Inštitút pre výskum práce a rodiny

Prieskum nájomného bývania a mestských ubytovní v okresných mestách SR

Riešitelia | Milan Fico, Darina Ondrušová, Daniel Škobla

Bratislava | 2019

Inštitút pre výskum práce a rodiny

Prieskum nájomného bývania a mestských ubytovní v okresných mestách SR

Milan Fico
Darina Ondrušová
Daniel Škobla

Bratislava: IVPR, 2019

Správa z výskumnej úlohy - názov

Prieskum nájomného bývania a mestských ubytovní v okresných mestách SR

Zadávateľ

Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR

Riešitelia

Milan Fico, Darina Ondrušová, Daniel Škobla

Obdobie riešenia výskumnej úlohy

január 2019 – december 2019

Uloženie výstupu

Inštitút pre výskum práce a rodiny, Župné nám. 5-6, 812 41 Bratislava, http://www.ivpr.gov.sk

Forma archivácie

Printová a elektronická

Počet výtlačkov

5 (päť)

Abstrakt

Predkladaný materiál prezentuje zistenia prieskumu zameraného na nájomné bývanie a prevádzkovanie mestských ubytovní ako jedného z nástrojov riešenia bytovej núdze v okresných mestách SR za apríl 2019. Obsahuje dáta o počtoch mestských nájomných bytov a nájomných bytov na komerčnom trhu, ktoré boli ponúkané na prenájom prostredníctvom realitných kancelárií. Rovnako informuje o počte neobsadených bytov; počte žiadateľov o byt; o priemernej výške mesačného nájomného. V prípade mestských ubytovní sa zameriava na kvalifikovaný odhad profilu ich klientov a na ďalšie vybrané ukazovatele.

Dáta boli získané od okresných miest na základe žiadosti o slobodný prístup k informáciám a v prípade ubytovní prostredníctvom dotazníkového prieskumu medzi vedúcimi pracovníkmi. Údaje o bytoch na komerčnom trhu pochádzajú z portálu Cenovej mapy nehnuteľností.

Cieľom prieskumu bolo zmapovať súčasný stav dostupnosti nájomného bývania a poskytovania ubytovania v mestských ubytovniach v okresných mestách SR. Výsledky ukazujú, v ktorých mestách je problém s nízkou dostupnosťou nájomného bývania najvypuklejší.

Kľúčové slová

Dostupnosť bývania. Mestské nájomné byty. Byty na komerčný prenájom. Mestské ubytovne. Okresné mestá v SR. Priemerná výška nájomného. Príspevok na bývanie.

Abstract

This report presents the findings of the survey focused on rental housing, and the hostels owned by the cities as a tool to address housing need, in the district towns of the Slovak Republic in April 2019. It contains the data on available public and private rental housing, also according to the size of the towns. It informs about the number of free appartments in the public sector, the number of applicants, the monthly average rent prices. As regards hostels, it presents the profiles of their inhabitants, as well as other selected indicators, based on the qualified estimation of the directors of these facilities.

The data from the district towns were acquired via the free Access to information request, and the qualified estimations concerning the hostels were gained via online questionnaire. The data on the private rental housing come from the online tool Price map of the housing stock.

The aim of the survey was to map the current state in the availability of rental housing, and the accomodation in the hostels owned by the cities. The report shows in which district towns the problem with the low availability of housing is the most challenging.

Key words

Availability of housing. Public housing. Private rental housing. Hostels owned by the cities. District towns in the Slovak Republic. Average rent prices. Housing allowance.

Text neprešiel jazykovou korektúrou.

© Inštitút pre výskum práce a rodiny

Obsah

Abstrakt 2
Summary of the main findings 5
Úvod 7
1. Metodológia a obmedzenia prieskumu 8
1.1. Spôsob zberu údajov 8
1.2. Obmedzenia získaných údajov 9
2. Stav nájomného sektora v okresných mestách SR 10
2.1. Počet obecných nájomných bytov a nájomných bytov na komerčnom trhu 10
2.2. Počet obecných nájomných bytov a veľkosť mesta 13
2.3. Dlhodobo neobsadené mestské/obecné nájomné byty 15
2.4. Podiely „nových“ mestských nájomných bytov na celkovom bytovom fonde 16
2.5 Žiadatelia o mestský/obecný nájomný byt 18
2.6. Priemerná doba čakania na mestský byt 21
2.7. Priemerná mesačná výška nájomného 23
2.7.1. Priemerná mesačná výška nájomného v mestských bytoch 23
2.7.2. Priemerná mesačná výška nájomného na komerčnom trhu a jej porovnanie s nájmom v mestských bytoch 25
2.7.3. Priemerná mesačná výška nájomného, príspevok na bývanie a pomoc v hmotnej núdzi .. 26
3. Mestské ubytovne 28
3.1. Základné informácie - kapacita, stav a podmienky ubytovania 28
3.2. Sociodemografické a iné charakteristiky klientov/tiek ubytovní 29
3.3. Odchody do stabilnejšieho bývania alebo neistejších podmienok? 30
4. Zhrnutie hlavných zistení 32
5. Záver 34
Použité zdroje 35

Summary of the main findings

The availability and affordability of rental housing is one of the key preconditions for preventing and ending homelessness. In the Slovak Republic we have a relatively limited amount of official data in this respect. This text attempts to provide missing information on urban rental apartments, the number of applicants by region, or hostels operated by the district towns as a tool to address housing need (these are not homeless hostels under the Act on Social Services, rather, they usually emerged as worker's hostels, and later they began to provide accommodation to the low income households due to the lack of social housing units).

The aim of the survey was to map the current state in the availability of rental housing, and the accomodation in the hostels operated by the district cities. In Slovakia, 79 out of 2 891 municipalities are district cities. The data on the housing stock of the district towns were acquired via the free Access to information request. 64 out of 79 towns responded to the information request (response rate = 81 %). The qualified estimations concerning the profiles of people living in the hostels and other selected indicators were gained via online questionnaire of the directors of these facilities. It turned out that 14 district towns operate 19 hostels. Out of these, 7 took part in the online survey. Finally, the data on the private rental housing come from the online tool Price map of the housing stock.

Here we summarize the main findings of this report:

• In Slovakia, there are at least 27,833 flats under the administration of district towns. This is an estimate of the lower limit, since not all district towns took part in the survey. In absolute numbers, the largest number of rental apartments is available to the largest regional cities, such as Košice, Bratislava, Žilina. Together with Topoľčany these are four towns in which the number of municipal rental apartments is higher than 1,000. In terms of per 100 inhabitants, Topoľčany, Nové Mesto nad Váhom and Senica take lead. Taking into account the size of the towns, the differences between individual municipalities are relatively small.

• The number of new rental flats, supported by the Ministry of Transport and Construction of the Slovak Republic for the development of housing after year 2000, amounts to 19,998 (out of above mentioned 27,833 flats).

• There were 60 district towns in the sample, where it was possible to evaluate the shares of rental flats built after year 2000 with the support of the ministry of Transport and Construction subsidies in the total housing stock. Approximately two thirds of all district towns had more than 50% proportions of subsidized housing. Here, however, it should be added that the aforementioned shares increased with the decreasing total housing stock. In other words, the smaller the housing stock is, the more often the new rental apartments are represented in percentage and above-the-average proportion. In absolute figures, however, this may be a minor or negligible housing construction, up to tens of apartments.

• At least 40% of the district towns of Slovakia have long-term vacant flats. If such dwellings are available, these are usually very small numbers of housing units.

• The number of apartments for rent on the commercial market, which were offered through real estate agencies, was considerably lower than in the municipal sector. There were 4,921 apartments - more than 77% of them were in Bratislava. Higher amount of housing units (more than 10

apartments) were offered in only 19 district towns. In several districts in eastern Slovakia there were no apartments for rent through real estate agencies.

• In the 64 district towns that were part of the sample, there were 12,505 applicants who had applied for a rented apartment as of April 2019. The numbers in individual districts varied considerably. Most applicants were located in Bratislava, Vranov nad Topľou and Humenné. In terms of per 100 inhabitants, the overall ranking has changed only partially. First three places: Bánovce nad Bebravou, Vranov nad Topľou and Žarnovica.

• Significantly varies the average waiting time for the allocation of a rented apartment. There are district towns where clients wait a maximum of several months (Spišská Nová Ves, Veľký Krtíš, Prievidza). In other districts the time of allocation is of the matter of years (Púchov, Bánovce nad Bebravou, Bratislava). The number of applicants or the increasing number of urban dwellings is a determinant of prolonging the waiting period. The share of new rental apartments supported by the subsidies or the amount of long-term vacant apartments was an independent indicator against the average waiting time.

• Similarly, the average monthly rent varies considerably. The highest rents were: Veľký Krtíš, Bánovce nad Bebravou, Považská Bystrica. The lowest was the average rent in Košice, Bytča and Spišská Nová Ves.

• In commercial market in 12 of the 19 district towns where there were at least 10 apartments offered, monthly rent was more than € 500.

• 14 district towns operated 19 hostels to address housing need. Almost every fifth district town in Slovakia has some type of dormitory (larger or smaller). Seven dormitories from six cities joined the research. Altogether there were 691 clients living in the facilities which took part in the survey.

• These are facilities with many years of operation. Nevertheless, they provide a certain standard of housing. Although they have not been reconstructed in the last 5 years, they are not in a state of emergency that would require extensive repairs to meet technical and hygiene standards.

• Most of the hostels are full capacity throughout the year. To a lesser extent, saturation fluctuates unpredictably. Very rarely there are more clients in summer. Neither of the facilities indicated fullness especially in winter.

• Cancellation of accommodation facilities has been rare in the last five years. If it has been done, clients have some form of housing compensation secured. After leaving, housing insecurity is either reproduced or (in terms of housing stability according to ETHOS criteria) a better alternative is provided. The fall into street homelessness is not typical after the termination of the accommodation contract and these are very rare cases. The same applies to breaches of the accommodation rules.

• in most hostels, relatively strong representation have people who are perceived as Roma by their surroundings. Foreigners outside the Czech Republic, as well as clients with permanent residence outside the district / municipality, are very rare. They were virtually absent in several facilities. In some dormitories, mothers with children may prevail (or have a relatively strong representation). People with disabilities are also often present, and to a lesser extent also people of retirement age. In a qualified gender estimate, men and women are mostly proportional.

• The results of the survey confirm that the availability of rental housing in the district towns is low, which is also true for municipal rental flats and rental flats on the commercial market.

Úvod

Na Slovensku stále viac rezonuje téma dostupnosti bývania aj pre nízkopríjmové skupiny obyvateľstva. V roku 2019 jej boli venované viaceré odborné podujatia, medzi nimi okrúhle stoly, s témou vytvorenia systému prestupného bývania. Podnet pre ich uskutočnenie dalo Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR, s cieľom zmapovať skúsenosti a názory širokej skupiny aktérov k možnostiam a potrebe vytvorenia systému prestupného bývania. Prípravu a realizáciu okrúhlych stolov zabezpečoval Inštitút pre výskum práce a rodiny. Závery a odporúčania sú spracované v samostatnom materiáli.[1]

V rámci prípravy okrúhlych stolov sme narazili na nedostatok aktuálnych údajov ohľadne dostupnosti nájomného bývania na Slovensku, ktoré chýbali v rôznych oblastiach. Od počtu obecných nájomných bytov pod správou okresných miest, cez počet nájomných bytov na komerčnom trhu, ceny prenájmov, štruktúru bytového fondu (nové vs. staré byty), čakacích lehôt a počtu žiadateľov na pridelenie mestského nájomného bytu. Nebolo tiež jasné, do akej miery sa líši nájomné v mestských bytoch a na komerčnom trhu. Rovnako tomu bolo aj s príspevkom na bývanie, resp. pomocou v hmotnej núdzi vzhľadom na pokrytie výdavkov nájomného bývania. Naposledy bola téma dostupnosti nájomného bývania v okresných mestách SR podrobne spracovaná v štúdii Alexandry Suchalovej a Kataríny Staroňovej ešte v roku 2010. Odvtedy ale vstúpil do platnosti Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako nový právny rámec poskytovania podpory mestám a obciam pri získavaní bytového fondu. Uskutočnili sa viaceré voľby primátorov, starostov, mestských poslancov, ktoré mohli významne ovplyvniť politiky miest vo zvyšovaní dostupnosti sociálneho bývania. V roku 2019 síce Slovenské národné stredisko pre ľudské práva uskutočnilo dotazníkový prieskum stavu sociálneho bývania, ten sa však týkal iba desiatich najväčších slovenských miest (Riečanský, Paľovčíková, Ujházyová, 2019). Ucelenejšie informácie o počtoch a cenách nájomných bytov na komerčnom trhu chýbali úplne. Podobne doposiaľ neboli predmetom výskumu mestské ubytovne a otázka, do akej miery mestá na Slovensku využívajú tento nástroj v riešení bytovej núdze. Preto sme sa rozhodli uskutočniť krátku sondu v okresných mestách, ktorá by podporila ďalšie diskusie o zvyšovaní dostupnosti nájomného bývania, ako aj vznik podrobnejších analýz v tejto oblasti.

Cieľom predkladanej štúdie je zmapovanie aktuálneho stavu dostupnosti nájomného bývania a prevádzkovania mestských ubytovní v okresných mestách SR. Zámerom nebolo ostať iba pri deskriptívnych ukazovateľoch. Pri vyhodnocovaní výsledkov sme sa snažili identifikovať aj determinanty rôznych aspektov verejného nájomného sektora. Kládli sme si otázky: Ako súvisí veľkosť obce/mesta s počtom nájomných bytov a podielmi dotovaného nájomného bývania? Je rastúci počet obyvateľov okresných miest vo vzťahu s rastúcim počtom žiadateľov? Hrá veľkosť obce/mesta rolu v priemernej dobe čakania na byt, alebo sú rozhodujúcejšie iné okolnosti? V sonde zaoberajúcej sa mestskými ubytovňami nás zaujímal technický stav, ubytovacie podmienky, ako aj možná reprodukcia bytovej núdze po skončení ubytovania. Zamerali sme sa aj na kvalifikovaný odhad sociodemografického profilu klientov/tiek ubytovní.

Text je členený do troch častí. V prvej časti približujeme spôsob zberu a obmedzenia získaných údajov. Druhá časť mapuje celkový stav verejného nájomného sektora. Podrobnejšie približuje jeho charakteristiky, vrátane porovnaní s vybranými ukazovateľmi z komerčných prenájmov. V tretej časti uvádzame zistenia z ubytovní, ktoré sú pod správou okresných miest a obcí.

[1] Ondrušová, D., Fico, M., Škobla, D. (2019) Vytvorenie prestupného bývania v SR: priebeh, závery a odporúčania okrúhlych stolov. Materiál pracovného charakteru / Working Paper. Bratislava : IVPR. Dostupné na: https://www.ceit.sk/IVPR/index.php?option=com_content&view=article&id=539&Itemid=11&lang=sk

1. Metodológia a obmedzenia prieskumu

Ako prvý predstavujeme zvolený prístup získavania údajov spolu s jeho obmedzeniami. V zisťovaní stavu obecného nájomného sektora sme využili odpovede od okresných obcí a miest. Stav komerčných nájmov bol získaný dodávateľsky – prostredníctvom firmy Datalan a.s.. Zber prebiehal vo viacerých etapách – voľba každej z nich vyplývala zo zhodnotenia najjednoduchšej cesty získania požadovaných informácií.

1.1. Spôsob zberu údajov

Zber údajov bol rozdelený do troch etáp. V prvej etape sme sa v mesiacoch máj - jún 2019 obrátili na všetky okresné mestá na Slovensku (celkovo 79 okresov), prostredníctvom žiadosti o slobodný prístup k informáciám, na základe Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. V žiadosti, adresovanej formou e-mailu, sme žiadali o poskytnutie informácií týkajúcich sa ubytovní a obecného nájomného bývania. Odpovede sme získali od 64 miest a obcí, čo je 81% všetkých okresov na Slovensku. Prvá časť žiadosti bola zameraná na ubytovne. Pýtali sme sa na počet ubytovacích zariadení pod správou mesta (ktoré nie sú zariadeniami, prevádzkovanými v rámci systému sociálnych služieb), možné zrušenie takýchto ubytovní v priebehu posledných 5 rokov a alternatívy poskytnutia bytových náhrad, ak k zrušeniu prišlo. Požiadavka obsahovala aj prosbu o kontakt na vedúcu/vedúceho ubytovne, na ktorý sme následne (v 2. etape výskumu) zaslali podrobnejší dotazník. Druhá časť žiadosti sa týkala situácie miest a obcí ohľadom mestských bytov vo verejnom vlastníctve. Pýtali sme sa na počet, množstvo dlhodobo neobsadených bytov, priemernú mesačnú výšku nájomného, priemernú dobu čakania spolu s počtom klientov, ktorí k aprílu 2019 čakajú na pridelenie bytu.

V druhej etape sme sa prostredníctvom e-mailu obrátili na vedúcich ubytovní s prosbou o vyplnenie podrobnejšieho online dotazníka. Dotazník obsahoval 36 otázok zameraných na kapacitu, kvalifikovaný odhad podielu ubytovaných klientov/tiek vzhľadom na sociodemografické a iné charakteristiky, bytovú neistotu po odchode, spolu s celkovými podmienkami ubytovania.

V tretej etape sme kontaktovali spoločnosť DATALAN, a. s., ktorá pre Inštitút pre výskum práce a rodiny vypracovala report z Cenovej mapy nehnuteľností[2] v SR o cenách prenájmov bytov v okresných mestách SR v mesiaci apríl 2019. Cenová mapa nehnuteľností disponuje informáciami o cenách bytov priamo z realitného trhu, na základe neustále aktualizovanej databázy ponukových a realizovaných cien predaja a prenájmu nehnuteľností. Zaujímali nás údaje o počte prenajímaných bytov v jednotlivých okresných mestách a priemernej výške nájomného. V mesiaci apríl 2019 boli podľa tejto databázy na prenájom byty iba v 45 zo 79 okresných miest.

Všetky zistenia v texte v rámci všetkých troch etáp prieskumu sa vzťahujú k aprílu 2019.

[2] http://www.cmn.sk/

1.2. Obmedzenia získaných údajov

Uskutočnený prieskum mal viaceré obmedzenia. Návratnosť z mapovania mestského/obecného bytového fondu a jeho klientov bola pomerne dobrá. Požadované dáta zaslalo spomenutých 64 okresných miest a obcí. Obmedzenia sa ale vyskytli v odpovediach na niektoré otázky. Napríklad odpoveď ohľadom priemernej doby čakania sa niektorým obciam určovala ťažko. Ako dôvod uvádzali: tempo novej výstavby, naliehavosť prípadu, stav sociálnej odkázanosti, individuálne priraďovanie na základe odporúčacieho stanoviska alebo žrebovanie, kde čakacia doba nerozhoduje. Stávalo sa tiež, že evidencie sa po prijatí žiadosti z časového hľadiska nesledujú. Komplikácie sa vyskytli aj pri otázke mapovania počtu žiadateľov. Niektorým obciam nebolo jasné, či sa pýtame na tých, čo splnili podmienky (tzn. Žiadosti, s ktorými sa aktuálne pracuje), alebo máme na mysli všetkých žiadateľov. Otázka znela: *„Aký je počet žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu k 30. aprílu 2019?“*

Aj v prípade údajov o nájomných bytoch na komerčnom trhu je obmedzením skutočnosť, že tieto boli dostupné len za niektoré okresné mestá (45). Podobne sa vyskytli obmedzenia, týkajúce sa priemernej výšky nájomného, z dôvodu nízkeho počtu bytov ponúkaných na prenájom prostredníctvom realitných kancelárií (v 26 zo 45 miest išlo o menej ako 10 bytov). Ostatné byty, ponúkané na prenájom, napríklad prostredníctvom neformálnych sietí, nie sú v databáze Cenovej mapy nehnuteľností SR zahrnuté. Napriek tomu je Cenová mapa jediným uceleným zdrojom informácií o nájomných bytoch na komerčnom trhu na Slovensku.

Obmedzenia, týkajúce sa mestských ubytovní, sú pomerne veľké. Zareagovalo 64 okresných miest. Nie všetky z nich mali pod správou nejaký typ ubytovne. Po vyfiltrovaní poskytnutých kontaktov, z ktorých niektoré boli omylom na útulky alebo komerčné zariadenia na krátkodobé ubytovanie pre sezónnych pracovníkov, sa nám podarilo zistiť existenciu 19 ubytovní pod správou 14 miest. Sedem ubytovní zo šiestich miest dotazník nakoniec vyplnilo, čo je 37% návratnosť.

Uvedomujeme si, že v problematike exklúzie v bývaní zohrávajú významnú rolu aj komerčné ubytovne, v ktorých je na jednej strane istota bývania veľmi nízka, keďže ubytovanie sa neposkytuje na základe nájomnej zmluvy. Zároveň tu sú vysoké náklady na bývanie. Ubytovne pritom predstavujú najmä v krajských mestách jednu z mála príležitostí pre ľudí, ktorí si z finančných dôvodov nemôžu dovoliť prenajímať byt na komerčnom trhu a zároveň nemôžu užívať mestský nájomný byt. Keďže však ide o súkromné zariadenia, neboli do zisťovania zahrnuté a to z dôvodu potenciálnych bariér so získavaním údajov.

2. Stav nájomného sektora v okresných mestách SR

V nasledujúcej časti sa najskôr zameriavame na počet nájomných bytov v okresných mestách Slovenska, tak vo verejnom sektore, ako aj prostredníctvom komerčného prenájmu. Približujeme, ako súvisí počet obecných nájomných bytov s veľkosťou mesta, a ako je to s počtami dlhodobo neobsadených bytov. Pozornosť je zameraná aj na žiadateľov/ky a priemernú dobu čakania na mestský byt.

2.1. Počet obecných nájomných bytov a nájomných bytov na komerčnom trhu

Ako prvé uvádzame porovnanie počtu obecných nájomných bytov pod správou okresných miest s prenájmami na komerčnom trhu. V kategórii: „počet obecných nájomných bytov“ sú v tabuľke č.1 zahrnuté dve skupiny bytových jednotiek. Prvou je pôvodný fond obcí, čo predstavuje bývalé štátne byty prevedené na obce, alebo byty zaniknutých štátnych podnikov, v ktorých nie je žiadne zákonom stanovené kritérium na pridelenie. Byty môžu byť využívané kýmkoľvek, koho určí obec - aj keď niektoré z nich majú stanovené všeobecne záväzné pravidlá. Druhou skupinou sú byty postavené s podporou štátu po roku 2000. Ide o „nové“ nájomné byty, u ktorých bolo kolaudačné rozhodnutie podporené dotáciou Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky. Ich získanie je podmienené rôznymi kritériami, vyplývajúcimi z posúdenia statusu žiadateľov.[3] Doleuvedená tabuľka č.1 obsahuje celkové počty „starých“ aj „nových“ bytov. V dôsledku 80% návratnosti sa ale nie vo všetkých okresoch podarilo získať takýto údaj. Tam, kde sme neboli úspešní, uvádzame aspoň číslo poskytnuté Ministerstvom dopravy a výstavby SR, ktoré hovorí o „nových“ bytoch, podporených dotáciou (7 okresných miest označených v tabuľke hviezdou - Svidník, Martin, Banská Štiavnica, Dolný Kubín, Poltár, Piešťany, Senec). Poradie miest v tabuľke je uvedené podľa počtu obecných nájomných bytov – od najvyššieho po najnižší.

V kategórii „počty bytov na komerčný prenájom“ sú zahrnuté komerčné prenájmy z podkladu Cenovej mapy nehnuteľností od spoločnosti Datalan a.s.. Tu sa ukázalo, že v 25 okresných mestách Slovenska nie sú na komerčný prenájom žiadne byty. Aké sú výsledky porovnania počtu obecných nájomných bytov a bytov na prenájom na komerčnom trhu?

V správe okresných miest sa v apríli 2019 nachádzalo minimálne 27 833 bytov. Ide o odhad dolnej hranice, keďže pre niektoré okresné mestá boli kvôli absencii odpovedí použité iba počty bytov postavených na základe dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR po roku 2000. V absolútnych číslach disponujú najväčšími počtami starých aj nových bytov najväčšie krajské mestá: Košice, Bratislava, Žilina. Spolu s Topoľčanmi ide o štyri okresy, v ktorých je počet bytov pod správou obcí a miest väčší ako 1000. Naopak – najmenšie počty uviedli Námestovo(35) či Ilava(16).

V komerčnom segmente bolo v 45 okresných mestách Slovenska v apríli 2019 na prenájom minimálne 4921 bytov, avšak až 77,2 % z nich bolo ponúkaných v hlavnom meste - Bratislave (3797 bytov). S výrazným odstupom nasledovala Nitra (s počtom 176 bytov), Trnava (144) a Košice (116 bytov). Naopak, najmenší počet, iba 1 byt, bol ponúkaný prostredníctvom realitných kancelárií v ôsmych mestách: Hlohovec, Liptovský Mikuláš, Myjava, Námestovo, Rožňava, Rimavská Sobota, Zlaté Moravce a Žiar nad Hronom. V niektorých okresoch, najmä na východnom Slovensku, nebol prostredníctvom realitných kancelárií ponúkaný žiadny byt. Išlo o 25 okresných miest. Aj z týchto

[3] Za usmernenie ďakujeme Veronike Rehákovej, riaditeľke oddelenia koncepcie bytovej politiky na Sekcii bytovej politiky a mestského rozvoja MDV SR.

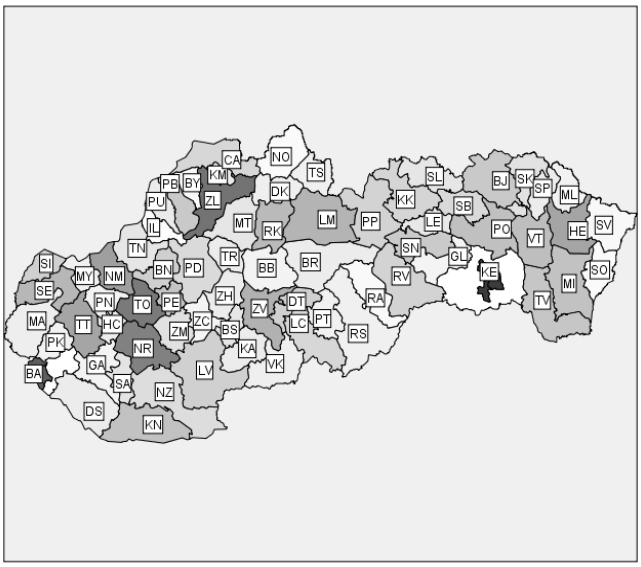
dôvodov neprekvapuje, že jediným mestom na Slovensku, kde bol počet bytov na komerčnom trhu vyšší ako počet mestských nájomných bytov, je Bratislava.

Tab.č.1: POROVNANIE POČTU NÁJOMNÝCH BYTOV A KOMERČNÝCH PRENÁJMOV V OKRESNÝCH MESTÁCH SLOVENSKA

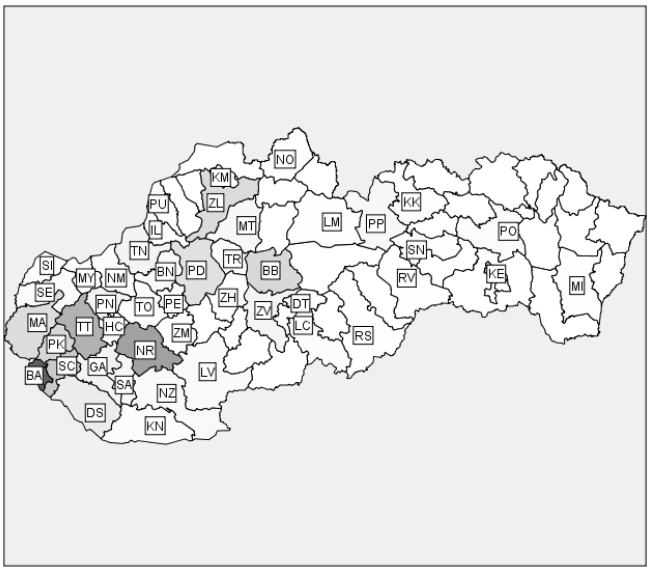
č.	Okresné mesto	Počet obecných nájomných bytov	Počet bytov na komerčný prenájom	č.	Okresné mesto	Počet obecných nájomných bytov	Počet bytov na komerčný prenájom
1.	Košice	1534	116	37.	Šaľa	209	13
2.	Bratislava	1254	3797	38.	Trenčín	195	21
3.	Žilina	1092	67	39.	Martin	192*	12
4.	Topoľčany	1038	4	40.	Banská Štiavnica	190*	0
5.	Nitra	986	176	41.	Stará Ľubovňa	189	0
6.	Nové M./nad V.	746	4	42.	Levoča	175	0
7.	Humenné	703	0	43.	Kysucké N./M.	153	3
8.	Trnava	702	144	44.	Púchov	152	3
9.	Zvolen	607	20	45.	Stropkov	148	0
10.	Liptovský Mikuláš	585	1	46.	Žiar n./Hronom	146	1
11.	Senica	559	6	47.	Dunajská Streda	145	35
12.	Ružomberok	541	0	48.	Turčianske Tep.	144	3
13.	Vranov n./Topľou	505	0	49.	Brezno	143	0
14.	Prešov	489	7	50.	Krupina	143	0
15.	Komárno	473	4	51.	Hlohovec	140	1
16.	Michalovce	471	2	52.	Malacky	130	63
17.	Trebišov	446	0	53.	Dolný Kubín	124*	0
18.	Partizánske	455	2	54.	Veľký Krtíš	118	0
19.	Považská Bystrica	423	0	55.	Tvrdošín	114	0
20.	Bardejov	417	0	56.	Myjava	113	1
21.	Spišská N./Ves	409	3	57.	Rimavská Sobota	113	1
22.	Bánovce n./Beb.	372	9	58.	Poltár	104*	0
23.	Banská Bystrica	369	73	59.	Medzilaborce	100	0
24.	Levice	368	8	60.	Pezinok	96	74
25.	Skalica	363	5	61.	Piešťany	90*	24
26.	Detva	361	2	62.	Galanta	90	24
27.	Rožňava	345	1	63.	Žarnovica	85	0
28.	Poprad	338	15	64.	Gelnica	79	0
29.	Kežmarok	323	2	65.	Bytča	48	0
30.	Čadca	309	0	66.	Snina	48	0
31.	Lučenec	307	5	67.	Revúca	41	0
32.	Sabinov	293	0	68.	Sobrance	37	0
33.	Prievidza	285	55	69.	Námestovo	35	1
34.	Nové Zámky	263	11	70.	Ilava	16	2
35.	Zlaté Moravce	233	1	71.	Senec	0*	99
36.	Svidník	222*	0				

Poznámka:* = zahrnuté iba mestské byty, postavené z dotácie MDV SR po roku 2000 (7 okresných miest)
BA – nie je odpoveď zo všetkých mestských častí , Košice okolie – nie je odpoveď.
Mapa: Počet bytov na komerčný nájom - biele miesta bez menovky: nájomné byty sa cez kancelárie neprenajímajú
stav: apríl 2019
Zdroj: zisťovanie na základe Zákona o slobodnom prístupe k informáciám, štatistiky MDV SR**,** DATALAN a.s. - Cenové mapy nehnuteľností

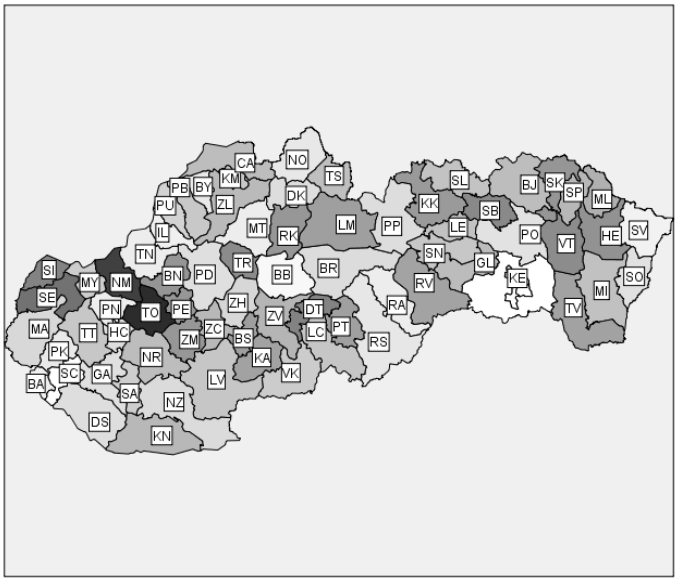
Počet nájomných bytov



Počet bytov na komerčný prenájom



Presnejším ukazovateľom, mapujúcim dostupnosť obecných nájomných bytov pod správou okresných miest Slovenska, je ich počet na 100 obyvateľov. Doleuvedená tabuľka ukazuje, ako sa zmenilo poradie. Pre porovnanie uvádzame zmeny na prvých a posledných troch priečkach. V prepočte na 100 obyvateľov vedú Topoľčany (4.1) mestského bytu na 100 obyvateľov, Nové Mesto nad Váhom (3.7) a Senica (2.7). Košice, ktoré boli v absolútnych číslach počtu mestských bytov na prvom mieste, klesli na 52. miesto, Bratislava ustúpila na 68. miesto a rovnako sa nižšie posunula aj Žilina (27. miesto). Na posledných troch priečkach sú okresné mestá Snina (0.2 bytu na 100 obyvateľov) (pôvodne 65. miesto) Banská Bystrica (0.1) (pôvodne 59. miesto) a opäť Senec, odkiaľ sme odpoveď nedostali. Mesto Senec zároveň nemá v správe žiadne obecné nájomné byty podporené dotáciou po roku 2000. Ak rozdiely v poradí miest, zoradených podľa vlastníctva obecných/nájomných bytov, sú v absolútnych číslach pomerne veľké, odlišnosti v prepočte na 100 obyvateľov boli menej výrazné. Napríklad rozdiel v poradí medzi desiatou a štyridsiatou priečkou tvorí na 100 obyvateľov jeden byt. (10. priečka: Bánovce nad Bebravou - 2 byty na 100 obyvateľov, 40. priečka: Považská Bystrica - 1 byt na 100 obyvateľov). Keď sa zohľadní veľkosť obce/mesta, rozdiely v prepočtoch na 100 obyvateľov sú relatívne nízke bez ohľadu na počet obyvateľov.



Tab.č.2: POČET MESTSKÝCH BYTOV NA 100 OBYVATEĽOV V OKRESNÝCH MESTÁCH					
č.	Okresné mesto	MB/ 100	č.	Okresné mesto	MB/ 100
1.	Topoľčany	4.1	37.	Lučenec	1.1
2.	Nové Mesto n./V.	3.7	38.	Spišská N./Ves	1.0
3.	Senica	2.7	39.	Trnava	1.0
4.	Detva	2.4	40.	Považská Bystrica	1.0
5.	Skalica	2.4	41.	Kysucké N./M.	1.0
6.	Sabinov	2.3	42.	Veľký Krtíš	0.9
7.	Turčianske Teplice	2.2	43.	Myjava	0.9
8.	Vranov n./Topľou	2.2	44.	Šaľa	0.9
9.	Humenné	2.1	45.	Púchov	0.8
10.	Bánovce n./B.	2.0	46.	Žiar nad Hronom	0.7
11.	Svidník	2.0*	47.	Malacky	0.7

12.	Zlaté Moravce	2.0	48.	Nové Zámky	0.7
13.	Partizánske	2.0	49.	Poprad	0.7
14.	Ružomberok	2.0	50.	Dolný Kubín	0.7*
15.	Kežmarok	1.9	51.	Hlohovec	0.7
16	Banská Štiavnica	1.9*	52.	Brezno	0.7
17.	Liptovský Mikuláš	1.9	53.	Košice	0.6
18.	Poltár	1.9*	54.	Dunajská Streda	0.6
19.	Trebišov	1.9	55.	Prievidza	0.6
20.	Krupina	1.8	56.	Galanta	0.5
21.	Rožňava	1.7	57.	Sobrance	0.5
22.	Medzilaborce	1.5	58.	Prešov	0.5
23.	Zvolen	1.4	59.	Banská Bystrica	0.5
24.	Stropkov	1.4	60.	Rimavská Sobota	0.4
25.	Komárno	1.3	61.	Námestovo	0.4
26.	Žarnovica	1.3	62.	Pezinok	0,4
27.	Žilina	1.3	63.	Bytča	0.4
28.	Gelnica	1.3	64.	Trenčín	0.4
29.	Čadca	1.3	65.	Martin	0.4*
30.	Nitra	1.2	66.	Revúca	0.3
31.	Bardejov	1.2	67.	Piešťany	0.3*
32.	Tvrdošín	1.2	68.	Bratislava	0.3
33.	Michalovce	1.2	69.	Ilava	0.3
34.	Levoča	1.1	70.	Snina	0.2
35.	Stará Ľubovňa	1.1	71.	Senec	0*
36.	Levice	1.1			

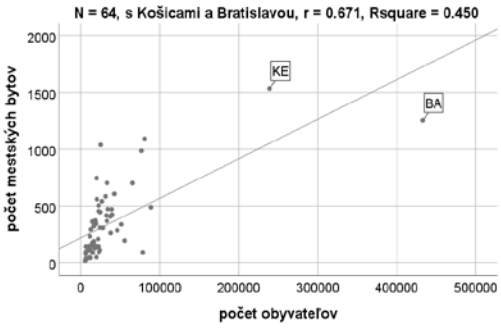
Poznámka:* = zahrnuté iba mestské byty, postavené z dotácie MDV SR po roku 2000 (7 okresných miest)
BA – nie je odpoveď zo všetkých mestských častí
mapa - biele miesta bez menovky = nie je odpoveď
stav: apríl 2019
Zdroj: zisťovanie na základe Zákona o slobodnom prístupe k informáciám a štatistiky MDV SR

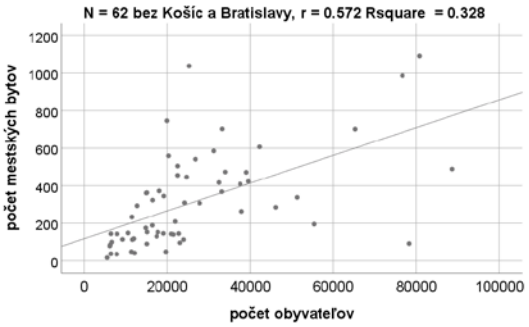
2.2. Počet obecných nájomných bytov a veľkosť mesta

Ako súvisí veľkosť obce/mesta s celkovým počtom mestských nájomných bytov? Nasledujúce dva korelačné grafy ukazujú, či takýto vzťah existuje, aká je jeho sila a celkový lineárny trend (kladný, záporný, indiferentný). Korelačný koeficient je citlivý na odľahlé pozorovania, ktoré, ak sú prítomné, môžu dominovať celkovému výsledku a skresliť zistenia. Z tohto dôvodu uvádzame dve alternatívy. V ľavom grafe sú všetky mestá, od ktorých sme mali údaje, spolu s Bratislavou a Košicami. Uvedené dve mestá sa počtom obyvateľov, ako aj množstvom mestských bytov, výrazne odlišujú od zvyšku Slovenska a skresľujú lineárny vzťah. Pri ich započítaní je veľkosť korelačného koeficientu r = 0.671[4], čo znamená silnú kladnú súvislosť - s veľkosťou mesta/obce podstatne a veľmi silno rastie aj počet mestských bytov. Asociácia je pozitívna. V pravom grafe dve najväčšie mestá započítané nie sú. Hodnota korelačného koeficientu klesla, aj keď ostala naďalej pomerne veľká: r = 0.572 (podstatná až veľmi silná pozitívna súvislosť). Porovnaním obidvoch grafov sa ukazuje, že medzi veľkosťou obce/mesta a počtom bytov je silná súvislosť, a to bez ohľadu na zahrnutie dvoch najväčších miest.

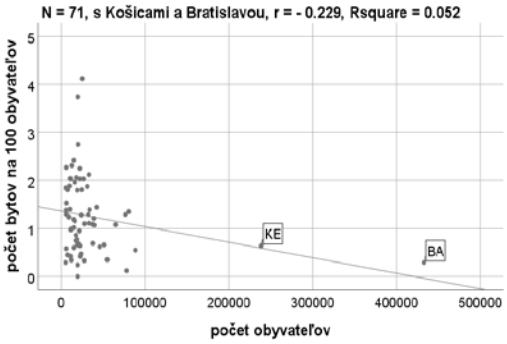
[4]Korelačný koeficient dosahuje hodnoty medzi -1/+1. Kladná hodnota znamená pozitívnu asociáciu, záporná negatívnu. Meria iba lineárny vzťah, nie kauzalitu. Sila lineárneho vzťahu rastie so vzďaľujúcou sa hodnotou od nuly. Interpretácia: 0.01-0.09 – triviálna súvislosť, 0.10-0.29 – nízka až stredná súvislosť, 0.30-0.49 – stredná až podstatná súvislosť, 0.50-0.69 – podstatná až veľmi silná súvislosť, 0.90-0.99 – perfektná súvislosť. Veľkosť korelačného koeficientu môže byť skreslená malým počtom odľahlých pozorovaní, odlišných od väčšiny údajov a veľkosťou súboru. Čím je súbor menší, tým je ľahšie dosiahnuť vyššie hodnoty a naopak (Mareš, Rabušic, Soukup, 2015).

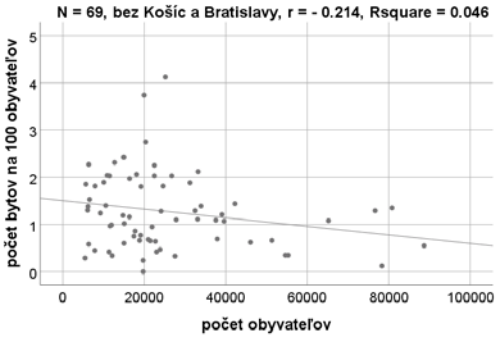
Ďalší ukazovateľ - Rsquare = 0.45 znázorňuje presnosť predikcie. Na rozdiel od korelačného koeficientu môže nadobúdať iba kladné hodnoty. Čím je Rsquare väčšie, tým viac sú pozorované hodnoty bližšie k regresnej priamke. Chyba predikcie sa znižuje, jej presnosť sa zvyšuje. Väčšia vysvetlená variabilita (väčšie Rsquare), zvyšuje presnosť odhadu. Čím je naopak tento ukazovateľ menší, pozorovania sú od priamky vzdialenejšie a narastá aj chyba. Pri počtoch mestských bytov to znamená, že ak by sme poznali iba veľkosť mesta a Rsquare je vysoké, bude táto informácia stačiť na pomerne presný odhad počtu mestských bytov. V našom prípade ide o hodnotu Rsquare = 0.450 a Rsquare = 0.328 – tzn. počet obyvateľov vysvetľuje 45%/32% variability počtu mestských bytov, čo je predikcia s pomerne veľkou chybou a nízkou mierou presnosti odhadu množstva nájomných bytov.





Ako bude vyzerať vzťah medzi veľkosťou mesta a počtom bytov na 100 obyvateľov? Pri opätovnom započítaní dvoch najväčších miest, Košíc a Bratislavy, ktoré sa počtom obyvateľov aj bytov odlišujú od zvyšku miest, sa so zvyšujúcou veľkosťou miest množstvo bytov na 100 obyvateľov znižovalo (nízka až stredná negatívna asociácia, r = -0.229). Čím väčšie mesto, tým nižší počet bytov na 100 obyvateľov. Po odstránení Košíc a Bratislavy sa hodnota korelačného koeficientu o niečo znížila, aj keď celkový trend ostal záporný (nízka až stredná negatívna asociácia, r = -0.214). Ako ale ukazuje Rsquare, veľkosť mesta nie je dobrým prediktorom v presnom odhade počtu bytov na 100 obyvateľov. V obidvoch alternatívach je táto hodnota veľmi malá a vysvetľuje 5% alebo 4% rozptyl.





2.3. Dlhodobo neobsadené mestské/obecné nájomné byty

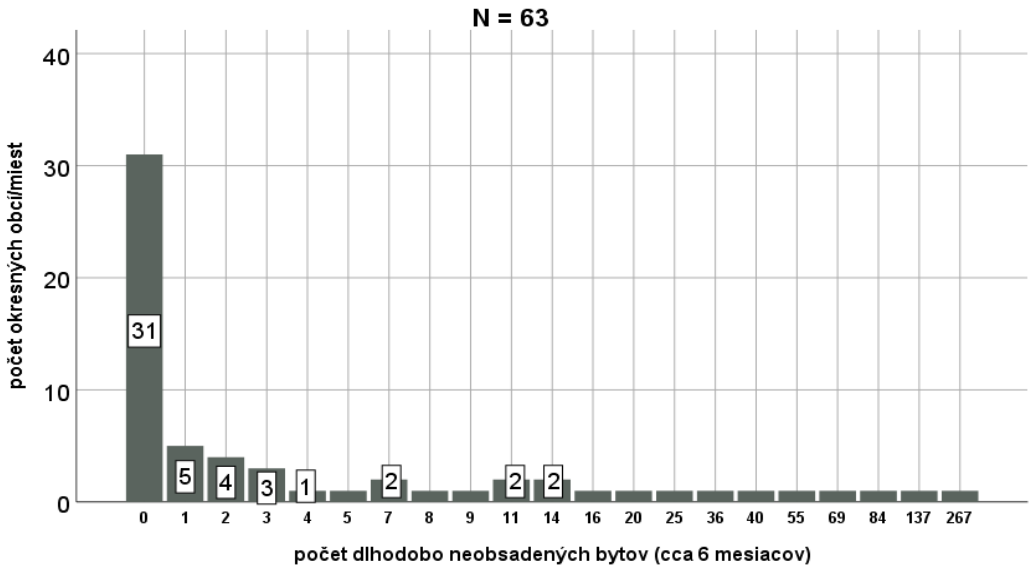
Aký je stav v počte dlhodobo neobsadených bytov? 31 okresných miest (49%) uviedlo, že v správe sa nachádzajú iba obsadené obecné nájomné byty a žiadny z nich nie je dlhodobo voľný.[5] Zvyšných 32 miest (51%) odpovedalo, že vo svojom bytovom fonde majú aj voľné obytné jednotky. Celkovo sa jedná o 861 bytov. Doleuvedená tabuľka znázorňuje, že najviac neobsadených bytov majú mestá Košice (267), Partizánske (137) a Prievidza (84). Pomerne veľké počty sú voľné aj v Topoľčanoch (69) alebo v Bratislave (55). Naopak, iba jedným voľným bytom disponuje 5 miest – Snina, Poprad, Medzilaborce, Brezno a Kysucké Nové Mesto (viac viď. aj histogram na nasledujúcej strane). Ak je vo vlastníctve mesta dlhodobo neobsadený byt, neznamená to, že je automaticky k dispozícii pre užívanie. Mnohokrát ide o staré nájomné byty, ktoré sú v nevyhovujúcom technickom stave, a ktoré nespĺňajú základné podmienky na bývanie (sociálne, hygienické a technické). Môžu to byť tiež pohotovostné byty pre naliehavé prípady alebo byty, ktoré je potrebné po predošlých nájomcoch rekonštruovať. Niekedy je podmienkou obsadenia odkázanosť žiadateľa na opatrovateľskú službu, alebo sú určené na iné špecifické účely.

Tab.č.4: POČET DLHODOBO NEOBSADENÝCH MESTSKÝCH BYTOV (cca 6 mesiacov)

okresné mesto		DNMB	okresné mesto		DNMB
1.	Snina	1	17.	Kežmarok	8
2.	Poprad	1	18.	Levice	9
3.	Medzilaborce	1	19.	Liptovský Mikuláš	11
4.	Brezno	1	20.	Nové Zámky	11
5.	Kysucké Nové Mesto	1	21.	Rožňava	14
6.	Trebišov	2	22.	Veľký Krtíš	14
7.	Trenčín	2	23.	Detva	16
8.	Senica	2	24.	Humenné	20
9.	Malacky	2	25	Žilina	25
10.	Michalovce	3	26.	Komárno	36
11.	Zvolen	3	27.	Prešov	40
12.	Púchov	3	28.	Bratislava	55
13.	Spišská Nová Ves	4	29.	Topoľčany	69
14.	Zlaté Moravce	5	30.	Prievidza	84
15.	Banská Bystrica	7	31.	Partizánske	137
16.	Galanta	7	32.	Košice	267

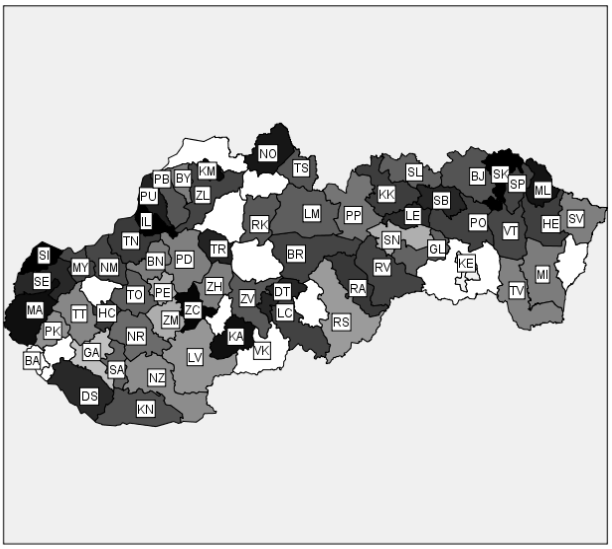
Pozn: DNMB – dlhodobo neobsadené mestské byty (cca 6 mesiacov) v tabuľke sú uvedené iba okresné mestá/obce, ktoré odpovedali, a ktoré zároveň uviedli, že voľnými nájomnými bytmi disponujú (N=32), Bratislava - nie sú odpovede zo všetkých MČ, Banská Bystrica – bez bytov pod správou MBB a.s. (277). stav: apríl 2019

[5] obce/mestá bez dlhodobo voľných bytov - iba tie, ktoré odpovedali (31 - podľa abecedy): Bardejov, Bytča, Čadca, Dunajská Streda, Gelnica, Hlohovec, Ilava, Krupina, Levoča, Lučenec, Myjava, Námestovo, Nitra, Nové Mesto nad Váhom, Pezinok, Považská Bystrica, Rimavská Sobota, Ružomberok, Sabinov, Skalica, Sobrance, Stará Ľubovňa, Stropkov, Šaľa, Trnava, Turčianske Teplice, Tvrdošín, Vranov nad Topľou, Žarnovica, Žiar nad Hronom



2.4. Podiely „nových“ mestských nájomných bytov na celkovom bytovom fonde

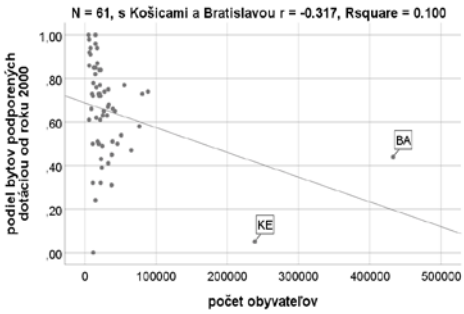
Ako už bolo spomenuté, nie všetky nájomné byty sú postavené pomocou dotácií, ktorými štát podporuje výstavbu sociálneho bývania. Časť z bytového fondu tvoria staršie byty, ktoré obce získali do vlastníctva pri prevode majetku od štátu ešte v 90. rokoch. Porovnaním celkového bytového fondu s údajmi o počte bytov podporených dotáciou od roku 2000 sme získali podiely „nových“ nájomných bytov v 60 okresoch. Iba novými nájomnými bytmi disponuje Skalica (363 bytov/100%) a Ilava(16 bytov/100%). 100% podiel sociálnych bytov sa následne znižuje (Kysucké Nové mesto – 96% (zo 153 bytov), Krupina – 94% (143), Malacky – 94% (130), Medzilaborce – 92% (100) – čísla v zátvorke sú celkovým počtom bytov. Takmer dve tretiny zo 60 okresných/krajských miest, u ktorých bolo porovnanie možné, disponujú 50% a vyššími podielmi nového nájomného sektora. Sociálne bývanie podporené dotáciou vo väčšine sledovaných obcí tak tvorí z celého bytového fondu viac ako polovicu. Naopak, najmenším podielom nových bytov disponuje Galanta - 24%(90), Košice - 5%(1534)a Veľký Krtíš 0% (118), ktorý nemal v správe ani jeden sociálny byt. Pre porovnanie napr. Košice disponujú v absolútnych číslach najväčším počtom nájomných bytov, rovnako majú vo svojej správe oproti ostatným mestám aj najväčší počet neobsadených bytov(267). Použitím výsledkov z tabuľky č.5 možno ľahko zistiť, že v Košiciach sú dlhodobo neobsadené najmä staré nájomné byty, keďže iba 5% košického bytového fondu tvoria byty podporené dotáciou. Existuje tu tiež silná negatívna súvislosť medzi zvyšujúcim sa podielom nových bytov a znižujúcou sa veľkosťou celkového bytového fondu (r = - 0.512). Znamená to, že vysoké podiely nového nájomného sektora sú typické pre menšie mestá, kde je celkový počet bytov menší a v absolútnych číslach reprezentujú menší rozsah výstavby tzn. aj počty „nových“ nájomných bytov sú preto skôr zanedbateľné.

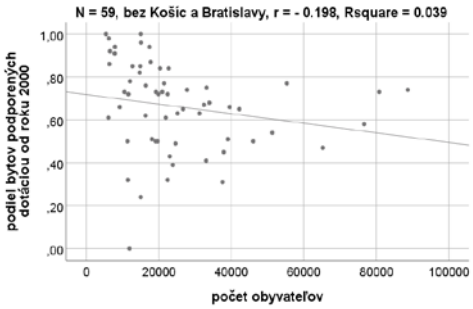


Tab.č.5 PERCENTO „NOVÝCH“ NÁJOMNÝCH BYTOV NA CELKOVOM NÁJOMNOM BYTOVOM FONDE					
č.	okresné mesto	%	č.	okresné mesto	%
1.	Skalica	100	31.	Tvrdošín	66
2.	Ilava	100	32.	Považská Bystrica	66
3.	Žarnovica	98	33.	Ružomberok	65
4.	Kysucké N./ M.	96	34.	Zvolen	65
5.	Krupina	94	35.	Liptovský Mikuláš	63
6.	Malacky	94	36.	Topoľčany	63
7.	Medzilaborce	92	37.	Stará Ľubovňa	62
8.	Námestovo	91	38.	Gelnica	61
9.	Púchov	87	39.	Šaľa	61
10.	Turčianske Teplice	86	40.	Nitra	58
11.	Sabinov	85	41.	Poprad	54
12.	Detva	85	42.	Bánovce nad Bebravou	51
13.	Dunajská Streda	84	43.	Michalovce	51
14.	Senica	84	44.	Žiar nad Hronom	50
15.	Levoča	82	45.	Bytča	50
16	Revúca	78	46.	Snina	50
17.	Hlohovec	77	47.	Prievidza	50
18.	Trenčín	77	48.	Trebišov	49
19.	Kežmarok	76	49.	Trnava	47
20.	Humenné	75	50.	Nové Zámky	45
21.	Lučenec	74	51.	Bratislava	44
22.	Prešov	74	52.	Pezinok	43
23.	Stropkov	73	53.	Levice	41
24.	Brezno	73	54.	Rimavská Sobota	39
25.	Rožňava	73	55.	Zlaté Moravce	32
26.	Žilina	73	56.	Partizánske	32
27.	Nové Mesto n./V.	72	57.	Spišská Nová Ves	31
28.	Vranov nad Topľou	72	58.	Galanta	24
29.	Myjava	72	59.	Košice	5
30.	Komárno	68	60.	Veľký Krtíš	0

Poznámka: údaje iba pre mestá, od ktorých boli k dispozícii odpovede o celkovom bytovom fonde,
mapa - biele miesta bez menovky = nie je odpoveď
stav apríl, 2019
Zdroj: štatistiky MDV SR

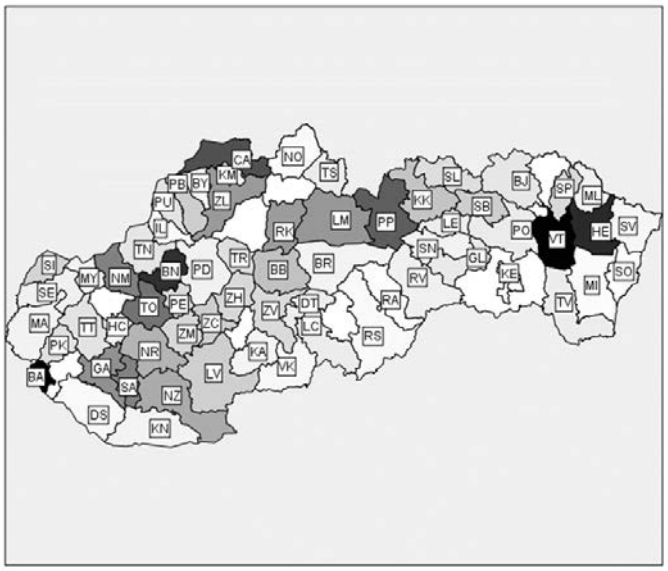
Ako sú na tom podiely bytov, podporených dotáciou od roku 2000, vo vzťahu k počtu obyvateľov? Ľavý graf berie opäť do úvahy aj dve najväčšie mestá – Košice a Bratislavu, ktoré sa počtom obyvateľov a množstvom bytov odlišujú od zvyšku Slovenska. Korelačný koeficient ukazuje na zápornú, stredne až podstatne silnú súvislosť (r = - 0.317). Graf vpravo, bez započítania dvoch najväčších miest, znižuje hodnotu na nízku až strednú súvislosť (r = - 0.198), celkový trend ale opäť ostáva záporný. V obidvoch alternatívach možno vidieť negatívnu asociáciu - zvyšujúci sa počet obyvateľov je v zápornom vzťahu k rastúcemu podielu nájomných bytov, ktoré sú podporené dotáciou. Trend - väčšie mesto, menšie podiely bytovej dotácie z celkového počtu bytového fondu. Presnosť lineárnych odhadov je opäť veľmi slabá - pozorovania sú pomerne ďaleko od regresnej priamky, čo ukazujú aj nízke hodnoty Rsquare a veľmi nízke hodnoty vysvetlenej variancie (10%/3.9%).





2.5 Žiadatelia o mestský/obecný nájomný byt

Počty žiadateľov o mestský/obecný nájomný byt v okresoch Slovenska výrazne variujú – v niektorých lokalitách sú to stovky alebo desiatky ľudí, v iných sa nachádza iba zopár jednotlivcov. Najväčšie počty sú prítomné v Bratislave (4200). S viditeľne nižšími číslami nasleduje Vranov nad Topľou (690) a Humenné (580). Optikou veľkosti mesta/obce je druhé najväčšie mesto Košice na 52. mieste (123 žiadateľov), tretie - Prešov na 37. mieste (50 žiadateľov), štvrté - Žilina na 12. mieste (272 žiadateľov). Neplatí preto, že najväčšie mestá Slovenska majú svoje prvenstvo aj v počtoch ľudí s požiadavkami na verejné bývanie. Najnižšími počtami žiadostí o mestský byt disponovalo Námestovo - (10), Michalovce - (7) alebo Revúca - (1). Iba jedno okresné mesto neeviduje žiadnych žiadateľov (Sobrance). V celkovom zhrnutí sa v 64 okresných mestách, od ktorých sme dostali odpovede, nachádza 12 505 žiadateľov, čakajúcich na pridelenie mestského/obecného bytu. Na jeden okres je to približne 158 žiadateľov. Podobne ako pri priemernej čakacej dobe (viď. ďalej) ani pri tejto otázke sa nám nepodarilo zozbierať údaje zo všetkých okresných miest, najmä z dôvodu, že niektorým z nich nebolo jasné, či nás zaujíma počet žiadostí, s ktorými sa aktuálne pracuje, všetky žiadostí alebo iba tí, ktorí spĺňajú podmienky pridelenia nájomného bytu.



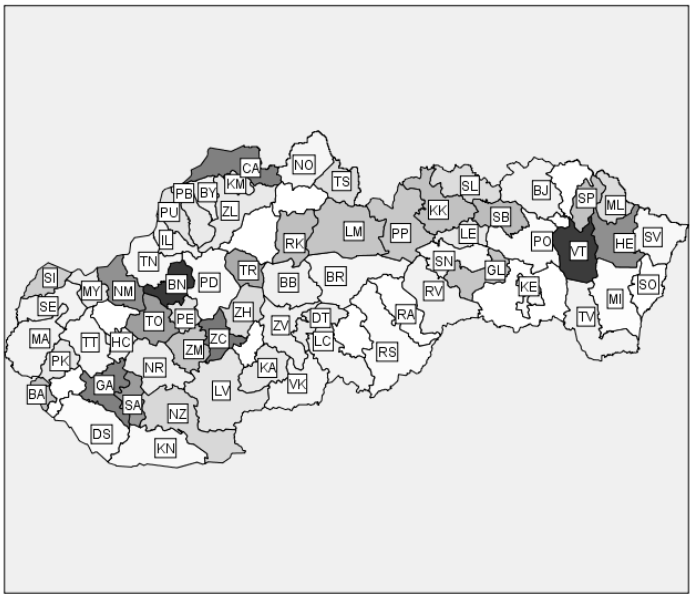
Tab.č.6: POČET ŽIADATEĽOV O MESTSKÝ BYT V OKRESNÝCH MESTÁCH SLOVENSKA

č.	okresné mesto	počet žiad.	č.	okresné mesto	počet žiad.
1.	Bratislava	4200	33.	Trnava	74
2.	Vranov nad Topľou	690	34.	Trenčín	68
3.	Humenné	580	35.	Bardejov	65
4.	Bánovce nad Beb.	563	36.	Gelnica	55
5.	Čadca	477	37.	Prešov	50
6.	Poprad	438	38.	Levoča	49
7.	Topoľčany	380	39.	Trebišov	49
8.	Nové Mesto n.V.	342	40.	Lučenec	47
9.	Šaľa	338	41.	Tvrdošín	47
10.	Galanta	298	42.	Detva	45
11.	Liptovský Mikuláš	281	43.	Rožňava	38
12.	Žilina	272	44.	Senica	37
13.	Ružomberok	267	45.	Prievidza	35
14.	Nové Zámky	226	46.	Medzilaborce	34
15.	Nitra	203	47.	Kysucké Nove Mesto	32
16	Banská Bystrica	165	48.	Spišská Nová Ves	32
17.	Kežmarok	159	49.	Malacky	31
18.	Sabinov	133	50.	Myjava	31
19.	Žarnovica	130	51.	Hlohovec	29
20.	Považská Bystrica	130	52.	Brezno	29
21.	Levice	128	53.	Komárno	29
22.	Košice	123	54.	Krupina	27
23.	Skalica	115	55.	Bytča	20
24.	Žiar nad Hronom	103	56.	Snina	20
25.	Zlaté Moravce	103	57.	Veľký Krtíš	17

26.	Stropkov	100	58.	Rimavská Sobota	13
27.	Zvolen	98	59.	Dunajská Streda	12
28.	Partizánske	94	60.	Ilava	10
29.	Stará Ľubovňa	87	61.	Námestovo	10
30.	Turčianske Teplice	83	62.	Michalovce	7
31.	Pezinok	82	63.	Revúca	1
32.	Púchov	74	64.	Sobrance	0

Poznámka: mapa - biele miesta bez menovky = nie je odpoveď, stav apríl 2019
Zdroj: zisťovanie na základe Zákona o slobodnom prístupe k informáciám

V prepočte žiadateľov/liek na 100 obyvateľov sa celkové poradie mierne zmenilo. Pôvodne boli najväčšie počty v Bratislave (4200), Vranove nad Topľou (690) a v Humennom (580). V prepočtoch na 100 obyvateľov vedú Bánovce nad Bebravou (3.11). Na druhom mieste ostal Vranov nad Topľou (3.07), za ktorým nasledovala Žarnovica (2.10). Posledné tri miesta sa nezmenili – Michalovce, Revúca a mesto Sobrance, ktoré sa bez žiadateľov nachádza na chvoste. Rozdiely v okresoch, sú tu podobne ako u prepočtoch bytov na 100 obyvateľov opäť relatívne malé.



Tab.č.7: POČET ŽIADATEĽOV O MESTSKÝ BYT NA 100 OBYVATEĽOV V OKRESNÝCH MESTÁCH SLOVENSKA

č.	okresné mesto	počet žiad./ 100	č.	okresné mesto	počet žiad./ 100
1.	Bánovce n./B.	3.11	33.	Považská Bystrica	0.32
2.	Vranov n./Topľou	3.07	34.	Detva	0.30
3.	Žarnovica	2.10	35.	Myjava	0.26
4.	Galanta	1.98	36.	Nitra	0.26
5.	Čadca	1.98	37.	Zvolen	0.23
6.	Humenné	1.74	38.	Kysucké N./M	0.21
7.	Nové Mesto n./V.	1.71	39.	Banská Bystrica	0.21
8.	Šaľa	1.54	40.	Bardejov	0.20
9.	Topoľčany	1.50	41.	Trebišov	0.19
10.	Turčianske Teplice	1.30	42.	Rožňava	0.19
11.	Sabinov	1.04	43.	Ilava	0.18
12.	Ružomberok	0.99	44.	Senica	0.18
13.	Kežmarok	0.97	45.	Malacky	0.17
14.	Bratislava	0.97	46.	Bytča	0.17
15.	Stropkov	0.94	47.	Lučenec	0.16
16	Gelnica	0.90	48.	Veľký Krtíš	0.14
17.	Liptovský Mikuláš	0.90	49.	Brezno	0.13
18.	Zlaté Moravce	0.89	50.	Hlohovec	0.13
19.	Poprad	0.85	51.	Námestovo	0.12
20.	Skalica	0.76	52.	Trenčín	0.12
21.	Nové Zámky	0.59	53.	Trnava	0.11
22.	Žiar nad Hronom	0.53	54.	Snina	0.10
23.	Stará Ľubovňa	0.53	55.	Komárno	0.08
24.	Medzilaborce	0.51	56.	Spišská N./Ves	0.08
25.	Tvrdošín	0.50	57.	Prievidza	0.07
26.	Partizánske	0.41	58.	Prešov	0.05
27.	Púchov	0.41	59.	Rimavská Sobota	0.05
28.	Levice	0.38	60.	Dunajská Streda	0.05
29.	Pezinok	0.35	61.	Košice	0.05
30.	Krupina	0.34	62.	Michalovce	0.01
31.	Žilina	0.33	63.	Revúca	0.008
32.	Levoča	0.33	64.	Sobrance	0.000

Poznámka: mapa – biele miesta bez menovky = bez odpovede, stav apríl 2019
Zdroj: prepočty údajov získaných na základe Zákona o slobodnom prístupe k informáciám

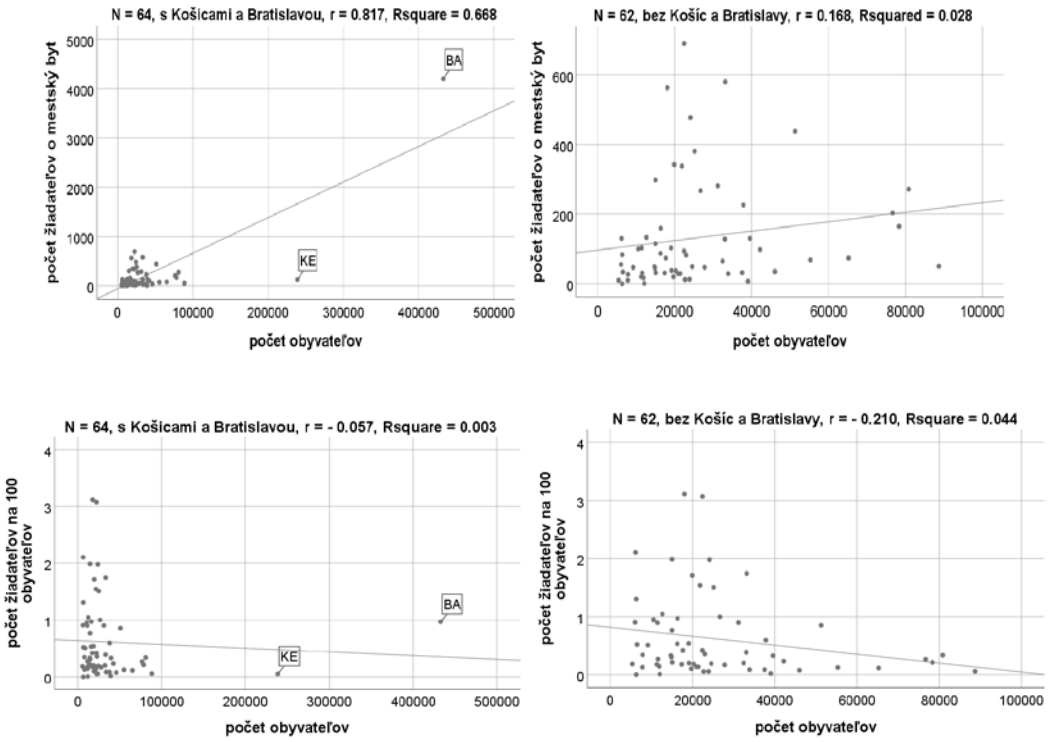
Jedným zo spôsobov, ako vyhodnotiť dostupnosť nájomného bývania, je porovnať počet žiadateľov o byt, s počtom dlhodobo neobsadených bytov. Aj keď sa medzi dlhodobo neobsadenými bytmi môžu nachádzať pre užívanie nevhodné obydlia (zlý technický, materiálny alebo hygienický stav, pohotovostné byty tzn. nejde o presný ukazovateľ dostupnosti) dá sa aspoň orientačne posúdiť, do akej miery by mestá mohli uspokojiť aktuálnych čakateľov na byt, keby svoj bytový fond ponúkali na prenájom v plnom rozsahu. Z 31 miest, ktoré uviedli počty neobsadených bytov, a u ktorých sme zároveň mali k dispozícii aj počty žiadateľov/liek, sú na tom s dostupnosťou najhoršie Poprad, Bratislava a Galanta. V Poprade je na jeden dlhodobo neobsadený byt 438 žiadateľov, v Bratislave 76 žiadateľov a v Galante 43. Najlepšie sú na tom naopak Prievidza a Košice, kde počet takýchto bytov prevyšuje počty žiadateľov. Pre korektné posúdenie je nutné zdôrazniť kontext. Napr. v prípade už spomenutých Košíc ide o byty, ktoré sú s najväčšou pravdepodobnosťou nevyhovujúce, keďže predchádzajúce údaje poukazujú na veľké zastúpenie starého bytového fondu. V Prievidzi je situácia lepšia a podiel nového nájomného sektora predstavuje 50% (viď. tab.č.5). Prieskum však nebol zameraný na bližšie zisťovanie, či sú neobsadené byty súčasťou starého alebo novšieho bytového fondu, resp. z akých dôvodov sa nevyužívajú.

Tab.č.8: POČET ŽIADATEĽOV NA JEDEN DLHODOBO NEOBSADENÝ BYT

okresné mesto		počet žiadateľov na 1 dlhodobo neobsadený byt	okresné mesto		počet žiadateľov na 1 dlhodobo neobsadený byt
1.	Poprad	438	17.	Senica	19
2.	Bratislava	76	18.	Malacky	16
3.	Galanta	43	19.	Levice	14
4.	Medzilaborce	34	20.	Žilina	11
5.	Trenčín	34	20.	Spišská Nová Ves	8
6.	Zvolen	33	21.	Topoľčany	6
7.	Kysucké Nové Mesto	32	22.	Detva	3
8.	Brezno	29	23.	Rožňava	3
9.	Humenné	29	24	Michalovce	2
10.	Liptovský Mikuláš	26	25.	Partizánske	1.6
11.	Trebišov	25	26.	Komárno	1
12.	Púchov	25	27.	Prešov	1
13.	Banská Bystrica	24	28.	Veľký Krtíš	1
14.	Nové Zámky	21	29.	Snina	1
15.	Zlaté Moravce	21	30.	Prievidza	0.4
16.	Kežmarok	20	31.	Košice	0.4

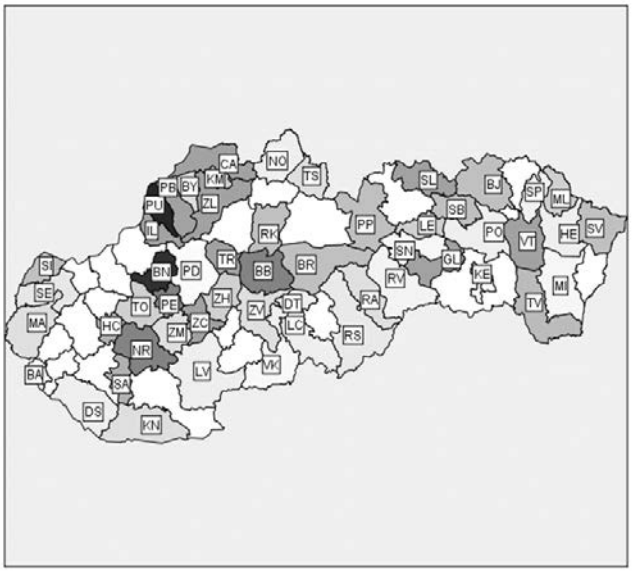
Už z predchádzajúcich zistení sa ukázalo, že najväčšie mestá (Košice, Žilina a Prešov) nedisponujú aj najväčším počtom žiadateľov. Zaujímalo nás preto, ako je to s celkovým trendom tzn. so vzťahom počtu obyvateľov všetkých okresných miest k množstvu žiadateľov. Prvý graf zahŕňa všetky mestá, vrátane dvoch najväčších - Bratislavy a Košíc. V porovnaní s druhým grafom tu možno vidieť, že Bratislava výrazne skresľuje smer aj celkovú výšku korelačného koeficientu - jeho hodnota spadá do intervalu veľmi silnej súvislosti (r = 0.817). Čím väčší počet obyvateľov, tým je aj väčší počet žiadateľov. Jasne pozitívny trend sa ale mení po odstránení Bratislavy a Košíc. Aj keď je vzťah stále mierne kladný, jeho sila klesla a hodnota korelačného koeficientu spadá do oblasti nízkej až strednej súvislosti (r=0.158). Výsledku už nedominuje jedno mesto - vzťah počtu obyvateľov a žiadateľov je už veľmi slabý. Veľkosť mesta vysvetľuje variabilitu žiadateľov len vo veľmi malej miere. Hodnota R square = 0.028 (2.8%) potvrdzuje veľkú chybu lineárnej predikcie (mestá sú od priamky príliš vzdialené), čo naznačuje aj nízka hodnota vzťahu. Pri prepočtoch počtu žiadateľov/liek na 100

obyvateľov k veľkosti mesta a pri zahrnutí dvoch najväčších miest sa ukazuje nezávislosť (r=-0.057). Ak berieme do úvahy všetky ostatné mestá, so zvyšujúcim sa počtom obyvateľov, žiadatelia/ky na 100 obyvateľov nízko až stredne klesajú (r-0.210). Opäť to znamená mierne klesajúci trend s rastúcou veľkosťou mesta. Predikcie ale opäť vysvetľujú veľmi nízky rozptyl (0.3%/4.4%).



2.6. Priemerná doba čakania na mestský byt

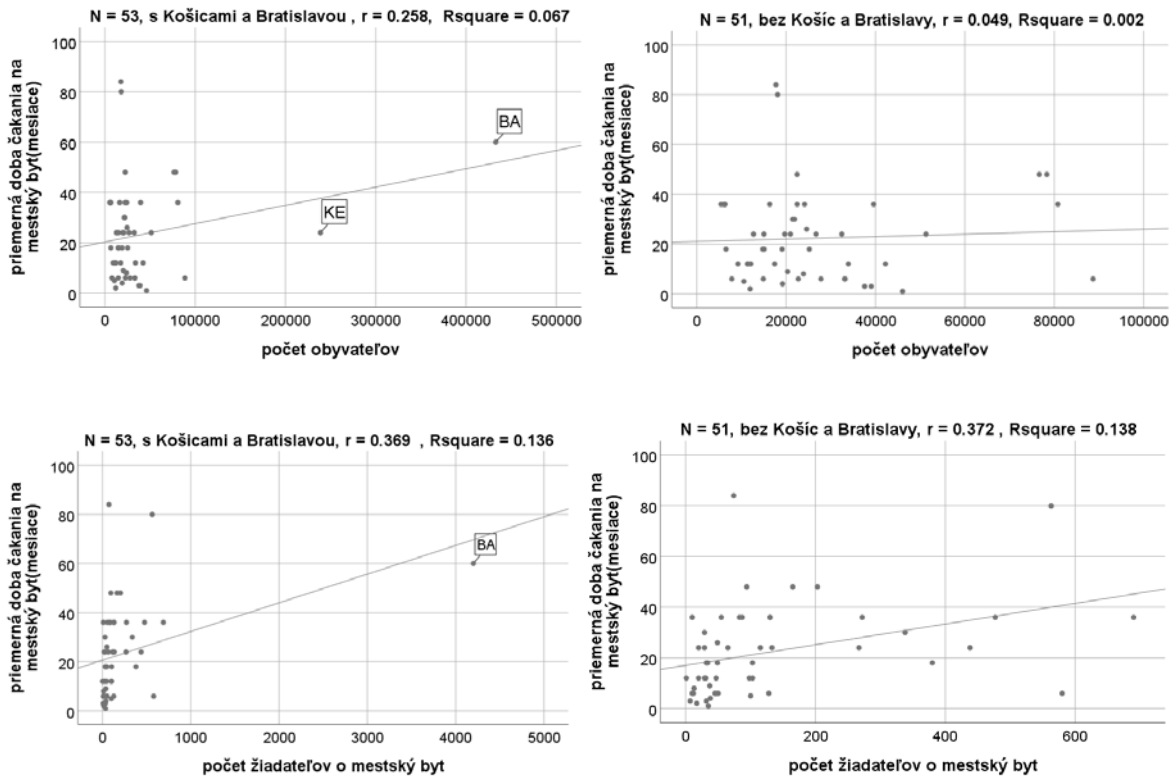
Priemerná doba čakania na mestský byt bola jednou z otázok, ktorú nie všetky okresné mestá vedeli adekvátne zodpovedať. Niektoré z nich uvádzali, že dĺžka závisí od tempa novej výstavby. V iných mestách hrala rolu naliehavosť konkrétneho prípadu, sociálna odkázanosť alebo individuálne priraďovanie na základe odporúčacieho stanoviska. Stretli sme sa aj s odpoveďami, že čakacia doba nerozhoduje, pretože sa žrebuje. Žiadosti sa nie vždy zvyknú z časového hľadiska evidovať a preto nie je možné vždy určiť čakaciu dobu. Napriek spomenutým obmedzeniam bolo vyhodnotených 53 obcí alebo miest. Medián (stredová hodnota súboru je 18 mesiacov). Najčastejšie uvádzali obce priemernú čakaciu dobu 36 mesiacov (= modus, takýto priemer je v 9 obciach). V priemere čakali najkratšie záujemcovia v Michalovciach, Spišskej Novej Vsi (3 mesiace), vo Veľkom Krtíši (2 mesiace) a v Prievidzi (1 mesiac). Najdlhšie v Púchove (84 mesiacov), v Bánovciach nad Bebravou (80 mesiacov) a v Bratislave (60 mesiacov).



Tab.č.9: PRIEMERNÁ DOBA ČAKANIA NA MESTSKÝ BYT					
č.	okresné mesto	čakanie mesiace (priemer)	č.	okresné mesto	čakanie mesiace (priemer)
1.	Púchov	84	28.	Levoča	18
2.	Bánovce nad Beb.	80	29.	Medzilaborce	18
3.	Bratislava	60	30.	Kysucké N./Mesto	18
4.	Nitra	48	31.	Topoľčany	18
5.	Banská Bystrica	48	32.	Revúca	12
6.	Partizánske	48	33.	Tvrdošín	12
7.	Vranov nad Topľou	36	34.	Bytča	12
8.	Čadca	36	35.	Malacky	12
9.	Žarnovica	36	36.	Zvolen	12
10.	Považská Bystrica	36	37.	Zlaté Moravce	12
11.	Stará Ľubovňa	36	38.	Komárno	12
12.	Turčianske Teplice	36	39.	Senica	9
13.	Gelnica	36	40.	Rimavská Sobota	8
14.	Ilava	36	41.	Lučenec	6
15.	Žilina	36	42.	Dunajská Streda	6
16	Šaľa	30	43.	Námestovo	6
17.	Hlohovec	30	44.	Levice	6
18.	Trebišov	26	45.	Detva	6
19.	Ružomberok	24	46.	Humenné	6
20.	Sabinov	24	47.	Prešov	6
21.	Skalica	24	48.	Stropkov	5
22.	Bardejov	24	49.	Rožňava	4
23.	Poprad	24	50.	Michalovce	3
24.	Brezno	24	51.	Spišská Nová Ves	3
25.	Snina	24	52.	Veľký Krtíš	2
26.	Košice	24	53.	Prievidza	1
27.	Žiar nad Hronom	18			

Poznámka: biele miesta bez menovky - nie je odpoveď
stav: apríl 2019
Zdroj: z údajov získaných na základe Zákona o slobodnom prístupe k informáciám

Ako súvisí doba čakania na byt s počtom obyvateľov alebo s počtom žiadateľov? Pri zohľadnení dvoch najväčších miest má veľkosť obce/mesta na priemer čakacej doby nízky a zároveň kladný vplyv (r = 0.258). Bez Košíc a Bratislavy sila tohto vzťahu slabne a lineárna súvislosť sa stráca (r = 0.049). Bez ohľadu na to, v akom okrese žiadateľ býva, priemernú dĺžku čakania to nijako neovplyvní. Ak preto zoberieme do úvahy počet obyvateľov zvyšných okresných miest Slovenska (bez Bratislavy a Košíc), vzťah s priemernou dobou čakania sa stane nezávislým. Rozhodujúcejším prediktorom sa ukazuje počet žiadateľov. Kladný, stredne podstatný vzťah s dĺžkou doby na pridelenie bytu sa ukazuje v obidvoch alternatívach grafov - dve najväčšie mestá ho zásadne nemenia. Pri zohľadnení Bratislavy a Košíc väčší počet žiadateľov zvyšuje priemer stredne až podstatne: r = 0.369. Rovnako tomu je aj s ich vylúčením: r = 0.372. U všetkých štyroch alternatív má Rsquare nízke hodnoty. Ak by sme preto mali informáciu iba o určitom počte obyvateľov alebo iba o určitom počte žiadateľov, odhad konkrétneho priemeru čakacej doby pre špecifické mesto alebo množstvo čakajúcich by bol značne nepresný. Vysvetlená variabilita rozptylu je zanedbateľná. Napriek tomu - lepším prediktorom predlžujúcej sa priemernej čakacej doby sa ukazuje počet žiadateľov a nie veľkosť mesta.



2.7. Priemerná mesačná výška nájomného

V nasledujúcej podkapitole bližšie predstavujeme porovnanie priemernej výšky nájomného v mestských bytoch a na komerčnom trhu. Výšku obecného nájomného porovnáme aj s priemernou výškou príspevku na bývanie a pomoci v hmotnej núdzi, s cieľom zistiť, do akej miery pokrývajú náklady na nájomné v obecných bytoch. Identifikujeme determinanty, vplývajúce na ceny nájomných bytov. Nasledujúca analýza má vzhľadom na obmedzenia, súvisiace s nízkym počtom bytov na prenájom prostredníctvom realitných kancelárií, len indikatívny charakter.

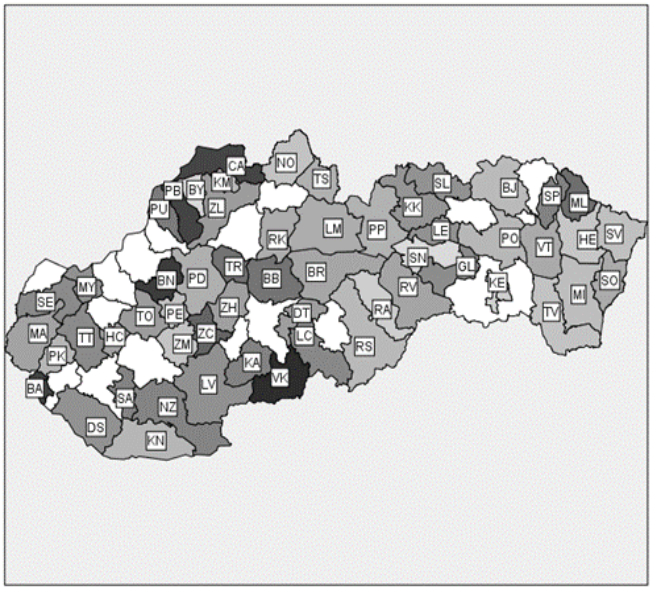
2.7.1. Priemerná mesačná výška nájomného v mestských bytoch

Na rozdiel od komerčných bytov je mesačný poplatok za bývanie vo verejnom sektore regulovaný zo zákona. U starých bytov je maximálna cena nájmu určovaná podľa kategórie a vybavenia bytu a nájomné je v takýchto prípadoch minimálne. V nájomných bytoch, postavených s podporou štátu po roku 2000, sa uplatňuje dvojitá regulácia – na jednej strane opatrením MF SR, ktoré určuje maximálnu cenu ročného nájmu vo výške 5% obstarávacej ceny bytu a na strane druhej MDV SR limituje výšku obstarávacích nákladov, v závislosti na raste cien stavebných výrobkov a prác. Nájomné nie je závislé na lokalite ale na obstarávacích nákladoch. Je na rozhodnutí mesta, akú výšku do 5% z obstarávacej ceny bytu určí. Nájomné sa väčšinou stanovuje ako splátka úverovej časti a fondu prevádzky.[6]

Doleuvedená tabuľka spolu s mapou ukazuje, ako je to s priemerným nájomným v 56 okresoch Slovenska. Tri mestá s najvyššími poplatkami na bývanie sú: Veľký Krtíš (204eur), Bánovce

[6] Z poskytnutého mailu z Ministerstva dopravy a výstavby SR (Monika Reháková, vedúca oddelenia koncepcie bytovej politiky na Sekcii bytovej politiky a mestského rozvoja).

nad Bebravou (189eur) a Bratislava (184 eur). Na posledných troch miestach sa nachádzajú Košice (46eur), Bytča (37eur), Spišská Nová Ves (35eur). Pre uvedenie kontextu: Veľký Krtíš mal jeden z najmenších počtov žiadateľov na 1 dlhodobo neobsadený byt. V počte žiadateľov na 100 obyvateľov je na 48. mieste a nedisponuje žiadnym nájomným bytom, postaveným z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby. Vzhľadom na ostatné mestá má tiež relatívne veľký počet dlhodobo neobsadených mestských bytov (16) a v prepočte bytov na 100 obyvateľov sa nachádzal na 42. mieste. Naopak, Spišská Nová Ves s najnižším priemerným nájomným sa s počtom bytov na 100 obyvateľov nachádzala na 38. mieste, mala nízky počet dlhodobo neobsadených bytov - (4) a jeden z najmenších podielov nového nájomného sektora (31%). S 32 žiadateľov/liek sa nachádzala na 38. mieste v počte žiadostí. Na 1 dlhodobo neobsadený byt čakalo 8 ľudí a v priemere sa tu čakalo na byt 3 mesiace, čo je jedna z najnižších hodnôt zo všetkých okresných miest. Výška priemerného nájomného nebola v žiadnom vzťahu s veľkosťou mesta, počtom mestských bytov alebo podiel nového nájomného sektora z celkového bytového fondu. S vyšším nájomnom súviseli dva ukazovatele – pomerne silná súvislosť sa ukázala u dlhšej doby čakania (r = 0.463, Rsquare = 0.215) ale aj pri vyššom počte žiadateľov (r=0.344, Rsquare = 0.118).



Tab.č.10: PRIEMERNÁ MESAČNÁ VÝŠKA NÁJOMNÉHO V MESTSKÝCH/ OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOCH

č.	okresné mesto	nájom priemer (eur)	č.	okresné mesto	nájom priemer (eur)
1.	Veľký Krtíš	204	29.	Hlohovec	89
2.	Bánovce n./Beb.	189	30.	Malacky	87
3.	Bratislava	184	31.	Rožňava	87
4.	Považská Bystrica	182	32.	Brezno	86
5.	Čadca	180	33.	Vranov n./Topľou	82
6.	Žarnovica	150	34.	Sobrance	82
7.	Medzilaborce	141	35.	Liptovský Mikuláš	80
8.	Turčianske Teplice	136	36.	Ružomberok	80
9.	Banská Bystrica	134	37.	Prievidza	76
10.	Púchov	127	38.	Tvrdošín	76
11.	Stropkov	121	39.	Poprad	74
12.	Krupina	120	40.	Pezinok	70
13.	Šaľa	120	41.	Komárno	70
14.	Nové Zámky	119	42.	Prešov	69
15.	Lučenec	115	43.	Rimavská Sobota	67
16	Senica	113	44.	Kysucké N./Mes.	66
17.	Trnava	113	45.	Bardejov	66
18.	Gelnica	111	46.	Michalovce	63
19.	Levice	106	47.	Snina	60
20.	Myjava	106	48.	Partizánske	59
21.	Dunajská Streda	106	49.	Námestovo	57
22.	Levoča	105	50.	Trebišov	57
23.	Stará Ľubovňa	105	51.	Zlaté Moravce	57
24.	Kežmarok	102	52.	Humenné	54
25.	Žilina	95	53.	Revúca	48
26.	Topoľčany	95	54.	Košice	46
27.	Detva	94	55.	Bytča	37
28.	Žiar nad Hronom	91	56.	Spišská Nová Ves	35

Poznámka: biele miesta v mape – bez odpovede, stav: apríl 2019
Zdroj: z údajov získaných na základe Zákona o slobodnom prístupe k informáciám

2.7.2. Priemerná mesačná výška nájomného na komerčnom trhu a jej porovnanie s nájmom v mestských bytoch

V nasledujúcej tabuľke uvádzame priemernú výšku nájomného v bytoch, ponúkaných na prenájom v apríli 2019 prostredníctvom realitných kancelárií, a jej porovnanie s nájomným v mestských bytoch. Do porovnania sme zaradili iba tie okresné mestá, v ktorých bolo na prenájom prostredníctvom realitných kancelárií ponúkaných najmenej 10 bytov. Komerčne prenajímané byty sa v tomto počte nachádzali najmä v krajských a väčších mestách (viď. kapitola č.2.1., tabuľka č.1).

Tab.č.11

okresné mesto		priemerná mesačná výška nájomného v bytoch na komerčnom trhu (eur)	priemerná mesačná výška nájomného v mestských nájomných bytoch (eur)	rozdiel v priemernom komerčnom a v priemernom obecnom nájme (eur)
1.	Bratislava	675	184	491
2.	Košice	674	46	628
3.	Trnava	659	113	546
4.	Nitra	658	n/a	-
5.	Žilina	651	95	556
6.	Banská Bystrica	573	134	439
7.	Trenčín	566	n/a	-
8.	Piešťany	545	n/a	-
9.	Senec	541	n/a	-
10.	Malacky	535	87	448
11.	Poprad	509	74	435
12.	Pezinok	507	70	437
13.	Galanta	493	n/a	-
14.	Dunajská Streda	469	106	363
15.	Prievidza	463	76	387
16.	Martin	448	n/a	-
17.	Šaľa	445	120	325
18.	Nové Zámky	399	119	280
19.	Zvolen	395	n/a	-

Zdroj: Datalan a.s. - Cenová mapa nehnuteľností v SR, ceny z mestských obecných bytov – na základe Zákona o slobodnom prístupe k informáciám. Zoradené podľa výšky nájomného na komerčnom trhu (od najväčšieho), n/a – nedostupné údaje, výška ceny prenájmov bytov na komerčnom trhu – zahŕňa iba mestá s najmenším počtom 10 bytov.

Ako vyplýva z tabuľky č.11, z 19tich okresných miest, kde bolo na komerčnom trhu viac ako 10 bytov, bola až 12tich z nich priemerná výška mesačného nájomného viac ako 500 EUR. V abecednom poradí sú to nasledovné mestá: Bratislava, Banská Bystrica, Malacky, Nitra, Košice, Trnava, Trenčín, Piešťany, Pezinok, Poprad, Senec a Žilina). Hranicu 400 eur neprekročili iba dve mestá – Nové Zámky a Zvolen. Aj spomedzi ostatných okresných miest, kde bol v uvedenom období ponúkaný byt na prenájom realitnou kanceláriou, iba v piatich bola cena nižšia ako 350 eur (Hlohovec, Michalovce, Myjava, Lučenec a Rimavská Sobota). Vôbec najnižšia cena bola v Rimavskej Sobote: 130 Eur za 1 ponúkaný byt. Pokiaľ ide o rozdiely v priemeroch mesačného nájomného v komerčnom a verejnom sektore, najmenšie rozdiely boli zaznamenané v Nových Zámkoch (280 eur), Šali (325 eur) a v Dunajskej Strede (363 eur). Naopak, najväčšie rozdiely sa vyskytovali v Košiciach (628 eur), Žiline (556 eur) a v Trnave (546 eur).

2.7.3. Priemerná mesačná výška nájomného, príspevok na bývanie a pomoc v hmotnej núdzi

Dopyt po bývaní na inom ako komerčnom trhu je na Slovensku vyhľadávaný najmä ľuďmi, ktorí si z rôznych dôvodov nemôžu dovoliť vlastnícke bývanie prostredníctvom komerčných hypoték. Z tohto dôvodu nás zaujímalo, do akej miery pokrýva príspevok na bývanie a pomoc v hmotnej núdzi nájomné za mestský/obecný byt. Tab.č.12 zohľadňuje tri kategórie – príspevok na bývanie pre jednotlivca (55,8 eura), pre viačlennú domácnosť (89,2 eur) a nakoniec pomoc v hmotnej núdzi,[7] ktorej súčasťou je aj príspevok na bývanie (určený na čiastočnú úhradu nákladov s bývaním). Keďže na komerčnom trhu bolo nájomné nižšie ako 350 EUR iba v piatich okresných mestách, pričom ani v jednom z nich nebolo v ponuke viac ako 10 bytov, údaje súkromného nájomného sektora sme do výpočtov nezahrnuli - už pri nájomnom vo výške 350 EUR by príspevok na bývanie pre jednotlivca pokryl iba jednu šestinu jeho výšky. V prípade domácnosti by išlo približne o jednu štvrtinu. Tabuľka č.12 tak zohľadňuje iba priemernú mesačnú výšku nájomného v bytovom sektore pod správou okresných miest. Ak je príspevok na bývanie poskytovaný jednotlivcovi, jeho výška stačí na pokrytie priemerných nákladov spojených s bývaním iba v 5 z celkovo 56 zahrnutých miest (Humenné, Revúca, Košice, Bytča, Spišská Nová Ves). Ak je poskytovaný viačlennej domácnosti, jeho pokrytie na úhradu nákladov stačí v polovici: 28 z 56 miest. Pomoc v hmotnej núdzi, ktorá zahŕňa aj príspevok na bývanie, pokrýva priemerné nájomné už vo väčšine miest (48 z 56). Najhoršia situácia je vo Veľkom Krtíši, kde tvorí podiel pomoci v hmotnej núdzi približne dve tretiny z priemerného nájomného. Ide zároveň o mesto s najvyššími poplatkami za nájomné (Tab.č.10). Nasledujú Bánovce nad Bebravou, Bratislava, Považská Bystrica, Čadca, Žarnovica, Medzilaborce a Turčianske Teplice. Uvedené zistenia sú nepriaznivé najmä pri predpoklade, ak jediným príjmom jednotlivca, či domácnosti, je pomoc v hmotnej núdzi, z ktorej musia niektorí poberatelia uhradiť aj ostatné životné náklady. Platí to aj s ohľadom na skutočnosť, že príspevok na bývanie nemá za cieľ kompenzovať náklady na bývanie v plnej výške.

Tab.č.12

okresné mesto		priemerná mesačná výška nájomného v mestských nájomných bytoch (eur)	podiel príspevku na bývanie na nájomnom 55.80 EUR /jednotlivec/	podiel príspevku na bývanie na nájomnom 89.20 EUR /viačlenná domácnosť/	podiel pomoci v hmotnej núdzi na nájomnom (priemerná mesačná výška) rok 2018 134.19 EUR
1.	Veľký Krtíš	204	27,4%	43,7%	65,8%
2.	Bánovce n./Beb.	189	29,5%	47,2%	71,0%
3.	Bratislava	184	30,3%	48,5%	72,9%
4.	Považská Bystrica	182	30,7%	49,0%	73,7%
5.	Čadca	180	31,0%	49,6%	74,6%
6.	Žarnovica	150	37,2%	59,5%	89,5%
7.	Medzilaborce	141	39,6%	63,3%	95,2%
8.	Turčianske Teplice	136	41,0%	65,6%	98,7%
9.	Banská Bystrica	134	41,6%	66,6%	100,1%
10.	Púchov	127	43,9%	70,2%	105,7%
11.	Stropkov	121	46,1%	73,7%	110,9%

[7] Keďže príspevok na bývanie sa podľa aktuálne platnej legislatívy (Zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi v znení neskorších predpisov) poskytuje v rámci pomoci v hmotnej núdzi, uvádzame priemernú mesačnú výšku pomoci v hmotnej núdzi, ktorá v roku 2018 dosiahla 134,19 EUR (údaj zo Správy o sociálnej situácii obyvateľstva za rok 2018).

12.	Krupina	120	46,5%	74,3%	111,8%
13.	Šaľa	120	46,5%	74,3%	111,8%
14.	Nové Zámky	119	46,9%	75,0%	112,8%
15.	Lučenec	115	48,5%	77,6%	116,7%
16.	Senica	113	49,4%	78,9%	118,8%
17.	Trnava	113	49,4%	78,9%	118,8%
18.	Gelnica	111	50,3%	80,4%	120,9%
19.	Levice	106	52,6%	84,2%	126,6%
20.	Myjava	106	52,6%	84,2%	126,6%
21.	Dunajská Streda	106	52,6%	84,2%	126,6%
22.	Levoča	105	53,1%	85,0%	127,8%
23.	Stará Ľubovňa	105	53,1%	85,0%	127,8%
24.	Kežmarok	102	54,7%	87,5%	131,6%
25.	Žilina	95	58,7%	93,9%	141,3%
26.	Topoľčany	95	58,7%	93,9%	141,3%
27.	Detva	94	59,4%	94,9%	142,8%
28.	Žiar nad Hronom	91	61,3%	98,0%	147,5%
29.	Hlohovec	89	62,7%	100,2%	150,8%
30.	Malacky	87	64,1%	102,5%	154,2%
31.	Rožňava	87	64,1%	102,5%	154,2%
32.	Brezno	86	64,9%	103,7%	156,0%
33.	Vranov n./Topľou	82	68,0%	108,8%	163,6%
34.	Sobrance	82	68,0%	108,8%	163,6%
35.	Liptovský Mikuláš	80	69,8%	111,5%	167,7%
36.	Ružomberok	80	69,8%	111,5%	167,7%
37.	Prievidza	76	73,4%	117,4%	176,6%
38.	Tvrdošín	76	73,4%	117,4%	176,6%
39.	Poprad	74	75,4%	120,5%	181,3%
40.	Pezinok	70	79,7%	127,4%	191,7%
41.	Komárno	70	79,7%	127,4%	191,7%
42.	Prešov	69	80,9%	129,3%	194,5%
43.	Rimavská Sobota	67	83,3%	133,1%	200,3%
44.	Kysucké N./Mes.	66	84,5%	135,2%	203,3%
45.	Bardejov	66	84,5%	135,2%	203,3%
46.	Michalovce	63	88,6%	141,6%	213,0%
47.	Snina	60	93,0%	148,7%	223,7%
48.	Partizánske	59	94,6%	151,2%	227,4%
49.	Námestovo	57	97,9%	156,5%	235,4%
50.	Trebišov	57	97,9%	156,5%	235,4%
51.	Zlaté Moravce	57	97,9%	156,5%	235,4%
52.	Humenné	54	103,3%	165,2%	248,5%
53.	Revúca	48	116,3%	185,8%	279,6%
54.	Košice	46	121,3%	193,9%	291,7%
55.	Bytča	37	150,8%	241,1%	362,7%
56.	Spišská Nová Ves	35	159,4%	254,9%	383,4%

Poznámka: všetko nad 100% - príspevok na bývanie pre jednotlivca, viacčlennú domácnosť, pomoc v hmotnej núdzi (priemerná mesačná výška z roku 2018) pokrýva náklady na priemerné nájomné v mestských bytoch.
Zdroj: prepočty na základe zisťovania o slobodnom prístupe k informáciám

3. Mestské ubytovne

V nasledujúcej kapitole predstavujeme výsledky prieskumu, zameraného na poskytovanie ubytovania v mestských ubytovniach. Z prieskumu vyplynulo, že 14 okresných miest malo pod svojou správou 19 ubytovní (v abecednom poradí): Bratislava (2), Brezno (1), Dolný Kubín (1), Krupina (1), Liptovský Mikuláš (1), Lučenec (1), Myjava (1) Nové Zámky (1), Ružomberok (3), Senica (1), Skalica (1), Trnava (1), Trebišov (1), Žiar nad Hronom (1) . Celkovo 18% zo 79 okresov disponuje najmenej jednou ubytovňou väčšej alebo menšej kapacity, čo je takmer každý piaty okres. Dve mestá disponujú viac ako jedným zariadením (Bratislava a Ružomberok). Tri mestá v priebehu posledných 5tich rokov svoje ubytovne prevádzkovať prestali (Hlohovec, Nitra a Poprad). Dve z nich (Hlohovec a Poprad) poskytli po zrušení 100% klientom bytovú náhradu.
Do dotazníkovej sondy sa zapojilo sedem zariadení zo šiestich miest (Bratislava, Brezno, Dolný Kubín, Liptovský Mikuláš, Nové Zámky a Trnava). Z odpovedí siedmych ubytovní ťažko robiť relevantnejšie závery. Napriek tomu ide o prvý pokus získať ucelenejší súbor poznatkov ohľadom stavu neistého ubytovania vo vybraných okresných mestách. Výsledky tak odhaľujú aspoň výsek z celkového obrazu.

3.1. Základné informácie - kapacita, stav a podmienky ubytovania

Vo vzorke boli v približne rovnakom pomere zastúpené väčšie aj menšie ubytovne. Do skupiny menších ubytovní boli zaradené zariadenia s celkovou kapacitou do 100 miest tzn. štyri zariadenia - Nové Zámky (18 miest), Dolný Kubín (32 miest), Brezno (42 miest), Liptovský Mikuláš (96 miest). Do skupiny väčších ubytovní - nad 100 miest boli zaradené tri ubytovne – dve najväčšie v Bratislave (celková kapacita – 361 a 105 miest) a jedna ubytovňa v Trnave (220 miest).

Údaje o dĺžke doby prevádzky ukazujú na dlhoročnú činnosť poskytovaného ubytovania. Všetky zariadenia, s výnimkou jedného (1,5 roka), sú v chode 17 rokov a viac (22, 25, 26 ale aj 32 rokov). Riaditelia/ky uvádzali, že technický stav budov nie je najlepší, ale prevažne spĺňa základné štandardy. Ani jedna z budov sa preto nenachádza v havarijnom stave, kedy je potrebná väčšia investícia na plnohodnotné bývanie pre všetkých klientov. Rovnako žiadna z budov v poslednej dobe neprešla ani zásadnou rekonštrukciou, kedy by sa dalo povedať, že priestory sa nachádzajú vo výbornom technickom stave.

Nadpolovičná väčšina z ubytovní (57%) je plná počas celého roka, 14,3% najmä v lete (počas zimy prázdnejšie) a u 28,6% sa nedá jednoznačne určiť trend, tzn. naplnenie rastie alebo klesá počas roka nepredvídateľne (N=7). Žiadna z ubytovní neuvádzala naplnenosť najmä v zime, s menšou, letnou obsadenosťou. Celoročné kapacitné vyťaženie je typickejšie pre väčšie zariadenia, nachádzajúce sa skôr v krajských mestách. U menších ubytovní je celoročná vyťaženosť menej typická – iba jedno zo štyroch zariadení s kapacitou do 100 ľudí uviedlo celoročné obsadenie bez akéhokoľvek voľného miesta.

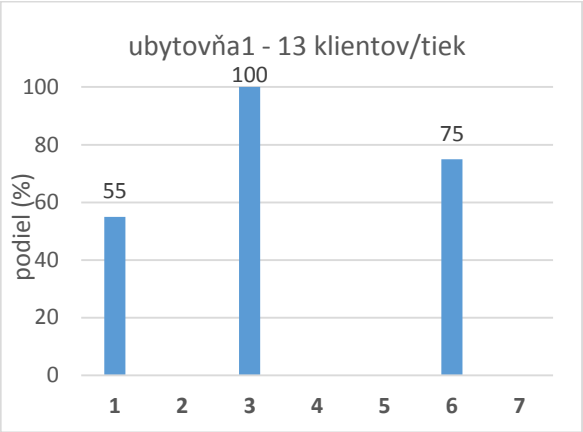
Ak sa už ľudia v ubytovniach z rôznych dôvodov musia zdržiavať, je nevyhnutné počítať s tým, že väčšinou nejde o definitívne riešenie bytovej situácie. Existuje tu maximálna možná doba pobytu,

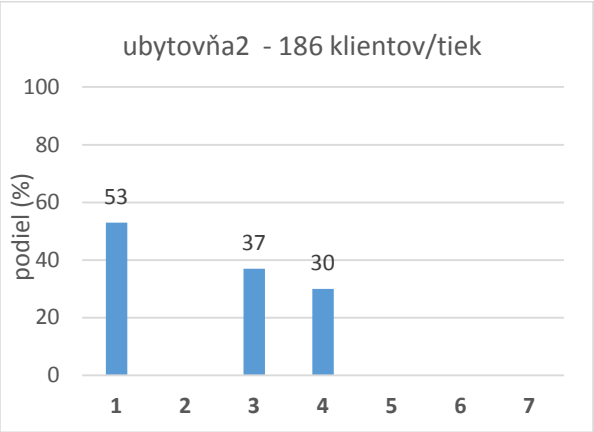
počas ktorej je nutné zmeniť bývanie. Dve ubytovne z väčších miest uviedli takúto dobu na 60 mesiacov. U jedného zariadenia bola maximálna dĺžka pobytu 72 mesiacov. Zvyšné zariadenia uvádzali kratší čas (12 alebo 6 mesiacov). Nemusí ísť ale o absolútne pravidlo. Môže sa stať, že čas pobytu nie je obmedzený alebo určený vôbec (2 zariadenia).

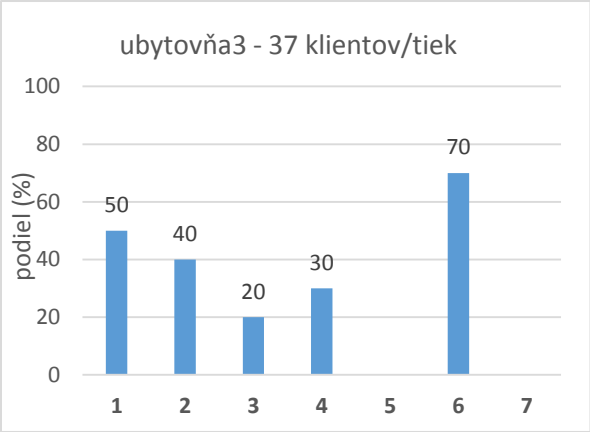
3.2. Sociodemografické a iné charakteristiky klientov/tiek ubytovní

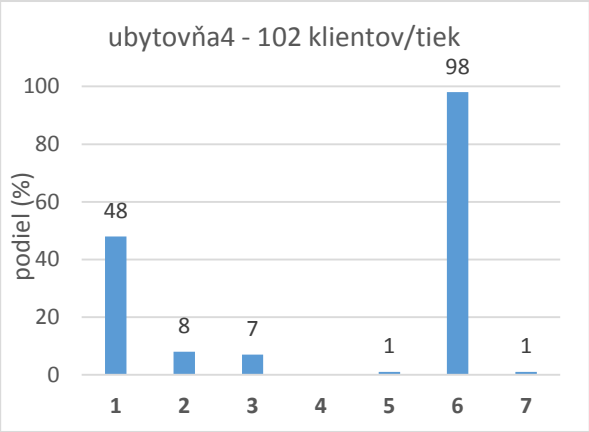
Pre lepší prehľad, o akých ľudí, ubytovaných v mestských ubytovniach, sa jedná, uvádzame kvalifikovaný odhad riaditeľov/liek, ktorí poskytli percentuálne odhady sociodemografickej štruktúry svojich klientov. Celkovo sme sa pýtali na sedem kategórií – zastúpenie ubytovaných žien, ľudí v dôchodkovom veku, matiek s deťmi, zdravotne znevýhodnených, ľudí s trvalým pobytom mimo mesta, ľudí vnímaných ako Rómovia a akýchkoľvek cudzincov (mimo Českej republiky). Väčšinou ide o zvlášť zraniteľné kategórie populácie. Zaujímalo nás preto, aké bude ich zastúpenie v nestabilných formách ubytovania. Doleuvedené grafy ukazujú celkový počet klientov, ktorí sa v ubytovniach aktuálne nachádzali, spolu s percentuálnym odhadom zastúpenia jednotlivých kategórií. Pre každú kategóriu uvádzame zastúpenie podielov v každom z ubytovacích zariadení.

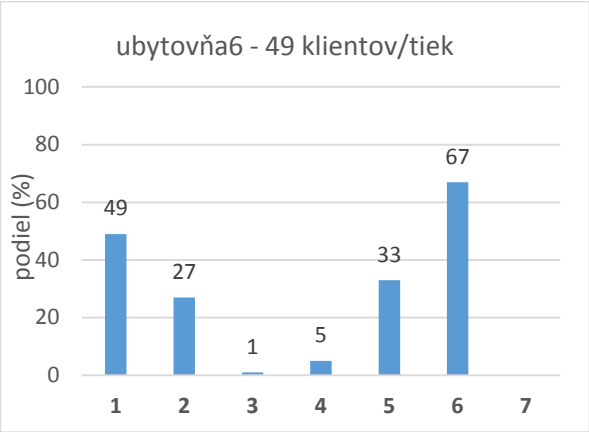
Z výsledkov vyplýva: ženy a muži tu sú, s výnimkou jednej menšej ubytovne, v približne rovnakom pomere. V dvoch menších ubytovniach sa ukazuje väčší podiel ľudí v dôchodkovom veku (40%, 27%). Matky s deťmi majú vyššie zastúpenie v štyroch ubytovniach (100%, 40%, 24%, 20%). Približne každý tretí človek so zdravotným znevýhodnením sa nachádzal v dvoch zariadeniach (30%, 30%). Takmer všetci klienti s trvalým pobytom mimo mesta sa nachádzali v jednej menšej ubytovni s 34 klientmi. V iných zariadeniach bola prevalencia ľudí s trvalým pobytom mimo okresu menšia (33%, 13%), prípadne zanedbateľná. Štyri zariadenia uviedli, že sú v nich ubytovaní najmä ľudia, ktorí sú považovaní za Rómov (98%, 75%, 70%, 67%). Jeden kontakt uviedol, že údaje o etnicite nezbiera A nakoniec - zahraniční cudzinci, mimo Českej republiky, sa tu nachádzali len výnimočne. V štyroch ubytovniach tvorili podiel menej ako jedno percento, vo zvyšných troch sa nenachádzali vôbec.

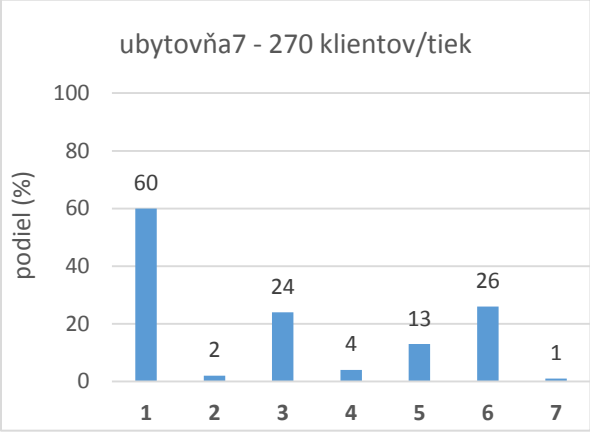












Ku grafom: stĺpce: kvalifikovaný odhad v %

1.% žien
2.% dôchodkový vek
3.% matky s deťmi
4.% zdravotné znevýhodnenia
5.% trvalý pobyt mimo mesta
6.% ľudia vnímaní ako Rómovia
7.% zahraniční (nie ČR)

Poznámka: súčet nad 100% – kategórie sa môžu prekrývať

3.3. Odchody do stabilnejšieho bývania alebo neistejších podmienok?

Napokon nás zaujímalo, kam smerujú cesty ľudí, ktorí odchádzajú z ubytovacích zariadení. Odpoveď na túto otázku sme získali analýzou kvalifikovaného odhadu z odpovedí riaditeľov/liek ubytovní, zameraných na situáciu počas roka 2018. Neplatí, že v každom ubytovacom zariadení prebiehajú odchody kontinuálne. Zo siedmych zariadení, ktoré sa zapojili do prieskumu, odišli v roku 2018 klienti z piatich. Podiel odchodov/ukončení dosahoval najvyššie hodnoty v dvoch najväčších ubytovniach, kde sa týkali približne každého piateho klienta (20.4%, 20%). V iných zariadeniach tvorili odchody z celkového počtu ubytovaných 19%, 8% a 4% klientov. Riaditelia/ky väčšinou vedia, do akých foriem bývania bývali klienti odchádzajú. Sú to najmä mestské nájomné byty, podnájom od

súkromného prenajímateľa, následný príchod ku kamarátom/známym alebo zariadenie sociálnych služieb. Prechod do menej stabilných foriem bývania (podľa typológie ETHOS), ako je útulok alebo nocľaháreň boli výnimočné. Stabilita bývania sa preto po odchode zrejme zlepšuje alebo naďalej reprodukuje v inej neistej forme ubytovania. Nebol evidovaný žiadny odchod, kedy by bývalý klient odchádzal priamo na ulicu. Z toho ale nevyplýva, že problematické alebo náhle rizikové ukončenia, ktoré by k prepadu do stavu bezdomovectva mohli viesť, sa občas nevyskytnú. Môže to byť buď z dôvodu uplynutia doby, na ktorú bola uzatvorená zmluva, bez nájdeného náhradného ubytovania alebo v dôsledku ukončenia zmluvy kvôli problematickému správaniu (užívanie drog, konflikty s inými ubytovanými). Pri takýchto typoch ukončení nejde o trend ani o typický spôsob odchodov, ale o výnimočné situácie, ktoré nie sú pre ubytovacie zariadenia typické.

4. Zhrnutie hlavných zistení

Fyzická a cenová dostupnosť nájomného bývania je jedným z kľúčových predpokladov prevencie straty bývania a ukončovania bezdomovectva. V SR v tejto súvislosti disponujeme pomerne obmedzeným množstvom oficiálnych údajov. Chýbajúce informácie o mestských nájomných bytoch, počte žiadateľov podľa regiónov alebo prevádzkovaných ubytovniach sa snažil zaplniť uvedený text. Pri zohľadnení obmedzení, vyplývajúcich z návratnosti, sumarizujeme na tomto mieste hlavné zistenia.

- Na Slovensku sa v správe okresných miest nachádza minimálne 27 833 bytov. Ide o odhad dolnej hranice. V absolútnych číslach disponujú najväčším počtom nájomných bytov najväčšie krajské mestá, ako sú Košice, Bratislava a Žilina. Spolu s Topoľčanmi ide o štyri mestá, v ktorých je počet obecných nájomných bytov vyšší ako 1000. V prepočtoch na 100 obyvateľov vedú Topoľčany, Nové Mesto nad Váhom a Senica. Pri zohľadnení veľkosti mesta sú rozdiely medzi jednotlivými obcami relatívne malé.

- Počet nových nájomných bytov, ktoré boli podporené dotáciou Ministerstva dopravy a výstavby SR na rozvoj bývania po roku 2000, predstavuje 19 998.

- V súbore sa nachádzalo 60 okresných miest, v ktorých bolo možné vyhodnotiť podiely nájomných bytov, postavených po roku 2000 s podporou dotácie MDV na celkovom bytovom fonde. Približne dve tretiny zo všetkých okresných miest disponovali väčšou ako 50% proporciou bytov postavených z dotácie. Tu ale treba dodať, že uvedené podiely rástli so zmenšujúcim sa celkovým bytovým fondom. Inými slovami – čím je bytový fond menší, tým je častejšia situácia, že sú tu percentuálne a nadproporčne viac zastúpené nové nájomné byty. V absolútnych číslach sa ale môže jednať o menšiu alebo zanedbateľnú výstavbu čítajúcu jednotky, maximálne desiatky bytov.

- Dlhodobo neobsadenými bytmi disponuje minimálne 40% okresných miest Slovenska. Ak sú takéto bytové jednotky k dispozícii, väčšinou sa jedná o ich veľmi malé počty.

- Počet bytov na prenájom na komerčnom trhu, ktoré boli ponúkané prostredníctvom realitných kancelárií, bol podstatne nižší ako je v obecnom sektore. Išlo o 4921 bytov - viac ako 77 % z nich sa nachádzalo v Bratislave. Väčšie množstvo bytov (nad 10) bolo ponúkaných len v 19 okresných mestách. Vo viacerých okresoch na východnom Slovensku neboli na prenájom prostredníctvom realitných kancelárií žiadne byty.

- V 64 okresných mestách, ktoré boli súčasťou súboru, sa nachádzalo 12 505 žiadateľov, ktorí k aprílu 2019 požiadali o pridelenie nájomného bytu. Čísla v jednotlivých okresoch výrazne variujú. Najviac žiadateľov sa nachádzalo v Bratislave, Vranove nad Topľou a Humennom. V prepočte na 100 obyvateľov sú prvé tri miesta: Bánovce nad Bebravou, Vranov nad Topľou a Žarnovica.

- Výrazne variuje aj priemerná doba čakania na pridelenie nájomného bytu. Nájdu sa okresné mestá, kde sa čaká maximálne niekoľko mesiacov (Spišská Nová Ves, Veľký Krtíš a Prievidza). V iných okresoch je doba pridelenia rádovo v rokoch (Púchov, Bánovce nad Bebravou a Bratislava). Najčastejšie uvádzali obce priemernú čakaciu dobu 36 mesiacov (v priemere) Determinantmi, predlžujúcimi dobu čakania, je počet žiadateľov, alebo rastúce množstvo mestských bytov. Nezávislým ukazovateľom voči priemernej dobe čakania bol podiel nových nájomných bytov, podporených z dotácie, alebo počet dlhodobo neobsadených bytov.

- Podobne výrazne variuje aj priemerná mesačná výška nájomného. Najvyššie nájmy uviedli: Veľký Krtíš, Bánovce nad Bebravou a Považská Bystrica. Najnižší, v rádovo desiatkach eur, bol priemer nájomného v Košiciach, Bytči a v Spišskej Novej Vsi.

- V bytoch na komerčnom trhu bolo v 12 z 19 okresných miest, v ktorých bolo ponúkaných aspoň 10 bytov, mesačné nájomné viac ako 500 EUR.

- 14 okresných miest malo pod správou 19 ubytovacích zariadení. Nejaký typ ubytovne (kapacitne väčšej alebo menšej) má takmer každé piate okresné mesto na Slovensku. Do sondy sa zapojilo 7 ubytovní zo šiestich miest. Celkovo sa v nich nachádzalo 691 klientov/tiek.

- Ide o ubytovacie zariadenia s dlhoročnou prevádzkou. Napriek tomu poskytujú určitý štandard bývania. Neprešli síce v posledných 5 rokoch rekonštrukciou, ale nenachádzajú sa ani v havarijnom stave, ktorý by si vyžadoval rozsiahle opravy na dodržanie technických a hygienických štandardov.

- Väčšina z ubytovní je kapacitne plná počas celého roka. V menšej miere naplnenosť nepredvídateľne kolíše. Veľmi ojedinele sa tu viac klientov/tiek nachádza v lete. Ani jedno zariadenie neuviedlo naplnenosť najmä v zime.

- Rušenie ubytovacích zariadení sa v priebehu posledných piatich rokov vyskytlo ojedinele. Ak prebehlo, väčšinou majú bývalí klienti zabezpečenú nejakú formu bytovej náhrady. Po odchode sa bytová neistota buď reprodukuje, alebo je (čo do stability bývania podľa kategórie ETHOS) poskytnutá/nájdená lepšia alternatíva. Prepad do stavu pouličného bezdomovectva nie je po ukončení ubytovacej zmluvy typický a ide o veľmi ojedinelé prípady. Rovnako je tomu tak aj pri porušení ubytovacieho poriadku.

- Pomerne silné zastúpenie majú vo väčšine ubytovní ľudia, ktorí sú okolím vnímaní ako Rómovia. Cudzinci mimo Českej republiky, ako aj klienti s trvalým pobytom mimo okresu/obce, sa tu nachádzajú veľmi ojedinele. Vo viacerých zariadeniach sa prakticky nevyskytovali. V niektorých ubytovniach môžu prevažovať (alebo mať pomerne silné zastúpenie) matky s deťmi. Často sa vyskytnú aj ľudia so zdravotným znevýhodnením, v menšej miere aj ľudia v dôchodkovom veku. V kvalifikovanom odhade pohlavia sú tu muži a ženy, zastúpení väčšinou proporčne.

- Výsledky prieskumu potvrdzujú, že dostupnosť nájomného bývania v okresných mestách SR je nízka, čo rovnako platí pre obecné nájomné byty, ako aj pre nájomné byty na komerčnom trhu.

5. Záver

V správe sme sa pokúsili načrtnúť súčasnú situáciu nájomného bývania a využívania mestských ubytovní na riešenie bytovej núdze v okresných mestách SR, a doplniť tak chýbajúce dáta v tejto oblasti. Prvotným impulzom boli odborné diskusie o možnostiach vzniku systému prestupného bývania ako možného riešenia bytovej núdze v SR, ktoré na túto tému prebehli v rámci dvoch okrúhlych stolov v júni a júli 2019. Z diskusií vyplynulo, že systém prestupného bývania nie je rýchlym riešením nízkej dostupnosti nájomného bývania pre nízkopríjmové domácnosti. Naopak, potrebný je systémový prístup zo strany všetkých kľúčových aktérov, zameraný na rozširovanie fondu nájomných bytov ako takého. Zásluhovosť pri poskytovaní bývania by mala rešpektovať princíp dobrej dostupnosti bývania a nemala by slúžiť ako politický argument pre pro-sociálne riešenia. V riešení bytovej núdze zraniteľných skupín obyvateľstva bude potrebné podporiť rôzne služby, projekty a programy, ktoré sa môžu zameriavať na rôzne podskupiny ľudí bez domova, alebo ľudí, vylúčených z bývania. Pre zvyšovanie dostupnosti bývania je tiež kľúčové dobré nastavenie (otázka oprávnenosti čerpania) a zvýšenie príspevku na bývanie.

Zistenia tejto štúdie potvrdili potrebu hľadania účinných a inovatívnych riešení pre zvyšovanie dostupnosti bývania aj vzhľadom na to, že aktuálne rozširovanie mestského bytového fondu je pomalé, a pre ľudí s nízkym príjmom často aj cenovo nedostupné. Komerčný trh s nájomnými bytmi v niektorých regiónoch Slovenska takmer neexistuje. Isté príležitosti v oblasti rozvoja nájomného bývania, vrátane samostatného bývania s poskytovaním podporných sociálnych služieb, môže priniesť nové programové obdobie v rámci európskych štrukturálnych a investičných fondov. Napokon je tiež potrebné poukázať na potrebu systematického a pravidelného zberu dát o nájomnom bývaní na Slovensku, s cieľom vyhodnocovania účinnosti politík v tejto oblasti tak, aby sa v maximálnej možnej miere eliminovala bytová núdza a riziko vylúčenia z bývania a bezdomovectva.

Použité zdroje

Mareš, P. – Rabušic, L. – Soukup. L., (2015): Analýza sociálněvědních dat (nejen) v SPSS, Masarykova Univerzita, Munipress, ISBN 978-80-210-6362-4

Ondrušová, D. – Fico, M. (2018) Podkladový materiál koncepcie prevencie a riešenia bezdomovectva na národnej úrovni. Bratislava : Inštitút pre výskum práce a rodiny. Dostupné na: https://www.ceit.sk/IVPR/images/IVPR/vyskum/2018/Ondrusova/podkladovy_material_koncepcie_ondrusova_2018.pdf

Riečanský, M. – Paľovčíková, G. – Ujházyová, M. (2019) Právo na bývanie. Výskumné sondy v oblasti uplatňovania práva na bývanie na Slovensku. Bratislava : Slovenské národné stredisko pre ľudské práva.

Suchalová, A. – Staroňová, K. (2010) Mapovanie sociálneho bývania v mestách Slovenska. Bratislava : ÚVP FSEV UK.