

## DETERMINANTY ROZVOJA BYTOVÉHO TRHU NA SLOVENSKU PO ROKU 2000

### DETERMINANTS OF THE HOUSING MARKET DEVELOPMENT IN SLOVAKIA AFTER YEAR 2000

**The development of the housing market in Slovakia after the year 2000 was determined by the multiple factors, such as growth of GDP, real incomes, FDI inflow, the better international rating of Slovak economy, positive legislative changes, changing role of the municipalities in the formulation of the local policy, etc. These determinants of the market are discussed in detail in the present paper.**

Reformy v oblasti bytovej politiky, uskutočnené v uplynulých rokoch, umožnili zaviesť viaceré nové formy financovania bývania a čiastočne zvýšiť prístupnosť bývania pre obyvateľstvo. Fungovanie financovania bytovej výstavby však ešte zďaleka nie je optimálne, a preto realizácia ďalších reforiem a rozvoj inštitucionálneho prostredia bude nevyhnutný. Súčasná situácia v oblasti bývania vykazuje veľké problémy, ktoré sa dotýkajú najmä mladých rodín, ktoré si zo svojich príjmov nedokážu v dostatočnej miere zabezpečiť vlastné bývanie. Byty, ktoré sa v súčasnosti stavajú, sú síce na vyššej kvalitatívnej úrovni, ale zároveň nie sú dostupné pre široké vrstvy obyvateľstva a najmä nie pre mladé rodiny. V súčasnosti ešte stále chýbajú malometrážne tzv. štartovacie byty pre mladých ľudí – či sa jedná už o mladú rodinu, alebo samostatne žijúceho jednotlivca. Je nutnosťou, aby boli vytvorené optimálne podmienky na podporu výstavby nájomných bytov viacerých kategórií, obnovu a revitalizáciu existujúceho bytového fondu, čím by sa zefektívnila jeho prevádzka (znížením nákladov a zvýšením štandardu bývania). Dôležitým momentom je zabezpečenie efektívnej prepojenosti finančných prostriedkov zo sociálnej oblasti, fondov EÚ a účelových prostriedkov zo štátneho rozpočtu na bývanie.

K rozvoju bytového trhu po roku 2000 významne prispel pozitívny vývoj HDP, ktorý ovplyvnili predovšetkým odvetvia priemyslu, stavebníctva a pôdohospodárstva a v ktorých rast HDP prevýšil celkovú výkonnosť ekonomiky. Konečná spotreba domácností kladne prispievala k rastu HDP vplyvom rastu reálnych miezd ako aj vplyvom nízkych úrokových mier a tým aj dostupnosti úverov, ktoré podporujú život a spotrebu na dlh. Postupne dochádza aj k rastu hrubého fixného kapitálu, čo tiež svedčí o oživovaní investičnej činnosti v slovenskom hospodárstve. Na základe koncoročnej správy Medzinárodného menového fondu (MMF) z roku 2007 by si malo Slovensko aj v roku 2008 udržať vysoký rast ekonomiky, ktorý podľa predpokladov uvádzaných v uvedenej správe by mal byť dokonca najrýchlejší v rámci celej Európskej únie (EÚ).

Významným časovým momentom pri formovaní privatizačnej politiky Slovenska a jej otvorenosti voči zahraničným investorom bol rok 2000, ktorý bol prelomovým rokom v príleve priamych zahraničných investícií, čo sa odrazilo na celkovom stave investícií na konci tohto roka v objeme 177 mld. SKK. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 1999 je to takmer dvojnásobný nárast PZI. Uvedený trend pokračuje aj v nasledujúcich rokoch. Slovensko nielenže bolo skôr príjemcom investícií ako investovateľom, ale vo väčšine prípadov mali priame zahraničné investície formu fúzií či akvizícií. Najdôležitejším bol Enel,

---

<sup>1</sup> H. dooc. Ing. Daniela Špirková, PhD., STRABAG Development SK, Bratislava

ktorý vstúpil do Slovenských elektrární, nasledovala KIA 2 čo znamenalo rozšírenie výroby o ďalších sto kusov automobilov, rovnako tak aj rozšírenie výroby zo strany Samsungu.

Ďalším determinantom, ktorý nesporne prispel k pozitívnemu pohľadu na Slovensko aj v oblasti vstupu zahraničných investorov do bytového trhu bolo opätovné udelenie investičného ratingu najvýznamnejšou svetovou ratingovou agentúrou Japan Credit Rating Agency, ktorá zareagovala na predchádzajúce zlepšenie ratingového hodnotenia Slovenska.

Zlepšenie trhového prostredia na Slovensku sa prejavilo aj v intenzite bytovej výstavby, keď v roku 2005 bolo na 1000 obyvateľov dokončených 2,76% bytov. Nedostatok bytov na Slovensku spôsobil predovšetkým vysoký dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach, čo sa následne odráža aj v stúpajúcej cene tejto komodity, ktorá je ovplyvnená jednak silno rastúcou ekonomikou a príjmami obyvateľstva, ako aj demografickým vývojom. Historicky najviac začatých bytov – 20 592 bolo v roku 2006 a najviac dokončených bytov doteraz v počte 14 863 bolo v roku 2005. Rozvoj bytového trhu významne ovplyvnilo aj zavedenie nových finančných nástrojov na podporu bytovej výstavby, akými sú projektové financovanie, lízing nehnuteľností, predhypotekárne a hypotekárne financovanie a taktiež nové druhy retailového financovania.

Taktiež dochádza k rastu spolupráce finančných súkromných a štátnych inštitúcií za účelom uľahčenia združovania finančných prostriedkov. Na tomto základe je potom možné kombinovať hypotekárne úvery, dotácie ako aj stavebné úvery zo stavebných sporiteľní v kombinácii s produktami, ktoré poskytuje z verejných zdrojov formou bankových záruk, „lacných“ úverov“ a dotácií Slovenská záručná a rozvojová banka, Štátny fond rozvoja bývania, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a Ministerstvo životného prostredia SR. Dostupnosť úverových prostriedkov výrazne ovplyvnili aj priaznivé úrokové miery, ktoré od roku 2000 mali výrazne klesajúcu tendenciu.

V neposlednom rade pozitívnym krokom boli aj podstatné zmeny v legislatíve, ktoré podporili a umožnili vznik nových typov spoločností a taktiež stanovili povinnosť komunálnym subjektom vypracovať ich strategické a rozvojové programy.

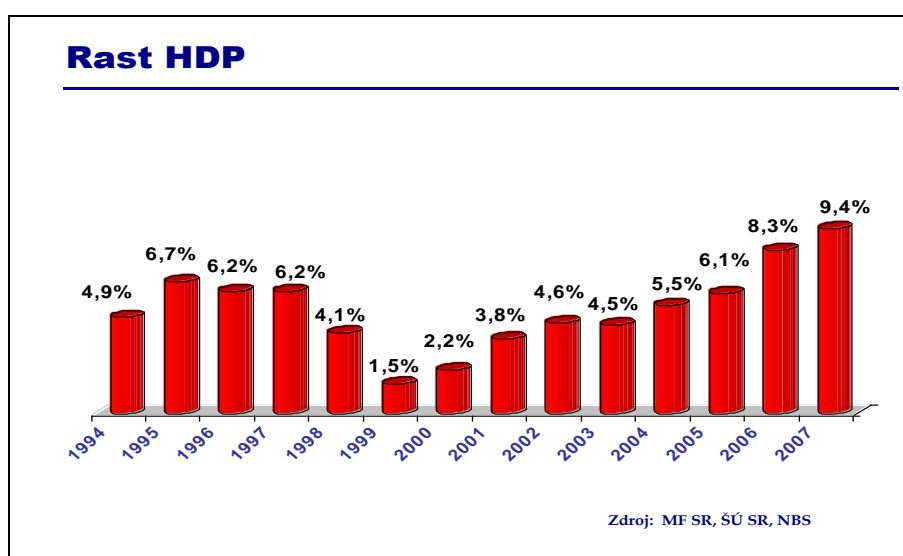
## 1. Pozitívny vývoj HDP

Z hodnotového hľadiska HDP predstavuje hodnotu všetkých finálnych statkov (spotrebných aj investičných) a služieb vyprodukovaných na území danej krajiny za rok. Realizácia HDP je podmienená výdavkami týchto subjektov: domácností, podnikov, štátu a zahraničia. HDP tak môžeme vyjadriť ako súčet položiek:

- C - konečnej spotreby domácností
- K - tvorba hrubého kapitálu
- G - konečná spotreba štátnej správy
- Položky C+K+G tvoria DD domáci dopyt
- NX - čistý export, saldo dovozu a vývozu produktov

Od roku 1995 slovenská ekonomika začala dosahovať vysoký rast, keď HDP rástol od 2. štvrtroku 1995 viac ako 6-percentným tempom. Dôvodom bola aj skutočnosť, že v roku 1995 rástli už všetky zložky HDP. Hospodársky rast v rokoch 1996-98 bol však založený na nezdravých základoch, bol spojený s prudkým prehlbovaním ekonomických nerovnováh a preto bol dlhodobo neudržateľný. Opatrenia na odstránenie makroekonomickej nerovnováhy, ktoré prijala vláda SR v máji 1999, poznamenali vývoj ekonomiky aj v roku 2000. Premietli sa predovšetkým do nižšieho ekonomického rastu, ktorý počas dvoch rokov stabilizácie

ekonomiky dosahoval približne 2 %. Dynamika reálneho ekonomického rastu sa v roku 2000 mierne zrýchliła, keď dosiahla 2,2 % (o 0,3 percentuálneho bodu viac ako v predchádzajúcom roku). Vývoj štruktúry hrubého domáceho produktu, priemyselnej a stavebnej produkcie, miezd a ďalších ukazovateľov pritom dokumentuje, že v 2. polovici roka 2000 sa už začali prejavovať pozitívne efekty stabilizačných opatrení, smerujúce k postupnému oživovaniu ekonomiky SR. Prvým náznakom dynamizácie hospodárskeho rastu bol vývoj priemyselnej produkcie, ktorá po poklese v roku 1999 začala rásť už vo februári 2000. V úhrne za rok sa v stálych cenách zvýšila o 9,1 %. Zlepšila sa aj situácia v stavebníctve, keď dynamika poklesu stavebnej produkcie sa oproti predchádzajúcemu roku výrazne zmiernila. Oživovanie slovenskej ekonomiky potvrdzuje aj ďalší priebeh vývoja HDP. Nasledujúce roky sa niesli v znamení zavádzania reforiem na trhu práce, v sociálnom zabezpečení, zdravotníctve, vo verejných financiách i verejnej správe, ktoré pokračovali ďalej zavedením jednotnej dane z príjmu, jednotnej sadzby DPH, reformy zdravotníctva, ako aj zavádzaním nového dôchodkového systému. Vývoj HDP v Slovenskej republike prezentuje graf 1.



graf 1 Vývoj HDP v rokoch 1994 – 2007 v Slovenskej republike

Zdroj: MF SR, NBS 2008

## 2. Priame zahraničné investície (PZI)

Priame zahraničné investície (PZI) podávajú informáciu o jednom zo základných aspektov globalizácie. V dnešnej dobe, keď sa strácajú zábrany obchodu a investovania medzi štátmi sa každá firma môže rozhodnúť, kde bude vyrábať svoje výrobky aby ich čo najlepšie umiestnila na vybraných trhoch.

### 2.1 Postavenie PZI na Slovensku od roku 2000

Jedným z kľúčových dôvodov pomalej reštrukturalizácie slovenskej ekonomiky bol dlhé roky veľmi nízky prílev priamych zahraničných investícií (PZI), ktorý výrazne zaostával za výsledkami okolitých štátov. V roku 2000 nastáva zlom, a začala sa realizovať aj časť projektov ktoré sa rozbehli v roku 1999. Významnú časť z prílevu PZI v roku 2000 tvorí privatizácia Slovenských telekomunikácií (1 mld. EUR), ale aj zvyšný prílev predstavuje v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi výrazný nárast. Okrem toho, z položky za privatizáciu Slovenských telekomunikácií bolo len 600 mil. EUR platba za sprivatizované akcie, zvyšných

Vedecký časopis

400 mil. EUR smerovalo vo forme navýšenia základného imania priamo do ST. Podľa Európskej banky pre obnovu a rozvoj (EBOR) bolo v roku 2000 Slovensko v príleve PZI na obyvateľa na druhom mieste medzi krajinami strednej a východnej Európy. Stav PZI k 31.12.2006 je uvedený v tabuľke 1.

Tab. 1 Stav PZI (majetkový kapitál) spolu kumulatívne k 31.12.2006

Členenie podľa krajiny investora	Podniková sféra				Banková sféra				Spolu			
	mil. Sk	%	mil. USD	%	mil. Sk	%	mil. USD	%	mil. Sk	%	mil. USD	%
Holandsko	92 066	22,5	3 507,8	22,5	612	0,9	23,3	0,9	92 678	19,5	3 531,1	19,5
Nemecko	85 993	21,0	3 276,4	21,0	861	1,3	32,8	1,3	86 854	18,2	3 309,2	18,2
Rakúsko	37 574	9,2	1 431,6	9,2	33 067	50,0	1 259,9	50,0	70 641	14,8	2 691,5	14,8
Taliansko	34 761	8,5	1 324,4	8,5	24 185	36,5	921,5	36,5	58 946	12,4	2 245,9	12,4
Maďarsko	27 181	6,6	1 035,6	6,6	2 007	3,0	76,5	3,0	29 188	6,1	1 112,1	6,1
Spojené kráľovstvo	25 136	6,1	957,7	6,1	0	0,0	0,0	0,0	25 136	5,3	957,7	5,3
Česká republika	16 136	3,9	614,8	3,9	3 486	5,3	132,8	5,3	19 622	4,1	747,6	4,1
Kórejská republika	17 063	4,2	650,1	4,2	0	0,0	0,0	0,0	17 063	3,6	650,1	3,6
USA	14 195	3,5	540,8	3,5	1 650	2,5	62,9	2,5	15 845	3,3	603,7	3,3
Cyprus	12 892	3,1	491,2	3,1	0	0,0	0,0	0,0	12 892	2,7	491,2	2,7
Ostatné krajiny	46 755	11,4	1 781,4	11,4	314	0,5	12,0	0,5	47 069	9,9	1 793,4	9,9
<b>S Ú Č E T</b>	<b>409 752</b>	<b>100,0</b>	<b>15 612,0</b>	<b>100,0</b>	<b>66 182</b>	<b>100,0</b>	<b>2 521,6</b>	<b>100,0</b>	<b>475 934</b>	<b>100,0</b>	<b>18 133,6</b>	<b>100,0</b>

Zdroj Prílev priamych zahraničných investícií kumulatívne k 31.12.2006, SARIO apríl 2008

Slovensko si začalo formovať privatizačnú politiku otvorenú zahraničným investorom a propagovať svoj priemyselný potenciál až od roku 2000. To umožnilo dosiahnuť v tomto roku ozajstný rozmach PZI. Celkový stav investícií na konci roka 1999 predstavoval 96 miliárd SKK (2,18 miliárd EUR) a dosiahol 177 miliárd SKK (4,03 miliárd EUR, čiže 20% HDP) na konci roku 2000.

Tento trend pokračoval aj v nasledujúcom období: v roku 2001 Slovensko obdržalo ďalších 57,4 miliárd SKK (1,37 miliardy EUR) PZI, čo predstavovalo 5,8% HDP a v roku 2002 prílev PZI dosiahol až 186 miliárd SKK (4,35 miliárd EUR), teda 17,3% HDP. Ku koncu roka 2003 dosahoval stav PZI na Slovensku hodnotu 347 miliárd SKK (8,12 miliárd EUR, čiže 29% HDP), oproti 234,4 miliardám SKK (5,35 miliárd EUR, čiže 24% HDP), na konci roku 2001, z ktorých bolo 130 miliárd SKK (3,04 miliárd EUR) investovaných do priemyselného sektora, 81 miliárd (1,90 miliárd EUR) do finančného, 39 miliárd SKK (0,91 miliardy EUR) do sektora obchodu a distribúcie a nakoniec 35 miliárd SKK (0,81 miliardy EUR) bolo investovaných do sektoru informačných a komunikačných technológií.

K 31. decembru 2004 sa stav PZI vyšplhal na 397,45 miliárd SKK (9,92 miliárd EUR), pričom 330,8 (8,26 miliárd EUR) mierilo do podnikovej a 66,6 (1,66 miliardy EUR) do bankovej sféry.

K 30. septembru 2005, dosiahol stav PZI 409,7 miliárd SKK (10,62 miliárd EUR). Aj napriek tomu, že oficiálne štatistiky uvádzajú len údaje za prvých deväť mesiacov, analytici sa zhodujú na tom, že v roku 2005 došlo k určitému spomaleniu prílevu PZI do slovenskej ekonomiky.

Čo sa týka krajiny pôvodu, keď vychádzame zo slovenských štatistík, holandské investície by predstavovali 21,9% celkového stavu PZI, pred nemeckými (19,2%) a rakúskymi (15%). Tieto čísla evidentne neodrážajú skutočnosť, pretože väčšina holandských

investičných tokov je pôvodom z Francúzska alebo z Talianska. Tieto dve krajiny využívajú Holandsko, kvôli ich výhodnému daňovému systému, ako « finančný dopravný prostriedok ». Podľa údajov odvodených z platobnej bilancie pre obdobie január až november 2005, publikovaných Národnou bankou Slovenska v januári 2006, predstavoval prílev PZI k 30. novembru 2005 55,1 miliárd SKK (1,43 miliardy EUR).

Podľa minuloročnej správy OSN (2007) pre obchod a rozvoj (UNCTAD) Slovensko síce zaostalo za svojimi susedmi z Vyšehradskej štvorky, no pri pozornejšom pohľade na údaje je zrejmé, že sme aj tak obišli najlepšie. V každej z týchto krajín totiž oproti predchádzajúcemu skúmanému obdobiu klesla ich výška, dokonca v prípade Českej republiky a Poľska o polovicu. V prípade Maďarska to bolo menej o 1,5 miliardy dolárov, čo je o niečo viac ako výška našej najväčšej akvizície v danom období - **Enelu** za 1,1 miliardy dolárov. Práve táto akvizícia bola v celosvetovom meradle podľa veľkosti 157. Slovensko nielenže bolo skôr príjemcom investícií ako investovateľom, ale vo väčšine prípadov mali priame zahraničné investície formu fúzií či akvizícií. Najdôležitejším bol Enel, ktorý vstúpil do **Slovenských elektrární**, ďalej **KIA 2** ako aj rozšírenie výroby zo strany **Samsungu**.

## 2.2 PZI podľa krajiny pôvodu

Ku koncu roku 2005 Národná banka Slovenska zaznamenala (z povinných priznaní firiem) prílev PZI v hodnote 20,1 miliárd SKK (0,53 miliardy EUR). Zároveň, čísla odvodené z obchodnej bilancie Slovenska, taktiež publikované Národnou bankou, uvádzajú prílev dosahujúci len pre prvých jedenásť mesiacov minulého roku hodnotu 55,1 miliárd SKK (1,43 miliardy EUR). Keďže pre túto druhú hodnotu sú k dispozícii iba súhrnné čísla, pre bližší popis PZI použijeme prvý údaj.

Na základe rozdelenia podľa krajiny pôvodu vyplýva, že iba 3,5% z celkových PZI pochádza z Francúzska. Toto číslo avšak nijako neodráža skutočný stav, pretože nezahŕňa pôvodom francúzske investície, prechádzajúce cez tretie krajiny (Holandsko, Luxembursko, Rakúsko, ...).

Vo finančnom sektore dominuje Rakúsko s 49,4%-ným podielom, nasledované Talianskom, (36,3% z celkových investícií). Tieto dve krajiny dominujú slovenskému bankovému sektoru. Je škoda, že francúzske banky vlnu privatizácii v tomto sektore zmeškali. Napriek faktu, že Nemecko je najväčším investorom v podnikovej sfére, kvôli slabej pozícii vo finančnom sektore (1,3%) sa pre celkové investície nachádza až na druhej pozícii, hneď za Holandskom. Podľa oficiálnych štatistík sa holandské investície vďaka kapitálu, prechádzajúcemu cez miestne finančné trhy až zdesaťnásobili. Kvôli vyššie uvedeným dôvodom je však nutné tieto údaje interpretovať s opatrnosťou.

## 3. Rating – návrat k investičnému ratingu

Na zhoršovanie stavu slovenskej ekonomiky, ktoré vyvrcholilo v roku 1998, reagovali ratingové agentúry znížením ratingu Slovenska a jeho preradením z investičného do špekulatívneho pásma. Agentúra Moody's tak urobila v marci 1998 a Standard & Poor's v septembri 1998 a súčasne so znížením ratingu obe agentúry vyhlásili negatívny výhľad.

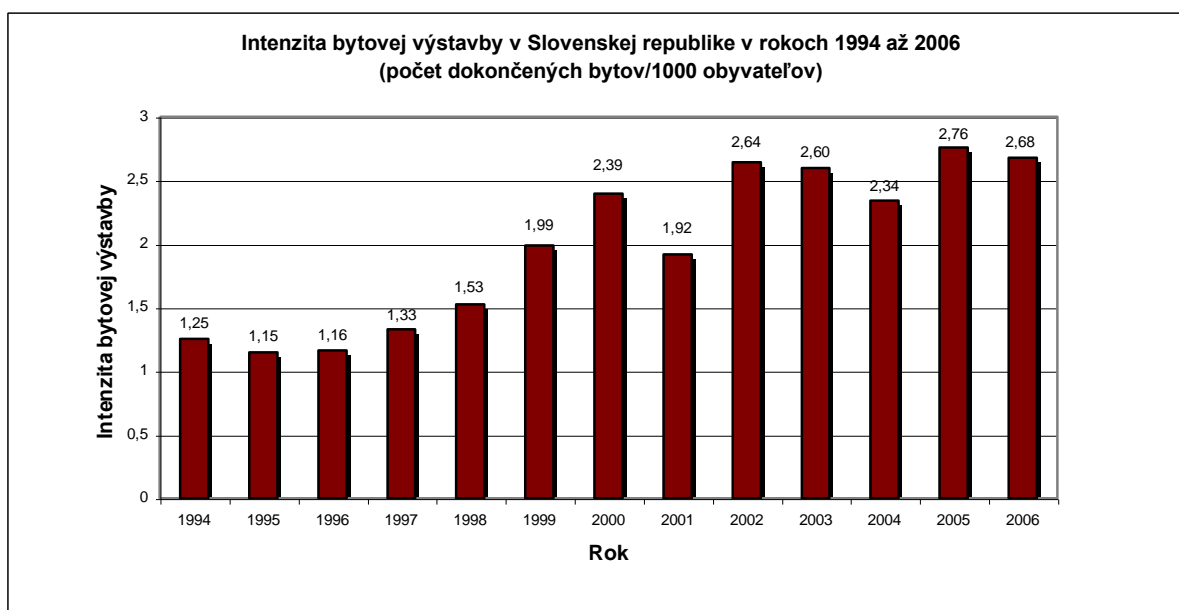
Na základe realizácie stabilizačných opatrení slovenskej ekonomiky zmenila ratingové agentúry Moody's aj Standard & Poor's v novembri 1999 negatívny výhľad na stabilný a o rok neskôr, v novembri 2000, obe agentúry výhľad ďalej zlepšili na pozitívny.

V súvislosti s pozitívnymi zmenami v slovenskej ekonomike reagovala aj štvrtá najvýznamnejšia svetová ratingová agentúra Japan Credit Rating Agency, ktorá ako prvá znovuudelila Slovensku investičný rating. V marci 2001 ho zvýšila zo špekulatívneho stupňa

BB+ na investičný stupeň BBB- a koncom marca ju nasledovala aj agentúra Rating and Investment Information (R&I).

#### 4. Intenzita bytovej výstavby

Intenzita bytovej výstavby dosiahla v roku 2006 hodnotu 2,68 dokončených bytov na 1000 obyvateľov, čo predstavuje druhú najvyššiu hodnotu za obdobie od roku 1993 (uvedený ukazovateľ bol najnižší v roku 1995, kedy sa postavilo len 1,15 bytov na 1000 obyvateľov). Napriek porovnateľnej intenzite bytovej výstavby s rokom 2005, nie sú hodnoty tohto ukazovateľa na takej úrovni ako u väčšiny krajín Európskej únie. Na základe výsledkov uverejnených v publikácii *Housing Statistics in the European Union 2004* mal uvedený ukazovateľ napr. v roku 2003 hodnotu v Holandsku 3,7, v Belgicku 3,9, v Dánsku 4,4, v Rakúsku 5,2, vo Fínsku 5,4, vo Francúzsku 5,6 a v Írsku 17,4 bytov na 1000 obyvateľov. V krajinách, ktoré prešli podobným transformačným procesom ako Slovenská republika, intenzita bytovej výstavby dosahuje hodnoty 4,3 v Poľsku, 3,7 v Slovinsku, 2,7 v Českej republike, 1,3 v Litve a iba 0,3 v Lotyšsku. Vývoj hodnoty ukazovateľa intenzity bytovej výstavby názorne ilustruje graf č. 2. Dosiahnuté pozitívne výsledky v bytovej výstavbe v minulom období podmienil vytvorený systém podporných ekonomických nástrojov zo strany štátu (dotácie, úvery bankové záruky) 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..



graf 2 Vývoj hodnoty ukazovateľa intenzity bytovej výstavby

#### 5. Vysoká ponuka a dopyt na realitnom trhu

##### 5.1 Rezidenčné nehnuteľnosti

Rastúce ceny nielen nových bytov, rekordne stúpajúci objem začatých, rozostavaných a dokončených bytov (graf 3), neustále sa zvyšujúci objem stavebnej produkcie, pribúdajúce nové sídliská - to môžeme v súčasnosti pokladať za charakteristiku trhu s bývaním nielen na Slovensku, ale i vo väčšine ostatných postkomunistických krajín. Pri porovnaní najväčších dokončených projektov je v absolútnych číslach najvyššie Budapešť. Bytový komplex Marina Part s 3 800 bytmi je jednoznačne najrozsiahlejší bytový komplex v krajinách V4. Druhými v poradí sú obytné súbory Neo riviéra s dvoma tisíckami bytov v Prahe a Marina Mokotów s takmer dvoma tisíckami vo Varšave.

Na základe štúdií Global Property Guide, Slovensko patrí medzi najatraktívnejšie európske krajiny spomedzi rezidenčných trhov s vysokými výnosmi. Neutíchajúci dopyt láka ďalšie developerské spoločnosti a to nielen zahraničné ale aj tie, ktoré sa doteraz venovali komerčným nehnuteľnostiam a byty považovali za nie príliš ziskovú aktivitu. Veľké investičné projekty v blízkej budúcnosti v Bratislave a jej okolí plánujú Penta Investments, Cresco Group spolu s Quinlan Private a HB Reavis Group, v ktorých ide predovšetkým o výstavbu celých polyfunkčných štvrtí budovaných na zelenej lúke.

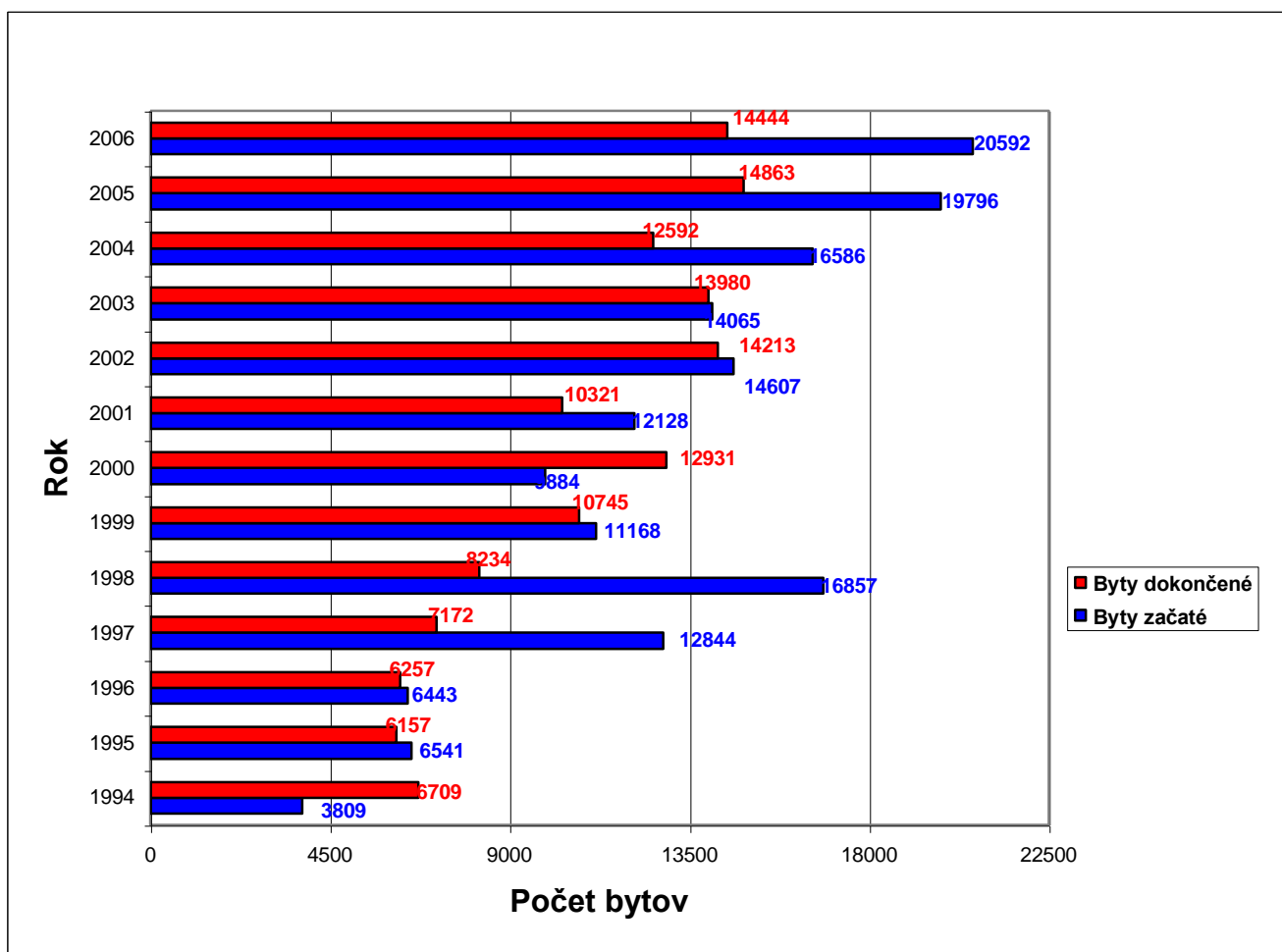
Medzi jedinečné investičné projekty v strednej Európe v najbližšej budúcnosti možno zaradiť aj „Lamačskú bránu – The Port“ v Bratislave, ktorá vznikne na území s rozlohou 230 hektárov a poskytne širokú škálu možného využitia v závislosti od situácie na trhu. Výstavba tohto obrovského komplexu sa má začať už v roku 2008 a bude rozdelená na dve etapy. V prvej etape pôjde o investíciu približne 9,3 miliárd korún. Podľa zámeru investora by mali dominovať obchodno-zábavné centrá a priestory na využitie voľného času, ktoré budú doplnené o administratívu a byty. Areál budú stavať postupne a obdobie výstavby sa predpokladá na cca desať rokov.

V súčasnosti len v Bratislave chýba cca 55 tisíc bytov. Podľa neoficiálnych údajov to však môže predstavovať až 80 tisíc bytov. Je potrebné brať do úvahy, že Bratislava v skutočnosti má takmer o štvrtinu obyvateľov viac v porovnaní s oficiálnymi štatistikami. Z uvedeného je možné konštatovať, že investícia do rezidenčných nehnuteľností je na Slovensku jedna z najobľúbenejších a z hľadiska vývoja trhu aj najspoláhlivejších a najvýnosnejších. Od roku 1990 cena bytov takmer súvislo rastie a len počas posledných cca troch rokov sa zvýšila o 50% až 70%, v niektorých prípadoch však aj sto percent.

Ceny bytov rastú najmä z dôvodu silno rastúcej ekonomiky a príjmov ako aj demografického vývoja. Faktory vplyvajúce na cenu nehnuteľností môžeme charakterizovať z hľadiska:

- ❑ dopytu (lokálneho + globálneho) a ponuky (lokálnej)
- ❑ rastu ekonomiky a príjmu domácností
- ❑ úrokových mier a dostupnosti úverov
- ❑ demografických faktorov
- ❑ daní, dotácií a iných vplyvov vládnej politiky na bývanie
- ❑ premenných na strane ponuky (výstavba nových bytov)
- ❑ špekulácií v súvislosti s očakávaním rastu cien a pod.

Absolútne ceny bytov na Slovensku ešte stále zaostávajú za vyspelými európskymi štátmi, pričom v absolútnych cenách je Slovensko stále lacné. V súčasnosti sa priemerná cena bytu v Bratislave pohybuje na približnej úrovni 1,3 tis. EUR za meter štvorcový. Naproti tomu v Španielsku je to až okolo 5 tis. EUR za meter štvorcový.



graf 3 Vývoj počtu začatých a dokončených bytov v rokoch 1994 až 2006

Zdroj: MV a RR SR, 2008

## 5.2 Administratívne priestory

Na základe prognóz v oblasti realitného trhu sa predpokladá reálny boom v oblasti kancelárskych priestorov ako aj rast ich cien. V súčasnosti je nájomné za kancelárske priestory stabilné, avšak v ďalších rokoch sa očakáva jeho rast. Do dvoch rokov by malo napr. v Bratislave podľa naplánovaných projektov pribudnúť 280-tisíc štvorcových metrov kancelárskych priestorov vyššieho štandardu. Súčasná plocha tak vzrastie o polovicu. V samotnej Bratislave sa nachádza približne 430 tisíc metrov štvorcových kancelárskych priestorov. Obchodné centrá zaberajú približne 300 tisíc metrov štvorcových a priestory vyhradené pre logistiku sú v rozlohe 420 tisíc metrov štvorcových. Priemerná neobsadenosť priestorov je pod 10 percent a priemerné ceny nájomov sú nasledovné:

- úroveň 10-12 EUR/ m<sup>2</sup> /mesiac pri veľkých prenájmoch
- 15 EUR/ m<sup>2</sup> / mesiac pri menších, pričom v budúcnosti sa predpokladá udržanie uvedenej priemernej úrovne v administratívnych centrách.

Je treba však poznamenať, že sa vyskytnú prípady prenájmov pod uvedenú magickú hranicu 7 EUR, či už z konkurenčných dôvodov alebo z dôvodu prenájmu veľkej plochy.



## 6. Nové finančné nástroje na podporu bytovej výstavby

### 6.1 Projektové financovanie

Finančné ústavy poskytujú rôzne formy financovania jednak pre developerské spoločnosti (právnické osoby) ako aj pre fyzické osoby. V súčasnosti najrozšírenejšou možnosťou financovania veľkých projektov je oblasť projektového financovania, ktorá predstavuje u nás dostupnú a stále viac sa rozširujúcu formu financovania investičnej činnosti. Pre projektové financovanie je charakteristické, že finančné prostriedky vložené do projektu sú návratné z výnosov, ktoré projekt generuje. Predpokladom úspešnej prípravy a realizácie investičného projektu je systematické aplikovanie princípov a metód projektového riadenia – súbor činností a metód smerujúcich k určitému stanovenému cieľu. Riadenie projektu prechádza časovo-priestorovými fázami, v rámci ktorých sa uskutočňujú jednotlivé procesy a činnosti [3]. Pri veľkých projektoch to znamená prácu pre specialistov, od architektov až po agentov zabezpečujúcich prenájom, na čele s projektovým manažérom. Majetok projektu a generovaný cash flow prioritne tvoria zábezpeku úveru. V porovnaní s bežnými formami financovania, príprava projektu je časovo náročnejšia, vyžaduje súčinnosť odborníkov z technickej oblasti, finančných analytikov a ekonómov schopných odhadnúť vývojové trendy na obdobie poskytnutia úveru. Finančná inštitúcia sa zapája do financovania projektov buď ako jediný veriteľ alebo vstupuje do veriteľského vzťahu spolu s inými financujúcimi inštitúciami prostredníctvom syndikovaných úverov. O svojej účasti na financovaní projektu rozhoduje na základe posúdenia projektového a úverového rizika.

*Návratnosť projektov* je rozhodujúcou podmienkou pri ich realizácii. Preto sa pri posudzovaní berie do úvahy množstvo faktorov a projekt sa posudzuje aj z pohľadu predpokladaných rizík, ktoré by mohli ovplyvniť jeho ekonomiku počas celej doby jeho návratnosti a zároveň osobitne v nadväznosti na špeciálne potreby individuálneho projektu. Projektové financovanie môžeme charakterizovať nasledovne:

- *Úzka väzba splátok úveru na budúci cash flow z projektu* (cash flow related lending) znamená, že režim splácania úveru sa odvíja od prognózy cash flow, ktorý je stanovený na základe technických a projektových analýz. Ich zmyslom je zistiť, či disponibilný budúci cash flow plynúci z projektu bude dostačujúci k pokrytiu splátok úveru vrátane úrokov;
- *Rozdelenie rizika na viacej subjektov* - (risk sharing) je potrebné z dôvodu, že vzhľadom k rozsahu celého projektu nie je v silách jedného subjektu prevziať celé riziko na seba. Preto dochádza na základe zmluvného vzťahu k rozdeleniu rizika spojeného s daným projektom na viac zúčastnených subjektov ako sú napríklad nositeľ projektu, finančné inštitúcie, dodávatelia zariadenia projektu, jeho prevádzkovatelia po dokončení, štátne inštitúcie, poisťovne a pod. Spôsob rozdelenia rizika je rôzny. V rámci projektového financovania prichádzajú do úvahy dve možnosti vzťahu banky k nositeľom úveru - *financovanie bez spätného postihu* (non recourse financing) nedovoľuje banke v zásade žiadny postih sponzorov v prípade nesplácania úveru z cash flow projektu alebo *financovanie s obmedzeným postihom* (limited recourse financing) je naopak spojené s určitou garanciou nositeľov úveru za poskytnuté úvery. V praxi sa však realizuje druhý spôsob - financovanie s obmedzeným spôsobom, kedy dojednaná časť rizika nesplácania úveru leží na nositeľoch úveru;
- *Mimobilančné financovanie* (off balance sheet financing) znamená, že financovanie projektu sa neprejaví v bilancii nositeľa úveru – k investičnej akcii je založená projektová spoločnosť. V bilancii sa potom objaví iba ich zapojenie do financovania

projektu (nie však ako úver poskytnutý na daný projekt).

## 6.2 Lízing nehnuteľností

Zaujímavým príkladom špecifického finančného zabezpečenia je lízing, ktorý sa čoraz častejšie stáva významnou formou obstarávania investícií a to nielen pre svoje daňové výhody, ale hlavne pre nedostatok vlastných peňazí a úverových zdrojov. Je preto potrebné hľadať aj v oblasti nehnuteľností alternatívne spôsoby financovania investícií a to najmä tých, ktoré sú svojim objemom nad možnosti podnikateľského subjektu. Pre novovznikajúce podnikateľské subjekty je lízing často jedinou možnosťou obstarania investícií.

Lízing ako prostriedok financovania bol dobre známy už približne 2000 rokov pred našim letopočtom napríklad v Babylone alebo Egypte. Dôkazy o využívaní tzv. operatívneho lízingu pochádzajú z obdobia rozmachu Sumerskej ríše v 2. tisícročí pred n.l. a týkal sa predovšetkým poľnohospodárskych a remeselných nástrojov. V období staroveku bol využívaný najmä lízing lodí a poľnohospodárskych nástrojov. Od 40. tých rokov minulého storočia sa lízing využíval prevažne pri financovaní železničných vagónov vo Veľkej Británii. Prvou registrovanou spoločnosťou bola Birmigham Wagon Company, ktorá bola založená v roku 1855. Počas druhej svetovej vojny bol lízing nástrojov financovania strategickou pomocou USA spojencom. Podmienky pre rozvoj využívania lízingu boli vytvorené až po druhej svetovej vojne. Impulzom bol úspech lízingu v USA v druhej polovici 50. rokov, pričom prvá špecializovaná spoločnosť – U.S. lízing Co. bola založená v San Franciscu v roku 1952. Od začiatku 60. tých rokov došlo k rozvoju lízingu v západnej Európe a v iných častiach sveta. Dnes sa lízingom v USA zabezpečuje 30 % všetkých investícií. Podobne je to aj vo Veľkej Británii. V ostatných krajinách je to najčastejšie medzi 10 -20 %. V rámci celého európskeho kontinentu sa lízing podieľa jednou šestinou na investíciách do hnutel'ného majetku. Pri niektorých komoditách, napr. automobiloch a počítačoch, prevažuje práve lízing v mnohých štátoch nad priamou kúpou a úverom. Objem uzatvorených lízingových zmlúv v roku 1994 predstavoval hodnotu viac ako 90 mld. EUR.

Lízing nehnuteľností predstavuje atraktívny a moderný spôsob financovania, ktorý kombinuje výhody nájmu a vlastníctva bez zvýšenia úverového zaťaženia a jeho výhody využívajú firmy, jednotlivci a taktiež verejný sektor. Ide o prenájom majetku a jeho následné splácanie formou lízingových platieb. Výšky lízingových platieb sa odvíjajú od hodnoty prenajímanej veci, dĺžky lízingového vzťahu, nákladov spojených s lízingom, rizikovosti nájomcu a samozrejme aj od ziskových požiadaviek prenajímateľa. Na začiatku lízingového vzťahu býva nájomca vyzvaný, aby zaplatil akontáciu alebo prvú zvýšenú splátku. Týmto sa lízingový vzťah formalizuje a nájomca môže využívať predmet lízingu. Všeobecne môžeme hovoriť o niekoľkých typoch lízingu:

*Lízing s možnosťou odkúpenia za zostatkovú hodnotu* - typ lízingu, kedy nájomca nesplatí počas doby lízingu pôvodnú nadobúdaciú cenu. Lízingové splátky sú kalkulované tak, aby na konci zmluvnej doby lízingu mohol nájomca odkúpiť predmet lízingu za zostatkovú hodnotu.

*Lízing s akontáciou* - okrem pravidelných lízingových splátok je potrebné uhradiť jednorazovú a/alebo pravidelnú zálohu na splátky. Ak sa nájomca po ukončení doby lízingu rozhodne odkúpiť predmet lízingu, nie je potrebné uhradiť žiadne ďalšie splátky príp. je potrebné zaplatiť už len zanedbateľnú ďalšiu splátku. Tieto zálohy na splátky sa počas doby lízingu vykazujú v súvahe nájomcu ako pohľadávky voči lízingovej spoločnosti.

*Spätný lízing* - pri tomto type lízingu je objekt predaný lízingovej spoločnosti a následne od nej prenajatý. Tento model lízingu sa používa na zvýšenie likvidity, na odkrytie skrytých rezerv ako aj za účelom stálych aktív v súvahe aktív vykazované v súvahe.

Podľa slovenskej právnej úpravy lízing nehnuteľností je finančný prenájom, pod ktorým sa rozumie nájom nehnuteľností s dohodnutým právom kúpy prenajatých

## Vedecký časopis

nehnuteľností, ak počas dohodnutej doby finančného prenájmu nájomca užíva prenajaté nehnuteľnosti za dohodnuté platby uhrádzané prenajímateľovi.

Výhodnosť finančného prenájmu nehnuteľností sa na Slovensku zvýšila skrátením doby odpisovania. Nehnuteľnosti sú zaradené v 4. odpisovej skupine s dobou odpisovania 20 rokov. Finančným prenájomom pri dobe trvania zmluvy 12 rokov je možné nehnuteľnosť odpísať v plnej výške, okrem pozemku. Dôvodom, prečo pozemok nie je predmetom odpisovania je, že nepodlieha amortizácii a jeho cena sa z dlhodobého hľadiska obvykle nemení alebo zvyšuje. V súvislosti s lízingom nehnuteľností sa na pozemky nevzťahuje lízingové nájomné. Vzhľadom k tomu, že prenajímateľ spolu s nehnuteľnosťou kupuje aj pozemok, môže byť súčasťou lízingového obchodu. Kalkulácia lízingovej ceny zohľadňuje túto skutočnosť, avšak časť nájomného, ktorá zodpovedá cene pozemku, je zakotvená v tzv. odkupnej cene po ukončení lízingu nehnuteľností. Táto cena vychádza zo zostatkovej ceny nehnuteľného objektu, pričom nie je možné ju uvádzať ako daňovo uznateľný náklad, čo neumožňuje lízingovému nájomcovi znížiť si daňový základ pre výpočet dane z príjmov. Na konci doby prenájmu nehnuteľností, musí preto nájomca účtovať cenu pozemku ako investičný výdavok.

Cieľom nájomcu pri kalkulácii lízingových splátok je, aby cena pozemku bola čo najnižšia a cena nehnuteľnosti zasa čo najvyššia. Dôvodom takejto snahy je dať čo najväčšiu časť úrokov zo splátky, ktorá zahŕňa aj cenu pozemku, do nákladových položiek. Kúpa pozemku ako súčasť lízingového obchodu z určitého hľadiska predstavuje pre nájomcu výhodu, ktorá spočíva v tom, že lízingové spoločnosti dokážu premietnuť určitú časť ceny pozemku do lízingových splátok. To znamená, že nájomca v konečnom dôsledku môže „odpísať“ aj časť pozemku, nie však 100 % jeho ceny. Stavby, ktoré pripadajú do úvahy na financovanie, môžu mať charakter *výrobný, obchodný, skladový alebo tiež kancelársky*. Zrušením dvojitého zdanenia v minulom období, boli odbúrané prekážky, ktoré brzdili rozvoj lízingu nehnuteľností na Slovensku. Ďalším pozitívom prispievajúcim k rozvoju lízingu je zníženie daňového zaťaženia. Od začiatku lízingového vzťahu ako aj počas celej doby jeho trvania, majiteľom nehnuteľnosti je lízingová spoločnosť. Na konci finančného lízingu prenajímateľ prevádza majetkové práva na doterajšieho nájomcu. Počas trvania lízingovej zmluvy predmetnú nehnuteľnosť odpisoval nájomca podľa platnej legislatívy, čo znamená, že reprodukčná cena budovy klesla. Znalecká cena sa pri niektorých budovách môže aj zvýšiť, pričom sa to týka predovšetkým historických objektov. Pri ostatných nehnuteľnostiach cena zvyčajne klesne. Reálna cena je však daná ponukou a dopytom na trhu nehnuteľností a tá je obvykle vyššia, čo naznačuje, že zmena reprodukčnej ceny nemusí byť pre podnikateľa vždy nevýhodou.

*Finančný lízing* je služba, za ktorú sa samozrejme aj platí. K čistej cene lízingu je potrebné pripočítať poplatky za služby, ktoré lízingový prenajímateľ poskytuje (správa, upratovanie, renovácia objektu, poistenie nehnuteľnosti a pod.). Poistenie nehnuteľnosti predstavuje pre lízingovú spoločnosť jednu zo základných podmienok prenájmu. Podpísaná zmluva musí byť vinkulovaná v prospech lízingovej spoločnosti, nakoľko je majiteľom nehnuteľnosti. V prípade poistnej udalosti má nárok na vyplatenie poistnej sumy. Lízingová spoločnosť spravidla spolupracuje s viacerými poisťovňami, čo jej umožňuje informovať nájomcu o poistnom, resp. o rozdieloch v rozsahu poistenia nehnuteľností u rôznych poisťovacích spoločností.

V Európe sa úloha lízingu nehnuteľností významne zvýšila v roku 2002. Objem novouzatvorených zmlúv o prenájme nehnuteľností v porovnaní s rokom 2001 vzrástol takmer o pätinu a dosiahol cca 39 mld. EUR. Objem 68,7 mil. EUR vykázaný na Slovensku predstavuje 0,17 percenta z uvedenej sumy. Napríklad v Rakúsku bol lízing nehnuteľností takmer 30-násobný a v susednej Českej republike viac než 4-násobný.

Na Slovensku zatiaľ nehnuteľnosti nepredstavujú významný segment lízingu aj napriek tomu, že finančný prenájom nehnuteľností v posledných rokoch stratil legislatívne prekážky a lízing bývania však zatiaľ stále neexistuje. Do „lízingu nehnuteľností v malom“ sa spoločnosti nehrnú. Nevidia dôvod. Vzhľadom na možný zisk túto oblasť považujú za príliš komplikovanú a rizikovú. A nie sú si isté ani úspechom v prípade, že by sa do takýchto obchodov pustili. Odrádza ich viacero faktorov. Po desaťročiach, keď ľudia bývali v nájomných bytoch, pred pár rokmi dostali príležitosť odkúpiť si ich do súkromného vlastníctva, čo vo veľkom meradle využili. Ľudia zatiaľ ani nemajú motiváciu bývať v prenajatom byte. Dostupné sú hypotéky, ktoré im umožnia stať sa majiteľom svojho bývania hneď. Na Slovensku je silný fenomén vlastníctva. Radšej si človek vezme hypotéku na byt s vedomím, že mu patrí.

Lízingové spoločnosti nevidia v súčasnosti šancu ani v nájomnom bývaní. Teda bez toho, aby sa nájomca stal aj majiteľom – čosi ako operatívny lízing pri autách. V mnohých krajinách ľudia bývajú tam, kde majú prácu. Na Slovensku sú ľudia zameraní prevažne na to, čo vlastní, nezamýšľajú sa nad tým, že si na dočasné vyriešenie bývania môžu niečo prenajať- ľudia chcú mať istotu bývania a tú pre nich predstavuje vlastná nehnuteľnosť. Ďalšou prekážkou pre lízingové spoločnosti je zložitosť finančného prenájmu bytových domov. Namiesto jedného alebo niekoľkých nájomcov v administratívnej či výrobnjej budove by ich partnermi boli desiatky klientov. Nehnuteľnosť by zostávala až do konca trvania zmluvného vzťahu ich majetkom. O ten by sa museli starať. S veľkým počtom nájomcov sú spojené vyššie výdavky a to nielen transakčné náklady. Vlastníkom nehnuteľnosti je lízingová spoločnosť, no ak by nájomca neplatil, ťažko ho hneď vystáhnovať. V prípade problémov by bolo riziko, že k peniazom sa spoločnosť nedostane ihneď. Na druhej strane hypotéka je jednoduchší spôsob, ako získať bývanie. Je to tiež atraktívnejšie nielen pre klienta, ale aj pre banku, ktorá nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti.

Lízingom nehnuteľností sa mnohé spoločnosti zaoberajú zatiaľ len ako partneri materských bánk. V nich majú na starosti takéto obchody oddelenia projektového financovania. Lízing bývania môže byť zaujímavý v budúcnosti, nakoľko dnes je málokto subjekt ochotný zaviazat' sa, že bude v prenájme 12 rokov, čo je minimálna doba financovania. Taktiež môžeme predpokladať, že nasledujúce generácie budú viac cestovať a zrejme nebudú až také viazané na vlastníctvo nehnuteľnosti. Potom bude mať lízing bývania väčší zmysel.

Lízing bývania je rozvinutý napríklad v Rakúsku či Taliansku. Bankový dom kúpi pozemok, na ktorom postaví objekt a lízingovou formou prenajíma bytové priestory. Úspešne to takto funguje aj v Maďarsku.

### 6.3 Predhypotekárne financovanie

Výstavbu bytov je možné finančne pokryť prostredníctvom súkromných zdrojov finančných inštitúcií formou investičného úveru na výstavbu bytov do vlastníctva (v bankách všeobecne nazývaných ako „predhypotekárny úver“) a s jeho následnou kombináciou hypotekárnych úverov pre občanov.

Predhypotekárny úver banka poskytuje klientom na presne vymedzený účel – ide o špeciálny druh komerčného úveru, ktorý sa poskytuje pre právnické osoby a slúži na vybudovanie bytového domu do osobného vlastníctva v prípade, ak nie je možné poskytnúť priamo úver hypotekárny. Prostredníctvom takéhoto investičného úveru sa vybuduje nehnuteľnosť do takého štádia, aby rozostavanou nehnuteľnosťou mohol byť zabezpečený následne poskytnutý hypotekárny úver pre občana. Výška úveru závisí od hodnoty predmetu zabezpečenia úveru. Je možné ním prefinancovať jednak projektové a prieskumné práce a zároveň tiež zemné práce a základy. Investorská spoločnosť spláca iba úroky a istina sa

## Vedecký časopis

splatí z následne poskytnutých hypotekárnych úverov a z vlastných zdrojov budúcich vlastníkov bytov. Spojenie „predhypotekárneho“ a hypotekárneho úveru sa využíva najmä pri výstavbe bytových domov. Lehota splatnosti je maximálne 5 rokov, resp. do 12 mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, pričom platí lehota, ktorá uplynie skôr. Výhodou je, že predmetom zabezpečenia môže byť aj úverovaná nehnuteľnosť, na ktorej nesmie viaznuť žiadne iné záložné právo v prospech inej banky. Základným predpokladom na posúdenie úveru sú finančné výkazy developerskej spoločnosti, podnikateľský zámer, ocenenie nehnuteľností a zmluvy o budúcej hypoúverovej zmluve vo výške 50 % z istiny úveru. Riziká spojené s poskytnutím takéhoto typu úveru spočívajú predovšetkým

- v tom, že zmluvy o budúcej zmluve s budúcimi vlastníkami bytov nie sú zabezpečením návratnosti úveru v takej miere ako preukázanie tvorby vlastných zdrojov z činnosti pri iných komerčných úveroch
- úrokové sadzby podliehajú zmenám.

#### 6.4 Hypotekárne financovanie

Hypotekárne bankovníctvo predstavuje špecifickú oblasť bankovníctva, zameranú na financovanie investícií a nehnuteľností. Jeho špecifické postavenie a úprava sú podmienené potrebou znížiť mieru rizika účastníkov tohto vzťahu vzhľadom na dlhodobý charakter operácií, podmieňuje ho aj špecifická forma prepojenia peňažného, úverového a kapitálového trhu s trhom nehnuteľností.

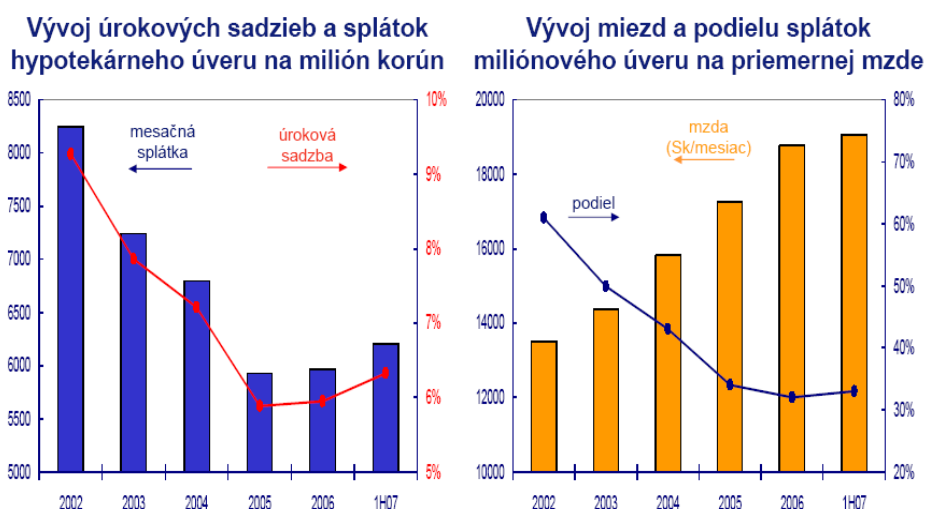
Poskytovanie hypotekárnych úverov na Slovensku bolo upravené **novelou** Zákona o bankách č.21/1992 Zb. **zákonom č. 58/1996 Z.z.**, ktorý bol schválený 31.1.1996 s účinnosťou od 1. marca 1996. Zákon o bankách vymedzuje použitie hypotekárneho úveru výlučne na oblasť *získania alebo opravy nehnuteľnosti - rodinného domu do osobného vlastníctva, na výstavbu, modernizáciu alebo rekonštrukciu, na kúpu pozemku, resp. vysporiadanie dedičských a spoluvlastníckych vzťahov a pod.* Hypotekárne úvery je možné využiť aj na podnikateľské účely ako je výstavba podnikateľských priestorov, nájomných a administratívnych budov, resp. zakúpenie pozemku. Dôsledkom toho, že hypotekárne úvery boli čiastočne legislatívne upravené až novelou zákona v marci 1996 je, že hypotekárny úver nebol na Slovensku v žiadnej forme poskytnutý od roku 1948

Vo svete sú najčastejšie využívanými úvermi na nákup alebo výstavbu bytu na údržbu alebo modernizáciu, splatenie skôr poskytnutého úveru použitého na nehnuteľnosť a na vysporiadanie spoluvlastníctva. Umožňujú získať peniaze bez dlhodobého sporenia. Klient hypotekárnej banky ručí za poskytnutý úver hodnotou svojej nehnuteľností. Hypotekárne úvery sú úvery dlhodobé, doba ich splatnosti predstavuje 4 až 30 rokov, čo umožňuje rozložiť finančné zaťaženie pri splácaní úveru na dlhšie časové obdobie. Banka však obmedzuje poskytovanie dlhobnejších hypotekárnych úverov pre starších klientov časom ich odchodu do dôchodku, keď sa už nepredpokladá, že budú schopní pravidelne splácať periodické mesačné splátky. Poskytnutie hypotekárneho úveru nie je viazané na to, či klient pravidelne sporí peniaze v bankovej inštitúcii. Dôvodov, prečo sú hypotéky stále žiadaným finančným produktom na trhu, je hneď niekoľko. Predstavujú rýchly zdroj získania dlhodobých finančných prostriedkov, úrokové sadzby v posledných rokoch výrazne klesli, na zábezpeku sú akceptované aj rozostavané nehnuteľnosti, pri žiadosti o úver sa už nemusí spisovať notárska zápisnica, čím sú znížené náklady už na začiatku úverového vzťahu. Bankové inštitúcie v súčasnosti ponúkajú rôzne možnosti úrokovej sadzby, z ktorých si klient môže vybrať:

- *pohyblivú* – variabilnú úrokovú sadzbu, ktorá je zaujímavá hlavne preto, že je o niečo nižšia ako fixná
- *pevnú* - fixnú na 1, 3, 4, 5, 10, 15 a 20 rokov (nie všetky banky ponúkajú všetky možnosti) – pri tomto type úrokovej sadzby má klient istotu, že počas stanoveného obdobia fixácie sa úroková sadzba nebude meniť.

Fixné úročenie predstavuje výhodu pre banku v prípade očakávaného znižovania úrokových sadziieb. Variabilné úročenie predstavuje výhodu pre banku v opačnom prípade, teda pri očakávaní zvýšenia úrokových sadziieb. Postoje dlžníka sú opačné. Pre klienta je fixné úročenie výhodou v prípade, ak banky zvýšia úrokové sadzby. Prevládajúcou formou realizácie hypotekárnych úverov je fixné úročenie spojené s anuitnými splátkami, čo znamená, že v splátke je zahrnutý súčasne úrok i úmor úveru (splátka istiny), pričom celková splátka je stále v rovnakej výške.

Výhodou je, že hypotekárny úver je možné už zabezpečiť aj rozostavanou stavbou, ktorá je predmetom požadovaného úveru. Po predložení listu vlastníctva (na ktorom je uvedená rozostavaná stavba a pozemok) klientom banke, na ktorom sa rozostavaná stavba nachádza, bankou akceptovaný znalec nehnuteľnosť ocení (do úvahy sa berie jej budúca likvidná hodnota). V takomto prípade je čerpanie úveru postupné – prostredníctvom tranží. Po dočerpaní tranží sa úver začína splácať.



Zdroj: NBS, finančné ústavy, MF SR

## 6.5 Americká hypotéka

Relatívne novým produktom na úverovom trhu je tzv. *americká hypotéka*, ktorá však nie je hypotekárny úver na bývanie, ako by sa mohlo zdať z jej názvu. Je to v skutočnosti bezúčelový spotrebný úver, pri ktorom nie je potrebné preukazovať jeho účel použitia. S hypotékou má spoločné iba to, že obe sú zaručené nehnuteľnosťou. Na rozdiel od klasickej hypotéky, ktorú môže záujemca zo zákona využiť iba na bývanie, z tej americkej môže zaplatiť, čo len chce. Okrem nehnuteľnosti žiadateľ o takýto druh financovania nepotrebuje žiadne ďalšie zabezpečenie ani ručiteľa a to dokonca ani v prípade, ak je žiadateľ o úver slobodný. Na získanie úveru mu stačí doklad o príjme a doklady k nehnuteľnosti. Nie je potrebná notárska zápisnica a podpisovanie zmeniek. Pri americkej hypotéke banka získa do zálohy nehnuteľnosť, preto peniaze požičia lacnejšie, ako keby splatenie požičaných peňazí

zabezpečoval napríklad ručiteľ. Výhodou americkej hypotéky je možnosť dlhodobého splácania a niekoľkonásobne vyššia suma ako pri spotrebnom úvere, ktorú je možné si požičať. Nevýhodou sú vyššie náklady súvisiace so získaním úveru. Na rozdiel od bežného spotrebného úveru zabezpečeného blankozmenkou sú s úvermi zabezpečenými nehnuteľnosťou spojené ešte ďalšie náklady, ktoré sú spojené napr. s ocenením bytu, poplatky katastrálnemu úradu pri zápise záložného práva ako aj náklady v súvislosti so založením nehnuteľnosti v prospech banky. Ak žiadateľ môže banke podložiť dokladmi väčšinu peňazí, ktoré si chce požičať, je americká hypotéka zbytočne drahá. V tom prípade je ekonomickejšie využiť spotrebný účelový úver. Niektoré banky navyše ponúkajú *špeciálny účelový úver založený nehnuteľnosťou*, ktorý je lacnejší ako americká hypotéka.

## 6.6 Stavebné sporenie

V posledných rokoch dochádza k posilneniu tohto druhu financovania. Stavebné sporenie predstavuje formu sporenia, ktorú podporuje štát formou štátnej podpory (prémie k stavebnému sporeniu). Cieľom stavebného sporenia je získať stavebný úver, ktorý možno využiť na kúpu bytu alebo domu, stavbu či modernizáciu bytu alebo domu, kúpu stavebného pozemku, obstaranie a prestavbu nebytových priestorov na byt a pod. Nárok na tento úver vzniká vtedy, ak sporiteľ systematicky a dostatočne dlhú dobu ukladá svoje peniaze na účet stavebného sporenia. Povinná doba sporenia oprávňujúca klienta k získaniu výhodného stavebného úveru je závislá od druhu produktu stavebného sporenia a najčastejšie predstavuje 6 rokov. *Maximálna výška štátnej prémie na jedného sporiteľa na rok 2008 je stanovená na 12,5 % z ročného vkladu, najviac v sume 2 000 Sk, pričom pre získanie jej maximálnej výšky je potrebné vložiť v r. 2008 na účet stavebného sporenia 16 000 Sk.*

Stavebné sporenie predstavuje mnoho variantov – či už z hľadiska dĺžky splatnosti, výšky úrokovej sadzby úveru, alebo požiadavky minimálnej nasporenej sumy. To všetko si klient môže zväčša zvoliť sám, podľa jeho situácie a možností. Špecifická forma úveru je *mediúver*, o ktorý môže stavebný sporiteľ požiadať skôr, ako mu vznikne nárok na pridelenie cieľovej sumy, pričom svoje špecifiká majú aj sporiteľňami ponúkané tzv. „akciové mediúvery“.

## 6.7 Iné formy financovania

Uvedené formy financovania sú využívané predovšetkým pri rekonštrukciách nehnuteľností a sú určené tak fyzickým ako aj právnickým osobám.

**Kontokorentný úver** poskytuje banka na kontokorentnom účte, ktorý je osobitným typom bežného účtu. Osobitným v tom zmysle, že saldo na ňom môže prejsť do debetu, to znamená, že je to forma úveru, pri ktorom banka povolí klientovi záporný stav na účte. Nevýhodou však je, že kontokorentný úver býva drahší, než účelové úvery. Dôvodom toho je skutočnosť, že banka musí vo svojich zdrojoch rezervovať prostriedky zodpovedajúce dohodnutému objemu úverového rámca.

Okrem spotrebných úverov sú dostupné aj iné produkty určených napr. na nákup stavebného materiálu t.j. financovanie nákupov na dlh. Jedným z týchto produktov je **kreditná karta**. Klient pri nákupe tovaru touto kartou čerpá stále znovu obnovovaný - tzv. **revolvingový úver**, ktorý je vlastne akousi modifikáciou kontokorentného účtu. Každou splátkou zákazník znižuje dlh a zároveň si otvára dvere na jeho opätovné čerpanie až do vopred stanoveného limitu, to znamená, že je to druh úveru, ktorý sa stále dopĺňa na určitú pôvodnú sumu. To však môže zväzdať k stálemu nakupovaniu na úver a tým (vd'aka úrokom) aj k citeľnému predraženiu kupovaného tovaru.

## 7. Úrokové miery

Úrokové miery predstavujú ďalší dôležitý determinant pri rozvoji stavebníctva. V praxi sú to pozorne sledované ekonomické veličiny. Pôsobia na rozhodovanie ekonomických subjektov v akom rozsahu sporiť či investovať. Ekonomické subjekty sa pri svojom rozhodovaní neradiaria len menovitou či nominálnou mierou úroku, t. j. úrokovou mierou vyjadrenou v percentách, ale prihliadajú taktiež ku zmenám cenovej hladiny, resp. ku zmenám kúpnej sily dočasne uvoľnenej peňažnej čiastky, ktorú sporia, resp. úveru. Uvažujú s reálnou úrokovou mierou, ktorá zohľadňuje mieru inflácie. Reálna úroková miera odráža náklady a výnosy pôžičiek, dlhov a úverov presnejšie než nominálna. Významný peňažný teoretik, americký ekonóm Irving FISHER (1867-1947) formuloval závislosť nominálnej a reálnej úrokovej miery takto: nominálna úroková miera in sa rovná reálnej úrokovej miere „*ir*“ plus očakávanej miere inflácie „*pe*“. Z uvedeného vyplýva, že reálna úroková miera je nominálna úroková miera po odčítaní miery očakávanej inflácie.

Úroková miera je v praxi diferencovaná podľa rôznych kritérií. Spravidla existujú rozdiely medzi úrokovými mierami toho istého typu úverov v jednotlivých krajinách. Rozdiely sú obvykle aj medzi vnútornou úrokovou mierou pre úvery v domácej ekonomike a pre úvery do zahraničia alebo zo zahraničia. Ďalšie rozdiely vyplývajú z rozdielov v dobe splatnosti úverov. Všeobecne platí, že pri dlhšej splatnosti úveru z sa platí vyšší úrok než z krátkodobého. Dôvodom je, že veriteľ si do ceny pôžičky započítava vyššie riziko splácania svojej pôžičky, dlhodobé zníženie svojej likvidity. Zdroje dlhodobých úverov sú z dlhodobých úspor, za ktoré sa platia vyššie úrokové sadzby – sú to zdroje tzv. konsolidované, dlhodobo použiteľné k financovaniu investícií. Na druhej strane však odborníci argumentujú aj za nižšiu úrokovú mieru z dlhodobého úveru, nakoľko sú nižšie nároky na správu úveru, ktorá je po dlhom období stereotypná, nemenná; vernosť úverového vzťahu ku klientom a pod..

Úroková miera z úverov spravidla býva rozlišovaná aj podľa vývojových prognóz daného odvetvia, podľa kvality úverovaného objektu a subjektu. V praxi sa používa rozlíšenie úroku na tzv. „*hrubý*“ a „*čistý*“ úrok. Hrubý úrok zahŕňa náklady spojené so získavaním úspor, riziko, správne náklady a zisk. Čistý úrok obsahuje len čistý zisk po odčítaní nákladov od hrubého úroku.

V nadväznosti na predchádzajúcu podkapitolu „Nové finančné nástroje“ musíme konštatovať, že aj v oblasti úrokových sadzieb na Slovensku dochádza k výrazným zmenám. Napriek tomu, že inflácia sa v roku 1998 pohybovala pod úrovňou 6%, úrokové sadzby prekročovali úroveň 20%. O stabilizácii peňažného trhu svedčí aj zavedenie 12-mesačného BRIBORU, ktorého úroveň bola na konci októbra 2001 prakticky na rovnakej úrovni ako 1- a 6- mesačný BRIBOR. V októbri 1998 existoval len 6-mesačný BRIBOR, ktorého hodnota vtedy predstavovala 28,5%. Prudký pokles úrokov na medzibankovom trhu sa v priebehu roku 2000 prejavilo aj na znížení úrokových sadzieb z novoposkytnutých úverov. Kým priemerná úroková sadzba z čerpaných úverov dosiahla v októbri 1998 podľa údajov NBS 23,5 %, v septembri 2001 to bolo už len 9,1%. Takýto výrazný pokles úrokových sadzieb znamenal podstatné zníženie finančných nákladov podnikateľov. Tí mohli s krátkym časovým oneskorením takto usporené zdroje investovať a tým podporiť ekonomický rast a vytvárať nové pracovné miesta. Výrazná zmena tým nastala aj pri úrokových sadzbách úverov na bývanie. Kým do roku 2000 sa úrokové sadzby pohybovali cca okolo 15% p.a. na hypotekárne úvery občanom a cca 19% - 23 % p.a. na investičné a hypotekárne úvery pre právnické osoby, v súčasnosti sú úrokové sadzby v priemere 6% - 11% p.a. pre všetky skupiny žiadateľov. Výnimku tvoria stavebné úvery od stavebných sporiteľní, kde úrokové sadzby začínajú na úrovni 2,99 % p.a. v závislosti od typu produktu a doby splatnosti



požadovaného úveru a „úvery“ na platobných a kreditných kartách, kde úroková sadzba týchto pohotovostných prostriedkov je na úrovni cca 15% p.a. (v závislosti od typu platobnej resp. kreditnej karty a bonity klienta). Prehľad úrokových sadzieb je v tabuľke 2.

Tab. 2 Dolné úrokové sadzby úverov na bývanie<sup>2</sup>

Druh úveru	Úroková sadzba v rokoch 1998 - 2000	Úroková sadzba v roku 2008 v % p.a.	Finančný ústav (banka alebo stavebná sporiteľňa)
spotrebný	Účelový	od 5,25	banka
	bezúčelový	od 9,45	banka
úver na bývanie zabezpečený nehnuteľnosťou		od 5,29	banka
hypotekárny		od 4,5	banka
americká hypotéka		od 5,1	banka
stavebný úver		od 2,9	Stavebná sporiteľňa
mediúver		od 5,99	Stavebná sporiteľňa

Zdroj: internetové stránky bánk a stavebných sporiteľní

## 8. Optimálne nastavenie verejných zdrojov financovania

### 8.1 Lacnejšie štátne úvery

Financovanie kúpy bytu alebo výstavby bytu resp. rodinného domu je v súčasnosti možné z viacerých zdrojov. Najvýhodnejšou formou sú predovšetkým úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania („ďalej ŠFRB“). Od roku 2000 sa tieto úvery ešte viac zvýhodnili a to jednak z hľadiska poklesu úrokovej sadzby na viaceré účely ako aj rozšírenie žiadateľov o úver v prípade výstavby nájomných bytov. Napr.: *zvýšila sa hranica príjmu žiadateľov* o úver z 2,5% násobku životného minima na 3 – 5 násobku životného minima; *úroková sadzba* napr. na úvery na výstavbu nájomných bytov postupne *klesala* a z pôvodných 6% p.a. a v súčasnosti je len 1% p.a. Na druhej strane tieto finančné prostriedky sú obmedzené a nenárokovateľné. Pravidlá sú definované Zákonom č. 607/2003 o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení. Ďalšou pozitívnou zmenou je, že príjemcom štátneho úveru od 1. januára 2005 môže byť aj nezisková organizácia zriadená podľa zákona č. 213/1997 Z.z., ktorá je zriadená výlučne na zabezpečenie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu. Pravidlá pre poskytovanie určuje zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania a jeho vykonávacie predpisy.

Zmeny zákona o ŠFRB platné od januára 2008 spájajú účel výstavby bytov v bytových domoch a rodinných domoch, nakoľko ide o zhodnú formu obstarávania nového bývania. Vzhľadom na rastúci záujem o efektívnejšie využívanie pripraveného územia alebo územia v existujúcej zástavbe novela umožňuje podporiť aj získanie bytov v polyfunkčných domoch. Ide o domy s prevažujúcou funkciou bývania, v ktorých sú aspoň štyri bytové jednotky.

Negatívom pri tomto type financovania je skutočnosť, že dve štátne inštitúcie, ktoré súbežne poskytujú zdroje na bývanie nemajú zjednotenú legislatívu. Jedna z nich – ŠFRB - považuje za vlastné zdroje len zdroje zo stavebných sporiteľní a druhá – MV a RR SR - za vlastné zdroje považuje aj zdroje z komerčných bánk, fondu opráv a stavebných sporiteľní, čo je z hľadiska kombinácie zdrojov optimálne. Zosúladením predpisov by to bolo určite pre žiadateľa jednoduchšie a prehľadnejšie.

<sup>2</sup> Úrokové sadzby k 31.1.2008

## 8.2 Záručné a úverové programy SZRB

Situácia sa zmenila aj v oblasti poskytovania štátnych záruk za úvery, ktoré sú poskytované predovšetkým za úvery na obnovu bytového fondu v prípade, ak poskytovateľom úveru je komerčná a to až do 100%-nej výšky istiny úveru. Nepochybne to prispelo a ďalej prispieva k zvýšeniu obnovených bytových domov na Slovensku. Poskytovateľom uvedených bankových záruk je Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., ktorej každoročne zo štátneho rozpočtu je vyčlenená finančná čiastka na ich poskytnutie. SZRB Rozvoj výstavby bytového sektoru je podporované uvedenou bankou aj prostredníctvom bankových záruk na úvery na výstavbu nájomných bytov, ktoré poskytuje komunálnym subjektom Štátny fond rozvoja bývania. Novým programom v portfóliu tejto banky sa stali aj úverové možnosti, ktoré sú poskytované zo zdrojov Európskej banky pre obnovu a rozvoj za výhodných podmienok. K zatraktívneniu programov – či už záručných alebo úverových – nesporne prispeli aj pozitívne zmeny v poplatkovej politike.

## 8.3 Subvencie

Prostredníctvom tejto oblasti môže štát významnou mierou podporovať bytovú výstavbu a rozvoj bývania ako celku. Tento druh podpory sa poskytuje fyzickým i právnickým osobám, pre potreby získania bytov nájomných, alebo bytov do vlastníctva, kedy kritériom pre ich udelenie na spomínanú podporu je príjmová situácia a majetkové pomery žiadateľa. Znamená to, že tieto druhy podpory sa poskytujú v prevažnej väčšine v závislosti na sociálnej "odkázanosti" žiadateľa.

V Slovenskej republike v oblasti subvenčnej politiky zameranej na podporu rozvoja bývania poskytuje štát subvencie tak na výstavbu bytov, ako aj na užívanie bytov. V súčasnosti poskytované subvencie sú spojené so systémom hypotekárnych úverov, systémom štátnej podpory rozvoja bývania (výstavba nájomných bytov a výstavba technickej infraštruktúry), so systémom stavebného sporenia a obnovou bytového fondu. Pozitívnym momentom zo strany štátu od roku 2005 je, že subvencie na výstavbu nájomných bytov môžu byť poskytnuté aj neziskovým bytovým organizáciám. Pravidlá pre poskytovanie dotácií na jednotlivé účely stanovujú Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR. Legislatívna podpora vytvorenia nových typov spoločností

Neziskový sektor sa na Slovensku legislatívne dotvoril až v roku 1997. Od zmeny spoločenských pomerov v roku 1989 prekonal množstvo zmien a stal sa súčasťou spoločenského života. Od svojho znovuzrodenia v roku 1989 vytvára široký priestor pre občianske iniciatívy verejného či vzájomne prospešného charakteru.

Činnosť neziskových organizácií na podmienky Slovenskej republiky upravuje zákon č. 213/1997 Z.z. z 2. júla 1997 o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v platnom znení.

**Nezisková organizácia je právnická osoba**, ktorá poskytuje všeobecne prospešné služby za vopred určených a pre všetkých používateľov rovnakých podmienok a ktorej zisk sa nesmie použiť v prospech zakladateľov, členov orgánov ani jej zamestnancov, ale sa musí použiť v celom rozsahu na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb, medzi ktoré patrí aj **zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu.**

Jednu z možností, ako realizovať bytovú výstavbu či už nájomného charakteru alebo predajom bytov do vlastníctva je možné vidieť vo vytvorení neziskovej bytovej organizácie. Podstatná výhoda spočíva v tom, že je v súčasnosti jedinou formou spoločnosti, ktorá okrem miest a obcí môže byť žiadateľom tak o nenávratné dotácie štátu na rozvoj bývania ako aj

**Tab. 3 Prehľad možností získania štátnych dotácií na byty v závislosti od právnej formy žiadateľa**

Žiadateľ	Dotácie na výstavbu nájomných bytov	Dotácie na výstavbu technickej vybavenosti	Úver zo ŠFRB na výstavbu bytových domov	Úver od finančnej inštitúcie
Obec resp. mestská časť	áno	áno	áno	áno
nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu	áno	áno	áno	áno
Akciová spoločnosť, spoločnosť s ručením obmedzeným	nie	nie	nie	áno

úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR. Návrh to dokumentuje tabuľka 3, v ktorej je analyzovaná dostupnosť štátnych prostriedkov z hľadiska jednotlivých typov spoločností.

Základným princípom financovania

neziskového sektora

je jeho viaczdrojovosť. Jeho podstata spočíva vo využívaní viacerých zdrojov príjmov v neziskovej organizácii, a to s cieľom zabezpečiť si vlastnú nezávislosť od jedného finančného zdroja, ako aj vyhnúť sa negatívnym dôsledkom pri jeho neočakávanom zlyhaní. Ako príklad môžu slúžiť neziskové organizácie najmä sociálneho charakteru, ktoré boli nielen v minulosti, ale sú aj v súčasnosti financované najmä zo strany verejného sektora (štátna správa, samospráva). V prípade systémovej zmeny verejného financovania neziskového sektora potom takýmto organizáciám môže hroziť reálny zánik z dôvodu neexistencie alternatívnych finančných zdrojov.

Na Slovensku vznik neziskových organizácií umožnil zákon č. 213/1997 Z.z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v platnom znení. Zákon definuje *neziskovú organizáciu ako právnickú osobu, ktorá poskytuje všeobecne prospešné služby za vopred určených a pre všetkých používateľov rovnakých podmienok a ktorej zisk sa nesmie použiť v prospech zakladateľov, členov orgánov ani jej zamestnancov, ale sa musí použiť v celom rozsahu na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb*. Negatívny moment uvedeného zákona vidíme však v tom, že „*príjmy z činnosti neziskovej organizácie podliehajú daňovým povinnostiam podľa platných daňových zákonov*“. Nakoľko je to špeciálny druh organizácií, je nevyhnutné, aby k zdaňovaniu ich činnosti sa pristupovalo diferencovane. Podľa platnej legislatívy, dosiahnutý zisk takejto organizácie vo výške 300 tis. Sk nie je zdaňovaný, čo je však pre efektívne fungovanie neziskovej bytovej organizácie len symbolická hodnota.

Od roku 2004 bola upravená aj legislatíva Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania SR. Z nej vyplýva, že o *dotácie na obstarávanie nájomných bytov a dotácie na prípravu územia a výstavbu technickej vybavenosti* môže v zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 23. decembra 2004 č. V-1/2004, o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania požiadať aj nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, ktorej jedným zo zakladateľov je obec, pričom peňažný alebo nepeňažný vklad obce je najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie, alebo nezaťažený majetok je v hodnote presahujúcej 1,5-násobok požadovanej dotácie a jej hospodársky výsledok za rok predchádzajúci roku podania žiadosti o poskytnutie dotácie bol kladný.

Zmena v zákone č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, v znení zákona č. 536/2004 Z. z. umožnila (v § 8) poskytnúť úverové prostriedky na výstavbu nájomného bytu v bytovom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru aj žiadateľovi, ktorým je nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečenie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu.

Uvedené pozitívne legislatívne zmeny významne ovplyvnili ekonomické fungovanie neziskových bytových organizácií, nakoľko im sprístupnili nielen „lacné“ úverové prostriedky poskytované štátom, ale aj možnosť získania nenávratných dotácií na rozvoj nájomného sektoru. Absencia nájomných bytov na Slovensku spôsobuje problémy hlavne mladým rodinám, nakoľko nájomný sektor na Slovensku dosahuje v súčasnosti svoje historické minimum. Výsledky zo sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2001 potvrdzujú, že z celkového počtu trvalo obývaných bytov predstavovali byty v nájme 8,1 %, čo k dnešnému dátumu je len cca 2%. Najvyšší podiel majú obce, čo však vzhľadom na celkový bytový fond tvorí iba zanedbateľných 1,98 %, pričom vyriešiť problémy bývania nízkoprijmových skupín obyvateľstva môžu obce len veľmi obmedzene. Na druhej strane však od roku 2001 dochádza k ďalšiemu prevodu obecných bytov a len pomaly sa začína s výstavbou nových obecných nájomných bytov a to aj napriek vysokému dopytu.

## 9. Strategické programy rozvoja obcí a miest a územné plány

Mestá a obce pôsobia na Slovensku na princípoch samosprávy. Ich postavenie upravuje Ústava Slovenskej republiky a Zákon SNR č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. V týchto základných dokumentoch je zakotvené nielen právo, ale aj povinnosť miest a obcí zabezpečovať rozvoj územia. Vstupom Slovenska od EÚ dochádza k rôznym systémovým zmenám v riadení rozvoja územia. Do popredia sa stále viac dostáva municipálna politika a samospráva nesie stále väčšiu zodpovednosť za zabezpečenie kvality života svojich obyvateľov. Základom pre usmerňovanie aktivít samosprávy smerujúcich k rozvoju je strategické plánovanie. Takýmto strategickým plánom, ktorý možno považovať za jeden z nástrojov municipálnej politiky, ale aj za spôsob jej uskutočňovania, je aj Program sociálno-ekonomického rozvoja. Je to strednodobý strategický dokument, ktorý rieši rozvoj mesta alebo obce v súlade s jej špecifikami ako aj požiadavkami modernej spoločnosti, vyjadruje spoločnú víziu rozvoja mesta alebo obce založenú na výsledkoch strategického plánovania a zároveň významne prispieva k zvýšeniu prosperity územia. Program sociálno-ekonomického rozvoja miest a obcí vytvára základ pre čerpanie prostriedkov z pred vstupových a po vstupových fondov EÚ a iných mimorozpočtových finančných prostriedkov – grantov, ktoré budú použité na financovanie realizácie rozvojových programov a zároveň základ pre usmerňovanie aktivít miestnej samosprávy tak, a tým k zlepšeniu kvality života obyvateľov v jej území, pričom kladie dôraz na plnenie základných funkcií obce.

Legislatívne vymedzenie programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja ako základného programového dokumentu na lokálnej úrovni pochádza už z roku 2001 [1], keď bol prijatý zákon o podpore regionálneho rozvoja. Program rozvoja obce je jedným z dôležitých podkladov pre posúdenie žiadosti o finančné prostriedky zo štrukturálnych fondov EÚ. Konkretizovanie programu rozvoja znamená pre obec aj ďalšie pozitíva ako napr. jasné stanovenie priorít namiesto nekoordinovaných rozhodnutí umožní realizovať dlhodobý rozvoj a koncentrovať zdroje – finančné i ľudské – na podstatné projekty. Obce takto môžu získať väčšiu dôveryhodnosť aj u potenciálnych investorov, ktorí sa pri svojich lokalizačných rozhodnutiach orientujú podľa stability rozvojovej politiky a ponuky konkrétnych investičných príležitostí obsiahnutých v rozvojových dokumentoch obcí. Program rozvoja obce je založený na báze strategického plánovania známeho z podnikovej sféry. V krajinách s

## Vedecký časopis

dlhšie fungujúcou demokraciou a trhovým prostredím sa strategické plánovanie stalo stabilným základom plánovacích aktivít na lokálnej úrovni. U nás sa prvé pokusy uskutočnili v priebehu 90. rokov v rámci niekoľkých pilotných projektov, pričom sa vychádzalo zo zahraničného know-how. Obce pre usmerňovanie svojho rozvoja dosiaľ používali nástroje územného plánovania. Nie všetky problémy však možno riešiť vymedzením plochy alebo stanovením podmienok pre výstavbu. Život obce či mesta tvoria aj mnohé „nefyzické“ fenomény, ktoré tradičné územné plány nemôžu zachytiť. Napriek istému dôrazu na ekonomické a sociálne aspekty by program rozvoja mal byť komplexným dokumentom a poskytovať celkový pohľad na rozvoj obce. Keďže doterajšie skúsenosti s novým systémom plánovania boli minimálne, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja vydalo v roku 2004 metodickú príručku s odporúčaniami týkajúcimi sa plánovacieho postupu a obsahu dokumentu [2].

Strategický zámer za príslušnú prioritnú rozvojovú oblasť obcí definujú globálne ciele rozvoja. Strategický zámer je následne rozpracovaný na jednotlivé ciele rozvoja, ktoré sú zabezpečované príslušnými opatreniami:

- Hospodárstvo a vedecko-technický rozvoj
- Technická infraštruktúra
- Životné prostredie
- Sociálna oblasť a zdravotníctvo
- Školstvo a šport
- Kultúra
- Cestovný ruch a public relations.

## LITERATÚRA

- [1] COPLÁK, J. :Strategické rozvojové dokumenty pre obce a mestá. ([www.financnik.sk](http://www.financnik.sk))
- [2] IVANIČKA, K.: Aplikácia ekonomických princípov "Ecocity" v rozvoji mesta Trnava a jeho bytovej výstavby. In: Lidé stavby a příroda. Sborník příspěvku. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2006, ISBN80-7204-475-3, s. 106-118
- [3] PETRÁKOVÁ, Z.: Posudzovanie rizika pri riadení investičných projektov. In: Zborník príspevkov z 1. medzinárodného vedeckého sympózia Ekonomické a riadiace procesy v stavebníctve a investičných projektoch, Bratislava 2000, Edičné stredisko STU Bratislava, ISBN 80-227-1441-0, s.125-127
- [4] Zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení