $120,8 \text{ m}^2$ a v roku 2004 - $131,7 \text{ m}^2$) a priemernej obytnej plochy bytu, ktorá dosiahla $70,2 \text{ m}^2$ (v roku 2006 mala hodnotu $71,0 \text{ m}^2$, v roku 2005 - $73,4 \text{ m}^2$ a v roku 2004 - $78,5 \text{ m}^2$). Priemerná podlahová plocha bytov vo vlastníctve obcí dosiahla nižšiu hodnotu - $64,5 \text{ m}^2$.

Výstavbu v roku 2007 podrobnejšie charakterizujú ďalšie údaje v prílohovej časti materiálu.