

Kristián Szekeres¹

POTENCIÁL NADSTAVBY BYTOVÝCH DOMOV NA ÚZEMÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

LIKELY VOLUME OF SUPERSTRUCTURES OF MULTI FAMILY HOUSES IN SLOVAKIA

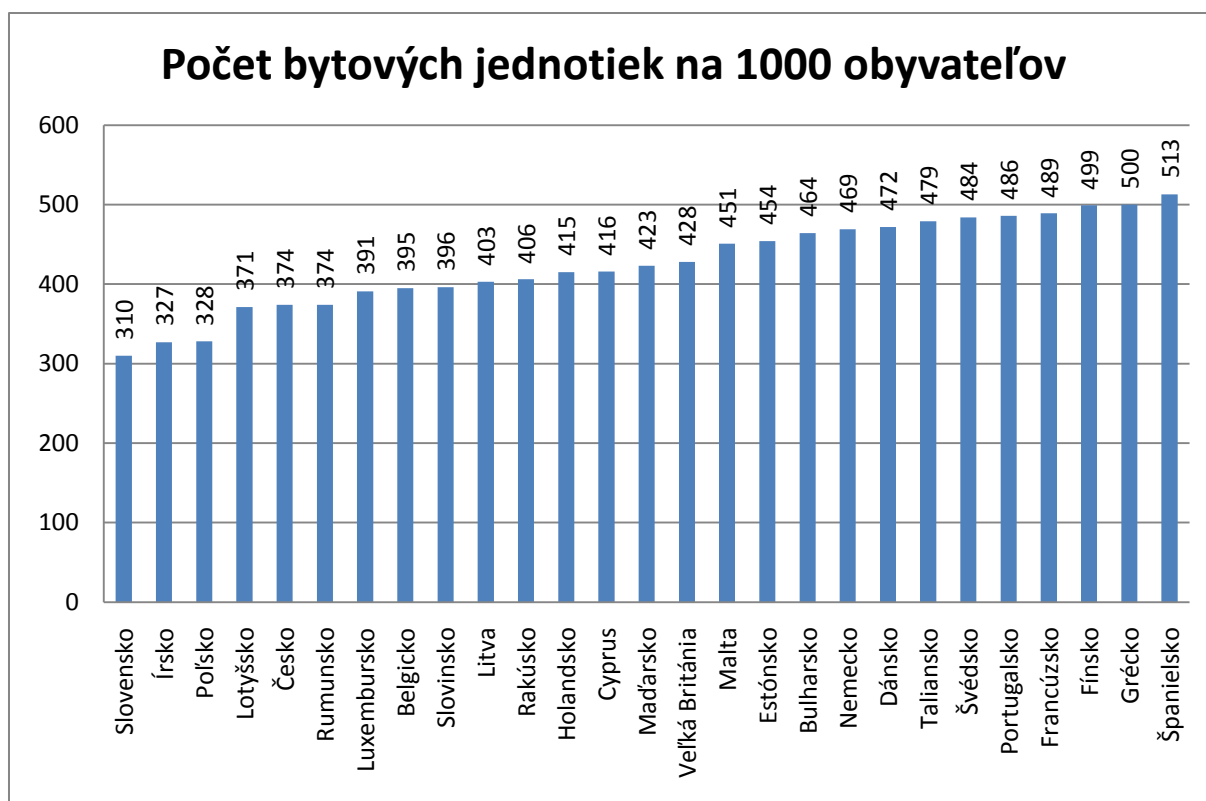
Abstract :

In the countries of the European Union with the exception of Malta, approximately 100.1 million multifamily dwelling units are situated. These dwellings count for an average of 47.5% of the total housing stock in European Union countries. At present in Slovakia and also other countries of Central and Eastern Europe, there are vast housing areas which were built after World War II. Slovakia's multifamily housing stock was privatized during the 1990s. Considering that the economy of Slovakia is not capable of replacing the existing housing fund, which is located in the multifamily houses that were built after World War II, it is necessary to place an increased emphasis on the renovation of this housing fund. The expenditures on the refurbishment of multifamily housing stock in recent decades, when compared with the demand, have been at a very low level. The main problems involving the current multifamily housing stock in Slovakia are: the need for modernization, the low level of energy efficiency, and the insufficient level of building maintenance. One of the options for creating sufficient sources for the renovation of apartment buildings is to utilize the roofs of apartment buildings as construction areas for building additional floors (over - roofing). The means acquired from the sale of the new floors after deducting the costs can be used for renovation. It is a matter of a one-time possibility, which is limited by many factors that depend on the localization and constructive technical solutions for apartment buildings.

Úvod

Na Slovensku väčšina existujúcich bytových domov dosiahla a prekročila (presiahla) svoju technickú ako aj ekonomickú životnosť. Ako z grafu číslo 3 vyplýva, v roku 2001 v rámci Európskej únie Slovensko disponovalo jedným z najnižších počtov bytových jednotiek pripadajúcich na 1000 obyvateľov. Preto je potrebné venovať veľkú pozornosť obnove a modernizácii bytového fondu, aby odpad bytových jednotiek bol minimalizovaný. Graf číslo 1 bol spracovaný na základe výsledkov dotazníkového prieskumu realizovaného holandskou konzultačnou firmou PRC International, Bouwcentrum v roku 2004 a vychádza zo štatistických údajov, ktoré poskytli jednotlivé členské štáty v rámci dotazníkového prieskumu. Aby sme sa mohli priblížiť k vyspelým krajinám Európskej únie, je potrebné zvýšiť objem ročne realizovaných bytových jednotiek. Nadstavba existujúcich stavebných objektov ponúka dobrú možnosť rozšírenia existujúceho bytového fondu.

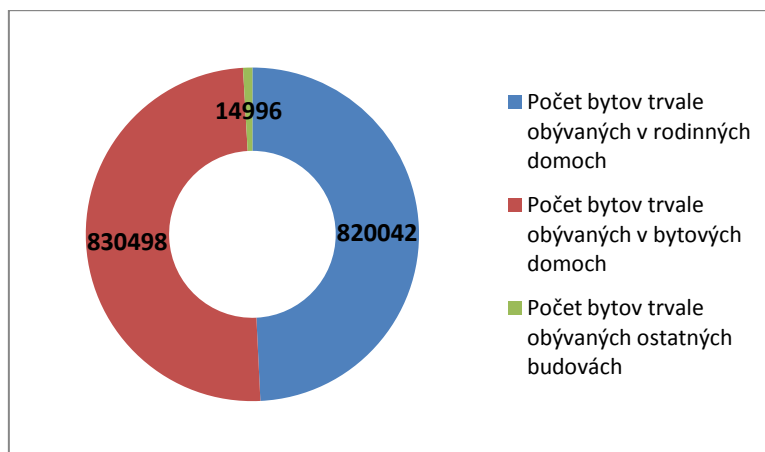
¹ Kristián Szekeres, Ing., PhD., Slovenská Technická Univerzita v Bratislave, Ústav Manažmentu, Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1, kristian.szekeres@stuba.sk



Graf 1 Počet bytových jednotiek na 1000 obyvateľov (spracované na základe (PRC INTERNATIONAL, 2005))

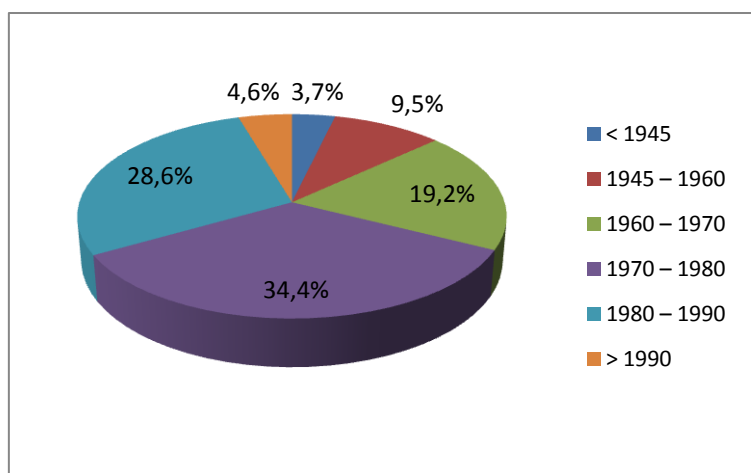
Potenciál nadstavby bytových domov

Na základe štatistických údajov, ktoré sú k dispozícii o bytovom fonde SR sme sa pokúsili



Graf 2 Počet trvale obývaných bytov umiestnených v rodinných, bytových a ostatných domoch (ŠÚ SR, Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001)

spracovať kvalifikovaný odhad maximálneho počtu bytových jednotiek, ktoré je možné vybudovať nadstavbou existujúcich bytových domov. Podľa sčítania obyvateľov, domov a bytov 2001 (ďalej Census 2001) v roku 2001 počet trvale obývaných bytových domov predstavovalo 61 855.



Graf 3 Vek bytového fondu (ŠÚSR, Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001)

V tabuľke číslo 1 uvádzame počet bytových domov, podľa obdobia výstavby a podľa počtu nadzemných podlaží. Tmavosivou farbou sme vyznačili v tabuľke oblasť, ktorá má najväčší potenciál z hľadiska možnosti nadstavby. Čím je farba tmavšia, tým je potenciál väčší. Jedná sa o bytové domy postavené v období 1946 až 1990 s počtom podlaží 1 až 5. Svetlosivou farbou sme vyznačili oblasti, ktoré majú z hľadiska nadstavby určitý potenciál. Jedná sa o bytové domy postavené v období 1946 až 1990 s počtom podlaží 6 až 8 a viac.

Tabuľka 1 Počet bytových domov, podľa obdobia výstavby a podľa počtu nadzemných podlaží (ŠÚ SR, Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001)

Počet nadzemných podlaží	1899	1900 - 1919	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1990	1991 - 1995	1996 - 1999	2000 +	Nezistené	Spolu
1	62	85	92	55	35	30	7	4	3	8	2	13	396
2	171	141	487	1 995	1 436	1 430	321	219	61	42	16	102	6421
3	102	125	539	4 752	1 984	2 049	626	436	155	94	31	85	10978
4	54	100	518	2 320	4 068	4 697	105 4	324	268	277	89	124	13893
5	8	27	255	641	1 720	1 293	410	154	155	103	23	43	4832
6 - 8	5	12	199	513	2 464	6 056	384 5	382 0	113 6	231	53	94	18428
9 - 11	2	0	10	25	530	1 460	113 9	873	260	55	16	20	4390
12 +	0	0	3	9	194	694	466	215	35	10	3	15	1644
Nezistené	24	66	62	140	128	163	70	37	11	26	5	141	873
Spolu	428	556	2165	10450	12559	17872	7938	6082	2084	846	238	637	61855

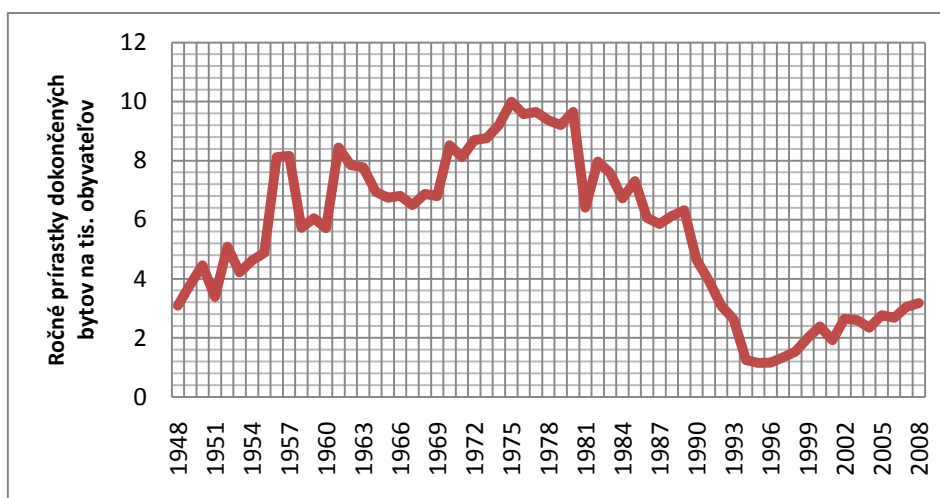
Maximálny potenciálny počet nadstaviteľných bytových domov sa pohybuje medzi 32 060 až 48 758 domov. Ak zoberieme do úvahy, že iba polovicu z potenciálnych bytových domov je možné nadstaviť, tak počet nadstaviteľných bytových domov predstavuje okolo 16 až 20 tisíc bytových domov, ktoré sú rozdelené po celom území Slovenska. Ak na každú novú nadstavbu počítame v priemere 12 nových bytových jednotiek, tak potenciálny počet bytových jednotiek, ktoré vzniknú nadstavbou existujúcich bytových domov môže predstavovať 192 až

240 tisíc nových bytových jednotiek. Ak zoberieme do úvahy, že na Slovensku v roku 2008 bolo za celý rok dokončených 17 184 bytových jednotiek (zdroj ŠÚ SR) čo je najviac od roku 1993, tak by sme výlučne lokalizovali nové bytové jednotky v nadstavbách a tak súčasný potenciál by nám stačil na nasledujúcich 10 až 14 rokov.

Ak by sme uvažovali o využití spomínaných bytových domov na účely budovania slnečných elektrární, potenciálny počet využiteľných bytových domov by predstavoval 54 363 domov.

Bytová výstavba po roku 1993

Po roku 1991 sa zásadným spôsobom zmenila prax plánovania, projektovania a realizácie výstavby nových bytových domov. Po dokončení posledných projektov hromadnej bytovej výstavby už neboli pripravené ďalšie v celomestskom merítku významné rozvojové plány. Nové bytové domy boli stavané ako individuálne projekty monolitickou konštrukciou väčšinou situované na existujúcich prielukách zastavaného územia. Nová výstavba bola financovaná od začiatku zo súkromných zdrojov, neskôr pribudli aj finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ŠFRB). Novozaložené developerske spoločnosti fungovali na trhovom princípe a snažili sa maximalizovať svoj zisk. Po roku 1990 verejnú správu opustili mnohí zdatní pracovníci pôsobiaci na oddeleniach, ktoré mali na starosti plánovanie. Tieto boli zrušené alebo reorganizované. Verejná správa mala obmedzené kapacity a skúsenosti s riadením investičnej výstavby v podmienkach „fungujúcej trhovej ekonomiky“. Spomínané faktory negatívne ovplyvnili aj kvalitu (stavebnú, urbanistickú a často aj architektonickú) aj kvantitu novej bytovej výstavby. Riaditeľka VVUPS-NOVA Zuzana Sternová na diskusnom fóre Ekonomického a sociálneho inštitútu (ESI) o obnove bytového fondu v SR, ktoré sa konalo v Bratislave v decembri 2006 uviedla, že nové byty sú na celom Slovensku v porovnaní s panelovými stavbami za obdobie ich využívania omnoho poruchovejšie. Medzi najčastejšími konštrukčnými poruchami nových bytov uviedla tepelné mosty a plesň, ako aj rozsiahle akustické nedostatky. Nejde teda o statické nedostatky, ale o veľký výskyt trhlín a zatekanie. (TASR, Petit press, 2006). Po roku 1993, ako to vidieť z grafu číslo 4 ročné prírastky bytov na tisíc obyvateľov dosiahli historicky najnižšiu hodnotu po II. svetovej vojne. Najnižšia produkcia nových bytových jednotiek bola v rokoch 1994 a 1997, kedy na 1000 obyvateľov pripadalo ročne 1,15 až 1,33 nových bytov. V tomto období boli realizované aj prvé nadstavby panelových bytových domov ako reakcia na nedostatok nových rozvojových plôch a na absenciu potrebných finančných prostriedkov na obnovu panelového bytového fondu. Bola to aj možnosť korigovať a oživiť vzhľad sídlisk HBV.

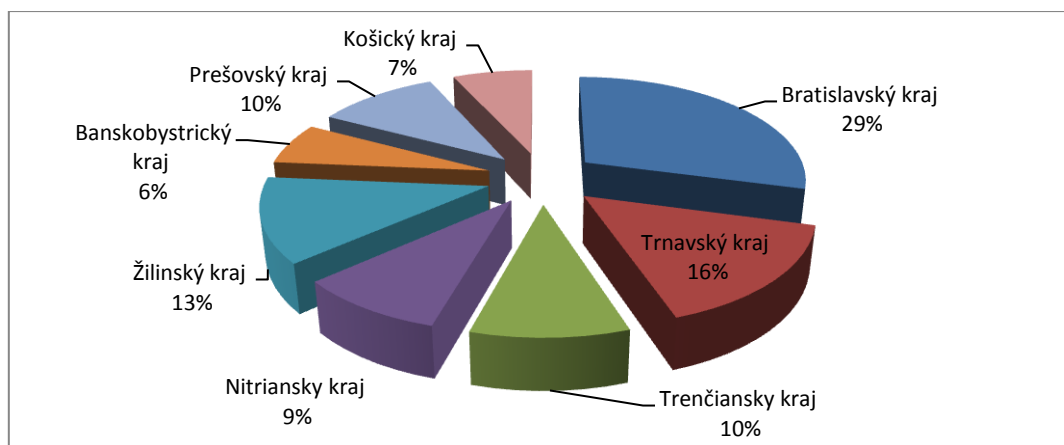


Graf 4 Ročné prírastky bytov na tisíc obyvateľov po druhej svetovej vojne zdroj : (UEOS, 2007), ŠÚ SR

Najväčšími nedostatkami výstavby prvých nadstavieb boli: chýbajúca koordinácia realizovaných projektov, individuálne plánovanie, nedostatočné skúsenosti s konštrukčným riešením vybraných detailov. Nové nadstavby často namiesto oživenia narušili vzhlľad a urbanistickú koncepciu sídlisk. Tiež dochádzalo k prehlbovaniu problémov so statickou dopravou. Aj konštrukčné a technologické riešenie prvých nadstavieb malo rezervy. Od roku 1996 začal poskytovať finančné prostriedky na rozvoj bývania ŠFRB, ktorý bol zriadený zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z.z., ktorý upravil jeho postavenie a vytvoril podmienky na poskytovanie štátnej podpory rozvoja bývania. Intenzita bytovej výstavby dosiahla na Slovensku v roku 2008 hodnotu 3,18 dokončených bytov na 1000 obyvateľov, čo predstavuje najvyššiu hodnotu za obdobie od roku 1993. Napriek tomu, nie sú hodnoty tohoto ukazovateľa na takej úrovni ako u väčšiny krajín Európskej únie. Napríklad v roku 2003 mal uvedený ukazovateľ 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 až 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 (Housing Statistics in the European Union 2004 citované v materiály (MVRR SR, 2008)).

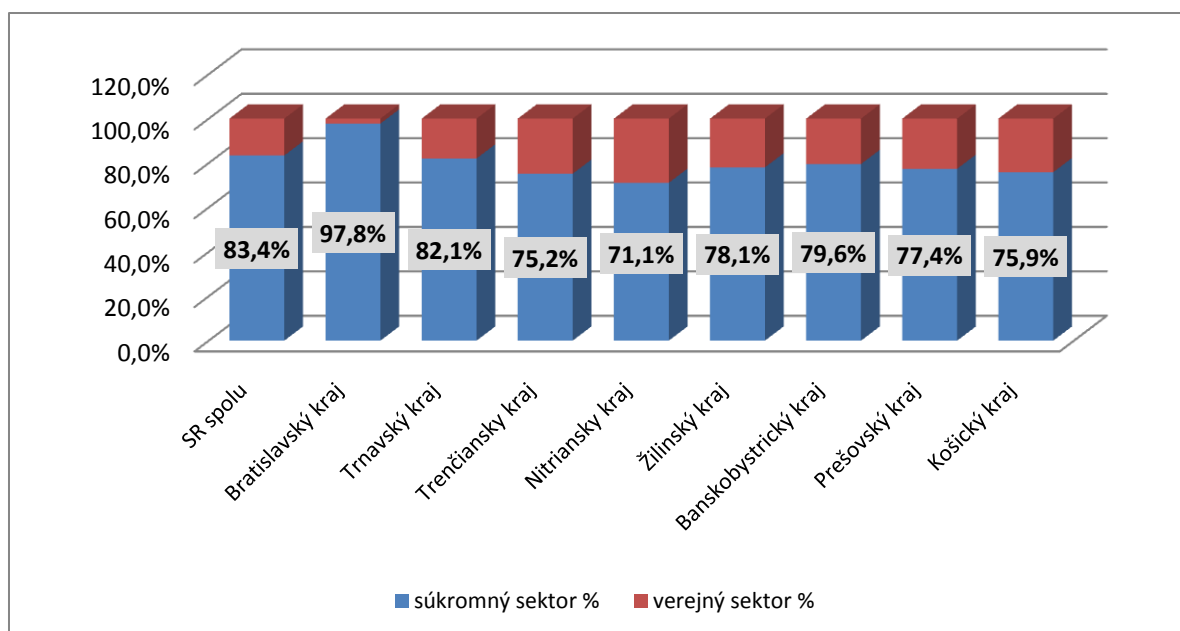
Dosiahnuté pozitívne výsledky v bytovej výstavbe podmienil vytvorený systém podporných ekonomických nástrojov zo strany štátu (dotácie z MVRR SR, úvery z prostriedkov ŠFRB, či bankové záruky) na rozvoj bývania ale najmä finančné zdroje investorov a developerov. Prejavil sa aj kontinuálny rast reálnych príjmov domácností a následne ich vyššia kúpyschopnosť s možnosťou vložiť viac finančných prostriedkov do zaobstarania si vlastného bývania. Aby sa však SR priblížila v intenzite bytovej výstavby krajinám Európskej únie a tým sa zlepšila aj kvantitatívna úroveň bývania, je naďalej potrebné podporovať pozitívny trend nárastu objemu bytovej výstavby aj zvyšovaním finančných podpôr na tento účel z verejných prostriedkov štátu. (MVRR SR, 2008)

Územné rozdelenie dokončených bytov v jednotlivých krajoch je nerovnomerné. V období medzi 1. januárom 2003 a 30. júnom 2009 až 45 percent nových bytov pripadalo na dva kraje (BA, TT), v ktorých žilo v roku 2008 21,6 percent obyvateľov Slovenska.



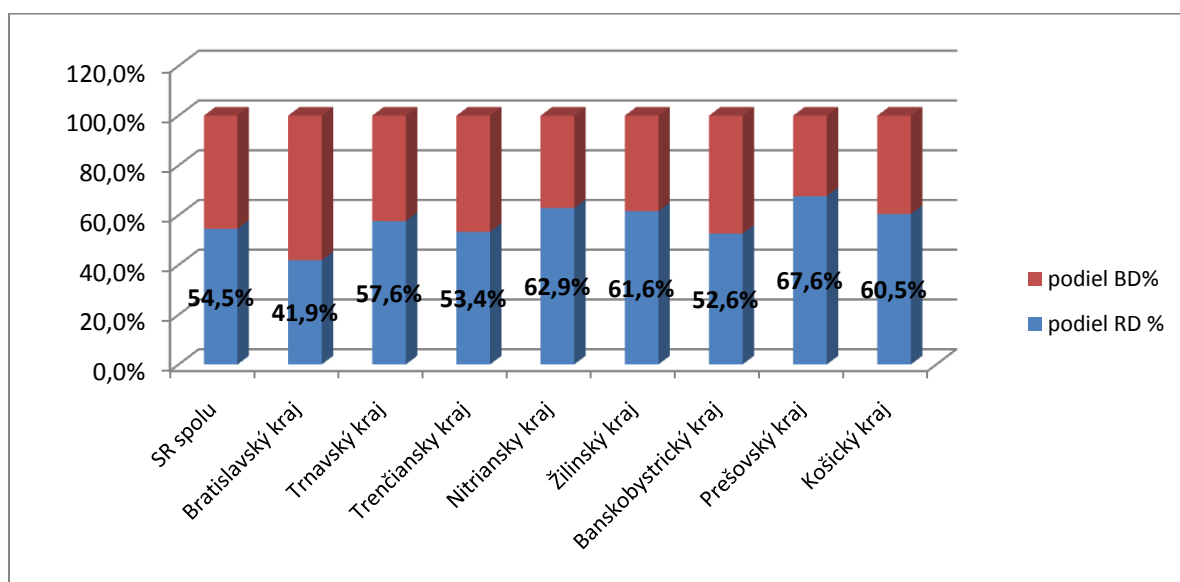
Graf 5 Percentuálny podiel jednotlivých krajov na nových bytoch dokončených v období 1. 1. 2003 - 30. 6. 2009 (zdroj ŠÚ SR)

Je to dané tým, že rozhodujúca časť najvyspelejšieho regiónu SR bratislavskej aglomerácie leží na území týchto dvoch krajov a infraštruktúrne vybavenie ich územia je v porovnaní so zvyškom Slovenska nadpriemerné. V tomto regióne bolo lokalizovaných aj najviac zahraničných investícií. Kúpyschopnosť obyvateľstva v Bratislavskom kraji je výrazne nad celoslovenským priemerom. Územie Trnavského kraja sa rozprestiera od Českých hraníc na severe až k Maďarským hraniciam na juhu. Ekonomicky najvyspelejšou časťou kraja je centrálna časť okolo mesta Trnava, ktorá je významným sídlom v bratislavskej aglomerácii a jeho hospodárska sila a životná úroveň jeho obyvateľov je na úrovni Bratislavského kraja. Severná a južná časť územia kraja je menej husto osídlená so slabo rozvinutou infraštruktúrou a ekonomicky menej vyspelá s významným podielom primárneho sektoru (poľnohospodárstvo, lesné hospodárstvo, ťažba nerastných surovín). Tieto faktory sa odzrkadľujú aj na štatistických ukazovateľoch Trnavského kraja. Z hľadiska vlastníckej štruktúry nových bytov v SR môžeme konštatovať, že 83,4 percent nových bytov postavil súkromný a 16,6 percent verejný sektor. Aj tu môžeme pozorovať odlišnosti medzi jednotlivými kraji. V Bratislavskom kraji až 97,8 percent nových bytov postavil súkromný sektor. V Trnavskom kraji je podiel nových bytov postavených súkromným sektorom tiež nad priemerom zvyšných 6 krajov Slovenska.



Graf 6 Nová bytová zástavba, podľa vlastnickej štruktúry v období 1.1. 2003 - 30.6. 2009 (zdroj ŠÚ SR)

Z hľadiska podielu nových bytov lokalizovaných v rodinných a bytových domoch je pomer 54,5 % ku 45,5 % v prospech rodinných domov na celoslovenskej úrovni. Aj tu môžeme pozorovať významné rozdiely medzi jednotlivými krajmi. V Bratislavskom kraji prevláda výstavba bytov lokalizovaných v bytových domoch a v ostatných krajoch zase v rodinných domoch. Výsledky Bratislavského kraja sú ovplyvnené silnými aglomeračnými väzbami a efektom vysídlenia obyvateľov hlavného mesta do okolitých miest a obcí a krátkymi vzdialenosťami medzi jednotlivými krajmi v západo-východnom smere.



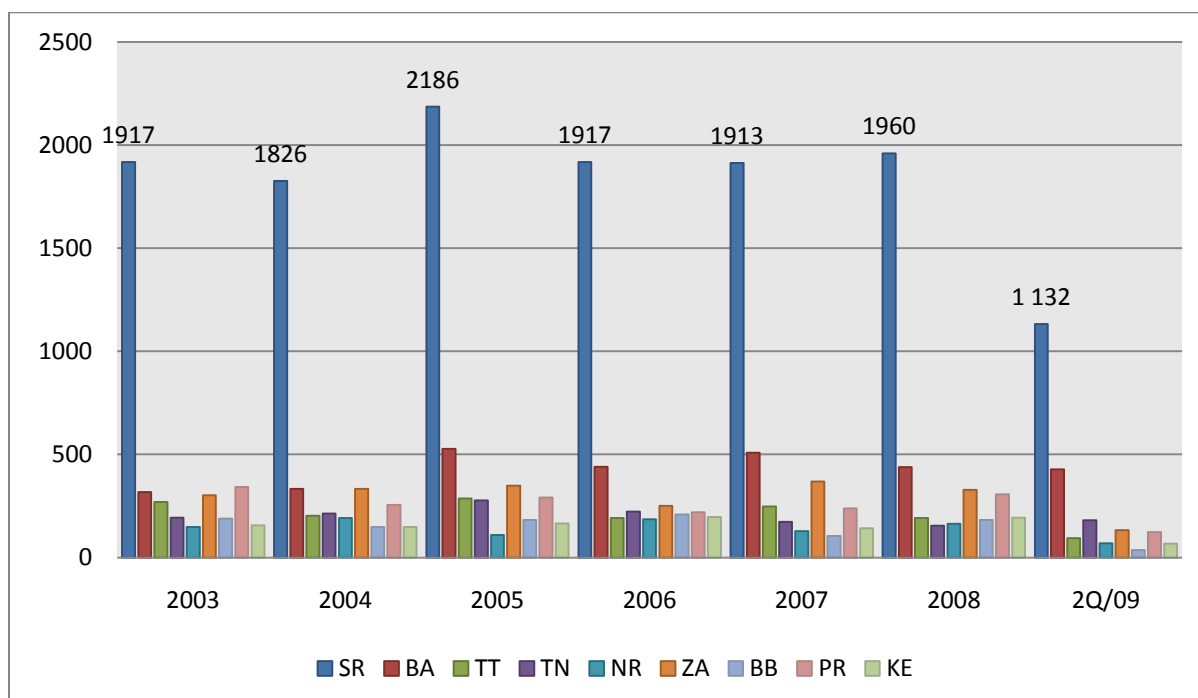
Graf 7 Podiel bytových jednotiek lokalizovaných v bytových a rodinných domoch v období 1.1. 2003 - 30.6. 2009 (zdroj ŠÚ SR)

Podiel nových bytov situovaných v rodinných a bytových domoch je ovplyvnený aj cenou stavebných pozemkov.

Počet ročne realizovaných bytových jednotiek nadstavbou bytových domov

Od roku 2003 Štatistický úrad Slovenskej republiky eviduje v rámci počtu dokončených nových bytov aj počet nových bytov realizovaných prestavbou, nadstavbou, prístavbou a v nebytových budovách (prevládajúce funkčné využitie budovy viac ako 50 %, nie je bývanie). Pre účely spracovania tohto článku sme použili tieto údaje a ich vyhodnotenie s krátkym komentárom uvádzame v nasledujúcich grafoch. Absolútny počet nových bytov realizovaných formou prístavby, nadstavby a dostavby v rámci celej Slovenskej republiky v posledných 6 rokov je priemer 1954 nových bytových jednotiek ročne. V tomto počte sú zahrnuté aj rodinné aj bytové domy. Podrobnejší prehľad nie je k dispozícii, preto odhad počtu nadstavieb bytových domov môžeme odhadnúť podľa nasledujúcej úvahy :

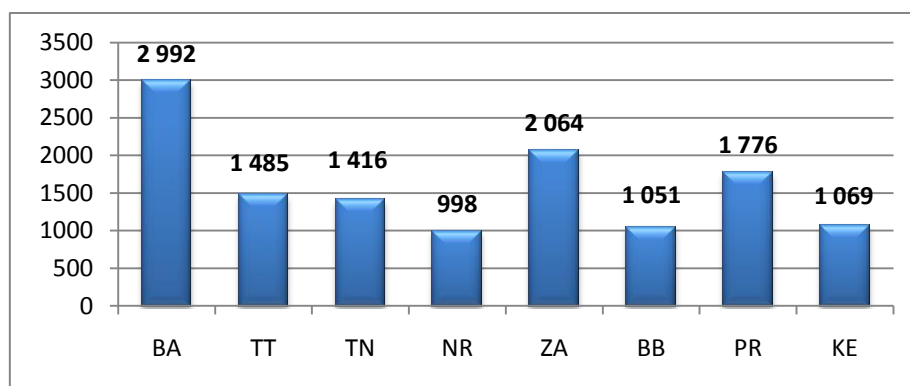
- pomer nových bytov umiestnených v bytových a rodinných domoch za posledných šesť rokov predstavuje 46,5 / 54,5,
- v prípade bytových domov prístavby a dostavby sa realizujú v zanedbateľnej miere.



Graf 8 Počet dokončených bytov realizovaných nadstavbou, prístavbou a prestavbou v období 1.1. 2003 - 30. 6. 2009 (zdroj ŠÚ SR)

Takto môžeme priemerný ročný počet realizovaných nových bytových jednotiek nadstavbou bytových domov vyčísliť v počte 888 b.j./rok. V kapitole Potenciál nadstavby bytových domov sme odhadli potenciálny počet bytových jednotiek realizovateľných v nadstavbách bytových domov. Stanovili sme potenciálny počet takto realizovateľných nadstavieb na 192 až 240 tisíc bytových jednotiek. Pri súčasnom tempe nadstavby bytových domov tento potenciál vystačí na cca 200 rokov. Treba si však pamätať, že sú to iba približné kalkulácie, ktoré sa zakladajú na zjednodušeníach a odhadoch.

Územné rozdelenie dokončených bytov realizovaných nadstavbou, prístavbou a prestavbou je výrazne diferencované. Najviac nových bytov nadstavbou, prístavbou a prestavbou bolo za posledných šesť rokov realizovaných v Bratislavskom kraji a najmenej v Nitrianskom kraji.



Graf 9 Rozdelenie dokončených bytov realizovaných nadstavbou, prístavbou a prestavbou v jednotlivých krajocho v období 1.1.2003 - 30. 6. 2009 (zdroj ŠÚ SR)

Situácia je podobná aj v prípade nadstavby bytových domov, pričom Košický a Nitriansky kraj dosahujú veľmi podobné výsledky.

Tabuľka 2 Odhadovaný priemerný počet ročne realizovaných nadstavieb podľa jednotlivých krajov

	Celkom b.j. 1.1. 2003-30.6. 2009	Priemerne za rok b.j. 1.1. 2003-31.12. 2008	Priemerný počet nadstavených BD² za rok
SR spolu	5843	888 ³	74 ⁴
Bratislavský kraj	1739	248	21
Trnavský kraj	629	98	8
Trenčiansky kraj	660	96	8
Nitriansky kraj	371	57	5
Žilinský kraj	792	123	10
Banskobystrický kraj	498	80	7
Prešovský kraj	575	89	7
Košický kraj	422	66	5

Ak porovnáme podiel jednotlivých krajov na počte dokončených bytov v období 1.1. 2003 – 30.6. 2009 v Slovenskej republike s podielom dokončených bytov realizovaných nadstavbou, prístavbou a prestavbou s celkového počtu dokončených bytov v kraji môžeme konštatovať, že :

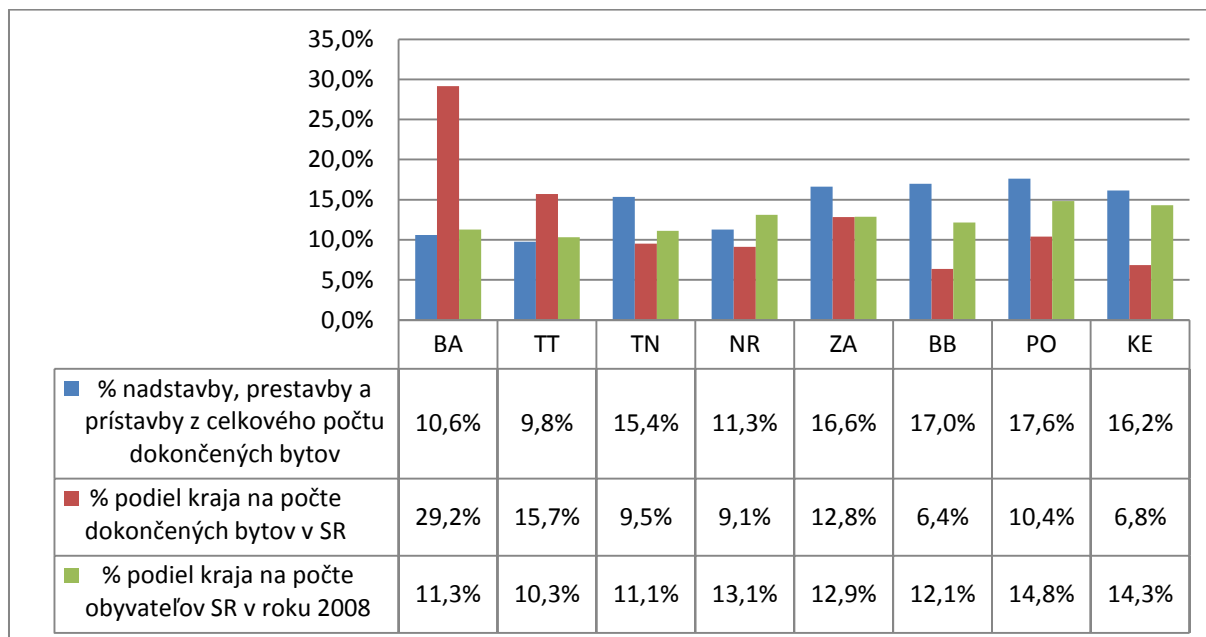
- najviac bytov pribudlo za posledných 6,5 roka v Bratislavskom a Trnavskom kraji, pričom podiel týchto krajov na prírastku dokončených bytov výrazne presahuje ich podiel na celkovom počte obyvateľov,
- podiel bytov realizovaných nadstavbou, prístavbou a prestavbou existujúcich nehnuteľností je najnižší v Trnavskom a v Bratislavskom kraji, a to napriek tomu, že v absolútnych číslach je situácia opačná,
- byty realizované nadstavbou, prístavbou a prestavbou existujúcich nehnuteľností sa výraznejšie podieľajú na celkovom počte dokončených bytoch v krajocho, ktoré dosahujú najnižšie prírastky dokončených bytov, výnimkou Žilinského kraja,

² Priemerne na každú nadstavbu bytového domu počítame 12 nových bytových jednotiek.

³ Kvôli zaokrúhľovaniu celkový počet bytových jednotiek sa nerovná súčtu bytových jednotiek v jednotlivých krajocho.

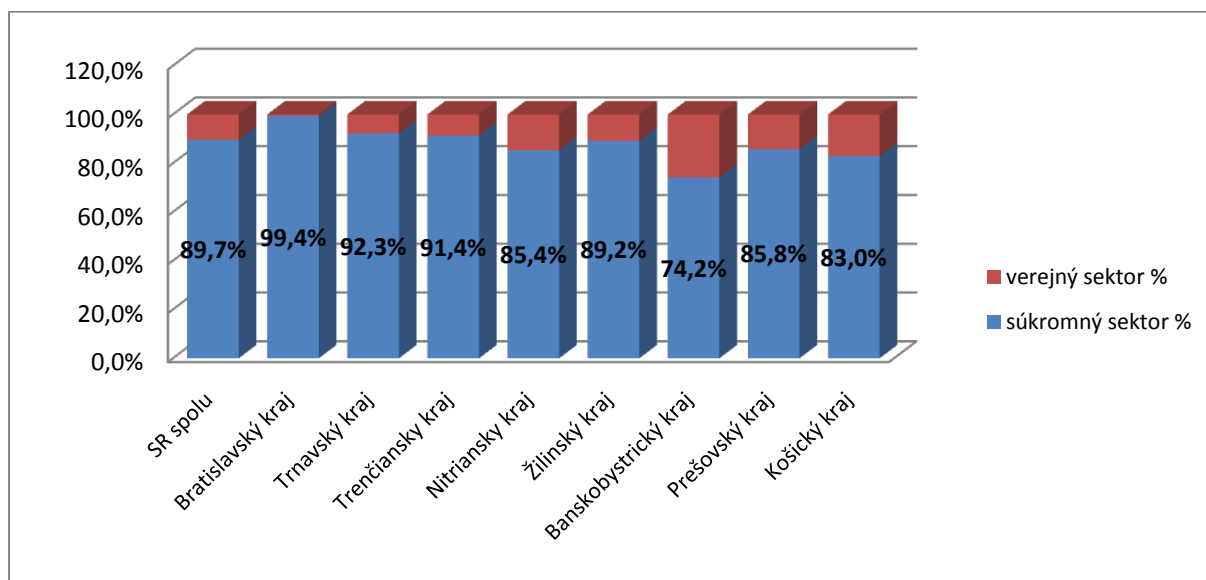
⁴ Kvôli zaokrúhľovaniu celkový počet bytových domov sa nerovná súčtu bytových domov v jednotlivých krajocho.

- význam nadstavby, prístavby a dostavby existujúcich nehnuteľností je väčší v ekonomicky slabších regiónoch.



Graf 10 Percentuálny podiel jednotlivých krajov na novej bytovej výstavbe v období od 1.1. 2003 do 30.6. 2009 (Zdroj údajov ŠÚ SR)

Z hľadiska vlastníckej štruktúry bytovej výstavby realizovanej nadstavbou, prístavbou a prestavbou po roku 2003, môžeme konštatovať, že podiel súkromného sektora je výraznejší než v prípade celkového počtu dokončených bytov. V celoslovenskom merítku predstavuje podiel súkromného sektora 89,7%.



Graf 11 Nová bytová zástavba realizovaná nadstavbou, prístavbou a prestavbou, podľa vlastníckej štruktúry v období 1.1. 2003 - 30.6. 2009 (zdroj ŠÚ SR)

Aj v prípade jednotlivých krajov je väčší podiel súkromného sektora na realizácii nových bytov formou nadstavby, prístavby a prestavby ako podiel na realizácii celkového počtu dokončených bytov, čo je dané tým, že nájomné byty realizované samosprávou sa nerealizujú v nadstavbách. Jediný kraj ktorý sa odlišuje od tohto trendu je Banskobystrický. V tomto kraji

bol podiel verejného sektoru väčší v oblasti realizácie nových bytov formou nadstavby, prístavby a prestavby ako na celkovom počte dokončených bytov po roku 2003. Uvedený údaj sme konzultovali aj s Krajským stavebným úradom v Banskej Bystrici, ktorý nám potvrdil že v kraji bolo za posledných šesť rokov miestnymi samosprávami realizovaných niekoľko menších projektov nadstavby a prestavby existujúcich nehnuteľností spolufinancovaných zo štátneho rozpočtu. Podrobnejšie údaje však úrad nevedel poskytnúť.

V Bratislavskom kraji, kde bol realizovaný najväčší počet nových bytov nadstavbou, prístavbou a prestavbou a kde je priemerná cena nehnuteľností najvyššia na Slovensku je takmer 100 percent projektov financovaných súkromným sektorom.

Veľkosť trhu nadstavieb bytových domov v SR

Podľa našich odhadov (viď podkapitoly 0Potenciál nadstavby bytových domov a Počet ročne realizovaných bytových jednotiek nadstavbou bytových domov) celkový potenciál realizovateľných bytových jednotiek (ďalej b.j.) nadstavbou predstavuje cca 200 000 a ročný potenciál realizovaných nových bytových jednotiek je cca 888 b.j., čo predstavuje 74 realizovaných projektov nadstavieb. Na to, aby sme vedeli odhadnúť trhovú potenciál projektov nadstavby bytových domov potrebujeme prepočítať počet bytov na m² obytnej plochy a stanoviť orientačnú cenu za m² v súlade s metodikou Národnej banky Slovenska. Pri stanovení objemu obytnej plochy budeme vychádzať z údajov Štatistického úradu v SR, podľa ktorých priemerná obytňá plocha nových bytových jednotiek v bytových domoch predstavovala v roku 2008 hodnotu 70,2 m². Podľa Národnej banky Slovenska priemerná cena nehnuteľností na bývanie v roku 2005/2006/2007/2008/3Q,2009 sa pohybovala na úrovni 856/1000/1238/1511/1322 Eur/m². Ceny Národnej banky Slovenska (ďalej NBS) zohľadňujú ceny novostavieb aj starších nehnuteľností a nie je z nich možné určiť priemernú cenu novostavieb. NBS pri stanovení priemerných cien vychádza z ponúk zverejnených v inzerciách, ale takisto aj z databázy realitných kancelárií združených v Národnej asociácii realitných kancelárií Slovenska. Priemerná cena nehnuteľností na bývanie dosiahla svoje maximum v druhom kvartáli roku 2008 a odvtedy klesá. Klesanie ceny je spojené predovšetkým s celosvetovou recesiou, ale ceny nehnuteľností v roku 2008 stúpili rekordne aj vďaka očakávanému zavedeniu novej meny EURO. Pre stanovenie trhového potenciálu nadstavieb budeme počítať s 1,25 násobkom priemernej trhovej ceny nehnuteľností na bývanie za posledných 5 rokov, t.j. 1485 EUR/m². Podľa vyššie uvedenej úvahy môžeme vyčíslieť odhadovanú veľkosť trhu s nadstavbami stavebných objektov, t.j. cenu ročne realizovaných projektov nadstavieb na cca 90-100 miliónov € a celkový trhovú potenciál, t.j. cenu všetkých potenciálne realizovateľných projektov nadstavieb na 20,85 miliardu €. Pre porovnanie objem tuzemskej stavebnej produkcie v roku 2008 predstavoval 6 066,6 mil. € (zdroj ŠÚSR). Celkový trhovú potenciál potenciálne realizovateľných nadstavieb sa nerovná potenciálom kúpyschopného dopytu po bývaní v nadstavbách bytových domov.

Náklady na realizáciu nadstavby v podmienkach Slovenskej republiky

V súčasnosti realizácia nadstavieb na Slovensku prebieha používaním klasických materiálov a klasických technológií. Najčastejšie sú používané drevené alebo oceľové nosníky v kombinácii s výplňovým murivom z presných tvaroviek z materiálu na báze pórobetónu. Drevené konštrukčné prvky sa používajú predovšetkým pri budovaní strechy ako veľkorozponové priehradové nosníky. Náklady na výstavbu vo veľkej miere ovplyvňujú

výšku kúpnej ceny za pozemok strechu a výšku zisku developera. Z uvedených skutočností vyplýva preferencia výstavby klasickým spôsobom, ktorá umožňuje dosiahnuť nižšie obstarávacie náklady často aj na úkor kvality bývania existujúcich obyvateľov.

V súčasnosti pre slovenských developerov predstavuje aplikácia princípov udržateľného rozvoja pri realizácii rozvojových projektov viac komplikácii a vyššie náklady v porovnaní s tradičnou koncepciou realizácie. Developerske projekty realizované v súčasnosti sú optimalizované na krátku dobu návratnosti investície. V podmienkach Slovenskej republiky vyše 90 percent nových nadstavieb vzniká pod vedením súkromných developerov. Maximalizácia celoplošnej úžitkovej hodnoty novej výstavby predstavuje pre developerov dlhodobý záväzok kvôli návratnosti investície a z toho vyplývajúcu vyššiu neistotu. Slabú odozvu voči novým technológiám a koncepciám konštrukčného riešenia má na svedomí aj nedokonalý trhový mechanizmus založený iba na krivke ponuky a dopytu v kombinácii slabou kúpyschopnosťou obyvateľstva na Slovensku v porovnaní so Západoeurópskymi štátmi. Developerov odradzuje od experimentovania finančné riziko nákať niečo zákazníkom na čo zatiaľ nie sú pripravení a po čom neexistuje dostatočný kúpyschopný dopyt.

Špecifikom slovenského realitného trhu, ktoré znevýhodňuje rozšírenie prefabrikovaných riešení je pred finančnou krízou rozšírený spôsob financovania novostavieb vrátane bytových jednotiek umiestnených v nadstavbách. Developer výstavbu nefinancoval z úverových zdrojov, ale zo splátok inkasovaných od budúcich majiteľov. Ako modelový príklad môžeme uviesť realizáciu nadstavieb v Prešove na Vansovej ulici, kde bol použitý nasledujúci splátkový plán (Archeus, reality center s.r.o., 2008):

- 1660 € (50 000,- Sk) záloha pri podpise zmluvy o budúcej zmluve (bude odrátaná od celkovej kúpnej ceny),
- 60 % z kúpnej ceny – pri dokončení hrubej stavby,
- 30 % z kúpnej ceny – pri dokončení stavby,
- 10 % z kúpnej ceny – pri ukončení kolaudácie.

Uvedený príklad je typickým modelom financovania nadstavieb používaným pred finančnou krízou. Tento model umožnil developerovi šetriť vlastné prostriedky a náklady na požičiavanie cudzieho kapitálu. V súčasnosti už vzhľadom na pokles kúpyschopného dopytu na realitnom trhu sa situácia vo financovaní začína meniť a developeri sú nútení sa čoraz viac podieľať na financovaní rozvojových projektov vlastnými zdrojmi.

Skutočné náklady na realizáciu nadstavieb na bytových domoch nie sú verejne dostupné a ich výšku developeri odmietajú zverejňovať odvolávajú sa na obchodné tajomstvo. Údaje o ich výške môžeme získať použitím referenčných projektov realizovaných verejným sektorom (takýchto projektov je málo), alebo použitím ukazovateľov rozpočtovej ceny, ktoré sú zverejňované každý rok a slúžia ako podklad pri plánovaní nových investičných aktivít.

Podľa Špirkovej, D. , ktorá vo svojej monografii (Špirková, a iní, 2008) uvádza príklady technických riešení nadstavieb realizovaných na Slovensku obstarávacie náklady nadstavby materskej škôlky v Moravanoch nad Váhom predstavovali 697 € (21 000,- Sk) na m² podlahovej plochy bytu v roku 2004 vrátane projektovej dokumentácie a DPH. Po zohľadnení indexov vývoja cien v stavebníctve, ktorých súčet v období medzi prvým kvartálom roku 2005 a tretím kvartálom roku 2009 predstavoval hodnotu 1,177, náklady na realizáciu nadstavby predstavujú 820 €/m². Táto cena za m² zahŕňa v sebe aj ziskovú a rizikovú prirážku podnikateľských subjektov, ktoré sa podieľali na realizácii projektu. Bez možnosti preštudovania ponukových cien odhadujeme tieto prirážky na úrovni 10%. Potom cena za realizáciu m² podlahovej plochy predstavuje 745 €. V rámci nadstavby existujúcej škôlky

bolo realizovaných 10 nových bytov (2 trojizbových, 5 dvojizbových, 3 jednoizbových). Jednalo sa o výstavbu nájomných bytov pre nízkopríjmovú skupinu občanov a financovanie bolo zabezpečené kombináciou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania za účelom výstavby nájomných bytov a účelovou dotáciou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja.

Ďalšie údaje ohľadom stanovenia nákladov na realizáciu nadstavby môžeme získať použitím Zborníku ukazovateľov priemernej rozpočtovej ceny (UNIKA, 2009), ktorý obsahuje ceny aktuálne k poslednému kvartálu v roku 2008. Predmetný zborník neobsahuje ukazovatele rozpočtovej ceny na realizáciu nadstavieb. Vyčíslieť jej orientačnú výšku môžeme individualizáciou zborníkom ponúkaných ukazovateľov priemernej rozpočtovej ceny pre JKSO 803 (jednotná klasifikácia stavebných objektov – budovy pre bývanie) upravením pomocných koeficientov zohľadňujúcich technologicko-organizačný variant. Pri stanovení orientačnej výšky priemernej rozpočtovej ceny pre nadstavbu bytových domov sme vychádzali z položky 803 11 – Domy bytové typové 1-4 poschodové, bez občianskeho vybavenia. Pri svojich kalkuláciách sme zohľadnili aj rozpočtové ukazovatele rozpracované Ellingerovou, H., ktoré boli prezentované na konferencii „Určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v podmienkach vstupu SR do EÚ“ (Ellingerová, 2006) Výška takto stanovenej orientačnej ceny za m^3 obostavaného priestoru v nadstavbe predstavuje podľa našich prepočtov 135 € (IV/2008). Po zohľadnení indexov vývoja cien v stavebníctve cena aktuálna k IIIQ./2009 činí 135,25€/m³ čo je orientačne 590 €/m² podlahovej plochy nového bytu. Táto cena zohľadňuje iba náklady na výstavbu a je uvádzaná bez DPH.

Záver

Nadstavba existujúcich stavebných objektov znamená dodatočné úpravy s cieľom zväčšiť úžitkovú plochu objektu, efektívnejšie využitie zastavaného územia a umožňuje predísť ďalším záberom voľnej krajiny. Strechu existujúcich stavieb môžeme chápať aj ako potenciálny stavebný pozemok, na ktorý môžeme umiestniť nové stavebné objekty. Tieto objekty môžu byť samostatne prístupné, alebo prepojené s pôvodným objektom, na ktorom sú umiestnené. Z ekonomického hľadiska má strecha bytového domu v závislosti od plánovaného funkčného využitia potenciál, ktorý môžu majitelia premeniť na finančné prostriedky a tie využiť na obnovu bytového domu. Je to výhodná jednorázová forma získania dodatočných zdrojov pre vlastníkov. Podľa našich prepočtov počet nadstaviteľných bytových domov predstavuje okolo 16 až 20 tisíc bytových domov, ktoré sú rozdelené po celom území Slovenska. Ak na každú novú nadstavbu počítame v priemere 12 nových bytových jednotiek, tak potenciálny počet bytových jednotiek, ktoré vzniknú nadstavbou existujúcich bytových domov môže predstavovať 192 až 240 tisíc nových bytových jednotiek. Ak zoberieme do úvahy, že na Slovensku v roku 2008 bolo za celý rok dokončených 17 184 bytových jednotiek (zdroj ŠÚ SR) čo je najviac od roku 1993, tak by sme výlučne lokalizovali nové bytové jednotky v nadstavbách a tak súčasný potenciál by nám stačil na nasledujúcich 10 až 14 rokov.

Bibliografia

Archeus, reality center s.r.o. (2008). *nadstavba bytového domu na Vansovej 1,2,3 v Prešove*. Cit. 12. august 2009. Dostupné na Internet: reality center archeus.sk: <http://www.archeus.sk/clanok/nadstavba-bytoveho-domu-na-vansovej-1-2-3-presov>

Ellingerová, H. (2006). Rozpočtové ukazovatele v stavebníctve. *Zborník konferencie s medzinárodnou účasťou: "Určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v podmienkach vstupu SR do EÚ"* (s. 75-80). Bratislava: Ústav súdneho znalectva STU Bratislava.

MVRR SR. (máj 2008). *Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2007*. Cit. 9. január 2009. Dostupné na Internet: web stránka Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR: www.build.gov.sk

PRC INTERNATIONAL, B. (2005). , *The Netherlands, Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas in Europe, Report for European Housing Ministers Conference held in Prague, 03. 03. 2005*. Bodegraven: PRC BOUWCENTRUM INTERNATIONAL.

Slovenská inovačná a energetická agentúra. (12. Október 2009). *SIEA*. Cit. 12. Október 2009. Dostupné na Internet: Energetické aktivity: http://www.siea.gov.sk/energeticke_aktivita/index.htm

Špírková, D., & Ivanička, K. (2008). *Obnova bytových domov s využitím nadstavieb, Vybraté aspekty*. Bratislava: Statis, Bratislava.

Štátny fond rozvoja bývania. (12. Október 2009). *ŠFRB*. Cit. 12. Október 2009. Dostupné na Internet: Vládny program zateplovania: <http://www.sfrb.sk/zateplovanie.html>

TASR, Petit press. (15. december 2006). *Na urýchlení obnovu čaká 600 000 bytov v panelákoch*. Cit. 10. marec 2008. Dostupné na Internet: www.sme.sk: <http://ekonomika.sme.sk/c/3054001/na-urychlenu-obnovu-caka-600-000-bytov-v-panelakoch.html>

UEOS. (2007). *Vybrané informácie o bytovej výstavbe a bývaní v SR*. Cit. 15. 9 2009. Dostupné na Internet: Počet obyvateľov a ročné prírastky bytov na tisíc obyvateľov - ročné prehľady: <http://www.ueos.sk/mvrr.sr/isvov/s3/m3/catq.asp>

UNIKA. (2009). *Zborník ukazovateľov priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu, Budovy a inžinierske stavby*. Bratislava: Unika Bratislava.

Článok bol vypracovaný v rámci riešenia grantovej úlohy VEGA č. 1/0456/09 „Strategické riadenie nehnuteľností v podmienkach globalizácie“.