

TERMÍN: 3.6.2019

NÁZOV MATERIÁLU: V nájme ďalej zájdeš

TYP VÝSTUPU*1: Analýza

AUTOR(I): Jozef Kubala, Vladimír Peciar

ANALYTICKÝ ÚTVAR, REZORT: Inštitút finančnej politiky

RECENZNÝ FORMÁT*2: 2

RECENZENTI (meno a priezvisko, pozícia, inštitúcia):

Lucia Štasselová, Námetníčka primátora, Hlavné mesto SR Bratislava

Boris Hrbáň, Hlavné mesto SR Bratislava

PRIPOMIENKY:

Prípomenka sa vzťahuje k (strana, odsek):	Text pripomienky*3	Odôvodnenie pripomienky	Vysporiadanie sa s pripomienkou*4
Strana 5, odsek 3	Pokiaľ ide o financovanie, bolo by dobré začať sa spolu s bankovým sektorom urýchlene zaoberať podmienkami, za ktorých by bol bankový a finančný sektor (poisťovne, dôchodkové správcovské spoločnosti) schopný poskytovať dlhodobé financovanie dostupných nájomných bytov (bytov s regulovaným nájomom). Finančný sektor bude pri zníženom dopyte (spôsobenom obmedzeniami NBS pri poskytovaní hypoték) aj tak potrebovať nájsť priestor pre umiestnenie úverových zdrojov v segmente bývania - napr. poskytovaním dlhodobých úverov (s parametrami hypoték) aj korporátnym klientom na výstavbu a prevádzkovanie nájomných bytov. Ďalší priestor pre výraznú dlhodobú finančnú podporu nájomného a dostupného nájomného bývania smerom k MF vidím v umožnení investovania do tohto segmentu dôchodkovým fondom - či už	Analyzovať alternatívne formy financovania výstavby nájomných bytov (súkromný alebo verejných).	Neakceptovaná. Odôvodnenie: IFP nedisponuje dostatočnou dátovou základňou a podkladmi na analýzu alternatívnych foriem financovanie politiky bývania. Dôchodkové fondy môžu už v súčasnosti investovať do nehnuteľností, napr. prostredníctvom realitných fondov. V roku 2016 realizovalo MPSVR SR prieskum medzi správcami dôchodkových fondov, v kt. sa dopytoval o.i. aj na investovanie do realít. Správcovia dôchodkových fondov síce v prieskume uviedli, že úroveň investícií do nehnuteľností považujú za nižšiu než optimálnu, avšak zároveň deklarovali len nízky záujem

¹ Podľa parametrov analytických výstupov opísaných v materiáli Recenzný postup.

² Podľa materiálu Recenzný postup.

³ Do tabuľky značíť pripomienky zásadného metodologického a obsahového charakteru (nie štylistické či gramatické opravy).

⁴ Pripomenka bola akceptovaná / pripomenka nebola akceptovaná a zdôvodnenie/ pripomenka bola čiastočne akceptovaná a zdôvodnenie.

	<p>priamo, alebo prostredníctvom štátneho/verejného záručného, alebo dlhopisového fondu. Toto by pravdepodobne vyžadovalo určitú mieru integrácie celej legislatívy týkajúcej sa dostupného bývania a jeho financovania do jedného regulovaného rámca - podobne ako vo viacerých západoeurópskych krajinách.</p>		<p>túto skutočnosť v dohľadnom čase zmeniť.</p> <p>Správcovia dôchodkových fondov II. aj III. piliera sú povinní konať v najlepšom záujme sporiteľov a účastníkov, t.j. spravovať prostriedky s odbornou starostlivosťou, vyhýbať sa konfliktu záujmov, predchádzať finančným stratám a analyzovať ekonomickú efektívnosť investícií.</p> <p>Otázku investovania prostriedkov dôchodkových fondov odporúčame preto riešiť priamo s Asociáciou dôchodkových správcovských spoločností a Asociáciou doplnkových dôchodkových spoločností.</p>
Strana 5, odsek 2	<p>Aj keď mladé rodiny sú možno najvýznamnejšou skupinou v súvislosti s nájomným bývaním, nemôže to byť výlučná skupina na ktorú budeme smerovať podporu - ani v oblasti príspevkov, ani v oblasti výstavby. Problematika nájomného bývania sa tak môže byť podvedome zjednodušovaná na tému "štartovacích bytov".</p>	<p>Je potrebné vizualizovať aj ostatné skupiny, ktorých sa nájomné bývanie týka, a to z hľadiska demografického, sociálneho, aj profesijného - napr. jednorodičovské rodiny bez ohľadu na vek; potrebné profesie bez ohľadu na rodinný status; nízkoprijímové rodiny v ktorejkoľvek životnej fáze; seniori osamelí, ovdoveli alebo v pároch s potrebou občasnej opatery; odchovanci detských domovov pred založením rodiny; atď.</p>	<p>Čiastočné akceptovaná Odôvodnenie:</p> <p>Odporúčania analýzy sú uvedené v kontexte mobility pracovnej sily. Preto nepovažujeme za tematicky správne uvádzať iné skupiny a z uvedeného dôvodu sme zúžili princípy len tie, ktoré striktne sledujú podporu zvýšenia mobility.</p> <p>Zároveň ale platí, že vláda, či samosprávy môžu bytovou politikou sledovať aj iné legitímne ciele – mimo podpory mobility (vrátane podpory mladých rodín alebo zatriaktivnenie /prítiahnutie vybraných profesií). Uvedené sme reflektovali v rámci predposledného odseku v časti Úvod.</p> <p>Komplexné politiky v oblasti bývania a cieľovanie skupín budú uvedené v novej koncepcii politiky bývanie do 2030.</p>

Strana 5, odsek 3	<p>Pripomenka k odseku 3 na strane 5: „Pred zavedením tohto opatrenia je absolútne nevyhnutné mať nastavený systém dlhodobého financovania nájomného bývania. Rezidenční developeri spravidla nie sú zároveň aj prevádzkovateľmi nájomného bývania - v zahraničí čiastočne áno, u nás vôbec. Ich prácou je prioritne vytváranie/výstavba bytov a ich predaj, a nie ich prevádzkovanie. Dá sa predpokladať, že časť developerov by aj u nás bola, ak by na to vznikli podmienky, schopná a ochotná pôsobiť aj ako prevádzkovatelia nájomného bývania. Dá sa predpokladať, že väčšiu časť svojej produkcie by aj naďalej stavali pre externý individuálny predaj, menšiu časť by predávali nejakej svojej spoločnosti, prevádzkujúcej nájomné bývanie, ako inštitucionálnemu vlastníkovi. Tento však musí mať reálnu možnosť tieto nákupy prefinancovať.“</p>	<p>Nie je možné očakávať, že developeri sa pohnú do toho, aby polovicu svojho plánovaného projektového zisku (dnes obvykle do 20%) nechá zamrznutú v dlhodobom majetku, ktorý bude 40 rokov odpisovať a navyše z neho bude musieť doplatiť DPH, keď byty začne prenajímať. V takejto situácii by malí a strední developeri, pracujúci výlučne so svojim equity kapitálom, nedokázali realizovať akvizície pozemkov a rozvíjať nové. V praxi by takéto riešenie “zhora” bez vytvorenia reálneho rámca pre financovanie kúpy dostupných bytov pravdepodobne znamenalo dramatické zdraženie ostatných bytov, predávaných na voľnom trhu. Podobné modely v Londýne a New Yorku, ktoré sa v analýze spomínajú, fungujú okrem iného aj preto, že cena za m² bytu na voľnom trhu je v týchto globálnych “superstar” mestách výrazne vyššia a developerom kompenzuje nulový zisk, prípadne stratu na bytoch s dostupným nájomom.</p>	<p>Neakceptovaná</p> <p>Odôvodnenie:</p> <p>V analýze sú uvedené možnosti ako nastaviť inštitucionálny rámec daného odporúčania – spolupráca s mestom, resp. agentúra, ktorá bude zabezpečovať nájom zabezpečovať.</p> <p>Analýza nie je dokument, kde sa majú určiť presne legislatívne znenia nových opatrení.</p> <p>V analýze uvádzame návrhy a rôzne spôsoby akým spôsobom sa dajú jednotlivé odporúčania aplikovať.</p> <p>Analýzy a komentáre IFP sú odporúčaniami publikáciami.</p>
Strana 5, odsek 4	<p>Ako dočasné opatrenie by to asi bolo v poriadku, ale po zrealizovaní opatrenia povinného 10%-ného podielu dostupných nájomných bytov v každom bytovom projekte by sa stalo diskutabilným a kontraproduktívnym.</p>	<p>Pôvodný účel vzniku zákona o poplatku za rozvoj je príspevok na zlepšenie kvality života v okolí novej výstavby, v prospech pôvodných obyvateľov, na ktorých výstavba negatívne vplyva. Použitie poplatku na obstaranie nájomných bytov je defacto jeho použitie na ďalšiu bytovú výstavbu.</p> <p>Navyše, zákon o poplatku za rozvoj je nedokončený produkt, pri ktorom sa ešte</p>	<p>Čiastočne akceptovaná.</p> <p>Opatrenie navrhovalo legislatívnou úhradou stanoviť možnosť úhrady časti poplatku za rozvoj aj vo forme nájomných bytov. Realizovanie úhrady poplatku touto formou by malo byť samozrejme dohodnuté so samosprávou - text upravený v tomto zmysle aby bolo opatrenie jasnejšie.</p>

		<p>stále vynára viac zásadných otázok ako napr.: možnosť zápočtu s vyvolanými/podmienenými investíciami a jeho objektívne posúdenie; možnosť verejnej/poslaneckej kontroly výšky vyrubného poplatku; územné, účelové, alebo časové obmedzenie využitia vyzberaných financií (momentálne sa prostriedky môžu použiť v podstate kdekoľvek, akokoľvek a kedykoľvek).</p>	
Strana 9, odsek 1	<p>Dosiahnuť (dnešný) priemer EU v celkovom počte bytov znamená dostať sa na 475 bytov na 1000 obyvateľov, čo predstavuje celkový počet 2,581 mil. bytov, t.z. postaviť cca. 480 tisíc nových bytov. Pri aktuálnom počte takmer 20 tisíc bytov ročne (v roku 2018, ale predchádzajúce roky to bolo vždy okolo 15-16 tisíc) by to trvalo vyše 24 rokov. Ak by sme si za cieľ stanovili dosiahnuť tento stav za 12 rokov = 3 volebné obdobia, znamenalo by to postaviť cca. 40 tisíc bytov ročne, t.j. každoročne o cca. 100% viac ako v roku 2018. Ak za 10 rokov (10-ročná akčný plán 2020-2030) - tak by sme museli ročne postaviť 48 tisíc nových bytov (počítame aj byty v rodinných domoch). Ak by sme si dali za cieľ dosiahnuť úroveň priemeru EU v podiele súkromných nájomných bytov (20%) a verejných nájomných bytov (10%), museli by sme sa z dnešných celkovo 189 tisíc, resp. 33 tisíc bytov dostať na budúcich celkovo 581 tisíc súkromných nájomných, resp. 258 tisíc verejných nájomných bytov. T.j. museli by sme postaviť 392 tisíc súkromných nájomných a 225 tisíc verejných nájomných bytov. Spolu je to 617 tisíc nájomných</p>	<p>V rámci prioritizácie cieľov KBŠP stanoviť ako jeden z najzásadnejších dosiahnutie podstatnej zmeny v kľúčových parametroch, vytvárajúcich predpoklady pre dostupnosť bývania = zvýšenie celkového počtu bytov a zvýšenie podielu nájomných bytov celkovo ako aj podielu cenovo dostupných nájomných bytov. Tento cieľ by mal byť stanovený konkrétnymi číslami a ambícia by mala byť dosiahnuť v týchto parametroch aspoň priemer EÚ.</p>	<p>Čiastočne akceptovaná Odôvodnenie: Predpoklady o hypotetickom náraste počtu bytov boli upravené, aby presnejšie vyhovovali textu analýzy. Vo všeobecnosti bola ale hlavná myšlienka pripomienky akceptovaná.</p>

	<p>bytov, čo znamená, že aj keby sme všetky novopostavené byty (480 tisíc vo vyššie uvedenom ciele) postavili ako nájomné, priemer EÚ v týchto dvoch parametroch by sme nedosiahli</p>		
Strana 10, odsek 1	<p>Realistickým, ale absolútne zásadným cieľom by preto malo byť zabezpečiť podiel nájomných a dostupných nájomných bytov na úrovni priemeru EÚ aspoň pri všetkých budúcich novopostavených bytoch. Pri cieľových 480 tisíc nových bytov celkovo by to znamenalo postaviť za rovnaké obdobie 96 tisíc bytov v súkromnom nájomnom sektore (trhový nájom), t.j. . 8.000-9.600 ročne a 48 tisíc bytov vo verejnom nájomnom sektore (dostupný/regulovaný nájom), t.j. 4.000-4.800 ročne. Podiel bytov vo verejnom nájomnom sektore na celkovej počte bytov by sa za toto obdobie (10, resp. 12 rokov) zvýšil z dnešných 1,6% na 3,1%</p>	<p>V rámci prioritizácie cieľov KBŠP stanoviť ako jeden z najzásadnejších dosiahnutie podstatnej zmeny v kľúčových parametroch, vytvárajúcich predpoklady pre dostupnosť bývania = zvýšenie celkového počtu bytov a zvýšenie podielu nájomných bytov celkovo ako aj podielu cenovo dostupných nájomných bytov. Tento cieľ by mal byť stanovený konkrétnymi číslami a ambícia by mala byť dosiahnuť v týchto parametroch aspoň priemer EÚ.</p>	<p>Čiastočné akceptovaná Odôvodnenie: Predpoklady o hypotetickom náraste počtu bytov boli upravené, aby presnejšie vyhovovali textu analýzy. Vo všeobecnosti bola ale hlavná myšlienka pripomienky akceptovaná.</p>
strana 16, BOX 3	<p>Pri úprave výšky oprávnených nákladov je potrebné mať na zreteli aj prípadné úpravy doteraz platných parametrov, keď napr. súkromné právnické osoby môžu pri čerpaní úveru zo ŠFRB stanoviť ročný nájom na úrovni 10% oprávnených nákladov (u verejných príjemcov to je na úrovni 5%), čo by pri ich zvýšení napr. na 1.800,- Eur s DPH znamenalo ročný nájom vo výške 180,- Eur/m², resp. mesačný nájom vo výške 15,- Eur/m², čo je na hornej hranici súčasných komerčných nájmov. Čerpanie verejných finančných zdrojov na vytvorenie čisto komerčného nájmu by bolo proti logike a zmysle štátnej podpory.</p>	<p>Pri všetkých úpravách bude treba tiež dbať na to, aby nové podmienky neboli príliš výhodným alebo menších aktérov znevýhodňujúcim "biznis" modelom, čo by mohlo mať za následok nebezpečnú dominanciu tohto novovzniknutého segmentu veľkými aktérmi (nadnárodné firmy, alebo veľké mieste finančné skupiny). A v neposlednom rade vyvstanú pri obstarávaní/nákupoch bytov, hoci aj za nákladové ceny zo strany samosprávy (alebo iných aktérov verejného sektora) aj otázky ohľadne verejného obstarávania. Tu bude treba určite prijať nejaké vzájomné skompatibilnenie systémov. Pre informáciu vám samostatne posielam aj zhrnutie tejto</p>	<p>Akceptovaná: Do textu bol pridaný nový odsek zohľadňujúci takéto situácie.</p>

		<p>problematiky do žiadosti o usmernenie, ktorou sa mesto Bratislava obracia na ÚVO.</p>	
<p>Strana 6, odsek 2</p>	<p>Bezprostredný vplyv výšky dane z nehnuteľností na zvýšení podielu nájomných, alebo dokonca dostupných nájomných bytov nevidím. Je možné, že by sa (ťažko identifikovateľné) množstvo prázdnych investičných bytov zvýšením dane z nehnuteľnosti mierne zredukovalo (vlastníci by boli viac nútení kvôli pokrytiu nákladov na daň byty prenajímať), ale predpokladám, že cieľom vlastníkov investičných bytov je skôr špekulácia s rastom ceny nehnuteľnosti v čase, a nie výnos z prenajímania bytov.</p>	<p>Daň z nehnuteľností vidím ale ako dôležitý nástroj samospráv pri regulácii svojich území. Samosprávy v rámci jestvujúceho nastavenia financovania nedisponujú dostatočným objemom finančných prostriedkov potrebným na rozvoj svojho územia. Ich základným príjmom sú podielové dane z príjmov fyzických osôb a miestne dane (t.j. Aj daň z nehnuteľností) a poplatky. Tie však nepokrývajú ani ich nevyhnutné náklady. Dane z nehnuteľností napr. preukázateľne nepokrývajú ani náklady na údržbu verejného priestoru v lokalite v ktorej boli vyzbierané (údržba chodníkov, ciest, parkovísk, ihrísk, zelene svietenie, a pod.), a u už vôbec nie ich nevyhnutnú renováciu po určitom období alebo budovanie verejnej infraštruktúry a verejného priestoru v nových lokalitách. Ani v situácii, keď verejný priestor a infraštruktúru vybuduje súkromný developer - samosprávy ich sice prevezmú vybudované a nové, ale dane z nehnuteľností vyzbierané v tomto území za obdobie po ktorom je potrebná ich obnova (povedzme 30 rokov) nestačia na to aby mohli byť obnovené. To je už síce iná téma, ale je potrebné začať diskutovať o zvýšení fiškálnej svojprávosti samospráv, o možnostiach ich financovania odvodeného nielen z</p>	<p>Čiastočne akceptovaná: Pripomienka bola zapracovaná vo vzťahu k úprave daní a motivácií vlastníkov prenajímať neobývané byty.</p>

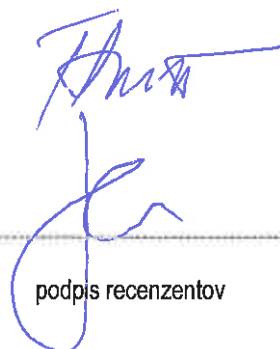
		podielu dane fyzických osôb, ale vo forme tzv. daňového mixu, zahŕňajúceho aj podiel z dane právnických osôb, spotrebných daní, či dane z predaja nehnuteľnosti, čím by boli samosprávy viac motivované priamo sa podieľať na vytváraní priaznivých podmienok pre rozvoj svojich území	
Všeobecne	Tu stojí za zmienku ešte jeden dôležitý faktor predražovania, resp. Znižovania dostupnosti nájomného bývania - a to je nedostatok vhodných pozemkov, resp. funkčne určených území. To súvisí tak s ťažkopádnosťou a extrémnou zdĺhavosťou územnoplánovacích procesov, ako aj s neexistenciou metodického a právneho rámca pre výkon aktívnej pozemkovej politiky samospráv. Len ťažko si u nás predstaviť situáciu bežnú napr. v často ako príklad zmieňovanej vo Viedni, kedy mesto s mnohoročným časovým predstihom, často v spolupráci so štátom vykupuje, alebo si inak poisťuje pozemky s nízkou hodnotou, aby ich v ďalšom období v územnom pláne funkčne zmenilo a naplánovalo na nich výstavbu budúcich nových mestských štvrtí.		Čiastočne akceptovaná Odôvodnenie: Do textu bol pridaný nový odsek a odporúčanie, zamerané na rozšírenie podpory zo ŠFRB aj na nákup pozemku s účelom na výstavby nájomných bytov.

CELKOVÉ HODNOTENIE:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy sa téme nájomného bývania v podmienkach samosprávy intenzívne venuje, čomu svedčí aj vytvorenie osobitnej pracovnej skupiny na meste priamo pod mojím vedením ako námestníčky primátora. Preto oceňujeme, že Inštitút finančnej politiky sa tejto téme venuje z analytického pohľadu. Veľmi si ceníme, že nás Inštitút oslovil s vypracovaním recenzie, o to viac, že viacero našich pripomienok zapracoval. Ide o koncepcne aj výpovedne veľmi hodnotný materiál, ktorého odporúčania po ich implementácii by mohli pomôcť mestu – samosprávam aktívnejšie rozširovať bytové fondy s nájomnými bytmi. Aj z tohto dôvodu odporúčame tento analytický materiál zverejniť.

SCHVÁLIŤ⁵:

- odporúčam
 neodporúčam



podpis recenzentov

Súhlasím* s uvedením svojho mena ako mena recenzenta v recenzovanej publikácii:

- ÁNO
 NIE

Súhlasím* so zverejnením tohto pripomienkovacieho hárka:

- ÁNO
 NIE

⁵ Hodiace sa označte krížikom.