

Návrh zákona o podpore nájomného bývania je príliš všeobecný, vytvára riziká pre verejné financie

Rada pre rozpočtovú zodpovednosť na základe ústavného zákona o rozpočtovej zodpovednosti vypracováva a zverejňuje stanoviská k legislatívnym návrhom predkladaným na rokovanie národnej rady buď z vlastnej iniciatívy alebo na podnet poslaneckého klubu.

Poslanecký klub strany Sloboda a Solidarita v zastúpení predsedníčky Anny Zemanovej požiadal Radu pre rozpočtovú zodpovednosť o vypracovanie analýzy dopadov na verejné financie k návrhu zákona o podpore štátneho nájomného bývania, ktorý bol predložený do NR SR. Táto kvantifikácia je zverejnená aj na internetovej stránke RRZ.

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 pozitívnymi vplyvmi na ekonomiku cez väčšiu aktivitu v stavebníctve a najmä v časoch, kedy existujú voľné stavebné kapacity (t.j. ekonomika je v útlme).

Nájomné bývanie by malo byť poskytnuté len ľuďom, ktorí by si inak nevedeli zabezpečiť bývanie a len na nevyhnutné presné obmedzené obdobie. **Predložený zákon je však príliš všeobecne formulovaný a negarantuje optimálne nastavenie takejto podpory nájomného bývania. Existuje riziko, že dôjde 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.**

Navrhované riešenie nájomného bývania nie je podporené detailnou analýzou prínosov a nákladov voči alternatívnym návrhom, ktoré by mohli byť spojené najmä s využitím existujúcich schém (napr. ŠFRB). V doložke vplyvov 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 uvedenú v doložke považovať za kvantifikáciu dopadov predloženej legislatívy. RRZ preto nepovažuje kvantifikáciu predloženú predkladateľom za dostatočnú pre ekonomické zdôvodnenie návrhu.**

Zákon nevychádza z konkrétnych cieľov vo forme merateľných ukazovateľov, ktoré by sa jeho implementáciou mali dosiahnuť. V prípade relatívne voľných podmienok pre získanie nároku na nájomný byt je možné očakávať pomerne veľkú substitúciu bývania získaného v trhovom segmente, to znamená, že v schéme regulovaného bývania budú postavené byty, ktoré by boli postavené v štandardnom trhovom prostredí alebo napr. s podporou ŠFRB. Následne by bol celkový dopad na verejné financie negatívny (t.j. stávalo by sa viac bytov s nižšou DPH a menej bytov so štandardnou sadzbou DPH). Rizikom je tiež možná zmena nastavenia schémy v čase. V oboch prípadoch potom existuje riziko preklasifikovania celej schémy do sektora verejnej správy s vplyvom na zhoršenie hospodárenia verejnej správy a nárast dlhu.

Pre výber najlepšieho spôsobu podpory nájomného bývania je podľa RRZ potrebné posúdiť všetky dostupné alternatívy z pohľadu medzinárodných skúseností nezainteresovanou stranou (napr. OECD) a následne aj v spolupráci s Útvárom hodnoty za peniaze vybrať najlepšiu alternatívu pre podmienky SR a uvažovať aj s využitím existujúcich schém.