

Bytová výstavba v Slovenskej republike v kontexte zmien bytovej politiky

Jarmila Vidová¹

¹ Ekonomická univerzita v Bratislave, Národohospodárska fakulta, Katedra hospodárskej politiky; Dolnozemska cesta 1, 852 35 Bratislava; vidova@euba.sk

Grant: VEGA 1/0002/16

Název grantu: Socio-ekonomické aspekty bytovej politiky v kontexte migrácie pracovnej sily.

Oborové zamorenie: AH - Ekonomie

© GRANT Journal, MAGNANIMITAS Assn.

Abstrakt Politické zmeny po roku 1989 si vyžiadali zásadné zmeny v oblasti inštitucionálneho usporiadania ako aj legislatívne zmeny v oblasti bytovej politiky. Koncepcie štátnej bytovej politiky prijímané od roku 1995 v päťročných cykloch vytvárali potrebný rámec pre postupné formulovanie legislatívnych a ekonomických nástrojov na podporu rozvoja bývania. V koncepcii prijatej v novembri 1995 sa zdôvodňoval "podporný prístup" k bývaniu, kde jednotlivci nesú základnú zodpovednosť za zabezpečenie si bývania, zatiaľ čo štát a samospráva vytvára vhodné podmienky pre súkromné investície a iniciatívy. Uvedomujúc si spoločenskú zodpovednosť sociálneho štátu, podpora bývania mala byť smerovaná na domácnosti s nízkymi príjmami a iné znevýhodnené skupiny. Kľúčovým cieľom je zlepšiť štandard bývania a vytvoriť organizačný, inštitucionálny, legislatívny a finančný rámec na zabezpečovanie výstavby nových bytov a pre obnovu existujúcich bytov. V príspevku sa venujeme bytovej výstavbe v SR.

Kľúčové slová bývanie, bytová výstavba, potreba bytov

1. ÚVOD

Bytová výstavba v Slovenskej republike je ovplyvňovaná participáciou viacerých subjektov, obyvateľstva, domácností, firiem, vlád, verejnej správy. Výstavbu bytov v bytových domoch v období do roku 1989 financoval štát a realizovala sa formou hromadnej výstavby bytov. Budovali sa štátne byty (určené predovšetkým štátnym orgánom – armáde a polícii, štátnym úradníkom a sociálnym prípadom), podnikové byty (byty určené pre stabilizáciu pracovníkov daného podniku), družstevné byty (určené pre družstevnú členskú základňu) a ostatné byty, resp. rodinné domy (zahrňujúce súkromné bývanie). Hromadná výstavba bytov sa od roku 1948 uskutočňovala v tzv. typoch, murovaných budovách z plných pálených tehál, podľa technicko-ekonomických ukazovateľov, ktoré sa v jednotlivých obdobiach menili. Rešpektovať sa mali platné technické predpisy a technické normy, ktoré odzrkadľovali úroveň poznania v príslušnom období. Postavením prvého panelového domu sa vytvorili podmienky na rozvoj panelovej bytovej výstavby s uplatnením typizácie konštrukčných systémov, stavebných sústav a objemových riešení (celých domov). Hromadná bytová výstavba sa uskutočňovala z materiálov a stavebných konštrukcií s cieľom maximálne „zracionalizovať“ proces výstavby a „optimalizovať“ náklady na jej realizáciu.

Bytová politika štátu sa zaoberá vzťahmi medzi subjektmi a procesmi súvisiacimi s uspokojovaním potrieb v oblasti bývania (Labaj, 1993). Bytová politika je zároveň kombináciou ekonomických, sociálnych, právnych a technických súvislostí bývania, pričom je priamo závislá na ekonomických podmienkach danej krajiny. Základným kritériom úspešnosti bytovej politiky je zabezpečenie dlhodobej dostupnosti bývania pre všetky sociálne skupiny obyvateľstva, pretože v súčasnej etape vývoja spoločnosti, len niektorí sú schopní platiť náklady novej výstavby z vlastných zdrojov. V Slovenskej republike sa od roku 1990 pod vplyvom spoločenských zmien menil aj charakter a úloha bytovej politiky. Výstavbu bytov v bytových domoch do roku 1989 financoval štát a realizovala sa formou hromadnej výstavby bytov.

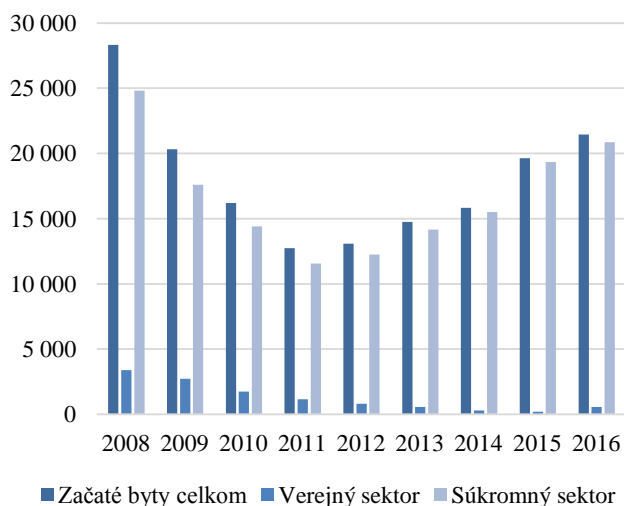
2. ANALÝZA VÝVOJA BYTOVEJ VÝSTAVBY V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

Bytová výstavba u nás bola dlhé desaťročia charakterizovaná najmä uplatnením panelových technológií výstavby. Takmer 9 z 10 bytov bolo postavených v bytových domoch hromadnými formami. A to predovšetkým v období rokov 1960 až 1992. Viac ako 95 % bytov v bytových domoch bolo postavených s ústredným vykurovaním, centrálnym zásobovaním teplou úžitkovou vodou, kúpeľňou a WC. Priemerná úžitková plocha bytov postavených hromadnými formami je 62,29 m². Týmito parametrami pôvodného technického riešenia sa bytový fond Slovenska radil medzi krajiny s vysokou kvalitou bývania. Zmena ponímania bytovej politiky sa prejavila na samotnej bytovej výstavbe a počet začatých bytov klesal. V roku 1994 sa na Slovensku začalo stavať najmenej, len 3 809 bytov. V roku 1995 sa dokončilo len 6 157 bytov.

Oživenie bytovej výstavby v rozhodujúcej miere podmienili postupne prijaté a legislatívne upravené podporné ekonomické nástroje zo strany štátu, a to najmä zavedenie podpory prostredníctvom stavebného sporenia, úverov poskytovaných na uspokojovanie potreby bývať zo štátneho fondu rozvoja bývania. Po roku 1998 a nástupe reformnej vlády sa dôsledky snahy o stabilizáciu ekonomiky prejavili aj v odvetví stavebníctva a to aj v poklese počtu začatých a dokončených bytov. Dva roky stabilizačných opatrení, s pomerne dobrými výsledkami, sa začali na počte začatých bytov prejavovať už v roku 2000. V roku 2001 sa značne zvýšil aj počet dokončených bytov. Odvtedy, napriek miernemu poklesu, nikdy neklesol pod hodnotu 12 000 dokončených bytov za rok (táto hodnota bola predtým dosiahnutá len raz a v ostatných prípadoch bola značne nižšia). V roku 2003

dosiahol podiel dokončených bytov v obecnom vlastníctve hodnotu 28,4 %. V roku 2004 klesol podiel dokončených bytov v obecnom vlastníctve na úroveň 12,1 %, v roku 2005 dosiahol hodnotu 13,7 %, v roku 2006 hodnotu 14,8 % z celkového počtu dokončených bytov. v roku 2006 začala v Slovenskej republike výstavba 20 592 bytov (vydané stavebné povolenia), dokončilo sa 14 444 bytov (vydané kolaudačné rozhodnutia) a rozostavaných ku koncu roku bolo 54 086 bytov (evidenčný rozdiel začínajúcich a dokončených bytov). Z celkového počtu dokončených bytov sa 7 657 postavilo v rodinných domoch, čo predstavuje 53,01 %. Z existujúceho bytového fondu v roku 2006 ubudlo 1 442 bytov, z čoho 1 187 z dôvodu asanácií (82,32 %). Oproti roku 2005 sa však znížil počet dokončených bytov, a to z hodnoty 14 863 bytov na hodnotu 14 444 bytov, čo predstavuje pokles o 419 bytov, t. j. o 2,82 %. Napriek tomuto miernemu poklesu predstavuje počet dokončených bytov druhú najvyššiu hodnotu za posledných 14 rokov (od roku 1993). Oproti roku 2005 sa na celkovom počte u dokončených bytov znížilo zastúpenie bytov v rodinných domoch o 5,57 %, pričom tento trend pokračuje už od roku 2004, kedy dokončené byty v rodinných domoch predstavovali až 68,07 % z celkového počtu dokončených bytov. V roku 2007 tento podiel stúpol na 19,1 %, v roku 2008 klesol na úroveň 15,3 % a v roku 2009 na 12,2 %. Čo sa týka začatých bytov, v porovnaní s rokom 2005, kedy sa začalo s výstavbou 19 796 bytov, sa počet začatých bytov zvýšil o 796 bytov, t. j. o 4,02 % a predstavuje najviac začatých bytov za posledných 16 rokov (od roku 1991).

V roku 2010 bol tento podiel v úrovni 14,8 % a v roku 2011 v úrovni 10,8 %. V roku 2011 dosiahol podiel dokončených obecných bytov najnižšiu úroveň od roku 2003, a to 10,1 %. V rodinných domoch najväčší podiel tvorili štvorizbové byty (42,9 %) a päťizbové a viac izbové (30,0 %). Z dokončených bytov v bytových domoch bolo najviac dvojizbových (39,6 %) a trojizbových (30,9 %). Do roku 2009 počet dokončených bytov výrazne stúpa, predovšetkým v súkromnom sektore, avšak vzhľadom na celosvetový ekonomický vývoj nastáva pokles dokončených bytov až do roku 2011. Od roku 2012 až do súčasnosti počet dokončených bytov pozvoľna rastie (Graf 2).

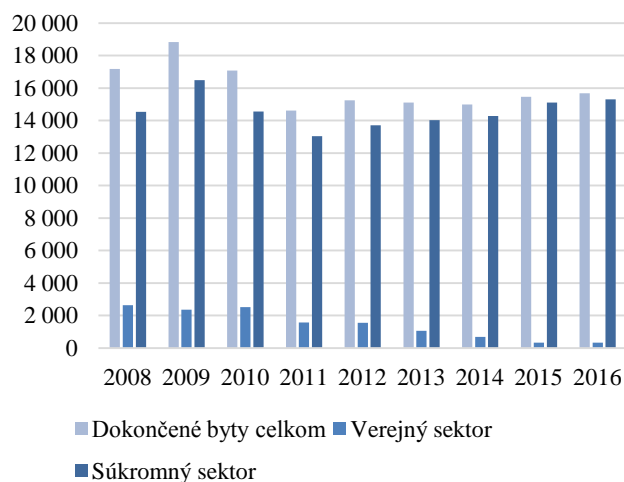


Graf 1 Vývoj počtu začatých bytov v SR

V priebehu roka 2012 bolo začatých 13 090 bytov, čo je o 2,7 % viac ako v roku 2011. Dokončených bolo ku koncu decembra 15 255 bytov, čo je o 4,4 % viac ako v roku 2011, pričom ubudlo 1 255 bytov (z toho: 1 054 asanáciou), t. j. o 2,4 % viac ako v predchádzajúcom roku. Počet rozostavaných bytov k 31.12.2012

poklesol oproti obdobiu k 31.12.2011 o 3,0 % na 62 783 bytov. V porovnaní s rokom 2011 vzrástol v roku 2012 počet začatých bytov o 350. Počet dokončených bytov vzrástol o 647 a počet rozostavaných bytov poklesol o 1 951. Úbytok bytov celkom sa zvýšil oproti roku 2011 o 29 bytov, počet asanovaných bytov poklesol o 31 bytov. Z celkového počtu začatých bytov v roku 2012 pripadalo na verejný sektor 6,2 % a na súkromný sektor 93,8 %; 69,1 % (9 047 b. j.) zo začatých bytov predstavovali byty v rodinných domoch. Z celkového počtu dokončených bytov v roku 2012 pripadalo na verejný sektor 10,1 % a na súkromný sektor 89,9 %; 62,1 % (9 479 b. j.) z dokončených bytov predstavovali byty v rodinných domoch, čo je o 2,1 p. b. viac ako v roku 2011. Z celkového počtu rozostavaných bytov k 31.12.2012 bolo 5,4 % vo verejnom sektore a 94,6 % v súkromnom sektore; 66,5 % (41 782 b. j.) z rozostavaných bytov predstavovali byty v rodinných domoch. Najväčší podiel začatých bytov bol v roku 2012 v Bratislavskom kraji 20,7 % (2 715 bytov, z toho 1 662 v rodinných domoch). Najnižší podiel začatých bytov 7,8 % (1 221 bytov, z toho 548 v rodinných domoch) bol v Banskobystrickom kraji. V počte začatých bytov bol v roku 2012 oproti roku 2011 mierny nárast. Za celé Slovensko predstavoval nárast 2,7 %, najväčší bol v Bratislavskom kraji 22,1 %.

Následne od roku 2012 až do súčasnosti, narastá počet začatých bytov v súkromnom sektore predovšetkým v dôsledku nedostatku nájomných bytov a dobrými úverovými podmienkami na hypotekárne úvery a úvery na bývanie finančných domov, predovšetkým pre obyvateľov do 36 roku veku.



Graf 2 Vývoj počtu dokončených bytov v SR

V roku 2012 z celkového počtu dokončených bytov, 4 570 bytov dokončených v Bratislavskom kraji, čo predstavuje 30,0 %. S odstupom, vo výške viac ako 10 %-ný podiel dokončených bytov bol v Trnavskom kraji (15,8 %), Žilinskom kraji (11,0 %) a v Nitrianskom kraji (10,8 %). Najmenej bytov bolo dokončených v Banskobystrickom kraji a to 842 bytov, čo predstavuje 5,5 % podiel z celkového počtu dokončených bytov. V roku 2012 vzrástol počet dokončených bytov v Bratislavskom kraji (+26,0 %), v Nitrianskom kraji (+21,3 %) a v Trenčianskom kraji (+19,7 %). V ostatných krajoch bol v roku 2012 v porovnaní s rokom 2011 počet dokončených bytov nižší, a to od -7,4 % v Košickom kraji do -16,4 % v Banskobystrickom kraji. Najväčší podiel rozostavaných bytov (18,6 %) z celkového počtu, bol na konci roku 2012 v Bratislavskom kraji (11 679 bytov, z toho 5 748 v rodinných domoch). Najnižší podiel rozostavaných bytov 7,3 % (4 606 bytov,

z toho 2 594 v rodinných domoch) bol na konci roku 2012 v Banskobystrickom kraji.

V roku 2013 dosiahol počet začatých bytov hodnotu 14 758 bytov, čo je oproti roku 2012 (13 090 bytov) nárast o 1 668 bytov, čo predstavuje 12,74 %. Počet 15 100 dokončených bytov v roku 2013 je oproti roku 2012 (15 255 bytov) nižší o 155 bytov, čo je medziročný pokles o 1,02 %. Rovnako bol v roku 2013 zaznamenaný pokles pri počte rozostavaných bytov o 1 401 bytov oproti roku 2012 (62 783 bytov). Čo sa týka vývoja počtu dokončených bytov, celkovo od roku 2008 postupne klesá ich počet zo 17 184 bytov na 15 672 bytov. V rámci verejného sektora je pokles veľmi výrazný a z 2632 bytov dokončených v roku 2008 tento počet sa znížil na 336 v roku 2016. V súkromnom sektore sa počet dokončených bytov od roku 2008 do roku 2016 zvýšil.

3. VLASTNÍCTVO NEHNUTEĽNOSTÍ A JEHO VÝVOJ V REGIÓNOCH SR

Vlastnenie nehnuteľnosti sa stalo na Slovensku nepísaným pravidlom, ako keby neoficiálne hodnotenie sociálneho statusu, zatiaľ čo v ostatných krajinách je opakom. V krajinách, ako sú Nemecko či Veľká Británia, tvoria nájomné byty až 50 % z celkového počtu bytov, ktoré sú dostupné na bývanie. Tento trend je spôsobený hlavne tým, že mladí ľudia v bohatších krajinách si nechcú „komplikovať“ život splácaním hypotekárneho úveru. Ich cieľom je skôr cestovať a „sociálnym statusom“ je skôr užívanie si života. V západnej Európe si mladí ľudia, ktorí si aj chcú pritom založiť vlastnú rodinu, riešia otázku bývania zväčša nájomnými bytmi. Tým nechceme naznačiť, že zmyšľanie Slovákov v tejto oblasti je nesprávne, je totiž obdobné ako v každej postsocialistickej krajine a nijako sa nelíšime od Česka, Poľska, Maďarska.

Na trhu s bývaním sa však môže vyskytnúť aj situácia, že určitú mieru spotreby bytových služieb možno zabezpečiť len prostredníctvom jedného sektora bývania, napr. bývanie v uprednostňovanom rodinnom dome nebude možné prostredníctvom nájomného bývania, ktoré je spravida koncentrované v mestských bytových domoch. Rozhodovanie medzi vstupom na trh s vlastníckym alebo nájomným bývaním sa v anglickej literatúre nazýva tenure choice (výber právnych dôvodov užívania). Toto rozhodovanie je skúmané ako dichotomická premenná (napr. rozhodnutie vlastniť či nevlastniť, vlastniť alebo prenajať a pod.) a existuje veľké množstvo empirických modelov tenure choice, ktoré sú často úzko späté s modelmi životného cyklu.

Najväčší podiel bytov postavených v roku 2013 tvorili byty postavené v rodinných domoch (10 208 bytov). Byty dokončené v bytových domoch predstavovali v roku 2013 podiel 32,4 %, čo je na úrovni 4 892 bytov. V roku 2013 sa dokončilo najviac bytov v Bratislavskom kraji (3 568 bytov), no oproti roku 2012 je to pokles o 1 002 bytov (21,9%). Napriek veľkému medziročnému poklesu patrí Bratislavskému kraju podiel 23,63 % z celkového počtu dokončených bytov. Druhý najväčší počet dokončených bytov bol v Trnavskom kraji (2 334 bytov), čo je pokles oproti roku 2012 o 69 bytov (2,87 %). Významne oproti roku 2012 (1 440 bytov) si polepšil Prešovský kraj s počtom 1 957 dokončených bytov, čo predstavuje nárast o 35,9 %. Nasleduje Žilinský kraj s počtom 1 682 bytov, Nitriansky kraj 1 652 bytov, Trenčiansky kraj 1 490 bytov. Medzi poslednými skončil síce Košický kraj s počtom 1 396 dokončených bytov, ale s medziročným nárastom 15,75 % a Banskobystrický kraj s počtom 1 021 bytov a nárastom o 179 bytov.

Z pohľadu vlastníckych foriem začatých a dokončených bytov v roku 2012 bolo dokončených vo verejnom sektore 1 545 bytov (o -1,5 %, resp. o 23 bytov menej ako v roku 2011) a v súkromnom

sektore 13 710 bytov (o 5,1 %, resp. o 670 bytov viac ako v roku 2011). Vývoj v posledných rokoch poukazuje na kolísavé zastúpenie počtu, resp. podielu dokončených bytov v obecnom vlastníctve. V roku 2013 sa v rozhodujúcej miere na sledovaných ukazovateľoch podieľali byty v súkromnom tuzemskom vlastníctve a menším podielom byty v obecnom vlastníctve. V roku 2016 bolo najviac bytov začatých, dokončených aj rozostavaných v súkromnom sektore (Graf 1 a Graf 2).

Tab. č. 1 Obývané byty podľa foriem vlastníctva v SR

Územie	Obývané byty							
	Z toho podľa foriem vlastníctva bytov typov domov							
	Vlastné byty v bytových domoch	Byty vo vlastných rodinných domoch	Obecné byty	Služobné byty	Družstevné byty	Byty v nájme	Byty v bezplatnom užívaní	Iné
SR	764100	744203	32239	5216	62873	46451	18926	26917
BA	172524	52275	2092	919	3317	6668	2246	6412
TT	64129	94437	4587	494	5054	4215	1711	1997
TN	85646	93018	4383	487	9520	5808	2219	2291
NR	79503	121432	4809	816	9128	5886	2124	2833
ZA	84456	102435	3940	499	5189	5154	2384	2619
BB	91177	96119	3203	842	8866	7884	3678	3655
PO	83171	102707	4546	615	9700	4988	2587	3779
KE	103494	91780	4679	544	12099	5848	1977	3331

Zdroj: vlastná tabuľka podľa údajov ŠÚ SR.

V obecnom vlastníctve sa v roku 2013 dokončilo 1 064 bytov, čo predstavuje v porovnaní s predchádzajúcim rokom zníženie o 480 bytov. Pri začatých bytoch v obecnom vlastníctve v roku 2013 (575 začatých bytov) môžeme konštatovať, že v porovnaní s rokom 2012 prišlo k poklesu o 236 bytov, čo predstavuje 29,1 %. Trend vývoja vlastníckej štruktúry dokončených bytov poukazuje od roku 2007 až po rok 2016, s výnimkou roku 2010, na klesajúci podiel obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov.

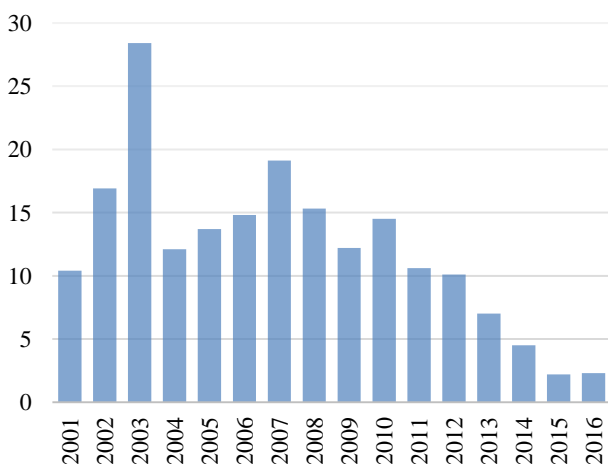
Na skladbe dokončených bytov v roku 2013 sa súkromné tuzemské vlastníctvo podieľalo 92,90 %, čo predstavuje 14 028 bytov a obecné vlastníctvo tvorilo 7,05 %, čo je 1 064 bytov. Ostatné formy vlastníctva sa na celkovom počte dokončených bytov podieľali 0,05 % (8 bytov). V obecnom vlastníctve sa v roku 2013 dokončilo 1 064 bytov, čo predstavuje v porovnaní s predchádzajúcim rokom zníženie o 480 bytov. Pri začatých bytoch v obecnom vlastníctve v roku 2013 (575 začatých bytov) môžeme konštatovať, že v porovnaní s rokom 2012 prišlo k poklesu o 236 bytov, čo predstavuje 29,1 %.

Trend vývoja vlastníckej štruktúry dokončených bytov poukazuje od roku 2007 až po rok 2016, s výnimkou roku 2010, na klesajúci podiel obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov, čo spôsobil predovšetkým záujem domácností investovať do vlastného bývania.

Z hľadiska územného rozloženia Slovenskej republiky sa v roku 2013 začalo stavať najviac bytov v Bratislavskom kraji (4 109

bytov), čo je nárast oproti roku 2012 o 1 394 bytov (51,3 %). Druhý najväčší počet začatých bytov bol v Trnavskom kraji (2 204 bytov), kde bol zaznamenaný medziročný nárast o 317 bytov. Ďalej nasleduje Trenčiansky kraj s počtom 1 701 začatých bytov, Prešovský kraj 1 588 bytov, Žilinský kraj 1 525 bytov, Nitriansky kraj 1 523 bytov, Košický kraj 1 095 bytov a na poslednom mieste skončil Banskobystrický kraj s počtom 1 013 bytov. V Nitrianskom a Banskobystrickom kraji sú minimálne medziročné zmeny v počte začatých bytov, na rozdiel oproti Žilinskému kraju, ktorý zaznamenal medziročný pokles až 280 bytov (15,5 %) a Košický kraj pokles o 126 bytov (10,3 %).

Významne sa na celkovom počte bytov znižuje podiel obecných nájomných bytov. Z grafu 3 vidíme zníženie, z 28,4 % v roku 2003 na iba 2,3 % v roku 2016. Táto skutočnosť nie je z dlhodobého hľadiska pre vývoj ekonomiky prijateľná. Dôvodom je odklad spotreby domácností, čo má negatívny vplyv na vývoj ekonomického rastu.

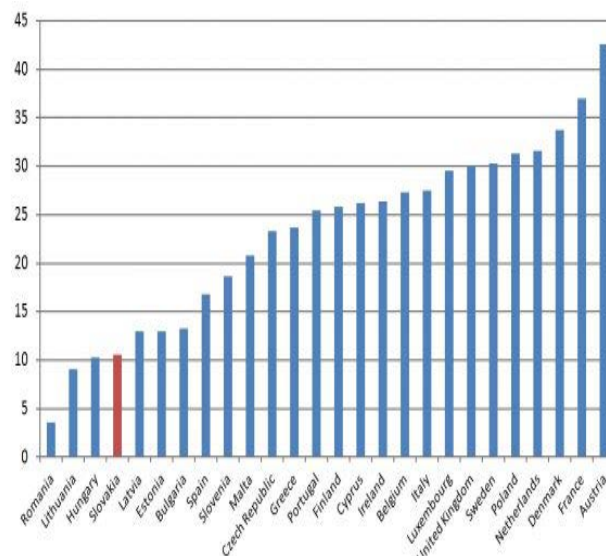


Graf 3 Podiel obecných nájomných bytov/celkový počet dokončených bytov v SR (v %)

Krajiny s vysokou mierou vlastníctva nehnuteľnosti na bývanie sú výrazne menej ekonomicky produktívne. Švajčiarsko, kde vlastní najmenej obyvateľov dom či byt, je jednou z najbohatších a najvyspelejších krajín. Na druhom konci spektra sú menej rozvinuté štáty východoeurópskych národov s nižšou úrovňou HDP na obyvateľa. Tu zároveň nájdeme aj niektoré krajiny s najvyššou úrovňou vlastných domov a bytov. USA a Kanada sú zelené na oboch mapách, spájajú v sebe relatívne vysokú úroveň ekonomického rozvoja s relatívne nízkym počtom majiteľov vlastných domov. V Slovenskej republike pri výške 16 964 € HDP na obyvateľa je až 90,2 %-ná miera vlastníctva nehnuteľností, pričom vo Švajčiarsku pri výške 79 052 € HDP na obyvateľa, je miera vlastníctva nehnuteľnosti iba 43,8 %-ná. Vo Francúzsku, Nemecku alebo Japonsku, má len polovica obyvateľstva vlastné bývanie.

Pre väčšinu ľudí je síce kúpa nehnuteľnosti na bývanie najväčšou a často jedinou investíciou, no rezidenčná nehnuteľnosť je pre jednotlivca ako aj pre celé hospodárstvo neproduktívnou investíciou, keďže takýto druh nehnuteľnosti nie je celkom bez rizika a neprináša žiadny mimoriadny výnos a z pohľadu realitnej bubliny predstavuje určité riziko. V histórii sú za najväčšie finančné a ekonomické kolapsy zodpovedné práve realitné bubliny. Žiadny iný segment nespôsobil v minulosti toľko problémov ako nehnuteľnosti a trh s bytmi.

Dopyt po nájomnom bývaní je v krajinách ovplyvňovaný trvalým rastom životnej úrovne obyvateľstva, rastom populácie a počtom domácností, z čoho vyplýva potreba výstavby nových bytov, zlepšovanie kvality existujúceho bytového fondu, zároveň sa zvyšujú nároky na kvalitu bývania, poskytovaných bytových služieb. Domácnosti tiež riešia problém, či sa stanú účastníkmi trhu vlastníckeho, alebo nájomného bývania. Dopyt na trhu s nájomným bývaním, je teda závislý od subjektívnej potreby domácností bývať, objektívnej potreby vyplývajúcej z demografického vývoja, ako aj predikcie ekonomického vývoja, kúpyschopného dopytu po bývaní, výdavkov domácností na bývanie a úspor domácností použiteľnými na reprodukciu bytového fondu.



Graf 4 Podiel obyvateľstva bývajúceho v nájomných bytoch v krajinách EÚ

Sledovaním počtu bytov vo vlastníctve a výšky miery nezamestnanosti môžeme konštatovať, že tieto tvoria vysoký percentuálny podiel v krajinách s vysokou mierou nezamestnanosti (tabuľka 2).

Tab. č. 2 Miera nezamestnanosti a forma vlastníctva bytov v SR

	Miera nezamestnanosti v %	Vlastné byty v bytových domoch	Vlastné byty v bytových domoch v %	Byty vo vlastných rodinných domoch	Byty vo vlastných rodinných domoch v %	Počet podporených bytov zo ŠFRB
SR	7,4	764100	43,01	754203	42,45	13 075
Bratislavský	3,72	172524	22,58	52275	6,93	4619
Trnavský	3,39	64129	8,39	94437	12,52	945
Trenčiansky	4,57	85646	11,21	93018	12,33	1406
Nitriansky	5,69	79503	10,40	121432	16,10	508
Žilinský	6	84456	11,05	102435	13,58	1179
Banskobystrický	11,82	91177	11,93	96119	12,74	1097
Prešovský	12,73	83171	10,88	102707	13,62	1019
Košický	12,37	103494	13,54	91780	12,17	2302

Zdroj: vlastná tabuľka podľa údajov ŠÚ SR.

Výdavky domácností na zabezpečenie vlastníckeho bývania sa zvyšujú, čo sa odzrkadľuje na štruktúre výdavkov domácností. To, že domácnosť takmer 27 % svojich výdavkov vynakladá na zabezpečenie bývania a služieb s ním spojených sa odzrkadľuje na ekonomickom rozvoji, pretože domácnosti svoju spotrebu odkladajú o 30 rokov a tým sa automaticky obmedzuje spotrebu iných tovarov

a služieb. S vysokým podielom vlastníckeho bývania sa zvyšujú aj výdavky štátu na zabezpečovanie potreby bývať, čo má nároky na štátny rozpočet, v ktorom sa musia vyčleniť finančné objemy na dotácie na podporu štátnej prémie v rámci stavebného sporenia, podporu hypotekárnych úverov vo výške 2 %, ako aj rezerva na vyplácanie úverov pre nízko príjmové domácnosti zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Preto navrhujeme, aby sa štát venoval podpore nájomného bývania, keďže túto formu zhodnocovania kapitálu realizujú aj súkromné osoby a investujú do nákupu bytov, ktoré sú využívané na prenájom.

4. ZÁVER

Úlohou štátu je, aby svoju bytovú politiku smeroval k uspokojovaniu potreby bývať. V Slovenskej republike existuje niekoľko nástrojov na skrátenie času pre zaobstarávanie si vlastníckeho bývania. V súčasnosti ide predovšetkým o hypotekárne úvery, úvery zo stavebného sporenia, resp. úvery alebo podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania. V rámci týchto programov sa obvykle používajú subvencie, ktoré majú zaistiť také náklady na bývanie, ktoré by nepresahovali rozumnú úroveň výdajov domácností na bývanie. To znamená, aby bola dostupná pre každého. Masívnejšie používanie týchto nástrojov bytovej politiky je kritizované pre svoju malú efektívnosť v zabezpečení bývania špeciálne pre rodiny s nižšími príjmami, pretože je extrémne ťažké zaručiť, aby takto obstarané byty boli vždy využívané len takými rodinami, pre ktoré boli určené. Tieto skutočnosti preto prispievajú k tomu, že väčšina štátov smeruje k dopytovej stratégii v podpore bývania.

Zdroje

1. LABAJ, J. 1993. Byty, bývanie a bytová politika v trhovom hospodárstve. Bratislava, Elita 1993.
2. SIKÁ, P. 2005. Bytová politika vo vybraných krajinách Európskej únie. In: Zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie Trendy hospodárskeho a sociálneho rozvoja v krajinách EÚ. Trenčín. ISBN 80-8075-094-7
3. SHILLER, R. 2013. Vlastné bývanie je otrasná investícia. <http://openiazoch.zoznam.sk/cl/139385/Shiller-Vlastne-byvanie-je-otrasna-investicia>
4. VIDOVÁ, J. 2011. Sociálno-ekonomické aspekty kvality bývania a kvality života. In Nová ekonomika : vedecký časopis Národohospodárskej fakulty Ekonomickej univerzity v Bratislave. - Bratislava : Národohospodárska fakulta EU, 2011. ISSN 1336-1732, Marec 2011, roč. 4, č. 1, s. 60-72.
5. VIDOVÁ, J. 2015. Investičné procesy a ich vplyv na investície do bývania. Bratislava : EKONÓM, 2015. 182 s. ISBN 978-80-225-4090-2
6. VIDOVÁ, J. 2015. Bytová výstavba v Slovenskej republike. Bratislava, In FINANČNÉ TRHY, ISSN 1336-5711, 2015, roč. 2
7. Európska charta o bývaní, prijatá 26. apríla 2006 pracovnou skupinou Európskeho parlamentu URBAN-Logement.
8. Prieskum finančnej situácie a spotreby domácností Eurosystemu. 2016. Príležitostná štúdia NBS. ISSN 1337-5830 Dostupné na: www.nbs.sk/sk/publikacie/vyskumne-studie.
9. Ročenka stavebníctva 2016
10. Sčítanie obyvateľov, domov a bytov ŠÚ SR 2011