

Správa o plnení úloh Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 a návrh na jej aktualizáciu

Bytová politika Slovenskej republiky do roku 2030 (ďalej „BP2030“) schválená uznesením vlády Slovenskej republiky č. 728 zo dňa 8. decembra 2021 je strednodobým rámcovým dokumentom štátu, ktorý definuje víziu a ciele štátu v oblasti bývania zohľadňujúc vývoj na trhu s bývaním, identifikuje základné systémové problémy a navrhuje rámcové opatrenia na zlepšenie súčasnej situácie, ktoré boli premietnuté do konkrétnych úloh pre jednotlivých nositeľov vo vyššie uvedenom uznesení vlády Slovenskej republiky č. 728 zo dňa 8. decembra 2021.

Dlhodobým zámerom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie.

Základnou víziou štátu do roku 2030 je dosiahnuť postupné zvýšenie dostupnosti a kvality bývania v Slovenskej republike (ďalej „SR“) zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania. Samozrejmosťou tejto vízie je aj zlepšovanie kvalitatívnych vlastností existujúceho bytového fondu.

Správa o plnení úloh Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 a návrh na jej aktualizáciu (ďalej len „správa“) je vypracovaná v súlade s úlohou B.8. uznesenia vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021. Správa hodnotí plnenie zámerov a konkrétnych úloh BP2030 na základe podkladov poskytnutých jednotlivými ústrednými orgánmi štátnej správy a dostupných podkladov spracovaných gestorom bytovej politiky Ministerstvom dopravy SR (ďalej „MD SR“). Súčasťou materiálu je aj návrh Akčného plánu do roku 2030.

1. Analýza bytového fondu Slovenskej republiky a aktuálnej situácie na trhu

Analýza kvantitatívnej a kvalitatívnej stránky bytového fondu v BP2030 bola založená najmä na výsledkoch Sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 (ďalej „SODB 2011“), a bola doplnená o priebežné údaje zverejňované Štatistickým úradom SR (ďalej len „ŠÚ SR“), ako aj ďalších relevantných zdrojov. Nakoľko v súčasnosti sú už známe výsledky Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2021 (ďalej „SODB 2021“), ktoré poskytlo presnejšie údaje o zmenách v oblasti bývania, v nasledujúcich častiach sa venuje analýze a zhodnoteniu aktuálnej situácie na trhu s bývaním od schválenej BP2030.

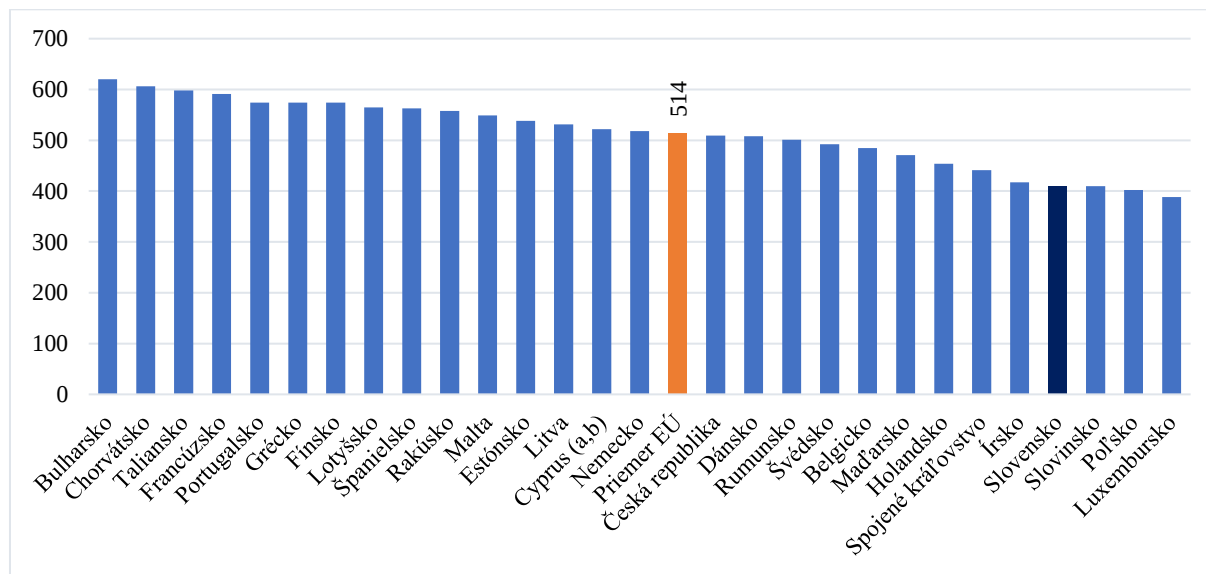
1.1. Bytový fond a vybavenosť bytmi

V BP2030 sa konštatuje, že súčasný stav v bývaní je výsledkom dlhodobého vývoja, pričom zásadným momentom, ktorý ovplyvnil aj sektor bývania, boli spoločensko-ekonomické a politické zmeny po roku 1989. Ukončenie podpory systému komplexnej bytovej výstavby realizovanej štátom a následné umožnenie transformácie vlastníctva bytového fondu z vlastníctva miest, obcí a bytových družstiev do vlastníctva užívateľov týchto bytov výrazne ovplyvnili dostupnosť bývania na Slovensku.

Podľa údajov zo SODB 2021 je na území SR celkom 2 235 586 bytov, z nich je 1 736 505 trvalo obývaných, čo predstavuje 77,68 %. Počet neobývaných bytov v roku 2021 stúpol na úroveň 299 595 bytov (v roku 2011 to bolo 205 729 bytov). Z pohľadu typu budovy na bývanie sa 1 098 868 bytov (49,15%) nachádzalo v rodinných domoch a 1 025 735 bytov (45,88 %) v bytových domoch.

Jedným zo základných ukazovateľov dôležitým aj pri medzinárodnom porovnaní je ukazovateľ počtu bytov na tisíc obyvateľov. Celkový počet obyvateľov na základe údajov zo SODB 2021 predstavuje 5 449 270 obyvateľov. V rozhodnom čase pripadalo teda na tisíc obyvateľov celkom 410 bytov. Pri porovnaní týchto údajov s údajmi z roku 2001 a 2011 je možné vidieť postupný nárast hodnoty uvedeného ukazovateľa, a teda kvantitatívna úroveň bývania v SR sa postupne zvyšuje (napríklad v roku 2001 pripadalo na tisíc obyvateľov 352 bytov a v roku 2011 to bolo už 370 bytov). Naďalej však výrazne zaostávame za úrovňou väčšiny štátov Európskej únie (ďalej len „EÚ“), v ktorých pripadá v priemere 514 bytov na tisíc obyvateľov.

Graf č. 1: Celkový počet bytov na 1 000 obyvateľov

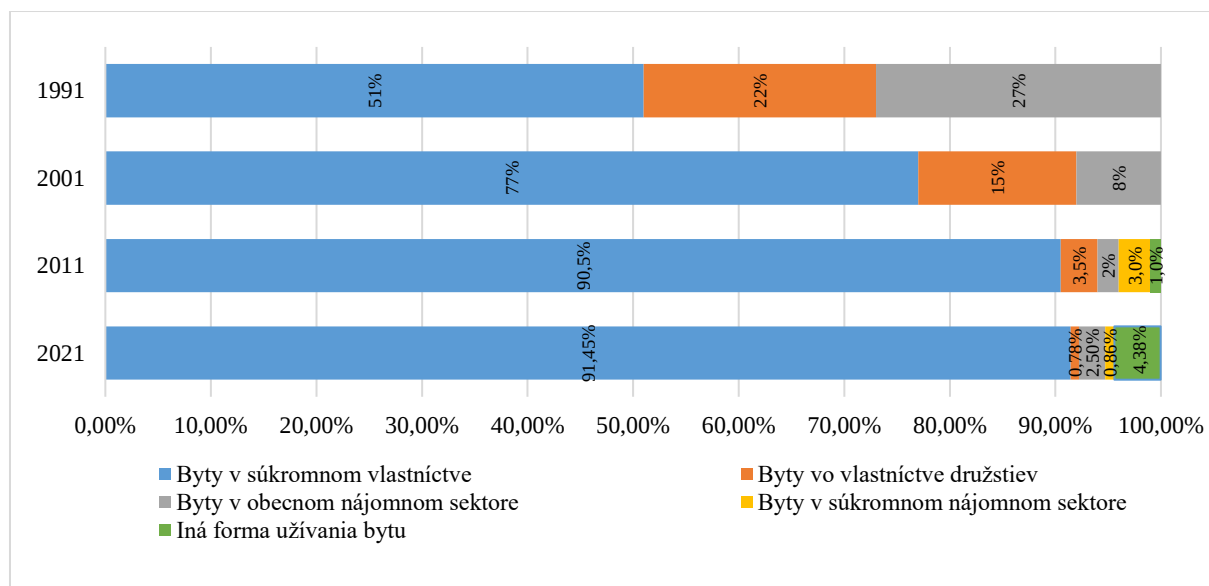


Zdroj: OECD, Databáza cenovo dostupného bývania dostupná na <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>; údaje za 2022 alebo posledný dostupný údaj: Grécko - údaje za rok 2011; Francúzsko, Estónsko, Litva - údaje za rok 2019; Cyprus, Belgicko, Luxembursko - údaje za rok 2020; Bulharsko, Malta, Rakúsko, Taliansko, Nemecko, Rumunsko, Česká republika, Chorvátsko, Holandsko, Spojené kráľovstvo, Slovensko, Poľsko, Slovensko - údaje za rok 2021

V SR sa zároveň prejavujú aj výrazné regionálne rozdiely vo vybavenosti bytmi. Najväčší počet bytov na tisíc obyvateľov sa nachádza na území Bratislavského kraja (502 bytov), zatiaľ čo v Prešovskom kraji je tento ukazovateľ na úrovni 333 bytov (viď príloha č. 3). Okrem Prešovského kraja nízky podiel vybavenosti bytmi sa dosahuje aj v Košickom kraji a v Žilinskom kraji. Napriek výrazne vyššiemu počtu bytov na tisíc obyvateľov v Bratislavskom kraji, vidíme, že aj v tomto regióne je tento počet pod priemerom štátov EÚ. Zároveň z poznania súčasných trendov na trhu je možné konštatovať, že ani nadpriemerný počet bytov v Bratislavskom kraji nepostačuje dostatočne pokrývať reálny dopyt po bývaní v tomto kraji.

Vlastnícka štruktúra bytového fondu SR je výsledkom rozhodnutí prijatých po roku 1989, ktoré vyústili do masovej privatizácie bytového fondu. Názorný vývoj v zmene vlastníckej štruktúry bytového fondu ukazujú údaje v grafe č. 2. Podľa údajov zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 1991 bolo v SR 450 513 (27 %) štátnych bytov a ďalších 358 612 bytov (22 %) vlastnili bytové družstvá. Celkovo bola v SR takmer polovica existujúceho bytového fondu v rôznych formách nájomného bývania. Po roku 1991 sa začal proces transformácie bytového fondu. V prvom kole boli štátne byty, ako aj časť bytov štátnych podnikov prevedené bezodplatne do majetku obcí. V druhom kole sa začala transformácia družstiev v roku 1992 a následne od roku 1993 privatizácia bytového fondu za veľmi výhodných podmienok užívateľom týchto bytov. Tento proces vyústil do enormného nárastu podielu bytov v súkromnom vlastníctve a viedol takmer k zániku všetkých foriem nájomného bývania.

Graf č. 2: Vývoj vlastníckej štruktúry bytového fondu



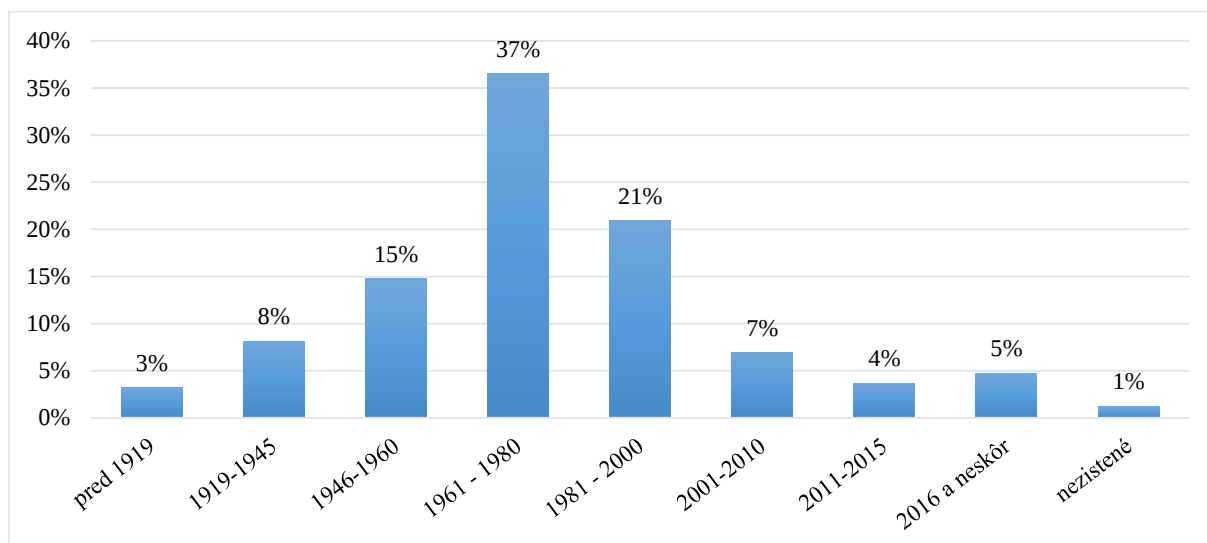
Zdroj: vlastné spracovanie MD SR na základe údajov ŠÚ SR

Považujeme za potrebné zdôrazniť, že proces privatizácie bytového fondu nie je ani v súčasnosti plne ukončený. V segmente družstevného bývania prichádza k postupnému prevodu vlastníctva bytov a medzi rokmi 2011 a 2021 klesol počet družstevných bytov o cca 47 153 bytov. Zároveň v praxi sa len v minimálnej miere pripravujú nové projekty družstevného bývania. V oblasti verejného nájomného sektora, resp. bytov v obecnom vlastníctve bola v roku 2016 ukončená možnosť odkúpenia bytov vo vlastníctve obcí postavených pred rokom 1998 za zvýhodnených podmienok. Vďaka podporným nástrojom štátu od roku 1998 pribúdajú do vlastníctva samosprávy nové byty. Tempo ich prírastku je relatívne nízke, avšak viac-menej stabilné. Aj do budúcnosti je preto možné predpokladať, že podiel tohto typu bývania bude už len narastať.

Za výrazný nedostatok súvisiaci s vlastníckou štruktúrou je možné považovať nedostatok relevantných informácií o súkromnom nájomnom sektore. Ten súvisí predovšetkým s faktom, že nájomné byty ponúkané na trhu sú vo väčšine prípadov prenajímané súkromnými vlastníkmi – fyzickými osobami. Práve túto časť trhu s nehnuteľnosťami môžeme zaradiť na šedý trh, pretože nie všetci prenajímatelia bytov si plnia svoje daňové povinnosti. Zo sekundárnych informácií je však možné predpokladať, že rozsah bytov prenajímaných fyzickými osobami na trhu je výrazne vyšší ako údaje zo SODB 2021.

Na posúdenie úrovne a kvality bývania je dôležité poznať aj obdobie výstavby bytu, ako aj obdobie jeho rekonštrukcie. Stav bytového fondu v SR je vo veľkej miere výsledkom výstavby pred rokom 1980 (takmer 63% bytov). V porovnaní s krajinami západnej Európy je však bytový fond SR relatívne mladý, nakoľko len 11 % existujúceho bytového fondu bolo vybudovaného pred rokom 1945. Na základe údajov SODB 2021 je možné konštatovať, že priemerný vek bytového fondu SR je 40 - 50 rokov. Až 72 % domov je z murovanej konštrukcie.

Graf č. 3: Bytový fond podľa obdobia výstavby



Zdroj: ŠÚ SR

Obdobie s najvyšším počtom rekonštrukcií domov (výmena okien a/alebo rekonštrukcia strechy a/alebo obvodového plášťa a/alebo prístavba/nadstavba) boli roky 2010 – 2015, keď bolo zrekonštruovaných 23,2 % domov. Stále však máme na Slovensku takmer 39 % domov, ktoré neboli rekonštruované vôbec. Najčastejšia bola obnova okien (54,4 %), nasledovala obnova obvodového plášťa (zateplenie), realizovaná pri 32,2 % domov a obnova strechy (30,9 % domov).

Nielen obdobie výstavby bytov, ale zároveň aj kvalita a vybavenosť týchto bytov predstavujú dôležitú zložku ich hodnotenia. Výsledky SODB 2021 potvrdili trend zlepšovania podmienok bývania obyvateľov. Z celkového počtu bytov 85,37 % bytov má vodovod v byte zo spoločného zdroja, 10,5 % má vodovod v byte z vlastného zdroja. Bez kanalizačného systému je podľa výsledkov SODB 2021 len 4 % bytov. Podiel trvalo obývaných bytov s kúpeľnou alebo sprchovacím kutom v byte zvýšil na takmer 98 %. Počet trvalo obývaných bytov so splachovacím záchodom v byte sa zvýšil na viac ako 1,68 milióna, teda takmer 97 % z celkového počtu trvalo obývaných bytov v SR. Z pohľadu zdroja energie na vykurovanie 1 480 472 (66,22 %) bytov je vykurovaných plynom. Pevné palivo stále využíva ako zdroj na vykurovanie 476 621 (21,3 %) bytov, viac ako 100-tisíc bytov je vykurovaných elektrinou (4,5 %) a len 19 383 (0,8 %) bytov je bez kúrenia.

1.2. Neobývaný bytový fond

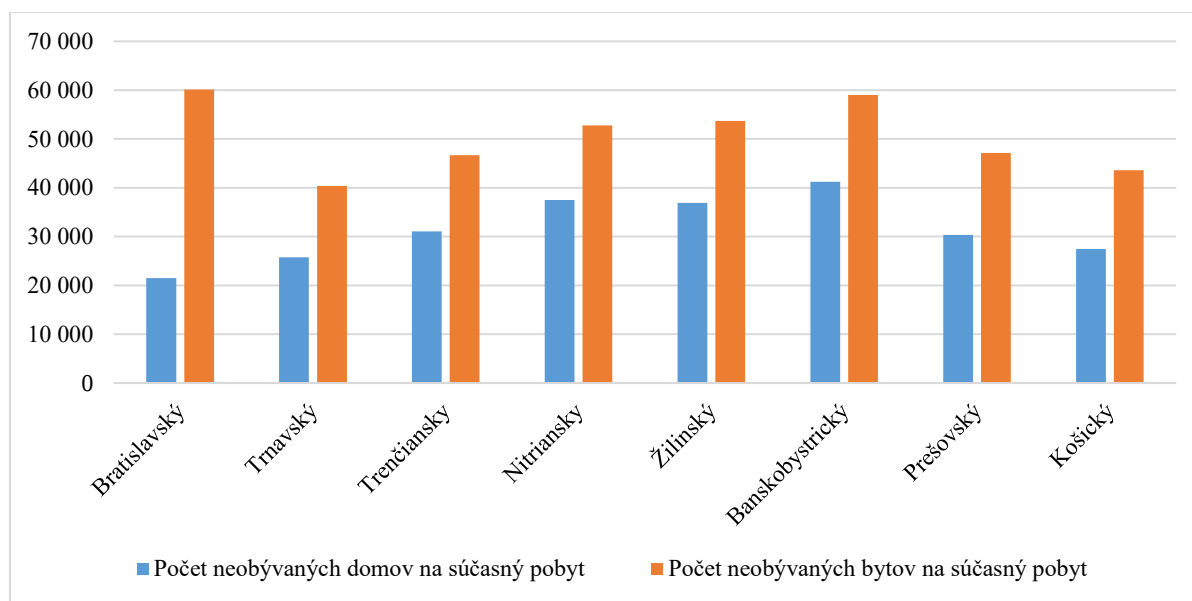
Počet neobývaných bytov podľa SODB 2021 stúpol na úroveň 299 595 bytov (v roku 2011 to bolo 205 729 bytov) a tvorí 13,40 % z celkového počtu bytov. Počet neobývaných domov je 229 717, čo predstavuje 18,61 % zo všetkých domov SR (1 234 592 domov). Ako je uvedené v BP2030 neobývaný fond predstavuje jednu z možností zvyšovania dostupnosti bývania bez vytvárania nadmerného tlaku na novú bytovú výstavbu. Z uvedeného dôvodu je potrebné venovať pozornosť aj tejto oblasti.

ŠÚ SR pri SODB 2021 na rozdiel od SODB 2011 neskúmal dôvody, prečo sú jednotlivé nehnuteľnosti neobývané, ale zisťoval skutkový stav – počet. Zároveň v rámci SODB sa zisťovali 2 druhy pobytu: trvalý pobyt a súčasný pobyt. Súčasný pobyt predstavuje adresu, kde sa obyvateľ v danom momente zdržiaval, bez ohľadu na to, či tam má trvalý pobyt. Pri SODB 2021 boli sčítané aj obydliá, ktoré boli obývané na súčasný pobyt, ale obyvatelia tu nemôžu

mať prihlásený svoj trvalý pobyt. Ide najmä o bývanie v tzv. nekonvenčných obydlíach ako napríklad garáže, chatrče, rekreačné objekty, mobilné objekty, neskolaudované rodinné domy ale aj apartmány v bytových domoch. Všetky takéto iné obydlia sú na trvalý pobyt sčítané ako neobývané, čím sa zvyšuje podiel neobývaných bytov na trvalý pobyt.

Podľa údajov SODB 2021 je najviac neobývaných bytov na súčasný pobyt v Bratislavskom kraji (60 141 bytov) a najmenej naopak je v Trnavskom kraji (40 386 bytov). Najviac neobývaných domov na súčasný pobyt je v Banskobystrickom kraji (41 255 domov) a najmenej je v Bratislavskom kraji (21 519 domov).

Graf č. 4: Počet neobývaných bytov a domov na súčasný pobyt v jednotlivých krajoch



Zdroj: vlastné spracovanie MD SR; z údajov ŠÚ SR

Napriek tomu, že počas SODB 2021 neboli skúmané dôvody neobývanosti, podľa ŠÚ SR je zo sekundárnych údajov možné získať predstavu o dôvodoch, prečo nie sú byty obývané (napr. úmrtie pôvodného majiteľa, sťahovanie za prácou, v prípade špecifik Bratislavského kraja je to aj fakt, že firmy alebo jednotlivci môžu vlastniť viacero bytov, ktoré prenajímajú. Trvalý pobyt majú len v jednom, a tak sa na ostatné nahliada ako na „prázdne“. Pritom v nich žije neprihlásený nájomník, ktorý má trvalý pobyt úplne niekde inde v SR.).

Dôvody neobývanosti bytov majú jednoznačne vplyv na akékoľvek úvahy o možnosti využitia tohto fondu na účel bývania. Na ich analýzu poskytuje skladba publikovaných údajov o neobývaných bytoch zo SODB 2021 však veľmi obmedzený priestor. Všeobecne je však možné konštatovať, že významný vplyv na tento aspekt má aj samotná lokalizácia neobývaných bytov, v prípade Bratislavského kraja (a konkrétne územia hlavného mesta SR Bratislavy), ale taktiež aj v ďalších väčších mestách, napr. Senec, Trnava, Trenčín, Nitra, Považská Bystrica, Žilina je možné sa domnievať, že pomerne veľká časť týchto bytov je alebo bude využívaná na bývanie. V prípade bytov v rodinných domoch situovaných v odľahlých oblastiach Slovenska, alebo v ťažšie dostupnom teréne, resp. v malých obciach je možné s veľkou pravdepodobnosťou predpokladať, že zostanú v kategórii neobývaných domov. Vzhľadom na predpokladaný demografický vývoj, ekonomické trendy v krajine, preferencie obyvateľstva a regionálnu štruktúru je preto možné naďalej očakávať, že v niektorých špecifických oblastiach bude podiel neobývaných domov, resp. bytov postupne narastať.

1.3. Bytová výstavba

Ako sa konštatovalo aj v BP2030, po zmenách začiatkom 90-tych rokov je badateľné doznievanie dostavby rozostavaných bytov z predchádzajúceho obdobia, za ktorým nastáva celkový útlm. Oživenie výstavby bytov nastáva až po roku 2000. Rozvoj bývania na Slovensku zaznamenával v období do roku 2009 dlhodobu pozitívne trendy charakterizované najmä zvyšovaním počtu začatých a dokončených bytov. V roku 2009 sa však začali prejavovať negatívne dôsledky vplyvu finančnej a hospodárskej krízy, ktoré pokračovali aj v nasledujúcich rokoch. Prišlo k výraznejšiemu poklesu hlavne v segmente začatých bytov a až v roku 2012 sa začal počet začatých bytov postupne zvyšovať.

Zatiaľ najvyšší počet bytov v histórii SR bolo dokončených v roku 2020, a to na úrovni 21 490 bytov. V nasledujúcich rokoch bol vývoj menej priaznivý a v roku 2024 bolo dokončených len 17 632 bytov, čo je najmenej od roku 2018 (viď príloha č. 4). Intenzita bytovej výstavby¹ v roku 2024 dosiahla úroveň 3,25 dokončeného bytu na tisíc obyvateľov (viď príloha č. 5).

V rokoch 2021 - 2024 sa v SR dokončilo 79 392 bytov a zároveň sme zaznamenali úbytok 4 461 bytov (viď príloha č. 6). To znamená, že v priemere sa ročne stavalo 19 848 bytov. Môžeme konštatovať, že čistý prírastok bytov v danom období predstavuje 74 931 bytov. Z hľadiska druhu stavieb dlhodobu výrazne dominujú byty v rodinných domoch, ktoré predstavujú takmer 66% zo všetkých dokončených bytov.

V porovnaní s inými krajinami EÚ sú v SR všeobecne menšie plochy bytov a menší počet obytných miestností. Uvedené odzrkadľuje éru hromadnej bytovej výstavby. Nová výstavba v obdobnom trende pokračuje. Priemerná podlahová plocha dokončených bytov v bytových domoch v ostatnom období v súkromnom vlastníctve je na úrovni 63,2 m² a z hľadiska izbovosti v bytových domoch dominujú dvojizbové byty. Priemerná podlahová plocha bytov v rodinných domoch za rovnaké obdobie je 144,7 m² a podľa izbovosti mali rozhodujúci podiel na celkovom počte dokončených bytov v tomto segmente štvorizbové byty.

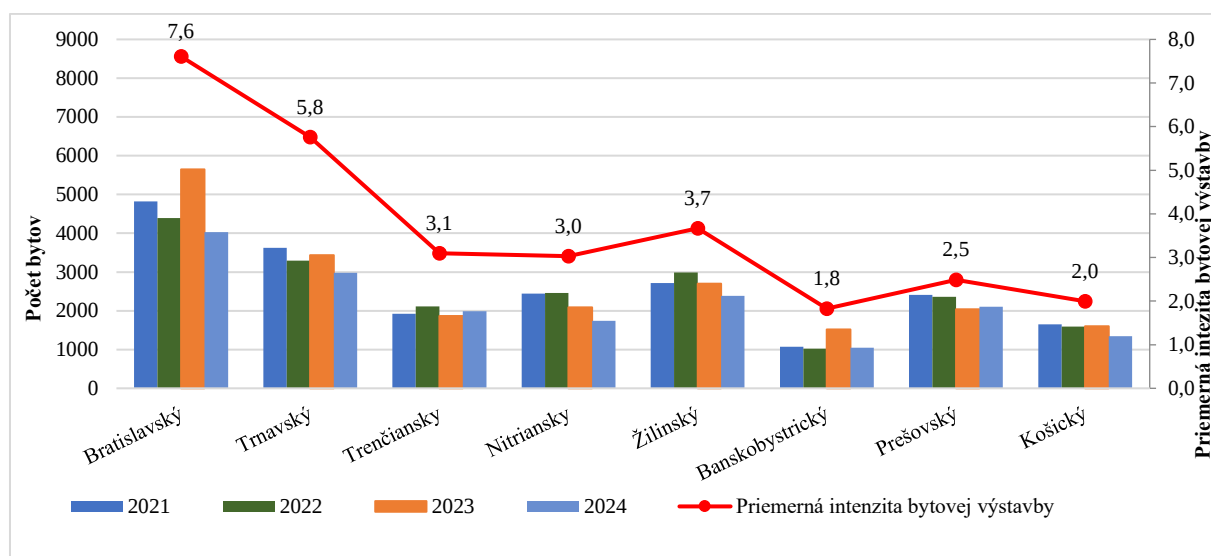
Z hľadiska vlastníckych foriem sa na dokončovaných bytoch v rozhodujúcej miere podieľajú byty v súkromnom tuzemskom vlastníctve a menším podielom byty vo vlastníctve územnej samosprávy. Ostatné formy vlastníctva sú dlhodobu zastúpené v minimálnej miere. Uvedené má však potenciál v budúcich rokoch zmeniť systém štátom podporovaného nájomného bývania, v rámci ktorého by mali vzniknúť byty výlučne určené na nájomné bývanie.

Bytová výstavba v jednotlivých krajoch do značnej miery reaguje na ich ekonomickú výkonnosť a aj v tejto oblasti sú zjavné regionálne rozdiely. V súlade s uvedeným má dlhodobu najväčší prírastok bytov práve Bratislavský kraj, po ktorom nasleduje Trnavský a Žilinský kraj. Dlhodobu najnižší počet dokončovaných bytov je v Banskobystrickom kraji.

Z pohľadu začatých bytov zaznamenávajú posledné tri roky klesajúcu tendenciu (viď príloha č. 8), v roku 2024 bolo začatá výstavba len 15 254 bytov, čo je najnižší počet od roku 2013. Výrazný pokles nastal najmä v Bratislavskom kraji (medziročný pokles o 43 %), Prešovskom kraji (medziročný pokles o 40 %), Nitrianskom kraji (medziročný pokles o 34 %) a Trnavskom kraji (medziročný pokles o 20,7 %), naopak výrazný nárast možno sledovať v Košickom kraji (o 44,5 % oproti roku 2023).

¹ Indikátor intenzita bytovej výstavby vyjadruje počet dokončených bytov na 1 000 obyvateľov. Ako sa vyvíjala intenzita bytovej výstavby v SR od roku 2000 je uvedené v prílohe č. 5.

Graf č. 5: Počet dokončených bytov v členení podľa jednotlivých krajov v SR v rokoch 2021 až 2024 a ich priemerná intenzita bytovej výstavby



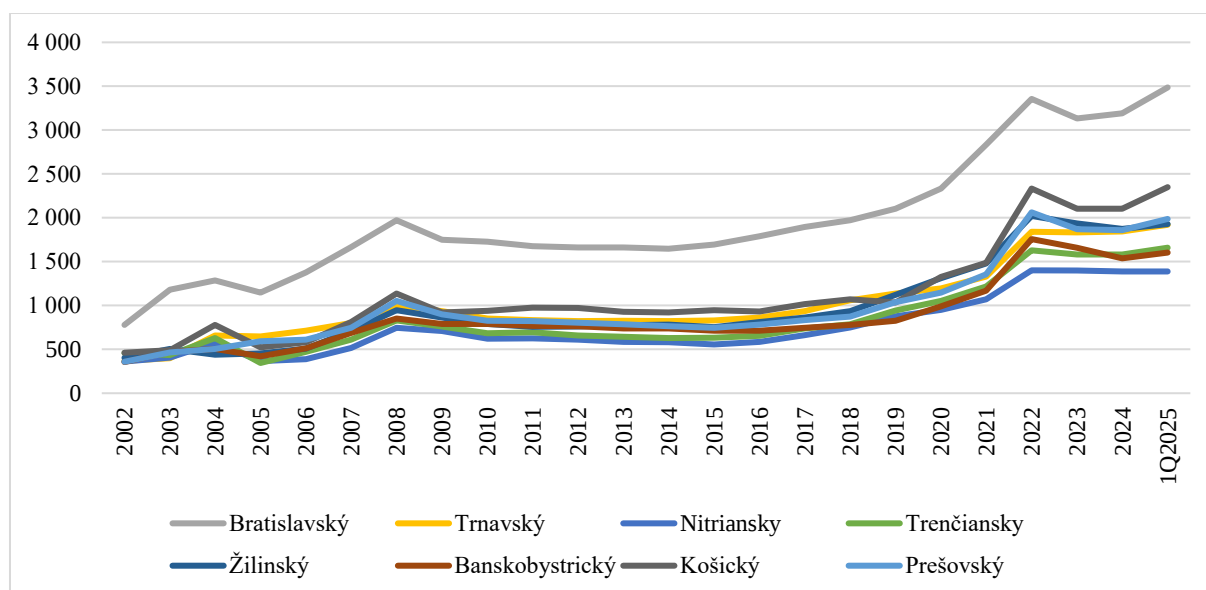
Zdroj: ŠÚ SR

Negatívny trend výstavby bytov je dôsledkom viacerých okruhov problémov na trhu, či už odrazom štrukturálnych výziev, ktoré dlhodobo ovplyvňovali developerov a investorov (dĺžka a efektívnosť stavebných procesov), alebo pokračujúcich socioekonomických problémov vyplývajúcich o.i. z konfliktu na Ukrajine, ktoré zapríčinili aj výraznejší rast cien, najmä energií. Stavebnú produkciu bytov výrazne ovplyvnila aj situácia na hypotekárnom trhu, avšak úrokové sadzby úverov na bývanie zaznamenali na konci roka 2024 mierny pokles, čo by mohlo indikovať oživenie bytovej výstavby v roku 2025. Tá však bude negatívne ovplyvnená konsolidačnými opatreniami, najmä zvýšenou sadzbou DPH a teda zvýšením cien stavebných prác a stavebných materiálov. Ďalším pozitívnym aspektom by mala byť postupná implementácia zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „nový Stavebný zákon“) a teda zlepšenie samotných administratívnych podmienok výstavby. Štátna podpora nájomného bývania má taktiež potenciál zabezpečiť vyššiu výstavbu bytov v tomto segmente. Uvedené faktory by sa mohli v horizonte dvoch rokov pretaviť aj do zvýšenej početnosti výstavby bytov a tak tlmiť aj dynamiku rastu cien nehnuteľností.

1.4. Vývoj cien bývania

Cena bývania, resp. cena nehnuteľností na bývanie v spojení s výškou príjmu má priamy vplyv na rozhodovanie domácnosti o zabezpečení si bývania, či už prostredníctvom kúpy alebo prenájmu bytu. Vzhľadom na nízku vybavenosť bytmi v SR je dopyt po bývaní vysoký. Ten však nie je vyvažovaný dostatočnou ponukou bývania. Daná situácia vyúsťuje do kontinuálneho rastu cien nehnuteľností, pričom ceny bytov aj rodinných domov dosiahli v súčasnosti nové historické maximá. Podľa údajov Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) priemerná cena nehnuteľností na bývanie medzi rokmi 2021 až 2024 vzrástla o 19,50 %, avšak len za prvé dva kvartály roku 2025 narástla priemerná cena nehnuteľností až o 11,08 %.

Graf č. 6: Vývoj cien nehnuteľností na bývanie² v SR podľa krajov

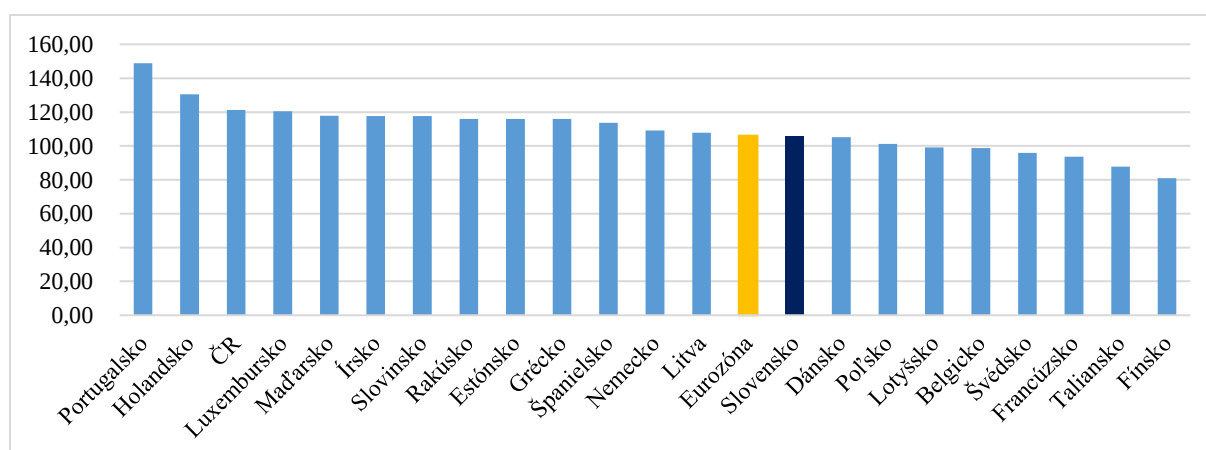


Zdroj: NBS

Vývoj cien nehnuteľností na bývanie podčiarkuje výraznú regionálnu diferenciáciu trhu s bývaním v SR. Najvyššie ceny nehnuteľností na bývanie sú v Bratislavskom kraji, po ktorom nasleduje Košický, Prešovský a Žilinský kraj. Podľa aktuálnych údajov (za 2. kvartál 2025) zverejňovaných NBS k výraznému nárastu cien došlo v Košickom (cena bývania za prvé dva kvartály roku 2025 vzrástla o 19,31 %), Prešovskom (o 17,10%) a Banskobystrickom kraji (o 11,44 %). Uvedený rast prekonal aj rast cien nehnuteľnosti na bývanie v Bratislavskom kraji (11,25 %). Cenová dostupnosť sa teda najviac zhoršila v uvedených krajoch.

Rast cien nehnuteľností však nie je špecifický iba pre našu krajinu, ale je badateľný vo väčšine členských krajín EÚ, ako aj v mnohých ďalších štátoch. To, či je bývanie dostupné, sa dá vyjadriť aj pomerom cien nehnuteľností na bývanie voči priemerným príjmom obyvateľstva. Vysoký pomer medzi cenou nehnuteľnosti a príjmom vypovedá o tom, že náklady na nákup nehnuteľnosti sú relatívne vysoké oproti možnosti ich financovania z príjmu.

Graf č. 7: Pomer cien bytov a príjmov obyvateľov



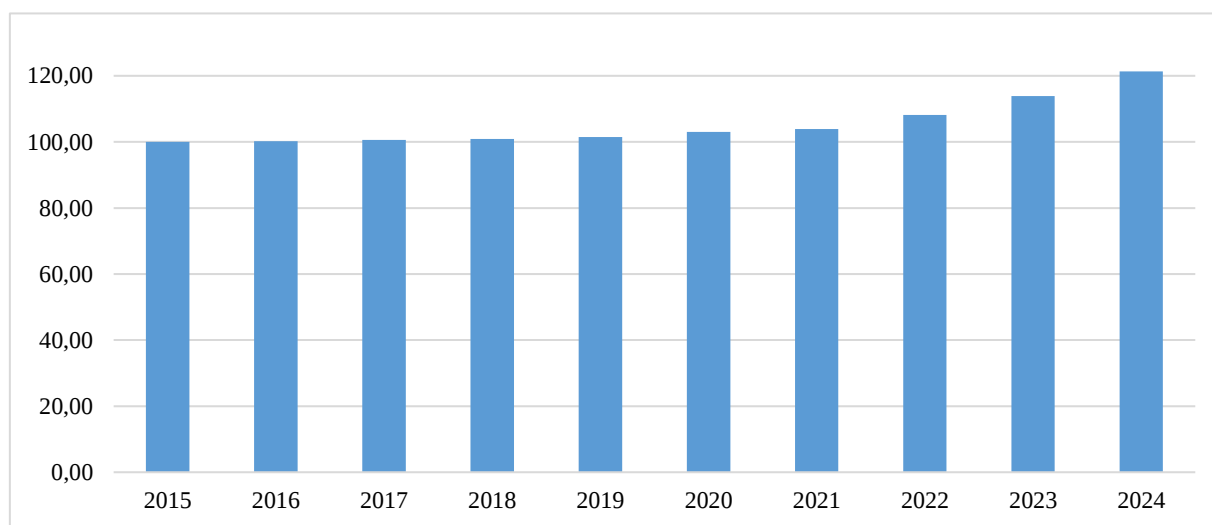
Zdroj: OECD, Analytical house prices indicators, údaje za rok 2024, index 100 = 2015

² Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie (v eur za m²) zverejňované NBS zahŕňajú tak ceny bytov v bytových domoch, ako aj ceny bytov v rodinných domoch.

Ako je uvedené cena nehnuteľností na bývanie v spojení s príjmami má významný vplyv na rozhodovanie o zabezpečení si vlastného bývania. Avšak napriek uvedenému podiely vlastníckeho a nájomného bývania sa v európskych krajinách líšia, a to najmä v závislosti na historických, ekonomických a kultúrnych faktoroch. V západoeurópskych štátoch je častejšie nájomné bývanie, zatiaľ čo v našom regióne aj vďaka privatizácii bytového fondu naopak vlastnícke. Ako je uvedené v časti 1.3. nová výstavba bytov nedokáže pokryť dopyt po bývaní, a z hľadiska formy bývania na trhu len ojedinele vznikajú projekty nájomného bývania. Zákonite táto situácia vyúsťuje do rastu cien nehnuteľností určených na bývanie, a to nielen určených na vlastnícke bývanie, ale aj rast cien nájmu bytov (vzhľadom na ich obmedzenú ponuku).

Napriek prechodným obdobiam (v období pandémie COVID-19, kedy ceny nájomov bytov mierne stagnovali) aj v tejto oblasti je možné sledovať kontinuálny rast cien.

Graf č. 8: Index cien nájmu³ bytov v SR



Zdroj: OECD, Analytical house prices indicators, index 100 = 2015

Dôvodov postupného zvyšovania cien prenájmov je viacero. Ceny stúpajú už od začiatku vojny na Ukrajine. Ďalším dôvodom sú zmenené podmienky na hypotekárnom trhu, ktoré mnohým znemožňujú kúpu vlastnej nehnuteľnosti (v spojení s rastom cien nehnuteľností), aj preto je badateľný silnejší záujem o nájomné bývanie.

V ponuke portálu Nehnutelnosti.sk (august 2025) sa nachádzalo viac ako 6 100 nehnuteľností na bývanie určených na nájom, takmer 50 % z nich je pritom situovaných v Bratislavskom kraji. Z dostupných dát je možné konštatovať, že cena nájomov bytov v krajských mestách (s výnimkou Prešova) je už takmer porovnateľná s cenami nájomov v Bratislave. Podľa Deloitte Rent Index priemerná cena nájomného za byt sa v druhom štvrtroku 2025 pohybovala na úrovni 727 eur. Celkové tempo rastu cien v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom tak dosiahlo pokles o 5,3 %, čo bolo spôsobené najmä výraznejšie vyššou ponukou bytov na prenájom. Z údajov realitného portálu Nehnutelnosti.sk vyplýva, že obdobne ako pri cenách nehnuteľností, aj ceny nájomov rastú výraznejšie vo východnej časti krajiny.

³ Index cien nájmu je ukazovateľ, ktorý sleduje vývoj cien nájmu nehnuteľností v čase. Používa sa na sledovanie a porovnávanie zmien nájomného.

Tabuľka č. 1: Priemerné ceny nájomov bytov

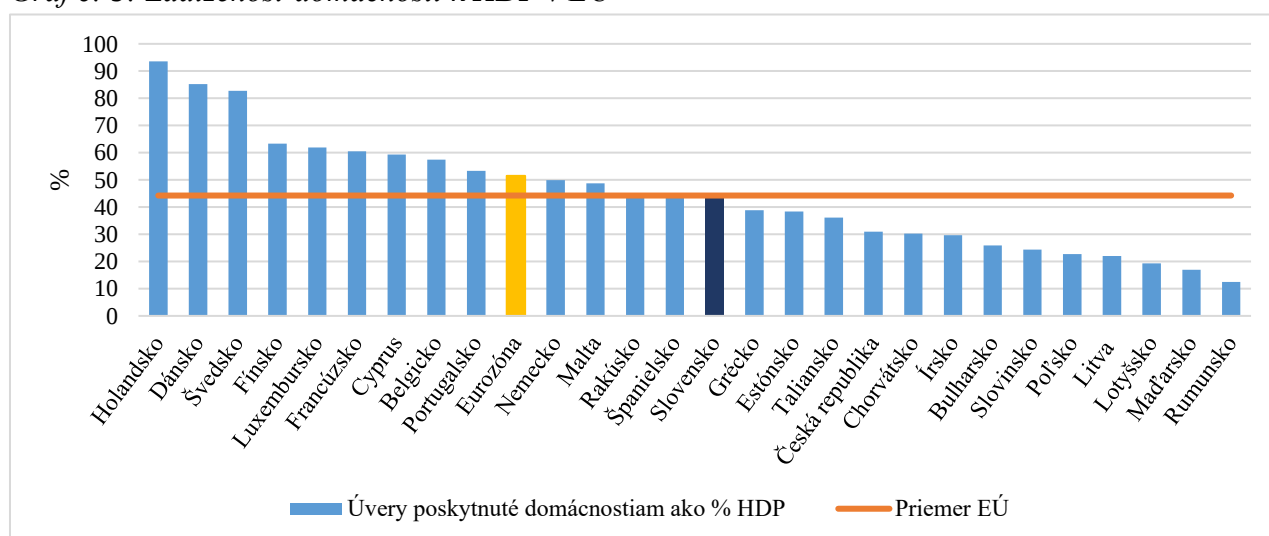
Mesto	Cena (eur/m ²) k 31.12.2018	Cena (eur/m ²) k 31.12.2019	Cena (eur/m ²) k 30.09.2020	Cena (eur/m ²) k 30.09.2024	Nájom za priemerný 2- izbový byt (50 m ²)
Bratislava	12,3	12,36	11,5	14,94	747,00
Banská Bystrica	8,8	10	10,2	13,38	669,00
Košice	10,4	10,9	10,6	14,64	732,00
Nitra	11,6	11,4	10,6	13,32	666,00
Prešov	8,2	8,6	9,1	11,78	589,00
Trenčín	8	10,4	10,4	12,18	609,00
Trnava	11,2	12	11	13,68	684,00
Žilina	11	11,6	10,8	12,62	631,00

Zdroj: nehnutenosti.sk, vlastné prepočty

1.5. Úvery na bývanie

Zvyšovanie úrokových sadzieb Európskou centrálnou bankou (ďalej len „ECB“) v reakcii na príliš vysokú infláciu v roku 2022 spomalilo tempa rastu úverov slovenských domácností v období posledných dvoch rokov. To samozrejme malo vplyv aj na pokles zadlženosti slovenských domácností. Koncom roka 2024 dosiahli úvery slovenských domácností úroveň 43 % HDP (v roku 2020 to bolo takmer 47 %). Ako vyplýva z údajov NBS⁴ aktuálne znižovanie úrokových sadzieb, spôsobilo nárast záujmu o hypotéky a zároveň zastavilo predchádzajúci pokles zadlženosti domácností.

Graf č. 9: Zadlženosť domácností k HDP v EÚ

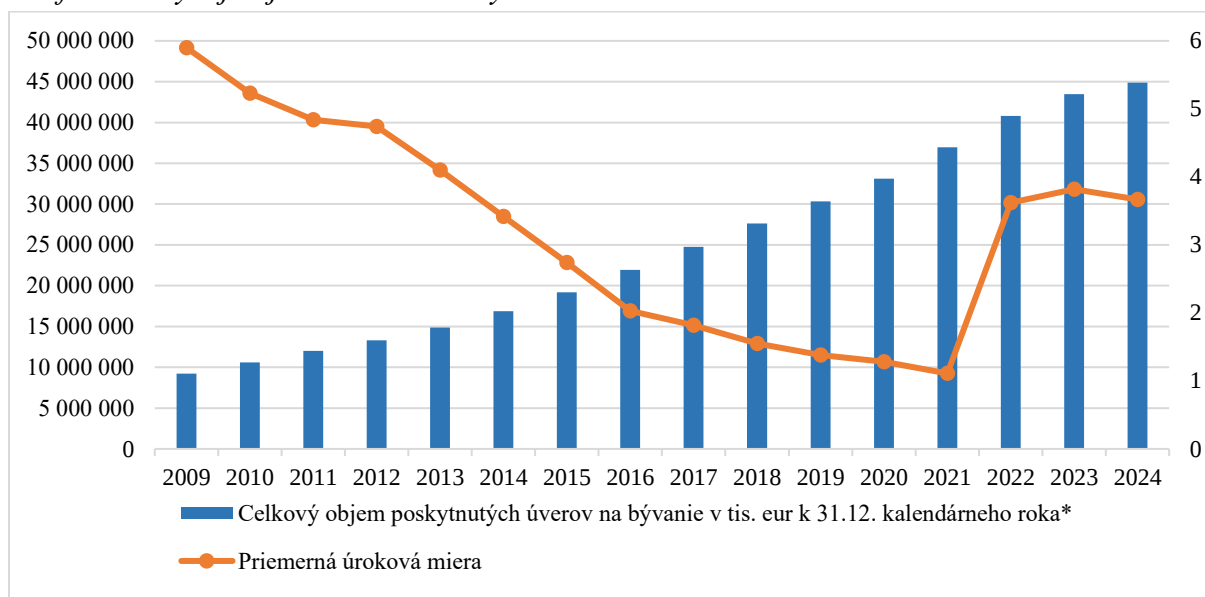


Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov Európskej centrálnej banky, údaje za 4Q2024

Podľa údajov Eurostatu (rok 2024) 27,4% domácností SR vlastní nehnuteľnosť na bývanie zaťaženú hypotékou alebo úverom, pričom priemer EÚ je až 24,3 % domácností. Uvedené znamená nárast o takmer 7% oproti údajom z roku 2019. Zatiaľ čo vo väčšine krajín je možné sledovať pokles v tomto údaji, v SR postupne podiel narastá, čo len zvyrazňuje vysoký dopyt po bývaní.

⁴ Správa o finančnej stabilite, Máj 2025. Elektronická verzia: www.nbs.sk/sk/publikacie/sprava-o-financnej-stabilite.

Graf č. 10: Vývoj objemu úverov na bývanie



* zahŕňa úvery na bývanie poskytnuté za predchádzajúce obdobia

Zdroj: NBS

Podiely nesplácaných úverov zostávajú nízke naprieč jednotlivými kategóriami úverov. Pri hypotekárnych úveroch aj pri úveroch podnikom zostávajú podiely zlyhaných úverov blízko svojich historických miním. Pri úveroch na bývanie je podiel zlyhaných úverov 1,1 % (hodnota dosiahnutá v roku 2022)⁵.

Problémy so splácaním úverov na bývanie čiastočne zmiernoval aj príspevok na zvýšenie splátky. Príspevok na zvýšenie splátky úveru na bývanie bol zavedený od 1. 1. 2024 zákonom č. 526/2023 Z. z. o pomoci pri splácaní úveru na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako nová štátna sociálna dávka. Príspevok na zvýšenie splátky hypotéky bol určený na pomoc ľuďom, ktorých mesačné splátky úverov na bývanie vzrástli v dôsledku nárastu úrokových sadzieb. Príspevok pokrýval časť zvýšenia splátky, maximálne však 150 eur mesačne. Žiadatelia zároveň museli splňať podmienky týkajúce sa okrem iného aj maximálnej výšky príjmu. Príspevok na zvýšenie splátky hypotéky bol do konca roka 2024 priznaný približne 26 tis. žiadateľom. Poskytovanie príspevku na zvýšenie splátky úveru na bývanie bolo s účinnosťou od 1. 12. 2025 ukončené z dôvodu zrušenia zákona č. 526/2023 Z. z. Zároveň však novela zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie v znení neskorších predpisov zaviedla pre banky možnosť poskytovať svojim klientom tzv. hypotekárnu pomoc.

Vzhľadom na vysoký dopyt po bývaní a ponuku bytov, ktorá tento dopyt momentálne nie je schopná uspokojiť, ako aj nedostatok cenovo dostupného nájomného bývania, je však pravdepodobné, že z dlhodobého hľadiska si rast objemu úverov na bývanie zachová stúpajúcu tendenciu.

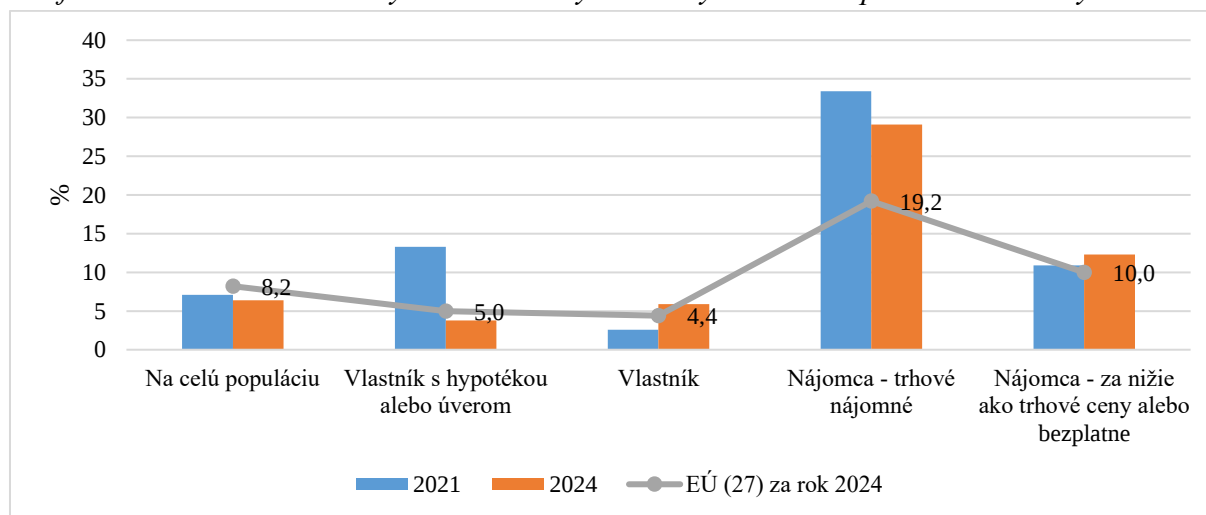
1.6. Výdavky domácností na bývanie

Dostupnosť bývania neovplyvňujú len náklady na jeho zabezpečenie, ale aj následné náklady súvisiace s jeho užívaním. Je možné konštatovať, že bývanie je finančne dostupné vtedy, ak neprímerane nezaťažuje príjem domácnosti. Pre porovnanie v rámci krajín EÚ sa

⁵ Správa o finančnej stabilite, Máj 2025. Elektronická verzia: www.nbs.sk/sk/publikacie/sprava-o-financnej-stabilite.

používa indikátor „miera zaťaženia výdavkami na bývanie“. Za nadmernú záťaž je považovaný stav, keď celkové výdavky domácností na bývanie⁶ sú vyššie ako 40 % ich disponibilných príjmov (očistených o príspevky na bývanie). Na základe uvedeného žilo v roku 2024 v domácnostiach, kde výdavky predstavovali viac ako 40 % disponibilného príjmu 6,4 % obyvateľov SR (8,2 % v EÚ). Z hľadiska foriem vlastníctva sa nadmerné zaťaženie výdavkami na bývanie vyskytuje najmenej medzi domácnosťami žijúcimi vo vlastnom byte, ktorých bývanie nie je zaťažené úvermi alebo hypotékami. Na strane druhej existuje výrazne vyššia miera zaťaženia výdavkami na bývanie tých domácností, ktoré žijú v súkromnom nájomnom byte.

Graf č. 11: Miera zaťaženia výdavkami na bývanie obyvateľov SR podľa vzťahu k bývaniu

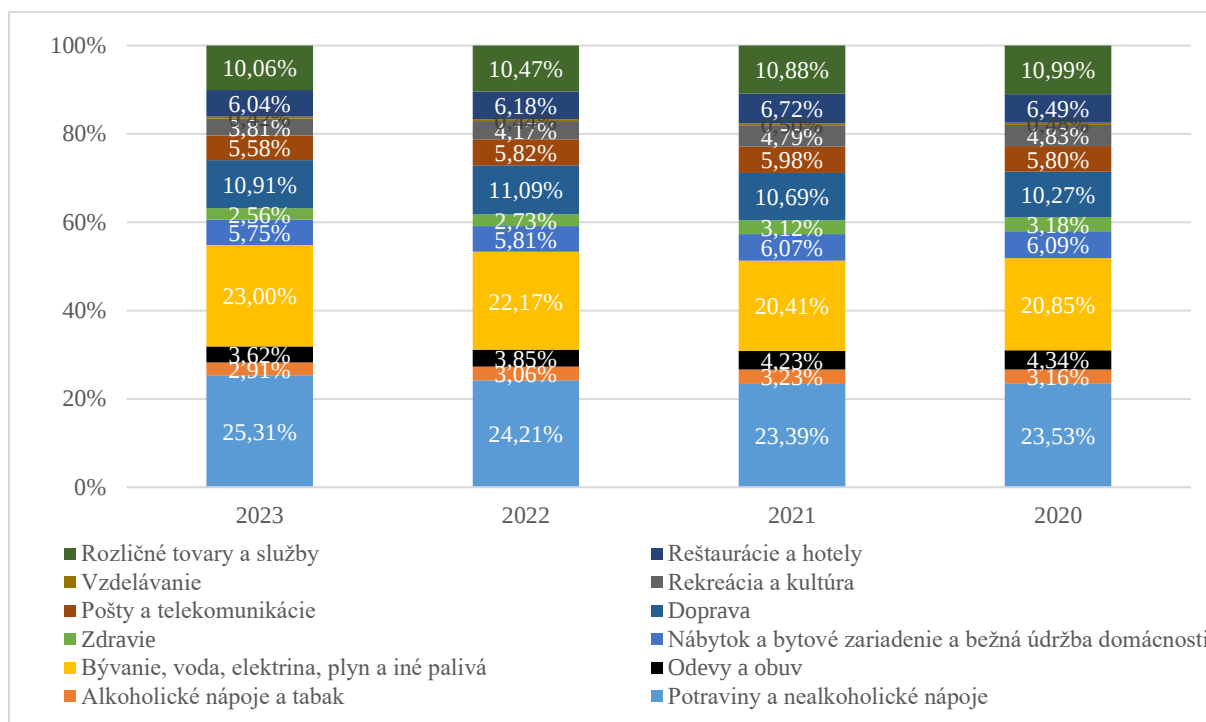


Zdroj: Eurostat

Detailnejší pohľad na štruktúru výdavkov slovenských domácností a ich dopadov na účty domácností poskytujú údaje zverejňované ŠÚ SR v rámci výberového štatistického zisťovania „Rodinných účtov“. Údaje rodinných účtov umožňujú analyzovať štruktúru príjmov, výdavkov a spotrebu rôznych typov domácností a zároveň ich premietnuť na regionálnu úroveň. Podľa týchto údajov tvorili v roku 2023 výdavky na bývanie, vodu, elektrinu, plyn a iné palivá 23,1 % podiel zo všetkých výdavkov domácností. Spolu s ďalšími výdavkami ako je nábytok, bytové vybavenie a bežná údržba bytu tvoria 28,8 % podiel zo všetkých výdavkov. Zároveň je možné konštatovať, že od roku 2020 sledujeme postupný rast podielu výdavkov na bývanie z celkových výdavkov domácností.

⁶ Podľa definície Eurostatu výdavky na bývanie sa vzťahujú na mesačné výdavky spojené s bývaním a zahŕňajú náklady na služby, ako je voda, elektrina, plyn a kúrenie. Zohľadňujú sa len zaplatené náklady na bývanie bez ohľadu na to, kto ich pokrýva. Patria sem výdavky ako poistenie, povinné služby a poplatky (napr. odvoz odpadových vôd a odpadu), pravidelná údržba a opravy, dane a náklady na služby (voda, elektrina, plyn a kúrenie). V prípade vlastníkov bytov výpočet nákladov na bývanie zahŕňa platby hypotekárnych úrokov bez akejkoľvek daňovej úľavy a bez odpočítania príspevkov na bývanie (t. j. príspevky na bývanie by sa nemali odpočítavať od celkových nákladov na bývanie). V prípade nájomníkov výpočet zahŕňa platby nájomného bez odpočítania príspevkov na bývanie (t. j. príspevky na bývanie by sa nemali odpočítavať od celkových nákladov na bývanie). Viacej na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Main_Page.

Graf č. 12: Podiel výdavkov podľa účelu na celkových výdavkoch domácností v SR



Zdroj: Publikácia „Výdavky súkromných domácností v SR 2023“, ŠÚ SR

Najväčšiu váhu vo výdavkoch na bývanie v roku 2023 mali výdavky za elektrinu, plyn a iné palivá (60 %), za ktorými nasledujú výdavky za vodu a iné služby. Najmenej zastúpené sú výdavky za údržbu a opravu obydlija (10 %).

Vyplyvajúc z publikácie „Výdavky súkromných domácností v SR 2023“ bol podiel výdavkov na bývanie z čistých výdavkov bol výrazne vyšší u domácností, ktoré majú na čele osobu mimo trhu práce: domácnosti na čele s nezamestnanou osobou (podiel výdavkov na bývanie vo výške 29,5 %), so starobným dôchodcom (30,2 %) alebo inak ekonomicky neaktívnou osobou (28,6 %). Rovnako to platí aj pre domácnosti špecifického zloženia – vyšší podiel výdavkov za bývanie majú výrazne jednočlenné domácnosti (33,6 %), domácnosti jedného rodiča s deťmi vo veku 25 rokov a viac – (26,9 %) a bezdetné domácnosti dvoch dospelých (24,6 %).

Diferenciácia výdavkov na bývanie sa prejavuje aj na regionálnej úrovni. Výdavky súvisiace s bývaním (voda, elektrina, plyn a iné palivá) tvorili výrazný podiel z celkových spotrebných výdavkov v Nitrianskom kraji (26 %) a Bratislavskom kraji (25,1 %), naopak v Prešovskom kraji boli zaznamenané výdavkov na bývanie vo výške 1 067 eur na osobu za rok (22,3 % z celkových spotrebných výdavkov).

1.7. Potreba novej bytovej výstavby

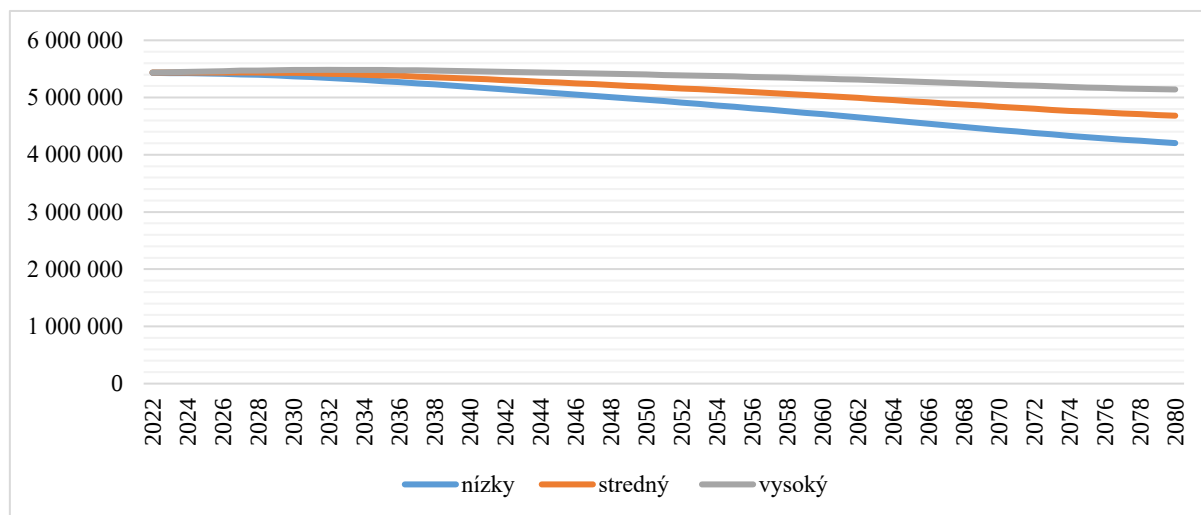
Ako sa uvádzalo v BP2030, stanovenie optimálneho počtu bytov pre konkrétnu populáciu krajiny záleží od mnohých faktorov, ktoré sa v čase menia. Potrebu bývania v prvom rade determinujú faktory súvisiace s obyvateľstvom (vývoj celkového počtu obyvateľov, resp. domácností, sobášnosť, rozvodovosť, ale aj finančná dispozícia domácností a pod.). Nemenej ovplyvňuje posúdenie možnosti rozvoja bývania aj celková ekonomická situácia v krajine, vývoj na pracovnom trhu a finančnom trhu. Zároveň by mal takýto výpočet zohľadňovať aj premenné a nemerateľné parametre napr. preferencie, očakávania a správanie obyvateľstva.

Na základe uvedeného BP2030 konštatovala, že ak by SR chcela dosiahnuť priemernú vybavenosť bytmi na úrovni EÚ, tak k danému by chýbalo na území SR 514 245 bytov (pri priemernej hodnote 488 bytov na tisíc obyvateľov EÚ). Ak budeme vychádzať z aktuálnejších údajov, podľa údajov zo SODB 2021 bolo k 1.1.2021 na území SR celkom 2 235 586 bytov (vrátane 299 595 neobývaných bytov) a 5 449 270 obyvateľov. V EÚ v priemere pripadá 514 bytov na tisíc obyvateľov. Ak zohľadníme prírastok bytov od roku 2021 (t. j. 74 931 bytov) tak k 31. 12. 2024 by bytový fond SR tvorilo cca 2 310 517 bytov na 5 419 451 obyvateľov. Ak by sme chceli dosiahnuť úroveň EÚ, tak by bolo potrebné mať 2 785 597 bytov. K dosiahnutiu tejto úrovne by celkovo chýbalo 475 080 bytov na území SR. Rovnako ako sa uvádzalo v BP2030, uvedené nezohľadňuje regionálnu úroveň. Vývoj a potreba bývania v jednotlivých regiónoch je rozdielna a do veľkej miery je spojená aj s ich ekonomickou výkonnosťou.

Ďalším dôležitým aspektom, ktorý je potrebný pri definovaní potreby novej bytovej výstavby zohľadniť, je demografický vývoj spoločnosti.

Aj podľa údajov Eurostatu SR patrí k najviac starnúcim krajinám v EÚ. Podľa viacerých prognóz populačného vývoja SR ročné prírastky obyvateľstva sa budú postupne znižovať a postupom času sa zmenia na ročné úbytky obyvateľstva. Nielen absolútne hodnoty počtu obyvateľov sa budú postupne meniť, oveľa významnejšou zmenou bude prechádzať veková štruktúra obyvateľstva - populačné starnutie SR. Podľa najnovšej prognózy vývoja obyvateľstva Slovenska⁷ sa počet obyvateľov na Slovensku bude znižovať. Reálne je však veľké rozpätie tohto zníženia (do roku 2080) - od mierneho poklesu v rozsahu cca. 5 % až po výrazné zníženie o viac ako 20 %, v reálnych číslach by počet obyvateľov Slovenska mohol byť v roku 2080 niekde v intervale medzi 4,2 a 5,1 miliónmi osôb. Intenzita poklesu počtu obyvateľov bude závisieť predovšetkým od vývoja migrácie a v menšej miere aj od vývoja plodnosti a úmrtnosti.

Graf č. 13: Prognóza vývoja počtu obyvateľov Slovenska v rokoch 2022 – 2080 (osoby)



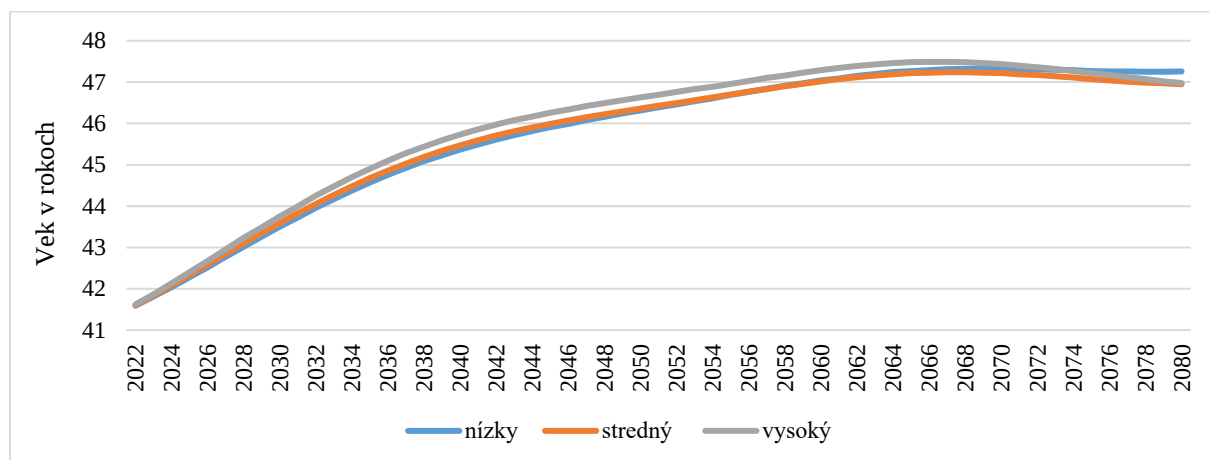
Zdroj: Šprocha, Bleha, Vaňo (2024): Kmeňová populačná prognóza Slovenska (2022 – 2080)

V nadväznosti na uvedené BP2030 správne konštatovala, že tento vývoj bude mať dopad na ekonomickú základňu spoločnosti znížením počtu obyvateľstva v produktívnom veku. Uvedená zmena tak okrem iných ekonomických, demografických a sociálnych dopadov bude predstavovať aj výzvu pre trh s bývaním. V dôsledku tejto zmeny sa postupne bude znižovať počet ľudí s potrebou zabezpečiť si prvé bývanie, avšak na druhej strane bude stále narastať počet obyvateľov, pre ktorých bude riešenie bývania predstavovať kvalitatívne (okrem iného

⁷ Šprocha, Bleha, Vaňo (2024): Kmeňová populačná prognóza Slovenska (2022 – 2080). Dostupná: <https://www.library.sk/arl-sav/sk/csg/?repo=savrepo&key=47175210535>

bezbariérovosť bývania), avšak aj kvantitatívne novú výzvu pre spoločnosť. Predpokladáme, že bude potrebné riešiť rôzne iné formy bývania napr. bývanie pre seniorov.

Graf č. 14: Prognóza vývoja priemerného veku obyvateľstva Slovenska v rokoch 2022 – 2080 (roky)



Zdroj: Šprocha, Bleha, Vaňo (2024): Kmeňová populačná prognóza Slovenska (2022 – 2080)

Ďalším dôležitým ukazovateľom hodnotenia potreby bývania je podľa BP2030 aj počet cenзовých domácností. Podľa SODB 2021 bolo k 1. 1. 2021 bolo na Slovensku 2 376 103 cenзовých domácností. Cenзовая domácnosť je najmenší súbor osôb spoločne bývajúcich v byte, ktoré spoločne hradia náklady a majú medzi sebou vzájomné vzťahy. Tradícia spoluzitia viacgeneračných rodín sa postupne mení (v zmysle pomeru medzi viacgeneračným rodinným spoluzitím a podnájomným spoluzitím), čo potvrdzujú aj údaje zo sčítaní. Z údajov SODB 2021 vyplýva, že v 18,7 % obývaného bytového fondu žije viac ako jedna cenзовая domácnosť. V mestách je tento podiel nižší, ide o 14,3 % obývaných bytov, na vidieku je to vyše 25 %. Pokiaľ ide o vývoj počtu cenзовých domácností aj podľa dokumentu „Analýza výsledkov prognózy cenзовých domácností Slovenska a jeho regiónov“⁸ naďalej sa predpokladá rast. Ten je odrazom pokračujúceho trendu zmenšovania domácností. Slovenská populácia sa naďalej atomizuje, vznikajú domácnosti s menším počtom členov a narastá počet domácností jednotlivcov. Priemerná veľkosť cenзовой domácnosti klesla z 2,87 osoby v roku 1991 na 2,60 osoby v roku 2001. Na tejto úrovni stagnovala aj v roku 2011. Pri SODB 2021 priemerná veľkosť cenзовой domácnosti predstavovala 2,20 osoby. Vychádzajúc z Analýzy výsledkov prognózy cenзовých domácností Slovenska a viacerých scenárov prognózy, je možné predpokladať, že do roku 2040 dôjde k zníženiu priemernej veľkosti cenзовой domácnosti o 0,11 – 0,25 osoby (z 2,20 osoby na 2,09 – 1,95 osoby). Podľa najpravdepodobnejšieho scenára by v roku 2030 malo byť na Slovensku 2 381 789 cenзовých domácností. Ak vychádzame z tohto počtu a uvažujeme, že každá cenзовая domácnosť by mala mať k uvedenému dátumu vlastný byt, potom by k zabezpečeniu takéhoto stavu chýbalo (so zohľadnením počtu bytov k 31. 12. 2024 na úrovni 2 310 517 bytov, vrátane 299 595 neobývaných bytov) približne 71 000 bytov.

Z dlhodobého hľadiska (od roku 2000) sa v SR dokončilo v priemere 16 400 bytov ročne. V závislosti na uhle pohľadu je SR nedostatočne vybavená bytmi na úrovni od cca 71 000 (pri zohľadnení vývoja cenзовých domácností) do 475 000 bytov (pri dosiahnutí vybavenosti bytmi porovnateľnej s priemerom EÚ). Z údajov uvedených vyššie je jednoznačné, že SR v určitom čase aj z hľadiska potreby bývania dobehne demografická zmena. S cieľom mitigácie daného

⁸ Pilinská, Šprocha, Šprochová, Vaňo (2024): Analýza výsledkov prognózy cenзовých domácností Slovenska a jeho regiónov. Dostupná: https://www.scitanie.sk/storage/app/media/dokumenty/Analiza_prognozy_cenzove_domacnosti.pdf

je nevyhnutné zachovať intenzitu bytovej výstavby na úrovni 3,5 resp. 4 bytov na tisíc obyvateľov SR (čo je v porovnaní s priemernou úrovňou výstavby v krajinách Európy, viď príloha č. 11). Uvedené teda znamená potrebu dokončovania 19 000 až 22 000 tisíc bytov ročne. Zároveň však je potrebné riešiť súbežne aj neobývaný bytový fond, nakoľko ten predstavuje potenciál na jeho opätovné využitie bez nutnosti novej výstavby.

2. Podpora rozvoja bývania

Dlhodobým cieľom štátnej bytovej politiky je celkové zvyšovanie úrovne bývania, aby bývanie bolo pre obyvateľov dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť bývanie primerané svojim potrebám a výške vlastných príjmov. K napĺňaniu uvedeného sa v SR postupne vytvoril systém ekonomických nástrojov podpory bývania vo forme priamej a nepriamej podpory.

Priama podpora štátu je realizovaná prostredníctvom:

- dotácií poskytovaných MD SR na obstaranie nájomných bytov, technickej vybavenosti a odstránenie systémových porúch bytových domov podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“),
- zvýhodnených úverov poskytovaných Štátnym fondom rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov,
- príspevkov na zateplenie rodinného domu na účely zlepšenia energetickej hospodárnosti rodinného domu a príspevkov na rodinný dom s takmer nulovou potrebou energie v súlade so zákonom č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 555/2005 Z. z.“).

Nepriamu podporu štátu predstavuje podpora:

- hypotekárneho financovania, v ktorom je podpora zo strany štátu poskytovaná vo forme odpočítateľnej položky z dane pre mladých poberateľov hypotekárneho úveru,
- systému stavebného sporenia so štátnou podporou vo forme štátnej prémie k stavebnému sporeniu pre fyzické osoby a pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov,
- systému štátom podporovaného nájomného bývania vo forme zníženej sadzby DPH (5%) na dodanie stavby/časti stavby vrátane pozemku, na ktorom stavba/časť stavby stojí a na obnovu a prestavbu stavby/časti stavby, vrátane stavebných a montážnych prác na stavbe, ktorá je stavbou pre účely štátom podporovaného nájomného bývania v rámci sociálnej politiky štátu a vo forme dobrovoľného príspevku zamestnávateľa na štátom podporované nájomné bývanie.

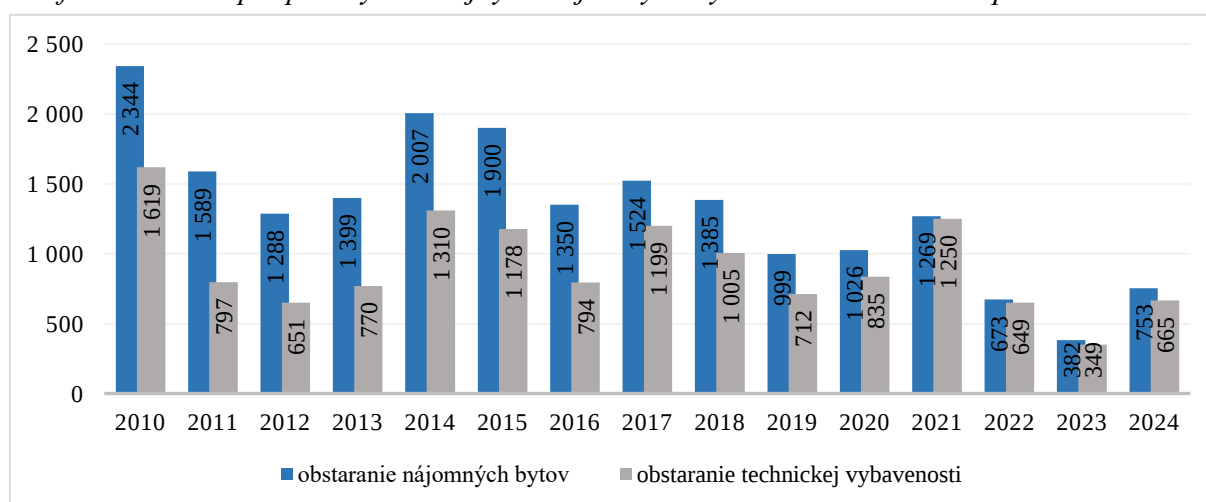
K nepriamym nástrojom ešte v súčasnosti stále patrí aj Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery, ktorého vykonávateľom je Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s. od roku 1999. Od roku 2013 je však program reálne nevyužívaný a preto sa navrhuje jeho oficiálne zrušenie.

Systém fungovania vyššie uvedených nástrojov sa časom mení a reaguje na meniace sa celospoločenské podmienky, z ktorých vyplývajú aj ich konkrétne úpravy. Dané nástroje však tvoria rámec pre systémové riešenie rozvoja bývania v SR a z väčšej časti sú v kompetencii MD SR ako gestora bytovej politiky. Oblasť bývania je však v slovenských podmienkach značne multiprierezovou témou. Rôzne aspekty problematiky bývania (environmentálne, energetické,

súvisiace s chudobou a pod.) sú predmetom množstva rámcových dokumentov, ako aj právnych predpisov v kompetencii ďalších ministerstiev. V súlade s uvedeným sú rôzne oblasti bývania financované aj z iných rezortov. Zároveň v oblasti podpory rôznych foriem bývania vznikajú samostatné iniciatívy, resp. projekty, ktoré sú podporované z prostriedkov Európskych štrukturálnych a investičných fondov.

V rámci podpory prostredníctvom dotačného mechanizmu MD SR je takmer celý objem prostriedkov zo štátneho rozpočtu venovaný dotáciám na rozvoj verejného nájomného sektora určeného na sociálne bývanie. Rozvoj tohto typu nájomného bývania je zároveň podporený aj dotáciou na obstaranie príslušnej technickej vybavenosti k nájomným bytom. Zámerom MD SR je prostredníctvom kombinácie so zvýhodneným úverom zo ŠFRB zabezpečiť financovanie projektov v najvyššej možnej miere (bez nutnosti využívania vlastných prostriedkov samosprávy).

Graf č. 15: Počet podporených verejných nájomných bytov dotáciou MD SR podľa účelu



Zdroj: MD SR

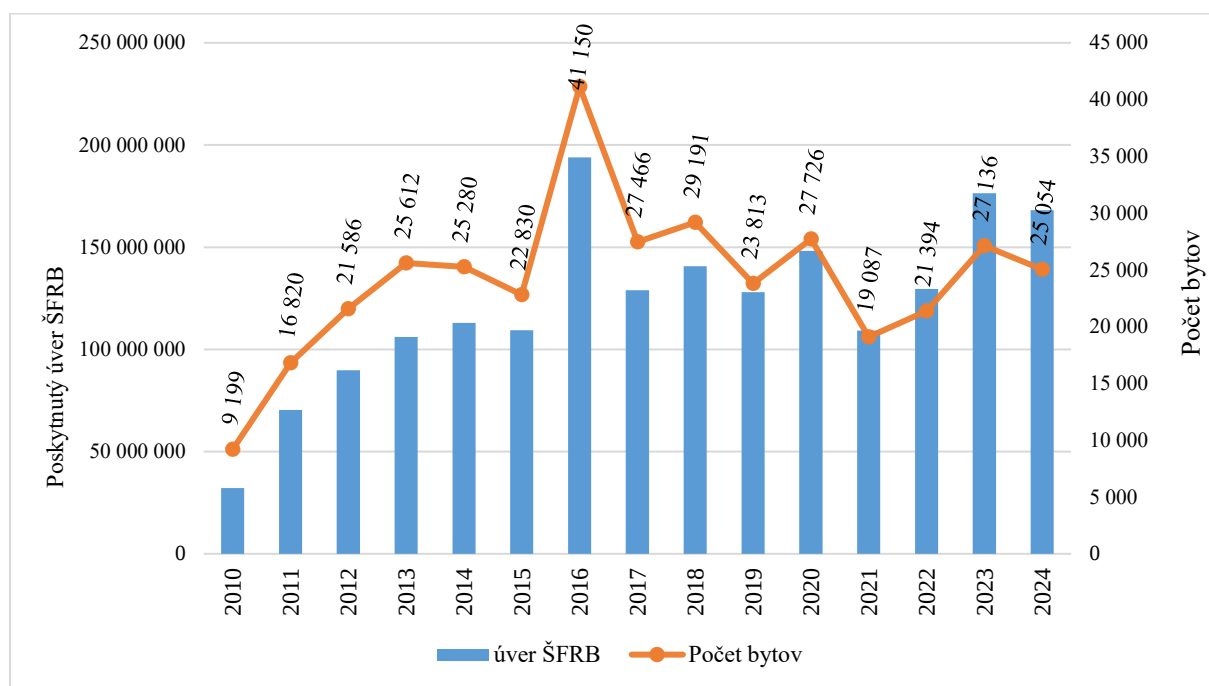
Znížený počet podporených verejných bytov v rámci dotačného mechanizmu súvisí s viacerými faktormi. Pandémia COVID-19 a následne konflikt na Ukrajine sa o.i. negatívne prejavili na raste cien. V nadväznosti na uvedené MD SR zvyšovalo nastavené limity obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov tak, aby odrážali reálne náklady stavebnej výroby (vrátane nedávnej zmeny sadzby DPH). Od roku 2021 boli limity obstarávacích nákladov pre poskytnutie dotácie navýšené až o 43 %. Uvedené zvýšenie nákladov pri rovnakom objeme disponibilných rozpočtovaných prostriedkoch zároveň však znamená nižší absolútny počet podporených obstaraných nájomných bytov, ako aj ich dostupnosť pre zraniteľné skupiny obyvateľstva.

Obnova bytového fondu je druhou hlavnou prioritou štátnej bytovej politiky. K obnove bytových budov štát motivuje prostredníctvom priamych aj nepriamych foriem podpory už od roku 1992. V SR bolo do konca roka 2019 obnovených celkom 67,87 % bytov v bytových domoch a 44,97 % bytov v rodinných domoch⁹, aj vďaka vhodne nastaveným mechanizmom zo strany štátu. Podiel obnovy bytových domov nás zároveň zaraďuje na popredné miesta v EÚ. V oblasti podpory obnovy bytových domov je v posledných rokoch zaznamenaný posun v oblasti financovania, nakoľko sa v oveľa vyššej miere používajú predovšetkým návratné zdroje (zvýhodnené úvery ŠFRB). Ako sa uvádza v Aktualizácii integrovaného národného energetického a klimatického plánu na roky 2021 – 2030 „motivácia vlastníkov k uskutočňovaniu obnovy a podpora mobilizácie ich vlastných zdrojov sú nevyhnutnými

⁹ Dlhodobá stratégia obnovy fondu budov, s. 18, elektronická verzia: <https://www.mindop.sk/dlhodoba-strategia-obnovy-fondu-budov>.

predpokladmi pre udržanie tempa obnovy bytov. Vzhľadom na dlhodobé politiky obnovy bytových domov v SR počet obnovených bytových jednotiek v čase prirodzene klesá. SR si uvedomuje túto skutočnosť a aktívne pristúpila k nastaveniu nových motivačných prvkov vo finančnom nástroji na obnovu (v rámci ŠFRB). Od 1.1.2024 boli zavedené v rámci Štátneho fondu rozvoja bývania motivačné prvky vo forme odpustenia časti úveru do výšky 30 % sumy úveru (nepriamo grant), ktoré sú podmienené splnením zákonom stanovených podmienok, najmä úsporou primárnej energie a realizáciou obnoviteľného zdroja energie. Takáto grantová podpora prispieva k ďalšiemu pokračovaniu obnovy nezateplených bytových domov.“.

Graf č. 16: Poskytnutá podpora ŠFRB na obnovu a počet podporených bytov



Zdroj: MD SR

Sektor so značným potenciálom pre ďalšie úspory energií a zníženia emisií predstavujú v našich podmienkach rodinné domy. Podľa Aktualizácie integrovaného národného energetického a klimatického plánu na roky 2021 – 2030 sa v období rokov 2016 – 2021 obnovilo v priemere 8 991 rodinných domov, čo predstavuje 1,2 % z celkového fondu neobnovených rodinných domov a čo zároveň predstavuje približne 0,8 % z celkového fondu rodinných domov. Na dosiahnutie tempa obnovy 3 % rodinných domov ročne z celkového fondu neobnovených rodinných domov by bolo potrebné ročne obnoviť približne 22 570 rodinných domov.

S cieľom motivácie obnovy rodinných domov MD SR v tejto súvislosti zaviedlo v roku 2016 podporu vo forme príspevku na zateplenie rodinného domu na účely zlepšenia energetickej hospodárnosti rodinného domu a v roku 2019 zaviedlo aj príspevok na rodinný dom s takmer nulovou potrebou energie. Posledná výzva na získanie príspevku na zateplenie rodinného domu na účely zlepšenia energetickej hospodárnosti rodinného domu bola vyhlásená v roku 2021. V období rokov 2016 až 2021 tak MD SR poskytlo príspevok vo výške 4 418 403,28 eur na zlepšenie energetickej hospodárnosti 614 rodinných domov. V nadväznosti na schválenie Plánu obnovy a odolnosti SR v roku 2021 MD SR zastavilo poskytovanie príspevku. V rámci komponentu 2 Plánu obnovy a odolnosti bola schválená investícia zameraná na zlepšenie energetickej hospodárnosti rodinných domov. Investícia sa realizuje prostredníctvom Slovenskej agentúry životného prostredia (ďalej len „SAŽP“) pod názvom „Obnov dom“. Cieľom tohto programu je obnoviť minimálne 25 164 rodinných domov do júna

2026, s alokáciou 421 mil. eur. V rámci doteraz zverejnených výziev bolo k 30. januáru 2025 podaných 29 848 žiadostí, z tohto počtu bolo k 2. februáru 2025 zazmluvnených 19 697 prijímateľov. V rámci opatrení Plánu obnovy a odolnosti doplnených v roku 2023 v komponente REPowerEU realizuje SAŽP aj schému Obnov Dom MINI, v ktorej sú podporované opatrenia čiastkovej obnovy pre domácnosti ohrozené energetickou chudobou (s nízkym príjmom). Po revízií Plánu obnovy a odolnosti by malo byť podporených minimálne 4 080 rodinných domov.

S obnovou bytových budov súvisia aj aktivity realizované v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva SR (ďalej len „MH SR“), resp. aj prostredníctvom Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry (príspevková organizácia MH SR). Opatrenia MH SR sú prioritne legislatívneho charakteru a sú zamerané na zvyšovanie energetickej efektívnosti a zvyšovanie podielu OZE. Opatrenia energetickej efektívnosti sa týkajú najmä zvyšovania účinnosti vykurovacích a klimatizačných systémov a prípravy teplej úžitkovej vody v budovách. SIEA naďalej pokračuje v implementácii projektu s názvom Zelená domácnostiam, ktorý podporuje inštaláciu obnoviteľných zdrojov energie v rodinných a bytových domoch. Na podporu inštalácií je v projekte Zelená domácnostiam financovanom z Programu Slovensko vyčlenených 107,7 milióna eur.

Problematika bývania má samozrejme výrazný presah s opatreniami sociálnej politiky štátu, ktorých nositeľom je Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR (ďalej len „MPSVR SR“). Aktivity MPSVR SR v oblasti sú detailne spracované v prílohe č. 2.

Mohli by sme pokračovať aj vo vymenovaní iných špecifických podporných nástrojov, ktoré prispievajú k zvyšovaniu kvality bývania a teda aj životnej úrovne, akou je napríklad podpora poskytovaná Úradom splnomocnenca vlády Slovenskej republiky pre rómske komunity na podporu sociálnych a kultúrnych potrieb a riešenia mimoriadne nepriaznivých situácií rómskej komunity, Ministerstvom životného prostredia SR (ďalej len „MŽP SR“) na budovanie kanalizácií a verejných vodovodov a pod.

Všetky uvedené formy podpory, ale aj mnohé ďalšie aktivity v oblasti bývania len podčiarkujú prierezovosť a náročnosť problematiky bývania. Zároveň však nabádajú k posilneniu koordinácie týchto aktivít s cieľom maximalizácie pozitívnych dopadov na úroveň bývania SR.

3. Zhodnotenie plnenia úloh Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 (vrátane akčného plánu do roku 2025) a návrh na jej aktualizáciu

BP2030 bola schválená uznesením vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021. Ako strednodobý rámcový dokument štátu definuje víziu a ciele štátu v oblasti bývania zohľadňujúc vývoj na trhu s bývaním. Dlhodobým zámerom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. Základnou víziou štátu do roku 2030 je dosiahnuť postupné zvýšenie dostupnosti a kvality bývania v SR zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania. Samozrejmosťou súčasťou tejto vízie je aj zlepšovanie kvalitatívnych vlastností existujúceho bytového fondu.

Základným poslaním štátu je predovšetkým vytváranie stabilného trhového prostredia pre napĺňanie tohto cieľa. Zároveň pri zlepšovaní podmienok bývania majú svoju pôsobnosť aj ďalšie subjekty, ktorými sú najmä samosprávy (miestne alebo regionálne), súkromný sektor, ako aj samotní obyvatelia. Každý z týchto subjektov má pritom svoje špecifické postavenie.

Tak ako v predchádzajúcich obdobiach BP2030 obsahovala čiastkové ciele zhrnuté v Akčnom pláne do roku 2025, ktorých splnenie malo ambíciu prispieť k pozitívnemu posunu v oblasti bývania, a to predovšetkým v oblasti právneho rámca bývania a podporných nástrojov. Konkrétne navrhnuté opatrenia boli zamerané napríklad na prípravu nového Stavebného zákona a zákona o územnom plánovaní, úpravy verejného obstarávania, vytvorenie nových nástrojov pre podporu súkromného nájomného sektora, zachovanie dynamiky obnovy bytového fondu, ale aj úprava nájomných vzťahov v Občianskom zákonníku.

V nadväznosti na definované opatrenia, uznesenie vlády SR ku koncepcii obsahovalo spolu 11 úloh pre príslušné ministerstvá, konkrétne vtedajšiemu Úradu podpredsedu vlády, ktorý neriadi ministerstvo, Ministerstvu financií SR (ďalej len „MF SR“), Ministerstvu spravodlivosti SR (ďalej len „MS SR“), Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, MH SR, MŽP SR a MD SR, ktoré mali byť plnené postupne do roku 2025 alebo v dlhšom časovom období. Veľká časť z nich bola splnená, avšak niektoré priority prekračujú rámec obdobia do roku 2025 a mali by zostať v platnosti aj pre ďalšie obdobie. Vyhodnotenie plnenia uznesenia vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021 je spracované v prílohe č. 1.

Nad rámec úloh definovaných v uznesení vlády SR sa naplňali aj ďalšie opatrenia, ktoré boli súčasťou BP2030. V období od prijatia BP2030 bol taktiež prijatý zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorým bol zavedený nový model podpory rozvoja cenovo dostupného nájomného bývania. Taktiež v súlade s navrhnutým opatrením „vytvoriť systém pre objektívne stanovenie ceny nájmu v bytoch obstaraných z verejných zdrojov“ zákon č. 33/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 6. marca 2024 ustanovil MD SR za cenový orgán v oblasti cien nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov vyšších územných celkov a rozpočtov obcí. MD SR v nadväznosti na novú kompetenciu pripravilo návrh vyhlášky MD SR o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, ktorá bola schválená 21. októbra 2024 s účinnosťou od 1. januára 2025. Vyhláška č. 281/2024 Z. z. stanovila nový spôsob určenia maximálnej výšky regulovaného nájomného bytov vo verejnom nájomnom sektore, ktorý má zabezpečovať pokrytie reálnych nákladov prevádzky nájomného bývania, vrátane investícií na údržbu, budúce rekonštrukcie a mieru inflácie, súčasne so zachovaním sociálnej funkcie takto regulovaného nájomného. V oblasti dostupného bezbariérového užívateľného nájomného bývania MD SR do podporných nástrojov (ŠFRB, zákon č. 443/2010 Z. z.) zaviedlo povinnosť navrhovať minimálne 15 % bytov univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií. Táto podmienka sa však začne uplatňovať až v nadväznosti na prijatie vykonávacieho predpisu k novému stavebnému zákonu, ktorý bude danú oblasť upravovať.

Aj keď je možné konštatovať, že prevažná časť konkrétnych termínovaných úloh z uznesenia vlády SR k BP2030, ako aj ďalších bola splnená, naďalej je možné konštatovať, že prekážky, ktoré z pohľadu MD SR bránia efektívnejšiemu rozvoju bývania v SR stále pretrvávajú. Na národnej úrovni bol najväčší posun zaznamenaný v stavebnom práve. Výzvou do budúcnosti je postupná implementácia nového Stavebného zákona, ako aj zákona o územnom plánovaní.

Na národnej úrovni sú naďalej identifikované nasledovné bariéry:

- Obmedzené verejné zdroje určené na rozvoj bývania.
- Kompetenčná medzirezortná roztrieštenosť sprevádzaná nerešpektovaním kompetencií MD SR v oblasti bývania. MD SR s ministerstvami, ktoré zasahujú do

oblasti bývania síce spolupracuje, ale nemá dostatočné nástroje, ako zámery bytovej politiky plne presadiť.

- Problematika bývania je multiprierezovou témou. Samotné bývanie je predmetom množstva koncepcných a strategických materiálov, ako aj právnych predpisov v kompetencii rôznych rezortov. Tento stav neprispieva k efektívnej realizácii bytovej politiky na národnej úrovni.
- Nedôsledná previazanosť jednotlivých opatrení bytovej politiky, ako aj časté legislatívne zmeny.
- Podporné programy bytovej politiky väčšinou nezohľadňujú špecifickú situáciu v jednotlivých regiónoch.
- Nedostatok transparentných údajov o trhu s bývaním a možnosť štátu monitorovať existujúci stav bytového fondu a navrhovať konkrétne efektívne riešenia.
- Dlhodobo prebiehajúca rekodifikácia Občianskeho zákonníka.
- Prílišná rozdrobenosť pozemkov.

Na miestnej úrovni sú naďalej identifikované nasledovné prekážky:

- Nedostatočná aktivita samospráv v úlohe zabezpečovania bývania pre svojich obyvateľov, predovšetkým miest ako motorov ekonomického rozvoja.
- Absencia alebo len formálna existencia lokálnych bytových politík častokrát nevychádzajúca z reálnych podmienok a potrieb konkrétnej samosprávy.
- Nízka úroveň územného plánovania a málo efektívna pozemková politika na úrovni obcí.
- Minimálne zapojenie vyšších územných celkov do riešenia problematiky bývania.
- Nízka miera spolupráce na úrovni jednotlivých samospráv, ako aj so súkromným a mimovládny sektorom v oblasti bývania.

Na základe analýzy súčasného stavu, ako aj vývoja od prijatia BP2030 v roku 2021 je možné konštatovať, že najväčšími problémami a zároveň výzvami v oblasti bývania sú naďalej fyzický nedostatok bytového fondu, nízka dostupnosť nájomného bývania, zhoršenie finančnej dostupnosti bývania veľkej časti domácností, demografické zmeny v spoločnosti a obmedzené verejné zdroje určené na podporu bývania.

Aj v nadväznosti na uvedené je možné konštatovať, že vízia a ciele bytovej politiky stanovené BP2030 stále pretrvávajú.

Základnou víziou štátu do roku 2030 je dosiahnuť zvýšenie dostupnosti a kvality bývania v SR so zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania. Samozrejmosťou súčasťou tejto vízie je aj zlepšovanie kvalitatívnych vlastností existujúceho bytového fondu.

Táto vízia bude naďalej realizovaná naplňaním opatrení navrhovaných v BP2030, ktorých výsledkom má byť dosiahnutie nasledujúcich čiastkových cieľov:

- zvýšenie ponuky bývania prostredníctvom vytvorenia stabilného prostredia,
- zvýšenie dostupnosti všetkých foriem nájomného bývania a
- zvyšovanie kvality bývania.

V nadväznosti na plnenie úloh z predchádzajúceho obdobia sú navrhované úlohy na obdobie do roku 2030 vyplývajúce z BP2030. Časť úloh predstavuje návrh na pokračovanie plnenia úloh z akčného plánu do roku 2025, nakoľko daná oblasť si naďalej vyžaduje pozornosť.

3.1. Akčný plán do roku 2030

Akčný plán do roku 2030 predstavuje úlohy, ktoré vyplývajú z BP2030 a ktorých naplnením sa vytvorí predpoklad na ďalšie rozvíjanie sektoru bývania. Hlavným cieľom akčného plánu je spolupôsobiť v súlade s ďalšími prijímanými opatreniami v zodpovedajúcich oblastiach na zvyšovaní dostupnosti a kvality bývania v SR.

Akčný plán do roku 2030 obsahuje 7 prioritných úloh, z ktorých úloha zameraná na úpravu Občianskeho zákonníka v oblasti nájmu bytu je pokračovaním úlohy z akčného plánu do roku 2025 a je plnená v súlade s uznesením vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021. Ďalšie dve úlohy predstavujú pokračujúce opatrenia z akčného plánu do roku 2025, nakoľko naďalej je potrebné sa im intenzívne venovať.

Požiadavky, ktoré môžu vyplynúť v súvislosti s plnením prioritných úloh, budú kvantifikované a posudzované pri predkladaní jednotlivých návrhov právnych predpisov, resp. príslušných materiálov nelegislatívnej povahy.

Navrhované úlohy do roku 2030 sú:

1. **Upraviť Občiansky zákonník v oblasti nájmu bytu tak, aby zabezpečil rovnomernejšie podmienky nájmu bytu na strane prenajímateľa a nájomcu.**
Gestor: MS SR
Termín: do termínu spracovania paragrafového znenia Občianskeho zákonníka (úloha B.12. z uznesenia vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021)
2. **Prijímať a realizovať opatrenia na znižovanie spotreby energie budov na bývanie, a to najmä v oblasti konštrukcií budov, vykurovacích systémov, prípravy teplej vody, a na zvýšenie podielu využívania obnoviteľných a nízkoemisných zdrojov energie, ako aj využívať riešenia podporujúce prispôsobovanie sa zmene klímy.**
Gestor: MD SR, MŽP SR
Termín: 31.12.2030
3. **Popularizovať tému nájomného bývania.**
Gestor: MD SR, ŠFRB, Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania
Termín: 31.12.2030
4. **Analyzovať neobývaný bytový fond a navrhnúť možnosti, resp. nástroje pre jeho opätovné využívanie na účel bývania.**
Gestor: MD SR
Termín: 31.12.2029
5. **Vypracovať odporúčania spôsobov realizácie projektov verejno-súkromného partnerstva pri obstarávaní nájomného bývania.**
Gestor: MD SR
Spolupráca: MF SR, ZMOS, ÚMS
Termín: 31.12.2029
6. **Vypracovať príručku prepájania nástrojov bytovej a sociálnej politiky na lokálnej úrovni, najmä so zreteľom na najzraniteľnejšie skupiny obyvateľstva.**
Gestor: MD SR, MPSVR SR
Spolupráca: ZMOS, ÚMS
Termín: 30.06.2028

7. **Vyhodnotiť dosiahnutý pokrok v plnení úloh BP2030 a predložiť návrh bytovej politiky na ďalšie obdobie.**

Gestor: MD SR

Termín: 31.12.2030