

N á v r h

aktualizácie Koncepcie rozvoja bytovej výstavby

A. Úvod

Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 1026 z 25. novembra 1999 schválila Koncepciu rozvoja bytovej výstavby, v ktorej rámci sa uvádza, že základným a dlhodobým cieľom v rozvoji bývania je saturovanie potrieb bývania, a to vytvorením efektívneho nástroja, ktorým je fungujúci trh s bytmi. Vo vzťahu k východiskám, ktoré boli podkladom pre spracovanie Koncepcie rozvoja bytovej výstavby došlo za obdobie rokov 1999 až 2002 k posunu vo vytváraní trhu s bytmi.

Základné charakterizovanie fungovania trhu s bytmi sa odvíja od zloženia bytového fondu Slovenskej republiky. Najnovšie informácie o bytovom fonde sú dostupné z výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré uskutočnil Štatistický úrad k 26. 5. 2001.

Podľa výsledkov sčítania mala k 26. máju 2001 Slovenská republika 5 379 455 obyvateľov, čo v porovnaní so sčítaním v roku 1991 predstavovalo o 105 120 obyvateľov viac. Pri sčítaní bolo zaevidovaných v Slovenskej republike 2 071 743 cenзовých domácností, čo bolo o 244 168 domácností viac ako v roku 1991.

Bytový fond Slovenskej republiky tvorilo 1 884 846 bytov, z čoho bolo 1 665 536 trvale obývaných (88,4%) a 219 310 neobývaných bytov (11,6%). Byty v rodinných domoch tvorili 49,2% z trvalo obývaného bytového fondu. Celkový bytový fond sa za desať rokov od sčítania v roku 1991 zvýšil o 116 013 bytov.

Vybavenosť obyvateľstva bytmi dosiahla pri sčítaní hodnotu celkom 350,4 bytov na 1000 obyvateľov a 309,6 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov. V počte bytov na 1000 obyvateľov sa oproti predchádzajúcemu sčítaniu hodnoty zvýšili, keď v roku 1991 pripadalo 335,4 bytov celkom a 306,7 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov.

Najviac bytov sa pri sčítaní nachádzalo v domoch postavených v rokoch 1961 až 2001, takmer 75%. Zo všetkých trvale obývaných bytov rozhodujúci podiel 77,8% tvorili byty I. kvalitatívnej kategórie, čo svedčí o vysokej kvalitatívnej úrovni bytového fondu z pohľadu technickej vybavenosti bytov. Oproti sčítaniu v roku 1991 sa opäť zvýšil podiel väčších bytov, čo je trend dlhodobý. Trojizbové a viacizbové byty tvorili takmer 75% z trvalo obývaného bytového fondu. Zväčšila sa aj priemerná podlahová a obytná plocha bytov. Priemerná podlahová plocha bytu vzrástla na 83,9 m², čo je nárast o 11,1 m² oproti roku 1991 a priemerná obytná plocha vzrástla na 56,1 m², t.j. o 8,8 m².

Vybavenosť bytmi na 1000 obyvateľov v Slovenskej republike je porovnateľná s úrovňou v transformujúcich sa krajinách, ale značne zaostáva za vyspelými krajinami západnej Európy, kde sa tento ukazovateľ okolo roku 2000 pohyboval v rozmedzí 400 až 500 bytov na 1000 obyvateľov.

Intenzita bytovej výstavby postupne narastá, keď z hodnoty 1,5 bytu na 1000 obyvateľov v roku 1998 dosiahla 2,6 bytu na 1000 obyvateľov v roku 2002. Napriek rastu počtu dokončovaných bytov v Slovenskej republike chýba okolo 255 tisíc bytov. Pre priblíženie sa týmto potrebám je nevyhnutné, aby sa zvýšila intenzita bytovej výstavby a aby sa v časovom horizonte roku 2010 minimálne dokončovalo v Slovenskej republike 4 až 5 bytov na 1000 obyvateľov ročne (v absolútnom vyjadrení to znamená dokončenie 21 až 27 tis. bytov v roku 2010).

Na trhu s bytmi je vplyv dostupnosti nájomných bytov výrazným indikátorom dostupnosti bývania. Za obdobie medzi rokmi 1991- 2001 (Tab. č. 1) došlo k výraznej zmene vlastníckej štruktúry bytového fondu. Podľa odborných odhadov podiel nájomných bytov na Slovensku klesol na hodnotu cca 4% z celkového počtu bytov. Pre porovnanie uvádzame, že vo vyspelých európskych krajinách je podiel nájomného sektoru v rozsahu 20-60% z celkového bytového fondu.

Tab. č. 1 Bytový fond v SR podľa vlastníckej štruktúry

Názov	MJ	1991	2001
Byty vo vlastnom dome (rodinnom dome)	%	50,2	47,1
Byty v osobnom vlastníctve v bytovom dome	%	5,2	26,7
Ostatné bezplatne užívané byty	%	0,2	1,0
Nájomné byty	%	21,2	8,1
Družstevné byty	%	22,1	14,9
Domovnícke, služobné byty	%	0,8	0,5
Iné a nezistené byty	%	0,3	1,7
Spolu	%	100,0	100,0

Zdroj: Štatistický úrad SR

Vzhľadom na uvedené je nevyhnutné okrem sledovania intenzity bytovej výstavby zamerať sa aj na podporu výstavby vo vzťahu k vlastníckej štruktúre bytového fondu.

V Koncepcii rozvoja bytovej výstavby je konštatované, že cieľovým riešením v oblasti bytovej výstavby je financovanie rozvoja bývania najmä zo súkromných zdrojov. Verejné prostriedky štátu a obcí musia byť zamerané na podporu rozvoja bývania určeného najmä pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva a na nepriamu podporu formou daňových úľav.

V Programovom vyhlásení vlády SR sa vláda zaviazala pokračovať v podpore bývania v súlade s možnosťami štátneho rozpočtu. V súvislosti s uvedeným je zámerom vlády SR pre oblasť rozvoja bývania v štátnom rozpočte vyčleňovať finančné prostriedky na úrovni roku 2003, t.j. 7 375 mil. Sk ročne.

Oživenie bytovej výstavby v rozhodujúcej miere podmienili zo strany štátu prijaté a legislatívne upravené podporné ekonomické nástroje. V súčasnosti pre dosiahnutie vyššie uvedených zámerov v rozvoji bytovej výstavby a v nadväznosti na obmedzený objem finančných prostriedkov vyčleňovaných zo štátneho rozpočtu je potrebné pristúpiť k

1. zhodnoteniu jednotlivých podporných systémov,
2. návrhu aktualizácie zámerov stanovených v Koncepcii rozvoja bytovej výstavby,
3. navrhnutiu opatrení pre dosiahnutie stanovených zámerov.

B. Zhodnotenie podporných nástrojov

Zo záveru platnej Koncepcie rozvoja bytovej výstavby vyplýva, že na financovaní bytovej výstavby a obnovy bytového fondu sa okrem vlastných zdrojov stavebníkov musí využívať komplexný systém ekonomických nástrojov, najmä výhodných úverov a daňových úľav. Finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu mali byť v období rokov 1999-2002 smerované do oblasti

- a. hypotekárneho úverovania na štátne príspevky k úrokovej sadzbe týchto úverov a na odkupovanie hypotekárnych záložných listov,
- b. štátnej prémie k stavebnému sporeniu,
- c. poskytovania podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania pre občanov s nižšími príjmami a na výstavbu nájomných bytov,
- d. výstavby nájomných bytov do vlastníctva obcí,
- e. výstavby technickej vybavenosti k novostavaným bytom.

B.1. Hypotekárne úverovanie

Systém hypotekárnych úverov je jedným zo spôsobov financovania bytovej výstavby. V súlade so zákonom č. 483/2001 Z. z. o bankách hypotekárny úver je dlhodobý úver s lehotou splatnosti najmenej 4 roky zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, ktorý banka poskytuje právnickým a fyzickým osobám na nákup, výstavbu, rekonštrukciu a údržbu tuzemských nehnuteľností.

Podporou realizovanou od roku 1999 zo strany štátu smerujúcou k oživeniu hypotekárneho úverovania je bonifikácia úrokovej miery hypotekárnych úverov poskytnutých fyzickým osobám, ktorá v súčasnosti znamená zníženie úrokovej sadzby hypotekárnych úverov o 2,5 %. Úrokové sadzby týchto úverov sa pohybujú v súčasnosti od 5,6 % až do úrovne 9,95 % (po bonifikácii 3,1 až 7,45 %). Od zavedenia podporného systému zo strany štátu došlo k výraznému zlepšeniu podmienok poskytnutia hypotekárnych úverov pre fyzické osoby.

V súčasnosti je možné charakterizovať tento systém, ako dobre sa rozvíjajúci. Na Slovensku má licenciu na vykonávanie hypotekárnych obchodov celkom 10 bánk, čo v porovnaní s rokom 1999, keď mali udelenú licenciu 4 banky, ktoré však vykonávali hypotekárne obchody v obmedzenom rozsahu, možno považovať za významný a pozitívny nárast. Rozhodujúci podiel na tomto vývoji má účasť štátu v tomto systéme poskytovaním štátneho príspevku. Pozitívom je aj pokles úrokových sadzieb, ktoré sa bez štátneho príspevku približujú ostatným systémom (predovšetkým stavebnému sporeniu) a so štátnym príspevkom sa vyrovnávajú stavebnému sporeniu. Negatívnym znakom tohto systému z pohľadu štátneho rozpočtu je geometrickým radom narastajúci nárok na štátny rozpočet, ktorý bez zavedenia regulujúcich opatrení by v priebehu niekoľkých rokov pohltil všetky zdroje smerujúce do rozvoja bývania.

Tab. č. 2 Hypotekárne úvery na bývanie v mil. Sk

a) podľa Koncepcie rozvoja bytovej výstavby

Rok	2000	2001	2002
Výška hypotekárnych úverov na bývanie	1 000,0	4 500,00	5 000,00
Dosah na štátny rozpočet - výška štátneho príspevku	60,00	150,0	270,00

b) podľa dosiahnutých hodnôt

Rok	1999	2000	2001	2002
Výška hypotekárnych úverov na bývanie ¹⁾	577,70	1 445,90	3 903,73	9 250,00
Dosah na štátny rozpočet - výška štátneho príspevku ²⁾	85,00	100,00	127,20	226,50

1) Zdroj: banky, ktoré poskytujú hypotekárne úvery

2) Údaj podľa štátneho rozpočtu na príslušný rok

V roku 2003 je v štátnom rozpočte vyčlenená čiastka 490 mil. Sk a pre rok 2004 sa navrhuje vyčleniť na štátny príspevok čiastku 745 mil. Sk.

Oproti zámerom koncepcie sa nepodarilo presadiť poskytovanie podpory rozvinutiu hypotekárneho úverovania formou odkupovania hypotekárnych záložných listov štátom. Vzhľadom na pozitívny rozvoj tohto systému je však už podpora formou odkupovania hypotekárnych záložných listov štátom bezpredmetná.

B.2 Stavebné sporenie

Systém stavebného sporenia bol zriadený v roku 1992 zákonom č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení. Stavebné sporenie funguje na princípe sporenia na určitú, dohodnutú cieľovú sumu. Cieľová suma stavebného sporenia môže byť najviac 5,0 mil. Sk, pričom sa sporí 6 rokov. Pri tomto sporení štát z prostriedkov štátneho rozpočtu poskytuje ročnú štátnu prémii, ktorej hodnotu určujú právne predpisy percentuálnym podielom z výšky ročného vkladu s každoročným stanovením jej maximálnej výšky v zákone o štátnom rozpočte. Vklad je zhodnocovaný maximálne 3 % ročným

úrokom. Po ukončení sporenia je možné získať stavebný úver s úrokovou sadzbou do 6 %. Po roku 1999 sa zaviedla možnosť, aby účastníkmi stavebného sporenia boli aj právnické osoby, avšak bez nároku na štátnu prémii. Súčasne sa v § 8 ods. 5 zákona o stavebnom sporení zaviedol limit pre objem úverov poskytnutých právnickým osobám. Vzhľadom na súčasné požiadavky spoločenstiev vlastníkov bytov (ako špecifických právnických osôb) sa stanovený limit javí ako nedostatočný.

Tab. č. 3 Stavebné sporenie v mil. Sk

a) podľa Koncepce rozvoja bytovej výstavby

Rok	2000	2001	2002
Finančné prostriedky - celkom z toho	20 685,0	20 014,0	20 229,0
- na novú bytovú výstavbu	6 736,0	6 606,0	6 865,0
- na obnovu bytového fondu	13 949,0	13 408,0	13 364,0
Dosah na štátny rozpočet - výška štátnej prémie k stavebnému sporeniu	2 800,0	3 000,0	3 000,0

b) podľa dosiahnutých hodnôt

Rok	1999	2000	2001	2002
Finančné prostriedky – celkom ¹⁾ z toho	22 236,30	19 626,50	14 706,99	14 058,27
- na novú bytovú výstavbu	5 560,00	5 574,74	1 961,37	1 658,93
- na iné účelové použitie	16 676,30	14 051,76	12 745,62	12 399,34
Dosah na štátny rozpočet - výška štátnej prémie k stavebnému sporeniu ²⁾	2 500,00	2 600,00	2 036,00	2 850,00

1) Zdroj: stavebné sporiteľne

2) Údaj podľa štátneho rozpočtu na príslušný rok

B.3. Systém štátnej podpory

B.3. a) Štátny fond rozvoja bývania

Zákon NR SR č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania upravuje poskytovanie podpory na rozširovanie a zveľaďovanie bytového fondu. Na základe novelizácie zákona prijatej v roku 2000 je možné poskytnúť podporu fyzickým osobám s ročným príjmom nepresahujúcim 3,5 násobok životného minima pripadajúceho na ich domácnosť a právnickým osobám a na byty, ktorých podlahová plocha nepresahuje zákonom stanovený limit. Z toho vyplýva, že už súčasné podmienky pre získanie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania sú smerované do oblasti sociálneho bývania. Podporu zo Štátneho fondu rozvoja bývania možno poskytnúť na novú bytovú výstavbu (výstavba bytu v bytovom dome s podlahovou plochou do 80 m², výstavba bytu v rodinnom dome s podlahovou plochou do 120 m² alebo kúpa novostavby bytu) a na obnovu bytového fondu (zmena dokončenej stavby, tepelná ochrana a odstránenie statických nedostatkov). Podpora sa poskytuje vo forme úveru, nenávratného príspevku v prípade získania bezbariérového bytu (určeného na trvalé

bývanie zákonom vymedzeného okruhu občanov s ťažkým zdravotným postihnutím) a úhrady časti úroku z úveru poskytnutého stavebnou sporiteľňou.

Tab. č. 4 Štátny fond rozvoja bývania v mil. Sk

a) podľa Konceptie rozvoja bytovej výstavby

Rok	2000	2001	2002
Výška poskytnutej podpory na rozvoj bývania - celkom z toho	4 350,0	4 300,0	4 300,0
- na novú bytovú výstavbu	4 250,0	4 200,0	4 200,0
- na obnovu bytového fondu	100,0	100,0	100,0
Dosah na štátny rozpočet	4 000,0	3 650,0	3 350,0

b) podľa dosiahnutých hodnôt

Rok	1999	2000	2001	2002
Výška poskytnutej podpory na rozvoj bývania ¹⁾ z toho	1 645,42	3 411,48	3 685,61	5 178,66
- na novú bytovú výstavbu	1 637,79	3 171,66	3 601,74	5 104,95
- na obnovu bytového fondu	7,63	239,82	83,87	73,71
Transfer zo štátneho rozpočtu ²⁾	1 200,00	2 791,00	2 700,00	2 762,80

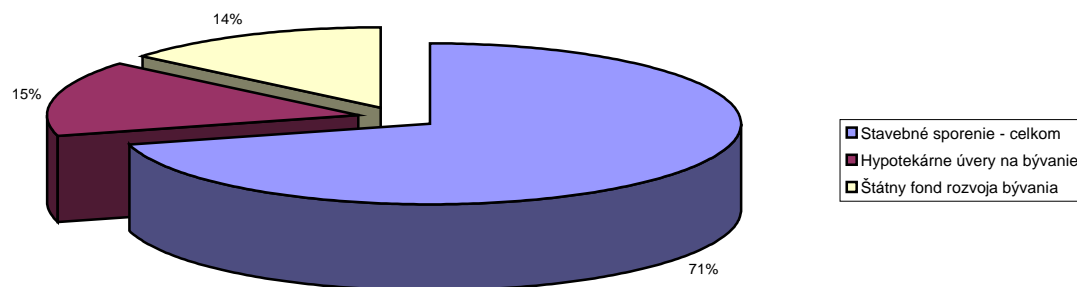
1) Zdroj: Štátny fond rozvoja bývania

2) Údaj podľa štátneho rozpočtu na príslušný rok

Porovnanie podielu účasti ekonomických nástrojov na financovaní rozvoja bývania v rokoch 1999 – 2002 je znázornené v grafe č. 1.

graf č. 1

Podiel ekonomických nástrojov na financovaní rozvoja bývania v rokoch 1999 - 2002

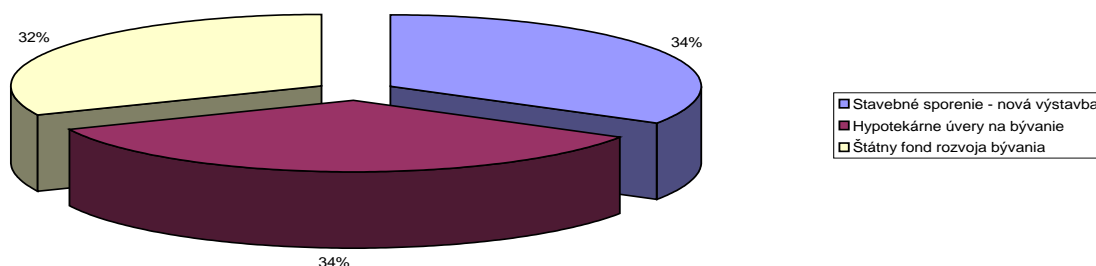


Z uvedeného grafu vyplýva, že najväčší 71 % podiel na financovaní rozvoja bývania malo stavebné sporenie, 15 % podiel malo hypotekárne úverovanie a 14 % sa na financovaní tejto oblasti podieľal Štátny fond rozvoja bývania.

Vzhľadom na to, že v prípade hypotekárnych úverov a podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania ide predovšetkým o podporu novej bytovej výstavby, v grafe č. 2 je znázornený podiel ekonomických nástrojov na financovaní novej bytovej výstavby za rovnaké obdobie.

graf č. 2

Podiel ekonomických nástrojov na financovaní novej bytovej výstavby v rokoch 1999 - 2002



Z grafu č. 2 vyplýva, že v sledovanom období na financovaní novej bytovej výstavby sa všetky finančné systémy zúčastňovali približne rovnakým podielom.

B.3. b) Program rozvoja bytovej výstavby

Podpora štátu do bytovej výstavby sa okrem podpory prostredníctvom ekonomických nástrojov úverového financovania bytovej výstavby prejavuje každoročným vyčleňovaním dotácií zo štátneho rozpočtu a prostriedkov získavaných v procese privatizácie na zabezpečenie výstavby technickej vybavenosti, obstaranie nájomných bytov pre občanov s nižšími príjmami a odstraňovanie porúch bytových domov postavených panelovou technológiou, ktoré nie sú zapríčinené nedostatočnou údržbou.

Táto dotačná forma podpory sa poskytuje obciam v rámci Programu rozvoja bývania, ktorý schválila vláda SR. Prostredníctvom tohto programu sa zlepšila pripravenosť územia a výrazne sa prispelo k oživeniu výstavby nájomných bytov, ako aj obnove bytového fondu.

Tab. č. 5 Program rozvoja bývania v mil. Sk**a) podľa Konceptie rozvoja bytovej výstavby**

Rok	2000	2001	2002
Program rozvoja bývania z toho	2 000	1 820,0	1 260,0
- na výstavbu nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore	600,0	700,0	870,0
- na výstavbu technickej vybavenosti	1 400,0	1 000,0	240,0
- na obnovu bytového fondu	100,0	120,0	150,0

b) podľa dosiahnutých hodnôt

Rok	1999	2000	2001	2002
Program rozvoja bývania ¹⁾ z toho	563,0	1 800,0	1 870,0	1 356,3
- na výstavbu nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore	200,0	550,0	850,0	750,0
- na výstavbu technickej vybavenosti	363,0	1 150,0	950,0	506,3
- na obnovu bytového fondu	0,0	100,0	70,0	100,0

1) Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR

B.3. c) Program podpory rozvoja bytovej výstavby realizovanej formou poskytovania bankových záruk za úvery smerujúce do bytovej výstavby

Predmetný program bol schválený vládou SR v roku 1999 a vytvorili sa ním podmienky pre využitie súkromných finančných prostriedkov v oblasti bývania. Prostredníctvom tohto programu je možné poskytnúť podporu právnickým osobám vo forme ručenia za úver smerujúci do oblasti bytovej výstavby a opráv, modernizácie a rekonštrukcie bytového fondu. Prioritu v rámci tohto programu majú záruky za úvery smerujúce na výstavbu nájomného bývania pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva. Na realizáciu toho programu bolo zo štátneho rozpočtu vyčlenených 92 mil. Sk. Poskytovanie tejto formy podpory sa uskutočňuje v súlade so zákonom o štátnej pomoci, ktorý je kompatibilný so smernicami EÚ. V súlade s podmienkami tohto programu bolo v roku 2001 poskytnuté bankové záruky v objeme 45,36 mil. Sk za úvery smerujúce na výstavbu 153 bytov. V roku 2002 a v I. polroku 2003 boli poskytnuté bankové záruky v objeme 10,86 mil. Sk za úvery na obnovu 711 bytových jednotiek.

Tab. č. 6 Program bankových záruk v mil. Sk**a) podľa Konceptie rozvoja bytovej výstavby**

Rok	2000	2001	2002
Program rozvoja bývania	400	400	400

b) podľa dosiahnutých hodnôt

Rok	1999	2000	2001	2002
Program rozvoja bývania ¹⁾	0	0	45,36	8,1
Program rozvoja bývania ²⁾	0	200,0 ³⁾	338,65 ⁴⁾	0,0

1) Zdroj: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.

2) Údaj podľa štátneho rozpočtu na príslušný rok

3) 100 mil. Sk bolo vyčlenených zo štátneho rozpočtu (z toho 8 mil. Sk bolo rozpočtovým opatrením viazaných) a použitie ďalších 100 mil. Sk z mimorozpočtových zdrojov bolo uznesením vlády SR č. 813/2002 zmenené na program obstarávania nájomných bytov. V roku 2000 bolo na program záruk zo štátneho rozpočtu vyčlenených celkom 92 mil. Sk.

4) Finančné prostriedky vrátené Ministerstvu financií v rámci zúčtovania prostriedkov so štátnym rozpočtom.

B.4. Daňové nástroje

Daňové nástroje patria do oblasti nepriamej podpory financovania bytovej výstavby zo strany štátu, ktorou sú daňové úľavy a daňové stimulácie, ktoré však výrazne zaostáva za opatreniami v oblasti priamej podpory tejto oblasti.

V oblasti daňovej politiky sa realizovali čiastkové opatrenia v oslobodení od dane z príjmov

- úrokov z vkladov zo stavebného sporenia,
- výnosov z hypotekárnych záložných listov fyzických aj právnických osôb,
- hodnoty daru poskytnutého právnickou osobou ŠFRB na výstavbu nájomných bytov

a súčasne prvý prevod vlastníctva bytu v bytovom dome alebo vlastníctva bytu v rodinnom dome z vlastníctva stavebníka do vlastníctva fyzickej osoby alebo právnickej osoby je oslobodený od dane z prevodu nehnuteľností.

Obce zabezpečovaním obstarávania a schvaľovaním územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón plnia významnú úlohu v rozvoji bytovej výstavby. Ani po schválení územného plánu však obce naďalej nemajú zo zákona právo uplatňovať progresívne zdanenie pozemkov, ktorý sa územný plán týka. Obce tak prichádzajú o možnosť stimulovania vlastníkov pozemkov k napĺňaniu rozvojových zámerov v súlade so schváleným územným plánom. Vo schválenej koncepcii navrhované zavedenie progresívnej dane za dlhodobu nezastavané pozemky, s cieľom vytvoriť vhodnejšie podmienky pre získanie pozemkov nebolo realizované.

Tab. č. 7 Silné a slabé stránky jednotlivých systémov financovania rozvoja bývania

Systém financovania rozvoja bývania	Silné stránky	Slabé stránky
<i>Hypotekárne úverovanie</i>	<ul style="list-style-type: none"> - okamžitá dostupnosť hypotekárneho úveru - dostatok zdrojov banky na hypotekárne úvery - právny nárok na poskytnutie štátneho príspevku pri splnení zákonom stanovených podmienok 	<ul style="list-style-type: none"> - variabilnosť a výška úrokových sadzieb - poplatky za spracovanie žiadosti a vedenie účtu - ručenie iba nehnuteľnosťou - vlastné ohodnotenie nehnuteľnosti bankou - poskytovanie štátneho príspevku k hypotekárnemu úveru s limitovaným objemom všetkým fyzickým osobám bez ohľadu na ich príjmy
<i>Stavebné sporenie</i>	<ul style="list-style-type: none"> - stabilita finančného systému - nízka úroková sadzba stavebných úverov - vytváranie zvýhodnených produktov pre svojich klientov - právny nárok na poskytnutie štátnej prémie pri splnení zákonom stanovených podmienok 	<ul style="list-style-type: none"> - sporenie po dobu 6 rokov - pri sumách úverov nad 300 tis. Sk ručenie nehnuteľnosťou a životným poistením - poskytovanie štátnej prémie všetkým fyzickým osobám bez ohľadu na ich príjmy
<i>Štátny fond rozvoja bývania</i>	<ul style="list-style-type: none"> - možnosť obstarania bytu občanmi so strednými príjmami - výhodné úverové podmienky (nízka úroková sadzba, dlhá lehota splatnosti) - výhodné ručenie (2 ručiteľia, nehnuteľnosť, poistenie úveru) 	<ul style="list-style-type: none"> - obmedzená výška zdrojov fondu na poskytovanie podpory - poskytnutie podpory limitované príjmom domácnosti a podlahovou plochou bytu - na poskytnutie podpory nie je právny nárok
<i>Programy rozvoja bývania</i>	<ul style="list-style-type: none"> - nenávratný charakter poskytnutej podpory - vytvorenie podmienok pre sociálne bývanie - oživenie nájomného sektoru - pripravenosť územia pre bytovú výstavbu - zvyšovanie bezpečnosti a kvality bývania - prísne kritériá pre poskytnutie podpory 	<ul style="list-style-type: none"> - obmedzená výška zdrojov na poskytovanie podpory
<i>Daňové nástroje</i>	<ul style="list-style-type: none"> - stimulovanie investovania do oblastí bývania - daňová disciplína daňovníkov 	<ul style="list-style-type: none"> - zníženie príjmov štátneho rozpočtu

Tab. č. 8 Štruktúra dokončovaných bytov v rokoch 1999 - 2002

a) podľa Koncepce rozvoja bytovej výstavby

	1999		2000		2001		2002		Spolu	
Byty celkom z toho	10 000	100%	12 500	100%	15 500	100%	18 000	100%	56 000	100%
- nájomné	1 000	10,00%	1 500	12,00%	1 800	11,60%	2 000	11,10%	6 300	11,25%
- do vlastníctva v BD	6 500	65,00%	7 500	60,00%	10 000	64,50%	12 000	66,70%	36 000	64,29%
- rodinné domy	2 500	25,00%	3 500	28,00%	3 700	23,90%	4 000	22,20%	13 700	24,46%

b) podľa údajov zo štatistického zisťovania

	1999		2000		2001		2002		Spolu	
Byty celkom z toho	10 745	100%	12 931	100%	10 321	100%	14 213	100%	48 210	100%
- nájomné	951	8,85%	806	6,23%	1 201	11,64%	2 429	17,09%	5 387	11,18%
- do vlastníctva v BD	2 055	19,13%	2 517	19,47%	1 838	17,81%	2 689	18,92%	9 099	18,87%
- rodinné domy	7 739	72,02%	9 608	74,30%	7 282	70,55%	9 095	63,99%	33 724	69,95%

Z vyššie uvedeného hodnotenia vyplýva, že v oblasti kvantitatívneho rozvoja bytového fondu počas sledovaného obdobia (rok 1999 a 2002) boli stanovené zámery v počte dokončovaných bytov splnené na 86,1 %. Pozitívnym výsledkom je splnenie podielu nájomných bytov z celkového počtu dokončených bytov za sledované obdobie, aj keď v absolútnom vyjadrení bol zaznamenaný pokles o cca 1 000 nájomných bytov. Pri výraznom nedostatku nájomných bytov je aj tento výpadok významný. Vyhodnotenie z pohľadu vlastníckej štruktúry poukazuje na výraznú zmenu v štruk-

túre novorealizovanej bytovej výstavby, keď až cca 70% bytov je realizovaných v rodinných domoch. Významný výpadok je vo výstavbe bytov v bytových domoch.

Výrazný podiel na tomto stave má finančné zabezpečenie bytovej výstavby, kde dochádza len k čiastočnému plneniu (cca 70 %) z dôvodu vyčleňovania nižšieho objemu rozpočtových zdrojov pre rozvoj bývania. Tiež nedochádza k finančnému naplneniu v oblasti vlastných zdrojov, iných úverov a zdrojov, ktoré sú vyvolané celkovým vývojom hospodárstva SR.

Pri vytváraní legislatívnych podmienok pre rozvoj bývania sú v oblasti priamej podpory štátu zámery splnené a stanovené zámery v oblasti nepriamej podpory štátu sú plnené iba čiastočne. K najvýraznejšiemu zaostávaniu dochádza najmä v oblastiach zavedenia daňových úľav na podporu investovania do bytovej výstavby a stanovenia povinnosti pre správcov sietí zabezpečovať ich výstavbu v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.

C. Návrh aktualizácie zámerov stanovených v Koncepcii rozvoja bytovej výstavby

V úvode materiálu sa konštatuje, že intenzita bytovej výstavby postupne narastá, no napriek tomu v Slovenskej republike chýba okolo 255 tisíc bytov. Zámerom je dosiahnuť intenzitu bytovej výstavby rovnajúcu sa 4 až 5 dokončovaným bytom na 1000 obyvateľov v časovom horizonte roku 2010, t.j. dokončenie 21 až 27 tis. bytov v roku 2010. V súvislosti s uvedeným zámerom a dosiahnutými výsledkami v prechádzajúcich rokoch je nevyhnutné prehodnotiť vývoj počtu dokončovaných bytov v jednotlivých rokoch.

Tab. č. 9 Predpoklad počtu novopostavených bytov a potreba finančných prostriedkov

	m.j.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2003 2015	-
Byty celkom	b.j.	15 000	16 000	17 000	18 500	20 000	21 000	22 500	24 000	27 000	284 000	
z toho nájomné byty	b.j.	3 000	3 200	3 400	3 700	4 000	4 200	4 500	4 800	5 400	56 800	
byty do vlastníctva	b.j.	12 000	12 800	13 600	14 800	16 000	16 800	18 000	19 200	21 600	227 200	
Potreba finančných prostriedkov v CÚ 2003 celkom	mil. Sk	30 494	32 527	34 560	37 610	40 659	42 692	45 742	48 791	54 890	-	
z toho nájomné byty	mil. Sk	3 494	3 727	3 960	4 310	4 659	4 892	5 242	5 591	6 290	-	
byty do vlastníctva	mil. Sk	27 000	28 800	30 600	33 300	36 000	37 800	40 500	43 200	48 600	-	
Potreba fin. prostriedkov po zohľadnení inflácie celkom	mil. Sk	30 494	34 967	39 753	46 289	53 545	60 158	68 967	78 714	124 200	-	
z toho nájomné byty	mil. Sk	3 494	4 007	4 555	5 304	6 136	6 894	7 903	9 020	14 232	-	
byty do vlastníctva	mil. Sk	27 000	30 960	35 198	40 985	47 409	53 264	61 064	69 694	109 968	-	

Predpokladaná potreba finančných prostriedkov na výstavbu uvedeného počtu bytov je prepočítaná v cenovej úrovni roku 2003, ako aj v cenovej úrovni zohľadňujúcej predpokladaný vývoj ekonomiky v SR. Ministerstvo financií SR vo východiskách pre zostavenie štátneho rozpočtu na rok 2004 uvažuje so 7,5 % mierou inflácie. Vzhľadom na postupné približovanie cien k cenovej úrovni krajín Európskej únie možno predpokladať, že miera inflácie bude v ďalších rokoch na úrovni

7 %. Na základe uvedených prepočtov potreba finančných prostriedkov na výstavbu bytov vzrastie v cieľovom roku viac než dvojnásobne.

Pri súčasnom modeli financovania výstavby nájomných bytov vo verejnom sektore by v roku 2010 potom všetky predpokladané výdavky zo štátneho rozpočtu na rozvoj bývania mali smerovať do tejto oblasti.

V zhodnotení hypotekárneho úverovania je uvedené, že nárok na štátny rozpočet narastá geometrickým radom a bez zavedenia regulujúcich opatrení by v roku 2010 pohltil všetky predpokladané zdroje smerujúce do rozvoja bývania.

Z vyhodnotenia existujúceho stavu v oblasti ekonomických nástrojov rozvoja bývania vyplýva, že všetky sa významnou mierou podieľajú na vytváraní fungujúceho trhu s bytmi a prispievajú k dostupnosti bývania pre jednotlivé vrstvy obyvateľstva. Z porovnania silných a slabých stránok jednotlivých systémov financovania rozvoja bývania vyplýva, že štátna podpora k hypotekárnym úverom a stavebnému sporeniu je poskytovaná všetkým fyzickým osobám bez ohľadu na príjem ich domácnosti.

Pre splnenie stanovených zámerov v oblasti rozvoja bývania je nevyhnutné prijať opatrenia, ktoré by stabilizovali jednotlivé systémy a ich nároky na štátny rozpočet.

V oblasti stavebného sporenia by opatrenia mali smerovať k zastabilizovaniu podmienok tak, aby nárok na štátny rozpočet bol na úrovni max. 2 000 mil. Sk ročne.

V oblasti hypotekárneho úverovania je nevyhnutné upraviť podmienky pre poskytovanie štátneho príspevku k hypotekárnym úverom tak, aby nárok na štátny rozpočet nepresiahol úroveň 1 000 mil. Sk ročne.

V oblasti štátnej podpory realizovanej prostredníctvom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR postupne prehodnotiť podiel priamych dotácií na rozvoji bývania a nahradiť ho systémom úverov s nízkou úrokovou sadzbou (napr. 1%). To bude mať aj pozitívny vplyv na plnenie maastrichtských kritérií.

Vzhľadom na skutočnosť, že objem finančných prostriedkov vyčleňovaných v štátnom rozpočte pre oblasť rozvoja bývania je obmedzený, je nevyhnutné v súčasnosti pristúpiť k smerovaniu poskytovania podpory zo strany štátu tým, ktorí to najviac potrebujú, t.j. na sociálne bývanie, na podporu mobility osôb vo vzťahu k zamestnanosti a tak, aby sa bývanie na Slovensku približovalo k európskym štandardom.

V nadväznosti na to je potrebné poskytovať podporu štátu najmä pre sociálne bývanie a bývanie v súlade s európskym štandardom s nasledovnými kritériami

1. *domácnosť s príjmom nepresahujúcim 3,5 násobok životného minima pripadajúceho na osoby žijúce v spoločnej domácnosti,*
2. *plocha podporovaného bytu (bývanie v súlade s európskym štandardom)*
 - a) podlahová plocha bytu v bytovom dome do 90 m²
 - b) plocha bytových a nebytových priestorov bytu v rodinnom dome do 140 m²,
3. *obstarávacie náklady bytu*
 - a) v prípade priamych dotácií štátu - limit nákladov na 1 m² podlahovej plochy bytu,
 - b) u ostatných foriem podpory - do 2 500 000 Sk/byt,
4. *dostupnosť bývania vo vzťahu k zamestnanosti určenej podielom počtu bytových jednotiek a počtu pracovných príležitostí v danom regióne.*

V súvislosti s týmto zámerom a pre zabezpečenie zvýšenia účinnosti a efektívnosti podpory rozvoja bývania je potrebné pristúpiť k prehodnoteniu fungovania a následne zmenám a vytvoreniu nových podporných systémov pôsobiacich v tejto oblasti.

C.1. Hypotekárne úvery

V nadväznosti na zámery v oblasti rozvoja bývania je potrebné poskytovanie podpory pre hypotekárne úverovanie smerovať **na bývanie spĺňajúce štandardy podporovaného bývania vo vyspelých európskych krajinách**. V oblasti hypotekárneho úverovania je preto potrebné poskytovanie podpory zamerať na:

- ✓ bonifikáciu hypotekárnych úverov len napr. na účely bývania v súlade s európskym štandardom, t.j. byty s limitovanou podlahovou plochou,
- ✓ ustanoviť povinnosť bankám predkladať informácie MVRR SR o poskytnutých hypotekárnych úveroch.

C.2. Stavebné sporenie

V rámci prehodnotenia účinnosti a efektívnosti systému stavebného sporenia sa navrhuje zachovať základné princípy tohto systému financovania. Cieľom navrhovaných zmien je najmä zastabilizovanie výšky štátnej prémie, aby nedochádzalo ku každoročným úpravám jej výšky a zvýšenie limitu stavebných úverov pre právnické osoby. V súlade s tým:

- ✓ počas doby šetrenia pripisovať všetkým stavebným sporiteľom štátnu prémie, maximálne vo výške 2 000 Sk ročne, t.j. 7,5 % resp. 10 % z ročného vkladu, (príloha č. 1),
- ✓ upraviť možnosť poskytovania stavebných úverov právnickým osobám do 7,5 % z celkového objemu poskytnutých úverov,

- ✓ do zákona o stavebnom sporení zakotviť povinnosť poskytovať informácie MVRR SR o poskytnutých úveroch podľa účelu.

Tab. č. 10 Predpoklad nárokov na štátny rozpočet na rok 2004

	Počet stavebných sporiteľov	Štátna prémia (max. 2000 Sk)	Štátna prémia (max. 1500 Sk)
Stavební sporitelia spolu	1 300 000	2 600 000 000 Sk	1 950 000 000 Sk

V nadväznosti na navrhované zmeny predpokladaný nárok na finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu vyčleňované na štátnu premiu k stavebnému sporeniu po ukončení procesu šetrenia predstavujú objem 2 600 mil. Sk, resp. 1 950 mil. Sk. V súčasnosti, t.j. v roku 2003 sú na tento účel vyčleňované finančné prostriedky v objeme 2 670 mil. Sk. To znamená, že navrhované zmeny by prispeli k zníženiu nárokov na štátny rozpočet v objeme 70 mil. Sk, resp. 720 mil. Sk pre tento systém. Vzhľadom na stále pretrvávajúci nedostatok nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore je nevyhnutné posilniť práve túto oblasť a vytvoriť predpoklady pre priblíženie sa v podiele nájomných bytov vyspelým krajinám Európskej únie.

C.3. Štátny fond rozvoja bývania

Pre zabezpečenie zvýšenia účinnosti a efektívnosti podpory poskytovanej prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania je potrebné pristúpiť k zrušeniu tých účelov a druhov podpory, ktoré neboli v predchádzajúcom období využívané. Vzhľadom na to, že poskytovanie podpory je orientované len **do oblastí sociálneho bývania**, navrhujú sa zrušiť programy, na ktoré boli v Štátnom fonde rozvoja bývania prioritne vyčleňované finančné prostriedky. Podmienky poskytovania úverov a nenávratného príspevku zo Štátneho fondu rozvoja bývania zostávajú zachované.

K zásadným zmenám v oblasti Štátneho fondu rozvoja bývania patrí najmä:

- ✓ zúženie rozsahu účelov – z § 5 zákona NR SR č. 124/1996 Z. z., t.j. vypustenie účelov – odstránenie statických nedostatkov bytového domu, dokončenie rozostavanej stavby bývalej KBV a podporu poskytovať len na
 1. výstavbu bytov v bytových domoch a bytov v rodinných domoch s upraveným limitom výmery podlahovej plochy, ktorý bude zohľadňovať štandard EÚ (byt v BD 90 m², byt v RD 140 m²),
 2. obnovu bytových domov (vrátane tepelnej ochrany a odstraňovania systémových porúch),
 3. kúpu bytu,
 4. výstavbu zariadení sociálnych služieb,

5. výstavbu obecných nájomných bytov v bytových domoch.
- ✓ zmena druhov podpory
 1. zrušenie bonifikácie úverov určenej len pre fyzické osoby a na stavebné úvery poskytnuté stavebnou sporiteľňou,
 2. vytvorenie podmienok k motivácii poskytovania úverov na kúpu novostavby bytu,
 - ✓ zrušenie priority pre vyčleňovanie finančných prostriedkov zo ŠFRB, (programy vlády pre mladých občanov, nájomných bytov, pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím, výstavby zariadení sociálnych služieb, mobility, obnovy bytového domu), keďže sa zužuje rozsah účelov podpory a podpora zo ŠFRB je smerovaná len **do oblasti sociálneho bývania**.

Okrem týchto navrhovaných úprav bude potrebné pristúpiť k ďalším zmenám týkajúcim sa smerovania verejných financií na podporu bytovej výstavby do regiónov spĺňajúcich kritérium pomeru počtu bytov a počtu pracovných príležitostí v tejto oblasti a zrušenia poskytovania nenávratných príspevkov k úverom zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

C.4. Dotácie a bankové záruky:

V súčasnosti sa realizuje výstavba nájomných bytov a výstavba technickej vybavenosti za významnej pomoci štátu. Rozsah finančných prostriedkov vyčleňovaných v štátnom rozpočte pre oblasť výstavby nájomných bytov však nedokáže uspokojiť potrebu bytov pre najnižšie príjmové skupiny obyvateľstva a mladé rodiny.

Vzhľadom na to, že pri poskytovaní dotácií ide o verejné prostriedky, ktorých objem sa každoročne mení, je snahou stabilizovať tieto finančné zdroje a zachovať ich objem v rozsahu cca 1 500 mil. Sk ročne. Preto je nevyhnutné upraviť podmienky poskytovania tejto formy podpory všeobecne záväzným právnym predpisom. Zákon upraví podmienky poskytovania dotácií smerovaných do oblasti výstavby nájomných bytov, prípravy územia a výstavby technickej vybavenosti, obnovy bytového fondu a poskytovania podpory realizovanej formou bankových záruk za úvery smerované do oblasti výstavby nájomných bytov a obnovy existujúceho bytového fondu. Navrhuje sa, aby predmetom tohto nového zákona boli najmä nasledovné podmienky:

- ✓ poskytovanie dotácie do obstarávacích nákladov stavby určiť % podielom z ich výšky a obmedziť cenou za 1m² podlahovej plochy bytu, plošným štandardom a štandardom vybavenia bytu (pri výstavbe nájomných bytov),
- ✓ poskytovanie dotácií na obstarávanie bytov s nízkou energetickou náročnosťou,

- ✓ určenie maximálnej výšky dotácie pri podpore prípravy územia na bývanie a výstavby technickej vybavenosti, pri odstraňovaní systémových porúch a pri podpore realizovanej formou bankových záruk,
- ✓ podpora bytovej výstavby v oblastiach spĺňajúcich kritérium podielu počtu bytových jednotiek a pracovných príležitostí v regióne,
- ✓ podpora výstavby bytov pri priemyselných parkoch v oblastiach s vyššou zamestnanosťou, napr. formou bankových záruk,
- ✓ stanovenie podmienok pre fungovanie neziskových organizácií, ktoré musia dodržať pri získaní štátnej podpory.

Vzhľadom na potrebu znižovania deficitu verejných financií sa výška dotácií bude postupne znižovať a postupne sa bude zvyšovať poskytovanie nízko úročených úverov prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania tak, aby boli zachované možnosti splácania týchto úverov z nájomného plateného občanmi s nízkymi príjmami.

C.5. Daňové nástroje

Opatrenia prijaté zo strany štátu v daňovej oblasti nemotivovali investorov výraznou mierou sa zapojiť do rozvoja bytovej výstavby. Podľa návrhu nového zákona o dani z príjmov by mali od roku 2004 byť zrušené niektoré z doteraz platných daňových zvýhodnení. Pre rozvoj bytovej výstavby a zefektívnenie podpory bytovej výstavby je žiaduce v budúcnosti zaviesť daňové zvýhodnenia a rozvinúť daňové nástroje na stimulovanie investorov do bytovej výstavby.

Pre názornosť je na príkladoch uvedených v prílohe č. 2 porovnanie dosahov na štátny rozpočet na podporu rozvoja bývania prostredníctvom bonifikácie úrokovej sadzby hypotekárnych úverov a možnosti zníženia základu dane z príjmov o zaplatený úrok z úveru poskytnutého na účel bývania, príp. o časť úveru poskytnutého na účel bývania.

Z prílohy č. 2 jednoznačne vyplýva, že výhodnejšou formou podpory je podpora nepriameho charakteru, a to zníženie základu dane, či už o výšku úrokov z úveru použitého v oblasti rozvoja bývania, alebo časti splátky tohto úveru. V oboch prípadoch tieto daňové nástroje zamerané na rozvoj bývania znamenajú menší dosah na štátny rozpočet ako bonifikácia úrokovej sadzby k hypotekárnym úverom.

Zároveň je nevyhnutné si uvedomiť, že zavedenie nepriamej formy podpory rozvoja bývania prostredníctvom daňových nástrojov bude znamenať zvýšenie daňovej disciplíny, keďže získanie tejto podpory bude podmienené tým, že daňovník pre odpočet musí vykázať príjmy minimálne vo výške uplatňovaného zníženia základu dane.

Na základe rokovaní o vstupe SR do EÚ Slovenská republika dosiahla 4-ročné prechodné obdobie do 31. 12. 2007 pre uplatnenie zníženej sadzby DPH týkajúcej sa stavieb a stavebných prác na účely bývania. Napriek dosiahnutiu prechodného obdobia v oblasti DPH zámerom Ministerstva financií SR je zaviesť jednotnú sadzbu DPH, a tým od roku 2004 zrušiť zníženú sadzbu DPH.

V oblasti daňových nástrojov podpory rozvoja bývania bude potrebné pristúpiť k nasledujúcim zmenám:

- ✓ odpočet splátky, resp. úroku z hypotekárneho (stavebného) úveru poskytnutého na účel bývania z dane z príjmu (stanovenie limitu splátky, resp. maximálnej výšky úrokovej sadzby),
- ✓ uplatňovanie zníženej sadzby DPH pre oblasť sociálneho bývania,
- ✓ zavedenie progresívnej dane z dlhodobo nezastavaných pozemkov.

Napriek tomu, že vo vyspelých ekonomikách sú daňové nástroje jedným z najrozšírenejších nástrojov podpory bývania, v Slovenskej republike nie je možné daňové stimulácie uplatniť, nakoľko nie sú v súlade so zmenami v daňovej oblasti.

Pre dosiahnutie stanovených zámerov v rozvoji bývania navrhnuté opatrenia prispievajú k vynakladaniu výdavkov zo štátneho rozpočtu pre cieľové skupiny. Rozvoj bývania a priblíženie sa úrovni dosahovanej v tejto oblasti vo vyspelých krajinách EÚ si vyžaduje zabezpečiť, aby sa objem finančných prostriedkov vyčleňovaných v štátnom rozpočte pre oblasť rozvoja bývania každoročne zvyšoval minimálne o mieru inflácie.

Pre rok 2004 sa uvažuje vyčleniť v štátnom rozpočte na výdavky na bývanie finančné prostriedky v objeme 7 075 mil. Sk, čo je približne na úrovni roku 2003. V ďalších rokoch budú výdavky na bývanie stanovené v súlade s možnosťami štátneho rozpočtu.

D. Návrh opatrení vyplývajúcich z aktualizácie Koncepcie rozvoja bytovej výstavby

Jednou z oblastí, ktoré riešila Koncepcia rozvoja bytovej výstavby, bolo prijatie nových, resp. novelizácia existujúcich právnych predpisov súvisiacich s bývaním. Vyhodnotenie plnenia úloh vyplývajúcich z tejto oblasti je súčasťou prílohy č. 3.

Keďže v rámci aktualizácie Koncepcie rozvoja bytovej výstavby je navrhovaný posun smerovania štátnej podpory rozvoja bývania do oblasti sociálneho bývania, je nevyhnutné pristúpiť k nasledovným opatreniam vyplývajúcim pre rezort:

1. Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR

- a. novelizáciou zákona NR SR č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov zefektívniť rozsah účelov podpory a podporu smerovať len do oblasti sociálneho bývania a eliminovať nerovnováhu medzi počtom bytových jednotiek a počtom pracovných príležitostí,
- b. pripraviť zákon o štátnom programe podpory rozvoja bývania, ktorým sa stanovia podmienky pre poskytovanie podpory pre oblasť obstarávania nájomného bývania, prípravu územia a výstavbu technickej vybavenosti a obnovu existujúceho bytového fondu,
- c. pripraviť opatrenia na zníženie počtu neobývaných bytov v spolupráci s Ministerstvom financií SR a Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny SR

2. Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR

v spolupráci s Ministerstvom financií SR a vybranými primátormi miest a starostami obcí vypracovať návrh opatrení na eliminovanie nerovnováhy medzi počtom pracovných príležitostí a počtom bytových jednotiek a predložiť ho na rokovanie vlády

3. Ministerstva financií SR

- a. hľadať riešenie na efektívne smerovanie poskytovania štátneho príspevku k hypotekárnym úverom do oblasti bývania prostredníctvom pozmeňujúceho návrhu k zákonu č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- b. novelizáciou zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení upraviť výšku štátnej prémie, zvýšiť limit stavebných úverov pre právnické osoby a vytvoriť predpoklady pre poskytovanie informácií o poskytnutých stavebných úveroch na účely Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR,
- c. novelizáciou vyhlášky Národnej banky Slovenska a Ministerstva financií SR č. 600/2001 Z. z. o registri hypoték a podrobnostiach o postavení a činnosti hypotekárneho správcu a jeho zástupcu vytvoriť predpoklady pre poskytovanie informácií o poskytnutých hypotekárnych úveroch na účely Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR,

E. Záver

Výkonnosť ekonomiky v Slovenskej republike si pre najbližšie obdobie v oblasti financovania bytovej výstavby vyžaduje, aby jednotliví účastníci tohto procesu pokračovali v plnení svojich úloh a zámerov.

Rozvoj bytovej výstavby je výrazne podmienený dostupnosťou finančných zdrojov najmä

- pre výstavbu nájomných bytov v súkromnom a verejnom nájomnom sektore,
- pre zainvestovanie do vybavenosti pozemkov technickou vybavenosťou.