

Lacné nájomné bývanie? U nás v nedohľadne

TÉMA | Po výpredaji bytov vlastníkom štát nové nestavia, len zvýhodňuje úvery.

Aj napriek historicky najnižším úrokovým sadzbám je pre mnohých Slovákov samostatné bývanie naďalej snom. A nielen to vlastné, ale aj to nájomné. Dvadsaťosem rokov po zmene režimu žiadna vláda nedokázala systematicky problém nájomného bývania vyriešiť. Zo štátneho, verejného a družstevného vlastníctva, ktoré bolo viac-menej nájomným bývaním, štát dokázal systém rozbiť, byty predať a viac systematicky nebudovať. Súčasná situácia je jednoznačne výsledkom toho, ako sa bývanie riešilo po páde socializmu. Štát bol vlastníkom väčšiny nájomných bytov. Keďže však chýbali prostriedky na ich správu či nevyhnutné opravy, za zlomok ceny ich predal ľuďom, ktorí v nich bývali. Super riešenie pre vtedajšiu generáciu. Čo však tie ďalšie? Nájomné byty sa takmer úplne prestali stavať. V malom počte ich dnes budujú iba samosprávy. Ibaže tieto byty sú skôr určené pre sociálne slabšie rodiny. A pritom nájomné bývanie v iných európskych krajinách vôbec nechápu ako sociálne bývanie.

Podiel nájomného bývania v EÚ, ktoré zahŕňa byty vo vlastníctve verejnom, súkromnom a družstevnom, je v priemere 30,5 percenta, pričom najväčší podiel nájomných bytov má Nemecko, takmer 50 percent. Po ňom nasleduje Rakúsko s vyše 44 percentami. Slovensko sa v tomto smere môže hanbiť. So svojimi 10 percentami úspešne obsadzuje jednu z posledných priečok rebríčka. Systematickým neriešením problému nájomného bývania neumožňujeme mladým ľuďom osamostatniť sa, intenzívnejšie si zakladať rodiny a sťahovať sa za prácou. A potom to má, samozrejme, vplyv aj na demografiu, ktorá v ostatných rokoch naozaj výrazne pokrívka.

Vždy pred voľbami majú politické strany vo svojich programových tázach riešenie nájomného bývania. Po vstupe do vlády sa táto téma obmedzí prevažne na akési dotáčkové a úverové programy. Dnes ide o dlhodobú, 30-ročnú podporu jedným percentom úročených úverov na kúpu pozemku a výstavbu nájomných bytov, a to nie-



Imrich Béreš

predseda Predstavenstva
Prvej stavebnej sporiteľne

“
Družstevná výstavba nájomných bytov by znamenala únik zo začarovaného kruhu.

len pre mestá a obce, ale aj pre developerov. Nuž ale, toto zjavne nebude v ďalších rokoch stačiť. Hoci už bolo prijatých niekoľko „zásadných“ koncepcií, s ťažkou železnou guľou na nohe zvanou nájomné bývanie sa veľmi nepodarilo pohnúť. Riešením by mohlo byť napríklad zapojenie bytových družstiev, ktoré sú v súčasnosti správcami bytových domov. Možno práve družstevná výstavba nájomných bytov by znamenala únik zo začarovaného kruhu. Rovnako by ruku k dielu mohla viac priložiť samospráva. Napríklad u našich susedov, v Rakúsku, je významným vlastníkom bytového fondu práve mesto Viedeň. Stavajú byty, ktoré potom prenajímajú.

Diabol je však skrytý v detaile. Podpora opticky na papier vyzerá v poriadku, ale... Pokiaľ neefektívne vymožiteľnosť práva a nezmeníme legislatívu v oblasti nájomného bývania, všetky snahy budú len nesystémovým riešením. Jediná šanca je riešiť vec komplexne a nielen zvyšovaním dotácií bez želaného efektu.