

Mária Zúbková¹

VÝVOJ KVANTITATÍVNEJ STRÁNKY BÝVANIA V SR A EÚ

DEVELOPMENT OF QUANTITATIVE SIDE OF HOUSING IN SR AND IN THE EU

Abstract

The article includes a comparison of quantitative housing indicators in Slovakia and in the countries within the EU-25. Unfavourable results, which Slovakia reaches in these indicators, can be also a signal of urgency for solving problems of housing for a public sector as well as for a private sector.

ÚVOD

Bývanie vplýva na sociálny a hospodársky blahobyt domácností rôznymi spôsobmi. Keď sa vezme do úvahy dôležitosť bývania neprekvapuje, že väčšina európskych krajín už dlhodobo podporuje aktívnu bytovú politiku často pohlcujúcu 1 až 4 % hrubého domáceho produktu (HDP). Stav bytového fondu je viditeľným indikátorom ekonomického rozvoja krajiny a jej ekonomickej úrovne. Nedostatočné uspokojenie bytových potrieb má vplyv aj na demografický vývoj.

Medzi základné kvantitatívne ukazovatele bývania, ktoré sa sledujú v oblasti bývania patria: intenzita bytovej výstavby - postavené byty na 1000 obyvateľov a počet bytov na 1000 obyvateľov - vybavenosť bytmi.

1. POČET BYTOV NA 1000 OBYVATEĽOV – VYBAVENOSŤ BYTMI

Vybavenosť obyvateľstva bytmi, resp. počet bytov na tisíc obyvateľov, je najpoužívanejším ukazovateľom pri medzinárodnom porovnaní zabezpečenia bývajúceho obyvateľstva dostatočným počtom bytov. Priemer vybavenosti bytmi na tisíc obyvateľov sa v krajinách pôvodnej EÚ 15 pohybuje na úrovni cca 450 – 455 bytov/1000 obyvateľov. Z toho pohľadu Slovenská republika podľa sčítania v roku 2001 dosiahla stav 310 trvale obývaných bytov, resp. 350 všetkých bytov/1000 obyvateľov, čo predstavuje cca 68,1 %, resp. 76,9 % úrovne vyspelých krajín. Značné rozdiely boli vo vybavenosti bytmi v SR zaznamenané z územného hľadiska podľa jednotlivých krajov a okresov. Najnižšia vybavenosť trvale obývanými bytmi je v Prešovskom kraji (264 bytov/1000 obyvateľov) a najvyššia v Bratislavskom kraji (365 bytov/1000 obyvateľov).

Z porovnania úrovne vybavenosti obyvateľstva bytmi vidno, že úroveň Slovenska z roku 2001 (t.j. 310 bytov/1000 obyvateľov) je možné zrovnáť s úrovňou západoeurópskych krajín už v roku 1970, kedy už relatívne vysoko predstihovali terajšiu úroveň Slovenska (s výnimkou Holandska). Nízka úroveň vybavenosti obyvateľstva bytmi na Slovensku, a to aj napriek vysokej intenzite výstavby (koncom 70 rokov jedna z najvyšších v Európe) bola daná vysokým úbytkom

¹ Mária Zúbková, Doc., Ing., PhD., KERS SvF STU v Bratislave, Rradlinského 11, 813 68 Bratislava, Slovensko e-mail: zubkova@svf.stuba.sk

bytového fondu, ktorý tvoril 40 % z hodnoty novopostavených bytov. Išlo predovšetkým o rodinné domy, ktoré nezodpovedali požiadavkám doby, ale bolo možné ich vynaložením investícií do obnovy prispôsobiť a nie pristupovať k ich odstraňovaniu.

Nižšiu vybavenosť obyvateľstva bytmi ako SR má len Poľsko, ktoré dosiahlo stav 307 trvale obývaných bytov/1000 obyvateľov, ale tento výsledok bol dosiahnutý v roku 2000. Najvyšší počet bytov na 1000 obyvateľov dosiahli v roku 2003 krajiny pyrenejského polostrova Španielsko a Portugalsko, kde pripadalo 513 resp. 508 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov.

V nasledujúcej tab. č. 1.1 je uvedený vývoj počtu bytov na 1000 obyvateľov v rokoch 1980 - 2003 v EÚ 25. Zvýšenú pozornosť treba venovať druhým a prázdny bytom v rôznych krajinách. „Hlavné bydlisko“ sú byty, ktoré sú obývané po väčšiu časť roka.

Tab. č. 1.1 Vývoj počtu bytov/1000 obyvateľov v EÚ 25

Počet bytov na tisíc obyvateľov 1980 – 2003 a celkový bytový fond								
Členské krajiny	1980	1985	1990	1995	2000	2003	Bytový fond v tis.	Rok
Belgicko	387	374	390	390	-	462	4 820	2004
Cyprus	297	337	374	391	415	421 ¹⁾	299	2002
Česká republika	366	-	396	-	427	-	4 366	2002
Dánsko	435	451	471	474	479	484	2 561	2003
Estónsko	352	-	411	427	454	460	624	2003
Fínsko	398	382	450	465	494	499 ¹⁾	2 574	2002
Francúzsko	436	449	464	478	490 ¹⁾	503 ¹⁾	29 495	2002
Grécko	410 ¹⁾	-	454	-	505 ¹⁾	-	5 465	2002
Holandsko	343	365	393	405	416	419	6 811	2003
Írsko ²⁾	265	278	292	310	371	394 ¹⁾	1 564	2003
Litva	-	296	313	345	375	375	1 292	2003
Lotyšsko	305	-	358	386	398	417	967	2003
Luxembursko	344 ¹⁾	-	298	365 ¹⁾	389	394 ¹⁾	176	2001
Maďarsko	331	362	372	390	399 ¹⁾	402	4 134	2003
Malta	297	294 ¹⁾	-	321	331	-	127	2000
Nemecko ³⁾	412	425 ¹⁾	425	439	467	472	38 925	2002
Poľsko ⁴⁾	274	286	289	298	307	330	11 764 ⁷⁾	2002
Portugalsko	349 ¹⁾	382 ⁶⁾	-	-	482 ¹⁾	508 ⁶⁾	5 318	2001
Rakúsko ²⁾	402	415	380	391	405	404	3 280	2003
SR ⁹⁾	283	-	307	-	310	-	1 885	2001
Slovinsko	-	-	-	344	358	-	785	2002
Spojené Kráľovstvo	382	385	407	420	430	-	25 617	2002
Španielsko ⁵⁾	390	413	440	454	462	513	20 947	2001
Švédsko	442	463	474	479	482	485	4 351	2003
Taliansko	388 ¹⁾	-	404	441	-	-	26 526	2001
Priemer EÚ 25	-	-	-	-	419	-	-	-
Priemer EÚ 15	-	-	-	-	452	-	-	-

1 CY: 2002; DE: 1986; FI: 31.12.2001; FR: 1999, 2002; GR: 1981, 2001; HU: 2001; IT: 1981; LU: 1981, 1994, 2002; MT: 1983; PT: 1981, 1999

2 Len obývané byty v hlavnom bydlisku

3 Bytové jednotky v budovách s obytnými priestorom. Od roku 1995 obsahuje bývalú NDR

4 Len obývané byty

5 Bytový fond: Sčítanie bytového fondu 1981, 2001. Ostatné roky: odhady. Hlavné bydlisko: Sčítanie bytového fondu 2001

6 Odhad

7 Celoštátne sčítanie obyvateľstva a bytov 2002

8 Bytový fond je definovaný ako celkový počet trvalých obývaných obytných budov, či už obývaných alebo nie
9 Sčítanie obyvateľov, domov a bytov: 1.11.1980, 3.3.1991, 26.5.2001; Byty na 1 000 obyvateľov – trvale obývané byty.

Bytový fond – vrátane prázdnych bytov

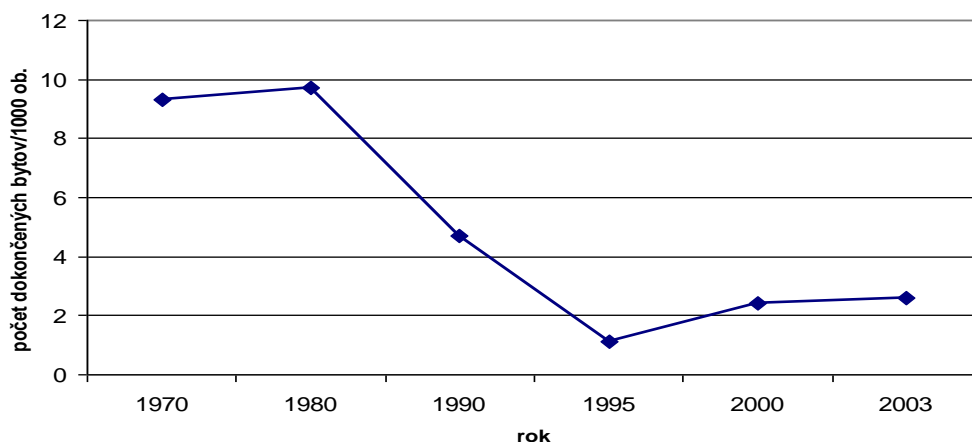
Zdroj: National Board of Housing, Building and Planning, 2004, Housing Statistics in the European Union 2004, Sweden, Falun: Intellecta Stralig, 2004, dostupné na: www.borket.se

2. INTENZITA BYTOVEJ VÝSTAVBY

Jednotlivé krajiny pôvodnej EÚ 15 vykazovali v rôznych etapách sledovaného obdobia (1980 – 2003) pomerne vysoké tempá bytovej výstavby. V roku 1980 pripadalo v krajinách EÚ 15 priemerne na tisíc obyvateľov 6,9 dokončených bytov, v roku 1990 to bolo 6,3 bytov a v roku 2000 – 5,8 dokončených bytov.

Intenzita bytovej výstavby bola na Slovensku v minulosti silne ovplyvnená päťročnými plánovacími cyklami. Podstatne ju ovplyvnila industrializácia stavebníctva a veľké rozšírenie panelovej výstavby, ktorá nebola náročná na klasické stavebné remeslá a značne znižovala staveniskovú prácnosť, čo malo pozitívny vplyv na intenzitu výstavby. Sedemdesiate roky predstavujú vrchol bytovej výstavby na Slovensku. Riešenie bytového problému bolo jednou z najdôležitejších politických úloh vtedajšieho systému. V tomto období sa v priemere stávalo 9,3 bytu na 1000 obyvateľov, čo predstavovalo najintenzívnejšiu výstavbu v tomto období v celej Európe. V roku 1980 sa na Slovensku dokončilo 9,7 bytov na 1000 obyvateľov. V osemdesiatych rokoch dochádza k poklesu bytovej výstavby. Tento pokles bol zapríčinený najmä znížením výkonnosti a efektívnosti ekonomiky. V roku 1990 sa dokončilo 4,7 bytov a v roku 1995 tento stav poklesol na 1,1 bytov na 1000 obyvateľov, čo je najnižšia intenzita výstavby po roku 1948. V tomto období prevládal názor, že v nových trhových podmienkach nedostatok bytov má vyriešiť trh a starostlivosť o bývanie bude len záležitosť občana. V dôsledku týchto názorov nastalo výrazne obmedzenie podpory štátu na výstavbu bytov a súvisiacej infraštruktúry, čo následne spôsobilo postupný útlm a znižovanie intenzity bytovej výstavby. V roku 1996 došlo k zastaveniu poklesu počtu dokončovaných bytov, vďaka novým formám podpory bytovej výstavby. (Nový systém výstavby sa začal vytvárať od roku 1992, kedy vzniklo stavebné sporenie so štátnou prémieou. V súlade s „Konceptiou štátnej bytovej politiky do roku 2000“ schválenou v roku 1995, bol v roku 1996 vytvorený ďalší pilier podpory bytovej výstavby – Štátny fond rozvoja bývania.) Napriek zvýšeniu ukazovateľa nie sú hodnoty na takej úrovni ako u väčšiny krajín Európskej únie. V roku 2003 mala intenzita bytovej výstavby hodnotu 2,6 bytov na 1000 obyvateľov, čo je štvrtá najnižšia intenzita bytovej výstavby v rámci celej EÚ.

Graf č. 2.1 Intenzita bytovej výstavby v rokoch 1970 - 2003 v SR

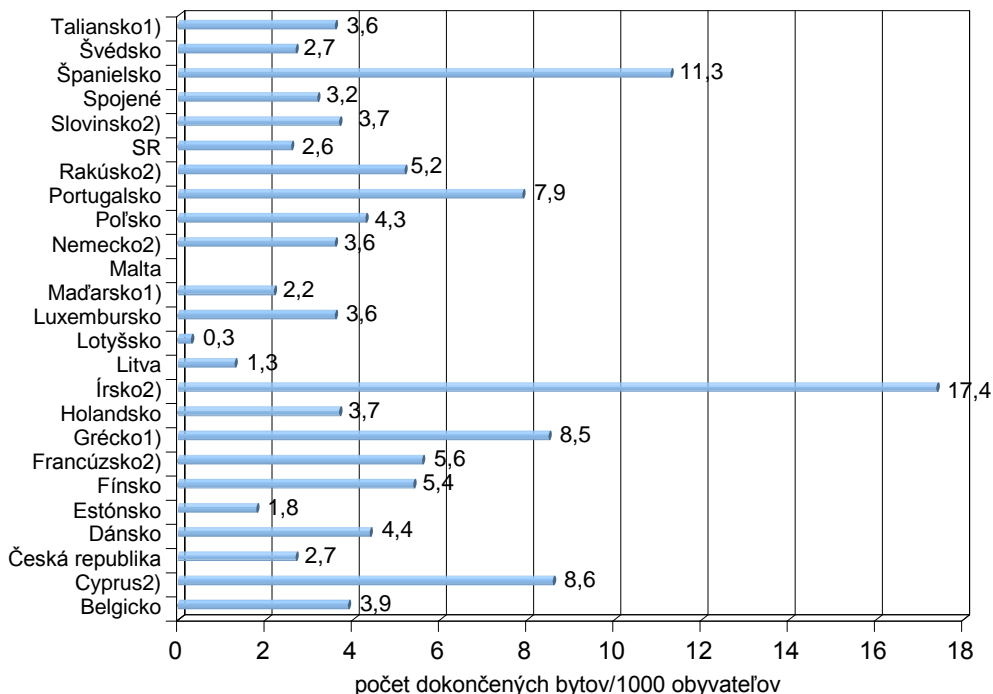


Zdroj: MVRR SR, 2003, Vybrané údaje o bývaní na Slovensku, Bratislava: MVRR SR, 2003

Nižšiu intenzitu bytovej výstavby ako Slovensko majú len pobaltské krajiny (Litva, Lotyšsko a Estónsko). Bezkonkurenčne najvyššiu intenzitu bytovej výstavby v roku 2003 zaznamenalo Írsko, ktoré dosiahlo 17,4 dokončených bytov na 1000 obyvateľov, čo je o šesť bytov viac, ako dosiahlo Španielsko – druhá krajina v poradí.

Intenzita bytovej výstavby EÚ v roku 2003 je zachytená v grafe č. 2.2.

Graf č. 2.2 Intenzita bytovej výstavby EÚ 25 v roku 2003



ZÁVER

Dlhoročná prax vyspelých európskych krajín s trhovo orientovanou ekonomikou ukazuje, že najlepším prostriedkom riešenia problému bývania je vytvorenie trhu s bytmi. Na druhej strane riešenie takých problémov ako sú prístupnosť k primeranému bývaniu, cenová dostupnosť bývania, kvalita bývania nieje možné riešiť bez určitých intervencií štátu a iných verejných subjektov na trhu s bytmi.

LITERATÚRA

- [1] MVRR SR, 2006, Informačný systém výstavby a regionálneho rozvoja, Bratislava: MVRR SR,
- [2] ŠÚ SR, 2006, Ukazovatele ekonomického vývoja, Bratislava: ŠÚ SR, 2006.
- [3] National Board of Housing, Building and Planning, 2004, Housing Statistics in the European Union 04, Sweden, Falun: Intellecta Stralig, 2004.

Príspevok bol spracovaný v rámci vedecko-výskumnej grantovej úlohy VEGA č. 1/3781/06Európsky rozmer bytovej politiky a rozvoja bytového sektoru na Slovensku.