

Vývoj bytovej výstavby v slovenských mestách v ostatných rokoch v časových a priestorových súvislostiach

The dwelling construction in Slovak cities in the recent period in temporal and spatial context

Martin Šveda | sveda@fns.uniba.sk

Katedra regionálnej geografie, ochrany a plánovania krajiny, Prírodovedecká fakulta, Univerzita Komenského v Bratislave

František Križan, PhD. | krizan@fns.uniba.sk

Katedra regionálnej geografie, ochrany a plánovania krajiny, Prírodovedecká fakulta, Univerzita Komenského v Bratislave

ABSTRAKT

Bytová výstavba na Slovensku zaznamenala za posledné dve dekády výrazné zmeny. Pokles výstavby začiatkom 90. rokov, charakteristický pre postsocialistické krajiny, vystriedal stavebný boom za ostatných 10 rokov. Ide najmä o výstavbu v blízkosti miest v súvislosti so suburbanizačnými procesmi. Cieľom príspevku je zhodnotenie vývoja bytovej výstavby v slovenských mestách v období rokov 2003-2008. Analýza je zameraná na časové a priestorové aspekty bytovej problematiky na území Slovenska.

KLÚČOVÉ SLOVÁ

bytová výstavba, slovenské mestá, dokončené byty, obytná plocha, priemerný počet izieb, regionálne disparity

ABSTRACT

During the last two decades housing development in Slovakia has registered considerable changes. Decrease of housing construction in the early nineties which was typical for post-communist states was replaced by housing boom during the last decade. It is mainly related to housing construction nearness of cities in the context of suburbanization processes. The aim of the paper is to analyze housing construction development in Slovak cities from 2003 to 2008. The analysis focuses on time and space aspects of housing in Slovakia.

KEY WORDS

Housing development, Slovak towns, finished flats, floorage, average number of rooms, regional disparities

Úvod

Ukončenie komplexnej bytovej výstavby začiatkom deväťdesiatych rokov pochádzajúcej z obdobia socializmu znamenalo výrazné pribrzdzenie výstavby bytov na území Slovenska. Neexistujúca štátna podpora bývania, obmedzené fiškálne zdroje, nízka dostupnosť hypotekárnych úverov a nízka kúpyschopnosť obyvateľstva boli príčinou utlmenia bytovej výstavby, ktorej úroveň klesla na približne 6 000 bytov ročne.

Pri porovnaní s úrovňou z roku 1989 (33 000 dokončených bytov) došlo k výraznému prepadu výstavby. Pozvoľné oživenie bytovej výstavby nastalo až v roku 1997. Posilňovanie výkonnosti transformujúcej sa ekonomiky a s tým spojený rast reálnych miezd a tiež aj zvýšenie dostupnosti bankových produktov (prvá banka začala poskytovať hypotekárne úvery v roku 1998) priniesli mierny rast bytovej výstavby, ktorý v roku 1999 prekročil 10 000 dokončených bytov.

V ostatnej dekáde sa naplno začalo prejavovať poddimenzovanie bytovej výstavby a absolútny nedostatok bytov na Slovensku. Tlak na novú bytovú výstavbu posilnil nárast produktívneho obyvateľstva a rast pracovných príležitostí (Vagač, 2003). Impulzom rozvoja bol aj vstup zahraničného kapitálu do slovenského stavebníctva a rozbehnutie väčších developerských projektov, najmä vo veľkých mestách Slovenska¹. Dôležitú úlohu zohrávajú aj meniace sa vzorce správania obyvateľov a ich dopyt po kvalitnejšom bývaní.

Súčasný stav bytovej výstavby na Slovensku je výsledkom najmä zložitého historického vývoja v prostredí rôznych hospodárskych a politických pomerov. Okrem toho možno v súvislosti s priestorovou štruktúrou bývania (cf. Halás a Džupinová, 2007) vo všeobecnosti vyčleniť tri skupiny faktorov vplývajúce na rozvoj bytovej výstavby (nie len na urbánnej úrovni). Sú nimi: (i) prírodné, (ii) spoločensko-politické a (iii) hospodárske faktory. Bytová výstavba reaguje na tieto faktory a pomery v priestore relatívne nezávisle, a preto zistenia pre jednotlivé štáty či regióny možno generalizovať. V tejto súvislosti možno konštatovať, že pre post-socialistické krajiny strednej Európy je charakteristická výrazná transformácia bytového fondu najmä v období posledných dvoch dekád (Tsenkova, 2009; Baross a Struyk, 1993). Slovenský bytový fond v kontexte s vývojom hospodárstva zaznamenal za ostatné roky rôzne vývojové fázy, od regresu, stagnácie po progres.

Priestorové asociácie bytovej výstavby možno prisudzovať rôznym lokalizačným faktorom. Podľa S-H. Cho a kol. (2005:313) bytovú výstavbu ovplyvňuje mnoho lokalizačných faktov, a to dvoma spôsobmi: i) priestorovou variáciou

1 – V príspevku je pojem veľké a malé mesto vzťahované na veľkosť podľa počtu obyvateľov.

Tabuľka č. 1: Vybrané ukazovatele bytovej výstavby v slovenských mestách za jednotlivé roky (1)

Hodnota ukazovateľa	Počet dokončených bytov na 1 000 obyvateľov mesta						Obytná plocha v dokončených bytoch na obyvateľa mesta [m ²]					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003	2004	2005	2006	2007	2008
minimum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
maximum	22,4	15,2	9,9	13,3	13,6	36,9	1,26	1,57	1,28	1,27	1,2	2,26
priemer	2,30	2,08	2,68	2,57	3,02	3,15	0,15	0,16	0,18	0,17	0,20	0,20
nadpriemer*	57	38	36	33	31	41	53	35	38	32	29	35
[%]	41,3	27,5	26,1	23,9	22,5	29,7	38,4	25,4	27,5	23,2	21,0	65,2
bez výstavby*	3	6	6	9	9	9	-	-	-	-	-	-

* počet miest

zdroj: ŠÚ SR (2009)

lokalizačných faktorov, ktoré priamo súvisia s bytovou výstavbou a ii) externalitami asociovanými s lokalizáciou bytovej výstavby. Tieto externality sú nazývané tiež ako „susedské vplyvy“, keďže majú dodatočný vplyv na okolité regióny. Je nutné poznamenať, že oba spôsoby vplyvu sú dôležité v predikcii bytovej výstavby. V prípade hodnotených ukazovateľov a ich rozdielneho priestorového rozloženia možno súvislosti hľadať v širšom kontexte v relácii s ďalšími socioekonomickými atribútmi ako „susedskými vplyvmi“. Možno ich spájať s trhom práce a nezamestnanosťou (Saks, 2008; Vagač 2003) a migráciou (Hughes a McCormick, 1981) alebo všeobecne s prístupnosťou a poskytovaním úverov (Jaffee a Rosen, 1979) ako aj s vládnu a samosprávnou reguláciou bytovej výstavby a pod. A práve geografia bývania (*geography of housing*) (Bourne, 1981) by mohla na tieto tézy poskytnúť vysvetľujúce odpovede z časového a priestorového aspektu.

Cieľom príspevku je zhodnotenie vývoja bytovej výstavby v slovenských mestách v období 2003-2008 aplikáciou viacerých základných indikátorov. Analýza je zameraná na časové a priestorové aspekty bytovej problematiky na území Slovenska.

Metódy a dáta

Pre hodnotenie bytovej výstavby jestvuje viacero indikátorov (Buckley a Tsenkova, 2001; Hegedus a kol., 1996; Očovský, 1989) v závislosti od predmetu hodnotenia (finančné, sociálne, politické a i.) daného objektu výskumu, resp. od cieľov daného výskumu. V tejto súvislosti možno bytovú výstavbu hodnotiť z kvantitatívneho, ako aj z kvalitatívneho hľadiska. Príspevok je zameraný práve na kvantitatívne hľadisko merania vývoja bytovej výstavby. Medzi dva základné ukazovatele vývoja bytovej výstavby na národnej, ale aj lokálnej úrovni patria: (i) počet dokončených bytov² na 1 000 obyvateľov a (ii) priemerná obytná plocha dokončeného bytu na obyvateľa (cf. Tsenkova, 2009:16-18). Pomocou týchto indikátorov možno identifikovať regióny s nedostatkom a prebytkom by-

tovej výstavby. Aj keď kvalitu bývania je problematické merať (Buckley a Tsenkova, 2003:8), jestvuje niekoľko základných indikátorov jej evaluácie (napr. vybavenosť bytov, bytový štandard). Pre lepšie vykreslenie situácie s bytovou výstavbou v regióne boli v príspevku použité doplnujúce indikátory, akými sú priemerný počet izieb na byt a počet obyvateľov na izbu. V rámci štruktúry dokončených bytov sú rozlíšené byty v rodinných domoch a byty v bytových domoch.

Aplikáciu týchto základných indikátorov možno získať hrubú predstavu o regionálnych rozdieloch vývoja bytovej výstavby v širších priestorových súvislostiach. Objektom výskumu bolo 138 obcí na území Slovenska so štatútom mesta.

Databázu o domovom a bytovom fonde sa eviduje štvrtročne a spravuje ju Štatistický úrad Slovenskej republiky.

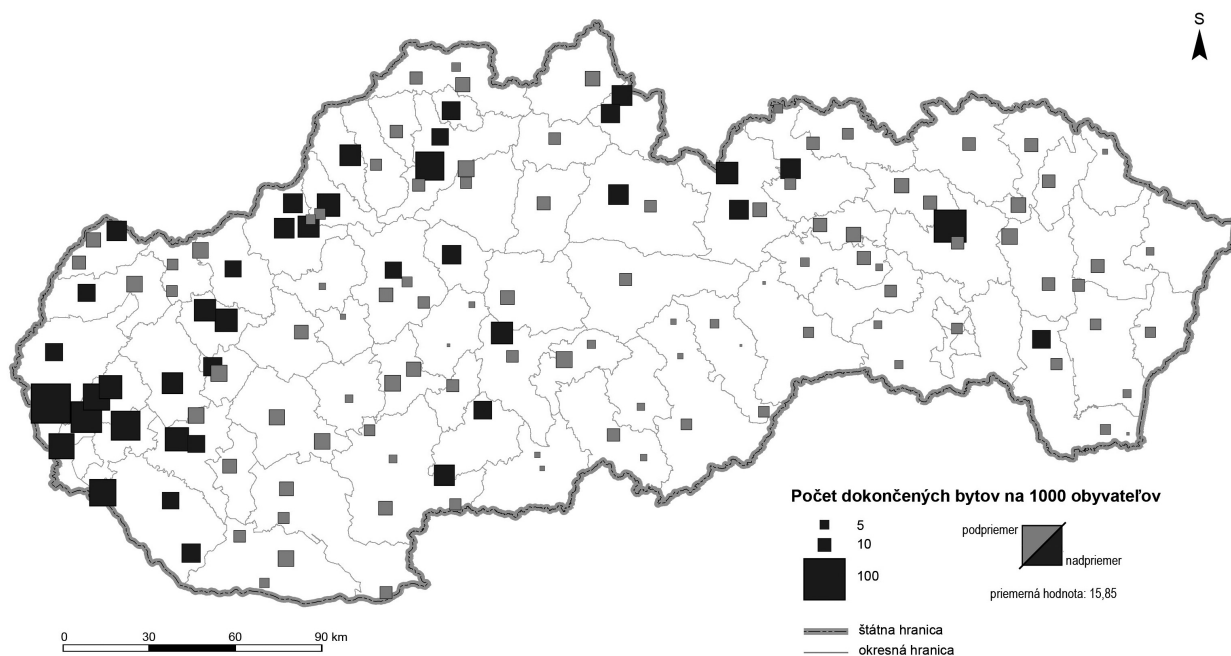
Vývoj bytovej výstavby v slovenských mestách v regionálnych súvislostiach

V sledovanom období (2003-2008) bolo v slovenských mestách postavených 47 194 bytov. Najmenší podiel bytov z celkového počtu dokončených bytov v tomto období bol postavený v rokoch 2003 a 2004 (13,2 % bytov), najväčší v rokoch 2007 s maximom pred globálnou hospodárskou krízou v roku 2008 (19,9 % bytov). V prepočte na 1 000 obyvateľov bolo v slovenských mestách v rokoch 2003-2008 priemerne každoročne postavených 2,63 bytov so vzostupným vývojovým trendom. V roku 2008 mal tento indikátor hodnotu 3,15 (Tabuľka č. 1).

V rámci regionálnych rozdielov možno konštatovať, že výstavba bytov sa sústreďovala v sledovanom období predovšetkým v mestách na západnom Slovensku a na strednom Považí, resp. na severozápade Slovenska (Obrázok č. 1 a č.2), čo poukazuje na polarizáciu Slovenska hodnotenú v širších súvislostiach (cf. Džupinová a kol. 2008; Lauko a kol., 2009). Významnejší rast výstavby dosiahli aj mestá na Orave a v regióne Vysokých Tatier (výstavba apartmánových domov). Pri detailnejšom pohľade na priestorové rozloženie bytovej výstavby v rokoch 2003-2008 možno pozorovať, že najintenzívnejšia bytová výstavba prebiehala predovšetkým v zázemí veľkých slovenských miest. Satelitné mestá ako napr. Stupava (89,15), Veľký Šariš (59,84) či Rajecké Teplice (46,42) zazna-

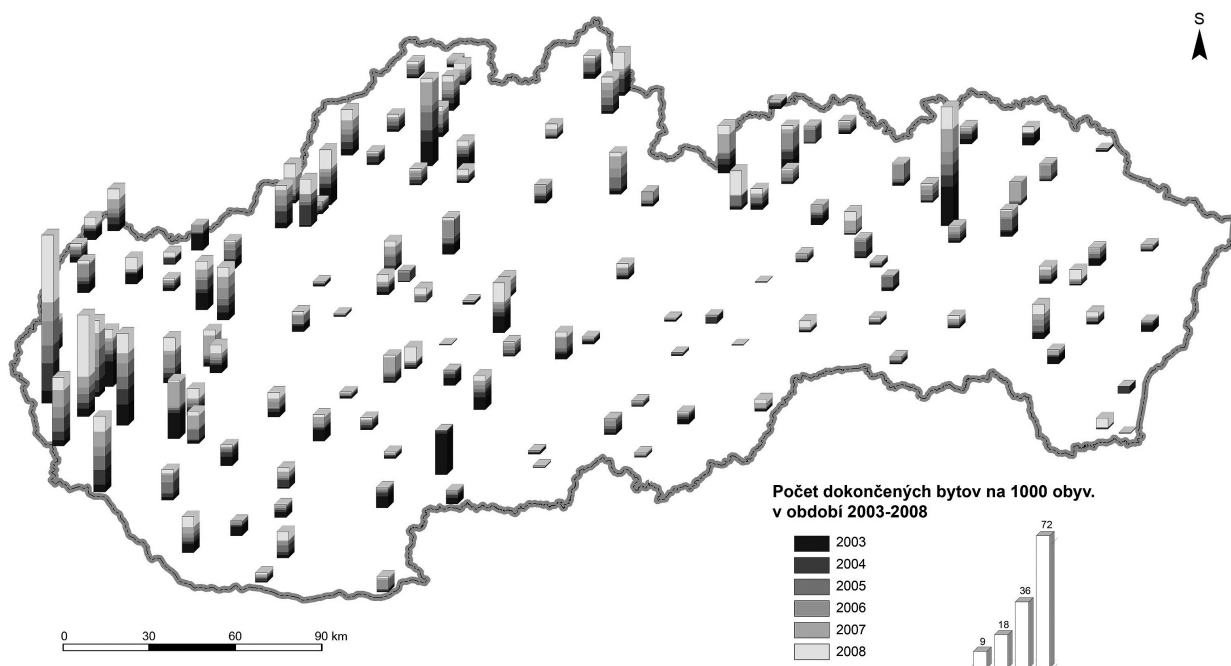
2 – Dokončený byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným rozhodnutím stavebného úradu (obecného úradu) určené na trvalé bývanie. Dokončené byty sú byty v stavbách určených na bývanie, t. j. v bytových domoch, v rodinných domoch, od 1. 1. 2003 aj v nebytových budovách, získané novou výstavbou, rekonštrukciou, či inou stavebnou úpravou potvrdené kolaudačným rozhodnutím (Metodický list č. 825, ŠÚ SR).

Obrázok č. 1: Dokončené byty v mestách SR v období 2003-2008



zdroj: ŠÚ SR (2009)

Obrázok č. 2: Vývoj počtu dokončených bytov na 1 000 obyvateľov v mestách SR v období 2003-2008



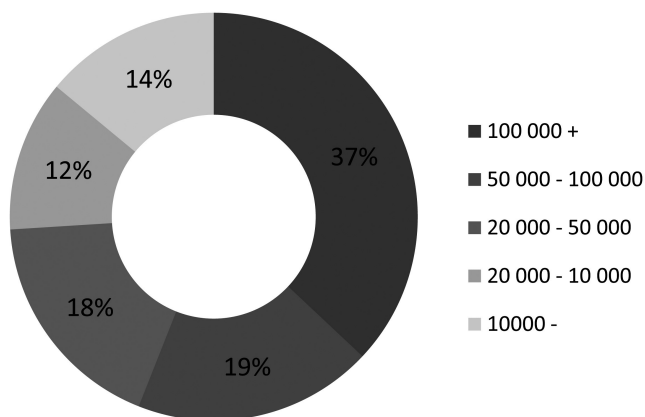
zdroj: ŠÚ SR (2009)

menali najvyšší prírastok bytov na 1 000 obyvateľov. Výrazný rast výstavby v týchto mestách nepochybne súvisí s procesmi suburbanizácie, ktoré sa naplno prejavili práve v sledovanom období. Najnižší prírastok bytového fondu zaznamenali mestá južného a východného Slovenska (cf. Matlovič a kol., 2008). Dlhodobá ekonomická a sociálna deprivácia spôsobila len minimálny prírastok počtu bytov v mestách v regiónoch

Gemera, Zeplína a Hontu ako napr. Jelšava (0,31), Dobšiná (0,58), Čierna nad Tisou (0,48), Veľký Krtíš (1,33).

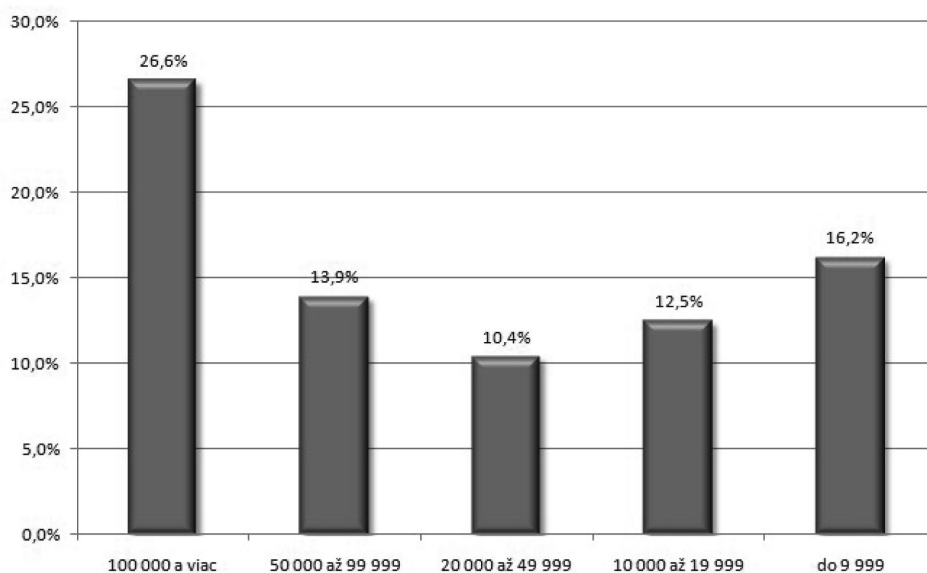
Vo všeobecnosti prevládala výstavba vo veľkých mestách (Obrázok č. 3). Viac ako tretina (37,3 %) bytov bola postavená v metropolách Slovenska (Bratislava, Košice) v kontexte ich postavenia ako prirodzeného ekonomického centra regiónu s výraznou aktivitou investorov. Približne rovnaký podiel vý-

Obrázok č. 3: Podiel dokončených bytov v mestách SR v období 2003-2008 podľa veľkostnej kategórie miest [počet obyvateľov].



zdroj: ŠÚ SR (2009)

Obrázok č. 4: Počet dokončených bytov na 1 000 obyvateľov v mestách SR v období 2003-2008 podľa veľkostnej kategórie miest [počet obyvateľov]



zdroj: ŠÚ SR (2009)

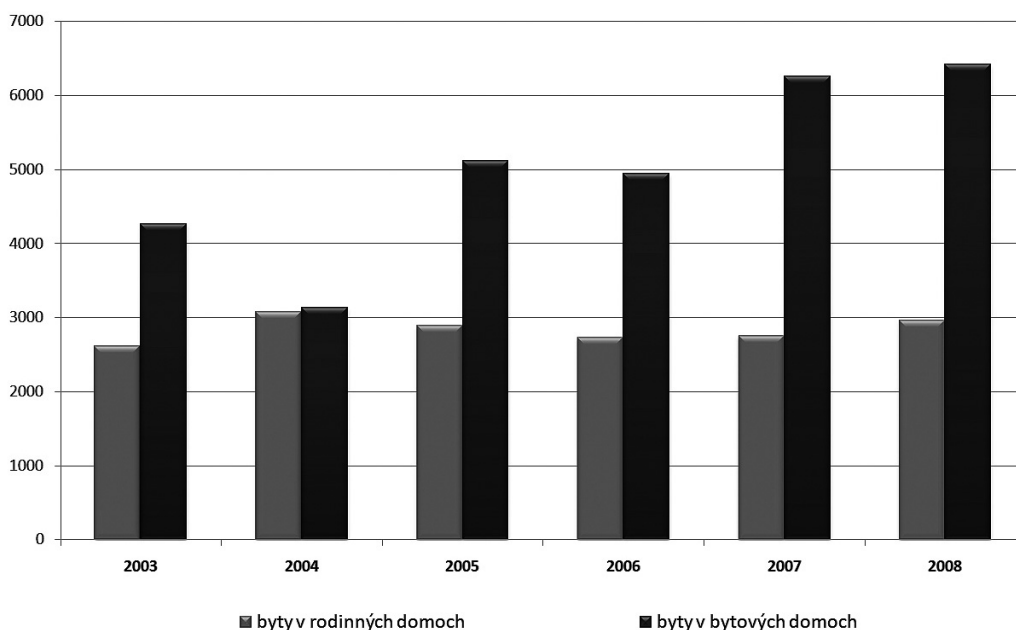
stavby (okolo 18,5 %) bola zaznamenaná v kategóriách miest 50 000 až 99 999 ako aj 20 000 až 49 999 obyvateľov. Do tejto kategórie spadajú všetky krajské a väčšina okresných miest Slovenska. Celkovo v nich prebiehalo takmer $\frac{3}{4}$ bytovej výstavby v slovenských mestách. Najmenej intenzívne zasiahla bytová výstavba mestá veľkostnej kategórie do 9 999 obyvateľov, resp. 10 000 až 19 999 obyvateľov. V týchto mestách sa postavila $\frac{1}{4}$ všetkých mestských bytov (v absolútnych hodnotách) v období 2003-2008. Nízka ekonomická aktivita týchto miest a migračný úbytok sú zodpovedné za nízke absolútne hodnoty bytovej výstavby.

Ako hodnovernejší ukazovateľ bytovej výstavby možno považovať relatívny ukazovateľ vzťahujúci sa na počet obyvateľov. V prípade podielu bytovej výstavby v slovenských mestách kategorizovaných podľa počtu obyvateľov vyjadrenej počtom dokončených bytov na 1 000 obyvateľov (Obrázok

č. 4) pripadá najviac dokončených bytov (vyše $\frac{1}{4}$) na mestá s viac ako 100 000 obyvateľmi v kontexte analyzovaných skutočností. V prípade tohto ukazovateľa je však potrebné upozorniť na zvýšenú výstavbu v mestách s menším počtom obyvateľov. Aj keď v absolútnych hodnotách (Obrázok č. 3) výstavba v týchto mestách je nízka, v prepočte na 1 000 obyvateľov dosahuje vyššie relatívne hodnoty ako vo väčšine krajských a okresných miest. Do tejto kategórie spadajú aj mestá, kde bytová výstavba zaznamenala vysoké hodnoty. Súvislosti možno hľadať v suburbanizačných procesoch v zázemí väčších miest (Šveda a Vigašová, 2010) ako aj lokalizácie týchto miest a ich atraktivity pre rozvoj cestovného ruchu (Obrázok č. 1).

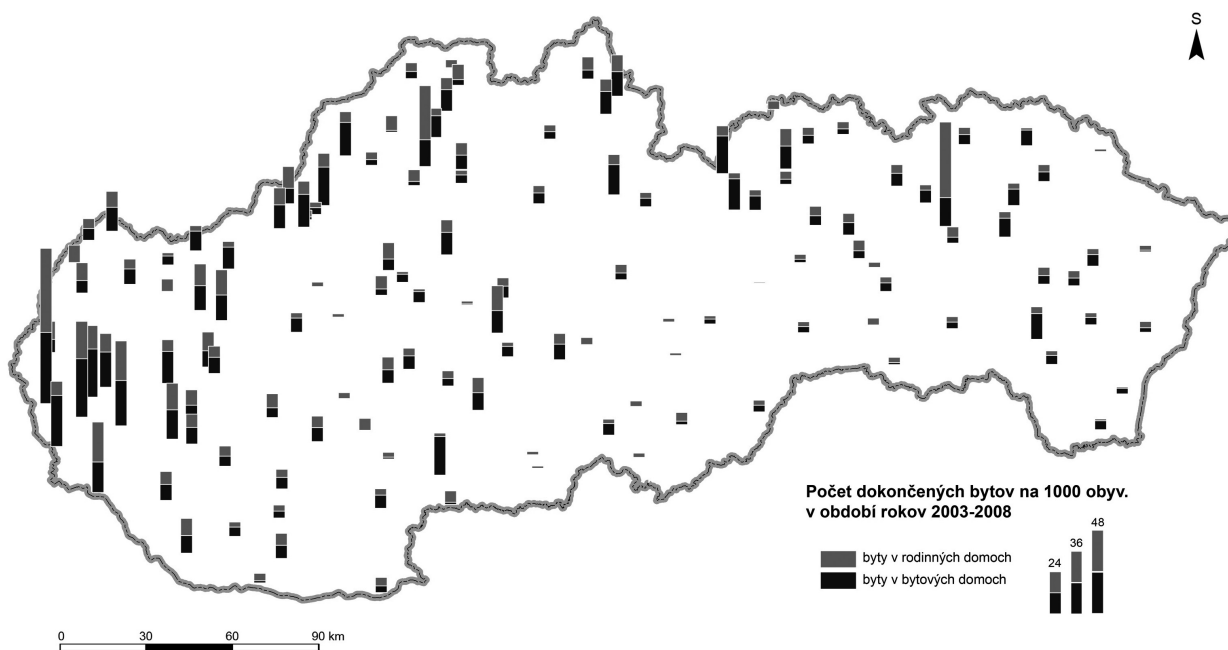
Počas celého sledovaného obdobia prevládala výstavba bytov v bytových domoch. Pomer bytov v rodinných domoch a bytov v bytových domoch bol najviac vyrovnaný v roku

Obrázok č. 5: Dokončené byty v mestách SR v období 2003-2008



zdroj: ŠÚ SR (2009)

Obrázok č. 6: Počet dokončených bytov v rodinných domoch a bytových domov na 1 000 obyvateľov v mestách SR v období 2003-2008



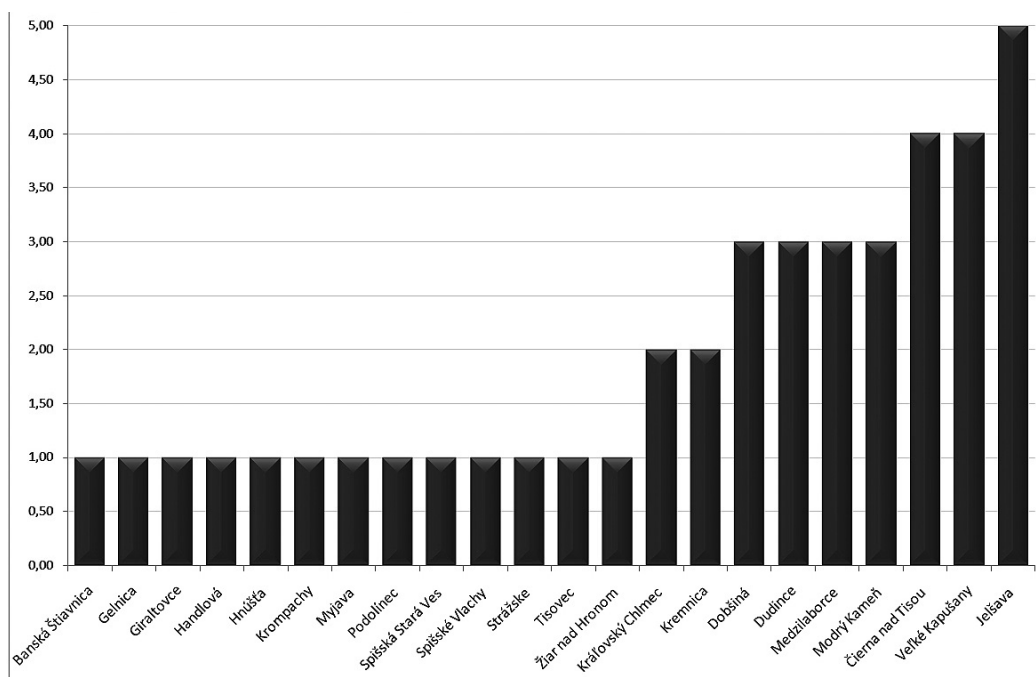
zdroj: ŠÚ SR (2009)

2004 (49,6 % : 50,4 %), postupne sa však rozdiel prehľboval. V roku 2008 bolo v slovenských mestách dokončených o 3 464 bytov v bytových domoch viac ako bytov v rodinných domoch (Obrázok č. 5).

Všeobecne možno pozorovať narastajúcu výstavbu bytových domov v mestách ako reakciu na rastúci dopyt po bývaní stredného a nižšieho štandardu. Najväčší objem výstavby

zaznamenala Bratislava (vyše 12 tis. bytov), Trnava (1 238 bytov) a Žilina (1 000 bytov). Po prepočítaní na počet obyvateľov dosiahli najvyšší prírastok počtu bytov v bytových domoch mestá v zázemí Bratislavy: Stupava (40,83 bytov na 1 000 obyvateľov), Senec (25,97), Svätý Jur (33,52), Pezinok (27,66) a Šamorín (17,66). Vysoko nadpriemerné hodnoty dokončených bytov v pomere k počtu obyvateľov (Obrázok

Obrázok č. 7: Počet rokov bez bytovej výstavby v mestách SR v období 2003-2008



zdroj: ŠÚ SR (2009)

č. 6) dosiahli aj niektoré menšie mestá, ktorých spoločným znakom je orientácia na kúpeľníctvo a cestovný ruch: Dudince (22,24), Piešťany (14,66), Rajecké Teplice (15,25), Trenčianske Teplice (18,76) a Vysoké Tatry (21,63). Stavebná činnosť v týchto mestách je pri porovnaní s veľkými mestami Slovenska relatívne intenzívnejšia. Výstavba bytov tak odzrkadľuje nielen výstavbu zariadení cestovného ruchu, ale je aj vyjadrením preferencií pre bývanie v menších a nie výlučne priemyselne zameraných mestách.

Takmer v tretine (29,7 %) miest Slovenska prebiehala nadpriemerná bytová výstavba, ktorá je charakteristická najmä pre západné Slovensko a sever stredného Slovenska, prípadne izolované lokality bez širších priestorových súvislostí. Na druhej strane je potrebné podotknúť, že počet miest, v ktorých v danom roku nedošlo k výstavbe, sa zvyšoval. Do skupiny miest, v ktorých sa v období rokov 2003-2008 nestavali byty patrí 22 slovenských miest, pričom v prípade Jelšavy trvala táto stagnácia kontinuálne 5 rokov. Zväčša však išlo o krátke prechodné obdobie (Obrázok č. 7). Regionálnu diferencovanosť bytovej výstavby (cf. Matlovič a kol., 2008:7) potvrdzuje aj rozmiestnenie miest bez bytovej výstavby, pričom dominujú mestá z východného, resp. juhovýchodného Slovenska.

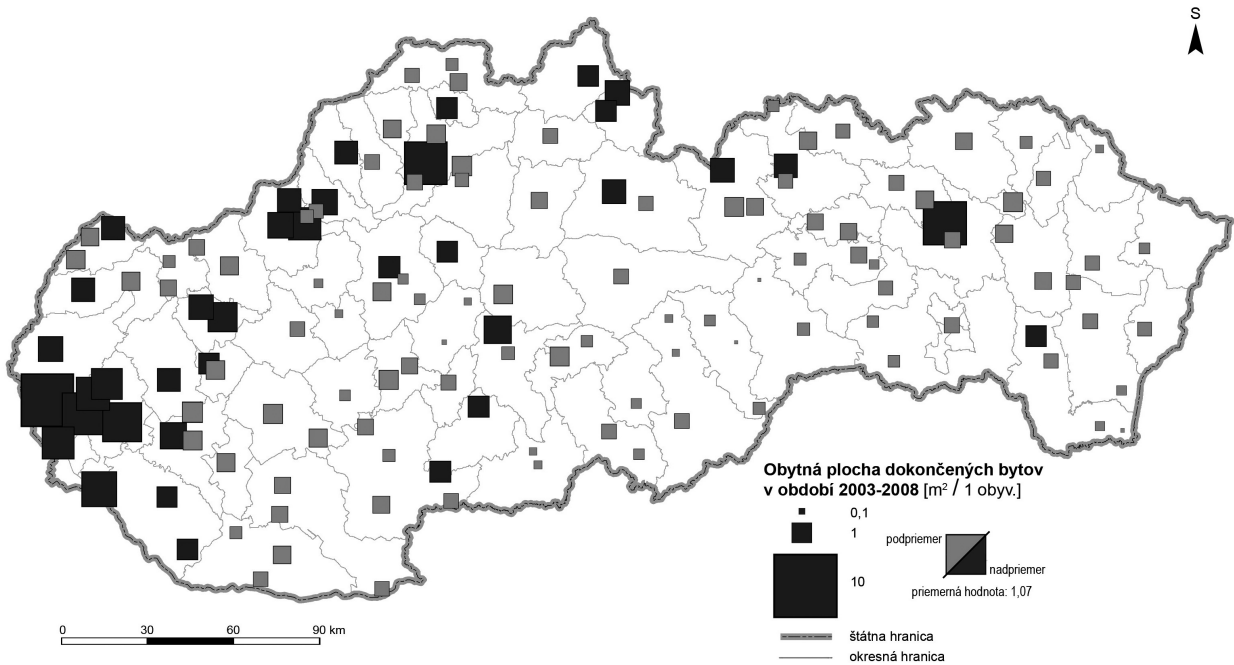
V slovenských mestách dochádzalo taktiež k zvyšovaniu priemernej obytnej plochy v nových bytoch z priemernej hodnoty pre všetky mestá $0,15 \text{ m}^2$ na obyvateľa na hodnotu $0,20 \text{ m}^2$ na obyvateľa. Aj v tomto prípade bol však vývoj priestorovo silne diferencovaný. Obdobne ako v prípade indikátora počtu dokončených bytov v pomere k populačnej veľkosti mesta, možno aj v tomto prípade identifikovať takmer zhodné regióny s nadpriemernými hodnotami a vice versa, čo súvisí s charakterom zvolených premenných (Obrázok č. 8). Ako dokumentuje tab. 1, vývoj obytnej plochy v dokončených by-

toch na obyvateľa zaznamenal vzostupný trend (Obrázok č. 9) s maximom v roku 2008. Napríklad v meste Svätý Jur bolo v roku 2003 dokončených $0,3 \text{ m}^2$ obytnej plochy na jedného obyvateľa, zatiaľ čo na konci sledovaného obdobia v roku 2008 dosiahla hodnota $1,68 \text{ m}^2$.

Veľkosť obytnej plochy dokončených bytov na obyvateľa (Obrázok č. 10) vykazuje obdobné špecifiká ako podiel dokončených bytov na 1 000 obyvateľov v slovenských mestách podľa veľkostnej kategórie miest (Obrázok č. 4). Najviac obytnej plochy na obyvateľa pribudlo v najväčších mestách (nad 100 000 obyvateľov). Výrazný podiel pripadá na mestá s najmenším počtom obyvateľov (mestá z kategórie do 9 999 obyvateľov). Najmenšie hodnoty dosahujú mestá z veľkostnej kategórie 20 000 až 49 999, kde priemerná obytňá plocha dokončených bytov bola v sledovanom období $0,71 \text{ m}^2$, čo je menej ako polovičná hodnota v komparácii so slovenskými metropolami. Aj v tomto prípade možno vyvodit obdobné závery ako pri analýze podielu dokončených bytov na 1 000 obyvateľov.

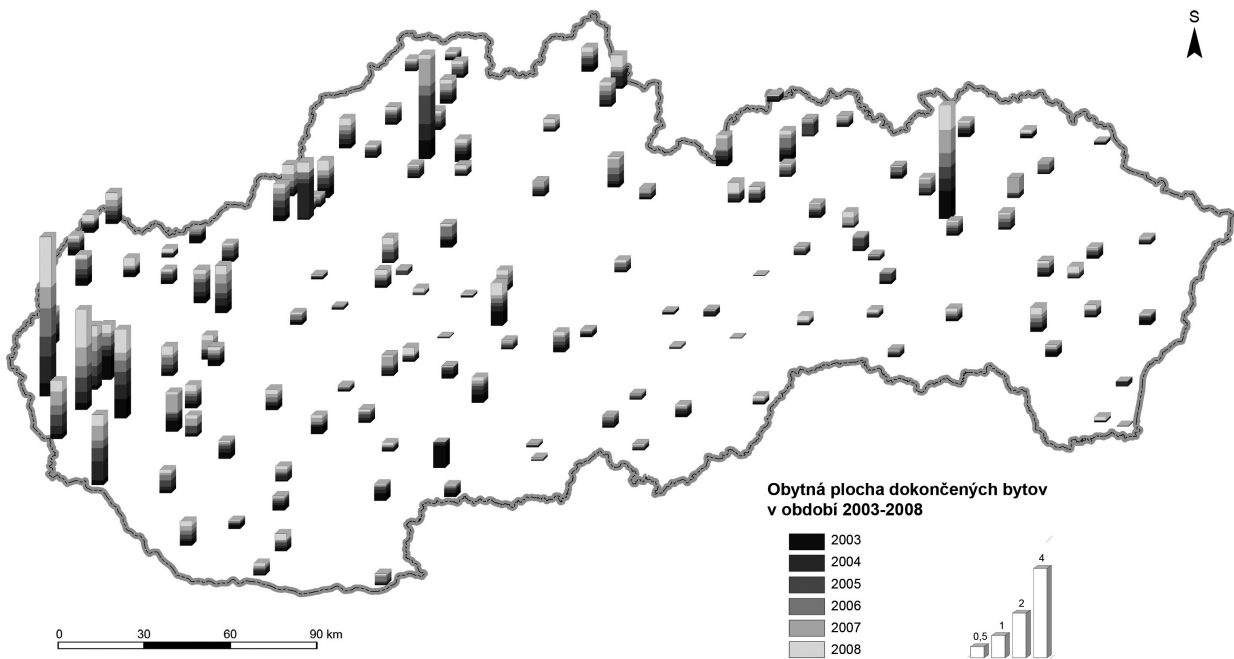
V prípade ďalšieho indikátora (počet izieb na byt) možno pozorovať opačný vývojový trend ako v predchádzajúcom ukazovateli, pričom za celé hodnotené obdobie bola zaznamenaná priemerná hodnota 2,9 izieb na byt. Výraznejšia zmena nastala v roku 2004, kedy bol postavený najmenší počet bytov s minimálnym počtom garzoniek, jednoizbových a dvojizbových bytov, čím tento ukazovateľ dosiahol hodnotu 3,2 izieb na byt (Tabuľka č. 2). Pri pohľade na priestorové rozloženie tohto ukazovateľa nebola identifikovaná výraznejšia závislosť od polohy mesta v rámci Slovenska. Počet izieb v dokončených bytoch však závisí nepriamo úmerne od veľkosti populácie mesta. Kým menšie mestá vykazujú väčší priemerný počet izieb v dokončených bytoch

Obrázok č. 8: Obytná plocha [m²] dokončených bytov na obyvateľa v mestách SR v období 2003-2008



zdroj: ŠÚ SR (2009)

Obrázok č. 9: Vývoj veľkosti obytnej plochy [m²] dokončených bytov na obyvateľa v mestách SR v období 2003-2008

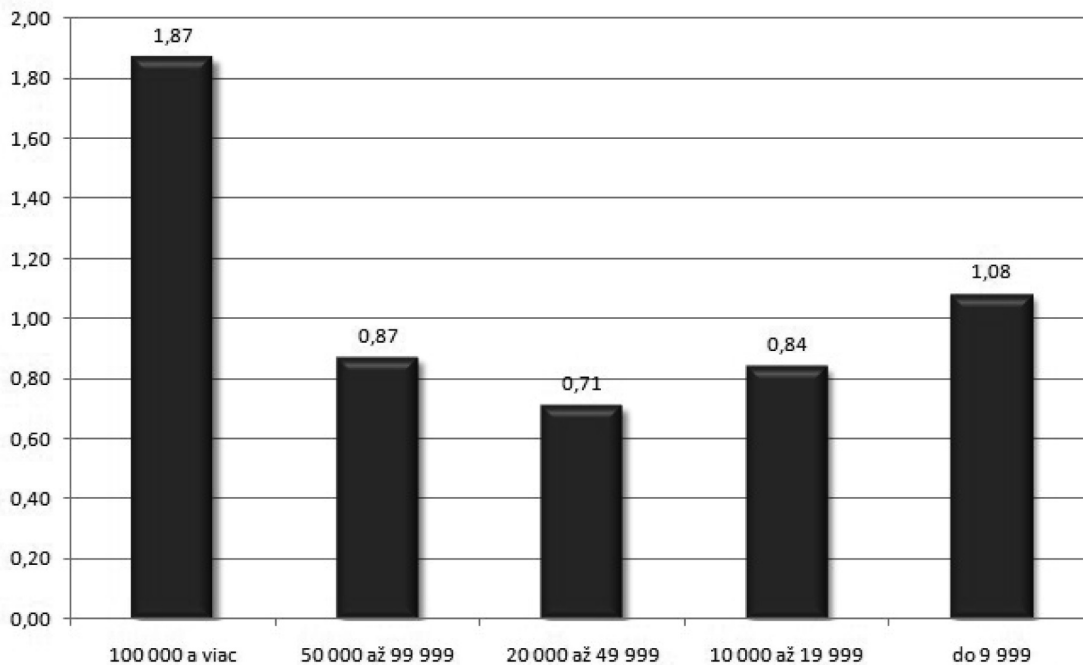


zdroj: ŠÚ SR (2009)

(3-4 izby), vo väčších sídlach dominovala výstavba bytov s 2-3 izbami (Obrázok č. 11). Súvislosti možno hľadať v charaktere výstavby v kontexte s veľkosťou mesta a objemom výstavby, resp. polohou mesta a jeho zázemím (proces suburbanizácie). Najnižšie hodnoty priemerného počtu izieb boli zaznamenané v metropolách Slovenska (2,82 izieb). V tomto kontexte možno identifikovať postupné zvyšovanie

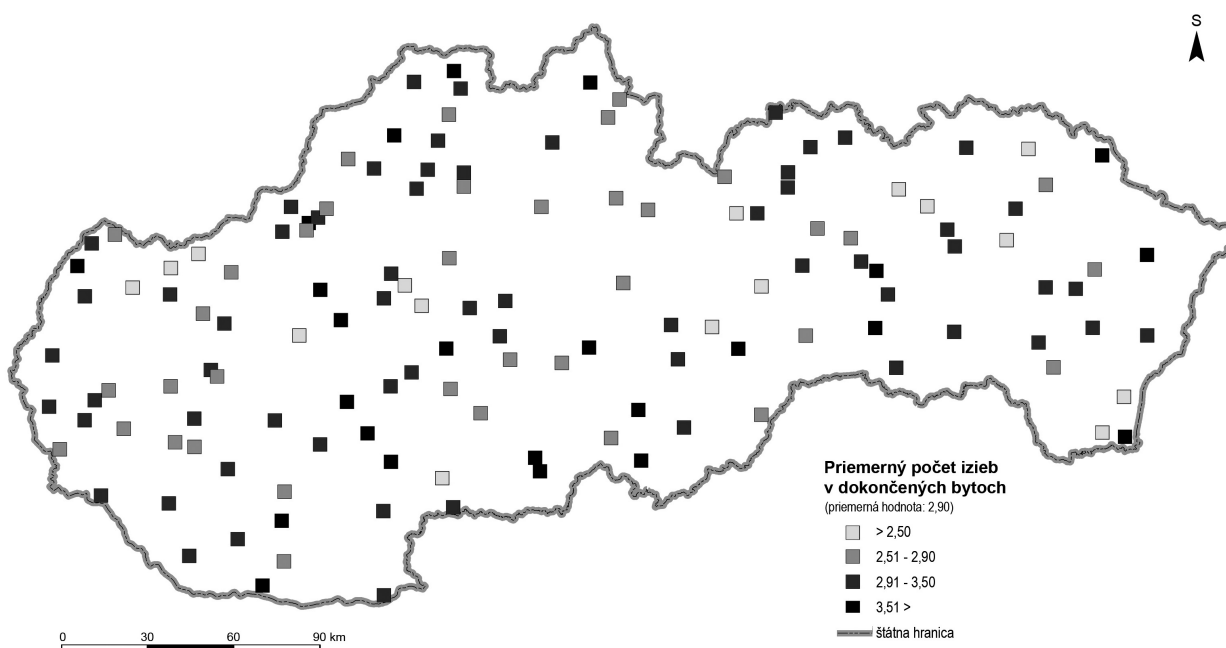
priemerného počtu izieb v súvislosti so znižovaním počtu obyvateľov miest. Výnimku predstavuje kategória 10 000 až 19 999 obyvateľov. Najväčší priemerný počet izieb na byt je charakteristický pre mestá z veľkostnej kategórie do 10 000 obyvateľov (3,02 izieb). Kým v populačne veľkých mestách je vyhľadávané nájomné bývanie s menšou výmerou, v menších mestách pre účely trvalého bývania sa stavali

Obrázok č. 10: Obytná plocha [m²] dokončených bytov na obyvateľa na obyvateľa v mestách SR v rokoch 2003-2008 podľa veľkostnej kategórie miest [počet obyvateľov]



zdroj: ŠÚ SR (2009)

Obrázok č. 11: Priemerný počet izieb v dokončených bytoch v mestách SR v období 2003-2008

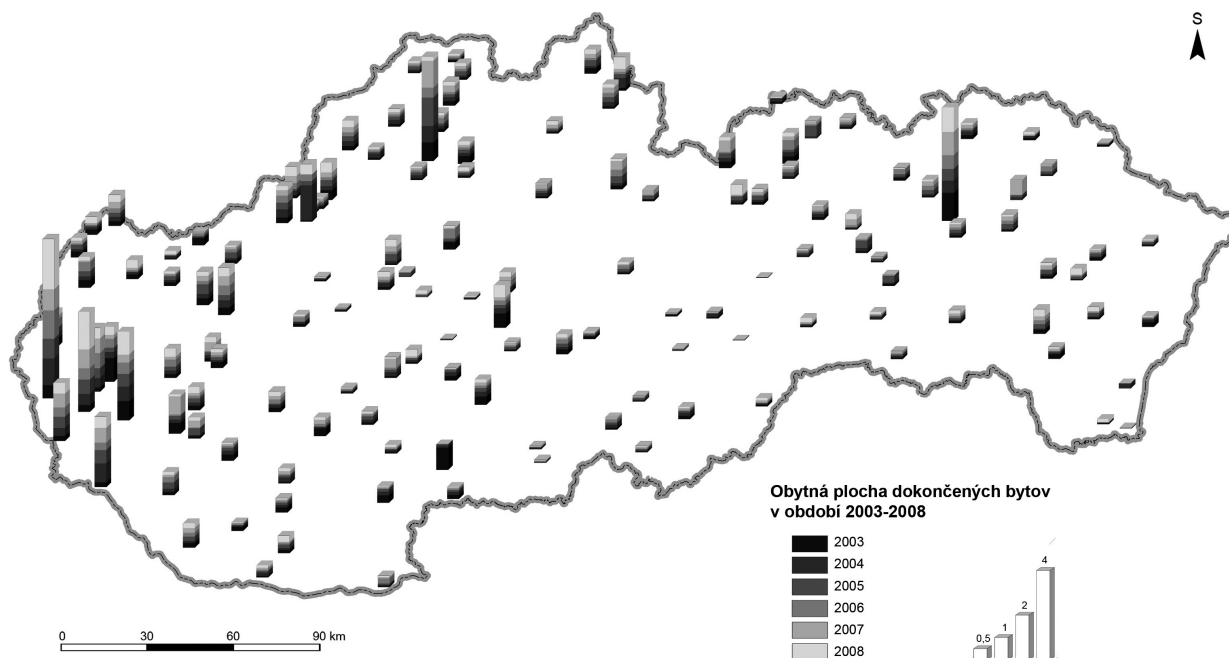


zdroj: ŠÚ SR (2009)

väčšie byty. Významným faktorom je aj kúpyschopnosť obyvateľstva v kontexte sociálnej chudoby (cf. Michálek, 2007) a cena m² v novostavbách v rôznych veľkostných kategóriách miest. Kým väčšie mestá majú často aj hierarchicky vyššiu administratívnu pozíciu (okresné a krajské mestá), je v nich aj priemerná cena m² vyššia ako v ostatných mestách.

Zatiaľ čo v roku 2004 tvorili garzonky a jednoizbové byty menej ako 10 % všetkých dokončených bytov počas analyzovaného obdobia, na rok 2008 pripadalo až viac ako 22 % daných bytov. Aj napriek tomu, že sa stavali aj rozlohou väčšie byty, postupne dochádzalo k znižovaniu priemernej obytnej plochy s maximom v roku 2004 (17,75 m²) a mini-

Obrázok č. 12: Dokončené byty v mestách SR podľa počtu izieb v rokoch 2003-2008.



zdroj: ŠÚ SR (2009)

Tabuľka č. 2: Vybrané ukazovatele bytovej výstavby v slovenských mestách za jednotlivé roky (2)

Hodnota ukazovateľa	Počet izieb na dokončený byt v meste						Počet obyvateľov na izbu v dokončenom byte					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003	2004	2005	2006	2007	2008
minimum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
maximum	4,8	5,0	4,6	5,0	5,0	5,0	3497	2464	2772	3059	5148	8088
priemer	2,9	3,2	2,9	2,9	2,8	2,8	152	152	127	134	117	113
nadpriemer*	96	92	98	97	96	83	78	90	92	92	98	90
[%]	69,6	66,7	71,0	70,3	69,6	60,1	56,5	65,2	66,7	66,7	71,0	65,2

* počet miest

zdroj: ŠÚ SR (2009)

mom v roku 2008 (15,37 m²). Počas analyzovaného obdobia najväčší podiel zaznamenali 3-izbové byty (13 203 bytov), ktoré s 2-izbovými bytmi (12 386) tvorili viac ako polovicu všetkých dokončených bytov v mestách (Obrázok č. 12). Výstavba viac izbových bytov bola typická skôr pre byty v rodinných domoch, kde bol priemerný počet 3,9 izieb na nový byt, kým v bytových domoch 2,1 izieb na nový byt.

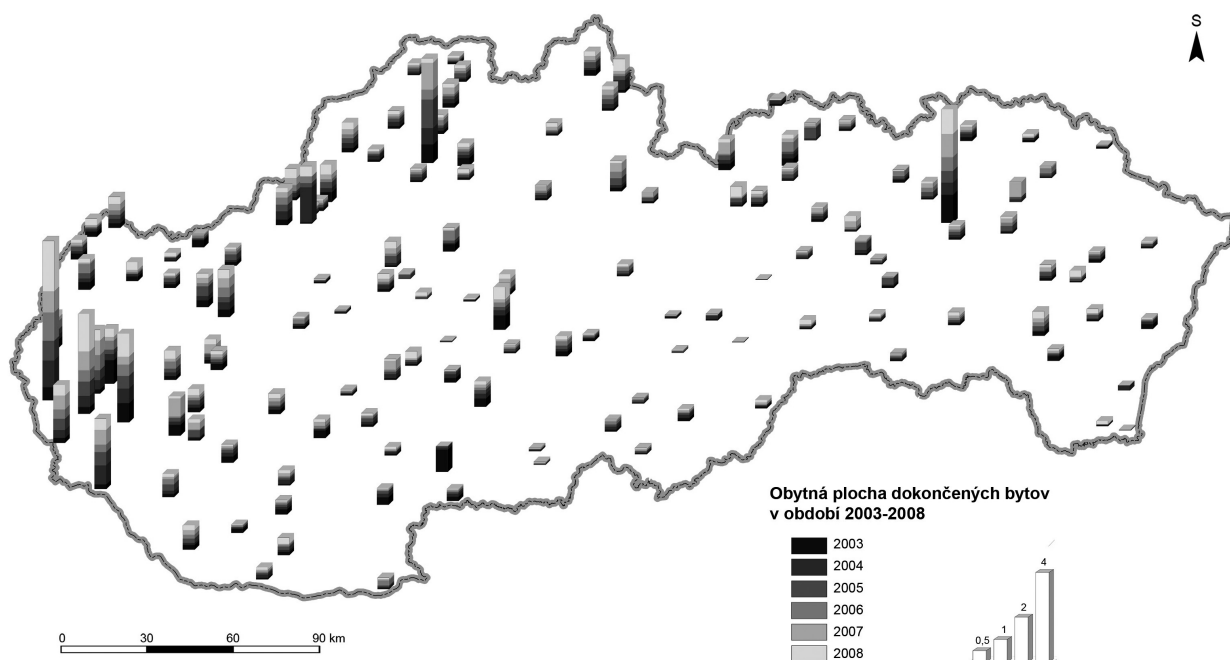
Taktiež dochádzalo k znižovaniu počtu obyvateľov na novopostavenú izbu, čo možno dávať do súvislosti so znižovaním počtu mestských obyvateľov v tomto období ako aj s demografickým správaním urbánnej populácie (cf. Mládek a Čupelová, 2010), resp. zvýšenej bytovej výstavbe v čase. Z priestorového hľadiska možno identifikovať niekoľko regiónov s vysokým počtom obyvateľov na novopostavenú izbu (Obrázok č. 13). Sú to najmä mestá na Gemeri (Jelšava, Dobšiná, Tisovec, Hnúšťa), na hornej Nitre (Partizánske, Bánovce

nad Bebravou) a na krajnom východe Slovenska (Veľké Kapušany, Čierna nad Tisou, Medzilaborce). Najnižšie hodnoty tohto ukazovateľa boli zaznamenané pre najväčšie mestá (nad 100 000 obyvateľov), kde dochádza postupne k saturácii trhu. Najvyššie hodnoty sú charakteristické pre mestá z kategórie 20 000 až 49 999 obyvateľov.

Záver a diskusia

Vývoj bytovej výstavby sa v postkomunistických krajinách vyznačuje spoločnými črtami (Tsenkova, 2009). Za základné podmienky rozvoja bytovej výstavby možno považovať využívanie všetkých nevyhnutných spôsobov plánovania na lokálnej úrovni v súvislosti s národnou legislatívou a nástrojmi štátnej bytovej politiky (Zapletalová a kol., 2005). Úloha samospráv je v tomto zmysle obmedzená a bytový trh je

Obrázok č. 13: Počet obyvateľov na 1 izbu dokončených bytov v mestách SR v období 2003-2008



zdroj: ŠÚ SR (2009)

založený na širších ekonomicko-sociálnych aspektoch, čoho prejavom sú časové a priestorové zmeny vývoja bytovej výstavby v danom regióne.

Na území Slovenska možno z priestorového hľadiska identifikovať regióny s nedostatkom, resp. prebytkom bytovej výstavby v ostatných rokoch. V príspevku boli aplikované viaceré indikátory bytovej výstavby (počet dokončených bytov na 1 000 obyvateľov; priemerná obytná plocha v dokončených bytoch na obyvateľa; počet izieb na dokončený byt; počet obyvateľov na izbu v dokončenom byte), pričom na základe predchádzajúcich úvah a výsledkov analýz možno vyvodit všeobecné závery:

- Na priestorovej diferenciacii intenzity bytovej výstavby v slovenských mestách sa výraznou mierou podieľa suburbanizácia, ktorá väčšou, či menšou mierou ovplyvňuje menšie mestá v zázemí veľkých slovenských miest ako napr. Bratislava, Žilina, Prešov a pod. (cf. Šveda a Vigašová, 2010). Najvýraznejšie možno sledovať procesy suburbanizácie v okolí Bratislavy (Obrázok č. 1 a č. 8). Mestá v jej tesnom zázemí (Svätý Jur, Senec, Pezinok, Šamorín, Stupava) dosiahli vysoko nadpriemerné objemy výstavby bytových aj rodinných domov (Obrázok č. 2). Vzhľadom na plánované projekty v širšom zázemí Bratislavy (napr. *Južné mesto*, *Pod vrškami*, *Bory* a viaceré projekty v Chorvátskom Grobe), ale aj ostatných krajských miest Slovenska, možno očakávať v tomto priestore nárast bytového fondu o tisícky nových bytov prevažne stredného štandardu. Ťažisko bytovej výstavby sa tak ešte výraznejšie presunie do okrajových častí miest a prilahlých vidieckych obcí.
- V rámci miest nad 50 000 obyvateľov dochádza v objeme bytovej výstavby k zaostávaniu Košíc a Prešova (Obrázok č. 1 a č. 8). V súvislosti s pracovnou mobilitou možno predpokladať, že tieto mestá sú napriek svojmu dominantnému

postaveniu v sídelnej štruktúre východného Slovenska menej atraktívne pre nové bývanie, čo sa odzrkadľuje aj v nižšom objeme bytovej výstavby.

- Územie Slovenska možno rozdeliť na „bohatší“ severozápad a „chudobný“ juhovýchod. Táto polarizácia Slovenska bola identifikovaná najmä pri hodnotení nezamestnanosti (Lauko a kol., 2009), resp. v širších súvislostiach (Džupinová a kol., 2008). Tento prístup delenia Slovenska má svoje opodstatnenie v kontexte všetkých v príspevku aplikovaných indikátorov (Obrázok č. 1, 2, 6, 8, 9 a 13). Kvantitatívny rozsah bytovej výstavby je odrazom dopytu po bývaní, ktorý je najsilnejší práve v tých regiónoch (mestách) Slovenska, ktoré poskytujú viac pracovných príležitostí a ktoré možno z hľadiska ekonomických a sociálnych ukazovateľov považovať za rozvinutejšie.

Pri hodnotení daných ukazovateľov je však nutné prihliadať na analyzované administratívne jednotky. Mestá sú vymedzené na základe legislatívy a v mnohých prípadoch z hľadiska bytovej výstavby diametrálne odlišné. Taktiež je problematické definovanie hraníc mesta a vidieka najmä v súvislosti s procesom suburbanizácie. Rovnako je otázne, akým spôsobom sa prejaví celosvetová hospodárska kríza na priestorovom rozložení bytovej výstavby na území Slovenska po roku 2008. V súvislosti so sledovaním bytovej výstavby budú mať dôležitú úlohu informácie z cenzu 2011, ktoré umožnia kvantifikovať nielen objem výstavby, ale aj zmeny v štruktúre a kvalite bytového fondu na území Slovenska.

Tento príspevok vznikol v rámci riešenia projektu VEGA č. 1/0181/09: Súčasný procesy redistribúcie obyvateľstva na Slovensku (50 %) a projektu VEGA č. 1/0454/09: Regionálne disparity v kontexte regionálneho rozvoja: analýza ich vytvárania a zmierňovania (50 %).

Literatúra

- BAROSS, P., STRUYK, R. (1993): Housing transition in Eastern Europe: Progress and problems. *Cities*, roč. 10, č. 3, str. 179-188.
- BOURNE, L. (1981): *The geography of housing*. New York: John Wiley & Sons, 288 str.
- BUCKLEY, R., TSENKOVA, S. (2001): Housing market system in reforming socialist economies: Comparative indicators of performance and policy. *European Journal of Housing Policy*, roč. 1, č. 2, str. 257-289.
- BUCKLEY, R., TSENKOVA, S. (2003): Housing reforms and market performance. IN LOWE, S., TSENKOVA, S. (ed.). *Housing Change in East and Central Europe: Integration or Fragmentation?* Ashgate publishing: Aldershot, str. 3-20
- DŽUPINOVÁ, E. A KOL. (2008): Periférnosť a priestorová polarizácia na území Slovenska. Bratislava: Geografika, 186 str.
- HALÁS, M., DŽUPINOVÁ, E. (2007): Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. 10, č. 2, str. 23-31
- HEGEDUS, J., MAYO, S., TOSICS, I. (1996): Transition of the Housing Sector in the East Central European Countries. *Review of Urban and Regional Development Studies*, roč. 8, č. 2, str. 101-136.
- HUGHES, G., MCCORMICK, B. (1981): Do Council Housing Policies Reduce Migration Between Regions? *The Economic Journal*, roč. 91, č. 364, str. 919-937
- CHO, S-H., ENGLISH, B., ROBERTS, R. (2005): A spatial analysis of housing growth. *The Review of Regional Studies*, roč. 35, č. 3, str. 311-335
- JAFFEE, D., ROSEN, K. (1979): Mortgage Credit Availability and Residential Construction. *Brookings Papers Economic Activity*, č. 2/1979, str. 333-376
- LAUKO, V., KRIŽAN, F., GURŇÁK, D. (2009): Časovo-priestorové aspekty nezamestnanosti na Slovensku v procese ekonomickej transformácie a krízy. In: 12. Mezinárodné kolokvium o regionálnych vedách. Brno: Masarykova univerzita, str. 58-65
- MATLOVIČ, R., KLAMÁR, R., MATLOVIČOVÁ, K. (2008): Vývoj regionálnych disparít začiatkom 21. storočia na Slovensku vo svetle vybraných indikátorov. *Regionální studia*, 02/2008, str. 2-12
- MICHÁLEK, A. (2007): Regionálne mzdové nerovnosti na Slovensku. *Geografický časopis*, roč. 59, č. 2, str. 181-209
- MLÁDEK, J., ČUPELOVÁ, K. (2010): Population processes and structures in the urban and rural spaces of Slovakia. *European Countryside*. roč. 2, č. 2, str. 72-93
- OČOVSKÝ, Š. (1989): *Domy, byty, bývanie*. Geografická analýza materiálnej substance sídel a bývania. Veda: Bratislava, 238 str.
- SAKS, R. (2008): Job creation and housing construction: Constraints on metropolitan area employment growth. *Journal of Urban Economics*, roč. 64, č. 1, str. 178-195
- ŠVEDA, M. A VIGAŠOVÁ, D. (2010): Zmeny vo využití zeme v zázemí veľkých slovenských miest. *Geografie*, roč. 115, č. 4, str. 413-439
- TSENKOVA, S. (2009): *Housing Policy Reforms in Post Socialist Europe. Lost in Transition*. Physica-Verlag: Heidelberg, 262 str.
- VAGAČ, L. (2003): *Bytová výstavba, mobilita, zamestnanosť – vybrané súvislosti*. Bratislava Centrum pre hospodársky rozvoj. dostupné na: http://www.cphr.sk/publikacie/bytova_vystavba.pdf
- ZAPLETALOVÁ, J., ANTALÍKOVÁ, M., SMATANOVÁ, E. (2005): The Role of Self government in Housing Development in Slovakia: Local Government and Housing in Slovakia. In: *Housing Policy? An End or a New Beginning?* Budapest: Open Society Institute, str. 293-350
- ŠŮ SR (2009): *Databáza o domovom a bytovom fonde*. Bratislava: Štatistický úrad SR.