

# Koncepcia rozvoja bytovej výstavby

schválená uznesením vlády SR č. 1026/1999

## ÚVOD

Bývanie je uznané ako jedna zo základných ľudských potrieb, ktorá by mala byť uspokojovaná na úrovni adekvátnej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti.

Deklarovanie bývania ako jedného zo základných ľudských práv vytvára záväzok pre verejné subjekty (štát, obce), aby sa angažovali pri jeho riešení. Taktiež sociálna diferenciácia spoločnosti vytvára požiadavku na zapojenie verejných subjektov do oblasti bývania. Súvrstvy obyvateľstva, ktoré vzhľadom na charakter bytu ako tovaru nie sú schopné si samy obstaráť adekvátne bývanie. Zasaňovanie štátu do bývania, jeho štruktúrovaná podpora jednotlivým skupinám populácie sa rieši prijatím a uplatňovaním bytovej politiky.

Ako ukazuje dlhoročná prax vyspelých európskych krajín s trhovo orientovanou ekonomikou, najlepším prostriedkom riešenia problému bývania je vytvorenie trhu s bytmi. Riešenie takých problémov ako:

- prístupnosť k primeranému bývaniu,
- cenová dostupnosť bývania,
- kvalita bývania,

nie je možné zabezpečiť bez určitých intervencií štátu a iných verejných subjektov na trhu s bytmi.

Je nevyhnutné v úvode tohto materiálu zdôrazniť, že rozvoj bytovej výstavby je výrazne ovplyvňovaný výkonnosťou ekonomiky, disponibilnými zdrojmi vo verejnom a súkromnom sektore a schopnosťou finančnej dostupnosti bývania pre obyvateľstvo, ako aj cenami ponuky.

## 1. Cieľ koncepcie rozvoja bytovej výstavby

Rozvoj bytovej výstavby tvorí jednu zo zložiek rozvoja bývania. Ciele rozvoja bytovej výstavby preto vychádzajú z cieľov rozvoja bývania. **Základným a dlhodobým cieľom** v rozvoji bývania je saturovanie potrieb bývania, a to vytvorením efektívneho nástroja, ktorým je fungujúci trh s bytmi. Tento musí umožňovať maximálne efektívne uspokojovanie potreby bývania v daných ekonomických, spoločenských a sociálnych podmienkach.

Vytvorenie trhu s bytmi, na ktorom by boli v rovnováhe dopyt a ponuka bytov, ako ukazujú poznatky z európskych krajín, je dlhodobým neustále prebiehajúcim procesom.

Vzhľadom na to, že ide o dlhodobý proces, ktorý je v podstate do značnej miery ovplyvňovaný štátom, všetky opatrenia, ktoré sa v procese tzv. formovania trhu s bytmi prijímajú, musia byť v súlade s týmto strategickým zámerom.

Formulovanie základného cieľa v oblasti bývania vychádza z prijímania čiastkových cieľov, ktoré reagujú na existujúcu aktuálnu situáciu v oblasti bývania, s ich prepojením na

ekonomické a spoločenské podmienky v spoločnosti a ich konkretizovania do postupových krokov na dosiahnutie stanoveného cieľa.

**Formulovanie čiastkových cieľov koncepcie rozvoja bytovej výstavby** musí preto v súčasnej etape vychádzať :

**A. v oblasti bývania z**

- **efektívnosti využívania existujúceho bytového fondu,**
- **potrieb novej bytovej výstavby,**
- **prípravy územia pre bytovú výstavbu,**

**B. v oblasti ekonomických, spoločenských a sociálnych podmienok z vytvárania**

- **priaznivých makroekonomických podmienok,** ktoré umožnia ekonomický rozvoj národného hospodárstva, rast príjmov domácností,
- **efektívnych systémov financovania bytovej výstavby** založeného na štruktúrovanom systéme ekonomických nástrojov podpory pre všetky vrstvy obyvateľstva,
- **zodpovedajúcej úrovne právnych predpisov.**

**2. Charakteristika východísk pre koncepciu rozvoja bytovej výstavby**

Stanovenie čiastkových cieľov pre oblasti formovania rozvoja bytovej výstavby musí vychádzať z analýzy súčasného stavu bývania, ekonomických, spoločenských a sociálnych podmienok. Na základe uvedeného možno charakterizovať nasledovné východiská:

- **nízka vybavenosť obyvateľstva bytmi** - podľa sčítania v roku 1991 bolo v Slovenskej republike 307 bytov na 1000 obyvateľov, čo predstavuje cca 68 % terajšej úrovne vyspelých európskych krajín,
- **relatívne mladý bytový fond** - priemerný vek bytov v bytových domoch je 28 rokov, v rodinných domoch 48 rokov,
- **vysoký štandard** z hľadiska vybavenosti bytov,
- **zlý technický stav bytového fondu** najmä staršieho ako 30 rokov v dôsledku zanedbanosti opráv a údržby, kde náklady na obnovu sa odhadujú na cca 90 mld. Sk,
- **zmena vlastníckych vzťahov k bytom,** ktorá môže priniesť v budúcnosti vo vzťahu k užívaniu bytov novú kvalitu, ale aj problémy,
- **vysoká cena bytov** - priemerná cena m<sup>2</sup> plochy bytu v roku 1998 vzrástla oproti roku 1990 o cca 740 %,
- **nízka solventnosť obyvateľstva, s relatívne nízkym priemerným zárobkom (10 tis. Sk na zamestnanca) a pokračujúcou diferenciáciou obyvateľstva podľa príjmov a vysoká nezamestnanosť,** v dôsledku čoho sa priemerná reálna spotreba domácností v roku 1998 znížila oproti roku 1989 na 85,0 %,

- **pomaly sa meniaci systém právnych vzťahov v oblasti bývania**, ktorý nevytvára podmienky pre tvorbu transparentného trhu s nájomnými bytmi pre vysoký stupeň ochrany nájomníka,
- **nerealizovanie zámerov z koncepcie bytovej politiky**, schválenej uznesením vlády SR č. 867 z 21. Novembra 1995, najmä **nepristúpenie k deregulácii nájomného** - v roku 1997 tvorili výdavky na bývanie v SR 12,7 % z čistých príjmov domácnosti (v ČR 16,6 %, v Rakúsku 22,0 %) z týchto výdavkov čisté nájomné tvorí len 13,8 %, zatiaľ čo vo vyspelých krajinách tvorí čisté nájomné až 75 %,
  - **nekomplexné finančné systémy podpory novej výstavby**, chýbajú daňové zvýhodnenia,
  - **priorita výstavby bytov** v Programovom vyhlásení vlády, ktorá patrí medzi najvýznamnejšie a ktorá predpokladá v rokoch 1999 - 2002 výstavbu 56 000 bytov,
  - **ťažkosti v oblasti makroekonomického vývoja** národného hospodárstva v dôsledku nevhodne volených temp a spôsobov rozvoja predchádzajúcej vlády.

### 3. Rozvoj v oblasti existujúceho bytového fondu

Rozvoj bytovej výstavby podmieňuje efektívnosť využívania existujúceho bytového fondu. Neinvestovaním do obnovy bytového fondu dochádza k vyšším úbytkom, ktoré je nevyhnutné nahradiť, a tým vrastajú požiadavky na novú bytovú výstavbu. **Rozvoj v oblasti existujúceho bytového fondu** je preto daný cieľom zachrániť bytový fond, predĺžiť výrazne jeho životnosť a vytvoriť podmienky pre rozhodujúce úspory energie. Bytový fond na Slovensku patrí k najmladším v Európe. Napriek tomu vykazuje tento fond určité nedostatky, ktoré

- a. ohrozujú bezpečnosť užívania,
- b. znižujú úžitkovú hodnotu, zvyšujú prevádzkové náklady a môžu viesť k vzniku porúch ohrozujúcich zdravie a bezpečnosť obyvateľstva,
- c. sú spôsobené prekročenou životnosťou a opotrebovaním stavebných konštrukcií, ale najmä technického zariadenia budov.

Rozvoj v oblasti existujúceho bytového fondu z hľadiska naplňovania jeho cieľov preto stanovuje požiadavku na

- **obnovu bytových domov s vykázanými systémovými poruchami** - ohrozujúcimi bezpečnosť užívania,
- **obnovu ostatného bytového fondu.**

Náklady na obnovu vyplývajú z konkrétneho fyzického stavu bytového fondu. Podľa analýz na obnovu bytového fondu v bytových domoch je možné predpokladať požiadavku na zdroje v rozsahu od 600 mil. Sk v roku 2000 až po cca 13 400 mil. Sk v roku 2010. Náklady na obnovu bytového fondu v rodinných domoch, ktorý tvorí cca 50 % z celkového bytového fondu, nie je možné kvantifikovať vzhľadom na nepoznanie súčasného stavu. Stav tohto bytového fondu vzhľadom na formu vlastníctva je v priemere lepší, ako bytový fond v bytových domoch, aj napriek tomu, že takmer 52 % bytového fondu v rodinných domoch bolo postaveného do roku 1961.

Obnova bytového fondu sa bude v prevažnej miere realizovať z vlastných zdrojov vlastníkov, resp. z úverových zdrojov. Pri odstraňovaní systémových porúch je žiadúca účasť štátu, pretože ide o poruchy bytových domov nezapríčené užívateľmi, ale poruchy spôsobené schváleným technickým riešením. Predpokladáme, že podiel štátu bude v rozsahu do 50 % nákladov na odstraňovanie týchto porúch a v ročnom objeme nepresiahne do roku 2005 čiastku 200 mil. Sk.

Na financovanie obnovy sa budú využívať existujúce ekonomické nástroje podpory bývania, najmä systém stavebného sporenia, v ktorom sa predpokladajú nasledovné zdroje

Stavebné sporenie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
PSS	8 945	7 867	7 362	7 113	7 423	7 992	7 824	11 894
VÚBW	5 004	5 541	6 002	5 251	5 572	6 078	6 554	8 705
<b>Celkom</b>	<b>13 949</b>	<b>13 408</b>	<b>13 364</b>	<b>12 364</b>	<b>12 995</b>	<b>14 070</b>	<b>14 378</b>	<b>20 599</b>

Zdroje stavebných sporiteľní na obnovu (mil. Sk) Tabuľka č. 1

Prameň: Z podkladov stavebných sporiteľní.

Z uvedeného vyplýva, že stavebné sporiteľne budú mať na obnovu bytového fondu vytvorené zdroje v dostatočnom rozsahu. Problémom zostáva, aby prostriedky, ktoré sa predpokladajú naakumulovať vo fonde stavebného sporenia boli investované do obnovy bytového fondu.

Pre stimuláciu vlastníkov investovať do komplexnej obnovy bytového fondu, nie len do vylepšovania bytov (ako je tomu v súčasnosti), **je nevyhnutné zo strany štátu vytvoriť legislatívne opatrenia v oblasti daňových nástrojov.**

#### 4. Rozvoj v oblasti výstavby bytov

Pre Slovensko vzhľadom na svoju vybavenosť bytmi (307 bytov/1000 obyvateľov v roku 1991) **je cieľom v najbližšom období kvantitatívny rozvoj bytového fondu.** Potreby bývania ďaleko prevyšujú možnosti ich krytia novou výstavbou. Preto **rozvoj novej výstavby bytov** musí byť založený na vytváraní maximálnych ekonomických možností na zabezpečenie novej bytovej výstavby. Ide o ekonomické možnosti tak obyvateľstva, ako aj obcí a štátu. Všetky tieto možnosti sú obecné dané ekonomickým rozvojom národného hospodárstva a disponibilným kapitálom. V praxi sa ekonomické možnosti národného hospodárstva premietajú do ekonomických nástrojov podpory financovania rozvoja bytovej výstavby.

Základným ekonomickým cieľom Slovenska je vstup do EÚ. Pri vstupe do EÚ, ktorý by predpokladáme okolo roku 2005, by podiel HDP na obyvateľa mal byť približne na polovičnej úrovni aká bude v tom období v EÚ. V prípade vstupe do EÚ je potom možné predpokladať oveľa vyššie tempo rastu. Ako ukazuje príklad Írska (príloha č. 4) bolo by možné rátať s tempom HDP okolo 8 %, čo by vytváralo priaznivé podmienky aj pre rozvoj bytovej výstavby.

**Rozvoj bytovej výstavby do roku 2010 je preto potrebné rozdeliť na dve etapy:**

- etapa do predpokladaného vstupe do EÚ (okolo r. 2005),

- etapa po predpokladanom vstupe do EÚ (po roku 2005).

#### 4.1 Rozvoj bytovej výstavby do predpokladaného vstupu do EÚ

##### Rozvoj bytovej výstavby do predpokladaného vstupu do EÚ je určovaný:

- Programovým vyhlásením vlády,
- existujúcim systémom ekonomických nástrojov podpory rozvoja bývania,
- vývojom ekonomickej situácie v národnom hospodárstve a u obyvateľstva.

Vláda Slovenskej republiky sa vo svojom programovom vyhlásení v oblasti rozvoja bývania zaviazala **pripraviť legislatívne a inštitucionálne podmienky, ktoré budú motivačne pôsobiť na stavebníkov (investorov) a úverovú infraštruktúru tak, aby bola vhodná pre rôzne príjmové skupiny obyvateľstva a vytvoriť ekonomické podmienky pre realizáciu v priemere 14 tisíc bytov ročne. Na financovanie bytovej výstavby a obnovy bytového fondu sa okrem vlastných zdrojov stavebníkov bude využívať komplexný systém ekonomických nástrojov, najmä výhodných úverov a daňových úľav. Pre tento účel vláda zdokonalí existujúce systémy financovania - stavebné sporenie, Štátny fond rozvoja bývania a hypotekárne úverovanie a vytvorí systém financovania výstavby nájomných bytov pre občanov s nízkymi príjmami.**

Aby sa zabezpečilo postavenie 56 000 bytov za 4 roky, predpokladá sa nasledovné dokončovanie bytov v jednotlivých rokoch:

- rok 1999 - 10 000 bytov,
- rok 2000 - 12 500 bytov,
- rok 2001 - 15 500 bytov,
- rok 2002 - 18 000 bytov.

Nielen obdobie realizácie programového vyhlásenia vlády v rozvoji bývania, ale celé **obdobie do roku 2005**, vzhľadom na situáciu v národnom hospodárstve, by malo byť zamerané na mobilizáciu finančných zdrojov na rozvoja bývania a na maximálne rozvinutie fungovania existujúcich nástrojov podpory bývania, aj keď tieto opatrenia nemusia byť niekedy plne systémové s trhovými podmienkami. Za takéto opatrenie sa považuje napríklad poskytovanie podpory na bytovú výstavbu prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, ktoré však významnou mierou prispelo k oživeniu výstavby bytov a v súčasnej ekonomickej situácii má rozhodujúci vplyv na rozvoj bytovej výstavby. Toto potvrdzuje aj skutočnosť, že výpadok zdrojov v Štátnom fonde rozvoja bývania má vplyv na začínanie bytov, čo je možné dokázať negatívnym vývojom v začínaní bytov v 1. polroku 1999 oproti roku 1998. Pritom podmienky pre 2. polrok nie sú priaznivejšie, takže je možné očakávať, že sa nezačne stavať ani toľko bytov, ako v roku 1997, čo môže negatívne ovplyvniť proces dokončovania bytov v budúcich rokoch, najmä ak skutočný stav začínaní a tým aj rozostavanosti nie je známy (sledujú sa iba stavebné povolenia). V nasledujúcej tabuľke je uvedený priebeh začatia a dokončovania bytov v rokoch 1997-1998 - 1. polrok 1999.

Byty	1. polrok 1997	rok 1997	1. polrok 1998	rok 1998	1. polrok 1999
Dokončené	2 735	7 172	3 506	8 234	4 196

Začaté	4 480	12 844	8 609	16 857	5 461
--------	-------	--------	-------	--------	-------

Podľa vydaných stavebných povolení a kolaudačných rozhodnutí

**Finančný systém podpory rozvoja novej výstavby bytov musí byť založený na akceptovateľných dlhodobých úveroch. Ale aj tento systém má svoje hranice, a to v ekonomickej schopnosti obyvateľstva splácať tieto úvery. Z tohto hľadiska je poučná komparácia so situáciou v rokoch 1986-1990 (príloha č. 2), z ktorej vyplýva, že oproti uvedenému obdobiu na jednej strane štát vynakladá na novú výstavbu bytov priemerne ročne 6,73 krát menej prostriedkov, na strane druhej u obyvateľstva poklesli reálne príjmy, klesla kúpna sila vrátane schopnosti využitia vkladov obyvateľstva na obstaranie bývania o 243 % (na 1 obyvateľa predstavujú vklady cca 47 tis. Sk).**

**Finančné systémy založené na dlhodobých úveroch sú v súčasnosti tvorené:**

- systémom **stavebného sporenia**, ktorý poskytuje účastníkom stavebného sporenia (fyzickým osobám) možnosť prístupu k úverom, resp. medziúverom s lehotou splatnosti do 18 rokov a úrokovou sadzbou 6 %,
- systémom **štátnej podpory** realizovaný prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý umožňuje prístup fyzickým a právnickým osobám na výstavbu bytov k úverom s lehotou splatnosti do 30 rokov a úrokovou sadzbou do 6 %,
- systémom **hypotekárneho úverovania**, ktorý umožňuje fyzickým a právnickým osobám získanie úveru u fyzických osôb s lehotou splatnosti do 30 rokov a úrokovou sadzbou 13,5 % ± 4,0 % a právnických osôb s lehotou splatnosti do 20 rokov a úrokovou sadzbou 17,2 % ± 4,0 %.

Cieľovým riešením v oblasti úverovej infraštruktúry pre bytovú výstavbu by malo byť financovanie v systéme hypotekárneho úverovania. V súčasnosti štát prijal opatrenia, ktoré majú smerovať k sprístupneniu tohto finančného systému. V novele zákona o bankách sa zaviedol štátny príspevok, ktorým štát bude znižovať výšku úrokovej sadzby určenej v zmluve o hypotekárnom úvere. Pri schválenom znížení úrokovej sadzby pre rok 1999 vo výške 6 bodov by zaťaženie štátu z úverov na výstavbu 1 000 bytov, vo výške úveru 1 mil. Sk a lehotou splatnosti 30 rokov v prvom roku predstavovalo 60 mil. Sk. Pri postupnom tempe rastu podporovaných hypotekárnych úverov by v roku 2010 bola zaťaženosť štátneho rozpočtu 7 920 mil. Sk so záväzkom na ďalšie roky. (Podrobný prepočet je v prílohe č. 3).

Súčasne je potrebné uviesť, že rozvinutie hypotekárneho úverovania má ďalšie obmedzujúce faktory, ktorými sú

- schopnosť obyvateľstva splniť podmienky pre poskytnutie hypotekárnych úverov (bez bonifikácie je len cca 4,5 % obyvateľstva a s bonifikácie asi 8 % obyvateľstva schopných splácať tieto úvery),
- realizovanie predaja hypotekárnych záložných listov pri súčasnej situácii na kapitálovom trhu.

Pre odstránenie druhého faktora je nevyhnutné, aby začali na kapitálovom trhu pôsobiť inštitúcie s tzv. dlhými peniazmi. Ide predovšetkým o penzijné fondy, investičné a poisťné fondy. Do obdobia aktívneho pôsobenia týchto inštitúcií (predpokladáme v roku 2005) by bolo vhodné, aby štát namiesto podpory prostredníctvom štátnych príspevkov k hypotekárnym úverom realizoval odkúpenie hypotekárných záložných listov. Z ich výnosov by hypotekárne banky poskytovali hypotekárne úvery na bytovú výstavbu, pričom podmienkami odkúpenia hypotekárných záložných listov by štát súčasne reguloval úrokovú sadzbu hypotekárných úverov a nerealizoval by priamu podporu prostredníctvom štátneho príspevku. Zo strany štátu by išlo súčasne o kapitalizáciu svojich výdavkov.

Je však nevyhnutné uviesť, že v súčasnom období nie je možné zabezpečiť potrebný rozsah novej výstavby bytov len prostredníctvom výhodných dlhodobých úverov. Zabezpečenie tohto cieľa si v súčasných ekonomických podmienkach štátu, ale predovšetkým obyvateľstva vyžaduje nevyhnutne zvýšiť účasť štátu formou dotačnej a daňovej politiky.

*Východisko v tejto situácii z hľadiska rozvoja novej bytovej výstavby preto spočíva v:*

- **zabezpečení rozvoja ekonomiky v takom rozsahu, aby došlo k výraznému zvýšeniu príjmov obyvateľstva (rast zamestnanosti a reálnych príjmov) a tým aj zvýšeniu schopnosti domácností splácať úvery na novú bytovú výstavbu,**
- **zvýšení výstavby nájomných bytov pre občanov s nízkymi príjmami a tým zvýšení účasti štátua obcí pri rozvoji bytovej výstavby – z dlhodobého hľadiska by tieto byty (v modernom chápaní) mala tvoriť cca 20 % z celkového bytového fondu,**
- **zainteresovaní investorov (právnických a fyzických osôb) formou daňových úľav a liberalizovaným nájomným – na výstavbe najmä nájomných bytov bez účasti verejných zdrojov.**

**Vo väzbe na uvedené bude potrebné v pripravovanej koncepcii štátnej bytovej politiky definovať výstavbu bytov pre sociálne slabé skupiny obyvateľstva, jej podiel, ako aj podiel ostatných druhov výstavby a systém financovania pre rozdielne sociálne vrstvy.**

**Vzhľadom na celkovú ekonomickú situáciu, ako aj na komparáciu vývoja intenzity stavania, napr. v Írsku (príloha č. 4) nie je možné očakávať, že by intenzita výstavby nových bytov do roku 2005 prekročila 20 000 bytov ročne, čo by znamenalo výstavbu 3,7 bytu na 1000 obyvateľov.**

**O tom, že sa nedá ľubovoľne zvyšovať intenzita novej výstavby, ak to ekonomika nedovoľuje, je dôkazom nová koncepcia štátnej bytovej politiky v Českej republike, v ktorej namiesto podpory novej výstavby sa má záujem sústrediť na starostlivosť o existujúci bytový fond a podporu domácností s problémami. Pritom ekonomická situácia v Českej republike je priaznivejšia ako v Slovenskej republike.**

## **4.2 Rozvoj bytovej výstavby po predpokladanom vstupe do EÚ**

**Rozvoj bytovej výstavby po predpokladanom vstupe do EÚ by mal vychádzať z novej koncepcie bytovej politiky, ktorá by bola vypracovaná už pre stabilizovanú spoločnosť, ktorá je členom EÚ. Z kvantitatívneho hľadiska je však možné očakávať, že ak SR vstúpi okolo roku 2005 do EÚ, tak intenzita bytovej výstavby by sa mohla pohybovať okolo 5 bytov na 1000 obyvateľov (príloha č. 5).**

Do vstupu do EÚ bude totiž prebiehať proces ekonomických a spoločenských zmien, ktoré by sa mali ukončiť vstupom do EÚ. Potom by mal nasledovať kvalitatívne nový politický, ekonomický a spoločenský rozvoj Slovenska. **Nová koncepcia bytovej politiky** by mala byť vypracovaná už pred vstupom do EÚ, aby sa na jej základe dali pripravovať legislatívne a ekonomické nástroje podpory rozvoja bývania.

Nová bytová politika zohľadní funkciu a podmienky pôsobenia ekonomiky Slovenskej republiky v EÚ, proces urbanizácie ako aj ekonomické a spoločenské rozvrstvenie spoločnosti, nové úlohy štátu v oblasti bytovej politiky.

Komparácia bytových politík štátov EÚ ukazuje, že existujú určité spoločné tendencie, ale že bytová politika každého jedného štátu je osobitná. Rozdiely vznikajú najmä z určitých tradícií každej krajiny v oblasti bývania.

Je zrejmé, že rozhodujúci podiel v **systéme financovania bytovej výstavby** budú mať hypotekárne úvery. Stavebné sporenie bude plniť doplnkovú funkciu a pre bytovú výstavbu bude mať charakter postupného sporenia. Aj účasť štátu v ňom (štátne dotácie) by mala byť nižšia (príloha č. 1). Súčasťou úverového systému musí zostať aj Štátny fond rozvoja bývania, ktorý pri postupnom znižovaní dotácií zo štátneho rozpočtu, bude mať výrazne vyššie vlastné zdroje a bude zameraný na poskytovanie výhodných úverov pre nižšie príjmové skupiny obyvateľstva.

### 4.3 Potreba finančných prostriedkov na bytovú výstavbu a národohospodárske efekty bytovej výstavby

**Potreba finančných prostriedkov na realizáciu bytovej výstavby** tak ako sa predpokladá ich realizácia v koncepcii rozvoja bytovej výstavby je globálne uvedená v tabuľke č. 2. Podrobný výpočet je v návrhu koncepcie zdrojov financovania bytovej výstavby, ktorý tvorí prílohu č. 1.

**Potreba finančných prostriedkov na bytovú výstavbu** Tabuľka č. 2

	m.j.	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
<b>P o ě t bytov</b>	b.j.	10 000	12 500	15 500	18 000	18 500	19 000	19 500	20 000	28 000
<b>Potreba v bežných cenách</b>	mil. Sk	18 345	25 141	32 931	41 390	47 076	53 775	60 122	67 988	123 749

**Bytová výstavba je síce finančne náročná, ale z národohospodárskeho hľadiska má pozitívny dopad na vývoj národného hospodárstva. Investície do bytovej výstavby vo výške 1 mil. Sk, bez ohľadu na zdroj týchto investícií (prostriedky štátu, obcí, vlastné zdroje fyzických a právnických osôb apod.) predstavujú príjmy pre štát vo výške 430 tis. Sk a zníženie výdavkov štátu o 143 tis. Sk (príloha č. 6). Spolu teda ide o celkový prínos pre štát vo výške 57 % z každej koruny investovanej do bytovej výstavby. Prínosy pre štát s porovnaním na predpokladané výdavky sú spracované v návrhu koncepcie zdrojov financovania bytovej výstavby (príloha č. 1).**



#### 4.4 Investorskododávateľské zabezpečenie bytovej výstavby

Zabezpečovanie bytovej výstavby na Slovensku má niekoľko charakteristických prvkov, ktoré z pohľadu rozvoja bytovej výstavby pôsobia negatívne. Ide o

- **nedostatok kapitálu všeobecne** - prakticky neexistujú u nás developerské firmy a systém financovania (stavebné sporenie, ŠFRB) vychádza z financovania výstavby bytov fyzickými osobami,
- **individuálny spôsob výstavby** objektov, nadstavieb a pod. Iba výnimočne v ojedinelých prípadoch sa stavajú ucelené menšie obytné súbory. Aj tam sú však problémy s financovaním a tým aj s realizáciou.

V prípade, ak má byť dosiahnutá vyššia intenzita výstavby, **je potrebné vytvoriť podmienky pre nové spôsoby a formy organizácie výstavby.**

**Pri zabezpečovaní bytovej výstavby v spoločnosti je potrebné zaviesť chýbajúce moderné systémy prípravy a realizácie výstavby,** ktoré sa používajú vo vyspelých krajinách, a to či už ide o výstavbu bytov v obecnom vlastníctve alebo v súkromnom vlastníctve. Moderné systémy pri výstavbe nájomných bytov pre občanov s nízkymi príjmami vyžadujú vytvorenie podmienok pre organizácie s novou modernou náplňou pre prípravu investícií, ich realizáciu a spravovanie, ktoré budú pracovať na neziskovom princípe. V oblasti prípravy ostatnej výstavby je to fungovanie developerských firiem.

Vyššia intenzita výstavby si vyžiada budovanie nových štvrtí v mestách, ale aj sústredenej prímestskej výstavby rodinných domov. Tento systém existoval už v Československu v tridsiatych rokoch. Išlo predovšetkým o výstavbu nových štvrtí, resp. radovú zástavbu okrajových častí miest. Vzhľadom na tradície výstavby rodinných domov na Slovensku je potrebné finančne **podporiť najmä radovú výstavbu rodinných domov. Táto má niekoľko predností:**

- **minimalizuje zabratie poľnohospodárskej pôdy,**
- **maximalizuje využitie stavebného územia,**
- **minimalizuje tepelné straty pri užívaní rodinných domov (dve spoločné steny),**
- **umožňuje riešenie rekreácie, vlastnej realizácie a aj určitý ekonomický prínos (záhradka).**

**Sústredená bytová výstavba bude vyžadovať aj nový prístup pri získavaní a príprave stavebných pozemkov. Táto forma výstavby, zabezpečenie výstavby z jedného miesta, developerský spôsob, kedy budúci vlastníci by vstupovali do procesu výstavby až po jej ukončení by zjednodušil a najmä uľahčil financovanie výstavby, a to všetkým účastníkom. Súčasne by tento postup vytvoril lepšie predpoklady pre rozvinutie hypotekárneho úverovania, nakoľko budúci vlastník bytu by vstupoval do procesu už v čase existencie nehnuteľnosti (bytu) a poskytovaný hypotekárny úver by zabezpečil touto**  
n e h n u t e ľ n o s ť o u .

#### 5. Príprava územia pre výstavbu

**Príprava územia** je nevyhnutnou podmienkou na realizáciu bytovej výstavby. Nedostatočná príprava územia existuje prakticky už v súčasnosti. Tento nedostatok sa rieši tým spôsobom, že oproti minulosti sa nepoužíva výstavba na zelenej lúke, ale zahusťuje sa výstavba už v zastavanom území a používajú sa v značnej miere nadstavby. Ak sa má zabezpečiť predpokladaná nová výstavba, musí sa systematicky pristúpiť k príprave nových stavebných pozemkov pre bytovú výstavbu.

#### **Prípravu územia treba rozdeliť do dvoch fáz:**

- získanie pozemkov pre výstavbu,
- vybudovanie technickej infraštruktúry.

**Za prípravu územia pre bytovú výstavbu** by mali byť zodpovedné obce s vytvorenými legislatívnymi a ekonomickými nástrojmi. Pripravovaná koncepcia decentralizácie a reformy verejnej správy uvažuje s výkonom týchto činností miestnou samosprávou.

Základom pre získanie pozemkov na výstavbu bytov musí byť územno-plánovacia dokumentácia. V prípade, nevyužívania pozemku na účel schválený v územno-plánovacej dokumentácii bude nevyhnutné upraviť ďalšie postupy, napr. sankcie v podobe zvýšených daní z nehnuteľnosti (pozemku) za nevyužívanie pozemku na daný účel, resp. zmenu užívania. V tejto súvislosti bude však nevyhnutná koordinácia so stavebnými úradmi. Obec, ako orgán zodpovedný za prípravu územia, musí mať na zreteli pri zainvestovaní pozemku zabezpečenie jeho využívania podľa schváleného účelu.

Optimálnym riešením je, **aby vybudovanie technickej infraštruktúry** bolo zabezpečované z jedného miesta (developer), ktorý by po vybudovaní technickej siete jednotlivé siete predával prevádzkovateľom a pozemky záujemcom o výstavbu ako zainvestovaný pozemok.

**Potreba finančných prostriedkov na realizáciu prípravy územia vybudovaním technickej vybavenosti**, tak ako sa predpokladá jej realizácia v koncepcii rozvoja bytovej výstavby je globálne uvedená v tabuľke č. 3. Podrobná kvantifikácia požiadavky na výstavbu technickej vybavenosti je uvedená v prílohe č. 1

#### **Potreba finančných prostriedkov na výstavbu technickej infraštruktúry Tabuľka č. 3**

	m.j.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
<b>Potreba v bežných cenách</b>	mil. Sk	3 592	4 707	5 913	6 725	7 682	8 589	9 715	17 685

Náklady na výstavbu technickej vybavenosti majú rastúci trend, ale z pohľadu ich zdrojového krytia bude podiel štátu, najmä s ohľadom na pripravovanú reformu verejnej správy, reformu daňového systému a legislatívne úpravy v oblasti energetiky, vodovodov a kanalizácie trvalo klesať. Odsúvanie riešenia niektorej z uvedených oblastí znamená **pretrvávajúce a neznižujúce nároky na štátny rozpočet**.

#### **6. Legislatívne zmeny**

Súčasťou koncepcie rozvoja bytovej výstavby sú aj **legislatívne zmeny**, ktorých prijatie je nevyhnutnou podmienkou pre vytvorenie protrhovej klímy v oblasti bývania a napomôžu

uvádzať do života potrebné zmeny v tých oblastiach, ktoré sa bezprostredne týkajú rozvoja bývania. Okrem zmien, ktoré sú už v súčasnosti v procese ukončeného schvaľovania, resp. legislatívneho konania (stavebné sporenie, podpora hypotekárneho úverovania a novelizácia zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania) je nevyhnutné pristúpiť k ďalším legislatívnym úpravám tak, aby boli kompatibilné s právnymi predpismi EÚ v tejto oblasti.

**1. Návrh na niektoré legislatívne úpravy, ktoré je nevyhnutné pre rozvoja bytovej výstavby prijať, bol premietnutý do Plánu legislatívnych úloh vlády, resp. do iných vládou prijatých materiálov, pričom ide o nasledovné právne normy:**

- a. Systémové riešenie deregulácie nájmu (uznesenie č. 90/1999)
  - novelizácia vyhlášky č. 60/1964 Zb. v znení neskorších predpisov alebo prijatím novej právnej úpravy. Riešenie musí byť transparentné, pričom pri existujúcom bytovom fonde by mala byť stanovená aj doba, do ktorej sa predpokladá dereguláciu dokončiť,
  - stanoviť podmienky pre výpočet nájomného pre novo postavené byty.
- a. Novelizácia zákona č. 70/1998 Z.z. o energetike a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov (uznesenie vlády č. 853/1998), ktorá upraví normatívnu povinnosť vlastníkov energetických zariadení a rozvodov investovať prostriedky do ich rozvoja pri zohľadnení ekonomickej efektívnosti výstavby týchto zariadení.
- b. Prijatie zákona o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách (uznesenie vlády č. 853/1998) ktorá upraví povinnosť vlastníkov týchto sietí a zariadení investovať prostriedky do ich rozvoja pri zohľadnení ekonomickej efektívnosti výstavby týchto zariadení.

**1. Pre rozvoj bytovej výstavby je však nevyhnutné prijať aj ďalšie zmeny, resp. úpravy existujúcich právnych noriem:**

- a. **Novelizovať zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ako aj ostatných predpisov z hľadiska odstránenia nadmernej ochrany nájomníka.**
- b. **Novelizovať zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov, z hľadiska určenia doby po ktorú bude platiť prevod bytov do vlastníctva užívateľa bytu.**
- c. **Novelizovať zákon č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov tak, aby umožňoval daňové úľavy pre fyzické a právnické osoby, ktoré investovali v bytovej výstavbe a obnove bytového fondu (napr. postupné odpočítanie časti investícií alebo úroku z úveru od základu dane pre fyzické osoby apod.).**
- d. Novelizovať zákon č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností tak, aby vytvoril obciam možnosť zvyšovania daní v prípade nevyužívania pozemku na účel

stanovený v územno-plánovacej dokumentácii, s dôrazom na zainvestovaný pozemok.

e. Prijat' zákon o neziskových organizáciách v oblasti bývania.

**Okrem uvedených legislatívnych zmien a pre riešenie niektorých špecifických oblastí je žiadúce aby vláda prijala program**

- poskytovania nenávratných štátnych príspevkov na výstavbu nájomných bytov,
- poskytovania štátnych príspevkov na výstavbu technickej vybavenosti k nájomným bytom,
- poskytovania štátnych príspevkov pre odstraňovanie systémových porúch bytových domov.

## **7. Záver**

Z materiálu vyplýva, že výkonnosť ekonomiky v najbližšom období nevytvorí dostatok disponibilných zdrojov, ako aj finančných možností u obyvateľstva pre financovanie primeraného bývania. Rozvoj bytovej výstavby vytvorením ekonomických podmienok, bez možnosti ich reálneho naplnenia nie je možné realizovať. Vzhľadom na uvedené pre financovanie bytovej výstavby a obnovy bytového fondu sa okrem vlastných zdrojov stavebníkov musí využívať komplexný systém ekonomických nástrojov, najmä výhodných úverov a daňových úľav.

Pre naplnenie cieľa stanoveného v programovom vyhlásení vlády a vytvorenie priaznivejších východísk pre ďalšie obdobia musí vláda v prechodnom období do roku 2005 vzhľadom na vývoj ekonomiky a možnosti občanov výrazne posilňovať priame zdroje pre bytovú výstavbu, pričom zo štátneho rozpočtu je v tomto období potrebné podporovať

- a. hypotekárne úverovanie formou štátnych príspevkov a odkupovania hypotekárnych záložných listov štátom,
- b. výstavbu nájomných bytov do vlastníctva obcí,
- c. výstavbu technickej vybavenosti k nájomným bytom,
- d. Štátny fond rozvoja bývania, ktorý bude zameraný na poskytovanie podpory najmä pre občanov s nižšími príjmami a na výstavbu nájomných bytov,
- e. stavebné sporenie poskytovaním štátnej prémie.

Rovnako je nevyhnutné rozvinúť daňové nástroje na stimulovanie investorov pre oblasť bytovej výstavby, ktoré spolu s hypotekárnym financovaním by po roku 2005 mali byť hlavnými piliermi rozvoja bytovej výstavby. V oblasti daňových nástrojov ide predovšetkým o možnosť odpočítania úroku z úveru použitého na bytovú výstavbu alebo obnovu bytového fondu od základu dane počas platnosti zmluvy o úvere a možnosť zníženia daňového základu u fyzických osôb o objem investícií do bytovej výstavby a obnovy bytového fondu rovnomerne po dobu 10, resp. 5 rokov

Pre motivovanie investorov investovať do rozvoja nájomného bytového sektoru je potrebné zrušiť reguláciu nájomného pri výstavbe nových bytov bez účasti verejných zdrojov. Súčasne pre rozvoj bývania je nevyhnutné postupne deregulovať ceny nájomného v existujúcom bytovom fonde. V tejto súvislosti nie len otázka ekonomiky, ale aj otázka riešenia právnych

vzťahov vzniku a trvania nájomného pomeru má svoje nezastupiteľné miesto a je nevyhnutné pristúpiť k jej riešeniu.

Pre rozvoj prípravy a realizácie bytovej výstavby je nevyhnutné vytvoriť lepšie podmienky pre vznik a fungovanie neziskových organizácií a inžinierskych organizácií – developerov.

Rozvoj bytovej výstavby podmieňuje aj deregulácia cien energií a stanovenie povinnosti vlastníkov sietí investovať do rozvoja sietí v súlade s územno-plánovacou dokumentáciou s podmienkou dodržania ekonomickej efektívnosti.

Pre rozvinutie hypotekárneho bankovníctva sa musia vytvoriť podmienky pre činnosť inštitúcií s tzv. dlhými peniazmi (poistné a dôchodkové fondy), pre ktoré budú na kapitálovom a finančnom trhu vytvorené motivujúce podmienky pre odkupovanie hypotekárnych záložných listov.

Po vstupe do EÚ bude možné využívať pre účel rozvoja bývania aj zahraničné zdroje. Ich využitie v prechodnom období je veľmi obmedzené, vzhľadom na mieru inflácie a nepriaznivé ekonomické faktory, ktoré vplyvom kurzového rizika spôsobujú, že tieto zdroje sú neúnosne drahé. Skúsenosti z Poľska dokumentujú, že využitie zahraničných zdrojov v období transformácie pre rozvoj bývania je problematické.

Pre naplnenie uvedených zámerov v oblasti rozvoja bytovej výstavby je nevyhnuté, aby boli prijaté a do praxe uvedené navrhované úpravy v oblasti legislatívnych zmien.

**Záverom je potrebné zdôrazniť, že neprijatie resp. odsúvanie plnenia úloh uvedených v tejto časti znamená nesplnenie zámerov vlády prijatých v Programovom vyhlásení pre oblasť rozvoja bývania a ohrozenie plnenia celkových zámerov pre rozvoj bývania na Slovensku.**

---

Príloha č. 1

## Koncepcia zdrojov financovania bytovej výstavby

### A. Zhodnotenie existujúcich ekonomických nástrojov financovania bytovej výstavby

**Na financovanie obnovy bytového fondu ako aj výstavby nových bytov v súlade s koncepciou štátnej bytovej politiky** sa postupne vytvorili tri ekonomické nástroje, ktorými sú stavebné sporenie, Štátny fond rozvoja bývania a hypotekárne bankovníctvo. Ich pôsobenie na rozvoj bytovej výstavby je značne rozdielny.

	1992 - 1998			1999 (k 30.06.1999)		
	PSS	VÚBW	Spolu	PSS	VÚBW	Spolu
1. Štátna prémie	10 194,8	2 448,4	12 643,2	445,2	121,4	566,6*
2. Stavebný úver	391,6	128,0	519,6	246,1	177,0	423,1
3. Medziúver	10 734,7	1 666,7	12 401,4	4 941,2	1 222,0	6 163,2
4. Spolu 2 + 3	11 126,3	1 794,7	12 921,0	5 187,3	1 399,0	6 586,3
5. Ind. Nasporená suma k stav. úveru	757,2	307,0	1 064,2	420,6	386,0	806,6

<b>6. Ostatná naspor. Suma</b>	9 201,9	2 689,1	11 891,0	1 871,9	401,0	2 272,9
<b>7. Spolu 4 + 5 + 6</b>	21 085,4	4790,8	25 876,2	7 479,8	2 186,0	9 665,8
<b>8. Stavebné úvery právnickým osobám</b>	1 517,0	460,7	1 977,7	266,7	132,0	398,7
<b>9. Obligácie PKB</b>	400,0	100,0	500,0	-	-	-
<b>10. Štátne dlhopisy pre ŠFRB</b>	800,0	200,0	1 000,0	-	-	-
<b>11. Spolu 8 + 9 + 10</b>	2 717,0	760,7	3 477,7	266,7	132,0	398,7
<b>12. FO + ostatné</b>	23 802,4	5 551,5	29 353,9	7 746,5	2 318,0	10 064,5

### **A.1. Stavebné sporenie**

**Stavebné sporenie je najdlhšie uplatňovaným** (zákon SNR č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení) a zároveň najstabilnejšie pôsobiacim prvkom vo financovaní v oblasti bývania. Stavebné sporenie je systém financovania so stálymi úrokovými podmienkami, nezávislý od kolísania úrokových mier na finančnom trhu a podporou štátu vo forme štátnej prémie k stavebnému sporeniu. Stavebné sporiteľne do oblasti podpory bývania vynaložili celkom prostriedky (do 30.6.1999) v objeme cca 39 000 mil. Sk. Podrobnejšie členenie je uvedené v tabuľke č. 1.

#### **Výkony stavebných sporiteľní (mil. Sk)**

#### **Tabuľka č. 1**

Zdroj: Z podkladov stavebných sporiteľní.

\* - Štátna prémie za I. štvrťrok 1999, štátna prémie za II. štvrťrok 1999 bola poukázaná až v mesiaci júl.

Z celkového objemu úverov poskytnutých fyzickým osobám v rokoch 1992-1998 vo výške 12 921 mil. Sk sa na novú bytovú výstavbu použila čiastka cca 3 200 mil. Sk. Okrem toho stavebné sporiteľne poskytli stavebné úvery aj právnickým osobám v hodnote 1 977 mil. Sk. Ďalej stavebné sporiteľne odkúpili štátne dlhopisy vo výške 1 000 mil. Sk pre ŠFRB, ktoré boli taktiež použité na podporu bytovej výstavby. Celkovo bola v rokoch 1992 až 1998 stavebnými sporiteľňami podporená bytová výstavba čiastkou cca vo výške 6 200 mil. Sk. Táto čiastka predstavuje 21,15 % z celkovo vynaložených prostriedkov stavebných sporiteľní v uvedenom období. Z uvedeného je možné, konštatovať, že takmer 80 % prostriedkov stavebných sporiteľní v predchádzajúcom období bolo investovaných do obnovy a modernizácie bytov. Vzhľadom na nemožnosť účasti právnických osôb v systéme stavebného sporenia však neboli zdroje stavebných sporiteľní využívané na obnovu bytových domov, ale len na obnovu a modernizáciu bytov.

### **A.2. Štátny fond rozvoja bývania**

**Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) bol zriadený** zákonom NR SR č. 124/1996 Z.z., ktorý upravuje jeho postavenie a podmienky poskytovania štátnej podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania pre rozširovanie a zveľaďovanie bytového fondu. V tabuľke č. 2 a 3 sú uvedené zdroje a objemy finančných prostriedkov, ktoré boli poskytnuté zo Štátneho fondu rozvoja bývania od roku 1996.

**Prehľad zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania**

Tabuľka č. 2

	Ukazovateľ	M. j.	Rok				Celkom	
			1996	1997	1998	k 30.6.1999		
<b>1.</b>	<b>Zdroje celkom</b>	<b>mil. Sk</b>	<b>771,72</b>	<b>3 358,72</b>	<b>7 219,02</b>	<b>1 836,34</b>	<b>13 185,80</b>	<b>100,0</b>
2.	splátky úverov	mil. Sk	0	3,73	48,52	77,42	129,67	0,99
3.	splátky úrokov	mil. Sk	0	6,40	52,73	56,31	115,44	0,88
4.	sankcie za porušenie zmluvných podmienok	mil. Sk	0	0	0	0,06	0,06	
5.	úroky z prostriedkov fondu uložených v banke	mil. Sk	11,72	17,75	72,79	27,37	129,63	0,98
6.	príspevky z FNM	mil. Sk	0	170,00	0	0	170,00	1,29
7.	úvery z domácich a zahraničných zdrojov	mil. Sk	0	0	0	0	0	
8.	dary	mil. Sk	0	0	0	0	0	
9.	dotácie zo štátneho rozpočtu na podpory	mil. Sk	760,00	160,00	800,00	980,00	2 700,00	20,48
10.	dotácie na štátnu prémie k stavebnému sporeniu	mil. Sk	0	1 573,57	3 646,04	570,75	5 790,36	43,91
11.	ďalšie zdroje (dlhopisy)	mil. Sk	0	1 000,00	2 500,00	0	3 500,00	26,54
12.	zostatok z predchádz. roku	mil. Sk	0	427,27	98,94	124,43	650,64	4,93

Použitie prostriedkov ŠFRB je upravené vyššie uvedeným zákonom a stav k 30. júnu 1999 je uvedený v tabuľke č. 3.

**Prehľad výdavkov Štátneho fondu rozvoja bývania**

Tabuľka č. 3

	Ukazovateľ	M.j.	Rok				Celkom
			1996	1997	1998	k 30.6.1999	
<b>1.</b>	<b>Výdavky celkom</b>	<b>mil. Sk</b>	<b>354,57</b>	<b>3 268,30</b>	<b>7 194,78</b>	<b>1 611,39</b>	<b>12 429,04</b>
2.	podpory na rozširovanie a zveľaďovanie byt. fondu	mil. Sk	349,06	1 678,21	3 530,74	921,69	6 479,70
3.	správa fondu	mil. Sk	5,51	12,22	14,64	5,37	37,74
4.	bankové služby	mil. Sk	0	3,50	7,42	0,27	11,19
5.	poskytovanie štátnej prémie	mil. Sk	0	1 568,63	3 625,72	570,75	5 765,10
6.	vysporiadanie so ŠR	mil. Sk	0	5,74	16,26	113,31	135,31

V období do 31.06.1999 bolo ŠFRB uzavretých 13 040 zmlúv a 401 dodatkov k zmlúvam a bola poskytnutá podpora v celkove výške 6 479,70 mil. Sk. Poskytovanie podpory bolo prevažne orientované na výstavbu bytov a možno konštatovať, že prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania sa podporila výstavba 13 236 bytov.

### **A.3. Hypotekárne úvery**

Hypotekárne úvery predstavujú ďalší spôsob finančného zabezpečenia bytovej výstavby. Podľa zákona č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov je hypotekárny úver definovaný ako dlhodobý úver s lehotou splatnosti najmenej 5 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, ktorý banka poskytuje právnickým a fyzickým osobám na nákup, výstavbu, rekonštrukciu, a údržbu tuzemských nehnuteľností, ktorý je financovaný prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov.

Napriek upravenej legislatíve a vydaným licenciám štyrom bankám na poskytovanie hypotekárnych úverov tento finančný systém neplní tú úlohu, ktorá sa od neho očakáva. Dôvodom je ekonomická situácia občanov, ktorá neumožňuje splniť podmienky pre poskytnutie hypotekárnych úverov (preukázanie schopnosti splácania požadovaného úveru a ručenie nehnuteľnosťou). Úrokové sadzby sa u týchto úverov pohybujú pre fyzické osoby až do úrovne 17,5 %, čo spôsobuje ich nedostupnosť. Rozvoju hypotekárneho bankovníctva a jeho využitiu v prospech bytovej výstavby bránila aj neexistencia stimulačných nástrojov, neprispôsobenosť legislatívy, nerozvinutosť kapitálového trhu a štandardných foriem akumulácie dlhodobých zdrojov.

## **B. Kvantifikácia finančných potrieb**

**Pri kvantifikácii finančných potrieb musíme vychádzať zo všetkých oblastí, ktorých sa rozvoj bývania dotýka**

- obnova existujúceho bytového fondu,
- výstavba bytov,
- príprava územia pre bytovú výstavbu.

Ďalej je potrebné zohľadniť základné formy bývania na trhu s bytmi:

### **1. Podľa vlastníckych a užívateľských práv**

- a) vlastnícke bývanie
- b) nájomné bývanie členené na
  - súkromné nájomné bývanie
  - verejné nájomné bývanie.

### **2. Podľa typu nehnuteľností**

- a) rodinný dom
- b) bytový dom.

### **3. Podľa umiestnenia nehnuteľnosti**

- a) vidiecke bývanie
- b) mestské bývanie.

Kvantifikácia požiadavky zdrojov sa musí ďalej previesť z cien roku 1999 do bežných cien. Uvažuje sa s nasledovným rastom cien stavebných prác:



do roku 2003 10 % ročne

roky 2004 – 2006 8 % ročne

roky 2007 – 2010 6 % ročne.

### B.1. Obnova bytového fondu

V rámci obnovy bytových domov sa predpokladá do roku 2010 obnoviť 165 000 bytov starších ako 30 rokov a bytov, ktoré vykazujú systémové poruchy u stavebných sústav P 1.14, P 1.15 a PS 82. Na základe analýz boli kvantifikovaná nasledovná potreba finančných prostriedkov na obnovu bytového fondu.

#### Celková potreba na obnovu v období do roku 2010 (mil. Sk)

Tabuľka č. 4

Technické opatrenia	Bytový fond panelový	P 1.15	P 1.14	Celkom
	do roku 1970	PS 82 – TT	PS 82	
Statická bezpečnosť- celkom	3 925	516	9	4 450
• systémové poruchy	1 163	516	9	1 688
• ostatné	2 762	-	-	2 762
Technické zariadenie budov	44 843	682	816	46 341
Stavebné úpravy	31 432	4 505	3 347	39 284
<b>S p o l u</b>	<b>80 200</b>	<b>5 703</b>	<b>4 172</b>	<b>90 075</b>

V tabuľke č. 5 sú uvedené predpokladané počty bytov, ktoré by mali byť obnovené v jednotlivých rokoch do roku 2010 a potreba finančných prostriedkov na ich obnovu, ktorá je zvýšená aj o náklady na odstránenie systémových porúch. Potreba na obnovu bytu starších ako 30 rokov v cenách r. 1999 sa pohybuje od 300 tis. Sk po 480 tis. Sk za byt. Odstraňovanie systémových porúch má individuálne náklady v závislosti na rozsahu porúch.

#### Potreba na realizáciu obnovy bytových domov v jednotlivých rokoch (mil. Sk)

Tabuľka

č.

5

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006-2010	Celkom
Počet obnovovaných bytov starších ako 30 rokov	1 000	2 000	3 000	5 000	11 000	18 000	25 000 (ročne)	165 000
Potreba na obnovu bytových domov	600	1 200	1 650	3 500	6 150	9 850	13 425 (ročne)	90 075

### B.2. Výstavba bytov

	Veľkosť priemerného (m <sup>2</sup> ) bytu	Cena za m <sup>2</sup> (Sk)		Cena za byt (Sk)	
		bez DPH	s DPH	bez DPH	s DPH
Nájomný byt	54	13 580	15 200	730 000	820 000
byt vo vlastníctve	75	16 490	18 500	1 237 000	1 390 000
v rodinnom dome				2 860 000	3 200 000

V tabuľke č. 7 je uvedený predpokladaný počet novo postavených bytov podľa vlastníckych a užívateľských foriem do roku 2010 a potreba na túto realizáciu. V rámci bytov do vlastníctva sa predpokladá aj s podielom nájomných bytov realizovaných zo súkromných zdrojov.

#### Predpokladaný počet novo postavených bytov a potreba finančných prostriedkov na ich výstavbu

	m. j.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
<b>Byty celkom</b>	b.j.	12 500	15 500	18 000	18 500	19 000	19 500	20 000	28 000
<b>z toho</b>									
- nájomné	b.j.	1 500	1 800	2 000	2 200	2 500	2 700	3 000	4 000
- do vlastníctva	b.j.	7 500	10 000	12 000	12 000	11 500	11 500	11 000	14 900
- rodinné domy	b.j.	3 500	3 700	4 000	4 300	5 000	5 300	6 000	9 100
<b>Potreba v CÚ '99 celkom</b>	mil. Sk	22 855	27 216	31 120	32 244	34 035	35 159	36 950	53 111
<b>z toho:</b>									
-nájomné byty	mil. Sk	1 230	1 476	1 640	1 804	2 050	2 214	2 460	3 280
-byty do vlastníctva	mil. Sk	10 425	13 900	16 680	16 680	15 985	15 985	15 290	20 711
-rodinné domy	mil. Sk	11 200	11 840	12 800	13 760	16 000	16 960	19 200	29 120
<b>cenový index</b>		1,1	1,21	1,33	1,46	1,58	1,71	1,84	2,33
<b>Potreba v bežných cenách</b>	mil. Sk	<b>25 141</b>	<b>32 931</b>	<b>41 390</b>	<b>47 076</b>	<b>53 775</b>	<b>60 122</b>	<b>67 988</b>	<b>123 749</b>
<b>z toho:</b>									
	mil. Sk	1 353	1 786	2 181	2 634	3 239	3 786	4 526	7 642

-nájomné byty									
-byty do vlastníctva	mil. Sk	11 468	16 819	22 185	24 353	25 256	27 334	28 134	48 257
-rodinné domy	mil. Sk	12 320	14 326	17 024	20 089	25 280	29 002	35 328	67 850

### B.3. Príprava územia pre bytovú výstavbu

Pre kvantifikovanie potrieb finančných prostriedkov na výstavbu technickej vybavenosti vychádzame z pomeru nákladov na bytovú výstavbu a na technickú vybavenosť, ktorý do roku 1999 bol 3:1. Vzhľadom na cenový vývoj je v súčasnosti možné hovoriť o pomere 7:1.

#### Potreba na výstavbu technickej infraštruktúry

Tabuľka č. 8

	m.j.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
Potreba 'v CU 99	mil. Sk	3 265	3 890	4 446	4 606	4 862	5 023	5 280	7 590
cenový index		1,10	1,21	1,33	1,46	1,58	1,71	1,84	2,33
Potreba v bežných cenách	mil. Sk	3 592	4 707	5 913	6 725	7 682	8 589	9 715	17685

## C. Zdroje financovania bytovej výstavby

### C.1. Obnova bytového fondu

Z existujúcich systémov financovania bytovej výstavby je systém stavebného sporenia v najväčšej miere určený na financovanie obnovy bytového fondu. Podľa podkladov stavebných sporiteľní sa v rokoch 2000 až 2010 predpokladá nasledovný rozsah prostriedkov poskytovaných do obnovy bytového fondu z ich zdrojov.

#### Zdroje stavebných sporiteľní na obnovu (mil. Sk)

Tabuľka č. 9

Stavebné sporenie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
PSS	8 945	7 867	7 362	7 113	7 423	7 992	7 824	11 894
VÚBW	5 004	5 541	6 002	5 251	5 572	6 078	6 554	8 705
<b>Celkom</b>	<b>13 949</b>	<b>13 408</b>	<b>13 364</b>	<b>12 364</b>	<b>12 995</b>	<b>14 070</b>	<b>14 378</b>	<b>20 599</b>

Zdroj: Z podkladov stavebných sporiteľní.

Pre rozvinutie tohto systému v uvedenom rozsahu je však nevyhnutné, aby účastníkmi stavebného sporenia mohli byť aj právnické osoby. Táto úprava, ktorá bola v súčasnosti schválená, vytvorí priestor pre prechod od obnovy jednotlivých bytov ku komplexnej obnove bytového domu.

Ďalšie systémy financovania bytovej výstavby (Štátny fond rozvoja bývania a hypotekárne úverovanie) sa na financovaní obnovy budú podieľať v menšom rozsahu. V Štátnom fonde rozvoja bývania pôjde najmä o poskytovanie podpory na vykonanie komplexnej obnovy bytových domov.

S pomocou hypotekárneho úverovania možno predpokladať financovanie obnovy na bytovom fonde určenom na luxusnejšie bývanie. V tejto oblasti pôjde o postupný nárast obnovovaných bytových domov, s tým že cieľový stav je cca 1 000 bytov obnovovaných v tomto systéme ročne. Naplnenie tohto predpokladu znamená v cieľovom stave hypotekárne úvery v hodnote cca 500 mil. Sk.

Samostatným a špecifickým zdrojom financovania obnovy bytového fondu, sú štátne dotácie. Samostatnosť a špecifickosť spočíva v tom, že tieto štátne dotácie budú určené na odstraňovanie systémových porúch bytových domov nezapríčených užívateľmi. Predpokladáme, že podiel štátu bude v rozsahu do 50 % nákladov na odstraňovanie týchto porúch.

Posledným zdrojom financovania obnovy bytového fondu, nie však z hľadiska významu sú vlastné zdroje vlastníkov bytového fondu. Tento zdroj, vzhľadom na to, že v systéme stavebného sporenia sú zapojené vlastné zdroje v rozsahu až 50 % samostatne nekvantifikujeme .

### Zdroje financovania obnovy celkom (mil. Sk)

Tabuľka č. 10

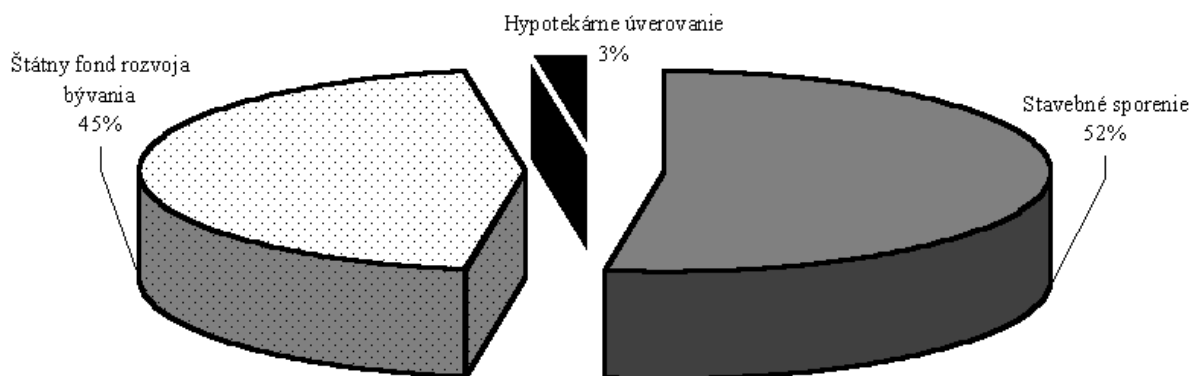
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
Stavebné sporenie	13 949	13 408	13 364	12 364	12 995	14 070	14 378	20 599
<b>ŠFRB (z vlastných zdrojov)</b>	100	100	100	100	100	100	100	100
Dotácie zo ŠR	30	120	150	180	200	70	20	5
z privatizácie	70							
Hypotekárne úvery	50	100	200	300	400	500	500	500
<b>Zdroje celkom</b>	<b>14 199</b>	<b>13 728</b>	<b>13 814</b>	<b>12 944</b>	<b>13 695</b>	<b>14 740</b>	<b>14 998</b>	<b>21 204</b>

Porovnaním týchto zdrojov financovania obnovy s potrebami uvedenými v tabuľke č. 5 vyplýva, že sa vytvára predpoklad na obnovu bytového fondu nielen v bytových domoch, ale aj v rodinných domoch, ktoré tvoria viac ako 50 % podiel z celkového bytového fondu.

### C.2. Výstavba bytov

Na financovaní bytovej výstavby v období rokov 2000 až 2010 sa budú podieľať všetky systémy ekonomických nástrojov vytvorené v predchádzajúcich rokoch, vrátane vlastných zdrojov investorov. Výraznejšie by sa do systému mali zapojiť bankové zdroje, a to tak v podobe hypotekárnych úverov realizovaných prostredníctvom hypotekárnych záložných listov a klasických hypotekárnych úverov, ako aj komerčných bankových úverov. Zo zhodnotenia existujúcich ekonomických nástrojov financovania bytovej výstavby (časť A.) vyplýva nevyváženosť jednotlivých nástrojov na financovaní bytovej výstavby a táto nevyváženosť je znázornená v grafe č. 1.

### Graf č. 1 – Podiel troch existujúcich nástrojov financovania bytovej výstavby v rokoch 1992 až 1998



Z návrhu účasti jednotlivých nástrojov na financovania bytovej výstavby uvedeného v nasledujúcej časti a premietnutého do tabuľky č. 11 je možné konštatovať, že podiel týchto nástrojov financovania bytovej výstavby sa bude podstatne meniť:

	v roku 2005	v roku 2010
• hypotekárne úverovanie	39 %	71 %
• stavebné sporenie	39 %	20 %
• Štátny fond rozvoja bývania	22 %	9 %

Vo vyspelých ekonomikách je rozhodujúcim zdrojom financovania bytovej výstavby hypotekárne bankovníctvo. Cieľovým stavom v našich podmienkach je v roku 2010 dosiahnuť financovanie aspoň 50 % bytov dokončených v danom roku s pomocou hypotekárnych úverov. Pri dodržaní limitov navrhovaných v novele časti VIII. zákona o bankách by podiel na financovaní bytovej výstavby hypotekárnymi úvermi dosiahol čiastku 35 000 mil. Sk.

Významný podiel na financovaní bytovej výstavby by mali tvoriť zdroje stavebných sporiteľní. Podľa podkladov stavebných sporiteľní sa v rokoch 2000 až 2010 predpokladá s rozsahom prostriedkov od 6 736 mil. Sk do 9 931 mil. Sk. V rámci týchto kvantifikácií sa uvažovalo aj s podporou pre právnické osoby v rozsahu od 2 662 mil. Sk do 4 677 mil. Sk v súlade so schválenou novelou zákona o stavebnom sporení, podľa ktorej aj právnické osoby môžu byť účastníkmi stavebného sporenia bez nároku na štátnu prémie.

Ďalším zo zdrojov v rámci navrhovanej úverovej štruktúry zostáva Štátny fond rozvoja bývania. Po zmenených podmienkach bude zo zdrojov tohto fondu podporovaná výstavba bytov určená pre občanov do zákonom vymedzeného príjmu a podpora sa bude vzťahovať len na byty s vymedzeným plošným štandardom. Vzhľadom na obmedzenosť tvorby zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania predpokladáme v kvantifikácii s jeho stabilnou výškou pre tento účel. Vychádzame z predpokladu, že postupne by sa hlavným zdrojom financovania bytovej výstavby malo stať hypotekárne úverovanie a systém realizovaný prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania by mal zabezpečovať úverové zdroje pre výstavbu nájomných bytov a pre skupiny obyvateľstva s nižšími príjmami.

V oblasti výstavby nájomných bytov pretrvávajú negatívny faktor z predchádzajúcich rokov, ktorým je regulácia nájomného, v dôsledku ktorého nebolo možné, aby si vlastníci bytového fondu vytvorili zdroje na jeho rozvoj. Zdroje dokonca nepostačovali ani na kvalitné udržiavanie bytového fondu a tento je v mnohých prípadoch vo veľmi nepriaznivom technickom stave. Pretrvávanie tohto vývoja má za následok trvalú požiadavku na štát v poskytovaní prostriedkov na výstavbu nájomných bytov, určených na bývanie sociálne slabším skupinám obyvateľstva. Pozitívne nebude na tento vývoj pôsobiť ani čiastočná úprava nájomného, ktorá vzhľadom na svoju výšku nepokrýva ani požiadavky na obnovu existujúceho bytového fondu. Ako vyplýva z analýz až 23 % domácností nie je vzhľadom na svoje príjmy schopných zabezpečiť si vlastné bývanie. Pre tieto domácnosti je nevyhnutné zabezpečiť nájomnú formu bývania z verejných prostriedkov. Na zabezpečenie plnenia úloh vlády v tejto oblasti sa pripravuje "Program poskytovania štátnych príspevkov na výstavbu nájomných bytov". V rámci tohto programu by štát mal participovať na financovaní tejto formy bytovej výstavby. Výška príspevku sa

navrhne diferencovane od 30 do 50 % v závislosti na plnení podmienok v oblasti nákladov na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu. V nadväznosti na uvedené predpokladáme podiel štátu vo výške 40 % z nákladov do oblasti výstavby nájomných bytov.

Vzhľadom na to, že predovšetkým obce by mali byť zodpovedné za rozvoj bytovej výstavby v oblasti výstavby nájomných bytov pre sociálne slabšie skupiny občanov, ich podiel bude vo výške 60 % nákladov do oblasti výstavby nájomných bytov, pričom 20 % kvantifikujeme ako zdroje obcí a zostávajúcich 40 % je v rámci úverových zdrojov.

Ďalším systémom, ktorý vláda prijala pre podporu bytovej výstavby je "Program podpory bytovej výstavby realizovaný formou bankových záruk za úvery". Postupným vkladáním prostriedkov do tohto systému sa vytvoria podmienky na využitie bankových zdrojov vo výške 4 násobku štátom vložených prostriedkov. Podľa uznesenia vlády č. 673/1999 predpokladáme po dobu troch rokov do uvedeného systému vložiť prostriedky vo výške 400 mil. Sk. Tieto prostriedky vytvoria teda podmienky na využitie bankových zdrojov od 1 600 mil. Sk do 4 800 mil. Sk.

V koncepcii štátnej bytovej politiky je konštatované, že občan sám je zodpovedný za zabezpečenie si primeraného bývania. V materiáli je uvedené (príloha č. 2), že priemerné vklady obyvateľstva v rokoch 1995-1998 predstavovali 251 300 mil. Sk, čo na obyvateľa predstavuje čiastku cca 47 000 Sk. Pre využitie týchto zdrojov je možné pre byty do vlastníctva a rodinné domy uvažovať s čiastkou 100 000 Sk na byt v roku 1999, s jej rastom zosúladeným s tempom rastu v oblasti cien.

Pri vymedzovaní foriem bývania treba predpokladať, že sa bude výstavba realizovať aj na vidieku, kde prevažujúcou formou je výstavba rodinných domov. Vzhľadom na mentalitu občanov Slovenska je možné u tejto formy uvažovať s realizáciou časti prác svojpomocne. Rozsah týchto prác je vo výške 5 % z celkových nákladov na výstavbu rodinných domov.

Poslednou oblasťou financovania bytovej výstavby sú ostatné vlastné zdroje investorov, hypotekárne úvery nad predpokladané objemy a ďalšie bankové zdroje. Ako vyplýva z tabuľky č. 11 podiel týchto zdrojov je veľmi významný a pohybuje sa v rozpätí od 33,6 % do 45,5 %.

#### Zdroje financovania bytovej výstavby (mil. Sk)

Tabuľka č. 11

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
<b>Hypotekárne úvery</b>	1 650	4 500	5 000	6 000	7 000	7 500	12 000	35 000
<b>Stavebné sporenie</b>	6 736	6 606	6 865	6 620	6 911	7 446	7 519	9 931
<b>ŠFRB</b>	3 950	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200
<i>z toho – vlastné zdroje</i>	250	550	850	1 150	1 450	1 750	2 050	3 250
<i>- dotácia zo ŠR</i>	2 700	3 650	3 350	3 050	2 750	2 450	2 150	950
<i>- z privatizácie</i>	1 000							
<b>Dotácie zo ŠR na výstavbu nájomných bytov</b>	650	700	870	1 050	1 300	1 500	1 800	3 050
<b>Zdroje obcí</b>	270	360	440	530	650	760	910	1 530
<b>Úvery v rámci programu záruk</b>	1 600	3 200	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
<b>Vlastné zdroje</b>	1 210	1 658	2 128	2 380	2 607	2 873	3 128	5 592

Svojpomoc	616	716	851	1 004	1 264	1 450	1 766	3 392
Iné úvery a zdroje	8 459	10 991	16 236	20 492	25 043	29 593	31 865	56 254
<b>Celkom</b>	<b>25 141</b>	<b>32 931</b>	<b>41 390</b>	<b>47 076</b>	<b>53 775</b>	<b>60 122</b>	<b>67 988</b>	<b>123 749</b>

Zdroje financovania bytovej výstavby sú vykvantifikované na celkovú potrebu finančných prostriedkov potrebných na výstavbu nových bytov (tabuľka č. 7).

### **C.3. Príprava územia pre bytovú výstavbu**

Príprava územia podmieňuje začínanie novej bytovej výstavby, resp. užívanie už dokončených bytových domov. V tejto oblasti by investorom mali byť obce a správcovia technických zariadení. Vzhľadom na obmedzené zdroje obcí a neupravenú zákonnú povinnosť správcov budovať tieto zariadenia, pretrváva v tejto oblasti neustále účasť štátu v podpore výstavby technickej vybavenosti. Trend poskytovania prostriedkov do tejto oblasti vedie k zaostávaniu prípravy územia pre bytovú výstavbu a táto sa stáva limitujúcim faktorom rozvoja bytovej výstavby.

V prípade nezapojenia sa štátu do financovania rozvoja územia by nedostatok zdrojov znamenal, že nepripravenosť územia pre rozvoj bytovej výstavby ohrozí začínanie bytov a stane sa vážnou prekážkou pre naplnenie programového vyhlásenia vlády.

Z uvedeného vyplýva, že na financovaní sa budú zúčastňovať zdroje troch investorov, a to obcí, správcov sietí a štátu.

V súlade so zákonom o obecnom zriadení sú obce zodpovedné za výstavbu miestnych komunikácií, verejných priestranstiev a zabezpečujú zásobovanie vodou a odvádzanie odpadových vôd. Súčasne by sa mali obce podieľať aj na financovaní prípravy územia pre výstavbu nájomných bytov. Vzhľadom na uvedené zákonné povinnosti je v tabuľke č. 12 vyjadrený podiel obce na financovaní prípravy územia, pričom nie je špecifikované či ide o vlastné zdroje obcí, alebo úverové zdroje.

V nadväznosti na prijímanie ekonomických opatrení v oblasti cien energií (elektrická energia a plyn pre domácnosti) a vodného a stočného vlada deklarovala, že ide o vytvorenie podmienok podnikom pôsobiacim v tejto oblasti pre možnosť investovania do rozvoja sietí. Preto pri pripravenosti územia je už od roku 2000 vyjadrený výrazný finančný podiel týchto inštitúcií.

Posledným zdrojom financovania by naďalej mal zostať štát v čiastočnom financovaní pripravenosti územia pre výstavbu nájomných bytov.

### **Zdroje financovania technickej infraštruktúry (mil. Sk)**

Tabuľka č. 12

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
<b>Zdroje obcí</b>	1 050	2 000	2 800	3 200	3 650	4 100	4 650	8 550
<b>Dotácie na výstavbu TV zo ŠR</b>	320	1 000	240	260	300	320	350	470
<b>z privatizácie</b>	830							
<b>Zdroje vlastníkov sietí</b>	1 392	1 707	2 873	3 265	3 732	4 169	4 715	8 665
<b>Celkom</b>	<b>3 592</b>	<b>4 707</b>	<b>5 913</b>	<b>6 725</b>	<b>7 682</b>	<b>8 589</b>	<b>9 715</b>	<b>17685</b>

#### D. Prínosy financovania rozvoja bývania pre štátny rozpočet

Zo spracovaných analýz kvantifikácie prínosov investovania do bytovej výstavby a súvisiacich investícií vyplýva, že tieto investície predstavujú pre štátny rozpočet prínosy vo výške 57 % z investovaných prostriedkov (príloha č. 6). Tieto kvantifikovateľné prínosy tvorí

- daň z príjmov právnických osôb v odvetví stavebníctva a výrobkov a súvisiacich odvetví,
- daň z príjmu zo závislej činnosti pracovníkov,
- daň z pridanej hodnoty,
- úspory na sociálnych dávkach,
- úspory na poistnom za nezamestnaných.

Okrem týchto prínosov je nevyhnutné mať na zreteli aj iné efekty, ktoré majú svoje nezastupiteľné miesto v spoločnosti

- podpora zakladania rodín,
- zníženie rozvodovosti,
- vhodný demografický vývoj apod.

Pri predpokladanom rozsahu investícií do bytovej výstavby, podmieňujúcej technickej vybavenosti a obnovy bytového fondu sú prínosy do štátneho rozpočtu uvedené v tabuľke č. 13.

#### Zhodnotenie prínosov (mil. Sk)

Tabuľka č. 13

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
Potreba na obnovu byt, domov	600	1 200	1 650	3 500	6 150	9 850	13 425	13 425
Potreba na výstavbu bytov	25 141	32 931	41 390	47 076	53 775	60 122	67 988	123 749
Potreba na tech. infraštruktúru	3 592	4 707	5 913	6 725	7 682	8 589	9 715	17 685
<b>Investície celkom</b>	<b>29 333</b>	<b>38 838</b>	<b>48 953</b>	<b>57 301</b>	<b>67 607</b>	<b>78 561</b>	<b>91 128</b>	<b>154 859</b>
- zvýšenie príjmov do ŠR	12 613	16 700	21 050	24 639	29 071	33 781	39 185	66 589
- zníženie výdavkov zo ŠR	4 107	5 437	6 853	8 022	9 465	10 999	12 758	21 680
<b>Celkový prínos pre štátny rozpočet</b>	<b>16 720</b>	<b>22 137</b>	<b>27 903</b>	<b>32 661</b>	<b>38 536</b>	<b>44 780</b>	<b>51 943</b>	<b>88269</b>

#### E. Dopady financovania rozvoja bývania na štátny rozpočet

Z kvantifikácie potrieb a zdrojov financovania výstavby bytov, podmieňujúcej technickej vybavenosti a obnovy bytových domov vyplýva, že okrem súkromných zdrojov (vlastné zdroje investorov a zdroje bánk) sa na tomto procese musia nevyhnutne zúčastniť aj zdroje verejné t.j. štátneho rozpočtu. Znamená to, že zabezpečenie rozvoja bývania vo vyššie uvedenom rozsahu bude mať aj dopady na štátny rozpočet.



	2000		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
	dotácia ŠR	privatizácia							
na obnovu bytových domov	30	70	120	150	180	200	70	20	5
Na výstavbu nájomných bytov*)	350	300	700	870	1 050	1 300	1 500	1 800	3 050
Na výstavbu technickej vybavenosti	320	830	1 000	240	260	300	320	350	470
Program záruk	200	100	400	400	0	0	0	0	0
ŠFRB	2 700	1 000	3 650	3 350	3 050	2 750	2 450	2 150	950
Štátna prémia	2 600	0	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Bonifikácia hypotekárnych úverov	100	0	190	310	490	730	1 180	1 900	7 960
<b>Medzisúčet</b>	<b>6 300</b>	<b>2 300</b>	<b>9 060</b>	<b>8 320</b>	<b>8 030</b>	<b>8 280</b>	<b>8 520</b>	<b>9 220</b>	<b>15 435</b>
Odkúpenie HZL	0	0	3 000	3 000	3 000	3 000	0	0	0
<b>Celkom</b>	<b>8 600</b>		<b>12 060</b>	<b>11 320</b>	<b>11 030</b>	<b>11 280</b>	<b>8 520</b>	<b>9 220</b>	<b>15 435</b>

\*) Poznámka – v nárokoch na štátny rozpočet je uvedená čiastka 200 mil. Sk, ktorá je v návrhu štátneho rozpočtu na rok 2000 vyčlenená na výstavbu nájomných bytov pre rezort Ministerstva obrany SR, Ministerstvo vnútra SR a Ministerstvo spravodlivosti SR.

V návrhu štátneho rozpočtu na rok 2000 sa pre oblasť výdavkov na bytovú výstavbu uvádza čiastka 6 300 mil. Sk. Ďalej z výnosov procesu privatizácie sa navrhuje pre oblasť výdavkov na bytovú výstavbu s čiastkou 2 300 mil. Sk.

#### F. Zhodnotenie dopadov na štátny rozpočet

Pri hodnotení dopadov na štátny rozpočet je nevyhnutné zohľadniť faktor priamych výdavkov zo štátneho rozpočtu a ich porovnanie s prínosom z investovania do bytovej výstavby a obnovy bytového fondu. Z vyjadrenia vzájomného vzťahu v grafe č. 4 vyplýva, že tempo rastu prínosov z financovania rozvoja bytovej výstavby je rýchlejšie, ako tempo rastu nárokov na štátny rozpočet.

Z porovnania objemu prínosov investícií do bytovej výstavby a výšky nárokov na štátny rozpočet vyplýva, že objem finančných prostriedkov investovaných do bytovej výstavby vo forme štátnych dotácií (príspevkov) v roku 2000 vo výške 8 600 mil. Sk bude v dôsledku multiplikačného efektu pre štátny rozpočet znamenať prínos o 8 120 mil. Sk vyšší než objem finančných zdrojov investovaných štátom, pričom nárok na štátny rozpočet predstavuje len 51 % z celkových prínosov. Už v roku 2005 poklesne podiel nárokov na štátny rozpočet na 19 % z celkových prínosov. V poslednom roku analyzovaného obdobia, t.j. v roku 2010 klesne tento podiel na 17 %.

#### G. Záver

**Kvantifikovanie zdrojov financovania bytovej výstavby vychádza zo zámeru vlády SR vyjadreného v Programovom vyhlásení pre oblasti rozvoja bývania, kde sa vláda zaviazala pripraviť legislatívne a inštitucionálne podmienky, ktoré budú motivačne pôsobiť na stavebníkov a úverovú infraštruktúru tak, aby bola vhodná pre rôzne príjmové skupiny obyvateľstva a vytvoriť ekonomické podmienky pre realizáciu v priemere 14 tisíc bytov ročne.**

Vzhľadom na to, že jeden zo základných finančných nástrojov smerujúcich do rozvoja bytovej výstavby – hypotekárne úverovanie v súčasnosti začína len pôsobiť na tomto trhu, je nevyhnutné pre zabezpečenie uvedeného zámeru vlády posilniť ostatné finančné oblasti. Vzhľadom na celkové možnosti je v prechodnom období nevyhnutná výraznejšia účasť štátu vo financovaní bytovej výstavby. Ako však vyplýva z materiálu podiel štátu na celkovom investovaní do rozvoja bytovej výstavby bude postupne klesať. Vyplýva to aj z trendu znázorneného v grafe č. 4 a podielom je to možné vyjadriť nasledovne: v roku 2000 podiel štátu na investíciách do bytovej výstavby tvorí 29,3 %, v roku 2005 je tento podiel 11 % a v roku 2010 predstavuje už len 10 %.

Pre rozvoj bytovej výstavby je však nevyhnutné:

- v oblasti hypotekárneho úverovania vytvoriť podmienky pre rozvinutie obchodovania s hypotekárnymi záložnými listami (inštitúcie s tzv. dlhými peniazmi, daňové zvýhodnenia),
- v oblasti stavebného sporenia motivovať sporiteľov pre zvýšenie podielu ich účasti na komplexnej obnove bytových domov,
- v oblasti Štátneho fondu rozvoja bývania orientovať jeho pôsobenie na riešenie bývania len pre občanov s nižšími príjmami.

Súčasne s týmito postupmi je nevyhnutné pristúpiť k postupnej tvorbe daňových nástrojov stimulujúcich investorov pre investovanie do oblasti bytovej výstavby a obnovy bytového fondu. Malo by ísť o systém daňových odpočítateľných položiek.

Príloha č. 2

## **Komparácia ekonomických možností**

### **Slovenskej republiky (národného hospodárstva a obyvateľstva) z hľadiska rozvoja bývania s vývojom rokov 1986 - 1990**

V rokoch 1986 - 1990 sa bytová výstavba dostávala do určitých ťažkostí v dôsledku nižšej tvorby zdrojov v národnom hospodárstve, dosahoval sa iba mierny rast, čo ovplyvňovalo nielen priamu výstavbu, ale najmä rozsah prostriedkov vynakladaných na prípravu územia. Štruktúra nákladov tzv. komplexnej bytovej výstavby v rokoch 1986 - 1990 bola nasledovná:

- bytová výstavba 61,8 %
- občianska vybavenosť 16,1 %
- technická vybavenosť 22,1 %

**S p o l u : 100,0 %.**

V rokoch 1986 - 1990 sa priemerne ročne postavilo 20 690 bytov v bytových domoch, z toho vo vlastníctve štátu 6 350, čo predstavuje 30,7 % a 14 340 družstevných bytov (69,3 %). Okrem toho sa v danom období postavilo ročne v priemere 9 820 rodinných domov.

*Priemerná cena jedného bytu v bytovom dome dosahovala 146 520 Sk.* Na výstavbu bytov v štátnom vlastníctve poskytoval štát v priemere ročne 930 mil. Sk. Na výstavbu družstevných bytov poskytoval štát pôžičku vo výške cca 2/3 ceny bytu (na jeden byt 97,7 tis. Sk), spolu 1 400 mil. Sk. Na výstavbu rodinného domu bola pôžička vo výške 250 tis. Sk. Predpokladáme, že uvedená pôžička bola poskytnutá na 1/3 rodinných domov, čiže 820 mil. Sk. V občianskej vybavenosti pri KBV to bolo ročne 490 mil. Sk a na technickú vybavenosť 670 mil. Sk.

#### **Rekapitulácia poskytovania finančných zdrojov štátu na bytovú výstavbu ročne:**

- výstavba štátnych bytov 930 mil. Sk

- výstavba družstevných bytov 1 400 mil. Sk
- výstavba rodinných domov 820 mil. Sk
- občianska vybavenosť 490 mil. Sk
- technická vybavenosť 670 mil. Sk

**S p o l u :** 4 310 mil. Sk.

**Priemerná cena 1 m<sup>2</sup> plochy bytu v rokoch 1986 - 1990 bola 2 308 Sk/m<sup>2</sup>. Priemerná cena 1 m<sup>2</sup> bytu v roku 1998 bola cca 17 000 Sk. Ak zoberieme do úvahy rast cien stavebných prác, ktorý pri bytovej výstavbe medzi rokom 1990 a 1998 dosiahol index 3,538, potom priemerná cena 2 308 Sk/m<sup>2</sup> prepočítaná na súčasnú cenovú úroveň dosahuje 8 165 Sk/m<sup>2</sup>. Znamená to, že v porovnateľných cenách je súčasná bytová výstavba cca 2 krát drahšia ako v rokoch 1986 - 1990. Sú v tom objektívne faktory, ako napr. rast štandardu, ale aj rast iných, subjektívnych faktorov.**

Skutočný nárast cien v bytovej výstavbe dosahuje index 7,366. Cenový index u technickej vybavenosti je 3,058.

Ak prepočítame finančné zdroje poskytované štátom do bytovej výstavby okrem občianskej vybavenosti indexmi rastu cien stavebných prác dostaneme nasledujúce hodnoty:

- výstavba bytov 8 240 mil. Sk
- výstavba rodinných domov 2 900 mil. Sk
- technická vybavenosť 2 050 mil. Sk

**S p o l u :** 13 190 mil. Sk

- **bez technickej vybavenosti**

**priama výstavba bytov 11 140 mil. Sk.**

*Angažovanosť obyvateľstva v bytovej výstavbe v období 1986 - 1990 bola nasledujúca:*

- *Družstevné byty 14 340 bytov x 48,8 tis. Sk = 700 mil. Sk*
- *Rodinné domy (20 % svojpomoc) 9 820 x 400 x 0,8 = 3 140 mil. Sk*
- *splatné pôžičky = - 800 mil. Sk*

**S p o l u :** 3 040 mil. Sk

**V cenách roku 1998: 3 040 mil. Sk x 3,538 = 10 760 mil. Sk**

*Za obdobie 1995 - 1998 boli vynaložené na bytovú výstavbu nasledujúce objemy:*

- priame úvery a dotácie zo ŠFRB 5 558 mil. Sk
- štátne prémie (33 % zo sumy 3 200 mil. Sk) 1 060 mil. Sk
- stavebné sporenie 4 900 mil. Sk
- vlastné zdroje vrátane ďalších úverov 42 182 mil. Sk

**S p o l u :** 53 700 mil. Sk

*Na rok v priemere vychádza*

- angažovanosť štátu 1 655 mil. Sk
- angažovanosť obyvateľstva 11 771 mil. Sk.

**Ak porovnáme vzájomne angažovanosť štátu a obyvateľstva za roky 1986 - 1990 a roky 1995 - 1998 v cenách roka 1995 dostaneme nasledujúce vzt'ahy:**

	1986 – 1990	1995 - 1998	Index
	na rok	na rok	1986-1990/1995-1998
<b>Angažovanosť štátu</b>			
priama výstavba bytov	3 290		
úvery	7 850		
<b>S p o l u :</b>	<b>11 140</b>	<b>1 655</b>	<b>6,73</b>
<b>Angažovanosť obyvateľstva</b>	<b>10 760</b>	<b>11 771</b>	<b>0,91</b>

Angažovanosť štátu v bytovej výstavbe v období 1986 - 1990 bola 6,73 krát vyššia ako v období 1995 - 1998. Oproti tomu angažovanosť obyvateľstva je vyššia v období 1995 - 1998, a to o 10 %. Vzhľadom na nárast cien z dôvodu rastu štandardu bytov dostáva obyvateľstvo v naturálnom vyjadrení prakticky iba polovicu hodnoty z roku 1989. Pritom konečná spotreba domácností dosiahla v roku 1998 iba 85,0 % úrovne z roku 1989.

Zaujímavé je tiež porovnanie výšky vkladov obyvateľstva z hľadiska ich “kúpnej sily” v **bytovej výstavbe**. Priemerná ročná veľkosť vkladov obyvateľstva za roky 1986-1990 dosahovala 82 975 mil. Sk. Priemerná ročná výška vkladov obyvateľstva v rokoch 1995-1998 (korunové aj devízové) bola 251 300 mil. Sk. Ak ich chceme porovnať z hľadiska dnešnej kúpnej sily musíme vklady za obdobie 1986 - 1990 násobiť indexom 7,366. Potom priemerný vklad

82 975 mil. Sk . 7,366 = 611 200 mil. Sk,

čiže kúpna sila vkladov obyvateľstva v rokoch 1986-1990 v oblasti bytovej výstavby bola **2,43 krát (611 200 : 251 300 = 2,43) vyššia ako bola kúpna sila vkladov obyvateľstva v období bytovej výstavby v rokoch 1995-1998.**

Príloha č. 3

### **Potreba finančných zdrojov na štátnu podporu hypotekárnych úverov**

Novelou zákona č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov sa vytvorili podmienky pre znižovanie úrokovej sadzby k hypotekárnych úverom poskytnutým na rozvoj bývania do výšky 2,5 mil. Sk na bytovú jednotku. Tento štátny príspevok bude garantovaný po celú lehotu splatnosti úveru. Pre rok 1999 bola schválená bonifikácia úrokovej sadzby vo výške 6 %.

Zavedenie tohto druhu štátneho príspevku bude v praxi znamenať, že znížením úrokovej sadzby hypotekárnych úverov, by sa mali stať tieto úvery dostupnejšie pre obyvateľstvo a tým by sa mali začať výraznejšie podieľať na financovaní bytovej výstavby.

V súčasnosti poskytuje hypotekárne úvery Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava s lehotou splatnosti 30 rokov a úrokovou sadzbou 13,5 %, ktorá sa môže zvýšiť, resp. znížiť o 4 percentuálne body. Vzhľadom na súčasný hospodársky vývoj je výška úrokovej sadzby vo výške 17,5%. Slovenská sporiteľňa, a.s. Banská Bystrica poskytuje úvery s úrokovou sadzbou vo výške 13,25 % a s lehotou splatnosti 15 rokov. K 1.1. 2000

sporiteľňa bude prehodnocovať podmienky poskytovania hypotekárnych úverov a uvažuje s predĺžením lehoty splatnosti na 30 rokov.

Uvedené úverové podmienky by pre úver vo výške 1 mil. Sk znamenali nasledovné zaťaženie domácnosti:

Tabuľka č. 1

Výška úveru	Lehota splatnosti	Úroková sadzba	Mesačná splátka bez bonifikácie	Úroková sadzba po bonifikácii	Mesačná splátka po bonifikácii
1 000 000	30	13,25 %	11 258 Sk	7,25 %	6 822 Sk
1 000 000	30	17,5 %	14 663 Sk	11,5 %	9 903 Sk

### Možnosti obyvateľstva

**Analýza sa týka zisťovania dostupnosti hypotekárnych úverov pre občanov. Brali sme do úvahy, že domácnosť nemá na výstavbu bytu zabezpečené vlastné zdroje a bude mať možnosť využiť úver vo výške 1 mil. Sk s lehotou splatnosti 30 rokov a úrokovou sadzbou 7,25 %, resp. 11,5 %.**

**Pri analyzovaní schopnosti splácania tohto úveru sme použili štatistické údaje o príjme domácností v roku 1997 upravené o mieru inflácie, ktoré sme znížili o dvojnásobok životného minima. Pri určovaní tohto násobku sme vychádzali zo skutočnosti, že banka nevyhnutné výdavky domácnosti odvodí od životného (stavebná sporiteľňa kde je lehota splatnosti ako aj úročenie nižšie hovorí o 1,4 násobku životného minima) a súčasne tento násobok obsahuje aj prípadne iné záväzky žiadateľa o hypotekárny úver (napr. úver zo stavebnej sporiteľne apod.). Vzhľadom na skutočnosť, že pri výpočte sme uvažovali s priemernou trojčlennou domácnosťou, životné minimum tejto domácnosti predstavuje čiastka 6 950 Sk (pre výpočet použitý dvojnásobok teda predstavuje 13 900) a spolu s mesačnou splátkou uvedenou v tabuľke č. 1 je dostupnosť hypotekárnych úverov nasledovná:**

Tabuľka č. 2

	Výška mesačnej splátky	Minimálny mesačný príjem* domácností pre splácania	Počet domácností splňajúcich podmienku v stĺ. 3	Podiel domácností z celkového počtu domácností v %
1	2	3	4	5
Hypotekárny úver s úročením:				
bez bonifikácie 13,25 %	11 258	25 158	120 523	6,54
s bonifikáciou 7,25 %	6 822	20 722	221 454	12,02
Hypotekárny úver s úročením:				
bez bonifikácie 17,5 %	14 663	28 563	83 759	4,55
s bonifikáciou 11,5 %	9 903	23 803	146 695	7,97

Počet domácností v SR	1 841 666
-----------------------	-----------

Poznámka: Minimálny príjem domácnosti pre schopnosť splácania hypotekárneho úveru je stanovený ako súčet dvojnásobku životného minima a mesačnej splátky

Z uvedeného vyplýva, že hypotekárny úver bez bonifikácie úrokovej sadzby (13,25 %, resp. 17,5 % p.a.) je schopných splácať 6,5 %, resp. 4,6 % domácností a s bonifikáciou (7,25 %, resp. 11,5 % p.a.) sa zvýši počet domácností schopných splácať tento úver na 12 %, resp. 8 % z celkového počtu 1 841 666 domácností.

### Dopad na štátny rozpočet

Pre štátny rozpočet bude poskytnutie hypotekárneho úveru vo výške 1 mil. Sk s 30 ročnou lehotou splatnosti vo finančnom vyjadrení znamenať poskytnutie podpory formou úhrady časti úrokov vo výške 60 000 Sk ročne. Ak budeme uvažovať s tým, že týmto spôsobom sa bude podporovať každoročne výstavba 1000 bytov, potom to bude znamenať v prvom roku vyčleniť v štátnom rozpočte finančné zdroje vo výške 60 mil. Sk a v každom ďalšom roku zvyšovať tieto zdroje o 60 mil. Sk. Z uvedeného teda vyplýva, že po 10 rokoch sa nároky na štátny rozpočet zvýšia na 600 mil. Sk, po 20 rokoch na 1 200 mil. Sk a po 30 rokoch to už bude 1 800 mil. Sk.

**V prípade, že budeme uvažovať s výstavbou cca 20 000 bytových jednotiek ročne, z ktorých 90 % by sa malo realizovať prostredníctvom hypotekárnych úverov (ako v ekonomicky vyspelých krajinách), bude potrebné v cieľovom období, t.j. v tridsiatom roku vyčleniť pre tento účel zo štátneho rozpočtu finančné prostriedky vo výške 32 400 mil. Sk.**

Vzhľadom na podmienky slovenskej ekonomiky a nízku solventnosť obyvateľstva na Slovensku, však nie je možné predpokladať, že 90 % nákladov na novú bytovú výstavbu budú pokrývať hypotekárne úvery. Počty bytov realizované prostredníctvom hypotekárnych úverov ako aj kvantifikácia nárokov na štátny rozpočet v prípade bonifikácie úrokov hypotekárnych úverov sú uvedené v tabuľke č. 3.

V roku 2000 uvažujeme, že sa postaví celkom 12 500 bytov a len 1 000 bytov bude financovaných prostredníctvom hypotekárnych úverov. Postupnou stabilizáciou slovenskej ekonomiky však možno predpokladať, že podiel takto financovaných bytov sa bude zvyšovať a v roku 2010 prekročí 50 %. Pri kvantifikácii potrieb finančných zdrojov na bonifikáciu sme vychádzali z toho, že v rokoch 2000 - 2004 na zaobstaranie bytu bude domácnosti postačovať hypotekárny úver vo výške 1 mil. Sk. S rastom inflácie v ďalšom období bude rásť aj cena bytov a tým aj potreba finančných zdrojov na ich obstaranie (napr. v roku 2010 predpokladáme, že domácnosť bude na zaobstaranie bytu potrebovať úver vo výške 2,5 mil. Sk).

Ako už bolo uvedené bonifikácia úrokov hypotekárnych úverov v roku 2000 vo výške 6 % bude predstavovať nároky na štátny rozpočet vo výške 60 mil. Sk, v roku 2005 bude nárok na štátny rozpočet 1 140 mil. Sk a na konci analyzovaného obdobia, t.j. v roku 2010 bude potrebné v štátnom rozpočte na túto formu štátnej podpory vyčleniť finančné prostriedky vo výške 7 920 mil. Sk.

	M. j.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
Počet bytov realizovaných cez hypotekárne úvery	b.j.	1 000	1 500	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	14 000

Predpokladaná výška hypotekárneho úveru na 1 byt	mil. Sk	1	1	1	1	1	1,5	2	2,5
Potreba finančných zdrojov na bonifikáciu hypotekárnych úverov pri realizácii uvedeného počtu bytov v danom roku	mil. Sk	60	90	120	180	240	450	720	2 100
Nároky na štátny rozpočet v jednotlivých rokoch	mil. Sk	<b>60</b>	<b>150</b>	<b>270</b>	<b>450</b>	<b>690</b>	<b>1 140</b>	<b>1 860</b>	<b>7 920</b>

Na poskytovanie hypotekárnych úverov získava banka zdroje vydaním a následne predajom hypotekárnych záložných listov.

Pri zvažovaní možnosti umiestnenia emisie hypotekárnych záložných listov je potrebné mať na zreteli podmienky týkajúce sa lehoty splatnosti hypotekárnych záložných listov a ich úrokovej sadzby. Je možno konštatovať, že pri 30 ročnej lehote splatnosti hypotekárnych záložných listov a ich miere výnosovosti 10,25 %, resp. 14,5 % (úroková sadzba hypotekárnych záložných listov sa rovná úrokovej sadzbe hypotekárnych úverov zvýšenej o maržu vo výške napr. 3 %), nebude emisia hypotekárnych záložných listov na finančnom trhu realizovateľná.

Príloha č. 4

## Komparácia Slovenskej republiky s Írskom

**Írsko** v oblasti intenzity bytovej výstavby dosahuje dlhodobu prvú pozíciu v Európe. Súčasne je však považované z hľadiska úrovne EÚ za menej rozvinutú krajinu. V oblasti úrovne vybavenosti obyvateľstva s bytmi bolo v roku 1990 zhruba na úrovni Slovenska. Preto pre porovnanie sme zvolili práve túto krajinu.

**Vzájomné medzinárodné porovnávanie ekonomickej úrovne jednotlivých krajín** sú vo všeobecnosti založené na porovnaní hrubého domáceho produktu (HDP) a jeho zložiek. Najjednoduchším spôsobom porovnávanie HDP a jeho zložiek v dvoch rôznych krajinách je porovnanie objemov HDP pripadajúcich na jedného obyvateľa prepočítaných na spoločnú menu. Pritom prepočet sa vykoná pomocou oficiálnych výmenných kurzov národných mien. Tento spôsob porovnávanie je však značne skreslený, pretože oficiálne výmenné kurzy sú založené na špecifických kritériách a nedostatočne zohľadňujú rozdiely medzi cenovými hladinami porovnateľných výrobkov a služieb, nakupovaných v rôznych krajinách. Uvedený problém je možné eliminovať použitím prepočtu údajov pomocou parity kúpnej sily (PKS) mien porovnávaných krajín.

**Európsky porovnávací program (ECP)** od roku 1990 poskytuje v trojročných intervaloch porovnateľné údaje v parite kúpnej sily o hrubom domácom produkte a o zložkách jeho použitia za tie krajiny, ktoré sa ho zúčastňujú.

V roku 1996 sa uskutočnilo zatiaľ posledné kolo porovnávanie. Slovenská republika sa zúčastnila porovnávanie v prvej skupine krajín koordinovaných OECD. Celkovo sa v tomto kole porovnávalo 32 krajín, a to 15 členských štátov EÚ - Rakúsko, Belgicko, Fínsko, Francúzsko, Nemecko, Írsko, Taliansko, Luxembursko, Holandsko, Portugalsko, Španielsko, Dánsko, Grécko, Švédsko a Veľká Británia, tiež Island, Nórsko, Poľsko, Švajčiarsko, Turecko, Austrália, Nový Zéland, Japonsko, Kanada, Mexiko, Spojené štáty americké, Česká republika, Maďarsko, Izrael, Ruská federácia, Slovensko, Slovinsko. Výsledky tohto porovnávanie spracovali EUROSTAT a OECD.

### Postavenie Slovenskej republiky medzi ostatnými krajinami

**Z údajov o paritách kúpnej sily porovnávaných krajín vyplývajú niektoré zaujímavé momenty.**

***Vzťah medzi slovenskou korunou, českou korunou, rakúskym šilingom, nemeckou markou a americkým dolárom vzhľadom na ich vnútornú kúpnu silu v roku 1996***

1 dolár OECD = 11,06 Sk = 10,60 Kč = 12,31 ATS = 1,84 DEM = 0,91 USD.

***Vzťah medzi rovnakými menami podľa oficiálneho výmenného kurzu***

30,65 Sk = 27,15 Kč = 10,59 ATS = 1,5 DEM = 1 USD.

***Koeficient podhodnotenia (> 1) a nadhodnotenia (< 1) meny podľa parity kúpnej sily oproti oficiálnemu výmennému kurzu***

1 dolár OECD = 2,8 Sk = 2,6 Kč = 0,9 ATS = 0,8 DEM = 1,1 USD.

***Cenová hladina (úroveň cien) oproti priemeru krajín OECD***

OECD 100 = 36 SR = 39 ČR = 119 Rakúsko = 122 SRN = 91 USA.

***Hrubý domáci produkt na obyvateľa v USD podľa***

***výmenného kurzu podľa PKS***

• SR	3 533	9 792
• ČR	5 473	14 017
• Rakúsko	28 383	24 406
• SRN	28 783	23 525
• USA	27 831	30 694
• OECD 28	21 903	21 903

Z celkových výsledkov vyplýva, že **Slovenská republika v rámci porovnávaných krajín** má vôbec najnižšiu cenovú úroveň v agregáte hrubý domáci produkt, štvrtý najmenší HDP na obyvateľa v USD, piaty najmenší HDP na obyvateľa v PKS, najviac podhodnotený oficiálny výmenný kurz voči parite kúpnej sily, 21 poradie z 32 krajín voči priemernému doláru. **Spotreba hrubého domáceho produktu na obyvateľa v paritnej kúpnej sile dosahuje 44,9 % úrovne priemeru OECD.**

**Hlbší pohľad na štruktúru cenovej hladiny konečnej spotreby** domácností, ktorá dosahovala len 36 % priemeru tvoreného krajinami OECD, ukazuje niektoré zaujímavé rozdiely. Vyššie ceny ako v priemere za OECD, sú len v skupinách dopravné zariadenia (osobné autá a motocykle) a zariadenia pre rekreáciu. V skupine "potraviny, nápoje a tabak" cenová hladina dosahuje približne polovicu priemeru OECD. Avšak v skupine "hrubé nájomné, palivá a energia" dosahuje cenová úroveň približne len 11 %. Kvalitatívna úroveň stavu bytového fondu Slovenska je však porovnateľná s inými krajinami.

Pokiaľ ide o **tvorbu hrubého fixného kapitálu** dosahovali ceny na Slovensku 55 % úrovne priemeru OECD. V štruktúre tvorby fixného kapitálu bola cenová úroveň stavebných prác najnižšia z porovnávaných krajín čo znamená, že na Slovensku sa stavalo oproti priemeru OECD 3,2 -krát lacnejšie, dokonca pri stavbe obytných budov to bolo až 3,6-krát lacnejšie. Naopak ceny strojových investičných celkov boli mierne nad svetovou úrovňou, z nich ceny dopravných zariadení dosiahli až 110 % úroveň cien priemeru OECD, stroje a zariadenia 93 %, neelektrické zariadenia 90 % a elektrické zariadenia 87 %. Tieto zariadenia sú dovážané hlavne z vyspelých krajín, čo len potvrdzuje poznatok, že naši investori často nakupujú investičné celky za nadpriemerné ceny.

**Írsko dosahuje** k priemeru OECD v spotrebe HDP na 1 obyvateľa úroveň 91,9 %. Ak porovnáваме úroveň Slovenska (44,7 %) tak úroveň v Írsku je 2,06-krát vyššia.



**Intenzita bytovej výstavby v prepočte na 1000 obyvateľov**

Tabuľka č. 1

Krajiny	1980	1990	1994	1995	1996	1997	1998	2000*
Írsko	8,2	6,0	7,5	8,5	9,3	10,6	11,4	14,0
Slovensko	9,7	4,7	1,3	1,1	1,2	1,3	1,5	2,2

\* Prognóza

**Úroveň vybavenosti obyvateľov bytmi**

Tabuľka č. 2

Krajiny	Rok	Počet bytov na 1000 obyvateľov
Írsko	1990	292
Slovensko	1991	307

**Vývoj HDP (medziročné tempá rastu) v %**

Tabuľka č. 3

Krajiny	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	98/90
Írsko	8,3	2,5	2,6	3,1	7,0	10,4	7,4	9,8	10,0	166,1
Slovensko	-2,5	-14,6	-6,5	-3,7	4,9	6,9	6,6	6,5	4,4	102,2

Írsko dosiahlo v rokoch 1990 až 1998 výrazne priaznivejší vývoj národného hospodárstva, keď HDP vzrástol o 66,1 %. Írsko maximálne využívalo výhody členstva v EÚ. Z krajín EÚ zaznamenáva dlhodobý relatívne vysoký a pritom stabilný rast. To sa pozitívne prejavuje aj vo vývoji bytovej výstavby.

Ako vyplýva z vybavenosti krajiny bytmi, nachádza sa Írsko taktiež, ako Slovensko vo fáze kvantitatívneho rastu, keď rozhodujúcimi faktormi intenzity bytovej výstavby sú ekonomické možnosti danej krajiny.

Zásadnou podmienkou zintenzívnenia bytovej výstavby na Slovensku je dosiahnutie vyššej ekonomickej úrovne národného hospodárstva aj stavebníctva.

**Írsko má inú situáciu v oblasti vlastníctva bytov ako aj inú bytovú politiku.**

**Štruktúra  
(%)**

**vlastníctva**

**bytov**

Tabuľka

č.

4

Krajina	Byty vo vlastníctve	Byty - súkromný nájomný sektor	Byty - sociálny nájomný sektor
Írsko	81	8	11
Slovensko	62	0,2	37,7 (vrátane družstiev)

Vlastníctvo bytov v Írsku bolo vysoké už v 70-tych rokoch (okolo 70 % domácností) a prudko narástlo na 81 % v roku 1991. Významná časť tohto rastu bola vzhľadom na jestvujúce možnosti dlhodobých diskontov cien bytov (až do 30 % kúpnej ceny).

### **Bytová politika v Írsku**

**Írsko má dnes modernú bytovú politiku**, používajúcu na dosiahnutie sociálnych cieľov rozličné prostriedky. Najväčšie inovácie v uplynulých piatich rokoch sa týkali:

- zvýšenia kvality správy bytov v sociálnom bývaní pomocou vzdelávania a školenia zamestnancov,
- vytvorenia integrovanejšieho prístupu zahŕňajúceho sociálne programy a programy zamestnanosti a bývania do modernizácie štvrtí,
- aby sa nezdôrazňovali projekty veľkého rozsahu pre jednu triedu obyvateľstva a aby sa sociálne bývanie rozvíjalo v malých projektoch (80 % novo začatých bytov od roku 1993 sa uskutočnilo v projektoch s menej ako 30 domami),
- pokračovanie skvalitňovania starších obytných oblastí, obvykle v súkromných rukách, pomocou cielených daňových stimulov pre majiteľov súkromných nájomných domov, podľa príjmov odstupňovaných pôžičiek pre vlastníkov bytov,
- podpory bytových asociácií orientovaných na zvláštne potreby pomocou rozsiahlych kapitálových dotácií, cenová dostupnosť je zabezpečená dotáciou k nájomnému vo vzťahu k príjmu, pričom iba málo nájomcov platí viac ako 20 % z príjmu,
- riešenia otázok cenovej dostupnosti v súkromnom nájomnom sektore tým, že sa poskytli daňové úľavy nájomcom na platby nájomného.

Spolu s pokračujúcou podporou rastu vlastníctva bytov je kľúčovou snahou írskej bytovej politiky od roku 1991 vytvorenie stratégie sociálneho bývania:

- rozpočet na programy sociálneho bývania sa zvýšil z 80 miliónov libier na 260 miliónov (v roku 1995), t.j. viac ako trojnásobne,
- produkcia sociálneho bývania vzrástla o 40 % ročne,
- zabezpečovanie sociálneho bývania sa diverzifikovalo (zaangažovanie dobrovoľného sektora a podpora asociácií). Tieto asociácie dostali kľúčovú úlohu v zabezpečovaní bývania pre starých a bezdomovcov,
- vytvorili sa doplnkové opatrenia na podporu vlastníctva lacných bytov,
- narastajúce investície do sociálneho bývania a doplnkové programy na podporu vlastníctva bytov zvýšili každoročný prírastok voľných bytov v sociálnom sektore z 3 500 v roku 1990 na plánovaných 10 000 v roku 1996.

Príloha č. 5

## **Určovanie potrieb v bývaní**

Stanovenie vývoja potrieb v bývaní je jedna z najdôležitejších úloh každej spoločnosti, pretože úroveň bývania má veľký vplyv na stav, resp. vývoj spoločnosti a to nielen z hľadiska spoločenského, ale aj ekonomického vývoja.

*Pri určovaní budúcej potreby bytov sa vychádza z nasledujúcich faktorov:*

- existujúceho stavu bytového fondu a jeho využitia (vybavenosti obyvateľstva bytmi),
- úbytku bytov,
- demografického vývoja (počet obyvateľstva, počet domácností),
- predpokladanej náročnosti obyvateľstva na jeho vybavenosť bytmi.

Existujúci stav bytového fondu (vybavenosť obyvateľstva bytmi) je relatívne nízka, a to 312 bytov na 1000 obyvateľov (odhad - rok 1996), resp. cca 89 bytov na 100 cenзовých domácností. Skutočný stav bytového fondu a jeho využitie bude známe až na základe sčítania v roku 2001.

Z hľadiska demografického vývoja klesá prírastok obyvateľstva, klesli sobáše a mierne sa zvýšili rozvody.

#### Prirodzený pohyb obyvateľstva

Tabuľka č. 1

Ukazovateľ	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
	Absolútne údaje								
Stredný stav									
obyvateľstva	5 276 186	5 297 774	5 283 404	5 306 539	5 324 632	5 347 413	5 363 676	5 373 810	5 383 214
Sobáše	3 6 525	4 0 435	32 721	33 880	30 771	28 155	27 489	27 484	27 955
Rozvody	8 304	8 867	7 893	8 057	8 143	8 666	8 978	9 402	9 138
Prirodzený									
prírastok	2 6 214	2 5 370	23 951	21 217	20 549	19 752	11 583	11 142	8 718

Podľa prognózy ŠÚ SR (nizky variant) je predpokladaný vývoj obyvateľstva a cenзовých domácností do roku 2010 nasledovný:

Tabuľka č. 2

	2000	2005	2010
Počet obyvateľstva	5 408 691	5 420 227	5 398 986
Počet cenзовých domácností	1 931 441	1 964 507	1 985 533

Poznámka: Prognóza vývoja obyvateľstva je spracovávaná v 5 ročnom cykle.

V roku 2010 je už reálny pokles obyvateľstva. Počet cenзовých domácností nemá totožný vývoj s vývojom obyvateľstva a je predpoklad, že bude početnosť domácností klesať. Z hľadiska potrieb bytov je preto stále rozhodujúca úroveň vybavenosti obyvateľstva bytmi, ktorá je nedostatočná.

Príloha č. 6

## Národohospodárske efekty stavebnej produkcie

Národohospodárske efekty stavebnej produkcie sa určujú na základe bilancie medziodvetvových vzťahov, ktorá vyjadruje výrobnú spotrebu medzi jednotlivými výrobnými odvetviami v celom národnom hospodárstve. Pre stavebníctvo platí koeficient spotreby **1,4 v prvom okruhu pôsobenia, ktorý je reprezentovaný predovšetkým priemyslom stavebných látok a koeficient spotreby 0,43** v druhom okruhu pôsobenia, ktorý je reprezentovaný priemyslom pôsobiacim v oblasti zariadenia bytov.

Pri určení národohospodárskych dopadov budeme vychádzať z údajov štatistického úradu roku 1998.

### I. Štatistické údaje za rok 1998

Tabuľka č. 1

	Mer. jednotka	Stavebníctvo	Priemysel
Produkcia	mil. Sk	77 670	611 300
Zisk	mil. Sk	1 254	4 373
Rentabilita	%	1,62	0,72
Počet pracovníkov	osoby	151 200	583 900
Prácnosť na 1 mil. produkcie	osoby	1,947	0,955
Priemerná mzda - mesačná	Sk	9 976	10 293
- ročná	Sk	119 712	123 516
Minimálna mzda	Sk	3 600	3 600

Podpora v nezamestnanosti k 31.12.1998

- ženy 3 087 Sk
- muži 3 771 Sk
- priemer 3 478 Sk.

Doba poskytovania podpory 8 mesiacov.

### II. Výpočet efektov na 1 mil. Sk stavebných prác

#### A) Stavebníctvo

#### Príjmy do štátneho rozpočtu

1.	Daň z príjmu právnických osôb rentabilita 1,62 % x 40 % x 1 000 000 =			6 480 Sk
2.	DPH na stavebné práce	89 %	8,90 %	
	DPH 10 %	11 %	2,55 %	

	DPH 23 %		11,45 %	114 500 Sk
3.	Daň z príjmu zo závislej činnosti $(9\ 000\ \text{Sk} + 59\ 712 \times 20\%) \times 1,95 =$			40 838 Sk
	<b>S p o l u</b>			<b>161 818 Sk</b>

#### Úspory výdajov štátneho rozpočtu platby za nezamestnaných

1.	Zdravotné poistenie 13,7 % (zákon) $\times 24\ 000\ \text{Sk} \times 1,95 =$	6 411 Sk
2.	Dôchodkové poistenie 26,5 % $\times 24\ 000\ \text{Sk} \times 1,95 =$	12 402 Sk
	<b>S p o l u</b>	<b>18 813 Sk</b>

#### Prínosy a úspory vo fonde zamestnanosti

1.	Platba – zamestnanca	1 %	
	zamestnávateľa	3 %	
	$119\ 712\ \text{Sk} \times 4\% \cdot 1,95 =$		9 338 Sk
2.	Úspory podpory v nezamestnanosti (8 mesiacov) $3\ 771\ \text{Sk} \times 8 \times 1,95 =$		58 828 Sk
	<b>S p o l u</b>		<b>68 166 Sk</b>

#### Prínosy do sociálnej poisťovne

zamestnanec 7,3 %

zamestnávateľ 25,0 %

$119\ 712\ \text{Sk} \times 32,3\% \times 1,95 =$

**75 401 Sk**

#### Prínosy do zdravotnej poisťovne

zamestnanec 3,7 %

zamestnávateľ 10,0 %

$119\ 712\ \text{Sk} \times 13,7\% \times 1,95 =$

**31 981 Sk**

<b>Zvýšenie príjmov</b>	<b>278 538 Sk</b>
<b>Zníženie výdajov</b>	<b>77 641 Sk</b>
<b>S p o l u</b>	<b>356 179 Sk</b>

#### B) Priemysel

##### Príjmy do štátneho rozpočtu

1.	Daň z príjmu právnických osôb rentabilita $0,72 \% \times 40 \% \times 1\,830\,000 =$	5 570 Sk
2.	DPH na stavebné práce	0
3.	Daň z príjmu zo závislej činnosti $(21\,000 \text{ Sk} + 3\,516 \times 25 \%) \times 1,75 =$	38 288 Sk
	<b>S p o l u</b>	<b>43 558 Sk</b>

### Úspory výdajov štátneho rozpočtu platby za nezamestnaných

1.	Zdravotné poistenie $13,7 \% (\text{zákon}) \times 24\,000 \text{ Sk} \times 1,75 =$	5 754 Sk
2.	Dôchodkové poistenie $26,5 \% \times 24\,000 \text{ Sk} \times 1,75 =$	11 130 Sk
	<b>S p o l u</b>	<b>16 884 Sk</b>

### Prínosy a úspory vo фонде zamestnanosti

1.	Platba – zamestnanca	1 %	
	zamestnávateľa	3 %	
	$123\,516 \text{ Sk} \times 4 \% \times 1,75 =$		8 646 Sk
2.	Úspory podpory v nezamestnanosti (8 mesiacov) $3\,478 \text{ Sk} \times 8 \times 1,75 =$		48 692 Sk
	<b>S p o l u</b>		<b>57 338 Sk</b>

### Prínosy do sociálnej poisťovne

zamestnanec	7,3 %	69 817 Sk
zamestnávateľ	25,0 %	
$123\,516 \text{ Sk} \times 32,3 \% \times 1,75 =$		

### Prínosy do zdravotnej poisťovne

zamestnanec	3,7 %	29 613 Sk
zamestnávateľ	10,0 %	
$123\,516 \text{ Sk} \times 13,7 \% \times 1,75 =$		

<b>Zvýšenie príjmov</b>	<b>151 634 Sk</b>
<b>Zníženie výdajov</b>	<b>65 576 Sk</b>
<b>S p o l u</b>	<b>217 210 Sk</b>

## III. Rekapitulácia a záver

### Rekapitulácia prínosov a úspor na 1 mil. stavebných prác

Prínosy do	v stavebníctve	v priemysle	spolu
<b>Štátneho rozpočtu</b>			
* zvýšenie príjmov	161 818	43 558	205 376
* zníženie výdajov	18 813	16 884	35 697
<b>Fondu zamestnanosti</b>			
* zvýšenie príjmov	9 338	8 646	17 984
* zníženie výdajov	58 828	48 692	107 520
<b>Sociálnej poisťovne</b>	75 401	69 817	145 218
<b>Zdravotnej poisťovne</b>	31 981	29 613	61 594
* zvýšenie príjmov	278 538	151 634	430 172
zníženie výdajov	77 641	65 576	143 217
<b>Celkom</b>	356 179	217 210	573 389
pracovné príležitosti	1,95	1,75	3,70

**Investovanie 1 mil. Sk do výstavby bytov** zvýši príjmy štátneho rozpočtu z oblasti stavebníctva o 278 538 Sk a z oblasti priemyslu o 151 634 Sk, spolu 430 172 Sk. Zároveň toto investovanie zníži výdaje štátu na nezamestnaných o 143 217 Sk, takže celkový efekt bude 573 389 Sk. Investovanie 1 mil. Sk do výstavby bytov zároveň vytvorí 1,95 pracovných príležitostí v stavebníctve a 1,75 v priemysle.

Príloha č. 7

## **Bývanie, trh s bytmi, vybavenosť bytmi**

**Bývanie** je činiteľ, ktorý vplýva na sociálny, hospodársky blahobyt domácností a tým aj celej spoločnosti. Okrem základnej funkcie, a to ochrany pred vonkajšími prírodnými vplyvmi je aj bezpečím a súkromím v okolitom vonkajšom svete, je priestorom, kde sa dá odдыхovať, učiť, žiť, je prístupom k väčšiemu alebo menšiemu pohodliu. Ovplyvňuje dostupnosť príbuzných, priateľov, nákupov, rekreácie, verejných služieb a najmä, čo je aktuálne v súčasnosti, získania zamestnania. Aj tam, kde domácnosť nadobudne vlastný byt jeho obstaranie, splácanie, náklady na prevádzku predstavuje pre ňu často vážny problém. **Náklady na bývanie predstavujú spravidla okolo 20 % príjmov európskych rodín.**

**V trhovom systéme sú byty tovarom so špecifickými vlastnosťami** - trvalou lokalizáciou, relatívne vysokou cenou a plnením sociálnej funkcie - uspokojuje potrebu bývania.

Pretože byty sú tovarom, rozdeľujú sa na základe dopytu, ponuky a ceny:

- **cena existuje pri kúpe do vlastníctva, pri prenájme bytu je to výška nájmu,**
- **dopyt** je ovplyvňovaný mnohými faktormi, z ktorých jeden z najvýznamnejších je počet cenových domácností a ich kúpna sila,

- **ponuka bytov je daná súhrnom existujúceho bytového fondu a novopostaveného bytového fondu.**

Rozumná cena bytu určuje, ktorá hranica dopytu po vlastníctve bytu sa rovná dosiahnuteľnej ponuke. Sprievodným znakom neadekvátnej (regulovanej) ceny za bývanie, t. j. nižšej, ako sú náklady, je nelegálny trh s bytmi (čierny trh s bytmi, korupcia). Dôsledkom nízkej ponuky je neúmerený rast cien bytov.

Vývoj bytového fondu s fungujúcim trhom ukazuje, že bytový fond sa zväčšuje s určitým časovým posunom v závislosti od prírastku obyvateľstva vo vekových skupinách, v ktorých vznikajú manželstvá (vek 19-29 rokov) a na raste príjmov. Z tohto pohľadu a krátkodobého horizontu má prioritu rast príjmov v závislosti na vývoji národného hospodárstva. Dosiahnuteľnosť bytu napomáha vzniku domácností, teda vzťahy medzi dopytom a ponukou sa vzájomne ovplyvňujú.

#### Stav bytového fondu na Slovensku - podľa Sčítania ľudu, domov a bytov v roku 1991 Tabuľka č. 1

Počet bytov na 1000 obyvateľov	Úhrnom	Počet bytov			
		trvalo obývané			neobývané
		spolu	z toho		
			bytové domy	rodinné domy	
307	1 768 833	1 617 828	806 388	811 440	151 005

Z výsledkov sčítania v roku 1991 vyplýva relatívne vysoký, a to až 8,5 % podiel neobývaných bytov. Je otázne, či sa dajú tieto neobývané domy využiť pre bývanie, najmä ak sa nachádzajú na vidieku. V dôsledku rastúcej nezamestnanosti dochádza k stále väčšiemu odlivu pracovných síl z vidieka.

V akom štádiu riešenia bytového problému sa nachádza Slovensko je zrejmé z porovnania s ostatnými európskymi krajinami.

#### Vybavenosť bytmi - počet bytov na 1000 obyvateľov vo vybraných krajinách a SR roky 1960 - 1996

Tabuľka č. 2

Krajina	1960	1970	1980	1988	1996	Index 1996/1990 (v %)
Holandsko	248	289	343	385	409	164,9
Dánsko	310	353	422	450	462	149,0
Rakúsko	317	362	399	431	445	140,4
SRN	289	341	413	452	434*	150,2
Bývalá NDR	321	355	392	420	-	-
Švajčiarsko	291	351	428	460	461	158,4
Anglicko	315	346	383	405	420	133,3
Maďarsko	280	310	331	374	393	140,4
Poľsko	248	255	275	286	303	122,2



Česká republika	296	315	340	352	359	121,3
Slovenská republika	237	254	283	300	312**	132,1
Estónsko					325	
Litva					310	
Lotyšsko					300	

\* Spolu s NDR, \*\* Odborný odhad

Prameň: Vývoj bytovej výstavby v ČSFR v létech 1960 - 1989, Federální statistický úrad, Praha 1990 Euroconstruct Barcelona, december 1997

Z porovnania úrovne vybavenosti obyvateľstva bytmi vidno, že úroveň Slovenska z roku 1991 (t.j. 307 bytov/1000 obyvateľov) je možné zrovnat' s úrovňou západoeurópskych krajín už v roku 1970, kedy už relatívne vysoko predstihovali terajšiu úroveň Slovenska (s výnimkou Holandska).

Nízka úroveň vybavenosti obyvateľstva bytmi na Slovensku, a to aj napriek vysokej intenzite výstavby (koncom 70 rokov jedna z najvyšších v Európe) bola daná vysokým úbytkom bytového fondu, ktorý tvoril 40 % z hodnoty novopostavených bytov. Išlo predovšetkým o rodinné domy, ktoré nezodpovedali požiadavkám doby, ale bolo možné ich vynaložením investícií do obnovy prispôsobiť a nie pristupovať k ich odstraňovaniu.

**Intenzita bytovej výstavby na 1000 obyvateľov vo vybraných krajinách a SR roky 1960 – 1967**

Tabuľka č.

3

Krajina	1960	1970	1980	1988	1995	1996	1997
Holandsko	7,3	9,6	6,3	8,3	6,0	5,7	5,9
Dánsko	6,1	10,3	5,9	5,0	-	2,7	3,2
Rakúsko	6,0	6,1	6,8	5,2	6,6	7,2	7,2
SRN	10,3	7,8	6,3	3,5	7,3	5,9	6,1
Bývalá NDR	4,7	4,5	10,1	13,1	-	-	-
Švajčiarsko	9,4	10,6	6,8	5,2	6,5	6,0	5,1
Anglicko	5,9	6,9	4,6	4,0	3,3	3,2	3,1
Maďarsko	5,8	7,8	8,3	4,8	2,4	2,8	2,73
Poľsko	4,8	6,0	6,1	5,0	1,7	1,6	1,70
Rumunsko					1,6	1,3	
Slovinsko					2,85		
Česká republika	5,3	7,9	7,8	4,9	1,2	1,4	1,62

<b>Slovenská republika</b>	5,5	8,5	9,7	6,1	1,1	1,2	1,33
<b>Estónsko</b>						0,8	
<b>Litva</b>						1,4	
<b>Lotyšsko</b>						1,2	

Prameň: Vývoj bytovej výstavby v ČSFR v létech 1960 - 1989, Federální statistický úrad, Praha 1990 Euroconstruct Barcelona, december 1997, Praha jún 1999

HOUSING AND BUILDING STATISTICS FOR EUROPE AND NORTH AMERICA -1996, informácie Ministerstva pro místní rozvoj ČR a zastupiteľských úradov SR v Poľsku, Maďarsku, Slovinsku a Rumunsku

Slovensko, ako aj ostatné transformujúce sa krajiny sa nachádza v kvantitatívnej časti rozvoja bývania, zatiaľ čo ostatné vyspelé európske krajiny riešia kvalitatívne otázky bývania.

Výhodou bytového fondu Slovenska je jeho nízky vek a štandard vybavenia. Nízky vek bytového fondu vyniká aj v porovnaní s ostatnými krajinami Európy.

#### Štruktúra bytového fondu z hľadiska veku v % vo vybraných krajinách a SR

Tabuľka č. 4

Krajina	Informácia z roku	do 1919	1919 -1945	1945 -1960	1961 -1970	1971 -1980	1981 -1990	po 1990*
<b>Holandsko</b>	1994	15,7	8,1	15,6	17,7	20,8	18,6	3,7
<b>Dánsko</b>	1994	22,1	15,1	15,9	16,2	17,9	9,9	2,7
<b>Rakúsko</b>	1994	22,5	9,7	14,0	17,3	18,1	14,4	4,0
<b>SRN</b>	1993	18,9	14,4	17,5	18,2	17,4	11,5	2,1
<b>Švajčiarsko</b>	1990	19,4	10,2	14,1	17,2	15,2	12,7	-
<b>Anglicko</b>	1991	24,9	19,4	18,1	12,9	13,0	11,7	-
<b>Maďarsko</b>	1990	17,8	14,7	11,8	15,2	22,8	17,8	-
<b>Poľsko</b>	1994	13,1	15,3	13,1	16,7	22,8	15,2	3,8
<b>Č e s k á republika</b>	1991	21,6	20,3	9,9	14,7	19,6	13,9	-
<b>Slovenská republika</b>	1997	6,5	9,4	15,6	20,3	24,5	19,1	4,6

Prameň: Vývoj bytovej výstavby v ČSFR v létech 1960 - 1989, Federální statistický úrad, Praha 1990 Euroconstruct Barcelona, december 1997

\* Údaj za Slovenskú republiku za rok 1997, ostatné krajiny - 1993 až 1994, resp. údaj po roku 1990 nie je k dispozícii.