

**Výjazdové zasadnutie
Výboru NR SR
pre financie, rozpočet a menu
v Prvej stavebnej sporiteľni, a. s.**

19. marec 2008

**Návrh možností využitia
súkromného kapitálu na financovanie
výstavby nájomných bytov
v Slovenskej republike po roku 2008**

Bratislava 19. Marec 2008

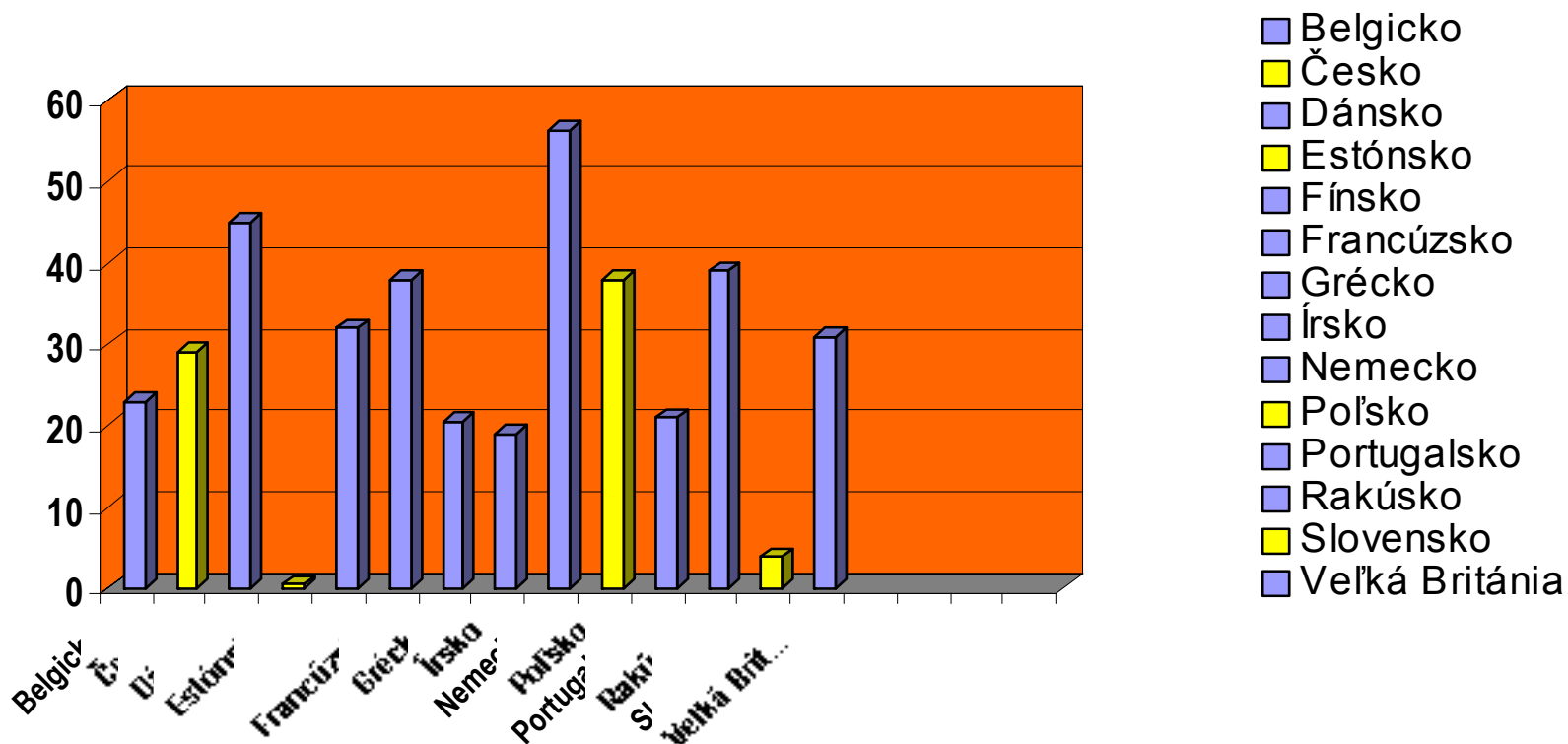
1. Cieľ koncepcie nájomného bývania:

- zvýšiť počet novostavaných nájomných bytov
- vytvoriť novú metódu financovania výstavby a správy nájomných bytov na Slovensku
- zefektívniť financovanie nájomných bytov kumuláciou prostriedkov zo súkromného a verejného sektora (PPP = Public Private Partnership)
- podporiť rozvoj
 - dostupnosti bývania pre mladé rodiny
 - mobility pracovnej sily
- pomôcť riešeniu problémov s regulovaným nájomom v reštituovaných bytových domoch pred rokom 2013

2. Nájomné bývanie - Analýza

SR vykazuje len 3 % podiel nájomných bytov z bytového fondu
(jeden z najnižších podielov v EU)

Podiel nájomných bytov na celkovom bytovom fonde v %



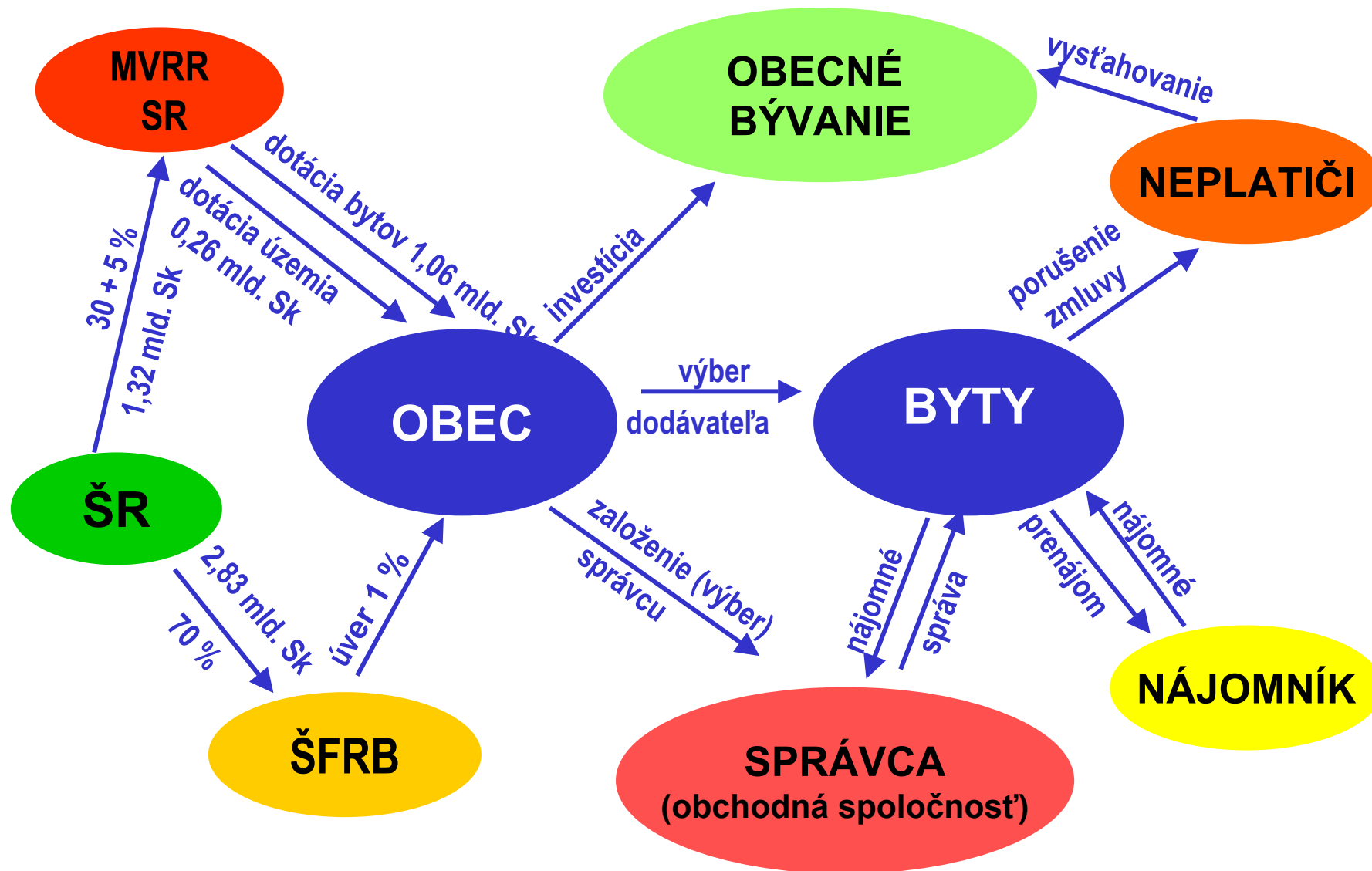
Aktuálny stav

- štát má snahu posilniť podporu financovania nájomného bývania pre mladé rodiny
- výstavba nájomných bytov doteraz aplikovaným spôsobom neumožňuje medziročný rast novostavaných nájomných bytov (financovanie z dotácie MVRR SR a úveru ŠFRB)
- objem finančných prostriedkov na nájomné bývanie bez využitia financií súkromného kapitálu neporastie
- eskaluje spor o uvoľnenie regulovaného nájomného v reštituovaných bytových domoch

Východiská:

- všeobecná požiadavka spoločnosti - **zabezpečiť nájomné bývanie pre mladé rodiny**
- vytvoriť zdroje na financovanie násobne väčšieho počtu **stavaných nájomných bytov** ako je tomu v súčasnosti, pri financovaní len prostredníctvom MVRR SR a ŠFRB
- využitím súkromných zdrojov **zvýšiť cca 4 až 5-krát celkový objem financií** na výstavbu nájomných bytov pre obce a neziskové organizácie
- **financovanie technickej infraštruktúry** na pozemkoch zostane v kompetencii MVRR SR a ŠFRB

3. Nájomné bývanie - Financovanie - Súčasný stav (údaje k 31. 12. 2007)



3.1. Nájomné bývanie – Návrh

Návrh – byty pre mladé rodiny



3.2. Nájomné bývanie – úlohy jednotlivých účastníkov

Návrh – byty pre mladé rodiny

Úlohy:

1. zabezpečiť priaznivé legislatívne prostredie novelizáciou zákonov
 - o ŠFRB
 - o stavebnom sporení
 - o dani z príjmu
 - o neziskových organizáciách
 - o prevode a správe bytového fondu
2. zabezpečiť participáciu verejných zdrojov na systéme a vyčleniť dostatočný objem zdrojov
3. verejné zdroje budú predstavovať 30 % z obstarávacej ceny (podiel dotácie na nájomné byty aj v súčasnosti)
4. náklady z verejných zdrojov budú len prvých 10 rokov prevádzky nájomných bytov
5. stanoviť regulatívy (vek, príjem,...) pre nájomníkov

MVRR SR / ŠFRB

3.2. Nájomné bývanie – úlohy jednotlivých účastníkov

Návrh – byty pre mladé rodiny

Úlohy:

1. vyčleniť pozemky na výstavbu nájomných bytov
2. vytvoriť, resp. participovať na založení developerskej spoločnosti
- napríklad vkladom pozemkov
3. zabezpečiť schválenia územných a stavebných rozhodnutí
4. podporiť projekty z vlastných plánovaných zdrojov
5. zabezpečiť participáciu verejných zdrojov a fondov EU na príprave územia
6. realizovať objekty náhradného dočasného ubytovania pre neplatičov z prostriedkov rezervného fondu systému nájomného bývania

OBEC

financovanie prevádzky

UBYTOVANIE
PRE NEPLATIČOV

3.2. Nájomné bývanie – úlohy jednotlivých účastníkov

Návrh – byty pre mladé rodiny

financujúca
spoločnosť =
= BANKA

Úlohy:

1. poskytnúť dostatočný objem financií
2. zabezpečiť transparentnosť narábania s verejnými prostriedkami v projekte
3. vytvoriť resp. participovať na založení developerskej spoločnosti
4. vytvoriť systém úverov pre financovanie projektov nájomného bývania a vytvoriť úverové linky

DEVELOPER =
= NEZISKOVÁ
ORGANIZÁCIA =

MVRR SR / ŠFRB

NÁJOMNÉ
BYTY

UBYTOVANIE
PRE NEPLATIČOV

úver 100 %
založenie

3 % ročne
10 rokov

95 % investícia

5 % investícia

šomý vftan
ceny za úver

neplatiči

3.2. Nájomné bývanie – úlohy jednotlivých účastníkov

- samostatná obchodná spoločnosť zaoberajúca sa výstavbou bytových domov
- nezisková organizácia vytvorená ako účelový spoločný podnik obce a financujúceho ústavu **je vhodná z hľadiska transparentnosti narábania s verejnými financiami**, nízkonákladovosti výstavby aj prevádzky objektov, reinvestovania vytvorených prebytočných zdrojov späť do nájomných bytových domov
- investorská príprava podľa prognózy

**DEVELOPER =
= NEZISKOVÁ
ORGANIZÁCIA =
= SPRÁVCA**

nájomných bytov v regiónoch potrieb

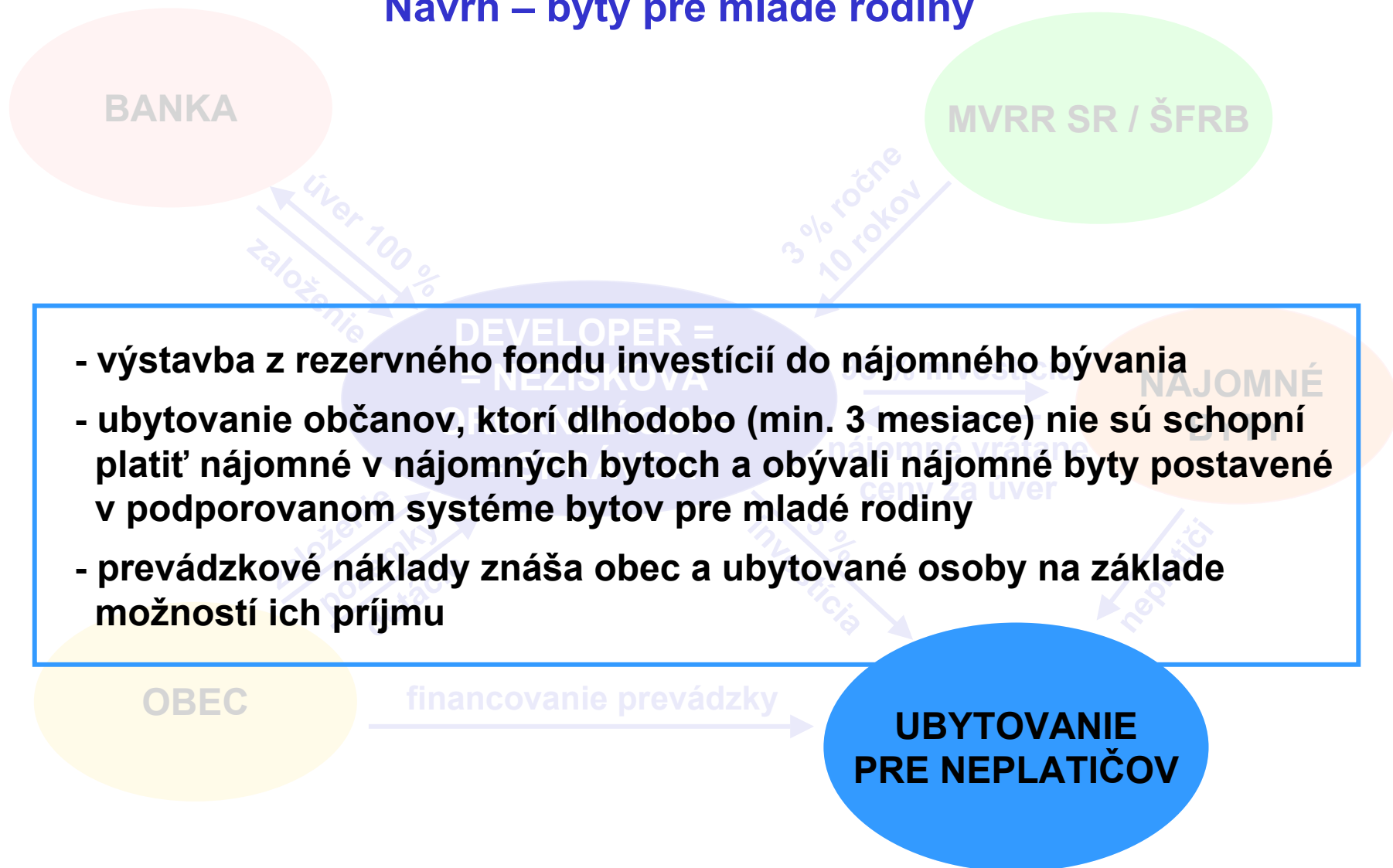
NÁJOMNÉ
BYTY

Správca

- môže byť aj developer aj ďalší právny subjekt, **z hľadiska transparentnosti je vhodná nezisková organizácia**
- zabezpečiť organizačne aj finančne prevádzku nájomných bytových domov
- administratívne zabezpečiť podporu na rozdiel medzi nákladmi pokrytými nájomcom a reálnymi nákladmi na správu a splácanie úveru na nájomné byty
- investovať prostriedky získané z prevádzky objektov späť do obnovy objektov a rozvoja ďalšej výstavby nájomných bytov

3.2. Nájomné bývanie – úlohy jednotlivých účastníkov

Návrh – byty pre mladé rodiny



3.3. Nájomné bývanie

Prínosy pre štát a občanov

- otvorenie trhu financovania podporovaného nájomného bývania pre mladé rodiny súkromným financiam
- minimálne zdvojnásobenie celkového objemu prostriedkov poskytovaných do výstavby nájomných bytov ročne - nárast zabezpečený zo súkromných zdrojov
- znásobenie počtu stavaných nájomných bytov na 6 až 10 tisíc ročne v horizonte 3 rokov
- zníženie nákladov na výstavbu, nájomného aj nákladov na prevádzku bytových objektov
- zlepšenie mobility pracovnej sily, v obciach budú k dispozícii aj voľné nájomné byty
- urýchlenie riešenia regulovaného nájmu v reštituovaných bytových domoch
minimalizácia rizika možných medzinárodných sporov a sankcií voči SR
- zlepšenie výkonnosti národného hospodárstva
- vytvorenie systému podpory pre mladé rodiny na úhradu ekonomického nájomného
- rast ekonomickej prosperity mladých rodín a potenciálny prechod na vlastné bývanie
- rast starostlivosti o existujúci bytový fond = financovanie obnovy a opráv novým spôsobom financovaných a spravovaných nájomných objektov v horizonte 5 – 10 rokov

3.4. Nájomné bývanie - Prínosy pre štát

Kvantifikácia

a) Súčasný stav:

- vyčlenené v priemere **ročne** na podporu nájomného bývania **cca 3,6 mld. Sk**
- v priemere zabezpečená výstavba cca **3 000 nájomných bytov / rok**
t. j. **za 10 rokov = 30 tis. bytov = 36 mld. Sk podpory** (v cenovej úrovni roka 2006)

b) Cieľ:

- **z verejných zdrojov** vyčlenené na podporu nájomných bytov **cca 3 až 4 mld. Sk / rok**
- výstavba cca **8 tisíc nájomných bytov / rok**
- **10 rokov = 80 tis. bytov + 30 až 40 mld. Sk** z verejných zdrojov

Úloha ŠFRB:

- formou úverov pre obce financovať naďalej výstavbu cca 2 tis. bytov ročne pre nezamestnaných a občanov v hmotnej núdzi s minimálnym úrokom z úveru
- formou nenávratnej podpory financovať nájomné bývanie v spolupráci so súkromnými financiami

3.5. Nájomné bývanie – Časový plán - predpoklad

Výstavba bytov pre mladé rodiny

- 2008:** Novelizácia legislatívy
Územná príprava
Založenie neziskovej organizácie
- 2009:** Projektová príprava
Začiatok realizácie
- 2010:** Prvé byty do užívania
Začiatok dotovania
- 2020:** Maximálny nárok na dotáciu
- 2020:** Byty viac ako 10 ročné na odpredaj
Vznik vlastného kapitálu neziskových organizácií
80 – 100 tisíc nájomných bytov
Rozvoj investícií do bývania v dvojnásobnom rozsahu bez vyššieho nároku na verejné zdroje

Ďalšie podporné formy naplnenia podmienok pre mladé rodiny:

1. Možnosť započítania nájmu ako odpočtovej položky z daňového základu fyzickej osoby:

- zlepšenie bonity obyvateľstva aj schopnosti uhrádzať ekonomické nájomné
- zvýšenie počtu záujemcov o nájomné byty
- štát má pokrytý pokles daní nájomníkov zvýšenými daňovými príjmami zo stavebnej činnosti a daní zamestnancov stavebných firiem

Kalkulácia

Zvýšenie bonity klienta :	- priemerný ročný príjem	200 tis. Sk
	- odpočítateľná položka nájom	60 tis. Sk
	- zníženie dane predstavuje	12 tis. Sk,
	- zvýšenie bonity občana	1000 Sk mesačne

2. Možnosť započítania investície do nájomného bývania ako odpočítateľnej položky z daní právnickej osoby = financujúcej banky:

- zníženie úrokov z úveru
- podobný efekt ako pri priamom subvencovaní úrokov

Kalkulácia

Zníženie nákladov financujúcich ústavov :

- ročná investícia (úvery do nájomného bývania) = 5 mld. Sk
- zníženie dane (19 %) až o 1 mld. Sk

4. Nájomné bývanie - Príloha

Príklad financovania:

Dvojizbový byt s plochou 50 m², cena bytu 22 tis. Sk / m² = 1,1 mil. Sk

Úver 1,1 mil. Sk

1. fáza - prvých 10 rokov po ukončení výstavby

- **úroková sadzba** = 5 %
- **splátka spolu** = 7 500 Sk / mesiac
- **doba splácania** = 10,00 rokov
- **občan hradí v nájomnom** = 4 500 Sk / mesiac
- **podpora (ŠFRB hradí)** = 3 000 Sk / mesiac
- **podpora na byt ročne** = 36 000 Sk / rok
- **podpora na byt celkom** = 360 000 Sk / 10 rokov = cca 30 % z ceny bytu

4. Nájomné bývanie - Príloha

Príklad financovania po 10 rokoch:

Dvojizbový byt s plochou 50 m², cena bytu 22 tis. Sk / m² = 1,1 mil. Sk

Úver 1,1 mil. Sk

2. fáza

- úroková sadzba = 5,0 %
- splátka úveru = 4 500 Sk / mesiac
- doba splácania úveru = 15 rokov
- občan hradí v nájomnom = 4 500 Sk / mesiac
- podpora (ŠFRB hradí) = 0 Sk / 15 rokov
- celková doba splácania úverov = 25 rokov

4. Nájomné bývanie - Príloha

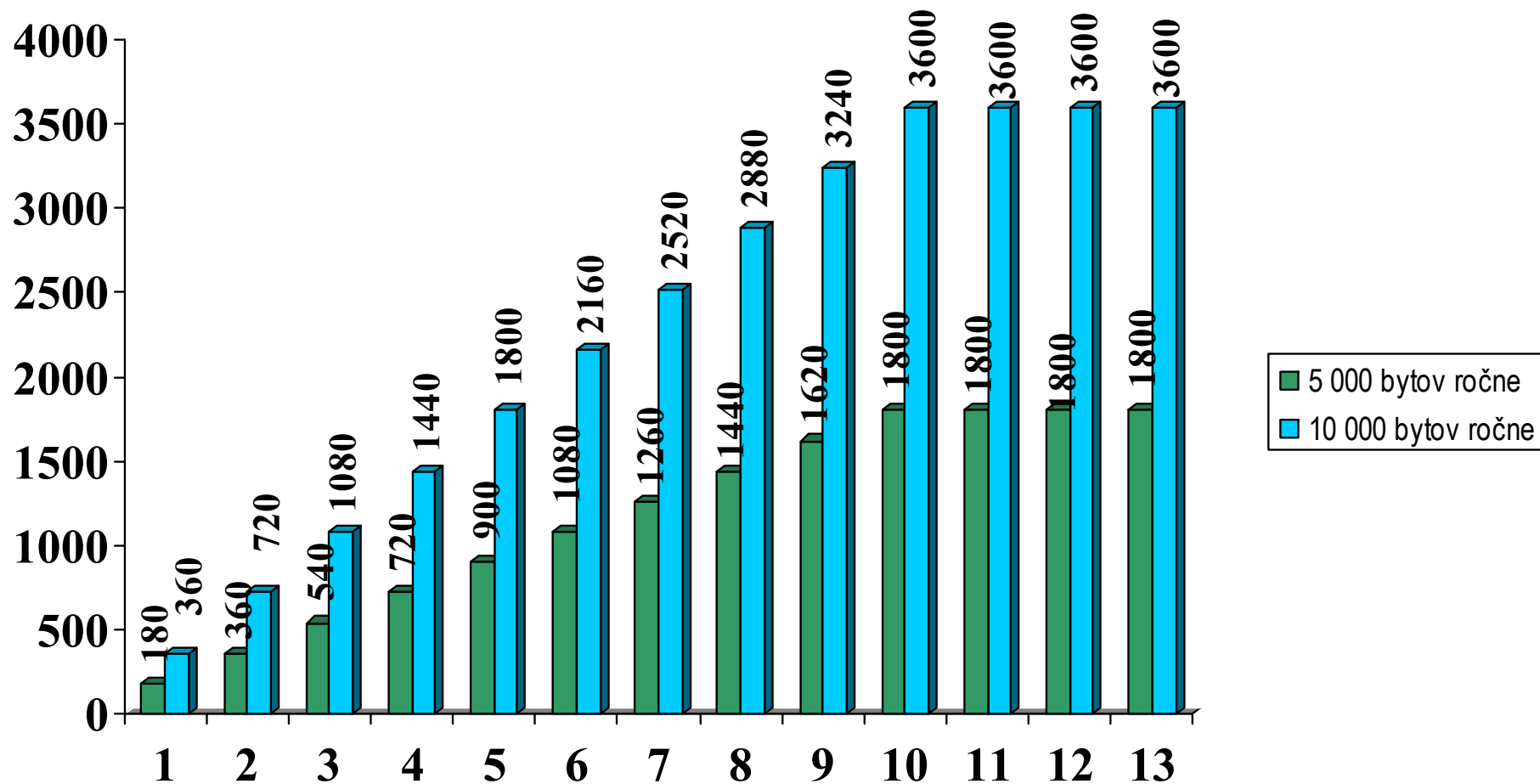
Maximálne náklady občana súvisiace s nájomom:

Náklady v nájomnom zohľadňujúce úver	4 500 Sk /mesiac
Náklady na fond opráv pri platbe 10 Sk/m ²	500 Sk / mesiac
Náklady na správu	180 Sk / mesiac
Médiá (elektrina, plyn, teplo, voda) pre 2 osoby	1 500 Sk / mesiac
Spolu:	5 680 Sk / mesiac
Priemerná mzda	20 146 Sk / mesiac

(Celkové náklady 30 % z priemernej mzdy jednej osoby)

4. Nájomné bývanie - Príloha

Kalkulované náklady na podporu nájomných bytov v jednotlivých rokoch financovaných súkromným kapitálom v mil. Sk



Ďakujem za pozornosť