

2021/02

KVANTIFIKÁCIA VPLYVU OPATRENÍ

Nájomné bývanie

14. september 2021

Zhrnutie

Dobre nastavená podpora nájomného bývania je legitímnou ekonomickou politikou, ktorá môže zvýšiť mobilitu pracovnej sily, ako aj pomôcť zabezpečiť základný sociálny štandard nízko príjmovým skupinám obyvateľstva. Fiškálne náklady spojené s touto podporou (priame alebo nepriame) môžu byť v istej miere kompenzované pozitívnym vplyvmi na ekonomiku cez väčšiu aktivitu v stavebníctve, najmä v časoch, kedy existujú voľné stavebné kapacity (tj, ekonomika je v útlme). Nájomné bývanie by malo byť poskytnuté len ľuďom, ktorí by si inak nevedeli zabezpečiť bývanie a len na nevyhnutný čas. Predložený zákon je však príliš všeobecný, a teda negarantuje optimálne nastavenie takejto podpory nájomného bývania. Existuje tak riziko, že povedie len k obmedzenému navýšeniu výstavby dodatočných bytov a teda k limitovanému pozitívnemu vplyvu na ekonomiku, čo sa odrazí vo väčšom negatívnom dopade na verejné financie.

Predložený zákon síce definuje inštitucionálny rámec a úlohy jednotlivých subjektov, avšak neobsahuje dostatok konkrétnych informácií na to, aby bolo možné odhadnúť dopady na rozpočet verejnej správy. Na posúdenie dopadov navrhovaného opatrenia je nevyhnutné zadefinovať kľúčové parametre ako napríklad výšku regulovaného nájmu v porovnaní s trhovým prostredím, cieľovú skupinu nájomníkov a ďalšie.

V doložke vplyvov, ktorá je súčasťou predloženého návrhu zákona, nie je uvedený postup kalkulácie vplyvov na verejné financie, ani použité predpoklady. Prezentované pozitívne vplyvy na rozpočet nemajú žiadnu oporu v samotnom zákone (nakoľko tento stanovuje len všeobecne formulované základné rámce), a nie je preto možné kvantifikáciu v doložke považovať za kvantifikáciu dopadov predloženej legislatívy.

Zákon nedefinuje žiadne konkrétne ciele vo forme merateľných ukazovateľov. Rovnako, bez zadefinovania cieľovej skupiny v zákone, a teda vymedzenia potenciálneho dopytu po tomto nájomnom bývaní, nie je možné vyhodnotiť, v akej miere návrh naštartuje novú výstavbu, ktorá by bez prijatia tohto návrhu zákona nevznikla. V prípade relatívne voľných podmienok pre získanie nároku na nájomný byt je možné očakávať pomerne veľkú substitúciu a v schéme regulovaného bývania budú postavené byty, ktoré by boli postavené v štandardnom trhovom prostredí alebo s podporou napr. ŠFRB. Inými slovami, ak bude nájomné bývanie smerované aj na domácnosti, ktoré by si v súčasnosti mohli dovoliť zaobstarať bývanie na existujúcom trhu (či už kúpou alebo nájmom), dopyt v súkromnom sektore (a v schéme ŠFRB) klesne. Ide z tohto pohľadu o najdôležitejší predpoklad, nakoľko v tomto prípade by bol celkový efekt na verejné financie vždy negatívny (stavalo by sa len viac bytov s nižšou DPH a menej bytov so štandardnou sadzbou DPH).

Napríklad v Holandsku¹, kde je dlhodobá intenzívna skúsenosť s nájomným bývaním a relatívne široko nastavená cieľová skupina, pri oceňovaní výstavby nových nájomných bytov predpokladá holandská

¹ Na základe konzultácie s Robert Wilhelmus Euwals, Programme Manager Regional Economics and Housing Markets, CPB, The Hague, The Netherlands zo dňa 7.9.2021.

rozpočtová rada plné priame fiškálne náklady (výpadok daní ako forma podpory) a nulové dynamické efekty v dlhodobom horizonte. Pracuje teda s technickým predpokladom plnej substitúcie².

Kvantifikácia RRZ preto hlavne sumarizuje riziká predloženého návrhu. Za najdôležitejšie riziká považuje rozpočtová rada nasledujúce:

- Navrhované riešenie nájomného bývania je unikátne, ale nie je podporené detailnou analýzou prínosov a nákladov voči alternatívnym návrhom, najmä využitím existujúcich schém (napr. ŠFRB). Správnejší prístup by bol najskôr vypracovať takúto štúdiu nezainteresovanou stranou (napr. požiadanim OECD), kde sa aj v spolupráci s Útvárom hodnoty za peniaze posúdia z pohľadu medzinárodných skúseností všetky dostupné alternatívy ako pomôcť nájomnému bývaniu a vyberie sa tá najlepšia alternatíva pre podmienky SR.
- Legislatívny návrh nie je dostatočne špecifikovaný v konkrétnych parametroch (cieľová skupina nájomcov) a zákon dáva vysokú mieru voľnosti vo všetkých parametroch agentúre a vláde SR, ktoré na základe tohto zákona, môžu priebežne upravovať parametre nájomného bývania bez obmedzenia.
- Ide o novú schému, ktorá je prezentovaná s veľkými ambíciami, a ktorá poskytuje vládám možnosť realizovať dodatočnú redistribúciu príjmov v ekonomike. Nedá sa vylúčiť ani riziko, že v budúcnosti sa ad-hoc zmeny výšky regulovaného nájomného a zmeny v cieľovej skupine nájomcov môžu stať aj citlivým nástrojom politického boja, čo môže viesť k zneužitiu schémy na neprimerané politické ciele a viesť k zásadnej zmene celej schémy s dodatočnými dlhodobými negatívnymi dopadmi na trh s bývaním, ako aj na verejné financie.
- Z predloženej legislatívy sa javí, že nastavený rámec smeruje k prenosu rizika výstavby, financovania a dopytu na súkromné subjekty, avšak dôležité bude konkrétne stanovenie kľúčových parametrov a garancie vlády v investičných zmluvách. Rizikom je tiež možná zmena povahy schémy v čase. V oboch prípadoch tak existuje riziko preklasifikovania celej schémy do sektora verejnej správy s vplyvom na zhoršenie hospodárenia verejnej správy a nárast dlhu.
- Agentúra na podporu štátneho nájomného bývania má byť samostatná právnická osoba, ktorej členmi nebudú len ústredné orgány štátnej správy, ale aj investori. V tejto situácii je Agentúra v konflikte záujmov. Navyše, za záväzky Agentúry má ručiť iba Slovenská republika.
- Zákon predpokladá asymetrický dopad prípadných dodatočných ziskov alebo strát v systéme z dôvodu úprav regulovaného nájomného zo strany vlády. Kým zisky plynú do súkromného sektora, prípadné straty bude znášať sektor verejnej správy.
- Zákon nelimituje financovanie projektov nájomného bývania len zo súkromných zdrojov. Rizikom tak môže byť dodatočné zapojenie napr. zdrojov ŠFRB na financovanie aktivít v rámci tejto schémy. To by vytváralo dodatočné riziká pre hospodárenie verejných financií.
- Samotná regulácia nájomného môže viesť v niektorých prípadoch aj k zníženej mobilite pracujúcich a k zníženej schopnosti reakcie ponuky na trhu s bývaním. Vplyv na to majú vyššie

² Dynamické vplyvy opatrení (tzv. dynamic scoring) sa vo všeobecnosti pri posudzovaní vplyvu opatrení vyhodnocujú len v obmedzenej miere. Uvedený prístup je v súlade s konzervatívnym spôsobom odhadovania vplyvu opatrení v situáciách, kedy je odhadovanie možných pozitívnych vplyvov už pri kvalitatívnom posúdení veľmi neisté (v prípade tohto navrhovaného opatrenia z dôvodu chýbajúcich parametrov nemožné), alebo nie je možné stavať na skúsenostiach z implementácie daného opatrenia v minulosti. Pozri napr. „How CBO Prepares Cost Estimates“, Congressional Budget Office, USA 2018; [Costing Election Proposals for the 44th Candian Federal Election](#), Parliamentary Budget Office, Canada 2020.

transakčné náklady ako napríklad niekoľkoročné čakanie na pridelenie bytu³, resp. neochota presťahovať sa z dôvodu možnej straty nízkeho nájomného v súčasnosti.

- Samotné schvaľovanie nových projektov nie je nastavené na aktuálnu situáciu na trhu v stavebníctve a voľné kapacity (t.j. viac výstavby počas utlmeného rastu ekonomiky a menej v časoch prehrievania). Dôsledkom môže byť tiež vyššia cena nehnuteľností na komerčnom trhu pre občanov, ktorí nespĺnia podmienky nároku na štátom podporované bývanie.
- Návrh nevytvára motivácie na zníženie marží súkromného sektora a ani neznižuje náklady na samotnú výstavbu. Konečná cena predpokladaného nižšieho nájomného je tak výsledkom len podpory štátu cez daňové zvýhodnenia (DPH, DPPO, DPFO a odvody), ktoré však môže znamenať zvýšenie marží súkromného sektora (viac dopytu pri obmedzenej ponuke).
- Porovnávanie s inými krajinami nie je jednoduché, nakoľko situácia v každej krajine je jedinečná. Bez ohľadu na to však viaceré krajiny, ktoré sú dávané za príklad, majú svoje vlastné štrukturálne problémy s trhom bývaním aj z dôvodu neprimeraného zásahu regulovaného nájomného do voľného trhu s bývaním (napr. Holandsko, Švédsko).
- Mnohé krajiny čerpajú z historicky vybudovaného bytového fondu, ktorý bol financovaný priamo z verejných zdrojov. Aj keď správa existujúceho bytového fondu sama o sebe nemusí nevyhnutne viesť k priamym fiškálnym nákladom, ich ďalší rozvoj sa vždy spája s dodatočnou podporou štátu, napr. poskytnutím daňových úľav, garanciami za úvery alebo priamymi dotáciami s negatívnym vplyvom na rozpočet. Rozvoj nájomného bývaním sa štandardne nespája s dlhodobými pozitívnymi fiškálnymi dopadmi, ktoré by tak kompenzovali priame fiškálne náklady.
- Popri fiškálnych nákladoch by sa diskusia mala viesť najmä o cieľoch štátnej politiky bývaním, nakoľko opatrenie má tiež zásadné redistribučné vplyvy (podobne ako dane alebo sociálne transfery), ktoré sú sprevádzané dodatočnými sociálnymi nákladmi⁴.

O vhodných formách podpory bývaním sa vedú dlhodobo diskusie aj v krajinách, ktoré majú rozvinutý systém podporovaného nájomného. Napriek tomu nie je jednoduché jednoznačne a objektívne určiť, v akej miere by sa mal štát podieľať na nájomnom bývaní. Z hľadiska ekonomickej efektívnosti možno očakávať zníženie efektívnej alokácie zdrojov (štát supluje trh, čo negatívne ovplyvní fungovanie súkromného trhu). To by malo byť vyvážené zvýšením blahobytu (welfare) spoločnosti ako celku pri primeraných fiškálnych nákladoch. Návrh zákona podľa Rady nedostatočne odôvodňuje práve vedľajšie efekty zavedenia štátom podporovaného bývaním. Aj keď schémy sa v rámci rôznych krajín odlišujú, spravidla štátom podporované nájomné bývanie sleduje najmä sociálne ciele, t.j. sociálne odkázaným skupinám a ľuďom, ktorí sa ocitli v núdzi pomôcť s riešením bývaním na obmedzené časové obdobie (s jasnými pravidlami a poskytnutím bývaním v základnom štandarde).

³ OECD (2021), "Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable", Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris.

⁴ G. Romijn, P. Besseling: Economic effects of regulating and subsidizing the rental housing market (CPB 2008): „Dotované nájomné je v Holandsku približne o 50% nižšie ako komerčné. Len približne polovica (implicitných) fiškálnych nákladov spojených s dotovaním sociálneho nájomného bývaním skončí u nájomcov s nízkymi príjmami, pre ktorých je určený. Zvyšok skončí u nájomcov so strednými resp. vysokými príjmami. Mnoho lacných nájomných bytov je obsadených rodinami so strednými a vysokými príjmami, zatiaľ čo mnoho rodín s nízkymi príjmami nemôže nájsť dostupné bývanie a prví nájomníci spravidla musia čakať niekoľko rokov, kým budú mať nárok na bývanie. V dôsledku toho sociálne náklady na politiku prevyšujú benefity v priemere o 1 000 eur na nájomnú jednotku za rok.“

1. Zadávateľ

- 1.1 Poslanecký klub strany Sloboda a Solidarita v zastúpení predsedníčky Anny Zemanovej požiadal listom zo dňa 23. júna 2021 Radu pre rozpočtovú zodpovednosť o vypracovanie analýzy dopadov na verejné financie k návrhu na vydanie zákona o podpore štátneho nájomného bývania, ktorý bol predložený do NR SR ako parlamentná tlač 577.
- 1.2 Predmetný návrh zákona bol 6. júla 2021 stiahnutý z rokovania NRSR (ČPT 577) a nahradený novým návrhom (ČPT 619). Poslanecký klub strany Sloboda a Solidarita v zastúpení predsedníčky Anny Zemanovej požiadal 20. júla 2021 emailom o vypracovanie analýzy dopadov na verejné financie tohto nového návrhu.
- 1.3 Rada pre rozpočtovú zodpovednosť túto žiadosť akceptovala a pripravila kvantifikáciu vplyvov v súlade s čl.4 ods.1 písm. c) ústavného zákona č. 493/2011 Z.z. o rozpočtovej zodpovednosti. Táto kvantifikácia je zverejnená aj na internetovej stránke RRZ.

2. Popis opatrenia

- 2.1 Zadávateľ požiadal o analýzu dopadov na verejné financie poslaneckého návrhu zákona o podpore štátneho nájomného bývania. V nasledujúcej časti sú detailne popísané princípy fungovania predloženého návrhu.
- 2.2 Cieľom predloženého návrhu je zabezpečiť cenovo dostupné bývanie pre relatívne široké skupiny obyvateľstva.
- 2.3 Zadefinovaná schéma fungovania predpokladá zapojenie komerčného sektora do výstavby a dlhodobého prenájmania bytov. Výška nájomného v týchto bytoch by mala byť regulovaná a mala by ju stanovovať vláda SR.
- 2.4 Podpora využívania tejto schémy zo strany štátu s priamym dopadom na konečnú cenu stavby, a teda cenu nájomného bývania, je navrhnutá vo forme zníženej sadzby DPH vo výške 5 % (aktuálna sadzba je 20 %) na dodanie stavby vrátane stavebného pozemku alebo na náklady na rekonštrukciu. Tiež sa navrhuje skrátenie doby odpisovania budov určených na nájomné bývanie na 20 rokov (aktuálna doba odpisovania je 40 rokov).
- 2.5 Ďalšia podpora štátu súvisí s oslobodením od daní a odvodov príspevku na bývanie, ktorý môže zamestnávateľ poskytnúť zamestnancovi v sume 4 eur/m² na mesiac, najviac 360 eur mesačne. Táto podpora nemá priamy vplyv na cenu stavby, znižuje však efektívnu cenu nájomného v tejto schéme, čím nájomca získava ďalšiu výhodu oproti štandardnému prenájomu.
- 2.6 Predložený návrh nedefinuje iné nefinančné opatrenia, ktoré by mali viesť k rýchlejšej a lacnejšej výstavbe štátom podporovaného nájomného bývania.
- 2.7 Návrh tiež nedefinuje vzťah k existujúcim schémam podpory bývania realizovaného najmä prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, stavebného sporenia alebo sociálnych transférov.
- 2.8 Návrh zákona tiež zavádza oslobodenie výnosov z podielových fondov od dane z príjmu po uplynutí troch rokov. Toto oslobodenie by malo platiť pre všetky fondy bez ohľadu na to, či investujú do nájomného bývania.
- 2.9 Navrhovaná účinnosť zákona je od 1. októbra 2021. Zákon predpokladá založenie Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania do 31. decembra 2021. Podľa doložiek vplyvov sa má proces výstavby začať v roku 2022.

Základné princípy

- 2.10 Navrhovaný zákon predpokladá založenie Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania, ktorá by okrem iného mala zabezpečovať výber investičných partnerov. Samotný výber ako aj podmienky na výber investičných partnerov bude schvaľovať vláda SR. Členmi agentúry by mali byť Úrad vlády SR, Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR a investičný partneri.
- 2.11 Investičný partner sa pri podpise investičnej zmluvy zaväzuje zabezpečiť financovanie projektu. Možnosti financovania výstavby návrh zákona neobmedzuje. Predpokladajú sa teda tradičné formy financovania ako vlastné zdroje či cudzie zdroje (úvery, dlhopisy...).
- 2.12 Agentúra má byť financovaná zo štátneho rozpočtu, zo vstupných, ako aj ročných príspevkov členov, no spomenuté sú aj reklamné príjmy a dary. Výšku príspevku zakladajúcich členov (ministerstiev a úradu vlády) na rok 2022 stanoví zákon o štátnom rozpočte. Výdavky sú tvorené najmä nákladmi na prevádzku a príspevky do garančného fondu. Iné výdavky budú vyplývať zo stanov.
- 2.13 Za záväzky Agentúry zodpovedá len Slovenská republika a nie jej členovia.
- 2.14 Investičný partner je podľa tohto návrhu právnická osoba, ktorá by mala zabezpečiť financovanie, dodanie projektov nájomného bývania, ako aj následnej prevádzky bytov v bytovom dome podľa investičnej zmluvy. Investičná zmluva sa uzatvára medzi agentúrou a investičným partnerom, po predchádzajúcom súhlase vlády SR na obdobie najviac 25 rokov.
- 2.15 Investičný partner uzatvára zmluvu s prenajímateľom o nadobudnutí a prevádzke bytového domu na základe ktorej bude môcť prenajímať byty nájomcom. Investičný partner musí byť majetkovo previazaný s prenajímateľom, ktorý objekt odkupuje.
- 2.16 Nájomca si prenajíma nájomný byt po podpise nájomnej zmluvy. Nájomca podľa tohto zákona nesmie byť daňovým dlžníkom, dlžníkom v systéme zdravotného poistenia ani dlžníkom evidovaným v registri vydaných poverení na vykonanie exekúcie.
- 2.17 Návrh zákona nestanovuje žiadne ďalšie kritériá alebo príjmovú podmienku pre nájomcu. Ďalšie podmienky, ktoré by mal nájomca spĺňať môže stanoviť vláda SR.
- 2.18 Výška nájomného nie je v tomto zákone stanovená a mala by ju určiť vláda SR svojím nariadením. Nájomné môže vláda stanoviť rôzne pre každý región (nie je definované čo región znamená – či ide o okres, kraj alebo iné). Nájom bude zvyšovaný raz ročne k 1. marcu o výšku inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Z uvedeného vyplýva, že úroveň nájomného pre porovnateľné byty a v rovnakých regiónoch bude identická bez rozdielu obdobia, v ktorom boli byty pre účely nájomného bývania dodané.
- 2.19 Agentúra spravuje Garančný fond, ktorý by mal poskytovať finančnú ochranu prenajímateľom pred platobnou neschopnosťou nájomcov.
- Maximálna výška krytia na jedného nájomcu je 6-násobok jeho mesačného nájmu.
 - Prvý príspevok poskytne agentúra. Neskôr fond sústreďuje prostriedky aj od investičných partnerov, prenajímateľov, nájomcov, zamestnávateľov a iných prispievateľov, pričom zákon nestavuje spôsob získavania príspevkov, ani ich výšku.
 - Agentúra si po vyplatení prenajímateľov z fondu bude vymáhať všetky plnenia od nájomcu.
 - Garančný fond bude ďalej upravený štatútom.

- Investičný partner prostredníctvom dodávateľa postaví budovu, ktorá má slúžiť na nájomné bývanie (uplatňuje si odpočet DPH 20%) a následne odpredá prenajímateľovi, pričom vo faktúre uplatní na dodanie stavby sadzbu DPH vo výške 5%.
- Prenajímateľ uhradí v rámci kúpnej ceny DPH 5 %, pričom si túto daň už nemôže odpočítať na vstupe. Z celej transakcie dodania stavby získa štát DPH vo výške 5%.
- Prenajímateľ uzatvára s nájomcom nájomnú zmluvu, v rámci ktorej je nájomné oslobodené od DPH. Vzhľadom k tomu, že zaplatená DPH 5% tvorí súčasť nákladov prenajímateľa (súčasť ceny stavby), v cene nájmu by sa mala zohľadniť aj už zaplatená DPH.

2.26 Znížená sadzba dane sa netýka nebytových priestorov. Tie ostávajú zdaňované 20 % sadzbou zo základu dane. V rámci odpredaja preto investičný partner musí rozlišovať hodnotu budovy podľa typu priestorov.

Zmeny v odpisovaní budov

- 2.27 Pri odpisovaní ide o tzv. akruálne účtovníctvo, ktoré sa riadi princípom zladovania nákladov a výnosov (matching principle). Táto zásada hovorí, že spoločnosti majú vykazovať náklady v období, v ktorom vynaložia úsilie (spotrebúvajú aktíva alebo vznikajú pasíva) na vytváranie výnosov.
- 2.28 Daňovník si odpis pravidelne zarátava do nákladov, čím sa znižuje hospodársky výsledok z ktorého neskôr platí daň z príjmu.
- 2.29 Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov definuje 6 odpisových skupín, do ktorých sa zaraďujú jednotlivé hmotné majetky podľa Klasifikácie produkcie a klasifikácie stavieb. Bytové budovy sú v šiestej odpisovej skupine čo znamená, že by sa mali odpisovať po dobu 40-tich rokov.
- 2.30 Navrhovaný zákon skráti odpisovanie bytových domov určených na štátom podporované nájomné na 20 rokov. Tým zvýši ročnú sumu, ktorú si prenajímatelia podľa tejto schémy budú môcť odpísať a efektívne tak zníži ich daň z príjmov.

Dobrovoľný príspevok zamestnávateľa

- 2.31 Zamestnávateľ môže poskytnúť svojmu zamestnancovi, ktorý je zároveň aj nájomcom, príspevok na štátom podporované nájomné bývanie.
- 2.32 Tento príspevok môže byť vo výške najviac 4 eurá na 1 m² podlahovej plochy bytu, najviac však 360 eur za kalendárny mesiac.
- 2.33 Tento príspevok bude podľa návrhu oslobodený od dane z príjmov a tiež by sa nemal započítavať do vymeriavacieho základu na sociálne a zdravotné poistenie.
- 2.34 V návrhu zákona je uvedené, že zamestnanca, ktorý si požiada o príspevok nemožno znevýhodniť v porovnaní so zamestnancom, ktorý si o príspevok nepožiada.

3. Súčasný stav podpory bývania

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)

- 3.1 V súčasnosti Štátny fond rozvoja bývania ⁷ financuje priority štátnej bytovej politiky schválené vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. Podľa výročnej správy poskytuje ŠFRB podporu na obstaranie bytu a obstaranie nájomného bytu vo forme novej bytovej výstavby alebo kúpy v bytových alebo rodinných domoch, zveľaďovanie bytového fondu podporuje financovaním obnovy bytového fondu, ktorá je realizovaná modernizáciou alebo rekonštrukciou spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, odstránením systémovej poruchy bytového domu a zateplením bytovej budovy. ⁸
- 3.2 V roku 2019 poskytol ŠFRB podporu bývania vo forme úverov v celkovej výške 163 mil. eur. Viac ako 75 % z podpory bolo poskytnutých s účelom obnovy obytnej budovy. Za účelom obstarania nájomného bytu bolo podporených približne 1 100 bytových jednotiek. Kľúčovú rolu pri tvorbe nájomného bytového fondu zo zdrojov ŠFRB tvoria najmä miestne samosprávy.
- 3.3 Úvery poskytované ŠFRB na účely výstavby alebo obstarania nájomného bývania majú pre rok 2021 stanovenú úrokovú sadzbu vo výške 1 % p.a., no v prípade ak ide o obstarávanie nájomných bytov v najmenej rozvinutých oblastiach obcami, samosprávnymi krajmi alebo ich neziskovými organizáciami úroková sadzba je 0 %. Splatnosť úverov je v prípade obstarania nájomného bytu max. 40 rokov, obstaranie technickej vybavenosti max. 20 rokov, kúpa pozemku max. 20 rokov.
- 3.4 Potencionálni nájomcovia nesmú mať pri bytoch spolufinancovaných z úverov a dotácií ŠFRB príjem vyšší ako 3-násobok životného minima (v osobitných prípadoch 4 násobok)⁹, ktorý sa počíta postupom uvedenom v zákone 601/2003 Z.z. o životnom minime, teda podľa počtu členov domácnosti.¹⁰
- 3.5 Maximálne limity príspevkov sa líšia podľa toho kto je žiadateľ, či ide o financovanie stavby, kúpy alebo prestavby a kde má táto stavba stáť. Tieto limity sa pohybujú v rozmedzí 75-100 % z obstarávacej ceny.

Sociálne dávky

- 3.6 Jediná dávka ktorej cieľom je znížiť či nahradiť časť nákladov spojených s bývaním je príspevok na bývanie, ktorý je súčasťou príspevkov pomoci v hmotnej núdzi.
- 3.7 Jeho výška je v súčasnosti 58,50€ ak ide o domácnosť s jedným členom a 93,40€ ak ide o domácnosť s viacerými členmi. Táto výška je stanovená Zákonom č. 417/2013 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi a Opatrením Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny o úprave súm pomoci v hmotnej núdzi.

⁷ Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

⁸ [Výročná správa ŠFRB 2019.](#)

⁹ Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Podmienky tohto zákona sa uplatňujú okrem iného aj pre získanie podpory zo strany ŠFRB (hranice príjmu pre domácnosti a pod.).

¹⁰ Napr. rodina s dvoma deťmi splní podmienky v roku 2021 ak celkový čistý príjem domácnosti je nižší ako 1 707,90 eur mesačne (v osobitných prípadoch 2 277,20 eur).

- 3.8 Poberanie pomoci v hmotnej núdzi je podmienené maximálnou výškou príjmu a tá musí byť pod hranicou životného minima.¹¹

Príspevok zamestnancovi za účelom zabezpečenia ubytovania

- 3.9 Podľa zákona č.595/2003 Z. z. o dani z príjmov (§ 5 odseku 7 písmena n) je nepeňažné plnenie poskytnuté zamestnancovi od zamestnávateľa za účelom zabezpečenia ubytovania oslobodené od dane z príjmov fyzických osôb. Nepeňažné plnenie sa považuje za daňový uznaný výdavok zamestnávateľa ak ide o ubytovanie v budovách patriacich zamestnávateľovi.
- 3.10 V súčasnosti môže byť tento nepeňažný príspevok najviac 100 eur mesačne a u zamestnanca, ktorého pracovný pomer trvá u tohto zamestnávateľa nepretržite aspoň 24 mesiacov až 350 eur.
- 3.11 Tento príspevok je nezávislý od príspevku zamestnávateľa na štátom podporované nájomné bývanie. V navrhovanom zákone nie je definovaný vzťah medzi týmito dvoma príspevkami.

Stavebné sporenie

- 3.12 Jedným z mechanizmov na podporu bývania je štátna prémie na stavebné sporenie. Uchádzať sa o ňu môže:
- sporiteľ nedovršujúci plnoletosť
 - plnoletý sporiteľ s priemerným mesačným príjmom menším ako 1,3-násobok priemernej mesačnej nominálnej mzdy v hospodárstve za predchádzajúci rok (momentálne nesmie prekročiť 1 472, 9 eur)
 - spoločenstvo vlastníkov bytov zriadené podľa osobitného predpisu.¹²
- 3.13 Na rok 2021 bola Opatrením Ministerstva financií 263/2020 Z.z. stanovená výška štátnej prémie na stavebné sporenie na 2,5% z ročného vkladu, ale najviac v sume 70 eur.

Hypotekárne úvery pre mladých

- 3.14 Hypotéka pre mladých sa uplatňuje pre úvery získané od 1. januára 2018. Ide o nástroj, ktorý podporuje mladé domácnosti pri získaní bývania formou úľavy na daniach až do výšky 400 eur/rok, najviac však polovicu zo sumy zaplatených úrokov. Tento benefit je možné získať počas prvých piatich rokov splácania úveru.
- 3.15 Z hľadiska podmienok pre ich získanie je najzásadnejšou vek, ktorý by nemal prekročiť 35 rokov, pričom táto hranica platí pre žiadateľa aj spolužiadateľa. Ďalším limitom je príjem jednotlivca vo výške najviac 1,3 – násobku priemernej mzdy v ekonomike v predchádzajúcom roku (1 419,60 eur pre roku 2021).

¹¹ Spôsob vypočítavania životného minima a jeho výška je upravená Zákonom č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a Opatrením Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny o úprave súm životného minima.

¹² Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pričom počet nárokov na štátnu prémie za kalendárny rok na jednu zmluvu o stavebnom sporení sa určuje podielom počtu ním spravovaných bytov a čísla 4 zaokrúhleným na celé číslo nahor.

4. Kvantifikácia vplyvu opatrenia

- 4.1 Predložená novela zákona neobsahuje dostatok informácií na to, aby bolo možné odhadnúť dopady na rozpočet verejnej správy. Na posúdenie dopadov navrhovaného opatrenia je nevyhnutné zdefinovať kľúčové parametre, ktoré umožnia vyhodnotiť:
- výšku regulovaného nájomného voči trhovému prostrediu, vrátane spôsobu jej nastavenia v čase a v situáciách, keď predpokladaná indexácia o infláciu nebude zohľadňovať vývoj nákladových cien;
 - definovanie cieľovej skupiny (resp. aké kritéria budú použité pri posudzovaní oprávnenosti), čo má priamy vplyv na potenciálnu veľkosť trhu s nájomným bývaním a štandardný komerčný trh s nehnuteľnosťami;
- 4.2 V doložke vplyvov, ktorá je súčasťou predloženého návrhu zákona, nie je uvedený postup kalkulácie vplyvov na verejné financie, ani použité predpoklady. Presentované pozitívne vplyvy na rozpočet nemajú žiadnu oporu v zákone, a nie je preto možné kvantifikáciu v doložke považovať za kvantifikáciu dopadov predloženej legislatívy.
- 4.3 Zákon dáva vysokú mieru voľnosti vo všetkých parametroch agentúre a vláde, ktoré na základe tohto zákona môže priebežne upravovať parametre nájomného bývania bez obmedzenia, čo prináša do celkového posúdenia neistotu, ktorá sa nedá zachytiť. Kvantifikácia dopadov by sa preto mala vzťahovať skôr na jednotlivé rozhodnutia agentúry alebo vlády, ktoré svojimi rozhodnutiami môžu výrazným spôsobom zmeniť počiatkový (akokoľvek definovaný) charakter nájomného bývania.
- 4.4 Návrh nevytvára motivácie na zníženie marží súkromného sektora a ani neznižuje náklady na samotnú výstavbu. Konečná cena predpokladaného nižšieho nájmu je tak výsledkom len podpory štátu cez daňové zvýhodnenia.
- 4.5 Z hľadiska štatistickej klasifikácie je dôležité, aby sa systém nastavil vo viacerých kľúčových oblastiach takým spôsobom, aby prenášal riziko výstavby, financovania, dopytu na súkromné subjekty zapojené do schémy. Z predloženej legislatívy sa javí, že nastavený rámec smeruje k prenosu týchto rizík na súkromné subjekty, avšak dôležité bude konkrétne stanovenie¹³:
- spôsobu regulovania výšky nájomného zo strany sektora verejnej správy (vlády),
 - spôsob schvaľovania projektov,
 - konkrétny obsah budúcich investičných zmlúv
- 4.6 Bez zdefinovania cieľovej skupiny, a teda vymedzenia potenciálneho dopytu po tomto nájomnom bývaní, nie je možné vyhodnotiť, v akej miere návrh naštartuje novú výstavbu, ktorá by bez prijatia tohto návrhu zákona nevznikla. V prípade relatívne voľných podmienok pre získanie nároku na nájomný byt je možné očakávať pomerne veľkú substitúciu a v schéme regulovaného bývania budú postavené byty, ktoré by boli postavené v štandardnom trhovom prostredí alebo s podporou napr. ŠFRB. Inými slovami, ak bude nájomné bývanie smerované aj na domácnosti, ktoré by si v súčasnosti mohli dovoliť zaobstarať bývanie na existujúcom trhu

¹³ V prípade nedodržania týchto princípov bude celá schéma, vrátane investičných nákladov, imputovaná do sektora verejnej správy, t.j. pôžičkami financované investície s negatívnym vplyvom na saldo a dlh verejnej správy.

(či už kúpou alebo nájmom), dopyt v súkromnom sektore (a v schéme ŠFRB) klesne s negatívnym vplyvom na ponuku bývania. Ide z tohto pohľadu o najdôležitejší predpoklad, nakoľko v tomto prípade by bol celkový efekt vždy negatívny, stávali by sa byty s nižšou DPH namiesto bytov s vyššou DPH.

- 4.7 Definovanie cieľovej skupiny nie je dôležité len z pohľadu vyčíslenia potenciálnych fiškálnych nákladov a dopadov na ekonomické prostredie, ale aj z dôvodov posúdenia vplyvov opatrenia na redistribúciu príjmov v ekonomike a pomenovanie skupín obyvateľstva, ktoré budú podporované na úkor zvyšnej časti populácie.

Box 1: Vytlačenie súkromných investícií

V ekonomickej literatúre je téma vytlačenia súkromných investícií verejným sektorom (v angličtine crowding out effect) detailne analyzovaná. Mnohé štúdie sa venujú práve vytlačeniu súkromných investícií na realitnom trhu po štátnej podpore nájomného bývania.

Z pohľadu ekonomickej teórie dokážu schémy nájomného bývania vytvoriť nový dopyt a ponuku len v prípade, ak sú zamerané na domácnosti, ktoré by si bez ich existencie nedokázali zaobstarať vlastné bývanie a doteraz bývajú spolu s inou domácnosťou za symbolické alebo žiadne nájomné. V prípade, ak budú nájomné byty prístupné aj takým domácnostiam, ktoré by si bez existencie štátom regulovaného nájomného bývania vlastné bývanie vedeli zaobstarať, tak nastane pokles dopytu v súkromnom sektore a teda pokles výstavby nových bytov pre súkromný trh.

Vplyv dotovaného bývania na zmenu celkového počtu bytov v USA skúmali Sinai a Ealdfogel (2005). Zdrojom použitých údajov bol The Decennial Census a Department of Housing and Urban Development. Zistili, že výstavba jedného vládou dotovaného bytu zvýši celkový počet bytov len o jednu tretinu až jednu polovicu bytu. To indikuje efekt vytlačenia na úrovni 50 % až 70 %. Efekt nie je vo všetkých regiónoch rovnaký. Jedným zo záverov štúdie je, že v lokalitách, kde je malý počet nájomných bytov (vzhľadom k počtu oprávnených domácností) prispeje výstavba jedného nájomného bytu k celkovému počtu bytov hodnotou 0,49. Naopak, v lokalitách, kde je k dispozícii viac nájomných bytov je táto hodnota na úrovni 0,44.

Eriksen a Rosenthal (2010) skúmali efekt vytlačenia v USA po zavedení štátnej schémy LIHTC. Ich záver je, že štátom dotovaná schéma LIHTC v USA vytlačila takmer rovnaký počet komerčných nájomných bytov. Zaujímavé je tiež zistenie, že nájomcovia v schéme LIHTC majú zvyčajne vyšší príjem ako nájomcovia v tradičnom štátnom byte. Autori nezistili štatisticky signifikantný vplyv na vytlačenie výstavby určenej na predaj do osobného vlastníctva.

Situáciu vo Francúzsku skúmali Chappelle, Vignolles a Wolf (2018). Bývanie nízkopríjmových osôb je tam podporované daňovými kreditmi pre nájomcov, ktorí svoj nový byt prenajímajú v systéme regulovaného bývania minimálne 9 rokov. Autori odhadovali, aký vplyv by malo zrušenie tzv. Borloo Robien daňových kreditov. Zistili, že počet bytov by bol rovnaký aj keby bol tento systém zrušený, čo spochybňuje efektivitu francúzskeho systému daňových kreditov na podporu nájomného bývania.

- 4.8 Zákon nedefinuje iné, nefinančné opatrenia, ktoré by mali viesť k zrýchleniu výstavby bytov v porovnaní so súčasnosťou. Otázny je preto počet bytov, ktoré budú postavené v rámci schémy štátneho nájomného bývania v najbližších rokoch. Doložky a dôvodová správa automaticky predpokladajú postavenie 10 000 bytov počas piatich rokov, no chýbajú podklady na základe ktorých je toto tvrdenie postavené (ako napríklad súčasný stav na trhu práce v stavebnom sektore, vrátane identifikácie voľných kapacít). Otázne je tiež či je toto časové hľadisko reálne z pohľadu štandardnej doby výstavby na Slovensku.
- 4.9 Pri kvantifikácii opatrenia na rozpočet je potrebné uvažovať nasledovne:

- Novú výstavbu s minimálnym vplyvom na deformáciu existujúceho trhu s nehnuteľnosťami je možné očakávať len v prípade relatívne úzko cieľenej skupiny domácností, napr. nízkoprijemové s prísny limitom na príjem a relatívne roztrúsené v priestore SR. V takejto situácii je potenciálny pozitívny efekt z novej výstavby zanedbateľný, najmä z dôvodov jeho malého rozsahu. Po zohľadnení rizík takejto schémy (solventnosť) a počiatočnej podpory štátu nepredpokladáme priamu návratnosť do rozpočtu. Pozitíva sa prejavia najmä vo všeobecnom pozdvihnutí úrovne sociálneho štandardu pre vybrané skupiny, ktoré bude financované s podporou z verejných zdrojov.
- V prípade široko definovaných podmienok pre maximálny disponibilný príjem nájomníkov je možné očakávať vytlačanie súkromných investícií do výstavby nových bytov, keďže na nájomné bývanie budú mať nárok aj domácnosti, ktoré by si prenajali byt aj mimo navrhovanej schémy, prípadne by si byt kúpili na úver. V takejto situácii je možné očakávať negatívne fiškálne vplyvy štátom regulovaného nájomného bývania.

5. Riziká predloženého návrhu

Fungovanie systému

- 5.1 Návrhu zákona nepredchádzala štúdia s jasným pomenovaním cieľov, pomenovania problémov a možných alternatív riešenia, vrátane ich vyhodnotením z hľadiska prínosov a nákladov. Uvedené platí najmä vo vzťahu k existujúcim nástrojom, ktoré má vláda k dispozícii, ako napr. ŠFRB. Nie je teda vôbec zrejmé, na základe akých kritérií bola navrhnutá zákonom predpokladaná schéma.¹⁴
- 5.2 V predloženom návrhu zákona nie je jasne zadefinovaný vzťah medzi investičným partnerom a prenajímateľom. Nie je jasné, či to môže byť aj tá istá firma, alebo vždy pôjde o rozdielne firmy bez silného vzájomného prepojenia.
- 5.3 Agentúra má byť samostatná právnická osoba, ktorej členmi nebudú len ústredné orgány štátnej správy, ale aj súkromné entity. Z tohto dôvodu nie je jasné, prečo by mala za záväzky ručiť iba Slovenská republika.
- 5.4 Agentúra je v konflikte záujmov, keďže jej členmi sú aj investiční partneri.
- 5.5 Vytváranie garančného fondu podľa predloženého návrhu sa zdá byť zbytočné, keďže každý nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku, ktorá nie je súčasťou garančného fondu, a môže byť do výšky trojnásobku mesačného nájmu. Nájomca môže dostať výpoveď, ak mešká s úhradou nájomného viac ako mesiac. Výpovedná doba je 15 dní. Teda tu nevidíme riziko pre prenajímateľa a ani potrebu vytvárania garančného fondu.

Motivácia jednotlivých subjektov

- 5.6 V návrhu zákona je uvedené, že zamestnanca, ktorý požiada o príspevok, nemožno znevýhodniť v porovnaní so zamestnancom, ktorý o príspevok nepožiada. Toto ustanovenie sa ale bude v praxi len ťažko kontrolovať a existuje riziko, že zamestnancom, ktorí dostanú

¹⁴ Ako príklad prvotnej analýzy môže slúžiť napr.: „[OECD \(2020\), “Policy actions for affordable housing in Latvia”](#)“.

príspevok, budú znížené iné benefity ktoré podliehajú plateniu dane z príjmu a poisťného na zdravotné a sociálne poistenie, čo môže mať negatívny dopad na verejné financie.

- 5.7 Príspevok od zamestnávateľa tiež nesmie byť diskriminačný. Ak časť zamestnancov nebude mať nárok na nájomné bývanie a teda ani na príspevky sp s ním spojené, bude to prvok diskriminácie medzi zamestnancami. Zamestnávateľ by mal teda príspevok poskytovať buď všetkým zamestnancom, alebo nikomu.
- 5.8 Stanovená výška príspevku zamestnávateľa môže byť v niektorých prípadoch príliš vysoká. Pretože pri bytoch mimo krajských miest môže byť samotný príspevok vyšší ako cena nájmu. V návrhu chýba obmedzenie, aby bola suma príspevku vždy nižšia ako výška nájmu.
- 5.9 Návrh zákona taktiež neberie do úvahy už existujúce schémy podpory bývania. Hlavne od dane oslobodený príspevok zamestnancovi za účelom zabezpečenia ubytovania podľa Zákona 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.
- 5.10 Návrh zákona znevýhodňuje samosprávy a obce, pretože tie sa nebudú môcť do tejto schémy zapojiť a môžu tak využívať len existujúcu schému ŠFRB v ktorej je sadzba DPH 20%.

Regulácia nájomného

- 5.11 Regulácia nájomného cez sociálne nájomné bývanie môže viesť v niektorých prípadoch aj k zníženej mobilite pracujúcich a k zníženej schopnosti reakcie ponuky na trhu s bývaním. Vplyv na to majú vyššie transakčné náklady ako napríklad niekoľkoročné čakanie na pridelenie bytu.¹⁵
- 5.12 V navrhovanom zákone nie sú stanovené podmienky sledovania maximálnej výšky príjmu nájomcov. Tento fakt však môže spôsobiť neefektivitu na trhu s bývaním v prípadoch, keď nájomcovi stúpnu príjmy počas užívania nehnuteľnosti a ten by si v tom čase mohol dovoliť aj nájom na komerčnom trhu a teda zaberá miesto prípadným záujemcom z nižších príjmových skupín.

Box 2: Zahraničné skúsenosti s nedostatočnou efektivitou na trhu s bývaním

Fenomén nedostatočnej efektivity na trhu s bývaním je dobre známy aj v zahraničí, kde je značný počet bytov nedostupných pre ľudí, ktorí si nemôžu dovoliť platiť komerčné nájomné. Ak nájomné zmluvy nemajú stanovenú maximálnu dĺžku trvania nájomcovia nie sú motivovaní hľadať alternatívne bývanie na komerčnom trhu.

- V Austrálii ukončilo v roku 2013 nájomný vzťah približne 6% nájomcov sociálnych nájomných bytov a viac ako 1 z 3 nájomcov týchto bytov bol v rovnakom nájomnom vzťahu viac ako desať rokov (Australian Institute of Health and Welfare, 2013: Housing assistance in Australia 2013).
- Holandské domácnosti, ktorých príjem je vyšší ako primárna cieľová skupina sociálneho nájomného bývania (36 798 EUR v roku 2018, pričom ročný mediánový disponibilný príjem domácností v Holandsku bol 35 000 eur) a žijú v sociálnych bytoch, sa nazývajú „goedkope scheefwonders“ - voľne preložené ako držgroši či žgroši (Schilder a Scherpenisse, 2018: Policy and practice: affordable housing in the Netherlands, PBL). V roku 2012 žilo v sociálnych nájomných bytoch 685 000 „žgrošov“, ktorí tak benefitujú z dlhodobých až neobmedzených nájomných zmlúv. Tento počet sa v roku 2015 znížil na 518 000, čiastočne kvôli možnostiam bytových

¹⁵ OECD (2021), “Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable”, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris.

štruktúry nájomných vzťahov a možnosti relatívne voľného rozhodovania Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania o použití prostriedkov garančného fondu. Rizikovosť investície nie je pri v súčasnosti známych informáciách primerane pokrytá jej očakávanou návratnosťou, a preto pravdepodobne nebude vhodná pre bežného investora (podielový fond).

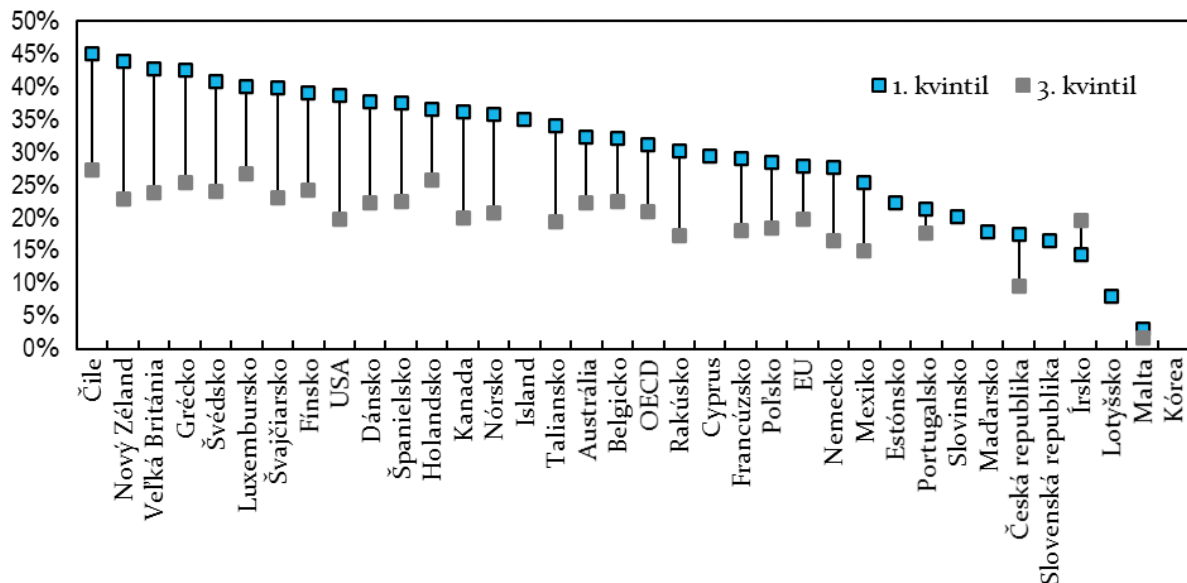
Vedľajšie efekty

- 5.17 Je potrebné počítať s istou mierou tzv. „kanibalizácie“ komerčného stavebného a bytového sektora. Miera kanibalizácie bude podľa literatúry závisieť hlavne od kritérií na príjem nájomcov. Pričom táto miera sa priamo úmerne zvyšuje s výškou príjmovej úrovne nájomcov. Odhady sa v literatúre pohybujú na úrovni **50% až takmer 100%**.²¹
- 5.18 Nie je zrejmé, ako sa budú financovať zlyhané nezabezpečené pôžičky, ktoré bude mať prenajímateľ. Garančný fond má kryť len prípadnú platobnú neschopnosť nájomcu vyplývajúcu z nájomnej zmluvy prenajímateľovi. Ak by aj nehnuteľnosť – bytový dom – slúžil ako zábezpeka, jeho vopred definovaný účel s nemožnosťou „vystáhnovať“ existujúcich nájomcov s cieľom zvýšiť bonitu a uspokojiť pohľadávky, zvyšuje riziko potreby dodatočnej angažovanosti štátu na zabezpečenie funkčnosti danej schémy. Krytie rizika dopytu by znamenalo automaticky preklasifikovanie celej schémy do sektora verejnej správy s negatívnym dopadom na deficit a dlh verejnej správy.
- 5.19 Dôvodová správa argumentuje faktom, že je potrebné nasledovať príklad zahraničia (Holandsko, Rakúsko alebo UK) a ísť cestou výstavby nájomných bytov. Okrem veľkých rozdielov medzi jednotlivými systémami, treba zobrať do úvahy aj výsledné efekty týchto mechanizmov na ukazovateľ podiel výšky nájomného na disponibilnom príjme. V porovnaní so Slovenskom je tento podiel horší pri krajinách s reguláciou nájomného, ktoré sú dávané za príklad. (Graf 1). To znamená, že výška nájomného po zohľadnení výšky príjmu obyvateľov je tam vyššia ako na Slovensku.
- 5.20 Navyše odporúčania OECD pre Holandsko z júna 2021 hovoria o potrebe postupného zníženia počtu bytov, ktoré sú predmetom regulovaného nájomného bývania, cielene len pre tých, ktorí to nevyhnutne potrebujú. **Potlačenie súkromného sektora na úkor veľkého regulovaného nájomného sektora viedlo k dlhým čakacím dobám na pridelenie bytu, ktoré dosahujú v mestách aj niekoľko rokov.** OECD tiež odporúča vyhodnotiť dopady nájomného bývania na celý trh nehnuteľností v krajine. Z pohľadu rozvoja bytového fondu platí, že dodatočné byty sú podporované zo strany štátu odpustením daní (“landlord levy”), ktoré sa za štandardných okolností platia ročne.²²

²¹ Sinai, T., & Waldfogel, J. (2005). Do low-income housing subsidies increase the occupied housing stock? *Journal of Public Economics*, 89(11-12), 2137–2164. (pozn. uvádza sa miera 50% až 67%) a Eriksen, M. D., & Rosenthal, S. S. (2010). Crowd out effects of Place-based subsidized Rental housing: New evidence from THE LIHTC program. *Journal of Public Economics*, 94(11-12), 953–966. (pozn. uvádza sa miera 70 až skoro 100%).

²² [OECD \(2021\), OECD Economic Surveys, Netherlands, June 2021.](#)

Graf 1 Podiel výšky nájomného a disponibilných príjmov domácností (nízko a stredne príjmové domácnosti)



Zdroj : [OECD Affordable Housing Database](#)

- 5.21 Obdobné problémy s nájomným bývaním má aj Švédsko, ktoré má porovnateľný rozsah regulovaného nájomného. Švédsky model regulácie nájomného bývania patrí medzi najstriktnejšie v Európe, čo vedie **k nízkej atraktivite investovania do tohto sektora**, čím sa znižuje mobilita pracovnej sily a vedie to k neefektívnemu využívaniu existujúcich nehnuteľností.²³ Relatívne neefektívny trh s bývaním sa odráža **v nedostupnosti bývania a naopak preľudnenosti v niektorých miestach**, čo indikuje potrebu reformy.²⁴
- 5.22 V prípade Rakúska²⁵ trh s bývaním čelí problémom dlhodobých (neobmedzených) nájomných zmlúv s nízkym nájomným, ktoré tak spôsobujú zníženie mobility pracovnej sily. Mnoho nájomcov tiež dosahuje stredné a vyššie príjmy, čo znižuje dostupnosť bývania pre domácnosti s nižšími príjmami alebo mladé rodiny. Ponuka bývania dlhodobo zrejme neodráža rastúci dopyt, aj keď výsledky štúdií sa rôznia²⁶.

²³ Priemerná doba čakania na byt v Štokholme je deväť rokov. To podporuje fungovanie čierneho trhu s úplatkami. [Manhattan institute Issues 2020: Rent Control Does Not Make Housing More Affordable.](#)

²⁴ [OECD \(2019\), OECD Economic Surveys: Sweden 2019, OECD Publishing, Paris.](#)

²⁵ OECD (2019), OECD Economic Surveys: Austria 2019, OECD Publishing, Paris: „Sociálne nájomné bývanie predstavuje viac ako 25% bytového fondu, hneď za Holandskom v rámci OECD a dosahuje oveľa vyššie úrovne v určitých mestských oblastiach, ako je Viedeň, kde predstavuje viac ako 60% bytového bývania.“

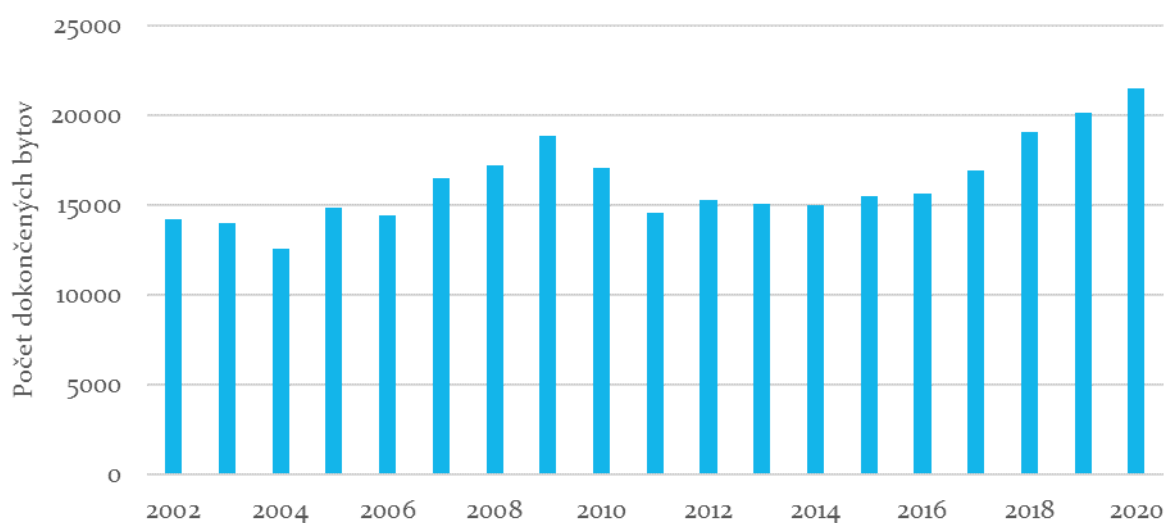
²⁶ [OECD \(2019\), OECD Economic Surveys: Austria 2019, OECD Publishing, Paris.](#)

6. Príloha 1

Počet dokončených bytov v SR

- 6.1 Pre ilustráciu problematiky výstavby bytov prikladáme štatistiku počtu dokončených bytov.
- 6.2 Podľa údajov publikovaných štatistickým úradom bolo v posledných dvoch desaťročiach dokončených približne 16 tisíc bytov ročne. V posledných piatich rokoch mal počet dokončených bytov rastúcu tendenciu.
- 6.3 Aj napriek pandémie bolo v roku 2020 dokončených viac ako 21 tisíc bytov, čo je najviac za posledných dvadsať rokov.

Graf 2 Počet dokončených bytov



Zdroj : ŠÚ SR

7. Príloha 2

Žiadosť a aktualizácia žiadosti o vypracovanie kvantifikácie

232/2021



*Klub poslancov Národnej rady
Slovenskej republiky za stranu Sloboda
a Solidarita
RNDr. Anna ZEMANOVÁ
predsedníčka*

Rada pre rozpočtovú
zodpovednosť

Imricha

Karvaša 1813

25 Bratislava

Bratislava 23. júna 2021

Vec: Žiadosť o vypracovanie analýzy
dopadov

Vážený pán
predseda,

v mene poslancov NR SR za stranu Sloboda a Solidarita sa na Vás obraciam so žiadosťou o vypracovanie analýzy dopadov na verejné financie k *Návrhu zákona na vydanie zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov pod parlamentnou tlačou 577.*

S pozdravom

Anna Zemanová
Predsedníčka poslaneckého klubu Sloboda a Solidarita

Vážený pán

Ján Tóth

predseda Rady pre rozpočtovú
zodpovednosť

From: klub SaS <klub.SaS@nrsr.sk>
Sent: 20 July 2021 15:11
To: Sekretariat RRZ <sekretariat@rrz.sk>
Cc: Anna Zemanova ;Peter Cmorej; JURZYCA Eugen <eugen.jurzyca@europarl.europa.eu>
Subject: Požiadavka poslaneckého klubu SaS - analýza dopadov

Vážený pán predseda,

v mene poslancov NR SR za stranu Sloboda a Solidarita sa na Vás obraciam so žiadosťou o vykonanie analýzy dopadov na verejné financie k *Návrhu poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Miloša SVRČEKA na vydanie zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.*

Predmetný návrh je pod parlamentnou tlačou 619.

Kontaktná osoba:

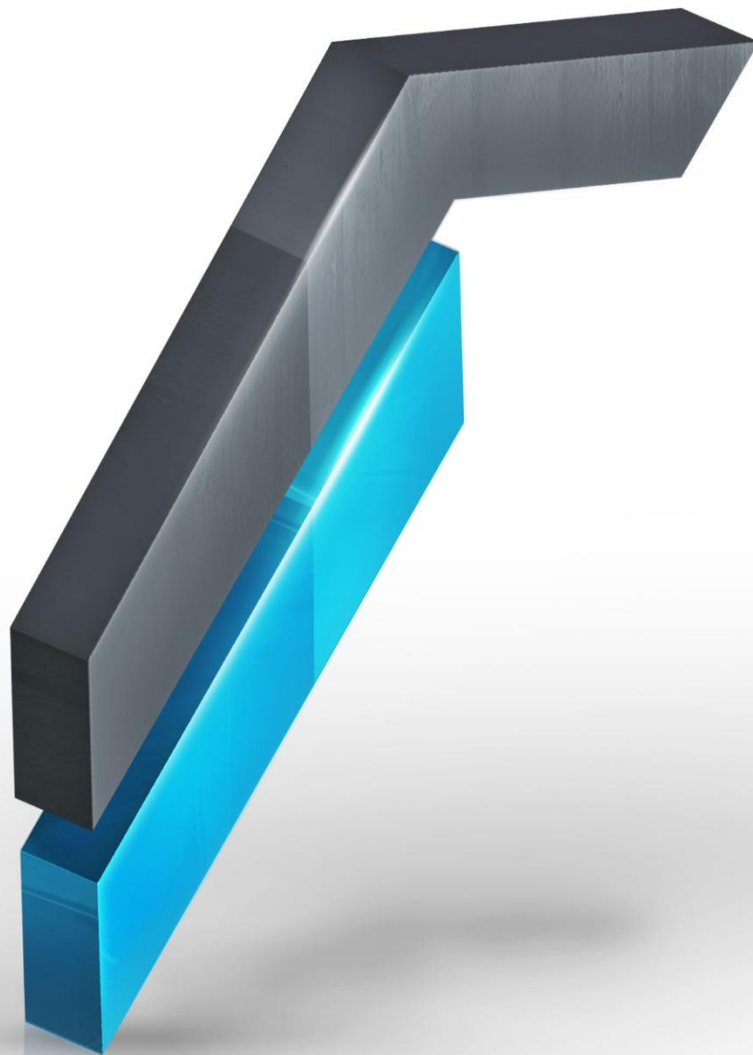
Mgr. Ing. Peter Cmorej

S pozdravom

RNDr. Anna Zemanová

predsedníčka poslaneckého klubu

Sloboda a Solidarita



© Kancelária Rady pre rozpočtovú zodpovednosť, 2021

Imricha Karvaša 1
Bratislava 1, 813 25
Slovenská republika

www.rrz.sk

Pri reprodukcii časti textu je potrebné uviesť okrem organizácie aj názov materiálu. Text neprešiel jazykovou korektúrou.