

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE  
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 15200/I/2010/4104240358

**KOMPARÁCIA FINANCOVANIA BYTOVEJ VÝSTAVBY  
V SLOVENSKEJ REPUBLIKE A VO VYBRANÝCH  
KRAJINÁCH EURÓPSKEJ ÚNIE**

**Diplomová práca**

**2010**

**Bc. Ivana Šranková**

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE  
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

**KOMPARÁCIA FINANCOVANIA BYTOVEJ VÝSTAVBY  
V SLOVENSKEJ REPUBLIKE A VO VYBRANÝCH  
KRAJINÁCH EURÓPSKEJ ÚNIE**

**Diplomová práca**

**Študijný program:** Hospodárska politika

**Študijný odbor:** 3.3.1 Národné hospodárstvo

**Školiace pracovisko:** Katedra hospodárskej politiky

**Školiteľ:** Ing. Jarmila Vidová, PhD.

**Bratislava 2010**

**Bc. Ivana Šranková**

## ZADANIE ZÁVEREČNEJ PRÁCE

**Meno a priezvisko študenta:** Ivana Šranková

**Študijný program:** hospodárska politika (Jednoodborové štúdium, Inžiniersky II. st., denná forma)

**Študijný odbor:** 3.3.1 Národné hospodárstvo

**Typ záverečnej práce:** Inžinierska záverečná práca

**Jazyk záverečnej práce:** slovenský

**Názov:** Komparácia financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie

**Anotácia:** Hlavným predmetom diplomovej práce na tému Financovanie bytovej výstavby v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie je porovnanie bývania, bytovej politiky a bytovej výstavby doma a v zahraničí, pričom sa zameriavame najmä na financovanie bytovej výstavby v Slovenskej republike, v Českej republike, v Nemecku a v Anglicku. V práci sa zameriavame hlavne na popis najbežnejších foriem financovania bytovej výstavby, ktorými sú hypotekárne financovanie a stavebné sporenie. V závere priblížujeme analýzu vývoja cien nehnuteľností na bývanie v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie spolu s faktormi, ktoré najviac ovplyvňujú ceny jednotlivých nehnuteľností.

**Vedúci:** Ing. Jarmila Vidová, PhD.

**Katedra:** KHP NHF – Kat. hospodárskej politiky NHF

**Vedúci katedry:** prof. Ing. Pavol Vincúr, PhD

**Dátum zadania:** 10.11.2008

**Dátum schválenia:** 20.11.2008

prof. Ing. Pavol Vincúr, PhD.

vedúci katedry

### **Čestné vyhlásenie**

**Čestne vyhlasujem, že záverečnú prácu na tému „Komparácia financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie“ som vypracovala samostatne a že som uviedla všetku použitú literatúru.**

**Dátum: 20.04.2010**

.....  
(podpis študenta)

## **Pod'akovanie**

**Touto cestou by som sa chcela úprimne pod'akovať mojej diplomovej vedúcej Ing. Jarmile Vidovej, PhD. za odborné konzultácie, pripomienky a cenné rady, usmerňovanie pri vypracovávaní záverečnej práce, no predovšetkým za trpezlivosť a čas, ktorý mi venovala.**

**Dátum: 20.04.2010**

.....  
(podpis študenta)

## **ABSTRAKT**

ŠRANKOVÁ, Ivana: *Komparácia financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie.* – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra hospodárskej politiky. – Vedúci záverečnej práce: Ing. Jarmila Vidová, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2010, 87 s.

Cieľom záverečnej práce bolo porovnať bývanie, bytovú politiku a bytovú výstavbu v Slovenskej republike a v Európskej únii, priblížiť jednotlivé formy financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike, v Českej republike, v Nemecku a vo Veľkej Británii so zameraním na hypotekárne úvery a stavebné sporenie a porovnať ceny nehnuteľností v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie.

Práca je rozdelená do 5 kapitol. Obsahuje 9 grafov, 31 tabuliek a žiadnu prílohu.

Prvá kapitola je venovaná súčasnému stavu riešenia problematiky bývania, bytovej politiky a bytovej výstavby v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie.

V ďalšej časti sa charakterizuje hlavný cieľ práce, ktorým je komparácia bývania, bytovej politiky, cien nehnuteľností na bývanie a financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike a v zahraničí. Zároveň je tu popísaná metodika práce.

Záverečná kapitola sa zaoberá analýzou jednotlivých foriem financovania bytovej výstavby a vývoja cien nehnuteľností na Slovensku a vo vybraných krajinách Európskej únie.

Výsledkom riešenia danej problematiky je vyjadrenie vlastného názoru na formy financovania bytovej výstavby a vývoj cien nehnuteľností.

### **Kľúčové slová:**

Bytová politika. Bytová výstavba. Hypotekárne úvery. Stavebné sporenie. Štátny fond rozvoja bývania. Ceny nehnuteľností. Intenzita bytovej výstavby.

## **ABSTRACT**

ŠRANKOVÁ, Ivana: *Comparison of financing housing construction in Slovak Republic and in chosen countries of European Union* – The University of Economics in Bratislava. The Faculty of National Economy; The Department of Economic Policy. – The principal of graduation theses: Ing. Jarmila Vidová, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2010, 87 p.

The purpose of graduation theses was to compare housing, housing policy and housing construction in Slovak Republic and in European Union, to advance possibilities of financing residential construction in Slovak Republic, Czech Republic, in Germany and in Great Britain with intent at the mortgage loans and housing saving and to compare real estate prices in Slovak Republic and in chosen countries of European Union.

The graduation theses is divided into 5 chapters. It contains 9 charts, 31 tables and no supplements.

The first chapter is directed to actual aspect of solution issue of housing, housing policy and housing construction in Slovak Republic and in chosen countries of European Union.

At the next part is characterizing the main purpose of theses, which is comparison of housing, housing policy, housing prices and financing of housing construction in Slovak Republic and abroad. Also we describe methodology of theses.

The last chapter deal with analyze of various forms of financing housing construction and development of real estate prices in Slovakia and in chosen countries of European Union.

The result of solution the existing issue is expression of our own opinion on the forms of financing housing construction and the development of real estate prices.

### **Key words:**

Housing policy. Housing construction. Mortgage loans. Housing saving. The State fund of housing development. Housing prices. Intensity of residential construction.

# OBSAH

<b>Úvod</b> .....	<b>9</b>
<b>1 Súčasný stav riešenia problematiky doma a v zahraničí</b> .....	<b>11</b>
<b>1.1 Bývanie</b> .....	<b>11</b>
<b>1.2 Bytová politika</b> .....	<b>12</b>
1.2.1 História bytovej politiky a bytovej výstavby v Slovenskej republike .....	13
1.2.2 Subjekty bytovej politiky v Slovenskej republike .....	15
1.2.3 Bývanie a bytová politika v Európskej únii.....	16
<b>1.3 Bytová výstavba</b> .....	<b>22</b>
1.3.1 Aktuálna situácia v bytovej výstavbe v Slovenskej republike.....	22
1.3.1.1 Bytový fond Slovenskej republiky a jeho štruktúra.....	27
1.3.2 Bytová výstavba v Českej republike.....	28
1.3.3 Bytová výstavba vo Veľkej Británii .....	29
<b>1.4 Stavebníctvo a jeho vývoj v Slovenskej republike</b> .....	<b>31</b>
1.4.1 Stavebná produkcia v Slovenskej republike .....	33
<b>1.5 Realitný trh v Slovenskej republike a vo svete</b> .....	<b>36</b>
1.5.1 Špecifiká trhu nehnuteľností.....	36
1.5.2 Dôvody pre investovanie .....	37
<b>2 Cieľ práce</b> .....	<b>38</b>
<b>3 Metodika práce a metódy skúmania</b> .....	<b>39</b>
<b>4 Výsledky práce</b> .....	<b>40</b>
<b>4.1 Formy financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike</b> .....	<b>40</b>
4.1.1 Hypotekárne úvery.....	40
4.1.1.1 Hypotekárne úvery v Slovenskej republike .....	40
4.1.1.2 Hypotekárne úvery v Českej republike.....	47
4.1.1.3 Hypotekárne úvery vo Veľkej Británii .....	49
4.1.2 História stavebného sporenia .....	52
4.1.2.1 Stavebné sporenie v Slovenskej republike.....	53
4.1.2.2 Stavebné sporenie v Českej republike .....	57
4.1.2.3 Stavebné sporenie v Nemecku .....	59
4.1.3 Štátny fond rozvoja bývania .....	62
4.1.3.1 Štátny fond rozvoja bývania v Slovenskej republike.....	62
4.1.3.2 Štátny fond rozvoja bývania v Českej republike .....	63
4.1.4 Mladomanželské pôžičky v Slovenskej republike.....	64
<b>4.2 Analýza vývoja cien nehnuteľností v Slovenskej republike a v Európskej únii</b> .....	<b>66</b>
4.2.1 Hlavné aspekty vývoja cien nehnuteľností na bývanie v Slovenskej republike.....	66
4.2.1.1 Porovnanie dostupnosti nehnuteľností v závislosti od priemerných miezd.....	71
4.2.1.2 Porovnanie priemerných cien 3-izbových bytov v Bratislavskom kraji....	73
4.2.1.3 Faktory ovplyvňujúce ceny bytov.....	75
4.2.2 Hlavné makroekonomické aspekty vývoja cien nehnuteľností v Európskej únii .....	76
4.2.2.1 Vývoj cien nehnuteľností vo vybraných krajinách Európskej únie.....	77
4.2.2.2 Trh s nehnuteľnosťami a ceny bytov vo Veľkej Británii.....	78
<b>5 Diskusia</b> .....	<b>80</b>
<b>Záver</b> .....	<b>83</b>
<b>Použitá literatúra</b> .....	<b>85</b>



# Úvod

Bývanie, definované ako základná ľudská potreba, ovplyvňuje všetky sféry života každého jedinca, pričom z hľadiska financií je v súčasnej dobe veľmi náročnou komoditou. Nie každý občan si dokáže zabezpečiť adekvátne bývanie sám, čo je jedným z hlavných dôvodov zapojenia štátu do tejto oblasti.

Zabezpečiť si nehnuteľnosť z vlastných zdrojov je v dnešnej dobe prakticky nereálne. Ceny nehnuteľností na bývanie sú značne diferencované v jednotlivých krajinách Európskej únie, rovnako ako aj v rámci jednotlivých regiónov daného štátu. V Slovenskej republike možno badať najvyšší rozdiel v ponukových cenách bytov a domov medzi Bratislavským krajom a ostatnými krajinami. Východiskom z danej situácie je si chýbajúce finančné prostriedky požičať, treba však rátať s tým, že sa tak zadĺžime na značne dlhé časové obdobie.

Cieľom diplomovej práce je porovnať bývanie, bytovú politiku a bytovú výstavbu v Slovenskej republike a v Európskej únii, priblížiť jednotlivé formy financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike, v Českej republike, v Nemecku a vo Veľkej Británii so zameraním na hypotekárne úvery a stavebné sporenie a porovnať ceny nehnuteľností v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie.

V úvodnej kapitole popisujeme súčasný stav riešenia problematiky bývania a bytovej výstavby doma a v zahraničí, pričom popisujeme jednotlivé pojmy z oblasti bývania a bytovej politiky, analyzujeme bytovú výstavbu na Slovensku, v Českej republike a vo Veľkej Británii a približujeme aj vývoj stavebníctva a realitného trhu na Slovensku a vo svete.

Obsahom druhej kapitoly je popísanie hlavného cieľa práce, ktorým je komparácia bývania, bytovej politiky, cien nehnuteľností na bývanie a financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie.

Tretia kapitola sa venuje metodike práce, ktorá spočívala najmä vo vyhľadávaní, zhromažďovaní a študovaní informácií, ktoré sme ďalej analyzovali, skúmali a komparovali prostredníctvom využitia zdrojov slovenskej a zahraničnej literatúry a internetových stránok.

Výsledky práce, ktorým sa venujeme vo štvrtej kapitole, spočívajú v analýze jednotlivých foriem financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike, v Českej republike, v Nemecku a vo Veľkej Británii, pričom hlavný dôraz kladieme na hypotekárne úvery a stavebné sporenie. Taktiež sa zaoberáme analýzou vývoja cien nehnuteľností na

bývanie v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie a popisujeme aj jednotlivé faktory ovplyvňujúce ceny bytov. Obsahom tejto kapitoly je taktiež porovnanie dostupnosti nehnuteľností v závislosti od miezd ako aj porovnávanie priemerných cien bytov v Bratislavskom kraji.

V záverečnej kapitole vyjadrujeme náš názor na problémy v oblasti bývania, ktoré súvisia najmä s nedostatkom nájomných bytov a s prevahou ponuky bytov nad dopytom po nich. Ďalej analyzujeme ceny nehnuteľností a ich nízky pokles najmä pri novostavbách a vyjadrujeme dôvody, prečo sú podľa nás ceny nehnuteľností v Bratislavskom kraji tak neúmerne vysoké oproti ostatným oblastiam Slovenska. V závere sa zaoberáme tým, aké formy financovania svojej nehnuteľnosti by sme si zvolili a definujeme jednotlivé klady a zápory pri kúpe starších bytov a novostavieb.

# 1 Súčasný stav riešenia problematiky doma a v zahraničí

## 1.1 Bývanie

Bývanie patrí medzi základné ľudské potreby. Je faktorom určujúcim životnú úroveň ľudí a právo naň by malo byť deklarované štátom pre každého občana s ohľadom na jeho sociálnu situáciu. Hlavnou jeho funkciou je vytvorenie takého prostredia, ktoré umožňuje zdravý vývoj jedinca v interakcii s jeho bezprostredným okolím.

Bývanie predstavuje vzácnu komoditu, je to finančne náročný statok a jeho obstaranie je investíciou na celý život. Zaobstaranie bývania je problémom, za ktorý by mal niesť zodpovednosť každý občan sám, avšak vzhľadom na vysokú sociálnu diferenciáciu spoločnosti nemá každý takúto možnosť a vtedy je jediným možným riešením pomoc štátu. Sú vrstvy obyvateľstva, ktoré si sami nedokážu zaobstarať adekvátne bývanie a v tomto prípade je zapojenie verejných subjektov nevyhnutným predpokladom pre riešenie vzniknutej situácie. Zasahovanie štátu do bývania, jeho štruktúrovaná podpora jednotlivým skupinám populácie sa rieši prijatím a uplatňovaním bytovej politiky.<sup>1</sup>

Bývanie taktiež poskytuje priestor na oddych a učenie, ochranu pred vonkajšími vplyvmi a je miestom, kde sa stretávajú jednotliví členovia rodiny. Nedôstojné bývanie vedie k negatívnym spoločenským javom ako sú kriminalita, problematika bezdomovcov a podobne.

J. Vidová vo svojej práci *Financovanie bývania prostredníctvom neziskových organizácií* uvádza všeobecnú definíciu bývania, ktoré môžeme charakterizovať ako súbor činností, ktoré súvisia s používaním obydľia a obydlie je chápané ako priestor chránený pred nepriaznivými vplyvmi prírody a nežiaducimi dôsledkami civilizácie.<sup>2</sup>

Podľa M. Pechovej je bývanie základnou ľudskou potrebou a dôležitým prvkom určujúcim životnú úroveň ľudí.<sup>3</sup>

Európska charta o bývaní, prijatá 26. apríla 2006 pracovnou skupinou Európskeho parlamentu „URBAN-Logement“, definuje bývanie ako naliehavo nevyhnutný majetok,

---

<sup>1</sup> Koncepcia rozvoja bytovej výstavby, MVRR SR, URL: [www.build.gov.sk](http://www.build.gov.sk)

<sup>2</sup> Vidová, J.: *Financovanie bývania prostredníctvom neziskových organizácií*. Verejná správa a partnerstvo: recenzovaný zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie konanej pod záštitou NHF EU, prof. Ing. Jána Lisého, PhD. (2007), ISBN 978-80-225-3425\_4

<sup>3</sup> Pechová, M.: *Bytová politika*, In: Stanek, V a kol.: *Sociálna politika*. Bratislava, Sprint 2006, s. 279 - 280, ISBN 80-89085-66-0

ako základné sociálne právo na základe európskeho sociálneho modelu a ako prvok ľudskej dôstojnosti.<sup>4</sup>

Sociálny rozmer bývania súvisí s nedostatkom vhodných ponúk na bývanie za prijateľnú cenu, napriek tomu, že Európska charta o bývaní považuje bývanie za základné právo, priamo vplýva na život obyvateľov a obmedzuje ich možnosti na sociálne začlenenie sa, ako aj ich výber v oblasti štúdia, vzdelávania a profesionálneho rozvoja.

Toto má potom vplyv na mnoho faktorov, ako je konkurencieschopnosť, zamestnanosť a hospodársky rozvoj vo všeobecnosti. Ceny bývania sa v poslednom desaťročí takmer vo všetkých štátoch EÚ neprestajne zvyšujú. Toto zvyšovanie postupne vedie k zníženiu schopnosti domácností spotrebovať iné druhy tovarov, čo z dlhodobého hľadiska predstavuje prekážku pre rast.

Problémy dostupnosti bývania a jeho kvality vytvárajú problémy sociálnej segregácie, keďže najmenej majetní zostávajú v problémových oblastiach, zatiaľ čo bohatí odchádzajú do iných štvrtí. Do tohto rámca je potrebné zaradiť tiež otázku bezdomovcov a problémy so sociálnym začlenením sa migrantov, ktorí pochádzajú z iných regiónov Európskej únie a z tretích krajín, ako aj problém predmestí, ktorý sa prejavuje postupným nárastom násilností v mestách viacerých členských štátov.

Sociálne vylúčenie odporuje európskemu sociálnemu modelu, ktorý má poskytovať perspektívu do budúcnosti pre všetkých obyvateľov. Z tohto dôvodu je nevyhnutné zabezpečiť väčšiu sociálnu súdržnosť a zvlášť podporovať začleňovanie mladých a starších osôb.<sup>5</sup>

## 1.2 Bytová politika

Podľa M. Pechovej predstavuje bytová politika štátu súbor opatrení, pomocou ktorých štát vytvára inštitucionálne, legislatívne, finančné a iné prostredie, potrebné na zvyšovanie prístupnosti kvalitného a zdravého bývania pre široké vrstvy obyvateľstva.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Európsky parlament, Pracovný dokument o bývaní a regionálnej politike, Výbor pre regionálny rozvoj, URL: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004\\_2009/documents/dt/638/638527/638527sk.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/dt/638/638527/638527sk.pdf)

<sup>5</sup> Návrh uznesenia Európskeho parlamentu o bývaní a regionálnej politike, URL: <http://www.europarl.europa.eu/>

<sup>6</sup> Pechová, M.: Bytová politika, In: Stanek, V a kol.: Sociálna politika. Bratislava, Sprint 2006, s. 279, ISBN 80-89085-66-0

Podľa H. Janáčkovej sa bytová politika vyznačuje tým, že vzhľadom k jej zotrvačnosti ju nemožno, bez negatívnych dopadov na životné podmienky ľudí, meniť zo dňa na deň.<sup>7</sup>

Hlavným cieľom bytovej politiky podľa Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2015 je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo bývanie pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie.<sup>8</sup>

Cieľom bytovej politiky ako neoddeliteľnej súčasti hospodárskej politiky je podľa J. Vidovej vytvárať podmienky na primerané bývanie pre všetkých obyvateľov. Ak má byť hodnotená ako úspešná, musí prispieť k dlhodobej dostupnosti bytov pre všetky sociálne skupiny. Teda nielen vyčleňovať finančné prostriedky na podporu bytovej výstavby zo štátneho rozpočtu, ale aj vytvárať podmienky na účasť bankového sektora na aktivitách súvisiacich s bývaním, a tým nepriamo podporovať jeho financovanie.<sup>9</sup>

Podľa M. Pechovej je cieľom bytovej politiky vytvoriť vhodné podmienky na primerané bývanie pre všetkých obyvateľov a pre všetky domácnosti. Podľa úrovne zapojenia štátu, tradícií a rôzneho chápania úlohy štátu v ekonomike možno vymedziť štyri typy bytovej politiky, pričom prvým typom je tzv. sociálno-demokratický, ktorý je založený na využití občianskej solidarity poskytovaním sociálnych služieb. Druhý typ vychádza z korporativistického chápania sociálneho štátu, pričom kladie dôraz na pracovnú aktivitu občanov, ale v neposlednom rade berie ohľad aj na sociálnu diferenciáciu obyvateľstva. Tretí typ kladie dôraz na individuálnu aktivitu a je chápaný ako liberálny. Štvrtý typ bytovej politiky ponecháva všetky aktivity súvisiace so zaobstaraním vhodného bývania občanovi, teda jednotlivcovi.<sup>10</sup>

### *1.2.1 História bytovej politiky a bytovej výstavby v Slovenskej republike*

Socialistické Československo v povojnovom období bolo inšpirované hromadnou bytovou výstavbou provizórnych bytov po vojne vo Francúzsku. Uplatňoval sa tzv. byrokratický spôsob riešenia otázky bývania, ktorý bol spojený s rozsiahlym vplyvom štátneho aparátu. Štát prostredníctvom regulačných zásahov zabezpečoval pre obyvateľov

---

<sup>7</sup> Janáčková, H.: Bytové politiky v zemích Európskej únie, In: Medzinárodné vzťahy na prahu 3. tisícročia, Rozširovanie EÚ ako míľnik?, zborník prác 1. medzinárodnej vedeckej konferencie doktorandov, Bratislava, Ekonóm 2002, s. 81, ISBN 80-225-1562-0

<sup>8</sup> Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2015 schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010, MVR SR

<sup>9</sup> Vidová, J.: Financovanie bytovej výstavby v Slovenskej republike. Ekonomické rozhľady: Vedecký časopis Ekonomickej univerzity v Bratislave, roč. 36, č. 2 (2007)

<sup>10</sup> Pechová, M.: Bytová politika, In: Stanek, V a kol.: Sociálna politika. Bratislava, Sprint 2006, s. 279, ISBN 80-89085-66-0

cenovo dostupné bývanie, s lacným nájomným a nízkymi výdavkami na energie a komunálne služby. Značná časť výdavkov zo štátneho rozpočtu ako aj výdavkov štátnych podnikov bola určená na bývanie a bytovú výstavbu. V tomto období bola výdajová štruktúra domácností z hľadiska nákladov na bývanie veľmi nízka, s čím súviselo úplné vylúčenie príjmovo-nákladových obmedzení v užívaní bytov. Znamená to, že obstaranie si bývania pri akejkoľvek výške príjmu v tej dobe nepredstavovalo žiadny problém. V súvislosti s tým došlo k nivelizácii, ktorej bolo potrebné čeliť či už zo strany štátu, ale aj bytových družstiev prostredníctvom tzv. administratívneho pridelovania bytov na základe splnenia sociálnych kritérií. To malo za následok nedostatok bytov, pričom občan bol čakaťom na byt podľa vopred určených pravidiel. V tomto období sa budovali predovšetkým štátne byty (pre armádu, políciu, štátnych príslušníkov), podnikové byty, družstevné byty a ostatné byty, prípadne rodinné domy. Výstavba sa realizovala z materiálov a konštrukcií s cieľom racionalizácie celého procesu výstavby a optimalizácie vynaložených nákladov na jej realizáciu. Výsledkom komplexnej bytovej výstavby bolo viacero negatívnych dopadov najmä na oblasť kriminality, problematickej dopravy a taktiež ľahkovážny prístup občanov k riešeniu vlastnej bytovej situácie bez akejkoľvek participácie na rozhodovaní o kvalite bytov. Dôsledkom štátneho vlastníctva bytov je v súčasnosti najmä zlý stav bytového fondu.<sup>11</sup>

Táto hromadná bytová výstavba sa na Slovensku realizovala až do pádu socializmu v novembri 1989. V súhrne teda možno povedať, že celá filozofia tejto výstavby bola postavená na sídliskovej výstavbe hromadných bytov aj s potrebnou infraštruktúrou (voda, odkanalizovanie splaškových vôd, plyn, elektrina, teplo). Bolo tu snahou zabezpečiť „strechu nad hlavou“ pre všetkých obyvateľov, pričom bytová politika bola založená na princípoch komplexnosti a zodpovednosti štátu za jej realizáciu.<sup>12</sup> Po tomto období sa hromadná bytová výstavba utlmila, avšak štát ponúkol program pre výstavbu sociálnych bytov, ktorý veľkoryso financuje na tých istých princípoch.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Vidová, J.: Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života, Daniel NETRI 2008, ISBN 978-80-969567-8-4

<sup>12</sup> Pechová M.: Bytová politika, In: Husáková, M.: Sociálna politika. Bratislava, EKONÓM 2006, s. 109, ISBN 80-225-2215-5

<sup>13</sup> [www.wolf.sk/dok/akcny\\_plan\\_byvania.doc](http://www.wolf.sk/dok/akcny_plan_byvania.doc)

### 1.2.2 Subjekty bytovej politiky v Slovenskej republike

Základným cieľom štátnej bytovej politiky je vytvárať rámec pre zapojenie všetkých subjektov do procesu rozvoja bývania pri riešení čiastkových úloh, vytvárať priestor pre participáciu všetkých úrovní rozhodovania a posilňovať partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni a to pri rešpektovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja.

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2010<sup>14</sup> je základným východiskovým dokumentom a nevyhnutným nástrojom na zabezpečenie vyššie spomenutého základného cieľa bytovej politiky, pričom definuje aj hlavné subjekty bytovej politiky, ktorými sú občan, štát, obce a súkromný sektor. Všetky tieto subjekty pôsobia previazane, avšak v trhovom hospodárstve primárnu zodpovednosť za zabezpečenie primeraného bývania nesie občan.

Pôsobnosť štátu je determinovaná najmä tvorbou potrebného legislatívneho rámca pre jednotlivé subjekty v sektore bývania a tvorbou nevyhnutných ekonomických nástrojov úverovej, subvenčnej a daňovej politiky.

K úlohám štátu v oblasti bytovej politiky patrí najmä:

- podporovať rozvoj bývania vo vzťahu k hospodárskej, sociálnej a environmentálnej politike štátu ako jednu z priorít v štátnych stratégiách a koncepciách;
- vypracovávať koncepciu štátnej bytovej politiky;
- vyčleňovať zodpovedajúci objem finančných prostriedkov na rozvoj bývania zodpovedajúci možnostiam štátneho rozpočtu v jednotlivých rokoch;
- vytvárať systém ekonomických nástrojov v oblasti dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ktorý zabezpečí realizovanie zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky;
- vytvárať právne prostredie stimulujúce rozvoj bývania a zabezpečovať úpravy tých právnych predpisov, ktoré pôsobia nesystémovo a vytvárajú bariéry pri rozvoji bývania;
- vytvárať vhodné podmienky pre účasť súkromného sektoru a bankovníctva na všetkých aktivitách súvisiacich s rozvojom bývania a pre fungovanie kapitálového trhu;
- zabezpečovať databázu o situácii v bývaní a monitorovať potreby bývania na celoštátnej a regionálnej úrovni;
- vytvárať podmienky pre zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, znižovanie nezamestnanosti a rast reálnych príjmov domácností ako základných predpokladov pre

---

<sup>14</sup> Koncepciu štátnej bytovej politiky do roku 2010 nahradila v roku 2010 nová Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015, schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010

zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia potrebného pre získanie bytu.

Pôsobnosť obcí je zameraná najmä na vytváranie priestorových podmienok v rámci územného rozvoja sídiel pre rozvoj bývania.

Súkromný sektor má dominantné postavenie pri zabezpečovaním činností spojených s rozvojom bývania a obnovou bytového fondu. Pôsobnosť súkromného sektoru je spojená najmä s poskytovaním služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom a zabezpečovaním finančných zdrojov pre rozvojové aktivity v bývaní.

Z polohy súkromného sektoru a mimovládneho sektoru, t.j. všetkých účastníkov procesu rozvoja bývania mimo verejného sektoru (napr. inštitúcií finančného trhu, investorov, inžinierskych a projektových organizácií, stavebných firiem, obyvateľstva a iných subjektov ako nadácií, neziskových organizácií a pod.) je potrebné podieľať sa najmä na:

- financovaní rozvoja bývania;
- príprave pozemkov a ich zainvestovaní technickou infraštruktúrou;
- výstavbe bytov a spravovaní bytového fondu;
- poskytovaní ďalších služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom;
- správnom užívaní, kvalitnej údržbe a potrebnej obnove bytového fondu, nakoľko súkromný sektor – obyvateľstvo je zároveň konečným užívateľom bytov tvoriacich bytový fond Slovenskej republiky.

Z pohľadu aktivít súkromného sektoru treba postupne odstraňovať bariéry, ktoré bránia jeho širokému uplatneniu pri rozvoji bývania (napr. nízka kúpyschopnosť obyvateľstva).<sup>15</sup>

### *1.2.3 Bývanie a bytová politika v Európskej únii*

Autonómne postavenie bytovej politiky v systéme Európskej únie je dané nielen špecifickosťou danej problematiky a jednotlivých krajín, ale treba prihliadať aj na princíp solidarity a proporcionality. Uvedený prístup znamená, že EÚ ani jej jednotlivé inštitúcie nemajú priamu kompetenciu v oblasti bytovej politiky, napríklad v rámci Európskej komisie neexistuje zvláštna sekcia pre bývanie.

V dôsledku neexistencie priamych kompetencií sa ministri jednotlivých krajín, zodpovední za bývanie, nestretávajú v rámci Rady ministrov, ale na neformálnych

---

<sup>15</sup> Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2010 schválená vládou SR uznesením č. 635 z roku 2005, MVRR SR



schôdzkach, kde kladený dôraz predovšetkým na výmenu skúseností, porovnatel'nosť štatistických údajov a podobne. Súdny dvor rieši otázku bývania len zriedka (za zmienku stojí napr. len jednanie z roku 1986, riešiacie rovnaký prístup občanov členskej krajiny k subvenciám na bývanie, alebo jednanie z roku 1988 riešiacie rovnosť prístupu k bývaniu v rámci voľného pohybu pracovných síl nielen pre zamestnancov, ale aj pre samostatne zárobkovo činné osoby).

Uvedené skutočnosti ale v žiadnom prípade neznamenajú, že by EÚ (resp. celý integračný proces) neovplyvňovala sféru bývania v členských krajinách. Z priebehu integračného procesu je naopak zjavné, že vplyv EÚ na sféru bývania sa zvyšuje, a to priamym aj nepriamym spôsobom.

K posilňovaniu nepriamych vplyvov dochádza dlhodobo, v dôsledku postupnej integrácie, ktorej súčasťou je aj rozširovanie oblastí, do ktorých EÚ zasahuje a ktoré s bývaním viac či menej súvisia. Jedná sa predovšetkým o sociálnu oblasť, regionálnu politiku, politiku v oblasti životného prostredia a samozrejme celkovú hospodársku politiku.

Čo sa týka priamych vplyvov, materiály EÚ uvádzajú, že niektoré priame vplyvy na bytovú politiku budú vychádzať z legislatívy týkajúcej sa napríklad:

- pravidiel pre zadávanie verejných zákaziek,
- profesionálnej kvalifikácia a uznávanie oprávnení architektov a projektantov,
- zisťovania dopadu investičných činností na životné prostredie,
- ochrany zdravia a bezpečnosti a únosnej miery hluku pri bývaní a aj v stavebnom procese,
- ručenia za dôležité vlastnosti výrobkov aj služieb, predpisov o stavebných výrobkoch a materiáloch a podobne.

Existuje veľa faktorov, ktoré v značnej miere ovplyvňujú úroveň bývania v jednotlivých krajinách Európskej únie. Ide o faktory ekonomické, politické, sociálne, demografické, geografické a iné. Z hľadiska priameho porovnávania kvality úrovne a dostupnosti bývania v jednotlivých krajinách je možné porovnávať rôzne ukazovatele.

Pri komparácii kvalitatívnych ukazovateľov môžeme porovnávať zaťaženosť bytov, vybavenosť bytov, priemernú plošnú veľkosť bytu, vekové zloženie bytového fondu danej krajiny, hypotekárne systémy a dane týkajúce sa bývania ako aj mnoho ďalších.

Ku kvantitatívnym ukazovateľom patrí napríklad vybavenosť bytmi na 1 000 obyvateľov, intenzita bytovej výstavby ako aj priemerná úroková sadzba u súkromných hypoték.<sup>16</sup>

### **Počet bytov na tisíc obyvateľov**

Pri medzinárodnej komparácii zabezpečenia obyvateľov dostatočným počtom bytov je najpoužívanejším ukazovateľom vybavenosť bytmi na 1000 obyvateľov.

Tento ukazovateľ má od roku 1980 stúpajúcu tendenciu a vybavenosť jednotlivých krajín bytmi rastie. Priemer vybavenosti bytmi na tisíc obyvateľov sa v krajinách Európskej únie pohybuje na úrovni 435 – 440 bytov na 1000 obyvateľov. Slovenská republika podľa sčítania v roku 2001 dosiahla stav 310 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov a 350 všetkých bytov na 1000 obyvateľov, čo predstavuje zhruba cca 70,9 %, resp. 80,1 % úrovne ostatných krajín EÚ.

Podrobnejšie údaje ukazovateľa vybavenosti bytmi na 1000 obyvateľov v krajinách EÚ sú uvedené v tabuľke č. 1:

---

<sup>16</sup> všetky údaje sú spracované na základe nasledujúcich zdrojov: Housing statistics in the European Union 2005/2006, spracované Talianskom, september 2006

Tabuľka č. 1 Počet bytov na tisíc obyvateľov v roku 1980, 1990, 2000, 2004

Krajina	1980	1990	2000	2004
Rakúsko <sup>2)</sup>	402	380	405	421
Belgicko	387	390	407	409
Cyprus	297	374	415	*
Česká republika	366	396	427	438
Dánsko <sup>4)</sup>	435	437	453	456
Estónsko	352	411	454	463
Fínsko	398	450	494	503
Francúzsko	436	464	490 <sup>1)</sup>	513
Nemecko <sup>3)</sup>	412	425	467	477
Ex- NDR	393	438	506	-
Grécko	410 <sup>1)</sup>	454	500 <sup>1)</sup>	*
Maďarsko	331	372	399 <sup>1)</sup>	423 <sup>10)</sup>
Írsko <sup>7)</sup>	265	292	371	400
Taliansko	388 <sup>1)</sup>	404 <sup>1)</sup>	479 <sup>1)</sup>	*
Lotyšsko	305	358	398	403
Litva	*	313	375	*
Luxembursko <sup>11)</sup>	344 <sup>1)</sup>	298	389	391
Malta	297	*	331	*
Holandsko	343	393	416	422
Poľsko <sup>4)6)</sup>	274	289	307	314
Portugalsko	349 <sup>1)</sup>	*	482 <sup>1)</sup>	*
<b>Slovensko <sup>8)</sup></b>	<b>283</b>	<b>307</b>	<b>310</b>	<b>318</b>
Slovinsko	*	*	358	408 <sup>9)</sup>
Španielsko <sup>5)</sup>	390	440	462	*
Švédsko	442	471	483	486
Veľká Británia <sup>12)</sup>	382	407	430	*

Zdroj: Housing statistics in the European Union 2005/2006, spracované Talianskom, september 2006

Poznámky:

<sup>1)</sup> Francúzsko: 1999, 2002, Grécko: 1981, 2001, Maďarsko: 2001, Taliansko 1981, 1991, 2001, Luxembursko: 1981, 1994, 2002, Portugalsko: 1981, 1999

<sup>2)</sup> Len obsadené byty v hlavnom bydlisku

<sup>3)</sup> Bytové jednotky v budovách s obytným priestorom. Od roku 1995 obsahuje bývalú NDR

<sup>4)</sup> Len obsadené byty

<sup>5)</sup> Bytový fond: Sčítanie bytového fondu 1981, 2001. Ostatné roky: Hlavné bydlisko: Sčítanie bytového fondu 2001

<sup>6)</sup> Celoštátne sčítanie obyvateľstva a bytov 2002

<sup>7)</sup> Bytový fond je definovaný ako celkový počet tradičných (trvalých) obývatel'ných obytných budov, či už obsadených alebo nie

<sup>8)</sup> Sčítanie obyvateľstva a bytového fondu: 1.11.1980, 3.3.1991, 26.5.2001, Byty na 1000 obyvateľov – trvalo obsadené byty. Bytový fond – vrátane prázdnych bytov, rok 2004 – expertné odhady

<sup>9)</sup> Občania Slovinska, vrátane tých, ktorí dočasne žijú v zahraničí

<sup>10)</sup> 2005 za 2004

<sup>11)</sup> Odhad prieskumu zo Statec a Eu-SILC 04

<sup>12)</sup> Údaje z roku 2004, zdroj: Social Trends, No. 36, 2006 edition, Office for National Statistics

## Intenzita bytovej výstavby

Tempá rastu bytovej výstavby v jednotlivých krajinách EÚ nadobúdajú od roku 1980 do roku 2004 pomerne vysoké hodnoty.

Najväčší podiel bytovej výstavby v roku 1980 pripadol Cypru, kde bolo dokončených až 17,6 bytov na tisíc obyvateľov a naopak najmenšia intenzita bytovej výstavby bola v roku 1980 zaznamenaná v Portugalsku, kde sa dokončilo len 4,2 bytov na tisíc obyvateľov. V roku 2004 je zaznamenaný najväčší počet dokončených bytov v Írsku, čo predstavuje až 19 bytov na tisíc obyvateľov, naopak v Taliansku sa dokončilo len 2,0 bytov na tisíc obyvateľov.

Na Slovensku sa v roku 1980 dokončilo 9,7 bytov, v roku 1990 to bolo 3,9 bytov, v roku 2000 to bolo 2,4 bytov a v roku 2004 to bolo 2,3 bytov na 1000 obyvateľov. V roku 2008 nadobudol tento ukazovateľ hodnotu 3,15 bytov na tisíc obyvateľov.

Tabuľka č. 2 Počet dokončených bytov na 1000 obyvateľov 1980, 1990, 2000, 2004

Krajina	1980	1990	2000	2004
Rakúsko	6,8 <sup>1)</sup>	4,7	6,6	5,2 <sup>2)</sup>
Belgicko	4,9	4,3	3,8	4,4
Cyprus	17,6	14	7,3	8,6 <sup>2)</sup>
Česká republika	7,9	4,4	2,5	3,2
Dánsko	5,9	5,3	2,9	4,9
Estónsko	9,8	4,8	0,5	1,8 <sup>4)</sup>
Fínsko	10,4	13,1	6,3	5,8
Francúzsko	7,0	5,9	6,4	6,0
Nemecko	6,4	4	5,1	3,4
Grécko	14,1	11,9	8,5	*
Maďarsko	8,3	4,2	2,2	4,3
Írsko	8,2	5,6	13,2	19,0
Taliansko	5,1	3,1	3,6	2,0
Lotyšsko	*	5	0,6 <sup>4)</sup>	2,8
Litva	8,3	5,9	1,3	1,3 <sup>4)</sup>
Luxembursko	5,5	6,7	3,8	4,9
Malta	15,5	*	*	*
Holandsko	8,1	6,8	4,7	4,0
Poľsko	6,1	3,5	2,3	2,8
Portugalsko	4,2	6,6	10,8	4,3 <sup>4)</sup>
<b>Slovensko</b>	<b>9,7</b>	<b>3,9<sup>3)</sup></b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>
Slovinsko	7,2	4	3,4	3,5
Španielsko	7,1	7,2	11,4	12,6
Švédsko	6,2	6,8	1,8	3,3
Veľká Británia	4,5	3,6	3,1	3,2 <sup>4)</sup>

Zdroj: Housing statistics in the European Union 2005/2006, spracované Talianskom, september 2006

Poznámky:

<sup>1)</sup> Priemer za roky 1971 – 1980

<sup>2)</sup> Údaje za rok 2002

<sup>3)</sup> Údaje za rok 1991

<sup>4)</sup> Údaje za rok 2003

Tabuľka č. 3

Priemerná úžitková plocha na byt a na osobu (v m<sup>2</sup>)

Krajina	Byty			Osoby		
	rok	celkový bytový fond	rok	byty dokončené	rok	celkový bytový fond <sup>11)</sup>
Rakúsko	2003	93,9 <sup>9)</sup>	2002	101	2003	38,3 <sup>9)</sup>
Belgicko	2001	81,3	2005	105	*	*
Cyprus	*	*	2002	197,6	*	*
Česká republika	2001	76,3 <sup>8)</sup>	2005	100,7	2001	28,7 <sup>8)</sup>
Dánsko	2005	113,1 <sup>2)</sup>	2004	107	2005	52,4
Estónsko	2003	60,2	2003	89,1	2003	27,7
Fínsko	2002	77	2003	90,2	2002	36,3
Francúzsko	2002	89,7 <sup>1)</sup>	2004	111	2002	37,5
Nemecko	2002	89,7	2003	113,9 <sup>3)</sup>	2002	40,1
Grécko	2001	81,3 <sup>13)</sup>	2001	124,6 <sup>4)</sup>	2001	30,6 <sup>13)</sup>
Maďarsko	2001	75	2002	94,1	2001	28
Írsko	2003	104	2003	105	2002	35
Taliansko	2001	96	2003	76,5	2001	36,5
Lotyšsko	2003	55,4	2004	92,1 <sup>12)</sup>	2003	23,9
Litva	2003	60,6	2003	106,2	2003	23
Luxembursko	2001	125	2001	120,2	2001	49
Malta <sup>10)</sup>	2002	106,4	*	*	2002	34,3
Holandsko	2000	98	2000	115,5	2000	41
Poľsko	2004	69	2004	107,5	2004	22,9
Portugalsko	2001	83 <sup>1)</sup>	2003	88,9	*	*
<b>Slovensko<sup>15)</sup></b>	<b>2001</b>	<b>56,1</b>	<b>2004</b>	<b>131,7</b>	<b>2001</b>	<b>26</b>
Slovinsko <sup>14)</sup>	2004	75,6	2004	108,7	2004	30,9
Španielsko	2001	90 <sup>5)</sup>	2003	100,6	2001	31,3
Švédsko	2005	91,5	2005	94	2005	44,5
Veľká Británia <sup>6)</sup>	2001	86,9	1081-2001	82,7	2001	44 <sup>7)</sup>

Zdroj: Housing statistics in the European Union 2005/2006, spracované Talianskom, september 2006

## Poznámky:

<sup>1</sup> Len trvalo obývané byty<sup>2</sup> Priemerná obytná plocha<sup>3</sup> Pre byty postavené v roku 2001 a neskôr sú použité novo postavené byty<sup>4</sup> Súkromná stavebná činnosť, nové byty a kolaudácie podľa povolení vydaných pre nové byty a prístavby<sup>5</sup> Odhad. Sčítanie obyvateľstva (hlavné byty)<sup>6</sup> Údaje sa týkajú len Anglicka, nie celého UK<sup>7</sup> Údaje platia pre domácnosti, t.j. neobsahujú prázdne byty<sup>8</sup> Len trvalo obsadené byty. Sčítanie obyvateľstva a bytového fondu 1.3.2001<sup>9</sup> Len hlavné bydlisko (mikrocenzus)<sup>10</sup> Vrátane hlavných aj druhých bytov<sup>11</sup> V niektorých krajinách však mohol byť namiesto toho použitý celkový bytový fond<sup>12</sup> Štvorcové metre celkovej plochy<sup>13</sup> Sčítania obyvateľstva a bytového fondu<sup>14</sup> Občania Slovinskej republiky, s vylúčením tých, ktorí dočasne žijú v zahraničí<sup>15</sup> Sčítanie obyvateľstva a bytového fondu 2001

Na základe údajov v tabuľke číslo 3 si môžeme všimnúť, že z hľadiska priemernej podlahovej plochy bytu na jedného obyvateľa je Slovenská republika na jednom z posledných miest v rámci krajín Európskej únie. Najväčšia podlahová plocha bytu na jedného obyvateľa je v Luxembursku (125 m<sup>2</sup>), čo je o 2,2 násobok viac ako na Slovensku. V Českej republike bola ku dňu sčítania obyvateľstva v roku 2001 priemerná podlahová plocha bytu na obyvateľa 76,3 m<sup>2</sup> a v Anglicku 86,9 m<sup>2</sup>.

O kvalite bývania v prípade Slovenskej republiky nemožno hovoriť, pretože skutočne kvalitné bývanie sa odvodzuje práve od plochy bytu a možností oddychu v ňom.<sup>17</sup>

### 1.3 Bytová výstavba

#### 1.3.1 Aktuálna situácia v bytovej výstavbe v Slovenskej republike

Pre potreby zhodnotenia aktuálnej situácie v bytovej výstavbe Slovenskej republiky je nutné poznať ukazovatele ako je počet dokončených bytov na tisíc obyvateľov, teda intenzitu bytovej výstavby, vývoj cien nehnuteľností v SR ako aj stav a vek bytového fondu.

Tabuľka č. 4 **Intenzita bytovej výstavby v Slovenskej republike v rokoch 1994 – 2008 (počet dokončených bytov/1000 obyvateľov)**

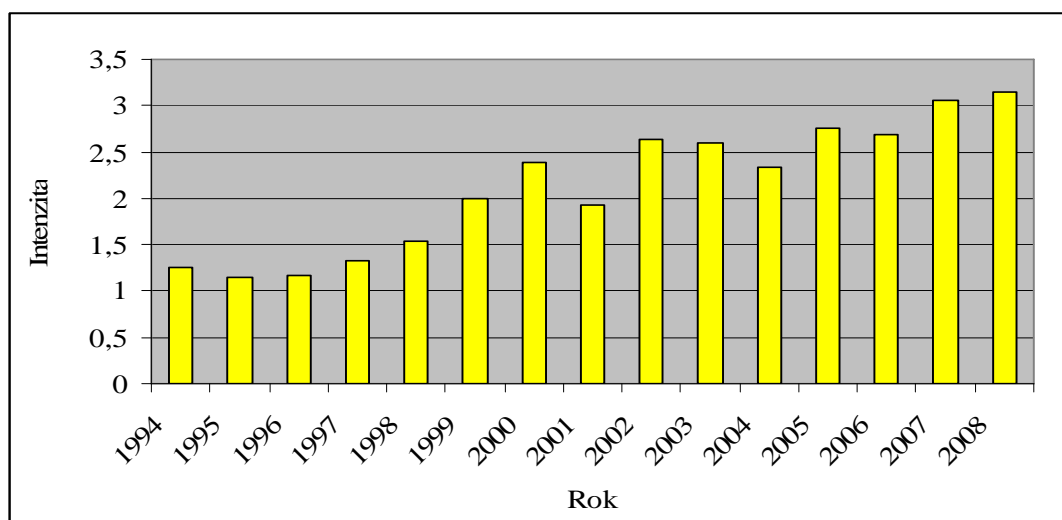
Rok	Intenzita bytovej výstavby
1994	1,25
1995	1,15
1996	1,16
1997	1,33
1998	1,53
1999	1,99
2000	2,39
2001	1,92
2002	2,64
2003	2,6
2004	2,34
2005	2,76
2006	2,68
2007	3,05
2008	3,15

Zdroj: MVRR SR: Intenzita bytovej výstavby v Slovenskej republike v rokoch 1994-2008, príloha č. 6, URL:

<http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&lang=sk&cat=79>

<sup>17</sup> Vidová, J.: Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života, Daniel NETRI 2008, ISBN 978-80-969567-8-4

Graf č. 1 **Intenzita bytovej výstavby v Slovenskej republike v rokoch 1994 – 2008**  
(počet dokončených bytov/1000 obyvateľov)



Zdroj: zostrojené na základe tabuľky č. 4

Intenzita bytovej výstavby dosiahla v roku 2008 hodnotu 3,15 dokončených bytov na 1000 obyvateľov, čo predstavuje najvyššiu hodnotu od roku 1994. V roku 2007 bola intenzita bytovej výstavby 3,05 dokončených bytov na 1000 obyvateľov. V porovnaní s rokom 2006, v ktorom bola zaznamenaná hodnota 2,68 dokončených bytov na 1000 obyvateľov, bol nárast o zhruba 12,1 %, pričom v porovnaní s rokom 1995, kedy tento ukazovateľ dosahoval najmenšiu hodnotu, bol tento nárast až o takmer 62,3 %.

S cieľom odstrániť nedostatok bytov v Slovenskej republike a priblížiť sa v kvantitatívnej úrovni bývania väčšine krajín Európskej únie, je potrebné vytvoriť finančné zdroje a legislatívne a ekonomické podmienky upravovať tak, aby sa vo všetkých formách výstavby okolo roku 2010 dokončovali cca 4 byty na 1 000 obyvateľov ročne.<sup>18</sup>

Na základe údajov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky mal počet dokončených bytov od roku 2001 do roku 2008 prevažne rastúcu tendenciu, výnimkou boli roky 2003, 2004 a 2006, v ktorých však nebol zaznamenaný žiadny prudký medziročný pokles počtu dokončených bytov. Najväčší medziročný pokles počtu dokončených bytov bol v roku 2004, kedy bolo dokončených o 1 388 bytov menej ako v roku 2003. V roku 2007 bolo dokončených 16 473 bytov, čo predstavuje medziročný nárast o 2029 bytov v porovnaní s rokom 2006, kedy bolo dokončených 14 444 bytov. Takisto počet rozostavaných bytov zaznamenal v roku 2007 stúpajúcu tendenciu, ktorá predstavuje v porovnaní s rokom 2006 medziročný nárast o 1173 bytov, teda o 2,1 %.

<sup>18</sup> <http://www.portal.gov.sk/Portal/sk/Default.aspx?CatID=39&aid=638>

V roku 2007 sa na celkovom počte dokončených bytov znížilo zastúpenie bytov v rodinných domoch, ktoré kleslo na úroveň pod 50 %, a to na hodnotu 47,94 %, čo znamená, že viac bytov sa postavilo v bytových domoch. Tento trend pokračuje už od roku 2004, kedy ešte dokončené byty v rodinných domoch predstavovali až 68,07 % z celkového počtu dokončených bytov.<sup>19</sup>

V roku 2008 bolo dokončených 17 184 bytov, čo v porovnaní s rokom 2007 predstavuje nárast počtu dokončených bytov o 711 bytov a teda medziročný nárast o 4,32 %. Počet rozostavaných bytov taktiež zaznamenal rastúcu tendenciu, pričom v roku 2008 bolo rozostavaných 66 122 bytov a medziročný nárast bol vo výške 19,66 % v počte 10 863 bytov. Počet začatých bytov v roku 2008 predstavuje najvyššiu hodnotu za posledných 18 rokov a to 28 321 bytov. V roku 2008 sa zvýšil počet dokončených bytov v rodinných domoch zo 7 897 na 8 502 bytov a taktiež aj priemerná podlahová plocha bytu, ktorá bola o 1,1 m<sup>2</sup> väčšia ako v roku 2007.

Tabuľka č. 5 **Vybrané údaje o bytovej výstavbe za rok 2007 a 2008**

	2007		2008	
<b>Počet dokončených bytov celkom</b>	16 473	100,0 %	17 184	100,0 %
z toho: prestavbami, nadstavbami, prístavbami	1 913	11,61 %	1 960	11,4 %
v nebytových budovách	673	4,09 %	541	3,15 %
v tom: počet dokončených bytov v rodinných domoch	7 897	47,94 %	8 502	49,5 %
Priemerná podlahová plocha bytu	112,0 m <sup>2</sup>		113,1 m <sup>2</sup>	
Priemerná obytná plocha bytu	70,2 m <sup>2</sup>		70,2 m <sup>2</sup>	

Zdroj: MVRR SR: Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2007 a 2008, príloha č. 5, URL: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&lang=sk&cat=80>

<sup>19</sup> MVRR SR: Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2007 a 2008, URL: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&lang=sk&cat=80>



Tabuľka č. 6 **Údaje o počte začatých, dokončených a rozostavaných bytov v SR za roky 2001 až 2008**

Byty	Obdobie výstavby											
	2001				2002				2003			
	01-03	01-06	01-09	01-12	01-03	01-06	01-09	01-12	01-03	01-06	01-09	01-12
Začaté <sup>1</sup>	2 683	5 735	8 873	<b>12128</b>	3 407	8 452	11547	<b>14607</b>	2 017	5 977	10047	<b>14065</b>
Dokončené <sup>2</sup>	2 369	4 787	6 799	<b>10321</b>	2 763	5 655	8513	<b>14213</b>	2 239	4 723	8 261	<b>13980</b>
Rozostavané <sup>3</sup>	44412	45046	46172	<b>45905</b>	46521	48674	48911	<b>46271</b>	39286	40762	41294	<b>39593</b>

Byty	Obdobie výstavby											
	2004				2005				2006			
	01-03	01-06	01-09	01-12	01-03	01-06	01-09	01-12	01-03	01-06	01-09	01-12
Začaté <sup>1</sup>	3 929	9 077	12619	<b>16586</b>	4 737	9 115	13846	<b>19796</b>	5 610	10846	16252	<b>20592</b>
Dokončené <sup>2</sup>	2 969	5 415	7 997	<b>12592</b>	3 134	6 152	8 955	<b>14863</b>	2 909	5 587	9 049	<b>14444</b>
Rozostavané <sup>3</sup>	40947	43649	44609	<b>43981</b>	45544	46904	48832	<b>48874</b>	50639	53197	55141	<b>54086</b>

Byty	Obdobie výstavby							
	2007				2008			
	01-03	01-06	01-09	01-12	01-03	01-06	01-09	01-12
Začaté <sup>1</sup>	4069	8892	12968	<b>18116</b>	6550	12931	20646	<b>28321</b>
Dokončené <sup>2</sup>	3452	6536	10723	<b>16473</b>	3219	7126	11385	<b>17184</b>
Rozostavané <sup>3</sup>	54233	55972	55861	<b>55259</b>	58316	60790	64246	<b>66122</b>

Poznámky:

- 1) počet bytov, na ktoré bolo vydané stavebné povolenie
- 2) počet bytov, na ktoré bolo vydané kolaudačné rozhodnutie
- 3) rozostavané byty ku koncu sledovaného obdobia – rozdiel začínajúcich a dokončených bytov podľa údajov ŠÚ SR.
- 4) rozostavané byty ku koncu sledovaného obdobia

Zdroj: MVRR SR: Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2008, príloha č. 1, URL: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&lang=sk&cat=79>

Z hľadiska veľkostnej štruktúry dokončených bytov (Tabuľka č. 7) majú najväčšie zastúpenie 3–izbové byty, ktorých bolo v roku 2007 dokončených 4 545, čo predstavuje 27,6 % z celkového počtu dokončených bytov. Najmenšie zastúpenie majú 1–izbové byty a garsónky a to len 10,7 % z celkového počtu dokončených bytov. Treba ešte poznamenať, že na veľkostnej štruktúre dokončených bytov sa prejavila aj priemerná podlahová plocha bytu, ktorá predstavuje 112,0 m<sup>2</sup> a taktiež priemernej obytnej plochy bytu, ktorá dosahuje hodnotu 70,2 m<sup>2</sup>.

**Tabuľka č. 7**

## Veľkostná štruktúra dokončených bytov v roku 2007

Počet dokončených bytov	1 - izbové a garsónky	2 - izbové	3 - izbové	4 - izbové	5 a viac izbové
<b>16 473</b>	1 762	3 937	4 545	3 673	2 556
<b>100,0</b>	10,7	23,9	27,6	22,3	15,5

Zdroj: MVRR SR: Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2007, príloha č. 5, URL: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&lang=sk&cat=80>

Podobne ako v roku 2007 aj v roku 2008 majú na veľkostnej štruktúre dokončených bytov najväčší podiel 3–izbové byty, ktorých bolo v roku 2008 dokončených 4662 (teda 27,13 % na celkovom počte dokončených bytov), čo je o 117 dokončených bytov viac ako v roku 2007. Najmenší podiel majú v roku 2008 opäť garsónky a 1-izbové byty a to len 11,28 % z celkového počtu dokončených bytov a ktorých počet sa medziročne zvýšil o 177 bytov.

**Tabuľka č. 8**

## Veľkostná štruktúra dokončených bytov v roku 2008

Počet dokončených bytov	1 - izbové a garsónky	2 - izbové	3 - izbové	4 - izbové	5 a viac izbové
<b>17 184</b>	1939	4056	4662	3852	2675
<b>100,0</b>	11,28	23,60	27,13	22,42	15,57

Zdroj: MVRR SR: Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2008, príloha č. 5, URL: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&lang=sk&cat=79>

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

nezvýši, resp. nastane mierny pokles. Jej zvýšenie možno očakávať až po opätovnom naštartovaní ekonomiky.<sup>20</sup>

### 1.3.1.1 Bytový fond Slovenskej republiky a jeho štruktúra<sup>21</sup>

Bytový fond tvoria všetky byty v krajine, ktoré sa skladajú z bytov, ktoré sú obývané, prípadne občas obývané a z bytov, ktoré sú neobývané.<sup>22</sup>

Bytový fond na Slovensku patrí k najmladším v Európe a podľa hrubého odhadu ho k 31.12.2008 tvorilo 1 767 638 bytov (1 753 199 - počet trvale obývaných bytov k dátumu posledného sčítania + 17 184 - prírastok bytov za roky 2001-2008 – 2 745 úbytok bytov za roky 2001-2008 = 1 767 638).<sup>23</sup> Jeho hlavným problémom je nedostatok bytov a pri riešení tohto problému je potrebné myslieť nielen na výstavbu nových bytov, ale aj obnovu existujúceho bytového fondu. V súvislosti s tým je dôležité spomenúť najmä Konceptiu obnovy budov so zameraním na obnovu bytového fondu, nakoľko je nevyhnutné predĺžiť životnosť bytového fondu, pričom komplexnú obnovu je potrebné vykonať na celom bytovom fonde postavenom do roku 1983. Väčšina bytových domov má viac ako 40 rokov, čo znamená, že bytový fond je na hranici technickej životnosti.

Z tabuľky číslo 9 vyplýva, že z hľadiska vlastníckej skladby je najväčší počet začatých, dokončených, ale aj rozostavaných bytov v súkromnom tuzemskom vlastníctve vo všetkých troch sledovaných rokoch. Počet rozostavaných bytov v súkromnom sektore

---

<sup>20</sup> Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2015 schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010, MVRR SR

<sup>21</sup> **Základné pojmy k bytovej výstavbe**

**Bytový dom** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.<sup>21</sup>

**Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.<sup>21</sup>

**Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.<sup>21</sup>

**Obytná miestnosť** je miestnosť, ktorá svojím stavebno-technickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.<sup>21</sup>

**Príslušenstvo bytu** na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.<sup>21</sup>

**Dokončené byty** sú byty realizované dodávateľským spôsobom výstavby v budovách na bývanie nových, i existujúcich (bytov získaných nadstavbou, prístavbou, resp. prestavbou, vrátane bytov získaných modernizáciou a rekonštrukciou). Patria sem aj byty získané v rodinných domoch.<sup>21</sup>

Bytový fond tvoria všetky byty v krajine, ktoré sa skladajú z bytov, ktoré sú obývané, prípadne občas obývané a z bytov, ktoré sú neobývané.<sup>21</sup>

<sup>22</sup> Vidová, J.: Financovanie bývania prostredníctvom neziskových organizácií. Verejná správa a partnerstvo: recenzovaný zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie konanej pod záštitou NHF EU, prof. Ing. Jána Lisého, PhD. (2007)

<sup>23</sup> MVRR SR: Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2008, URL: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/source/document/003870a.pdf>

zaznamenáva od roku 2005 rastúcu tendenciu. Druhý najväčší podiel z hľadiska formy vlastníctva majú byty v obecnom vlastníctve, pričom z pohľadu dokončených bytov má tento ukazovateľ stúpajúcu tendenciu od roku 2005. Družstevné vlastníctvo vykazuje klesajúcu tendenciu, nakoľko kým v roku 2005 bolo dokončených 302 bytov, v roku 2006 to nebol žiadny byt, v roku 2007 to boli len 2 byty a podobne je to aj s bytmi v štátnom vlastníctve. Zastúpenie ostatných vlastníckych foriem na rozvoji bývania je zanedbateľné.

Tabuľka č. 9 **Počet začatých, rozostavaných a dokončených bytov podľa vlastníckych foriem**

Forma vlastníctva	Rok								
	2005			2006			2007		
	ZB	DB	RB	ZB	DB	RB	ZB	DB	RB
Súkromné tuzemské vlastníctvo	16 756	12 443	42 533	17 196	12 293	47 288	15 452	13 303	49 221
Družstevné vlastníctvo	0	302	570	0	0	149	2	2	147
Štátne vlastníctvo	35	71	237	1	0	237	5	6	115
Obecné vlastníctvo	2 988	2 032	5 266	3 373	2 134	6 137	2 627	3 149	5 485
Vlastníctvo združení, politických strán a cirkví	17	11	92	19	8	99	30	13	115
Medzinárodné verejné vlastníctvo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Medzinárodné súkromné vlastníctvo	0	0	53	0	0	53	0	0	53
Zahraničné vlastníctvo	0	4	123	3	0	123	0	0	123

Zdroj: <http://www.asb.sk/2008/05/14/asb/analyzy/bytova-vystavba/sucasny-stav-a-prognozy-bytoveho-rozvoja-na-slovensku.html>

### 1.3.2 Bytová výstavba v Českej republike

Tabuľka č. 10 **Údaje o počte začatých, dokončených a rozostavaných bytov v ČR**

Rok	Začaté	Medziročný index	Rozostavané	Medziročný index	Dokončené	Medziročný index
2001	28 983	89,5	121 705	102,5	24 759	98,2
2002	33 606	116,0	129 609	106,5	27 291	110,2
2003	36 496	108,6	139 132	107,3	27 127	99,4
2004	39 037	107,0	146 801	105,5	32 268	119,0
2005	40 381	103,4	155 202	105,7	32 863	101,8
2006	43 747	108,3	168 762	108,7	30 187	91,9
2007	43 796	100,1	170 971	101,3	41 650	138,0
2008	43 531	99,4	176 123	103,0	38 380	92,2

Zdroj: Ministerstvo pre miestny rozvoj, URL: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) a Český štatistický úrad, URL: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

V 3. štvrtroku 2009 bola zahájená výstavba 11 234 bytov, čo v porovnaní s rovnakým obdobím roku 2008 predstavuje pokles o 5,7 %. Dokončená bola výstavba 8 720 bytov, čo je o 8,8 % bytov menej než v 3. štvrtroku 2008. Najviac bytov bolo zahájených v rodinných domoch (5 291 bytov), ich počet však medziročne poklesol o 19 %. Pokles bol zaznamenaný u bytov v nadstavbách a prístavbách k rodinným domom. Vo všetkých ostatných kategóriách bol oproti rovnakému obdobiu vykázaný rast. Počet zahájených bytov v bytových domoch medziročne vzrástol o 8,7 %, nakoľko bola zahájená výstavba 4 080 bytov. V 3. štvrtroku 2009 bola dokončená modernizácia 4 422 bytov, čo je o 11,3 % než v rovnakom období minulého roka.<sup>24</sup>

V porovnaní so Slovenskou republikou, kde bolo v roku 2008 dokončených 17 184 bytov, v Českej republike bola v tomto roku dokončená výstavba 38 380 bytov, čo je o 21 196 bytov viac. Z hľadiska rozostavaných bytov je rozdiel medzi Slovenskou republikou (66 122 bytov) a Českou republikou (176 123 bytov) dosť markantný a predstavuje hodnotu 110 001 bytov. Počet začatých bytov v roku 2008 bol na Slovensku 28 321 a v Českej republike 43 531, čo je o takmer 35 % začatých bytov viac.

### *1.3.3 Bytová výstavba vo Veľkej Británii*

Po druhej svetovej vojne mala bytová výstavba v Anglicku rastúcu tendenciu. Svoje maximum dosiahla v roku 1968, kedy bolo dokončených 353 000 bytov a domov. Z tohto počtu nehnuteľností bolo 58 % postavených súkromnou sférou a 42 % sociálnym sektorom, hlavne miestnymi orgánmi. Od roku 1968 klesala úroveň bytovej výstavby, pričom výnimky predstavujú roky 1976 a 1988. V roku 2008 poklesla bytová výstavba medziročne o 19 % zo 175 000 bytov v roku 2007 na 142 000 bytov v roku 2008. V roku 2008 bolo dokončených 142 000 bytov, z ktorých 82 % bolo financovaných súkromným sektorom. Od roku 1991 registrovaní sociálni vlastníci (tzv. „registered social landlords“ - RSLs), najmä bytové družstvá, uskutočňovali výstavbu v sociálnom sektore a v roku 2008 predstavovala táto výstavba 98 % dokončených sociálnych bytov. Regionálne trendy ukazujú rovnaké zákonitosti vývoja ako celé národné hospodárstvo. Vo všetkých regiónoch bol v roku 2008 zaznamenaný pokles bytovej výstavby.

---

<sup>24</sup> <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cbvz111909.doc>

Tabuľka č. 11 **Počet začatých a dokončených bytov v Anglicku**  
**podľa vlastníctva**

<b>Počet začatých bytov</b>				
<b>Rok</b>	<b>Súkromný sektor</b>	<b>Registrovaní sociálni vlastníci</b>	<b>Miestne orgány</b>	<b>Spolu</b>
1998	129 660	17 550	130	<b>147 330</b>
1999	132 540	15 940	150	<b>148 630</b>
2000	128 600	12 840	210	<b>141 650</b>
2001	138 850	11 060	120	<b>150 020</b>
2002	139 690	10 910	160	<b>150 760</b>
2003	148 770	12 350	280	<b>161 390</b>
2004	159 950	14 390	210	<b>174 540</b>
2005	167 430	17 230	250	<b>184 910</b>
2006	155 240	16 850	200	<b>172 290</b>
2007	140 420	15 810	200	<b>156 430</b>
2008	71 160	18 850	310	<b>90 320</b>
<b>Počet dokončených bytov</b>				
<b>Rok</b>	<b>Súkromný sektor</b>	<b>Registrovaní sociálni vlastníci</b>	<b>Miestne orgány</b>	<b>Spolu</b>
1998	121 190	18 890	180	<b>140 260</b>
1999	124 470	17 270	60	<b>141 800</b>
2000	116 640	16 430	180	<b>133 260</b>
2001	115 700	14 100	60	<b>129 870</b>
2002	124 460	13 080	200	<b>137 740</b>
2003	130 100	13 670	190	<b>143 960</b>
2004	139 130	16 660	100	<b>155 890</b>
2005	144 940	18 160	300	<b>163 400</b>
2006	145 680	21 750	250	<b>167 680</b>
2007	144 740	23 100	300	<b>168 140</b>
2008	107 710	25 550	570	<b>133 830</b>

Zdroj: Housing and Planning Statistics 2009, Communities and Local Government: London, str. 12, ISBN 978 1 4098 1976 9, URL: [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)

Počet začatých bytov má v Anglicku od roku 1998 do roku 2005 prevažne rastúcu tendenciu, pokles bol zaznamenaný v roku 2006, pokračujúc rokom 2007, pričom najvýraznejší pokles bol evidovaný v roku 2008, kedy bola zahájená výstavba len 90 320 bytov, čo je o 51 % menej ako v roku 2005.

Z hľadiska dokončených bytov zaznamenal tento ukazovateľ od roku 1998 do roku 2007 prevažne rast, pričom badateľnejší pokles nastal až v roku 2008, kedy bola dokončená výstavba 133 830 bytov, čo je o 20 % menej ako v roku 2007.

## Odhady a projekcie pre Anglicko do roku 2031

V roku 2006 bolo v Anglicku 21,5 mil. domácností. Do roku 2031 je predpokladaný rast počtu domácností na 27,8 mil., čo predstavuje nárast o 29 % v porovnaní s rokom 2006. Z hľadiska celkovej populácie by malo v roku 2031 žiť v Anglicku 18 % ľudí osamote, čo predstavuje nárast o 5 % v porovnaní s rokom 2006.

Tabuľka č.12 **Odhady a projekcie domácností podľa štruktúry**

DOMÁCNOSTI (v tis.)						
Rok	Zosobášené páry	Nezosobášené páry žijúce spolu	Osamotení rodičia	Viaceré osoby	Jedna osoba	Všetky domácnosti
1997	9 988	1 526	1 258	1 399	5 693	<b>19 865</b>
1998	9 908	1 585	1 306	1 394	5 799	<b>19 992</b>
1999	9 840	1 650	1 360	1 390	5 909	<b>20 150</b>
2000	9 772	1 719	1 418	1 389	6 034	<b>20 332</b>
2001	9 709	1 788	1 476	1 386	6 163	<b>20 522</b>
2002	9 656	1 828	1 525	1 402	6 309	<b>20 720</b>
2003	9 604	1 869	1 566	1 416	6 447	<b>20 902</b>
2004	9 522	1 990	1 594	1 421	6 535	<b>21 062</b>
2005	9 461	2 089	1 631	1 439	6 679	<b>21 299</b>
2006	9 395	2 188	1 663	1 446	6 822	<b>21 515</b>
2011	9 189	2 652	1 767	1 550	7 590	<b>22 748</b>
2016	9 115	3 031	1 852	1 648	8 460	<b>24 107</b>
2021	9 123	3 323	1 919	1 735	9 339	<b>25 439</b>
2026	9 129	3 574	1 976	1 816	10 178	<b>26 674</b>
2031	9 179	3 804	2 021	1 914	10 899	<b>27 818</b>

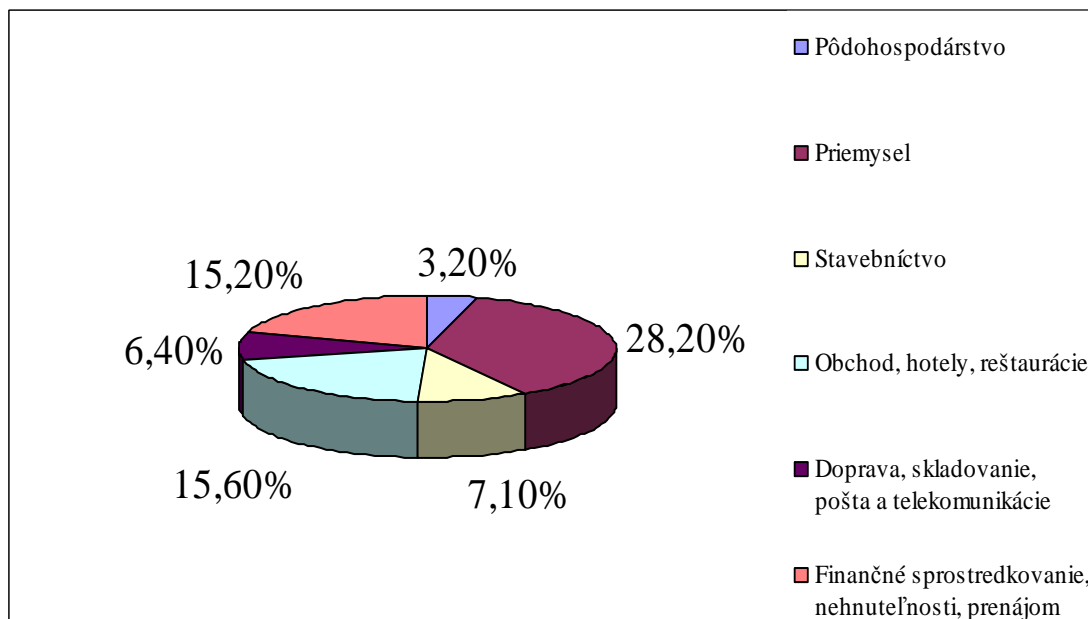
Zdroj: Housing and Planning Statistics 2009, Communities and Local Government: London, str. 28, ISBN 978 1 4098 1976 9, URL: [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)

### 1.4 Stavebníctvo a jeho vývoj v Slovenskej republike

Stavebníctvo je na Slovensku považované za jedno z významných odvetví hospodárstva a patrí medzi hlavné piliere rozvoja slovenskej ekonomiky.

Sektor stavebníctva zaznamenal až do konca roku 2008 rastúcu tendenciu a z grafu č. 2 si môžeme všimnúť, že tvoril nezanedbateľný podiel na výške HDP v roku 2007. Najväčšie zastúpenie na tvorbe HDP v roku 2007 vo výške 28,20 % zaznamenal priemysel, nasledovaný odvetviami ako je obchod, hotely, reštaurácie, ktorých podiel tvoril 15,60 % HDP, ďalej to bolo finančné sprostredkovanie, nehnuteľnosti a prenájom s podielom 15,20 % HDP a v neposlednom rade odvetvie stavebníctva na úrovni 7,10 %.

Graf č. 2 **Podiel vybraných odvetví na tvorbe HDP v roku 2007**



Zdroj: Ročenka stavebníctva SR 2008 – Štatistický úrad SR, s. 15, ISBN: 978-80-89358-03-8

Stavebníctvo je zároveň hlavným realizátorom stavieb a budov, ktoré sú dôležitou súčasťou investícií, resp. tvorby hrubého fixného kapitálu v celom hospodárstve, pričom podiel stavieb a budov na tvorbe hrubého fixného kapitálu v rokoch 2006 a 2007 prekročil úroveň 52 %.

Stavebníctvo vytvára produkty dlhodobej životnosti a okrem samotného výrobného procesu zabezpečuje aj prínos architektonický a kultúrny, ktorý je významnou súčasťou duševného a fyzického výkonu človeka. Nezanedbateľný je aj jeho estetický, ekologický a sociálny aspekt. Vyznačuje sa taktiež spotrebou rôznych druhov energií, nerastných surovín, materiálov a výrobkov, pričom produkuje nadmerné množstvá stavebného odpadu, demolačných materiálov a emisií. Z tohto dôvodu je nevyhnutné dbať na prepojenie stavebnej činnosti a životného prostredia na jednej strane, pri rešpektovaní trvalo udržateľného rozvoja na strane druhej. Rešpektovanie princípov trvalo udržateľného rozvoja má preto pre stavebníctvo mimoriadny význam, najmä vzhľadom na to, že tento sektor je v neposlednom rade významným indikátorom konjunkturálneho rozvoja celej ekonomiky. Z tohto hľadiska reaguje priamo a bezodkladne na odchýlky a pohyby v hospodárskom cykle a pôsobí multiplikačne na rozvoj ďalších sektorov a odvetví ekonomiky. Znamená to, že investovanie do výstavby spôsobuje v ekonomike krajiny nadväzne celú reťaz dopytu po tovaroch a službách v kľúčových sektoroch, čo sa pozitívne

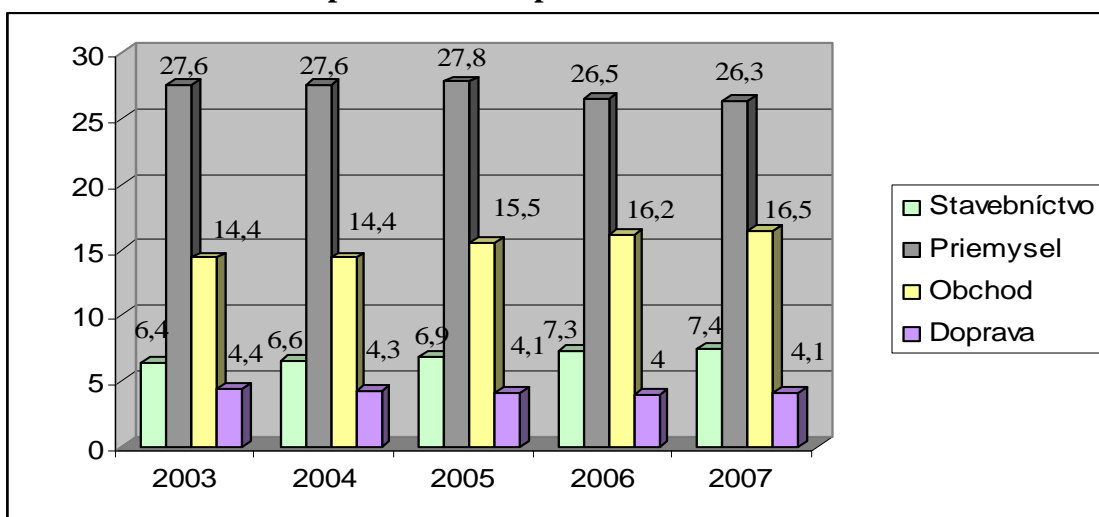


odzrkadľuje najmä v oblasti hospodárskych aktivít, v zamestnanosti a spätne v bilancii verejných rozpočtov.<sup>25</sup>

Postavenie odvetvia stavebníctva v ekonomike krajiny možno najvýstižnejšie hodnotiť na základe dvoch ukazovateľov. Jedným z nich je už vyššie spomenutý podiel odvetvia stavebníctva na tvorbe hrubého domáceho produktu a podiel stavebníctva na celkovej zamestnanosti v hospodárstve danej krajiny.

Z grafu č. 3 vyplýva, že najväčší podiel na zamestnanosti v hospodárstve SR má priemysel, ktorý sa od roku 2003 do roku 2007 udržiava približne na konštantnej úrovni okolo 26 % až 27 %. Odvetvie priemyslu je nasledované odvetvím obchodu, pričom tento sektor hospodárstva SR má z hľadiska zamestnanosti rastúcu tendenciu, kedy v roku 2007 vzrástol o 2,1 percentuálneho bodu, v porovnaní s rokom 2004, v ktorom nadobudol hodnotu 14,4 %.

Graf č. 3 Vývoj podielu zamestnanosti vo vybraných odvetviach na zamestnanosti hospodárstva SR spolu v % - 2003 - 2007



Zdroj: Ročenka stavebníctva SR 2008, s. 20, URL: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&cat=72&lang=sk&docfld=3430>

#### 1.4.1 Stavebná produkcia v Slovenskej republike

**Stavebná produkcia** zahŕňa práce na výstavbe, prestavbe, rozšírení, obnove, opravách a údržbe stavebných objektov, vrátane montážnych prác stavebných konštrukcií a hodnoty zabudovaného materiálu. Stavebnú produkciu tvoria okrem dodávateľských stavebných podnikov aj nestavebné podniky svojimi stavebnými závodmi.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> spracované na základe informácií z Ročenky stavebníctva SR 2008, s. 22, URL: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&cat=72&lang=sk&docfld=3430>

<sup>26</sup> Ročenka stavebníctva SR 2008 – Štatistický úrad SR, s. 99, ISBN: 978-80-89358-03-8

Tabuľka č. 13 **Stavebná produkcia vykonaná vlastnými zamestnancami od roku 1997 (v mil. eur b.c.)**

Rok	Stavebná produkcia spolu	Stavebná produkcia v tuzemsku	Stavebná produkcia v tuzemsku na novej výstavbe, rekonštrukcii, modernizácii	Stavebná produkcia v tuzemsku na opravách a údržbe
1997	2 460,43	2 301,10	1 769,10	428,23
1998	2 576,68	2 451,60	1 896,17	456,28
1999	2 123,55	2 022,74	1 557,29	393,25
2000	2 305,72	2 214,13	1 720,61	430,86
2001	2 480,42	2 391,59	1 868,75	490,08
2002	2 713,47	2 624,64	2 029,61	570,54
2003	3 027,19	2 881,90	2 182,77	678,98
2004	3 397,13	3 246,30	2 594,37	632,68
2005	4 056,96	3 885,61	3 107,88	756,16
2006	4 845,48	4 688,64	3 850,03	813,12
2007	5 321,88	5 135,80	4 319,66	798,11
2008	6 302,79	6 039,50	4 944,86	1 074,22

Zdroj: Slovstat – Štatistický úrad SR, URL: [http://www.statistics.sk/pls/elisw/casovy\\_Rad.procDlgl](http://www.statistics.sk/pls/elisw/casovy_Rad.procDlgl)

Z tabuľky č. 13, ktorá zachytáva údaje o stavebnej produkcii vykonanej vlastnými zamestnancami od roku 1997 si môžeme všimnúť, že objem stavebnej produkcie v bežných cenách zaznamenáva s výnimkou roku 1999 rastúcu tendenciu. Objem stavebnej produkcie v roku 2008 predstavoval 6302,79 mil. eur, z toho v tuzemsku 6039,50 mil. eur. Objem stavebnej produkcie vzrástol medziročne o 18,4 % a tuzemská stavebná produkcia bola vyššia o 17,6 %. Najväčší prírastok v celkovej stavebnej produkcii nastal v rokoch 2005 a 2006, ktorý v oboch rokoch predstavuje 19,4 % v porovnaní s prechádzajúcim rokom, pričom v tuzemskej stavebnej produkcii je zaznamenaný najväčší prírastok v roku 2006, ktorý činí 20,7 %.

Po nepretržitom raste, ktorý zaznamenala stavebná produkcia v roku 2008, nastal v januári 2009 pokles a stavebná produkcia sa výrazne znížila. V porovnaní s januárom 2008 klesla o 25,6 % na 276,5 mil. eur. Je viacero príčin, ktoré spôsobili pokles stavebnej produkcie, pričom jedným z nich je bezpochyby globálna finančná kríza, ktorá súvisí s nedostatočným dopytom po stavebnej produkcii a rôznymi finančnými obmedzeniami.

Tuzemská stavebná produkcia poklesla o 24,4 % a dosiahla 269,7 mil. eur, pričom jej podiel na celkovej stavebnej produkcii sa zvýšil o 1,5 p. b. na 97,5 %. Vývoj tuzemskej produkcie ovplyvnil medziročný pokles novej výstavby, vrátane modernizácií a rekonštrukcií o 24,9 % (na 215 mil. eur), opráv a údržby o 22,9 % (na 53,8 mil. eur). V štruktúre tuzemskej produkcie nová výstavba tvorila 79,7 % (o 0,5 p. b. menej ako vlani), podiel prác na opravách a údržbe sa zvýšil o 0,3 p. b. na 19,9 %. Z hľadiska výrobného

zamerania sa znížili práce realizované na budovách o 22 % a na inžinierskych stavbách o 36,7 %. Produkcia v zahraničí sa na celkovom objeme podieľala 2,5 % a medziročne poklesla o 54,3 %.<sup>27</sup>

Rekordné nárasty stavebnej produkcie, ktoré ešte do konca roku 2008 zaznamenali hodnoty viac ako 10 %, sú už zrejme minulosťou. Slovenské stavebníctvo patrí popri automobilovom a strojárskom priemysle k odvetviam najviac postihnutým hospodárskou krízou. Kým ešte približne v polovici roku 2008 chýbali v sektore stavebníctva tesári, murári, lešníci či menej kvalifikovaní stavební robotníci, na jeseň roku 2008 toto odvetvie zažilo najväčší útlm a v januári 2009 jeho produkcia medziročne poklesla o viac ako jednu štvrtinu. K hlavným faktorom poklesu patria najmä poveternostné podmienky na začiatku roka, taktiež meniaci sa štruktúra dopytu, neochota bánk financovať akékoľvek nové aktivity developerov, ceny stavieb, rôzne podmienky kladené na lešenie, ale aj samotná účelnosť stavieb. Treba si však uvedomiť, že s poklesom stavebnej produkcie klesá produkcia aj v mnohých iných odvetviach, a to má za následok predovšetkým rast nezamestnanosti v týchto odvetviach. Pokles stavebnej produkcie má za následok znižovanie dopytu po stavebných prácach a stavebnom materiáli. V takejto situácii je nevyhnutné zapojenie štátu, a to zavedením systémových opatrení na rekonštrukciu zastaraného bytového fondu. Jedným z týchto opatrení je štátna podpora tepelnej ochrany (zateplovania) a obnovy budov. Hlavnými pozitívami, ktoré by takéto opatrenie mohlo priniesť, je najmä úspora energií, teda znižovanie energetickej náročnosti budov, vytvorenie veľkého počtu nových pracovných miest ako aj celková úspora finančných prostriedkov domácností.<sup>28</sup> Na komplexnú obnovu 1 panelového domu je potrebných približne 16 600 eur (teda zhruba 0,5 mil. Sk), pričom táto obnova zahŕňa rekonštrukciu fasády, zateplenie a rekonštrukciu vnútorných priestorov domu. Takúto obnovu je možné financovať sčasti zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý pri ideálnej kombinácii zafinancuje zhruba 10 % celkovej obnovy a 80 – 90 % predstavujú prostriedky komerčných bánk. Komplexnú obnovu bytových domov je možné urobiť za 1 – 2 stavebné sezóny a úspora, ktorá sa takýmto spôsobom dosiahne, predstavuje približne 60 – 70 % nákladov na vykurovanie a teplú vodu. Návratnosť finančných prostriedkov je v rozpätí 10 – 15 rokov, pričom hlavným pozitívom je hlavne predĺženie životnosti budov, ako o samotné zateplenie.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> spracované na základe údajov Štatistického úradu SR, URL: <http://portal.statistics.sk>

<sup>28</sup> spracované na základe článku Zateplovanie – liek na krízu v stavebníctve, URL: <http://www.zsps.sk/>

<sup>29</sup> Spracované na základe diskusie v STV2 – Večer na tému: Šance pre stavebníctvo, 3.4.2009

Témou znižovania energetickej náročnosti budov sa už dlhodobo zaoberá aj Európska únia, avšak v súčasnosti, v čase globálnej finančnej krízy sa táto téma dostáva do popredia ešte viac ako kedysi. Viaceré krajiny spolu so Slovenskom prišli s balíkom protikrízových opatrení súvisiacich s finančnými stimulmi práve do odvetvia stavebníctva a s tým súvisiacej obnovy bytového fondu. Na základe odhadov odborníkov dnes na Slovensku spĺňa náročné kritériá EÚ v energetickej náročnosti budov len 5 až 10 % budov. Zväz stavebných podnikateľov je presvedčený, že systémovými opatreniami a podporou štátu by sa dlhodobo riešila energetická bezpečnosť Slovenska a súčasne by sa tak napĺňali ciele EÚ z Energeticko – klimatického balíčka do roku 2020, ku ktorému sa prihlásilo aj Slovensko. Týmto cieľmi sú znížiť o 20 % emisie skleníkových plynov, zvýšiť o 20 % mieru energetickej efektívnosti a dosiahnuť 20 % podiel obnoviteľných zdrojov na celkovej energetickej skladbe spoločnosti.<sup>30</sup>

## **1.5 Realitný trh v Slovenskej republike a vo svete**

Investovanie do nehnuteľností sa stalo v posledných rokoch atraktívnou oblasťou nielen vo svete, ale aj v Slovenskej republike. Súčasná hypotekárna kríza v USA ako aj stagnujúci trh s realitami vo viacerých krajinách Západnej Európy sa spája s obavami investovania do nehnuteľností aj v našej krajine.

### *1.5.1 Špecifiká trhu nehnuteľností*

Nehnuteľnosti sa vyznačujú v porovnaní s inými aktívami určitými špecifickými znakmi, ktorými sú:

- vysoká životnosť (trvácnosť) – vytvára osobitnú štruktúru trhu nehnuteľností, pričom najväčší podiel na tomto trhu majú staršie a renovované nehnuteľnosti a len malý podiel pripadá v danom časovom období na nové nehnuteľnosti,
- pôda – tovar v obmedzenom rozsahu, ktorý má svoje špecifiká a jedinečnosť, neexistuje možnosť jej substitúcie a určuje hranice možnej výstavby a taktiež ovplyvňuje ceny na realitnom trhu,
- vysoká heterogénnosť – unikátnosť každej nehnuteľnosti či už z pohľadu lokality, architektúry alebo hľadiska financovania, pričom z tohto pohľadu sa vyskytujú hlavne problémy pri oceňovaní, určovaní nákladov pri financovaní výstavby, alebo prevádzkovaní nehnuteľností,

---

<sup>30</sup> spracované na základe článku Zatepľovanie – liek na krízu v stavebníctve, URL: <http://www.zsps.sk/>

- vysoké transakčné náklady – spájajú sa s nadobudnutím nehnuteľnosti a patria sem náklady spojené s vyhľadávaním nehnuteľností, poplatky sprostredkovateľom (realitným kanceláriám, developerom) a rôzne iné poplatky a dane (daň z pozemkov). Tieto náklady sa pohybujú zhruba okolo 1,5 – 6 % ceny nehnuteľnosti, avšak v niektorých krajinách môžu byť aj vyššie.
- trhové ocenenie –v mnohých prípadoch zdĺhavý proces, nakoľko stanovenie ceny nehnuteľnosti je proces spojený so znaleckými posudkami a je do značnej miery subjektívnym ocenením. V konečnom dôsledku sa cena stanovuje na základe individuálnej dohody medzi predávajúcim a kupujúcim, z čoho vyplýva, že nemožno hovoriť ani o transparentnej tvorbe cien.
- nehnuteľnosť ako investícia alebo úžitkový tovar
- imobilita – nemožnosť premiestňovania, je umiestnená v určitej lokalite a pôde.

### *1.5.2 Dôvody pre investovanie*

- Trh nehnuteľností je stabilnejší trh a v porovnaní s inými investíciami, nevykazuje takú vysokú fluktuáciu. Vyvíja sa pomaly vo väčších vzostupných vlnách, ktoré však môžu vyústiť do bubliny. Je na šikovnosti investora, či dokáže tento trend odhadnúť.
- Nehnuteľnosti sú pomerne dobrým nástrojom zaistenia sa proti inflácii, pretože ich cenový vývoj vykazuje pozitívnu koreláciu vo vzťahu k inflácii. Investori sa tak vyhýbajú inflačnému znehodnoteniu.
- Nezanedbateľnou veličinou je aj miera výnosnosti. Ak odhliadneme od špekulatívneho vplyvu a s tým spojený rast cien, ktorá sa spája len s určitou kratšou časovou etapou, z dlhodobého hľadiska je miera výnosnosti vyššia ako u dlhopisov, blíži sa dokonca k výnosnosti akcií, samozrejme pri porovnateľne nižšom riziku.
- Najmä pre portfóliových manažérov má investovanie do nehnuteľnosti veľký význam, pretože najmä priame investície do nehnuteľností majú nižšiu mieru korelácie s inými finančnými nástrojmi (akciami a dlhopismi), na základe čoho možno lepšie modelovať aj portfólia.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Chovancová, B.: Realitný trh vo svete a na Slovensku

## 2 Cieľ práce

Cieľom záverečnej práce je popísať základné pojmy z oblasti bývania a bytovej politiky, priblížiť možnosti financovania bývania v Slovenskej republike, v Českej republike, vo Veľkej Británii a v Nemecku so zameraním najmä na hypotekárne úvery a stavebné sporenie a komparovať ceny nehnuteľností v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie.

Úvodná kapitola sa zaoberá problematikou bývania, bytovej politiky a bytovej výstavby na Slovensku a v zahraničí. V tejto časti práce popisujeme jednotlivé pojmy z oblasti bývania a bytovej politiky, pričom sa orientujeme najmä na históriu, ciele a subjekty bytovej politiky a štruktúru bytového fondu v Slovenskej republike. Zároveň približujeme aj bývanie a bytovú politiku v krajinách Európskej únie a analyzujeme bytovú výstavbu na Slovensku, v Českej republike a vo Veľkej Británii. Venujeme sa taktiež vývoju stavebníctva a realitného trhu na Slovensku a v Európskej únii.

V druhej kapitole popisujeme hlavný cieľ práce, ktorým je popísanie základných pojmov z oblasti bývania a komparácia bývania, bytovej politiky, cien nehnuteľností na bývanie a financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej únie.

Obsahom tretej kapitoly je priblíženie metodiky práce, ktorá spočívala najmä vo vyhľadávaní, zhromažďovaní a štúdiu informácií, ktoré boli ďalej analyzované, komparované, roztriedené a logicky usporiadané podľa vopred stanovenej štruktúry práce.

Vo štvrtej kapitole sa venujeme výsledkom práce, ktoré spočívajú v komparácií jednotlivých foriem financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike, v Českej republike, v Nemecku a vo Veľkej Británii, pričom sa zameriavame najmä na hypotekárne úvery a stavebné sporenie. Taktiež sa venujeme analýze vývoja cien nehnuteľností na bývanie v Slovenskej republike a v Európskej únii. Porovnáваме dostupnosť nehnuteľností na Slovensku v závislosti od priemerných miezd. Definujeme aj jednotlivé faktory ovplyvňujúce ceny bytov a porovnáваме priemerné ceny 3-izbových bytov v Bratislavskom kraji.

### **3 Metodika práce a metody skúmania**

Pri vypracovávaní diplomovej práce sme postupovali s cieľom priniesť objektívne, komplexné a aktuálne informácie o problematike bývania s hlavným dôrazom na ceny nehnuteľností a formy financovania bytovej výstavby Slovenskej republiky a vo vybraných krajinách Európskej únie.

Metodika práce spočívala v prvom rade vo vyhľadávaní, zhromažďovaní a štúdiu údajov, ktoré boli ďalej analyzované, komparované, roztriedené a logicky usporiadané podľa vopred stanovenej štruktúry práce. Spomedzi metód sme teda využili najmä metódy zberu údajov, metódy analýzy a syntézy, metódy komparácie a metódu bádania a skúmania javov.

Medzi najdôležitejšie zdroje prameňov tejto práce považujeme knižnice a webové stránky. Časť teoretických údajov bola čerpaná zo slovenských internetových stránok, ale v práci sme využili aj zahraničné, najmä anglické a nemecké stránky.

Tituly, z ktorých sme pri písaní práce vychádzali, sú uvedené v zozname použitej literatúry.

## 4 Výsledky práce

### 4.1 Formy financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike

#### 4.1.1 Hypotekárne úvery

##### 4.1.1.1 Hypotekárne úvery v Slovenskej republike

Predpokladom implementovania funkčného hypotekárneho systému je okrem vhodných makroekonomických podmienok aj vytvorenie legislatívnych noriem, ktoré primerane zohľadňujú záujmy subjektov zúčastnených hypotekárnych vzťahov. Hlavným momentom zavedenia hypotekárneho bankovníctva na Slovensku predstavovalo prijatie novely zákona č. 21/92 Z. z. o bankách v podobe zákona č. 58/96 Z. z., ktorá vstúpila do platnosti 1. 3. 1996.

Východiskové podmienky zavedenia hypotekárneho bankovníctva na Slovensku neboli priaznivé. V uvedenom období sa prejavovala nízka likvidita kapitálového trhu a vysoké ceny zdrojov v dôsledku vysokých výnosov štátnych dlhopisov. Zavedenie hypotekárneho bankovníctva si vyžadovalo veľkú dôveru a vôľu zo strany bánk a verejných činiteľov, ale aj mnohé kompromisy.

Výraznou špecifickou črtou hypotekárneho bankovníctva na Slovensku je skutočnosť, že nevznikla žiadna samostatná hypotekárna banka, ale všetky hypotekárne banky existovali ako univerzálne komerčné banky, ktoré získali licenciu na poskytovanie hypotekárnych obchodov. Táto skutočnosť, najmä nepotrebnosť samostatného kapitálu na založenie hypotekárnej banky, do značnej miery poznačuje charakter a spôsob vykonávania hypotekárnych obchodov až do súčasnosti.<sup>32</sup>

Prvou bankou, ktorá začala poskytovať hypotekárne úvery bola Všeobecná úverová banka. Postupne túto banku nasledovali aj ostatné slovenské banky, pričom v súčasnosti sa poskytovanie hypotekárnych úverov riadi zákonom číslo 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

#### **Charakteristika hypotekárnych úverov a podmienky ich čerpania**

Hypotekárny úver je dlhodobý úver, ktorý je určený na investície do tuzemských nehnuteľností, na ich nadobudnutie, výstavbu, rekonštrukciu, modernizáciu, opravu,

---

<sup>32</sup> [www.derivat.sk/files/evickaprednasky/HB6.doc](http://www.derivat.sk/files/evickaprednasky/HB6.doc)



údržbu alebo na splatenie skôr poskytnutého úveru na tieto účely. Hypotekárny úver musí byť zabezpečený záložným právom na tuzemskú nehnuteľnosť alebo stavbu. Spravidla sa tento úver poskytuje na 4 – 30 rokov, pričom banky tento úver poskytujú plnoletým osobám, ktoré sú občanmi Slovenskej republiky s trvalým pobytom v Slovenskej republike, občanom EÚ s príjmom od firmy sídliacej na území SR a dokonca aj cudzincom bez trvalého pobytu a príjmu na území SR.<sup>33</sup>

Minimálna výška hypotekárneho úveru je 3 300 eur a maximálna výška sa odvíja od schopnosti žiadateľa úver splatiť na základe ratingového ohodnotenia jeho príjmu a na základe typu nehnuteľnosti, ktorú poskytne ako zábezpeku. V súčasnosti banky poskytujú úvery prevažne do výšky 70 % nehnuteľnosti. Maximálna dĺžka splácania úveru môže byť stanovená na 20 alebo 30 rokov, prípadne na dobu, keď žiadateľ o úver dosiahne dôchodkový vek.

Tabuľka č. 14 **Základné informácie a podmienky na poskytovanie úverov na bývanie vo vybraných bankách**

Banka	VÚB	Tatra banka	Slovenská sporiteľňa
Začiatok poskytovania hypotekárnych obchodov	október 1997	október 2000	júl 1999
Účelové úvery na bývanie	Flexihypotéka	Hypotéka <sup>TB</sup>	ÚverPLUS na bývanie
Minimálna výška úveru	6 600 €	10 000 €	7 000 €
Maximálna výška úveru	nie je bližšie určená <sup>1)</sup>	nie je bližšie určená <sup>1)</sup>	nie je obmedzená
Doba splatnosti úveru	4 – 30 rokov	4 – 30 rokov	1 – 30 rokov
Úroková sadzba v % p.a. fixovaná na 1 rok od	4,54	4,29 <sup>3)</sup>	4,59 <sup>4)</sup>
Úroková sadzba v % p.a. fixovaná na 5 rokov od	5,04	5,09 <sup>3)</sup>	4,99 <sup>4)</sup>
Úroková sadzba v % p.a. fixovaná na 10 rokov od	5,64	6,19 <sup>3)</sup>	5,59 <sup>4)</sup>
Poplatok za poskytnutie úveru	0,75 % (od 199,16 € do 995,82 €)	0,7 % - 0,95 % (od 199,16 €)	od 165,94 € do 995,78 €
Vedenie úveru (mesačne)	3,29 € <sup>2)</sup>	3,29 €	2,99 €

<sup>33</sup> URL: <http://hypotekarny-uver.poradenstvo.com/>

Banka	ČSOB	OTP banka	Dexia
Začiatok poskytovania hypotekárnych obchodov	október 2003	október 2002	október 2003
Účelové úvery na bývanie	VARIO hypotéka	Hypotekárny úver OTPhypo úver	Hypoúver
Minimálna výška úveru	4 500 €	3 500 € <sup>6)</sup>	3 400 €
Maximálna výška úveru	nie je bližšie určená	do 90 % hodnoty nehnuteľnosti	do 100 % trhovej hodnoty nehnuteľnosti
Doba splatnosti úveru	3 – 40 rokov	4 – 30 rokov	4 – 30 rokov
Úroková sadzba v % p.a. fixovaná na 1 rok od	4,40 <sup>5)</sup>	x	4,57 <sup>4)</sup>
Úroková sadzba v % p.a. fixovaná na 5 rokov od	4,80 <sup>5)</sup>	5,49	4,96 <sup>4)</sup>
Úroková sadzba v % p.a. fixovaná na 10 rokov od	4,90 <sup>5)</sup>	5,79	6,60 <sup>4)</sup>
Poplatok za poskytnutie úveru	0,70 % (od 116,18 € do 99,82 €)	0,75 % (min. 199,16 €)	0,70 % (min. 199,16 €)
Vedenie úveru (mesačne)	2,99 €	3,29 €	2,62 €

Banka	UniCredit Bank	Volksbank	mBank
Začiatok poskytovania hypotekárnych obchodov	júl 2002	október 2002	október 2002
Účelové úvery na bývanie	Hypoúvery	Hypotekárny úver	mHypotéka
Minimálna výška úveru	3 300 €	3 319,39 €	7 000 €
Maximálna výška úveru	do 70 % hodnoty zakladanej nehnuteľnosti	do 100 % hodnoty zakladanej nehnuteľnosti	nie je bližšie určená <sup>1)</sup>
Doba splatnosti úveru	4 – 30 rokov	4 – 30 rokov	1 – 45 rokov
Úroková sadzba v % p.a. fixovaná na 1 rok od	4,69	4,50 <sup>7)</sup>	5,90 <sup>8)</sup>
Úroková sadzba v % p.a. fixovaná na 5 rokov od	5,29	5,47 <sup>7)</sup>	7,40 <sup>8)</sup>
Úroková sadzba v % p.a. fixovaná na 10 rokov od	6,09	5,88 <sup>6)</sup>	x
Poplatok za poskytnutie úveru	0,90 % (min. 165,97 €)	od 165 € do 899 €	0 – 3,5 <sup>9)</sup>
Vedenie úveru (mesačne)	2,99 €	2,99 €	0

Poznámky:

<sup>1)</sup> závisí od hodnoty a typu nehnuteľnosti, ktorú poskytneme ako zábezpeku a od schopnosti klienta splácať úver

<sup>2)</sup> poplatok sa účtuje mesačne, od prvej anuitnej splátky, resp. splátky úroku až do doby splatenia úveru, spolu so splátkou

<sup>3)</sup> možnosť fixácie úrokovej sadzby v Tatra banke je na 1, 2, 3, 5, 10 a 15 rokov

<sup>4)</sup> možnosť fixácie úrokovej sadzby v SLSP a Dexii je na 1, 3, 5 a 10 rokov, pričom v SLSP sa v závislosti od fixácie úrokovej sadzby mení lehota splatnosti úveru v rokoch

<sup>5)</sup> možnosť fixácie úrokovej sadzby v ČSOB je na 1, 3, 5, 10, 15 a 20 rokov

<sup>6)</sup> pri OTPhypo úvere je minimálna výška úveru 700 € a maximálna 166 000 €

<sup>7)</sup> možnosť fixácie úrokovej sadzby vo Volksbank je na 1, 2, 3, 5 a 10 rokov

<sup>8)</sup> možnosť fixácie úrokovej sadzby v mBank je na 1, 2, 3, 4 a 5 rokov, prípadne sa dá zvoliť variabilná fixácia

<sup>9)</sup> poplatok 3,5 % za úhradu nákladov spojených so zabezpečením rizika splácania časti úveru prevyšujúcej 50 %, 60 %, 70 %, 80 % hodnoty zabezpečenia (na obdobie 3 rokov)

Zdroj: vlastné spracovanie tabuľky prostredníctvom internetových stránok jednotlivých bánk: [www.vub.sk](http://www.vub.sk), [www.tatrabanka.sk](http://www.tatrabanka.sk), [www.slsp.sk](http://www.slsp.sk), [www.csob.sk](http://www.csob.sk), [www.otpbank.sk](http://www.otpbank.sk), [www.dexia.sk](http://www.dexia.sk), [www.unicreditbank.sk](http://www.unicreditbank.sk), [www.volksbank.sk](http://www.volksbank.sk), [www.mbank.sk](http://www.mbank.sk)

V tabuľke č. 14 o informáciách a podmienkach poskytovania hypotekárnych úverov vo vybraných bankách si môžeme všimnúť, že prvou bankou, ktorá začala poskytovať hypotekárne úvery bola, už vyššie spomínaná, Všeobecná úverová banka (1997), nasledovaná Slovenskou sporiteľňou (1999) a Tatrabankou (2000). Najnižšia možná suma hypotekárneho úveru, ktorú poskytuje Unicredit Bank je 3 300 eur a a maximálna výška hypotekárneho úveru nie je vo viacerých bankách presnejšie určená a závisí od hodnoty a typu nehnuteľnosti, ktorú klient poskytne ako zábezpeku a od schopnosti klienta splácať úver. Doba splatnosti úveru je zvyčajne od 4 do 30 rokov, avšak napríklad v mBank je spodná hranica 1 rok a horná hranica splatnosti úveru 45 rokov. Výška úroku sa v jednotlivých bankách líši a úroková sadzba fixovaná na 1 rok sa pohybuje v rozmedzí od 4,29 % p.a., ktorú poskytuje Tatrabanka až do 5,90 % p.a. v mBank. Obvyklá doba fixácie úrokovej sadzby je 1, 5 a 10 rokov, avšak viaceré banky poskytujú aj fixáciu po dobu 2, 3, 15 až do 20 rokov (ČSOB). Poplatky za poskytnutie úveru sa veľmi nelíšia, výnimkou je len mBank, v ktorej je možnosť získať úver aj bez akéhokoľvek poplatku. V ostatných bankách je poplatok vo výške prevažne od 165 eur do 995 eur, pričom v ČSOB je výška poplatku za poskytnutie úveru už od 116,18 eur. Mesačné poplatky za vedenie úveru sú vo výške od 2,62 eur do 3,29 eur, avšak opäť je výnimkou mBank, kde je nulový poplatok za vedenie účtu.

Banky okrem účelových hypoték poskytujú aj bezúčelové úvery, tzv. Americké hypotéky, ktoré obvykle bývajú zabezpečené nehnuteľnosťou, pričom nie je potrebné vlastniť žiadne doklady k preukazovaniu úveru a peniaze môžu byť použité na čokoľvek. Tieto úvery sú zvyčajne výhodnejšie v porovnaní s bežnými spotrebnými úvermi, nakoľko majú nižšie úrokové sadzby a splátky je možné rozložiť na dlhšie časové obdobie. Sú určené na kúpu, modernizáciu, rekonštrukciu, prípadne výstavbu nehnuteľnosti.

### **Hypotekárne úvery so štátnym príspevkom pre mladých**

Poskytovanie štátneho príspevku pre mladých bolo schválené novelou zákona číslo 644/2006 o bankách s účinnosťou od 1.1.2007. Štátnym príspevkom pre mladých sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere. Je stanovované každý rok v zákone o štátnom rozpočte na daný rozpočtový rok, pričom v tom roku platí pre všetky zmluvy o hypotekárnom úvere.

Mladému žiadateľovi o hypotekárny úver môže byť poskytnutý štátny príspevok pre mladých len v prípade, ak splní stanovené podmienky. V situácii, ak o úver so štátnym príspevkom pre mladých požiadajú manželia, musí tieto podmienky spĺňať každý osobitne. Veková hranica pre poskytnutie štátneho príspevku pre mladých je vytýčená vekom 18 až 35 rokov. Ďalším kritériom je výška priemerného mesačného príjmu, pričom tento v roku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver nesmie prekročiť 1,3 násobok priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom SR za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver. Od 1.10.2009 sa táto príjmová hranica zvyšuje z 923,59 eur na 952,25 eur, pričom uvedená suma je stanovená ako 1,3 násobok priemernej mesačnej mzdy v hospodárstve SR za druhý štvrtrok 2009, ktorá bola vo výške 732,50 eur. Maximálna suma pre priznanie štátneho príspevku predstavuje 49 790,88 eur z výšky hypotekárneho úveru. Hlavnou výhodou takto poskytnutého úveru je najmä zníženie úrokovej sadzby hypotekárnou bankou po dobu 5 rokov od poskytnutia hypotekárneho úveru, vo výške ako sa určí štátny príspevok pre mladých, najviac však do výšky 1 %. Je tu taktiež možnosť odkladu splátok istiny hypotekárneho úveru a umožnenie mimoriadnej splátky bez poplatku.<sup>34</sup>

### **Program štátnej pomoci ľuďom**

Ľuďom, ktorí kvôli hospodárskej kríze stratili zamestnanie a nemôžu si aj naďalej dovoliť splácať hypotéky, by mal od začiatku roka 2010 začať pomáhať štát prostredníctvom programu štátnej pomoci ľuďom. Na to, aby bol tento program schválený sú však potrebné rôzne legislatívne zmeny, ku ktorým patrí najmä novela zákona o bankách, rozpočtových pravidlách, či spotrebiteľských úveroch. Pomoc dostanú ľudia, ktorí po 1. januári 2009 prišli o prácu a nemajú žiadne iné majetkové ani finančné zdroje na splácanie úveru na danú nehnuteľnosť. Podmienkou však je, že suma úveru nesmie prekročiť 83 000 eur. Prvým krokom k získaniu takejto pomoci je podanie žiadosti v komerčnej banke. Tá následne zaradí dlžníka do schémy programu pomoci. V tomto programe banka upraví klientovi výšku splátok a podmienky splácania úveru na dobu minimálne 6 mesiacov. Po túto dobu je dlžník povinný riadne plniť upravený splátkový kalendár a až na základe toho mu potom bude poskytnutá pomoc zo strany štátu. Finančná výpomoc bude návratného charakteru a bude ju poskytovať špecializovaná vládna agentúra

---

<sup>34</sup> spracované na základe informácií jednotlivých bánk a internetovej stránky <http://www.e-hypoteka.sk/statny-prispevok-pre-mladych>

– Slovenská konsolidačná. Dlžník bude povinný uhrádzať banke 30 % reštrukturalizovanej splátky a agentúra 70 % tejto splátky po dobu 6 mesiacov. Predĺženie obdobia na ďalších 6 mesiacov sa následne odvíja od ďalších faktorov ako je priebeh hospodárskej krízy a podobne. Po uplynutí 18 mesiacov, v prípade ak dlžník nebude schopný samostatne splácať svoj úver, pristúpi banka k štandardnému vymáhaniu pohľadávky.<sup>35</sup>

### **Príklad č. 1: Odklad splátky istiny**

Výška hypotekárneho úveru je 50 000 eur a doba splácania úveru 30 rokov. Klient spláca pôžičku už 5 rokov, pričom jeho mesačná splátka predstavuje 284 eur. Splatnosť úveru je v roku 2034.

#### 1) Pomoc od banky:

- trvanie 6 mesiacov
- vo forme upravených splátok, klient platí len úrok a splátka istiny sa odloží
- suma, ktorá sa odloží je vo výške 212,22 eur, úrok je 71,78 eur
- po 6 mesiacoch sa začne platiť aj istina, pričom spolu s úrokom z omeškania to bude 286,7 eur

#### 2) Pomoc od štátu:

- klient bude banke platiť len 85,2 eur, čo predstavuje 30 % splátky istiny
- zvyšných 70 %, teda 198,8 eur zaplatí štát prostredníctvom špecializovanej vládnej agentúry – Slovenskej konsolidačnej
- po skončení štátnej pomoci (po 12 mesiacoch) bude výška mesačnej splátky banke 286,7 eur a Slovenskej konsolidačnej od 40 eur do 200 eur (v závislosti od rozloženia splátky na 1 - 5 rokov)
- je potrebné postupne splatiť štátnu pomoc, ktorá dosiahla za obdobie jedného roku výšku 2385,6 €

### **Príklad č. 2: Predĺženie splatnosti úveru**

Výška hypotekárneho úveru je 50 000 eur a doba splácania úveru 25 rokov. Klient spláca pôžičku už 5 rokov, pričom jeho mesačná splátka predstavuje 307 eur. Klient však príde o prácu a nemá stály príjem.

---

<sup>35</sup> spracované na základe článku z Hospodárskych novín zo dňa 27. 09. 2009, URL: <http://hnonline.sk/>

- je potrebná úprava hypotekárneho úveru bankou, ktorého doba splatnosti sa predĺži na 30 rokov
- nová splátka bude vo výške 274,10 eur, pričom zníženie splátky bude vo výške 32,9 eur
- klient túto sumu spláca 6 mesiacov a po tejto dobe požiada o pomoc štát
- banke bude platiť najviac po dobu 6 – 12 mesiacov 30 % zo splátky úveru, ktorá predstavuje sumu 82,23 eur
- zvyšných 70 %, teda 191,87 eur zaplatí štát prostredníctvom špecializovanej vládnej agentúry – Slovenskej konsolidačnej
- po skončení štátnej pomoci (po 12 mesiacoch) bude výška mesačnej splátky banke 274,10 eur a Slovenskej konsolidačnej najviac v sume 44 eur (v závislosti od rozloženia splátky na 1 – 5 rokov)
- je potrebné postupne splatiť štátnu pomoc, ktorá dosiahla za obdobie jedného roku výšku 2 302,44 eur<sup>36</sup>

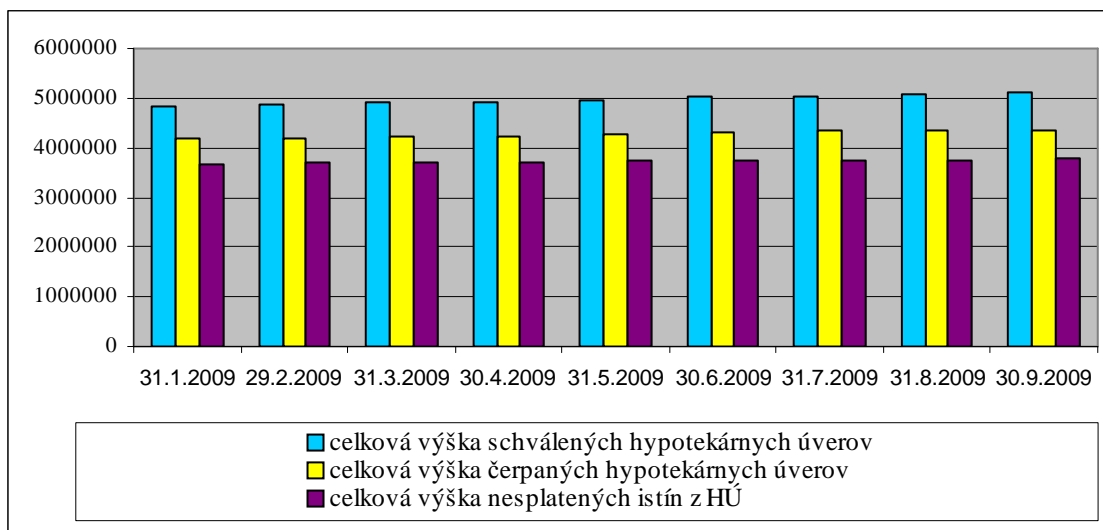
Tabuľka č. 15 Vývoj hypotekárnych úverov a uzatvorených zmlúv v roku 2009

Hypotekárne úvery (tis. EUR)	celková výška schválených hypotekárnych úverov	počet uzavretých zmlúv	celková výška čerpaných hypotekárnych úverov	počet uzavretých zmlúv	celková výška nesplatených istín z HÚ
<b>31.1.2009</b>	4849177	130871	4176564	121197	3670444
<b>29.2.2009</b>	4870829	131219	4203383	121686	3685625
<b>31.3.2009</b>	4901881	131832	4231897	122236	3702259
<b>30.4.2009</b>	4930762	132333	4246439	122491	3708092
<b>31.5.2009</b>	4967430	133087	4278361	122874	3726040
<b>30.6.2009</b>	5014379	133980	4306635	123232	3743325
<b>31.7.2009</b>	5049893	134704	4332776	123711	3757473
<b>31.8.2009</b>	5079183	135258	4345937	124066	3762309
<b>30.9.2009</b>	5116452	135996	4363581	124570	3770108

Zdroj: www.nbs.sk

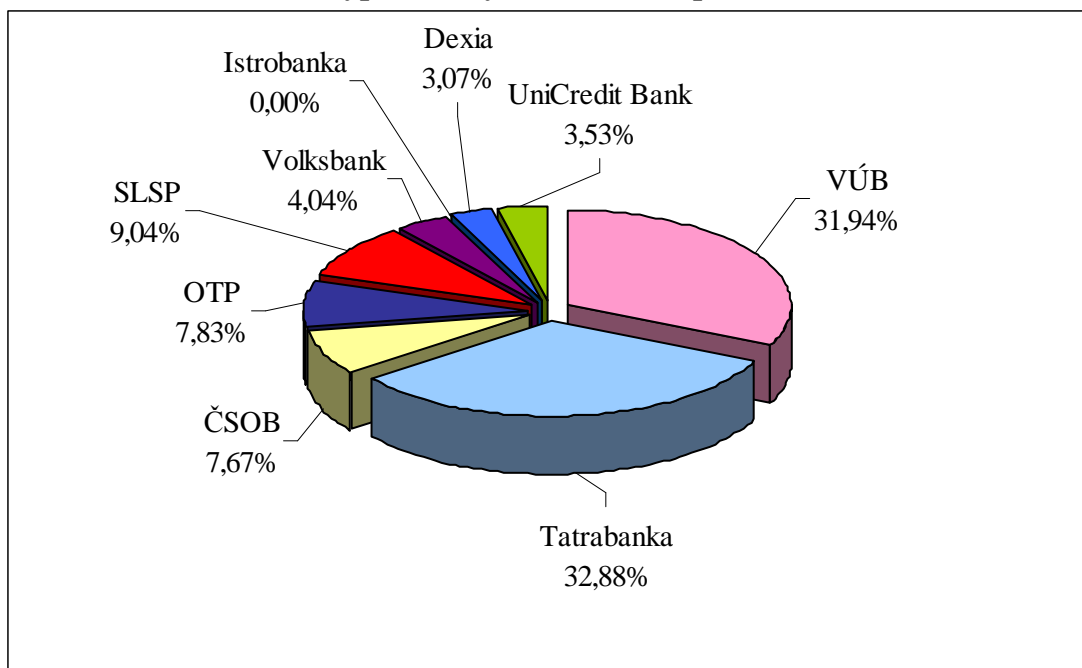
<sup>36</sup> spracované na základe článku z denníka Pravda z 3. októbra 2009, URL: <http://peniaze.pravda.sk/>

Graf č. 4



Zdroj: zostrojené na základe tabuľky č. 15

Graf č. 5 Podiel jednotlivých bánk na celkovej výške poskytnutých hypotekárnych úverov v septembri 2009



Zdroj: www.nbs.sk

#### 4.1.1.2 Hypotekárne úvery v Českej republike

Vývoj systému hypotekárneho financovania v porovnaní so stavebným sporením zaznamenal od roku 1995 pomalšie tempo, čo zapríčiňuje najmä nedostupnosť získania a splácania tohto typu úveru vo väčšine domácností. Napriek tomu hypotekárne úvery najmä v posledných rokoch vykazujú tendenciu rastu a to najmä vďaka znižovaniu

úrokových sadziieb a štátnej podpore. Výška štátnej podpory od roku 1996 do 31.januára 2001 bola na úrovni 4 %, avšak postupne sa znižovala a od 1.2.2002 do 21.1.2003 bola vo výške 2 % a následne na to do 1.2.2003 len vo výške 1 %.<sup>37</sup> V súčasnosti je výška podpory hypotekárneho úverovania zo strany štátu na úrovni 0 %.

Tabuľka č. 16 Hypotekárne úvery za roky 2002 - 2009

Rok		HÚ za príslušný rok		HÚ podľa objektu úveru	
		Počet HÚ celkom (ks)	Zmluvná istina celkom (tis. Kč)	Počet HÚ na bývanie (ks)	Zmluvná istina HÚ na bývanie(tis. Kč)
2002	Občania	21 002	22 532 310	19 333	19 708 444
	Podnikateľské jednotky	430	6 543 409	172	1 992 904
	Obce, mestá	113	1 234 448	87	948 887
	<b>spolu</b>	<b>21 545</b>	<b>30 310 167</b>	<b>19 592</b>	<b>22 650 235</b>
2003	Občania	31 478	36 212 394	28 910	32 057 880
	Podnikateľské jednotky	626	10 580 917	312	5 591 198
	Obce, mestá	61	803 636	48	629 282
	<b>spolu</b>	<b>32 165</b>	<b>47 596 947</b>	<b>29 270</b>	<b>38 278 360</b>
2004	Občania	40 985	51 959 481	37 039	45 688 232
	Podnikateľské jednotky	774	15 490 896	409	4 912 634
	Obce, mestá	56	675 628	42	105 893
	<b>spolu</b>	<b>41 815</b>	<b>68 126 005</b>	<b>37 490</b>	<b>50 706 759</b>
2005	Občania	51 026	72 068 812	46 625	61 365 208
	Podnikateľské jednotky	1 323	25 624 119	781	11 400 521
	Obce, mestá	39	627 468	35	591 468
	<b>spolu</b>	<b>52 388</b>	<b>98 320 399</b>	<b>47 441</b>	<b>73 357 197</b>
2006	Občania	67 344	100 839 687	61 784	91 890 850
	Podnikateľské jednotky	1 807	39 407 635	1 143	22 985 470
	Obce, mestá	38	412 458	26	313 725
	<b>spolu</b>	<b>69 189</b>	<b>140 659 780</b>	<b>62 953</b>	<b>115 190 045</b>
2007	Občania	83 344	142 288 921	76 180	130 034 564
	Podnikateľské jednotky	2 383	41 485 900	1 718	17 465 889
	Obce, mestá	30	278 128	17	129 258
	<b>spolu</b>	<b>85 757</b>	<b>184 052 949</b>	<b>77 915</b>	<b>147 629 711</b>

<sup>37</sup> Vidová, J.: Bytová výstavba v Českej republike a spôsoby jej financovania In: Ekonomické spektrum, Odborný on-line časopis o ekonomii a ekonomike, Ročník IV., číslo 1/2009, ISSN 1336-9105



<b>2008</b>	Občania	64 497	113 927 177	56 066	99 097 063
	Podnikateľské jednotky	1 930	64 222 056	1 089	23 937 056
	Obce, mestá	21	161 370	10	74 170
	<b>spolu</b>	<b>66 448</b>	<b>178 310 603</b>	<b>57 165</b>	<b>123 108 289</b>
<b>2009 - 1.-3. štvrťrok</b>	Občania	33 627	56 459 862	29 923	50 364 541
	Podnikateľské jednotky	733	11 815 681	500	4 566 600
	Obce, mestá	26	364 745	5	31 300
	<b>spolu</b>	<b>34 386</b>	<b>68 640 288</b>	<b>30 428</b>	<b>54 962 441</b>

Poznámka: v roku 2009 u jednej banky sú dostupné údaje len za hypotekárne úvery spolu, čo ovplyvňuje niektoré celkové súčty

Zdroj: Ministerstvo pre miestny rozvoj, URL: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

#### 4.1.1.3 Hypotekárne úvery vo Veľkej Británii

##### Typy inštitúcií poskytujúcich hypotekárne úvery

Vo Veľkej Británii existuje veľké množstvo bánk, stavebných spoločností a iných špecializovaných inštitúcií, ktoré aktívne pôsobia na trhu hypotekárnych úverov.

Na konci roku 2008 poskytli banky až 50 % všetkých zdrojov zabezpečených nehnuteľnosťami, 17 % poskytli stavebné sporiteľne a 33 % ostatné špecializované inštitúcie.

V roku 2008 zmenila hypotekárna kríza dosť dramaticky anglický trh s nehnuteľnosťami. V tomto roku sa uskutočnilo veľké množstvo zlúčení a na konci roka bola v rámci krízových opatrení prevažná väčšina britských bánk prevedená, či už z časti alebo úplne, do verejného vlastníctva. S väčším stupňom zabezpečenia trhu je stále zavretých, prípadne fungujúcich, avšak s istými obmedzeniami, veľa finančných inštitúcií, nezáručných špecializovaných veriteľov, ktorí zastavili nové obchody a v niektorých prípadoch prestali úplne fungovať.

V Británii je k dispozícii široká škála hypotekárnych produktov slúžiaca rozmanitým záujemcom o hypotekárne úvery, pričom tieto zahŕňajú najmä tzv. „impaired credit“ (znížené úvery), ďalej tzv. „buy to let“ (nákup za účelom prenájmu) a ďalšie majetkové produkty. Veľká Británia je považovaná za krajinu s jedným z najdokonalejších hypotekárnych trhov v Európskej únii.

V čase zotrúvajúcej hospodárskej krízy sa škála dostupných hypotekárnych produktov, aj napriek tomu, že je stále pomerne dosť rozsiahla, dosť dramaticky zmenšila v porovnaní s rokom 2007.

Pri väčšine hypoték má pevná úroková sadzba prevažne krátkodobý charakter v horizonte do 5 rokov. Britskí dlžníci sú podľa prieskumu The Miles Review veľmi citliví na ceny, čo znamená, že záujemcovia o úver si volia celkový mix fixných a variabilných sadzieb produktov po časových fluktuáciách ako relatívne náklady krátkodobých a dlhodobých úrokových mier.

V roku 2007 bolo poskytnutých 73 % nových regulovaných úverov s fixnou úrokovou sadzbou. Doba splatnosti prevažnej väčšiny hypotekárnych úverov predstavuje horizont 25 až 30 rokov.<sup>38</sup>

### **Typy hypotekárnych produktov**

- Shared Equity Mortgages – poskytujú sa zamestnancom v štátnej správe a ľuďom, ktorí si kupujú svoju prvú nehnuteľnosť a ktorých príjmy nepresahujú 68 709 eur a ďalším vybraním záujemcom o kúpu nehnuteľnosti.
- Capped Rate Mortgages – tento typ hypoték je veľmi podobný hypotekám s fixnými úrokovými sadzbami, keďže neprevyšujú vopred stanovenú mieru, známu ako tzv. „cap“ (dohodnutá najvyššia úroková sadzba pôžičky) .
- Cash Back Mortgages – pri tomto type hypotéky je paušálna čiastka vyplácaná v hotovosti úverovému dlžníkovi.
- Discount Variable Rate Mortgages – hypotéky založené na štandardnej variabilnej úrokovej miere.
- Libor Mortgages – hypotéky bez fixnej úrokovej sadzby so stanovenou úrokovou sadzbou podľa tzv. London Inter-Bank Rate, čo je miera, za ktorú si rozličné banky požičiavajú peniaze medzi sebou na peňažných trhoch.
- Variable Rate Mortgages – sú to hypotéky založené na štandardnej variabilnej úrokovej miere.
- Fixed Rate Mortgages – sú najbežnejším produktom na britskom hypotekárnom trhu a sú poskytované v prevažnej miere ľuďom, ktorí si kupujú svoju prvú nehnuteľnosť, pričom úveroví dlžníci požadujú spoľahlivé úvery s fixným úrokom.
- Tracker Mortgage – je to typ hypotekárneho úveru, ktorý je založený na báze úrokovej miery Bank of England.

---

<sup>38</sup> preložené z European Monetary Fund, Factsheet 2009 United Kingdom, apríl 2009, str. 5 - 6

- Let to Buy Mortgages – tieto hypotekárne úvery poskytujú veriteľom paušálnu sumu na nákup nového domu, do ktorého sa presťahujú, zatiaľ čo jestvujúcu nehnuteľnosť klasickým spôsobom prenajmú.
- Lifetime Morgages – tento typ hypoték je pre ľudí, ktorí majú viac ako 60 rokov a ktorí už vlastní svoj vlastný byt alebo dom. Tieto hypotéky tvoria relatívne malý segment na hypotekárnych trhoch.
- 100 per cent Mortgages – tieto hypotekárne úvery boli veľmi populárnym produktom pred hospodárskou krízou, pričom najvýhodnejšie boli pre ľudí, ktorí si kupovali svoju prvú nehnuteľnosť.
- 125 per cent Mortgages – pred hospodárskou krízou bol tento typ úveru relatívne novým produktom na hypotekárnom trhu, avšak po kríza dosť negatívne ovplyvnila budúcnosť poskytovania tohto typu hypotekárneho úveru.
- Current Account Mortgages = Offset Mortgages – tento typ úveru spája pod záštitou jedného poskytovateľa hypotekárny úver, úspory a bežný účet.
- Self Certification Mortgage – boli vytvorené úverovými veriteľmi za účelom deklarácie a potvrdzovania ich ročných príjmov. Pôvodne boli tieto hypotekárne úvery výhradne pre samostatne zárobkovo činné osoby a malých podnikateľov, ale neposkytovali tradičnú evidenciu príjmov.
- Graduate Mortgages – hypotéky, ktoré sú určené absolventom, ktorí rozmyšľajú nad kúpou nehnuteľnosti v období po skončení štúdia. Sú relatívne novým produktom a nie je k nim potrebná žiadna záloha, poplatky sú nízke a poskytujú sa do výšky 100 %.
- Shared Appreciaton Mortgages – boli jednou z najrozšírenejších foriem hypotekárnych úverov v posledných desaťročiach, ktorá však čelila masívnej kritike. Sú určitým špecifickým typom hypotekárneho úveru, vhodným najmä pre ľudí, ktorí si kupujú svoju prvú nehnuteľnosť a nemajú našetrené peniaze alebo ľudí, ktorí nemajú veľmi ideálnu úverovú bonitu.
- CAT Standard Mortgages – sú menej bežnou formou hypotekárneho úveru, ktorá zodpovedá vládny štandardom z hľadiska poplatkov, prístupu a podmienok.<sup>39</sup>

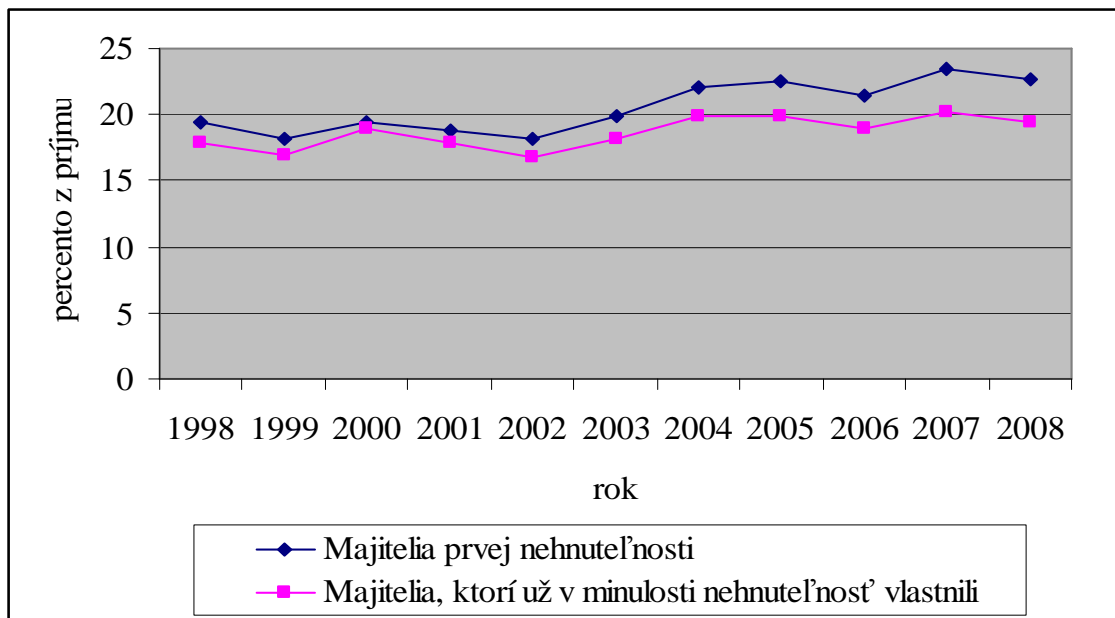
V grafe č. 6 si môžeme všimnúť, že výška splátok hypotekárneho úveru v pomere k výške príjmu je nižšia u ľudí, ktorí už v minulosti nejakú nehnuteľnosť vlastnili. V percentuálnom vyjadrení bola hodnota tejto splátky najvyššia v roku 2007 a to vo výške 20,2 % a najnižšia v roku 2002 vo výške 16,8 %. Najviac percent z príjmu platili za

---

<sup>39</sup> [http://www.mortgages.co.uk/tracker\\_mortgage/tracker\\_mortgage.html](http://www.mortgages.co.uk/tracker_mortgage/tracker_mortgage.html)

hypotekárne úvery ľudia, ktorí si kúpili svoju prvú nehnuteľnosť, v roku 2008 a to vo výške 23,5 %.

Graf č. 6 Celkové splátky hypotekárnych úverov ako percento z príjmu



Zdroj: Housing and Planning Statistics 2009, Communities and Local Government: London, str. 50, ISBN 978 1 4098 1976 9, URL: [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)

#### 4.1.2 História stavebného sporenia

Stavebné sporenie má dlhodobú históriu a prvé zmienky o ňom pochádzajú z Anglicka a Škótska, kde sa stavebné sporenie traduje už vyše dvesto rokov. Prvé združenie stavebných sporiteľní bolo založené v roku 1775 v Birminghame v Anglicku. V USA bola založená prvá stavebná sporiteľňa v roku 1831 a v roku 1885 vznikla v Nemecku tzv. Stavebná sporiteľňa pre každého, ktorej zakladateľom bol kňaz Boldeschwingh. Táto sporiteľňa ale kvôli viacerým problémom rýchlo zanikla.<sup>40</sup> Mnohí autori však považujú za oficiálneho zakladateľa stavebného sporenia Georga Krappa, ktorý bol v roku 1921 v Nemecku hlavným iniciátorom združenia, ktoré začalo stavať byty a domy prostredníctvom príspevkov svojich členov. Byty v združení boli pridelované losovaním a to z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov. Postupne sa myšlienka

<sup>40</sup> Vidová, J.: Financovanie bytovej výstavby v Slovenskej republike. Ekonomické rozhlady: Vedecký časopis Ekonomickej univerzity v Bratislave, roč. 36, č. 2 (2007)

stavebného sporenia rozšírila a stavebné sporenie začalo byť ponúkané bankami ako produkt, ktorý poznáme aj v súčasnosti.<sup>41</sup>

#### *4.1.2.1 Stavebné sporenie v Slovenskej republike*

Základom poskytovania stavebného sporenia v Slovenskej republike je Zákon číslo 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších prepisov. Podľa tohto zákona je hlavným účelom stavebného sporenia „financovanie bytových potrieb účastníkov stavebného sporenia z účelovo vytvorených finančných prostriedkov vo fonde stavebného sporenia. Fond stavebného sporenia tvoria vklady od stavebných sporiteľov, úroky, dotácie zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, splátky úverov a iné zdroje“.<sup>42</sup> Stavebných sporením sa rozumie prijímanie vkladov od stavebných sporiteľov a poskytovanie úverov stavebným sporiteľom.<sup>43</sup>

V súčasnosti disponujú oprávnením na poskytovanie stavebného sporenia tri stavebné sporiteľne Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s. a ČSOB stavebná sporiteľňa a.s..<sup>44</sup>

Stavebným sporiteľom môže byť fyzická osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky, ktorá uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v ktorej prospech je zmluva o stavebnom sporení uzatvorená alebo právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky alebo fyzická osoba – podnikateľ s trvalým pobytom na území SR, ktorá uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení.

Vznik stavebného sporenia je spojený s uzatvorením zmluvy o stavebnom sporení medzi stavebným sporiteľom a stavebnou sporiteľňou na zmluvne dohodnutú, tzv. cieľovú sumu. Cieľová suma sa skladá z vkladov od stavebného sporiteľa, zo štátnej prémie, úrokov, stavebného úveru a z iných zdrojov. Hlavnou podmienkou pre získanie stavebného úveru a s tým spojenej štátnej prémie je šetrenie minimálne po dobu 6 rokov. Po splnení všetkých podmienok dohodnutých v zmluve má stavebný sporiteľ nárok na pridelenie stavebného úveru. Môže si taktiež uplatniť úrok na stavebný úver, vybrať vloženú sumu a použiť ju bez nároku na stavebný úver, prípadne sporiť ďalej.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> spracované na základe článku z internetovej stránky <http://www.finance.sk/>

<sup>42</sup> § 1, ods. 1, 2 Zákona o stavebnom sporení

<sup>43</sup> § 2, ods. 1 Zákona o stavebnom sporení

<sup>44</sup> portál Ministerstva financií, URL: <http://www.finance.gov.sk/Default.aspx?CatID=4434>

<sup>45</sup> § 8, ods. 1, 2, 3, 4 Zákona o stavebnom sporení

Za uzatvorenie zmluvy si stavebné sporiteľne účtujú poplatok vo výške 1 % z cieľovej čiastky alebo paušálny poplatok vo výške 33,16 eur. Pri výpovedi zmluvy nie je nárok na štátnu prémiiu do 2 rokov sporenia. Od dvoch do šiestich rokov na ňu nárok vzniká, ale až keď klient zdokladuje, že peniaze zo stavebného sporenia použil na stavebné účely.<sup>46</sup>

### Štátna prémia

S účinnosťou od 01.01.2010 bolo prijaté opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 360/ 2009 Z.z. o výške štátnej prémiiu na stavebné sporenie na rok 2010. Na základe tohto opatrenia bola stanovená štátna prémia vo výške 12,5 % z ročného vkladu, maximálne však v sume 66,39 eur (2 000 Sk,-).<sup>47</sup> V porovnaní s rokom 2009 zostáva výška štátnej prémiiu pre rok 2010 na rovnakej úrovni a na jej získanie je potrebné vložiť na účet stavebného sporenia sumu minimálne vo výške 531,10 eur (16 000 Sk,-). Pokiaľ bude vložená suma presahovať 531,10 eur, výška štátnej prémiiu sa meniť nebude.

Tabuľka č. 17 **Vývoj štátnej prémiiu za roky 1992-2010**

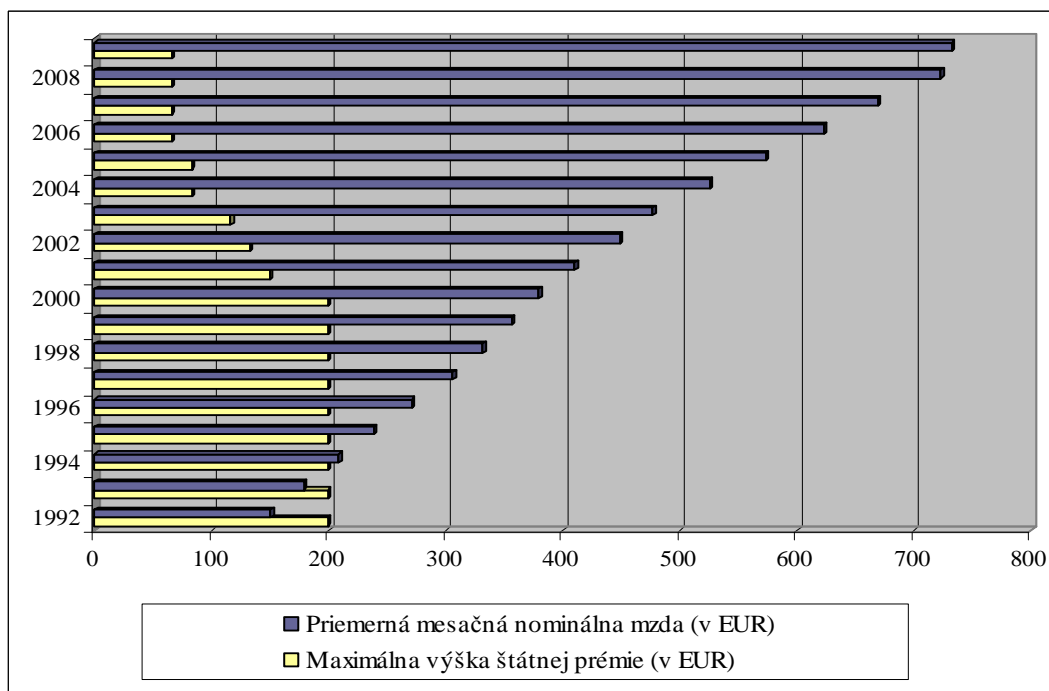
<b>Rok</b>	<b>Maximálna výška štátnej prémiiu (v EUR)</b>	<b>Percento z vkladu</b>
1992 - 1996	199,16	40
1997 - 2000	199,16	30
2001	149,37	25
2002	132,78	25
2003	116,18	20
2004	82,98	15
2005	82,98	14,5
2006	66,39	10
2007	66,39	9,5
2008-2010	66,39	12,5

Zdroj: vlastné spracovanie podľa uznesení o výške štátnej prémiiu na príslušný rok

<sup>46</sup> URL: <http://www.financne-produkty.sk/stavebne-sporenie/>

<sup>47</sup> Zbierka zákonov č. 360/2009, Opatrenie Ministerstva financií SR z 9. septembra 2009 o výške štátnej prémiiu na stavebné sporenie na rok 2010

Graf č. 7 **Porovnanie vývoja priemernej mesačnej nominálnej mzdy  
v NH a výšky štátnej prémie**



Poznámky: za rok 2009 je v grafe uvedená výška priemernej mesačnej nominálnej mzdy v NH pre 2. polrok 2009

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov z tabuľky č. 17 a údajov z databázy Slovstat

### **Pokles záujmu o stavebné sporenie**

Hospodárska kríza sa podľa odhadov odborníkov prejavila aj na poklese záujmu o produkty stavebného sporenia. V 1. polroku 2009 poskytli stavebné sporiteľne na Slovensku 9 680 úverov a medziúverov v sume 142,43 milióna eur. Medziročný pokles záujmu o produkty stavebného sporenia bol vo výške 56 % a pokles ich objemu vo výške 44 %. Najväčší počet a objem úverov a medziúverov poskytla Prvá stavebná sporiteľňa, a to 7052 v hodnote 105,74 milióna eur. Oproti 1. polroku minulého roka bol zaznamenaný pokles počtu úverov o 62 % a ich objemu o 50,3 %. Wüstenrost stavebná sporiteľňa poskytla o 20 % menej úverov v sume 23,3 milióna eur.<sup>48</sup>

<sup>48</sup> spracované na základe článku z Hospodárskych novín zo dňa 27.09.2009? URL: <http://hnonline.sk/>

## Porovnanie stavebného sporenia a hypotekárnych úverov

Tabuľka č. 18 **Porovnanie jednotlivých druhov úverov na celkovej sume poskytnutých úverov na nehnuteľnosti za rok 2009**

Hypotekárne úvery (tis. EUR)	úvery na nehnuteľnosti*	hypotekárne úvery	iné úvery na nehnuteľnosti	úvery stavebného sporenia**
<b>31.1.2009</b>	8 327 555	3 646 913	2 822 667	1 857 975
<b>29.2.2009</b>	8 419 598	3 690 609	2 867 197	1 861 792
<b>31.3.2009</b>	8 495 839	3 704 725	2 935 921	1 855 193
<b>30.4.2009</b>	8 575 854	3 722 082	3 002 631	1 851 141
<b>31.5.2009</b>	8 663 033	3 735 929	3 081 261	1 845 843
<b>30.6.2009</b>	8 770 519	3 759 845	3 169 303	1 841 371
<b>31.7.2009</b>	8 871 728	3 776 259	3 253 850	1 841 619
<b>31.8.2009</b>	8 958 101	3 789 493	3 327 903	1 840 705
<b>30.9.2009</b>	9 008 791	3 796 013	3 375 958	1 836 820

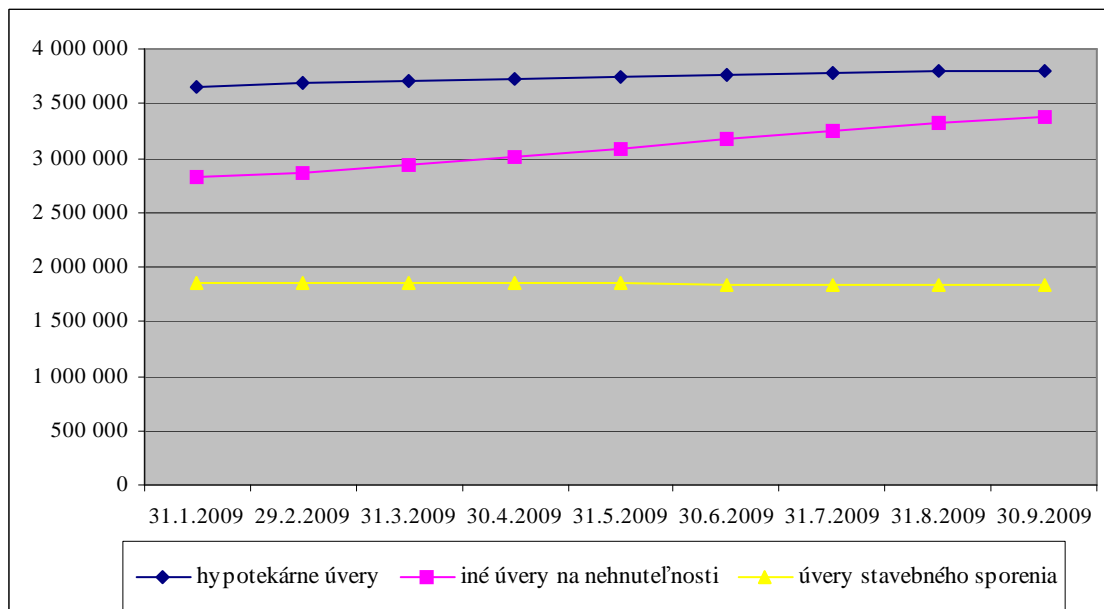
Poznámky:

\* sumár hypotekárnych úverov, iných úverov na nehnuteľnosti a úverov stavebného sporenia

\*\* údaje zahŕňajú stavebné úvery a medziúvery

Zdroj: www.nbs.sk

Graf č. 8 **Vývoj poskytnutých úverov na bývanie**



Zdroj: spracované na základe tabuľky č. 18

Najväčšie zastúpenie z hľadiska sumy poskytnutých úverov na bývanie majú hypotekárne úvery, ktoré v priebehu roka 2009 konštantne rástli. Ich podiel na celkových poskytnutých úveroch na bývanie je vo výške 42 - 43 %. Úvery stavebného sporenia majú



najmenší podiel na celkových poskytnutých úveroch a tento podiel predstavuje v priemere 50 % z hodnoty poskytnutých hypotekárnych úverov a 20 - 22 % z celkovej sumy poskytnutých úverov na nehnuteľnosti.

#### 4.1.2.2 Stavebné sporenie v Českej republike

System stavebného sporenia v Českej republike vychádza z nemeckého a rakúskeho modelu stavebného sporenia, avšak základná myšlienka stavebného sporenia ako aj jeho rámcové pravidlá pochádzajú z Anglicka. Základom poskytovania stavebného sporenia v Českej republike je Zákon č. 96/1993 Zb. o stavebnom sporení a štátnej podpore stavebného sporenia. Napriek tomu, že stavebné sporenie v Českej republike patrí medzi najmladšie bankové produkty, vybudovalo si na finančnom trhu od začiatku svojej existencie nezastupiteľné miesto.

Jedným z najvýznamnejších atribútov stavebného sporenia je jeho bezpečnosť. Stavebné sporenie môžu poskytovať len špecializované banky na základe zvláštneho oprávnenia. V súčasnej dobe vlastní licenciu päť stavebných sporiteľní, ktoré sú všetky členmi Asociácie českých stavebných sporiteľní. Ich podnikanie je od samotného začiatku pôsobenia na trhu regulované striktnými pravidlami, ktoré obmedzujú akékoľvek rizikové obchodné aktivity. Ich dobré fungovanie potvrdzuje aj skutočnosť, že za dobu existencie stavebného sporenia v Českej republike sa žiadna zo stavebných sporiteľní nedostala do žiadnych ťažkostí.<sup>49</sup>

Tabuľka č. 19 Vývoj stavebného sporenia v rokoch 2001 - 2008

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Novo uzatvorené zmluvy o stavebnom sporení	Počet (tis.)	1 373	1 293	2 097	314	430	516	579	705
	Prírastok (%)	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7	20,0	12,3	21,7
Priemerná cieľová suma u novo uzatvorených zmlúv o stavebnom sporení fyzickými osobami - občanmi	Objem (tis. Kč)	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8
	Prírastok (%)	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3

<sup>49</sup> Asociácia českých stavebných sporiteľní, URL: [www.acss.cz](http://www.acss.cz)

Zmluvy o stavebnom sporení vo fáze sporenia 1)	Počet (tis.)	4 196	4 870	6 300	5 899	5 573	5 297	5 132	5 070
	Prírastok (%)	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5,0	-3,1	-1,2
Priznaná štátna podpora	Objem (mld. Kč)	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086	15,772	14,976	14,220
	Prírastok (%)	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2,0	-5,0	-5,0
Priemerná štátna podpora priznaná na zmluvu o stavebnom sporení za príslušný rok	Objem (Kč)	2 956	3 138	3 159	3 256	3 242	3 173	3 090	n/a
	Prírastok (%)	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	-2,1	-2,6	
Nasporená suma 1)	Objem (mld. Kč)	133,309	180,190	236,815	287,077	328,987	359,848	384,880	401,061
	Prírastok (%)	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4	7,0	4,2
Úvery celkom 1)	Počet (tis.)	465	568	685	786	857	900	942	971
v tom: zo stavebného sporenia		346	420	488	549	582	587	580	569
preklenovacie 2)		119	147	196	236	275	313	362	401
	Prírastok (%)	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5,0	4,7	3,0
Úvery celkom 1)	Objem (mld. Kč)	37,023	46,308	63,597	84,184	108,063	135,450	179,301	227,417
v tom: zo stavebného sporenia		18,522	21,916	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,875
preklenovacie 2)		18,501	24,392	38,498	55,449	76,312	100,377	140,389	184,542
	Prírastok (%)	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4	25,3	32,4	26,8
Úvery celkom / nasporená suma	Pomer (%)	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6	56,7

Poznámky:

1) stav ku koncu obdobia

2) Úvery podľa § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebnom sporení a štátnej podpore stavebného sporenia, v znení neskorších predpisov

Zdroj: Ministerstvo financií Českej republiky, URL: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)

Počet novo uzatvorených zmlúv poskytnutých stavebnými sporiteľňami sa v rokoch 2001 až 2008 vyvíjal nepravidelne. Najmenší počet uzatvorených zmlúv bol v roku 2004 (314 000,- Kč) a najväčší v roku 2003 (2 097 000,- Kč). Medziročný pokles v roku 2004 bol vo výške 85 %. Suma poskytnutých úverov od roku 2001 do roku 2008 pravidelne rástla až dosiahla úroveň 971 000,- Kč a celkový objem poskytnutých úverov dosiahol v roku 2008 sumu 227,417 mld. Kč.

Za 1. polrok roku 2009 eviduje Ministerstvo financií údaje, podľa ktorých bolo v rámci tohto obdobia uzatvorených približne 281 tisíc nových zmlúv o stavebnom sporení s celkovou hodnotou cieľovej čiastky 85 mld. Kč. Priemerná cieľová čiastka u novo uzatvorených zmlúv fyzickými osobami dosiahla výšku 295 tisíc Kč. V porovnaní s údajmi za prvý polrok roku 2008, kedy počet novo uzatvorených zmlúv dosiahol počet 307 tisíc a priemerná cieľová čiastka u fyzických osôb dosiahla výšku 312 tisíc, bolo za prvý polrok roku 2009 uzatvorených o 26 tisíc zmlúv menej pri súčasnom poklese priemernej cieľovej čiastky o 17 tisíc Kč.

Celkový počet zmlúv o stavebnom sporení vo fáze sporenia bol k 30.6.2009 4,9 mil., čo je o 162 tisíc zmlúv menej ako ku koncu roka 2008, kedy celkový počet zmlúv predstavoval 5,1 mil. S poklesom celkového počtu zmlúv o stavebnom sporení sa mení aj ich štruktúra. Rastie podiel zmlúv uzatvorených po 1.1.2004, u ktorých maximálna výška pripísanej štátnej podpory môže dosahovať čiastky 3000 Kč Za rok, na celkovom počte zmlúv. Podiel týchto tzv. nových zmlúv na celkovom počte zmlúv vzrástol na 48 %. Táto štruktúrna zmena sa premietne do výšky vyplatenej štátnej podpory. Za 1. polrok roku 2009 bola vyplatená štátna podpora v celkovej výške 12,364 mld. Kč. V porovnaní s výškou vyplatenej štátnej podpory za 1. polrok roku 2008, kedy k 30.6.2008 bola vyplatená štátna podpora vo výške 13,4 mld. Kč., bolo na výplatu štátnej podpory za 1. polrok roku 2009 vydané zo štátneho rozpočtu o približne 1 mld. Kč menej.<sup>50</sup>

Celkový počet úverov dosiahol k 30.6.2009 hodnotu 980 tisíc úverov a oproti prvému štvrťroku 2009, kedy bolo k 31.3.2009 evidovaných celkovo 972 tisíc úverov, vzrástol za 2. štvrťrok roku 2009 o 8 tisíc úverov. Celkový objem úverov ku koncu 1. polroku 2009 dosiahol hodnotu 244 mld. Kč a vzrástol tak oproti stavu k 31.3.2009 o približne 10 mld. Kč. Nárast objemu úverov sa prejavil v náraste pomeru objemu úverov k nasporenej čiastke. Tento pomer sa oproti stavu na konci 1. štvrťroku roku 2009, kedy dosiahol hodnotu 60 %, zvýšil o 2 percentuálne body na hodnotu 62 % (stav k 30.6.2009).

#### 4.1.2.3 Stavebné sporenie v Nemecku

---

<sup>50</sup> www.mfcr.cz

Od vzniku stavebného sporenia zostal jeho základ, napriek určitým úpravám, prakticky nezmenený. Jeho podstatnou črtou je kombinácia úspor vlastných zdrojov a stavebného úveru s nízkymi úrokmi vo fáze financovania. Hlavnou výhodou stavebného sporenia sú pevné úrokové miery z poskytnutého úveru, ktoré sú istým druhom ochrany pred rastúcimi trhovými úrokovými sadzbami.

Podpora stavebného sporenia zo strany štátu je prostredníctvom štátnej prémie k stavebnému sporeniu a zamestnaneckej prémie. Pri optimálnom využití je výška štátnej prémie a sporivého príplatku na rok 88,06 eur pre samostatnú osobu a 176,11 eur pre manželský pár.

Štátnu prémie na bývanie môžu získať fyzické osoby, ktoré:

- na základe zmluvy o stavebnom sporení nasporili najmenej 50 eur
- dovŕšili najmenej 16 rokov (pre tých, ktorým zomreli obaja rodičia neexistuje žiadna veková hranica)
- podliehajú dani z príjmu (trvalým bydliskom alebo miestom obvyklého pobytu musí byť daná krajina)

Nárok na štátnu prémie k stavebnému sporeniu má každý sporiteľ, ktorého ročný zdaniteľný príjem nepresahuje 25 600 eur (samostatná osoba), resp. 51 200 eur (manželský pár). Výška maximálnej zvýhodnenej sumy je 512 eur ročne, v sadzbe 8,8 % pre jednotlivca a 1 024 eur ročne v sadzbe 8,8 % pre manželský pár. Maximálna výška štátnej prémie je teda 45,06 eur ročne (samostatná osoba) a 90,11 eur (manželský pár).

Tabuľka č. 20 **Štátna prémie k stavebnému sporeniu**

	<b>Samostatná osoba</b>	<b>Manželský pár</b>
<b>Sadzba prémie</b>	8,8 %, maximálne 512 € ročne	8,8 %, maximálne 1 024 € ročne
<b>Maximálna ročná prémie (v eur)</b>	45,06	90,11
<b>Príjmové hranice (v eur)</b>	25 600	51 200

\* ročný zdaniteľný príjem

Zdroj: spracované na základe [www.schweabisch-hall.de](http://www.schweabisch-hall.de)

Podmienkou pre získanie štátnej prémie (rovnako aj zamestnaneckého príspevku) bolo do roku 2009 využitie prostriedkov zo stavebného sporenia počas prvých 7 rokov sporenia len na účely bývania, pričom po uplynutí tohto obdobia sa mohla našetrená suma použiť na ľubovoľný účel.

Od roku 2009 nastala zmena a pre zmluvy o stavebnom sporení, ktoré boli uzatvorené od 1. 1. 2009 bude štátna stavebná prémie poskytovaná len v prípade, ak sa úspory neskôr využijú na činnosti v oblasti bývania, ako je výstavba, kúpa, rekonštrukcia alebo modernizácia nehnuteľnosti. Pokiaľ teda nebudú použité prostriedky zo stavebného sporenia (pri zmluvách uzatvorených od 1. 1. 2009) na účely súvisiace s bývaním, stavebná prémie bude musieť byť vrátená.

Pre zmluvy, ktoré boli uzatvorené do 31. 12. 2008 sa prémie viaže len na obdobie 7 rokov záväzku a aj naďalej platí, že bude poskytnutá aj vtedy, ak sa pôvodný zámer jej využitia na účely bývania, zmenil.

Výnimkou je poskytnutie štátnej prémie pre mladých ľudí do 25 rokov, pre ktorých zostáva aj v roku 2009 možnosť flexibilného využitia stavebného sporenia po uplynutí 7 ročnej záväznej lehoty.

Ďalším nástrojom podpory stavebného sporenia v Nemecku je tzv. zamestnanecká prémie k stavebnému sporení. Nárok na túto prémie má každý zamestnanec, ktorého maximálny ročný zdaniteľný príjem nepresiahol sumu 17 900 eur (jednotlivec), resp. sumu 35 800 eur (ak sa posudzuje spoločne manželský pár). Nárok na zamestnaneckú prémie má každý oprávnený pracovník vo výške 43 eur ročne, resp. manželský pár v sume 86 eur ročne, pričom sa vypočíta z maximálne zvýhodnenej sumy (470 eur, resp. 940 eur) v sadzbe 9 %.

Tabuľka č. 21 **Zamestnanecká prémie k stavebnému sporeníu**

	<b>Samostatná osoba</b>	<b>Manželský pár</b>
<b>Sadzba prémie</b>	9 %, maximálne 470 € ročne	9 %, maximálne 940 € ročne
<b>Maximálna ročná prémie (v eur)</b>	43	86
<b>Príjmové hranice (v eur)</b>	17 900	35 800

\* ročný zdaniteľný príjem

Zdroj: spracované na základe [www.schweabisch-hall.de](http://www.schweabisch-hall.de)

### 4.1.3 Štátny fond rozvoja bývania

#### 4.1.3.1 Štátny fond rozvoja bývania v Slovenskej republike

Štátny fond rozvoja bývania bol zriadený na základe zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania. S účinnosťou od 1.1.2004 je platný zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 607/2003 Z.z. v znení zákona č. 536/2004 Z.z., ktorý nahrádza zákon č.124/1996 Z.z.

Hlavným účelom tohto fondu je „financovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu“.<sup>51</sup>

Podporu zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) možno poskytnúť na:

- výstavbu bytu v bytovom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, výstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru,
- výstavbu bytu v rodinnom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, výstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru,
- výstavbu alebo dostavbu zariadenia sociálnych služieb alebo prestavbu nebytového priestoru na zariadenie sociálnych služieb, ktoré je určené pre občanov, ktorí potrebujú pomoc podľa osobitného predpisu,
- kúpu bytu,
- obnovu bytovej budovy
- výstavbu nájomného bytu v bytovom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, výstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru.<sup>52</sup>

Žiadateľom o podporu zo ŠFRB môže byť fyzická osoba, ktorá je občanom Slovenskej republiky a má trvalý pobyt na území Slovenskej republiky a dovŕšila vek 18 rokov, pričom táto osoba musí mať vlastný pravidelný príjem z podnikania alebo zo závislej činnosti alebo príjem podľa osobitného predpisu. Žiadateľom môže byť taktiež právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky.<sup>53</sup>

Druhom podpory zo ŠFRB sú úver a nenávratný príspevok, pričom rozhodujúcou formou podpory sú úvery.<sup>54</sup> Nenávratný príspevok môže byť poskytnutý len na úpravu

<sup>51</sup> § 1, ods. 1 Zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

<sup>52</sup> § 5, ods. 1 Zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

<sup>53</sup> § 7 Zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

<sup>54</sup> § 8, ods. 1 Zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

bytu pre občana s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorý má zdravotné postihnutie uvedené v prílohe zákona o ŠFRB. V tomto prípade ide o kompenzáciu nákladov na realizáciu bezbariérového bytu pre telesne ťažko postihnutého občana.<sup>55</sup>

Tabuľka č. 22 **Určenie minimálnej a maximálnej výšky príjmu domácnosti na účely poskytovania podpory zo ŠFRB**

<b>Domácnosť</b>	<b>Životné minimum domácnosti (v EUR)</b>	<b>1,3 násobok životného minima domácnosti (v EUR)</b>	<b>3,5 násobok životného minima domácnosti (v EUR)</b>
<b>Jednočlenná (plnoletá FO)</b>	185,19	240,75	648,17
<b>Dvojčlenná (plnoletá FO + dieťa)</b>	269,71	350,62	943,99
<b>Dvojčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO)</b>	314,37	408,68	1100,30
<b>Trojčlenná (plnoletá FO + 2 deti)</b>	354,23	460,50	1239,81
<b>Trojčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + dieťa)</b>	398,89	518,56	1396,12
<b>Štvorčlenná (plnoletá FO + 3 deti)</b>	438,75	570,38	1535,63
<b>Štvorčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 2 deti)</b>	483,41	628,43	1691,94
<b>Päťčlenná (plnoletá FO + 4 deti)</b>	523,27	680,25	1831,45
<b>Päťčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 3 deti)</b>	567,93	738,31	1987,76

Poznámky:

Sumy životného minima podľa zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (platné od 1.7.2009):

- plnoletá fyzická osoba: 185,19 €
- ďalšia plnoletá fyzická osoba: 129,18 €
- zaopatrené nepľnoleté dieťa: 84,52 €
- nezaopatrené dieťa: 84,52 €

Zdroj: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk)

#### 4.1.3.2 Štátny fond rozvoja bývania v Českej republike

Ďalším nástrojom financovania bytovej výstavby v Českej republike je Štátny fond rozvoja bývania zriadený zákonom číslo 211/2000 Zb. z 21. júla 2000, ktorého úlohou je:

<sup>55</sup> Výročná správa ŠFRB za rok 2008, URL: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk)

1. zhromažďovať finančné prostriedky určené na podporu bývania,
2. podporovať súkromné a obecné investície do výstavby bytov, opráv a modernizácie bytov a výstavby technickej infraštruktúry,
3. na plnenie úloh používať svoje finančné zdroje v súlade s § 3 zákona a v súlade s nariadením vlády, ktorými sú stanovené podmienky poskytovania štátnej podpory bývania podľa jednotlivých programov,
4. podľa týchto programov rozdeľovať finančné prostriedky určené na podporu bývania a dojednáva za tým účelom zmluvy s bankami, obcami ako aj s jednotlivými príjemcami podpory,
5. rozdeľovať príspevky z poskytnutých prostriedkov príslušných fondov Európskej únie podľa schválených projektov so zabezpečeným kofinancovaním,
6. poskytovať poradenské služby v oblasti realizácie programov poskytovania štátnej podpory v oblasti bývania,
7. analyzovať situáciu v bývaní a účinnosť štátnej podpory bývania a navrhovať Ministerstvu pre miestny rozvoj opatrenia v oblasti bytovej politiky.

Hlavné zdroje príjmov Štátneho fondu rozvoja bývania tvoria dotácie zo štátneho rozpočtu, splátky z poskytnutých úverov, príjmy z vydaných dlhopisov, výnosy z dlhopisov a hypotekárnych záložných listov, úroky z vkladov, poisťné plnenia, penále a iné platby, prostriedky zo štrukturálnych fondov Európskeho spoločenstva, výnosy z verejných zbierok organizovaných Fondom, dedičstvá a dary v prospech Fondu, prijaté pôžičky a úvery a ďalšie príjmy.<sup>56</sup>

#### *4.1.4 Mladomanželské pôžičky v Slovenskej republike*

System mladomanželských pôžičiek fungoval už od roku 1973 v socialistickom Československu. Mladomanželia mali v tej dobe možnosť zadovážiť si nehnuteľnosť, prípadne si ju zariadiť prostredníctvom pôžičky, ktorá bola vo výške 30 000 korún a neskôr 50 000 Kčs. Výška úroku bola 1 %, prípadne 2,5 % a viazala na účel použitia danej pôžičky. Nakoľko všetky tieto pôžičky mali dlhodobý charakter, nie všetky sú ešte splatené.<sup>57</sup>

Od roku 2010 by mal byť systém mladomanželských pôžičiek opäť realitou, pričom hlavným kritériom získania tohto druhu pôžičky bude vek a príjem. Ani jeden z manželov

---

<sup>56</sup> [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

<sup>57</sup> URL: <http://financie.etrend.sk/banky/mladomanzelske-pozicky-sa-vratia.html>



nesmie prekročiť vekovú hranicu 35 rokov a hrubý mesačný príjem oboch manželov nesmie prekročiť 2,6 násobok priemernej mesačnej nominálnej mzdy v národnom hospodárstve, pričom ani jeden z manželov nesmie čerpať dotovaný hypotekárny úver. Ak by sme brali do úvahy priemernú mzdu za prvý štvrťrok 2009, na zvýhodnenú pôžičku by mali nárok manželia s hrubým zárobkom nižším ako 1 847 eur. Ďalšou podmienkou bude, že aspoň jeden z manželov musí mať trvalý pobyt na území Slovenskej republiky a výška úveru, na ktorý sa bude vzťahovať príspevok od štátu nesmie prekročiť 10 000 eur.

Zvýhodnený úver pre mladých manželov bude podporovaný jednak zo strany štátu prostredníctvom štátneho príspevku a jednak zo strany bánk, ktoré znížia nimi ustanovenú sadzbu v zmluve o tomto úvere minimálne o 1,5 %. Ministerstvo financií má zámer určiť v zákone o štátnom rozpočte pre rok 2010 štátny príspevok pre mladých vo výške 3 %. Výška štátneho príspevku by sa mala každý rok upravovať v štátnom rozpočte, ale po priznaní by platili nezmenené pravidlá až do konca doby splatnosti úveru.

Výška výdavkov zo štátneho rozpočtu, ktorá bude na mladomanželské pôžičky vyčlenená, by mala v roku 2010 predstavovať sumu približne 7,34 milióna eur (220 miliónov Sk), pričom v budúcich rokoch sa predpokladá jej postupné zvyšovanie.<sup>58</sup>

Tabuľka č. 23 **Suma, ktorá sa ušetrí prostredníctvom mladomanželskej pôžičky**

	<b>Bežný spotrebný úver</b>	<b>Mladomanželský úver</b>
<b>Výška úveru</b>	10 000 €	10 000 €
<b>Dĺžka splácania úveru</b>	10 rokov	10 rokov
<b>Výška úroku (ročne)</b>	12 %	7,5 %*
<b>Mesačná splátka</b>	143,47 €	118,70 €
<b>Celková suma, ktorú klient zaplatí</b>	17 217 €	14 244 €
<b>Ušetrená suma za mesiac</b>	24,77 €	
<b>Celková ušetrená suma</b>	2973 €	

Poznámky:

\* štát zníži 3 % a banka odpustí 1,5 %

Zdroj: [http://peniaze.pravda.sk/mladomanzelske-pozicky-pridu-vo-volebnom-roku-2010-f73-/sk-puvery.asp?c=A090614\\_205029\\_sk\\_phypo\\_p45](http://peniaze.pravda.sk/mladomanzelske-pozicky-pridu-vo-volebnom-roku-2010-f73-/sk-puvery.asp?c=A090614_205029_sk_phypo_p45)

<sup>58</sup> spracované na základe článkov z denníka Pravda zo dňa 15. júna 2009 a zo dňa 11. septembra 2009, URL: <http://peniaze.pravda.sk/> a z Hospodárskych novín zo dňa 30.9.2009, URL: <http://hnonline.sk/>

## **4.2 Analýza vývoja cien nehnuteľností v Slovenskej republike a v Európskej únii**

### *4.2.1 Hlavné aspekty vývoja cien nehnuteľností na bývanie v Slovenskej republike*

Pre objektívne hodnotenie primeranosti vývoja cien nehnuteľností na bývanie nestačí len jednoduché porovnanie určitých vybraných parciálnych ukazovateľov, ale vývoj cien treba posudzovať v prvom rade vo vzťahu k vývoju základných makroekonomických veličín. V prípade, ak je vývoj cien aktív založený na nerealistických očakávaniach, ktoré sa zásadným spôsobom odchyľujú od aktuálneho a predpokladaného sociálno-ekonomického vývoja spoločnosti, možno uvažovať o tzv. cenových realitných bublinách.

Existujú rôzne prístupy k identifikácii a hodnoteniu finančnej nerovnováhy, resp. cenových bublín. Jednu skupinu možností poskytujú vybrané jednoduché ukazovatele, ako sú napr. ceny nehnuteľností a prenájmov, disponibilný príjem domácností, hodnota úverov, hrubý domáci produkt, výnosy rôznych druhov aktív, z nich vytvorené vhodné pomerné ukazovatele, ako aj ich trendy a podobne (cena/nájom, cena/príjem, úver/príjem, úver/HDP, vývoj cien nehnuteľností/vývoj alternatívnych výnosov rôznych aktív). Inú skupinu možností predstavujú modelové prístupy hodnotenia medzi investovaním do bývania a iných aktív, ako aj vplyvov rôznych faktorov na vývoj cien nehnuteľností na bývanie.

Cenová dostupnosť bývania je pomerne často používaný pomerný ukazovateľ pri hodnotení primeranosti vývoja cien nehnuteľností na bývanie v spoločnosti. Predstavuje pomer medzi úrovňou nominálnych disponibilných príjmov domácnosti a úrovňou cien nehnuteľností na bývanie.

Ceny nehnuteľností na bývanie a ceny aktív vo všeobecnosti sú dôležitými informáciami pre zabezpečenie primárneho cieľa menovej politiky, ktorým je cenová stabilita. Aj keď centrálna banka nestanovuje ciele v oblasti samotných cien aktív, musia im venovať primeranú pozornosť, keďže ceny aktív sú jedným z transmisných kanálov, prostredníctvom ktorých je ovplyvňovaná ekonomická aktivita a celková makroekonomická úroveň krajiny.

Menovou politikou možno ovplyvňovať ceny aktív skôr sprostredkovanou. Jednou z možností je realizácia obozretnej menovej politiky s tolerovaním rastúcej, resp. vysokej

dynamiky cien nehnuteľností na bývanie v určitom krátkom období, ako výmena za zvýšenie predpokladu zachovania cenovej a ekonomickej stability v dlhodobom horizonte. V kritických situáciách však centrálna banka môže pristúpiť aj k tzv. prepichnutiu cenovej bubliny, napr. výraznou zmenou základnej úrokovej sadzby.<sup>59</sup>

Tabuľka č. 24 **Bázický a medziročný index cien nehnuteľností na bývanie za SR**

Rok, štvrťrok	Cena v eur/m <sup>2</sup>	Zmeny celkových cien v %	
		rok 2002=100	medziročná zmena
2.Q 09	1 342	226,7	86,6
1.Q 09	1 413	238,7	95,7
<b>2008</b>	<b>1 511</b>	<b>255,3</b>	<b>122,1</b>
4.Q 08	1 479	249,9	106,4
3.Q 08	1 542	260,5	119,9
2.Q 08	1 549	261,7	131,2
1.Q 08	1 476	249,3	134,5
<b>2007</b>	<b>1 238</b>	<b>209,2</b>	<b>123,9</b>
4.Q 07	1 391	234,9	132,5
3.Q 07	1 286	217,2	125,4
2.Q 07	1 180	199,4	120,5
1.Q 07	1 097	185,3	116,3
<b>2006</b>	<b>1 000</b>	<b>168,9</b>	<b>116,8</b>
4.Q 06	1 050	177,4	117,5
3.Q 06	1 025	173,2	118,0
2.Q 06	980	165,5	118,0
1.Q 06	944	159,4	113,7
<b>2005</b>	<b>856</b>	<b>144,6</b>	<b>89,7</b>
4.Q 05	894	151,0	
3.Q 05	869	146,9	
2.Q 05	830	140,3	
1.Q 05	830	140,2	
<b>2004</b>	<b>954</b>	<b>161,2</b>	<b>115,4</b>
<b>2003</b>	<b>827</b>	<b>139,6</b>	<b>139,6</b>
<b>2002</b>	<b>592</b>	<b>100,0</b>	-

Zdroj: NBS 2009, URL: <http://www.nbs.sk/>

Medziročný vývoj cien nehnuteľností v Slovenskej republike má prevažne stúpajúci trend, pričom výnimkou je rok 2005, kedy ceny nehnuteľností poklesli medziročne o 10,3

<sup>59</sup> Cár, M.: Vývoj cien nehnuteľností na bývanie a prenájmov v SR v 1. štvrťroku 2008, [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)

% a takisto rok 2008, v ktorom sa od druhej polovice roka prejavil medziročný pokles o 1,8 %. Na základe vývoja cien za prvé dva štvrtroky 2009 možno s určitosťou predpovedať opäť medziročný pokles cien všetkých nehnuteľností na bývanie na Slovensku.

Tabuľka č. 25

**Ceny nehnuteľností na bývanie  
podľa typu bytu a domu (v € za 1 m<sup>2</sup>)**

Rok, štvrtrok	Byty	v tom:					Domy	v tom:		Byty, domy spolu
		1-i	2-i	3-i	4-i	5-i +		dom	vila	
2.Q 09	1372	1503	1424	1286	1302	1547	1196	1156	1777	1342
1.Q 09	1447	1596	1508	1352	1356	1543	1259	1222	1733	1413
<b>2008</b>	<b>1574</b>	<b>1806</b>	<b>1655</b>	<b>1452</b>	<b>1416</b>	<b>1472</b>	<b>1270</b>	<b>1256</b>	<b>1877</b>	<b>1511</b>
4.Q 2008	1521	1701	1600	1408	1399	1553	1276	1257	2079	1479
3.Q 2008	1600	1856	1672	1462	1439	1500	1247	1231	1974	1542
2.Q 2008	1619	1873	1695	1492	1432	1434	1292	1282	1779	1549
1.Q 2008	1555	1793	1655	1447	1396	1402	1266	1256	1677	1476
<b>2007</b>	<b>1276</b>	<b>1453</b>	<b>1355</b>	<b>1203</b>	<b>1157</b>	<b>1306</b>	<b>1130</b>	<b>1115</b>	<b>1730</b>	<b>1238</b>
4.Q 2007	1458	1675	1542	1376	1320	1346	1204	1192	1693	1391
3.Q 2007	1332	1550	1405	1247	1208	1321	1155	1140	1755	1286
2.Q 2007	1206	1368	1281	1129	1112	1290	1098	1082	1724	1180
1.Q 2007	1108	1219	1192	1060	987	1269	1064	1048	1749	1097
<b>2006</b>	<b>998</b>	<b>1068</b>	<b>1062</b>	<b>959</b>	<b>928</b>	<b>1098</b>	<b>1004</b>	<b>992</b>	<b>1603</b>	<b>1000</b>
4.Q 2006	1059	1153	1138	1014	968	1188	1022	1012	1492	1050
3.Q 2006	1029	1102	1083	997	965	1147	1013	1000	1624	1025
2.Q 2006	972	1028	1023	940	911	1034	1001	987	1688	980
1.Q 2006	933	990	1005	885	866	1022	980	968	1608	944
<b>2005</b>	<b>841</b>	<b>885</b>	<b>866</b>	<b>819</b>	<b>783</b>	<b>941</b>	<b>915</b>	<b>901</b>	<b>1498</b>	<b>856</b>
4.Q 2005	881	941	918	847	824	835	938	924	1516	894
3.Q 2005	852	924	890	825	756	836	932	918	1525	869
2.Q 2005	814	836	829	798	773	1166	901	890	1442	830
1.Q 2005	815	837	828	808	778	927	890	871	1506	830
<b>2004</b>	<b>932</b>	<b>1054</b>	<b>1008</b>	<b>888</b>	<b>831</b>	<b>727</b>	<b>977</b>	<b>980</b>	<b>906</b>	<b>954</b>
<b>2003</b>	<b>815</b>	<b>887</b>	<b>877</b>	<b>778</b>	<b>768</b>	<b>716</b>	<b>839</b>	<b>832</b>	<b>988</b>	<b>827</b>
<b>2002</b>	<b>602</b>	<b>585</b>	<b>654</b>	<b>605</b>	<b>565</b>	<b>619</b>	<b>582</b>	<b>576</b>	<b>718</b>	<b>592</b>

Zdroj: NBS 2009, URL: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-typu-bytu-a-domu>

Z tabuľky číslo 25 vyplýva, že ceny nehnuteľností na Slovensku od roku 2002 do roku 2004 rástli, pričom v roku 2003 a 2004 bol zaznamenaný prudký nárast až o vyše 40 % v porovnaní s rokom 2002. Markantný nárast cien nehnuteľností na bývanie v tomto období možno pripísať predpokladanému ďalšiemu zvyšovaniu ich cien po vstupe Slovenskej republiky do Európskej únie. V prvom polroku 2005 došlo k spomaleniu dynamiky dopytu po nehnuteľnostiach a v súvislosti s tým aj k poklesu cien všetkých nehnuteľností, pričom v druhom polroku bol opäť zaznamenaný postupný nárast. Na začiatku roku 2006 nastal výrazný nárast cien nehnuteľností o vyše 60 % v porovnaní s rokom 2002. Ceny nehnuteľností až do polovice roka 2008 opäť rástli. Tento vývoj cien nehnuteľností na bývanie bol ovplyvňovaný takými ukazovateľmi, ktoré úzko súvisia s vývojom výkonnosti ekonomiky, resp. hrubého domáceho produktu. K vzostupu cien nehnuteľností v značnej miere prispel najmä príchod zahraničných investorov a silný ekonomický rast krajiny, pričom na Slovensku je výkonnosť ekonomiky značne ovplyvňovaná najmä rozvojom automobilového priemyslu. Priaznivé ekonomické prostredie vytvorilo predpoklady pre rast zamestnanosti, zlepšovanie kúpyschopnosti obyvateľstva a relatívne jednoduchý prístup k obstaraniu nehnuteľnosti či už prostredníctvom vlastných alebo úverových zdrojov. Pretrvávajúca nerovnováha medzi dopytom a ponukou na realitnom trhu je hlavným dôvodom rastúcich cien nehnuteľností v tomto období v podmienkach Slovenskej republiky.

Približne od druhej polovice roka 2008 začali ceny nehnuteľností prudko klesať, čo bolo spôsobené najmä vplyvom svetovej hospodárskej krízy a s tým súvisiacej rastúcej nezamestnanosti. V 1. kvartáli roku 2009 poklesli ceny všetkých nehnuteľností na bývanie v priemere o 4,3 % v porovnaní s 1. kvartálom roku 2008, pričom najväčší pokles cien bol zaznamenaný u jednoizbových bytov, ktorý činil 6,5 % a naopak najmenší pokles cien bol vykázaný u bytov s počtom izieb 5 a viac, ktorý nadobudol hodnotu 0,6 %. V 2. kvartáli roku 2009 ceny nehnuteľností aj naďalej klesali, pričom pokles bol ešte výraznejší ako v prvom štvrtroku roku 2009 a nadobudol hodnotu 13,4 % v porovnaní s 2. kvartálom roku 2008. Na základe výmery bytu sa v prepočte na 1 m<sup>2</sup> v 2. kvartáli roku 2009 najviac platilo za jednoizbové byty a to 1 503 eur/m<sup>2</sup> a byty s 5 a viac izbami, kde bola táto suma na úrovni 1 547 eur/m<sup>2</sup>. Najmenej financií si vyžiadala kúpa trojizbového bytu, ktorého cena bola vo výške 1286 eur/m<sup>2</sup>. Do konca roka 2009 ešte môže dojsť k miernemu poklesu všetkých cien nehnuteľností, pričom nárast sa podľa viacerých analytikov predpokladá až začiatkom roka 2010.

Tabuľka č. 26 **Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov (v € za 1 m<sup>2</sup>)**

Rok, štvrt'rok	SR spolu	v tom:							
		BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2.Q 09	1342	1731	941	727	777	902	805	913	926
1.Q 09	1413	1828	992	755	818	905	839	960	966
<b>2008</b>	<b>1511</b>	<b>1972</b>	<b>1006</b>	<b>744</b>	<b>830</b>	<b>945</b>	<b>851</b>	<b>1137</b>	<b>1051</b>
4.Q 2008	1479	1910	1036	781	867	961	856	1108	1031
3.Q 2008	1542	1991	1055	796	854	973	853	1159	1157
2.Q 2008	1549	2019	1019	751	863	964	866	1186	1054
1.Q 2008	1476	1968	915	648	736	883	831	1093	960
<b>2007</b>	<b>1238</b>	<b>1666</b>	<b>799</b>	<b>517</b>	<b>612</b>	<b>709</b>	<b>686</b>	<b>812</b>	<b>747</b>
4.Q 2007	1391	1859	858	607	690	818	820	978	833
3.Q 2007	1286	1720	801	551	627	759	741	863	755
2.Q 2007	1180	1587	794	475	583	680	638	748	681
1.Q 2007	1097	1498	743	436	550	580	542	660	721
<b>2006</b>	<b>1000</b>	<b>1376</b>	<b>712</b>	<b>387</b>	<b>473</b>	<b>507</b>	<b>512</b>	<b>581</b>	<b>612</b>
4.Q 2006	1050	1449	714	413	523	542	540	607	631
3.Q 2006	1025	1414	719	393	481	499	523	600	581
2.Q 2006	980	1350	707	371	485	499	492	580	610
1.Q 2006	944	1292	708	370	405	488	490	536	625
<b>2005</b>	<b>856</b>	<b>1148</b>	<b>648</b>	<b>365</b>	<b>345</b>	<b>452</b>	<b>422</b>	<b>522</b>	<b>592</b>
4.Q 2005	894	1207	672	363	399	468	472	529	588
3.Q 2005	869	1160	659	353	323	464	452	539	569
2.Q 2005	830	1107	635	375	345	445	383	514	632
1.Q 2005	830	1119	627	370	313	431	381	508	580
<b>2004</b>	<b>954</b>	<b>1285</b>	<b>659</b>	<b>573</b>	<b>630</b>	<b>439</b>	<b>505</b>	<b>779</b>	<b>505</b>
<b>2003</b>	<b>827</b>	<b>1180</b>	<b>400</b>	<b>405</b>	<b>437</b>	<b>504</b>	<b>472</b>	<b>490</b>	<b>465</b>
<b>2002</b>	<b>592</b>	<b>779</b>	<b>370</b>	<b>361</b>	<b>457</b>	<b>404</b>	<b>356</b>	<b>462</b>	<b>359</b>

Zdroj: NBS 2009, URL: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>

Realitný trh je v jednotlivých regiónoch Slovenska značne diferencovaný, pričom výrazná je najmä rozdielna intenzita vo vývoji priemerných cien nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji v porovnaní s ostatnými krajmi Slovenska. Na základe štatistických údajov Národnej banky Slovenska sú najvyššie ceny nehnuteľností na bývanie v už spomínanom Bratislavskom kraji, kde sa tieto hodnoty pohybovali od roku 2002 na úrovni 779 eur/m<sup>2</sup>, pričom do polovice roku 2008 rástli (výnimkou je rok 2005, kedy mierne

poklesli) a nadobudli historicky najvyššiu hodnotu, a to 2019 eur/m<sup>2</sup>, čo predstavuje nárast o 61,4 %. V 2. štvrtroku 2009 v porovnaní s 1. štvrtkom 2009 poklesli ceny nehnuteľností v rovnakej miere v Bratislavskom aj v Trnavskom kraji o približne 5,3 %, pričom v Žilinskom kraji bol pokles len vo výške 0,3 %. V medziročnom porovnaní však poklesli priemerné ceny nehnuteľností v Bratislavskom kraji o 14,3 % a naopak pokles v Trnavskom a Žilinskom kraji bol podobný, približne vo výške 7 %. Najnižšie ceny nehnuteľností na bývanie sú od roku 2005 v Nitrianskom kraji, kde bola táto hodnota na konci roka 2008 na úrovni 744 eur/m<sup>2</sup>, čo je o 62,3 % menej ako bolo v tom istom roku v hlavnom meste a jeho okolí. Ak vezmeme do úvahy, že priemerná veľkosť 3-izbového bytu je 68 m<sup>2</sup>, tak v 2. štvrtroku 2009 by bolo možné v Nitrianskom kraji kúpiť byt už za približne 50 000 eur. V prípade Bratislavského kraja, kde bola výška cien nehnuteľností na bývanie v 2. štvrtroku 2009 na úrovni 1731 eur/m<sup>2</sup>, by sme byt rovnakej rozlohy kúpili približne o 58 % drahšie, a to v hodnote 117 708 eur.

#### 4.2.1.1 Porovnanie dostupnosti nehnuteľností v závislosti od priemerných miezd

Tabuľka č. 27 **Počet rokov sporenia na obstaranie si bývania v Bratislavskom kraji**

<b>Rok</b>	<b>Priemerná cena nehnuteľnosti (v eur)<sup>1)</sup></b>	<b>Priemerná mesačná mzda (v eur)</b>	<b>Priemerná ročná mzda (v eur)<sup>2)</sup></b>	<b>Počet rokov potrebných na splatenie nehnuteľnosti<sup>3)</sup></b>
1993	29 543	178,55	2142,6	13,8
1996	34 854	270,66	3247,92	10,7
1998	43 152	332,04	3984,48	10,8
2002	52 972	448,48	5381,76	9,8
2003	80 240	476,83	5721,96	14
2004	87 380	525,29	6303,48	13,9
2005	78 064	573,39	6880,68	11,3
2006	93 568	622,75	7473	12,5
2007	113 288	668,72	8024,64	14,1
2008	134 096	723,03	8676,36	15,5

Poznámky:

<sup>1)</sup> priemerná cena 3-izbového bytu v Bratislavskom kraji o rozlohe 68 m<sup>2</sup>, pričom ceny do roku 2002 sú získané na základe vlastných zisťovaní a ceny od roku 2002 sú počítané na základe tabuľky číslo 10

<sup>2)</sup> priemerná ročná mzda vypočítaná vynásobením priemernej mesačnej mzdy v národnom hospodárstve v danom roku a 12 mesiacmi, získaná z databázy Slovstat,

<sup>3)</sup> berieme do úvahy počet rokov pri nezmenenej výške priemernej mesačnej mzdy v národnom hospodárstve

Zdroj: vlastná tabuľka zostavená na základe údajov o cenách nehnuteľností z Národnej banky Slovenska, (URL: [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)) a priemernej mesačnej mzdy v národnom hospodárstve z databázy Slovstat, (URL: <http://portal.statistics.sk>)

Z číselných údajov v tabuľke číslo 27 vidíme nárast cien priemernej mesačnej mzdy v národnom hospodárstve Slovenskej republiky a zároveň nárast priemerných cien 3-izbových bytov na bývanie (v našom prípade o rozlohe 68 m<sup>2</sup>) v Bratislavskom kraji. Kým počet rokov potrebných na akumuláciu finančných prostriedkov na zaobstaranie si vlastného bytu mal z dostupných údajov od roku 1993 do roku 2002 klesajúcu tendenciu, od roku 2003 do roku 2008 zaznamenal prevažne rast a v roku 2008 dosiahol doposiaľ svoje maximum a to 15,5 roka.

Tabuľka č. 28      **Percentuálna zmena ceny nehnuteľností a priemernej mesačnej mzdy**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Percentuálna zmena ceny nehnuteľnosti	1	1,52	1,09	0,9	1,2	1,21	1,18
Percentuálna zmena priemernej mesačnej mzdy	1	1,06	1,1	1,09	1,09	1,07	1,08

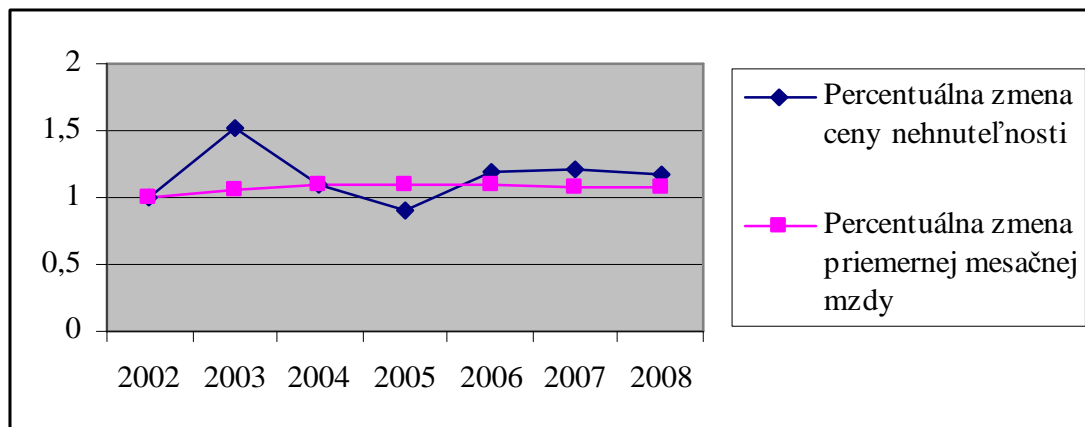
Zdroj: Tabuľka zostrojená na základe údajov v tabuľke č. 27

Sledovaním zmien cien nehnuteľností a výšky priemernej mesačnej mzdy v národnom hospodárstve danej krajiny je zaujímavé skúmať elasticity dopytu. V tabuľke č. 27 sledujeme vývoj priemernej ceny nehnuteľnosti a priemernej mzdy. Rovnovážny stav bol zaznamenaný v roku 2004. Priemerná mzda v tomto roku dosahovala úroveň 525,29 eur a percentuálna zmena priemernej mzdy bola 1,1 % a percentuálna zmena priemernej ceny nehnuteľnosti nadobudla hodnotu 1,09 % (priemerná cena nehnuteľnosti bola 87 380 eur).<sup>60</sup> (Grafické znázornenie poskytuje graf č. 9)

<sup>60</sup> Vidová, J.: Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života, Daniel NETRI 2008, str. 22 – 23, ISBN 978-80-969567-8-4



Graf č. 9 **Percentuálna zmena ceny nehnuteľností a priemernej mesačnej mzdy**



Zdroj: Graf zostrojený na základe údajov v tabuľke č. 28

#### 4.2.1.2 Porovnanie priemerných cien 3-izbových bytov v Bratislavskom kraji

Tabuľka č. 29 **Priemerné ceny za m<sup>2</sup> 3-izbových bytov (65 – 80 m<sup>2</sup>)**

Mesto	Január	Február	Marec	Apríl	Máj	Jún	Júl	August
Bratislava - Staré mesto	2530	2329	2289	2169	2152	2088	2041	2001
Bratislava - Nové mesto	1910	1844	1751	1721	1736	1711	1699	1703
Bratislava - Ružinov	1650	1549	1559	1549	1552	1589	1535	1539
Bratislava - Rača	1620	1530	1573	1597	1528	1568	1588	1525
Bratislava - Dúbravka	1470	1424	1437	1378	1387	1377	1411	1388
Bratislava - Petržalka	1440	1394	1372	1352	1344	1355	1350	1364
Bratislava - Karlova Ves	1510	1468	1373	1394	1375	1425	1352	1369
Bratislava - Lamač	1590	1441	1374	1307	1314	1339	1368	1370
Bratislava - Podunajské Biskupice	1430	1415	1363	1358	1345	1375	1394	1344
Bratislava - Devínska Nová Ves	1480	1419	1425	1402	1416	1441	1381	1340
Bratislava - Vrakuňa	1450	1437	1417	1391	1385	1367	1378	1326
Senec	1330	1384	1259	1203	1212	1133	1117	1243
Pezinok	1340	1304	1198	1253	1242	1184	1223	1215

Zdroj: <http://www.cenynehnuteľnosti.com/index.html>

V úvode treba poznamenať, že ceny v tabuľke číslo 29 sú počítané z ponukových cien verejne dostupných zdrojov, v ktorých je zahrnutá aj provízia realitnej kancelárie. V prípade bežných 3-izbových bytov je táto provízia vo výške od približne 1300 - 3300 eur. Do priemeru sú implikované rekonštruované byty, byty s pekným výhľadom, byty v tichom prostredí, dobrou dopravnou dostupnosťou a taktiež byty, ktoré majú protikladné vlastnosti.<sup>61</sup>

V priebehu roka 2009 (od januára do augusta) boli v Bratislave cenovo najdostupnejšie 3-izbové byty v mestskej časti Petržalka, Lamač a Poddunajské Biskupice. Ceny sa tu pohybovali v priemere od 1307 eur/m<sup>2</sup> do 1440 eur/m<sup>2</sup>. V prípade Petržalky je tento cenový vývoj ovplyvnený najmä jej zlou povest'ou, ktorá bola hlavne v minulosti spájaná s vyššou kriminalitou zapríčinenou najmä vekovým zložením obyvateľstva. V súčasnosti je však situácia odlišná, čo je spôsobené realizáciou projektu „Bezpečné bývanie“, kedy sa domy uzatvorili a zamkli pomocou DEK kľúčov v spojení s využívaním kamerových systémov. V súčasnosti sa kriminalita v Petržalke nijako výrazne nelíši od ostatných mestských častí a má stále klesajúcu tendenciu. Petržalka je mestská časť s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe a napriek tomu, že je bohatá na zeleň, má po Starom meste najmenší podiel zelenej plochy na jedného obyvateľa zo všetkých bratislavských mestských častí. Spojenie s centrom mesta je z Petržalky pomerne rýchle a momentálne je zabezpečované mestskou hromadnou autobusovou dopravou, avšak mesto Bratislava plánuje vybudovať aj paralelnú električkovú trasu cez Starý most, čo môže v budúcnosti zvýšiť atraktivitu tejto bratislavskej mestskej časti. Nachádzajú sa tu hlavné cestné ťahy Panónska cesta, Dolnozemska cesta a Einsteinova ulica, ktorej stredom prechádza diaľnica D1 spájajúca hraničný prechod s Rakúskom a diaľnicu smerom na Žilinu. Petržalka disponuje veľmi dobrou občianskou vybavenosťou. Nachádza sa tu nemocnica na Antolskej ulici, zdravotné strediská, nákupné centrum Aupark, viacero hypermarketov, veľký počet základných a stredných škôl, Ekonomická univerzita v Bratislave a je tu taktiež veľa možností na šport, kultúru a trávenie voľného času.

Najatraktívnejšími mestskými časťami v Bratislave sú Staré mesto a Nové mesto nasledované Ružinovom a Račou. Ceny 3-izbových bytov sa v Starom meste držali počas roka 2009 na najvyššej úrovni, pričom v januári 2009 boli na úrovni 2530 eur/m<sup>2</sup>, čo je o 43,5 % viac ako v najlacnejšej mestskej časti Podunajské Biskupice. Hlavným dôvodom týchto neúmerne vysokých cien je najmä blízkosť historického centra mesta spolu

---

<sup>61</sup> <http://www.cenynehnutelnosti.com/info.html>

s Bratislavským hradom. Je to turistami najnavštevovanejšia časť Bratislavy a okrem historických pamiatok sa tu nachádza nespočetné množstvo barov, reštauračných zariadení, galérií, štátnych inštitúcií, veľvyslanectiev a konzulátov. V bratislavskej mestskej časti Ružinov sa nachádzali ceny bytov v januári 2009 na úrovni 1650 eur/m<sup>2</sup> a hlavným dôvodom týchto vysokých cien je okrem dobrej dopravnej dostupnosti do centra mesta aj dostatok zelene.

#### *4.2.1.3 Faktory ovplyvňujúce ceny bytov*

Medzi hlavné faktory určujúce ceny bytových jednotiek zaraďujeme najmä lokalitu, v ktorej sa daný bytový dom nachádza, pričom platí, že najdrahšie byty sú v centrách miest, pričom sa nerozlišuje, či ide o staré alebo nové nehnuteľnosti. Čím je byt vzdialenejší od centra, tým je jeho cena nižšia, neplatí to však vždy, výnimkou sú najmä byty v novostavbách. Ďalším dôležitým faktorom je veľkosť bytu. Najlacnejšie sú byty, ktoré majú najmenej m<sup>2</sup>, teda garsónky a jednoizbové byty, avšak v prepočte na m<sup>2</sup> sú tieto byty zároveň aj najdrahšími. Po takomto druhu bytov je z hľadiska ich ceny najväčší dopyt. Nasledujúcim parametrom je stav bytu, pričom byty, ktoré prešli kompletnou rekonštrukciou sa predávajú za vyššie ceny. Zohľadňuje sa tu najmä výmenu okien, podláh a bytového jadra. Dopyt po nezrekonštruovaných starých bytoch je značne menší, sú však o niečo lacnejšie. Takisto ako dobrý stav bytu ovplyvňuje cenu samotného bytu aj stav bytového domu, v ktorom sa daná bytová jednotka nachádza. Pod stavom bytového domu sa myslí najmä to, či je daný dom zateplený, v akom stave sú spoločné priestory, či je uzamykateľný vchod a taktiež funkčnosť výťahov. Vek bytu má tiež dosť podstatný vplyv na jeho cenu, pričom platí pravidlo, čím starší je byt, tým je aj lacnejší, výnimkou sú však byty v tehlových domoch. Medzi ďalšie faktory zaraďujeme poschodie, kde z vlastnej skúsenosti môžeme podotknúť, že byty na najvyššom poschodí sú v lete horúce od rozpálenej strechy a naopak v zime je v nich chladnejšie, keďže nad nimi nie je ďalšia vykúrená bytová jednotka. V bytoch na prízemí býva taktiež chladnejšie, s čím sú spojené aj väčšie náklady na vykurovanie. Ceny v takýchto bytoch môžu byť v niektorých prípadoch a to najmä v starších bytových domoch až o 10 – 15 % nižšie. Dopravná dostupnosť, možnosť zaparkovať v bezprostrednej blízkosti domu a tiché prostredie sú taktiež nezanedbateľnými faktormi určujúcimi cenu bytov a taktiež ich atraktivitu.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Sivák, R.: Rozvoj bankového sektora, bytová výstavba a financovanie bývania v Slovenskej republike, In. Mena, bankovníctvo, finančné trhy: Zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie, Ekonóm 2007, ISBN 978-80-225-2422-3

#### *4.2.2 Hlavné makroekonomické aspekty vývoja cien nehnuteľností v Európskej únii*

Ceny bytov a domov v jednotlivých krajinách Európskej únie vykazujú podstatne odlišné trendy. Kým v krajinách ako Španielsko, Belgicko, Írsko, Veľká Británia a Nórsko bol v posledných rokoch zaznamenaný prudký nárast cien nehnuteľností na bývanie, v krajinách ako je Rakúsko, Nemecko a Švajčiarsko bola naopak dynamika vývoja cien nehnuteľností podstatne nižšia. Tieto odlišné trendy však nemožno vysvetliť ekonomickou snahou jednotlivých dobiehajúcich krajín, keďže niektoré z najvyšších mier rastu cien nehnuteľností sa začali prejavovať aj v rozvinutých krajinách.

Na vysvetlenie a pochopenie vývoja cien na trhu nehnuteľností je dôležité analyzovanie a stanovenie makroekonomických podmienok a finančnej stability a to najmä z troch dôvodov:

1. Všetky ekonomické aktivity spojené s bývaním (výstavba, rekonštrukcia, údržba a veľa ďalších rozličných služieb súvisiacich s nákupom, predajom a financovaním nehnuteľností, ktoré zahŕňajú aktivity bánk, sprostredkovateľov nehnuteľností, znalcov, notárov a podobne) majú významný podiel na tvorbe hrubého domáceho produktu a zamestnanosti, pričom tieto aktivity, ktoré sa vo veľa krajinách podieľajú odhadom 5 až 10 percentami na tvorbe HDP, sú ovplyvnené vývojom cien nehnuteľností.
2. Vývoj cien nehnuteľností je dôležitým determinantom hrubého a čistého bohatstva sektoru domácností a s tým súvisiacich rozhodnutí o výške spotreby a úspor jednotlivých domácností. Vo veľa krajinách je nehnuteľnosť najväčšie úžitkové aktívum a vývoj cien na trhu s nehnuteľnosťami môže mať podstatný dopad na spotrebu a rast, pričom tento dopad môže byť buď priamy, alebo cez tzv. „úverový kanál“, kedy nehnuteľnosť slúži ako zábezpeka k pôžičke.
3. Ak sú ceny nehnuteľností na trhu príliš vysoké (nadhodnotené) alebo príliš nízke, môžu ohroziť finančnú a ekonomickú stabilitu.

#### 4.2.2.1 Vývoj cien nehnuteľností vo vybraných krajinách Európskej únie

Ceny nehnuteľností v Európe vzrástli v posledných rokoch na doteraz najvyššiu úroveň, pričom však existujú veľké rozdiely v cenách bytov a domov medzi jednotlivými krajinami. Priemerné nominálne ceny nehnuteľností sa za posledné desaťročie prudko zvýšili vo všetkých európskych krajinách s výnimkou Nemecka, kde tieto ceny poklesli. Z hľadiska reálnych hodnôt boli ceny nehnuteľností stabilné, alebo len nepatrne poklesli v Nemecku, Rakúsku, Švajčiarsku a Portugalsku, až do momentu, kedy nastal markantný vzostup cien nehnuteľností v iných krajinách, pričom disponibilný príjem na osobu sa čoraz viac prepadal a neudržal krok s rastúcimi cenami nehnuteľností.

Európske krajiny sú klasifikované do troch hlavných skupín z hľadiska reálneho ocenenia nehnuteľností. Prvá skupina „the fast lane“ (doslovný preklad jazdný pruh pre predchádzanie) pozostáva z krajín, ktoré mali priemernú cenu nehnuteľností počas rokov 2005 - 2007 vyššiu ako dvojnásobnú v porovnaní s obdobím od roku 1985. Táto skupina zahŕňa krajiny ako Španielsko, Belgicko, Írsko, Veľká Británia, Holandsko a Francúzsko. Druhú skupinu „the average performers“ (v doslovnom preklade priemerní účinkujúci) pozostáva z krajín, ktorých reálna cena nehnuteľností od polovice 80. rokov neustále rastie (okolo 50 – 100 %) a zahŕňa škandinávске krajiny, Taliansko a Grécko. Do tretej skupiny, tzv. „the slow movers“ (v doslovnom preklade pomalí posunovači) patrí Nemecko, Rakúsko, Švajčiarsko a Portugalsko, teda krajiny, v ktorých boli posledné dve desaťročia reálne ceny nehnuteľností stabilné alebo mierne poklesli.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> preložené z publikácie Hilbers, P., Hoffmaister A.W., Banerji, A., Shi, H.: House price development in Europe: A comparison, International Monetary Fund, October 2008, [www.imf.org](http://www.imf.org)

Tabuľka č. 30

## Index reálnych cien nehnuteľností (1985=100)

	2007	Priemer 2005-2007	Priemer 1970-2007	Odchýlka od priemeru 2007	Štandardná odchýlka	Nárast v jednotlivých rokoch		
						2005	2006	2007
<b>"First lane"</b>								
Španielsko	395	379	182	213	83	10,2	6,8	2,9
Írsko	361	346	155	206	79	9,1	8,4	2,8
Belgicko	360	339	163	197	71	15,2	8,8	5
Holandsko	328	317	173	155	73	2,4	33,6	3,5
Veľká Británia	302	283	137	165	62	3	3,8	8,3
Francúzsko	229	223	126	104	35	9,8	5,8	1,8
<i>Priemer</i>	329	314	156	173	67	8,3	6,2	4,1
<b>"Average performers"</b>								
Švédsko	209	191	130	79	27	7,8	11,2	8,8
Nórsko	207	186	108	99	32	6,8	10,6	11,6
Dánsko	197	183	105	92	29	15,2	19,1	2,6
Taliansko	180	174	124	55	26	5,3	3,8	2,6
Fínsko	159	152	106	53	24	5,6	5,8	4,3
Grécko	154	159	135	19	24	3,7	-2,6	-3
<i>Priemer</i>	184	174	118	66	27	7,4	8	4,5
<b>"Slow movers"</b>								
Portugalsko	106	108	107	-1	5	0,1	-0,9	-1,3
Švajčiarsko	98	97	98	1	13	0,5	0,8	1,3
Nemecko	85	86	102	-17	7	-3,4	-1,3	-1,7
Rakúsko	83	82	87	-4	13	2,9	1,7	1,5
<i>Priemer</i>	93	93	98	-5	10	0	0,1	-0,1
<b>Porovnanie s USA</b>	175	172	112	63	23	8,6	5,3	0,1

Zdroj: Hilbers, P., Hoffmaister A.W., Banerji, A., Shi, H.: House price development in Europe: A comparison, International Monetary Fund, October 2008, www.imf.org

#### 4.2.2.2 Trh s nehnuteľnosťami a ceny bytov vo Veľkej Británii

Priemerné regulované ceny bytov v Anglicku boli v roku 2008 vo výške 244 893 eur. Najdrahšie nehnuteľnosti z hľadiska druhu boli v roku 2008 samostatne stojace domy, ktorých cena sa pohybovala vo výške 406 221 eur a najlacnejšie boli tzv. „purpose built flats“ (účelovo stavané byty), ktoré sa predávali za 206 592 eur. Priemerná cena, ktorú zaplatili za nehnuteľnosť tzv. „first time buyers“ (v doslovnom preklade ľudia, ktorí si kúpili svoju prvú nehnuteľnosť), bola 189 183 eur, čo je o 116 063 eur menej ako sú schopní zainvestovať ľudia, ktorí už nejakú nehnuteľnosť v minulosti vlastnili. Taktiež

priemerný príjem majiteľov svojich prvých nehnuteľností preukázaný na účely hypotekárneho úveru bol nižší (47 586 eur), a to o 24 373 eur.<sup>64</sup>

Tabuľka č. 31 **Priemerné ceny nehnuteľností v Anglicku**

Rok	Prízemný dom - bungalow	Samostatne stojaci dom	Dvojdom	Radový dom	Byt alebo mezonet v prestavanom dome	Účelový byt alebo mezonet	Všetky nehnuteľnosti
1998	97 090	147 200	82 494	72 228	96 873	70 935	<b>94 367</b>
1999	104 992	162 672	91 921	82 400	115 131	85 290	<b>106 769</b>
2000	119 312	179 063	101 665	90 317	124 373	94 311	<b>117 189</b>
2001	130 886	199 983	114 722	100 941	140 160	104 271	<b>130 212</b>
2002	159 516	232 895	130 747	114 419	172 168	119 333	<b>148 018</b>
2003	189 046	288 610	160 096	139 631	190 257	145 147	<b>179 594</b>
2004	218 192	324 132	187 421	164 823	189 990	171 419	<b>208 006</b>
2005	234 599	345 483	203 139	176 536	179 475	183 861	<b>220 137</b>
2006	252 452	360 135	218 712	189 204	184 413	198 405	<b>236 355</b>
2007	273 221	391 478	237 754	208 433	208 655	214 482	<b>257 810</b>
2008	266 474	404 207	238 645	220 997	208 111	205 867	<b>262 841</b>

Poznámky: prepočet cien urobený na základe kurzu libry voči euru podľa kurzu Národnej banky Slovenska k 29. 01. 2010 – 1 eur = 0,86655 GBP

Zdroj: Housing and Planning Statistics 2009, Communities and Local Government: London, str. 38, ISBN 978 1 4098 1976 9, URL: [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)

<sup>64</sup> prepočet cien urobený na základe kurzu libry voči euru podľa kurzu Národnej banky Slovenska k 29.1.2010 – 1 eur = 0,86655 GBP

## 5 Diskusia

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 je východiskovým dokumentom štátu v oblasti bývania, ktorý definuje hlavný cieľ, pôsobnosť jednotlivých subjektov v oblasti rozvoja bývania, jednotlivé formy bývania, hospodárenie s bytovým fondom ako aj hlavné prioritné úlohy, ktoré je z hľadiska napĺňania jednotlivých princípov koncepcie potrebné realizovať.

Jednou z foriem bývania, ktoré vytyčuje táto koncepcia, je nájomné bývanie, ktoré je aj podľa môjho názoru jedným z hlavných problémov v oblasti bývania v Slovenskej republike. Z hľadiska porovnania podielu nájomných bytov na Slovensku a v jednotlivých krajinách Európskej únie, je tento ukazovateľ na veľmi nízkej úrovni. Pri cenách nehnuteľností, aké sa v súčasnosti pohybujú na trhu s bytmi je prakticky nemožné kúpiť si byt alebo dom z vlastných zdrojov a prihliadnúc aj na výšku nezamestnanosti, existuje dosť veľké percento ľudí, ktorí nie sú schopní si sami zaobstarať adekvátne bývanie. Z pohľadu koncepcie je potrebné venovať zvýšenú pozornosť nájomnému bývaniu, či už vo verejnom alebo aj v súkromnom nájomnom sektore, s čím ja osobne súhlasím a navrhovala by som, aby štát prostredníctvom jednotlivých obcí, štátnych neziskových organizácií, prípadne rôznych verejno-súkromných partnerstiev inicioval a vkladal viac finančných zdrojov do tejto oblasti.

Z hľadiska súčasného stavu bytovej výstavby ako aj cien nehnuteľností na Slovensku je zrejmé, že prevažuje ponuka nad dopytom, pričom tento fakt podľa môjho názoru nesúvisí len s hospodárskou krízou, ale najmä s tým, že podstatná časť tejto ponuky nie je schopná uspokojiť požiadavky prevažnej väčšiny ľudí, ktorí majú záujem o kúpu nehnuteľnosti. Ceny nehnuteľností na Slovensku síce za posledné obdobie poklesli (i keď nie tak dramaticky ako v niektorých krajinách Európskej únie), ide tu však najmä o pokles cien starších nehnuteľností, pričom ceny novostavieb sú stále na veľmi vysokej úrovni. Tento faktor potom súvisí s veľkým počtom neobsadených bytov, pričom ceny týchto nehnuteľností ešte podľa môjho názoru budú musieť klesnúť, ak ich developeri budú chcieť predať. Zaujímavým a v dnešnej dobe podľa mňa aj nevyhnutným prostriedkom na podporu predaja a na zvýšenie motivácie o kúpu bytov v novostavbách, by v súčasnosti mali byť aj rôzne bonusy ako napríklad parkovacie či garážové miesto zdarma, kuchynská linka, pivnica a podobne.

Čo sa týka Bratislavy a jej okolia, tu sa pohybujú ceny bytov neúmerne vysoko a z môjho pohľadu je to spôsobené najmä tým, že Bratislava je veľkým lákadlom pre



mnohých ľudí z celého Slovenska, či už sú to študenti, ktorí sem prídu študovať a po skončení štúdia tu aj ostanú alebo ľudia, ktorí o prácu prišli, zamestnávajú sa tu a časom sa sem presťahujú aj so svojou rodinou. Podľa môjho názoru je Bratislava porovnateľná s inými rozvinutými regiónmi v Európskej únii, najmä čo sa týka plátov, keďže si tu mnohé veľké zahraničné firmy otvárajú svoje pobočky a platy prispôsobujú svojmu všeobecnému štandardu, ktorý sa vymyká štandardu plátov na ostatnom území Slovenskej republiky. Na základe tohto sú potom ceny bytov spojené s rôznymi špekuláciami a veľkými očakávaniami predajcov a nezodpovedajú ich reálnej hodnote.

Z hľadiska foriem financovania bytovej výstavby majú podľa môjho názoru nezastupiteľnú hodnotu najmä hypotekárne úvery, ktoré v mnohých krajinách jednoznačne prevažujú nad inými formami financovania bývania. Keďže aj ja budem určite v blízkej dobe uvažovať nad kúpou vlastného bytu, zvolila by som si ako najideálnejšiu kombináciu financovania mojej nehnuteľnosti hypotekárny úver so štátnym príspevkom pre mladých, a to samozrejme za predpokladu, ak budem spĺňať maximálnu príjmovú hranicu, ktorá sa od apríla 2010 znížila na 936,26 eur. Keďže je tento úver ohraničený aj maximálnou poskytnutou sumou 49 790,88 eur, na zvyšnú chýbajúcu sumu by som si zobrala hypotekárny úver, ktorý však už bude závisieť od jednotlivých bánk a ich podmienok.

V súčasnosti, teda v roku 2010, sa ceny bytov podľa môjho názoru dostali na najnižšiu možnú úroveň a z môjho pohľadu je ideálne obdobie na kúpu vlastnej nehnuteľnosti. Ak aj ceny bytov ešte poklesnú, tak tento pokles, ako som už vyššie spomínala, už nebude taký prudký ako doposiaľ a skôr sa bude jednať o ceny novostavieb ako o ceny starších bytov. Pri rozhodovaní, či si radšej kúpiť starší byt, ktorý je síce lacnejší, treba doň však zvyčajne investovať ešte ďalšie finančné prostriedky, alebo drahšiu novostavbu, by som si určite zvážila všetky plusy a mínusy. Ako plus pre starší byt by som uviedla v prvom rade nižšiu kúpnu cenu alebo susedov, ktorí sú už zabývaní a nebudeme teda pri nasťahovaní vystavení hluku spôsobenému prerábaním okolitých bytov. Záporní sú v tomto prípade najmä ďalšie investície do rekonštrukcie, nižší komfort bývania alebo horší stav celého bytového domu. Pri novostavbách je najväčším kladom vyšší komfort bývania, obvykle aj zaujímavejšie dispozičné riešenie ako u starších bytov, minimálne investície do opráv počas mnohých rokov ako aj zvyšujúca sa hodnota bytu. Okrem vyššej ceny bytu je mínusom aj horšia infraštruktúra, dostupnosť MHD (toto samozrejme neplatí o novostavbách v centrách miest, ale skôr v okrajových mestských lokalitách) ako aj úvodné obdobie sťahovania a rôznych rekonštrukcií, keďže tam noví majitelia prichádzajú postupne v priebehu určitého časového obdobia.

Ako sa budú vyvíjať ceny nehnuteľností závisí od toho, ako sa bude vyvíjať ekonomika krajiny, či sa udrží tento trend, či bude dostatočne kúpyschopné obyvateľstvo, dostatok nových projektov a v eurozóne rovnako dostupné hypotéky. Preto by ľudia, ktorí jednak očakávajú ešte prudší pokles cien, prípadne váhajú nad tým, či radšej kúpiť starší byt alebo novostavbu, mali dobre zvážiť všetky vyššie uvedené skutočnosti.

## Záver

Bývanie možno považovať za jeden z hlavných elementov boja proti sociálnemu vylúčeniu. Má dopady na zdravie, osobnú bezpečnosť a sociálny život obyvateľov, s ohľadom na skutočnosť, že nedostatok primeraného bývania má negatívne účinky na každú zložku ľudského života. Pokiaľ je spájané s nedostatkom, možno ho považovať za príčinu sociálneho odcudzovania.

Povojnové obdobie bolo v Československu charakteristické hromadnou bytovou výstavbou, ktorá sa realizovala za pomoci štátu. Bývanie bolo dostupné pre všetkých obyvateľov či už z hľadiska samotných cien nehnuteľností ako aj z hľadiska nízkych výdavkov na bývanie. Koncept hromadnej bytovej výstavby fungoval do roku 1989, teda do pádu socializmu. Po tomto období bola prenesená zodpovednosť za zabezpečenie si vlastného bývania na samotného občana.

Bytová výstavba sa po roku 1989 postupne utlmovala a v roku 1995 dosiahla svoje minimum. Situácia sa však postupne začala zlepšovať po spustení systému hypotekárneho financovania po roku 1998.

Od roku 2004, teda od vstupu Slovenskej republiky do Európskej únie, sa Slovensko postupne približuje viacerými ukazovateľmi vyspelým krajinám západnej Európy, stále však nedosahuje ich úroveň. Zvýšiť intenzitu bytovej výstavby, zlepšiť stav existujúceho bytového fondu, podporovať nájomné bývanie, alebo vo všeobecnosti zabezpečiť fyzickú aj cenovú dostupnosť bývania, toto všetko sú ciele, ktoré by mali byť realizované prostredníctvom existujúcich nástrojov podpory bývania a vyčleňovaním väčšieho množstva finančných prostriedkov štátneho rozpočtu do oblasti bývania. Je nevyhnutnosťou brať do úvahy najmä multiplikačné efekty investícií do bývania a jeho rozvoja.

Ceny nehnuteľností sú v jednotlivých krajinách tvorené vzájomným pôsobením veľkého počtu faktorov. Demografický vývoj je faktorom, ktorý v sebe zahŕňa viac individuálnych premenných ako je celkový počet obyvateľov, počet obyvateľov v jednotlivých vekových kategóriách, veková štruktúra obyvateľstva alebo priemerná veľkosť domácností. Ekonomické faktory, a to najmä ekonomický rast, ovplyvňujú dopyt po nehnuteľnostiach pozitívne, resp. negatívne, pričom nárast dopytu súvisí najmä s rastom disponibilných príjmov obyvateľstva. Ďalšími ekonomickými faktormi sú aj výška inflácie a výška úrokovej miery na hypotekárne úvery. Štrukturálne zmeny v spoločnosti, a to najmä starnutie populácie, má taktiež veľa efektov pôsobiacich na ceny nehnuteľností, ktoré sú však ťažko predvídateľné. Okrem týchto faktorov treba ešte spomenúť rôzne

psychologické vplyvy, špekulatívne aktivity, náhodné udalosti na trhu ako aj globalizačné trendy.

Z hľadiska vývoja hypotekárnych úverov vo svete možno konštatovať, že takmer vo všetkých krajinách došlo v tomto desaťročí k rýchlemu rastu objemu úverov. Všeobecný rýchly rast objemu hypotekárnych úverov je však faktom takmer všade vo svete a nemožno ho vysvetliť inak, ako kombináciou, už vyššie spomenutých, globalizačných faktorov a štrukturálnych zmien v spoločnosti. Najdôležitejším vplyvom v pozadí bola harmonizácia úrokových mier na hypotekárne úvery a ich následný prudký pokles po roku 2000. Ponuka relatívne lacných úverov nie je len výsledkom zavedenia eura, ale aj uvoľnenej monetárnej politiky väčšiny centrálnych bánk vo svete. Z hľadiska pomerov objemu hypotekárnych úverov k disponibilným príjmom je Slovensko na tom lepšie ako európsky priemer. Treba však spomenúť, že podiel obyvateľstva s hypotékou je na Slovensku nižší ako vo vyspelejších krajinách.

Do budúcnosti možno predpokladať, že ceny nehnuteľností vďaka kríze už nebudú rásť tak rýchlo a aj banky sú opatrnejšie a úvery už neposkytujú za tak výhodných podmienok ako to bolo doteraz. Ceny bytov sú však ešte stále dosť drahé na to, aby si ich najmä mladí ľudia masovo kupovali prostredníctvom hypoték alebo iných foriem financovania. Teda bez ohľadu na to, že u nás byty chýbajú, záujem pri súčasných cenách nemôže byť rovnaký ako pred niekoľkými rokmi

## Použitá literatúra

### Knižné zdroje:

- 1) JANÁČKOVÁ, H. 2002. Bytové politiky v zemích Evropské unie. In *Medzinárodné vzťahy na prahu 3. tisícročia, Rozširovanie EÚ ako míľnik?: zborník prác 1. medzinárodnej vedeckej konferencie doktorandov*. Bratislava : vydavateľstvo Ekonóm, 2002. 249 s. ISBN 80-225-1562-0.
- 2) PECHOVÁ, M. 2006. Bytová politika. In Husáková, M. a kol. 2006. *Sociálna politika*. Bratislava: vydavateľstvo Ekonóm, 2006. 152 s. ISBN 80-225-2215-5.
- 3) PECHOVÁ, M. 2006. Bytová politika. In Stanek, V a kol. 2006. *Sociálna politika*. Bratislava: vydavateľstvo Sprint, 2006. 391 s. ISBN 80-89085-66-0.
- 4) Ročenka Stavebníctva SR 2008. 2008. Bratislava: Štatistický úrad SR, 2008. 101 s. ISBN 978-80-89358-03-8.
- 5) SIVÁK, R. 2007. Rozvoj bankového sektora, bytová výstavba a financovanie bývania v Slovenskej republike. In *Mena, bankovníctvo, finančné trhy: zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie*. Bratislava: vydavateľstvo Ekonóm, 2007. 448 s. ISBN 978-80-225-2422-3.
- 6) VIDOVÁ, J. 2008. *Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života*. Bratislava: vydavateľstvo Daniel NETRI, 2008. 98 s. ISBN 978-80-969567-8-4.
- 7) VIDOVÁ, J. 2007. Financovanie bývania prostredníctvom neziskových organizácií. *Verejná správa a partnerstvo: recenzovaný zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie*. Bratislava: Katedra verejnej správy a regionálneho rozvoja NHF EU, 2007. ISBN 978-80-225-2425\_4.

### Odborné časopisy:

- 8) CHOVANCOVÁ, B – ORBANOVÁ, E. 2008. Realitný trh vo svete a na Slovensku. In *Manažment podniku 2008: 3. medzinárodná vedecká konferencia 25. apríla 2008* [elektronický zdroj]. Bratislava: Bratislavská vysoká škola práva, 2008.
- 9) EUROPEAN MONETARY FUND. 2009. *Factsheet 2009*. United Kingdom: 2009. Dostupné na internete: [www.imf.org](http://www.imf.org).
- 10) VIDOVÁ, J. 2009. Bytová výstavba v Českej republike a spôsoby jej financovania. In *Ekonomické spektrum: odborný on-line časopis o ekonomii a ekonomike* [elektronický zdroj]. Bratislava: CAESaR-Centrum vzdelávania, vedy a výskumu, 2009. ISSN 1336-9105, s. 14 – 25.

- 11) VIDOVÁ, J. 2007. Financovanie bytovej výstavby v Slovenskej republike. In *Ekonomické rozhlady: vedecký časopis Ekonomickej univerzity v Bratislave*. Bratislava: Ekonomická univerzita v Bratislave, 2007. ISSN 0323-262X. roč. 36, č. 2, s. 244 – 255.

#### **Legislatíva:**

- 12) Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2008. Dostupné na internete: <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/source/document/003870a.pdf>.
- 13) Konceptia rozvoja bytovej výstavby schválená uznesením vlády SR č.1026/1999. MVRRSR. Dostupné na internete: [www.build.gov.sk/mvrrsr/source/document/000266.doc](http://www.build.gov.sk/mvrrsr/source/document/000266.doc)
- 14) Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2010 schválená vládou SR uznesením č. 635 z roku 2005. MVRR SR.
- 15) Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2015 schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010. MVRR SR.
- 16) Opatrenie Ministerstva financií č. 373/2007 Z.z. o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2008.
- 17) Výročná správa o ŠFRB za rok 2008. Dostupné na internete: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk).
- 18) Zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších prepisov.
- 19) Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon).
- 20) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

#### **Internetové stránky:**

- 21) CÁR, M. 2008. *Vývoj cien nehnuteľností na bývanie a prenájmov v SR v 1. štvrtroku 2008*. Dostupné na internete: [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk).
- 22) HILBERS, P. - HOFFMAISTER A. W. - BANERJI, A. - SHI, H. 2008. *House price development in Europe. A comparison* International Monetary Fund, 2008. Dostupné na internete: [www.imf.org](http://www.imf.org).
- 23) COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT. 2009. *Housing and Planning Statistics 2009*. London: 2009. Dostupné na internete: [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk). ISBN 978 1 4098 1976 9.
- 24) [www.acss.cz](http://www.acss.cz)
- 25) [www.bsa.org.uk](http://www.bsa.org.uk)

- 26) [www.build.gov.sk](http://www.build.gov.sk)
- 27) [www.businessinfo.cz](http://www.businessinfo.cz)
- 28) [www.casopisstavebnictvi.cz](http://www.casopisstavebnictvi.cz)
- 29) [www.cenynehnutel'nosti.com](http://www.cenynehnutel'nosti.com)
- 30) [www.csob.sk](http://www.csob.sk)
- 31) [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- 32) [www.derivat.sk](http://www.derivat.sk)
- 33) [www.dexia.sk](http://www.dexia.sk)
- 34) [www.europarl.europa.eu](http://www.europarl.europa.eu)
- 35) [www.e-hypoteka.sk](http://www.e-hypoteka.sk)
- 36) [www.finance.sk](http://www.finance.sk)
- 37) [www.finance.gov.sk](http://www.finance.gov.sk)
- 38) [www.financnik.sk](http://www.financnik.sk)
- 39) [www.financne-produkty.sk](http://www.financne-produkty.sk)
- 40) [www.hnonline.sk](http://www.hnonline.sk)
- 41) [www.mbank.sk](http://www.mbank.sk)
- 42) [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
- 43) [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)
- 44) [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)
- 45) [www.otpbank.sk](http://www.otpbank.sk)
- 46) [www.peniaze.pravda.sk](http://www.peniaze.pravda.sk)
- 47) [www.portal.gov.sk](http://www.portal.gov.sk)
- 48) [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)
- 49) [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk)
- 50) [www.slsp.sk](http://www.slsp.sk)
- 51) [www.statistics.sk](http://www.statistics.sk)
- 52) [www.tatrabanka.sk](http://www.tatrabanka.sk)
- 53) [www.unicreditbank.sk](http://www.unicreditbank.sk)
- 54) [www.vlada.gov.sk](http://www.vlada.gov.sk)
- 55) [www.volksbank.sk](http://www.volksbank.sk)
- 56) [www.vub.sk](http://www.vub.sk)
- 57) [www.wolf.sk](http://www.wolf.sk)
- 58) [www.zsps.sk](http://www.zsps.sk)