

SLOVENSKÁ ŠTATISTIKA a DEMOGRAFIA

SLOVAK STATISTICS
and DEMOGRAPHY

3/2016

ročník/volume 26

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

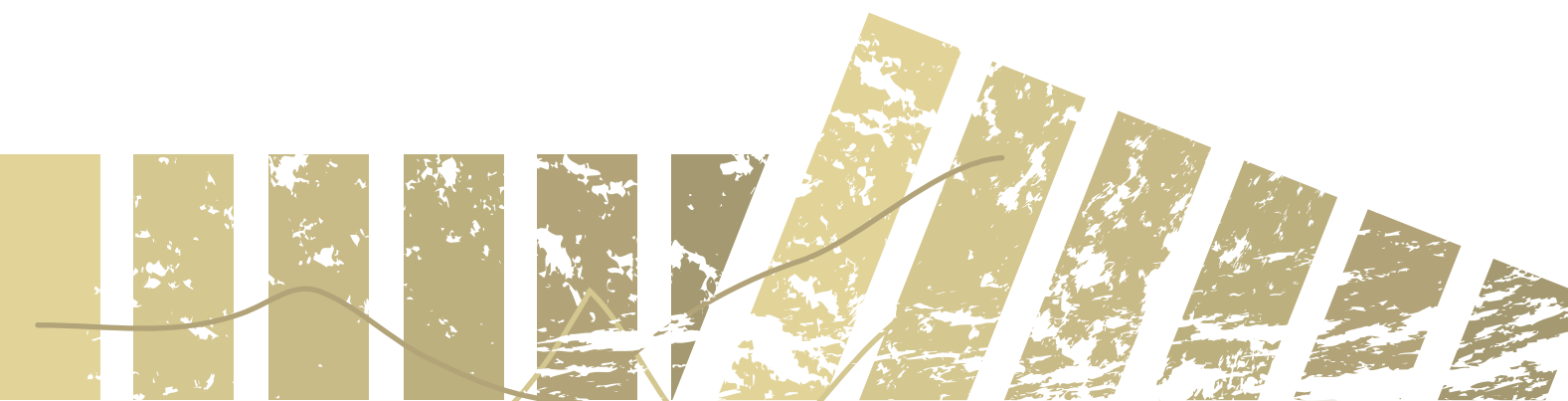
Scientific peer-reviewed journal focusing on the presentation of modern statistical and demographic methods and procedures.

Článok/Article: 5

Typ článku/Type of article: vedecký článok/scientific article

Strany/Pages: 69 – 80

Dátum vydania/Publication date: 15. júl 2016/July 15, 2016



Mikuláš CĀR
Národná banka Slovenska

RIEŠENIE POTREBY BÝVANIA MLADÝCH ĽUDÍ

ADDRESSING THE HOUSING NEEDS OF YOUNG PEOPLE

ABSTRAKT

Bývanie je objektívnou potrebou každého človeka a miera naplnenia tejto potreby je vo všeobecnosti determinovaná celým radom dopytových a ponukových faktorov. Spomedzi ponukových faktorov je potrebné spomenúť predovšetkým nastavenie systému štátnej bytovej politiky, od ktorej sa odvíjajú aj počty reálne postavených bytových jednotiek. Dopytová stránka riešenia potreby bývania je spojená hlavne s demografickým vývojom obyvateľstva a jeho aktuálnou a výhľadovou príjmovou situáciou. V rámci životného cyklu možno vzťah človeka k bývaniu rozdeliť do niekoľkých fáz, ktoré majú svoje určité špecifiká. Začiatočnú fázu životného cyklu počas detstva by sme mohli z pohľadu bývania pracovne nazvať aj „spolubývanie s rodičmi“, neskoršia fáza je spojená s osamostatňovaním sa a riešením prvého vlastného bývania a tretia fáza je zvyčajne spojená s vylepšovaním doterajšieho bývania vo vyššom veku. Najzložitejšie je riešenie potreby bývania práve v tej etape životného cyklu, keď je na programe buď len jednoduché osamostatňovanie sa mladých ľudí od rodičov, alebo je to spojené aj so zakladaním si vlastnej rodiny. Na riešenie potreby bývania mladých ľudí sa pozeráme z pohľadu poznania určitých špecifik tejto skupiny obyvateľstva, identifikácie ich potreby bývania, reálnych možností a zhodnotenia aj ďalších súvislostí.

ABSTRACT

Housing is an objective need of every citizen and the degree of fulfilling this need is generally determined by a number of demand and supply factors. State housing policy should be among the first supply factors to be mentioned, because it directly affects the number of housing units built. Solution of housing needs on the demand side is mainly associated with the demographic changes and current and future income situation. We can differentiate between three different phases in the lifecycle of a man's relation to housing. The first phase during childhood could be labelled as "parental cohabitation". The next phase is associated with the young people's parental abandonment and their housing solution for the first time in their lives. The third phase tends to be associated with improving the quality of housing situation at older age. The most difficult phase is the second one, which addresses housing needs of youngsters, either leaving their parents or already setting up their own families. The housing needs of young people are addressed though certain specificities of these communities, identify their housing needs, real possibilities and also take other contexts into account.

KLÚČOVÉ SLOVÁ

mladí ľudia, životný cyklus, riešenie potreby bývania

KEY WORDS

young people, life cycle, addressing the housing needs

1. ÚVOD

V mnohých medzinárodných aj národných dokumentoch sa stretávame s proklamovaním práva človeka aj na dôstojné bývanie,¹ avšak riešenie tejto základnej ľudskej potreby je hlavne v rukách každého jednotlivca. Vzhľadom na to, že zaobstaranie si bývaní je zvyčajne náročnejšou investíciou, jeho dostupnosť výrazne determinujú ekonomické možnosti jednotlivcov a ich domácnosti. Štát vytvára základné rámce na rozvoj bytovej politiky a jeho pomoc sa orientuje hlavne na zvyšovanie dostupnosti bývaní pre znevýhodnené a nízkopríjmové skupiny obyvateľov.

Problematika bývaní a bytovej politiky má v Európe autonómne postavenie bez pevnej inštitucionálnej bázy. Na bývanie nemá dosah ani Európska únia (ďalej aj „EÚ“), ktorej v tejto oblasti chýba spoločná legislatíva a akékoľvek právomoci. Únia napriek tomu priamo i nepriamo svojimi jednotnými predpismi tvorbu bytovej politiky a jej napĺňanie v jednotlivých členských štátoch ovplyvňuje.² Otázkam sociálneho bývaní aj bezdomovectva sa v agende sociálnej politiky EÚ venuje permanentná pozornosť. Súvisí to s tým, že EÚ je v princípe založená na nedeliteľných a univerzálnych hodnotách ľudskej dôstojnosti, slobody, rovnosti a solidarity.

Bytová politika a sprístupňovanie dôstojného bývaní obyvateľstvu je v európskom priestore predovšetkým v kompetencii národných vlád. Stanovenie komplexného cieľa štátu pre oblasť bytovej politiky, zadefinovanie priorít a nástrojov na zvyšovanie dostupnosti bývaní aj pre znevýhodnené skupiny obyvateľov, formulovanie zodpovednosti občanov, štátu, obcí, vyšších územných celkov a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývaní, ale aj zadefinovanie požiadaviek na energetickú efektívnosť nehnuteľností na bývanie sa zvyčajne rieši spracovaním koncepcie štátnej bytovej politiky.³ Na úrovni verejnej správy sa riešia už detailnejšie problémy počínajúc územným plánovaním a vytvorením základných rámcov pre bytovú výstavbu cez podporu udržateľného rozvoja a hľadanie možností, ako pomôcť mladým ľuďom a znevýhodneným skupinám obyvateľstva získať primerané bývanie v konkrétnych lokalitách.

¹ Tak je napr. v Charte základných práv EÚ v texte článku 34 zameraného na sociálne zabezpečenie a sociálnu pomoc v odseku 3 uvedené: „S cieľom bojovať proti sociálnemu vylúčeniu a chudobe Únia uznáva a rešpektuje právo na sociálnu pomoc a pomoc pri bývaní s cieľom zabezpečiť dôstojnú existenciu všetkých osôb, ktoré nemajú dostatok prostriedkov, v súlade s právom Únie a vnútroštátnymi právnymi predpismi a praxou.“ Aj v Revidovanej európskej sociálnej charte, v jej preambule v I. časti, v bode 31 je uvedené, že „Každý má právo na bývanie.“ Podobne aj vláda SR sa v rámci ochrany a podpory ľudských práv hlási k tomu, že právo na vzdelávanie, **dôstojné bývanie**, zdravé životné prostredie sú práva, ktoré si vyžadujú aktívny vklad zo strany štátu v podobe vytvorenia základných rámcov a podmienok na ich naplnenie. Bližšie pozri <http://www.vlada.gov.sk/3-1-ochrana-a-podpora-ludskych-prav/> (dostupné k 11. 4. 2016).

² EÚ má priamy vplyv na tvorbu bytovej politiky v jednotlivých krajinách napr. prostredníctvom pravidiel verejného obstarávania, pravidiel o poskytovaní štátnej pomoci, prostredníctvom právnych predpisov o stavebných materiáloch, energetickej politike, uznávaní oprávnení architektov a projektantov a pod. EÚ nepriamo vplyva na oblasť bývaní v jej členských krajinách hlavne prostredníctvom opatrení v rámci boja proti sociálnej exklúzii a chudobe, v oblasti starostlivosti o zdravotne postihnuté osoby, ďalej prostredníctvom opatrení pre regionálnu politiku, imigračnú politiku, politiku v oblasti životného prostredia a udržateľného rozvoja a, samozrejme, opatrení v hospodárskej politike štátu.

³ Koncepciu štátnej bytovej politiky do roku 2020 v SR schválila vláda 7. januára 2015. Predstavuje rámcový dokument štátu so zameraním na smerovanie ďalšieho rozvoja bývaní.

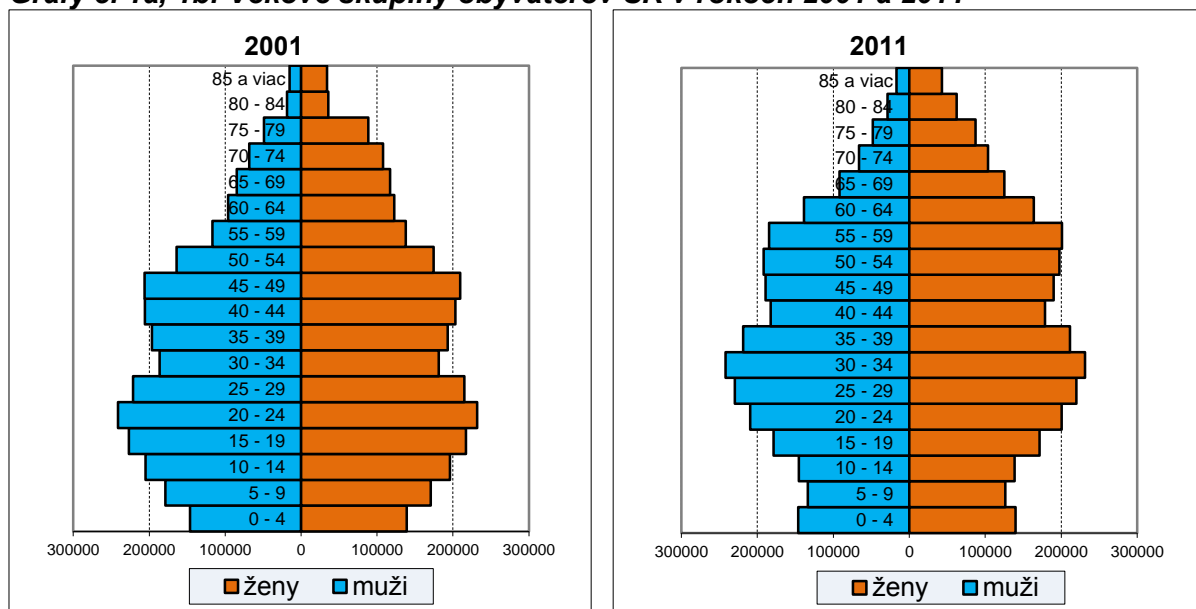
Z hľadiska potrieb bývania obyvateľov počas ich životného cyklu je problematika bývania mladých vzhľadom na jej rozsah kľúčová. Prvé bývanie sa zvyčajne spája s osamostatňovaním sa mladých ľudí a zakladaním domácností jednotlivcov, ale aj s vytváraním mladých rodinných domácností. Zlepšovanie bývania sa v prevažnej miere týka viac domácností, ktorých členovia sú vo veku okolo 50 rokov.

Potreba bývania mladých ľudí je veľmi diferencovaná a je výrazne determinovaná celým radom faktorov, ale hlavne konkrétnou životnou situáciou, v ktorej sa mladý jednotlivec nachádza. Naším zámerom nie je rozoberať všetky možné súvislosti riešenia potreby bývania mladých, lebo to reálne neumožňuje obmedzený rozsah príspevku. Nebudeme sa zvlášť venovať napríklad takým problémom, ktoré sú spojené s otázkami finančnej dostupnosti bývania mladých, detailným riešením bývania tých mladých ľudí, ktorí žijú v separovaných a segregovaných spoločenstvách, a pod. Na vybrané otázky riešenia potreby bývania mladých ľudí v súčasných podmienkach sa pozrieme v určitých súvislostiach z pohľadu dopytovej a ponukovej stránky.

2. KVANTIFIKÁCIA POTREBY BÝVANIA

Riešenie potreby bývania je permanentný proces a jeho vyhodnocovanie v určitých obdobiach by malo byť založené hlavne na empirických faktoch. Pri hodnotení potreby bývania tak v súčasnosti, ale aj pri úvahách o bližšej aj vzdialenejšej budúcnosti je potrebné brať do úvahy vekové zloženie obyvateľstva a tiež také demografické charakteristiky, ktoré potrebu bývania určitým spôsobom výraznejšie ovplyvňujú. Ide najmä o vývoj pôrodnosti, sobášnosti, rozvodovosti, počtu domácností jednotlivcov a pod.

Grafy č. 1a, 1b: Vekové skupiny obyvateľov SR v rokoch 2001 a 2011



Zdroj: ŠÚ SR, Slovstat

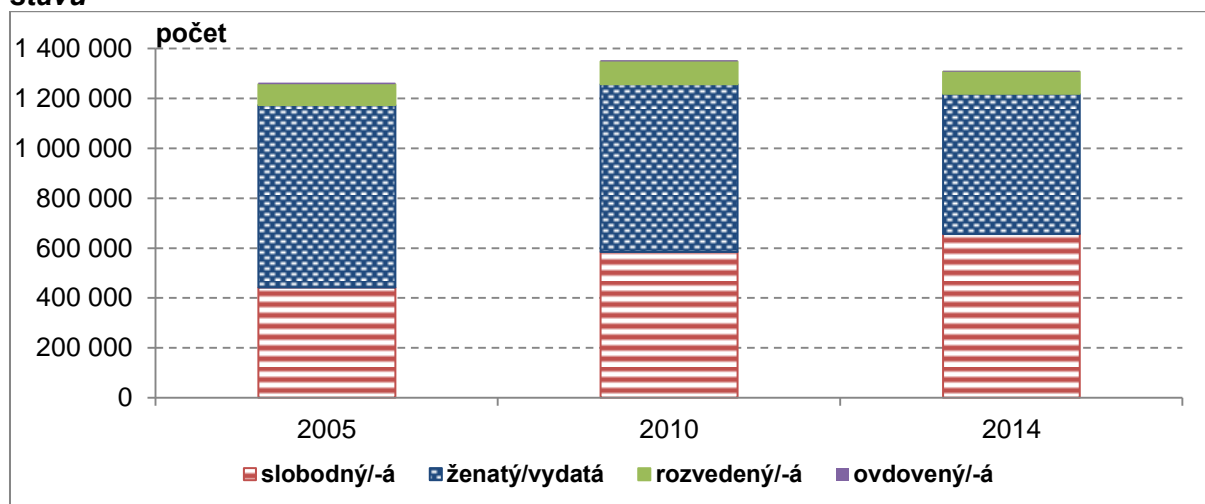
Z grafov, ktoré znázorňujú vekové zloženie obyvateľstva v období dvoch posledných cenzov, je zrejmé, že najpočetnejšou kohortou v populácii na Slovensku sa v poslednej dekáde stala skupina mladých žien a mužov vo veku od 25 rokov do 39 rokov. Pozitívne v tomto smere pôsobila početná generácia rodičov narodených v 50. rokoch minulého storočia. Aktuálna populačná vlna je výsledkom vládnych

opatrení na podporu pôrodnosti v osemdesiatych rokoch minulého storočia, ale aj celkovej situácie v spoločnosti. Z uvedeného vyplýva, že táto veková skupina má najvyššiu pravdepodobnosť založenia si rodiny⁴ a aj vysokú potrebu riešiť bývanie.

Objektívnu potrebu bývania môže do určitej miery zvyšovať aj rozvodovosť a v posledných rokoch dosť výrazne rastúci počet domácností jednotlivcov. Tento jav je dôsledkom prenikajúcich nových trendov v postojoch mladých ľudí k ich kariérenému rastu a k ich celkovému chápaniu rodiny a domácnosti. V podmienkach Slovenska však ešte stále nie je osamostatňovanie sa mladých ľudí od rodičov také samozrejmé ako v mnohých západoeurópskych krajinách.

V súvislosti s kvantifikáciou potreby bývania mladých je potrebné vedieť, že celkový počet mladých žien a mužov vo veku 25 – 39 rokov sa aktuálne pohybuje okolo 1,3 milióna osôb. Relatívne dobrou správou z pohľadu potreby riešenia bývania je skutočnosť, že v súčasnosti celkový počet mladých žien a mužov v tejto vekovej skupine už nerastie. Naopak, po vrchole dosiahnutom v roku 2010 sa začína početnosť tejto vekovej skupiny slovenskej populácie postupne mierne znižovať. Z kumulatívnych počtov za vybrané roky v grafe 2 je zrejmé, že v roku 2014 bol počet obyvateľov vo veku od 25 rokov do 39 rokov o vyše 42-tisíc nižší ako v roku 2010. To znamená, že sa aktuálne prestal stupňovať tlak na uspokojovanie bývania mladých, avšak stále tu existuje značný deficit uspokojovania bývania z minulosti, ktorý je potrebné postupne riešiť.

Graf č. 2: Vývoj zloženia počtu obyvateľov vo veku 25 – 39 rokov podľa rodinného stavu



Zdroj: ŠÚ SR, Slovstat

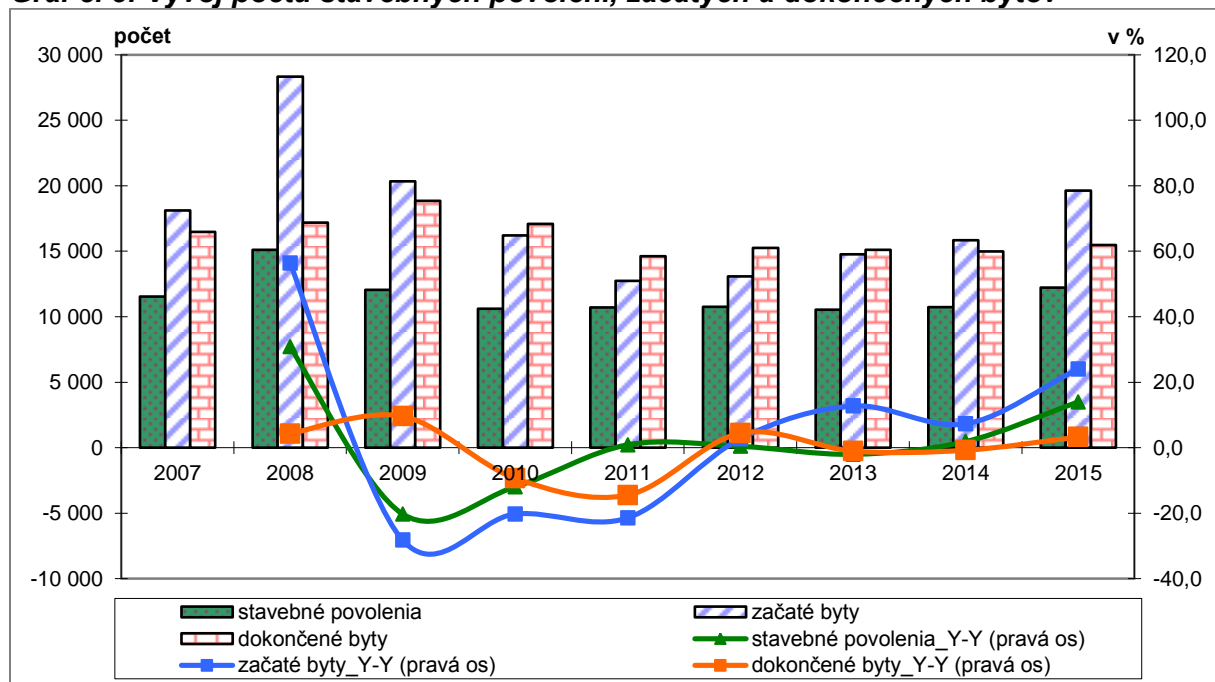
Počet osôb vo veku 25 až 39 rokov, ktoré žijú v manželskom zväzku, sa aktuálne pohybuje okolo 560-tisíc, pričom toto číslo má klesajúci trend. Teoreticky sa tak znižujú nároky na potrebu bývania. Na druhej strane však dosť výrazne rastúci trend počtu slobodných v tejto vekovej kohorte vyvoláva rastúce nároky na počet bytov.

⁴ Najväčšia pravdepodobnosť sobáša u slobodných mužov a žien sa v posledných rokoch posúva do vyššieho veku. Kým v roku 2000 sa muži ženili najčastejšie vo veku 25 rokov, tak v roku 2015 sa najčastejší vek ženby posunul na vyše 33 rokov. Aj najpravdepodobnejší vek vydaja žien sa posunul z 24 rokov v roku 2000 na zhruba 30 rokov v roku 2015. Pozri Populačný vývoj v Slovenskej republike 2014, INFOSTAT – VDC 2015, s. 13 a My v číslach, Pohyb obyvateľstva 2015, ŠÚ SR, 2016, s. 6.

Počet rozvedených vo veku 25 až 39 rokov sa pohybuje okolo 90-tisíc (zhruba 40-tisíc mužov a 50-tisíc žien) a je v posledných rokoch relatívne konštantný. Z naznačeného vývoja počtu 25- až 39-ročných žien a mužov podľa rodinného stavu vyplýva, že napriek znižovaniu sa tejto vekovej skupiny a znižovaniu počtu vydatých a ženatých medzi 25- až 39-ročnými obyvateľmi sa v tejto vekovej skupine zvyšujú nároky na riešenie potreby bývania. Dôvodom je rastúca početnosť slobodných vo veku 25 – 39 rokov. Keď sa mladí osamostatnia, tak v dôsledku uprednostnenia kariéry a často aj posúvaním času zakladania rodiny vznikajú jednočlenné domácnosti, s ktorými sa objavuje aj potreba riešiť bývanie.

Na Slovensku pripadá 321 bytov na tisíc obyvateľov. Podľa porovnateľných údajov z nateraz posledného sčítania v roku 2011 je na tom Slovensko z hľadiska tohto ukazovateľa (počet bytov na tisíc obyvateľov) najhoršie zo všetkých štátov Európskej únie.⁵ Na to, aby sa Slovensko priblížilo k európskeho priemeru (okolo 395 bytov na tisíc obyvateľov), malo by mať k dispozícii o takmer 400-tisíc bytov viac, ako ich bolo v čase posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov. Deficit vybavenosti obyvateľov bytmi sa v posledných rokoch na Slovensku veľmi nedarí riešiť. Ročný prírastok dokončených bytov predstavoval v priemere len necelé tri byty na tisíc obyvateľov.

Graf č. 3: Vývoj počtu stavebných povolení, začatých a dokončených bytov



Zdroj: ŠÚ SR

Ponuka bývania v podobe dokončených bytov sa v posledných rokoch pohybovala okolo čísla 15-tisíc ročne, čo sa javí ako nedostatočný počet bytov vzhľadom na aktuálnu potrebu bývania na Slovensku. Ak by sa Slovensko ponukou bytov chcelo aspoň čiastočne priblížiť k dopytu a znížiť už spomínaný deficit v počte bytov na tisíc obyvateľov, počet dokončovateľných bytov v nasledujúcich rokoch by sa musel

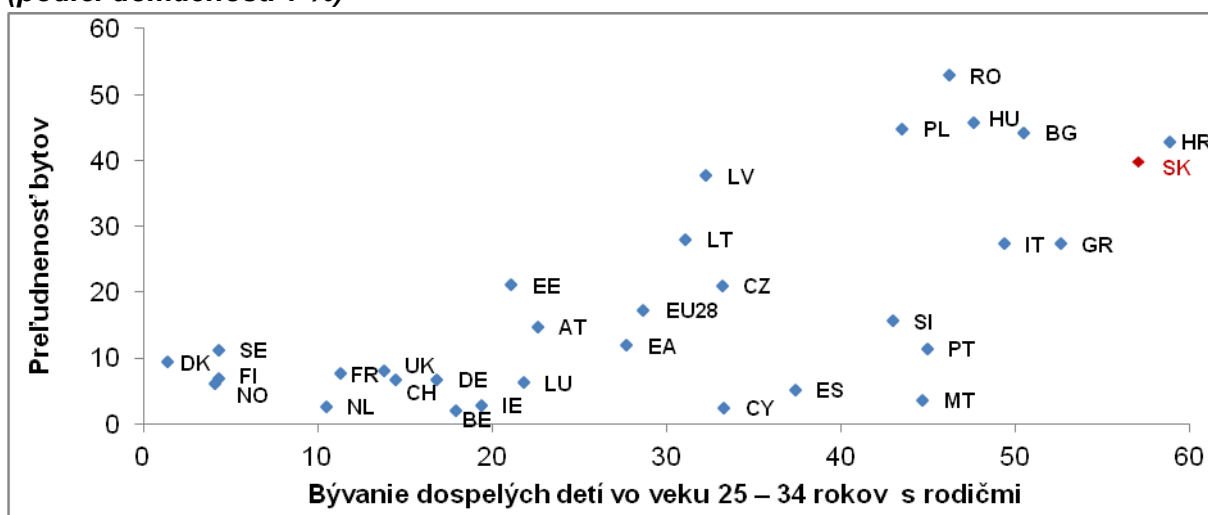
⁵ Pozri napr.: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_PUBLIK_NBS_FSR/Biatec/Rok2015/09-2015/biatec_09_2015_03Car.pdf (prístup k 11. 4. 2016).

zdvojnásobiť. Ako však ukazuje graf č. 3, takýto vysoký počet bytov sa na Slovensku nepodarilo dokončiť ani v rokoch realitného boomu.

Záujem o výstavbu domov a bytov do značnej miery závisí od novej miery návratnosti investovaných prostriedkov, čo súvisí aj s kúpyschopnosťou záujemcov o bývanie. Relatívna stagnácia priemernej ceny bývania v posledných rokoch signalizuje, že výnosnosť investície do nehnuteľností na bývanie má svoje obmedzenia, čo do určitej miery ovplyvňuje záujem investorov o tento segment a tým aj ponuku nového bývania.

Nedostatočná ponuka bytov a s tým súvisiaca nízka vybavenosť obyvateľov bytmi má za následok, že v jednom byte býva väčší počet osôb, čo spôsobuje preľudnenosť bytov. Podľa údajov z posledného sčítania obyvateľov na Slovensku v jednom obývanom byte bývajú v priemere viac ako 3 osoby, kým v najmenej preľudnenom Fínsku v rámci celej EÚ len asi 2 osoby. Výrazný podiel na relatívnej preľudnenosti bytov na Slovensku má zrejme aj pomerne vysoký podiel mladých ľudí, ktorí zostávajú z rôznych dôvodov ešte aj po tridsiatke bývať s rodičmi.

Graf č. 4: Vzťah preľudnenosti bytov⁶ a bývania mladých ľudí s rodičmi v krajinách EÚ (podiel domácností v %)



Poznámka: AT – Rakúsko, BE – Belgicko, BG – Bulharsko, CY – Cyprus, CZ – Česká republika, DE – Nemecko, DK – Dánsko, EE – Estónsko, EL – Grécko, ES – Španielsko, FI – Fínsko, FR – Francúzsko, HU – Maďarsko, IE – Írsko, IS – Island, IT – Taliansko, LV – Lotyšsko, LT – Litva, LU – Luxembursko, MT – Malta, NL – Holandsko, NO – Nórsko, PL – Poľsko, PT – Portugalsko, RO – Rumunsko, SE – Švédsko, SI – Slovinsko, SK – Slovensko, UK – Spojené kráľovstvo.

Zdroj: EU SILC 2014 (charakteristiky ilc_lvho05a a ilc_lvps08)

Z posledného medzinárodne porovnateľného zisťovania o príjmoch a životných podmienkach v roku 2014 vyplýva, že Slovensko patrí medzi krajiny s najväčšou preľudnenosťou bytov, k čomu veľmi výrazne prispieva aj bývanie početnej skupiny dospelých detí vo veku od 25 rokov do 34 rokov spoločne s rodičmi. Podľa údajov, ktoré zohľadňujú počet obývaných izieb, vekovú a rodovú štruktúru skúmaných

⁶ Za preľudnenú nehnuteľnosť sa považuje taká, ak v nej žijúce osoby majú k dispozícii len jednu izbu alebo dve osoby majú len jednu izbu, ak slobodné osoby nad 18 rokov nemajú vlastnú izbu, ak pár slobodných osôb rovnakého pohlavia od 12 do 17 rokov nemá vlastnú izbu, ak slobodné osoby rozdielneho pohlavia od 12 do 17 rokov nemajú vlastnú izbu alebo pár detí do 12 rokov nemá vlastnú izbu.

domácností, sú aktuálne najviac preľudnené byty v Rumunsku, kde bola v tomto duchu vyhodnotená vyše polovica domácností. Na Slovensku zodpovedalo kritériám na bývanie v preľudnenom byte 40 % domácností zaradených do zisťovania EU SILC 2014.

Výsledky zisťovania EU SILC 2014 na Slovensku ďalej potvrdili vysoký podiel domácností, ktoré tvoria rodičia a ich dospelé deti (takmer 54 %). S rodičmi žije až vyše 60 % mladých mužov a okolo 46 % mladých žien vo veku 25 – 34 rokov. Na porovnanie: v krajinách EÚ býva s rodičmi v priemere 29 % mladých vo veku 25 – 34 rokov (takmer 36 % mužov a približne 22 % žien). Prakticky vo všetkých európskych krajinách bývajú spolu s rodičmi vo väčšej miere dospelí mladí muži ako dospelé mladé ženy.

Tak objektívne údaje z posledného cenzu, ako aj subjektívne hodnotenia pri zisťovaní o príjmoch a životných podmienkach potvrdzujú, že mnohí mladí ľudia na Slovensku riešenie vlastného bývania odkladajú a uspokojujú sa so spoločným bývaním s rodičmi. Dôvodov môže byť viac, ale faktom je, že adekvátne bývanie je pomerne ťažko dostupné aj pre priemerne zarábajúcich a osobitne pre mladé rodiny.

Neuspokojená potreba bývania sa najviac koncentruje v oblastiach, ktoré sa vyznačujú väčšou ekonomickou výkonnosťou a zároveň poskytujú širšie možnosti zamestnania. Z regionálneho hľadiska v tomto smere vyčnieva Bratislavský kraj, v ktorom migračné saldo je výraznejšie ako prirodzený prírastok obyvateľov,⁷ čo vytvára veľké nároky aj na potrebu prechodného aj trvalého bývania. Je veľmi pravdepodobné, že medzi prisťahovanými je výrazný podiel najmä mladých ľudí.

Z hodnotenia potreby bývania ďalej vyplýva, že tá je aj v súčasnosti výrazná a pretrváva. Týka sa to hlavne tej skupiny mladej populácie, ktorá sa postupne osamostatňuje od rodičov a zakladá si vlastnú domácnosť. Potreba bývania na Slovensku pretrváva aj napriek už pozvoľnému znižovaniu počtu žien a mužov, ktorí sa narodili v „plodných“ osemdesiatych rokoch. Uspokojivé riešenie potreby bývania tejto skupiny populácie je do značnej miery limitované nedostatočnou ponukou bytov, ktorá vo väzbe na pretrvávajúci zvýšený dopyt väčšinou generuje cenu bývania presahujúcu príjmové možnosti mnohých domácností mladých ľudí.

Dosť zaujímavo vyznieva porovnanie subjektívneho hodnotenia spokojnosti s finančnou situáciou a bývaním medzi mladými vo vekovej skupine 25 – 34 rokov a 50- až 64-ročnými obyvateľmi. Svoju finančnú situáciu lepšie hodnotia mladšie ročníky (5,8 z 10-stupňovej škály) ako staršia veková skupina (5,4). V prípade spokojnosti s bývaním je situácia opačná. Mladšie vekové ročníky sú spokojné s bývaním menej (hodnota 7,2) ako staršie ročníky (hodnota 7,8). Zaujímavý je poznatok, že subjektívna spokojnosť s bývaním je všeobecne výraznejšia ako spokojnosť s finančnou situáciou. Podobne je to aj s uvedenými hodnoteniami

⁷ Okrem Bratislavského kraja má pomerne silný prírastok obyvateľov v dôsledku plusového salda prisťahovaných aj Trnavský kraj. Na druhej strane najväčší odliv obyvateľov v dôsledku odsťahovania dlhodobo zaznamenáva Prešovský kraj.

mladších a starších obyvateľov v priemere za celú EÚ (6,0 : 5,9 pri spokojnosti s finančnou situáciou a 7,1 : 7,6 pri spokojnosti s bývaním).⁸

Pri kvantifikácii potreby bývania treba okrem štandardnej populácie myslieť aj na rôznym spôsobom marginalizované skupiny obyvateľstva, ktorých súčasťou sú aj mladí. Tu máme na mysli predovšetkým ľudí bez domova a aktuálne začínajú v európskom priestore veľmi výrazne rezonovať migranti, čo môže potenciálne ešte zvýšiť súčasnú potrebu bývania.

3. RIEŠENIE POTREBY BÝVANIA

Bezprostredná zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania spočíva väčšinou v podstate vždy na pleciach občana. V súčasnosti je dostupnosť bývania tak priamo úmerná ekonomickým možnostiam jednotlivcov a domácností, ktorých možnosti sú zvyčajne konfrontované s ponukou a dopytom na trhu s bývaním. Toto pravidlo platí všeobecne pre všetkých obyvateľov a v prípade mladšej generácie to býva špecifické najmä tým, že príjem mladej rodiny sa do istej miery znižuje po narodení dieťaťa, keď je žena na materskej dovolenke a neskôr jeden z manželov/partnerov nepracuje, pretože si plní rodičovské povinnosti. Nižší príjem mladej rodiny z dôvodu starostlivosti o dieťa ovplyvňuje riešenie potreby bývania.

Vytvorenie základných koncepčných rámcov pre rozvoj politiky bývania a riešenie niektorých problémov v oblasti bývania si však vyžaduje aj aktívne angažovanie sa štátu a iných verejných subjektov. Funkčné intervenovanie štátu sa očakáva hlavne pri riešení problémov rôznych minoritných skupín, aby sa k adekvátnemu bývaniu mohli dostať aj zdravotne a inak znevýhodnené skupiny obyvateľstva. Špecifickou skupinou z hľadiska zabezpečenia primeraného bývania sú bezdomovci. Nápomocné pri riešení týchto problémov musia byť aj obce.

Aktuálne komplexné ciele štátu pre oblasť bytovej politiky, definície nástrojov na ich dosiahnutie, ako aj vymedzenie zodpovednosti občanov, štátu, obcí, vyšších územných celkov a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývania sú v podmienkach Slovenska obsiahnuté v už zmienenej koncepcii štátnej bytovej politiky do roku 2020. Základným cieľom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľov dostupné a aby si každá domácnosť mohla v rámci svojich možností zabezpečiť primerané bývanie. Splnenie tohto cieľa predpokladá zapojenie všetkých subjektov zainteresovaných na rozvoji bývania do riešenia čiastkových úloh, vytvorenie priestoru na participáciu všetkých úrovní rozhodovania a posilňovanie partnerstva medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni.

V súlade so schválenou koncepciou štátnej bytovej politiky sa existujúci systém nástrojov podpory bývania realizuje formou priamej a nepriamej podpory.⁹ Priama

⁸ Pri hodnotení sme vychádzali z dostupných údajov celoeurópskeho zisťovania o príjmoch a životných podmienkach EU SILC a konkrétne z charakteristiky ilc_pw01.

⁹ Jednotlivé nástroje priamej a nepriamej podpory bývania v podmienkach Slovenska upravuje hlavne zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z., zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania, zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

podpora štátu predstavuje dotácie na obstaranie nájomných bytov a zvýhodnených úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Nepriama podpora štátu má charakter štátneho príspevku k hypotekárnym úverom pre mladých, štátnej prémie k stavebnému sporeniu a prostredníctvom programu štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery.

Riešenie bývania predstavuje značné nároky nielen na finančné prostriedky, ale aj na organizovanie činností, ktoré s obstarávaním bytu alebo domu súvisia. Uvedomovanie si týchto úskalí často spôsobuje predlžovanie rozhodovania sa hlavne mladých domácností o riešení prvého bývania. Na realitnom trhu sa však už stretávame aj s ponukami takých komplexných služieb, ktoré obsahujú prípravu individuálneho projektu, vybavenie stavebného povolenia, zaistenie najvhodnejšieho financovania aj samotnú realizáciu, a to všetko za prijateľnú cenu.¹⁰ Avšak v ponukách, ktoré sú na prvý pohľad lákavé, sa treba najskôr zorientovať a konečné rozhodnutie urobiť až po dôkladnom zvážení všetkých súvislostí.

V aktuálnej koncepcii štátnej bytovej politiky má dôležité miesto nájomné bývanie. Pre zachovanie sociálnej súdržnosti zohráva veľmi významnú úlohu verejný nájomný sektor, ktorý je známy skôr ako sociálne bývanie. Je to segment, ktorý funguje na neziskovom princípe, realizuje sa v gescii obcí a uplatňuje sa v ňom dosť výrazne zásah štátu do trhu s bývaním. Perspektívne treba uvažovať o nastavení sociálneho bývania v neziskovom režime prostredníctvom organizácií súkromného sektora. Tento segment je zameraný na zvýšenie dostupnosti bývania pre znevýhodnené skupiny obyvateľov, ale aj pre tých, ktorí si vzhľadom na svoje príjmy nedokážu zabezpečiť primerané bývanie na trhu s bývaním. Podpora sociálneho bývania má podobu dotácií, zvýhodnených úverov na výstavbu bytov, príspevku na bývanie a realizuje sa aj reguláciou ceny nájmu.

Veľkou výzvou na najbližšie roky je výraznejší rozvoj súkromného nájomného bývania, pretože na Slovensku aktuálne tvorí len 3 % z celkového počtu obývaných bytov. Relevantné medzinárodné inštitúcie už dlhodobo upozorňujú, že nízky podiel súkromného nájomného bývania má negatívny vplyv na mobilitu pracovnej sily v krajine aj na samotnú flexibilitu trhu s bývaním. Je preto potrebné hľadať také efektívne nástroje, ktoré zvýšia záujem súkromného sektora investovať do výstavby súkromných nájomných bytov a do ich následnej dlhodobej prevádzky.

Dynamickejší rozvoj súkromného nájomného bývania na Slovensku je do značnej miery brzdený historicky výrazným sklonom Slovákov k vlastníu nehnuteľností na bývanie. V neprospech uprednostnenia nájomného bývania zatiaľ vyznieva aj fakt, že výška mesačného nájomného sa pohybuje takmer na úrovni hodnoty mesačnej splátky úveru na nehnuteľnosť získanú do osobného vlastníctva.

Napriek veľkej snahe zatraktívniť nájomný sektor bývania v celej Európe za poslednú dekádu boli zaznamenané v jednotlivých krajinách len malé zmeny

¹⁰ *Revolúciu v bývaní mladých napr. sľubuje program Mladá rodina s cieľom sprístupniť kvalitné bývanie pomocou špeciálne upraveného financovania, ktoré vyhovuje potrebám mladých rodín, najmä nízkou mesačnou splátkou hypotéky a nízkymi nákladmi na energie. Informácie o ďalších ponúkaných programoch a rôznych spôsoboch financovania výstavby rodinných domov možno nájsť napr. na stránke <http://www.ekonomicke-stavby.sk/esp/prg.php> (prístup k 11. 4. 2016).*

v prospech nájomného bývania.¹¹ Zdá sa, že zvýšený dopyt po nájomnom bývaní môže byť vyvolaný len výrazne výhodnejšími finančnými podmienkami pri prenájaní nehnuteľností v porovnaní so sumami splácaných úverov na bývanie za porovnateľné nehnuteľnosti na bývanie.

Z koncepcie štátnej bytovej politiky vychádzali aj aktivity vlády a parlamentu v roku 2015. Národná rada Slovenskej republiky novelizovala zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania¹² a schválila štátny rozpočet na rok 2016, v ktorom vláda vyčlenila na podporu nájomného bývania dvojnásobný objem finančných prostriedkov v porovnaní s rokom 2015 (40 mil. eur). Dotácie na hypotéky pre mladých zostali v roku 2016 na rovnakej úrovni ako v predchádzajúcom roku (33 mil. eur), ale prostriedky rozpočtované na štátnu prémie v stavebnom sporení sa znížili o 6 mil. eur na 35 mil. eur.

Na riešenie potreby bývania mladých sú nepochybne prospešné všetky opatrenia štátu na podporu bývania, ale zvlášť tie, ktoré špeciálne zohľadňujú určité vekové hranice a príjmové možnosti napr. vo forme príspevku pre mladých k hypotekárnym úverom.

Dostupnosť bývania pre ekonomicky aktívnych mladých sa v posledných rokoch relatívne zlepšuje aj vďaka priaznivým úverovým podmienkam. Mladí ľudia do 35 rokov s príjmom do určitej hranice môžu využiť bonifikovanú hypotéku. Aj znižujúce sa úrokové sadzby na úvery na bývanie prispievajú k tomu, že sa ponúkajú možnosti získať výhodný úver na obstaranie vlastnej nehnuteľnosti s pocitom, že potenciálni záujemcovia jej hodnotu preplatia prostredníctvom úveru v menšej miere ako v minulosti. Získaný úver však treba splácať, čomu sa musia do určitej miery prispôbiť bežné výdavky zadĺženej mladej domácnosti.

Z kvantitatívneho hodnotenia ponukovej stránky trhu s bývaním prostredníctvom bytovej výstavby v roku 2015 vyplýva, že nastal pozitívny posun vo všetkých ukazovateľoch. Medziročne rástol počet vydaných stavebných povolení (o takmer 14 %), počet dokončených bytov (o vyše 3 %), ale najmä počet začatých bytov (až o 24 %). Avšak ani takmer 15,5 tis. dokončených bytov v priebehu posledného roka neuspokojuje výrazne vyšší dopyt po cenovo dostupnom bývaní. Preto v ďalšom období je potrebné hľadať nové inšpirácie na vytváranie predpokladov na dynamickejšie zlepšovanie dostupnosti bývania.

Viacere podnety v tomto smere prichádzajú aj od tvorcov celoeurópskej politiky, ktorá v snahe dosiahnuť stabilnú ekonomiku a sociálnu súdržnosť prichádza s viacerými iniciatívami, zameranými aj na rozvoj bývania. K takým patria napr. iniciatívy na získanie finančných prostriedkov z európskych štrukturálnych a investičných fondov v programovacom období 2014 – 2020 na väčšiu podporu

¹¹ Pozri napr. materiál *The State of Housing in the EU 2015 – A Housing Europe Review* na <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015> (prístup k 11. 4. 2016).

¹² *Novela zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania umožňuje financovať výstavbu a nákup nájomných bytov až do výšky 100 % (predtým do 80 %) z obstarávacej ceny obciam, samosprávnym krajom a neziskovým organizáciám s účasťou obce. Úver na nájomné bývanie až do výšky 100 % sa žiadateľovi poskytne aj vtedy, ak sú záujemcovia o nájomné byty schopní hrať nájomné vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.*

bývania v SR, snahy smerujúce k uznaniu bývania ako významnej oblasti sociálnych investícií v EÚ, výzva Európskeho parlamentu na vytvorenie akčného rámca EÚ pre sociálne bývanie, vytvorenie Fondu pre strategické investície (tzv. Junckerov investičný plán), ktorý by mal pôsobiť aj ako katalyzátor financovania sociálneho bývania a súvisiacich investícií do rozvoja európskeho spoločenstva.

Všetky iniciatívy súvisiace s hľadaním riešení na získanie dostupného bývania na národnej i medzinárodnej úrovni vychádzajú z konceptu jeho udržateľnosti. Koncept akcentuje podporu ekonomického rozvoja, ochrany životného prostredia, kvality života a sociálnej rovnosti, čo naznačuje, že realizácia takéhoto komplexného riešenia dostupného bývania si vyžiada dlhšie časové obdobie.

4. ZÁVER

Pri riešení problémov s bývaním vznikajú mnohé podnety na úrovni Európskej únie, ale rozhodujúce sú predovšetkým národné koncepcie bývania a ich samotná realizácia. V konečnom dôsledku je však za riešenie bývania zodpovedný predovšetkým sám občan, ktorého možnosti výrazne determinuje ekonomická výkonnosť a celková stabilita jeho krajiny a od toho sa odvíjajúca príjmová situácia jednotlivcov a domácností.

V rámci Európy existujú značné rozdiely v bývaní, ktoré majú aj historické pozadie, a na druhej strane meniace sa ekonomické a politické prostredie vytvára v jednotlivých členských štátoch Únie podmienky na prienik určitých nových fenoménov. Možno k nim zaradiť napr. rast počtu single domácností a posúvanie veku sobášenia sa mladých mužov a žien v tzv. nových krajinách EÚ. Určitým pozitívnym momentom v týchto krajinách je snaha o vytváranie vhodnejších podmienok na nájomné bývanie.

Na Slovensku naďalej pretrváva potreba bývania mladých aj napriek postupnému poklesu tej početnej skupiny mladých žien a mužov, ktorí sa narodili v osemdesiatych rokoch v čase, keď boli prijaté výrazné vládne propopulačné opatrenia.

Cenovo dostupné a primerané bývanie je aj v súčasnosti iba snom pre mnohých ľudí, ale nie je to len z dôvodu ich rastúcich nárokov. Príčinou zhoršenej dostupnosti bývania môžu byť nielen ekonomické, sociálne, ale aj zdravotné a iné obmedzenia. Nezastupiteľnú úlohu pri pomoci rôznym ohrozeným skupinám obyvateľstva plní v súčasnosti prakticky vo všetkých európskych krajinách štát hlavne prostredníctvom rozvoja sociálneho bývania. Dostupnosť bývania a jeho kvalita sa často vnímajú ako dôležité hodnotiace ukazovatele životnej úrovne spoločnosti ako celku.

K zlepšeniu dostupnosti bývania môže v ďalších rokoch významne prispieť aj súkromné nájomné bývanie, ktorému sa aktuálne dostáva nielen jednoznačná verbálna, ale i materiálna podpora. Je to jedna z potenciálnych možností, ako uľahčiť prístup mladých k primeranému bývaniu. Väčší dopyt po súkromnom nájomnom bývaní môže byť však vyvolaný len výrazne výhodnejšími finančnými podmienkami pri prenajímaní nehnuteľností v porovnaní so sumami splácaných úverov na bývanie za porovnateľné nehnuteľnosti na bývanie.

Napriek zvýšenej pozornosti, ktorá sa venuje dostupnosti bývania v posledných rokoch na európskej i národných úrovniach, nepodarilo sa v mnohých krajinách

v tomto smere dosiahnuť zásadný posun hlavne z dôvodu doznievania ekonomickej recesie a chýbajúcich zdrojov. Preto hľadanie efektívnych riešení pri zabezpečovaní primeraného a cenovo dostupného bývania zostáva stále každodennou výzvou pre všetky zainteresované subjekty.

LITERATÚRA

- [1] Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. MDVRR SR, Bratislava, 2015. ISBN 978-80-971914-2-9.
- [2] Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges. United Nations, 2015.
- [3] Štatistická ročenka regiónov Slovenska 2012. ŠÚ SR, 2013.
- [4] The State of Housing in the EU 2015 – A Housing Europe Review. Housing Europe, Brussels, 2015.

RESUME

The continuing housing need of young Slovaks is objectively associated not only with the demographic trends, but also with the insufficient housing supply in the past. The consequence of this development is the worst public housing amenities per thousand inhabitants across the EU. Young adults, who often remain living in their parents' home after the age of 30, significantly contribute to flat overcrowding. Housing affordability is directly related to the economic possibilities of individuals and households. Possibility to buy a house in many cases is restricted by various objective limits and in such cases households need the state's helping hand in the form of social housing. The current concept of state housing policy puts strong emphasis on the development of private rental housing. Only sufficient supply of flats at an affordable price can significantly contribute to improving the housing availability for young people.

PROFESIJNÝ ŽIVOTOPIS

Ing. Mikuláš Cár, PhD., je absolventom Ekonomickej univerzity v Bratislave. V súčasnosti pracuje v Národnej banke Slovenska, kde sa venuje makroekonomickým súvislostiam trhu s bývaním. Pravidelne štvrtročne spracúva údaje o vývoji priemernej ceny bývania na Slovensku a zverejňuje k nim komentár.

KONTAKT

mikulas.car@nbs.sk