

30 rokov bytovej výstavby na Slovensku

Súčasný stav bytového fondu na Slovensku je výsledkom zložitého historického vývoja pod vplyvom rôznych hospodárskych a politických pomerov. Transformačné procesy začiatkom 90. rokov v kombinácii s pomerne zlým stavom dožívajúcej časti bytového fondu spôsobili rapidný pokles ukazovateľov bytovej výstavby. Zatiaľ čo v roku 1989 bolo postavených 33 437 bytov, v roku 1994 to bolo už len 6 709 bytov.

Úvod

Na európskej úrovni je jedným z ukazovateľov rozvoja krajiny v segmente bývania počet bytov na 1 000 obyvateľov. Podľa údajov zo sčítania v roku 2011 pripadalo na Slovensku na 1 000 obyvateľov 329 obývaných bytov (v roku 2001 to bolo 310 obývaných bytov a v roku 1991 307 bytov). Hoci po období stagnácie v 90. rokoch 20 storočia intenzita bytovej výstavby postupne narastala, podľa záverov jednotlivých koncepcií bytovej politiky na Slovensku stále chýba cez 200 000 bytov v porovnaní s kvantitatívnou úrovňou krajín európskej úrovne, ktoré dosahujú v priemere cez 450 bytov na 1 000 obyvateľov (najviac 557 Portugalsko; Pittini, Laino 2011). Počet obyvateľov, ktorých potreba bývania na trhu nie je uspokojená, je tak stále vysoký, čím sa vytvára výrazný tlak na dostupnosť bývania a bytovú výstavbu ako takú.

Vývoj bytovej výstavby v transformačnom období

Pri pohľade na tri desaťročia vývoja bytovej výstavby môžeme konštatovať, že rešpektuje súvislosti politickej a ekonomickej transformácie spoločnosti na Slovensku a etapizáciu jeho ekonomického vývoja. Podľa Morvaya (2005) rozlišujeme tri fázy ekonomickej transformácie na Slovensku: etapu skokového štartu trhovej ekonomiky (v rokoch 1990–1992), etapu tzv. slovenskej cesty transformácie (1993–1998) a etapu posilňovania štandardných princípov trhovej ekonomiky (1998–2004). Obdobie po vstupe Slovenska do Európskej únie v roku 2004 možno charakterizovať ako etapu posilňovania princípov trhovej ekonomiky v podmienkach členstva v EÚ.

Dôsledky nových ekonomických a sociálnych pomerov po roku 1989 významne zasiahli aj

oblasť bytovej výstavby. Štátom riadená výstavba sa zastavila a proces plánovania a realizácie novej výstavby sa zásadným spôsobom zmenil. Utlmenú ekonomiku mala naštartovať rozsiahla privatizácia štátneho majetku, ktorá sa nevyhla ani oblasti bytového fondu. Obdobie po roku 1989 možno charakterizovať ako obdobie vytvárania trhu s nehnuteľnosťami a odpredávania bytového fondu štátnych a družstevných bytov do osobného vlastníctva. Z časti dovtedy nemajetnej populácie sa stali aktéri na trhu s bývaním a do osobného vlastníctva byty nadobudli aj nižšie príjmové skupiny. Nová výstavba bola spočiatku financovaná výlučne zo súkromných zdrojov. Pri prakticky neexistujúcich komerčných bankových produktoch získavali súkromní investori finančné prostriedky na výstavbu prevažne z reštitúcií a z neprehľadnej privatizácie štátnych aktív. Kým pred rokom 1989 sa na Slovensku ročne postavilo priemerne 20 690 bytov (30,7% tvorili štátne byty, 69,3% družstevné) a 9 820 rodinné domy, nasledujúce obdobie prináša útlm výstavby (Véghová 2012). Zatiaľ čo sa v roku 1989 postavilo 33 437 bytov, v roku 1990 poklesla výstavba nových bytov takmer na polovicu a v roku 1994 už nedosiahla ani úroveň 7 000 bytov. V roku 1995 sa zaznamenali historicky najnižšie hodnoty ročného prírastku bytov na 1 000 obyvateľov po druhej svetovej vojne (1,14 nových bytov na 1 000 obyvateľov; obr. 1). Od roku 1997 nasledoval pomerne dynamický vývoj bytovej výstavby, ktorý korešponduje s obnovením hypotekárneho bankovníctva na Slovensku. Prvou komerčnou bankou, ktorá na Slovensku získala od Národnej banky Slovenska povolenie na výkon hypotekárnych obchodov, bola Všeobecná úverová banka v roku 1997 (Golej 2008). Na hypotekárny úver tak obyvatelia Slovenska čakali až 50 rokov.

Martin Šveda
Michala Sládeková
Madajová

Univerzita Komenského
v Bratislave, Prírodovedecká
fakulta, katedra regionálnej
geografie a rozvoja
regiónov;
martin.sveda@uniba.sk,
michala.sladekova@uniba.sk

PodĎakovanie

Tento článok bol podporený Agentúrou na podporu výskumu a vývoja na základe Zmluvy č. APVV-20-0432.