

Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2006

Podľa údajov, ktoré poskytli obce ako stavebné úrady do zisťovaní o bytovej výstavbe Štatistickému úradu SR, sa v roku 2006 začala v Slovenskej republike výstavba 20 592 bytov (vydané stavebné povolenia), dokončilo sa 14 444 bytov (vydané kolaudačné rozhodnutia) a zostavaných ku koncu roku bolo 54 086 bytov (evidenčný rozdiel začínajúcich a dokončených bytov). Z celkového počtu dokončených bytov sa 7 657 postavilo v rodinných domoch, čo predstavuje 53,01 %. Z existujúceho bytového fondu v roku 2006 ubudlo 1 442 bytov, z čoho 1 187 z dôvodu asanácií (82,32 %).

V porovnaní s rokom 2005, kedy sa začalo s výstavbou 19 796 bytov, sa počet začatých bytov zvýšil o 796 bytov, t. j. o 4,02 % a predstavuje najviac začatých bytov za posledných 16 rokov (od roku 1991). Oproti roku 2005 sa však znížil počet dokončených bytov, a to z hodnoty 14 863 bytov na hodnotu 14 444 bytov, čo predstavuje pokles o 419 bytov, t. j. o 2,82 %. Napriek tomuto miernemu poklesu predstavuje počet dokončených bytov druhú najvyššiu hodnotu za posledných 14 rokov (od roku 1993). Vývoj začatých a dokončených bytov názorne zobrazuje tabuľka v prílohe č.1 a graf v prílohe č. 6.

Oproti roku 2005 sa na celkovom počte u dokončených bytov znížilo zastúpenie bytov v rodinných domoch o 5,57 %, pričom tento trend pokračuje už od roku 2004, kedy dokončené byty v rodinných domoch predstavovali až 68,07 % z celkového počtu dokončených bytov.

Intenzita bytovej výstavby dosiahla hodnotu 2,68 dokončených bytov na 1000 obyvateľov, čo predstavuje druhú najvyššiu hodnotu za obdobie od roku 1993 (najnižší bol tento ukazovateľ 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. 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 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 (podľa publikácie Housing Statistics in the European Union 2004). Vývoj hodnoty ukazovateľa intenzity bytovej výstavby podrobnejšie zobrazuje graf v prílohe č. 7.

Dosiahnuté pozitívne výsledky v bytovej výstavbe v minulom roku 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. Aby sa však SR priblížila v intenzite bytovej výstavby krajinám Európskej únie a zlepšila sa aj kvantitatívna úroveň bývania (ktorá je tiež jednou z najnižších v krajinách EÚ), je naďalej potrebné podporovať pozitívny rast bytovej výstavby aj zvyšovaním finančných podpôr na tento účel z verejných prostriedkov štátu.

Z porovnania výstavby v jednotlivých krajoch (Príloha č. 2 a č. 8) je zrejmé, že najviac bytov sa v minulom roku, tak ako aj v predchádzajúcich rokoch postavilo v Bratislavskom kraji, a to 4 307, čo z celkového počtu reprezentuje necelú jednu tretinu (29,82 %). Druhý najväčší počet, a to 2 646 sa dokončilo v kraji Trnavskom, za ktorým nasleduje kraj Žilinský s 1 815 dokončenými bytmi. Najmenej bytov sa postavilo v Košickom kraji - len 799 bytov (5,53 %). Rovnaké poradie krajov je aj u bytov začatých, pričom ale podiel začatých bytov na celkovom počte je v Bratislavskom kraji ešte výraznejší ako v dokončených bytoch a tvorí 33,55 %, čo predstavuje 6 909 bytov.

Na vlastníckej skladbe začatých a dokončených bytov (Príloha č. 3) sa podieľali v rozhodujúcej miere byty v súkromnom tuzemskom vlastníctve a menším podielom byty v obecnom vlastníctve. Zastúpenie ostatných vlastníckych foriem na rozvoji bývania je tak, ako aj v uplynulých rokoch zanedbateľné.

V minulom roku sa v súkromnom tuzemskom vlastníctve začalo s výstavbou 17 196 bytov (83,52 %) a v obecnom vlastníctve 3 373 bytov (16,38 %). Dokončených v súkromnom tuzemskom vlastníctve bolo 12 293 bytov (85,10 %) a v obecnom vlastníctve 2 143 bytov (14,84 %).

Z postavených bytov v súkromnom tuzemskom vlastníctve je oproti predchádzajúcim rokom výraznejšie, čo do absolútnych (o 900 bytov viac ako v roku 2005) aj relatívnych hodnôt (32,10 % podiel na súkromnom tuzemskom vlastníctve) zastúpenie bytov v bytových domoch. Poukazuje to na zvýšený záujem investovať do výstavby nových bytových domov a rastúci záujem obyvateľstva o kúpu takýchto bytov.

Trend vývoja vlastníckej štruktúry bytov v posledných rokoch (od roku 2001) poukazoval na postupné zvyšovanie podielu obecných bytov a pokles zastúpenia bytov v súkromnom vlastníctve u dokončených i začatých bytov. Pozitívny vývoj ovplyvnil hlavne vytvorený systém štátnej podpory na obstaranie nájomných bytov, prípravu územia a technickej vybavenosti súvisiacej s výstavbou bytov, čo zvýšilo záujem obcí o výstavbu nájomných bytov. Tento trend sa prerušil v roku 2004, kedy sa prejavilo najmä to, že v roku 2003 sa z prostriedkov vyčlenených zo štátneho rozpočtu na program rozvoja bývania financovalo prednostne dokončovanie bytov a stavieb začatých ešte v roku 2002. V minulom roku sa opäť mierne zvýšil podiel aj počet začatých (o 385 bytov oproti roku 2005) aj dokončených nájomných bytov (o 111 bytov oproti roku 2005) v obecnom vlastníctve (Príloha č. 3). Dokončené nájomné byty predstavujú 14,84 % z celkového počtu dokončených bytov (v roku 2001 mal ukazovateľ hodnotu 10,4 %, v roku 2002 dosiahol 16,9 %, v roku 2003 až 28,4 %, v roku 2004 klesol na hodnotu 12,1 %, v roku 2005 opäť vzrástol na 13,7 %). Podiel začatých bytov v obecnom vlastníctve predstavuje ešte vyššiu hodnotu, a to 16,38 % z celkového počtu začatých bytov.

Na veľkostnej skladbe celkového počtu dokončených bytov (Príloha č. 4, č. 9, č. 10 a č. 11) sa najviac podieľali trojizbové byty, a to 29,03 %, nasledovali štvorizbové s 23,14 % a dvojizbové byty s 21,46 %. V porovnaní s rokom 2005 došlo vo veľkostnej štruktúre len ku nepatrným zmenám a vývoj v roku 2006 v podstate kopíroval vývoj z roku 2005. Oproti roku 2005 sa mierne zvýšilo v absolútnom i relatívnom vyjadrení zastúpenie menších jednoizbových (nárast o 211 bytov, 1,65 %) a dvojizbových bytov (nárast o 213 bytov, 2,06 %).

V kategórii nájomných bytov realizovaných prostredníctvom miest a obcí bola však veľkostná štruktúra odlišná. Najviac dokončených bytov tvorili dvojizbové byty (42,18 %), 40,50 % postavených bytov bolo trojizbových, čo spolu predstavovalo 82,68 %. Vo veľkostnom zložení týchto bytov sú zobrazené tak preferencie potenciálnych záujemcov o nájomné byty vo vlastníctve obcí, ako aj žiadateľný trend výstavby menších (štartovacích) bytov.

Veľkostné zloženie bytov sa prejavilo aj na hodnote priemernej podlahovej plochy bytu, ktorá v roku 2005 dosiahla 116,2 m² (v roku 2005 mala hodnotu 120,8 m², v roku 2004 131,7 m², v roku 2003 114,3 m² a v roku 2002 117,8 m²) a priemernej obytnej plochy bytu, ktorá dosiahla 71,0 m² (v roku 2005 mala hodnotu 73,4 m², v roku 2004 78,5 m², v roku 2003

71,8 m² a v roku 2002 76,6 m²). Priemerná podlahová plocha bytov vo vlastníctve obcí dosiahla nižšiu hodnotu 66,4 m².

Výstavbu v roku 2006 podrobnejšie charakterizujú ďalšie údaje v prílohovej časti materiálu.