

SLOVENSKÁ ŠTATISTIKA a DEMOGRAFIA

SLOVAK STATISTICS
and DEMOGRAPHY

1/2020

ročník/volume 30

Recenzovaný vedecký časopis so zameraním na prezentáciu moderných štatistických a demografických metód a postupov.

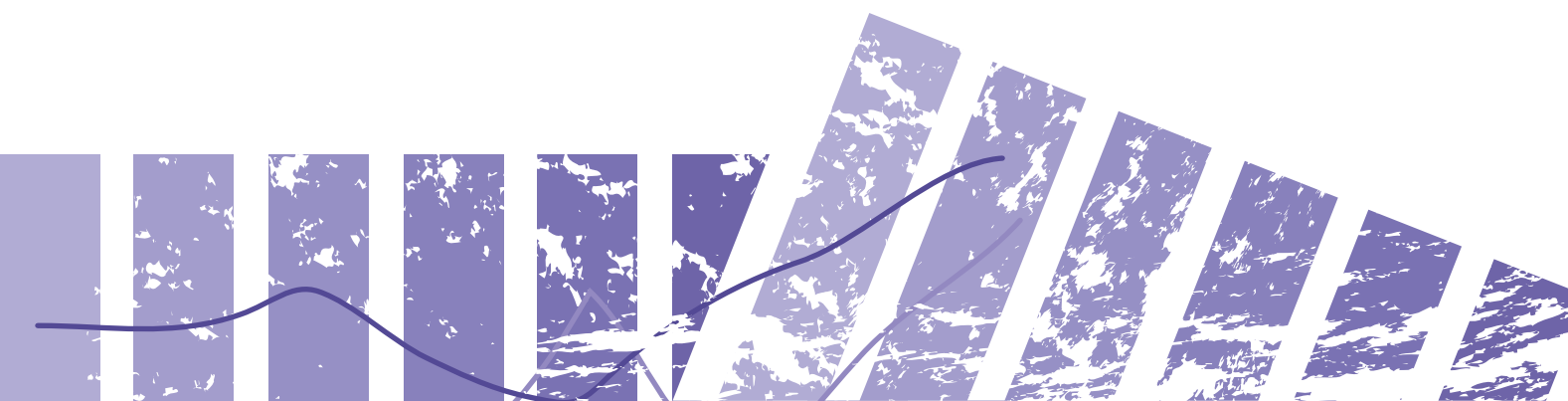
Scientific peer-reviewed journal focusing on the presentation of modern statistical and demographic methods and procedures.

Článok/Article: 4

Typ článku/Type of article: informácia/information

Strany/Pages: 44 – 45

Dátum vydania/Publication date: 15. január 2020/January 15, 2020



Informácia/Information

VYTVÁRANIE STRATÉGIE BÝVANIA V OECD

BUILDING AN OECD HOUSING STRATEGY

Dynamický rast cien nehnuteľností na bývanie v posledných rokoch v mnohých krajinách, nerovnosť v prístupe ku kvalitnému a bezpečnému bývaniu, rýchla transformácia mestskej a vidieckej krajiny a rozsiahle demografické zmeny v dôsledku migrácie vyvolávajú potrebu uvažovať o stratégii udržateľného bývania.

Publikácia OECD s názvom „Under Pressure: the Squeezed Middle Class“ ukazuje, ako sa bývanie v priebehu času stávalo nedostupným: v roku 1985 bolo potrebné 6,8 ročného príjmu na kúpu bytu s výmerou 60 m² pre dvojdetnú domácnosť s mediánovým príjmom, kým aktuálne to trvá 10,2 roka, čo je o tretinu viac.¹

Globálne kapitálové trhy majú značný transformačný vplyv na naše mestá, pretože bohatí investori nakupujú bytový fond, zvyšujú ceny a vedú k vysídleniu miestnych obyvateľov, často s nižšími príjmami. Zvyšujúce sa ceny nehnuteľností na bývanie tiež vyvíjajú nové tlaky na strednú triedu, na ktorú dolieha kombinácia relatívne stagnujúcich príjmov a zvyšujúcich sa nákladov na bývanie, vzdelanie a zdravie. Podľa osobitej spravodajkyne OSN pre primerané bývanie Leilani Farhaovej bývanie stratilo svoju sociálnu funkciu a namiesto toho sa čoraz viac vníma ako prostriedok rastu bohatstva a majetku. Zároveň je novodobé bývanie ochudobňované o spojenie s komunitou a postupne sa z neho vytráca aj dôstojnosť a myšlienka domova.

Od globálnej finančnej krízy sa zvyšuje aj bezdomovstvo, a to nielen v chudobnejších krajinách. Zaznamenávame znepokojujúce úrovne bezdomovstva v najbohatších krajinách sveta – v Severnej Amerike a Európe, vrátane krajín ako Dánsko a Holandsko s rozvinutými systémami sociálneho zabezpečenia. Na príklade Fínska, ktoré bolo úspešné v boji s bezdomovstvom prostredníctvom iniciatívy „Najprv bývanie – (Housing First)“, možno demonštrovať, že existuje reálne riešenie.

Veľa krajín proklamuje zabezpečenie dostupnejšieho bývania pre svojich občanov, ale politické kroky neboli doteraz vždy také úspešné ako v prípade Fínska. Niektoré krajiny (napr. Nový Zéland) dokonca experimentovali s politikou zákazu nákupu nehnuteľností zahraničnými nerezidentmi v snahe udržať nižšie ceny bývania. V Rakúsku (hlavne vo Viedni) je nájomné relatívne dostupné aj pre pracovníkov s nižšími mzdami, a to vďaka regulácii nájomného.

Nedostatok sociálneho bývania v mnohých krajinách stavia domácnosti s nízkymi príjmami často pred riešenie bývania prostredníctvom súkromného prenájmu. Takto sektor súkromného prenájmu predbieha vlády ako poskytovateľ bývania pre domácnosti s nízkymi príjmami, pričom trh súkromného prenájmu obvykle ponúka nájomcom menšiu hodnotu za peniaze, nekvalitnejšie bývanie a slabšiu ochranu pred vysťahovaním. Je potrebné zhromažďovať poznatky, aby sme pochopili, ako môžu vlády úspešne a účinne podporovať poskytovanie cenovo dostupného nájomného ubytovania aj na súkromnom trhu s bývaním.

¹ Viac pozri na <https://www.oecd.org/els/soc/OECD-middle-class-2019-main-findings.pdf>.



Problematika dostupnosti a kvality bývania vo všeobecnosti, ale predovšetkým v prípade ohrozených skupín obyvateľstva, v posledných rokoch rezonuje nielen v národných, ale aj v nadnárodných relevantných inštitúciách. Za zmienku stojí **iniciatíva OECD smerujúca k vytvoreniu stratégie bývania**. V rámci misie OECD na podporu udržateľného a inkluzívneho rastu je prístup ku kvalitnému bývaní zásadný na zlepšenie pohody, zdravia a na vytváranie príležitostí pre ľudí na celom svete.

Zdroj: <https://gabrielailianramos.wordpress.com/2019/08/06/oecd-horizontal-housing-project-first-steering-group-meeting-welcome-remarks/>

Projekt OECD smerujúci k vytvoreniu stratégie bývania oficiálne odštartoval v auguste 2019 prvým stretnutím riadiacej skupiny.² Nezačína úplne od nuly, lebo vychádza už z dlhoročnej práce viacerých divízií OECD, ktoré priebežne spracúvali rôzne okruhy problémov v oblasti bývania. Ekonomická divízia (ECO) vypracovala mnoho pracovných materiálov k jednotlivým aspektom trhu s bývaním, Centrum pre podnikanie (Centre for Entrepreneurship – CFE) sa dlhodobo zaoberá oblasťou správy využívania pôdy a v poslednom čase sa intenzívnejšie venuje problematike inteligentných miest (Smart Cities), čo je dôležité pre inkluzívne a udržateľné programy.

Osobitnú pozornosť si zaslúži divízia zamestnanosti, práce a sociálnych vecí (The Directorate for Employment, Labour and Social Affairs – ELS), ktorá v máji 2019 začala realizovať tretiu vlnu dotazníka o dostupnom bývaní (Questionnaire on Affordable and Social Housing – QuASH). Dotazník je obsahovo rozdelený do 10 častí a má za cieľ získať od členských krajín informácie o ponuke a dopyte v oblasti bývania, ako aj informácie o konkrétnych opatreniach v oblasti bytovej politiky.³ Poznatky získané na základe dotazníka budú významnou súčasťou pri príprave stratégie bývania OECD. Jej základné kontúry by mali byť načrtnuté v priebehu roka 2020.

Ing. Mikuláš CÁR, PhD.

Autor sa dlhodobo venuje makroekonomickým súvislostiam trhu s bývaním.

² Stručná informácia je k dispozícii na: <https://gabrielailianramos.wordpress.com/2019/08/06/oecd-horizontal-housing-project-first-steering-group-meeting-welcome-remarks/>.

³ Viac detailov okolo obsahu dotazníka QuASH aj ďalšie inštrukcie na jeho vyplňovanie možno nájsť na: <https://survey.oecd.org/index.php?r=survey/index&sid=122444&token=TESTQUASH2019&newtest=Y>.