

Informácia **o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2008**

Podľa údajov, ktoré poskytli obce ako stavebné úrady do zisťovaní o bytovej výstavbe Štatistickému úradu SR, sa v roku 2008 začala v Slovenskej republike výstavba 28 321 bytov (vydané stavebné povolenia), dokončilo sa 17 184 bytov (vydané kolaudačné rozhodnutia) a rozostavaných ku koncu roku bolo 66 122 bytov (evidenčný rozdiel začínajúcich a dokončených bytov). Z celkového počtu dokončených bytov sa 8 502 bytov postavilo v rodinných domoch, čo predstavuje 49,5 %. Z existujúceho bytového fondu v roku 2008 ubudlo 2 745 bytov, z toho 1 202 z dôvodu asanácie (43,8 %).

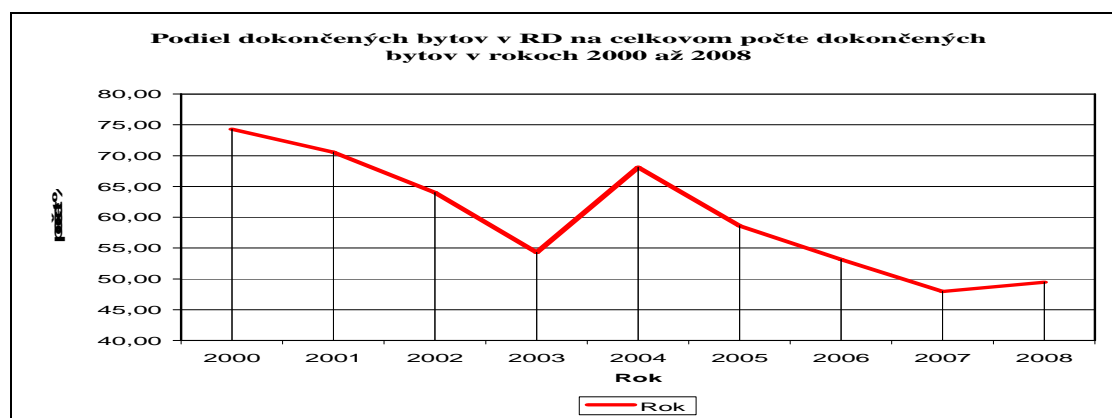
V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2007, kedy sa začalo s výstavbou 18 116 bytov, sa počet začatých bytov zvýšil o 10 205 bytov, čo predstavuje medziročný nárast o 56,3 %. Počet začatých bytov v roku 2008 (28 321 bytov) predstavuje najvyššiu hodnotu za posledných 18 rokov (od roku 1991). Počet dokončených bytov v roku 2008 (17 184 bytov) predstavuje v porovnaní s rokom 2007 (16 473 bytov) zvýšenie o 711 bytov, čo je medziročný nárast o 4,32 %.

Obdobne ako pri počte začatých bytov je možné i pri počte dokončených bytov konštatovať, že ide o historicky najvyššiu hodnotu od roku 1991. Z tohto pohľadu je možné hodnotiť bytovú výstavbu v roku 2008 na Slovensku ako najúspešnejšiu v novodobom období od roku 1991. Vývoj počtu začatých a dokončených bytov je názorne zobrazený v prílohe č. 1 a v prílohe č. 6.

V celkovom počte bytov postavených v roku 2008 mierne prevládajú byty postavené v bytových domoch (8 682 bytov) v porovnaní s počtom bytov postavených v rodinných domoch (8 502 bytov, čo tvorí 49,5 % z celkového počtu dokončených bytov). V porovnaní s predchádzajúcim rokom je registrovaný mierny nárast podielu bytov dokončených v rodinných domoch k bytom dokončeným v bytových domoch o cca 1,6 %. Nakoľko sa zaznamenal rast podielu bytov postavených v rodinných domoch k celkovému počtu dokončených bytov, je možné konštatovať, že podiel výstavby bytov v rodinných domoch, ktorý bol klesajúci od roku 2004, keď byty postavené v rodinných domoch predstavovali až 68 %, sa v roku 2008 zastavil a vykázal rast. Bližšie trendové línie ukazuje nasledujúci graf. Z grafu je vidieť, že postupný pokles podielu výstavby bytov v rodinných domoch na celkovom počte dokončených bytov pokračoval od roku 2000 s výnimkou roku 2004, kde

prišlo k výraznému nárastu podielu takto postavených bytov až do minulého roka, keď bol vykázaný mierny nárast.

Podiel dokončených bytov v rodinných domoch na celkovom počte dokončených bytov



Pri analyzovaní príčin tohto trendu vystupujú do popredia nástroje štátnej politiky podpory výstavby bytov na Slovensku, nakoľko nejde o absolútny pokles počtu postavených bytov v rodinných domoch, ktorý sa stabilne pohybuje v intervale od 7282 bytov v roku 2001 do 9608 bytov v roku 2000, (priemer predstavuje 8326 bytov postavených v rodinných domoch), ale ide o relatívny pokles počtu postavených bytov v rodinných domoch v porovnaní s celkovým počtom postavených bytov. Tento relatívny pokles je spôsobený nárastom počtu novopostavených bytov v bytových domoch, a taktiež aj nárastom počtu postavených obecných nájomných bytov, ktoré sú podporované návratnými a nenávratnými formami podpory zo strany štátneho rozpočtu. Vzhľadom na potrebu výstavby nájomných bytov je možné konštatovať, že ide o želateľný jav, s odporúčaním aj naďalej podporovať takto obstarávané byty.

Nemenej zaujímavým indexom, ktorý charakterizuje bytovú výstavbu v Slovenskej republike, je intenzita bytovej výstavby, ktorá vyjadruje počet dokončených bytov na 1000 obyvateľov a v roku 2008 dosiahla hodnotu 3,18, čo predstavuje historicky najvyššiu hodnotu tohto ukazovateľa od roku 1993 (najnižšia bola v roku 1995, kedy sa postavilo len 1,15 bytu na 1000 obyvateľov). I vzhľadom na najvyššiu hodnotu tohto ukazovateľa v roku 2008, stále nie sú tieto hodnoty na takej úrovni ako u väčšiny krajín Európskej únie.

Pre porovnanie, napríklad v roku 2004 mal uvedený ukazovateľ hodnotu 4,0 v Holandsku, 4,9 v Dánsku, 5,2 v Rakúsku, 5,8 vo Fínsku, 6,0 vo Francúzsku, 12,6 v Španielsku a až 19,0 v Írsku. V krajinách, ktoré prešli podobným transformačným procesom ako Slovenská republika, mala intenzita bytovej výstavby v roku 2004 hodnotu 2,8 v Poľsku,

3,2 v Českej republike, 3,5 v Slovinsku a 4,3 v Maďarsku (podľa publikácie Housing statistics in the European Union 2005/2006). Podrobnejšie hodnoty tohto ukazovateľa a jeho vývoj na Slovensku od roku 1994 je zobrazený v grafe v prílohe č. 7.

Pri skúmaní bytovej výstavby v Slovenskej republike v roku 2008 z hľadiska územného členenia je možné konštatovať, že obdobne ako v predchádzajúcich rokoch sa najviac bytov postavilo v Bratislavskom kraji (5563 bytov), čo predstavuje takmer tretinu z celkového počtu postavených bytov (32,37 %). Druhý najvyšší počet postavených bytov, a to 2739 bytov je v Trnavskom kraji (15,94 %) a nasleduje Žilinský kraj s 2138 dokončenými bytmi (12,44 %). Na opačnom konci, s najmenším počtom postavených bytov v roku 2008 sa nachádzajú Banskobystrický kraj s 1002 bytmi (5,83 %) a Košický kraj s 1270 dokončenými bytmi (7,39 %).

Obdobné poradie je aj pri počte začatých bytov. Najviac bytov sa začalo stavať v Bratislavskom kraji, 8117 bytov (28,87 % z celkového počtu začatých bytov), nasleduje Trnavský kraj s 4195 začatými bytmi (14,81 %) a Žilinský kraj s počtom začatých bytov 3911 (13,81 %). Tradične Banskobystrický (1741 bytov – 6,15 %) a Košický kraj (1948 bytov – 6,88 %) sú na opačnom konci tabuľky začatých bytov. Podrobnejšie údaje sú znázornené v prílohe č. 2 a v prílohe č. 8.

Z pohľadu vlastníckych foriem začatých a dokončených bytov sa v roku 2008 v rozhodujúcej miere na výstavbe podieľali byty v súkromnom tuzemskom vlastníctve a menším podielom nájomné byty v obecnom vlastníctve. Ostatné formy vlastníctva sú na výstavbe bytov obdobne ako v predchádzajúcich rokoch zanedbateľné.

V minulom roku sa v súkromnom tuzemskom vlastníctve začalo s výstavbou 24 809 bytov, čo predstavuje 87,6 % z celkového počtu začatých bytov a v obecnom vlastníctve sa začalo s výstavbou 3 398 bytov, čo tvorí 12 %. Ostatné formy vlastníctva predstavujú 0,4 % podiel na začatých bytoch (príloha č. 3).

Na skladbe dokončených bytov v roku 2008 sa súkromné vlastníctvo podieľalo 84,54 %, čo predstavuje 14 527 bytov a obecné vlastníctvo tvorilo 15,31 %, čo je 2 631 bytov. Ostatné formy vlastníctva sa na celkovom počte dokončených bytov podieľali 0,15 %.

V porovnaní s predchádzajúcim rokom vzrástol počet bytov postavených v súkromnom tuzemskom vlastníctve celkovo o 1224 bytov na hodnotu 14 527 bytov, pričom sa opätovne zvýšil podiel bytov postavených v bytových domoch na úroveň 41,47 % z celkového počtu bytov postavených v súkromnom tuzemskom vlastníctve. V absolútnych

číslach predstavujú byty postavené v súkromnom tuzemskom vlastníctve v bytových domoch 6025 bytov (nárast o 619 bytov) a byty v rodinných domoch 8502 bytov (nárast o 605 bytov). Narastajúci podiel výstavby bytov v bytových domoch poukazuje na zvyšujúci sa záujem investorov investovať do takejto formy výstavby a taktiež na rastúci záujem obyvateľstva o kúpu takýchto bytov.

V obecnom vlastníctve sa v minulom roku dokončilo 2631 bytov, čo predstavuje v porovnaní s predchádzajúcim rokom pokles o 16,45 % (menej o 518 bytov). Naproti tomu sa zaznamenal nárast v počte začatých bytov v obecnom vlastníctve o 771 bytov, čo predstavuje v porovnaní s rokom 2007 zvýšenie o 29,35 %. Pokles počtu dokončených bytov v obecnom vlastníctve v roku 2008 bol spôsobený nižším záujmom zo strany samosprávnych orgánov o výstavbu takýchto bytov v roku 2007, čo bolo dôsledkom volieb do obecných samospráv v decembri 2006, a tým aj k menšej pripravenosti projektov výstavby obecných nájomných bytov.

Trend vývoja vlastníckej štruktúry dokončených bytov poukazuje na stabilizovaný vývoj podielu bytov vo vlastníctve miest a obcí. Tento vývoj ovplyvnil hlavne vytvorený systém štátnej podpory na obstaranie nájomných bytov, prípravu územia a technickej vybavenosti súvisiacej s výstavbou bytov, čo zachovalo záujem obcí o výstavbu nájomných bytov. V nasledujúcej tabuľke je uvedený podiel výstavby obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov v rokoch 2001 až 2008.

Podiel obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov v %

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Podiel obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov v %	10,4	16,9	28,4	12,1	13,7	14,8	19,1	15,3

Na veľkostnej skladbe celkového počtu dokončených bytov sa najviac podieľali trojizbové byty s podielom 27,13 %, nasledovali dvojizbové byty s podielom 23,6 % a štvorizbové byty s 22,42 %. Päť a viac izbové byty predstavujú 15,57 % podiel a jednoizbové byty zaznamenávajú 11,28 % podiel (príloha č. 9).

Veľkostná štruktúra dokončených bytov v Slovenskej republike v roku 2008

Počet bytov dokončených	1 - izbové a garsónky	2 - izbové	3 - izbové	4 - izbové	5 a viac izbové
17 184	1 939	4 056	4 662	3 852	2 675
100,00	11,28	23,60	27,13	22,42	15,57

V porovnaní s rokom 2007 boli vo veľkostnej štruktúre zaregistrované len minimálne zmeny a veľkostná štruktúra dokončených bytov v podstate kopíruje vývoj z roku 2007. V absolútnom vyjadrení bol zaznamenaný nárast počtu bytov pri všetkých kategóriách bytov, najviac pri štvorizbových (o 179 bytov) a jednoizbových (o 177 bytov) bytoch, pričom v podielovom vyjadrení bol viac ako 10 %-ný nárast v porovnaní s rokom 2007 iba pri jednoizbových bytoch.

V kategórii bytov v súkromnom tuzemskom vlastníctve počet dokončených bytov taktiež kopíruje vývoj z roku 2007, pričom boli zaznamenané iba malé zmeny. V kategórii rodinných domov nastal mierny nárast počtu trojizbových bytov, ostatné veľkostné kategórie zaznamenali menšie straty podielu. V kategórii bytov v bytových domoch nastal mierny posun smerom k nižšej veľkosti takto dokončených bytov, pričom mierny rast zaznamenali jedno a dvojizbové byty, naopak mierny pokles je vidieť u troj a štvorizbových bytov. Bližšie údaje sú v prílohe č. 4 a v prílohe č. 10 a č. 12.

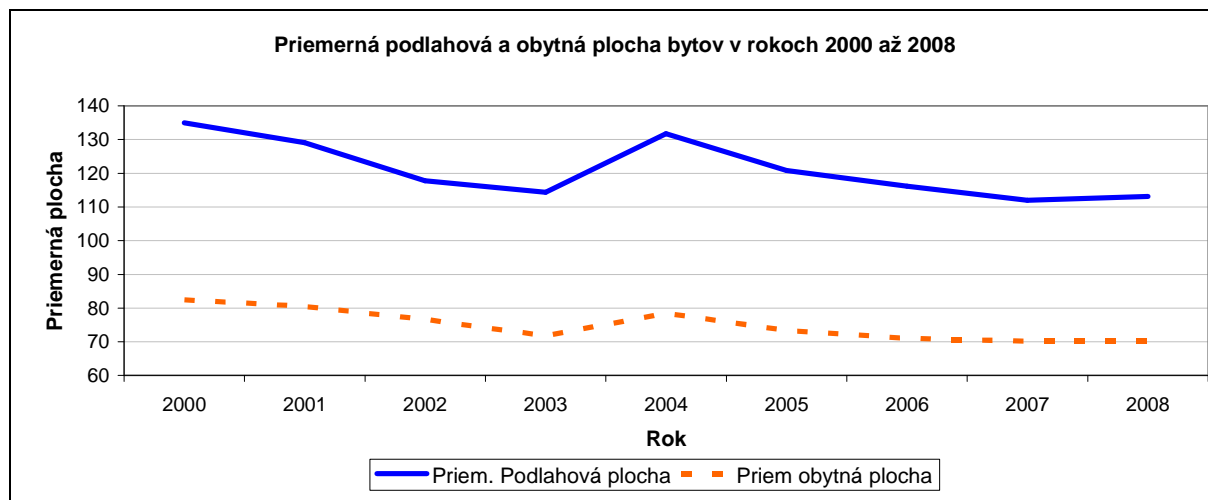
V sektore bytov realizovaných prostredníctvom samosprávy miest a obcí je veľkostná štruktúra dokončených bytov výrazne odlišná. Až 99,58 % bytov je v segmente jedno, dvoj a trojizbových bytov, pričom podiel jedno a dvojizbových bytov je viac ako 2/3 (67,7 %). Najviac je dvojizbových bytov, ktorých podiel je takmer polovičný, predstavuje 45,04 % (príloha č. 11). Z veľkostnej štruktúry takto dokončených bytov je vidieť, že pokračuje žiadateľný trend výstavby menších bytov, ktoré majú slúžiť na poskytnutie základného nájomného bývania pre mladšie populačné ročníky, ako tzv. štartovacie byty.

Veľkostné zloženie bytov sa prejavilo aj na hodnote priemernej podlahovej plochy bytu, ktorá v roku 2008 dosiahla hodnotu 113,1 m², čo predstavuje menší nárast v porovnaní s rokom 2007 (112 m²). Dlhodobý trend priemernej podlahovej plochy je klesajúci, keď v roku 2006 bola táto hodnota na úrovni 116,2 m², v roku 2005 bola 120,8 m² a v roku 2004 bola priemerná podlahová plocha bytu 131,7 m².

Ďalším ukazovateľom je priemerná obytná plocha bytu, ktorá v roku 2008 bola 70,2 m², rovnako ako v roku 2007. I pri priemernej obytnej ploche bytu sa prejavuje postupný klesajúci trend, kde hodnota ukazovateľa klesla v porovnaní s rokom 2004 (78,5 m²) o 8,3 m², čo predstavuje 11,8 % pokles.

Priemerná podlahová plocha bytov v súkromnom tuzemskom vlastníctve predstavuje 122,3 m², a priemerná podlahová plocha bytov vo vlastníctve miest a obcí dokončených v roku 2008 je 62,8 m², čo v porovnaní s rokom 2007 predstavuje pokles o 1,7 m². Trend poklesu priemernej podlahovej a obytnej plochy bytov je znázornený na nasledujúcom grafe.

Vývoj priemernej podlahovej a obytnej plochy bytov v rokoch 2000 až 2008



Záverom je možné konštatovať, že v roku 2008 sa zatiaľ neprejavil vplyv ekonomickej a finančnej krízy na bytovú výstavbu v Slovenskej republike a počty dokončených aj začatých bytov sa v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi vykázali rast a predstavujú historicky najvyššie počty od roku 1991.

Výstavbu v roku 2008 podrobnejšie charakterizujú ďalšie údaje v prílohách, ktoré zahŕňajú tabuľkovú a grafickú časť materiálu.