

## **Informácia** **o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2005**

---

Podľa údajov, ktoré poskytli obce ako stavebné úrady do zisťovaní o bytovej výstavbe Štatistickému úradu SR, sa v roku 2005 začala v Slovenskej republike výstavba 19 796 bytov (vydané stavebné povolenia), dokončilo sa 14 863 bytov (vydané kolaudačné rozhodnutia) a rozostavaných bolo ku koncu roku 48 874 bytov (evidenčný rozdiel začínaných a dokončených bytov). Z celkového počtu dokončených bytov sa 8 707 postavilo v rodinných domoch, čo predstavuje 58,6%. Zároveň sa v rodinných domoch začalo s výstavbou 8 422 bytov, čo je 42,5%. Z existujúceho bytového fondu v roku 2005 ubudlo 1 135 bytov, z čoho 964 z dôvodu asanácií.

V porovnaní s rokom 2004, kedy sa začalo s výstavbou 16 586 bytov, sa počet začínaných bytov zvýšil o 3 210 bytov, t. j. o 19,3% a predstavuje najviac začínaných bytov za posledných 15 rokov (od roku 1991). Rovnako sa oproti roku 2004 zvýšil aj počet dokončených bytov, a to z hodnoty 12 592 bytov na hodnotu 14 863 bytov, čo predstavuje nárast o 2 271 bytov, t. j. o 18,0%. Tento počet predstavuje, rovnako ako u začínaných bytov, najviac za posledných 13 rokov (od roku 1993). Začínanie bytov však stúplo v minulom roku omnoho výraznejšie ako dokončovanie, ktorého hodnoty sú porovnateľné s rokom 2002. Vývoj začínaných a dokončovaných bytov názorne zobrazuje graf v prílohe č. 6.

Oproti roku 2004 sa na celkovom počte u dokončených bytov znížilo zastúpenie bytov v rodinných domoch o 9,5%, ale v absolútnej hodnote sa ich počet nepatrne zvýšil o 132 bytov.

Intenzita bytovej výstavby dosiahla hodnotu 2,76 dokončených bytov na 1000 obyvateľov, čo predstavuje rovnako ako v absolútnom vyjadrení najvyššiu hodnotu za obdobie od roku 1993 (najnižšiu hodnotu mal ukazovateľ v roku 1995, kedy sa postavilo len 1,1 bytov na 1000 obyvateľov, t. j. 6 157 bytov). Napriek zvýšeniu ukazovateľa nie sú jeho hodnoty na takej úrovni ako u väčšiny krajín Európskej únie. Napríklad v rokoch 2003 mal uvedený ukazovateľ v Rakúsku hodnotu 5,2 bytov na 1000 obyvateľov, v Belgicku 3,9, v Dánsku 4,4, vo Fínsku 5,4, vo Francúzsku 5,6 a v Holandsku 3,7 bytov na 1000 obyvateľov (podľa publikácie Housing Statistics in the European Union 2004).

Dosiahnuté pozitívne výsledky v bytovej výstavbe v minulom roku podmienil vytvorený systém podpôr a ekonomických nástrojov zo strany štátu na rozvoj bývania a tiež dostatok finančných produktov na finančnom trhu, ktoré pôsobili motivačne pre viaceré príjmové skupiny obyvateľstva. Prejavil sa aj rast reálnych príjmov domácností a následne ich zvýšená kúpyschopnosť s možnosťou vložiť viac finančných prostriedkov do zaobstarania bývania. Aby sme sa však priblížili v intenzite bytovej výstavby krajinám Európskej únie a zlepšili aj kvantitatívnu úroveň bývania (ktorá je tiež jednou z najnižších v krajinách EÚ), je naďalej potrebné podporovať pozitívny rast bytovej výstavby aj zvyšovaním finančných podpôr na tento účel z verejných prostriedkov štátu.

Z porovnania výstavby v jednotlivých krajoch (príloha č. 2) je vidieť, že najviac bytov sa v minulom roku, tak ako aj v predchádzajúcich postavilo v Bratislavskom kraji, a to 4 673, čo z celkového počtu reprezentuje takmer jednu tretinu (31,4%). O viac ako polovicu menej bytov, a to 2 055 sa dokončilo v kraji Trnavskom a nasleduje kraj Žilinský s 1 997 dokončenými bytmi. Najmenej bytov sa postavilo, tak ako aj v rokoch 2003 a 2004 v kraji Banskobystrickom - len 772 bytov. Rovnaké poradie krajov je aj u bytov začínaných, pričom ale podiel začínaných bytov na celkovom počte je v Bratislavskom kraji ešte výraznejší ako v minulých rokoch a tvorí 35,8%, čo predstavuje 7 079 bytov.

Na vlastníckej skladbe začínaných a dokončených bytov (príloha č. 3) sa podieľali v rozhodujúcej miere byty v súkromnom tuzemskom vlastníctve a menším podielom byty v obecnom vlastníctve. Zastúpenie ostatných vlastníckych foriem na rozvoji bývania je tak, ako aj v uplynulých rokoch zanedbateľné.

V minulom roku sa v súkromnom tuzemskom vlastníctve začalo s výstavbou 16 576 bytov (84,6%) a v obecnom vlastníctve 2 988 bytov (15,1%). Dokončených bolo v súkromnom tuzemskom vlastníctve 12 443 bytov (83,7%) a v obecnom vlastníctve 2 032 bytov (13,7%).

Z postavených bytov v súkromnom tuzemskom vlastníctve je oproti predchádzajúcim rokom výraznejšie, čo do absolútnych (o 1 351 bytov viac ako v roku 2004) aj relatívnych hodnôt (30% podiel na súkromnom tuzemskom vlastníctve; u začínaných až 50%) zastúpenie bytov v bytových domoch. Poukazuje to na zvýšený záujem investovať do výstavby nových bytových domov a rastúci záujem obyvateľstva o kúpu takýchto bytov.

Trend vývoja vlastníckej štruktúry bytov v posledných rokoch (od roku 2001) poukazoval na postupné zvyšovanie podielu obecných bytov a pokles zastúpenia bytov

v súkromnom vlastníctve u dokončovaných i začínaných bytov. Pozitívny vývoj ovplyvnil hlavne vytvorený systém štátnej podpory na obstaranie nájomných bytov, prípravu územia a technickej vybavenosti súvisiacej s výstavbou bytov, čo zvýšilo záujem obcí o výstavbu nájomných bytov. Tento trend sa prerušil iba v roku 2004, kedy sa prejavilo najmä to, že v roku 2003 sa z prostriedkov vyčlenených zo štátneho rozpočtu na program rozvoja bývania financovalo prednostne dokončovanie bytov a stavieb začatých ešte v roku 2002. V minulom roku sa opätovne mierne zvýšil podiel aj počet začínaných (o 594 bytov oproti roku 2004) aj dokončovaných nájomných bytov (o 504 bytov oproti roku 2004) v obecnom vlastníctve. Dokončené nájomné byty predstavujú 13,7% z celkového počtu dokončených bytov (v roku 2001 mal ukazovateľ hodnotu 10,4%, v roku 2002 dosiahol 16,9%, v roku 2003 28,4% v roku 2004 klesol na hodnotu 12,1%). Vzhľadom na dotácie na obstaranie nájomných bytov priznané v roku 2005 viacerým žiadateľom a pre viac bytov ako v roku 2004 je v tomto roku predpoklad ešte vyššieho zastúpenia obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov.

Na veľkostnej skladbe celkového počtu dokončených bytov (príloha č. 4) sa najviac podieľali trojizbové byty, a to 29,1%, nasledovali štvorizbové s 25,5%. V predminulom roku sa dokončilo najviac štvorizbových bytov, ktoré tvorili 29,6%. Oproti roku 2004 sa mierne zvýšilo v absolútnom (o 323 bytov) i relatívnom vyjadrení (o 1,2%) zastúpenie malých jednoizbových bytov.

V kategórii nájomných bytov realizovaných prostredníctvom miest a obcí bola však skladba iná. Najviac dokončených bytov, takmer polovicu (45,4%) tvorili dvojizbové byty, 35,7% bolo postavených trojizbových bytov, čo spolu predstavovalo 81,2%. Vo veľkostnom zložení týchto bytov sú zobrazené tak preferencie potenciálnych záujemcov o nájomné byty vo vlastníctve obcí, ako aj želaný trend výstavby menších (štartovacích) bytov.

Veľkostné zloženie bytov sa prejavilo aj na hodnote priemernej podlahovej plochy bytu, ktorá v roku 2005 dosiahla  $120,8 \text{ m}^2$  (v roku 2004 mala hodnotu  $131,7 \text{ m}^2$ , v roku 2003  $114,3 \text{ m}^2$  a v roku 2002  $117,8 \text{ m}^2$ ) a priemernej obytnej plochy bytu, ktorá dosiahla  $73,4 \text{ m}^2$  (v roku 2004  $78,5 \text{ m}^2$ , v roku 2003  $71,8 \text{ m}^2$  a v roku 2002  $76,6 \text{ m}^2$ ).

Výstavbu v roku 2005 podrobnejšie charakterizujú ďalšie údaje v prílohovej časti materiálu.

