

# **Analýza hromadného bydlení a hodnocení bytové politiky v kontextu demografických změn na území města Púchova**

Denisa Žárska

---

Bakalářská práce  
2024



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva

Akademický rok: 2023/2024

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Denisa Žárska  
Osobní číslo: M21374  
Studijní program: B0413A050024 Ekonomika a management  
Specializace: Ekonomika a management veřejné správy a regionálního rozvoje  
Forma studia: Prezenční  
Téma práce: Analýza hromadného bydlení a hodnocení bytové politiky v kontextu demografických změn na území města Púchova

### Zásady pro vypracování

#### Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

#### I. Teoretická část

- Představte teoretické koncepty bytové politiky a trhu hromadného bydlení.
- Podejte přehled vývoje bytové politiky a výstavby hromadného bydlení na Slovensku po roce 1989.

#### II. Praktická část

- Zpracujte analýzu hromadného bydlení na území města Púchova na úrovni základních sídelních jednotek.
- Na základě studia dokumentů a rozhovorů s vybranými aktéry zhodnotte vývoj bytové politiky v Púchove po roce 1989.
- Navrhněte opatření pro zlepšení bytové politiky na území města Púchova.

#### Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická  
Jazyk zpracování: Slovenština

Seznam doporučené literatury:

- ELFAYOUMI, Khalid a spol. *Affordable Rental Housing: Making It Part of Europe's Recovery*. No.21/3. International Monetary Fund, 2021. ISBN 9781513570204.
- MADDEN, David a MARCUSE, Peter. *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London: VERSO, 2016. ISBN 9781784783556.
- MALKO, Anastasia, ENGEL, Barbara, ROGGE, Nikolas a FRANTSEVA, Yuliya. *Mass Housing in the Socialist City*. DOM Publishers, 2019. ISBN 9783869225074.
- PLUIJMERS, Ben, VAN BORTEL, Gerard, NIEUWENHUIJZEN, Joost a GRUIS, Vincent. *Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives*. Spojené státy americké: Routledge, 2018. ISBN 9781138082786.
- VAN HAM, Maarten, MUSTERD, Sako, MARCIŃCZAK, Szymon a TAMMARU, Tiit. *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Velká Británie: Routledge, 2016. ISBN 9781138082786.

Vedoucí bakalářské práce: RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva

Datum zadání bakalářské práce: 5. února 2024  
Termín odevzdání bakalářské práce: 17. května 2024

L.S.

---

prof. Ing. David Tuček, Ph.D.  
děkan

---

doc. Ing. Petr Novák, Ph.D.  
garant studijního programu

Ve Zlíně dne 5. února 2024

**PROHLÁŠENÍ AUTORA  
BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE**

**Prohlašuji, že**

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užit své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s přípoštěm-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považuji se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

**Prohlašuji,**

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: .....

.....  
podpis diplomanta



## **ABSTRAKT**

Demografické zmeny, ako starnutie populácie a migrácia, majú zásadný vplyv na potreby bývania a vyžadujú prispôsobenie bytovej politiky, aby adekvátne reagovala na meniace sa požiadavky obyvateľstva. Existuje málo špecificky zameraných dokumentov na Slovensku, kde je sociálne-demografická štruktúra a na ňu naviazaná bytová politika. Preto sa táto bakalárska práca zameriava na analýzu trhu hromadného bývania a hodnotenie bytovej politiky na území mesta Púchov v kontexte demografických zmien. Za účelom dosiahnutia tohto cieľa boli využité metódy tematickej kartografie, projektového managementu a SWOT analýzy. Výsledky analýzy ukazujú na starnutie obyvateľov Púchova a jeho migráciu mimo mesto. Z tohto dôvodu sa nám návrh projektu zameriava na revitalizáciu bytových domov a špecifické potreby bývania seniorov. Závěry práce ukazujú intenzívnu potrebu verejnej správy reagovať na súčasné demografické trendy na území mesta prostredníctvom špecificky zameraných opatrení.

Kľúčové slova: bytová politika, demografické zmeny, hromadné bývanie, Púchov, trh s bývaním

## **ABSTRACT**

Demographic changes such as population aging and migration significantly impact housing needs and require an adaptation of housing policy to adequately respond to the changing demands of the population. There are few documents in Slovakia specifically focused on the socio-demographic structure and its related housing policy. Therefore, this bachelor thesis focuses on analysing the mass housing market and evaluating the housing policy in the city of Púchov in the context of demographic changes. To achieve this goal, methods of thematic cartography, project management, and SWOT analysis were used. The results of the analysis indicate the aging of Púchov's residents and their migration out of the city. For this reason, our project proposal focuses on the revitalization of apartment buildings and the specific housing needs of seniors. The conclusions of the thesis show an intense need for public administration to respond to current demographic trends in the city through specifically targeted measures.

Keywords: demographic changes, housing market, housing policy, mass housing, Púchov

Rada by som vyjadřila svoju hlbokú vďačnosť RNDr. Pavel Bednář, Ph.D., za jeho odborné vedenie, cenné rady a neustálu podporu počas prípravy mojej bakalárskej práce. Jeho odborné znalosti a metodické usmernenia boli pre mňa neoceniteľným prínosom a významne prispeli k dosiahnutiu kvality tejto práce.

Prehlasujem, že odovzdaná verzia bakalárskej práce a verzia elektronická nahraná do IS/STAG sú totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>CIELE A METÓDY ZPRACOVANIA PRÁCE</b> .....	<b>11</b>
<b>I TEORETICKÁ ČASŤ</b> .....	<b>13</b>
<b>1 BYTOVÝ TRH A HROMADNÉ BÝVANIE</b> .....	<b>14</b>
1.1 ZÁKLADNÉ POJMY .....	14
1.1.1 Bývanie .....	14
1.1.2 Bytový trh.....	15
1.1.3 Hromadné bývanie .....	15
1.2 DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ AKO FAKTOR TRHU S BÝVANÍM .....	17
1.2.1 Demografické a sociálne procesy.....	18
1.2.2 Cenzová domácnosť .....	19
1.2.3 Vývoj počtu rodín cenzových domácností .....	19
<b>2 BYTOVÁ POLITIKA A JEJ KONCEPTUALIZÁCIA</b> .....	<b>20</b>
2.1 VYMEDZENIE BYTOVEJ POLITIKY .....	20
2.2 TEORETICKÉ PRÍSTUPY K BYTOVEJ POLITIKE .....	21
2.3 PRINCÍPY BYTOVEJ POLITIKY .....	21
2.3.1 Globálna úroveň .....	21
2.3.2 Európska úroveň.....	22
2.3.3 Národná úroveň .....	22
<b>3 VÝVOJ TRHU HROMADNÉHO BÝVANIA NA SLOVENSKU</b> .....	<b>24</b>
3.1 VÝVOJ TRHU HROMADNÉHO BÝVANIA PRED ROKOM 1989 .....	24
3.2 VÝVOJ TRHU HROMADNÉHO BÝVANIA MEDZI ROKMI 1990 AŽ 2020.....	25
3.2.1 Vývoj bytovej výstavby od roku 1989 až 2020 .....	25
3.3 SÚČASNÝ STAV TRHU HROMADNÉHO BÝVANIA PO ROKU 2020.....	27
<b>4 VÝVOJ ŠTÁTNEJ POLITIKY V OBLASTI BYTOVÉHO SEKTORA</b> .....	<b>28</b>
4.1 VÝVOJ ŠTÁTNEJ BYTOVEJ POLITIKY PO ROKU 1989 .....	28
4.1.1 Štátna bytová politika v období 1989 - 2000 .....	29
4.1.2 Štátna bytová politika v období 2000 - 2020 .....	29
4.1.3 Štátna bytová politika v období 2020 - 2030 .....	30
4.2 NÁSTROJE BYTOVEJ POLITIKY .....	31
4.2.1 Priame nástroje na Slovensku .....	32
4.2.2 Nepriame nástroje na Slovensku .....	32
<b>5 ZHRNUTIE TEORETICKEJ ČASŤI</b> .....	<b>33</b>
<b>II PRAKTICKÁ ČASŤ</b> .....	<b>34</b>
<b>6 ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA MESTA PÚCHOV</b> .....	<b>35</b>
6.1 OBYVATELSTVO A DEMOGRAFIE .....	35

6.1.1	Štruktúra obyvateľstva .....	35
6.1.2	Vývoj počtu obyvateľov.....	36
6.1.3	Migrácia .....	37
6.1.4	Vzdelanostná štruktúra.....	38
6.1.5	Ekonomika územia.....	39
6.1.6	Kultúra.....	40
6.1.7	Zdravotníctvo .....	40
6.1.8	Školstvo.....	41
6.1.9	Dopravná infraštruktúra .....	41
<b>7</b>	<b>BYTOVÝ FOND.....</b>	<b>42</b>
7.1	BYTOVÁ ŠTRUKTÚRA .....	42
7.1.1	Vývoj bytového fondu.....	42
7.1.2	Forma vlastníctva bytu .....	42
7.1.3	Vlastnosti bytu .....	43
7.1.4	Neobývanosť bytového fondu.....	43
7.2	CENZOVÉ DOMÁCNOSTI.....	44
<b>8</b>	<b>ÚZEMNÁ DIFERENCIÁCIE DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJA MESTA PÚCHOV.....</b>	<b>45</b>
8.1	POČET OBYVATEĽOV NA DANÝCH ZÁKLADNÝCH SÍDELNÝCH JEDNOTKÁCH .....	45
8.2	PODIEL OBYVATEĽSTVA V POPRODUKTÍVNO M VEKU.....	46
8.3	PODIEL OBYVATEĽSTVA ŽIEN V POPRODUKTÍVNO M VEKU.....	47
8.4	POČET OBYVATEĽOV NA JEDEN BYT .....	48
<b>9</b>	<b>ÚZEMNÁ DIFERENCIÁCIE VÝVOJA HROMADNÉHO BÝVANIA MESTA PÚCHOV .....</b>	<b>50</b>
9.1	POČET BYTOV.....	50
9.2	POČET BYTOV V DOMOCH HROMADNÉHO BÝVANIA .....	51
9.3	PODIEL BYTOV V DOMOCH HROMADNÉHO BÝVANIA NA CELKOVÝ POČET BYTOV .....	52
9.4	PODIEL OBÝVANÝCH BYTOV NA CELKOVÝ POČET BYTOV V DOMOCH HROMADNÉHO BÝVANIA.....	53
<b>10</b>	<b>VÝVOJ BYTOVEJ POLITIKY MESTA PÚCHOV PO ROKU 1989 .....</b>	<b>55</b>
10.1	FINANCOVANIE .....	55
10.2	OBECNÉ BYTY .....	56
10.2.1	Žiadosť o pridelenie bytu .....	56
10.3	SOCIÁLNE ZABEZPEČENIE.....	57
<b>11</b>	<b>SWOT ANALÝZA .....</b>	<b>59</b>
<b>12</b>	<b>ZHRNUTIE ANALYTICKEJ ČASTI .....</b>	<b>63</b>
<b>13</b>	<b>NAVRHOVANÉ OPATRENIA PRE ZLEPŠENIE BYTOVEJ POLITIKY NA ÚZEMÍ MESTA PÚCHOV .....</b>	<b>65</b>
13.1	REVITALIZÁCIA STARŠÍCH BYTOVÝCH JEDNOTIEK.....	65



13.2	PODPORA DOSTUPNÉHO BÝVANIA .....	66
13.3	VYUŽITIE PRÁZDNYCH, NEVYUŽÍVANÝCH PRIESTOROV A POZEMKOV .....	66
13.4	ZLEPŠENIE INFRAŠTRUKTÚRY V PERIFÉRNÝCH ČASTIACH MESTA .....	66
13.5	ANALÝZA RIZÍK.....	67
13.5.1	Finančné riziko (R1) .....	67
13.5.2	Organizačné a personálne riziko (R2).....	68
13.5.3	Právne riziko (R3) .....	68
13.5.4	Technické riziko (R4) .....	68
13.5.5	Časové riziko (R5) .....	69
13.5.6	Trhové riziko (R6).....	69
13.5.7	Vecné riziko (R7).....	69
	<b>ZÁVER .....</b>	<b>70</b>
	<b>ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY .....</b>	<b>72</b>
	<b>ZOZNAM POUŽITÝCH SYMBOLOV A ZKRATIEK .....</b>	<b>76</b>
	<b>ZOZNAM OBRÁZKOV .....</b>	<b>77</b>
	<b>ZOZNAM TABULIEK .....</b>	<b>78</b>
	<b>ZOZNAM PRÍLOH.....</b>	<b>79</b>

## ÚVOD

Bývanie predstavuje jednu z najzakladanejších ľudských potrieb a je zároveň indikátorom kvality života a sociálneho blahobytu. Vo svojej podstate odráža ekonomickú, sociálnu a kultúrnu situáciu spoločnosti, pričom dynamika demografických zmien výrazne ovplyvňuje trh s bývaním na rôznych úrovniach. S narastajúcimi nárokmi na kvalitu a dostupnosť bývania sa mestá a regióny stretávajú s výzvami, ktoré si vyžadujú efektívne plánovanie a adaptáciu bytovej politiky.

Mesto Púchov, ako regionálne centrum, čelí týmto výzvam v čase, keď demografické zmeny formujú nové požiadavky na mestskú infraštruktúru a bývanie. Táto bakalárska práca si kladie za cieľ analyzovať trh hromadného bývania a bytovú politiku mesta v kontexte týchto demografických zmien. Práca sa zameriava na posúdenie súčasného stavu a identifikáciu hlavných faktorov, ktoré vplývajú na bývanie v Púchove, s dôrazom na dostupnosť, kvalitu a cenovú dostupnosť bývania.

V teoretickej časti sa venujem revízií odbornej literatúry zameranej na bytové trhy, hromadné bývanie a bytovú politiku, pričom sa snažím vytvoriť teoretický rámec pre ďalšiu analýzu. Praktická časť práce potom analyzuje konkrétne údaje získané z verejných zdrojov, štatistík a prieskumov, aby poskytla ucelený obraz o vplyve demografických zmien na bytový trh v meste.

Cieľom práce je nielen popísať a analyzovať súčasný stav, ale aj navrhnúť odporúčania pre lokálne orgány a tvorcov politik, ako efektívne reagovať na zmeny a zlepšiť bytovú situáciu v meste. V záverečných kapitolách budú predložené strategické odporúčania založené na analýze získaných dát a teoretických poznatkoch.

## CIELE A METÓDY ZPRACOVANIA PRÁCE

Na základe východísk uvedených v úvode, cieľom tejto bakalárskej práce je podrobne analyzovať trh hromadného bývania a bytovú politiku mesta Púchov s osobitným zameraním na demografické zmeny a ich dopad na bytový trh a s zhodnotením bytovej politiky mesta. Práca sa zaoberá identifikáciou demografických zmien a ich vplyvom na potreby v oblasti bývania, hodnotením súčasného stavu trhu hromadného bývania, analýzou platných bytových politík a formulovaním strategických odporúčaní na zlepšenie bytovej situácie v meste.

Bakalárska práca sa začína rešeršou odbornej literatúry, ktorá pomáha poskytnúť teoretický základ pre analýzu a porozumenie kľúčovým konceptom a trendom v bytovom trhu a politike. Na jej doplnenie sú využívané existujúce štatistické údaje a verejne dostupné zdroje informácií za Slovenskú republiku, ktoré umožňujú analyzovať rozhodujúce národné demografické zmeny a trendy, vrátane trhu s bývaním a efektivitou súčasnej bytovej politiky na Slovensku.

Na dosiahnutie vymedzených cieľov bude využitá kombinácia kvantitatívnych a kvalitatívnych výskumných metód. Medzi nimi patria aj rozhovory a analýza dokumentov. Konkrétne v marci budem mať rozhovory s aktérmi v oblasti bývania na mestskom úrade v Púchove, čo mi umožní získať dôležité informácie priamo od zainteresovaných osôb zodpovedných za implementáciu a riadenie bytovej politiky. V rámci analýzy dát bude použitá analýza základných sídelných jednotiek, ktoré predstavujú súčasti sídelných útvarov určené na priestorovú identifikáciu a monitorovanie sociálno-ekonomických a územno-technických procesov priamo súvisiacich s osídlením. Tieto jednotky sa vyznačujú jednotným funkčným využitím väčšiny objektov alebo inými spoločnými charakteristikami a umožňujú detailnú analýzu demografickej štruktúry a bývania na lokalizovanej úrovni. V každej obci sa nachádza minimálne jedna takáto lokalita, čo umožňuje súvislé a systematické porovnanie. (Mesto Komárno, 2018) Analýza bude spracovaná za použitia metód tematickej kartografie – špecificky metódou bodového kartodiagramu vizualizovaného v geografickom informačnom systéme ArcGIS 3.2.2.

SWOT analýza bude využívaná na identifikáciu silných a slabých stránok, príležitostí a hrozieb súvisiacich s trhom hromadného bývania v Púchove. Táto analýza pomôže pochopiť dynamiku trhu a poskytuje základ pre formuláciu odporúčaní, ktoré by mohli prispieť k zlepšeniu situácie. Záverečná fáza práce bude spočívať v syntéze všetkých zistení a

integrácii do konkrétnych strategických návrhov, ktoré sú zamerané na zlepšenie bytovej politiky v meste.

Týmto prístupom sa bude snažiť práca poskytnúť robustný základ pre tvorcov politik, investorov v oblasti bývania a širšiu verejnosť, čím prispeje k lepšiemu porozumeniu a možným riešeniam problémov súvisiacich s bývaním v meste Púchov.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 BYTOVÝ TRH A HROMADNÉ BÝVANIE

Bývanie predstavuje jednu z najzakladanejších ľudských potrieb, esenciálny predpoklad pre kvalitný život každého jedinca. Táto kapitola sa venuje komplexnému pohľadu na trh s bývaním a fenomén hromadného bývania, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou fungovania modernej spoločnosti. Skúma rôzne prístupy k bývaniu, od individuálneho vlastníctva po rôzne formy spoločného bývania, a snaží sa nájsť východiská pre efektívne riešenie bývania v súčasnom dynamickom sociálno-ekonomickom prostredí.

## 1.1 Základné pojmy

Skúmanie základných pojmov a definícií nám umožňuje lepšie porozumieť širším témam spojeným s bytovým trhom a rôznymi formami bývania. Súčasťou tejto časti je vysvetlenie terminológie a legislatívneho kontextu, ktorý formuje základy pre hlbšie pochopenie dynamiky trhu s bývaním. Predstavením týchto koncepcií sa položí pevný základ pre rozpracovanie komplexnejších tém, ktoré sú predmetom ďalších častí tejto práce.

### 1.1.1 Bývanie

Sika (2005) poskytuje ucelenú definíciu bývania, ktorá osvetľuje jeho multidimenzionálnu povahu. Podľa neho bývanie nie je len strechou nad hlavou, ale aj základným právom a potrebou, ktoré je ovplyvnené širokým spektrom faktorov ako sú dostupnosť, cenová dostupnosť, kvalita a lokalita.

Z druhej strany, autor Lux (2002) diskutuje bývanie ako sociálne a ekonomické právo, ktoré zahŕňa rozličné prístupy bytových politík. Tieto politiky majú zabezpečiť rôzne stupne finančnej dostupnosti bývania, reflektujúce ekonomickú situáciu a sociálne potreby obyvateľstva. Lux zdôrazňuje potrebu flexibilných a udržateľných bytových stratégií, ktoré by sa vyhýbali zastaralým riešeniam a umožňovali prispôsobenie sa dynamickým zmenám v spoločnosti.

V tejto práci budeme teda bývanie chápať ako základnú ľudskú potrebu a právo, ktoré by malo byť dostupné a finančne udržateľné pre všetkých obyvateľov bez ohľadu na ich ekonomické postavenie. Bývanie sa stáva nie len odrazom osobného blahobytu, ale aj meradlom sociálnej súdržnosti a ekonomickej stability komunity. Bytová politika, zohľadňujúca tento širší kontext, by mala viesť k tvorbe inkluzívneho a flexibilného bytového prostredia, ktoré je schopné reagovať na potreby a výzvy súčasnosti aj budúcnosti.

### 1.1.2 Bytový trh

Bytový trh možno definovať ako segment trhu nehnuteľností, ktorý zahŕňa všetky aspekty súvisiace s bývaním, vrátane kupovania, predávania, prenajímania a výstavby bytov a domov. Tento trh je zložitý a ovplyvnený množstvom faktorov, vrátane ekonomických indikátorov, demografických trendov, úrokových sadziieb a vládnych politík.

Podľa Smitha, Adama (2016) v jeho diele "Bohatstvo národov", trh nehnuteľností a bytový trh sú dôležité pre ekonomický rast a prosperitu národa, pretože podporujú výstavbu, tvorbu pracovných miest a spotrebu tovarov a služieb súvisiacich s bývaním.

Následne, podľa reportu Svetovej banky (2020), vládne zásahy a politiky hrajú kľúčovú úlohu v regulácii bytového trhu, pričom cieľom je zabezpečiť dostupnosť a cenovú dostupnosť bývania pre rôzne sociálne a ekonomické vrstvy populácie.

V akademickom kontexte, Silver (2003) zdôrazňuje, ako lokálny bytový trh odráža a reaguje na zmeny v miestnej ekonomike, migrácii, demografických trendoch a zmenách v preferenciách spotrebiteľov.

Bortel (2018) vníma najlepšie riešenie spoluprácu medzi trhom, štátom, neziskovým sektorom a komunitami môže viesť k inovatívnym riešeniam. Zameriavať by sa mal štát na myšlienky spolupráce a koprodukcie s cieľom zlepšiť dostupnosť a kvalitu bývania. Van Ham (2016) vidí pretrvávajúce problémy v priestorových rozdieloch v oblasti bývania odrážajú rastúce sociálno-ekonomické nerovnosti v mestách. Tieto rozdiely sú zosilnené faktormi ako sociálne nerovnosti, globálny status miest, režimy sociálnej ochrany a systémy bývania. Nerovnosti v bývaní vedú k segregácii, pričom chudobnejšie skupiny sú čoraz viac koncentrované v určitých mestských oblastiach, zatiaľ čo bohatšie skupiny obývajú výhodnejšie lokality. Tento jav ohrozuje najmä udržateľnosť mestských komunit.

### 1.1.3 Hromadné bývanie

Hromadné bývanie môžeme definovať ako strategickú odpoveď na urbanizačné trendy, ktoré vyvolávajú akútny nedostatok bývania vo veľkých mestách. Jeho podstatou je rýchlá výstavba hustého a opakovaného bývania v podobe bytových domov, ktorá efektívne znižuje náklady a vyžaduje špeciálne manažérske schopnosti. Tento prístup, zahŕňajúci spoluprácu medzi verejným a súkromným sektorom, sa snaží cenovo dostupne uspokojiť bývanie pre nízke a stredné príjmové skupiny a zároveň riešiť výzvy spojené s rastom mestského obyvateľstva a nedostatkom pozemkov. Bytové domy v rámci masového bývania sú



navrhnuté tak, aby maximalizovali využitie priestoru a poskytovali kvalitné bývanie pre široké vrstvy obyvateľstva.

Na Slovensku sa dá špecificky chápať na základe zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, že "**bytový dom**" sa rozumie ako budova, kde viac ako polovica jej podlahovej plochy je vyhradená pre bývanie, obsahuje viac ako tri bytové jednotky, a v ktorej sú byty a nebytové priestory podľa ustanovení tohto zákona v individuálnom vlastníctve alebo vo forme spoluvlastníctva vlastníkov. Spoločné časti a spoločné zariadenia domu sú zároveň vo vlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na podielovom princípe. (§ 2 ods. 2 z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení)

Ďalej zákon špecifikuje **Obdobie výstavby bytu**, čo je informácia o čase, kedy bol byt uvedený do užívania, teda o období, kedy nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie.

A ďalšou položkou je **Materiál nosnej konštrukcie**, čo sa považuje za materiál, ktorý je použitý na vertikálne nosné konštrukcie. Nosné konštrukcie sú tie, ktoré podopierajú stropy a strechu, a zvyčajne zahŕňajú vonkajšie steny a vertikálne časti konštrukčných rámov.

- **Murovaná konštrukcia** predstavuje nosnú konštrukciu domu vyrobenú z tehál, tvárnic a tehlových blokov.
- **Konštrukcia z nepálených tehál** predstavuje nosnú konštrukciu domu vyrobenú z nepálených tehiel, tiež známych ako adobe.
- **Spriahnutá oceľovo-betónová konštrukcia** predstavuje nosnú konštrukciu domu tvorenú nosným systémom – oceľovou konštrukciou s hlavnými a vedľajšími stenami - betónovými dielcami. Na túto konštrukciu sú použité stenové panely.
- **Konštrukcia z kameňa** predstavuje nosnú konštrukciu domu vyrobenú z kameňov.
- **Drevená konštrukcia** predstavuje nosný systém domu tvorený drevom.
- **Konštrukcia kombinovaná kameň a tehly** predstavuje nosný systém domu ktorý pozostáva z kombinácie kameňa a tehál.
- **Betónová konštrukcia** predstavuje nosnú konštrukciu domu vyrobenú z betónu. Geotechnická konštrukcia predstavuje nosnú konštrukciu domu tvorenú horninou a umelými stabilizačnými konštrukciami.
- **Hliníková konštrukcia** predstavuje nosnú konštrukciu domu na ktorú bol použitý hliník. Oceľová konštrukcia predstavuje nosnú konštrukciu domu na ktorú bola

použitá ocel'. Konštrukcia odolná voči zemetraseniu predstavuje nosnú konštrukciu tvorenú oceľou, kombinovaná s iným materiálom.

Odkazuje sa aj na **formu vlastníctva bytu**, ktorá vyjadruje právny vzťah o užívaní bytu.

- **Byt obývaný vlastníkom** je byt v bytovom dome vo vlastníctve jednej alebo viacerých fyzických osôb, ktorý je obývaný vlastníkom alebo niektorým zo spoluvlastníkov.
- **Obecný byt** je byt vo vlastníctve obce. Patrí sem aj sociálny byt, ktorý poskytuje obec obyvateľovi.
- **Služobný byt** je určený na ubytovanie zamestnancov v objektoch verejnej a prevádzkovej služby. Tieto byty sú poskytované zamestnancom, ktorí majú na starosti stráženie objektov alebo vykonávajú práce, pre ktoré je potrebné bývať priamo na mieste.
- **Družstevný byt** je byt patriaci stavebnému bytovému družstvu s užívacím právom člena bytového družstva.
- **Byt v nájme** je byt vo vlastníctve fyzickej alebo právnickej osoby, ktorý nájomca/nájomcovia užívajú na základe nájomnej zmluvy, a v ktorom aspoň jeden nájomca platí nájomné za užívanie bytu. Patrí sem aj byt ľudového bytového družstva.
- **Iná forma užívania** je napríklad byt vo vlastníctve inej právnickej osoby, ako sú cirkvi, spolku, nadácie, ktorý sa využíva na ubytovanie. Patrí sem aj byt v bezplatnom užívaní.

## 1.2 Demografický vývoj ako faktor trhu s bývaním

Populácia a obyvateľstvo sú základnými stavebnými kameňmi každej spoločnosti, pričom bývanie predstavuje jeden z ich základných aspektov. Demografické zmeny, ako je nárast populácie a zmeny v štruktúre domácností, majú priamy dopad na požiadavky na bývanie a plánovanie miest.

### 1.2.1 Demografické a sociálne procesy

Pre lepšie porozumenie demografického vývoja je dôležitý prehľad indikátorov ovplyvňujúcich populáciu a trh s bývaním, zdôrazňujúc ich význam pre urbanistické plánovanie a riešenie potrieb v oblasti bývania.

**Úmrtnosť** je kľúčovým demografickým ukazovateľom, ktorý opisuje počet úmrtí vo vzťahu k veľkosti populácie. Je dôležitou súčasťou štúdia zdravotného stavu spoločnosti, ovplyvnenú genetickými, ekologickými a socioekonomickými faktormi, ktoré môžu zahŕňať životné prostredie, úroveň vzdelania, prístup k zdravotnej starostlivosti a životný štýl.

**Pôrodnosť**, známa tiež ako natalita, odkazuje na počet živo narodených detí v populácii a je spojená s plodnosťou, ktorá je meradlom schopnosti populácie reprodukovať sa. Plodnosť je ovplyvnená mnohými faktormi, vrátane veku prvého tehotenstva, celkového počtu detí, ktoré žena môže mať, a používania antikoncepčných metód.

**Sobášnosť** - teda miera sobášnosti, vyjadruje počet sobášov vo vzťahu k populácii a je často používaná ako indikátor sociálneho vývoja. Na rozdiel od pôrodnosti a úmrtnosti môže sobášnosť ovplyvniť plodnosť, ale ovplyvňuje ju menej priamo.

**Rozvodovosť**, alebo rozvodová miera, opisuje počet rozvodov a ich pomer k počtu manželstiev, čo môže byť indikátorom zmien v spoločenských hodnotách a stability rodiny.

**Migrácia** je pohyb osôb medzi rôznymi geografickými oblasťami a môže byť výsledkom ekonomických, sociálnych alebo politických faktorov. Migrácia je dôležitá pre pochopenie demografickej štruktúry a vývoja populácie. (Klufová, 2010)

Na základe demografického vývoja a jeho úlohy v rámci trhu s bývaním je zrejmé, že demografické faktory, ako sú pôrodnosť, úmrtnosť, migrácia, sobášnosť a rozvodovosť, majú zásadný význam pre pochopenie a predvídanie trendov v dopyte po bývaní. Tieto demografické a sociálne procesy priamo ovplyvňujú štruktúru a veľkosť domácností, čo má kľúčový dopad na trh s bývaním. Navyše, regionálne rozčlenenie, ktoré odráža rozdiely v migračných saldách a prirodzenom prírastku medzi obcami, je kritickým faktorom, ktorý formuje potreby a preferencie v oblasti bývania na lokálnej úrovni.

V niektorých oblastiach môže kladné migračné saldo spolu s vyšším prirodzeným prírastkom vytvárať zvýšený dopyt po bývaní, čo stimuluje rozvoj nových bývaní a infraštruktúry. Naopak, regióny s negatívnym migračným saldóm a nižším prirodzeným prírastkom môžu čeliť stagnácii alebo poklesu dopytu po bývaní, čo si vyžaduje ciele politické a ekonomické intervencie na podporu oživenia týchto oblastí.

Zároveň je dôležité uznať, že demografické zmeny sú dynamické a môžu byť ovplyvnené širokou škálou faktorov, vrátane sociálno-ekonomického vývoja, politik v oblasti bývania, prístupnosti služieb, ako aj kultúrnych a spoločenských trendov. Preto je adaptabilná a proaktívna bytová politika, ktorá dokáže efektívne reagovať na tieto zmeny, nevyhnutná pre zabezpečenie dostupnosti a kvality bývania pre všetky segmenty populácie.

### **1.2.2 Cenzová domácnosť**

V roku 1961 bola definovaná, so stále platným vymedzením cenzovej domácnosti ako skupín osôb, ktoré spoločne obývajú jeden byt na základe rodinných alebo príbuzenských vzťahov a spoločného bývania. Predstavujú kategóriu domácností, ktorá ponúka detailný pohľad na organizáciu vzťahov a spolužitia obyvateľov v rámci rodín a iných domácností. Tieto domácnosti sú kľúčovým zdrojom informácií o štruktúre rodín ako aj o ich mieste vo spoločnosti. Okrem toho, cenzové domácnosti majú význam aj v rámci demografického výskumu, najmä pokiaľ ide o pochopenie faktorov ovplyvňujúcich reprodukčné správanie populácie.

### **1.2.3 Vývoj počtu rodín cenzových domácností**

Na Slovensku bolo na konci 20. storočia charakteristický extenzívny populačný režim. Socialistický režim uplatňoval paternalizmus nielen voči jednotlivcom, ale najmä voči rodinám. Tento režim sa snažil podporovať mladé rodiny, prostredníctvom systému sociálnych istôt, ktorý vytváral zdanie výhodných podmienok pre ich rozvoj. Medzi tieto opatrenia patrili mladomanželské pôžičky, predĺžená materská dovolenka, a príspevky po ukončení materskej dovolenky. Narodenie dieťaťa navyše zvyšovalo šance rodičov na získanie vlastného bývania. Na začiatku 90. rokov sa však demografické trendy začali meniť pod vplyvom spoločenských a politických zmien, približujúc sa k západoeurópskemu modelu. Na jednej strane rástol ekonomický tlak najmä na rodiny s deťmi ako sú rast životných nákladov, inflácia, pokles bytovej výstavby, nezamestnanosť, no a na druhej strane možnosti štúdia, cestovania, podnikania a osobnej realizácie spôsobili zmenu postoja k zakladaniu rodiny, najmä u mladých ľudí. Obecný trend v rozvinutých krajinách je atomizácia rodiny, kde členovia už netvoria spoločnú domácnosť, ale žijú každý vo svojom, čo je zvykom predovšetkým medzi staršími generáciami, ktoré preferujú život vo vlastnom nadobudnutom byte alebo dome. (Pilinská a kol., 2005).

## 2 BYTOVÁ POLITIKA A JEJ KONCEPTUALIZÁCIA

### 2.1 Vymedzenie bytovej politiky

Podľa Kuda (2010) je bytová politika založená na štyroch hlavných pilieroch: dostupnosť, cenová dostupnosť, kvalita a udržateľnosť. Dostupnosť znamená, že bytové možnosti sú k dispozícii pre všetkých, bez ohľadu na ich sociálno-ekonomický status. Cenová dostupnosť sa týka toho, či sú byty dostupné za primerané ceny vzhľadom na príjem obyvateľov. Kvalita sa zase týka stavu a štandardov bytového fondu, zatiaľ čo udržateľnosť sa zameriava na dlhodobú udržateľnosť bytového trhu a jeho schopnosť prispôbiť sa meniacim sa potrebám a význam.

Bytová politika štátu, ako ju definuje Lux (2002), je vnímaná ako súbor opatrení, ktoré sú zamerané na zabezpečenie, že každý jednotlivec alebo domácnosť má prístup k kvalitnému a cenovo dostupnému bývaniu. Tento pohľad odzrkadľuje koncept blahobytového štátu a poukazuje na zodpovednosť vlád vytvoriť podmienky pre stabilný a funkčný bytový trh. Autor ďalej diskutuje o nutnosti udržateľnosti a flexibilitnosti bytových stratégií, ktoré reagujú na ekonomické a sociálne zmeny.

V kontraste, k tomu Ivanička (2009) argumentuje, že bytová politika by mala byť viac zameraná na reguláciu a poskytovanie priamej podpory tým najzraniteľnejším skupinám obyvateľstva. To môže zahŕňať rôzne formy pomoci, ako sú dotácie na bývanie, sociálne bývanie, alebo priame finančné príspevky na podporu dostupnosti bývania.

Bytová politika bude v tejto práci chápaná ako kľúčový nástroj, ktorý pomáha formovať bytový trh v súlade s aktuálnymi a predpokladanými potrebami obyvateľov. Bude zohľadňovať potrebu adaptability v kontexte demografických zmien, ekonomickej dostupnosti bývania a rovnováhy medzi ponukou a dopytom na trhu s bývaním.

V tomto ohľade budeme chápať aj kontext demografických zmien, ktorému bude venovaná náležitá pozornosť, kde je podstatné sa venovať špecifickým potrebám rôznym skupinám obyvateľstva, ako sú mladé rodiny, seniori, alebo jednotlivci so špecifickými potrebami. Navyše, je potrebné zohľadniť rastúcu potrebu po prispôbitel'ných a bezbariérových bytoch pre seniorov, aby sa zabezpečila ich dlhodobá životaschopnosť, samostatnosť a kvalita života. (OECD, 2020)

## 2.2 Teoretické prístupy k bytovej politike

Situácia a politiky v oblasti bývania sú veľmi rôznorodé, čo odráža špecifiká jednotlivých štátov. Rozsah zasahovania štátu do trhu s bytmi je kľúčovým faktorom pre členenie bytových politík na doplnkové a komplexné. Doplnkové politiky sa opierajú o trh a sústredia sa na ciele podporu znevýhodnených skupín, zatiaľ čo komplexné politiky zasahujú do trhu širšie a zameriavajú sa na všetky vrstvy spoločnosti.

Podľa typu sociálnej politiky možno bytové politiky deliť podrobnejšie. Madden (2016) poukazuje na to, že pri nedostatočnej ponuke oproti dopytu môže byť problém vo vládných reguláciách obmedzujúcich trh a podporuje názor, že trh by mal fungovať slobodne. Využívajúc typológiu sociálnych štátov, podľa Esping-Andersena, rozlišujeme štyri základné typy bytových politík, líšiace sa prístupom k sociálnej spravodlivosti.

**Sociálnodemokratický typ** je založený na celospoločenskej solidarite a financovaní bývania z verejných zdrojov, s cieľom rovnakého prístupu pre všetkých. Napriek vysokým finančným nárokom a predpokladu vysokej sociálnej tolerancie sa môže ukázať ako ekonomicky neudržateľný.

**Korporatistický typ** vychádza z pracovnej aktivity a podporuje vlastnú iniciatívu v bývaní s určitým ohľadom na príjmy. Spolieha na trhové mechanizmy, ale stále vyžaduje značné štátne intervencie.

**Liberálny typ** zdôrazňuje osobnú zodpovednosť a sebestačnosť s minimálnou štátnou pomocou, zameranou na najviac znevýhodnené skupiny. Financovanie je zväčša súkromné s limitovanou verejnou podporou.

**Rudimentárny typ** predstavuje minimálny štátny zásah, pričom všetka zodpovednosť za bývanie je ponechaná na jednotlivcoch, čo môže viesť k extrémnym situáciám s minimálnou sociálnou sieťou.

## 2.3 Princípy bytovej politiky

### 2.3.1 Globálna úroveň

Na globálnej úrovni sa otázka bývania rieši prostredníctvom kľúčových dokumentov, ako je Všeobecná deklarácia ľudských práv a Medzinárodný pakt o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach, ktoré uznávajú právo na adekvátnu životnú úroveň vrátane bývania. Ďalej sú tu špecifické dohovory a deklarácie zamierené na elimináciu diskriminácie a podporu práv určitých skupín, ako ženy, deti, či osoby so zdravotným postihnutím. Organizácia spojených národov sa snaží prostredníctvom iniciatív ako Agenda 2030 a Nová

urbánna agenda posunúť mestá a komunity smerom k inkluzivite, bezpečnosti, odolnosti a udržateľnosti. Regionálne komisie OSN, ako je EHK OSN, sa aktívne podieľajú na podpore udržateľného bývania a rozvoja mestských oblastí.

### 2.3.2 Európska úroveň

Na európskej úrovni sa ochrana sociálnych práv a udržateľný rozvoj stali kľúčovými témami, čo sa odráža v dokumentoch ako Európska sociálna charta a Charta základných práv Európskej únie, ktoré podporujú právo na bývanie a bojujú proti sociálnemu vylúčeniu. Hoci bytová politika ostáva prevažne v právomoci členských štátov, Európska únia má na túto oblasť vplyv prostredníctvom svojich politík a iniciatív, ako sú stratégie proti sociálnej exklúzii, demografické zmeny a regionálny rozvoj. Napriek tomu existuje kritika voči pravidlám štátnej pomoci EÚ, ktoré môžu obmedzovať schopnosť členských štátov efektívne uplatňovať svoje bytové politiky, čo naznačuje potrebu revízie týchto pravidiel, aby lepšie reflektovali potreby a princípy udržateľného bývania.

### 2.3.3 Národná úroveň

Na národnej úrovni bytová politika reflektuje konkrétne sociálne, ekonomické a kultúrne kontexty jednotlivých krajín a je prispôbená ich špecifickým potrebám a výzvam. Táto politika sa obvykle zameriava na zabezpečenie dostupnosti a kvality bývania pre všetky segmenty populácie, s osobitným zameraním na zraniteľné skupiny, ako sú nízkopríjmové rodiny, starší ľudia, osoby so zdravotným postihnutím, migranti a bezdomovcov. Kľúčové prvky národnej bytovej politiky môžu zahŕňať:

- Zákony a predpisy, ktoré definujú práva a povinnosti v oblasti bývania, vrátane ochrany proti nezákonnému vystaňovaniu, regulácie nájomného bývania a podpory vlastníctva bývania.
- Subvencie, daňové úľavy a prístup k financovaniu pre jednotlivcov a rodiny na nákup alebo renováciu bývania, ako aj pre vývojárov a poskytovateľov sociálneho bývania.
- Investície do výstavby nového bývania a obnovy existujúcich bytových jednotiek a infraštruktúry, zamerané na zlepšenie životného prostredia a zvýšenie dostupnosti kvalitného bývania.
- Programy zamerané na poskytovanie cenovo dostupného bývania pre tých, ktorí to najviac potrebujú, vrátane dočasného ubytovania pre osoby v krízových situáciách.



- Stratégie a politiky zamerané na vyvážený rozvoj mestských a vidieckych oblastí, podpora udržateľného rozvoja a zabezpečenie harmonického začlenenia bývania do širšieho sociálneho a ekonomického kontextu. Spolupráca s neziskovými organizáciami, občianskymi združeniami a súkromným sektorom na riešení bytových otázok a podpora inovácií v oblasti bývania.

Efektívnosť bytovej politiky na národnej úrovni závisí od dostupnosti zdrojov, politického záväzku a schopnosti prispôbiť sa meniacim sa sociálnym a ekonomickým podmienkam.

### 3 VÝVOJ TRHU HROMADNÉHO BÝVANIA NA SLOVENSKU

K pochopeniu súčasného stavu bývania na Slovensku, táto kapitola, predstaví jej stručný historický vývoj, aby bolo možné kontextualizovať súčasný stav. Keďže Slovensko bolo pred rokom 1989 súčasťou centrálne plánovaných ekonomík, vníma Malko (2019) hromadné bývanie v socialistických mestách, dnes ako kľúčový zdroj pre budúci rozvoj urbánnych oblastí. Toto obdobie je charakterizované realizáciou rozsiahlych bytových komplexov, často pochádzajúcich zo 60. a 70. rokov 20. storočia, ktoré dnes vyžadujú rekonštrukciu svojho fyzického stavu tak, aby vyhovovali súčasným potrebám a čelili funkčným, spoločenským a technickým výzvam. Cieľom týchto rekonštrukcií je dosiahnuť rozvoj, ktorý je trvalo udržateľný, sociálne kompatibilný, ekologicky zodpovedný a ekonomicky efektívny.

#### 3.1 Vývoj trhu hromadného bývania pred rokom 1989

Od konca 50. rokov 20. storočia do roku 1989 bol rozvoj panelového bývania reakciou na rastúce potreby ubytovania v dôsledku urbanizácie a industrializácie. Hromadná výstavba panelových sídlisk bola považovaná za rýchly a efektívny spôsob, ako vyriešiť bytovú krízu a zabezpečiť bývanie pre široké vrstvy obyvateľstva. Bytová politika socialistického režimu bola založená na princípe, že bývanie je spoločenskou potrebou, nie súkromným majetkom, čo malo za následok, že náklady na výstavbu a údržbu bytov niesol štát. Byty sa nekupovali, ale pridelovali prostredníctvom poradcov, čo často znamenalo dlhé čakacie doby. Tento systém mal odstrániť sociálne nerovnosti a zabezpečiť rovnaký prístup k bývaniu pre všetkých. Niektorí občania mohli získať byty prostredníctvom družstiev alebo ako zamestnanecké benefity veľkých štátnych podnikov, kde byty slúžili ako forma odmeny za dlhodobé pracovné záväzky (HNonline, 2021).

Za socializmu neexistovali finančné nástroje v podpore bývania, ako napríklad hypotéky ani spotrebné úvery, na kúpu nehnuteľnosti, ako ich poznáme dnes. Alternatívou boli mladomanželské pôžičky, ktoré mladomanželom poskytovali štátne inštitúcie s minimálnym úrokom a dlhou dobou splatnosti, a umožňovali im zriadiť základné podmienky pre spoločnú domácnosť. Byty boli pridelované buď zadarmo alebo za nízke ceny, čo v prepočte na ceny z roku 2019 odpovedalo sume medzi 660 až 1 300 EUR, zatiaľ čo priemerný plat bol na úrovni 104 EUR. Tieto byty však neboli okamžite dostupné, a žiadatelia často čakali dlhé roky v poradovníkoch (Bratislavské noviny, 2023).

Výstavba veľkých sídlisk, ako napríklad v Bratislave v Petržalke, ktorá bola rozhodnutá v roku 1973, mala za cieľ zabezpečiť, aby každý občan mal svoje vlastné bývanie. Ceny družstevných bytov boli v tom čase omnoho dostupnejšie v porovnaní s dneškom. Pred rokom 1989 stačilo na nákup 1 štvorcového metra bytu odpracovať približne 4 dni, zatiaľ čo v súčasnosti by to bol ekvivalent viac ako mesiaca práce. (Bratislavské noviny, 2023)

Sídliská na Slovensku, ako napríklad Košice – Nové Mesto, Košice – Sídlisko Košického vládného programu, alebo rôzne oblasti v Košiciach ako Juh a Železníky, boli plánované s komplexnou infraštruktúrou zahŕňajúcou zdravotnícke strediská, obchodné centrá, školské zariadenia a ďalšie služby. Tieto oblasti boli navrhnuté tak, aby poskytovali rýchle a dostupné bývanie pre rôzne sociálne triedy, s cieľom zabezpečiť všetkým obyvateľom rovnaký prístup k bývaniu a základným službám.

### **3.2 Vývoj trhu hromadného bývania medzi rokmi 1990 až 2020**

Po roku 1989 došlo na Slovensku k utlmeniu výstavby panelových sídlisk, dôvodu obmedzenia financovania a z prechodu na trhové hospodárstvo. Aj keď sa ešte dokončovali niektoré už rozostavané sídliská, ako Ťahanovce v Košiciach, Hájik v Žiline, Dlhé Diely v Bratislave, éra hromadnej panelovej výstavby sa definitívne skončila. Napriek vnútornej a vonkajšej uniformite panelových sídlisk, počas približne 35 rokov panelovej výstavby sa vyvinulo na Slovensku okolo 20 stavebných sústav, čo svedčí o pokuse prispôbiť panelové bytovky rôznorodým potrebám a mestským kontextom.

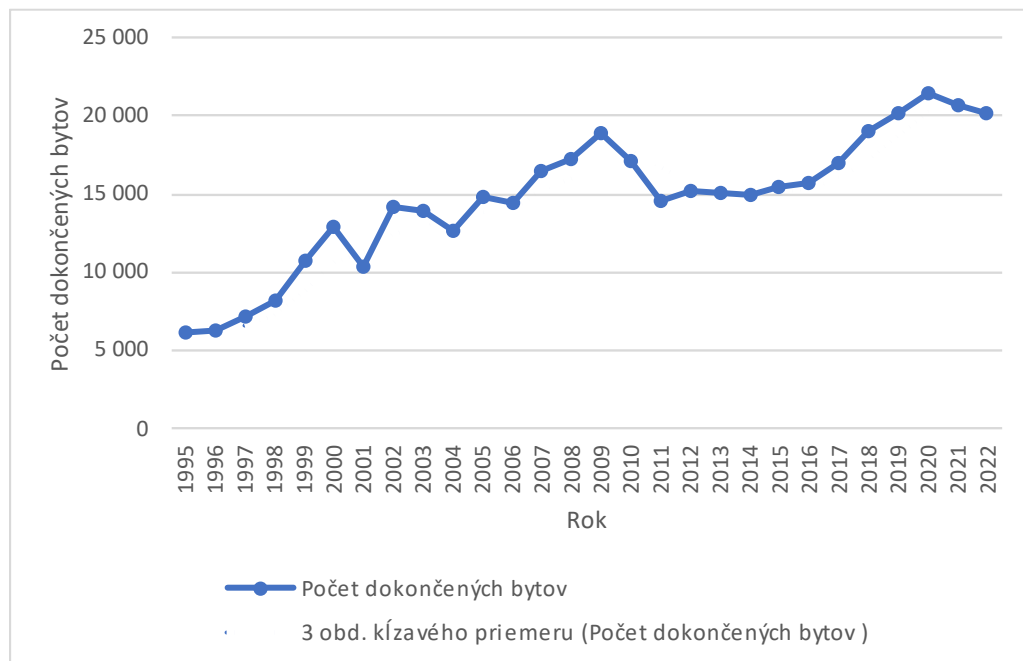
Panelové domy boli po páde socializmu často kritizované za svoju monotónnosť, nedostatok občianskej vybavenosti a nízku kvalitu bývania. V dôsledku ekonomických a technologických obmedzení bolo architektom ťažké experimentovať a inovovať. Po roku 1989 sa teda začali uskutočňovať snahy o modernizáciu a zlepšenie kvality bývania v panelových bytoch. Z dôvodu zvyšujúcich sa cien energií, sa vo veľkom rozsahu realizuje zateplovanie, výmena okien, výťahov a starých rozvodov. Panelové domy postupne prechádzajú rekonštrukciou s cieľom zlepšiť ich energetickú efektivitu a estetický vzhľad, čím sa snaží zvýšiť životný štandard ich obyvateľov. (MVRR SR, 2008)

#### **3.2.1 Vývoj bytovej výstavby od roku 1989 až 2020**

Vývoj trhu hromadného bývania na Slovensku po roku 1989 sa vyznačuje značnými zmenami, ktoré boli spustené politickými, ekonomickými a sociálnymi transformačnými procesmi v krajine. Taktiež to bolo obdobie charakterizované odpredajom štátnych a

družstevných bytov do osobného vlastníctva. Po revolúcii v roku 1989 došlo k radikálnej zmene v bytovej politike, kde štát postupne ustúpil z pozície hlavného aktéra v oblasti bývania a začal sa viac orientovať na úlohu koordinátora a pomocníka. Táto zmena sa odrazila v stagnácii a vo výraznom poklese bytovej výstavby na začiatku 90. rokov, kedy zatiaľ čo v roku 1989 bolo na Slovensku postavených 33 437 bytov, v roku 1995 to bol už len počet 6 157 bytov.

Od polovice 90. rokov 20. storočia začalo dochádzať k obnoveniu bytovej výstavby, čo bolo podporené vytváraním koncepcií štátnej bytovej politiky, ktoré mali za úlohu vytvárať rámec pre postupné formulovanie legislatívnych a ekonomických nástrojov na podporu bývania. Transformačné procesy spôsobili vstup zahraničného kapitálu, liberalizáciu zahraničného obchodu, voľný pohyb pracovných síl, a tieto zmeny spolu s rastom ekonomiky viedli k rozvoju trhu s nehnuteľnosťami a k etablovaní úverových produktov. Tieto zmeny spolu s prechodom na trhovú ekonomiku znamenali, že zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania sa preniesla výlučne na občanov, a dostupnosť bývania sa stala priamo úmerná ich ekonomickým možnostiam.



Obrázok 1 Počet dokončených bytov na Slovensku za jednotlivé roky (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

V období po roku 2000 začali na trh prichádzať väčší domáci investori, a po vstupe Slovenska do EÚ v roku 2004 sa objavili aj zahraniční investori. Tento trend prispel k nárastu stavebnej produkcie a vzniku nových rezidenčných projektov. V roku 2009 dosiahol počet

dokončených bytov viac ako 18 tisíc, čo predstavovalo vrchol výstavby v sledovanom období a začal postupne upadať skrz finančnú a hospodársku krízu, ktorá vyvolala negatívne dôsledky na tento sektor. Tento vplyv sa najvýraznejšie prejavil poklesom v segmente začínajúcich bytov, ktorý sa však po znovuoživení ekonomiky po roku 2012 začal postupne obracať a v roku 2013 sa dosiahla významná hodnota takmer 15 000 začatých bytov (Gurňák a spol., 2019).

Súkromný sektor hral kľúčovú úlohu v reakcii na pretrvávajúci dopyt po bývaní, čo sa odrazilo v postupnom náraste bytovej výstavby, pričom v roku 2020 bola dosiahnutá rekordná úroveň 21 490 dokončených bytov, čo predstavuje najvyššiu úroveň od začiatku samostatnosti Slovenskej republiky.

V porovnaní s inými členskými štátmi EÚ sú na Slovensku byty charakterizované menšími plochami a menším počtom obytných miestností, čo odráža éru masovej bytovej výstavby. Nová výstavba pokračuje v podobnom trende, s priemernou podlahovou plochou dokončených bytov v súkromnom vlastníctve okolo 65 m<sup>2</sup> v bytových domoch.

Regionálne rozdiely v bytovej výstavbe sú výrazné a závislé od ekonomickej výkonnosti regiónov, pričom najväčší prírastok sídlisk s hromadným bývaním je zaznamenaný v Bratislavskom kraji. Avšak, v roku 2020 bol zaznamenaný pokles počtu začatých bytov, čo môže byť dôsledkom pandémie COVID-19, najvýraznejšie v Bratislavskom kraji, zatiaľ čo Prešovský kraj zaznamenal výrazný nárast. (MVRR SR,2020)

### **3.3 Súčasný stav trhu hromadného bývania po roku 2020**

V spoločnosti je veľkým problémom dostupnosť bývania, čo vedie k sociálnej a ekonomickej nerovnosti. Karpowicz (2021) poukazuje na to, že najmä nízkopríjmoví nájomníci, mladí ľudia a mestskí obyvatelia vynakladajú veľkú časť svojho príjmu na bývanie, čo ich stavia do ťažkej situácie. Tento problém zhoršuje rast nákladov na bývanie v dôsledku ekonomickeho rastu a štrukturálnych zmien, ako je urbanizácia a zvyšovanie cien v dôsledku turizmu. Pandémia COVID-19 situáciu ešte zhoršila, najmä pre ľudí v nestabilných zamestnaniach. Napriek zvyšujúcemu sa počtu bytov, dopyt po bývaní v mestách naďalej prevyšuje ponuku. Investície do bytovej výstavby a jej obnovy majú vysoký multiplikačný efekt a pozitívne ovplyvňujú celé národné hospodárstvo. Preto je nevyhnutné odstrániť bariéry brániace rozvoju tohto sektora, pričom Slovensko podľa Doing Business indexu obsadilo 146. miesto v procese stavebného konania s odhadovanou priemernou dĺžkou týchto konaní 300 dní, čo prispieva k tlaku na trh s bývaním. (MVRR SR, 2020)

## 4 VÝVOJ ŠTÁTNEJ POLITIKY V OBLASTI BYTOVÉHO SEKTORA

Ústava Slovenskej republiky zabezpečuje ochranu práva na ochranu domova a garantuje ochranu práva na vlastníctvo, avšak neobsahuje právo na bývanie ako priame právo občanov. To predkladá zodpovednosť za zabezpečovanie bývania do rúk samotných jednotlivcov, ktorí by mali svoje bývanie zabezpečiť zo svojich prostriedkov. Právny systém SR obsahuje množstvo zákonov a podzákonných noriem regulujúcich bývanie, a analýza identifikovala až 106 právnych predpisov s priamym alebo nepriamym vplyvom na túto oblasť.

Slovensko sa od roku 1995 zaviazalo k dlhodobému cieľu postupne zvyšovať dostupnosť a kvalitu bývania pre občanov, pričom sa zohľadňujú meniace sa spoločenské a ekonomické podmienky. Táto bytová politika má silný medzirezortný a medzi sektorový charakter a spája v sebe prvky sociálnej, finančnej a environmentálnej politiky. Tento prístup sa odráža vo viacerých strategických dokumentoch, vrátane tých, ktoré sa zameriavajú na obnovu budov, energetickú efektívnosť, stratégie pre rovnosť a inklúziu, ako aj opatrenia na podporu hospodárskeho rastu a regionálneho rozvoja (MVRR, 2020).

Na Slovensku možno bytovú politiku charakterizovať ako kombináciu korporativistického a liberálneho prístupu. Korporativistické prvky sú viditeľné v určitej miere štátnej podpory a regulácií, ako je napríklad podpora dostupnosti bývania pre stredné vrstvy cez štátne úvery alebo dotácie na bývanie a podporuje rozvoj nájomného bývania. O ďalších nástrojoch odkazujem v neskorších kapitolách. Liberálne prvky sa prejavujú v dôležitej úlohe súkromného sektora a trhových síl pri zabezpečovaní bývania. Na Slovensku veľká časť bývania vzniká a je financovaná prostredníctvom súkromného sektora, pričom štát poskytuje len obmedzenú podporu najzraniteľnejším skupinám, ako sú nízko príjmové domácnosti alebo ľudia v sociálnej núdzi. Táto podpora zahŕňa sociálne byty alebo príspevky na bývanie, ktoré sú však limitované a často nedostatočné na pokrytie potrieb všetkých, ktorí o pomoc žiadajú (Poláková 2006).

### 4.1 Vývoj štátnej bytovej politiky po roku 1989

Začiatkom 90. rokov sa začala štátna bytová politika na Slovensku prechádzať významnými zmenami, ktoré mali reagovať na nové sociálno-ekonomické reality. Predtým centralizované riadenie bytového fondu sa postupne transformovalo na systém, v ktorom hrali kľúčovú rolu trhové princípy a individuálne práva. Tento vývoj sa niesol v duchu

odstraňovania starých nespravodlivostí a hľadání nových foriem regulácie, ktoré by zohľadňovali potreby rastúcej trhovej ekonomiky.

#### **4.1.1 Štátna bytová politika v období 1989 - 2000**

Už v závere roka 1989 sa začali postupne riešiť akumulované problémy v sociálnej a ekonomickej sfére bývania. Prvotné opatrenia sa zameriavali na odškodnenie majetkových nespravodlivostí, úpravu výšky nájomného, riešenie problémov s neplatičmi, upratanie vzťahov medzi štátom a obcami, a podporu v oblasti bývania.

V úvodnej etape sa na adresovanie systémového a celostného prístupu k problematike bývania využila „Reforma bytovej politiky“, ktorej cieľom bolo do roku 1993 vytvoriť súbor ekonomických, právnych, sociálnych a technických opatrení pre rozvoj bývania v nových podmienkach. Reforma kládla dôraz predovšetkým na stanovenie legislatívnych zásad, ktoré by poskytli základ pre vznik trhu s bytmi.

Vládne vyhlásenie Slovenskej republiky z júla 1992 posunulo problematiku bývania a ekonomické mechanizmy do novej perspektívy, navrhujúc prehodnotenie existujúceho financovania bytovej výstavby, vytvorenie podmienok na dokončenie rozostavaných projektov a privatizáciu bytov, rozvoj stavebného sporenia a dokončenie reformy nájomného.

V novembri 1992 boli prijaté kroky na implementáciu Stratégie oživenia ekonomiky Slovenska, kde sa kládol dôraz hlavne na podporu stavebného sporenia a efektívnejšie využívanie finančných prostriedkov v oblasti bytového hospodárstva, vrátane pozastavenia štátnych príspevkov na družstevnú a individuálnu výstavbu. Do konca roku 1995 vláda schválila Konceptiu štátnej bytovej politiky, identifikujúcu problémy a navrhujúcu ekonomické nástroje na podporu bývania.

#### **4.1.2 Štátna bytová politika v období 2000 - 2020**

Od roku 2000 došlo vďaka reformám v bytovej politike k zavedeniu nových metód na financovanie a zlepšeniu dostupnosti bývania pre obyvateľov, avšak financovanie bytovej výstavby stále nie je optimálne. Vývoj HDP a investície, vrátane priamych zahraničných investícií, významne prispeli k rozvoju bytového trhu, ako aj k zvýšeniu investičného ratingu Slovenska, čo malo priaznivý vplyv na úrokové sadzby a financovanie. Zlepšenie legislatívneho prostredia a zavedenie nových finančných nástrojov tiež prispeli k oživeniu bytovej výstavby a zvýšeniu dostupnosti bývania. (Špirková, 2009)



V roku 2010 vláda SR schválila koncepciu štátnej bytovej politiky s cieľom do roku 2015 zlepšiť technický stav existujúceho bytového fondu, predĺžiť jeho životnosť a znížiť energetickú náročnosť. Kľúčové opatrenia zahŕňali riešenie vzťahov medzi súkromnými vlastníkmi a nájomcami, podporu súkromného a verejného nájomného bývania, a motiváciu k obnove bytových domov. Väčšina úloh tejto koncepcie bola úspešne splnená, čo viedlo k lepším podmienkam pre bytovú výstavbu a obnovu bytov (MVRR SR, 2010).

Nasledujúca koncepcia do roku 2020, schválená v roku 2015, stanovila potrebu stabilných legislatívnych, ekonomických a inštitucionálnych podmienok pre udržateľný rozvoj bývania. Prioritné úlohy zahŕňali úpravu regulovaného nájomného, novelizáciu zákona o vlastníctve bytov, analýzu daňových nástrojov na podporu nájomného bývania, nové pravidlá pre príspevky na bývanie, vytvorenie systému prestupného bývania a podporu efektívnejšieho využívania energie. Cieľom bolo zabezpečiť dostupné bývanie pre všetky sociálne skupiny, zvýšiť podiel verejného nájomného bývania a podporiť synergické pôsobenie verejného a súkromného sektora. (MVRR SR, 2015)

#### 4.1.3 Štátna bytová politika v období 2020 - 2030

Bytová politika Slovenskej republiky do roku 2030 sa zameriava na tri hlavné oblasti: zvýšenie ponuky bývania, zlepšenie dostupnosti nájomného bývania a zvyšovanie kvality bývania. Kľúčové plány a opatrenia zahŕňajú:

**Zvýšenie ponuky bývania:** Cieľom je vytvoriť stabilné podmienky pre zvýšenie ponuky bývania prostredníctvom podpory nových výstavieb a rekonštrukcií existujúcich bytových jednotiek. Politika sa zameriava na zefektívnenie využívania existujúceho bytového fondu, podporu výstavby dostupného bývania a zjednodušenie administratívnych procesov súvisiacich s výstavbou.

**Zvýšenie dostupnosti všetkých foriem nájomného bývania:** Kľúčovým cieľom je zvýšiť dostupnosť cenovo dostupného nájomného bývania pre rôzne sociálne skupiny, najmä pre mladé rodiny, seniorov a ľudí v núdzi. Plány zahŕňajú rozvoj verejného nájomného bývania, podporu súkromného nájomného sektora a zlepšenie legislatívneho a finančného rámca pre nájomné bývanie.

**Zvyšovanie kvality bývania:** Táto oblasť sa zameriava na zlepšenie energetickej efektívnosti a celkovej kvality bytového fondu. Plánuje sa podpora modernizácie a rekonštrukcie bytov s cieľom zvýšiť ich energetickú účinnosť, zlepšiť bývanie v bytových domoch a zvýšiť kvalitu životného prostredia v obytných oblastiach.

(MVRR SR, 2020)

## 4.2 Nástroje bytovej politiky

Nástroje bytovej politiky sa líšia medzi krajinami a obcami, čo vedie k rozličným definíciám týchto nástrojov. Podľa Špalkovej sú tieto nástroje univerzálne napriek rozdielom v ich konkrétnej podobe v rôznych krajinách. Bytový trh možno ovplyvňovať štyrmi hlavnými spôsobmi: reguláciou nájomného a zisku, podporu výskumu a šírením informácií, zvyšovaním konkurencie poskytovaním obecných pozemkov či nižším nájomným a subvenciou bývania z verejných zdrojov.

**Regulácia** zahŕňa kontrolu nad výškou nájomného a ziskom prenajímateľov. Regulácia môže napríklad obsahovať zmrazenie nájomného alebo zakázanie jeho ďalšieho zvyšovania, keď cena dosiahne úroveň, ktorá je pre domácnosti neudržateľná. Je to spôsob, akým štát zasahuje do trhu, aby zabezpečil dostupnejšie bývanie pre tých, ktorí si nemôžu dovoliť vlastné bývanie.

**Podpora výskumu a informácií** sa zameriava na zber a šírenie údajov týkajúcich sa kvality bývania a nových stavebných postupov. Cieľom je zlepšiť informovanosť domácností o situácii na trhu s bytmi, čo im pomáha pri hľadaní vhodného bývania a zvyšuje ich mobilitu.

**Posilňovanie** konkurencie predpokladá zapojenie obcí ako ďalších subjektov na strane ponuky bytov. Môže ísť o poskytovanie obecných pozemkov pre výstavku alebo o obecný bytový fond s nižším nájomným. Hlavným cieľom je zníženie cien bývania na trhu, čo však môže byť vnímané ako nefér konkurenčné praktiky voči súkromnému sektoru.

**Subvencia** týkajúca sa poskytovania finančnej podpory pre bývanie z verejných prostriedkov môže pomôcť zabezpečiť dostupné bývanie pre širšie vrstvy populácie, ale často čelí kritike za možnú kontraproduktivitu alebo zneužitie. Vyžaduje si starostlivé sledovanie a hodnotenie efektivity a efektívnosti využívania verejných zdrojov (Špalková,2006).

Hlavným dlhodobým cieľom v oblasti štátnej politiky bývania je zlepšovanie štandardov bývania a zabezpečovanie podmienok - legislatívnych, ekonomických a technických, ktoré umožnia obyvateľom prístup k bývaniu, ktoré bude vyhovovať ich potrebám a bude v súlade s ich finančnými možnosťami. Aby sa tento cieľ dosiahol, na Slovensku sa postupne vyvinul súbor ekonomických opatrení zameraných na podporu bývania, ktoré zahŕňajú ako priamu, tak aj nepriamu pomoc.

#### 4.2.1 Priame nástroje na Slovensku

- Dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR na obstaranie nájomných bytov, technickej vybavenosti a odstránenie systémových porúch bytových domov (zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov).
- Zvýhodnené úvery Štátneho fondu rozvoja bývania, smerované predovšetkým na obstarávanie nájomných bytov a obnovu bytového fondu (zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z. z.).

#### 4.2.2 Nepriame nástroje na Slovensku

- Štátny príspevok k hypotekárnym úverom a štátny príspevok pre mladých k hypotekárnym úverom (zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).
- Štátna prémie k stavebnému sporeniu (zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov).
- Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery. (Bytová politika a bývanie, 2017)

## 5 ZHRNUTIE TEORETICKEJ ČÁSTÍ

Táto časť práce slúži ako prepojenie medzi teoretickým rámcom a praktickou časťou práce, sumarizuje hlavné poznatky a odhaľuje príležitosti pre ďalší výskum. V teoretickej časti sa práca zameriava na dôkladnú analýzu bytového trhu, demografických zmien, bytovej politiky a ich vzájomných vzťahov. Predstavuje rôzne prístupy k bytovému trhu a hromadnému bývaniu, ktoré sú kľúčové pre pochopenie súčasných a budúcich trendov v oblasti bývania. Analyzuje legislatívne a politické rámce, ktoré ovplyvňujú bytovú politiku na národnej a medzinárodnej úrovni, a hodnotí ich efektivitu v reakcii na sociálno-ekonomické potreby obyvateľstva.

Hlavné zistenia z teoretickej časti zahŕňajú identifikáciu faktorov, ktoré významne ovplyvňujú dynamiku bytového trhu, ako sú demografické zmeny, migrácia, urbanizácia a zmeny v sociálnej štruktúre. Tieto faktory sú analyzované s ohľadom na ich dopad na dostupnosť, cenovú dostupnosť, kvalitu a udržateľnosť bývania.

Záver teoretickej časti tiež nastoľuje potrebu prehodnotenia súčasných bytových politík a navrhuje možné smerovania pre budúce politiky, ktoré by lepšie zohľadňovali potreby rôznych sociálnych skupín a prispievali k zvyšovaniu kvality života obyvateľov. Poukazuje na význam integrácie teoretických poznatkov do praktickej realizácie bytových projektov a na dôležitosť multidisciplinárneho prístupu v plánovaní a implementácii bytovej politiky.

Táto kapitola tak poskytuje komplexný prehľad o tom, ako teoretické poznatky môžu informovať a podporovať efektívne rozhodovanie v oblasti bytovej politiky, čím prispieva k lepšiemu porozumeniu a riešeniu výziev, ktoré stojí pred bytovým sektorom v súčasnosti aj v budúcnosti.

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 6 ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA MESTA PÚCHOV

Púchov je okresné mesto nachádzajúce sa v severozápadnej časti Slovenska, priamo na brehoch rieky Váh, obklopené pohoriami Javorníky a Bielymi Karpatami. Okres Púchov zahŕňa 21 obcí. Na území mesta s rozlohou 41,5 km<sup>2</sup> k 31. 12. 2023 žilo 16 922 obyvateľov (ŠÚ SR, 2024). Púchov je súčasťou Trenčianskeho kraja a spadá do regiónu Stredné Považie. Okrem priemyselnej zóny, ktorá je jednou z najväčších v regióne a zahŕňa firmy z rôznych odvetví, ako je automobilový, strojársky a textilný priemysel, je mesto známe aj svojimi kultúrnymi a športovými aktivitami. Tieto činitele robia z Púchova dynamicky sa rozvíjajúce centrum s pestrou ponukou pre obyvateľov aj návštevníkov.

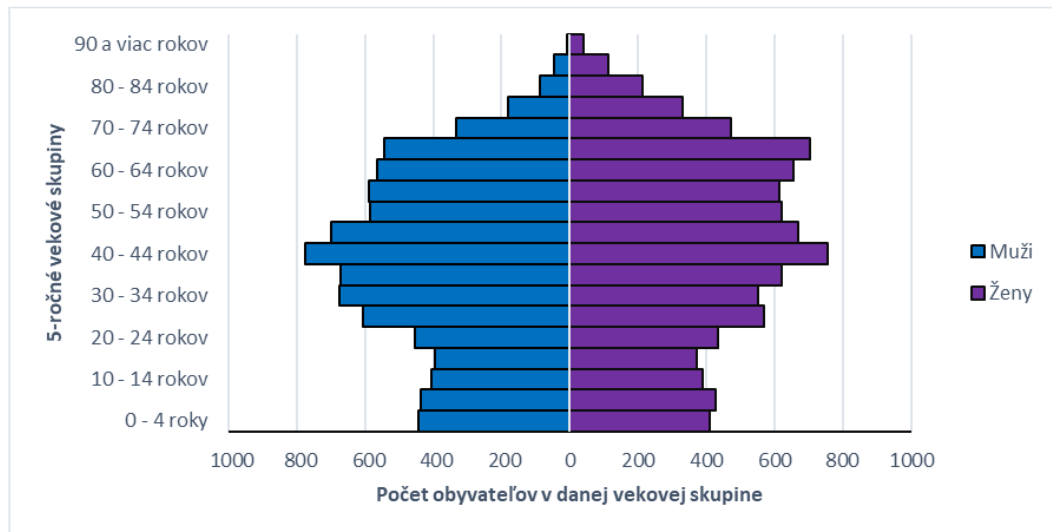
Územie mesta Púchov je tvorené mestskými časťami, ktoré sa ďalej členia na základné sídelné jednotky. Sídelný útvar Púchov sa člení na 7 mestských častí a 25 základných sídelných jednotiek. VID príloha 1

### 6.1 Obyvateľstvo a demografie

Obyvateľstvo a demografie mesta Púchov vychádza z údajov definitívnych výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov (SODB) k 31. 12. 2021 zo Štatistického úradu Slovenskej republiky. Ďalšie údaje boli poskytnuté Mestským úradom v Púchove a z dostupných dokumentov mesta Púchov.

#### 6.1.1 Štruktúra obyvateľstva

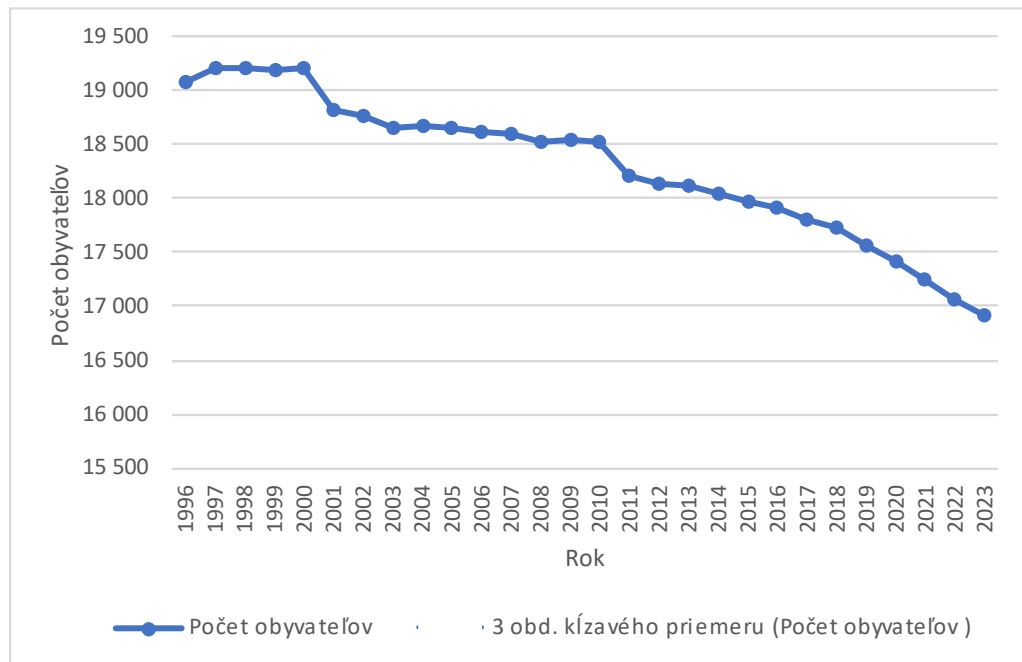
Obrázok 2 ukazuje vekovú pyramídu, ktorá znázorňuje rozdelenie obyvateľstva v Púchove podľa veku a pohlavia. Z grafu je vidieť, že v mnohých vekových kategóriách je počet žien vyšší ako počet mužov, čo je zreteľné hlavne v starších vekových skupinách. Najvyšší počet obyvateľov je v skupine 40 - 44 rokov u žien tak aj u mužov, čo znamená obyvateľia v produktívnom veku. Obyvateľstvo Púchova podľa tohto grafu vykazuje znaky starnúcej populácie, najmä v kategóriách nad 60 rokov. Tiež je zrejmé, že počet chlapcov a dievčat vo veku 0 až 9 rokov je vyšší ako vo veku 10 až 19 rokov.



Obrázok 2 5-ročné vekové skupiny v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

### 6.1.2 Vývoj počtu obyvateľov

Obrázok 3 zobrazuje vývoj počtu obyvateľov od roku 1996 do roku 2023. Ukazuje klesajúci trend v počte obyvateľov za posledných 25 rokov. Najvyšší zaznamenaný počet obyvateľov bol v roku 2000, kedy populácia bola 19 213 obyvateľov. Odvtedy sa počet obyvateľov postupne znížil, čo je viditeľné na oboch čiarach, a to hlavne po roku 2009, keď bol zaznamenaný posledný medziročný nárast. V tom roku dosiahol počet obyvateľov vrchol tohto nárastu a odvtedy sa sústavne znižuje. Činí sa tomu najmä fakt, že v roku 2009 bol prirodzený prírastok pozitívny, čo znamená, že narodilo sa viac ľudí, než koľko ich zomrelo. Bolo 56 narodených navyše oproti počtu zomretých. Avšak, trend sa zmenil, a od roku 2016 je prirodzený prírastok obyvateľstva negatívny, kedy hlavne od roku 2020 za obdobie pandémie COVID-19, bola najvyššia úmrtnosť za posledných 30 rokov. Za posledných šesť rokov, teda medzi rokmi 2018 a 2023, je z grafu zrejмый pokles o presne 800 obyvateľov. Nejde len o prirodzený prírastok obyvateľstva, ktorý ovplyvňuje populáciu, ale aj o migračné saldo, čo je rozdiel medzi počtom ľudí, ktorí sa do danej oblasti prisťahovali a tých, ktorí odtiaľ odišli.

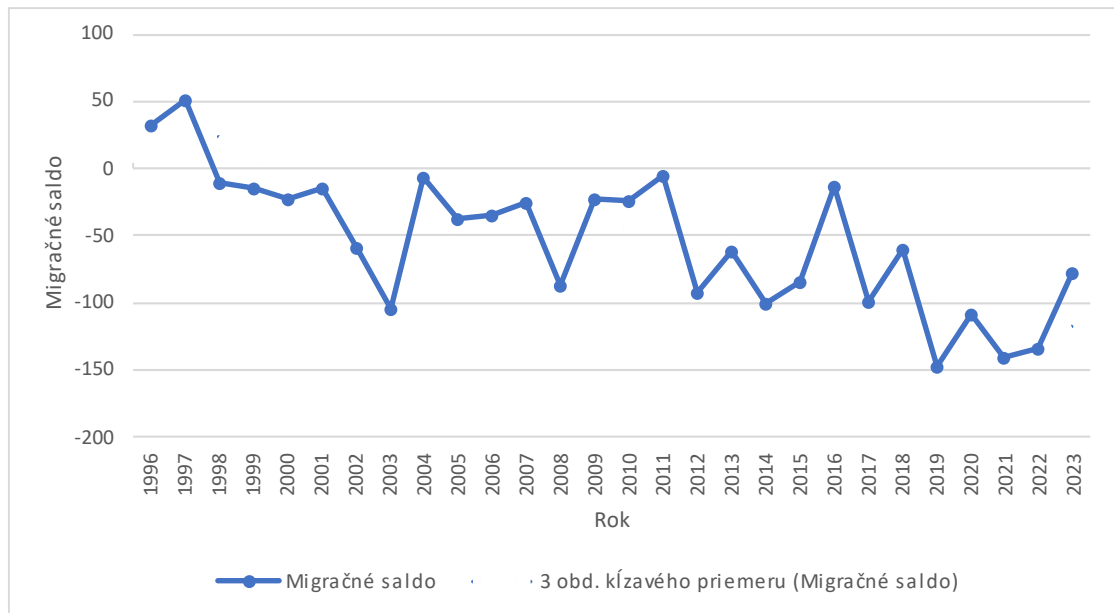


Obrázok 3 Vývoj počtu obyvateľov v meste Púchov k 31.12.2021(zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

### 6.1.3 Migrácia

Obrázok 4 zobrazuje rozdiel medzi počtom prisťahovaných a vystávaných osôb za každý rok. V období od roku 2016 do 2019 došlo k vysokému počtu prisťahovaných v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi. Napriek relatívne vysokým číslam prisťahovaných, oblasť zároveň zaznamenala aj vysoké vystávanectvo. Táto dynamika prispievala k tomu, že aj napriek zvýšenému prílevu obyvateľstva, celkový efekt na populáciu bol minimalizovaný kvôli súčasne vysokému odlivu. Migračné saldo bolo za posledných rokoch záporné alebo len mierne záporne, čo znamená, že aj napriek prílevu nových obyvateľov sa celkový počet obyvateľstva v danej oblasti nezvýšil podstatne, pretože mnohí z nich sa rovnako tak aj odsťahovali. Napríklad, aj keď v roku 2016 prisťahovalo 221 osôb, v tom istom roku sa odsťahovalo 270 osôb, čo viedlo k negatívnemu migračnému saldu -49. Tento trend pokračoval aj v nasledujúcich rokoch, kde aj napriek vyššiemu počtu prisťahovaných osôb, celkové migračné saldo zostávalo negatívne alebo len veľmi nízko pozitívne, čo naznačuje, že aj prípadný rast populácie by nebol dosiahnutý migráciou. Tento trend spolu so záporným prirodzeným prírastkom vytvára dvojitý tlak na pokles počtu obyvateľstva.





Obrázok 4 Vývoj migračného salda v meste Púchov za obdobie od roku 1996 do 2023 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

#### 6.1.4 Vzdelanostná štruktúra

Z obrázka 5, ukazujúceho rozdelenie obyvateľstva podľa stupňa vzdelania, vyplýva, že najväčší podiel obyvateľstva má úplné stredné vzdelanie s maturitou, nasledované ľuďmi s vysokoškolským vzdelaním a stredným odborným vzdelaním bez maturity. Základné vzdelanie a bez ukončeného vzdelania, kde sa radia obyvatelia v predproduktívnom veku, držia stredný podiel populácie. Podiel pre vyššie odborné vzdelanie je nižší, zatiaľ čo podiel obyvateľstva bez školského vzdelania je najnižší.

Zaujímavosťou je, že vysokoškolské vzdelanie, ktoré je zastúpené na grafe, môže byť ovplyvnené aj dochádzaním študentov do okolitých univerzitných miest ako Trenčín alebo Žilina. Okrem toho v Púchove existuje verejná vysoká škola, ktorá môže prispievať k vyššiemu podielu obyvateľstva s vysokoškolským vzdelaním. Graf naznačuje, že spoločnosť si cení vzdelanie a má prístup k rôznym vzdelávacím inštitúciám.

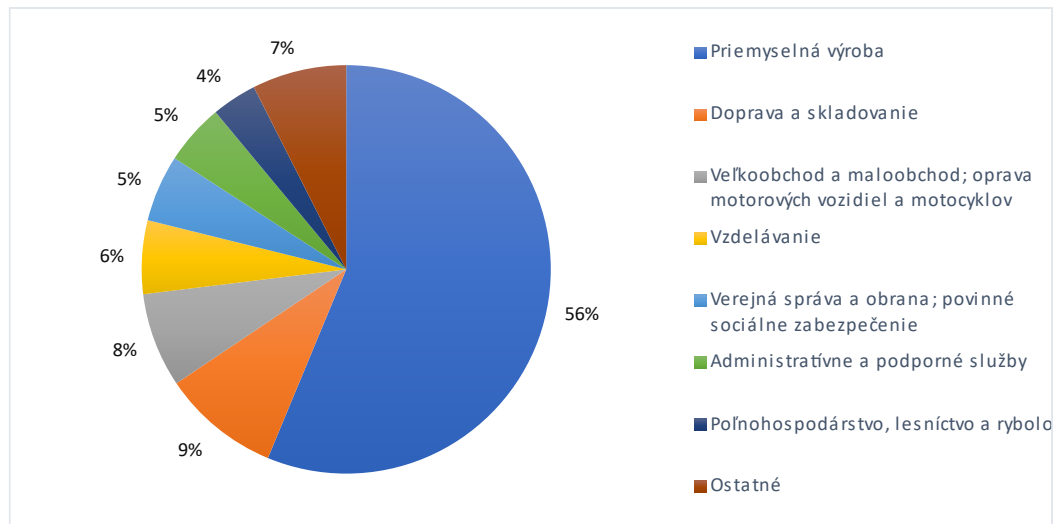


Obrázok 5 Vzdelanostná štruktúra obyvateľstva v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

### 6.1.5 Ekonomika územia

Najväčší podiel v ekonomike zaujíma priemyselná výroba s 56 % k roku 2020. To naznačuje, že ekonomika územia je silne priemyselne orientovaná. Potvrďuje to aj fakt, že najväčšími zamestnávateľmi v meste sú Continental Matador Rubber s. r. o., Púchov, Continental Matador Truck Tires, s. r. o., Púchov (nákladné pneumatiky) a Gimax Group, ktoré spadajú pod gumársky priemysel. Nasleduje verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie s 9 % a vzdelávanie s 8 %, ktoré súvisia s existenciou vzdelávacích inštitúcií v Púchove. Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov zastupuje 5 %, čo signalizuje menší význam týchto odvetví v rámci lokálnej ekonomiky.

Pri pohľade na ukazovatele nezamestnanosti, ktoré sa často používajú na meranie ekonomickej vitality regiónu, je zaujímavé poznamenať, že v apríli 2022 mal Púchov mieru nezamestnanosti 3,44 %. Toto číslo predstavuje pozitívny signál, keďže je nižšie než celonárodná nezamestnanosť na Slovensku, ktorá dosiahla 5,90 %, a tiež je mierne nižšie než priemerná nezamestnanosť v Trenčianskom kraji, ktorá bola 3,69 % v danom roku. Zaznamenaný počet uchádzačov o zamestnanie, mali predchádzajúce zamestnanie v priemyselnej výrobe a v odvetví veľkoobchod a maloobchode so sekundárnym vzdelaním.



Obrázok 6 Evidovaná zamestnanosť podľa odvetví v okrese Púchov v roku 2020 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

### 6.1.6 Kultúra

V rámci mesta Púchov sa kultúra a kreatívny priemysel považujú za dôležitú súčasť sociálneho a spoločenského života. Kultúra je chápaná nielen ako zdobenie spoločnosti, ale ako zásadný element, ktorý formuje myšlienky komunity a duchovne obohacuje každého jednotlivca aj skupinu. Mesto je známe bohatstvom na ľudové tradície a rozmanité kultúrne podujatia, ktoré však boli v posledných rokoch ovplyvnené pandemiou. Historicky, už od roku 1862, má Púchov tradíciu v ochotníckom divadle, a v súčasnosti sú pod záštitou spoločnosti Púchovská kultúra realizované rôzne kultúrne aktivity a projekty, ako sú kina, noc v divadle, čaj pre seniorov, vernisáže výstav, knižnice a podobne. Každoročné jarmoky prilákajú ľudí zo širokého okolia, aby si mohli vychutnať sprievodné programy, ako sú koncerty, tance, maľovanie a vystúpenie folklórneho súboru.

### 6.1.7 Zdravotníctvo

V meste Púchov sa poskytuje ambulantná aj ústavná zdravotná starostlivosť. Nemocničné zariadenie ZDRAVIE, ktorá poskytuje ústavnú starostlivosť, zahŕňa aj doliečovacie oddelenie. Ďalším odborným pracoviskom je dialyzačné stredisko firmy BIODIAL, s.r.o. Všetky zdravotnícke zariadenia v Púchove sú neštatné. Nemocnica s poliklinikou ZDRAVIE, otvorené v roku 1997, sa nachádza v okrajovej časti mesta, v oblasti pod Lachovcom, blízko sídliska Sedlište. Je navrhnuté tak, aby slúžilo obyvateľom Púchova a jeho okolia, nachádzajú sa tu ambulancie každého druhu. (Púchov, 2022)

### 6.1.8 Školstvo

V Púchove funguje päť nezávislých materských škôl, jedna materská škola s pridruženým pracoviskom a jedna materská škola, ktorá je súčasťou základnej školy s materskou školou. Okrem toho je tu cirkevná materská škola, ktorá patrí pod Základnú školu s materskou školou sv. Margity, zriadenú Rímskokatolíckou cirkvou. Ďalej sa v Púchove nachádzajú štyri základné školy. Na okraji mesta pôsobí Spojená škola, zameraná na vzdelávanie detí so zdravotným postihnutím a autizmom. Základná umelecká škola v Púchove poskytuje priestor pre rozvoj talentov mladých hudobníkov, tanečníkov a výtvarníkov pod vedením kvalifikovaných pedagógov. Mesto má tiež tri stredné školy: gymnázium s kapacitou do 500 žiakov, strednú odbornú školu a strednú odbornú školu obchodu a služieb s kapacitami do 300 žiakov. Od roku 1996 pôsobí v Púchove Fakulta priemyselných technológií Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka, zameraná na prípravu odborníkov v oblastiach ako kovy, polyméry, silikáty, textil a kompozity, s dôrazom na priemyselnú prax a výskum, kde k roku 2023 študuje 129 študentov.

### 6.1.9 Dopravná infraštruktúra

Diaľnica D1 je hlavnou dopravnou tepnou, ktorá prechádza v blízkosti mesta Púchov. Táto diaľnica zabezpečuje rýchly prístup do veľkých miest ako Bratislava alebo Žilina a je kľúčová pre obchod a logistiku v regióne. Prístup k diaľnici umožňuje obyvateľom a podnikom v Púchove efektívne cestovanie a prepravu tovarov, čo prispieva k hospodárskemu rozvoju mesta. Železničná trať prechádzajúca cez Púchov je súčasťou dôležitého železničného koridoru, ktorý spája väčšie mestské a regionálne centrá. Železničná stanica Púchov poskytuje pravidelné spojenia na smer Žilina, až Humenné alebo opačným smerom do Bratislavy a tiež do Českej republiky, čo z nej robí dôležitý uzol pre regionálnu a medzinárodnú prepravu. Mestská hromadná doprava v Púchove pozostáva z rozsiahlej siete autobusových liniek, ktoré pokrývajú väčšinu oblastí mesta a jeho okolia. Mesto prevádzkuje 19 autobusových liniek s celkovo 85 zastávkami, čo zabezpečuje dobrú dostupnosť pre obyvateľov. Autobusy sú pravidelne nasadzované a sú navrhnuté tak, aby zabezpečovali efektívne spojenie medzi obytnými zónami, priemyselnými parkami a centrom mesta.

## 7 BYTOVÝ FOND

Úroveň bývania je jedným z kľúčových ukazovateľov životnej úrovne obyvateľstva, ktorý má významný vplyv na celkový životný štýl, ako aj na úroveň reprodukcie pracovných síl. Vývoj bývania je úzko spojený s demografickým rastom, štruktúrou a distribúciou obyvateľstva. Dynamický rozvoj mesta bol tiež podporovaný rozvojom ekonomickej základne, čo viedlo k masívnej bytovej výstavbe. Väčšina bytového fondu bola postavená v 70. a 80. rokoch 20. storočia v rámci rozsiahlej bytovej výstavby, ktorá súvisela s rozvojom gumárenského a odevného priemyslu. (Plencnerová a spol, 2016)

### 7.1 Bytová štruktúra

Stav bytového fondu mesta Púchov vychádza z údajov definitívnych výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov (SODB) k 31. 12 2021 zo Štatistického úradu Slovenskej republiky. Ďalšie údaje o bytovom fonde boli poskytnuté Mestským úradom v Púchove a z dostupných dokumentov mesta Púchov.

#### 7.1.1 Vývoj bytového fondu

Z tabuľky 1 je zrejmé, že počet trvale obývaných bytov sa v období rokov 1991 až 2021 zvyšoval rýchlejšie než počet obyvateľov mesta. Zatiaľ čo počet bytov v tomto období vzrástol o 10 %, počet obyvateľov klesol o 6 %. Tento vývoj viedol k poklesu počtu obyvateľov na byt z 3,27 v roku 1991 na 2,81 v roku 2021, podľa údajov zo sčítania obyvateľov, domov a bytov.

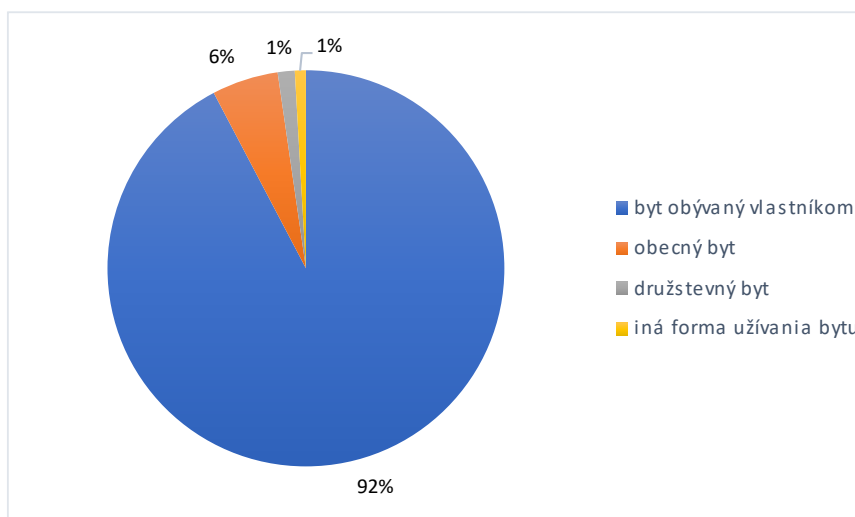
Rok	Počet bytov	Trvalo obývané byty	Počet obyvateľov	Priemerná obývanosť	Bázický index vývoja	
					bytového fondu (trvalo obývaných)	obyvateľov
1991	5758	5593	18311	3,27	100%	100%
2001	6199	5754	18833	3,27	103%	103%
2011	6684	5896	18213	3,09	105%	99%
2021	7427	6133	17253	2,81	110%	94%

Tabuľka 1 Vývoj bytového fondu (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

#### 7.1.2 Forma vlastníctva bytu

Obrázok 7 zobrazuje rozdelenie druhov bytového vlastníctva. Z údajov vyplýva, že dominantnú väčšinu, 92 %, tvoria byty v osobnom vlastníctve, ktorých je celkovo 4 945. Väčšina z nich bola nadobudnutá počas privatizácie štátnych bytov. Obecné byty tvoria 6 %

(celkom 289 bytov), spravovaných mestským bytovým podnikom, pričom ku koncu roka 2023 bolo skolaudovaných 36 nových bytov. Družstevné byty predstavujú 1 % (74 bytov) a ďalších 1 % (48 bytov) patrí do kategórie iných foriem užívania bytu, čo môže zahŕňať napríklad nájomné byty alebo byty v užívaní inými formami než klasické vlastníctvo alebo družstevné bývanie.



Obrázok 7 Podiel formy vlastníctva bytu v Púchove k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

### 7.1.3 Vlastnosti bytu

V sídelnej jednotke Púchov prevládajú 3-izbové byty, ktoré tvoria 42,3 % celkového bytového fondu. Byty s 4 a viac izbami predstavujú takmer štvrtinu bytového fondu mesta, pričom v rodinných domoch je zastúpenie 4-izbových bytov vyššie ako v bytových domoch. Kvalitatívne parametre bývania sa v Púchove za posledné roky výrazne zlepšili. Bytový fond má dobrú vekovú štruktúru a technické vybavenie, pričom 89,1 % bytov disponuje ústredným kúrením a 96,5 % má kúpeľňu alebo sprchovací kút. Priemerná celková plocha bytu je 68,9 m<sup>2</sup>, z čoho obytná plocha predstavuje 44,3 m<sup>2</sup>. Na jednu osobu pripadá 14,6 m<sup>2</sup> obytnej plochy a na jednu miestnosť pripadá priemerne 1,02 osoby.

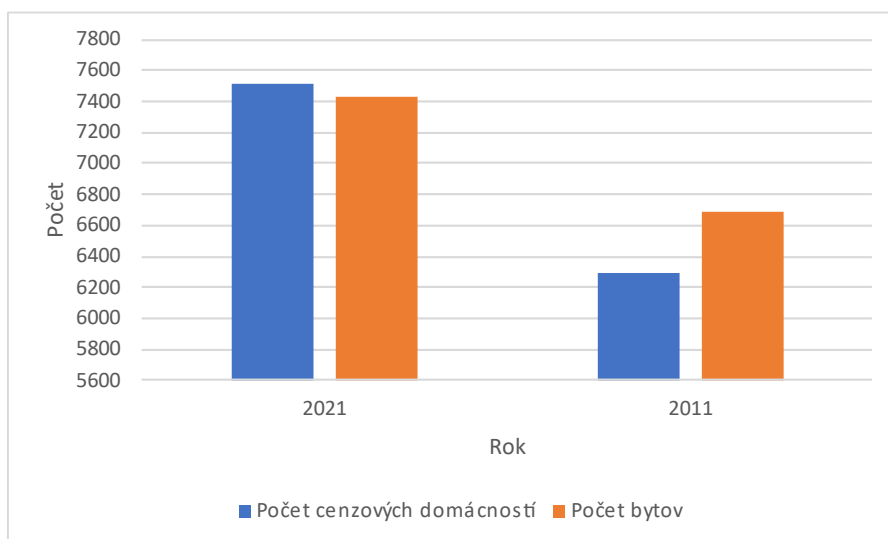
### 7.1.4 Neobývanosť bytového fondu

Neobývaný bytový fond podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov k 31.12.2021 bolo v sídelnom útvere Púchov 929 neobývaných bytov v domoch hromadného bývania, čo reprezentuje 16,8 % celkového počtu bytov v domoch hromadného bývania. Ako dôvody neobývanosti boli uvedené: nespôsobilé na bývanie (4,7 %), zmena užívateľa (8,7 %)

uvoľnené na prestavbu (6,7 %), určené na rekreáciu (1,5 %), v pozostalosti alebo súdnom konaní (24,6 %), po kolaudácii (6,1 %) a z iných dôvodov (47,7 %).

## 7.2 Cenzové domácnosti

Obrázok 8 ukazuje, že za posledných desať rokov došlo k rýchlejšiemu nárastu počtu cenzových domácností v porovnaní s počtom bytov, a to aj napriek poklesu celkového počtu obyvateľov mesta. Tento jav sa môže pripisovať zmenám vo vekovej štruktúre populácie a trendom v atomizácii domácností, ktoré sa posúvajú smerom k väčšiemu počtu jednočlenných a dvojčlenných domácností. Počet jednočlenných domácností sa takmer zdvojnásobil. Tieto zmeny v dynamike obyvateľstva majú bezprostredný vplyv na počet a štruktúru domácností, čo predstavuje kľúčový faktor pre objektívnu kvantitatívnu potrebu bytov. Vo vekovej štruktúre obyvateľstva sa odzrkadľuje aj koncentrácia obyvateľstva, vplyv prirodzeného prírastku, ako aj prílev mladších vekových skupín do mesta. Atomizácia cenzových domácností znamená zvýšenú potrebu po menších bytoch, čo sa odráža v trendoch stavania nových bytových jednotiek, ktoré sú väčšinou jedno- až trojizbové.

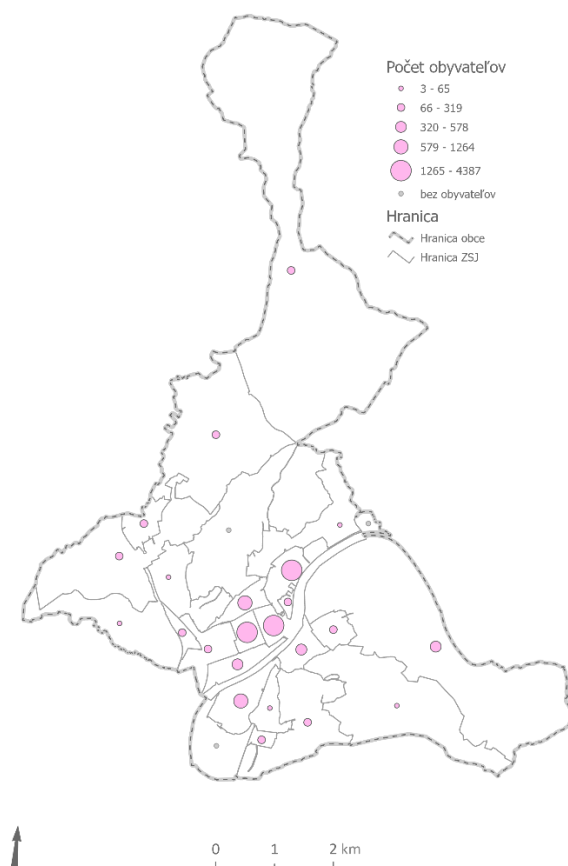


Obrázok 8 Porovnanie počet cenzových domácností a počet bytov v meste Púchov za roky 2011 a 2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

## 8 ÚZEMNÁ DIFERENCIACE DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJA MESTA PÚCHOV

### 8.1 Počet obyvateľov na daných základných sídelných jednotkách

Podľa obrázku 9, funkcia bývania, ako primárna a prevládajúca, je typická pre tri hlavné sídelné jednotky: Púchov-stred, Sídliisko a Sedlište, kde žije 11 304 obyvateľov, čo predstavuje 64,7 % celkovej populácie sídelného útvaru. V týchto oblastiach prebiehala rozsiahla bytová výstavba v troch časových etapách: 1946-1970, 1971-1980 a 1981-1990. Ďalšie významné obyvateľské skupiny sa nachádzajú v ZSJ Pod Lachovcom, Horné Kočkovce a Gumárenská kolónia, kde 15,8 % obyvateľov mesta súvisí s bytovou výstavbou a rozvojom priemyselného sektora. Najväčší počet obyvateľov s charakterom vidieckych sídiel je zaznamenaný v ZSJ Nosice a Nové Nosice I a II, kde žije spolu 6,9 % obyvateľov Púchova. Naopak, ZSJ Priemyselný obvod, Lachovec a Samota 2 sú neobývané.

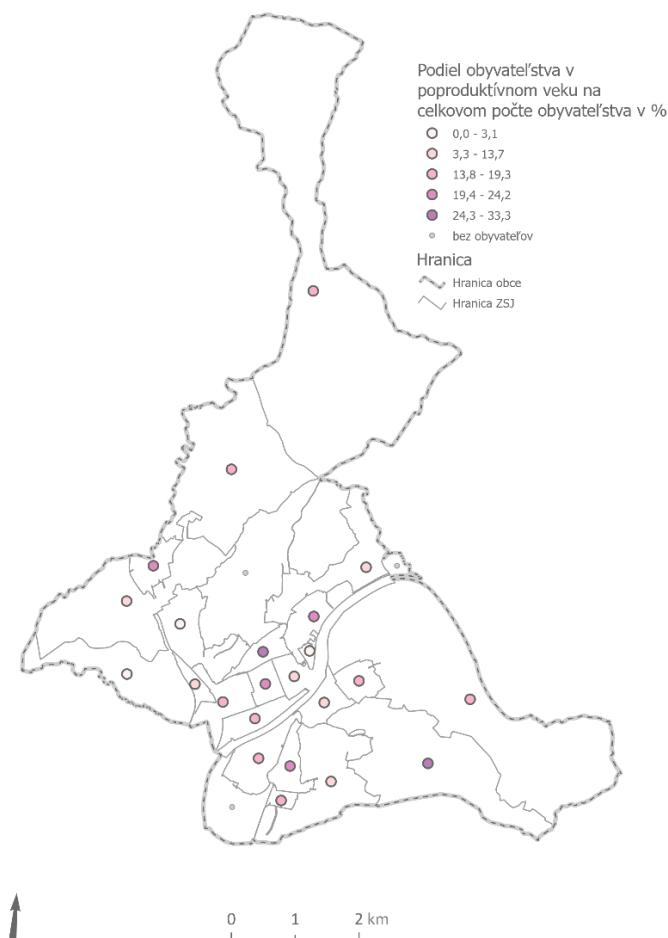


Obrázok 9 Počet obyvateľov v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)



## 8.2 Podiel obyvateľstva v poproduktívnom veku

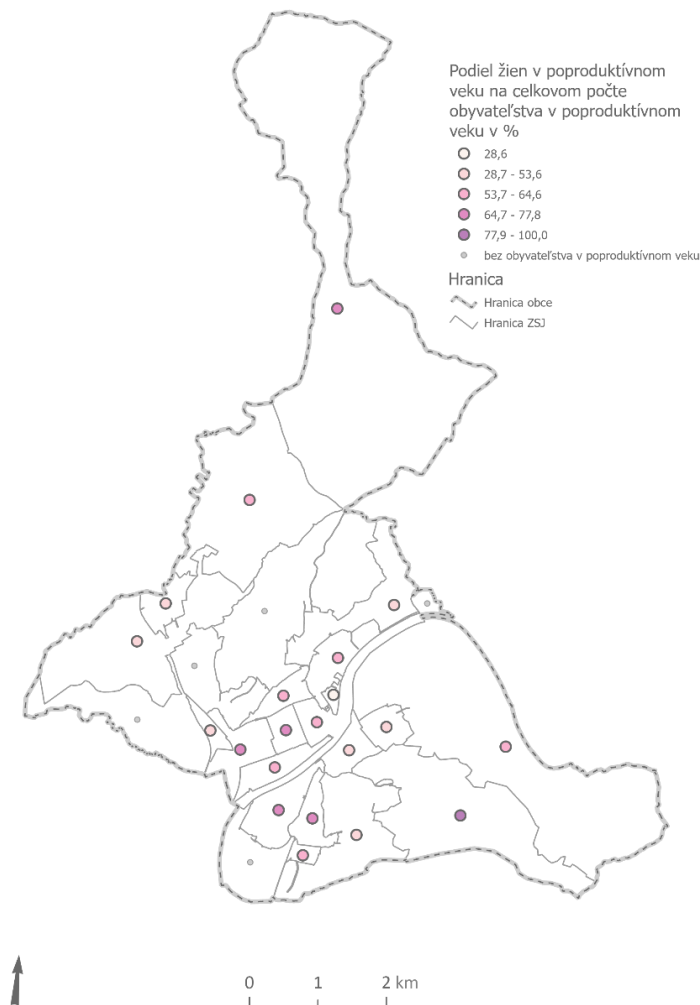
Obrázok 10 ukazuje, že súčasná demografická štruktúra mesta v rôznych ZSJ je výrazne rôznorodá. Základné sídelné jednotky, kde došlo k výrazným prírastkom obyvateľov v dôsledku rozvoja bytovej výstavby, sa charakterizujú vysokým počtom obyvateľov v predproduktívnom veku a nižším počtom starších obyvateľov v poproduktívnom veku. Obyvatelia v poproduktívnom veku uprednostňujú ZSJ s historicky staršou bytovou výstavbou, ako sú oblasti Sedlište, Sídliisko a Pod Lachovcom. V roku 2009 mesto zriadilo v ZSJ Podnikateľský park polyfunkčné budovy s bytovými jednotkami, ktoré ponúkajú sociálne a štandardné bytové jednotky zamerané predovšetkým na mladých ľudí a ich rodiny. Lokalita Hladový vršok a Nižšie mlynie sa stala za posledných desať rokov obľúbeným miestom pre mladé rodiny s deťmi, kde si stavajú svoje rodinné domy a vytvárajú nové domácnosti.



Obrázok 10 Podiel obyvateľstva v poproduktívnom veku na celkovom počte obyvateľstva v meste Púchov k 31.12.2021 v % (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

### 8.3 Podiel obyvateľstva žien v poproduktívnom veku

Na základe predloženého obrázka 11 z oblasti Púchova môžeme identifikovať niekoľko kľúčových demografických a sociálnych charakteristík. V meste Púchov žije významný podiel žien v poproduktívnom veku, z ktorých takmer 50 % tvoria ženy žijúce samy v domácnostiach. V základných sídelných jednotkách ako Pod Lachovcom, Pri Bitútku, Sedlište, Sídliisko, Železničná stanica a Gumárenska kolónia, žien v poproduktívnom veku prevyšuje počet mužov. Naopak, v ZSJ ako Podskalie, Hrabovka, Samoty 1 a Horný Luh je väčší počet mužov, ktoré sa označujú ako vidiecke časti, kde muži často zostávajú vo svojich postavených príbytkoch. V ostatných lokalitách, okrem ZSJ Podnikateľský park, prevyšuje počet žien.



Obrázok 11 Podiel žien v poproduktívnom veku na celkovom počte obyvateľstva v poproduktívnom veku v meste Púchov k 31.12.2021 v % (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

Významná časť týchto žien sú vdovy, rozvedené, alebo slobodné bezdetné, čo poukazuje na potenciálne obmedzené rodinné alebo sociálne podporné siete. Tieto dáta naznačujú, že mnohé z týchto žien sú zrejme nútené samy zabezpečiť správu svojich domácností bez tradičnej podpory zo strany partnera. Uprednostňujú preto žitie v bytových jednotkách. Mesto sa snaží týmto ženám pomáhať prostredníctvom opatrovateľských služieb, ktoré im poskytujú pomoc pri bežných domácich prácach ako je upratovanie, hygiena, varenie a trávenie voľného času.

Čo sa týka mužov v Púchove, mnohí z nich boli zamestnaní v priemyselných odvetviach, kde náročné pracovné podmienky a vystavenie škodlivinám mali za následok kratšiu priemernú dĺžku života v porovnaní so ženami. Tento faktor prispieva k tomu, že v poproduktívnom veku je viac žien než mužov.

V ZSJ Železničná stanica, Pod Lachovcom a Gumárenská kolónia sa nachádzajú dokopy 3 zariadenia pre seniorov, dom ošetrovateľskej služby a dom sociálnej služby, kde prevládajú ženy v poproduktívnom veku, v počte obývajúcich.

#### **8.4 Počet obyvateľov na jeden byt**

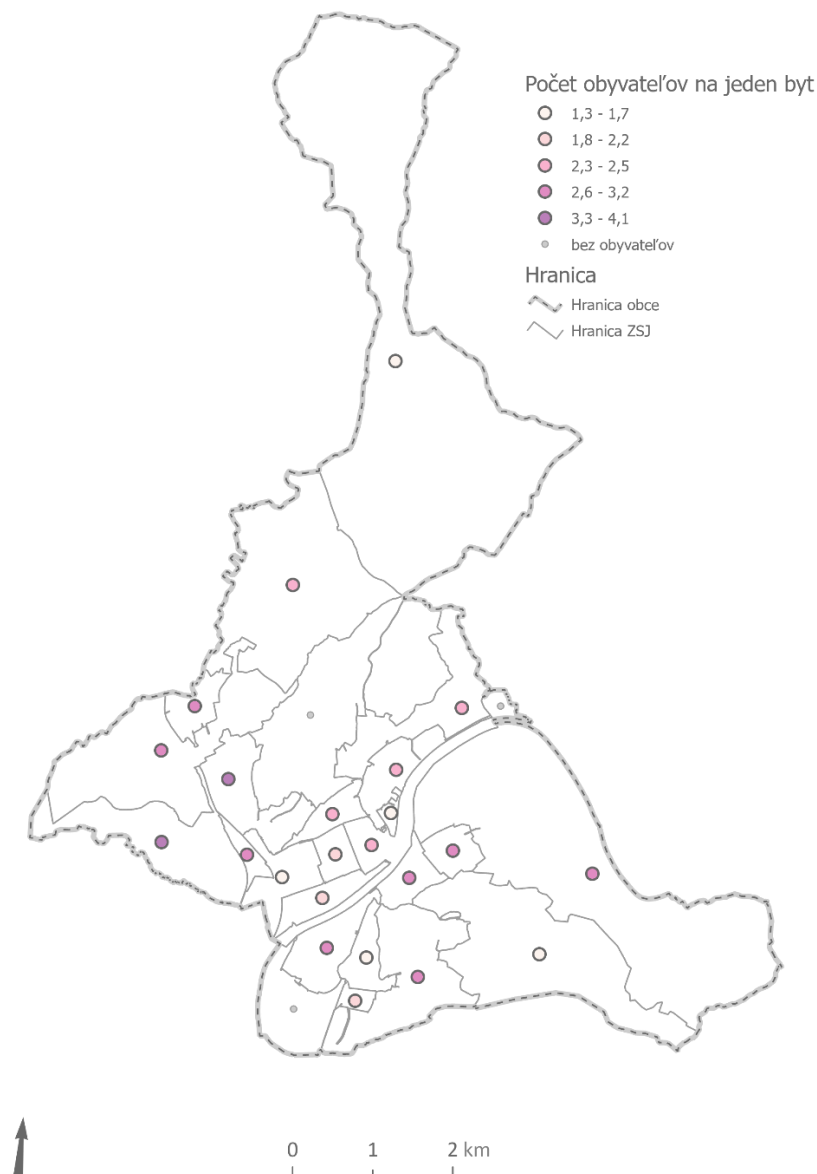
Z obrázka 12 pri analýze počtu obyvateľov na byt v rôznych základných sídelných jednotkách Púchova sme mohli uvidieť nasledujúce výsledky. Najvyššiu hustotu obyvateľov na byt sme zaznamenali v lokalitách Niže mlynie, Hladový vršok, Podskalíe a Nové Nosice II, kde počet obyvateľov na jednotlivé bytové jednotky dosahuje hodnoty od 3,07 do 4,06. Tento jav je spôsobený predovšetkým existenciou rodinných domov s väčšou podlahovou plochou, viacgeneračnými domácnosťami a menším počtom bytových domov v týchto oblastiach.

Na druhej strane, v ZSJ Hoština pripadá na jeden byt v priemere len 1,27 obyvateľa. Tento údaj súvisí s vysokým počtom starších, často neobývaných bytov, kde až 56% bytových jednotiek je prázdnych.

V lokalitách ako Púchov-stred, Sedlište, Sídlisko, Pri bitúnku a Pod Lachovcom, kde prevládajú troj až štvorizbové byty, sa počet obyvateľov na byt pohybuje medzi 2,20 a 2,41. V týchto oblastiach ešte stále žijú rodiny s viacerými deťmi alebo mladí dospelí spolu s rodičmi, pričom blízkosť k centru mesta je ďalším lákadlom.

ZSJ Makyta, aj napriek vyššiemu počtu bytov hromadného bývania, vykazuje nižšiu hustotu obyvateľov na byt (1,71), čo je možné pripísať relatívnej vzdialenosti od centra mesta, ktorá mladých ľudí odrádza od usadzovania sa v tejto lokalite.

V Podnikateľskom parku prevládajú menšie bytové jednotky ako garsónky, jednoizbové a dvojizbové byty, čo prirodzene vedie k nižšej hustote obyvateľov na byt, v tomto prípade 1,54 obyvateľa na bytovú jednotku.

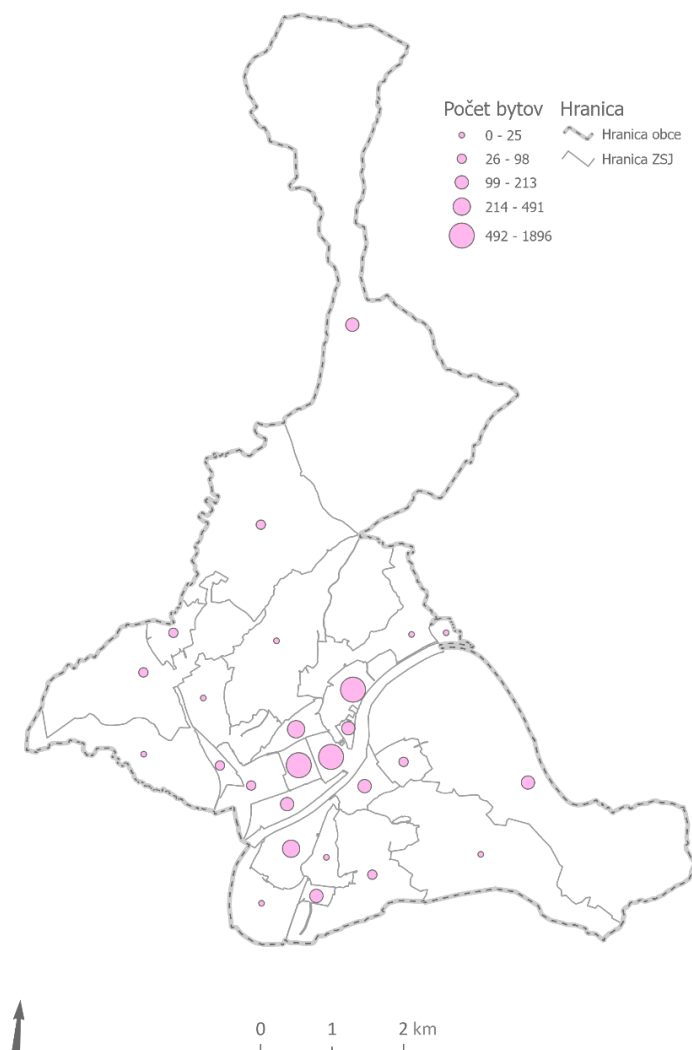


Obrázok 12 Počet obyvateľov na jeden byt v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

## 9 ÚZEMNÁ DIFERENCIACE VÝVOJA HROMADNÉHO BÝVANIA MESTA PÚCHOV

### 9.1 Počet bytov

Byty v Púchove sú na základe obrázka 13 umiestnené najmä v ZSJ Púchov-stred (25,5 %), Sídliisko (21,8 %), Sedlište (18,5 %) a v týchto troch sídelných jednotkách tvoria spolu 65,8 % bytového fondu mesta. Počet nad 100 bytových jednotiek sa vyskytuje aj v ZSJ Pod Lachovcom (6,6 %), Horné Kočkovce (6,4 %), Nosice (2,9 %), Pri bitúnku (2,4 %), Nové Nosice I (2,2 %), Gumárenská kolónia (2,1 %), Podnikateľský park(1,9 %) a Hoština (1,8 %). ZSJ Lachovec a Samota 2 nemajú bytový fond.



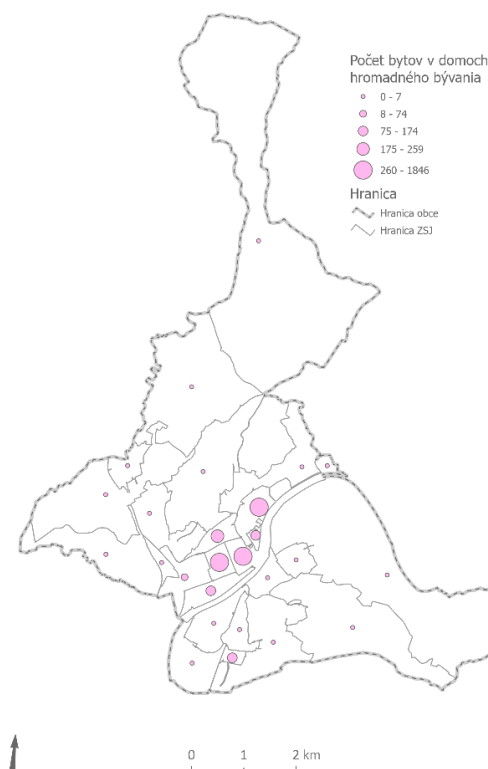
Obrázok 13 Počet bytov v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

## 9.2 Počet bytov v domoch hromadného bývania

Obrázok 14 ukazuje, že v oblastiach s poľnohospodárskym charakterom ako Hladový vršok, Horný luh, Nižšie mlynie, Podskalje, Samota 1 sa nachádzajú rodinné domy. Za posledných desať rokov sú tieto lokality obľúbené medzi mladými rodinami, ktoré tu zakladajú svoje domovy. Vzhľadom na to, že tieto základné sídelné jednotky tradične neboli predurčené na stavbu bytových jednotiek, tak v Nižšom mlyniu bol postavené bytové jednotky ako družstevné byty.

Lesný charakter charakterizuje oblasti ako Bačová a Lachovec, kde sa nevyskytujú takmer byty a kde sú tieto lokality obklopené prírodnými zónami.

Základná sídelná jednotka Makyta má priemyselný charakter, čo je spojené s prítomnosťou odevnej firmy Makyta. Táto firma stojí za výstavbou bytov na konci 70. rokov 20. storočia, ktoré boli určené pre zamestnancov. V ZSJ Priemyselný obvod sa nachádza jedna obývaná prevádzková budova. Rovnako aj v ZSJ Železničná stanica, kde Železnice Slovenskej republiky pod záštitou mesta Žilina postavili 5 bytových jednotiek pre ľudí pracujúcich na železnici, je zreteľný priemyselný charakter.



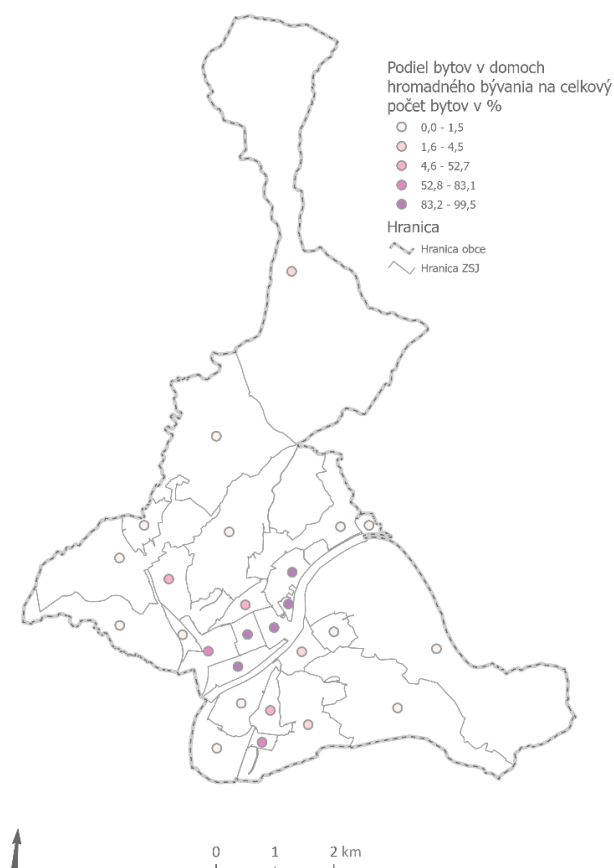
Obrázok 14 Počet bytov v domoch hromadného bývania v meste Púchov k 31.12.2021  
(zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

### 9.3 Podiel bytov v domoch hromadného bývania na celkový počet bytov

Obrázok 15 ukazuje, že najvyšší podiel domoch v hromadnom bývaní, ktorý presahuje 90 % celkového počtu bytových jednotiek, je zaznamenaný v ZSJ ako Sídliisko, Podnikateľský park, Pri bitúnku a Púchov – stred. Tieto ZSJ sú charakteristické svojím obytným charakterom a ich polohou v úzkom centre Púchova.

ZSJ Makyta a Gumárenská kolónia, nachádzajúce sa mierne ďalej od centra mesta, tiež vykazujú vysoký podiel bytov v hromadnom bývaní, konkrétne 83,1 % a 80,0 %. Naopak, ZSJ Pod Lachovcom, napriek dostatočnému počtu bytov v domoch hromadného bývania (52,7 %), disponuje aj významným počtom rodinných domov, čo vedie k vyrovnanému rozloženiu bytového fondu v tejto oblasti.

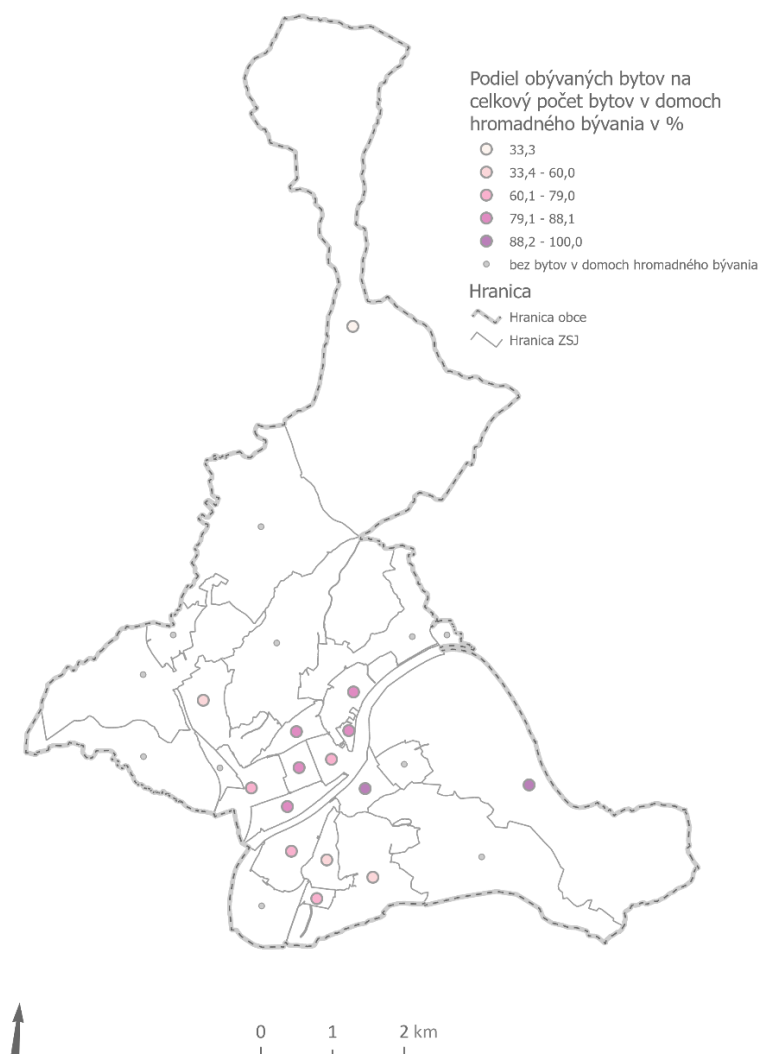
Ďalšie ZSJ, ako Bačová, Hladový vršok, Hrabovka, Ihrište, Lachovec, Nové Nosice II, Podskalie, Priemyselný obvod, Vieska – Bezdedov a Samoty 1 a 2, neobsahujú žiadne domy hromadného bývania.



Obrázok 15 Podiel bytov v domoch hromadného bývania na celkový počet bytov v meste Púchov k 31.12.2021 v % (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)

## 9.4 Podiel obývaných bytov na celkový počet bytov v domoch hromadného bývania

Z obrázka 16 je viditeľné, že v ZSJ Nové Nosice sa nachádza jeden dom hromadného bývania ktorý je plne obývaný. V dome hromadného bývania v ZSJ Nosice je jeden skolaudovaný byt, čo znamená, zatiaľ taktiež 100% obývanosť. Oproti tomu, ZSJ ako Sedlište, Podnikateľský park, Pri bitúnku, Sídliisko a Pod Lachovcom vykazujú mieru obývanosti, pohybujúcu sa v rozmedzí od 83,7 % do 88,1 %. Tento úkaz môže byť spôsobený dedičstvom a vyšším vekom bytov, v kombinácii s rýchlym rastom cien nehnuteľností, je pre vlastníkov atraktívnejšie si tieto byty vydržať a neskôr predať.



Obrázok 16 Podiel obývaných bytov na celkový počet bytov v domoch hromadného bývania v meste Púchov k 31.12.2021 v % (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR)



Špecifický prípad predstavuje Podnikateľský park, kde bytové domy postavené pred 15 rokmi sú z veľkej časti neobývané kvôli tomu, že boli zakúpené investormi. Navyše, bezprostredná blízkosť k hotelu Alexander, ktorý vlastní značnú časť neobývaných bytov v tejto lokalite, prispieva k zníženej mieru obývanosti.

V lokalitách ako Gumárenská kolónia, Makyta a Horné Kočkovce môže byť prístupnosť do centra mesta, obmedzená ponuka obchodov a monotónnosť okolia ďalšími faktormi ovplyvňujúcimi obývanosť. Tieto faktory môžu obmedziť atraktivitu týchto oblastí pre potenciálnych obyvateľov a prispieť k dlhšiemu času potrebnému na predaj alebo prenájom nehnuteľností.

## 10 VÝVOJ BYTOVEJ POLITIKY MESTA PÚCHOV PO ROKU 1989

V lokalite Púchov-stred sa nachádzali byty vlastnené družstvami a štátom, zatiaľ čo v ZSJ Sídliisko a Sedlište prevládali družstevné byty. Oba typy boli po roku 1989 postupne odpredávané do osobného vlastníctva. Od roku 2000 prebieha v Púchove skvalitňovanie mestského prostredia, najmä v centre mesta v základnej sídelnej jednotke Púchov-stred, okolo Moyzesovej a Moravskej ulice. Výstavbu v tejto oblasti zabezpečovala samospráva spolu s investíciami od vlastníkov nehnuteľností. Realizovaná bola kompletná rekonštrukcia Moyzesovej ulice, ktorá zahŕňala vytvorenie pešej zóny a doplnenie drobnej architektúry, čo zvýšilo funkčnú a estetickú úroveň ulice v súlade s historickým a urbanistickým vývojom mesta.

V období do roku 2007 sa výstavba v Púchove sústredila na nájomné byty, najmä v lokalitách Podnikateľský park a Pri bitúnku, kde boli využité voľné plochy po asanácii predvojnovnej výstavby. Toto obdobie charakterizuje najvyššia intenzita bytovej výstavby v nových ekonomických podmienkach po roku 1989, podporená štátnymi dotáciami, pod podmienkou, že tieto byty nebudú nikdy privatizované. Samospráva zároveň zabezpečovala dobudovanie technickej infraštruktúry a prípravu pre príchod nových investorov.

V roku 2016 mesto Púchov predalo pozemky v lokalite ZSJ Sedlište spoločnosti REINOO Púchov, a.s., ktorá plánovala na týchto pozemkoch stavať byty. Tieto pozemky, pôvodne určené ako orná pôda, boli následne premenené na obytné plochy. Do roku 2024 tu bolo skolaudovaných 173 nových bytových jednotiek a výstavba stále pokračuje. V roku 2022 bol v ZSJ Makyta postavený bytový dom s 48 bytovými jednotkami, ktoré boli predané do súkromného vlastníctva. V Gumárenskej kolónii odovzdal Púchov ku koncu roka 2023 do užívania 36 nových mestských bytov. Mesto tiež disponuje šiestimi stavebnými bunkami pre ľudí v núdzi, ktoré slúžia hlavne na krátkodobé prespatie a sú bez elektriny a vody.

### 10.1 Financovanie

V rámci financovania svojich obytných a občianskych vybaveností mesto Púchov každoročne prijíma dotácie z Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) prostredníctvom Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, pričom ročne ide o sumu približne 10 tis. EUR. V roku 2022 bol rozpočet Programu 13 — Bývanie a občianska vybavenosť stanovený na 2,5 mil. EUR. Tento rozpočet pokrýva nie len správu bytov a nebytových priestorov, ale zahŕňa aj prevádzku verejného osvetlenia, vodovodov a potenciálne rekonštrukcie občianskych stavieb mesta. Plánované boli aj investície do nájomného

bývania v lokalite Kolónka a terajšej budove strediska občianskej vybavenosti, financované z prostriedkov ŠFRB a Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

Okrem toho, v súvislosti s pandémiou ochorenia COVID-19, mesto Púchov prijalo v roku 2021 špecifické dotácie a granty, vrátane dotácie na nájomné vo výške 9 482,45 EUR poskytnutej Ministerstvom výstavby a dopravy Slovenskej republiky. Táto dotácia bola explicitne určená na podporu nájomného, čo ilustruje snahu mesta poskytnúť pomoc nájomcom počas ekonomických ťažkostí vyvolaných pandémiou.

## 10.2 Obecné byty

Jednou z kľúčových oblastí, ktorý je potrebné riešiť z pohľadu fyzickej a aj cenovej dostupnosti je nájomné bývanie poskytované mestom. Bytový fond mesta Púchov tvoria nasledovné byty:

- 123 bytov v ZSJ Púchov-stred
- 124 bytov v ZSJ Podnikateľský park
- 42 bytov v ZSJ Pri bitúnku
- 36 bytov v ZSJ Gumárenská kolónia

Mestská radnica v Púchove má v pláne aj naďalej pracovať na zabezpečení dostupného bývania pre svojich občanov. V blízkej budúcnosti mesto uvažuje o výstavbe mestských nájomných bytov v centrálnych oblastiach, pričom využije existujúce budovy strediska občianskej vybavenosti.

### 10.2.1 Žiadosť o pridelenie bytu

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu sú nasledovné:

1. Fyzická osoba staršia ako 18 rokov
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu s prílohami. Každá žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podpísaná, odôvodnená a musí obsahovať dané náležitosti ako je meno a priezvisko žiadateľa, dátum narodenia, rodinný stav, popis súčasnej bytovej situácie, o koľko izbový byt má žiadateľ záujem a ďalšie náležitosti.

Na zaradenie do evidencie žiadateľov o nájomný byt musia žiadatelia a spoluobyvatelia splniť určité kritériá:

Nemôžu byť vlastníkmi ani spoluvlastníkmi bytov, rodinných domov alebo iných obytných nehnuteľností na Slovensku s podielom nad polovicu, nemajú nedoplatky na daniach alebo iných peňažných záväzkoch voči mestu Púchov, nesmú mať históriu dlhov na nájomnom, poškodenia nájomného bytu, porušovania domového poriadku, ani v minulosti vypovedaný nájom podľa Občianskeho zákonníka.

K žiadosti o nájomný byt je potrebné doložiť doklady preukazujúce finančnú schopnosť uhradiť nájom a služby (ako pracovné zmluvy, daňové priznania, dôkazy o sociálnych dávkach) a iné relevantné dokumenty (ako rozhodnutia o rozvode, výživnom, alebo o vysporiadaní majetku). Žiadatelia o bezbariérový byt musia predložiť posudok o zdravotnom postihnutí vydaný Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny.

Z analýzy počtu žiadostí o mestské byty v Púchove je jasné, že dopyt po mestskom bývaní výrazne prevyšuje ponuku. Ku dňu 20. novembra 2023 bolo zaznamenaných 40 žiadostí na garsónky alebo 1-izbové byty, 29 žiadostí na 2-izbové byty a 19 žiadostí na 3-izbové byty. Porovnávajúc s predchádzajúcimi rokmi, situácia sa nezlepšila. K roku 2021 bolo zaznamenaných 31 žiadostí na garsónky alebo 1-izbové byty, 25 žiadostí na 2-izbové byty a 8 žiadostí na byty s tromi izbami, zatiaľ čo k roku 2020 bolo zaznamenaných 33 žiadostí na garsónky alebo 1-izbové byty, 26 žiadostí na 2-izbové byty a 12 žiadostí na 3-izbové byty. Tento trvalý vysoký záujem o menšie byty a obmedzená ponuka bývania poukazujú na potrebu mesta Púchov zvážiť rozšírenie bytového fondu alebo iné strategické kroky na zlepšenie situácie v oblasti mestského bývania, aby sa uspokojili potreby obyvateľov.

Aktuálne má mesto Púchov k dispozícii šesť voľných bytových jednotiek v ZSJ Gumárenská kolónia, ktoré sú určené pre krízové situácie.

### **10.3 Sociálne zabezpečenie**

Výročná správa mesta Púchov za rok 2021 poskytuje podrobný prehľad o sociálnom zabezpečení a dostupnosti sociálnych služieb v meste. Zariadenia sociálnej starostlivosti v Púchove zahŕňajú dva domovy dôchodcov pod zriaďovateľskou pôsobnosťou Trenčianskeho kraja a dva domovy sociálnych služieb, ktoré sú súkromne zriadené. Dva domovy dôchodcov sú domovy sociálnych služieb s celoročným pobytom, pričom Dom dôchodcov sociálnych služieb s kapacitou 160 miest sa nachádza v ZSJ Pod Lachovcom na Hoštínskej ulici a druhý domov so 56 miestami je situovaný na J. Smreka v ZSJ Horné Kočkovce.

V Púchove sa nachádza aj detský domov zriadený v roku 2004, s kapacitou 34 detí. Tento detský domov je zameraný na poskytovanie celoročného pobytu a nachádza sa na Štefánikovej ulici v ZSJ Púchov-stred. V ZSJ Nosice poskytuje mesto starostlivosť pre deti a mládež vo veku 3 do 26 rokov v domove sociálnych služieb s kapacitou 35 miest. Ponúka starostlivosť zameranú na mentálne a telesne postihnuté deti a mládež.

Okrem týchto štátnych a súkromných zariadení, sociálne služby pre obyvateľov mesta poskytujú aj ďalšie organizácie, ako je Klub dôchodcov pod zriaďovateľom Červeného kríža, ktorý poskytuje spoločenský kontakt pre starších občanov. Klub dôchodcov, situovaný na ulici Obrancov mieru v ZSJ Sídliisko, má aktuálne 54 registrovaných členov a je zameraný na podporu osôb s priemerným vekom nad 70 rokov.

## 11 SWOT ANALÝZA

SWOT je jedným z najjednoduchších a zároveň najpraktickejších analytických nástrojov, pri navrhovaní alebo plánovaní určitého projektu. Ide o často využívanú techniku na komplexnú analýzu témy, projektu alebo produktu. Dôvody pre jej používanie sú viaceré – je to metóda rýchla, jednoduchá, prehľadná a funkčná. Z praktického hľadiska je dôležité, že sa používa pri príprave akýchkoľvek projektov a takmer všetky firmy i inštitúcie ju využívajú. Táto forma analýzy bola popísaná a skonštruovaná Albertom Humphreym v 60. a 70. rokoch na Stanfordskej univerzite, odvtedy sa skutočne stala základným nástrojom každého manažéra. S rastúcim významom analytického myslenia sa postupne zvyšuje aj jej význam.

Ide teda o metódu, ktorá je bližšie k kritickému mysleniu ako kreativite, ale súčasne sa kreatívne metódy môžu dobre využiť pre jednotlivé časti alebo otázky SWOT. Dokonca celú analýzu možno spracovať vo forme myšlienkových máp, kde jednotlivé písmená budú predstavovať základné vetvy mapy. Výhodou takéhoto riešenia je vyššia prehľadnosť a jednoduchšie prepojenie jednotlivých častí.

SWOT analýza je metóda, ktorá popisuje silné (Strengths) a slabé (Weaknesses) stránky, príležitosti (Opportunities) a hrozby (Threats). Prvá dvojica sa venuje vnútorným aspektom projektu alebo skúmanej činnosti, druhá dvojica popisuje externé vplyvy, na ktoré nemá dopad správanie realizátorov projektu, ale s ktorými je potrebné počítať. (KISK, 2023)

	<b>POMOCNÉ</b> (k dosiahnutiu cieľa)	<b>ŠKODLIVÉ</b> (k dosiahnutiu cieľa)
<b>VNÚTORNÉ</b> (atribúty organizácie)	<p><b>STRENGTHS</b> (silné stránky)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existencia bytovej politiky</li> <li>• Našartovanie nárastu novostavaných bytov</li> <li>• Existencia koncepcie tepelného hospodárstva</li> <li>• Dobrá dopravná infraštruktúra tvoriaca hlavné dopravné koridory SR s napojením na trans-európsky dopravný systém, významný železničný uzol</li> <li>• Dobrá kvantitatívna a kvalitatívna telekomunikačná infraštruktúra</li> <li>• Dynamické zlepšovanie kvality dopravnej infraštruktúry mesta</li> <li>• Dostatok stravovacích kapacít</li> <li>• Trend zateplenia bytových domov</li> <li>• Vysoký podiel ekonomicky aktívnych obyvateľov</li> <li>• Dostatok pracovnej sily</li> </ul>	<p><b>WEAKNESSES</b> (slabé stránky)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vysoké ceny bytov oproti okolitým mestám</li> <li>• Nedostatok cenovo dostupných, sociálnych a nájomných bytov</li> <li>• Chýbajúce inžinierske siete v periférnych mestských častiach</li> <li>• Zlý technický stav miestnych komunikácií na periférnych mestských častiach.</li> <li>• Deficit parkovacích miest na sídliskách</li> <li>• Nedostatok finančných prostriedkov mesta na väčšie investície a na rozvoj sociálnych služieb</li> <li>• Nedostatok ubytovacích miest v sociálnych zariadeniach pre starších občanov</li> <li>• Nepostačujúca terénna opatrovateľská služba</li> <li>• Nedostatočná previazanosť medzi vzdelávacou sústavou a trhom práce</li> <li>• Limitovaná diverzifikácia priemyslu</li> <li>• Neplatiči v mestských bytov</li> </ul>

<b>VONKAJŠIE</b> (atribúty prostredia)	<b>OPPORTUNITIES (príležitosti)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozitívne migračné saldo na Slovensku</li> <li>• Zvyšujúce sa HDP na Slovensku</li> <li>• Zvýšený záujem o nájomné bývanie, z dôvodu zvýšenie cien vlastnickeho bývania</li> <li>• Dostavba diaľnice do Českej republiky</li> <li>• Pokračujúca modernizácia železničnej siete v dopravnom koridore Považí</li> <li>• Zvýhodnené novomanželské hypotéky</li> <li>• Daňové zvýhodnenie pri navyšujúcich sa hypotekárnych úveroch</li> <li>• Existencia štátneho fondu rozvoja bývania</li> <li>• Zvyšujúca sa príležitosť práce na diaľku</li> <li>• Pracovná či politická migrácia</li> </ul>	<b>THREATS (hrozby)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stagnácia bytovej výstavby na Slovensku z dôvodu zvyšujúcich sa cien stavebnej práce, stavebných materiálov a pozemkov</li> <li>• Nedostatok finančných zdrojov zo Štátneho bytového fondu</li> <li>• Zvyšujúci sa priemerný vek obyvateľov na Slovensku</li> <li>• Zvyšujúci sa podiel obyvateľov nad 65 rokov na Slovensku</li> <li>• Migrácia mladých obyvateľov do metropolitných areálov Slovenska alebo do zahraničia</li> </ul>
---	--	---

Tabuľka 2 SWOT analýza (zdroj: vlastné spracovanie)

Na základe zrealizovanej SWOT analýzy boli determinované nasledovné hlavné faktory rozvoja a územné disparity mesta Púchov.

Hlavné faktory rozvoja:

1. **Revitalizácia a modernizácia:** Investície do zateplovania a renovácie starých bytových domov môžu zvýšiť energetickú efektivitu a zlepšiť životné podmienky. Modernizácia infraštruktúry a vnútroblokov zvyšuje atraktivitu bývania a celkovej oblasti.



2. **Rozšírenie inžinierskych sietí:** Investovanie do rozvoja vodovodných a kanalizačných sietí v menej rozvinutých častiach mesta môže podporiť rozvoj týchto oblastí a zlepšiť kvalitu bývania.
3. **Majetkové vysporiadanie:** Vyriešenie majetkových vzťahov a práv k pozemkom môže uľahčiť výstavbu nových bývaní a infraštruktúrnych projektov, čo by mohlo prispieť k zvýšeniu dostupnosti bývania.
4. **Podpora z verejných zdrojov:** Efektívne využívanie zdrojov zo Štátneho bytového fondu a iných verejných zdrojov môže posilniť bytovú politiku, zvýšiť dostupnosť sociálnych a nájomných bytov, a podporiť cenovo dostupné bývanie pre širšie vrstvy obyvateľstva.

Kľúčové disparity:

1. **Cenová dostupnosť bývania:** Existuje výrazný rozdiel medzi cenami bývania a priemernými príjmami obyvateľstva. Ceny bytov a domov sú vysoké v porovnaní s príjmami, čo znemožňuje mnohým občanom prístup k vlastnému bývaniu.
2. **Kvalita a dostupnosť infraštruktúry:** V periférnych mestských častiach chýbajú inžinierske siete a základná infraštruktúra, čo ovplyvňuje kvalitu života obyvateľov a zároveň bráni rozvoju týchto oblastí.

## 12 ZHRNUTIE ANALYTICKEJ ČASTI

Údaje z analytickej časti práce poskytujú hodnotné informácie pre mestské plánovanie a sociálne služby v Púchove, umožňujúce ciele alokáciu zdrojov a vyvíjanie opatrení na zlepšenie životných podmienok v konkrétnych lokalitách. Zistenia o demografickej štruktúre a hustote obyvateľstva na jednotku bytu ukazujú, že s rastúcim počtom jednočlenných domácností sa zvyšuje dopyt po malometrážnych bytoch.

Kľúčové demografické zmeny, ako starnutie populácie a zmeny v rodinných štruktúrach, významne ovplyvňujú požadované typy a množstvo bývania, kedy napríklad ženy v poproduktívnom veku potrebujú zvýšenú podporu. Zároveň, dáta ukazujú na presahujúci dopyt po mestských bytoch nad aktuálne kapacity poukazuje na potrebu prehodnotenia a možného rozšírenia bytového fondu.

Zo zistených údajov vyplýva, že v periférnych častiach mesta chýbajú nové bytové domy, inžinierske siete a kvalitná infraštruktúra, čo otvára príležitosti pre ich rozvoj. Napriek priaznivej polohe a nízkemu percentu bytov vo vlastníctve mesta sa bytový fond v Púchove rozšíril hlavne vďaka štátnym dotáciám. Analýza taktiež poukázala na skutočnosť, že počet obyvateľov a domácností rastie a obyvatelia pracujú v stabilnom priemysle.

Dáta dokladajú, že v oblastiach ako ZSJ Púchov-stred, Sídliisko a Sedlište sa nachádzajú staršie bytové domy, ktoré vyžadujú renováciu alebo modernizáciu. SWOT analýza odhalila, že jednou z najväčších príležitostí je rozvoj bývania v týchto centrálnějších oblastiach s využitím existujúcej infraštruktúry na zlepšenie kvality bývania. Hlavné hrozby súvisia s finančnými obmedzeniami a potrebou efektívneho využívania dostupných zdrojov pri realizácii rozvojových projektov.

Zhodnotenie súčasnej bytovej politiky ukazuje, že nedostatočne reflektuje špecifické demografické procesy mesta, najmä starnutie populácie a potrebu prilákania nových obyvateľov. Súčasná opatrenia a stratégie nezohľadňujú zmeny v demografickej štruktúre, čo vedie k nedostatočnej adaptácii na rastúce požiadavky starších obyvateľov a nedostatočne motivuje mladšie generácie a nových obyvateľov k usadeniu sa v meste. Výsledkom je, že bytová politika zostáva neaktualizovaná a nezodpovedá potrebám a výzvam, ktoré pramenia z demografických zmien. Táto situácia vyžaduje revidovanie a aktualizáciu bytových stratégií s cieľom zabezpečiť, že bývanie v meste bude dostupné pre všetky vekové skupiny a prispôbené ich potrebám.

Výskum ukazuje, že napriek kvalitnej občianskej vybavenosti v Púchove sa ľudia často sťahujú do okolitých oblastí, kde sú ceny bytov nižšie, keďže v Púchove v prvom štvrtroku

2024 bola cena za m<sup>2</sup> v byte 2 328 EUR, zatiaľ čo v okolitých okresoch sú ceny výrazne nižšie, napríklad v Považskej Bystrici 1 967 EUR, v Ilave 1 894 EUR a v Trenčíne 2 097 EUR. (Trh.sk, c1998-2024)

## 13 NAVRHOVANÉ OPATRENIA PRE ZLEPŠENIE BYTOVEJ POLITIKY NA ÚZEMÍ MESTA PÚCHOV

V snahe zlepšiť bytovú politiku a podmienky bývania na území mesta Púchov je potrebné prijať komplexný prístup, ktorý rieši existujúce výzvy a využíva dostupné zdroje efektívne. Nasledujúce opatrenia sú navrhnuté s cieľom adresovať identifikované slabé stránky a využiť príležitosti pre zlepšenie situácie v oblasti bývania.

### 13.1 Revitalizácia starších bytových jednotiek

Revitalizácia starších bytových jednotiek je nevyhnutná, najmä v prípade bytových domov postavených medzi rokmi 1960 až 2000. Tieto domy sú často opotrebované a nevyhovujú súčasným požiadavkám na tepelnú izoláciu a komfort bývania, vid napríklad ZSJ Púchov-stred, sa ešte stále nachádzajú nerevitalizované bytové domy. Preto vyžadujú intenzívne investície do ich modernizácie a renovácie, aby sa stali atraktívnejšími pre obyvateľov. Zlepšenia by mali zahŕňať zateplenie, výmenu starých okien a dverí za energeticky úsporné modely, ako aj modernizáciu vykurovacích systémov. Dôležité sú aj opatrenia zamerané na zvýšenie bezpečnosti a prístupnosti bytov pre rôzne vekové kategórie a osoby so zdravotným postihnutím.

Väčšina obnov bytových domov na Slovensku je dlhodobou financovaná cez Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB), kde odhadujeme, že približne 75% všetkých obnov padne pod túto kategóriu. ŠFRB podporuje komplexné obnovy, čo je reflektované v klesajúcich úrokových sadzbách pri riešení viacerých aspektov obnovy. Hlavnou prekážkou pri financovaní cez ŠFRB je potreba 25% vlastných zdrojov z celkovej sumy obnovy, ktoré môže mesto Púchov získať z operačných programov financovaných z Európskej únie. Pre obdobie 2021-2027, sú projekty na Slovensku zamerané na zlepšenie energetickej efektívnosti a komplexnú obnovu bytov spadajú pod operačný program Kvalita životného prostredia alebo pod operačný program Integrovaná infraštruktúra. Tieto programy podporujú projekty zamerané na znižovanie energetických potrieb budov, vrátane modernizácie vykurovacích systémov, izolácie fasád, výmeny okien na energeticky úsporné typy a inštalácie systémov využívajúcich obnoviteľné zdroje energie. Realizácia týchto projektov vedie k zníženiu emisií skleníkových plynov, spotreby energie a zlepšeniu kvality bývania.

V meste Púchov príkladom môžu byť mestské byty v bytovom dome na ulici Moyzesovej, ktoré ešte neboli revitalizované a navrhovaná cena za jeho revitalizáciu je 948 tisíc EUR,

ktorá by zahŕňala výmenu okien v spoločenských priestoroch a bytoch, zateplenie stropov suterénu, zateplenie strechy, výmenu obvodového plášťa, zasklenie balkónov, a výmenu rozvodov teplej a studenej vody aj kanalizácie.

### **13.2 Podpora dostupného bývania**

V poslednom období sme svedkami zvyšujúceho sa počtu ľudí, ktorí čelia sociálnym problémom. Mesto Púchov by malo v rámci svojej bytovej politiky intenzívnejšie podporovať sociálne bývanie. Hoci pri mestských bytoch existujú príjmové limity pre žiadateľov, aktuálne nie sú byty kategorizované na sociálne bývanie, štartovacie bývanie a dlhodobý nájom. Jedným zo spôsobov, ako pomôcť ľuďom s nižšími príjmami, je výstavba nízko nákladových bytov, čo by zároveň podporilo osoby v ohrození sociálneho vylúčenia. S ohľadom na demografický trend starnutia populácie je navrhované investovať do výstavby domovov pre dôchodcov a zariadení s opatrovateľskou službou alebo seniorského bývania. Dôležité je aj zabezpečenie bývania pre mladých ľudí, ktorí práve ukončili vzdelávanie, hľadajú zamestnanie a potrebujú bývanie na prechodné obdobie, kým sa neosamostatnia. Mesto by mohlo zvýšiť ich podporu poskytovaním štartovacích bytov na obmedzené obdobie. Taktiež je potrebné zvýšiť počet dostupných nájomných bytov prostredníctvom partnerstiev s developerskými spoločnosťami a neziskovými organizáciami a zaviesť motivačné opatrenia pre súkromných developerov na výstavbu cenovo dostupných bytov alebo ich kúpu po dokončení.

### **13.3 Využitie prázdnych, nevyužívaných priestorov a pozemkov**

Identifikácia a premena nevyužívaných alebo opustených budov v meste môže prispieť k vytváraniu nových bývaní a revitalizácii menej rozvinutých oblastí. Takéto priestory by mohli byť premenené na kvalitné nájomné byty alebo byty so sociálnym určením. V ZSJ Sedlište je ešte stále dostupná budúca obytná plocha podľa územného plánu mesta (Plencnerová a Masár, 2007), ktorá je vo vlastníctve mesta Púchov s rozlohou 5180 m<sup>2</sup>, a ktorá by mohla byť využitá na výstavbu nových mestských bytov.

### **13.4 Zlepšenie infraštruktúry v periférnych častiach mesta**

Rozšírenie a modernizácia inžinierskych sietí, ako sú kanalizácia, vodovody a dopravné spojenia do okrajových častí mesta, ako je ZSJ Nižšie mlynie a Podskalie, môže zvýšiť atraktivitu týchto oblastí pre bývanie a podnikanie. Toto by mohlo stimulovať súkromné investície do nového bývania a prispieť k vyváženému rozvoju mesta.

Tieto opatrenia by mali byť implementované v úzkej spolupráci medzi mestskými úradmi, súkromným sektorom a občianskou spoločnosťou, aby sa zabezpečilo, že bývanie v Púchove bude dostupné, kvalitné a inkluzívne pre všetky skupiny obyvateľstva.

### 13.5 Analýza rizík

Riziková analýza je kľúčovým nástrojom pre efektívne riadenie obcí, miest a regiónov. Podľa metódy, ktorá bola vypracovaná doc. Ing. Milanom Janom Půčkom, MBA, PhD., (2020) sa riziková analýza zameriava na aktívne predchádzanie problémom identifikáciou rizík a ich vyhodnotením. Cieľom je predísť negatívnym udalostiam, ktoré by mohli ohroziť plnenie úloh alebo dosahovanie cieľov obce alebo mesta, prípadne mohli negatívne ovplyvniť rozpočet.

V rámci rizikovej analýzy sa kladie dôraz na systematický prístup, ktorý začína identifikáciou rizík a pokračuje ich kategorizáciou do skupín ako finančné, organizačné, právne, technické, časové, trhové a vecné riziká. Každá z týchto kategórií pokrýva špecifické oblasti, ktoré môžu predstavovať potenciálne hrozby pre danú obec alebo mesto.

Podľa stanovených rizík je vytvorená riziková matica, v ktorej sú riziká rozdelené podľa pravdepodobnosti ich výskytu a úrovne rizika. Na hodnotenie je použitá päťstupňová škála, kde hodnota 1 znamená veľmi malé riziko, 2 malé riziko, 3 stredné riziko, 4 vysoké riziko a 5 veľmi vysoké riziko. Táto metodika mi umožnila systematicky posúdiť a kategorizovať riziká podľa ich potenciálneho dopadu, čo je základ pre efektívne riadenie rizík v rámci analyzovanej témy.

Pravdepodobnosť výskytu	Úroveň rizika				
	1	2	3	4	5
1	R6	R2			
2	R7	R5			
3			R3	R1	
4				R4	
5					

Tabuľka 3 Matica rizík (zdroj: vlastné spracovanie)

#### 13.5.1 Finančné riziko (R1)

Návrhy zahŕňajú výrazné náklady, ktoré môžu prekročiť pôvodné odhady a vyžadujú si zabezpečenie financovania z vládnych alebo súkromných zdrojov. Ďalšími rizikami sú

nečakané výdavky v dôsledku stavebných komplikácií, neplatení nájmu, potenciálny nedostatok financovania alebo neadekvátna dlhodobá údržba. Existuje aj nebezpečenstvo, že výsledná hodnota nehnuteľností nedosiahne očakávanú úroveň, čo by mohlo viesť k finančným stratám. Je dobré, zabezpečiť diverzifikované zdroje financovania a pravidelné finančné monitorovanie projektu, aby sa predišlo prekročeniu rozpočtu a zabezpečila dostatočná rezerva pre neočakávané výdavky.

### **13.5.2 Organizačné a personálne riziko (R2)**

Organizačné a personálne riziko spojené s danými návrhmi vyžaduje efektívne riadenie a koordináciu. Hrozí riziko neefektívnosti a meškania, ktoré môže byť spôsobené nedostatkom kvalifikovanej pracovnej sily, nevhodným manažmentom alebo vysokou fluktuáciou kľúčových členov tímu. Dôsledná komunikácia medzi všetkými zúčastnenými stranami je kľúčová na minimalizáciu týchto rizík a zabezpečenie hladkého priebehu projektov. Implementovať komplexné školenia a rozvojové programy pre zamestnancov, zavedenie systému odmien pre kľúčové pozície a zlepšenie interných komunikačných procesov, pomôže predísť tomuto riziku.

### **13.5.3 Právne riziko (R3)**

Právne riziko zahŕňa potenciálne výzvy týkajúce sa dodržiavania majetkových práv, stavebných, bezpečnostných a environmentálnych predpisov. Na riadenie týchto rizík je kľúčové zabezpečiť adekvátne právne poradenstvo a získať všetky potrebné povolenia, aby renovácie spĺňali miestne normy. Ďalej môžu nastať právne spory súvisiace s dodržiavaním týchto predpisov, nájomnými zmluvami alebo legislatívnymi zmenami, ktoré môžu ovplyvniť náklady a životaschopnosť projektov. Riešenie tohto rizika je zabezpečenie pravidelnú revíziu právnych predpisov súvisiacich s projektom a spolupracujte s právnymi odborníkmi na prevenciu a rýchlu reakciu na právne spory

### **13.5.4 Technické riziko (R4)**

Technické riziko pri revitalizácii alebo prebudovaní nevyužitých priestorov zahŕňa rôzne štrukturálne posúdenia, opravy a potenciálne rozsiahle stavebné práce, ktoré prinášajú riziko vzniku technických chýb alebo neočakávaných problémov s existujúcimi konštrukciami. Efektívne riešenie týchto rizík zahŕňa angažovanie skúsených architektov a inžinierov a vykonanie dôkladného predbežného hodnotenia. Pri prenájme mestských bytov sa môžu vyskytnúť poruchy vybavenia alebo systémov, vyžadujúce opravy, čo môže viesť k

neplánovaným nákladom na údržbu a zhoršiť kvalitu bývania pre nájomcov. Technické problémy alebo zlyhania infraštruktúry počas alebo po dokončení projektu tiež môžu spôsobiť ďalšie náklady na opravy. Zaviesť prísne kontrolné mechanizmy kvality počas celého procesu výstavby a systematické predbežné posudzovanie všetkých technických aspektov projektu a pravidelná kontrola nájomníkov, zabezpečí predídanie toho rizika.

### **13.5.5 Časové riziko (R5)**

Časové riziko predstavuje jedno z bežných rizík v stavebnom sektore, ktoré môže vyplynúť z plánovacích chýb, prerušení v dodávateľskom reťazci, alebo neočakávaných štrukturálnych problémov. Implementácia realistických časových harmonogramov, príprava alternatívnych plánov a účinné riadenie projektu môžu efektívne minimalizovať tieto riziká. Pri prenajímaní mestských bytov môže dlhý proces výberu nájomcov, zapríčinený kritériami výberu, nedostatkom záujemcov alebo regulačnými obmedzeniami, viesť k nevyužívaniu bytov. Toto obdobie neobývanosti môže spôsobiť stratu príjmov a zvýšené náklady na údržbu. Ako riešenie k predídaniu rizika je vypracovanie podrobného projektového plánu s jasnými míľnikmi a obdobiami na zvládanie meškaní a nečakaných udalostí.

### **13.5.6 Trhové riziko (R6)**

Dopyt po bývaní nemusí dosiahnuť predpokladané úrovne, čo by mohlo negatívne ovplyvniť finančnú udržateľnosť projektov. Ekonomické fluktuácie môžu zasiahnuť dostupnosť a požiadavky na bývanie, pričom zmeny v trhových podmienkach môžu zvýšiť nájomné ceny a znížiť dostupnosť bývania. Tento nedostatočný dopyt po bývaní môže ohroziť finančné výsledky projektov. Trhový prieskum pomôže predísť tomuto problému.

### **13.5.7 Vecné riziko (R7)**

Odmietanie alebo nezáujem obyvateľov sa zapojiť do revitalizačných projektov môže obmedziť alebo dokonca zastaviť pokrok v danom regióne. Demografické zmeny, kolísanie v dostupnosti a kvalite verejných služieb, môže ovplyvniť atraktivitu bývania. Lokálne ekonomické podmienky a miery zamestnanosti majú tiež významný dopad na bývanie. Navyše, chyby v územnom plánovaní môžu projekt zdržať alebo dokonca zastaviť.



## ZÁVER

Bakalárska práca sa zaoberala analýzou bytového trhu a bytovej politiky v meste Púchov, s osobitným dôrazom na demografické zmeny a ich vplyv na bytové podmienky. Výsledky práce poukázali na kľúčové faktory, ktoré ovplyvňujú dostupnosť a kvalitu bývania v meste, a zároveň identifikovali špecifické výzvy, s ktorými sa mesto stretáva.

Analýza demografickej štruktúry a bytového fondu poskytla informácie pre mestské plánovanie a formuláciu bytových politík. Ukázalo sa, že prehodnotenie existujúcich bytových politík a zavedenie nových stratégií môže prispieť k lepšiemu reagovaniu na potreby obyvateľov Púchova. Zároveň, bolo identifikované niekoľko oblastí, kde by mohli byť vynaložené zdroje a úsilie na zlepšenie životných podmienok, najmä v lokalitách s vyšším počtom obyvateľov v poproduktívnom veku a v oblastiach s vysokou hustotou obyvateľstva.

SWOT analýza odhalila silné a slabé stránky súčasného stavu hromadného bývania, a poskytla základ pre návrhy konkrétnych opatrení, ktoré pomôžu riešiť identifikované problémy. Odporúčania zahrnuté v práci sú zamerané na zlepšenie integrácie bytových politík s inými sektorovými politikami, optimalizáciu využívania existujúceho bytového fondu a podporu nových foriem bývania, ktoré by reagovali na meniace sa demografické a sociálno-ekonomické podmienky.

Takže, návrhová časť predstavuje zlepšenie bytovej politiky a životných podmienok obyvateľov v Púchove, kedy je kľúčové prijať komplexný prístup, ktorý by riešil existujúce výzvy a využíval dostupné zdroje. Za zásadné sa ukazuje, že je nutné investovať do modernizácie bytových domov, ktoré sú postavené medzi rokmi 1960 a 2000, čo zahŕňa zateplenie, výmenu okien, modernizáciu vykurovacích systémov a zlepšenie bezpečnosti a prístupnosti bytov. Ďalej, by malo mesto Púchov zintenzívniť podporu sociálneho a štartovacieho bývania, čo zahŕňa výstavbu nízko nákladových bytov a zvýšenie počtu nájomných bytov prostredníctvom spolupráce s developerskými firmami a neziskovými organizáciami. Zároveň, je potrebné využívať opustené a nevyužívané budovy v majetku mesta pre nové bývanie a zlepšovať infraštruktúru v jeho periférnych oblastiach. Tieto kroky musia byť realizované v spolupráci s ostatnými sektormi – súkromný a neziskový, aby sa zabezpečilo, že bývanie v Púchove bude inkluzívne a dostupné pre všetky skupiny obyvateľov.

Na základe analýzy rizík je možné konštatovať, že identifikované riziká sú komplexne posúdené a zahrnuté do rôznych kategórií, ako sú finančné, organizačné a personálne, právne, technické, časové, trhové a vecné riziká. Každá z týchto kategórií odráža špecifické výzvy, ktorým navrhované projekty v meste Púchov môžu čeliť. Efektívne riadenie týchto rizík bude kľúčové pre úspešnú implementáciu projektov a dosiahnutie cieľov zameraných na zlepšenie bývania a adaptáciu na demografické zmeny.

Bakalárska práca obsahuje niekoľko obmedzení, ktoré môžu ovplyvniť jej hĺbku a rozsah analýzy. Jedným z hlavných limitov je neprístupnosť verejnosti k určitým dokumentom mesta, čo obmedzuje možnosti detailného prieskumu a validácie údajov týkajúcich sa bytovej politiky v Púchove. Toto obmedzenie môže mať vplyv na presnosť a úplnosť analytických záverov.

Ďalším významným obmedzením je zmena zamestnancov na mestskom úrade v oblasti bývania. Noví pracovníci nemusia mať kompletne informácie, čo môže spôsobiť oneskorenia alebo chyby v spracovaní a interpretácii bytových politík.

Táto práca teda prispieva k lepšiemu porozumeniu súvislostí medzi demografickými zmenami a bytovou politikou, a zároveň poskytuje praktické návrhy pre tvorcov politík, ako riešiť problémy spojené s bývaním v urbánnych podmienkach. Nadobudnuté poznatky a odporúčania slúžia ako východisko pre ďalšie diskusie a kroky v oblasti urbanistického a sociálneho plánovania v Púchove a podobných mestských oblastiach.

Diplomovú prácu je možno rozvinúť pomocou prekonania jej limitov, so zameraním na rozšírený zber dát prostredníctvom primárnych dát. Jednou z hlavných metód môže byť prieskum medzi obyvateľmi Púchova. Tento prístup umožní získať informácie od adresátov bytovej politiky, čo je zásadné pre metodicky správne zhodnotenie súčasného stavu a identifikáciu možných zlepšení.

Súčasťou práce môže byť aj analýza vplyvu demografických zmien na bytové potreby. To zahŕňa štúdium trendov v zmenách rodinných štruktúr, ako aj posudzovanie dopytu po rôznych typoch bývania, pričom osobitná pozornosť bude venovaná malometrážnym bytom (do 25 m<sup>2</sup>, čo znamená byt o veľkosti 1+kk), ktoré sú v mestských podmienkach čoraz žiadanejšie.

Hlavným cieľom navrhovanej diplomovej práce potom môže byť nielen analyzovať a identifikovať problémy, ale aj navrhovať konkrétne opatrenia, na základe evidence based policy, ktoré by prispeli k zlepšeniu podmienok bývania v Púchove.

**ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY**

BRATISLAVSKÉ NOVINY, 2023. *Život pred rokom 1989: Stavali sa veľké sídliská, na byty boli poradovníky.* Online. Dostupné z: <https://www.bratislavskenoviny.sk/aktuality/bratislava/57229-zivot-pred-rokom-1989-stavali-sa-velke-sidliska-na-byty-boli-poradovniky>. [cit. 2024-05-10].

BÚŠ, PHD., Ing. Vladimír, 2008. *Zásahy do nosných konštrukcií panelových bytových domov.* Online. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Bratislava: Ústav vzdelávania a služieb. ISBN 978-80-89073-14-6.

*Bytová politika a bývanie,* 2017. Online. Dostupné z: <https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/bytova-politika-a-byvanie578/>. [cit. 2024-05-10].

ELFAYOUMI, Khalid a spol., 2021. *Affordable Rental Housing: Making It Part of Europe's Recovery.* No.21/3. International Monetary Fund. ISBN 9781513570204.

GURŇÁK, Daniel a spol., 2023. *30 rokov transformácie Slovenska.* Online. Dostupné z: <https://www.bratislavskenoviny.sk/aktuality/bratislava/57229-zivot-pred-rokom-1989-stavali-sa-velke-sidliska-na-byty-boli-poradovniky>. [cit. 2024-05-10].

HOSPODÁRSKE NOVINY, 2021. *Rodinné domy ako prežitok, bývanie ako starosť štátu: Dostávali ľudia za socializmu naozaj byty zadarmo?* Online. Dostupné z: <https://hnonline.sk/pr-clanky/2244803-rodinne-domy-ako-prezitok-byvanie-ako-starost-statu-dostavali-ludia-za-socializmu-naozaj-byty-zadarmo>. [cit. 2024-05-10].

KLUFOVÁ, Renata a POLÁKOVÁ, Zuzana, 2010. *Demografické metódy a analýzy: demografie české a slovenské populace.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika. ISBN 978-80-7357-.

KUDA, František a LUX, Martin (ed.), 2010. *Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení).* Praha: Professional Publishing. ISBN 978-80-7431-026-3. LUX, Martin, 2002. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie.* Studie (Sociologické nakladatelství). Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 80-86429-12-1.

MADDEN, David a MARCUSE, Peter, 2016. *In Defense of Housing: The Politics of Crisis.* London: VERSO. ISBN 9781784783556.

MALKO, Anastasia; ENGEL, Barbara; ROGGE, Nikolas a FRANTSEVA, Yuliya, 2019. *Mass Housing in the Socialist City*. DOM Publishers. ISBN 9783869225074.

MESTO KOMÁRNO, 2018. *Územný plán mesta Komárno*. Online. Dostupné z: <https://zastupitelstvo.egov.sk/sk/samosprava/getItemFile/id:22298>. [cit. 2024-05-10].

PLENCNEROVÁ, Jela a spol, 2016. *Územný plán mesta Púchov – koncept riešenia*. Online. Púchov. Dostupné z: [https://www.puchov.sk/download\\_file\\_f.php?id=673299](https://www.puchov.sk/download_file_f.php?id=673299). [cit. 2024-05-10].

MESTO PÚCHOV, 2016. *PROGRAM HOSPODÁRSKEHO A SOCIÁLNEHO ROZVOJA MESTA PÚCHOV 2015 – 2022*. Online. EVA, Kvocerová a spol. Púchov. Dostupné z: [https://www.puchov.sk/download\\_file\\_f.php?id=678440](https://www.puchov.sk/download_file_f.php?id=678440). [cit. 2024-05-10].

MESTO PÚCHOV, 2022. *Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Púchov na obdobie 2022 - 2030 s výhľadom do roku 2040*. Online. ONDREJIČKA, Vladimír. Púchov. 2024. Dostupné z: [https://www.puchov.sk/download\\_file\\_f.php?id=2010140](https://www.puchov.sk/download_file_f.php?id=2010140). [cit. 2024-05-10].

MINISTERSTVO DOPRAVY A VÝSTAVBY SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 2020. *Bytová politika SR do 2030*. Online. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Bratislava: Ústav vzdelávania a služieb. ISBN 978-80-89073-14-6. Dostupné z: [https://www.socia.sk/wp-content/uploads/2021/08/Bytova-politika-SR-do-2030\\_v06.pdf](https://www.socia.sk/wp-content/uploads/2021/08/Bytova-politika-SR-do-2030_v06.pdf). [cit. 2024-05-10].

MINISTERSTVO VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 2010. *Bytová politika SR do 2015*. Online. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Bratislava: Ústav vzdelávania a služieb. ISBN 978-80-89073-14-6. Dostupné z: [https://lrv.rokovania.sk/data/att/110526\\_subor.doc](https://lrv.rokovania.sk/data/att/110526_subor.doc). [cit. 2024-05-10].

MINISTERSTVO VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 2015. *Bytová politika SR do 2020*. Online. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Bratislava: Ústav vzdelávania a služieb. ISBN 978-80-89073-14-6. Dostupné z: [https://lrv.rokovania.sk/data/att/110526\\_subor.doc](https://lrv.rokovania.sk/data/att/110526_subor.doc). [cit. 2024-05-10].

NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 1993. *Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.* Dostupné z: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1993-182> [cit. 2024-05-10].

OECD, 2020. *Social housing: A key part of past and future housing policy.* Online. Dostupné z: <https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>. [cit. 2024-05-10].

PATEL, Paneria, 2021. *MASS HOUSING: FEATURES, CHALLENGES AND ITS IMPLEMENTATION.* Online. Dostupné z: [https://www.irjmets.com/uploadedfiles/paper/volume3/issue\\_3\\_march\\_2021/6689/1628083284.pdf](https://www.irjmets.com/uploadedfiles/paper/volume3/issue_3_march_2021/6689/1628083284.pdf). [cit. 2024-05-10].

PILINSKÁ, Viera a spol. 2005. *Demografická charakteristika rodiny na Slovensku.* Bratislava : INFOSTAT – Inštitút informatiky a štatistiky Bratislava, 2005.

PLENCNEROVÁ, Ing. arch. Jela a MASÁR, Ing. arch. Ivan, 2007. *Územný plán mesta Púchov.* Online. Dostupné z: [https://www.puchov.sk/download\\_file\\_f.php?id=673344](https://www.puchov.sk/download_file_f.php?id=673344). [cit. 2024-05-15].

PLUIJMERS, Ben; VAN BORTEL, Gerard; NIEUWENHUIJZEN, Joost a GRUIS, Vincent, 2018. *Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives.* Routledge. ISBN 9781138082786.

POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv, 2006. *Bydlení a bytová politika.* Praha: Ekopress, ISBN 80-86929-03-5.

*Příklad SWOT analýzy.* © 2023. Online. KISK Filozofická fakulta Masarykovej univerzity. Dostupné z: <https://kisk.phil.muni.cz/kreativita/temata/vizualizace-a-presentace-informaci/swot-analyza> [cit. 2023-10-16].

PŮČEK, MBA, PH.D., doc. Ing. Milan Jan, 2020. *TECHNIKY EFEKTIVNÍHO ŘÍZENÍ MĚST A OBCÍ ČÁST ANALÝZA RIZIK.* Online. Dostupné z: [https://www.dataplan.info/img\\_upload/f96fc5d7def29509aeffc6784e61f65b/analyza-rizik-text-metodika.pdf](https://www.dataplan.info/img_upload/f96fc5d7def29509aeffc6784e61f65b/analyza-rizik-text-metodika.pdf). [cit. 2024-05-15].

SIKA, Peter, 2005. *Bytová politika vo vybraných krajinách Európskej únie.* In: *Zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie Trendy hospodárskeho a sociálneho rozvoja v krajinách EÚ.* Trenčín. ISBN 80-8075-094-7.

SILVER, Hilary, 2003. Social Exclusion: The european approach to social disadvantage. *Indicators*. Online. *Indicators*. Roč. 2, č. 2. ISSN 1535–7449. Dostupné z: [http://www.brown.edu/Departments/Sociology/faculty/hsilver/documents/silver\\_and\\_miller-european\\_approach\\_to\\_social\\_disadvantage.pdf](http://www.brown.edu/Departments/Sociology/faculty/hsilver/documents/silver_and_miller-european_approach_to_social_disadvantage.pdf). [cit. 2024-05-01].

ŠPIRKOVÁ, Daniela; IVANIČKA, Koloman a FINKA, Maroš, 2009. *Bývanie a bytová politika: Vývoj, determinanty rozvoja bývania a nové prístupy v nájomnej bytovej politike na Slovensku*. Bratislava: Slovenská technická univerzita. ISBN 9788022731737.

SMITH, Adam, 2016. *Pojednání o podstatě a původu bohatství národů*. Přeložil Vladimír IRGL, přeložil Alena JINDROVÁ, přeložil Josef PYTELKA, přeložil Sergej TRYML. Praha: Liberální institut. ISBN 978-80-86389-60-8.

TRH.SK, c1998-2024. *Štatistiky cien nehnuteľností - Trenčín*. Online. Dostupné z: <https://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnutelnosti/okres-trencin.html>. [cit. 2024-05-11].

VAN HAM, Maarten; MUSTERD, Sako; MARCIŃCZAK, Szymon a TAMMARU, Tiit. 2016 *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Velká Británie: Routledge. ISBN 9781138082786.

**ZOZNAM POUŽITÝCH SYMBOLOV A ZKRATIEK**

EÚ	Európska únia
EHK OSN	Európska hospodárska komisia Organizácie Spojených národov
OECD	Organizácia pre hospodársku spoluprácu a rozvoj
OSN	Organizácia Spojených národov
SODB	Sčítanie obyvateľov, domov a bytov
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
ZSJ	Základná sídelná jednotka

**ZOZNAM OBRÁZKOV**

Obrázok 1 Počet dokončených bytov na Slovensku za jednotlivé roky (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .....	26
Obrázok 2 5-ročné vekové skupiny v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .....	36
Obrázok 3 Vývoj počtu obyvateľov v meste Púchov k 31.12.2021(zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .....	37
Obrázok 4 Vývoj migračného salda v meste Púchov za obdobie od roku 1996 do 2023 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR).....	38
Obrázok 5 Vzdelanostná štruktúra obyvateľstva v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR).....	39
Obrázok 6 Evidovaná zamestnanosť podľa odvetví v okrese Púchov v roku 2020 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR).....	40
Obrázok 7 Podiel formy vlastníctva bytu v Púchove k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .....	43
Obrázok 8 Porovnanie počet cenзовých domácností a počet bytov v meste Púchov za roky 2011 a 2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR).....	44
Obrázok 9 Počet obyvateľov v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .....	45
Obrázok 10 Podiel obyvateľstva v poproduktívnom veku na celkovom počte obyvateľstva v meste Púchov k 31.12.2021 v % (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR).46	
Obrázok 11 Podiel žien v poproduktívnom veku na celkovom počte obyvateľstva v poproduktívnom veku v meste Púchov k 31.12.2021 v % (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .....	47
Obrázok 12 Počet obyvateľov na jeden byt v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .....	49
Obrázok 13 Počet bytov v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .....	50
Obrázok 14 Počet bytov v domoch hromadného bývania v meste Púchov k 31.12.2021 (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .....	51
Obrázok 15 Podiel bytov v domoch hromadného bývania na celkový počet bytov v meste Púchov k 31.12.2021 v % (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR).....	52
Obrázok 16 Podiel obývaných bytov na celkový počet bytov v domoch hromadného bývania v meste Púchov k 31.12.2021 v % (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR).53	



**ZOZNAM TABULIEK**

Tabuľka 1 Vývoj bytového fondu (zdroj: vlastné spracovanie na základe dát zo ŠÚ SR) .	42
Tabuľka 2 SWOT analýza (zdroj: vlastné spracovanie).....	61
Tabuľka 3 Matica rizík (zdroj: vlastné spracovanie).....	67

## ZOZNAM PRÍLOH

Príloha P I: Púchov – základné sídelné jednotky

## PRÍLOHA P I: PÚCHOV – ZÁKLADNÉ SÍDELNÉ JEDNOTKY

- 1 = Púchov - stred
- 2 = Pri bitúnku
- 3 = Sídliisko
- 4 = Pod Lachovcom
- 5 = Horné Kočkovce
- 6 = Železničná stanica
- 7 = Gumárenská kolónia
- 8 = Priemyselný obvod
- 9 = Makyta
- 10 = Hrabovka
- 11 = Vieska - Bezdedov
- 12 = Niže mlynie
- 13 = Sedlište
- 14 = Lachovec
- 15 = Samoty 1
- 16 = Samoty 2
- 17 = Bačová
- 18 = Horný luh
- 19 = Hladový vršok
- 20 = Podskalie
- 21 = Ihrište
- 22 = Hoštiná
- 23 = Nové Nosice I
- 24 = Nosice
- 25 = Podnikateľský park
- 26 = Nové Nosice II



0 1 2 km

A horizontal scale bar with tick marks at 0, 1, and 2 km.