



NEDOSTUPNÉ BÝVANIE

ILUSTROVANÝ
SPRÍEVODCA
VYŠEHRADSKOU
ŠTVORKOU

NEDOSTUPNÉ BÝVANIE

ILUSTROVANÝ
SPRIEVODCA
VYŠEHRADSKOU
ŠTVORKOU

Editorstvo: Václav Orcígr, Lýdia Grešáková

Autorstvo: Václav Orcígr, Lýdia Grešáková, Kristina Roman a Spolka, Csaba Jelinek, Maja Zabirzewska, Maja Wróblewska, Maciej Saja, Zofia Nowicka, Flóra Cieger

Jazyková úprava: Lýdia Grešáková

Vydali: Arnika - Centrum pro podporu občanů, Spolka, Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért, Miasto Jest Nasze

Grafický dizajn, sadzba a predtlačová príprava: Kristina Roman a Risko Print Partia @risiko.print

ISBN 978-80-88554-00-4 (online) / 978-80-88554-01-1 (print)

Creative Commons 4.0 BY SA

2026



Spolka



MIASTO
JEST
NASZE

Projekt spolufinancujú vlády Česka, Maďarska, Poľska a Slovenska prostredníctvom vyšehradských grantov z Medzinárodného vyšehradského fondu. Poslaním fondu je podporovať myšlienky udržateľnej regionálnej spolupráce v strednej Európe.

-
- Visegrad Fund
-
-

Publikáciu podporila
Nadace české architektury.



Arnika je česká environmentálna mimovládna organizácia založená v roku 2001. Jej program *Centrum pro podporu občanů* sa zameriava na zapájanie verejnosti do rozhodovacích procesov. *Tím Praha – město pro život* je súčasťou tohto programu a venuje sa monitorovaniu rozvoja Prahy, vrátane témy dostupnosti bývania. Aktivity Arniky zahŕňajú poskytovanie odborného poradenstva verejnosti a stakeholderom, realizáciu mediálnych a advokačných kampaní, spoluprácu na výskume, organizáciu verejných podujatí, vydávanie analýz a ďalších publikácií.

ACRED (Alliance for Collaborative Real Estate Development) je nezisková organizácia so sídlom v Budapešti. Spoločne rozvíja a spravuje dostupné, nešpekulatívne a kolektívne vlastnené priestory pre demokratické komunity a jednotlivcov, ktorí pracujú pre spoločensky prospešné ciele. Hlavné pilotné projekty ACRED sú *Zugló Collective House* (rezidenčný projekt fungujúci na princípoch nájomného družstevného bývania) a *Kazán Community House* (komunitný priestor využívaný deviatimi organizáciami solidárnej ekonomiky).

Spolka je neziskové štúdio architektúry a sociológie so sídlom na Slovensku. Vo svojej práci vychádza z princípov starostlivosti a udržateľnosti a už viac ako desať rokov sa venuje miestotvorbe so silným dôrazom na bývanie, klimatickú zodpovednosť a priestorovú spravodlivosť. Jej činnosť zahŕňa výskum, publikácie vrátane zborníka *Bývanie v čase kríz* (2025), workshopy, vzdelávacie formáty aj medzinárodné spolupráce, ako sú LINA a New European Bauhaus.

Miasto Jest Nasze je varšavská občianska organizácia a mestské hnutie založené v roku 2013. Usiluje o zlepšenie kvality života v poľských mestách prostredníctvom transparentnej správy, zodpovedného územného plánovania, dostupného bývania a ochrany životného prostredia. Hnutie je tiež priamo zastúpené v miestnej samospráve – má 15 zástupkýň a zástupcov v Rade mesta Varšavy a v mestských častiach, čo posilňuje ich inštitucionálny dosah.

1. ÚVOD

V posledných rokoch patria stredoeurópske mestá medzi tie, ktoré najviac postihuje nedostupnosť bývania. Vlastniť bývanie sa v regióne stáva nerealistickým snom pre rastúcu časť obyvateľstva. Nie je to len téma pre skupiny s nízkymi príjmami, tento proces zasahuje aj čoraz širšie vrstvy strednej triedy. Nedostupnosť bývania vo vlastníctve sa začína prejavovať aj v sektore nájomného bývania. Vplyv korporátnych prenajímateľov sa stáva ešte zreteľnejším, keďže v dôsledku klesajúcej kúpnej sily presúvajú svoju pozornosť na vykupovanie bytov a ich následný prenájom¹.

Tento text vychádza zo situovanej pozície, ukotvanej v praxi a miestnych skúsenostiach. Zin vznikol v Česku, Maďarsku, Poľsku a na Slovensku (Vyšehradský región) a odráža perspektívy štyroch organizácií, ktoré sa priamo venujú otázkam bývania vo svojich kontextoch. Namiesto toho, aby sme ponúkali vzdialený alebo čisto štatistický prehľad, vychádzame z našej spolupráce, lokálnych znalostí a priamych skúseností s problémami bývania. Túto pozíciu nechápeme ako obmedzenie, ale ako pridanú hodnotu. Takú, ktorá posilňuje dôveryhodnosť, umožňuje zachytiť jemné rozdiely a dopĺňa kvantitatívne údaje o poznatky z praxe.

¹ Orcíger, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 76–77. Dostupné na: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>.

Spoločne sme porovnali naše poznatky s jedným cieľom: naše výzvy nie sú izolované. Prácou naprieč Vyšehradským regiónom poukazujeme na spoločné štrukturálne problémy aj na špecifická jednotlivých kontextov. Aby sme vedeli lepšie reagovať na bytovú krízu, posilňujeme obce a občiansku spoločnosť prostredníctvom výmeny skúseností, porovnávaní a spoločného učenia sa.

Na situáciu doteraz nereagovali politickí predstavitelia a predstaviiteľky jednotlivých krajín a miest Vyšehradskej štvorky (V4). Súčasný status quo v oblasti bývania do veľkej miery vychádza z historických koreňov porevolučného obdobia. Túto situáciu ďalej zhoršila politická transformácia posledných rokov v strednej Európe. Do popredia sa dostali poloautokratické režimy, ktoré programovo opustili efektívnu a funkčnú bytovú politiku. Situáciu prehľbuje aj geopolitický vývoj v regióne. Ten sa prejavuje politickou krízou spojenou s vojnou na Ukrajine a meniacou sa globálnou politickou krajinou. Pomerne obmedzené príklady aktívnych komunálnych bytových politík doteraz nedokázali zvrátiť dominanciu súkromného trhu, ani prelomiť závislosť od širšej, globálnej trhovej dynamiky v sektore bývania. Medzi hlavné prekážky dostupného a udržateľného bývania pre všetkých obyvateľov a obyvateľky na celom svete patrí skutočnosť, že v súčasnom politickom systéme bývanie často vnímame ako komoditu, s ktorou sa dá špekulovať, a nie ako základnú infraštruktúru potrebnú pre dôstojný život².

Vyšehradská štvorka na vrchole rebríčka nedostupnosti bývania v Európe

Viaceré štatistiky dlhodobo ukazujú, že v krajinách V4 ľudia zarábajú menej, ale bývanie je drahé³. V pomere miezd a cien bytov sú na tom najhoršie hlavné mestá, pričom Praha a Bratislava sa pravidelne striedajú na prvom mieste.

V celoeurópskom kontexte zostávajú krajiny V4 vo veľkej miere medzi najhoršie hodnotenými, najmä pokiaľ ide o pomer hrubých ročných miezd k nákladom na bývanie. Poľsko je v tejto oblasti čiastočnou výnimkou⁴, v iných ohľadoch však nie. V Poľsku je najvyšší podiel domácností, ktoré vnímajú

² Pozri napríklad: Madden, D., Marcus, P. (2016). In Defense of Housing. New York, London: Verso.

³ Pozri napríklad: Coi, G. (2023). "Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing" v Politico, December 7. Dostupné na: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>; Linhart, M., Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14th edition, August 2025. Dostupné na: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index.html>.

⁴ Vejchodská, E. (2025). "Měření dostupnosti bydlení - tvrdý oříšek," v Urbanismus a územní rozvoj 2025(1), 13–21. Dostupné na: <https://www.uur.cz/media/hkmb2t45/7-me-reni-dostupnosti.pdf>.

bývanie ako veľkú záťaž⁵. Najnovšie štatistiky zároveň ukazujú, že hypotéky sú v Maďarsku a Poľsku výrazne drahé. V Krakove sa tento vývoj prejavil v roku 2025 najvyšším medzročným nárastom cien bývania⁶. Keď sa pozrieme na ďalšie mestá, v Prahe je približne 160 000 ohrozených stratou domova (ide o viac ako 10 % obyvateľstva mesta)⁷. V Poľsku žije 35 % domácností v tzv. „nájmovej priepasti“ – ich príjmy sú príliš vysoké na pridelenie mestského bytu, no zároveň príliš nízke na získanie hypotéky alebo na platenie nájmu v bytoch bežne dostupných na trhu⁸.

V rokoch 2015 až 2023 zaznamenalo Maďarsko najväčší nárast indexu cien bývania aj indexu nákladov na bytovú výstavbu spomedzi členských štátov EÚ⁹. V dôsledku toho približne tretina populácie, teda okolo troch miliónov ľudí, zažíva rôzne formy bytovej chudoby (v kontexte sociálne nedostatočnej bytovej politiky¹⁰). Na Slovensku sa zhoršujúca dostupnosť bývania čoraz výraznejšie prejavuje v extrémnych formách vylúčenia z bývania. Podľa Slovenského štatistického úradu sa počet ľudí bez domova za posledné desaťročie strojnásobil. Sčítanie obyvateľstva z roku 2021 evidovalo viac než 70 000 osôb bez domova. V celej EÚ čelí obavám z rastúcich nákladov na bývanie viac než 60 % ľudí, čo naznačuje, že ide o systémový problém zasahujúci väčšinu spoločnosti¹¹.

Dôvody tejto situácie sú zložité. V našom kontexte vyplývajú najmä z politík spojených s transformáciou po skončení socialistických režimov a s masívnou privatizáciou.

⁵ Ibid.: 17.

⁶ Linhart, M., Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14th edition, August 2025. Dostupné na: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index.html>.

⁷ Hlavní město Praha. (2022). Strategie prevence, snižování negativních dopadů a ukončování bezdomovectví v Praze do roku 2030. Dostupné na: <https://ippraha.cz/assets/files/files/f16181230bc33f2576c572895a8a0e82.pdf>.

⁸ OECD. (2025), Housing Reforms in Czechia and Poland. Paris: OECD Publishing. DOI: 10.1787/4988c473-en.

⁹ Eurostat. (2025). Construction producer prices or costs, new residential buildings - annual data. DOI: 10.2908/STS_COPI_A.

¹⁰ Lukács, Gy. (ed.). (2024). Annual Report on Housing Poverty. Budapest: Habitat for Humanity Hungary. Dostupné na: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/wp-content/uploads/sites/15/2024/12/Habitat_Annual-report-2024_en.pdf

¹¹ Bírová, B. (2025). "Úvod" in Šrámková, K., Opletal, M. (2025). Nájmy, energie, daně, dávky, veřejná výstavba: řešení krize bydlení existují. Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné na: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2025/12/Reseni-krize-bydleni-existuji_ONLINE-web.pdf.

No formuje ich aj prepojenie miestnych podmienok s globálnymi trhmi s nehnuteľnosťami, rast investičných nákupov bytov a nedostatočná diverzifikácia foriem bývania, ktorá by inak mohla tlak na trh zmierniť.

Tento ilustrovaný sprievodca rozoberá príčiny a možné riešenia nedostupnosti bývania vo V4. Pri jeho tvorbe sme vychádzali z workshopov, ktoré naše organizácie zorganizovali v roku 2025 v rámci spoločného projektu podporeného Medzinárodným vyšehradským fondom. Zameriavame sa na podobnosti a špecifiká Česka, Maďarska, Poľska a Slovenska, a na ich základe hľadáme prístupy, ktoré presahujú jednotlivé štátne hranice. Veríme, že tento pohľad prispeje k diskusií o dostupnom bývaní v regióne a zároveň nás posunie smerom k riešeniam s reálnym dosahom, ako aj k prehodnoteniu bývania ako základnej životnej potreby, nie ako trhovej komodity.

Sprievodca je dostupný v piatich jazykových verziách. Okrem spoločného textu zameraného najmä na regionálne porovnanie prispela každá partnerská organizácia špecifickou kapitolou o bývaní v danej krajine: v českej časti si môžete prečítať o pozitívnych príkladoch iniciatív „zdola“, ktoré v tejto oblasti pôsobia, slovenská kapitola sa zameriava najmä na skúsenosti miestnych samospráv, poľská časť sumarizuje vybrané praktické prístupy a maďarská perspektíva zdôrazňuje potenciál kolaboratívnych neziskových modelov rozvoja a správy bývania s konkrétnymi príkladmi.



2. PREHL'AD SITUÁCIE

Rozvoj politik

Mestá Vyšehradskej štvorky prešli v nedávnej histórii podobným vývojom, aspoň pokiaľ ide o ich charakteristiky, ako *postsocialistické mestá*. Definícia postsocializmu môže byť nejednoznačná. Tento termín sa v niektorých prípadoch ukazuje ako nepresný, pretože zahŕňa široký región východoeurópskych krajín vrátane Balkánu a postsovietskych štátov, ktoré sa vyznačujú výraznými lokálnymi rozdielmi a odlišným historickým vývojom¹².

Vo všeobecnosti sa postsocializmus chápe ako označenie pre krajiny alebo mestá, ktoré prešli prechodom od socialistického riadenia a hospodárstva ku kapitalistickému. Tento proces okrem iného znamenal transformáciu politickej kultúry, vznik nových politických, ekonomických a kultúrnych elít, presun verejného majetku a decentralizáciu riadenia a plánovania. V našom kontexte to zároveň viedlo k vzniku nových priestorových procesov v regióne, ako sú *suburbanizácia* či *gentrifikácia*¹³.

¹² Hirt, S., Ferencuhová, S., Tuvikene, T. (2016). „Conceptual Forum: The Post-Socialist City“ v *Eurázian Geography and Economics*, 57 (4–5), 497–520. DOI: 10.1080/15387216.2016.1271345.

¹³ Orcígr, V. *A Hegemonic City: Discursive approach to ideology and dominance in development and planning of post-socialist Prague*. Praha, 2024. Dizertačná práca (PhD.). Fakulta sociálnych vied UK, Institut sociologických štúdií. Školiteľ PhD. Mgr. Jan Balon, PhD.

Transformácia z centralizovaných a štátom riadených ekonomík na trhový kapitalizmus však v jednotlivých krajinách a regiónoch prebiehala odlišne. V mnohých prípadoch jej jadro siaha až do 90. rokov 20. storočia, keď nástup neoliberalizmu priniesol výrazný posun smerom k trhovému mysleniu, ktorý sa postupne prejavil aj v oblasti bývania.

Za posledných 35 rokov došlo k postupnej zmene politickej klímy v každej z týchto krajín. Tradičný koncept postsocialistickej *transformácie alebo tranzície*¹⁴, charakterizovaný rýchlym prechodom k trhovému kapitalizmu, bol pôvodne spájaný najmä s ekonomickou liberalizáciou a privatizáciou. Neskôr bol tento rámec doplnený o interpretácie, ktoré zdôrazňujú aj radikálnu zmenu spoločenských a psychologických vzorcov. Tie viedli k uprednostňovaniu súkromného vlastníctva, privatizácii a odmietaniu politik sociálneho bývania¹⁵. Tento rámec bol neskôr doplnený ďalšími prejavmi politickej transformácie, ktoré priniesli nárast pravicového populizmu a autoritárskych tendencií. Trhovo orientovaný a individualistický prístup k bývaní, ktorý v regióne dlhodobo prevládal, postupne zhoršil jeho dostupnosť na nebývalú úroveň.

Privatizácia patrí medzi kľúčové sprievodné javy transformácie, ktoré výrazne ovplyvnili bytovú situáciu. Napríklad od 90. rokov 20. storočia bolo v Prahe sprivatizovaných viac ako 80 % verejného bytového fondu. Mesto dnes vlastní približne 5 % bytov¹⁶. V Poľsku bol tento pokles takisto výrazný. V roku 1990 tvorili mestské byty 16,7 % národného bytového fondu, do roku 2016 však tento podiel klesol na 6,1 %. Ide o pokles zo skoro dvoch miliónov

¹⁴ Pozri napríklad: Sýkora, L. (2009). „Post-Socialist Cities“ v Kitchin, R., Thrift, N. (eds.). *International Encyclopedia of Human Geography* (8), 387–395. DOI: 10.1016/B978-008044910-4.01072-5; Sýkora, L., Bouzarovski, S. (2012). „Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition“ v *Urban Studies*, 49 (1), 43–60. DOI: 10.1177/0042098010397402; Temelová, J. (2009). „Urban Revitalization in Central and Inner Parts of (Postsocialist) Cities: Conditions and Consequences“ v Ilmavirta, T. (ed.). *Regenerating Urban Core*. Helsinki: Helsinki University of Technology. 12–25.

¹⁵ Tento proces sa v teórii často označuje ako zombie socializmus. Zahŕňa spôsoby myslenia, prejavy a praktiky, ktoré odmietajú rôzne sociálne politiky a sociálne myslenie s odvolaním sa na negatívnu historickú skúsenosť so socializmom (pozri napríklad: Chelcea, L., Druţ , O. (2016). „The Specter of Zombie Socialism and the Rise of Neoliberalism in Post-Socialist Central and Eastern Europe“ v *Eurasian Geography and Economics*, 57 (4), 1–24. DOI: 10.1080/15387216.2016.1266273).

¹⁶ Orcígr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 57. Dostupné na: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>.

na necelých 870 000, teda približne o 56 %¹⁷. V Maďarsku sa podiel verejných bytov medzi rokmi 1990 a 2024 znížil z 20 % na 2 % na celoštátnej úrovni, a to v dôsledku privatizácie viac ako 620 000 bytových jednotiek¹⁸. Na Slovensku prebehla v rokoch 1992 až 2006 mimoriadne rozsiahla privatizácia bytového fondu. V Bratislave sa podiel súkromného bývania zvýšil z 12 % v roku 1992 na 70 % v roku 1998. Ide o nezvyčajne rýchly posun, ktorý výrazne znížil dostupnosť nájomného bývania a pretvoril celý trh s bývaním¹⁹.



Privatizáciu verejných bytových fondov sprevádzala dlhodobá stagnácia v politike verejného bývania a vo verejnej výstavbe, ako aj oslabenie údržby verejných nájomných bytov a ich efektívneho riadenia.

Na rozdiel od tohto vývoja sa Viedeň a Paríž často uvádzajú ako referenčné body dlhodobých a proaktívnych politik verejného bývania. Paríž si napríklad kladie za cieľ dosiahnuť 45 % podiel dostupného bývania do roku 2035. „Dostupné“ bývanie je tu definované ako aspoň o 20 % lacnejšie než trhové nájomné²⁰. Hoci tieto príklady nie je možné priamo preniesť do kontextu V4, ukazujú rozsah a konzistentnosť, ktorú môžu takéto politiky dosiahnuť.

V krajinách V4 sú politiky spolupráce so súkromným sektorom úzko

17 Muzioł-Węclawowicz, A., Nowak K. (eds.). (2018). Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo społeczne. Warszawa: Instytut Rozwoju Miast i Regionów. Online. Dostupné na: https://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2019/03/Mieszkalnictwo-spo%C5%82eczne_Raport-o-stanie-polskich-miast_Alina_Muziol_Kamil_Nowak_Obserwatorium_Polityki_Miejskiej.pdf.

18 Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2022). "Housing policies and housing affordability in Hungary after 1990" v: Vankó, L. (ed.) Annual Report on Housing Poverty. Budapest: Habitat for Humanity Hungary. Dostupné na: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/wp-content/uploads/sites/10/2022/09/Habitat_AnnualReport_2021_EN_FINAL.pdf.

19 Spirkova, D. (2018). "Housing Policy in the Slovak Republic" v Almusaed, A., Asaad, A. (eds.). Housing. IntechOpen, 12–13. DOI: 10.5772/intechopen.78611.

20 Orcigr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 57. Dostupné na: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>.

prepojené so systémami priestorového plánovania a následne aj so stavebnými povoleniami. Vo väčšine postsocialistických krajín zohrávajú kľúčovú úlohu vo výstavbe územné plány. Relatívne zložité rámce priestorového plánovania a súvisiace povoľovacie procesy sa často označujú za jednu z hlavných príčin pomalej výstavby a nedostatku dostupných bytov. Hoci je možné súhlasiť s tým, že tieto systémy predstavujú administratívnu záťaž, politiky je potrebné nastaviť tak, aby neumožňovali výstavbu na úkor kvality, udržateľnosti a iných verejných záujmov vrátane primeranej účasti verejnosti. V tomto kontexte sa objavujú aj nové regulačné nástroje, ktoré majú proces výstavby urýchliť. Zaujímavým príkladom je maďarská právna kategória „verejnoprospešných investícií“, ktorá sa v poslednom období používa na urýchlenie vybraných investícií do zastavaného prostredia vrátane bývania. Ak vláda udelí projektu toto označenie, môže obísť určité štandardné administratívne postupy a zmierniť niektoré regulačné požiadavky. Hoci by tento nástroj mohol mať v teórii progresívny potenciál, najmä pri podpore dostupného bývania, v praxi sa často využíva na zvýhodňovanie politicky spriaznených aktérov, oslabenie vyjednávacej pozície samospráv a presadzovanie kontrolných investícií²¹.

Podobne sa aj v českom kontexte v pripravovanej novele stavebného zákona (dokončenie sa očakáva v januári 2026) zavádzajú nástroje, ktoré umožnia výstavbu bývania aj napriek miestnym územným predpisom. V privatizovanom prostredí českých miest sa však dá očakávať, že tieto nástroje budú skôr podporovať vznik väčších a menej dostupných bytových komplexov s obmedzeným verejným prínosom. Napriek týmto rizikám môže byť územné plánovanie dôležitým nástrojom na podporu dostupného bývania, ak sa využije premyslene. Takéto prístupy už v krajinách V4 existujú a v nasledujúcej časti sa im budeme venovať podrobnejšie.

Pozitívne inovácie a rizikové trendy vo V4

Pred niekoľkými rokmi bola v Prahe založená spoločnosť *Prague Development Company*²² s cieľom postupne rozvíjať projekty mestského bývania. V súčasnosti sa pripravuje niekoľko tisíc bytových jednotiek. Praha zároveň začala nasledovať príklad Viedne v pilotných projektoch a rokuje s developermi o tzv. príspevkoch na kompenzáciu verejných nákladov súkromnej výstavby. Cenovo dostupné byty sú však v týchto projektoch stále skôr výnimkou.

21 Jelinek, Cs., Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2025). Social housing and empty spaces landscapes in Hungary. Habitat for Humanity International, EME. Dostupné na: https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/2025_Habitat_Esther_Report_PK_k%C3%A9sz.pdf.

22 Pozri: <https://pdspraha.eu/>.

V maďarskom kontexte obce zvyčajne nezohrávajú výraznú úlohu v oblasti dostupného bývania. Dôvodom je najmä silná centralizácia systému miestnej samosprávy v poslednom desaťročí²³, ale aj nedostatok politickej vôle. Sľubným príkladom môže byť projekt *Rákosrendező* v Budapešti. Mesto tu zastavilo kontroverzný projekt luxusnej výstavby na území brownfieldu s rozlohou 85 hektárov. Namiesto toho plánuje podporiť vznik novej štvrte s približne 10 000 bytmi dostupného bývania²⁴.

V slovenskom kontexte majú obce dlhodobo len obmedzenú úlohu v poskytovaní dostupného bývania. Napriek tomu Bratislava spustila program mestského nájomného bývania, ktorý kombinuje verejné pozemky s výstavbou realizovanou developermi. Cieľom je rozšíriť ponuku cenovo dostupného dlhodobého nájomného bývania. Nájomné bývanie sa zároveň čoraz viac dostáva do pozornosti na celoštátnej úrovni a patrí medzi málo bytových tém, ktoré oslovujú širšie politické spektrum.

V Poľsku mnohé samosprávy prijali len obmedzené opatrenia na riešenie zhoršujúcej sa bytovej situácie. Jednou z výnimiek je mesto Włocławek. V roku 2022 bolo toto stredne veľké mesto zodpovedné za 42 % všetkých novopostavených mestských bytov v krajine (celkovo 288 jednotiek) v režime dostupného nájomu. Toto číslo sa môže zdať malé, no po prepočte na veľkosť Varšavy by zodpovedalo približne 5 000 bytom. Byty vo Włocławku sa odovzdávajú kompletne dokončené, sú navrhnuté bez bariér a vybavené fotovoltickými panelmi na strechách. Nájomné je zároveň relatívne dostupné. Pri cene 11,85 PLN za m² stojí 50 m² byt menej ako 600 PLN (približne 150 EUR) mesačne²⁵.

Väčšina veľkých miest v regióne prechádza procesom urbanizácie. Okrem investičného tlaku rastie aj dopyt po bývaní, pretože sa ľudia sťahujú do miest za prácou a službami.

Očakáva sa napríklad, že populácia Prahy do roku 2050 vzrastie o približne 400 000 obyvateľov, teda o 31 %²⁶. Podobný vývoj prebieha aj v Poľsku. Mestá ako Varšava, Krakov, Vroclav a Gdaňsk zaznamenali v poslednom desaťročí stabilný rast populácie. Tento rast bol spôsobený mladými ľuďmi prichádzajúcimi za prácou, zahraničnými pracovníkmi a v poslednom období aj utečencami. Po ruskej invázii na Ukrajinu v roku 2022 sa tieto trendy ešte zrýchlili. Prílev ľudí z Ukrajiny výrazne ovplyvnil populačnú dynamiku v poľských mestách a zvýšil tlak na bývanie. Podľa údajov Únie poľských metropol sa takmer 70 % prichádzajúcich usadilo vo veľkých mestách. To spôsobilo rýchle a výrazné demografické zmeny²⁷. Mestá ako Rzeszów, Gdaňsk, Katowice, Vroclav, Krakov a Varšava zaznamenali v prvých mesiacoch krízy prudký rast populácie. Rzeszów sa zvýšil o viac ako polovicu, ďalšie mestá približne o tretinu. Aj ďalšie krajiny regiónu poskytli ubytovanie ľuďom utekajúcim z Ukrajiny. Tento vývoj spôsobil krátkodobé nárasty populácie a výrazne ovplyvnil miestne trhy s bývaním.

Neoddeliteľnou súčasťou problému je aj starnutie populácie, ktoré vytvára nové nároky na infraštruktúru a zloženie a charakteristiky bytového fondu. Poľsko zažíva podobnú dynamiku.

Dlhodobé zameranie realitného sektora na súkromné vlastníctvo bývania vedlo aj k rastu veľkých korporátnych vlastníkov. Tí vo veľkom skupujú byty a následne ich prenajímajú. Príkladom je švédka spoločnosť Heimstaden, ktorá pôsobí aj v krajinách V4 a v Česku prenajíma viac ako 42 000 bytov²⁸. V Poľsku tento vývoj podporil aj rast tzv. „flipperov“ – investorov, ktorí kupujú byty, často na sekundárnom trhu, vykonávajú len minimálne úpravy a následne ich so ziskom predávajú alebo prenajímajú. Kritici upozorňujú, že tento jav zhoršuje dostupnosť bývania.

23 Jelinek, Cs. (2020). "Gúzsba kötve táncolunk: Zsugorodás és a kontroll leszivágásának politikai gazdaságtana magyarországi középvárosokban" v Szociológiai Szemle 30 (2), 115–136. DOI: 10.51624/SzocSzemle.2020.2.6.

24 Podrobnosti nájdete na webovej stránke tendra pre územný plán danej oblasti: <https://rrpalyazat.hu/en>.

25 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Warsaw: Miasto Jest Nasze. Online. Dostupné na: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>.

26 Orcígr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 53. Dostupné na: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>.

27 PAP. (2022). Raport UMP: w Polsce mieszka obecnie prawie 3,2 mln obywateli Ukrainy. Online. Dostupné na: <https://samorzad.pap.pl/kategoria/aktualnosci/raport-ump-w-polsce-mieszka-obecnie-prawie-32-mln-obywateli-ukrainy>; Pifczyk, S. (2022). How many Ukrainian refugees are there really in Poland, and who are they? Notes from Poland. Online. Dostupné na: <https://notesfrompoland.com/2022/05/11/how-many-ukrainian-refugees-are-there-really-in-poland-and-who-are-they/>.

28 Orcígr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 76. Dostupné na: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>.

Podľa organizácie Miasto Jest Nasze (MJN) „flipperi“ zaplavujú trh špekulatívnymi nákupmi a často počtom preyšujú rodiny hľadajúce dostupné bývanie. Hromadia byty ako investície alebo umelo nafukujú dopyt (a ceny) len preto, aby ich mohli predať so ziskom²⁹. V reakcii na to MJN spolu s ľavicovými poslancami v roku 2024 navrhli zákon proti špekulatívnym „flipperom“³⁰. Návrh počítal so zvýšením dane z rýchleho predaja nehnuteľností. Predaj do jedného roka by bol zdanený 10 %, do dvoch rokov 6 % a do troch rokov 4 %. Zároveň sa navrhovali aj dodatočné poplatky pre investorov, ktorí nakupujú viac bytov v krátkom období (napríklad počas piatich rokov kúpa tretí, štvrtý, piaty a ďalšie byty). Návrh zákona však v parlamente neprešiel. Špekulatívne investovanie tak zostáva v Poľsku do veľkej miery neregulované a netrestané.

Bez obmedzení investori naďalej zvyšujú ceny a absorbujú časť bytového fondu, čím znižujú dostupnosť bývania pre ľudí, ktorí chcú v bytoch žiť, nie na nich zarábať.

V Maďarsku tvorili investičné nákupy bytov v posledných rokoch približne 30 – 40 % všetkých transakcií na trhu³¹. Podobne v Prahe sa na investičné účely podľa analýz kupuje približne 40 % nových bytov³². S postupujúcou globalizáciou možno pozorovať podobné trendy v mestách po celom svete. Nie je prekvapením, že sú súčasťou aj nášho regiónu.

29 Miasto jest nasze. (2024). Tarcza antyflipperska. Online. Dostupné na: <https://miastojestnasze.org/tarcza-antyflipperska/>.

30 Pozri: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/03/tarcza-antyflipperska-projekt-i-uzasadnienie.pdf>.

31 MNB. (2025.) Housing Market Report. Budapešť: Magyar Nemzeti Bank. Online. Dostupné z: <https://www.mnb.hu/letoltes/housing-market-report-november-2025.pdf>.

32 Orcígr, V., Nakládal, J., Zahumenská, V. (2018). Analýza bytovej situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení? Praha: Arnika. Online. Dostupné na: <https://arnika.org/analiza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>.

Sociologička Saskia Sassen už pred viac ako dvadsiatimi rokmi opísala tento jav v koncepte *globálneho mesta*³³. Ide o premeny služieb a ekonomiky spojené s rastúcim vplyvom globálnych trhov a nadnárodných spoločností. Tieto zmeny ovplyvňujú štruktúru miest, pracovné rytmy aj spôsoby zamestnávania. Často sú spojené aj s gentrifikáciou. Rastúca skupina korporátnych zamestnancov vytvára rovnaký dopyt po bývaní a službách v rôznych mestách sveta naraz. To vedie k prispôbovaniu mestského prostredia tomuto dopytu. Globalizácia tak mení aj fungovanie trhu s pôdou a s nehnuteľnosťami. V dôsledku toho je dôležité nevnímať nedostupnosť bývania ako izolovaný problém. Ide skôr o súčasť širšej systémovej krízy, v ktorej sa bývanie prelína s klimatickou krízou, geopolitickými konfliktmi a sociálnymi nerovnosťami. Tieto procesy sa prejavujú aj v podobe segregácie, bezdomovectva, rastúcich nerovností a mnohých ďalších dopadov³⁴.



33 Pozri Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Revised Edition. Princeton: Princeton University Press; Sassen, S. (2005). "The Global City: Introducing a Concept" v *The Brown Journal of World Affairs*, 11 (2): 27–43. Dostupné na: <https://www.saskiasassen.com/PDFs/publications/The-Global-City-Brown.pdf>.

34 Grešáková, L. (2025). "Bývanie v čase kríz / Housing in Times of Crises" v Grešáková, L., Mravčáková, V. (eds). 2025. *Bývanie v čase kríz. Housing in Times of Crises*. Košice a Bratislava: Spolka and a KPTL, 6–13.

Základné pojmy – ako hovoríme o bytovej kríze

Otázky dostupnosti bývania sú často sprevádzané špecifickými procesmi a javmi, ktoré sa zvyčajne spájajú s jeho finančnou stránkou a s vnímaním bývania ako súčasťou finančných trhov. Bývanie a nehnuteľnosti patria už dlhodobo medzi najstabilnejšie a najziskovejšie ekonomické komodity³⁵. Ide o realitu, ktorá platí v celom regióne. Súčasťou koncepčného rámca, s ktorým pracujeme pri diskusiách o bývaní, sú aj základné práva, ktoré sú s ním spojené. Nižšie uvádzame prehľad základných pojmov, ktoré je užitočné poznať pri opise bytovej krízy:

KOMODIFIKÁCIA

označuje proces, pri ktorom sa bývanie ako základná súčasť života mení na tovar, s ktorým sa obchoduje.

FINANCIALIZÁCIA

odkazuje na rastúcu úlohu finančných trhov v oblastiach, ktoré boli predtým formované najmä verejnými politikami a bežnými potrebami ľudí. V oblasti bývania to znamená, že domy a byty sa čoraz viac vnímajú ako peňažná investícia. Rozhodnutia čo s bytom sa potom skôr riadia ziskom než potrebou dostupného a bezpečného domova.

GENTRIFIKÁCIA

je proces obnovy alebo úprav mestských štvrtí, ktorý vedie k nárastu cien, zmene služieb a postupnej premene oblasti na miesto pre bohatších obyvateľov. Často má za následok vytlačanie pôvodných alebo menej majetných ľudí.

³⁵ Stein, S. (2019). *The Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. London, New York: Verso.

SOCIALNE VYLÚČENIE

označuje proces, ktorý vedie k priestorovému oddeleniu rôznych sociálnych skupín (niekedy nazývaný aj rezidenčná segregácia). Jeho dôsledkom môže byť vznik chudobnejších alebo zanedbaných štvrtí s nedostatočnými službami a infraštruktúrou.

PRIVATIZMUS

je spôsob myslenia založený na presvedčení o dôležitosti súkromného vlastníctva. Zároveň kladie dôraz na prísne delenie verejného a súkromného priestoru. V oblasti bývania sa postoje privatizmu výrazne prejavili. Prispeli napríklad k silnej preferencii vlastného bývania v krajinách strednej Európy. Zároveň viedli k obmedzenej ponuke iných foriem bývania.

SOCIALNA POLITIKA ZALOŽENÁ NA MAJETKU

označuje systémy sociálneho zabezpečenia, v ktorých sa od ľudí očakáva, že si dlhodobú istotu (napríklad dôchodok alebo finančnú stabilitu) zabezpečia sami nahromadením majetku, najčastejšie vlastníctvom nehnuteľnosti. V strednej a východnej Európe sa tento model posilnil po masovej privatizácii, čím sa zvýšil tlak na kúpu bývania aj vtedy, keď je to finančne náročné.

TEÓRIA "MEDZERY V NÁJOMNOM"

je koncept, ktorý pôvodne formuloval Neil Smith. Opisuje rozdiel medzi aktuálnym výnosom z prenájmu bytu a potenciálnym výnosom po investíciách alebo obnove. Čím je táto „medzera v nájomnom“ väčšia, tým silnejšia je motivácia pre špekulatívne investovanie a procesy gentrifikácie. Tento rámec pomáha vysvetliť, prečo sa niektoré štvrte stávajú cieľom investorov, developerov a platforiem krátkodobého prenájmu.

ŠPEKULATÍVNE NEVYUŽÍVANIE BYTOV

označuje byty alebo domy, ktoré ostávajú prázdne nie pre nedostatok dopytu, ale preto, že ich vlastníci očakávajú rast hodnoty nehnuteľnosti. Tento jav je zdokumentovaný v mnohých mestách sveta a je čoraz relevantnejší aj v kontexte krajín V4, kde niektorí investori vnímajú bývanie skôr ako uchovávateľa hodnoty než ako domov.

PLATFORMIZÁCIA BÝVANIA AIRBNBIZÁCIA

označuje premeny trhu s bývaním spôsobené digitálnymi platformami, napríklad Airbnb, ktoré menia dlhodobé nájomné bývanie na krátkodobé ubytovanie pre turizmus. Tento proces znižuje počet dostupných bytov na dlhodobý prenájom, zvyšuje ceny a mení charakter štvrtí.

NEISTOTA BÝVANIA

označuje nestabilné alebo dočasné bytové situácie, ktoré vystavujú domácnosti riziku vysťahovania, preľudnenia alebo straty bývania. Zahŕňa neschopnosť platiť nájom, bývanie v zlých podmienkach a časté sťahovanie, čo môže negatívne ovplyvniť zdravie a kvalitu života.

PRAVO NA BÝVANIE

je základné ľudské právo (uznané aj vo Všeobecnej deklarácii ľudských práv), ktoré vyjadruje prístup k bezpečnému, dôstojnému a primeranému bývaniu. Znamená to, že bývanie má byť dostupné, obývateľné a chránené pred vysťahovaním a diskrimináciou.

Typológie bývania

Ďalším dôležitým aspektom diskusie o kríze dostupnosti bývania je rozmanitosť jeho foriem. Sektor bývania by mal tvoriť vyvážený mix rôznych typov, aby dokázal reagovať na rôzne potreby aj príjmové situácie ľudí. V kontexte krajín V4 dlhodobo prevláda dôraz na súkromné vlastníctvo bývania a chýbajú alternatívy. Práve väčšia rôznorodosť foriem bytov a domov môže prispieť k sociálnemu mixu v mestách – teda k tomu, aby v nich mohli žiť rôzne skupiny obyvateľstva. Ak ponecháme bývanie výlučne na trh, časť ľudí si ho v mestách jednoducho nebude môcť dovoliť. Mnohé nízko príjmové profesie sú pritom nevyhnutné pre fungovanie miest.

Medzi základné typy a prístupy k bývaniu patria:

● Mestské bývanie

Bývanie, ktoré vlastní alebo spravuje mesto či obec. Jeho cieľom je poskytovať stabilné a dlhodobé bývanie ľuďom, ktorí si nemôžu dovoliť trhové nájomné. Byty sa pridelujú podľa jasných kritérií, napríklad podľa príjmu, rodinnej situácie alebo špecifických potrieb. Tento typ bývania zohráva dôležitú úlohu pri udržiavaní sociálnej rovnováhy v mestách.

● Sociálne bývanie

Širšia kategória verejne podporovaného alebo neziskového bývania pre ľudí s nižšími alebo strednými príjmami, prípadne pre tých, ktorí sa nachádzajú v zraniteľnej situácii (napríklad seniorky a seniori, osoby so zdravotným znevýhodnením či mladí ľudia po odchode z ústavnej starostlivosti). Nájomné býva nižšie než na bežnom trhu, a často sa odvíja od príjmu konkrétnej domácnosti. Cieľom je zabezpečiť dôstojné, bezpečné a cenovo dostupné bývanie, často aj s podporou ďalších služieb.

● Nájomné bývanie

Bývanie na základe nájomnej zmluvy za pravidelný nájom. Poskytovať ho môžu súkromní vlastníci, samosprávy, družstvá aj neziskové organizácie. Jeho výhodou je flexibilita, napríklad sťahovanie je jednoduchšie než pri vlastníctve. Zároveň však závisí od kvality regulácie, ochrany nájomníčok a nájomníkov a stability cien.

● Kolaboratívne/komunitné bývanie

Bývanie, na ktorého vzniku sa môžu podieľať samotní budúci obyvatelia alebo komunity – od plánovania až po správu. Patria sem napríklad družstvá, cohousing či komunitné pozemkové fondy. Dôraz sa kladie na spoluprácu, dostupnosť, udržateľnosť a vzájomnú podporu. Obyvateľstvo zdieľa niektoré priestory (napríklad spoločenskú miestnosť alebo dielňu), pričom si zachováva súkromie vo vlastných bytoch.

● Nedostupné bývanie

O nedostupnom bývaní hovoríme vtedy, keď jeho náklady presahujú to, čo si domácnosť môže dovoliť bez ohrozenia iných základných potrieb. Za orientačnú hranicu sa často považuje situácia, keď náklady na bývanie presiahnu 30 % príjmu. Takáto situácia môže domácnosť dotlačiť do zadĺženia, života v preplnenom byte alebo k nutnosti ísť bývať do horších podmienok.

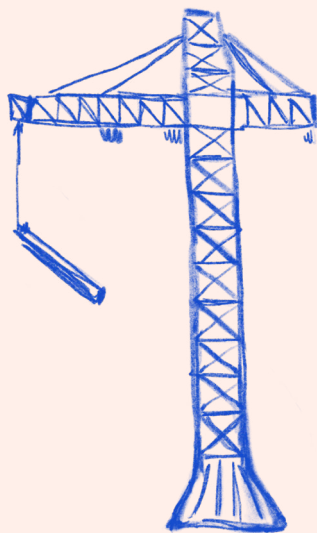
● Nevyhovujúce bývanie

Bývanie, ktoré nespĺňa základné štandardy bezpečnosti a kvality. Môže ísť napríklad o vlhkosť, pleseň, preplnenosť, nedostatok kúrenia alebo hygieny, slabé denné svetlo a nebezpečné technické vybavenie. Takéto podmienky negatívne vplyvajú na fyzické aj duševné zdravie človeka a často sa týkajú domácností s obmedzenými možnosťami výberu bývania.



3. MIESTNE SPECIFIKÁ MEDZINÁRODNÉ PRESAHY

V tejto kapitole postupne predstavíme štyri prípadové štúdie, ktoré pripravili partnerské organizácie v jednotlivých krajinách. Výber tém sme ponechali na autoroch a autorkách textov. V niektorých prípadoch sa preto viac zameriavame na celkovú situáciu v sektore bývania, inde ideme viac do hĺbky a sústreďujeme sa na konkrétne príklady či prístupy „zdola“ – teda na základe iniciatívy bežných ľudí, a nie od vlády alebo štátu. Tento materiál slúži ako základ pre záverečné porovnanie a formulovanie odporúčaní. Dopĺňajú ho ďalšie skúsenosti a údaje, ktoré sme získali počas spoločnej práce.



Česko: Fragmenty a záblesky: prístupy k bývaniu „zdola nahor“

Kríza dostupnosti bývania je v Česku verejnou témou už približne desať rokov. Stále ide o čoraz naliehavejší problém, ktorý zasahuje veľkú časť obyvateľstva, najmä (podobne ako v iných krajinách V4) mladých ľudí, domácnosti s nízkymi príjmami a nájomníctvo. Podiel bývania v súkromnom vlastníctve je v Česku dlhodobo vysoký, približne 75 % domácností. Trhové nájomné bývanie naopak tvorí len menšiu časť bytového fondu, pričom v tomto segmente rastie vplyv veľkých spoločností a tlak na zvyšovanie cien³⁶. Dostupného sociálneho či mestského bývania je málo³⁷.

V dôsledku toho čoraz viac domácností čelí vysokým nákladom na bývanie alebo neistým a krátkodobým formám bývania. Dominantné zameranie bytovej politiky na trhové modely súkromného vlastníctva a silná konkurencia na prehriatom trhu s nájмами, najmä vo veľkých mestách, výrazne obmedzujú možnosti ľudí, ktorí nevlastnia nehnuteľnosť, zabezpečiť si stabilné bývanie. Týka sa to jednak konkrétnych možností kúpy či prenájmu, jednak širšieho spoločenského kontextu. Ľudia, ktorí nevlastnia nijaké byty, alebo nemajú dostatočné príjmy na trhové nájomné čelia stigmatizácii a ich neistá bytová situácia negatívne ovplyvňuje aj ďalšie oblasti života.

Schopnosť organizovať sa na najnižšej úrovni (a nie na úrovni vyšších štruktúr, napríklad samospráv) je v oblasti bývania v strednej Európe pomerne obmedzená, najmä v porovnaní s inými mestskými sociálnymi hnutiami. Postrevolučné mestské iniciatívy sú roztrieštené do menších skupín aj v dôsledku vysokého podielu vlastnickeho bývania. Historicky sa sústreďovali na špecifické témy, od *squattingu* cez komunitné aktivity v susedstvách až po jednotlivé developerské projekty. V niektorých momentoch sa im síce podarilo zmobilizovať väčší počet ľudí na spoločné akcie, no len zriedka sa im podarilo udržať dlhodobejšiu kontinuitu.

V posledných rokoch však vidíme aspoň dva príklady dlhodobo

³⁶ Orcigr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 76.

³⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). (2024). *Zpráva o dostupnosti bydlení v Česku*. Dostupné na: https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR/Dashboard%20bydlen%C3%AD/dostupnost_bydleni_24/01_shrnuti.html; OECD. (2021). *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. OECD Urban Studies. Paris: OECD Publishing. DOI: 10.1787/bcddcf4a-en; OECD. (2025). *Housing Reforms in Czechia and Poland*. OECD Publishing, Paris. DOI: 10.1787/4988c473-en.

fungujúcich kolektívnych iniciatív, ktorým sa chceme venovať v tejto časti publikácie. Ide o Sdílené domy a o Iniciativu nájemníků a nájemnic INN. Obe po dlhšom čase prekonávajú fragmentáciu mestských hnutí v Česku a prinášajú konkrétne výsledky, ktoré môžu byť inšpiráciou aj impulzom pre systémové zmeny smerom k dostupnejšiemu a kvalitnejšiemu bývaniu.

Sdílené domy – komunitné družstevné bývanie

Sdílené domy vznikli formálne v roku 2015 založením združenia s rovnakým názvom. Od začiatku sa snažia preniesť do českého prostredia model kolaboratívneho a participatívneho bývania podľa vzoru nemeckej iniciatívy Mietshäuser Syndikat³⁸ a budovať sieť bytových projektov na tomto princípe. Tento model funguje v Nemecku viac ako 30 rokov a umožnil vznik stovkám domovov. Postupne sa tak stal reálnou alternatívou v oblasti bývania, ktorá nie je závislá od tlakov trhu a otvára funkčný priestor pre vznik nových priestorov a iniciatív.

Myšlienka tohto typu bývania funguje na princípe, že právnické osoby (v českom kontexte najčastejšie sociálne družstvá) odkupujú bytové domy z trhu a prevádzajú ich do trvalého kolektívneho vlastníctva.

Takéto nehnuteľnosti sa už nemôžu vrátiť na komerčný trh a ani sa s nimi nedá špekulovať. Slúžia výlučne na dostupné nájomné bývanie. V praxi ide o komunitné bývanie spravované samotnými obyvateľkami a obyvateľmi, postavené na princípoch solidarity, demokracie, spolupráce a neziskovosti.

Do siete Sdílené domy dnes v Česku patria napríklad družstvo První vlašťovka v Prahe či družstvo Vzletný racek v Děčine. Zároveň vznikajú ďalšie projekty aj v iných lokalitách. Model kolaboratívneho bývania znižuje tlak realitného trhu, stabilizuje nájomné a vytvára priestor pre komunitný život, susedské vzťahy, sociálnu súdržnosť aj kultúrne aktivity. Sdílené domy tak ukazujú, že bývanie nemusí byť len tovar ku kúpe, ale môže fungovať aj ako kolektívna, sociálne a ekonomicky udržateľná hodnota.

³⁸ Pozri: <https://www.syndikat.org/en/>.

Iniciativa nájemníků a nájemnic – kolektívny hlas ľudí v prenájme

Rast cien nehnuteľností sa priamo odráža aj do cien nájomného. V Prahe dnes nájomníci platia v priemere viac ako 400 Kč za meter štvorcový (teda vyše 15 EUR). Pri byte s rozlohou 50 m² to znamená čisté nájomné nad 20 000 Kč (približne 800 EUR)³⁹. Po započítaní energií a ďalších poplatkov sa celkové náklady pre dvojčlennú domácnosť približujú k 30 000 Kč (viac ako 1200 EUR). Nie je preto prekvapujúce, že Praha patrí medzi mestá s vysokým podielom domácností nadmerne zaťažených nákladmi na bývanie. Približne štvrtina z nich vynakladá na bývanie viac ako 40 % svojho príjmu, zatiaľ čo európsky priemer je okolo 10 %⁴⁰.

Rastúce ceny bytov na predaj tiež znamenajú, že sektor prenájmu sa postupne stáva doménou veľkých spoločností, ktoré skupujú celé portfóliá bytov a následne ich prenajímajú. Jedným z najväčších vlastníkov je švédsko-slovenská spoločnosť Heimstaden, ktorá vlastní desaťtisíce bytov, najmä v Moravsko-sliezskom kraji⁴¹. Nájomné bývanie pre firmy má tú nevýhodu, že sa firmy nemusia až tak starať o kvalitu okolia a nájomné vzťahy redukujú na čisto ekonomický a formalizovaný vzťah medzi prenajímateľom a nájomníkom.

Problémom však nie sú len ceny či vlastnícka štruktúra. Nájomné bývanie je v Česku dlhodobou neistou formou bývania. Diskriminačné praktiky zo strany prenajímateľov alebo neochota poskytovať dlhodobé zmluvy nie sú výnimočné.

Typickým príkladom je rešazenie krátkodobých zmlúv, teda uzatváranie nájmu na rok alebo aj kratšie obdobie. To umožňuje zmluvu jednoducho nepredĺžiť a obchádzať pravidlá proti zvyšovaniu nájomného. Problematická je aj situácia v zdieľanom bývaní. Rozdelenie vysokého nájomného medzi viacerých spolubývajúcich často znemožňuje prístup k štátnej podpore. Samostatnou témou sú aj spory o nevrátenie kaucie z neopodstatnených dôvodov.

³⁹ Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14th edition, August 2025. Dostupné na: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index.html>.

⁴⁰ Orcigr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. ⁴¹ Ibid.: 76.

Nájomníčky a nájomníci preto patria medzi najzraniteľnejšie skupiny z hľadiska prístupu k bývaniu a ochrane svojich práv. Iniciatíva nájemníkov a nájemnic INN vznikla v septembri 2022 ako reakcia na rastúcu neistotu a zložité podmienky na trhu.

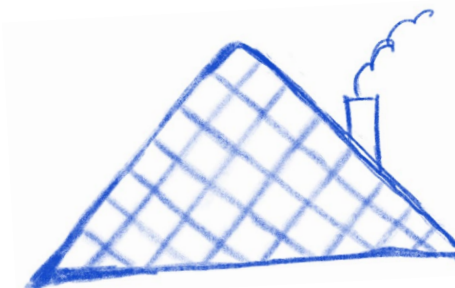
Jej cieľom je prepájať nájomníkov, posilňovať ich postavenie, poskytovať podporu v sporoch s prenajímateľmi a spoločne presadzovať spravodlivejšie a stabilnejšie podmienky bývania. Od svojho vzniku sa jej podarilo získať späť viac ako milión českých korún pre nájomníkov, ktorým ich prenajímateľa neoprávnene zadržovali.

V INN organizujú stretnutia, kampane a projekty, vydávajú vzdelávacie materiály (napríklad príručku „How to rent in Prague 101“ – Ako si prenajať v Prahe 101) a informujú nájomníctvo o ich právach. Zároveň upozorňujú na problémy spojené s neistými zmluvami a vysokými nájmami. Fungujú tak ako kolektívny hlas tých, ktorí majú na trhu slabú vyjednávaciu pozíciu, a vytvárajú priestor pre spoločnú obranu aj tlak na systémové zmeny. Ukazujú, že aj bez vlastníctva je možné snažiť sa o dôstojné a stabilné bývanie prostredníctvom solidarity a kolektívnej organizácie.

Dôležitosť *grassroots* alternatív a ich obmedzenia

Sdílené domy aj INN ukazujú potenciál občianskej angažovanosti a kolektívneho konania pri zmierňovaní bytovej krízy v Česku. Pri-nášajú konkrétne alternatívy k dominantnému trhovému modelu a spájajú stabilitu bývania s princípmi demokracie, komunity a sociálnej súdržnosti. Zároveň dokazujú, že dostupné bývanie môže mať podobu dlhodobých, neziskových modelov spravovaných samotnými obyvateľkami a obyvateľmi či nájomníkmi.

Zároveň však narážajú na viaceré štrukturálne prekážky. Ide najmä o nedostatok vhodných nehnuteľností, slabú legislatívnu podporu, nedostatočné verejné financovanie aj sociálne a kultúrne bariéry, napríklad silnú preferenciu vlastníctva či nedôveru ku kolektívnym formám bývania, ktorá súvisí aj so skúsenosťou so socializmom. Napriek tomu majú tieto iniciatívy veľký význam. Predstavujú nielen konkrétne riešenia pre ľudí, ktorí by si inak bývanie nemohli dovoliť, ale aj priestor pre testovanie systémových zmien. Ak sa podarí tieto modely rozšíriť, upraviť legislatívu a zlepšiť prístup k financovaniu, môžu sa stať reálnou alternatívou k súčasnému dominantnému modelu bývania. Kľúčové bude prekonať pretrvávajúce stereotypy a ukázať, že takéto prístupy, ktorým sa pre ich povahu hovorí aj *Grassroots* – doslova hnutia „zdola“, sú nielen realizovateľné, ale aj funkčné⁴².



⁴² Viac detailov o oboch iniciatívach je na webových stránkach sdilenedomy.cz a iniciativanajemniku.cz.

Slovensko: Nedostatočné alternatívy a úloha verejných inštitúcií

Bývanie sa na Slovensku stalo jednou z najnaliehavejších sociálnych a politických výziev a krajina patrí medzi najviac financializované trhy s bývaním v Európe⁴³. Čoraz väčšiu časť obyvateľstva zasahuje nárast cien, zhoršujúca sa dostupnosť, takmer neexistujúca verejná nájomná výstavba a vnímanie bývania ako tovaru ku kúpe namiesto základného práva. Tieto tlaky sa dotýkajú rôznych skupín. Sú to napríklad domácnosti s nízkymi príjmami, jednorodičovské rodiny, mladí aj starší, dokonca aj stredná trieda, ktorú čoraz viac zaťažujú vysoké hypotéky. Podobne ako v iných krajinách V4, rozsiahla privatizácia verejných bytov spolu s minimálnym zdanením nehnuteľností a dlhodobým zanedbávaním verejného nájomného bývania vytvorili systém, v ktorom prístup k bývaniu vo veľkej miere určujú developerské stratégie a trhová logika.

Väčšina bytov je v súkromnom vlastníctve. Len 7,7 % tvorí nájomné bývanie a z toho iba 1,6 % predstavujú byty s regulovaným nájomným⁴⁴. Hoci sektor komerčného prenájmu môže byť väčší, nedostatok spoľahlivých údajov z neho do značnej miery vytvára šedú zónu, ktorá je často prekérna, neistá alebo nevyhovujúca⁴⁵. Prvé podrobnejšie dáta o verejnom nájomnom bývaní v slovenských mestách sa objavili až v roku 2024. Správa Amnesty International Slovakia⁴⁶ ukazuje, že dlhodobé zlyhávanie štátu zasahuje desiatky tisíc ľudí, a zároveň prináša konkrétne odporúčania. Upozorňuje napríklad na nízku účinnosť príspevkov na bývanie, potrebu riešiť reťazenie krátkodobých zmlúv či inštitucionálny rasizmus a zdôrazňuje, že sociálne služby nemajú nahrádzať verejné bývanie.

⁴³ Eurostat. (2025). Distribution of population by tenure status, type of household and income group. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_7139277/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=6eeb03d1-dd59-4bb4-a9b8-ad21bed9cd21.

⁴⁴ Amnesty International Slovakia. (2024). Nedosiahnuteľná potreba bývať: Výskum o práve na bývanie a dostupnosti verejného nájomného bývania na Slovensku. Dostupné na: <https://www.amnesty.sk/nedosiahnutelna-potreba-byvat-vyskumna-sprava/>.

⁴⁵ Hlinčíková, M. (ed). (2024). DEPOZIT: Festival dostupného bývania. Trnava: Kubik.

⁴⁶ Amnesty International Slovakia. (2024). Nedosiahnuteľná potreba bývať: Výskum o práve na bývanie a dostupnosti verejného nájomného bývania na Slovensku. Dostupné na: <https://www.amnesty.sk/nedosiahnutelna-potreba-byvat-vyskumna-sprava/>.

Situáciu zhoršuje aj to, že medzi nedostatok dát patria aj údaje o ľuďoch bez strechy nad hlavou a bezdomovectvo nemá jasnú právnu definíciu. Keďže neexistuje pravidelné štátne sčítavanie, odhady hovoria o viac ako 70 000 ľuďoch, ktorí bezdomovectvo zažívajú. Z toho približne 15 % tvoria mladí ľudia a takmer 20 % osoby na rodičovskej dovolenke⁴⁷. Až v roku 2023 Slovensko prijalo národnú stratégiu ukončenia bezdomovectva, ktorú doplnila platforma koordinovaná mimovládnyimi organizáciami.

Mestá nesú v očiach obyvateľstva zodpovednosť za riešenie bývania, no fungujú s obmedzenými nástrojmi, nedostatkom dát a slabou finančnou podporou zo strany štátu. Nedávne krízy túto krehkosť ešte viac odhalili.

Po ruskej invázii na Ukrajinu našlo na Slovensku útočisko viac ako 125 000 ľudí⁴⁸. Verejné bytové systémy nedokázali reagovať v potrebnom rozsahu. Najnaliehavejšie potreby tak pokryli spontánne siete solidarity medzi obyvateľmi, susedská pomoc, dobrovoľníctvo a organizácie občianskej spoločnosti. Zároveň sa tým ukázalo, že existuje množstvo nevyužívaných alebo nedostatočne využívaných bytov, ktoré dlhodobo zostávajú mimo oficiálnych bytových politik.

Východné Slovensko a Košice

Tento text píšeme z pohľadu Spolky, neziskového štúdia, ktoré pracuje na pomedzí architektúry, sociológie a priestorovej spravodlivosti. Košice majú pre nás osobitý význam. Všetky členky kolektívu tu žijú alebo tu v minulosti žili. Naše zapojenie do témy bývania nevzniklo ako abstraktný výskumný záujem, ale z vlastných skúseností. Hľadali sme dostupné bývanie, čelili rastúcim cenám nájomov, dokumentovali príbehy ľudí, ktorí zažívajú neistotu bývania, bezdomovectvo či migráciu. Často sme sa stretli s diskrimináciou rómskych rodín a ďalších marginalizovaných skupín. Práve tieto skúsenosti nás presvedčili, že bývanie si vyžaduje dlhodobú a systematickú pozornosť.

⁴⁷ Štatistický úrad Slovenskej Republiky. (2021). Byty – Základné výsledky. SODB 2021 Sčítanie obyvateľov, domov a bytov. Dostupné na: <https://www.scitanie.sk/byty/zakladne-vysledky/pocet-bytov/SR/SKO/SR>.

⁴⁸ United Nations. (2024). Ukraine: Over 6 Million Refugees Spread Across Europe. Dostupné na: <https://unric.org/en/ukraine-over-6-million-refugees-spread-across-europe/>.

V našej práci sa opakovane stretávame s tým istým vzorcom. Od samospráv sa očakáva aktívny prístup, no chýbajú im stabilné kapacity, spoľahlivé údaje aj inštitucionálna podpora. Na východnom Slovensku sú dve krajské mestá – Košice a Prešov. Košice sú druhým najväčším mestom v krajine s počtom obyvateľstva 230 000, Prešov je tretí najväčší, s približne 85 000 obyvateľmi. Rast cien a neisté nájomné vzťahy čoraz viac ovplyvňujú obe mestá. Tie zároveň pracujú s obmedzenými analytickými nástrojmi a neúplnými údajmi o bývaní. Často nemajú ani základný prehľad o dostupných či voľných bytoch. Sociálne bývanie je priestorovo koncentrované či úplne segregované a čakacie listiny sú dlhé. Časť medzier vo verejnom systéme vyplňajú mimovládne organizácie, napríklad prostredníctvom prístupu Housing First⁴⁹.

Hlavný architekt Prešova Patrik Panda to pomenoval jasne: „*Mesto nemôže byť len schvalovateľom projektov. Musí sa stať aktívnym hráčom.*“ Čísla ukazujú rozsah problému. Jana Weiss, ktorá vedie oddelenie sociálneho bývania v Košiciach, opisuje každodennú realitu práce s vysoko zraniteľnými domácnosťami, pohyb v prísnych právnych rámcoch a zároveň nahrádzanie chýbajúcich podporných služieb. V Košiciach je približne 97 000 bytov, no mesto vlastní iba 1602 z nich (z toho 1247 bytov spravuje priamo mesto). Ide síce o najväčší mestský bytový fond na Slovensku, no stále je veľmi obmedzený. Čo sa týka komerčného prenájmu, koncom roka 2024 priemerné nájomné v centre Košíc presiahlo 1000 eur. Zároveň sa ukazuje veľké množstvo nevyužitých bytov. Podľa údajov o trvalom pobyte ide o takmer 16 000 prázdnych bytov, z ktorých by viac ako 10 000 mohlo byť potenciálne prenajímateľných. Najväčšie prekážky pritom zažívajú osamelí rodičia, rodiny s deťmi a rómske domácnosti.

Ako píše naša kolegyňa Viktória Mravčáková: „*Zákon o sociálnom bývaní (Bytová politika Slovenskej republiky do roku 2030, 2021) striktnie definuje skupiny ľudí, pre ktoré je dostupná sociálna podpora na bývanie. Nástroje štátu (Štátny fond rozvoja bývania) sú zamerané na posilnenie dostupnosti bývania a budovanie sociálneho bývania prostredníctvom príspevkov pre obce, mimovládne organizácie, súkromný sektor alebo cez dotované hypotéky pre jednotlivcov*“⁵⁰. V praxi však tieto nástroje využíva len málo obcí. Dôvodom sú administratívne prekážky, nízka výška podpory a prísne podmienky, ktoré často neumožňujú napríklad vytváranie komunitných priestorov alebo flexibilné riešenia prispôbené konkrétnym potrebám.

⁴⁹ Mravčáková, V. (2025). „Bývanie v Košiciach: Vstupný bod do Never Never School / Housing in Košice: Situating Never Never School“ v Grešáková, L., Mravčáková, V. (eds.) *Bývanie v čase kríz. Housing in Times of Crisis. Košice a Bratislava: Spolka a KPTL, 14–25.*
⁵⁰ Ibid.

Od počúvania k činom: Vyšehradská dielňa dostupného bývania

Naša práca vyústila do organizácie konferencie v rámci projektu Vyšehradskej dielne dostupného bývania, ktorá sa konala v júni 2025 v Košiciach. Navrhli sme ju ako workshop – pracovné stretnutie pre zástupcov a zástupkyne samospráv, nie ako klasickú konferenciu. Chceli sme vytvoriť priestor na otvorené zdieľanie limitov, zlyhaní aj čiastočných riešení bez tlaku na nové povinnosti alebo nerealistické očakávania voči už preťaženým úradom. Spoločne sme pomenovali kľúčové bariéry a zdieľali príklady z miest, ktoré fungujú v podobných postsocialistických podmienkach, nie zo západoeurópskych kontextov, ktoré často pôsobia nedosiahnuteľne. Diskusie potvrdili niekoľko dôležitých záverov.

Mestá potrebujú stabilné kapacity pre tvorbu bytovej politiky, vrátane analytického a právneho zázemia. Potrebujú nástroje, ktoré sú realistické a dajú sa zaviesť do praxe, nie izolované pilotné projekty. Výmena skúseností medzi podobnými mestami sa ukazuje ako dôležitejšia než jednostranné preberanie takzvaných osvedčených riešení. Zároveň sa ukazuje, že bytová politika si vyžaduje citlivú komunikáciu. Mestá si uvedomujú politické riziká, no čoraz jasnejšie vnímajú aj dôsledky nečinnosti.

Možnosti a ambície miest obmedzuje financovanie, (ne)vlastníctvo pozemkov aj personálne kapacity. Košice plánujú výstavbu až 5 400 nájomných bytov a prvé by mali pribudnúť do roku 2027. Od roku 2019 však postupne obnovili len 46 bytov a jeden bytový dom. Richard Dlhý, zástupca riaditeľa Magistrátu mesta Košice a vedúci Oddelenia strategického rozvoja a Oddelenia sociálnych vecí napríklad upozornil, že mestu nechýbajú len financie na výstavbu, ale aj zdroje na projektovú prípravu a systematický zber dát.

V Prešove je na čakacej listine viac ako 260 domácností. Mesto skúša nové nástroje, napríklad vyjednávanie príspevkov od developerov, vďaka ktorým sa približne každý dvadsiaty komerčný byt mení na mestské bývanie. Tento prístup bol v diskusii označený za pragmatický a prispôbený miestnym podmienkam, no zároveň poukazuje na limity súčasných štátom podporovaných nájomných schém, ktoré sú často zle nastavené.

Účastníci a účastníčky workshopu preto spoločne formulovali odporúčania. Patrí medzi ne zriaďovanie špecializovaných bytových oddelení na úrovni miest, pravidelný a systematický zber dát o bývaní, hľadanie nových modelov financovania nad rámec existujúcich schém a posilňovanie spolupráce medzi mestami v rámci regiónu V4. Rovnako dôležitý bol aj samotný formát stretnutia. Opakovane zaznievalo, že chýbajú priestory, kde by bolo možné otvorene hovoriť o problémoch a učiť sa od susedných miest, ktoré čelia podobným výzvam.

Vytváranie aliancií

Táto situácia ukazuje, že bývanie nie je len otázkou trhu alebo architektúry. Je úzko prepojené s verejnou politikou, finančnými nástrojmi aj každodennými praktikami starostlivosti a prežitia. V mnohých slovenských mestách sú verejné systémy nedostatočne pripravené a základné potreby často zabezpečujú občianske iniciatívy, neformálne siete a dobrovoľníctvo. Ako to vystihol jeden zástupca mestskej časti v Košiciach: „Ak nemáme údaje, tvoríme politiku naslepo.“ Tento výrok poukazuje na význam dát, ale aj na zraniteľnosť existujúcich štruktúr a širšie politické, sociálne a etické súvislosti bývania.

Pre Spolku nie je táto dielňa cieľom, ale jedným z krokov v dlhšom procese. Prepájaním skúseností z Košíc a Prešova s regionálnymi súvislosťami sa snažíme podporiť mestá a obce v tom, aby znovu prevzali bývanie ako verejnú zodpovednosť.

Riešenie bytovej krízy si vyžaduje viac než len vyhlásenia. Potrebujeme inštitucionálne kapacity, politickú odvahu a dlhodobú spoluprácu naprieč sektormi aj hranicami.



Poľsko: Cesty von z privatizácie

Poľský systém bývania sa vyznačuje veľmi vysokou mierou vlastníckeho bývania, malým a fragmentovaným sektorom nájomného bývania a relatívne slabým pilierom verejného bývania. Štátna podpora sa zameriavala najmä na podporu vlastníctva domov a nie na budovanie stabilného a cenovo dostupného segmentu nájomného bývania⁵¹.

Poľsko má jeden z najnižších podielov domácností žijúcich v prenajatých bytoch v EÚ: približne 12 až 13 % domácností býva v prenájme, zatiaľ čo približne 87 % obýva byty vo svojom vlastníctve⁵². Trh s prenájmom v súkromnom sektore je malý a veľmi roztrieštený. Približne 1,1 milióna individuálnych prenajímateľov, väčšinou neprofesionálnych, vlastní po jednom byte⁵³. Verejný fond sa v rámci privatizácie dramaticky zmenšil⁵⁴, z približne 1,7 milióna bytov v polovici 90. rokov na približne 0,8 milióna v roku 2022, z čoho sociálne jednotky tvorili len asi 7 % celkového bytového fondu⁵⁵. V bytovej politike dominovala podpora vlastníctva prostredníctvom daňových preferencií, dotovaných hypoték a programov, ako napríklad „Bezpieczny Kredyt 2“, ktorých hlavnými príjemcami sú banky a developeri nehnuteľností⁵⁶.

51 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów; Lubasiński, J. (2025). Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2025 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

52 Lubasiński, J., Prudo, D., Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

53 Polityka Insight data citované v Ibid.

54 Holm, A., Alexandri, G., Bernt, M. (2023) Housing policy under the conditions of financialisation. Research Report. Sciences Pro Urban School. Dostupné na: <https://www.sciencespo.fr/ecole-urbaine/sites/sciencespo.fr/ecole-urbaine/files/Rapporthousinghopofin.pdf>.

55 OECD estimates citované v Lubasiński, J., Prudo, D., Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Polski Instytut Ekonomiczny; Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Instytut Rozwoju Miast i Regionów.

56 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Warsaw: Miasto Jest Nasze. 26–34. Online. Dostupné na: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>.

Dlhodobá stratégia na reguláciu sektora prenájmu neexistuje⁵⁷.

Hlavné problémy – rast cien, nedostupnosť, privatizácia a iné

(1) Rast cien. Vo veľkých mestách priemerné nájomné za byt s rozlohou 40 až 60 m² bežne presahuje 40 % mediánu čistých miezd, čím sa blíži k hranici, akú si vedía ľudia v prenájme dovoliť zaplatiť⁵⁸. Pokiaľ ide o vlastníctvo, ceny v 17 najväčších mestách sa v roku 2023 medziročne zvýšili približne o 14 %⁵⁹. Vo Varšave a Krakove prekročili priemerné požadované ceny v roku 2023 približne 15 000 až 17 000 PLN za m² (asi 3 500 až 4 000 EUR), a v roku 2025 približne 16 400 až 18 000 PLN za m² (cca 3 800 až 4 200 EUR)⁶⁰.

(2) Rozdiely v dostupnosti bývania. Približne 35 % poľských domácností spadá do tzv. „nájomnej priepasti“. Nemôžu si dovoliť primerané bývanie za trhové ceny. Ich príjmy sú však príliš vysoké na to, aby sa kvalifikovali na verejné nájomné bývanie⁶¹. Z tejto skupiny sú takmer tri štvrtiny v praxi vylúčené z trhu, pretože pokrytie trhového nájomného by si vyžadovalo výdavky vyššie ako 40 % ich príjmu⁶².

(3) Privatizovaný sektor prenájmu. Prenájom je často krátkodobý a nestabilný. Zmluvy sa zvyčajne uzatvárajú na jeden rok, pravidlá zvyšovania nájomného sú nejasné a zákonné výpovedné lehoty sa často nedodržiavajú⁶³. Hoci relatívne nový inštitucionálny sektor prenájmu („PRS – private rented sector“ – súkromný sektor prenájmu) by mohol nájomcom priniesť väčšiu stabilitu, empirické údaje ukazujú, že opak je pravdou. V roku 2022 sa

57 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów; Lubasiński, J., Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

58 Fundacja Rynku Najmu. (2022). Raport o obciążeniach kosztami najmu na polskim rynku mieszkań. Warsaw: Fundacja Rynku Najmu; Lubasiński, J., Prudo, D., Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

59 Lubasiński, J., Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

60 Ibid.; Lubasiński, J. (2025). Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2025 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

61 Czerniak, A., Jadach-Sepioło, A., Kroszka, J., Rudzka, I., & Szelgowska, A. (2024). „Luka czynszowa a jakość życia gospodarstw domowych w Europie Środkowo-Wschodniej” v A. Cho-Domińczak, R. Sobiecki, M. Strojny (Eds.). Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2024. Warsaw: Oficyna Wydawnicza SGH. 57–78.

62 Ibid.

63 Lubasiński, J., Prudo, D., Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

18 % investícií PRS nachádzalo na pozemkoch určených na servisné účely a malo štatút hotelových zariadení⁶⁴. Čo to znamená? Takáto výstavba kvázi hotelových zariadení naznačuje menej kvalitné lokality, nedodržovanie minimálnych štandardov pre podlahovú plochu a osvetlenie obytných priestorov, krátke zmluvy (maximálne 12 mesiacov, aby investičný fond mohol využívať nižšie dane) a absenciu právnej ochrany nájomníkov pred vystaňovaním⁶⁵. PRS stále predstavuje menej ako 1 % celkového poľského trhu s prenájmom, no rýchlo rastie⁶⁶. Ide o novú výzvu, ktorú bude potrebné riešiť.

(4) Nedostatok sociálneho bývania. V roku 2024 čakalo na mestský byt približne 119 000 domácností, no aktívnych mestských nájomných zmlúv bolo len necelých 600 000⁶⁷. V tom istom roku bolo 62,2 % všetkých dokončených bytov určených na predaj alebo prenájom od súkromných developerov. 34,9 % tvorili individuálne stavby a tzv. iné formy výstavby (okrem iného sociálne bývanie) predstavovali iba 2,9 %⁶⁸. Verejný sektor tak neponúka dostatočnú alternatívu k súkromnému trhu.

Ako formovala krízu vládna politika

Programy podpory hypoték podnietili dopyt bez toho, aby proporcionálne zvýšili ponuku. Program „Bezpieczny Kredyt 2“ medziročne zvýšil ceny v siedmich najväčších mestách približne o 15 až 17 %⁶⁹. Správa od Miesto Jest Nasze ukazuje, že medzi decembrom 2022 a decembrom 2023 sa priemerné ceny za meter štvorcový bytov ponúkaných developermi zvýšili vo Varšave o 23 % a v trojmestí Gdansk, Gdynia a Sopot až o 27 %⁷⁰.

64 CRIDO & Savills. (2024). PRS market in Poland. Business, legal & tax insights.

65 Audycka-Zandberg, B. (2024). „Najem instytucjonalny w Warszawie: trajektorie rozwoju” v B. Lewenstein, M. Bakalarz-Duverger, G. Całek (ed.). Warszawa w badaniach społecznych. Warsaw: Oficyna Wydawnicza „Impuls”. 175–194.

66 CRIDO & Savills. (2024). PRS market in Poland. Business, legal & tax insights.

67 Lubasiński, J., Prudo, D., Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

68 Główny Urząd Statystyczny, GUS. (2025). Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–grudzień 2024 r. Informacje sygnalne.

69 Lubasiński, J., Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

70 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Warsaw: Miesto Jest Nasze. 27. Online. Dostupna: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>.

Hypotekárne dotácie prospievajú predovšetkým investorom, pretože tlačia ceny mimo dosahu priemerných zárobkov.

Po sebe idúce vlády umožnili znižovanie mestského fondu a nevytvorili stabilný rámec pre rozsiahlu verejnú alebo neziskovú výstavbu nájomných bytov⁷¹. Základný právny predpis o nájomnom bývaní neponúka nájomcom vyváženú ochranu⁷². Výsledkom je malý, drahý a inštitucionálne slabý sektor nájomného bývania, ktorý skôr posilňuje než rieši bytovú krízu.

Navrhované riešenia

Združenie Miesto Jest Nasze predkladá niekoľko riešení zameraných na zlepšenie dostupnosti bývania a riešenie bytovej krízy v Poľsku. Tieto riešenia možno rozdeliť do dvoch skupín: miestne politiky, ktoré možno implementovať na úrovni obcí, a národné politiky, ktoré vyžadujú zásah Sejmu.

Miestne politiky

● Obmedzenie predaja verejnej pôdy

Mesto Varšava už roky presadzuje krátkozrakú politiku predaja pozemkov developerom. Domnievame sa, že mesto by malo predávať pozemky tretím stranám iba vtedy, ak to prispieje k skutočnému zníženiu tlaku na bývanie v meste, napríklad vyčlenením určitej kvóty bytov na dostupné bývanie. Okrem toho by sa mali preskúmať aj iné formy držby, napríklad prenájom pozemkov, aby si mesto dlhodobo zachovalo vlastníctvo a vplyv na smerovanie priestorového rozvoja.

● Zrušenie posudzovania veľkosti bývania pri sociálnom bývaní

V mnohých poľských mestách musia jednotlivci, ktorí žiadajú o mestské bývanie, spĺňať okrem príjmových kritérií aj požiadavky týkajúce sa rozlohy svojho súčasného bývania. Tieto kritériá sú často stanovené svojvoľne a pôsobia nedôstojne voči obyvateľstvu. Napríklad vo Varšave je šesťčlenná rodina žijúca na ploche 39 m² považovaná mestom za domácnosť s dostatočne dobrou bytovou situáciou a nemá nárok na sociálne ani mestské nájomné bývanie. Kvôli tomuto kritériu sa mnoho mestských bytov neprideľuje ľuďom, ktorí ich potrebujú, pretože napriek nízkym príjmom nespĺňajú požiadavku na rozlohu. Zrušenie tohto kritéria by uľahčilo prístup k obecnému bývaníu.

71 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów.

72 Lubasiński, J., Prudo, D., Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

● Zdaňovanie voľných bytových jednotiek na miestnej úrovni

Mesto Varšava by malo zabezpečiť, aby bytové jednotky využívané na nebytové účely boli zdaňované vyššou a primeranou sadzbou dane z nehnuteľností, napríklad 35,53 PLN/m² namiesto 1,25 PLN/m² v roku 2026 (približne 8 EUR/m² namiesto 0,3 EUR/m²). Takéto zdanenie by vytvorilo dodatočný finančný tlak na zníženie počtu nevyužívaných bytov v meste.

Národné politiky

● Koniec s hypotekárnymi dotáciami

Hypotekárne dotácie prispeli k masívnemu rastu cien, ktorý vylúčil tisíce ľudí z možnosti vlastného bývania. Miesto Jest Nasze dôrazne nesúhlasí s programami, ktoré zvyšujú dopyt po bývaní bez súčasného riešenia ponuky. Kedysi plánovaný „Kredit 0 %“ by sa nikdy nemal zaviesť.

● Masová výstavba cenovo dostupného bývania

Počet cenovo dostupných bytov budovaných štátom a samosprávami sa musí výrazne zvýšiť. Zmiernia sa tak najzávažnejšie dôsledky bytovej krízy a z dlhodobého hľadiska prispieje vyšší podiel verejne vlastnených bytov k spomaleniu rastu cien na súkromnom trhu – a k zvýšeniu kvality bývania, keďže developeri a súkromní investori budú musieť konkurovať ponuke sociálneho bývania.

● Obmedzenie krátkodobých prenájmov

Turisti patria do hotelov, hostelov alebo penziónov, nie do bytov prenajímaných na krátkodobé pobyty cez Airbnb, z ktorých majitelia profitujú, zatiaľ čo susedia znášajú negatívne dopady. Vláda by preto mala zaviesť obmedzujúce politiky, napríklad povinnú registráciu krátkodobých prenájmov, povinný súhlas združenia vlastníkov bytov alebo maximálny počet nocí za rok, počas ktorých je možné byť prenajímať.

● Zavedenie katastrálnej dane

Na obmedzenie ziskovosti špekulatívnych investícií do nehnuteľností podporujeme zavedenie katastrálnej dane. Navrhovaná daň by sa vzťahovala nielen na byty, ale aj na pozemky a komerčné priestory, pričom byty obývané vlastníckmi by boli úplne oslobodené od dane a prenajímané byty by mali nízke sadzby, čo by zároveň pomohlo znížiť počet nepriznaných nájomných vzťahov. Daň by zároveň podporila priestorovú politiku, pretože pri raste cien nehnuteľností by samosprávy mohli získať späť časť nákladov na infraštruktúru vďaka vyššiemu daňovému základu.

● Obmedzenie zvyšovania nájomného

Ľudia, ktorí žijú v prenájmoch, si zaslúžia stabilnú bytovú situáciu. V súčasnej právnej úprave je ťažké zastaviť neopodstatnené zvyšovanie nájomného, keďže si to vyžaduje súdne konanie voči prenajímateľovi. Veríme, že si nájomníčky a nájomníci zaslúžia lepšiu ochranu – nájomné by sa malo zvyšovať maximálne raz ročne a najviac o mieru inflácie.



Maďarsko: Riešenie bytovej krízy prostredníctvom neziskových a kolaboratívnych modelov bývania? Experimentálny prístup ACRED

Podobne ako ostatné krajiny V4 čelí aj Maďarsko v posledných rokoch prehľujúcej sa bytovej kríze, ktorá zasahuje významnú časť spoločnosti. Najmenej tri milióny ľudí zažívajú určitú formu bytovej chudoby, uvádzajú výpočty odborníkov a odborníkov na bývanie publikované vo viacerých zväzkoch výročnej správy o bytovej chudobe, ktorú vydáva organizácia Habitat for Humanity Hungary⁷³. V roku 2024 sa Maďarsko dokonca umiestnilo na prvom mieste medzi krajinami EÚ, a to aj z hľadiska rastu *indexu cien bývania*⁷⁴, aj z hľadiska rastu *indexu nákladov na bytovú výstavbu* od roku 2015⁷⁵. Zatiaľ čo miera vlastníctva bývania je približne 90 %, milióny ľudí, ktorí byty vlastnia, zápasia buď s nízkou kvalitou bývania, alebo s nevýhodnou lokalitou svojich domov. Zároveň sa podiel verejného bývania znížil z 20 % v roku 1990 na približne 2 % v súčasnosti, čo je hlboko pod potrebnou úrovňou⁷⁶. Podiel trhových nájomov sa v posledných rokoch síce zvýšil, najmä v mestách, no tento segment je slabo regulovaný, čo vedie k problémom s dostupnosťou aj k problémom súvisiacim s právnymi otázkami.

⁷³ Pozri: <https://habitat.hu/ezzel-foglalkozunk/szakpolitikai-munkank/eves-jelentes-a-lakhatasi-szegenysegrol/>

⁷⁴ Databázu nájdete na stránke: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/prc_hpi_a?category=prc.prc_hpi.prc_hpi_inx.

⁷⁵ Pozri: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts_copi_q/default/table?lang=en.

⁷⁶ Databázu a ďalšie podrobnosti nájdete na tejto interaktívnej webovej stránke: <https://onkormanyzatilakasok.periferiakozpont.hu/>.

Všetky tieto tendencie viedli k zhoršeniu životných podmienok viacerých domácností, najmä medzi skupinami mladých ľudí, Rómami, neúplnými rodinami a vo všeobecnosti menej majetnou časťou populácie.

Krízu bývania prehlbujú aj nedostatočné verejné politiky. Od roku 1990 sa žiadnej vláde nepodarilo vytvoriť ucelenú štátnu bytovú stratégiu. Bytová politika je preto dlhodobo fragmentovaná – rôzne ministerstvá sledujú odlišné a často protichodné prístupy. V posledných rokoch sa navyše presadzuje rámec politiky, ktorý je voči nájomnému bývaniu a sociálnemu bývaniu skôr nepriaznivý a v prerozdeľovaní výhod zvyhodňuje strednú triedu a politicky lojálnych oligarchov. V súčasnosti nesmeruje na sociálne účely viac ako 90 % verejných výdavkov na bývanie⁷⁷. Zároveň prebieha výrazná centralizácia systému samosprávy, ktorá obciam, zodpovedným za správu zvyšného fondu sociálneho bývania, ponecháva len obmedzený priestor na rozhodovanie. Zatiaľ čo ústredná vláda uplatňuje protinájomnú a sociálne necitlivú bytovú politiku, inovačný potenciál miestnych obcí je minimalizovaný aj v dôsledku politicky motivovaného stláčania komunálneho sektora. Hoci neformálna koalícia bytových organizácií Bytová koalícia od roku 2017 pravidelne predkladá komplexné reformné návrhy (napríklad v publikáciách *Housing Minimum* – Minimálny štandard bývania⁷⁸), zatiaľ neexistujú známky systematických reforiem.

Reforma ako experiment „zdola“

V tejto situácii bola v roku 2021 štyrmi organizáciami založená Aliancia pre kolaboratívny rozvoj nehnuteľností (ACRED). Základnou myšlienkou bolo, že ak sa reformné návrhy nedarí efektívne zavádzať zo strany verejných aktérov, významný dopad môže mať vznik mimovládnych inštitúcií, ktoré budú tieto alternatívne prístupy priamo testovať v praxi. V ACRED preto zvolili prístup „zdola nahor“ a vyvinuli stratégie, ktoré nie sú závislé od politickej vôle rozhodovacích aktérov. Cieľom je prostredníctvom pilotných projektov a ich následného rozširovania jasne preukázať, že existujú alternatívy k súčasnému fungovaniu sektora bývania. Zároveň v ACRED pracujú s víziou prepájania nešpekulatívnych modelov bývania s ďalšími iniciatívami solidárnej ekonomiky. Víziou je vytvorenie odolného ekosystému, vrátane nekomerčného bývania

⁷⁷ Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2022). "Housing policies and housing affordability in Hungary after 1990" v: Vankó, L. (ed.) *Annual Report on Housing Poverty*. Budapest: Habitat for Humanity Hungary. Dostupné na: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/wp-content/uploads/sites/10/2022/09/Habitat_AnnualReport_2021_EN_FINAL.pdf.

⁷⁸ Pozri: <https://lakhatasiminimum.hu/>.

a dekomodifikovaných modelov nehnuteľností, ktorý by tvoril reálnu alternatívu k ziskovo orientovaným riešeniam.

Členské organizácie ACRED doteraz vyvinuli dva pilotné projekty: rezidenčný projekt s rozlohou 220 m² založený na princípoch nájomného družstevného bývania (Zugló Collective House) a kultúrno-komunitný priestor s rozlohou 1000 m² (Kazán Community House)⁷⁹. Oba projekty vychádzajú z kľúčových princípov: kolektívne vlastníctvo, ochrana pred špekuláciou, komunitné financovanie a demokratické riadenie. V prípade Zugló Collective House bol model inšpirovaný nemeckou sieťou Miethäuser Syndikat. Skupina budúcich nájomníkov a nájomníčok spoločne odkúpila dom kombináciou vlastného kapitálu a úverov a nastavila finančný model, ktorý umožňuje dostupné nájomné a postupné splácanie úveru. V druhom projekte šlo o iniciatívu družstva Gólya, ktoré po vytlačení z predchádzajúceho priestoru v dôsledku gentrifikácie odkúpilo prázdnu priemyselnú budovu. Časť objektu sa využíva ako bar a komunitný kultúrny priestor, druhá časť slúži deviatim organizáciám solidarnej ekonomiky ako kancelárie, dielne a priestory na stretnutia. Nehnuteľnosť bola financovaná prostredníctvom úverov a vlastnícka štruktúra je nastavená tak, aby zostala mimo špekulatívneho trhu. Správu zabezpečuje tím ACRED v spolupráci s používateľstvom priestoru.

Aliancia ACRED vznikla s cieľom inštitucionalizovať a šíriť poznatky z týchto dvoch nekomerčných projektov. V posledných piatich rokoch sa tím snažil spustiť ďalší rezidenčný projekt, no zatiaľ sa mu to do roku 2026 nepodarilo. Hlavné prekážky súviseli s nepriaznivým ekonomickým vývojom: pandémia v roku 2020, energetická kríza v roku 2022 a vysoká inflácia od roku 2021 výrazne sťažili vznik cenovo dostupných projektov. Tieto faktory sa navyše prepojili so štrukturálnymi bariérami zakorenenými v politickom prostredí opísanom vyššie. Podľa štúdie členov a partnerov MOBA Housing SCE⁸⁰ nie sú niektoré prekážky rozvoja dostupného bývania špecifické pre jednotlivé krajiny, ale majú štrukturálny charakter a vyskytujú sa vo väčšine postsocialistických krajín Európy.



⁷⁹ Viac informácií o projektoch nájdete na stránke: <https://szakiszovetseg.hu/en/implemented-projects/>.

⁸⁰ Pozrite si kontext a rôzne výstupy výskumu: <https://moba.coop/catalytic-capital-investment/>.

Dve najdôležitejšie bariéry sú nedostatok lacných dlhodobých úverov pre dostupné a alternatívne bývanie a nedostatok zdrojov na budovanie kapacít nových nešpekulatívnych poskytovateľov bývania v počiatočnej fáze.

MOBA Housing SCE, sieť východoeurópskych iniciatív družstevného bývania, ktorej členom je aj ACRED, vyvinula teóriu zmeny zameranú na tieto bariéry⁸¹. ACRED na tejto teórii ďalej stavia a rozvíja vlastné aktivity. Napríklad v spolupráci so srbskou organizáciou Ko Gradi Grad vytvoril tím ACRED modulárny vzdelávací nástroj, ktorý pomáha skupinám sformovať vlastné družstevné bývanie s pomocou ACRED lektora alebo lektorky. Ich tím ďalej spolupracuje s budapeštianskou College for Advanced Studies (TEK), študentskou organizáciou fungujúcou na princípe „zdola nahor“ od roku 1981. ACRED pomáha TEK s kúpou nehnuteľnosti, ktorá umožní členstvu TEK bývať spoločne v cenovo dostupnom študentskom internáte. Ten budú spravovať a riadiť samotní študenti a študentky a poskytnú im priestor pre mimoškolské aktivity. Ďalšou z aktivít je spolupráca na vývoji nástroja MOBA Accelerator, revolvingového fondu pre počiatočné financovanie nešpekulatívnych projektov. S týmito tromi aktivitami plánuje ACRED spustiť svoj prvý vlastný projekt rozvoja nehnuteľností v roku 2026.

Hoci samotný prístup ACRED nevyrieši bytovú krízu v Maďarsku, môže ukázať, že vznik nových inštitúcií a experimentovanie „zdola“ môžu byť kľúčové pre mobilizáciu zdrojov v prostredí prehĺbujúcej sa krízy a nepriaznivých politických podmienok.



⁸¹ Pósfai, Zs., Jelinek, Cs., Pavlović, I. (2022). Catalytic Capital Investment as an Enabler of Affordable Rental and Cooperative Housing in Central and South-Eastern Europe : Investor Report. Budapest: Periféria Policy and Research Center.

4. ZHRNUTIE PODOBNOSTI & VÝZVY

Táto časť vychádza zo spoločného dotazníka štyroch partnerských organizácií V4 a z workshopov a stretnutí z rokov 2024 – 2025. Nejde len o štatistiky. Ukazuje praktické pozorovania o tom, ako sa v jednotlivých krajinách rieši dostupnosť bývania v praxi a ako ju ovplyvňujú politika, inštitúcie aj každodenný život.

Rôzne štartovacie čiary

Krajiny V4 vychádzajú z odlišných východísk. V Česku sa o dostupnosti bývania diskutuje už takmer desať rokov, a to na základe dostupných dát (hoci niektoré kľúčové údaje stále chýbajú), a neskôr aj v kontexte viacerých stratégií samospráv. Na Slovensku a v Maďarsku sa však verejná diskusia výraznejšie rozvinula až v posledných piatich rokoch, po dlhšom období útlmu.

Tlaky, ktorým ľudia čelia, sú však veľmi podobné. Verejného bývania je všade nedostatok, ceny rastú rýchlejšie ako príjmy a väčšina podporných nástrojov nedosahuje na skupinu tých, ktorí spadajú niekde medzi sociálne bývanie a komerčný trh. Mladé domácnosti a ľudia s nízkymi až strednými príjmami patria dlhodobo medzi najviac zasiahnuté skupiny. Často odkladajú osamostatnenie alebo žijú v preplnených bytoch.

Hlavné mesto / Krajina	Príjem potrebný na kúpu nehnuteľnosti s rozlohou 70 m ² (roky)	Podiel na verejnom bývaní (vo vlastníctve štátu alebo obce) (%)	Priemerná cena za 70 m ² nového bytu (EUR)	Priemerný mesačný nájom za byt s rozlohou 70 m ² (EUR)	Miera preľudnenia (podiel obyvateľstva žijúceho v preľudnených obydliach) (%)
Bratislava, Slovensko	12.3	2 %	290,500 (4,150 na m ²)	1,078 EUR (15.4 na m ²)	30–35
Praha, Česko	15	5 %	413,000 (5,900 na m ²)	1,155 EUR (16.5 na m ²)	15–20
Varšava, Poľsko	9.7	7 %	252,000 (3,600 na m ²)	1,253 EUR (17.9 na m ²)	35–40
Budapešť, Maďarsko	11.4	4 %	301,000 (4,300 na m ²)	840 EUR (12 na m ²)	25–30
Priemer EÚ (odhad)	9.6	8 %	336,000 (4,800 na m ²)	-	15–20
Najlepšia krajina EÚ (Odense, Dánsko)	4.9	20 % <	245,070 (3,501 na m ²)	1,036 EUR (14.8 na m ²)	< 5

Odhad porovnania V4. Zdroj: Linhart a kol. (2025), upravené príslušnými projektovými partnermi V4.

V porovnaní s priemerom EÚ, a najmä s mestami ako Odense v Dánsku, sa v hlavných mestách krajín V4 spája nízky podiel verejného bývania s vysokými cenami a nájмами. Výsledkom je výrazný nesúlad medzi príjmami a nákladmi na bývanie. Ako sme to zhrnuli v dotazníku:

„Nerovnováha medzi príjmami domácností a rastúcimi cenami nehnuteľností robí bývanie pre mnohých prakticky nedostupným.“

Mestá v regióne zdieľajú podobnú urbanistickú štruktúru. V minulosti ju formovali príbuzné bytové politiky, premeny verejného priestoru či systémy využívania pôdy. Rýchla privatizácia znížila podiel komunálnych bytov a obmedzila rozmanitosť bytového fondu. Výsledkom je aj tlak investícií a procesy gentrifikácie.

Vysoký podiel súkromného vlastníctva

Ceny rastú rýchlejšie než mzdy

Neistota nájomného bývania

Investíciami poháňané transakcie a gentrifikácia

Bývanie ako priorita skôr na papieri

Bytové politiky vo všetkých krajinách V4 silno závisia od politických cyklov. Programy sa menia s vládami, dlhodobé stratégie vznikajú len zriedka a ešte zriedkavejšie sa naplňajú. Rozširovanie fungujúcich riešení je preto náročné.

Naše štyri organizácie sa zhodujú: bývanie je všade deklarované ako priorita. V praxi však zostávajú opatrenia obmedzené alebo úzko vymedzené. Slovensko sa zameriava najmä na novú výstavbu, Maďarsko uprednostňuje vlastnícke bývanie a česká politika podporuje skôr súkromný development než sociálne orientované modely. Ako zaznelo od slovenských partnerov:

„V Košiciach nie je bývanie momentálne prioritou, okrem jediného predvolebného záväzku primátora postaviť 5 400 bytov.“



Vo všetkých krajinách existujú verejné nástroje na podporu bývania, no ich rozsah je malý. Napríklad Bratislava má Mestskú nájomnú agentúru, ktorá spravuje približne 30 bytov pre viac ako 100 nájomníkov a nájomníčok. Iné programy, napríklad hypotekárna podpora pre mladé domácnosti, sú ťažko dostupné. Praha má rozvinutejšie nástroje, vrátane mestského developera a nájomnej agentúry, no stále dominuje súkromná výstavba. Poľsko plánuje výraznejšie verejné investície. V rámci prístupu „First Keys“ (najsťor kľúče) si vláda kladie za cieľ postaviť alebo zrekonštruovať približne 15 000 jednotiek sociálneho bývania v roku 2025. Naopak Maďarsko svoj sektor verejného bývania ďalej znižuje, zatiaľ čo viac ako 90 % výdavkov súvisiacich s bývaním prináša prospech lepšie situovaným domácnostiam.

Príliš veľký pre pilotné programy, príliš malý pre komerčný trh

Opakujúcou sa témou je nesúlada medzi rozsahom problému a dostupnými riešeniami. Inovatívne politiky a pilotné projekty síce vznikajú vo všetkých krajinách, no zostávajú skôr okrajové v porovnaní s tlakom trhu.



Aké sú hlavné prekážky zlepšenia dostupnosti bývania? Vyberte z dotazníka všetky vyhovujúce možnosti.

A_Dopyt po bývaní prevyšuje ponuku

B_Rastúce náklady na stavebné a materiálne práce

C_Obmedzená dostupnosť stavebných pozemkov

D_Špekulatívne alebo investične motivované nákupy bývania

E_Regulačné prekážky alebo zdĺhavé schvaľovacie postupy

F_Nedostatočný fond sociálnych a cenovo dostupných bytov

Iné (prosím, špecifikujte): _____

Prekážky sa naprieč hranicami opakujú: rastúce stavebné náklady, nedostatok pozemkov, špekulatívne nákupy, slabý fond sociálneho bývania a nestabilné pravidlá či politické rámce. V Maďarsku tvorí významnú časť trhu investičné nakupovanie bytov. V Poľsku zachytáva spoločnú realitu „nájomná priepasť“: mnohé domácnosti zarábajú príliš veľa na sociálne bývanie, ale príliš málo na komerčný trh.

Pri spätnom pohľade na posledných päť rokov partneri opisujú skôr zmenu bez zlepšenia. Objavili sa nové programy, no dostupnosť bývania sa vo väčšej mierke nezlepšila. Pohyb je viditeľný, úľava nie.

Štátne politiky síce určujú rámec, no mestá často nemajú dostatok nástrojov na reakciu. Slovenské obce čelia rastúcemu dopytu s obmedzenými zdrojmi. Česko si vytvára vlastné politiky a zároveň očakáva väčšiu úlohu štátu. V Maďarsku mimoriadne sťažil inovácie v oblasti bývania otvorený politický konflikt medzi vládou a Budapešťou. V Poľsku sa nepodarilo naplniť ciele predchádzajúcich programov, takže mnohí mladí ľudia zostávajú bývať s rodinou aj po tridsiatke.

Kde sa objavuje nádej

Napriek týmto náročným obmedzeniam všetky štyri zapojené organizácie poukazujú na sľubné miestne a komunitne založené praxe. Patria sem programy Housing First, sociálne nájomné agentúry, projekty družstevného bývania a komunitné projekty, ako napríklad Sdílené domy v Česku alebo Zugló v Budapešti, či renovácie bytov pre ľudí v bytovej chudobe. Ako to vystihla jedna z nás v dotazníku:

„Nechýbajú nám myšlienky. Chýba politická kontinuita, spoločenská podpora netrhového bývania a schopnosť rozšíriť to, čo už funguje.“

5. ZÁKLADNÉ ODPORÚČANIA

Vďaka tomuto projektu sme zmapovali hlavné faktory, ktoré sťažujú dostupnosť bývania v regióne. Aj keď sa miestne podmienky líšia mesto od mesta a krajina od krajiny, dá sa vyčleniť niekoľko kľúčových tém. Práve v nich je možné prijať konkrétne opatrenia, ktoré podporia rozvoj dostupného bývania vo V4. Napríklad mnohé politické dokumenty uvádzajú novú bytovú výstavbu ako hlavné riešenie bytovej krízy. Samotná výstavba však len zriedka vedie k skutočnému zlepšeniu dostupnosti. V kontexte V4 je trhovo orientovaná výstavba často zameraná na vyššie príjmové skupiny alebo investorov, a preto ju treba doplniť opatreniami, ktoré rozšíria nekomerčné a verejné bývanie a obmedzia špekulatívny dopyt. Naše odporúčania preto delíme do nasledujúcich tematických okruhov:

1. Kvalitné nástroje a mechanizmy územného plánovania

Územné plánovanie má v krajinách V4 silnú úlohu. Preto navrhujeme skúmanie a zavádzanie takých postupov využívania územia, ktoré umožnia rozvoj podporovaného alebo verejného nájomného bývania. Patria sem účinné dohody medzi miestnymi samosprávami a investormi. Rovnako sem patria mechanizmy, ktoré vytvárajú financie pre verejnú výstavbu. Ide napríklad o developerské príspevky alebo environmentálne poplatky, získavané napríklad cez mýto či parkovacie poplatky.

Formy dostupného bývania by mali byť zakotvené v právnych predpisoch a ich využívanie v systémoch územného plánovania by sa malo preskúmať.

Stavebné právne predpisy by mali byť aktualizované s ohľadom na efektívnu a flexibilnú udržateľnú výstavbu. Zároveň musia zabezpečiť primerané zapojenie verejnosti, environmentálne štandardy a kvóty dostupného bývania. Tento proces môže podporiť zber nových údajov a ich zodpovedné využívanie, napríklad v oblasti povolovacích procesov. Rovnako aj zavedenie finančných mechanizmov, napríklad nízkoúročených či bezúročných úverov pre vybrané skupiny obyvateľstva, najmä v kontexte nekomerčných a neziskových foriem výstavby.

2. Obmedziť dôraz na trhovú hodnotu bývania a investovať do rôznorodosti jeho foriem

Neuspokojivá situácia v oblasti dostupnosti bývania je najmä dôsledkom toho, že sa bývanie stalo investičným produktom a tovarom na trhu. V kontexte relatívne pevného rastu hodnôt nehnuteľností to vytvára stabilný a lákavý investičný výnos z vlastníctva bytov. To ďalej zvyšuje investičný tlak na trh s bývaním.

Špekulácie s nehnuteľnosťami by sa preto mali obmedziť a na investičné skupovanie bytov by sa mali uvaliť vyššie dane (progressívne zdanenie).

Tieto dane sa môžu následne využiť na výstavbu alebo vytváranie dotovaných verejných bytových jednotiek. Lepšie opísať problém investičných bytov (a jeho rozsah) umožní aj ďalšie mapovanie bytového fondu z hľadiska obsadenosti bytov, či z hľadiska ďalších potrebných dát. V tomto kontexte sa dajú uplatniť rôzne motivačné nástroje, ktoré by veľkých vlastníkov viedli k tomu, aby rozširovali svoje nájomné portfólio pre rôzne cieľové skupiny. Rovnako je potrebné zabrániť uzatváraniu neistých nájomných zmlúv (napríklad krátkodobých) a podporiť stabilitu nájomného bývania, vrátane prehodnotenia podmienok zvyšovania nájomného. Pomôcť môže aj podpora neziskových nájomných spoločností a združení. Zásadnou zmenou by mali prejsť aj pravidlá poskytovania krátkodobých ubytovacích služieb vo veľkých mestách.

V kontexte podpory rôznorodosti bytového fondu možno spomenúť podporu verejného a kolaboratívneho bývania, napríklad prostredníctvom dotácií alebo nových finančných modelov, ktoré podporia vznik neziskových alebo nekomerčných foriem bývania. To musí zahŕňať aj podporu ľudských kapacít na prípravu projektov, napríklad vo forme miestnych kontaktných centier, rozvoj pozemkov v samosprávach a tvorbu podkladov a metodologickej podpory. Rovnako možno podporiť obnovu prázdnych alebo zanedbaných nehnuteľností. Tieto nástroje by mali byť zakotvené v právnych predpisoch a zasadené do záväzných stratégií.

3. Podpora komunit, zapájania ľudí a sociálneho začleňovania

Naozaj účinné a skutočné zapojenie obyvateľstva do územného plánovania, výstavby a bytovej politiky je jedným z najdôležitejších nástrojov presadzovania potrieb komunit v procese mestských zmien. Posilňuje vzájomnú dôveru, integritu a sociálnu súdržnosť. Preto je nevyhnutné zabezpečiť viacúrovňové, rôznorodé, starostlivo vedené a inkluzívne zapájanie do rozvoja miest. Pomôcť by mohla napríklad štandardizácia kľúčových bodov pre efektívne zapájanie alebo vzdelávanie kľúčových aktérov o vhodných formách zapojenia.

Z hľadiska sociálnej udržateľnosti bývania je dôležité podporovať komunitné iniciatívy. Tie pomáhajú vytvárať susedské vzťahy a vzťah k miestu a často majú významný vplyv na údržbu a podobu verejných priestorov a ďalších verejných priestranstiev.

Podpora sociálneho začleňovania zahŕňa aj prevenciu bezdomovectva. Pozornosť možno zamerať na rozvoj programov podporovaného bývania pre zraniteľné skupiny a na prevenciu straty bývania, rovnako ako na presadzovanie primeraných pravidiel pre pridelovanie mestských bytov konkrétnym skupinám obyvateľstva.

Toto sú len základné náčrty možných prístupov. Niektoré z nich už boli pilotne odskúšané v jednotlivých krajinách. To, či sa tieto kroky dostanú do praxe, závisí od miestnych podmienok a potrieb. Dôležité je zároveň rozvíjať verejnú diskusiu o nových spôsoboch podpory dostupného bývania. Takýto prístup pomôže lepšie vyvažovať trhové mechanizmy v sektore. Pomôže aj rozširovať dopyt a zvyšovať jeho rozmanitosť, na čo bude musieť reagovať aj súkromný sektor.



