



Bratislava, 6. máj 2016

## Sedem tipov ako skvalitniť sektor bývania na Slovensku

*Segment bývania prežil dobré aj zlé roky. Podpora zo strany štátu niekedy stagnovala, inokedy prežívala rozmach. Sme na začiatku nového volebného obdobia. Vládna garnitúra si stanovila v programovom vyhlásení aj zásadné ciele v bytovej politike. Prvá stavebná sporiteľňa ako banka špecializovaná na oblasť bývania chce byť mostom spájajúcim vízie vlády so snami občanov o bývaní. Preto pripravila 7 tipov, ktoré povedú k zefektívneniu a skvalitneniu tohto segmentu.*

### Stav bytového fondu

Slovensko zaostáva za ostatnými krajinami EÚ v mnohých aspektoch, ktoré sú pre úroveň bývania rozhodujúce. Bytový fond je pomerne starý – až 80 % bytov je starších ako 20 rokov, pričom obnova starých domov ani výstavba nových bytov nie sú dostatočne rýchle. To má za následok nedostatok bytov a zároveň aj ich vysoké ceny. "Napriek miernemu poklesu cien nehnuteľností v uplynulých rokoch, ich priemerná cena je stále vyše 1 200 eur/m<sup>2</sup>, čo je v pomere k priemernej mzde, ktorá je tento rok na úrovni 955 eur, pre bežného Slováka stále príliš veľa", vysvetľuje predseda predstavenstva PSS, a. s., Imrich Béreš.

Najmä mladí ľudia, ktorí sa potrebujú osamostatniť od rodičov a často i vycestovať za prácou, hľadajú pre seba cenovo dostupné bývanie len veľmi ťažko. Podľa štatistík Eurostostatu má Slovensko najvyšší podiel mladých do 35 rokov (56,4 %), ktorí stále žijú s rodičmi. Vo svete je bežné, že funkciu štartovacích bytov plní komerčné nájomné bývanie, ktoré však na Slovensku stále chýba.

### Ako dať nové impulzy bývaniu na Slovensku?

#### Sedem tipov Prvej stavebnej sporiteľne:

#### 1. Zvýšiť podporu stavebníctva cez komplexnú podporu regiónov

Zlepšenie situácie v oblasti bývania si vyžaduje zlepšenie celkovej životnej úrovne. Prvým krokom k tomu je zmiernenie rozdielov medzi jednotlivými regiónmi. Jedným z kľúčových nástrojov je dobudovanie diaľnice D1, ktorá pre investorov zatriktívni aj regióny východného Slovenska. Spolu s nimi prídu do týchto regiónov aj pracovné príležitosti. Namiesto dovážania pracovnej sily by však túto prácu mali dostať dlhodobo nezamestnaní Slováci. Jednou z ciest ako u nich vybudovať pracovné návyky je aj podpora svojpomocnej výstavby.



## 2. Urýchlene prijať nový stavebný zákon, ktorý zamedzí nárastu čiernych stavieb

Súčasný stavebný zákon je z roku 1976. Opakované odkladanie prijatia jeho novej verzie znamená pre Slovensko veľké riziko. *“Bez rozumne nastavenej legislatívy, ktorej neoddeliteľnou súčasťou bude aj funkčný systém postihov za jej porušovanie, bude na Slovensku aj naďalej prevlitať neorganizovaná výstavba, ktorá natrvalo poškodí urbanizmus našich miest. Naďalej budú rásť aj čierne stavby, ktorých majitelia môžu pokojne spávať s tým, že si ich zlegalizujú dodatočne”,* hovorí Imrich Béreš.

## 3. Pri výstavbe nových bytov prioritizovať štartovacie byty pre mladých a nájomné byty stavať za účasti súkromného sektora

Napriek tomu, že dopyt po bytoch je v súčasnosti veľký, intenzita výstavby ho nekopíruje. V ostatných rokoch sa dokončilo v priemere len okolo 15 tisíc bytov ročne. S počtom 326 bytov na tisíc obyvateľov je Slovensko v rámci EÚ celkom na chvoste. Chýbajú najmä menšie štartovacie byty. Vo svete je bežné, že na tento účel slúžia primárne komerčné nájomné byty. Práve tento segment však na Slovensku prakticky neexistuje. Aby bola výstavba nájomných bytov pre súkromných investorov zaujímavá, je nevyhnutné vytvoriť motivujúce legislatívne prostredie umožňujúce daňové úľavy, výhodné úvery či dotácie. Pre funkčný model nájomného bývania bude potrebné aj zapojenie neziskových organizácií.

## 4. Zintenzívniť tempo obnovy bytového fondu aj s pomocou stavebného sporenia

Rok 2020 je za dverami a ak máme dovedty splniť všetko, k čomu nás zaväzujú smernice EÚ, bude nutné zdvojnásobiť tempo obnovy bytových a rodinných domov. Obnova bytových domov je dlhodobo podporovaná cez výhodné úvery zo ŠFRB a zo strany štátu sa dočkali podpory aj majitelia rodinných domov. Imrich Béreš dopĺňa: *“Systém stavebného sporenia môže byť nápomocný hneď dvoma spôsobmi. Okrem dofinancovania nákladov na obnovu, môžu byť stavebné sporiťelne prospešné aj pri administrácii programu na zateplenie rodinných domov, podobne ako v Rakúsku”.*

## 5. Zvyšovať finančnú gramotnosť obyvateľstva v odbornom vzdelávaní (aj stavebnom) a prioritizovať prepojenie teórie a praxe

Prosperita a udržateľný rozvoj ide ruka v ruku so vzdelaním. Žiaľ, aj v tomto smere máme na Slovensku čo doháňať. Je potrebné celoplošne zvyšovať finančnú gramotnosť obyvateľstva, či už priamo na školách alebo i formou programov v rámci spoločenskej zodpovednosti firiem a s pomocou neziskových organizácií. V kritickom stave je tiež úroveň odborného vzdelania, najmä ak ide o praktické zručnosti absolventov. Prepojenie teórie s praxou by mal zlepšiť systém duálneho vzdelávania, ktorý je však zatiaľ v plienkach a bude nevyhnutné jeho ďalšie zdokonaľovanie. To by sa malo diať prostredníctvom odbornej komunikácie so zamestnávateľmi a tiež priebežným inovovaním učebných zdrojov na základe potrieb trhu.



**6. K ochrane spotrebiteľa v súvislosti s finančnými službami na bývanie pristupovať primerane a na základe dostatočnej odbornej diskusie**

Chrániť spotrebiteľa je nevyhnutné, avšak k zavádzaniu novej legislatívy je nutné pristupovať rozumne a adekvátne. Na Slovensku je napríklad bežné automatické preberanie smerníc EÚ do národných právnych poriadkov bez zohľadnenia špecifik danej krajiny. To má za následok nadmernú reguláciu finančného sektora a neúmerné zaťaženie bánk. Pre správne nasadenie novej legislatívy je absolútne nevyhnutná diskusia s odbornou verejnosťou, aj s bankami. Práve ony vytvárajú hodnoty aj v segmente bývania.

**7. Zachovať legislatívnu stabilitu pre stavebné sporenie a s ňou súvisiaci objektívny vzorec na výpočet štátnej prémie**

Systém stavebného sporenia je dôležitým nástrojom na rozvoj bytového fondu. Unikátnym spôsobom v sebe spája súkromné a verejné zdroje financovania bývania a okrem samotnej štátnej prémie prináša klientom široký diapazón benefitov. Má však prínosy aj pre štát a spoločnosť – z každého 1 eura štátnej prémie sa do štátneho rozpočtu vráti 6 až 8 eur vo forme daní a odvodov. Okrem toho prispieva k rozvoju stavebníctva a príbuzných odvetví, kde každý rok vzniká približne 30 tisíc pracovných miest. *"Na to, aby občania boli motivovaní plánovať svoje investície do bývania a sporili v systéme stavebného sporenia, je dôležité zachovanie stabilného legislatívneho prostredia bez neadekvátnych zásahov. Privítali sme, že percentuálna hodnota štátnej prémie je určovaná objektívnym spôsobom – na základe vzorca. A tento štandard by mal zostať zachovaný",* uzatvára Imrich Béreš.

**Kontakt pre médiá:**

PhDr. Radovan Slobodník  
vedúci odboru komunikácie  
mobil: 0915 777 319  
mail: komunikacie@pss.sk, rslobodnik@pss.sk