

### **Úvaha o potrebe bytov v SR na obdobie do roku 2015**

Základnými údajmi, od ktorých možno odvíjať situáciu v bytovom fonde na Slovensku, sú údaje zo sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo k 26. máju 2001. Tieto údaje aj v roku 2009 predstavujú jedinú možnú základňu pre ďalšie úvahy o stave bytového fondu, keďže v Slovenskej republike nie je vytvorený register bytov alebo iná aktuálna evidencia bytov.

V Slovenskej republike bolo k dátumu uvedeného sčítania 5 379 455 obyvateľov, 2 071 743 cenзовých domácností (ďalej len „CD“) a 1 884 846 bytov, z toho 1 665 536 trvalo obývaných a 219 310 neobývaných bytov. Na tisíc obyvateľov pripadalo celkom 350,4 bytov, z toho 309,6 trvalo obývaných bytov. (Pre porovnanie pri sčítaní v roku 1991 pripadalo na tisíc obyvateľov 335,4 bytov a 306,7 trvalo obývaných bytov.)

Za roky 2001 až 2008 sa podľa zisťovaní Štatistického úradu SR postavilo (vydané kolaudačné rozhodnutia) na Slovensku celkom 114 070 bytov a ubudlo 11 968 bytov. Čistý prírastok za uvedené obdobie tvorilo teda 102 102 bytov. Z dokončených bytov bolo 94 828 (83,1%) v súkromnom vlastníctve, z toho 65 304 v rodinných domoch a 18 925 (16,6%) tvorili nájomné byty postavené obcami.

Vychádzajúc z posledného sčítania a pri zohľadnení bytovej výstavby v rokoch 2001 – 2008 je predpoklad, že bytový fond k 31. 12. 2008 tvorilo 1 767 638 trvalo obývaných bytov (cca 1 768 000) a 1 987 638 (cca 1 988 000) všetkých bytov (vrátane cca 220 000 neobývaných bytov). Slovenská republika mala k 31. 12. 2008 podľa údajov Štatistického úradu SR 5 412 254 obyvateľov. Pri prepočítaní na tisíc obyvateľov potom pripadalo k 31. 12. 2008 na Slovensku cca 326,6 trvalo obývaných bytov a cca 367,2 všetkých bytov na tisíc obyvateľov.

V krajinách Európskej únie sa podľa publikácie Housing Statistics in the European Union 2005/2006 v roku 2004 pohyboval ukazovateľ počtu všetkých bytov na tisíc obyvateľov od hodnoty 314 bytov/1 000 obyvateľov v Poľsku po 513 bytov/1 000 obyvateľov vo Francúzsku. Napríklad Dánsko dosiahlo hodnotu 456 bytov na tisíc obyvateľov, Holandsko 422, Rakúsko 421, Fínsko 503, Švédsko 486, Lotyšsko 403, Česká republika 438 a

Írsko 400 bytov na tisíc obyvateľov. Slovenská republika zaostáva v tomto ukazovateli za úrovňou štátov Európskej únie. Porovnanie hodnôt je však čiastočne skreslené nejednotnou definíciou pojmu „byt“ v jednotlivých krajinách Európskej únie (medzi byty sa v niektorých krajinách počítajú aj sezónne byty, rekreačné chalupy, chaty, mobilné obydliá a pod.). K dosiahnutiu hodnoty 400 bytov na tisíc obyvateľov a k priblíženiu sa ku krajinám Európskej únie chýbalo na Slovensku k 31. 12. 2008 zhruba 177 600 bytov (v rámci celkového bytového fondu).

Podľa vývoja počtu cenзовých domácností do roku 2025 (Štatistický úrad SR - Infostat, Bratislava 2003-2006, obyvateľstvo stredný variant, zmenené rodinné správanie) bolo pre rok 2008 prognózovaných 2 122 103 CD. Ak sa vychádza z tohto počtu a pri úvahe, že každá domácnosť by mala mať vlastný byt, potom k zabezpečeniu takéhoto stavu chýbalo k 31. 12. 2008 v SR cca 134 500 bytov (ak sa uvažuje s celkovým bytovým fondom) a cca 354 500 bytov (len trvalo obývaný bytový fond). Tieto počty sú však len teoretické, fakticky sú nižšie, pretože je potrebné zohľadniť 3%, resp. 5% chcené spolužitie domácností.

Na ďalší rozvoj bytovej výstavby bude mať v najbližších rokoch vplyv celosvetová finančná a hospodárska kríza, ktorej dôsledky už ovplyvňujú aj ekonomické dianie na Slovensku. V tejto súvislosti možno očakávať zníženie kúpnej sily obyvateľstva (dopad narastajúcej nezamestnanosti), čo pravdepodobne povedie k odsunu riešenia potrieb vlastného bývania domácností na neskorší čas. Rovnako snaha šetriť verejné financie a zároveň iné prioritné nastavenie vo verejných výdavkoch (podľa aktuálnej hospodárskej situácie) je tiež možným predpokladom zníženia verejných výdavkov do bytovej výstavby. Pomerne vysoký počet začatých bytov v roku 2008 (28 321 bytov) ešte predznamenáva, že v roku 2009 by počet dokončených bytov nemal klesnúť oproti roku 2008. Je však možné, že v ďalších rokoch, najmä v rokoch 2010, 2011 a 2012 sa intenzita bytovej výstavby nezvýši, resp. nastane mierny pokles. Jej zvýšenie možno očakávať až po opätovnom naštartovaní ekonomiky.

Z uvedeného sa dá predpokladať, že ročné dokončovanie bytov v období do roku 2015 sa bude pohybovať okolo priemernej hodnoty dosiahnutej v rokoch 2001 až 2008. V období 2001 až 2008 sa dokončilo priemerne 14 259 bytov ročne (v rodinných domoch predstavovala priemerná hodnota 8 163 bytov). Priemerný ročný úbytok dosiahol hodnotu 1 496 bytov. Za roky 2009 až 2014 by sa potom spolu dokončilo cca 85 554 bytov a úbytok by tvorilo cca 8 976 bytov. Odhadovaný čistý prírastok by tvorilo cca 76 578 bytov. K 31. 12.

2014 by trvalo obývaný bytový fond tvorilo zhruba 1 844 216 trvalo obývaných bytov (cca 1 844 000 bytov) a 2 064 216 všetkých bytov (cca 2 064 000 bytov).

Pri odhade potrieb bytov do roku 2015 je potrebné vychádzať z prognózovaných údajov Štatistického úradu SR - obyvateľstvo stredný variant – rok 2014 - 5 413 840 obyvateľov a z vývoja počtu cenзовých domácností do roku 2025 - Štatistický úrad SR-Infostat, Bratislava 2003-2006 obyvateľstvo stredný variant, zmenené rodinné správanie rok 2014 - 2 164 661 cenзовých domácností. Ako z uvedených prognóz vyplýva, postupne do roku 2015 sa znižujú prírastky počtu obyvateľov a tiež cenзовých domácností.

Opierajúc sa o predpokladaný počet obyvateľov a počet CD ku koncu roku 2014 by potom na 1 000 obyvateľov pripadalo k 31. 12. 2014 cca 340,6 trvalo obývaných bytov a cca 381,3 všetkých bytov. Na 100 CD by pripadalo cca 85,2 trvalo obývaných bytov a 95,4 všetkých bytov.

Pri snahe dosiahnuť aspoň hodnotu 360,0 trvalo obývaných bytov na 1 000 obyvateľov a 400,0 všetkých bytov na 1 000 obyvateľov, bolo by potrebné mať k 31. 12. 2014 k dispozícii cca 1 949 000 trvalo obývaných bytov a cca 2 167 000 všetkých bytov. To by si vyžiadalo čistý prírastok bytov aspoň okolo 17 500 bytov priemerne ročne v období od roku 2009 do roku 2015. Na 100 CD by pripadalo cca 90,0 trvalo obývaných bytov a 100,2 všetkých bytov.

Údaje o stave bytového fondu sú v tomto období odhadované len veľmi orientačne a budú spresnené až pri ďalšom sčítaní, ktoré sa má v zmysle zákona č. 263/2008 Z. z. o sčítaní obyvateľov, domov a bytov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uskutočniť v máji 2011. K poznaniu reálneho aktuálneho stavu bytového fondu a jeho zloženia (vrátane počtu neobývaných bytov) chýba jeho pravidelná aktualizácia (najmä v jednotlivých rokoch medzi sčítaniami), čo sa dá zabezpečiť len cez pravidelne aktualizovaný informačný systém o bytovom fonde.