

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 je rámcový dokument, ktorý v širšom kontexte formuluje ciele a priority štátu pre oblasť bývania, definuje nástroje na ich dosiahnutie, a zároveň charakterizuje úlohy jednotlivých aktérov, ktorí sa na rozvoji bývania podieľajú. Stanovuje aj konkrétne prioritné úlohy spolu s ich nositeľmi, ktoré sa majú splniť do roku 2020.

Východiská koncepcie

Celosvetové skúsenosti potvrdzujú, že samotné trhové mechanizmy nestačia na dostatočne pružné riešenie bytových potrieb všetkých skupín obyvateľstva. Krajiny preto uplatňujú rôzne podporné nástroje, aby zvýšili **dostupnosť bývania** pre vybrané skupiny obyvateľstva a jeho kvality pre všetkých. Jednotlivé národné koncepcie sa líšia v súvislosti s konkrétnym historickým vývojom, ako aj ekonomickou a sociálnou situáciou.

Zodpovednosť pri zabezpečovaní bývania a jeho rozvoja sa tradične delí medzi občanov, verejný sektor reprezentovaný štátom a samosprávou a súkromný sektor, jednak komerčný, ale aj neziskový. Jednotliví aktéri majú pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania špecifické úlohy, cieľom je, aby sa **vhodne doplnili a pôsobili previazane**.

O bývaní ako základnej ľudskej potrebe sa diskutuje nielen na európskej, ale aj celosvetovej úrovni. Pri hľadaní optimálnych riešení sa presadzuje **koncept udržateľnosti bývania**, ktorý vychádza z previazanosti troch súvisiacich aspektov: ekonomického, sociálneho a environmentálneho. Tento koncept formuluje najnovšie aj Ženevská charta OSN o udržateľnom bývaní prijatá v roku 2014. Vychádza z neho aj naša Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. Tá zároveň **nadväzuje na predchádzajúce koncepcie**, ktoré boli na Slovensku prijaté a rozpracované v predchádzajúcom období.

Aktuálna situácia v oblasti bývania na Slovensku

- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011)
 - 5 397 036 obyvateľov
 - 1 994 897 bytov, z toho 1 776 698 obývaných bytov
 - 370 bytov (329 obývaných bytov) na 1000 obyvateľov (priemer EÚ je viac ako 420 bytov na 1000 obyvateľov)
 - 3% bytov – verejný nájomný sektor
 - 16 500 bytov – priemerný počet dokončených bytov ročne

- viac ako 1/2 bytových domov a viac ako 1/3 rodinných domov je obnovená

• Priority štátnej bytovej politiky

- Rozvoj nájomného sektora
- Komplexná obnova existujúceho bytového fondu

Nástroje, ktorými štát podporuje rozvoj bývania

Priame nástroje

- **dotácie MDVRR SR** na obstaranie nájomných bytov, technickej vybavenosti a odstránenie systémových porúch bytových domov (zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z.)
- **zvýhodnené úvery ŠFRB** smerované predovšetkým na obstarávanie nájomných bytov a obnovu bytového fondu (zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania)

Nepriame nástroje

- **štátny príspevok** k hypotekárnym úverom a štátny príspevok pre mladých k hypotekárnym úverom (zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)
- **štátna prémia** k stavebnému sporeniu (zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov)
- **program štátnej podpory obnovy bytového fondu** formou poskytovania **bankových záruk za úvery**

Vlastnícke bývanie

Vlastnícke bývanie na Slovensku predstavuje dominantnú a preferovanú formu. **Viac ako 90% bytov je vo vlastníctve ich užívateľov**, čo predstavuje jeden z najvyšších podielov v celej EÚ. Súčasne viac ako 3% bytových a rodinných domov bolo postavených pred rokom 1990, čo zvyšuje nároky na ich údržbu a obnovu.

Medzi dlhodobé priority štátu preto v tomto segmente patrí **obnova bytového fondu** s cieľom znížiť jeho energetickú náročnosť a zvyšovať jeho kvalitu.

Sociálne bývanie

Významnú úlohu pre zachovanie sociálnej súdržnosti zohráva **verejný nájomný sektor**, označovaný aj ako sociálne bývanie, ktorý funguje na neziskovom princípe. Je to zároveň segment, kde sa najviac uplatňuje zásah štátu do trhu s bývaním. Štát sa prostredníctvom podpory sociálneho bývania snaží zvýšiť **dostupnosť bývania** pre znevýhodnené skupiny obyvateľov, ale aj pre tých, ktorí si vzhľadom na svoje príjmy nedokážu zabezpečiť primerané bývanie na voľnom trhu. Podpora má podobu dotácií a výhodných úverov na výstavbu bytov, ale aj regulácie ceny nájmu a možnosti príspevku na bývanie.

V súčasnosti tento segment bytového trhu zabezpečujú obce a mestá. Predstavuje to pre samosprávu národné úlohy, najmä s ohľadom na nutnosť dlhodobej starostlivosti o tento bytový fond. Veľkou výzvou na najbližšie obdobie je preto etablovanie takých organizácií súkromného sektora, ktoré by zabezpečovali nájomné bývanie v **neziskovom režime**.

Do tohto sektora môžeme začleniť aj doteraz nesprivatizované **družstevné byty** z minulosti, ktorých počet na základe údajov zo SODB 2011 predstavuje 3,5% podiel z obývaných bytov.

Súkromné nájomné bývanie

Podiel súkromného nájomného sektora predstavuje na základe odborného odhadu približne 3% zo všetkých obývaných bytov. Takýto nízky podiel má negatívny vplyv na **mobilitu pracovnej sily a flexibilitu bytového trhu**, preto je potrebné hľadať vhodné riešenia, ako zvýšiť počet nájomných bytov na Slovensku. Úlohou do budúcnosti je preto hľadanie **efektívnych nástrojov**, ktoré zvýšia záujem súkromného sektora investovať do výstavby nájomných bytov a do ich následnej dlhodobej prevádzky.

Nové nástroje pre zvyšovanie dostupnosti a kvality bývania

Zámerom štátnej bytovej politiky je nielen **zachovať existujúci systém ekonomických nástrojov**, ale aj prostredníctvom nových opatrení a nástrojov **stimulovať rozvoj bývania a zvýšiť jeho dostupnosť**.

Cieľom je predovšetkým zachovať podiel finančných výleňovaných zo štátneho rozpočtu na bývanie a udržať dynamiku obnovy bytového fondu, ale aj vytvoriť podmienky a nástroje na rozvoji súkromného nájomného sektora a neziskového sektora. Z hľadiska cenovej dostupnosti bývania je cieľom zaviesť samostatný **príspevok na bývanie** a aktualizovať podmienky **regulovaného nájomného** vo verejnom nájomnom sektore.

Byty vo verejnom nájomnom sektore podporené zo štátneho rozpočtu v rokoch 2000 – 2013

