

15. apríl 2009

## Trh s bývaním a flexibilita trhu práce

Pripravil: Peter Harvan

Flexibilita pracovného trhu...

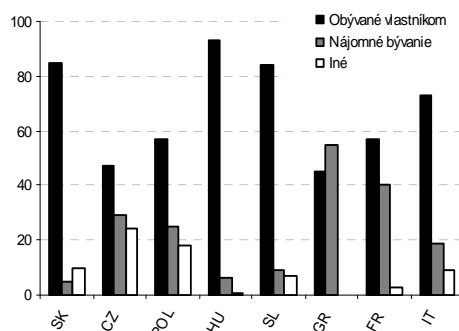
Flexibilný pracovný trh umožňuje pracovníkom lepší výber zamestnania a efektívnejšiu alokáciu pracovnej sily medzi firmami. Na Slovensku je jednou z prekážok pre pohyb zamestnancov na pracovnom trhu nízka regionálna mobilita. V medzinárodnom porovnaní sa Slováci sťahujú za prácou oveľa menej než v susedných krajinách EU. Jeden z faktorov, ktorý môže negatívne vplyvať na tento stav na pracovnom trhu, je trh s bývaním.

Nízka mobilita na pracovnom trhu má negatívny vplyv na ekonomický rast. Stúpa regionálna nezamestnanosť, zatiaľ čo pracovné miesta ostávajú neobsadené. O nízkej mobilite pracovnej sily svedčia aj regionálne rozdiely v miere nezamestnanosti. Miera nezamestnanosti v Banskobystrickom kraji bola v roku 2007 takmer päťnásobne vyššia ako v Bratislavskom kraji. Dochádza k neefektívnemu využitiu a rozdeleniu ľudských zdrojov. Ľudia sú nútení odmietajú pracovné príležitosti v iných regiónoch, na ktorých by mohli vytvárať väčšiu ekonomickú hodnotu a teda aj zarábať viac peňazí. Vyššia nezamestnanosť a obmedzenie rastu produktivity sa odzrkadľuje na nižšom HDP a nižšej životnej úrovni obyvateľstva.

...je negatívne  
ovplyvňovaná štruktúrou  
trhu s bývaním.

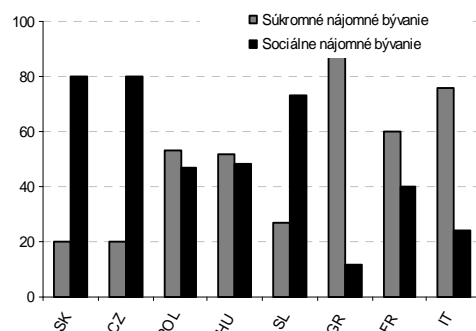
Trh s bývaním je jedným zo štrukturálnych faktorov s dopadom na regionálnu mobilitu pracovnej sily. Na Slovensku je trh s nehnuteľnosťami charakterizovaný vysokým podielom nehnuteľností obývaných vlastníckymi, tzv. vlastníckym bývaním, a takmer neexistujúcim súkromným nájomným bývaním. V oboch charakteristikách v medzinárodnom porovnaní zaostávame. Nájomné bývanie tvorilo podľa posledných dostupných údajov z roku 2004 iba 5% z celkového počtu obývaných nehnuteľností, zatiaľ čo v Českej republike to bolo 29% a v Poľsku 25%. Z dostupného nájomného bývania až 80% tvorí sociálne nájomné bývanie.<sup>2</sup> Sťahovanie sa za prácou je teda komplikované nedostatkom prístupného nájomného bývania.

Obývané nehnuteľnosti podľa druhu (2004, v %)



Zdroj: Housing statistics in the European Union 2005/6

Rozdelenie nájomného bývania (2004, v %)



Zdroj: Housing statistics in the European Union 2005/6

Za súčasným stavom trhu  
s bývaním je historický  
vývoj.

Súčasná štruktúra trhu s bývaním je do značnej miery zapríčinená historickým vývojom. Súčasťou privatizačného procesu bolo aj zavedenie práva na odkúpenie nehnuteľnosti pre nájomníkov v štátnych bytoch za veľmi výhodné ceny<sup>3</sup>, čo viedlo k zmene vlastníckej štruktúry. Veľká časť verejného nájomného bývania bola následne odkúpená nájomníkmi do súkromného vlastníctva. Napríklad v Bratislave sa podiel súkromného bývania zvýšil z 12% v roku 1992 na 70% v roku 1998.

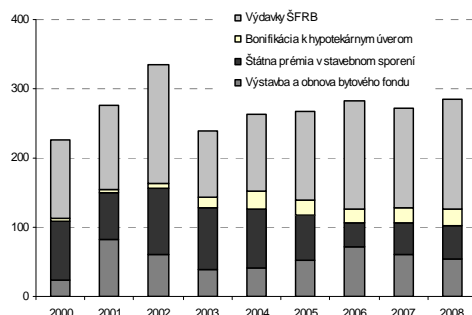
<sup>1</sup> Sociálne nájomné bývanie je pridelované podľa príjmových a iných sociálnych kritérií a v súčasnosti existujú čakacie zoznamy na ich pridelenie.

<sup>2</sup> Nehnuteľnosti sa odpredávali do súkromného vlastníctva za ceny, ktoré zodpovedali 5% ich trhovej hodnoty podľa United Nation Economic Commission for Europe (1999), Country profiles of the housing sector: Slovakia.

Štátne subvencie vedú k uprednostňovaniu vlastnickeho bývania ...

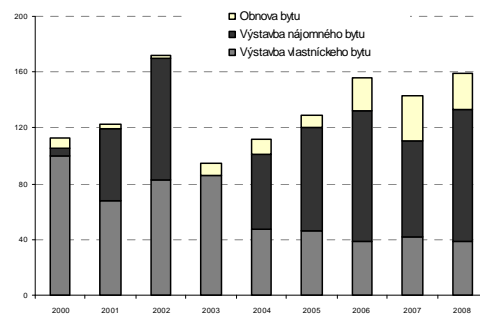
Zatiaľ čo historický vývoj prispel k formovaniu súčasnej štruktúry bývania, politika podpory bývania<sup>3</sup> túto štruktúru pomáha konzervovať a teda prispieva k pomalšiemu rozvoju súkromného nájomného bývania. V súčasnosti je väčšina verejných výdavkov vynaložených na podporu bývania použitá na subvenciu vlastnickeho bývania. V rámci Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) ale badať v posledných rokoch väčšie využívanie prostriedkov na podporu výstavby nájomného bývania.

Štátna podpora bývania v SR 2000-2008 (výdavky v mil. EUR)



Zdroj: MFSR, ŠFRB

Podpora bývania v rámci ŠFRB 2000-2008 (výdavky v mil. EUR)



Zdroj: ŠFRB

...a nepriamo negatívne vplyvajú na súkromné nájomné bývanie.

Lacnejšie financovanie vlastnickeho bývania má nepriamy nezamýšľaný dopad na celý trh s bývaním. Subvencované vlastnicke bývanie je finančne atraktívnejšie a prístupnejšie ako nájomné bývanie. Podporuje sa tým dopyt po vlastnickeho bývaní na úkor nájomného bývaní. Na nižší dopyt po nájomnom bývaní reaguje trh nižšími investíciami do tvorby nového nájomného bývaní, čo vedie k následnému pomalšiemu rozvoju tohto segmentu trhu.

Zrušenie preferencie vlastnickeho bývania by odstránilo nepriamy negatívny dopad tejto politiky.

Zameranie sa na podporu vlastnickeho bývania existujúcimi nástrojmi vytvára istú deformáciu na trhu s bývaním. Existujú možnosti, ktorými sa dá súčasný stav korigovať a predísť tak možným budúcim komplikáciám. Jedno z nich je presmerovanie štátnej podpory na vlastnicke bývanie na finančné príspevky na bývanie (housing allowance). Tento nástroj politiky bývania by umožnilo prijímateľovi výber medzi nájomným a vlastnickeho bývaním. Finančné príspevky je možné lepšie naviazať na príjmové a ďalšie sociálne kritériá a takto dosiahnuť väčšiu cieleňosť použitých prostriedkov. Posilnenie tohto nástroja odporúča Slovensku aj OECD.<sup>4</sup>

OECD odporúča viaceré kroky na zlepšenie trhu s bývaním.

Najnovšia štúdia slovenskej ekonomiky pripravená OECD obsahuje viaceré ďalšie odporúčania s cieľom zlepšiť situáciu na trhu s bývaním: zníženie vysokého stupňa ochrany nájomníkov so zmluvou na dobu neurčitú, zvýšenie cien nájomného v štátnom bývaní na trhové úroveň, riešenie nedostatkov v procese územného plánovania, monitorovanie konkurencieschopnosti v stavebnom sektore a zvýšenie dane z nehnuteľnosti na neutrálnu úroveň voči ostatným finančným aktívam. OECD hodnotí súčasnú úroveň daňovej záťaže nehnuteľností v SR ako relatívne nízku, čo umelo zvyšuje atraktívnosť investícií do nehnuteľností oproti iným možnostiam investovania.

Flexibilný pracovný trh zlepšuje príležitosti pre zamestnanie a pozitívne prispieva k ekonomickému rastu. Súčasná štruktúra trhu s bývaním na Slovensku, najmä nerozvinuté nájomné bývanie, má negatívny dopad na regionálnu mobilitu pracovnej sily. Politika podpory bývania nepriamo negatívne vplyva na rozvoj súkromného nájomného bývaním. OECD navrhuje viaceré zlepšenia tejto politiky s cieľom podporiť rozvoj tohto segmentu trhu s bývaním. Slovensko v tomto smere podniklo kroky v Národnom programe reforiem na roky 2008 - 2010. Ďalšie opatrenia sú témou odbornej diskusie.

<sup>3</sup> Medzi tri hlavné nástroje štátnej politiky patrí bonifikácia hypotekárných úverov pre mladých, štátna prémie k stavebnému sporeniu a zvýhodnené pôžičky cez štátny fond rozvoja bývania.

<sup>4</sup> Ekonomický prehľad SR 2009, OECD: najmä 3. kapitola sa venuje slovenskému trhu s bývaním.