

doc. Ing. Mária Zúbková, PhD.<sup>1</sup>

## **BYTOVÁ POLITIKA VO VYBRANEJ KRAJINE EÚ.**

### **HOUSING POLICY IN THE CONCRETE COUNTRY OF EU.**

#### **Abstract**

An aim of this article is to describe the system of housing policy in one of the EU countries - Ireland, which has been developing dynamically for last years. Ireland has hummer in case of the housing. The article describes processes, politics and instruments to increase the quantity as well as the quality of housing. The most important issue of the Ireland s housing policy is that it focuses on all levels of population, from the point of view of income and also the stage of life cycle. The housing policy accents a social dimension. The system of its instruments is instructive to young people, countries of EU [included Slovakia] in many cases. The position of Ireland in the housing policy is under many conditions, and also undermines the high rate of economic growth, which is relatively stable and persisting.

#### **Úvod**

Bývanie je uznané ako jedna zo základných ľudských potrieb, ktorá má byť uspokojovaná na úrovni adekvátnej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Na Slovensku je nedostatok bytov v porovnaní s väčšinou krajín Európskej únie, preto cieľom štátnej bytovej politiky je vytvoriť podmienky - ekonomické, legislatívne a finančné, ktoré by vytvorili rámec pre kvalitné poskytovanie bývania , v rámci trhových podmienok pre diferencované skupiny obyvateľov.

V rámci EÚ existuje viacero krajín , ktoré urobili v bytovej politike výrazný pokrok. Medzi ne určite patrí aj Írsko, ktoré v posledných rokoch úspešne atakuje prvé priečky vo vybavenosti obyvateľstva bytmi v celej Európskej únii. Krajiny EÚ všeobecne venujú pozornosť problémom bývania tak na národnej ako aj miestnej úrovni.

#### **Základné údaje o Írsku**

Na začiatok je dobré predstaviť Írsko ako krajinu dynamicky sa rozvíjajúcu. Írska republika je ako novodobý štát vznikla v roku 1921, má cca 4,23 milióna obyvateľov, ktorých oficiálnym jazykom je írčina a angličtina, menou je euro. Írska republika je rozčlenená na 26 krajov ( couty ). Celkom 114 miestnych úradov zabezpečuje základnú infraštruktúru, sociálne a obecné služby. Oblastné úrady sú združené miestne úrady, je ich 8. Úlohou týchto úradov je predovšetkým podporovať koordináciu verejných služieb, monitorovať a poskytovať poradenstvo týkajúce sa programov financovaných zo štrukturálnych a fondov EÚ.

Írska populácia je rastúca .Tento rast prispel k rastu počtu domácností no dôležitým prvkom tohto trendu je zníženie veľkosti domácností, ktorá klesla z 3,34 na 2,94 v roku 2002.

---

<sup>1</sup> Mária Zúbková, doc. Ing. PhD., Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1, maria.zubkova@stuba.sk

### **Ekonomika**

Írsko bolo na začiatku 20.storočia veľmi uzavretou krajinou, ktorá mala málo rozvinutý priemysel. Tento neúnosný stav írskej ekonomiky trval v podstate až do sedemdesiatych rokov 20. storočia. V roku 1973 nastáva prvá významná zmena v doterajšom írskom hospodársko-politickom kurze. Írsko vstupuje do EHS a do EÚ. Zároveň sa mu naskytuje možnosť čerpať množstvo príspevkov z EÚ na rozvoj vlastného hospodárstva. Skutočný zlom v írskych hospodárskych dejinách prichádza s rokom 1987, kedy vláda zahájila tvrdú vnútornú reformu celého hospodárstva a k životu tak prebudila povestného a doteraz spiaceho keltského tigra. Írske hospodárstvo tej doby bolo sužované dlhodobou recesiou, nízkou životnou úrovňou ( dosahujúcou necelých 60% priemeru EÚ ), vysokou mierou inflácie, nezamestnanosťou presahujúcou 17% , negatívnou platobnou bilanciou, atď. . Ako možno vidieť Slovensko sa pred pár rokmi v mnohom podobalo po ekonomickej stránke na Írsko z 90.rokov minulého storočia. V druhej polovici 90. rokov sa Írsku podarilo naštartovať vysoké tempo hospodárskeho rastu, dosahujúce či dokonca prekračujúce hranicu 10%. S výdatnou pomocou štrukturálnych fondov EÚ sa podarilo deficitné rozpočty zmeniť na prebytkové. K tomu sa pridal aj prílev zahraničných investícií , hlavne z USA a krajín EÚ.

V súčasnej dobe je keltský tiger na čele najbohatších európskych krajín. Náskok Írska od ostatných krajín sa neustále zvyšuje, pretože dynamika rastu írskej ekonomiky je stále o dva až tri percentuálne body vyššia ako priemer ekonomického rastu v celej EÚ.

Jedným z indikátorov hospodárskeho rozkvetu Írska je aj trvalý návrat obyvateľov „postrácaných“ za posledných 200 rokov.

### **Situácia v oblasti bývania v Írsku**

Kľúčovým cieľom bytovej politiky Írska je : „Zabezpečiť každej domácnosti cenovo dostupné bývanie v dobrej kvalite , vyhovujúce jej potrebám a v zdravom životnom prostredí.“ Základným princípom na dosiahnutie tohto cieľa je , že tí čo si môžu dovoliť vlastné bývanie zodpovedajúce ich potrebám, mali by si ho kúpiť do osobného vlastníctva alebo prenajať , a tí čo si nemôžu, nevedia , nie sú schopní zabezpečiť si bývanie vlastnými silami , mali by mať prístup k sociálnemu bývaniu.

### **Bytový fond Írska**

Bytový fond v Írsku predstavuje cca 1,7 milióna bytov. Medzi tieto byty sa zaratávajú trvalo obývané ako aj neobývané byty. Údaj je odvodený zo sčítania ľudí v roku 2002. Viac ako jedna tretina existujúceho bytového fondu bola postavená v posledných desiatich rokoch. Prieskum Inštitútu ekonomického a sociálneho výskumu ( ESRI ) zadaný vládou priniesol prehľad o bytovom fonde a o úrovni spokojnosti obyvateľov. Výsledky prieskumu majú vypovedaciu schopnosť nie len v oblasti kvantitatívnej ale aj kvalitatívnej .

Charakteristiky bytového fondu Írska, ktoré hovoria o jeho kvalite a kvantite možno triediť podľa viacerých hľadísk:

- Trvalo obývané byty podľa vybavenia:
  - bez ústredného kúrenia 13,23%,
  - bez vodovodnej prípojky 0,35%.
- Trvalo obývané byty podľa počtu izieb :
  - 1 izba 1,41%
  - 2 izby 3,71%
  - 3 izby 7,39%
  - 4 izby 11,14%

➤ 5 izieb	22,59%
➤ 6 izieb	20,52%
➤ 7 izieb	27,56%
• Trvalo obývané byty podľa typu vlastníctva :	
➤ obývané vlastníkom	80,0%
➤ prenajaté miestnou samosprávou	6,9%
➤ prenajaté súkromným prenajímateľom	9,0%
➤ iné	4,1%
• Trvalo obývané byty podľa obdobia výstavby:	
➤ do roku 1919	13,50%
➤ 1919 – 1940	8,93%
➤ 1941 – 1960	1,30%
➤ 1961 – 1970	8,90%
➤ 1971 – 1980	16,90%
➤ 1981 – 1990	13,32%
➤ po roku 1991	22,70%
• Trvalo obývané byty podľa typu výstavby:	
➤ byty a apartmány	6%
➤ rodinné domy	46%
➤ dvojdomy	27%
➤ radové domy	20%

Celkový počet dokončených bytov v roku 2005 bol 80 975, čo je najviac v histórii Írska. ( Pre porovnanie so SR , keď bolo dokončených okolo 14 000 bytov za rok pri ukazovateli 310, resp. 357 bytov / 1000 obyvateľov ). V porovnaní s rokom 1995 je počet dokončených bytov za rok v Írsku dva a pol krát vyšší. Výstavba bytov s 20 bytmi na 1000 obyvateľov je v Írsku najvyššia z celej Európy. V súčasnosti pripadá 420 bytov /1000 obyvateľov, čo je už porovnateľné s úrovňou EÚ , kde je asi 450 bytov / 1000 obyvateľov.

Viac ako jedna tretina existujúceho bytového fondu bola postavená v posledných desiatich rokoch. Výsledky prieskumu Inštitútu ekonomického a sociálneho výskumu možno zhrnúť do týchto zásadných výsledkov:

- Bytový fond tvoria v prevažnej miere :

1. rodinné domy	46%
2. dvojdomy	27%
3. radová zástavba	20%
4. Byty v bytových domoch	6%

- Takmer jedna tretina bytového fondu je tvorená samostatne stojacimi domami v otvorenej prírode.
- 6% bytového fondu je tvorených bytmi v bytových domoch . Podiel na dokončených bytových jednotkách však v posledných rokoch stúpa, ( napr. v roku 2005 tvorili bytové domy 22% všetkých dokončených bytových jednotiek a v Dublinskom regióne to bolo podstatne viac , až 53%).
- Viac ako 80% bytového fondu obývajú vlastníci bytov.
- 8% je vo verejnom nájomnom sektore.
- 9% bytového fondu je v súkromnom nájomnom sektore.

Zaujímavé boli výsledky štúdie ohľadom kvalitatívnej stránky bývania.

- ✓ 92% domácností bolo spokojných s celkovým stavom ich bývania,
- ✓ 95% domácností bolo spokojných so susedskými vzťahmi a zachovaním súkromia,
- ✓ 86% bolo spokojných so svojimi nákladmi na bývanie.

Čo sa týka dokončených bytových jednotiek v posledných rokoch, možno povedať, že približne 93% bolo dokončených bytov do súkromného vlastníctva a len 7% bolo dokončených za podpory obcí, neziskových organizácií a bytových družstiev. Z uvedených údajov a skutočností vyplýva, že získať vlastné bývanie je možné prostredníctvom dlhodobých hypotekárnych úverov. Porovnanie počtu dokončených bytov s počtom splatených úverov na bývanie ukazuje, že viac ako 70% nových bytov bolo financovaných prostredníctvom hypoték. Hypotéka je asi jediný reálny spôsob ako si kúpiť „strechu nad hlavou“. Pravda, je tu ešte jedna možnosť, mať potrebné peniaze na účte. No mať sumu 300 – 350 000 eur nie je úplne bežné. Potrebné je zistiť kde a koľko si možno požičať. Zvyčajne je potrebné zložiť 10% z ceny nehnuteľnosti a hypotéka pokryje zvyšných 90%. Mesačné splátky by nemali presiahnuť 30 – 40% mesačného príjmu. V roku 2005 predstavovali náklady na hypotéku domácnosti s dvoma príjmami okolo 27% ich čistého príjmu.

### **Cena bývania**

Vláda eviduje index cenovej dostupnosti bývania meraný vzťahom k nákladom na splácanie hypotéky. Hodnota 35% je používaná ako hraničná hodnota pre cenovú dostupnosť. Tento index je založený na ukazovateli cenovej dostupnosti, ktorý ukazuje aký veľký príjem je potrebný na pokrytie hypotéky. Index predpokladá dobu úveru 20 rokov. Dostupnosť dlhodobých úverov má pozitívny dopad na náklady kupujúcich.

Napriek značnému nárastu ponuky bývania ceny nehnuteľností rastú. ( Pozri tabuľku č.1 ). Priemerné ceny nehnuteľností boli odvodené z údajov od poskytovateľov hypotekárnych úverov (Housing Finance Agency, National Building Agency, Centre for Housing Research, Affordable Homes Partnership), podľa počtu schválených pôžičiek.

*Tabuľka č.1. Priemerné ceny nehnuteľností v Írsku*

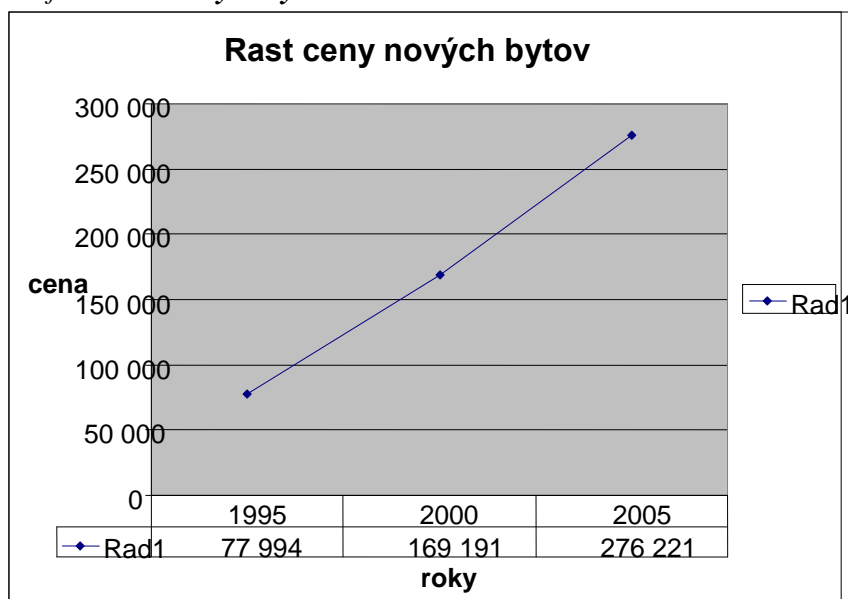
Rok	Nové domy		Staršie domy	
	Dublin a okolie	Celé Írsko	Dublin a okolie	Celé Írsko
	Euro	Euro	Euro	Euro
1995	86 671	77 994	88 939	74 313
1996	97 058	87 202	104 431	85 629
1997	122 036	102 222	131 258	102 712
1998	160 699	125 302	176 420	134 529
1999	193 526	148 521	210 610	163 316
2000	221 724	169 191	247 039	190 550
2001	243 095	182 863	267 939	206 117
2002	256 109	198 087	297 424	227 799
2003	291 646	224 567	355 451	264 898
2004	322 628	249 191	389 791	294 667
2005	350 891	276 221	438 790	330 399

Zdroj: THE DEPARTMENT OF THE ENVIROMENT, HERITAGE AND LOCAL GOVERNMENT IRELAND: *Housing Statistics, 2/2006*

Ceny nehnuteľností boli v roku 2005 vysoké a priemerná cena domov/bytov vzrástla v celej krajine o 9,5% pri nových bytoch a o 3,8% pri starších bytoch v porovnaní s rokom 2004. Ceny v Dubline vzrástli za to isté obdobie o 9,7% čo je približne rovnako ako v celej krajine, no pri staršom bytovom fonde o viac ako 15,6%.

Zaujímavé je tiež porovnanie cien nehnuteľností medzi Dublinom a okolím a celým Írskom. V tomto smere možno povedať, že tak pri novom bytovom fonde ako aj pri existujúcom je rozdiel v cenách zhruba tretinový. Pochopiteľne ceny bytov v Dubline a okolí sú o tretinu vyššie ako je priemer v celom Írsku.

*Graf č.1. Rast ceny nových nehnuteľností v Írsku*



Zdroj: THE DEPARTMENT OF THE ENVIROMENT, HERITAGE AND LOCAL GOVERNMENT IRELAND: Housing Statistics, 2/2006

### **Prístup k bývaniu v Írsku**

Nie každý si môže dovoliť splácať hypotéku a ešte menej je tých, ktorí majú požadovanú sumu na kúpu bytu/domu na bankovom účte. Írska vláda vyčlenila od roku 1997 zo štátneho rozpočtu 6,5 miliardy eur na programy sociálneho a cenovo dostupného bývania.

#### **Programy sociálneho bývania**

- ✓ bývanie poskytované miestnou samosprávou ( Local Authority Housing ),
- ✓ obnova bývania od miestnej samosprávy ( Improvement Works in lieu of Local Authority Housing),
- ✓ bývanie odkúpené nájomcom ( Tenant Purchase Scheme ),
- ✓ neziskové bytové združenia, bytové družstvá, ktoré poskytujú finančnú výpomoc( Capital Assistance Scheme ) a finančnú pôžičku a dotácie ( Capital Loan and Subsidy Scheme ),
- ✓ nájomné bývanie ( Rental Accommodation Scheme ),
- ✓ miesta lacného bývania.

### **Programy cenovo dostupného bývania**

- ✓ zdieľané vlastníctvo ( Shared Ownership Schemes ),
- ✓ 1999 dostupné bývanie ( 1999 Affordable Housing Schemes ),
- ✓ hypotekárny príspevok.

Niektoré z uvedených programov podpory sociálneho a cenovo dostupného bývania by bolo možné aplikovať aj na slovenské pomery. I keď na druhej strane je potrebné uviesť si, že každá krajina má svoje špecifiká. Preberanie modelov, i keď úspešných, nie je možné bez určitých modifikácií.

Program cenovo dostupného bývania má za cieľ pomôcť domácnostiam s nízkym príjmom pri kúpe ich vlastného bývania. Program umožňuje záujemcovi s nižším príjmom kúpiť si byt/dom v oblastiach, kde ceny nehnuteľností vytvorili cenovo prístupný rozdiel pre kupujúcich s nižším príjmom. Tieto nehnuteľnosti sú ponúkané oprávneným prvonákupcom za ceny výrazne nižšie ako je ich skutočná trhová hodnota. Miestne úrady poskytnú pozemok, na ktorom sú nové domy postavené a predané. Orgány miestnej samosprávy obyčajne inzerujú dostupnosť bytov/domov na predaj podľa tohto programu v miestnej tlači alebo v miestnom rádiu. Ak je viac oprávnených uchádzačov ako domov/bytov, orgány miestnej samosprávy určia poradie podľa naliehavosti berúc do úvahy podmienky domácnosti.

Domy sa zvyčajne kupujú na hypotéku poskytnutú orgánom miestnej samosprávy. Hypotéka môže byť až do výšky 97% z ceny nehnuteľnosti. Veľkosť splátok nie je viac ako 35% čistého príjmu domácnosti.

### **Program zdieľaného vlastníctva**

Program zdieľaného vlastníctva umožňuje domácnostiam s nízkym príjmom, kúpiť vlastný byt/dom. Na začiatok je umožnené kúpiť si pomernú časť bytu/domu s postupným zvyšovaním pomernej časti až pokiaľ nebudú domácnosti vlastníť celý byt/dom. Zdieľané vlastníctvo zahŕňa kúpu nového, či existujúceho bytu/domu spoločne s miestnou samosprávou, ktorá si musí zobrať najmenej 40% podiel, ktorý vlastne prenajme potenciálnemu vlastníkovi. Tento potom svoj podiel majetku financuje prostredníctvom pôžičky od miestnej samosprávy. Za časť, ktorú vlastní, platí splátky hypotéky miestnej samosprávy, ktorej platí tiež nájomné vo výške 4,3% hodnoty podielu vo vlastníctve miestnej samosprávy. Nájom platí potenciálny vlastník maximálne po dobu 30 rokov. Najneskôr po tridsiatich rokoch musí odkúpiť zvyšný podiel majetku. Súčasne nadobúda právo disponovať s majetkom ako každý iný súkromný majiteľ.

Kto môže získať bývanie prostredníctvom programu zdieľaného vlastníctva?

1. žiadatelia o byt, ktorých príjem nepresiahne určitú stanovenú hranicu,
2. žiadatelia o byt, ktorí sú na čakacej listine miestnej samosprávy,
3. nájomcovia miestnej samosprávy, ktorí si chcú kúpiť byt/dom do vlastníctva,
4. nájomcovia bytu poskytnutého bytovým družstvom (viac ako 1 rok) a chcú si kúpiť byt do vlastníctva a súčasný byt vrátiť bytovému družstvu.

V Írsku od roku 2000 prostredníctvom tohto programu získalo byt/dom do vlastníctva 7013 domácností.

Program hypotekárneho príspevku je ďalším veľmi zaujímavým a výhodným programom cenovo dostupného bývania.

### **Program hypotekárneho príspevku**

Tento program sa týka nájomcov bytov patriacich miestnej samospráve, ktorí si chcú kúpiť vlastný byt. Ak vrátia svoj byt miestnej samospráve a vezmú si hypotéku v minimálnej výške 38 092 EUR za účelom kúpy bytu či výstavby domu, majú nárok na hypotekárny príspevok. Tento príspevok môžu teraz dostať aj nájomcovia neziskových bytových združení a bytových družstiev. Hypotekárny príspevok býva až do výšky 11 450 EUR a vypláca sa v priebehu piatich rokov postupne od výšky 3 560 EUR až po piaty rok, keď je 1 270 EUR. Význam príspevku je v tom, aby zmiernil prechod z platby nájomného na platbu hypotéky. Príspevok je platený priamo poskytovateľovi hypotéky tak, že splátky hypotéky sú redukované výškou dotácie. Príspevok zaplatený v ktoromkoľvek roku nesmie presiahnuť veľkosť hypotekárnej splátky.

Nárok na hypotekárny príspevok má ten, kto je :

1. nájomcom miestnej samosprávy a chce kúpiť byt/ dom do vlastníctva a súčasný byt chce vrátiť,
2. nájomca viac ako jeden rok bytu poskytovaného bytovým družstvom cez program nájomných dotácií a chce kúpiť byt do vlastníctva a súčasný byt vrátiť miestnej samospráve.

Ak sa však kupuje byt cez Program zdieľaného vlastníctva, potom nárok na Program hypotekárneho príspevku neexistuje.

Írsky vláda a Ministerstvo životného prostredia, kultúrneho dedičstva a miestnej samosprávy poskytuje pomoc pri získaní bývania slabším sociálnym skupinám mnohými podpornými programami.

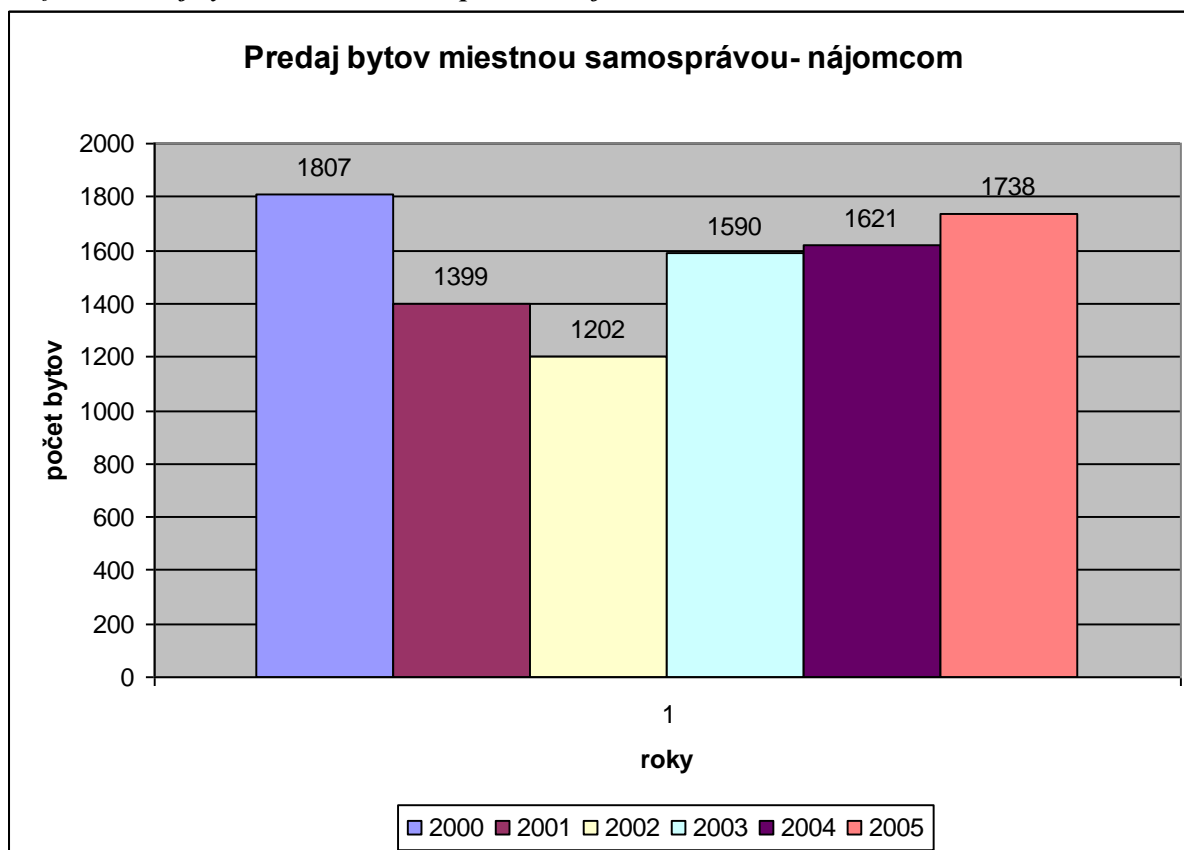
### **Programu bývanie od miestnej samospráva**

V rámci Programu bývanie od miestnej samospráva bolo dokončených v r. 2005 a 2006 vyše 5 000 a 6 000 bytov. Tiež v rámci tohto programu boli poskytnuté prostriedky na obnovu bytového fondu a jeho modernizáciu. **Programy obnovy** pomohli 6 400 domácnostiam získať centrálnu kúrenie. ( 2005 ) Pôžičku na uskutočnenie obnovy, modernizácie bytov/domov dostanú vlastníci od miestnej samosprávy ak preukážu, že nemôžu získať pôžičku z banky a dom potrebuje opravu a navyše neprekračujú príjmový limit, ktorý od januára 2006 predstavuje pred zdanením 36 800 EUR. Rovnaký princíp platí aj pri odkúpení si bytu od miestnej samosprávy.

**Program odkúpenia bytu nájomcom** z roka na rok kolíše. Domácnosti môžu získať hypotéku od miestnej samosprávy ak splnia príjmový limit, ktorý je stanovený od januára 2006 nasledovne:

- *jediný príjem v domácnosti*, ak bol hrubý príjem v poslednom zdaňovanom období – roku 36 800 EUR alebo menej, domácnosť má nárok na hypotéku,
- *dva príjmy v domácnosti*, ak dva a pol násobok hrubého príjmu člena domácnosti s väčším príjmom v poslednom zdaňovanom období - roku dáva sumu maximálne 100 000 EUR, domácnosť má nárok na hypotéku.

Graf č.2. Predaj bytov miestnou samosprávou- nájomcom



Zdroj: THE DEPARTMENT OF THE ENVIROMENT, HERITAGE AND LOCAL GOVERNMENT IRELAND: Annual Housing Statistics Bullatin, 2005.

### Bytové neziskové združenia a bytové družstvá

poskytujú sociálne nájomné bývanie ako pre bežné domácnosti tak aj pre ľudí so špeciálnymi potrebami ( s postihnutím, starším ľudom alebo bezdomovcom, vracajúcim sa emigrantom ). Zaistenie sociálneho bývania je financované dvoma programami. **Program finančnej pomoci** zaisťuje obvykle špeciálne bývanie, zatiaľ čo **Kapitálová pôžička a Program štátnej podpory** je využívaný viac na poskytovanie ubytovania pre domácnosti.

### Program nájomného bývania

patrí rovnako do siete sociálneho bývania. Prenajímateľom v tomto prípade je miestna samospráva a prenájom uskutočňuje na princípe nazývanom „pomerné nájomné“. To znamená, že prenájom je založený na platobnej schopnosti nájomcu. Ak príjem domácnosti je nízky, aj nájomné bude nízke. Ak sa príjem zvýši , zvýši sa aj výška nájomného. Do príjmu domácnosti sa pochopiteľne započítavajú príjmy všetkých členov domácností, pričom ale odpočítateľné sú položky na dieťa. Každý orgán miestnej samosprávy používa vlastnú schému na výpočet nájomného. Orgán miestnej samosprávy môže mať stanovené minimálne a/alebo maximálne nájomné, ktoré môže závisieť od veľkosti domu. Miestna samospráva musí zachovávať diskretnosť pri znížení nájomného ak sú na to špecifické dôvody.. Ak sa však príjem domácnosti zmení , je povinnosť túto zmenu oznámiť miestnej samospráve.



## Záver

Vysoká intenzita bytovej výstavby v Írsku odráža rastúci dopyt po bývaní a ekonomickú prosperitu Írska. Vzhľadom na pomerne veľký nárast počtu obyvateľov Írska je stále vysoký záujem o bývanie. Na druhej strane však vzhľadom na vysoké ceny nehnuteľností, bývanie je ťažko dostupné, hlavne pre mladých, mladé rodiny a handicapovaných ľudí. Existuje síce bývanie pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva, ide o nájomné bývanie poskytované miestnou samosprávou (teda niečo ako mestské byty - Rental Accomodation Scheme), je to však bývanie určené skôr nezamestnaným alebo osobám v sociálnej núdzi. Rovnako existuje bývanie v bytoch/domoch na polovicu patriacich – vlastnených krajskými úradmi, kde nájomca spláca asi polovicu ceny nehnuteľnosti (Shared Ownership), ale takýchto bytov/domov tiež nie je veľa, a navyše nájomca musí splniť kritériá týkajúce sa maximálnej výšky príjmu.

Systém bytovej výstavby v Európe je postavený na hypotekárnom úverovaní. Aj v Írsku je hypotéka pravdepodobne najreálnejší spôsob, ako získať nehnuteľnosť. Existuje tu rad nástrojov ako pomôcť so splácaním hypotéky. Medzi najznámejšie a najvyužívanejšie patrí hypotekárna daňová úľava, príplatok k hypotekárnemu úroku, no najmä Program hypotekárneho príspevku, ktorý bol bližšie spomínaný.

Írsko v oblasti intenzity bytovej výstavby dosahuje dlhodobo prvú pozíciu v Európe. V oblasti vybavenosti obyvateľstva bytmi bolo Írsko v roku 1990 zhruba na rovnakej úrovni ako Slovensko. Dnes dosahuje Írsko hodnotu 391 bytov na 1 000 obyvateľov.

Vzájomné ekonomické porovnávanie jednotlivých krajín je založené hlavne na porovnaní ukazovateľa HDP/obyvateľa prepočítaného na spoločnú menu. Takéto porovnávanie je skreslené a možno ho eliminovať pomocou parity kúpnej sily porovnávaných krajín. Spotreba HDP na obyvateľa v parite kúpnej sily dosahuje na Slovensku 44,7 % úrovne priemeru krajín OECD. Írsko dosahuje k priemeru OECD v spotrebe HDP na obyvateľa úroveň 91,9%. V porovnaní so Slovenskom je úroveň v Írsku 2,06 krát vyššia. Írsko má dlhodobý vysoký a stabilný rast ekonomiky, čo sa pozitívne prejavilo tiež vo vývoji bytovej výstavby. Írsko má dnes modernú bytovú politiku podporujúcu rast vlastníctva bytov spolu s vytvorením stratégie sociálneho bývania.

## Použitá literatúra:

- [1] Norris, M. – Shiels, P.: Regular National Report on Housing Developments in European Countries, 2004,
- [2] Ball, M.: European Housing Review, RICS, London, 2005
- [3] The Department of the Environment, Heritage and Local Government Ireland: Annual Housing Statistics Bulletin, 2005
- [4] The Department of the Environment, Heritage and Local Government Ireland: Housing Statistics. 2/2006
- [5] The Department of the Environment, Heritage and Local Government Ireland: Housing Update, September 2004
- [6] The Department of the Environment, Heritage and Local Government Ireland: Housing Prices Statistics, 3/2005
- [7] <http://www.environ.ie/>
- [8] <http://www.euroekonom.cz/analyzy/z-irsko06.html>
- [9] [www.cso.ie](http://www.cso.ie)