



Vybrané aspekty bývania v európskych krajinách

Mikuláš Cár, Národná banka Slovenska

Prístup k slušnému a dostupnému bývaniu je základným právom, obecné uznaným na medzinárodnej úrovni a tiež v mnohých národných ústavách. Charta základných práv Európskej únie obsahuje právo na sociálne zabezpečenie aj pomoc pri bývaní.¹

- 1 V článku 34 odseku 3 Charty základných práv EÚ je uvedené: „S cieľom bojovať proti sociálnemu vylúčeniu a chudobe Únia uznáva a rešpektuje právo na sociálnu pomoc a pomoc pri bývaní s cieľom zabezpečiť dôstojnú existenciu všetkých osôb, ktoré nemajú dostatok prostriedkov, v súlade s právom Únie a vnútroštátnymi právnymi predpismi a praxou.“
- 2 K priamym vplyvom EÚ na tvorbu bytovej politiky možno zaradiť napr. pravidlá pre verejné obstarávanie, pravidlá poskytovania štátnej pomoci, právne predpisy o stavebných materiáloch, energetickej politike, uznávaní oprávnení architektov a projektantov a pod. K nepriamym vplyvom EÚ na oblasť bývania v jej členských krajinách možno zaradiť opatrenia v rámci boja proti sociálnej exklúzii a chudobe, v oblasti starostlivosti o zdravotne postihnuté osoby, ďalej regionálnu politiku, imigračnú politiku, politiku v oblasti životného prostredia a udržateľného rozvoja a, samozrejme, hospodársku politiku štátu.
- 3 Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020 pre SR bola schválená na rokovaní vlády SR dňa 7. januára 2015 a predstavuje rámcový dokument štátu pre oblasť bývania.

Uspokojovanie potreby bývania ako jednej zo základných ľudských potrieb je vo všeobecnosti výrazne determinované úrovňou sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Keďže v podmienkach trhovej ekonomiky sa zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania v zásade prenáša na občana, dostupnosť bývania je tak priamo úmerná ekonomickým možnostiam jednotlivcov a domácností. Na základe toho možno dedukovať, že bezprostredné uspokojovanie potreby bývania je veľmi diferencované tak v rámci jednotlivých krajín, ako aj medzi krajinami navzájom.

Problematika bývania a bytovej politiky má v rámci Európy autonómne postavenie, nemá pevnú inštitucionálnu bázu a samotná EÚ nemá v tomto smere žiadne konkrétne právomoci. Bytová politika je v európskom priestore v prvom rade záležitosťou verejnej správy jednotlivých krajín, ktoré často riešia podobné problémy, od územného plánovania a vytvorenia základných rámcov pre bytovú výstavbu cez podporu udržateľného rozvoja, pomoc mladým a znevýhodneným skupinám dostať sa na trh s nehnuteľnosťami až po podporu energetickej efektívnosti nehnuteľností a pod. Napriek tomu, že bývanie nepatrí medzi oblasti riadené spoločnou legislatívou EÚ, jej jednotlivé predpisy majú priamy i nepriamy vplyv aj na tvorbu bytovej politiky a napĺňanie jej cieľov v jednotlivých členských krajinách.² Otázky týkajúce sa sociálneho bývania, bezdomovectva alebo integrácie zohrávajú kľúčovú úlohu v rámci agendy sociálnej politiky EÚ.

Dlhoročná prax vyspelých európskych krajín s trhovo orientovanou ekonomikou ukazuje, že najlepším prostriedkom na globálne riešenie problému bývania je vytvorenie funkčného trhu s nehnuteľnosťami na bývanie. Riešenie niektorých problémov v oblasti bývania však nie je možné zabezpečiť bez určitých intervencií štátu a iných verejných subjektov na trhu s bývaním. Naznačenie komplexného cieľa štátu pre oblasť bytovej politiky, zdefinovanie priorít a nástrojov na zvyšovanie dostupnosti bývania aj pre znevýhodnené skupiny obyvateľov, formulovanie zodpovednosti občanov, štátu, obcí, vyšších územných celkov a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývania sa zvykne riešiť spracovaním koncepcie štátnej bytovej politiky.³ Je nevyhnutné zdôrazniť, že koncepcia predstavuje len určitý rámec, ale reálny rozvoj bytovej výstavby je výrazne ovplyvňovaný

Tab. 1 Vybavenosť obyvateľov bytmi

Krajina	Počet bytov na 1000 obyvateľov	
	všetkých	obývaných
CH	627	.
GR	589	381
PT	555	378
ES	538	386
MT	536	366
AT	529	434
BG	527	362
IT	525	406
HR	524	349
FI	522	472
DK	517	451
FR	517	430
CY	513	354
DE	509	464
SE	509	422
EE	495	415
LV	492	390
NO	485	443
BE	483	415
CZ	456	393
LT	452	384
NL	448	417
HU	442	394
IE	436	360
LU	435	404
UK	435	416
SI	412	327
SK	360	321
PL	341	332

Zdroj: CenzusHub2, výpočty autora.

hlavne výkonnosťou ekonomiky a disponibilnými zdrojmi vo verejnom a súkromnom sektore.

Cieľom tohto príspevku je poskytnúť pohľad na bývanie v európskych krajinách z viacerých aspektov. Vychádzať budeme z dostupných, tzv. tvrdých údajov z posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo v európskych



krajínach v roku 2011, ako aj z ďalších dostupných zdrojov údajov. Stručne priblížime niektoré výzvy a aktivity, zamerané na zlepšenie bývania v európskych krajinách.

VÝRAZNÉ ROZDIELY V BÝVANÍ V EURÓPSKÝCH KRAJINÁCH

Pri hodnotení bývania v rámci európskych krajín možno začať s tým, že porovnáme vybavenosť obyvateľov bytmi. Z dostupných údajov z posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2011 sme na základe všetkých a obývaných bytov pre jednotlivé európske krajiny vypočítali pomer počtu bytov na tisíc obyvateľov (tab. 1). Veľmi nízky podiel neobývaných bytov je v Poľsku (2,5 %) a vysoký v južanských krajinách (až nad 30 %).

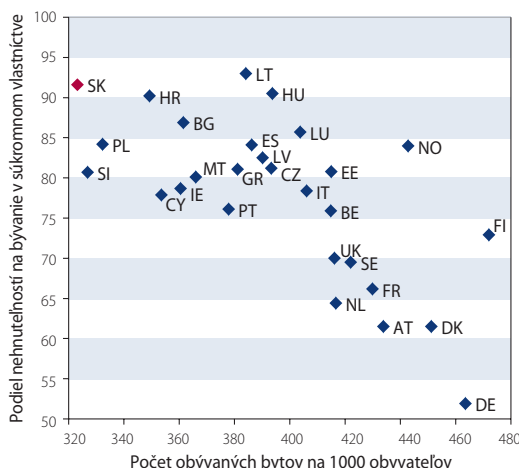
Miera vybavenosti obyvateľov bytmi je v európskych krajinách dosť rozdielna. Treba povedať, že nie je výsledkom výstavby domov a bytov len v poslednom období, ale odráža aj vývoj v tejto oblasti v minulosti. Najlepšia situácia v tomto smere je podľa našich výpočtov vo Švajčiarsku, kde pripadá na tisíc obyvateľov 627 bytov. Najhoršia vybavenosť obyvateľov bytmi je podľa aktuálnych údajov v Poľsku, kde na tisíc obyvateľov pripadá 341 bytov. Rozdiel medzi krajinami s najlepšou a najhoršou vybavenosťou obyvateľov bytmi predstavuje takmer 300 bytov na tisíc obyvateľov.

Slovensko sa v tomto porovnaní s 360 bytmi na tisíc obyvateľov umiestnilo v závere poradia európskych krajín. Pokiaľ by sme zostavovali rebríček podľa obývaných bytov, Slovensku s 321 bytmi by patrila dokonca posledná priečka. V jednom obývanom byte bývajú na Slovensku v priemere viac ako tri osoby, kým vo Fínsku len zhruba dve osoby.

K dosiahnutiu priemernej európskej vybavenosti obyvateľov obývanými bytmi (zhruba 395 bytov na tisíc obyvateľov) by bolo potrebné podľa zjednodušenej úvahy mať v čase sčítania na Slovensku k dispozícii o takmer 400 tisíc funkčných bytov viac, t. j. spolu vyše 2,1 mil. obývaných bytov oproti reálne obývaným viac ako 1,7 mil. bytov. V posledných rokoch sa veľmi nedarilo tento nepriaznivý stav zásadne meniť. Od roku 2011 predstavoval ročný prírastok dokončených bytov na Slovensku v priemere len necelé tri byty na tisíc obyvateľov.

Podľa dostupných údajov je pre Európu charakteristické viac vlastníctvo ako prenajímanie domov a bytov. V priemere až takmer 73 % nehnuteľností na bývanie je v Európe v súkromnom vlastníctve. Súčasný stav je do značnej miery výsledkom vývoja v skorších dekádach, keďže v posledných desiatich rokoch sa vlastnícky vzťah k nehnuteľnostiam v rámci európskych krajín menil len minimálne. Vo všeobecnosti možno pozorovať skončenie posilňovania osobného vlastníctva v krajinách strednej a juhovýchodnej Európy (okrem Poľska a Slovenska) a v niektorých krajinách sa už objavujú aj náznaky mierneho posilňovania nájomného vzťahu domácností k nehnuteľnostiam na bývanie (Bulharsko, Estónsko, Lotyšsko a Slovinsko).

Graf 1 Vzťah podielu nehnuteľností na bývanie v súkromnom vlastníctve (v %) a počtu obývaných bytov na 1000 obyvateľov



Zdroj: CenzusHub2, EU SILC 2013, výpočty a graf autora.

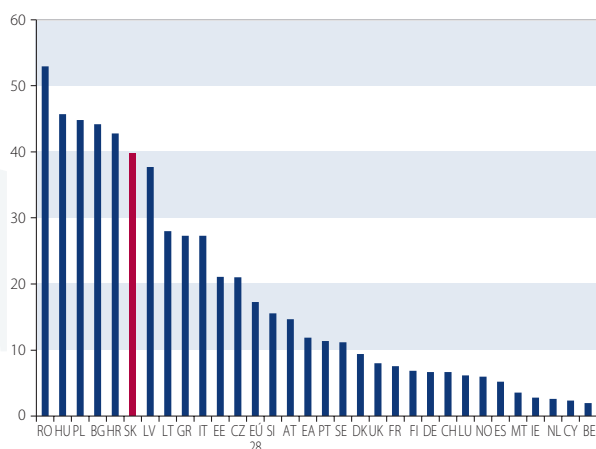
Medzi vlastníckym vzťahom k nehnuteľnostiam a vybavenosťou obyvateľov bytmi existuje zaujímavá väzba. Prevažná väčšina európskych krajín s nadpriemerným podielom vlastníkov bytov (okrem Nórska a Fínska) má jednoznačne horšiu vybavenosť obyvateľov bytmi, ako je to v krajinách s podielom vlastníkov bytov pod európskym priemerom (72,9 %).

Vybavenosť obyvateľov obývanými bytmi sprostredkovane naznačuje aj to, ako sú v ktorých krajinách byty preľudnené (*overcrowded*). Z čísel z posledného sčítania ľudí domov a bytov vyplýva, že najhoršia situácia je v tomto smere na Slovensku a najlepšia vo Fínsku. Podľa subjektívnych názorov obyvateľov v jednotlivých európskych krajinách sa o preľudnenosti najpresvedčivejšie vyjadrujú obyvatelia Rumunska. Viac ako polovica populácie tejto krajiny si myslí, že žijú v preľudnenom byte. Slovensko sa s takmer 40-percentným podielom súhlasných odpovedí zaraďuje podľa tohto ukazovateľa tiež do vedúcej skupiny krajín (spolu s Lotyšskom, Chorvátskom, Bulharskom, Poľskom, a Maďarskom), v ktorých si značná časť populácie myslí, že ich býva v byte veľa. V porovnaní s priemerom krajín EÚ 28 je to na Slovensku viac ako dvojnásobný podiel obyvateľov a v porovnaní s priemerom krajín eurozóny je to viac ako trojnásobný podiel obyvateľov. V polovici zisťovaných európskych krajín si len menej ako desatina ich obyvateľov myslí, že bývajú v preľudnených bytoch. Relatívne najlepšia situácia v tomto smere je na Malte, v Írsku, Holandsku, na Cypre a v Belgicku, kde sa len menej ako 5 % populácie vyjadrilo v tom duchu, že bývajú v preľudnených bytoch. Z uvedeného rozdelenia krajín možno dosť jednoznačne dedukovať, že hodnotenie bytovej situácie sa odvíja aj od väzby na dlhodobější výkonosť ekonomík v týchto skupinách krajín.

Ak porovnáme súčasné hodnotenie miery preľudnenia bytov s názormi obyvateľov jednotlivých



Graf 2 Miera preludnenia bytov (v %)



Zdroj: EU SILC 2013, graf autora.

vých krajín posunutými o niekoľko rokov dozadu (v roku 2007), zistíme, že kým názory obyvateľov strednej a juhovýchodnej Európy sú v súčasnosti na danú problematiku mierne pozitívnejšie, názory obyvateľov vyspelejších európskych krajín sú s odstupom času trochu negatívnejšie. Možno si to vysvetliť aj tak, že celosvetová recesia, ktorá zasiahla aj oblasť bývania, sa negatívnejšie prejavuje v názoroch ľudí na preludnenie ich bytov v krajinách západnej a severnej Európy ako vo zvyšku kontinentu.

Celkovo výraznejšie vnímaná miera preludnenosti v krajinách bývalého socialistického bloku môže byť aj dôsledkom toho, že v spoločných domácnostiach s rodičmi sa zdržávajú dospelí deti neporovnateľne dlhšie ako ich rovesníci v ostatných európskych krajinách.

Z údajov pravidelného celoeurópskeho zisťovania o príjmoch a životných podmienkach vyplýva, že názory obyvateľov na preludnenosť bytov sú veľmi silno ovplyvnené reálnym spoločným

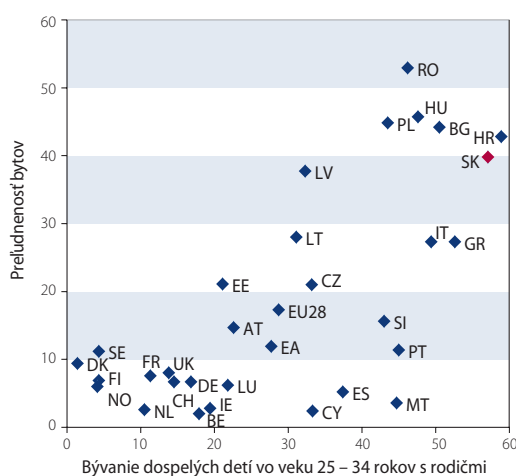
bývaním rodičov a ich dospelých detí vo veku od 25 do 34 rokov. Až 11 krajín nad priemerom EÚ 28, v ktorých sa respondenti vyjadrili, že v jednej domácnosti žijú rodičia s dospelými deťmi, sa nachádza nad európskym priemerom aj v odpovediach na otázku o preludnenosti bytov. Obyvatelia Slovenska aj v odpovediach na otázku o bývaní rodičov s dospelými deťmi atakovali čelné pozície v celoeurópskom rebríčku. Až vyše 57 % respondentov odpovedalo na túto otázku kladne. Najsamostatnejšie správanie dospelých detí v otázke oddeleného bývania od rodičov signalizuje prieskum u dospelých mladých v severných krajinách. V Dánsku žijú dospelí deti v spoločnej domácnosti s ich rodičmi len asi v jednom percente domácností. Vo väčšine európskych krajín bývajú spolu s rodičmi vo väčšej miere dospelí mladí muži (zhruba o polovicu častejšie) ako dospelé mladé ženy.

Určitém zjednodušeným riešením neuspokojeného bývania by mohlo byť dôslednejšie obsadzovanie nateraz neobývaných bytov. Riešiť problém nedostatku bytov týmto spôsobom je však dosť nereálne z viacerých dôvodov. Jedným z dôvodov je, že neobývané byty sa vyskytujú viac v regiónoch, v ktorých nie je najvyšší dopyt po bývaní. Podľa posledného sčítania je napr. na Slovensku najviac neobývaných bytov v Banskobystrickom kraji a Nitrianskom kraji, pričom najväčší dopyt po bývaní pretrváva v Bratislavskom kraji. Ďalším obmedzením takého riešenia sú samotné dôvody neobývania bytov. Z celkového počtu neobývaných bytov na Slovensku (asi desatina z celkového bytového fondu) je až 41 % reálne neobývateľných (prestavba, v súdnom konaní a pod.), 30 % bytových jednotiek sa vykazuje ako určené na rekreáciu a 15 % neobývaných bytov je vyhodnotených ako nespôsobilé na bývanie. Domnievame sa, že tieto dôvody sa dajú čiastočne zovšeobecniť aj na celý európsky priestor. Výrazný podiel trvale neobývaných bytov v krajinách na juhu pri mori je určený pravdepodobne na rekreačné účely.

V tejto súvislosti sme sa už zmienili, že dôležitú úlohu tu zohráva výkonnosť ekonomiky a potenciálna finančná situácia jednotlivcov a domácností. V ekonomicky výkonnejších krajinách je spravidla aj príjmová a celková finančná situácia jednotlivcov i domácností priaznivejšia ako v menej výkonných ekonomikách. Od toho sa odvíjajú aj možnosti obyvateľov investovať do bývania.

Z dostupných údajov je evidentné, že v skupine krajín s nákladmi na výstavbu obytných budov pod priemerom EÚ 28 sú okrem nových krajín Únie aj niektoré jej staršie krajiny (Cyprus, Grécko a Španielsko). V týchto krajinách je aj úroveň cien predmetov dlhodobej spotreby pod priemerom Únie. V relatívne najchudobnejších európskych krajinách (Rumunsko a Bulharsko) možno postaviť nehnuteľnosti na bývanie za zhruba tretinovú cenu v porovnaní s európskym priemerom. V Čechách a na Slovensku sa náklady na výstavbu bytových domov pohybujú mierne nad úrovňou 60 % priemeru EÚ 28.

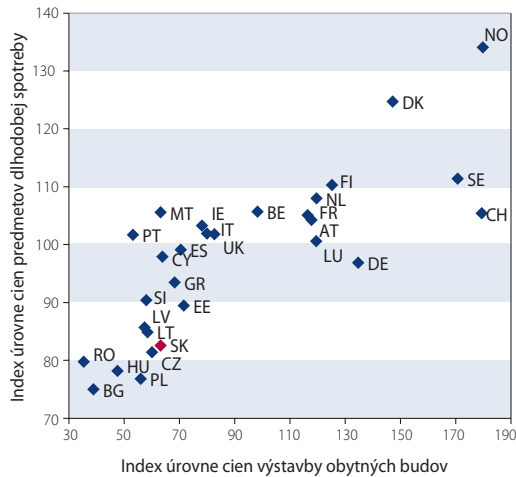
Graf 3 Vzťah podielu dospelých detí bývajúcich s rodičmi a preludnenosti bytov (v %)



Zdroj: EU SILC 2013, graf autora.



Graf 4 Vzťah medzi indexom úrovne cien výstavby bytových domov a indexom úrovne cien predmetov dlhodobej spotreby v roku 2013 (EÚ 28 = 100)



Zdroj: Eurostat, výpočty a graf autora.

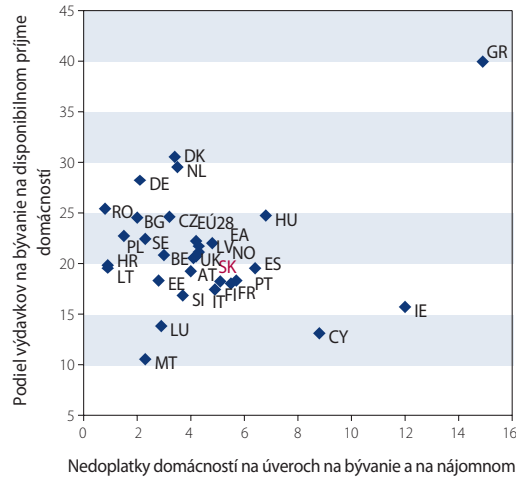
Relatívne priaznivá situácia je v Portugalsku, na Malte, v Írsku, Taliansku, Veľkej Británii a Belgicku. Úroveň cien výstavby obytných budov je v týchto krajinách pod celoeurópskym priemerom a úroveň cien predmetov dlhodobej spotreby je mierne nad celoeurópskym priemerom.

Skupina bohatších európskych krajín sa vyznačuje výraznejšími rozdielmi tak v úrovni cien predmetov dlhodobej spotreby, ako aj v cenách na výstavbu obytných budov. Náklady na výstavbu obytných budov v skupine bohatších krajín presahujú celoeurópsky priemer od 16 % v prípade Francúzska až po 70 % v prípade Švédska. Extrémne hodnoty v tomto smere vykazujú Nórsko a Švajčiarsko.

Okrem nákladov spojených s obstaraním bývania je zaujímavá aj informácia o zatažení domácností priebežnými výdavkami domácností na bývanie, resp. o podiele týchto výdavkov na disponibilných príjmoch domácností. Podľa posledných dostupných údajov sa medzi nadpriemernými krajinami ocitli aj Poľsko, Bulharsko, Česká republika, Maďarsko, Rumunsko a Grécko. V týchto krajinách vynakladajú domácnosti na bývanie viac ako 22 % z ich disponibilného príjmu (priemer EÚ 28). Najhoršia situácia v tomto smere je v Grécku, kde na služby spojené s bývaním domácnosti vynakladajú až takmer 40 % zo svojich disponibilných príjmov. Slovensko sa v tomto porovnaní nachádza pod európskym priemerom. Z disponibilného príjmu slovenských domácností ukrojujú náklady spojené s bývaním trochu viac ako jeho pätinu. Na bývanie míňajú najmenšiu časť zo svojho disponibilného príjmu domácnosti na Malte (len asi desatinu).

Zaťažovanie domácností rôznymi výdavkami spojenými s bývaním často naráža na možnosti ich rodinných rozpočtov a často sa to končí tak, že domácnosť určitý druh poplatku nedokáže včas

Graf 5 Vzťah podielu nákladov spojených s bývaním na disponibilnom príjme domácností s nedoplatkami domácností na úveroch na bývanie a na nájmomom (v %)



Zdroj: EU SILC 2013, graf autora.

uhradiť. Z grafu 5 vyplýva, že najväčšie problémy v tomto smere mali v poslednom čase grécke domácnosti, spomedzi ktorých takmer 15 % má nedoplatky na úveroch na bývanie a na nájmomom. Tieto nedoplatky silno korelujú s vysokým podielom nákladov spojených s bývaním na disponibilnom príjme domácností v Grécku. Zaujímavú skupinu tvoria Írsko a Cyprus, kde je podiel výdavkov na bývanie na disponibilnom príjme domácností značne pod európskym priemerom, ale nedoplatky domácností na úveroch na bývanie a na nájmomom sú výrazne vyššie, ako je priemer EÚ 28 aj eurozóny. Relatívne najlepšie sú na tom domácnosti na Malte a v Luxembursku, ktoré sú značne pod priemerom EÚ 28, pokiaľ ide o podiel výdavkov spojených s bývaním na disponibilnom príjme domácností, ako aj o nedoplatky na úveroch na bývanie a na nájmomom.

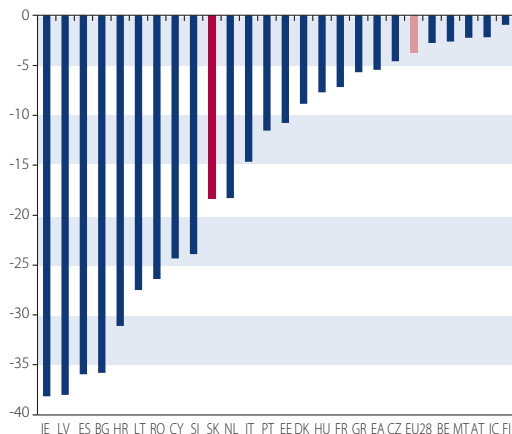
V rámci životného cyklu sa môže domácnosť ocitnúť v situácii, že jej vypadne časť príjmu v dôsledku straty zamestnania alebo z dôvodu ochorenia jej ekonomicky aktívnych členov a pod. V takom prípade, keď má domácnosť napr. menej ako 60 % priemerného disponibilného príjmu (domácnosť pod hranicou finančnej chudoby), podiel nákladov spojených s bývaním na príjme takej domácnosti sa zvyšuje v rámci Európy v priemere o ďalších takmer 20 %. Teda, kým napr. v EÚ 28 je za normálnych okolností podiel nákladov spojených s bývaním na disponibilnom príjme priemernej európskej domácnosti zhruba 22 %, v prípade priemernej chudobnej európskej domácnosti sa tento pomer zvýši na 41 %.

Vývoj ceny bývania v jednotlivých európskych krajinách tiež potvrdzuje značnú heterogenitu medzi krajinami. Po turbulentnom vývoji v čase realitného boomu (zhruba od polovice roku 2007 do konca roku 2008) došlo v mnohých krajinách k výraznému prepadu cien bývania. Najväčší roz-



- 4 Napr. súčasný primátor New Yorku Bill de Blasio ohlásil v roku 2014 ambiciózný program dostupnosti bývania za 41,1 mld. USD. Ide o historicky najväčší projekt výstavby bytov v USA s podporou štátu. To vyvoláva debatu medzi politickými činiteľmi na celom svete: do akej miery by mali dotovaní chudobní ľudia žiť bok po boku s bohatými. Mestá ako Londýn a New York sa pri zabezpečovaní rôznych služieb spoliehajú na pomerne zle platených zamestnancov a tí zase často potrebujú nejakú formu dotácie, ktorá im pomôže vykryť náklady na bývanie. To je dôvod, prečo mestá často vyžadujú od developerov, aby zahrnuli dotované bývanie do svojich projektov, niekedy aj v tej istej budove ako byty na predaj na voľnom trhu. Z pohľadu developerov je však výhodnejšie stavať byty pre nízko príjmové skupiny v lacnejších lokalitách, kde sú hlavne lacnejšie pozemky. Bližšie pozri *Social housing in cities: who should build it – and where?* na http://www.ft.com/intl/cms/s/0/aaf67908-4678-11e5-af2f-4d6e0e5-eda22.html?ftcamp=engage/ema-il/journalistfocus/b2c/kateallen/crm&utm_source=b2c&utm_medium=email&utm_term=journalistfocus&utm_campaign=kateallen.
- 5 Podľa odhadov expertov je v posledných rokoch na zozname čakateľov na sociálny byt 1,8 milióna obyvateľov vo Veľkej Británii, 1,7 milióna obyvateľov vo Francúzsku, takmer 1,2 milióna obyvateľov na Ukrajine a v USA chýba vyše 5 miliónov bytov na sociálne bývanie.
- 6 V máji 2015 bola v Bruseli na Európskom ekonomickom a sociálnom výbore (The European Economic and Social Committee) prezentovaná štúdia *The State of Housing in the EU 2015 – A Housing Europe Review*. Ide o štúdiu Európskej federácie verejného, družstevného a sociálneho bývania, ktorá združuje 42 národných a regionálnych federácií v 22 krajinách vrátane 18 členských štátov EÚ. Štúdiu ponúka prehľad rôznych štatistík a trendov v oblasti bývania v jednotlivých krajinách aj porovnaní medzi krajinami, ako aj definovanie dôležitých opatrení a ich prepojenie s politikou EÚ v oblasti bývania. Štúdiu nadväzuje na *Housing Europe Review 2012*. Bližšie pozri: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>.

Graf 6 Porovnanie aktuálnej cenovej úrovne nehnuteľností na bývanie s maximom v čase realitného boomu v rámci Európy (v %)



Zdroj: Eurostat, výpočty a graf autora.

Poznámka: Nemecko, Veľká Británia, Švédsko a Luxembursko nie sú v tomto grafe zahrnuté, keďže priemerné ceny bývania v dosahujú v týchto krajinách najvyššie úrovne práve v súčasnosti.

diel medzi maximálnou a aktuálnou priemernou cenou bývania je podľa údajov Eurostatu v Írsku a Lotyšsku (pokles o takmer 40 %). Na Slovensku je priemerná cena bývania v súčasnosti v porovnaní s jej najvyššou úrovňou v 2. štvrtroku 2008 nižšia o takmer 20 %. V rámci EÚ 28 sú aktuálne ceny bývania v priemere približne o 4 % nižšie v porovnaní s maximom dosiahnutým v polovici roku 2008. Priemerný pokles cien bývania v rámci Únie je zrejme ovplyvnený tým, že priemerné ceny bývania v Nemecku, Veľkej Británii, Švédsku a Luxembursku sa dostávajú na vrchol práve v súčasnosti.

Osobitným problémom je zvyšovanie nedostatku bývania v metropolitných oblastiach a v ekonomicky najaktívnejších regiónoch. Odborníci upozorňujú, že kríza dostupnosti bývania hlavne vo väčších aglomeráciách je jednou z najväčších hrozieb pre ich ďalší rozvoj. S krízou dostupnosti bývania sú spojené aj rôzne nežiaduce javy, ako je preľudnenosť obydľí a neopodstatnený rast cien aj pri nekvalitných nehnuteľnostiach. Určitým riešením sa ukazujú programy dostupnosti bývania.⁴

VÝZVY A AKTIVITY NA ZLEPŠENIE BÝVANIA V EURÓPSKÝCH KRAJINÁCH

Nezávislí experti na sociálne začlenenie už v roku 2011 upozorňovali, že bývanie a s ním súvisiace služby je jednou z oblastí, ktorá bola zvlášť nepriaznivo ovplyvnená ekonomickou a finančnou krízou. Aj v dôsledku krízy sa verejná podpora bývania v rámci krajín Únie postupne znižovala z 1,1 % HDP v roku 2003 na zhruba 0,8 % HDP v súčasnosti.

Turbulencie na realitnom trhu počas krízy a reálné bubliny sa ukázali nebezpečné nielen pre finančnú stabilitu, ale aj pre celkovú stabilitu ekonomiky. Globálna recesia spôsobila zväčšovanie nerovnosti v spoločnosti a rast chudoby. V dôsledku toho sa výrazne zhoršil aj prístup veľkej časti obyvateľstva k primeranému a cenovo dostupnému bývaniu, a to aj

vo vyspelých krajinách.⁵ Tieto skutočnosti podnietili aktivity, ktoré výraznejšie posúvajú bývanie do politických programov tak na európskej úrovni, ako aj v mnohých členských štátoch. Otázky bývania na starom kontinente sa stávajú predmetom záujmu rôznych európskych inštitúcií, ktoré ponúkajú celý rad údajov a informácií, ale aj podnetov na riešenie problémov v tejto oblasti.⁶

Prakticky vlády všetkých európskych krajín majú vypracované programy na zlepšenie dostupnosti bývania v rôznych modifikáciách a v rôznom rozsahu (od príspevkov na bývanie cez dotácie nájomného, pomoc mladým ľuďom pri kúpe prvého bývania prostredníctvom zníženia úrokovej sadzby a garantovania úveru na bývanie a pod.). Bývanie je však značná investícia, preto jeho uspokojenie je aj časovo náročné. Preto je potrebné hľadať spôsoby, ako efektívne a čo najrýchlejšie naplniť strategické zámery relevantných inštitúcií pri zlepšovaní dostupnosti bývania obyvateľov v jednotlivých krajinách.

Vážnym problémom je úverová preťaženosť domácností, ktorá môže viesť na jednej strane až k exekúciám a strate bývania a na druhej strane k narušeniu stability bankového systému. V Taliansku a Španielsku boli v záujme riešenia tejto problematiky vytvorené programy na podporu zraniteľných domácností, ktorým sa nedarí splácať úvery na bývanie, pomocou fondov solidarity. V Maďarsku a v Írsku boli vytvorené schémy na oddĺženie hypoték. V niektorých krajinách (Írsko, Portugalsko, Grécko a Španielsko) boli tiež zavedené dočasné moratóriá na odňatie práva na užívanie nehnuteľnosti a poskytnutie právnej ochrany pre nadmerne zadlžené domácnosti, ktorým hrozila strata bývania. V Holandsku a Dánsku sú podporované renegociácie rizikových dlhov.

Často sa veľké očakávania vkladajú do funkčného a cenovo prístupného nájomného bývania, v záujme čoho sa výrazne angažuje aj finančne motivuje EÚ. V súvislosti s tým boli v mnohých krajinách zaznamenané pokusy o zatraktívnenie aj reformovanie tohto sektora. V Holandsku sa napr. pokúšajú zaviesť systém, ktorý bude založený na rozdelení nájomného sektora na regulovateľný sociálny sektor a neregulovaný nájomný sektor, ktorý by mal prilákať aj súkromné investície. V nemeckom nájomnom systéme zasa prebieha revízia v tom smere, že bol zavedený strop na zvyšovanie nájomného v oblastiach s vysokým dopytom. Vo všeobecnosti však, napriek veľkej snahe zatraktívniť nájomný sektor bývania, v mnohých krajinách táto snaha naráža na tradíciu vytvorenú výrazný sklon domácností k vlastneniu nehnuteľností na bývanie. Za poslednú dekádu tak boli zaznamenané v rámci Európy len malé zmeny v prospech nájomného bývania.

Dôležitou súčasťou riešenia bývania, hlavne ohrozených skupín obyvateľstva, je oblasť sociálneho bývania. V krajinách s veľmi malým podielom sektora sociálneho bývania (hlavne v krajinách strednej a východnej Európy) sa začínajú vytvárať programy zamerané na rozvoj tohto segmentu pre ľahko zraniteľné a minoritné skupiny. V Českej



republike sa diskutuje o novom koncepte sociálneho bývania, ktorý zahŕňa dočasné bývanie pre núdzové situácie, ako aj možnosti poskytovania sociálneho a cenovo dostupného bývania samosprávou. Litva oznámila program pre rozvoj podporovaného bývania. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 v podmienkach Slovenska kladie veľký dôraz na výraznejší rozvoj sociálneho bývania a rámcovo definuje nástroje na zvyšovanie dostupnosti bývania. Podobné štátne plány rozvoja bývania majú rozpracované Španielsko a Portugalsko. Írsko ohlásilo šesťročnú stratégiu na podporu 35 tisíc sociálnych bytov. Luxembursko zaviedlo finančné stimuly na podporu výstavby dostupného bývania. Zavedenie novej dávky na bývanie v podnikoch v Holandsku vyznelo kontraproductívne, lebo viedlo k poklesu výstavby nových sociálnych bytov. Britský program dostupného bývania vrátane sociálneho nájmu vyvrcholil v roku 2011, keď prispel k získaniu dostupného bývania vo vyše 60 tisíc prípadoch, ale v posledných rokoch sa úspešnosť tohto programu znižuje.⁷ V niektorých krajinách prebieha proces reštrukturalizácie sektora sociálneho bývania hlavne prostredníctvom fúzií terajších poskytovateľov sociálneho bývania (Belgicko a Španielsko). V Grécku v súčasnosti akákoľvek forma sociálneho bývania chýba.

V súvislosti s hľadáním riešenia otázky sociálneho bývania je potrebné vychádzať z tej skutočnosti, že počet zariadení na tento účel je malý⁸ a výstavba nových je limitovaná prakticky vo všetkých krajinách. Zaujímavou myšlienkou sú pokusy využiť na tento účel existujúci, zatiaľ nevyužitý bytový fond. Sú známe aktivity z Belgicka a Luxemburska, kde boli vytvorené agentúry sociálneho nájmného, ktoré fungujú ako prostredník medzi súkromnými prenajímateľmi a domácnosťami s nízkymi príjmami. Pokusy o implementáciu podobného modelu sa objavili aj v Taliansku, Španielsku a Maďarsku. Ďalšou možnosťou je stimulovanie prenajímateľov nehnuteľností na bývanie samosprávou prostredníctvom daňových stimulov, aby boli ochotní poskytnúť prenájom za nižšiu cenu. Aktivity v tomto duchu boli zaznamenané v Taliansku a na Malte. V Írsku, Španielsku a Portugalsku sa rozbiehajú programy na využitie takých prázdnych domov na sociálne bývanie, ktoré vlastní banky. Pravdepodobne účinným nástrojom na výraznejšie využívanie neobývaných domov a bytov na potreby sociálneho bývania by mohlo byť v niektorých krajinách aj vyššie zdanenie voľných bytov.

Obrovská migračná vlna obyvateľov z oblastí pretrvávajúcich vojnových konfliktov, ktorá v druhej polovici roku 2015 zarezonovala v Európe, nastoľuje nové výzvy pre zabezpečenie sociálneho bývania vo väčšom rozsahu hlavne v cieľových krajinách migrantov.

Je zrejmé, že hlavná táčha a zodpovednosť za riešenie otázok primeraného a dostupného bývania v jednotlivých krajinách je na ich vládach, doznievajúce následky celosvetovej finančnej a hospodárskej recesie však nastolili úlohu aj tvorcom

európskej politiky, a to dosiahnuť stabilnú ekonomiku a sociálnu súdržnosť. Toto zadanie vyvolalo sériu iniciatív na európskej úrovni zameraných na rozvoj bývania, ako napr.:

- väčšia podpora bývania z európskych štrukturálnych a investičných fondov v programovom období 2014 až 2020,
- uznanie bývania ako významnej oblasti sociálnych investícií v rámci EÚ,
- výzva Európskeho parlamentu na vytvorenie akčného rámca EÚ pre sociálne bývanie,
- rozšírenie výnimky pravidiel štátnej pomoci v oblasti služieb všeobecného hospodárskeho záujmu aj na oblasť sociálneho bývania,
- fond pre strategické investície (tzv. Junckerov plán), ktorý by mal pôsobiť aj ako katalyzátor na financovanie sociálneho bývania a súvisiacich investícií do rozvoja európskeho spoločenstva.

Všetky iniciatívy pri hľadaní riešenia dostupného bývania tak na medzinárodnej, ako aj na národnej úrovni vychádzajú z konceptu udržateľného bývania. Tento koncept spočíva v podpore ekonomického rozvoja, v ochrane životného prostredia, kvality života a v sociálnej rovnosti, s čím je však často objektívne spojená aj značná časová náročnosť takého komplexného riešenia dostupného bývania.

ZÁVER

Vybrané charakteristiky o bývaní jednoznačne potvrdzujú značnú rozdielnosť medzi európskymi krajinami. Jedným z veľmi dôležitých dôkazov je fakt, že rozdiel medzi krajinami s najlepšou a najhoršou vybavenosťou obyvateľov bytmi predstavuje takmer 300 bytov na tisíc obyvateľov. V dôsledku nedostatočnej vybavenosti obyvateľov bytmi je evidovaná preľudnenosť bytov hlavne v nových krajinách EÚ. Príčinu možno vo všeobecnosti zhrnúť do konštatovania, že v týchto krajinách nie je dostatočná ponuka cenovo dostupného bývania.

Ekonomická výkonnosť krajiny a príjmová situácia domácností určite významne determinujú dostupnosť bývania, ale dôležitú úlohu pri diferenciácii bývania v Európe zohrávajú aj náklady spojené s výstavbou bytových domov v jednotlivých krajinách, ako aj priebežné náklady spojené s bývaním, ktoré rôznou mierou zatažujú rozpočty domácností.

Na jednej strane v rámci Európy existujú značné rozdiely v bývaní, ktoré majú aj historické pozadie, a na druhej strane meniace sa ekonomické a politické prostredie vytvára podmienky na prenikanie určitých nových fenoménov. K nim možno zaradiť napr. posúvanie veku uzavretia sobáša mladých mužov a žien, s čím súvisí zvyšujúci sa počet dospelých mladých, ktorí bývajú spolu s rodičmi. Určitým novým momentom v tzv. nových európskych krajinách je aj snaha o vytváranie vhodnejších podmienok pre nájmné bývanie.

Primerané bývanie je aj v súčasnosti iba snom pre mnohých ľudí, ale nie je to len z dôvodu ich rastúcich nárokov. Nezastupiteľnú úlohu pri pomoci rôznym ohrozeným skupinám obyvateľstva plní

7 *Viac o programe Right to Buy na <https://righttobuy.communities.gov.uk/am-i-eligible/> a o programe Help to Buy na <http://www.help-tobuy.org.uk/>.*

8 *Vo väčšine európskych krajín predstavuje napr. podiel objektov nájmného sociálneho bývania na celkovom bytovom fonde ani nie 5 percent. Bližšie pozri *Social Housing in the UNECE Region - Models, Trends and Challenges (2015)*, s. 41–42.*

**Literatúra:**

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 (2015): MDVaRR, Bratislava 2015.

Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku (2007), MVaRR, Bratislava 2007.

Social Housing in the UNECE Region - Models, Trends and Challenges (2015), United Nations, 2015.

The State of Housing in the EU 2015 (2015), Housing Europe, Brussels, 2015.

aj v súčasnosti prakticky vo všetkých európskych krajinách štát hlavne prostredníctvom rozvoja sociálneho bývania. Dostupnosť bývania a jeho kvalita sú často vnímané ako dôležité hodnotiace ukazovatele životnej úrovne spoločnosti ako celku.

Napriek zvýšenej pozornosti, ktorá sa v posledných rokoch venuje dostupnosti bývania, sa

v mnohých krajinách nepodarilo v tomto smere dosiahnuť zásadný posun hlavne z dôvodu doznievania ekonomickej recesie a chýbajúcich zdrojov. Preto hľadanie efektívnych riešení pri zabezpečovaní primeraného a cenovo dostupného bývania zostava stále každodennou výzvou hlavne pre národné vlády.

I N F O R M Á C I E

Ponuka podujatí Inštitútu bankového vzdelávania NBS, n. o., na december 2015



INŠTITÚT BANKOVÉHO
VZDELÁVANIA NBS, n.o.

Názov vzdelávacieho podujatia	Dátum konania
SEPA pre firmy – náležitosti potrebné na pripravenosť na SEPA, pain.001 a pain.008, XML výpisy	1. 12. 2015
Kriminalita vo finančných službách	2. 12. 2015
Brain Leaders – intenzívny neurotréning na rozvoj koncentrácie pozornosti a pamäti/A	2. 12. 2015
Školenie pre správcov a operátorov IS SEPA SIPS	2. – 3. 12. 2015
AML & Financial Crime Conference	3. – 4. 12. 2015
Skúška aktuára	3. 12. 2015
Školenie ICM TARGET 2	3. 12. 2015
Basel III v podobe smernice CRD IV	7. 12. 2015
Nová regulácia v oblasti platobného styku a kartových transakcií – PSD2 a nariadenie ohľadne medzibankových poplatkov pre kartové transakcie	8. 12. 2015
Neprijateľné podmienky a nekalé obchodné praktiky vo finančných službách	8. 12. 2015
Trade finance	14. 12. 2015
FinTech	15. 12. 2015
Spotrebiteľský úver	15. 12. 2015
Brain Leaders – intenzívny neurotréning na rozvoj koncentrácie pozornosti a pamäti/B	16. 12. 2015