



V nájme ďalej zájdeš

Podpora bývania na Slovensku



November 2019

Zhrnutie

Na Slovensku je nízka regionálna mobilita pracovnej sily jedným zo zdrojov vysokých rozdielov v miere nezamestnanosti medzi krajinami. Na regionálnu mobilitu významne vplyva aj trh s bývaním. Kým vlastníctvo bytov vplyva na mobilitu negatívne, dostupnosť nájomných bytov mobilitu zvyšuje. Podiel nájomných bytov je na Slovensku oproti EÚ výrazne nižší. Samosprávy, predovšetkým mestá, nedostatočne využívajú existujúce možnosti financovania nájomného bývania. Opatrenia ako napr. povinný podiel nájomných bytov v nových developerských projektoch s možnosťou financovania cez Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB), presmerovanie väčšej časti prostriedkov zo ŠFRB do výstavby nových nájomných bytov, či umožnenie primeraného zvyšovania nájmov v bytoch s regulovaným nájomom môžu pomôcť zvýšiť podiel nájomných bytov a zlepšiť dostupnosť bývania na Slovensku.

Autori

Jozef Kubala jozef.kubala@mfsr.sk
Vladimír Peciar vladimir.peciar@mfsr.sk

PodĎakovanie

Za cenné rady a pripomienky autori ďakujú Petrovi Harvanovi, Jurajovi Cenkerovi, Tomášovi Mesárošovi, Lucii Šrámkovej (všetci IFP), Nine Beňovej (OZ Proti prúdu), Jurajovi Suchánkovi (Inštitút urbánneho rozvoja), Karolovi Machánkovi (CORWIN), Borisovi Hrbáňovi (Magistrát mesta Bratislava) a Sekcii bytovej politiky a mestského rozvoja na Ministerstve dopravy a výstavby SR. Dáta potrebné pre uskutočnenie analýzy poskytol Štátny fond rozvoja bývania, Bencont Group a.s. a Ministerstvo dopravy a výstavby SR.

Za akékoľvek zostávajúce chyby a nepresnosti zodpovedajú autori.

Upozornenie

Materiál prezentuje názory autorov a Inštitútu finančnej politiky, ktoré nemusia nutne odzrkadľovať oficiálne názory Ministerstva financií SR. Cieľom publikovania analýz Inštitútu finančnej politiky (IFP) je podnecovať a zlepšovať odbornú a verejnú diskusiu na aktuálne ekonomické témy. Citácie textu by preto mali odkazovať na IFP (a nie MF SR) ako autora týchto názorov.

Obsah

Hlavné závery	4
Odporúčania	5
Úvod	7
1 Situácia na trhu s bývaním	9
2 Nástroje politiky bývania	13
2.1 Nástroje podporujúce nájomné bývanie a obnovu bytového fondu	15
2.2 Nástroje podporujúce prevažne vlastnicke bývanie.....	21
3 Dobrá prax v zahraničí	24
Zoznam použitej literatúry	27
Príloha č. 1: Alokácia podpory bývania zo ŠFRB a dotácií MDV po okresoch	28
Príloha č. 2 Alokácia podpory vlastnickeho bývania (podporené hypotéky) po okresoch	29
Príloha č. 3 – Porovnanie nájomov v Bratislave a výpočet reprezentatívnej hypotéky	30

Hlavné závery

Na Slovensku je nízka regionálna mobilita jedným zo zdrojov nedostatočného využitia pracovnej sily. V medzinárodnom porovnaní sa Slováci sťahujú za prácou oveľa menej než v susedných krajinách EÚ. Nezamestnanosť je na Slovensku výrazne regionálne diferencovaná a nízka mobilita na trhu práce negatívne pôsobí na ekonomický rast. Vlastnícke bývanie môže v strednodobom horizonte znižovať mobilitu a spomaliť pokles nezamestnanosti. Nájomníci sa dokážu ľahšie presťahovať za prácou.

Trh s bývaním je jedným z faktorov vplývajúcich na regionálnu mobilitu pracovnej sily. Politiky bývania majú vplyv na celkovú ekonomickú výkonnosť a životný štandard. Ovplyvňujú použitie úspor domácností ako aj mobilitu pracovnej sily.

Slovensko má slabo rozvinutý trh s nájomným bývaním. Trhové ako aj regulované nájomné sa vyznačuje slabou ponukou a vysokým dopytom. Nedostatočná ponuka nájomných bytov tak ďalej tlačí na rast cien nájomov a zhoršuje dostupnosť nájomného bývania. Pre zlepšenie dostupnosti verejného nájomného bývania je dôležitá úzka spolupráca so samosprávami a aktívnejšie zapojenie samospráv pri jeho rozvoji.

Podiel nájomných bytov s regulovaným nájomom je na Slovensku oproti EÚ výrazne nižší. Slovensko má v porovnaní s krajinami EÚ nadpriemerný podiel bytov, ktoré sú vo vlastníctve ich obyvateľov. Podiel nájomných bytov s regulovaným nájomom sa v čase nezvyšuje.

Podpora štátu na Slovensku smeruje najmä do obnovy bytov z dôvodu zlého technického stavu veľkej časti bytového fondu. Podiel štátnej podpory na vlastné bývanie sa od roku 2010 znižuje. Tento vývoj nemá za následok zvýšenie podielu podpory nájomného bývania, ale podielu obnovy bytového fondu. V roku 2016 až 60 % štátnej podpory v oblasti bývania smerovalo do obnovy.

Štátna podpora rozvoja bývania je smerovaná vo väčšej miere do rozvinutejších krajov, teda tam, kde je zvýšený dopyt po pracovnej sile. Až na Bratislavu to platí aj v prípade podpory nájomného bývania. Bratislava využíva štátnu podporu rozvoja nájomného bývania len v minimálnej miere.

Na príklade Bratislavy je možné vidieť, že hypotéky predstavujú relatívne lacnejšiu voľbu oproti bývaniu v komerčnom nájme. Nízke úrokové sadzby a dlhodobo vysoký dopyt po nájomnom bývaní v Bratislave spôsobujú, že mesačná splátka hypotéky je nižšia ako prenájom rovnakého bytu na voľnom trhu. Obmedzovanie hypoték zo strany NBS môže sťažiť dostupnosť vlastníckeho bývania a tým prispieť k rastu dopytu po nájomnom bývaní. Pri nedostatočnej ponuke nájomných bytov to môže mať neželané negatívne dôsledky v podobe vyšších cien nájomov.

Odporúčania

Stanoviť jasné priority a ciele bytovej politiky. Ciele koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020 (Koncepcia)¹ sú formulované obširnejšie. Tento fakt súvisí s veľkou legislatívnou roztrieštenosťou v oblasti bývania². Štátna bytová politika má mať jasný cieľ, ktorý chce podporou bývania dosiahnuť – zvýšenie mobility pracovnej sily, zvýšenie fertility, či zlepšenie podmienok bývania (zníženie počtu preplnených domácností, či integráciu marginalizovaných komunit). Aktuálne nastavenie bytovej politiky nezaručuje, že sa jednotlivé nástroje budú navzájom dopĺňať. V prípade konfliktu je potrebné mať jasné priority. V rámci prioritizácie cieľov koncepcie do budúcnosti³ by malo byť kľúčové zvýšenie celkového počtu bytov a zvýšenie podielu nájomných bytov s trhovým nájomom, ako aj cenovo dostupných nájomných bytov. Tento cieľ by mal byť stanovený konkrétnymi hodnotami a ambícia by mala dosiahnuť v týchto parametroch aspoň priemer EÚ. Koncepcia by mala poukázať aj na ostatné súčasné deficity v oblasti dostupnosti bývania a na základe konkrétnych opatrení smerovať k ich odstráneniu.

Princípy, ktorými by sa mala riadiť podpora bývania ak má za cieľ zvýšiť mobilitu pracovnej sily:

- Podporovať zvýšenie dostupnosti nájomného bývania najmä v rozvinutých regiónoch s nedostatkom pracovnej sily.
- Nepodporovať vlastnícke bývanie nízko príjmových domácností⁴.
- Ak podporovať vlastnícke bývanie, tak iba stredne príjmovým domácnostiam. Podpora by mala byť smerovaná najmä na mladé rodiny a regionálne diferencovaná vzhľadom na rozdielnu cenu nehnuteľností medzi regiónmi.

Zaviesť povinný podiel nájomných bytov s regulovaným nájomom v nových developerských projektoch⁵. Pri nových developerských projektoch, ktoré žiadajú o stavebné povolenie od roku 2020, by sa tento podiel mohol pohybovať na úrovni od 5 % do 10 %. Jednou z možností ako podporiť výstavbu takýchto bytov v projekte bude prostredníctvom výhodného úveru zo ŠFRB. Tento podiel by sa mal uplatňovať vo väčších mestách v úzkej spolupráci so samosprávou. Mesto bude stanovovať max. výšku nájmu v týchto bytoch ako %-ný podiel z priemernej/mediánovej mzdy v danom kraji. Výška regulovaného nájomného by mala zohľadňovať aj príjem rodiny.

Umožniť vyplácanie poplatku za rozvoj vo forme mestských nájomných bytov. V súčasnosti môže obec vyberať poplatok za rozvoj, ktorý má následne povinnosť investovať do sociálnej vybavenosti danej lokality. Jednou z možností využitia zdrojov z poplatku za rozvoj je výstavba sociálneho bývania. Legislatívnu úpravu sa môže stanoviť možnosť úhrady⁶ časti poplatku za rozvoj priamo vo forme nájomných bytov s regulovaným nájomom.

Zaviesť príspevky na nájomné bývanie pre pracujúcich. Nájomníci pliaci trhové nájomné sú mobilnejší v porovnaní s nájomcami pliacimi regulované nájomné. Keďže výška nájomného v trhovom nájomných bytoch môže byť v porovnaní s nájomným v bytoch s regulovaným nájomom neúmerne vysoká – môže odrádzať od presťahovania sa. Zavedenie príspevkov na bývanie by malo byť sprevádzané zvýšením počtu nájomných bytov. V opačnom prípade môže opatrenie viesť iba k zvýšeniu nájomného.

Smerovať väčšiu časť prostriedkov zo štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) do výstavby nových bytov. ŠFRB v posledných rokoch poskytuje podporu najmä do obnovy bytového fondu (79 % objemu priznaných úverov v roku 2016). Tento vývoj je sčasti spôsobený čerpaním fondov EU a zlým technickým stavom veľkej časti bytového fondu. No na obnovu bytového fondu dáva ŠFRB aj vlastné zdroje a zdroje zo štátneho rozpočtu (od 2010 do 2016 v objeme 467,6 mil. eur, 0,6 % HDP).

¹ Schválená uznesením vlády SR č. 13 zo 7. januára 2015.

² Komplexné riešenie stratégie, ktoré presahujú pôsobnosť jedného ministerstva je v súlade s vyhlásením Úradu podpredsedu vlády pre investície a informatizáciu.

³ V roku 2019 bola Ministerstvom dopravy a výstavby SR vytvorená široká pracovná skupina, ktorej cieľom je pracovať na zostavení novej koncepcie štátnej bytovej politiky (s výhľadom do roku 2030).

⁴ Pre potreby analýzy definujeme nízko príjmovú triedu ako zarábajúcich v skupine do 0,75 násobku priemernej mzdy v okrese. Za stredne príjmové osoby považujeme tie, ktorých príjem je 0,75 až 1,25 násobok priemernej mzdy v okrese.

⁵ Iba v projektoch, ktoré sú úplne, alebo čiastočne určené na bývanie (zahŕňajúce aj apartmány).

⁶ Na základe dohody so samosprávou.

Efektívnejšie využívanie existujúcich nástrojov na podporu rozvoja nájomného bývania samosprávami. Pre samosprávy rozšíriť možnosť čerpaniu úveru zo ŠFRB aj na obstaranie pozemku súvisiaceho so stavbou nájomných bytov. Časť samospráv nevyužíva existujúce štátne nástroje podpory nájomného bývania. Štát pritom ponúka 100 %-né financovanie oprávnených nákladov na výstavbu nájomných bytov⁷. Jednou zo základných úloh obce je vytvárať vhodné podmienky na rozvoj bývania v obci.⁸ Pri vysokom počte dlhodobo neuspokojených žiadostí o nájomné bývanie s regulovaným nájomom môže byť riešením udeliť samospráve povinnosť zabezpečiť takúto bývanie.

Upraviť daň z nehnuteľností. Na Slovensku tvorí príjem z majetkových daní len 1,5 % z celkových príjmov verejnej správy. Oproti priemeru OECD je to približne len štvrtina. MF SR ako aj OECD odporúča, aby sa na Slovensku postupne upravili alebo zvyšovali dane z nehnuteľností. Vyššie dane z nehnuteľností by samosprávam umožnili výraznejšie investovať do rozvoja bytového fondu s regulovaným nájomným a dovolili zaviesť zvýhodnenú sadzbu pre byty s regulovaným nájomom. Vyššie dane by mohli tiež penalizovať vlastníkov neobývaných bytov a motivovať ich tak k ponuke bytov na prenájom.

Umožniť primerané zvyšovanie nájomov v bytoch s regulovaným nájomom. Maximálna cena ročného nájomného v bytoch s regulovaným nájomom je 5 až 10 % z obstarávacej ceny. Obstarávacia cena sa časom nezvyšuje, teda nerastie ani maximálne nájomné. Po dlhom období (20 - 30 rokov) sa náklady na údržbu a opravu bytov značne navýšia (inflácia, rast miezd). Režijné náklady bytov nie sú obce v dlhodobom období schopné financovať len z nájomného.

Zachovať charakter nájomných bytov počas celej životnosti bytového domu.⁹ Po ukončení splácania úveru zo ŠFRB je v súčasnosti možné podporené nájomné byty predať do súkromného vlastníctva. K zvýšeniu fondu bytov nájomného bývania pomôže, ak zostane zachovaný nájomný charakter týchto bytov počas ich celej životnosti.

Zjednodušiť schému poskytovania úverov zo ŠFRB. Podmienky čerpania podpory zo ŠFRB upravujú viaceré legislatívne predpisy.¹⁰ Navyše je žiadosť o úver spojená so značnou byrokraciou. Takto upravovaná podpora sa stáva neprehľadnou. V niektorých prípadoch môže neprehľadnosť legislatívy odrádzať uchádzačov o čerpanie podpory.

Zmeniť súčasnú právnu úpravu s cieľom zabezpečiť vzájomnú rovnováhu právneho postavenia medzi vlastníkom a nájomcom pri nájme bytu. Ak je zmluva o nájme bytu podpísaná na dobu neurčitú, legislatíva výrazne zvýhodňuje nájomcu. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu len zo zákonom uvedených dôvodov, pričom mu musí za určitých okolností zabezpečiť náhradné bývanie. Pri uzatvorení zmluvy o krátkodobom nájme bytu, kde sú práva vlastníka výhodnejšie je maximálna doba nájmu je stanovená na 2 roky a celková doba nájmu nesmie presiahnuť 6 rokov. Pre zabezpečenie jasných, vyrovnaných a spravodlivých podmienok pri prenájme bytu je vhodné právnu úpravu zjednotiť.

⁷ Kombinácia dotácii MDV SR a úveru zo ŠFRB.

⁸ § 4 ods. 3 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

⁹ Nájomný charakter nájomných bytov bude zachovaný s účinnosťou od 1.1.2020 novelou zákona č. 150/2013 Z. z..

¹⁰ Obstaranie nájomných bytov inou právnickou osobou bude od 1.1.2020 riešiť iba zákon č. 150/2013 o štátnom fonde rozvoja bývania.

Úvod

Na Slovensku je nízka regionálna mobilita jedným zo zdrojov nedostatočného využitia pracovnej sily. V medzinárodnom porovnaní sa Slováci sťahujú za prácou oveľa menej než v susedných krajinách EU (OECD 2017)¹¹. Flexibilita a mobilita pracovnej sily vedie k jej efektívnejšej alokácii medzi firmami a vytvára ekonomicky aktívnemu obyvateľstvu širšie možnosti na lepší výber zamestnania a vyššie ohodnotenie. Napríklad za roky 2017 a 2018 sa v SR zamestnalo cca 25 tis. cudzincov (takmer výlučne v regiónoch s nízkou nezamestnanosťou). Za to isté obdobie sa v BA, TT, NR krajoch zamestnalo len 3000 ľudí z krajov východného Slovenska (PO, KE a BB). Najviac voľných pracovných miest (VPM) sa nachádza v okresoch Bratislava, Galanta, Trnava, Nitra a Žilina, čo predstavuje viac než 40 % z celkových voľných pracovných miest. Na 40 % VPM je postačujúce maximálne základné vzdelanie, na 70 % pozícii netreba maturitu.¹²

Nezamestnanosť je na Slovensku výrazne regionálne diferencovaná. Na Západnom Slovensku sú dnes viditeľné znaky prehrievania pracovného trhu – značné množstvo neobsadených pracovných miest¹³, nízka miera nezamestnanosti, tlak na prílev pracovnej sily zo zahraničia. Na východnom a južnom Slovensku je však miera nezamestnanosti v niektorých okresoch stále nad 10 %¹⁴. Rôzne miery nezamestnanosti prispievajú k stále sa prehľbujúcim rozdielom ekonomickej výkonnosti a životnej úrovne medzi regiónmi.

Nízka mobilita na trhu práce negatívne pôsobí na ekonomický rast. Dochádza k neefektívnemu využitiu a rozdeleniu ľudských zdrojov. Ľudia odmietajú pracovné príležitosti v iných regiónoch, na ktorých by mohli vytvárať vyššiu pridanú hodnotu a teda aj dostávať vyššiu mzdu. Vyššia nezamestnanosť a obmedzenie rastu produktivity¹⁵ sa odzrkadľuje v nižšej ekonomickej výkonnosti a menej inkluzívnom ekonomickom raste.

Trh s bývaním je jedným z faktorov vplývajúcich na regionálnu mobilitu pracovnej sily. Podľa OECD (2011) politiky bývania majú vplyv na celkovú ekonomickú výkonnosť a životný štandard. Ovplyvňujú použitie úspor domácností ako aj mobilitu pracovnej sily. Politiky na podporu bývania spolu s efektívne regulovaným trhom hypoték sú dôležité pre makroekonomickú stabilitu.

Na Slovensku je trh s nehnuteľnosťami charakterizovaný vysokým podielom bytov obývaných vlastníckymi (tzv. vlastnícke bývanie). Na druhej strane takmer neexistuje trh s regulovaným nájomným bývaním. Nájomné bývanie s regulovaným nájomom podľa Eurostatu tvorilo v roku 2017 iba 1,5 % z celkového počtu obývaných nehnuteľností. Podiel bytov s trhovým nájomom je tiež značne pod priemerom EU (8,5 %).

Za vysokým podielom vlastníckeho bývania na Slovensku vidí Konceptia aj nedostatok nájomného bývania, či výhodné stavebné a hypotekárne úvery. Hlavným cieľom Konceptie je zabezpečovanie vhodných podmienok pre občanov, aby si mohli zaobstarať primerané bývanie v závislosti na ich možnostiach. Konceptia sa prikláňa k riešeniam, ktoré budú zvyšovať počet nájomných bytov a zabezpečiť ich cenovú dostupnosť. Dôležitá je aj obnova a znižovanie energetickej náročnosti bytového fondu. Vlastnícke bývanie by malo byť podľa Konceptie určené pre príjmovú strednú a vyššiu skupinu obyvateľstva. To, že je na Slovensku najviac preferované, je podľa Konceptie spôsobené nedostatočnou ponukou cenovo dostupných nájomných bytov, ako aj výhodnými hypotekárnymi úvermi a úvermi stavebného sporenia.

Aktuálne nastavenie bytovej politiky nezaručuje, že sa jednotlivé nástroje budú navzájom dopĺňať. V prípade konfliktu je potrebné mať jasné priority. Štát prostredníctvom ŠFRB a dotácií z MDV SR podporuje nájomné bývanie. Na druhej strane štát podporuje aj vlastnícke bývanie cez štátne prémie v stavebnom sporení, či daňovým bonusom pri hypotékach pre mladých. Túto podporu poskytuje štát najmä nižšie a stredne príjmovým domácnostiam. V Konceptii pritom tvrdí, že vlastnícke bývanie by malo byť

¹¹ Zatiaľ čo na Slovensku je miera regionálnej migrácie 0,3 % ročne, priemer OECD pri regionálnej migrácii je 2,1 %. Výrazne vyššie medziregionálna migrácia je aj v okolitých krajinách V3: HUN 4,7 %, CZE: 0,8 %, PLN: 0,6%. Pozn.: miera regionálnej migrácie sa meria ako percento presťahovaných do iného regiónu z celkovej populácie na ročnej báze.

¹² Údaje za september 2019.

¹³ Podľa UPSVaR bolo k septembru 2019 v Bratislavskom, Trnavskom a Nitrianskom kraji neobsadených až vyše 56 tisíc pracovných miest.

¹⁴ K septembru 2019 bola podľa UPSVaR v okrese Rimavská Sobota miera nezamestnanosti 15 %, v Revúci 12,9 %, v Rožňave 12,14 %.

¹⁵ Serafinelli (2012) ukázal, že zvýšená mobilita práce pozitívne vplyva na produktivitu pracovníkov cez informačné externality (šírenie poznatkov medzi pracovníkmi).

určené pre stredne a vyššie príjmové skupiny obyvateľstva. Podpora vlastníckeho bývania môže znižovať dopyt po nájomnom bývaní a znižovať mobilitu pracovnej sily.

Vysoký podiel vlastníckeho bývania v strednodobom období zvyšuje mieru nezamestnanosti. Blanchflower a Oswald (2013) ukázali, že zvyšovanie miery vlastníckeho bývania má negatívny vplyv na mieru nezamestnanosti. Tento vplyv sa však prejavuje s veľkým oneskorením¹⁶. Valletta (2012) tvrdí, že pripútanosť („lock in“) ľudí na nehnuteľnosti v dôsledku náhleho poklesu ceny nehnuteľností¹⁷ nemá výrazný vplyv na nezamestnanosť. V jeho analýze však pracuje len s mierou nezamestnanosti počas štyroch rokov (2008-2011). So závermi Vallettu sa nestotožňuje OECD (2011, 2014). Je možné, že efekt vlastníckeho bývania sa v krátkodobom horizonte neprejavuje.

Nájomníci v bytoch s regulovaným nájomom sú menej mobilní v porovnaní s nájomcami platiacimi trhové nájomné. Nájomcovia v bytoch s regulovaným nájomom sa nechcú vzdať výhodného nájmu. Príspevky na nájomné bývanie sú z hľadiska mobility nájomcov vhodnejšie ako byty s regulovaným nájomom. Hlavne vtedy, ak sa tieto príspevky neviažu na konkrétny byt (OECD, 2011).

Štát môže podporou bývania sledovať aj iné ciele ako zvýšenie mobility pracovnej sily. Vláda môže chcieť orientáciou bytovej politiky na mladé rodiny dosiahnuť zvýšenie fertility¹⁸ cez zabezpečenie stabilného vlastníckeho bývania, či podporovať domácnosti ohrozené chudobou. Bytová politika môže byť zameraná aj na zníženie počtu marginalizovaných skupín, preplnených domácností, či domácností, kde spolu žijú viaceré generácie. Samosprávy môžu bytovú politiku využiť aj ako nástroj na prítiahnutie nedostatkových profesií.¹⁹ V neposlednom rade môže sledovať environmentálne ciele cez zníženie energetickej náročnosti bytov. Nástroje bytovej politiky a ich využitie sa v závislosti od zvoleného cieľa môžu líšiť.

Prvá kapitola analýzy približuje stav a podmienky bývania na Slovensku v medzinárodnom porovnaní. Druhá kapitola hlbšie analyzuje jednotlivé nástroje určené na podporu bývania. Posledná kapitola poskytuje krátky prehľad dobrej praxe podpory bývania zo zahraničia a možnosti ich využitia na Slovensku.

¹⁶ Vplyv vlastníckeho bývania na nezamestnanosť vysvetľujú nižšou mierou mobility pracovnej sily a dlhšou dobou potrebnou na dochádzanie za prácou. Autori v štúdiu ďalej poukazujú na nižšiu tvorbu nových pracovných miest v regiónoch s vyššou mierou vlastníckeho bývania.

¹⁷ Náhlý pokles ceny nehnuteľností môže spôsobiť, že výška úveru na nehnuteľnosť je vyššia ako jej aktuálna cena. Pre finančnú stratu časť vlastníkov odmietne predaj domu a migráciu za prácou aj pri nedostatku pracovnej ponuky v danom regióne.

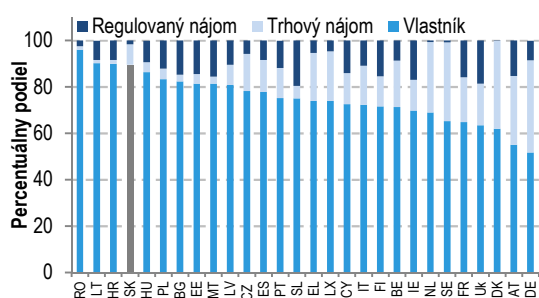
¹⁸ Podpora bývania ako jedna z oblastí rodinnej politiky je uvedená napríklad [tu](#). Nedostupnosť bývania a vysoké nájomné môžu spôsobiť pokles fertility ([link](#)).

¹⁹ Resp. na zvýšenie atraktivity vybraných profesií – napr. učiteľov.

Podobne ako pri regulovanom nájme, Slovensko nemá rozvinutý trh ani pri bytoch s trhovým nájomným. Zatiaľ čo v krajinách EÚ žije v bytoch s trhovým nájomom v priemere 20 % obyvateľstva, na Slovensku je to menej než jedna desatina ľudí (8,5 %). Pri vysokom dopyte, môže mať slabá ponuka nájomných bytov vplyv na rast cien nájmov a zhoršiť tak dostupnosť nájomného bývania.

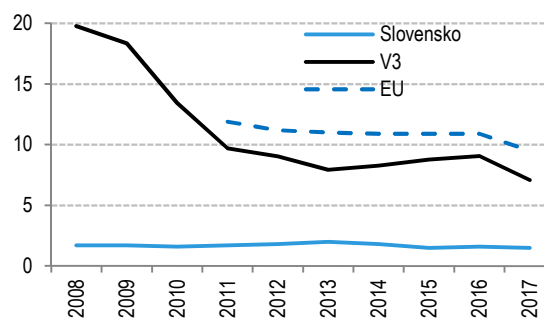
Slovensko v strednodobom horizonte potrebuje na dobehnutie priemeru EÚ v počte bytov postaviť ročne približne 22 tisíc bytov. Nelichotivú situáciu na trhu s bývaním s výhľadom do budúcnosti je možné ilustrovať na jednoduchom príklade: ak by si dalo Slovensko za cieľ dosiahnuť do roku 2030 priemer EÚ v počte bytov na 1000 obyvateľov (395 bytov), tak by sa muselo postaviť približne cca 22 tis. bytov ročne, čo je o 6 tis. bytov viac ako doterajší priemer.²⁸ Na dosiahnutie priemeru EÚ v počte bytov s regulovaným nájomom by sa muselo z nových bytov postaviť viac ako 88 % (19,5 tis. bytov ročne) v tomto segmente. Pri dnešnom tempe približne tisíc bytov ročne vo verejnom sektore je takýto prírastok nereálny.

Graf 3: Podiel populácie podľa vlastníctva (v %, 2016)



Zdroj: Eurostat, EU SILC [ilc_lvho02]

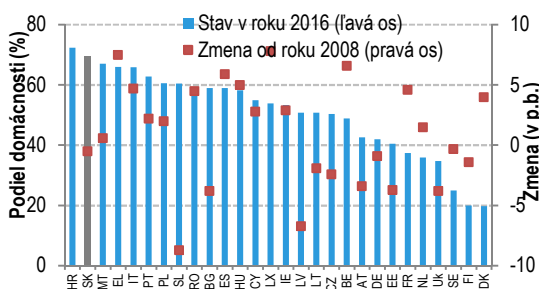
Graf 4: Podiel populácie žijúcej v bytoch s regulovaným nájomom (v %)



Zdroj: Eurostat, EU SILC [ilc_lvho02]

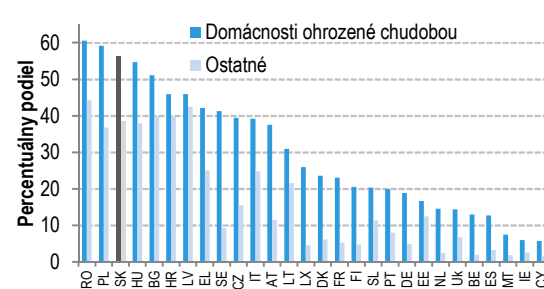
Slovensko má voči EÚ vysoko nadpriemerný podiel „preplnených“ domácností a domácností, kde žijú rodičia s dospelými deťmi. Viac ako dve tretiny mladých ľudí (od 18 do 34 rokov) na Slovensku žije spolu s rodičmi (69,7 %). Od roku 2008 sa tento stav takmer vôbec nezmenil. Približne 4 z 10 slovenských domácností sú preplnené, v prípade domácností ohrozených chudobou²⁹ dokonca viac než polovica (56,2 %). Vysokú mieru „preplnenosti“ vykazujú na Slovensku aj ostatné domácnosti, ktoré nie sú ohrozené chudobou. Za týmto stavom môže byť nedostatok cenovo dostupného nájomného bývania, či kultúrne zvyklosti.

Graf 5: Podiel obyvateľov, kde žijú rodičia s deťmi vo veku 18 až 34 rokov (v %, 2016)



Zdroj: Eurostat, EU SILC [ilc_lvps08]

Graf 6: Podiel „preplnených“ domácností podľa príjmu (v %, 2016)



Zdroj: Eurostat, EU SILC [ilc_lvho05a]

Najchudobnejšie rodiny dávajú veľkú časť svojich príjmov na výdavky spojené s bývaním. Výdavky na bývanie sú na Slovensku v porovnaní s EÚ relatívne nízke. Vysoké výdavky na bývanie v porovnaní s ich príjmom majú najmä najchudobnejšie domácnosti. Približne štvrtina (26,7 %) slovenských domácností

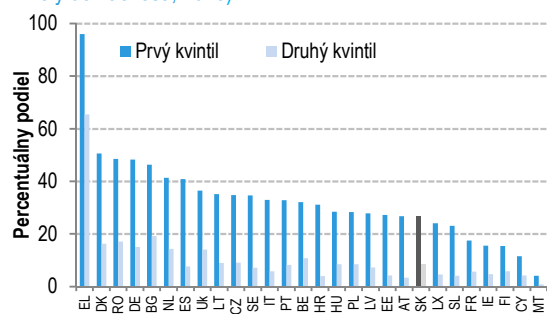
²⁸ Medzi rokmi 2012 až 2018 predstavuje priemerný ročný prírastok približne 16 tis. bytov.

²⁹ Ich príjem je menší ako 60 % mediánového príjmu domácností v krajine. Podľa Eurostatu bolo v roku 2016 na Slovensku 18,1 % domácností, ktoré boli ohrozené chudobou.

z najnižšieho príjmového kvintilu vynakladá na výdavky spojené s bývaním viac ako 40 % svojich disponibilných príjmov (Graf 7).

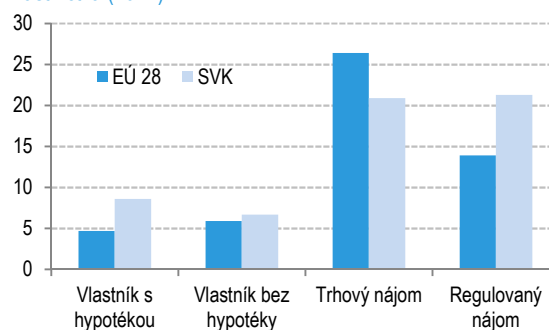
Na Slovensku sú nadpriemerne finančne zaťažené aj domácnosti vlastníkov nehnuteľností s hypotékou a domácnosti s regulovaným nájomom. Približne desatina vlastníkov nehnuteľností s hypotékou na Slovensku vynakladá na výdavky spojené s bývaním viac ako 40 % svojho disponibilného príjmu. V porovnaní s priemerom EÚ je to takmer 2 násobne viac. Za týmto stavom je pravdepodobne preferencia Slovákov kupovať nehnuteľnosti do svojho vlastníctva aj za cenu výrazného zadĺženia. To môže byť spôsobené kultúrnym prostredím (vlastníctvo prináša istý typ istoty), ale aj cenovo nedostupným/nevýhodným trhovým nájomom³⁰, či nedostatkom bytov s regulovaným nájomom. V EÚ sú nadmerne finančne zaťažené najmä domácnosti, ktoré platia trhovú nájom (Graf 8)³¹.

Graf 7: Podiel obyvateľov v domácnostiach, ktorí na výdavky na bývanie vynakladajú viac ako 40 % svojho príjmu (dolné kvintily domácností, 2016)



Zdroj: Eurostat, EU SILC [ilc_lvho07b]

Graf 8: Podiel obyvateľov v domácnostiach, ktorí na výdavky na bývanie vynakladajú viac ako 40 % svojho príjmu podľa typu vlastníctva (2017)



Zdroj: Eurostat, EU SILC [ilc_lvho07c]

Ilustračný príklad z Bratislavy³² ukazuje, že kúpa bytu prostredníctvom hypotéky môže byť výhodnejšia ako bývanie v nájme. Vysoké nájomy a relatívne uvoľnená menová politika (nízke úrokové sadzby) spôsobili, že pre jednotlivcov/páry je stále omnoho výhodnejšie si zobrať úver na byt ako si ho prenajať. Napríklad pre pár, ktorý sa rozhoduje medzi prenájmom 3-izbového bytu v Bratislave (mesačný nájom 846 eur) a reprezentatívnou hypotékou (mesačná splátka 502 eur), je hypotéka výrazne lacnejšia voľba.³³ Nedostatočná ponuka dostupných nájomných bytov a postupné sprísňovanie úverov zo strany NBS môže prispieť k ďalšiemu zhoršeniu situácie na trhu s nájomnými bytmi, ktoré môžeme sledovať v posledných kvartáloch roka 2018 (Graf 9). Dopyt po kúpe bytov sa môže spomaliť a tak vytvorí tlak na rast nájomov. Ukazuje sa, že obmedzovanie hypoték môže mať nechcené negatívne dôsledky pre dostupnosť nájomného bývania vo forme vyšších cien trhových nájomov.

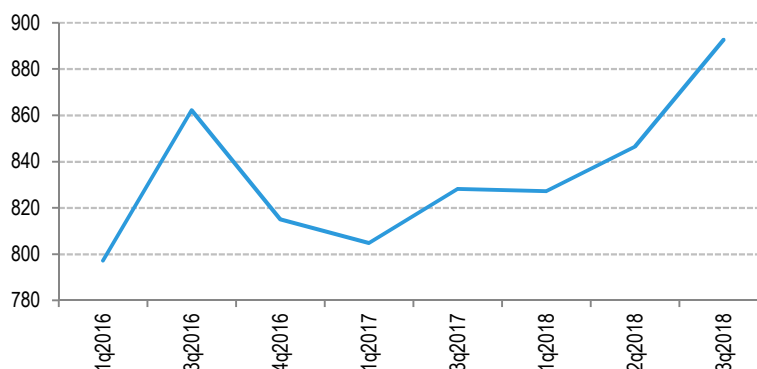
³⁰ Cena trhového nájmu môže byť častokrát vyššia, ako splátka hypotekárneho úveru na obdobný byt najmä vo väčších mestách

³¹ Nízi podiel nadmerne finančne zaťažených domácností bývajúcich v trhovom nájme na Slovensku môže byť spôsobený tým, že tento typ bývania nie je na Slovensku rozšírený (Graf 1) a na dlhodobšie bývanie ho preferujú najmä vyššie príjmové skupiny. Na druhú stranu v porovnaní s rokom 2015, výrazne klesol podiel nadpriemerne finančne zaťažených obyvateľov s hypotékou (30,9 % v roku 2017 vs. 8,6 % v roku 2015). Naopak podiel nadpriemerne finančne zaťažených obyvateľov v trhovom nájme stúpol 2,5-násobne (8,4 % v roku 2015 vs. 20,9 % v roku 2017).

³² Podiel Bratislavy na celkovom trhu s prenájmi na Slovensku je okolo 70 %. Na celkovej ponuke bytov na predaj má Bratislava podiel v priemere 34 %. Priemer vypočítaný z údajov štyroch realitných portálov - Nehnuteľnosti.sk., Reality.sk, Trh.sk, Reality.sme.sk.

³³ Údaje k 2q 2018. Aj po započítaní dodatočných nákladov (energie + správcovské poplatky) na byt v predpokladanej výške 150 eur, je hypotéka stále lacnejšia voľba. Viac o vývoji nájomov a predpokladoch výpočtu splátky reprezentatívnej hypotéky v Prílohe č. 3. Mesačná splátka 502 eur vychádza z priemernej ceny 3-izbového bytu 180 113 eur pri predpoklade, že úver tvorí 80 % ceny nehnuteľnosti a úroková sadzba dosahuje 1,58 %. Priemerná cena 3-izbového bytu 180 113 eur je vypočítaná ako aritmetický priemer mediánovej ceny predaných 3-izbových bytov v novostavbách a mediánovej ceny predaných starších bytov na sekundárnom trhu. Úroková sadzba 1,58 % vychádza z priemernej úrokovej sadzby poskytnutej na nové hypotéky pre domácnosti v druhom kvartáli 2018. Výpočet neuvažuje s tým, že jednotlivec alebo pár zdieľa byt s inými nájomcami (napr. študenti alebo zamestnanci dochádzajúci za prácou do Bratislavy). Pri zdieľaní bytu by boli náklady na nájom výrazne lacnejšie oproti hypotéke.

Graf 9: Vývoj ceny nájmu 3-izbového bytu v Bratislave (priemer za bratislavské okresy v eur)³⁴



Zdroj: Bencont Group a.s.

Až obstaranie vlastného bývania formou kombinácie hypotekárneho a spotrebného úveru môže predražiť vlastnícke bývanie oproti nájmom. Z krátkodobého hľadiska je pre pár s priemerným bratislavským príjmom výhodnejší nájom ako splátka úveru. Po splatení spotrebného úveru (maximálna doba splácania 8 rokov) a pri zachovaní súčasných podmienok na trhu s bývaním sa situácia obráti znova v prospech hypotéky. Relatívne slabá ponuka dostupného nájomného bývania tak môže spôsobovať nežiaduci nárast zadlženosti slovenských domácností v strednodobom horizonte.³⁵

Právna úprava nájmu bytov odrádza vlastníkov prenajímať byty na dobu neurčitú.³⁶ Vlastník bytu môže vypovedať nájomnú zmluvu s dobou neurčitou len z dôvodov uvedených v zákone. Ak by nájomca túto výpoveď napadol na súde, má právo naďalej užívať nájomný byt až do právoplatného skončenia súdneho konania. Vlastník bytu má tiež povinnosť za určitých okolností (napr. ak je nájomca v hmotnej núdzi alebo sa stará o maloleté deti) zabezpečiť mu bytovú náhradu.³⁷ Obvyklá výpovedná doba je 3 až 9 mesiacov.³⁸ OECD (2011) taktiež konštatuje, že striktná regulácia je spojená s nižšou dostupnosťou a kvalitou nájomného bývania. Takáto regulácia tak môže nepriamo znižovať mobilitu obyvateľstva.

Vlastníci bytov preferujú krátkodobé nájmy (do dvoch rokov). Alternatívou k nájmu na dobu neurčitú je možnosť krátkodobého nájmu bytu. Zákon o krátkodobom nájme³⁹ bytu zaviedol možnosť uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú. Takáto zmluva môže byť uzatvorená max. na dva roky a môže byť 2 krát predĺžená.⁴⁰ Po uplynutí 6 rokov nie je možné predĺžiť dobu nájmu. OECD (2017) odporúča, aby maximálna doba trvania nájmu na dobu určitú bola vyššia. Krátkodobý nájom bytu tak zavádza do nájomných vzťahov flexibilitu nevyhnutnú pre mobilitu pracovnej sily, ale za cenu zvýhodnenia prenajímateľa.

³⁴ Výrazný nárast v 3q 2016 je spôsobený jednorazovým zvýšením cien nájmov v okrese Bratislava I.

³⁵ Viac o vývoji nájmov a predpokladoch výpočtu splátky reprezentatívnej hypotéky v Prilohe č. 3

³⁶ Dôvodom je predovšetkým chránený nájom bytu – koncept, ktorý je v Občianskom zákonníku prítomný od 90. rokov minulého storočia a jeho obsah následne bližšie vymedzila judikatúra súdov (§ 685 ods. 1 druhá veta Občianskeho zákonníka, ktorý bol prijatý zákonom Federálneho zhromaždenia Českej a Slovenskej Federatívnej Republiky č. 509/1991 Zb., ktorým sa mení, dopĺňa a upravuje Občiansky zákonník).

³⁷ Adekvátnosť bytovej náhrady bude vždy závisieť od okolností daného prípadu. Zákonná úprava a judikatúra súdov však dala určitú predstavu. Ak sa neprihliada na extrémne prípady, tak poskytnutý náhradný byt by mal mať rovnakú výmeru resp. počet izieb, vnútorné vybavenie ktoré je totožné z hľadiska funkčnosti a byt by mal byť v rovnakej obci ako vypratávaný nájomný byt. Za užívanie náhradného nájomného bytu by malo byť vybrané nájomné v rovnakej výške ako aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. V neposlednom rade by mala byť rovnaká aj doba nájmu, t. j. na dobu neurčitú.

³⁸ Podľa Občianskeho zákonníka § 710, ak je nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú, výpovedná lehota je 3 mesiace. To však neplatí ak nájomca je v hmotnej núdzi. Vtedy sa výpovedná lehota predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

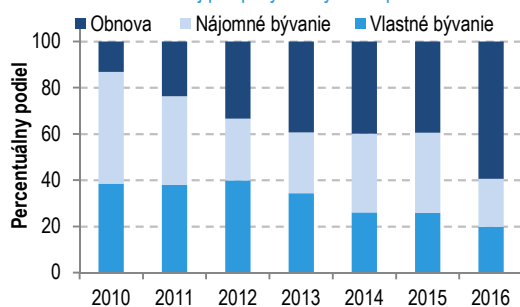
³⁹ Zákon č. 98/2014 Z. z.

⁴⁰ Zmluva musí byť uzatvorená písomne a prenajímateľ sa musí registrovať na daňovom úrade. Výmenou za to má prenajímateľ lepšie postavenie v nájomnej zmluve – pri ukončení nájmu sa uplatní kratšia výpovedná doba, účinky výpovede trvajú aj v prípade začatia súdneho konania o neplatnosť výpovede a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať bytovú náhradu.

2 Nástroje politiky bývania

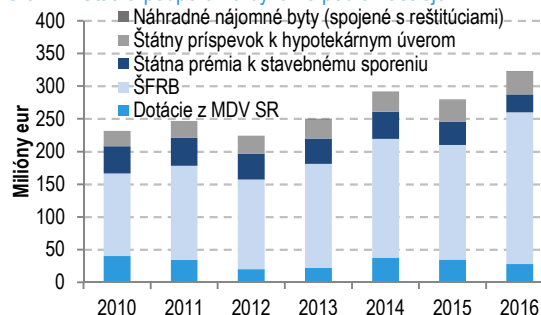
Dominantnou inštitúciou podpory bývania na Slovensku je Štátny fond rozvoja bývania. Štát podporuje bývanie cez viaceré nástroje (Box 1). Podpora hypotekárnych úverov pre mladých⁴¹ a štátna prémie v stavebnom sporení sú nástroje zamerané prevažne na podporu vlastníckeho bývania. Tieto nástroje sa legislatívnymi opatreniami stali adresnejšími.⁴² Dotácie na rozvoj bývania poskytované MDV SR slúžia primárne na výstavbu nájomných bytov vo vlastníctve obcí. V podpore bývania najviac dominuje ŠFRB, ktorý poskytuje komplexnú podporu obnovy bytového fondu, nájomného ako aj vlastného bývania. V roku 2016 takmer dve tretiny (62,5 %) štátnej podpory prúdili cez tento nástroj.

Graf 10: Podiel štátnej podpory na bývanie podľa účelov



Zdroj: RIS, ŠFRB

Graf 11: Štátna podpora na bývanie podľa nástrojov



Zdroj: RIS, ŠFRB

BOX 1: Nástroje podpory bývania v SR

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) – zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Inštitúcia podpory bývania fungujúca od roku 1996. Poskytuje komplexnú podporu obnovy bytového fondu, nájomného ako aj vlastného bývania. Návratnú podporu z tohto nástroja môžu čerpať fyzické osoby, obce, VÚC, neziskové organizácie, vlastníci bytov a nebytových priestorov ako aj iné právnické osoby⁴³. Úroková miera po celú dobu splácania (max. 40 rokov) je do 2 % ročne. Pri nájomných bytoch môže byť poskytnutý úver až do výšky 100 % obstarávacej ceny, maximálne však 90 tisíc eur⁴⁴. Posudzuje sa príjem nájomníkov⁴⁵ (nesmie presiahnuť hranicu 3-násobku až 5-násobku životného minima).

Dotácie na rozvoj bývania poskytované MDV SR – zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. O dotácie na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti môžu požiadať obce, VÚC a neziskové organizácie⁴⁶. O dotácie na odstránenie systémových porúch bytového domu môžu požiadať bytové družstvá, vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení správcom a spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Výška dotácie na obstaranie nájomného bytu sa líši v závislosti od typu bytu od 30 % do 75 % obstarávacích nákladov. Je určená maximálna veľkosť bytu, maximálna výška obstarávacích nákladov, ako aj maximálne nájomné. Účel nájomného bývania musí

⁴¹ Štátny príspevok, resp. daňová úľava od roku 2018.

⁴² Podľa novely zákona štátnu prémie k stavebnému sporeniu môžu od roku 2019 poberať len domácnosti s príjmom do výšky 1,3 násobku priemernej mzdy. Argumenty prečo by sa malo dotovanie stavebného sporenia zrušiť úplne nájdete tu: <http://www.finance.gov.sk/Default.aspx?CatID=7926>. Novelou zákona č. 595/2003 o dani z príjmov sa štátna pomoc k hypotekárnym úverom v podobe zvýhodnenej úrokovej miery zmenila na daňovú úľavu. Touto zmenou sa okrem iného zabezpečí, že podpora bude adresovaná priamo daňovníkovi a banka z nej už nebude môcť priamo profitovať (niektoré banky pri hypotekách pre mladých umelo zhoršovali bonitu dlžníka (čím zvyšovali jeho základnú sadzbu) alebo reálne neposkytovali zákonom danú 3 %-nú zľavu zo sadzby).

⁴³ Teda aj firmy orientované na zisk.

⁴⁴ Úroková miera, maximálna doba splácania ako aj maximálna výška úveru závisí od typu žiadateľa. Podmienky úveru ďalej upravujú aj vyhlášky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 284/2013 Z.z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov a vyhláška č. 326/2015 o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu. Tieto vyhlášky však znemožňujú, aby niekto dostal úver v max. výške 90 tisíc eur. Skutočné maximum je tak 80 tisíc pre odchovancov detských domovov a ťažko zdravotne postihnutých (Pozri § 2 Vyhlášky č. 284/2013).

⁴⁵ Ak je žiadateľ fyzická osoba, posudzuje sa príjem žiadateľa.

⁴⁶ Nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu (ďalej len „nezisková organizácia“), ktorej zakladateľom alebo ktorej jedným zo zakladateľov je obec alebo vyšší územný celok, ak ich vklad tvorí najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie a v správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov. Bytové družstvá, vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení správcom, spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov môžu získať dotácie len na účel odstránenia systémových porúch bytového domu.

žiadateľ v podporenom projekte udržiavať po dobu minimálne 20-tich rokov⁴⁷. Hlavným kritériom pre prístup k bývaniu je stanovená hranica príjmov domácností (nesmie presiahnuť hranicu 3-násobku, resp. 4-násobku životného minima v závislosti od nájomcu⁴⁸).

Štátny príspevok/daňový bonus k hypotekárnym úverom – do roku 2018 upravoval zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov, od roku 2018 zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení zákona č. 279/2017 Z. z.. Ľudia vo veku do 35 rokov mali možnosť využiť štátnu podporu a teoreticky si znížiť výšku úrokov na hypotékach až o 3 p. b. po dobu 5 rokov. Od roku 2018 sa táto podpora zmenila na daňový bonus. Výška daňového bonusu je maximálne 400 eur do výšky polovice zaplatených úrokov v danom roku. Podpora je poskytovaná ľuďom, ktorých mesačný príjem je do výšky 1,3 násobku priemernej mzdy v hospodárstve za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o úvere na bývanie. Podpora je dostupná aj pre páry.

Štátna prémie k stavebnému sporeniu – zákon č. 310/1992 Z. z. o stavebnom sporení. Na prémie má nárok každý, kto v danom roku nasporí stanovenú sumu⁴⁹. Počas prvých 6-tich rokov sporenia je účel použitia nasporenej sumy viazaný na náklady spojené s bývaním. Po tomto období môže byť nasporená suma použitá na čokoľvek (tzv. priateľskí sporitelia). Od roku 2019 je štátna prémie adresnejšia. Rušia sa priateľskí sporitelia, nárok na ňu má iba sporiteľ s príjmom do 1,3 násobku priemernej mzdy. Taktiež už nie je možné poberať štátu prémie počas splácania medziúveru.

Príspevok na bývanie – zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Príspevok na bývanie je poskytovaný ako sociálna podpora ľuďom v hmotnej núdzi na pokrytie nákladov spojených s bývaním. Výška podpory je 55,8 eur pre osamelú osobu v domácnosti. V prípade 2 a viacerých osôb v domácnosti je výška podpory 89,2 eur. Na získanie príspevku musí byť osoba (vlastník, spoluvlastník obývanej nehnuteľnosti, resp. jej nájomca) v hmotnej núdzi. K decembru 2017 túto dávku dostalo 38,4 tisíc poberateľov.

Príspevok na presťahovanie za prácou a na podporu mobility za prácou – zákon č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Tieto príspevky slúžia primárne na podporu zamestnanosti a mobility ľudského kapitálu predstavujúc aktívne opatrenia trhu práce. Sú určené na úhradu časti výdavkov na bývanie súvisiacich so zmenou pobytu v súvislosti so získaním zamestnania⁵⁰. Poberateľ musel byť evidovaný ako nezamestnaný najmenej 6 mesiacov. Výška príspevku na podporu mobility za prácou od mája 2018 je 400 až 600 eur mesačne po dobu 6 mesiacov.⁵¹ V roku 2016 ho poberalo 816 ľudí, vynaložených bolo 619 tis. eur⁵². Príspevok na presťahovanie za prácou je v účinnosti od mája 2018. Výška príspevku je od 4 do 6 tisíc eur.

Sociálny podnik bývania – zákon č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Takýto podnik musí aspoň 50 % svojho zisku použiť na predmet sociálneho podnikania. Prenajíma aspoň 70 % bytov za nákladové nájomné, teda nájomné vo výške nákladov na byt – správne a prevádzkové náklady. Štát takýmto sociálnym podnikom môže poskytovať kompenzačnú a investičnú pomoc napr. vo forme priamych dotácií, či zníženej sadzby dane (10%).

Príspevku na bývanie, presťahovanie za prácou a na podporu mobility sa v tejto analýze bližšie nevenujeme. Ich primárnym cieľom nie je podpora bývania, ale podpora ľudí v hmotnej núdzi, resp. podpora zamestnanosti a mobility ľudí. Založenie sociálneho podniku bývania je možné od roku 2018.

⁴⁷ Zákon č. 443/2010 Z. z. definuje sociálne bývanie ako „bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa tohto zákona“.

⁴⁸ Zvýhodnené sú napr. ŤZP osoby.

⁴⁹ V roku 2017 bola maximálna výška prémie 66,39 eur pri nasporení sumy 1327,8 eur. Pri poskytovaní prémie sa netestuje výška príjmu sporiteľa.

⁵⁰ Príspevok na presťahovanie za prácou sa poskytuje v prípade zmeny trvalého, ak je nové miesto pobytu vzdialené aspoň 70 km od pôvodného. Príspevok na podporu mobility za prácou pri zmene trvalého alebo prechodného pobytu, ak je nové miesto pobytu vzdialené aspoň 50 km od pôvodného.

⁵¹ Iná výška príspevku a doba vyplácania je určená pre znevýhodnených uchádzačov o zamestnanie.

⁵² V roku 2016 bola výška príspevku 250 až 400 eur.

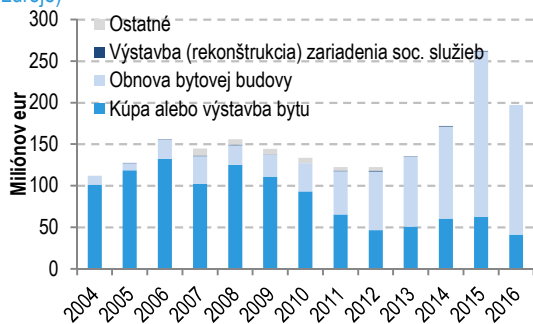
2.1 Nástroje podporujúce nájomné bývanie a obnovu bytového fondu

Podpora nájomného bývania s regulovaným nájomom je jedným zo spôsobov ako poskytnúť cenovo dostupné bývanie všetkým príjmovým skupinám obyvateľstva. ŠFRB v posledných rokoch poskytuje podporu najmä na obnovu bytového fondu z dôvodu zlého technického stavu starých bytov. Dominantná časť tejto podpory je prijímaná vlastníkami bytov a nebytových priestorov zastúpenými správcami. Obce na výstavbu nájomných bytov získavajú podporu v plnej výške obstarávacích nákladov. Štátna podpora bývania je smerovaná vo väčšej miere do rozvinutejších krajov so zvýšeným dopytom po pracovnej sile. Až na Bratislavu platí, že podpora výstavby nájomného bývania sa obdobne koncentruje v regiónoch s nedostatkom pracovnej sily. Za nedostatočným využívaním dotácií na výstavbu nájomných bytov môžu byť nevhodne nastavené podmienky čerpania, ale aj nižší záujem samospráv, ktoré sú v súčasnosti hlavnými nositeľmi úlohy v riešení bývania.

Podpora nájomného bývania s regulovaným nájomom je jedným zo spôsobov ako poskytnúť cenovo dostupné bývanie všetkým príjmovým skupinám obyvateľstva. Ak by sa ale podpora nájomného bývania mala zamerať na nižšie príjmové skupiny, tak je dôležité mať správne definovanú skupinu ľudí, pre ktorú je tento typ bývania určený a pravidelne kontrolovať ich príjmy (OECD, 2011). Na Slovensku sú na podporu nájomného bývania využívané dva nástroje – ŠFRB a dotácie z MDV SR⁵³. Možnosť bývania v podporených bytoch je ohraničená príjmom domácností⁵⁴. V ojedinelých prípadoch môže viesť bývanie s regulovaným nájomom k nižšej motivácii hľadať si prácu s vyšším príjmom alebo sťahovať sa za prácou. Celkovo ale pozitívne ekonomické a sociálne vplyvy rozšírenia dostupnosti bývania výrazne prevažujú nad tými negatívnymi.

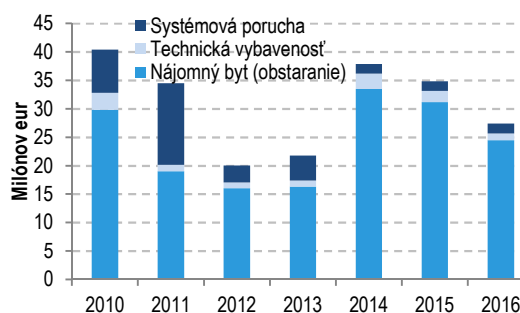
ŠFRB v posledných rokoch poskytuje podporu najmä do obnovy bytového fondu - 79 % priznaných úverov v roku 2016. Tento vývoj je sčasti spôsobený čerpaním fondov EU⁵⁵ a zlým technickým stavom bytového fondu staršieho ako 30 rokov, čo viedlo k zvýšenému záujmu o čerpanie úveru na tento účel. Avšak na obnovu bytového fondu dáva ŠFRB aj vlastné zdroje a zdroje zo štátneho rozpočtu. Od roku 2010 do roku 2016 poskytol ŠFRB úvery na obnovu bývania vo výške 1,15 mld. eur. Z toho 59,2 % (678 mil. eur, 0,13 % HDP ročne) z fondov EU a spolufinancovania; 40,8 % (467,6 mil. eur, 0,09 % HDP ročne) z vlastných zdrojov a zdrojov štátneho rozpočtu. Dotácie z MDV SR sú v posledných rokoch takmer výlučne alokované do výstavby nájomných bytov (Graf 12 a 13).

Graf 12: Podpora zo ŠFRB podľa účelu použitia (priznané zdroje)



Zdroj: individuálne údaje zo ŠFRB

Graf 13: Podpora z MDV SR podľa účelu použitia



Zdroj: individuálne údaje z MDV SR

Podpora obnovy bytového fondu je z veľkej miery spôsobená zlým technickým stavom starých bytov. Viac ako 80 % bytového fondu v SR bolo postaveného pred rokom 1990. Koncepcia obnovy budov z roku 1999 (Koncepcia obnovy) poukázala na fakt, že bytový fond starší ako 30 rokov je v zlom technickom stave v dôsledku zanedbanosti opráv a údržby.⁵⁶ Do konca roka 2016 bolo obnovených viac ako 58 %

⁵³ Z týchto nástrojov sa financujú aj iné zámery popísané v tejto kapitole. Príspevky na presťahovanie za prácou a na podporu mobility za prácou môžu byť použité na nájom, avšak ich primárnym cieľom nie je podpora nájomného bývania, ale podpora trhu práce.

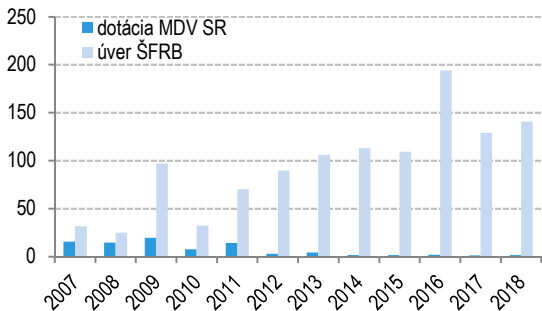
⁵⁴ 3 až 5 násobok životného minima, podľa toho kto nájomné byty poskytuje a kto v nájomných bytoch býva (zvýhodnení sú napr. občania s ťažkým zdravotným postihnutím, ale aj lekári, učители, sociálni a osvetoví pracovníci, ktorí vykonávajú tieto činnosti v obci).

⁵⁵ Zdroje z EÚ sú na tento účel priamo naviazané.

⁵⁶ V roku 2004 bola na vládu predložená „Správa o stave a potrebe finančných zdrojov na obnovu bytového fondu v rokoch 2007 – 2013“, v ktorej bola v tom období vyčíslená potreba finančných zdrojov na obnovu bytového fondu k 1.1.2007 v cenovej úrovni roku 2004 sumu 396 mld. Sk (viac ako 13 mld. eur). Obnova sa mala týkať 778 tisíc bytov (údaje dostupné z roku 2004).

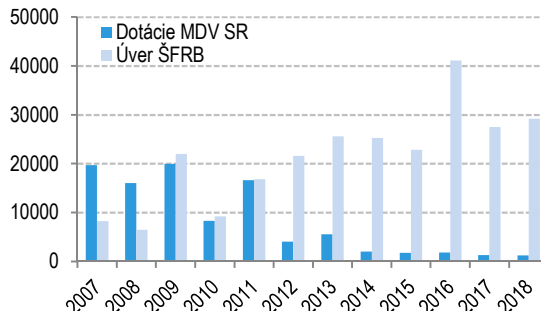
bytových a 37,5 % rodinných domov.⁵⁷ Sprisňovanie požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov si do budúcnosti vyžiada opätovne obnovovať už v minulosti obnovené budovy. Slovensko tak stále čelí vysokému investičnému dlhu v oblasti obnovy existujúceho bývania, ktorý čiastočne odčerpáva zdroje na výstavbu nových dostupných nájomných bytov.

Graf 14: Poskytnutá podpora na obnovu bytových domov formou dotácie MDV SR a úveru zo ŠFRB, poskytnuté reálne čerpané zdroje (mil. eur)



Zdroj: MDV SR

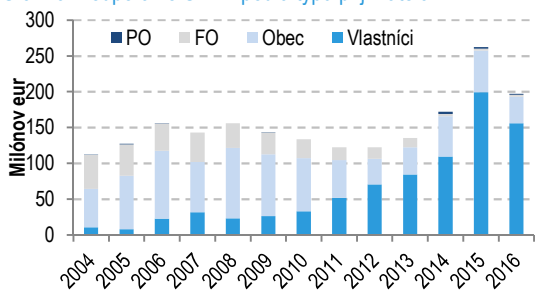
Graf 15: Počet podporených bytov poskytnutím podpory formou dotácie MDV SR a úveru zo ŠFRB (obnova)



Zdroj: MDV SR

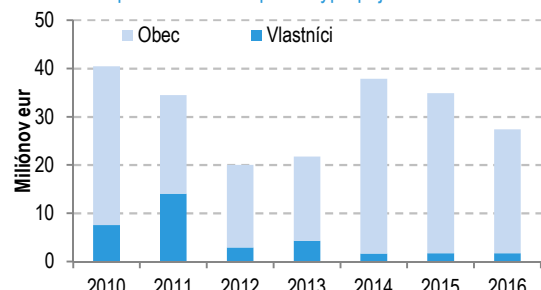
Prevažná časť podpory zo ŠFRB a MDV SR je prijímaná obcami na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti ako aj vlastníkami bytov a nebytových priestorov na obnovu bytových domov. Podpora vlastníckeho bývania fyzických osôb zo ŠFRB od roku 2004 postupne klesá a v súčasnosti je minimálna (2,3 mil. eur v roku 2016, teda 1,2 % z celkových výdavkov). Právnické osoby historicky čerpajú podporu na nájomné byty z tohto nástroja v zanedbateľnom objeme. Za týmto správaním môže byť viacero faktorov – komplikovaná legislatíva, byrokratická náročnosť, relatívne dlhá návratnosť investície, podmienka zachovať nájomný charakter bytov, no najmä nedostatok skúseností v tomto segmente bývania (Box 2). Takmer výlučným prijímateľom dotácií z MDV SR sú obce - 84 % podpory za roky 2010 až 2016.

Graf 16: Podpora zo ŠFRB podľa typu prijímateľa



Zdroj: individuálne údaje zo ŠFRB

Graf 17: Podpora z MDV SR podľa typu prijímateľa



Zdroj: individuálne údaje z MDV SR

BOX 2: Čerpanie podpory zo ŠFRB právnickými osobami

Investície do nájomných bytov s regulovaným nájomom majú oproti predaju bytov do vlastníctva relatívne dlhú návratnosť. Podmienky čerpania štátnej podpory pôsobia neprehľadne.

Podmienky čerpania podpory zo ŠFRB upravujú viaceré legislatívne predpisy. Zákon číslo 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov a vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 326/2015 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení neskorších predpisov. Takto upravovaná

⁵⁷ Koncepcia obnovy odhaduje, že pri tempe obnovy 29 tisíc bytov v bytových domoch a 22 tisíc bytov v rodinných domoch ročne by mal byť bytový fond obnovený do roku 2029 (bytové domy) resp. do roku 2043 (rodinné domy). Podľa aktualizácie Stratégie obnovy fondu bytových a nebytových budov v Slovenskej republike (2017).

podpora sa stáva neprehľadnou. Napríklad vyhláška č. 284/2013 Z. z. upravuje maximálnu výšku úveru na jeden byt na 60 tisíc eur. Avšak vyhláška č. 326/2015 Z. z. dodatočne upravuje max. náklady na m² podporeného bytu. Týmto opatrením môže tak byť max. výška úveru na jeden byt len 56,4 tisíc eur. a to len v prípade, že spĺňa najprísnejšie podmienky energetickej hospodárnosti budov.

Tabuľka 1: Podmienky čerpania podpory zo ŠFRB pre PO

Predpis	Ustanovenie	Podmienky platné od 1.1. 2019	eur / % / m ²
284/2013	§ 2, ods. 3	Výška úveru z obstarávacej ceny	95 %
284/2013	§ 2, ods. 3	Maximálna výška úveru	90 000
284/2013	§ 2, ods. 3	Úroková sadzba	1 %
284/2013	§ 2, ods. 3	Max. doba splatnosti (roky)	30
326/2015	§ 5, ods. 1	Max. náklady na m ² - priemerná plocha bytov do 50 m ²	940
326/2015	§ 5, ods. 1	Max. náklady na m ² - priemerná plocha bytov do 50-56 m ²	930
326/2015	§ 5, ods. 1	Max. náklady na m ² - priemerná plocha bytov do 56-60 m ²	920
150/2013	§ 10, ods. 1 a	Max. veľkosť jedného bytu	80 m ²
150/2013	§ 10, ods. 10 a	Priemerná veľkosť bytov v projekte	60 m ²
	Výpočet	Max. priem. oprávnené náklady na výstavbu bytu⁵⁸	56 400
150/2013	§ 10, ods. 11 b	Max. výška nájomného z obstarávacej ceny (ročne)	10 %

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe legislatívy

Pre súkromných investorov je kľúčová návratnosť investície. Tabuľky nižšie ponúkajú modelovú situáciu návratnosti investície. Doba návratnosti sa môže líšiť v závislosti napr. od výšky úveru, prevádzkových nákladov, počtu a veľkosti bytov ako aj výšky vyberaného nájomného.

Tabuľka 2: Nákladová stránka investície (eur)

Priemerná výška priznaného úveru (skutočnosť)	702 000
Výška úveru zo ŠFRB (modelová)	1 187 500
Vlastná investícia	62 500
Obstarávacie náklady spolu	1 250 000
Výška splateného úveru (30 rokov, 1%)	1 375 009
Mesačná splátka	3819
Ročná splátka	45 834
Prevádzkové náklady 1% z obstarávacích nákladov ročne	12 500
Celkové náklady za 30 rokov	1 812 509

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov zo ŠFRB

Investície do bytov s regulovaným nájomom majú relatívne dlhú návratnosť. Pri zjednodušenom prepočte, kde sme predpokladali výšku úveru 1 mil. eur, 1% ročné prevádzkové náklady, 29 bytov v projekte (priemerný počet bytov v projekte s podporou zo ŠFRB) s priemernou podlahovou plochou 46 m² (podlahová plocha dopočítaná z maximálnych obstarávacích nákladov a počtu bytov), odhadujeme návratnosť investície na približne 15 rokov. Toto obdobie môže byť pre súkromných investorov príliš dlhé. Preto radšej volia výstavbu bytov s ich okamžitým odpredajom po dokončení výstavby.

Tabuľka 3: Príjmová stránka investície, návratnosť investície (eur, počet, m², roky)

Počet bytov do 50 m ²	29
Priemerná podlahová plocha (m ²)	46
Maximálne oprávnené náklady	1 250 000
Maximálna mesačná výška nájomného na jeden byt	359
Maximálny ročný príjem z nájomného	125 000
Príjem za 30 rokov	3 750 000
Odhadovaná návratnosť investície	15

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov zo ŠFRB

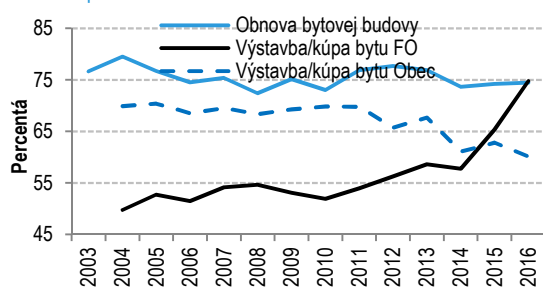
⁵⁸ Vypočítané ako maximálny počet m² priemernej plochy bytov (60) vynásobený maximálnymi nákladmi na m² (880 eur) zvýšenými o 40 eur za každý m², ak byt spĺňa energetický limit. Teda 60 x 920.

Jednou z možností ako zatriktívniť výstavbu nájomných bytov nielen pre právnické osoby je povoliť primerané zvyšovanie nájomov. Maximálna cena ročného nájomného v bytoch s regulovaným nájomom je 5 % resp. 10 % z obstarávacej ceny bytu. Obstarávacia cena sa časom nezvyšuje, teda nerastie ani maximálne nájomné. Po dlhom období (20 až 30 rokov) sa náklady na údržbu a opravu bytov značne navýšia (napr. inflácia, rast miezd). Režijné náklady bytov nie sú obce alebo iné právnické osoby v dlhodobom období schopné financovať len z nájomného.

Úpravy výšky oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov je potrebné prehodnotiť tak, aby nedošlo k extrémnym nárastom cien regulovaných nájomov. Prípadné úpravy doteraz platných parametrov⁵⁹, by nemali vytvoriť situáciu, kde by mohlo dochádzať k dotovaniu trhových nájomov z verejných zdrojov.⁶⁰ Optimálnou politikou by preto malo byť dôkladné posudzovanie a schvaľovanie projektov, ktoré by svojimi nájmami dokázali konkurovať mesačným nákladom plynúcich zo splátok hypoték.

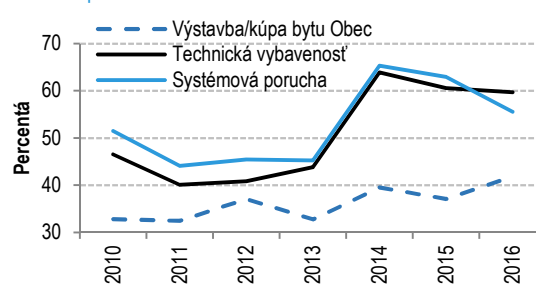
Obce na výstavbu nájomných bytov získavajú podporu v plnej výške obstarávacích nákladov. Obce získavajú úver zo ŠFRB v priemere vo výške 60 % (2016) obstarávacích nákladov (Graf 18). Zvyšnú časť obstarávacích nákladov pokrývajú prostredníctvom dotácie z MDV SR⁶¹ (Graf 19). Fyzické osoby ako aj vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení správcom, ktoré obnovovali svoje byty získavali v priemere úvery zo ŠFRB vo výške až 75 % obstarávacích nákladov v roku 2016. Avšak v týchto prípadoch nie je možné dofinancovať zvyšnú časť obstarávacích nákladov dotáciou z MDV SR.

Graf 18: Priemerný podiel úveru zo ŠFRB z obstarávacích nákladov podľa účelu a žiadateľa



Zdroj: individuálne údaje zo ŠFRB

Graf 19: Priemerný podiel dotácie z MDV SR z obstarávacích nákladov podľa účelu



Zdroj: individuálne údaje z MDV SR

Stagnujúcu výšku úveru zo ŠFRB pre obce kompenzovala rastúca výška dotácie z MDV SR. V roku 2006 bola priemerná výška poskytnutého úveru zo ŠFRB pre fyzické osoby a obce rovnaká. O 10 rokov neskôr dostávali fyzické osoby v porovnaní s obcami v priemere o polovicu vyšší úver (32 tisíc eur pre obec na jeden byt, resp. 49 tisíc pre FO⁶², Graf 20). Stagnácia výšky úveru zo ŠFRB pre obce bola čiastočne kompenzovaná rastúcou výškou dotácie z MDV SR (Graf 21). Očakávame, že priemerná výška úveru zo ŠFRB pre obce bude od roku 2019 rásť. Dôvodom je navýšenie maximálnej obstarávacej ceny pri výstavbe bytov pre obce⁶³.

⁵⁹ Napr. maximálna výška nájmu 10 % resp. 5% z obstarávacích nákladov bytu (10 % pre subjekty súkromného sektora).

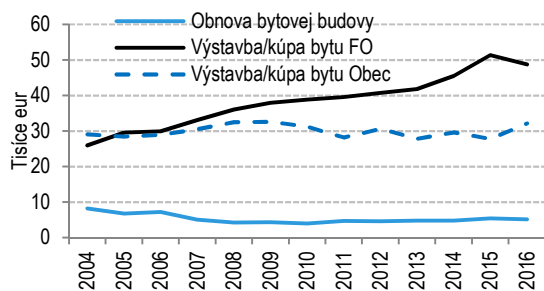
⁶⁰ Na zatriktívnenie výstavby nájomných bytov vo verejnom sektore a širšie zapojenie podnikateľských subjektov, dochádza od roku 2020 ku zmene zákona č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB. Jednou zo zmien je zrušenie maximálnych obstarávacích nákladov na byt pri obstaraní verejných nájomných bytov. Podnikateľský subjekt tak bude môcť postaviť nájomný byt v štandarde aký uzná za vhodné. Limitovaná bude len maximálna možná podpora vo výške 1200 eur na m² vo forme zvýhodneného úveru zo ŠFRB.

⁶¹ Ako sa podiel dotácie z MDV SR z obstarávacích nákladov počas rokov zvyšoval, znižoval sa podiel úveru zo ŠFRB

⁶² Objem poskytnutých úverov pre fyzické osoby je však zanedbateľný (pozri Graf 11).

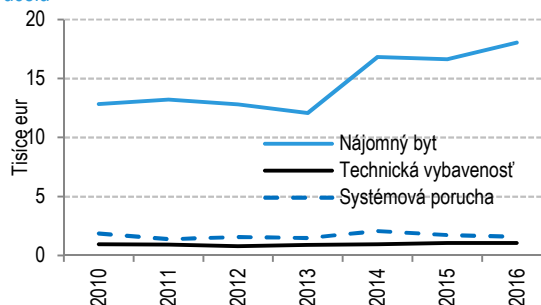
⁶³ Do roku 2017 bola maximálna výška úveru pre obce stanovená vo výške 65 tis. eur, od roku 2018 je to už 75 tis. eur.

Graf 20: Priemerná výška úveru zo ŠFRB na jeden byt podľa účelu a žiadateľa



Zdroj: individuálne údaje zo ŠFRB

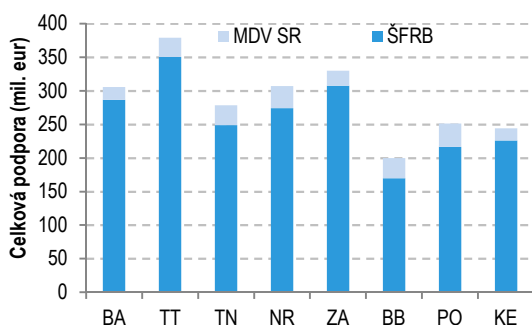
Graf 21: Priemerná výška dotácie na jeden byt z MDV SR podľa účelu



Zdroj: individuálne údaje z MDV SR

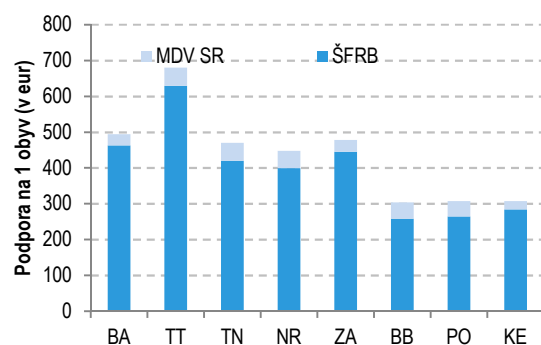
Štátna podpora bývania je čerpaná vo väčšej miere v rozvinutejších krajoch. Najväčší objem podpory zo ŠFRB a dotácií MDV SR sa čerpal v Trnavskom kraji (380 mil. eur). V porovnaní s Banskobystrickým krajom je to na jedného obyvateľa viac ako 2-násobok (680 eur v Trnavskom kraji, resp. 300 eur v Banskobystrickom kraji). V roku 2016 prúdila až pätina (21 %) všetkých úverov do Bratislavského kraja (najmä obnova bytového fondu). Pričom v tom istom roku do Banskobystrického, Žilinského, či Prešovského kraja išlo menej ako 10 % podpory⁶⁴. Využívanie podpory bývania sa sústreďuje v tých regiónoch, kde je zvýšený dopyt po pracovnej sile. Nastavenie nástrojov tak reaguje na potreby trhu.

Graf 22: Výška poskytnutej podpory podľa krajov (ŠFRB 2004 až 2016, MDV SR 2010 až 2016)



Zdroj: individuálne údaje zo ŠFRB a MDV SR

Graf 23: Poskytnutá podpora podľa krajov na jedného obyvateľa



Zdroj: individuálne údaje zo ŠFRB a MDV SR

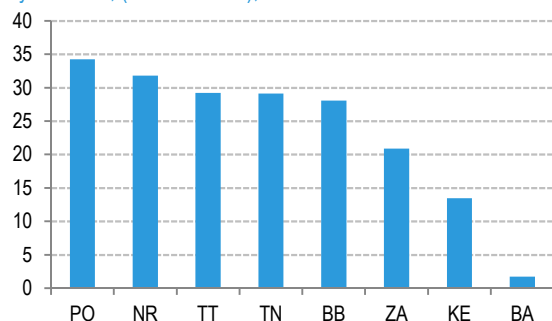
Dotácie na výstavbu nájomných bytov v Bratislave tvorili medzi rokmi 2010 až 2016 len 5 % z tejto podpory. Zvyšná časť smerovala do odstránenia systémových porúch bytových domov⁶⁵. Najväčším prijímateľom dotácií z MDV pri pohľade na výšku dotácie na jedného obyvateľa sú okresy Svidník (181 eur) a Banská Štiavnica (178 eur). V týchto okresoch bola podpora určená takmer výlučne na výstavbu nájomných bytov (90 % v Svidníku, resp. 86 % v Banskej Štiavnici).⁶⁶

⁶⁴ Do Banskobystrického kraja prúdilo 7,3 % podpory, do Žilinského a Prešovského kraja po 8,9 % podpory.

⁶⁵ Ide najmä o poruchy vystupujúcich konštrukcií (balkónov, lodžii) a obvodového plášťa všetkých, nielen nájomných bytových domov.

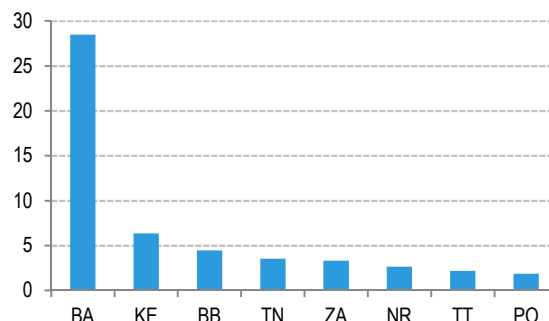
⁶⁶ V priemere 78 % celkovej podpory vo forme dotácií z MDV SR smeruje na obstaranie/výstavbu nájomných bytov. Viac informácií k distribúcií podpory podľa okresov v Prílohe 1.

Graf 24: Výška poskytnutých dotácií na obyvateľa z MDV SR podľa krajov, obstaranie nájomného bytu a technická vybavenosť, (2010 až 2016), eur



Zdroj: MDV SR

Graf 25: Výška poskytnutých dotácií na obyvateľa z MDV SR podľa krajov, systémové poruchy, (2010 až 2016), eur

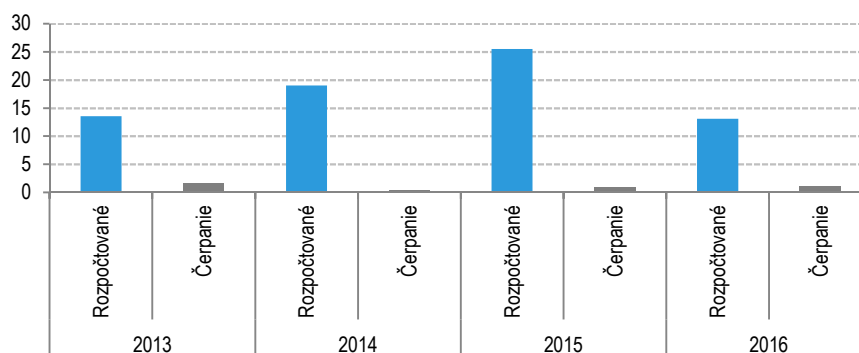


Zdroj: MDV SR

Výstavba nájomných bytov môže byť pre niektoré obce (napr. Bratislava) obmedzená nedostupnosťou alebo vysokými cenami pozemkov. V mestách, kde cena pozemku tvorí významnú časť obstarávacích nákladov by bolo vhodné rozšíriť možnosti podpory zo ŠFRB aj na kúpu pozemku. Forma podpory by sa tak zrovnoprávnila aj pre samosprávy. V súčasnosti môžu zvýhodnený úver na kúpu pozemku získať iba právnické osoby (firmy).

Ako problematické sa ukazuje čerpanie finančných prostriedkov na náhradné nájomné byty, čo je spôsobné najmä nedostatočnou snahou samospráv riešiť problém reštituovaných bytov.⁶⁷ Od zavedenia tohto účelu v roku 2013 je čerpanie v priemere 6%. Problematika reštitučných bytov sa týkala približne tisíc bytov, pričom do roku 2016 sa podarilo obstarat' bytové náhrady približne v polovici prípadov. V súčasnosti ostáva vyriešiť 455 bytov, z toho 435 sa nachádza v Bratislave.⁶⁸

Graf 26: Alokácia a skutočné čerpanie dotácií z MDV SR na náhradné nájomné byty (mil. eur)



Zdroj: rozpočtový informačný systém (RIS)

⁶⁷ V prípade dotácie MDV SR podľa zákona č. 261/2011 Z. z. (určenej na náhradné nájomné byty) možno prostriedky použiť nie len na obstaranie samotného náhradného nájomného bytu, ale napr. aj na obstaranie technickej vybavenosti (vodovodná prípojka, prípojka na plyn a pod.) a najmä na obstaranie pozemku.

⁶⁸ Aj keď sú náhradné nájomné byty špecifický problém, v súlade s platnou legislatívou je na dané dotácie zákonný nárok. To znamená, že aj keď doteraz neboli čerpané, budú musieť byť v budúcnosti oprávneným samosprávam poskytnuté.

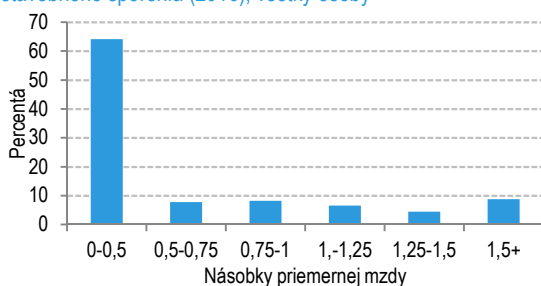
2.2 Nástroje podporujúce prevažne vlastnicke bývanie

Vlastnicke bývanie môže štát podporovať rôznymi spôsobmi: priamou podporou, daňovými zvýhodneniami, nedostatočným zdanením nehnuteľností, ako aj príliš ľahko dostupnými hypotekárnymi úvermi. V roku 2016 viac ako 60 % prijímateľov prémie k stavebnému sporeniu predstavovali osoby s príjmom do polovice priemernej mzdy (prevažne deti a dôchodcovia). Približne dve tretiny poberateľov zvýhodnených hypotekárných úverov patrí k podpriemerne zarábajúcim. Zvyšuje sa adresnosť priamych nástrojov štátu na podporu vlastnickeho bývania, čím fiškálna politika podporuje opatrenia Národnej banky Slovenska v politikách obozretnosti na makroekonomickej úrovni. Vlastnicke bývanie na Slovensku je nepriamo podporované nízkym zdanením nehnuteľností.

Štát dlhodobo podporuje vlastnicke bývanie, ktoré môže pôsobiť protichodne voči podpore nájomného bývania. Vlastnicke bývanie je podporované prostredníctvom štátnej prémie v stavebnom sporení, podpory hypotekárných úverov mladých a úverov zo ŠFRB pre fyzické osoby. Len prostredníctvom štátneho príspevku k hypotekárnym úverom štát podporil približne 73 tisíc hypoték v objeme 3,1 mld. eur. Výška štátnej podpory v tomto nástroji za roky 2010 až 2016 predstavovala 203 mil. eur (0,03 % HDP ročne). Tieto nástroje viažu pracovnú silu na jedno miesto a môžu pôsobiť protichodne voči nástrojom na podporu nájomného bývania.

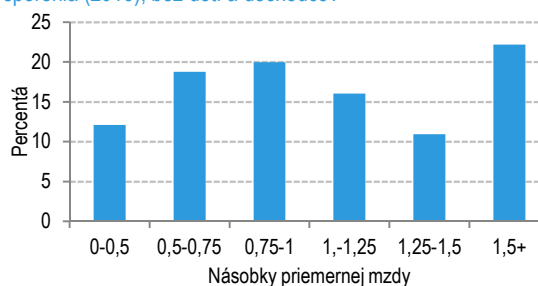
V roku 2016 takmer dve tretiny prijímateľov prémie k stavebnému sporeniu predstavovali osoby s príjmom do polovice priemernej mzdy (Graf 27).⁶⁹ Túto skupinu tvorili prevažne deti do 18 rokov a dôchodcovia (Graf 28). Je otázne, či tieto skupiny obyvateľov používajú stavebné sporenie účelovo - na stavebné potreby. Hlavne v prípade detí môže ísť o doplnujúci a pre rodičov relatívne atraktívny sporiaci produkt. Po ukončení 6 ročného sporiaceho cyklu bolo možné peniaze voľne vybrať a použiť ich na akýkoľvek účel. Táto možnosť však novelou zákona účinnou od 1. januára 2019 bola zrušená.

Graf 27: Príjmová distribúcia prijímateľov prémie zo stavebného sporenia (2016), všetky osoby



Zdroj: Administratívne údaje MF SR

Graf 28: Príjmová distribúcia prijímateľov prémie zo stavebného sporenia (2016), bez detí a dôchodcov⁷⁰



Zdroj: Administratívne údaje MF SR

Štruktúra poberateľov zvýhodnených hypotekárných úverov nie je v súlade s Koncepciou bytovej politiky. Približne dve tretiny poberateľov zvýhodnených hypotekárných úverov má príjem do výšky priemernej mzdy v hospodárstve (Graf 30). Koncepcia pritom odporúča, vlastnicke bývanie pre stredne a vyššie príjmové skupiny obyvateľstva.⁷¹

Väčšine poberateľov zvýhodneného úveru rastie mzda rýchlejšie ako priemerná mzda. Výnimkou sú zarábajúci do polovice priemernej mzdy⁷². Vývoj príjmov poberateľov, ktorí dostali hypotéku v roku 2012 ukazuje, že po piatich rokoch sa podiel zarábajúcich nad 1,5 násobkom priemernej mzdy zdvojnásobi (Graf 29). Približne štvrtina poberateľov v piatom roku podpory tak prekračuje horný limit príjmu, pre ktorý je podpora určená⁷³.

⁶⁹ V roku 2016 získalo prémie k stavebnému sporeniu 625 tis ľudí. Po odstránení nulovej výšky prémie a osôb, kde nebolo možné určiť vek, vzorka predstavuje 550 tis. prijímateľov.

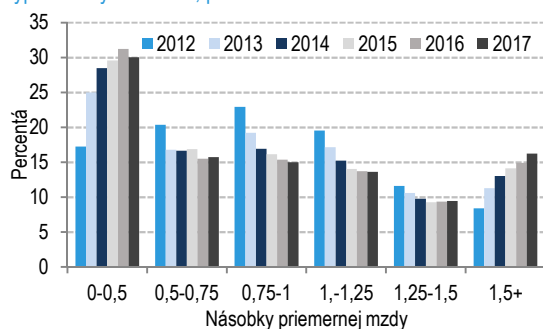
⁷⁰ Ak poberateľovi chýbal príjem, bol mu priradený príjem partnera alebo rodiča s vyšším príjmom.

⁷¹ Pre potreby analýzy je stredná trieda definovaná ako podiel zarábajúcich v skupine od 0,75 do 1,25 násobku priemernej mzdy v okrese.

⁷² Pravdepodobne ide o SZČO a podnikateľov, ktorí sa snažia optimalizovať výšku svojho deklarovaného príjmu.

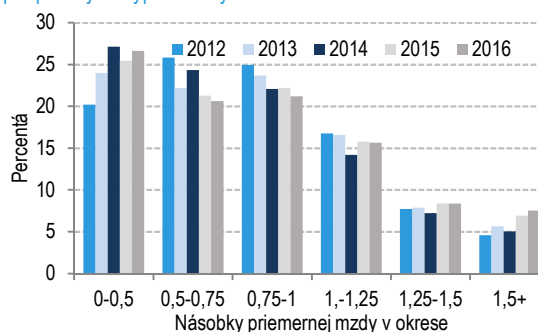
⁷³ 1,3 násobok priemernej mzdy

Graf 29: Príjmová distribúcia poberateľov podporených hypotekárnych úverov, poberatelia len od roku 2012⁷⁴



Zdroj: Administratívne údaje MF SR

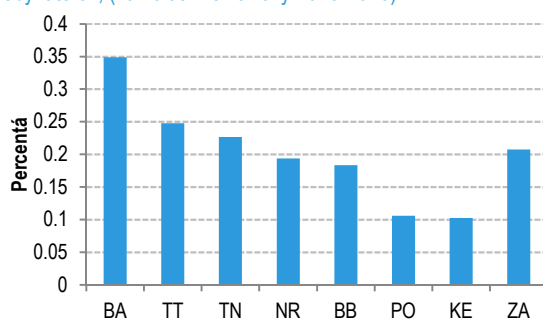
Graf 30: Príjmová distribúcia všetkých poberateľov podporených hypotekárnych úverov



Zdroj: Administratívne údaje MF SR

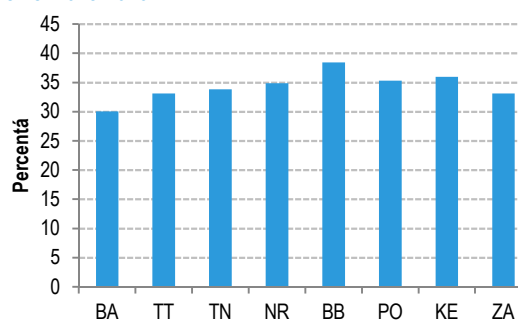
Z regionálneho hľadiska sa najväčšia časť podporených hypoték koncentruje v rozvinutejších častiach Slovenska (Graf 31). Najvyšší podiel podporených hypoték na počet obyvateľov smeruje do Bratislavského a Trnavského kraja, teda do rozvinutejších oblastí s vyšším dopytom po bývaní a pracovnej sile (bližšie príloha 2). Porovnanie podielu ročných príjmov osôb s podporenou hypotékou na výške úveru ukazuje, že oblasti západného Slovenska sú tiež najviac úverovo zaťažené. Nižší podiel ročných príjmov na výške úveru je spôsobený cenami nehnuteľností, ktoré sú vyššie v rozvinutejších regiónoch (Graf 32).

Graf 31: Podiel počtu podporených hypoték na počte obyvateľov, (kumulatívne za roky 2015-2016)



Zdroj: Administratívne údaje MF SR

Graf 32: Podiel ročného príjmu na celkovej výške hypotéky, priemer 2015-2016⁷⁵



Zdroj: Administratívne údaje MF SR

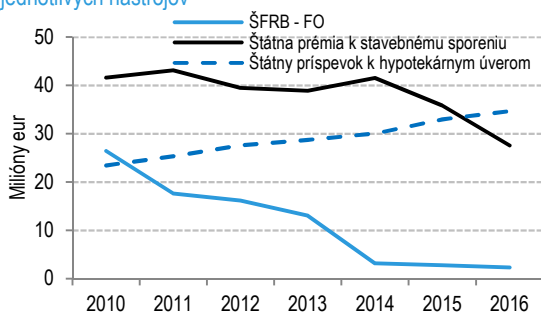
Zvyšuje sa adresnosť priamych nástrojov štátu na podporu vlastnickeho bývania. Objem poskytnutých úverov zo ŠFRB pre fyzické osoby od roku 2010 výrazne poklesol. V súčasnosti sa pohybuje na minimálnej úrovni (2,3 mil. eur v roku 2016). Pokles objemu pomoci cez štátnu prémie k stavebnému sporeniu možno sledovať od roku 2014 a z dôvodu zvyšovania adresnosti bude tento trend pokračovať. Štátnu prémie budú oprávnení poberať len sporitelia s príjmom do 1,3 násobku priemernej mzdy. Objem financií určených na štátny príspevok k hypotekárnym úverom rástol, no od roku 2018 očakávame mierny pokles. Výška podpory hypoték cez daňový bonus v roku 2018 bola 28,8 mil. eur⁷⁶, čo je o 5,7 mil. menej ako v roku 2017.

⁷⁴ Vzorku tvorí 6552 jednotlivcov alebo párov.

⁷⁵ Len prijímatelia podporených hypoték, ktorí mali ročný príjem vyšší ako minimálna mzda.

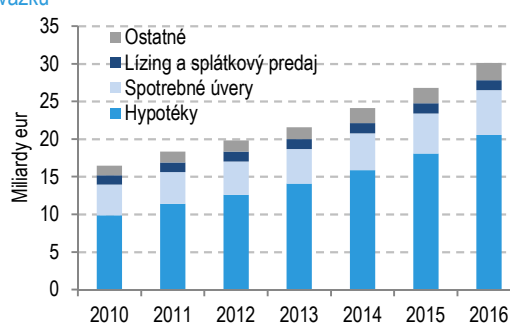
⁷⁶ To zodpovedá vynaloženým prostriedkom približne na úrovni roku 2013.

Graf 33: Výška podpory vlastnickeho bývanie podľa jednotlivých nástrojov



Zdroj: Individuálne údaje

Graf 34: Vývoj záväzkov slovenských domácností podľa typu záväzku



Zdroj: Eurostat, NBS

Dopyt po vlastnickej bývaní je podporovaný dostupnými hypotékami s nízkymi úrokmi. Menová politika Európskej centrálnej banky a dostatok likvidity na trhu zvýšili dostupnosť hypoték a znížili náklady na vlastné bývanie. Objem hypoték slovenských domácností sa za 6 rokov zdvojnásobil (Graf 34). Národná banka Slovenska preto pristúpila na reguláciu poskytovania úverov. Téma sa bližšie venuje komentár IFP [Úverové hody na Slovensku](#) (2018).

Nájomné byty môžu stratiť svoj nájomný charakter. Po ukončení splácania úveru zo ŠFRB je v súčasnosti možné podporené nájomné byty predať do súkromného vlastníctva. K zvýšeniu fondu bytov nájomného bývanie pomôže, ak by zostal zachovaný nájomný charakter týchto bytov počas ich celej životnosti. Možnosť odpredať týchto bytov môže zvyšovať podiel vlastnickeho bývanie a znižovať dostupnosť nájomného bývanie.⁷⁷

Vlastnicke bývanie na Slovensku môže byť nepriamo podporované spôsobom nastavenia dane z nehnuteľností. Na Slovensku tvorí príjem z majetkových daní len 1,5 % z celkových daňových príjmov verejnej správy. Oproti priemeru OECD je to približne štvrtina⁷⁸. MF SR⁷⁹, rovnako ako OECD (2014) dlhodobo odporúča, aby sa na Slovensku postupne zvyšovali dane z majetku. Najnovšie sa tejto téme venuje komentár IFP [Lepšia daň z nehnuteľností v hrsti, než daň z príjmu na streche](#) (2018). Tá okrem iného konštatuje, že kvalitnejšie údaje o nehnuteľnostiach by umožnili presnejšie odhadnúť daňové úniky a zároveň naviazať výšku zaplatenej dane na trhovú hodnotu majetku.

Vyššie príjmy z dane z nehnuteľnosti by samosprávam umožnili výraznejšie investovať napríklad aj do rozvoja bytového fondu s regulovaným nájomným. Prostredníctvom zvýhodnenej sadzby by pri súčasnom zvýšení základnej sadzby dane z nehnuteľnosti mohli samosprávy nepriamo podporovať prenajímateľov bytov s regulovaným nájomným. Mohlo by dôjsť aj k úprave výšky daní, ktorá by penalizovala neobývané byty. Vlastníci by tak mohli byť motivovaní k tomu, aby svoje byty ponúkli na prenájom. Príliš nízke zdanenie nehnuteľností môže nepriamo podporovať vlastnicke bývanie.

⁷⁷ Nájomný charakter nájomných bytov bude zachovaný s účinnosťou od 1.1.2020 na základe schválenia novely zákona č. 150/2013 Z. z.

⁷⁸ Príjem priemeru OECD je 5,5 % z celkových príjmov.

⁷⁹ Napríklad v blogu [Umenie robiť reformy](#), či v [Daňovom reporte Slovenskej republiky](#).

3 Dobrá prax v zahraničí

Príspevky na nájomné bývanie na rozdiel od bytov s regulovaným nájomom neznižujú mobilitu. V zahraničí sú tieto poukazy veľmi rozšírené. Príspevky na bývanie pre pracujúcich na Slovensku neexistujú. V zahraničí je pomerne rozšírený povinný podiel nájomných bytov s regulovaným nájomom v nových developerských projektoch. V prípade zavedenia tejto povinnosti na Slovensku je dôležitá úzka spolupráca s mestami. Mesto by malo do bytov vyberať nájomcov podľa transparentne zverejnených kritérií a poradcov. Poplatok za rozvoj by mohol byť vyplácaný aj v podobe mestských bytov s regulovaným nájomom. Mestá môžu motivovať developerov na dobrovoľnú výstavbu nájomných bytov nad povinne stanovený podiel.

Príspevky na nájomné bývanie („housing rental allowances“) na rozdiel od bytov s regulovaným nájomom neznižujú mobilitu. Príspevky na nájomné bývanie sa neviažu ku konkrétnemu bytu (OECD, 2014)⁸⁰. Byty s regulovaným nájomom nemotivujú obyvateľov ani k hľadaniu si lepšie platenej práce, pretože tým by mohli prísť o právo bývať v byte s výhodným nájomom. Pri nedostatku ponuky nájomných bytov však môže v prípade príspevkov na nájomné bývanie dochádzať k zdražovaniu nájomov. V takom prípade sa nezvýši dostupnosť bývania, ale príspevky zvýšia príjmy prenajímateľov (OECD, 2011).

V zahraničí sú príspevky na nájomné bývanie veľmi rozšírené. Odlišujú sa v objeme podpory a v podmienkach na ich získanie. Viaceré krajiny, ktoré ich využívajú, testujú príjem a majetok poberateľa, zohľadňujú regionálne rozdiely v cenách bývania, ako aj počet osôb v domácnosti (Tabuľka 4).

Tabuľka 4: Príspevky na bývanie vo vybraných krajinách EU

Krajina	Počet poberateľov (domácností)	Výdavky na HDP v %	Kto môže poberať	Výška príspevku	Obmedzenia
Rakúsko	4,7 % (2014)	0.1	Mení sa v závislosti od spolkovej krajiny. V štyroch regiónoch je stanovený minimálny príjem.	Rozdiel približne 25 % príjmu domácností a "rozumných" nákladov na bývanie (110 až 220 eur)	Výška plateného nájomného (závisí od regiónu, počtu osôb v domácnosti a bytu)
Grécko	105 tis. (2009)	0.07	Zamestnanec s určitým obdobím poistenia, nikto z domácnosti nevlastní nehnuteľnosť.	V závislosti od počtu detí (od 115 do 215 eur)	Veľkosť príjmu v závislosti od počtu detí v domácnosti (od 12 tis. do 20 tis. eur ročne).
Maďarsko	412 tis. (2014)	0.06	V závislosti od municipalít. Do roku 2015: príjem nepresiahol 250 %, minimálneho dôchodku. Nevlastní nehnuteľnosť.	V závislosti od príjmu domácností do 92 eur	Výška príjmu
Taliansko	-	0.02	Domácnosti s príjmom nižším ako dvojnásobok minimálneho dôchodku.	V závislosti od výšky nájomného a príjmu. Max však 500 eur	Výška príjmu
Holandsko	1,26 mil, 16,8 % (2016)	0.4	Nájomníci s príjmom nižším ako stanovená hranica (22,1 tis. eur), obmedzené vlastníctvo majetku (24,5 tis. eur).	V závislosti od kvality bývania (veľkosť a zariadenie) a jeho umiestnenia	Výška príjmu a majetku
Švédsko	186 tis. (2015)	0.12	Nájomníci ako aj vlastníci. Domácnosti s deťmi, ak platia za nájom nad stanovenú hranicu. Domácnosti bez detí v závislosti od príjmu.	V závislosti od príjmu, výšky nájomného a počtu detí (max približne 130 eur)	Výška príjmu a nájomného
Veľká Británia	4,68 mil. (2016)	1.8	Nizkoprijmový platca nájomného. Úspory nižšie ako 16 tis. libier (18 tis eur)	Do 417 libier (470 eur) týždenne v závislosti od počtu spální, zdravotného stavu a lokácie	Výška príjmu a úspor

Zdroj: Európska komisia

Príspevky na bývanie pre pracujúcich na Slovensku neexistujú. Obdobné príspevky môžu poberať ľudia v hmotnej núdzi.⁸¹ Taktiež existuje dočasná podpora bývania pre dlhodobo nezamestnaných v prípade, že

⁸⁰ Môžu byť použité na platenie nájmu v bytoch s regulovaným ako aj trhovým nájomom.

⁸¹ Pri zavedení príspevkov na bývanie nepredpokladáme vytvorenie druhého paralelného systému. Systém príspevkov na bývanie v rámci PHN a príspevkov na bývanie na podporu mobility pracovnej sily by mali tvoriť ucelenú schému podpory bývania pre viac príjmových skupín.

si nájdú prácu (Box 1). Pre pracujúcich ľudí však príspevky na bývanie neexistujú. Zavedenie takýchto príspevkov je potrebné podmieniť prijatím opatrení, ktoré povedú k zvýšeniu ponuky nájomných bytov. Takto sa zabráni umelému nárastu nájomného. Tieto príspevky by mohol vyplácať Úrad práce sociálnych vecí a rodiny.

Pri zavedení príspevkov na bývanie bude vhodné zaviesť nasledujúce kritéria:

- Poberatelia môžu byť nájomníci s registrovanými nájomnými zmluvami (motivácia na platenie daní z nájomného) a nevlastnia nehnuteľnosť.
- Stanovená maximálna a minimálna výška plateného nájmu. Minimálnou výškou nájmu sa obmedzia špekulácie (bývanie u starých rodičov, známych a pod.) a byty s regulovaným nájomom.
- Príjem nájomcov ako %-ny podiel priemerného príjmu v okrese⁸² (stanovený aj min. príjem na odlišenie príspevku na bývanie v hmotnej núdzi) – možno stanoviť pásma výšky príspevku.
- Diferencovaná výška podpory závislá od priemernej výšky trhového nájmu.
- Na jednu bytovú jednotku je možné poskytnúť iba jeden príspevok, pričom je potrebné zdefinovať minimálnu výmeru bytovej jednotky (zabránenie zneužívania – veľa ľudí s príspevkami vo veľmi malom priestore).

V zahraničí je pomerne rozšírený povinný podiel nájomných/sociálnych bytov v nových developerských projektoch.

- V Londýne musí byť z nových developerských projektov 35 % bytov cenovo dostupných pre slabšie sociálne skupiny. Závazok starostu je zvýšiť ich podiel na 50 %.
- V New Yorku musí byť podiel cenovo dostupných bytov v nových projektoch v rozmedzí od 10 % do 25 %. Nájomné je vo výške 40 % až 70 % lokálneho mediánového príjmu domácností.
- Viedeň vlastní cca 25% bytových jednotiek v meste (220 tisíc), ktoré ponúka za regulované ceny. Viedeň tiež ponúka súkromným developerom spoluprácu, v ktorej im zabezpečí pozemok a výhodný úver. Ako protihodnotu dostane 50 % bytových jednotiek z takto podporeného projektu. Nájomné v bytoch regulované mestom sa pohybujú od 20 do 25 % príjmu nájomcov.

V prípade zavedenia povinného podielu nájomných bytov na Slovensku je dôležitá úzka spolupráca s mestami. Povinný podiel bytov s regulovaným nájomom v nových developerských projektoch by sa mal uplatňovať vo väčších mestách v úzkej spolupráci so samosprávou. Mesto by stanovovalo max. výšku nájmu v týchto bytoch ako %-ny podiel z priemernej/mediánovej mzdy v danom kraji a zohľadňovalo by aj príjem rodiny⁸³. Mesto by malo do bytov vyberať nájomcov podľa transparentne zverejnených kritérií a poradovníkov. Pri vlastníctve a správe týchto bytov sa ponúka viacero možností. Developer by napríklad mohol správu bytov nechať na mesto, prípadne na „verejnú nájomnú agentúru“. Po splatení úveru zo ŠFRB by mohol preniesť vlastníctvo na mesto, prípadne si ho ponechať. Na výstavbu takýchto bytov v projekte bude možné čerpať návratnú podporu zo ŠFRB⁸⁴. Týmto spôsobom sa zabezpečí ich financovanie bez nadmerného zaťaženia developera.

Poplatok za rozvoj by mohol byť vyplácaný aj v podobe mestských nájomných bytov. V súčasnosti môže obec vyberať poplatok za rozvoj⁸⁵, ktorý má následne povinnosť investovať do sociálnej vybavenosti danej lokality⁸⁶. Jednou z možností poplatku za rozvoj je výstavba sociálneho bývania. Legislatívnou úpravou sa môže stanoviť úhrada poplatku za rozvoj priamo vo forme nájomných bytov. Tieto byty by boli odovzdané do správy obce.

Mestá môžu motivovať developerov na dobrovoľnú výstavbu nájomných bytov nad povinne stanovený podiel. Mesto môže umožniť postaviť nadzemné podlažia navyše oproti projektovému zámeru, ak developer postaví viac nájomných/sociálnych bytov vo svojom projekte. Ďalšou možnosťou je zvýšiť maximálne povolenú zastavanosť a pod. Takéto možnosti si však vyžadujú zmenu v regulačnom rámci

⁸² %-ny príjem príjmu v danom regióne zohľadňuje rozdiely v cenách nájmu medzi regiónmi.

⁸³ Nájomcovia v týchto bytoch budú musieť spĺňať podmienky ako napr.: výška ich príjmu nebude presahovať 2 až 4 násobok životného minima (podľa veľkosti a štandardu bytu). Byty sa môžu pridelovať na základe poradovníka ktorý bude dostupný online.

⁸⁴ Maximálna výška úveru by bola 100 % z obstarávacej ceny bytov, maximálne 60 tisíc eur na jeden byt a pod. Pozri box 3, Tabuľka 1)

⁸⁵ Upravené zákonom 447/2015 o miestnom poplatku za rozvoj. Jeho výška môže byť od 3 do 35 eur za každý aj začatý m² stavby.

⁸⁶ Upravené v §11 odsek 2 zákona 447/2015 o miestnom poplatku za rozvoj.

územného plánu miest a stavebných povolení. Obdobné programy fungujú napríklad vo Vancouveri⁸⁷ alebo Seattle⁸⁸.

BOX 3: Nájomné bývanie v Holandsku

Holandsko patrí k európskym štátom s najväčším podielom sociálneho bývania na realitnom trhu v EÚ (30 % podiel na trhu s bývaním⁸⁹) a zároveň k štátom s najkvalitnejším bývaním (miera „preplnenosti“ obydľí v Holandsku patrí k najnižším v Európe, pozri Graf 6).

Sociálne bývanie sa môže poskytnúť ľuďom, ktorí majú hrubý ročný príjem približne do výšky mediánového príjmu (medzi 36 až 40 tis. eur). Výška nájomného a jeho zvyšovanie sa odvíja od príjmu nájomcov⁹⁰ ako aj od lokality a vybavenia bytu. Holandský systém sociálneho bývania je decentralizovaný a v rukách nezávislých neziskových organizácií (tzv. housing associations) alebo nadácií. Tieto organizácie poskytujú okrem dostupného bývania aj iné komunitné služby, aby zabezpečili celkovú vysokú kvalitu bývania.

Všetky výnosy z nájomného a predaja bytov musia byť reinvestované späť do sektora. Predaj bytov a výška nájomu podliehajú regulácii zo strany EÚ/štátu. Zdroje na výstavbu nových bytov organizácie získavajú z bánk a z finančného trhu. Celý systém sociálneho bývania je garantovaný na troch úrovniach:

- Centrálny fond pre sociálne bývanie – dohliada nad všetkými organizáciami, ktoré poskytujú sociálne bývanie a poskytuje finančné zdroje (grant alebo pôžička).
- Garančný fond – kapitálovo silný fond poskytujúci záruky pre bankové úvery.
- Štát a samosprávy – v limitovanej miere môžu poskytovať bezúročné úvery alebo dotácie.

O Švédskom systéme „verejného bývania“ sa môžete dozvedieť [tu](#).

O Dánskom systéme sociálneho bývania nájdete viac [tu](#).

⁸⁷ <http://vancouver.ca/people-programs/creating-new-market-rental-housing.aspx>

⁸⁸ <https://thenorthwesturbanist.com/2015/10/06/how-seattles-new-inclusionary-zoning-program-will-work/>

⁸⁹ The State of Housing in the EU 2017, Brussels, 2017

⁹⁰ Ak nájomca prekročí stanovenú hranicu príjmu, nájomné sa zvyšuje prudšie, aby ľudia zo strednej vrstvy sociálne byty opúšťali a vytvárali tak miesto pre nižšie príjmových.

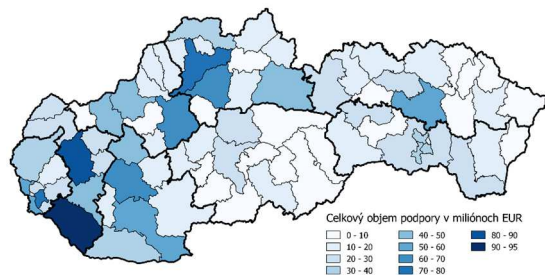
Zoznam použitej literatúry

- 1) Blanchflower, D., Oswald, A. 2013: Does High Home-ownership Impair The Labor Market?, NBER Working Paper Series, 2013. Dostupné na internete: <http://www.nber.org/papers/w19079>
- 2) Európska komisia, 2017: Recent Changes in Housing Policies and their Distributional Impact Accros Europe, Research note 10/2016, január 2017,
- 3) Habrman, M.: 2018: Úverové hody na Slovensku, Dostupné na internete: <http://www.finance.gov.sk/Default.aspx?CatID=11878>
- 4) Líšková, K., Vyškrabka, M. 2018: Lepšia daň z nehnuteľnosti v hrsti, než daň z príjmu na streche, Odhad medzery na dani z nehnuteľností pre roky 2014 až 2017. Dostupné na internete: <http://www.finance.gov.sk/Default.aspx?CatID=11881>
- 5) OECD, 2011: Housing and Economy: Policies for Renovation, Chapter from Economy Policy Reforms 2011, Going for Growth, 2011. Dostupné na internete: <http://www.oecd.org/eco/growth/46901936.pdf>
- 6) OECD, 2014: OECD Economic Surveys: Slovak Republic, 2014, ISBN: 978-92-64-11357-2
- 7) Podpora regulovaného nájomného bývania v Londýne. Dostupné na internete: <https://www.london.gov.uk/what-we-do/housing-and-land/homes-londoners/homes-londoners-affordable-homes-programme-2016-21>
- 8) Podpora regulovaného nájomného bývania v New Yorku. Dostupné na internete: <http://www1.nyc.gov/site/hpd/renters/affordable-housing.page>
- 9) Podpora regulovaného nájomného bývania v Seattle. Dostupné na internete: <https://thenorthwesturbanist.com/2015/10/06/how-seattles-new-inclusionary-zoning-program-will-work/>
- 10) Podpora regulovaného nájomného bývania vo Vancouveri. Dostupné na internete: <http://vancouver.ca/people-programs/creating-new-market-rental-housing.aspx>
- 11) Podpora regulovaného nájomného bývania vo Viedni. Dostupné na internete: <https://www.wien.gv.at/english/housing/promotion/>
- 12) Serafinelli, M. 2012. Good firms, worker flows, and productivity. Working paper, UC Berkeley. Dostupné na internete: <https://ideas.repec.org/a/bla/jeurec/v11y2013i6p1256-1289.html>
- 13) The State of Housing in the EU. 2017. Brussels. Dostupné na internete: <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>
- 14) Valletta, R. 2012: House Lock and Structural Unemployment, IZA Discussion Paper Series No. 7002, November 2012. Dostupné na internete: <http://hdl.handle.net/10419/67169>

Príloha č. 1: Alokácia podpory bývania zo ŠFRB a dotácií MDV po okresoch

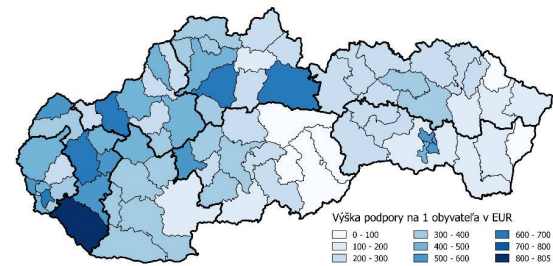
Celkovo je podpora bývania koncentrovaná na západnom Slovensku. Podpora zo ŠFRB bola v rokoch 2004 až 2016 koncentrovaná najmä v okresoch západného a severnej časti stredného Slovenska.⁹¹ Podpora zo ŠFRB v objeme (95 mil. eur) aj na jedného obyvateľa (805 eur) najviac prúdila do okresu Dunajská Streda. V okresoch ako Revúca, či Medzilaborce výška podpory neprekročila milión eur.

Graf 35: Celkový objem podpory zo ŠFRB (2004 až 2016)



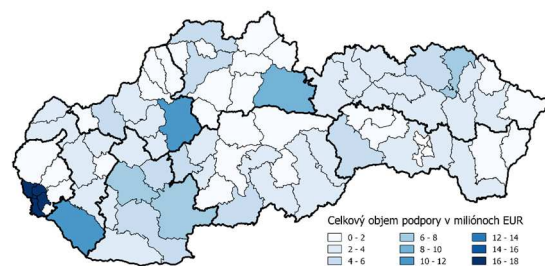
Zdroj: individuálne údaje zo ŠFRB

Graf 36: Výška podpory zo ŠFRB na jedného obyvateľa (2004 až 2016)



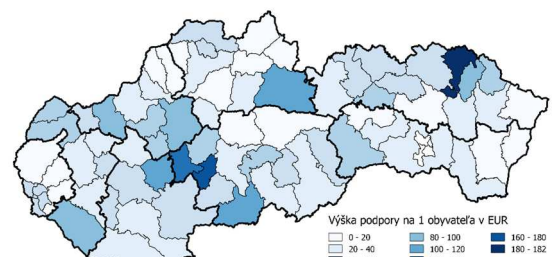
Zdroj: individuálne údaje zo ŠFRB

Graf 37: Celkový objem podpory z MDV SR (2010 až 2016)



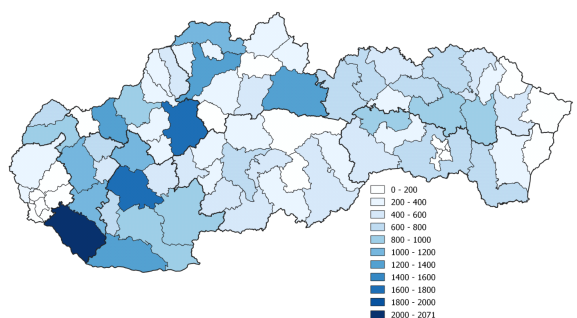
Zdroj: individuálne údaje z MDV SR

Graf 38: Výška podpory z MDV SR na jedného obyvateľa (2010 až 2016)



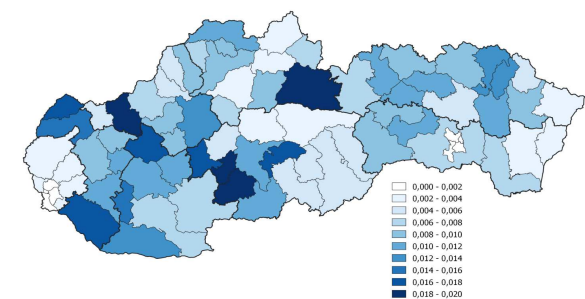
Zdroj: individuálne údaje z MDV SR

Graf 39: Počty verejných nájomných bytov podporených zo štátneho rozpočtu (2000 až 2017)



Zdroj: Individuálne údaje z MDV SR

Graf 40: Počty verejných nájomných bytov podporených zo štátneho rozpočtu na obyvateľa (2000 až 2017)



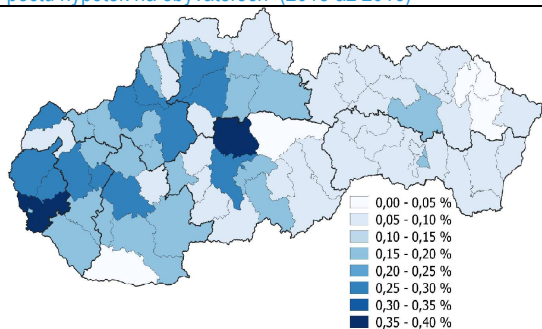
Zdroj: Individuálne údaje z MDV SR

⁹¹ Ide prevažne o obnovu bytového fondu.

BOX 4: Metóda určenia regionálnej alokácie podporených hypoték

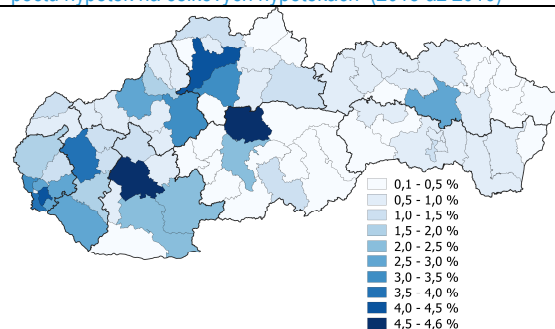
Regionálna analýza alokácie podporených hypoték vychádza z individuálnych administratívnych dát o príjmoch zvýhodnenej hypotéky a dát z katastra nehnuteľností. Za roky 2015 a 2016 sme identifikovali takmer 37 tisíc podporených hypoték pre 51,5 tisíc osôb. Na identifikácia okresu v ktorom býva podporená osoba bol využitý kataster nehnuteľností – k roku prijatia hypotéky bol priradený rok získania nehnuteľnosti. Pri kúpe alebo nadobudnutí nehnuteľnosti v danom roku sme využili iba údaje, kde jedna osoba mala iba jeden zápis v katastri⁹². Výsledkom tohto procesu je viac ako 21 tisíc podporených hypoték, pri ktorých bolo možné určiť okres nadobudnutia nehnuteľnosti.

Graf 41: Regionálna alokácia podporených hypoték, podiel počtu hypoték na obyvateľoch (2015 až 2016)



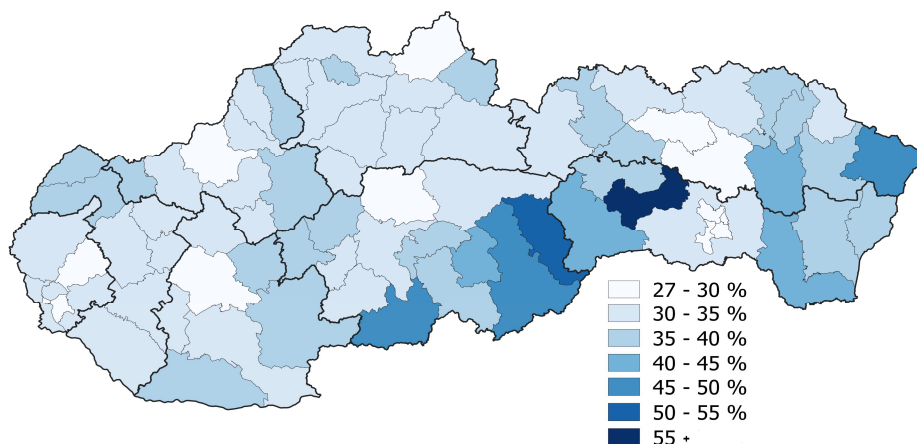
Zdroj: Administratívne údaje MF SR

Graf 42: Regionálna alokácia podporených hypoték, podiel počtu hypoték na celkových hypotékach (2015 až 2016)



Zdroj: Administratívne údaje MF SR

Graf 43: Podiel ročného príjmu na výške úveru, priemer za okres (2015 až 2016)



Zdroj: Administratívne údaje MF SR

⁹² Ak osoba, ktorá napr. v roku 2015 dostala podporenú hypotéku a mala v roku 2015 dva zápisy v katastri, z dát by sme nevedeli určiť, na ktorú nehnuteľnosť sa hypotéka vzťahuje.

Príloha č. 3 – Porovnanie nájmov v Bratislave a výpočet reprezentatívnej hypotéky

Tabuľka 5: Vývoj mesačných nájmov (vrátane energií) v bratislavských okresoch, eur

Počet izieb	1q2016	3q2016	4q2016	1q2017	3q2017	1q2018	2q2018	3q2018
BA1								
1	506	609	516	514	562	510	529	549
2	662	803	759	714	734	772	779	846
3	879	1126	1008	994	1085	1095	1090	1118
4	1244	1720	1226	1138	1717	1431	1736	2302
5	2157	2117	1450		2230	2000	1800	
BA2								
1	427	470	439	443	450	460	449	493
2	587	609	599	614	603	602	593	633
3	719	761	779	750	750	749	754	805
4	1163	915	1064	1012	856	1213	1090	1060
5	1224							
BA3								
1	451	455	432	435	461	462	466	439
2	592	665	636	623	623	645	641	658
3	826	972	879	845	822	842	815	935
4	1210	1242	1065	883	1085	984	1721	1330
5	1700	1000		1540	1350			
BA4								
1	411	441	438	441	433	433	441	446
2	604	601	606	608	617	603	611	637
3	826	713	715	746	780	729	809	758
4	1210	1263	842	914	990	834	1002	1442
5	1000	2483	1750		1790		1150	
BA5								
1	450	440	443	441	445	468	460	472
2	562	661	615	664	616	629	620	640
3	736	739	694	689	704	721	764	847
4	776	829	838	884	785	920	882	
5								

Zdroj: Bencont Group a.s.

Tabuľka 6: Priemerná výška splátky hypotekárneho úveru pri kúpe 3-izbového bytu (Bratislava, splatnosť 30 rokov)

Vlastné zdroje	Úver v eur	Sadzbá (priemer na nové obchody NBS)	Výška splátky	Náklady na byt ⁹³	Splátky spotrebného úveru ⁹⁴	Náklady bez vlastných zdrojov ⁹⁵
2016						
10 %	149151	1.89	543	150	241	934
15 %	140865	1.89	513	150	361	1024
20 %	132579	1.89	483	150	482	1115
2017						
10 %	156287	1.77	560	150	241	951
15 %	147604	1.77	529	150	362	1041
20 %	138922	1.77	498	150	483	1131
2018						
10 %	162101	1.58	566	150	250	966
15 %	153096	1.58	534	150	375	1059
20 %	144090	1.58	502	150	500	1152

Zdroj: NBS, Bencont Group a.s., vlastné spracovanie

⁹³ Náklady na byt zahŕňujú výdavky na energie a správcovské poplatky.

⁹⁴ Ide o úver na 10 až 20 % ceny nehnuteľnosti. Úroková miera vypočítaná ako priemerná úroková miera na nové a existujúce úvery spotrebné úvery pre domácnosti (NBS). Doba splácania spotrebného úveru 8 rokov.

⁹⁵ Bez vlastných zdrojov v hotovosti.