

Bytová výstavba v Slovenskej republike

Housing Construction in the Slovak Republic

Jarmila Vidová

Abstrakt

Bytová výstavba predstavuje proces výstavby bytov, je súčasťou trhového ekonomického systému, participujú na nej viaceré subjekty, obyvateľstvo, domácnosti, firmy, vláda, verejná správa, banky. Informácie o stave bytovej výstavby poskytujú údaje zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov z mája 2011, ktoré nadviazalo na predchádzajúce sčítania, ktoré sa v povojnovom období konali od roku 1961 pravidelne, zhruba v desaťročných cykloch. Sčítaním boli získané údaje o obyvateľstve, jeho demografických, sociálnych a ekonomických charakteristikách, domoch a bytoch, úrovni bývania, štruktúre domového a bytového fondu, technickej vybavenosti bytov. Kvalita a kvantita bytového fondu sa od vzniku Slovenskej republiky zvyšuje a posudzujeme ju na základe viacerých ukazovateľov, počet začatých, dokončených a rozostavaných bytov, intenzita bytovej výstavby, vybavenosť cenových domácností bytmi.

Kľúčové slová

Bývanie, bytová výstavba, intenzita bytovej výstavby

Abstract

Housing construction, which is the process of housing construction, is part of the market economic system, participate in it several entities, population, households, firms, government, public administration, banks. Information about the state of housing supply data from the Census of Population and Housing from May 2011, which followed previous census, which in the postwar period took place regularly since 1961, roughly ten-year cycle. By Census were obtained data of population, its demographic, social and economic characteristics and housing, level of housing, household structure and housing, technical facilities of housing. The quality and quantity of housing stock from the establishment of the Slovak Republic increased and we can assess it on the basis of several indicators, the number of started,

completed and under construction dwellings, intensity of housing construction, and quality of housing census households.

Keywords

Housing, housing construction, intensity housing construction

JEL Classification

H31, D13, D14

Uvod

Bytová politika štátu sa zaoberá vzťahmi medzi subjektmi a procesmi súvisiacimi s uspokojovaním potrieb v oblasti bývania.¹ 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.

Kvantitatívna analýza vývoja bytovej výstavby v Slovenskej republike

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.

¹ LABAJ, J. 1993. Byty, bývanie a bytová politika v trhovom hospodárstve. Bratislava, Elita 1993.

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).

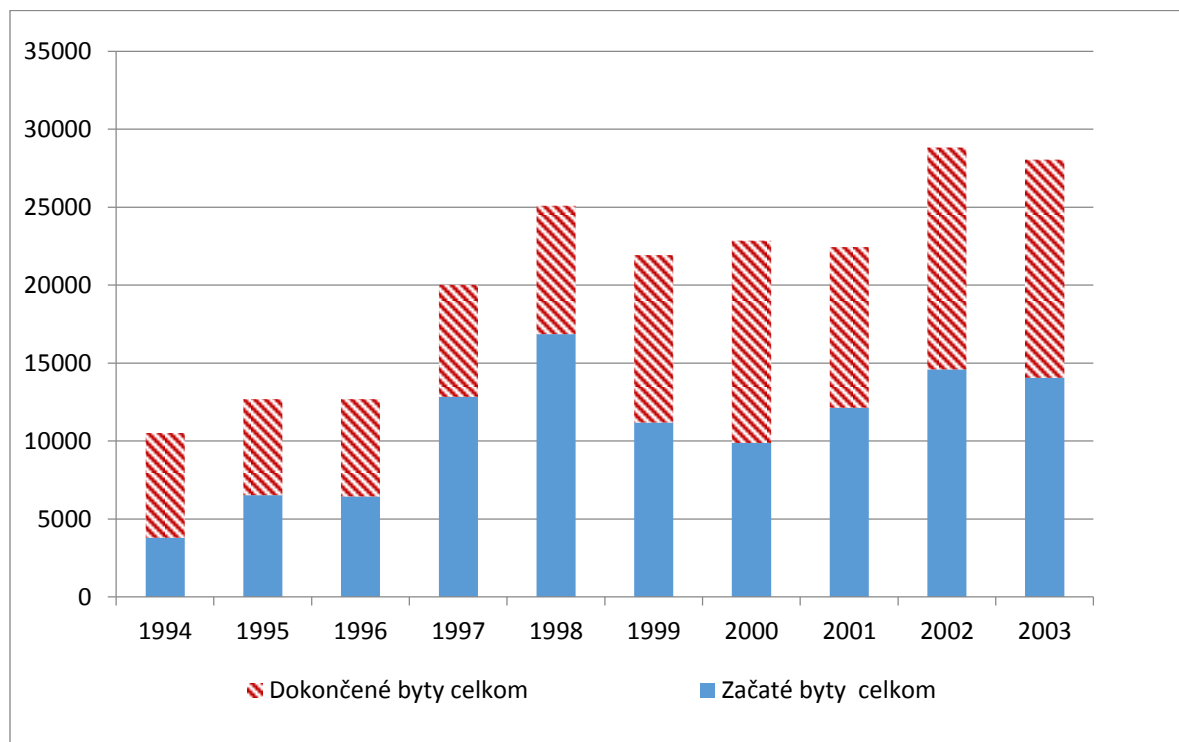
V roku 2003 dosiahol podiel dokončených bytov v obecnom vlastníctve hodnotu 28,4 %. V roku 2004 klesol podiel dokončených bytov v obecnom vlastníctve na úroveň 12,1 %, v roku 2005 dosiahol hodnotu 13,7 %, v roku 2006 hodnotu 14,8 % z celkového počtu dokončených bytov. v roku 2006 začala v Slovenskej 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 %).

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). 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 %. 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 %).

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.

Graf 1 Vývoj počtu začatých a dokončených bytov za roky 1994 až 2003

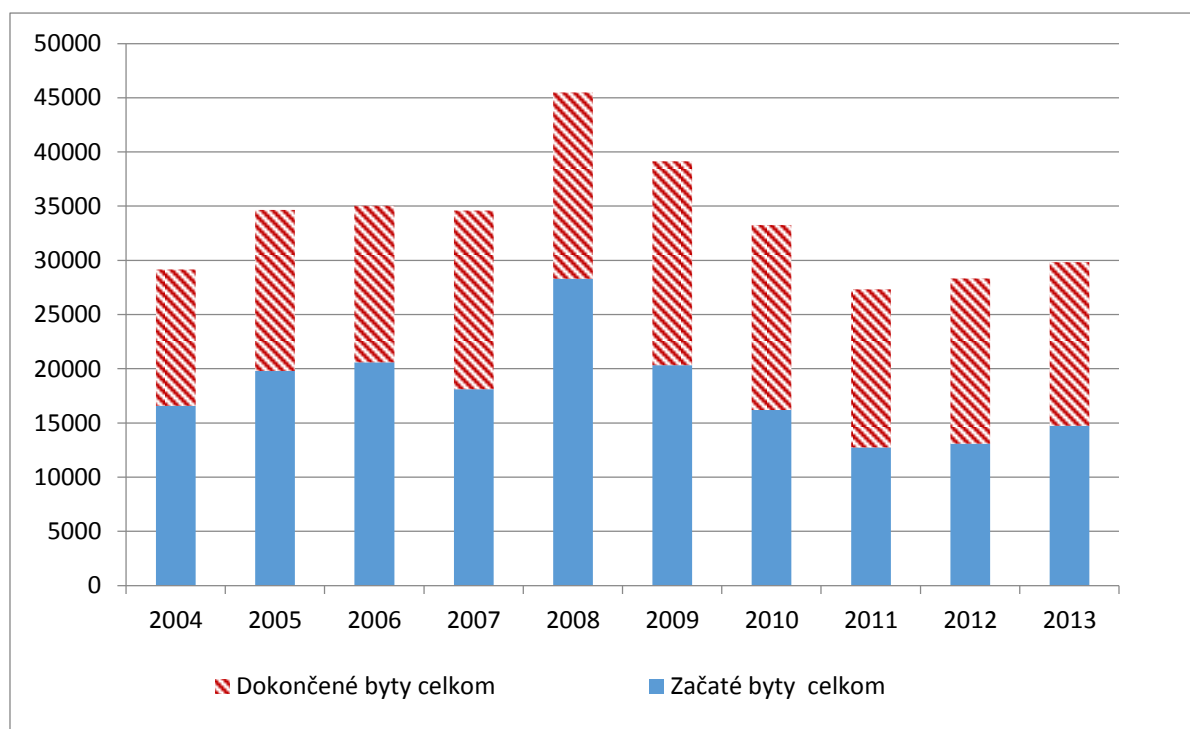


Prameň: graf autorka na základe údajov ŠÚ SR

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 %.

Z celkového počtu dokončených bytov v roku 2012 bolo 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.

Graf 2 Vývoj počtu začatých a dokončených bytov za roky 2004 až 2013



Prameň: graf autorka na základe údajov ŠÚ SR

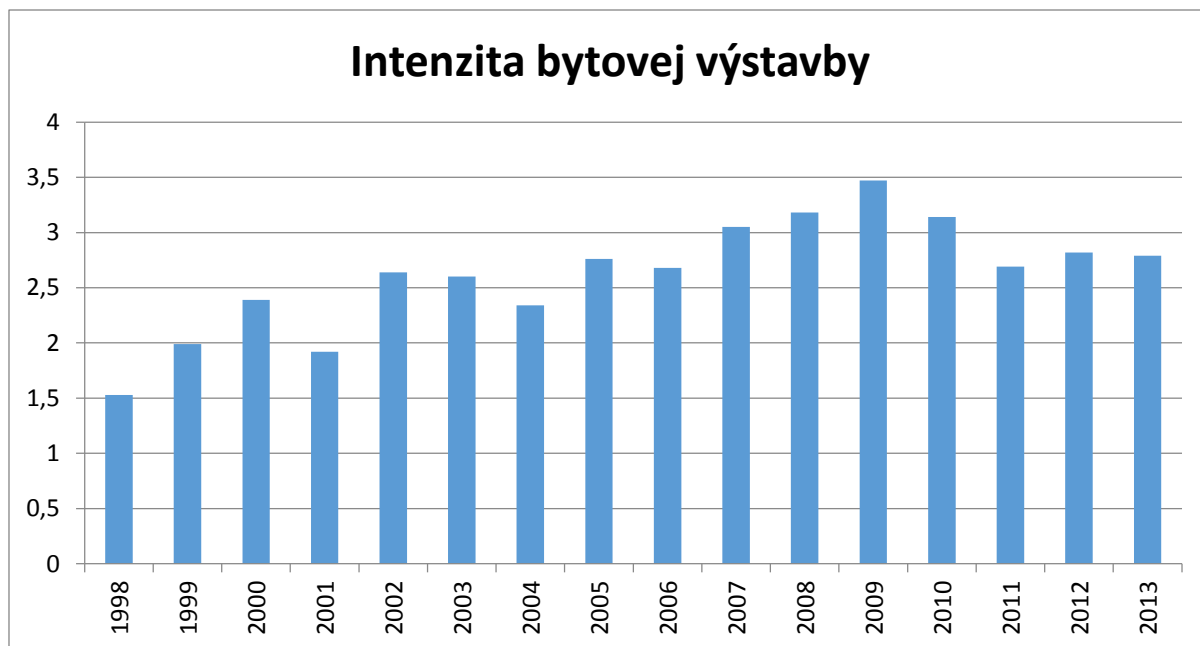
V roku 2013 dosiahol počet začatých bytov hodnotu 14 758 bytov, čo je oproti roku 2012 (13 090 bytov) nárast o 1 668 bytov, čo predstavuje 12,74 %. Počet 15 100 dokončených bytov v roku 2013 je oproti roku 2012 (15 255 bytov) nižší o 155 bytov, čo je medziročný

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).

Intenzita bytovej výstavby

Čo sa týka intenzity bytovej výstavby vyjadrenej pomerom počtu dokončených bytov/1 000 obyvateľov. Intenzita bytovej výstavby v roku 2006 dosiahla hodnotu 2,68 dokončených bytov na 1000 obyvateľov, čo predstavuje druhú najvyššiu hodnotu za obdobie od roku 1993 (najnižší bol tento ukazovateľ v roku 1995, kedy sa postavilo len 1,15 bytov na 1000 obyvateľov). Napriek porovnateľnej intenzite bytovej výstavby s rokom 2005, nie sú hodnoty tohto ukazovateľa na takej úrovni ako u väčšiny krajín Európskej únie. Napríklad v roku 2003 mal uvedený ukazovateľ hodnotu v Holandsku 3,7, v Belgicku 3,9, v Dánsku 4,4, v Rakúsku 5,2, vo Fínsku 5,4, vo Francúzsku 5,6 a v Írsku 17,4 bytov na 1000 obyvateľov. V krajinách, ktoré prešli podobným transformačným procesom ako Slovenská republika, intenzita bytovej výstavby dosahuje hodnoty 4,3 v Poľsku, 3,7 v Slovinsku, 2,7 v Českej republike, 1,3 v Litve a iba 0,3 v Lotyšsku (podľa publikácie Housing Statistics in the European Union 2004).

Graf 3 Intenzita bytovej výstavby v SR v rokoch 1998 až 2013 (počet dokončených bytov/1 000 obyvateľov)



Prameň: Ročenka stavebníctva 2013

Podľa údajov z grafu 3 sa intenzita bytovej výstavby zosilňuje a zvyšuje sa postupne počet dokončených bytov do roku 2009 a v období do roku 2013 klesala v závislosti od ekonomického vývoja a intenzita bytovej výstavby v roku 2013 dosahuje hodnotu 2,79 dokončených bytov na tisíc obyvateľov.

Vlastníctvo bytov a vývoj ekonomickej aktivity v regiónoch SR

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.

Tabuľka 1 Obývané byty podľa foriem vlastníctva v SR

Územie	Obývané byty								
	Spolu	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	1776698	764100	744203	32239	5216	62873	46451	18926	26917
Kraj									
BA	264629	172524	52275	2092	919	3317	6668	2246	6412
TT	184059	64129	94437	4587	494	5054	4215	1711	1997
TN	199546	85646	93018	4383	487	9520	5808	2219	2291
NR	236923	79503	121432	4809	816	9128	5886	2124	2833
ZA	214934	84456	102435	3940	499	5189	5154	2384	2619
BB	222606	91177	96119	3203	842	8866	7884	3678	3655
PO	219651	83171	102707	4546	615	9700	4988	2587	3779
KE	234350	103494	91780	4679	544	12099	5848	1977	3331

Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011

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 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 2013, 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 2013, s výnimkou roku 2010, na klesajúci podiel obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov, čo spôsobil predovšetkým záujem domácností investovať do vlastného bývania.

Tabuľka 2 Komparácia počtu začatých, dokončených a rozostavaných bytov s objemom poskytnutých úverov v SR

Ukazovateľ/ rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Začaté byty celkom	20592	18116	28321	20325	16211	12740	13090	14758
Dokončené byty celkom	14444	16473	17184	18834	17076	14608	15255	15100
Rozostavané byty celkom	54086	55259	66122	67597	66596	64734	62783	61 382
Objem úverov na obývanie v tis. €	5858972	7721094	10010983	11796917	13134788	14391497	1571 665	17242177

Prameň: Ročenka stavebníctva 2013 a NBS

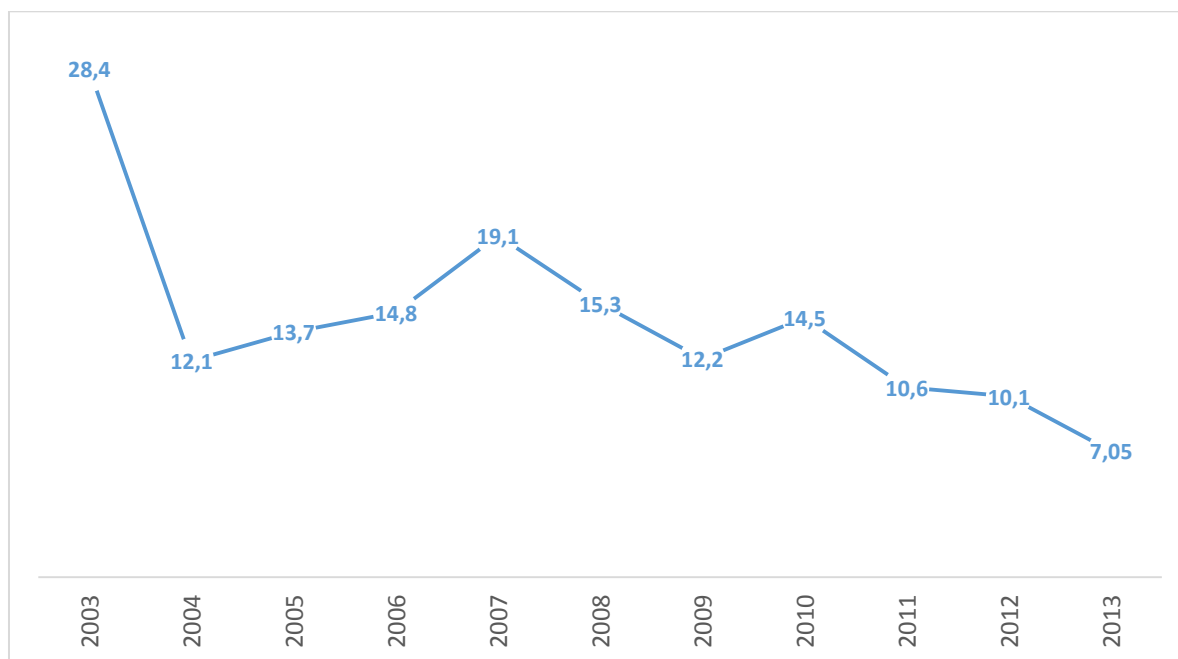
Podľa údajov v tabuľke 2 sa zvyšuje objem úverov na bývanie. Uvedená skutočnosť je zapríčinená ponukou bankových domov produktov na financovanie vlastného bývania. Od roku 2006 sa objem úverov trojnásobne zvýšil a predstavuje sumu 17 242 177 tis. €.

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 %).²

² Priemerná podlahová (úžitková) plocha dokončených bytov v roku 2012 bola 117,1 m² a priemerná obytná plocha bytov 71,7 m². Celková obytná plocha bytov dokončených v roku 2012 bola 1 093 354 m² a úžitková plocha bytov 1 786 954 m². Podľa veľkostnej štruktúry dokončených bytov v roku 2013 mali najväčšie zastúpenie štvorzbové byty s podielom 30,97 %, ďalej nasledovali trojzbové byty s podielom 25,49 % a päť a viacizbové byty s podielom 19,83 %, dvojzbové byty predstavovali 16,42 % podiel. Najmenší podiel 7,30 % zaznamenali jednozbové byty a garsonky.

Významne sa na celkovom počte bytov znižuje podiel obecných nájomných bytov. Z grafu 3 vidíme až štvornásobné zníženie, z 28,4 % na iba 7,05 %. 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 4 Podiel obecných nájomných bytov/celkový počet dokončených bytov (%)



Prameň: Ročenka stavebníctva 2013

Sledovaním počtu bytov bytov v rodinných domoch a výšky miery nezamestnanosti môžeme konštatovať, že tieto tvoria vysoký percentuálny podiel v krajoch s vysokou mierou nezamestnanosti (tabuľka 3).

Tabuľka 3 Miera nezamestnanosti a forma vlastníctva bytov v SR

	Miera nezamestnanosti v %	Spolu	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	14,31	1776698	764100	43,01	754203	42,45	
Kraj							
Bratislavský	6,38	264629	172524	22,58	52275	6,93	4619

Trnavský	10,17	184059	64129	8,39	94437	12,52	945
Trenčiansky	11,96	199546	85646	11,21	93018	12,33	1406
Nitriansky	14,47	236923	79503	10,40	121432	16,10	508
Žilinský	13,09	214934	84456	11,05	102435	13,58	1179
Banskobystrický	19,37	222606	91177	11,93	96119	12,74	1097
Prešovský	19,66	219651	83171	10,88	102707	13,62	1019
Košický	17,88	234350	103494	13,54	91780	12,17	2302

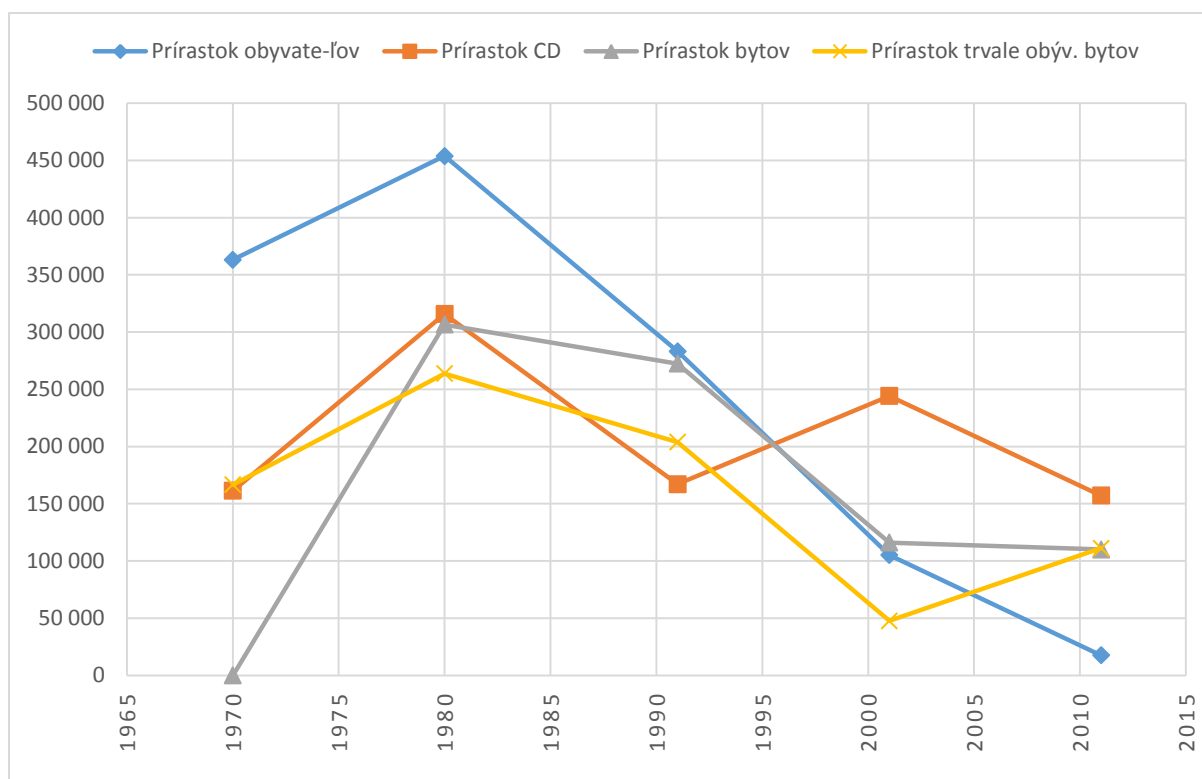
Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011 a ŠÚ SR

Bytová výstavba a jej kvalita v Slovenskej republike a komparácia s EU

Bývanie a jeho kvalita vplývajú na ekonomickú, sociálnu a aj kultúrnu úroveň v krajine. O úrovni bývania v krajine okrem už spomenutých štatistických údajov, vypovedá vybavenosť obyvateľstva a domácností bytmi, ktorá je vyjadrovaná dvomi ukazovateľmi, „počet bytov na 1000 obyvateľov“ a „počet bytov na 100 cenзовých domácností“³ (ďalej „CD“). V roku 2001 pripadalo na 1000 obyvateľov v Slovenskej republike celkom 350,4 bytov a 309,6 trvale obývaných bytov. Zároveň na 100 CD pripadalo celkom 91,0 bytov a 80,4 trvale obývaných bytov. Prírastok obyvateľov od roku 1961 klesá, klesajúci vývoj dokumentuje aj ukazovateľ prírastok počtu bytov. Prírastok bytov v roku 1980 oproti roku 1970 bol 306 588 bytov a v roku 1991 bol prírastok bytov oproti roku 1980 272 461, v roku 2001 bol prírastok bytov len 116 013 bytov, v roku 2011 bol prírastok bytov iba 110 051 bytov. Zmeny vo vybavenosti obyvateľstva a domácností bytmi za jednotlivé intercenзálne obdobia sú uvedené v grafe 5 .

Graf 5 Vývoj prírastkov počtu obyvateľov, CD a bytov v SR

³ Cenзовá domácnosť je tvorená osobami žijúcimi v jednom byte na základe rodinných alebo iných vzťahov v rámci hospodáriacej domácnosti.



Prameň: Prepočítané na základe údajov Sčítanie obyvateľov, domov a bytov ŠÚ SR

Na základe údajov o prírastkoch počtov obyvateľov a počtov bytov za jednotlivé dekády môžeme vypočítať potrebu bytov. Avšak je treba podotknúť, že je v pravom rade je potrebné sledovať preferencie domácností, súčasných a budúcich vlastníkov nehnuteľností.

Hodnota ukazovateľa počet bytov na 1 000 obyvateľov má stúpajúcu tendenciu. V roku 1970 bola jeho hodnota 262,2 bytu na 1 000 obyvateľov, v roku 2001 350,4 bytov na 1 000 obyvateľov, čo je viac o 88,2 bytu na 1 000 obyvateľov a v roku 2011 je to 369,6 bytov na 1 000 obyvateľov.

Komparáciou štatistických údajov o počte bytov v SR a krajinách EÚ, môžeme konštatovať, že Slovenská republika v hodnote ukazovateľa počet bytov/tisíc obyvateľov, výrazne zaostáva za vyspelými krajinami, kde pripadá na tisíc obyvateľov približne 400 - 450 bytov. Táto skutočnosť negatívne ovplyvňuje hlavne stabilizáciu mladých rodín a nevytvára priestor na mobilitu pracovnej sily. Hodnota ukazovateľa počet trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov sa zvyšuje, ale počet obyvateľov na počet bytov sa znižuje, v roku 2011 dosahuje hodnota ukazovateľa počet trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov 329,2. V krajinách Európskej únie sa podľa publikácie Housing Statistics in the European Union 2005/2006 sa 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 obydlia 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).

Do roku 2015 sa predpokladá zvýšenie počtu trvalo obývaných bytov na 1 000 obyvateľov na 350,2 bytov. Na druhej strane vzhľadom na znižovanie počtu obyvateľov na jeden byt (rok 2001 počet obyvateľov na jeden byt 3,03, v roku 2011 počet obyvateľov na jeden byt 2,77) je nutné venovať sa budovaniu nových bytov. Údaje z cenzov od šesťdesiatych rokov jednoznačne potvrdzujú výraznejší rast počtu domácností ako celkového počtu obyvateľstva. Hlavným dôvodom je postupná atomizácia alebo znižovanie priemerného počtu členov domácností. Situácia na Slovensku, pre ktorú boli v minulosti dosť charakteristické početné a často aj viacgeneračné domácnosti, sa postupne mení. Za posledné polstoročie sa znížil priemerný počet členov cenzovej domácnosti z 3,5 osôb na 2,4 osôb. V Slovenskej republike v ostatnom čase, tak ako aj v ostatných krajinách Európy pozorujeme výrazný nárast počtu slobodných ľudí tzv. singles, teda jednoosobových domácností. V Slovenskej republike sledujeme rast počtu domácností jednotlivcov, ktorých podiel na celkovom počte cenzových domácností tvoril v roku 2011 36,13 %, čo je nárast o 3,98 % oproti roku 2001, kedy to bolo 32,21 %. V roku 1991 bol podiel cenzových domácností jednotlivcov 21,72 %. Nárast domácností jednotlivcov bola v poslednej dekáde v porovnaní s tou predchádzajúcou stlmený, čoho dôvodom je predovšetkým rýchly rast cien nehnuteľností na bývanie, čo objektívne spomaľuje proces osamostatňovania sa už dospelých mladých ľudí. Odhaduje sa, že až tretina slobodných tridsiatnikov v rámci slovenskej populácie býva stále v spoločnej domácnosti s rodičmi.

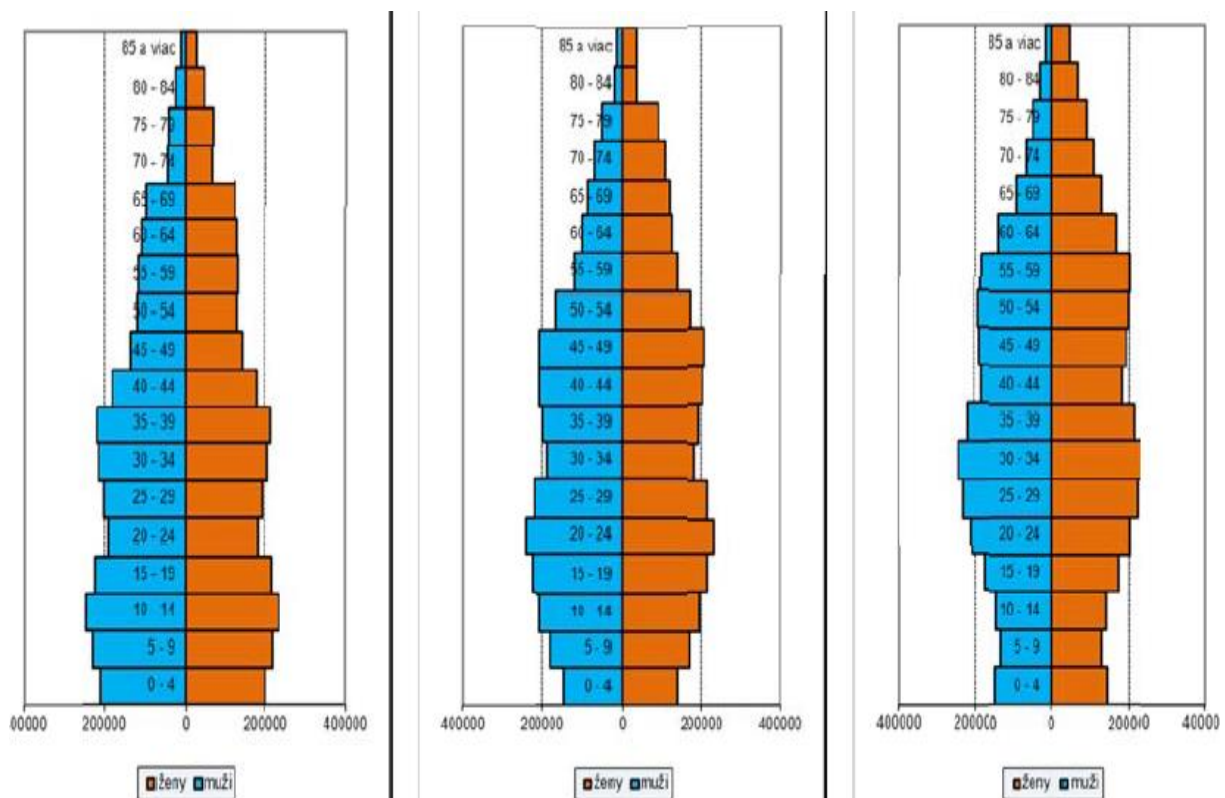
Potreba bývať a jej riešenie v podmienkach Slovenskej republiky

Pri úvahách o potrebe bývania nemožno zabúdať na vývoj počtu skupiny obyvateľov vo veku 25 – 39 rokov, teda skupiny obyvateľstva, ktoré majú najväčšiu pravdepodobnosť zakladať si

rodinu, resp. vytvárať si samostatnú domácnosť, tak to znamená, že aktuálne vrcholí objektívna potreba uspokojovania bývania tejto skupiny obyvateľov.

Otázka riešenia potreby bývania je teda v podmienkach Slovenska v súčasnosti najviac aktuálna pre vekové skupiny tridsiatnikov, ale je podporovaná aj druhou najpočetnejšou vekovou skupinou päťdesiatnikov, ktorí si zvyknú vylepšovať doterajšie bývanie. V čase posledného sčítania žilo na Slovensku 1 326 988 obyvateľov vo veku od 25 do 39 rokov, čo predstavuje takmer štvrtinu z celkového počtu obyvateľstva. Najviac takých obyvateľov žilo v Prešovskom kraji a v Košickom kraji a najmenej v Trnavskom kraji. Súvisí to s celkovým počtom obyvateľov v jednotlivých krajoch, avšak v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji je podiel vekovej kohorty od 25 do 39 rokov v porovnaní s celkovým počtom obyvateľov vyšší ako je celoslovenský priemer (26,6 %, resp. 25,3 %).

Obrázok 1 Rozloženie vekových skupín v SR v rokoch 1991, 2001, 2011



Prameň: Sika, P. 2013

Z porovnania údajov z dvoch posledných cenzov je evidentné, že za poslednú dekádu vzrástol počet osôb vo veku od 25 do 39 rokov o 155 085. Najviac mužov a žien v tomto veku pribudlo za posledných 10 rokov v Bratislavskom kraji (36 304 osôb), v Košickom kraji (24

860 osôb) a v Prešovskom kraji (21 913 osôb). Naopak, najmenej vzrástol počet obyvateľov tejto vekovej kategórie medzi poslednými sčítaniami v Nitrianskom kraji (o 11 530 osôb). Uvedené čísla potvrdzujú pomerne diferencovaný vývoj potreby bývania v jednotlivých slovenských regiónoch.

Tabuľka 4 Veková skupina 25 – 39 rokov obyvateľov podľa regiónov

Počet obyvateľov	BA	TT	TN	NR	ZA	BB	PO	KE	SR
2001									
29-35 rokov	124 043	123 493	132 215	156 168	152 967	143 642	172 067	167 308	1 171 903
Spolu	599 015	551 003	605 582	713 422	692 332	662 121	789 968	766 012	5 379 455
Podiel v regióne v %	20,7	22,4	21,8	21,9	22,1	21,7	21,8	21,8	21,8
Podiel v SR v %	10,6	10,5	11,3	13,3	13,1	12,3	14,7	14,3	100,0
2011									
29-35 rokov	160 347	140 126	144 426	167 698	168 763	159 480	193 980	192 168	1 326 988
Spolu	602 436	554 741	594 328	689 867	688 851	660 563	814 527	791 723	5 397 036
Podiel v regióne v %	26,6	25,3	24,3	24,3	24,5	24,1	23,8	24,3	24,6
Podiel v SR v %	12,1	10,6	10,9	12,6	12,7	12,0	14,6	14,5	100,0

Prameň: Spracované na základe údajov ŠÚ SR

Medzi poslednými sčítaniami sa v rámci celého Slovenska zvýšil podiel obyvateľov vo veku od 25 do 39 rokov len v Bratislavskom kraji a v Košickom kraji. Určitým relativizujúcim faktorom vplyvu počtu obyvateľov, resp. určitých vekových skupín obyvateľov na potrebu bývania v jednotlivých regiónoch je otázka migrácie obyvateľstva. Predovšetkým sťahovanie za prácou v dôsledku rozdielných pracovných príležitostí v jednotlivých regiónoch je dosť príznačné hlavne pre mladšie ročníky ekonomicky aktívneho obyvateľstva, ktorých časť ešte nemusí byť trvalo usadená. V dôsledku toho môžu vzniknúť rozdiely v počte obyvateľov trvalo žijúcich a prechodne sa zdržiavajúcich v tom-ktorom regióne, čo môže mať dosť výrazný vplyv na kvantifikáciu potreby bývania. Kladné saldo sťahovania vykazuje západoslovenský región (hlavne Bratislavský kraj) a najvyššie záporné saldo sťahovania je dlhodobo charakteristické predovšetkým pre Prešovský kraj.

Záver

Aktuálnu kulmináciu potreby bývania na Slovensku možno potvrdiť aj pomocou odbornej predikcie vývoja obyvateľstva, podľa ktorej bol rok 2012 zlomový, keď počet obyvateľov vo veku od 25 do 39 rokov dosiahol maximálnu hodnotu (1 332 257 osôb). Počet obyvateľov tejto skupiny sa bude v nasledujúcich rokoch postupne znižovať v dôsledku vstupovania menej početných mladších ročníkov mužov a žien do tejto vekovej kategórie. Vzhľadom na nakumulovaný deficit v uspokojovaní potreby bývania bude táto otázka ešte niekoľko rokov stále aktuálna.

Použitá literatúra

1. LABAJ, J. 1993. Byty, bývanie a bytová politika v trhovom hospodárstve. Bratislava, Elita 1993.
2. SIKA, P. 2013. Nový rozmer dôchodkovej politiky a reformy v Slovenskej republike. Bratislava : Vydavateľstvo EKONÓM, 2013. 123 s. ISBN 978-80-225-3702-5.
3. 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.
4. ŽUFFOVÁ, Aneta - PILCH, Ctibor. O alternatívnych formách financovania bývania v SR. In For fin : odborný mesačník pre financie a investovanie [elektronický zdroj]. - Bratislava : Fin Star, 2015. ISSN 1339-5416, 2015, roč. 2, č. Február, s. 1-9 online. Dostupné na internete: <http://www.derivat.sk/files/2015%20casopis%20forfin/FF_2015_Feb_Aneta_Pilch.pdf>.
5. Európska charta o bývaní, prijatá 26. apríla 2006 pracovnou skupinou Európskeho parlamentu URBAN-Logement.
6. Prieskum finančnej situácie a spotreby domácností Eurosystemu. 2013. Príležitostná štúdia NBS. ISSN 1337-5830 Dostupné na: www.nbs.sk/sk/publikacie/vyskumne-studie.
7. Ročenka stavebníctva 2013
8. Sčítanie obyvateľov, domov a bytov ŠÚ SR 2011

Kontaktné údaje

Vedecký časopis FINANČNÉ TRHY, Bratislava,
Derivat 2015, ISSN 1336-5711, 2/2015

Ing. Jarmila VIDOVÁ, PhD.
Katedra hospodárskej politiky
Fakulta národohospodárska
Ekonomická univerzita
Ulica: Dolnozemska cesta č. 1
851 04 Bratislava
Štát: Slovenská republika
email: vidova@euba.sk