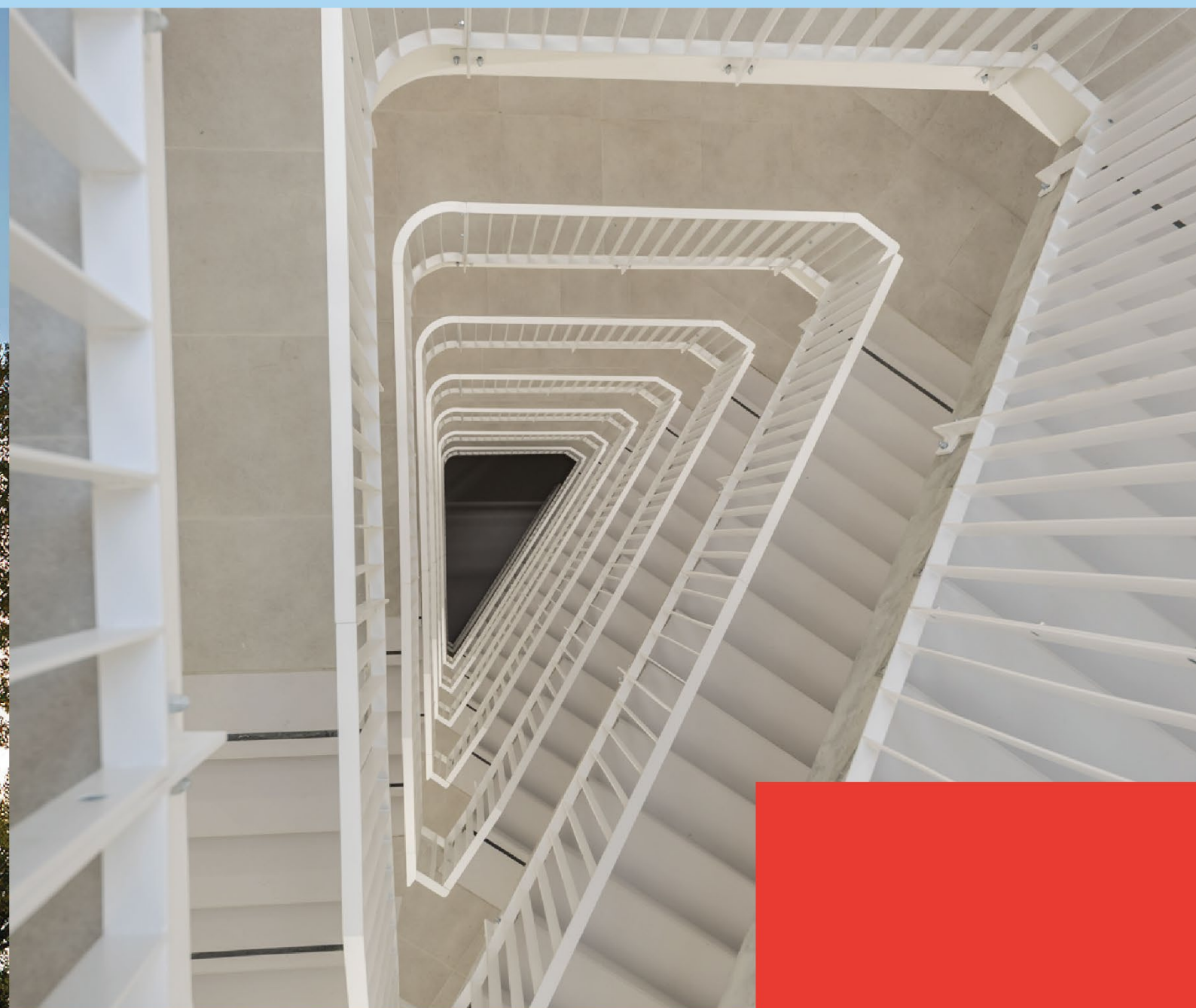


BÝVANIE



ODVETVOVÁ ŠTÚDIA BÝVANIA
NA ÚZEMÍ BRATISLAVY
ANALYTICKÁ ČASŤ

Identifikačné údaje

Názov	Odvetvová štúdia bývania na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy – analytická časť
Obec	Bratislava
Obstarávateľ	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov prostredníctvom odborne spôsobilých osôb podľa § 12 zákona č. 200/2022 o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov Ing. arch. Lýdia Hartlová, reg. č. 352 Ing. arch. Silvia Mičianová, reg. č. 411 Ing.arch. Alexandra Tomašáková
Spracovateľ	Metropolitný inštitút Bratislavy Ing. arch. Karin Lexmann – riaditeľka sekcie územného plánovania
Spracovateľský kolektív	Ing. arch. Norbert Dvorčák Ing. arch. Patrícia Horváth Mgr. Ondrej Oravec Mgr. Ľuboš Rybníkář Ing. arch. Lenka Ivanová Stankovská Ing. Ľubica Bednarovičová Ing. arch. Martin Berežný Ing. arch. Magda Ďurdíková Ing. arch. Dana Drobníaková, PhD. Ing. arch. Romana Hajduková PhD. Mgr. Richard Hluško, PhD. Ing. arch. Ľudmila Holíková Ing. Jana Ilčíková Ing. arch. Viktor Kasala Mgr. Pavol Orgonik Ing. Petra Sládečková Ing. arch. Lucia Trajterová
Spracovatelia návrhu zadania:	Sekcia územného plánovania Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov
Spolupráca	Magistrát hl. m. SR Bratislavy
január 2026	

Obsah

Úvod 6

 Účel dokumentu.....6

 Ciele spracovania6

 Východiskové podklady a trendy súvisiace6

 s rozvojom bývania.....6

 Súlad so zadaním.....9

 Vymedzenie riešeného územia9

 Legislatívny rámec.....9

 Regulatívy vyplývajúce z nadradenej9

 územnoplánovacej dokumentácie9

Analytická časť 10

 Demografické východiská a predpoklady pre saturáciu potrieb a rozvoj bývania 10

 Trendy trhu ovplyvňované demografickými vlnami 13

 Vyhodnotenie bytového fondu.....13

 Zdroje, zber a spracovanie dát14

 Priestorové rozloženie bytového fondu 15

 Hustoty18

 (Doc. Ing. arch. Ľubica Vitková, 2008)19

 Hustota a jej priama nadväznosť na ekonomickú efektivitu20

 Hustota a jej priama nadväznosť na hromadnú dopravu20

 Hustota a jej nadväznosť na vybavenosť.....20

 Hustota a jej priama nadväznosť na zeleň a rekreáciu.....21

 Kapacity a rezervy podľa ÚGB 2005..... 22

 Kapacity a rezervy podľa ÚPN BA 24

 Vyhodnotenie a porovnanie kapacít ÚGB 2005 a ÚPN BA..... 26

 Obložnosť bytového fondu 27

 Vývoj obývanosti27

 Obsadenosť bytového fondu 28

 Štruktúry a typy zástavby 29

 Typ domu29

 Obdobie výstavby.....32

 Prognóza výstavby bytového fondu34

 Rekonštrukcia bytového fondu35

 Konštrukčný systém a materiál36

 Podlažnosť.....37

 Izbovosť.....39

 Priemerná obytná plocha bytu.....42

 Priemerná obytná plocha bytu na obyvateľa43

 Vlastnícka štruktúra trvale obývaných bytov45

 Forma užívania bytov46

Dokončené byty47

Výberové kritéria umiestnenia funkcie bývania.....49

 Zásada lokalizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okolité prostredie49

 Limity pre umiestňovanie bývania49

Developerské projekty.....50

 Veľkostné kategórie51

Vplyv novej výstavby na okolie51

Iné formy bývania51

 Krátkodobé ubytovanie v Bratislave52

 Dlhodobé formy ubytovania v Bratislave.....52

 Iné formy trvalého alebo dočasného (sociálneho) bývania53

Závery vyplývajúce z analýz54

 Predpokladaná potreba záberu územia pre bytovú výstavbu.....55

 Ostatné požiadavky pre rozvoj bývania55

Legislatíva viažuca sa k oblasti bývania.....56

Slovník pojmov57

Zdroje..... 61

Citované diela 61

Grafická časť 61

Zoznam schém

Schéma 1: Riešené územie členené na štvorce 100x100 m	13
Schéma 2: Schéma vstupných údajov – grid, adresné body, zastavané plochy.	14
Schéma 3: Rozdelenie bytového fondu do gridu 100 x 100 m na základe adresných bodov	14
Schéma 4: Rozdelenie bytového fondu podľa podielovej metódy. Grid reálnejšie reprezentuje obytné územie a je použitý iba na údaje z katastra	14
Schéma 5: Priestorové rozložene bytového fondu	15
Schéma 6: Zástavba historického jadra a blízkeho okolia	16
Schéma 7: Nová zástavba bytových domov vyšších hustôt	16
Schéma 8: Zástavba sídliska Štrkovec v MČ Ružinov.....	16
Schéma 9: Nové obytné súbory v lokalite Slnčnice	16
Schéma 10: Nové obytné súbory v lokalite Mlynské nivy východ.....	16
Schéma 11: Miesta bez zastúpenia bytového fondu v areáloch integrovaných do obytného územia	17
Schéma 12: Percentuálny podiel zastavaného obytného územia MČ	18
Schéma 13: Priebeh Vajnorskej radiály v bývalej priemyselnej zóne.....	20
Schéma 14: Potenciálne kapacity rozvojových plôch bývania podľa ÚGB 2005	22
Schéma 15: Rozmiestnenie funkčných plôch lokalít bývania podľa ÚGB 2005.....	23
Schéma 16: Rozmiestnenie funkčných plôch lokalít bývania podľa ÚPN BA	24
Schéma 17: Potenciálne kapacity rozvojových plôch bývania podľa ÚPN BA.....	25
Schéma 18: Porovnanie rozdielov medzi ÚGB 2005 a ÚPN BA	26
Schéma 19: Rozmiestnenie domov podľa prevládajúceho typu domu.....	29
Schéma 20: Prevládajúca zástavba rodinných domov vo Vajnoroch	30
Schéma 21: Prevládajúca zástavba rodinných domov v Devíne a na východnom okraji Dúbravky.....	30
Schéma 22: Prevládajúca zástavba v zmiešanom území vo Vrakuni.....	30
Schéma 23: Prevládajúca zástavba polyfunkčných domov v severnej časti Petržalky v okolí ulíc Šustekova a Bosákova	31
<i>Schéma 24: Prevládajúca zástavba iných druhov stavieb v okolí Starej Vajnorskej</i>	<i>31</i>
Schéma 25: Rozmiestnenie domov podľa obdobia výstavby.....	32
Schéma 26: Členenie obdobia výstavby podľa SODB 2021 (9 kategórií) v MČ Záhorská Bystrica	33
Schéma 27: Redukované rozmiestnenie domov podľa (3 kategórie) obdobia výstavby ..	33
Schéma 28: Rozmiestnenie domov podľa prevládajúcej rekonštrukcie	35
Schéma 29: Rozmiestnenie domov podľa konštrukčného systému a materiálu	36
Schéma 30: Rozmiestnenie domov podľa podlažnosti	37
Schéma 31: Podlažnosť bytového fondu v Podunajských Biskupiciach	38
Schéma 32: Podlažnosť bytového fondu v Rači	38
Schéma 33: Rozmiestnenie bytov podľa izbovosti.....	39
Schéma 34: Izbovosť bytového fondu v Rači	41
Schéma 35: Prevládajúca priemerná obytná plocha bytu	42
Schéma 36: Zobrazenie podielových vpísaných grafov v jednotlivých štvorcoch gridu	46
Schéma 37: Prevládajúca forma užívania bytového fondu	46
Schéma 38: Zrealizované developerské projekty v období rokov 2016 – 2023	50
Schéma 39: Výstavba developerských projektov v období rokov 2016 - 2023	51
Schéma 40: Zámery a potenciály MUŠ a nájomné bývanie	51
Schéma 41: Celková plocha územia	54
Schéma 42: Limity zastavateľného územia	54
Schéma 43: Zastavané a zastavateľné územie podľa platného ÚPN BA	54

Zoznam grafov

Graf 1: Vývoj počtu obyvateľov Bratislavy (priemerný stav) v rokoch 2010 – 2023	10
Graf 2: Vývoj migračného salda a celkového prírastku v Bratislave v rokoch 2010 – 2023	10
Graf 3: Podiel obyvateľov podľa základných vekových skupín v jednotlivých MČ v roku 2023	10
Graf 4: Priemerný vek obyvateľov v jednotlivých MČ v roku 2023	11

Graf 5: Vývoj priemerného veku obyvateľov Bratislavy v rokoch 2010 – 2023	11
Graf 6: Veková štruktúra Bratislavy pri SODB 2011 a 2021	11
Graf 7: Počet cenзовých a bytových domácností podľa počtu členov v domácnosti v Bratislave	11
Graf 8: Podiel jednočlenných bytových domácností z celkového počtu bytov	12
Graf 9: Hrubá miera bývania jednotlivcov v Bratislave	12
Graf 10: Prognózovaný vývoj počtu obyvateľov Bratislavy do roku 2050.....	12
Graf 11: Počet obyvateľov v mestských častiach Bratislavy v roku 2035 a zmena v % oproti roku 2022.....	12
Graf 12: Priemerný vek obyvateľov v jednotlivých MČ v roku 2035 a percentuálna zmena oproti roku 2022	12
<i>Graf 13: Prognózovaný vývoj priemerného veku v Bratislave v rokoch 2024 – 2050</i>	<i>12</i>
Graf 14: Veková pyramída Bratislavy v roku 2022 a 2050	13
Graf 15: Hustoty bytov v jednotlivých MČ	19
Graf 16: Pomer zrealizovaných a disponibilných plôch v jednotlivých MČ.....	27
Graf 17: Vývoj počtu obyvateľov na 1 byt v jednotlivých MČ medzi rokmi 1981 – 2021 a prognóza do roku 2051.....	27
Graf 18: Počet domácností jednotlivcov podľa veku v okresoch krajských miest.....	27
Graf 19: Počet bytov v absolútnych hodnotách podľa druhu stavby za jednotlivé MČ	30
Graf 20: Počet domov v absolútnych číslach podľa obdobia výstavby za jednotlivé MČ..	33
Graf 21: Predikcia prírastku bytov v jednotlivých MČ podľa prognózy medzi rokmi 2021 - 2051.....	34
Graf 22: Predikcia prírastku domov v jednotlivých MČ podľa prognózy medzi rokmi 2021- 2051.....	34
Graf 23: Podiely budov podľa materiálu nosnej konštrukcie v jednotlivých MČ	36
Graf 24: Podiel budov podľa počtu podlaží v jednotlivých MČ.....	37
Graf 25: Podiel bytov podľa umiestnenia na podlaží v jednotlivých MČ.....	38
Graf 26: Podiel bytov podľa počtu obytných miestností v jednotlivých MČ.....	40
Graf 27: Izbovosť bytov v absolútnych hodnotách v jednotlivých MČ.....	40
Graf 28: Podiel bytov podľa počtu obytných miestností v bytových domoch v jednotlivých MČ	40
Graf 29: Podiel bytov podľa počtu obytných miestností v rodinných domoch v jednotlivých MČ	40
Graf 30: Podiel bytov podľa počtu obytných miestností v polyfunkčných budovách v jednotlivých MČ.....	41
Graf 31: Podiel bytov podľa veľkosti obytnej plochy bytu v jednotlivých MČ	43
Graf 32: Absolútne hodnoty bytov podľa veľkosti obytnej plochy v jednotlivých MČ.....	43
Graf 33: Priemerná obytná plocha dokončených bytov za obdobie 1980 – 2022	44
Graf 34: Vlastnícka štruktúra domov v jednotlivých MČ.....	45
Graf 35: Vlastnícka štruktúra bytov v jednotlivých MČ.....	45
Graf 36: Dokončené byty podľa vlastníckej štruktúry za roky 2018 - 2023.....	45
Graf 37: Dokončené byty v rokoch 1980 – 2022.....	47
Graf 38: Počet úbytku, začatých a rozostavaných bytov v rokoch 2018 - 2023	47
Graf 39: Dokončené byty v Bratislave podľa umiestnenia podľa typu domu v rokoch 2018 – 2020.....	47
Graf 40: Dokončené byty podľa okresu za roky 2018 - 2023	47
Graf 41: Počet dokončených bytov podľa počtu obytných miestností v rokoch 2018 - 2023	48
Graf 42: Celková priemerná podlahová plocha podľa obytných miestností v rokoch 2018 - 2023	48
Graf 43: Developerské projekty podľa stavu v jednotlivých MČ.....	50

Zoznam tabuliek

Tabuľka 1: Počet a zmena počtu obyvateľov v Bratislave medzi SODB 2001 – 2011 - 2021	10
Tabuľka 2: Hustota bytov v jednotlivých MČ podľa podielu zastavanej časti	18
Tabuľka 3: Hustota bytov – počet bytov pripadajúcich na hektár v jednotlivých MČ v zastavanom obytnom území.....	19
Tabuľka 4: Požiadavky na zeleň v meste nad 100-tisíc obyvateľov Chyba! Záložka nie je definovaná.	

Tabuľka 5: Navrhnuté kapacity pre jednotlivé MČ	22
Tabuľka 6: Rozmiestnenie a potenciálne kapacity rozvojových plôch bývania podľa ÚPN BA	24
Tabuľka 7: Vyhodnotenie kapacít potenciálneho počtu bytov podľa ÚGB 2005 a ÚPN BA	26
Tabuľka 8: Priemerná obložnosť obývaných bytov podľa typu pobytu	27
Tabuľka 9: Podiel izbovosti v bytoch podľa umiestnenia v jednotlivých MČ	39
Tabuľka 10: Priemerná podlažná plocha bytu podľa SODB 2021 v jednotlivých MČ.....	42
Tabuľka 11: Podiel MČ na veľkostných kategóriách bytov podľa SODB 2021	43
Tabuľka 12: Limity podľa kompetencie a typu	49

Zoznam obrázkov

Obrázok 1: Príklad zástavby rodinných domov s vysokou hustotou.....	19
Obrázok 2: Potreba nových bytov do roku 2050 podľa demografickej prognózy.....	Chyba! Záložka nie je definovaná.
Obrázok 3: Prístavba zimných záhrad ako spôsob zatraktívnenia pôvodného bytového fondu. Lacation & Vassal	44
Obrázok 4: Priestorové rozmiestnenie krátkodobých ubytovacích zariadení portálu AirBnB	52
Obrázok 5: Ukazovateľ zobrazujúci maximálny počet štvorcových metrov za maximálne 40 % priemernej mesačnej mzdy hodnotený kraj	52

Zoznam skratiek

ŠÚ SR	Štatistický úrad SR
BSK	Bratislavský samosprávny kraj
SODB	Sčítanie obyvateľov, domov a bytov
GIS	Geografický informačný systém
MIB	Metropolitný inštitút Bratislavy
EÚ	Európska únia
OV	Občianska vybavenosť
ÚÚPVSR	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR
ÚŠ	Územná štúdia
ÚGB	Územný generel bývania
OŠB	Odvetvová štúdia bývania
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania
MUŠ	Mestská urbanistická štúdia
PHSR	Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja
OŠB	Odvetvová štúdia bývania
ÚPN BA	Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy
MÚP BA	Metropolitný územný plán
ÚPN-R BSK	Územný plán regiónu Bratislavského samosprávneho kraja
VZN	Všeobecne záväzné nariadenie
ZSJ	Základná sídelná jednotka
ÚSES	Územný systém ekologickej stability
BPEJ	Bonitované pôdno-ekologické jednotky
OP	Ochranné pásmo
MHD	Mestská hromadná doprava
BF	Brownfield
ČOV	Čistička odpadových vôd
NIMBY	„Not In My Back Yard“ – odpor výstavby v zastavanom území
BnB	„Bed and breakfast“ – krátkodobé ubytovanie
RD	Rodinný dom
BD	Bytový dom
NP	Nadzemné podlažie
MČ	Mestská časť

SM	Staré Mesto
PB	Podunajské Biskupice
RZ	Ružinov
VR	Vrakuňa
NM	Nové Mesto
RA	Rača
VA	Vajnory
DV	Devínska Nová Ves
DU	Dúbravka
KV	Karlova Nová Ves
DE	Devín
LA	Lamač
ZB	Záhorská Bystrica
CU	Čunovo
JA	Jarovce
PE	Petržalka
RU	Rusovce

Úvod

Bývanie je jeden z kľúčových determinantov kvality života. Dokladuje úroveň vyspelosti mesta a spokojnosť jeho obyvateľov. Zároveň je súčasťou životného procesu, predmetom našej každodennej skúsenosti, jednou zo základných a nevyhnutných ľudských potrieb. Okrem zaistenia bezpečia, regenerácie, vytvárania sociálnych väzieb je aj priestorom sebarealizácie jednotlivca prispôsobovaním si foriem bývania vlastným potrebám a predstavám. Zabezpečenie bývania je predovšetkým úlohou jednotlivca. Dostupnosť bývania v požadovanej kvalite je limitovaná ekonomickými možnosťami, ktoré sú odrazom schopností a stavu ekonomického prostredia.

Aktuálna situácia na trhu s bývaním nielen na Slovensku, ale aj v Európe, nie je ideálna. Ceny bytov prekračujú hranice únosnosti a vlastné bývanie sa stáva ťažko dostupnou komoditou aj pre vyššie príjmové skupiny obyvateľov. V dôsledku nepriaznivého cenového ale aj hypotekárneho vývoja sa na bratislavskom rezidenčnom trhu naďalej zhoršuje dostupnosť bývania.

Neoddeliteľnú súčasť dokumentu tvorí mapovanie plánovanej bytovej výstavby vo výhľadovom období, ročný stav dokončených bytov, priestorové rozloženie výstavby na území mesta a trendy bytovej výstavby. Pre potreby komplexnosti dokumentu pokladáme za vhodné zaradiť do mapovania variantné typy bývania pre rôzne kategórie obyvateľov. Do mestského prostredia vstupujú skupiny ľudí, ktoré tvoria životné podmienky a fungovanie v meste. Sú nimi aj dôchodcovia, študenti, sociálne ohrozené skupiny, minority či expati. Ďalej vstupujú do celkovej problematiky aj krátkodobé formy ubytovania alebo AirBnB zariadenia (ďalej „BnB“).

K bývaniu a k jeho rozvoju treba pristupovať ako ku komplexnej oblasti. Ako k základnej úlohe ďalšieho rozvoja mesta, ktorá pre svoj ďalší rozvoj v podmienkach Bratislavy vyžaduje zásadné systémové zmeny. Je to plne v intenciách s názorom obyvateľov, u ktorých vystupuje do popredia požiadavka zmeny koncepcie bytovej výstavby v Bratislave. Bývanie i obytné prostredie by malo v podstatne väčšej miere zodpovedať i sociologickým a sociálno-psychologickým potrebám obyvateľov.

V roku 2005 bol spracovaný Územný generel bývania hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „ÚGB 2005“) na základe výsledkov verejnej súťaže ateliérom AUREX s.r.o., ktorý vyhodnotil vhodnosť a kapacity vo vybraných lokalitách určených pre umiestňovanie bývania podľa vtedy platnej územnoplánovacej dokumentácie a v lokalitách z prerokovaného konceptu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „ÚPN BA“). Východiskový stav bol určený na rok 2001 s navrhovaným stavom k roku 2030. Vzhľadom na intenzívnu bytovú výstavbu v období od spracovania tohto územnoplánovacieho podkladu je ho potrebné aktualizovať, vyhodnotiť zmeny funkčnej zložky bývania, ako aj určiť nové smery pre rozvoj bývania.

Dôvodom spracovania Odvetvovej štúdie bývania 2025 (ďalej len „OŠB 2025“) sú aj nové strategické a koncepcné dokumenty Bratislavy, ktoré reflektujú aktuálnu politiku mesta v oblasti bývania - kľúčový dokument riadenia samosprávy Bratislava 2030 (starší názov PHSR) a Urbanistická štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy 2021.

V rámci prípravy odborných podkladov pre nový Metropolitný územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „MÚP BA“) spracúva Metropolitný inštitút Bratislavy (ďalej len „MIB“) viaceré koncepcné dokumenty. Jedným z ťažiskových dokumentov je odvetvová štúdia s prognóznym zameraním s názvom **Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia, 2023** (ďalej len „BA 2050“) pripravená v externej spolupráci s renomovanými expertmi. Táto v poradí prvá územná prognóza má za cieľ zmapovať demografické vývojové trendy a navrhnúť scenáre budúceho demografického vývoja v Bratislave. Na úrovni okresov a mestských častí (ďalej len „MČ“) je spracovaný jeden prognostický scenár so zahrnutím troch komponentov vývoja (pôrodnosť, úmrtnosť, migrácia) jednotlivo s horizontom do roku 2035. Prognóza do roku 2050 na úrovni celého mesta je spracovaná vo všetkých scenároch – nízky, stredný - najviac pravdepodobný a vysoký, so zahrnutím prognózy migrácie.

Účel dokumentu

Zámerom mesta Bratislava je obstarať aktualizáciu územnoplánovacieho podkladu, ktorý z verejne dostupných dát a databáz a samostatne spracovaných datasetov zmapuje a vyhodnotí aktuálny stav a potenciál bytového fondu v riešenom území. Hlavným účelom spracovania je správna identifikácia potenciálnych rozvojových smerov a lokalít a ich využitie v rámci princípov udržateľného rozvoja a pozemkovej politiky mesta. Jeho spracovanie predstavuje jeden z krokov pre vytvorenie podkladov vyplývajúcich z Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030. Spracovanie OŠB, podobne ako ďalších odvetvových štúdií, predchádza spracovaniu MÚP BA ako aj ďalších stupňov územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov.

Dôležitú súčasť tohto dokumentu predstavujú analýzy a vyhodnotenie socio-priestorových väzieb, ekonomického zhodnotenia dostupnosti bývania v hlavnom meste na podklade efektívnosti a cien novej výstavby, pre potreby zvýšenia konkurencieschopnosti a nárast ekonomickej prosperity. Dôvodom je preukázateľné zvýšenie domácej ekonomiky pri znížení nákladov na reziduálny príjem, zhodnotenie majetkovej štruktúry a jej správa. Do dokumentu vstupujú aj podnety na zanalyzovanie rozsahu potrieb prechodného bývania v jeho rôznych formách a sieťovania v rámci hlavného mesta.

Ciele spracovania

1. Systematizovať poznatky o súčasnom rozmiestnení bývania na území mesta, hustote bývania, intenzitách a typoch zástavby;

- a. Vyhodnotiť väzby a dostupnosti ostatných sociálno-ekonomických systémov, najmä vybavenosti, zelene a rekreácie a prepočítať nároky obyvateľov na zariadenia vybavenosti a plochy zelene;

- b. Vyhodnotiť využitie potenciálu bytovej výstavby v lokalitách ÚGB 2005, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy a analyzovať trendy počas jeho platnosti;

- c. Identifikovať a preveriť územia bývania na území celého mesta na základe:

- i. limitov vyplývajúcich z ochranných, hygienických a bezpečnostných pásiem;
- ii. záujmov ochrany prírody a krajiny;
- iii. environmentálnych limitov podľa geologického zákona č. 569/2007 Z. z. (environmentálne záťaže, zosuvné územia, radónové riziko, skládky);
- iv. demografickej štruktúry
- v. požiadaviek mestských častí
- vi. platnej metodiky vzhľadom na polohu v rámci mesta, vhodnú intenzitu a formu zástavby z hľadiska polohy v rámci mesta a urbanistickej kompozície;

- d. Určiť prioritizáciu lokalít na základe:

- i. vybudovanej a plánovanej infraštruktúry;
- ii. územno-technickej prípravy;
- iii. rámcovo aj na základe kompetencií a finančných zdrojov mesta;

- e. Spracovať pasportizáciu jednotlivých lokalít.

Východiskové podklady a trendy súvisiace s rozvojom bývania

The 2030 Agenda

Transforming our world : the 2030 Agenda for Sustainable Development

Najvýznamnejší dokument globálneho dosahu zaoberajúci sa aktuálnymi témami pre udržateľný rozvoj. Určuje všeobecný rámec pre udržateľný rozvoj a odstraňovanie chudoby do roku 2030. Hlavným výstupom je zadefinovanie 17 prioritných cieľov udržateľného rozvoja prijatých OSN, ktoré dali nový impulz globálnemu úsiliu o dosiahnutie udržateľného rozvoja a ďalších 169 súvisiacich čiastkových cieľov, ktoré sú integrované a napĺňajú 3 primárne aspekty – ekonomický, sociálny a environmentálny.

- Cieľ 3: Zabezpečiť zdravý život a podporovať blahobyt pre všetkých a v každom veku
- Cieľ 10: Znížiť rozdiely v rámci krajín a medzi krajinami
- Cieľ 11: Premeniť mestá a ľudské obydliá na inkluzívne, bezpečné, odolné a udržateľné :
- Cieľ 15: Chrániť, obnovovať a podporovať udržateľné využívanie pozemných ekosystémov, udržateľne riadiť lesné hospodárstvo, bojovať proti znehodnocovaniu pôdy a zastaviť stratu biodiverzity.

(United Nations Department of Economic and Social Affairs – UN DESA, 2016)

Habitat III – New Urban Agenda

Deklarácia z Quita o udržateľných mestách a ľudských sídlach pre všetkých

Východiská medzinárodnej koncepcie pre oblasť bývania

Konferencia Organizácie spojených národov o bývaní a udržateľnom rozvoji mesta kladie dôraz na základný predpoklad pre inkluzívny a humánny spôsob života, za čo pokladá dostupnosť a kvalitu bývania. Aspekty, mimo iné priamo spojené so značnými problémami v oblasti bývania majú dopad na infraštruktúrne preťažovania, podhodnotené kapacity verejného vybavenia a služieb, nedostatočné kapacity pracovných miest, bezpečnosť a prírodné zdroje. Formy pretrvávajúcej chudoby, sociálne a hospodárske vylúčenie jednotlivcov, skupín alebo celých území, nerovnosť, zhoršovanie stavu životného prostredia predstavujú základné prekážky udržateľného rozvoja. Urbanizácia, sa dá pokladať aj za hybnú silu trvalého hospodárskeho rastu podporujúceho začleňovanie a podnet vytvárajúci možné štrukturálne zmeny v nastavení fungovania sídel a príležitostí na využitie potenciálneho príspevku k dosiahnutiu želaného výsledku vo forme konštantne plynúceho, transformačného a udržateľného rozvoja.

“Táto Nová agenda pre mestá potvrdzuje náš globálny záväzok k udržateľnému rozvoju miest, ktoré predstavujú zásadný krok na ceste k realizácii udržateľného rozvoja integrovaným a koordinovaným spôsobom na globálnej, regionálnej, národnej, oblastnej a miestnej úrovni za účasti všetkých príslušných zúčastnených strán. Aplikácia Novej agendy pre mestá prispieva k realizácii a lokalizácii Agendy pre udržateľný rozvoj do roku 2030 spôsobom podporujúcim začleňovanie a k dosiahnutiu cieľov udržateľného rozvoja, vytvoriť bezpečné, odolné a udržateľné mestá a ľudské sídla podporujúce začleňovanie.”

Spoločná vízia spočíva v podpore rovnosti a inkluzivite užívania ľudských sídel. Hlavným cieľom je zaistiť všetkým obyvateľov v dobe súčasnej aj budúcej bez diskriminácie akéhokoľvek druhu obývať a budovať zdravé, bezpečné, cenovo dostupné, udržateľné mestá vytvárajúce priestor pre napredovanie a kvalitný život. Zahraničná prax preukazuje aktivity v rámci úsilia národných orgánov a verejnej správy zakotviť v právnych predpisoch a politických prehláseniach “právo na mesto”.

(United Nations Human Settlements Programme, 2016)

Territorial Agenda 2030

A future for all places

Územná agenda sa zameriava na činnosti na podporu územnej súdržnosti v Európe, ktorá je cieľom Európskej únie. (Treaty on European Union). Predstavuje podporu vyváženého územného rozvoja medzi krajinami, regiónmi, mestami a obcami a ďalej má za cieľ zabezpečiť harmonickú budúcnosť pre všetky miesta, mestá a ľudí v Európe na báze rozmanitosti a subsidiarity. Snaží sa zachovávať rovné príležitosti aj napriek geografickej nerovnosti, ktorej nerovnováha má zvyšujúci sa charakter. Územná súdržnosť podporuje konvergenciu na základe posilňovania solidarity rozvoja.

“Územná agenda zdôrazňuje význam strategického priestorového plánovania a poskytuje mu orientáciu a vyzýva na posilnenie územného rozmeru odvetvových politík na všetkých úrovniach riadenia. Jeho cieľom je podporovať inkluzívnu a udržateľnú budúcnosť pre všetky miesta a pomáhať pri dosahovaní cieľov trvalo udržateľného rozvoja v Európe.”

Meniacu sa sociálnu a hospodársku geografiu Európy sprevádza rastúca nerovnováha, ktorá rozdeľuje ľudí aj miesta. Prehlbujúce sa sociálne a hospodárske rozdiely v Európe majú skutočne priestorový rozmer. Segregácia je prítomná vo všetkých mierkach od vidieckych oblastí až po krajiny v rámci celej Európy. Rastúce nerovnosti a rozdiely vedú k značnej rozmanitosti budúcich perspektív.

Základnými cieľmi všetkých politík by mala byť stratégia na zvýšenie kvality života presahujúca materiálne navýšovanie blahobytu vo forme prístupu ku (nielen) základnej vybavenosti, slobodu pohybu a kvalitu zastavaného prostredia. Kvalita prostredia má presah aj pre ďalšie ciele. **Prístupnosť a blízkosť služieb je potrebné zabezpečiť pre všetky lokality.** Z dôvodu centralizácie vybavenosti v pre rozvoj podnikania atraktívnych oblastiach narastajú problémy s prístupom k cenovo dostupnému a adekvátnemu bývaniu. Deje sa tak najčastejšie v centrálnych zónach jadra kde prevahu bývania preberá bývanie dočasného, krátkodobého, charakteru a verejná vybavenosť je nahradzovaná službami atraktívnymi pre cestovný ruch. Tieto aspekty výrazne znižujú bytový fond, čo prispieva k nárastu počtu ľudí bez domova, džentrifikácii a sociálnemu vylúčeniu.

(Ministers responsible for Spatial Planning and Territorial Development of the EU Member States, 2020)

New Leipzig Charter - The transformative power of cities for the common good

Hlavné poslanstvo vyplývajúce z Lipskej charty z roku 2007 podporuje integrovaný a udržateľný rozvoj miest, pričom táto snaha platí až do dnes. Definuje tri priestorové úrovne európskych miest, komunikačné mierky na úrovni funkčnej, regionálnej a metropolitnej. Mestské štvrte, zodpovedné miestne orgány a samostatné funkčné oblasti. V otázke bývania publikácia ku každej úrovni definuje programy, pokyny a operácie a koordinácie. Charta delí európske mesta na tri dimenzie. Spravodlivé mesto, zelené mesto a produktívne mesto. Ich správnym kombinovaním a kalibráciou dimenzie prispievajú k odolnejším mestám s udržateľným rozvojom v otázkach sociálnych, ekologických a ekonomických výziev, aspekty, ktoré definujú kvalitu života.

Spravodlivé mesto

“Transformačná sila miest poskytuje rovnaké príležitosti a environmentálnu spravodlivosť pre všetkých. Adekvátne, prístupné, bezpečné a cenovo dostupné bývanie a dodávky energie musia zodpovedať potrebám rôznych skupín spoločnosti vrátane starnúcej a rozmanitejšej populácie, osôb so zdravotným postihnutím, mladých ľudí a rodín. Sociálne vyvážené, zmiešané a bezpečné mestské susedstvá podporujú integráciu všetkých sociálnych a etnických skupín a generácií.”

Zelené mesto

“Transformačná sila miest prispieva k boju proti globálnemu otepľovaniu a k vysokej kvalite ovzdušia, vody, pôdy a využitia pôdy. Rozvoj vysokokvalitného mestského prostredia zahŕňa adekvátny prístup k zeleným a rekreačným priestorom pre všetkých. Systémy dopravy a mobility v mestách by mali byť účinné, uhlíkovo neutrálne, bezpečné

a multimodálne. Pre všetkých by mala byť prístupná verejná doprava, ktorá je cenovo dostupná, čistá, bezpečná a atraktívna. Z dôvodu zníženia potreby dopravy a mobility by polycentrická štruktúra osídlenia mala byť čo najkompaktnejšia a najhustejšia s podporou viacnásobného využitia, a to i v oblasti bývania.”

Produktívne mesto

“Transformačná sila miest je založená na diverzifikovanej ekonomike, ktorá poskytuje pracovné miesta a zaisťuje spoľahlivú finančnú základňu pre udržateľný rozvoj miest. Transformácia centrálnych mestských oblastí na atraktívne multifunkčné priestory poskytuje nové príležitosti pre rozvoj miest prostredníctvom zmiešaného využitia na bývanie, prácu a rekreáciu, kde sa popri bývaní, pohostinstve a voľnočasových aktivitách nachádza aj výroba, maloobchod a služby.”

Posilnenie postavenia mesta za účelom transformácie podporuje aktívna a strategická pozemková politika a územné plánovanie. Zodpovedné orgány majú riadiť udržateľné a spravodlivé územné plánovanie, so snahou napomôcť a zjednodušovať procesy smerujúce k strategickému budúcemu rozvoju. Dosiahnutie cieľa ovplyvňuje napríklad aj polycentrická sídelná štruktúra, primerane hustá a kompaktná, so spojeniami optimálnymi pre minimalizovanie vzdialeností a mobility medzi jednotlivými funkciami – bývanie, práca, rekreácia, vzdelanie, služby a dostatočný priestor, kvalitatívny aj kvantitatívny, pre bezpečné, cenovo dostupné bývanie s aktívnymi susedstvami.

(Ministers responsible for Urban Matters of the EU Member States, 2020)

Bytová politika Slovenskej republiky do r. 2030

“Každý má právo na takú životnú úroveň, ktorá môže zaistiť jeho zdravie a blahobyt a zdravie jeho rodiny, počítajúc v to menovite výživu, ošatenie, bývanie a lekárske ošetrovanie, ako aj potrebné sociálne opatrenia.”

Dostupné bývanie je výzvou, ktorá sa v súčasnosti rieši v celosvetovej mierke v priereze všetkých úrovni od miestnej až po nadnárodnú. V globálnom meradle zlyháva trh v poskytovaní dostupného, priemerného bývania. Aj keď v 80. rokoch štát ustúpil od metód regulovania a zasahovania do tém bývania, politické zmeny vnímali bývanie ako osobný majetok jednotlivca, postupne sa prinavracia potreba uplatňovať prístupy a nástroje, ktoré by zabezpečili spravodlivú situáciu vo vývoji cien a potrieb ohľadne všetkých aspektov tejto témy. Slovenskej republike vyplývajú povinnosti v oblasti bývania, keďže priemerné bývanie je súčasťou práva na primeranú životnú úroveň a taktiež sa o nej pojednáva v medzinárodných dokumentoch v oblasti ľudských práv. Síce zodpovednosť nie je interpretovaná ako povinnosť zabezpečiť každému primerané životné podmienky, úlohou vyplývajúcou zo štátnej úrovne je vytvárať podmienky pre možnú realizáciu.

Právo na bývanie je definované v Charte základných práv EÚ a v Európskom pilieri sociálnych práv na úrovni EÚ, kde je definované ako garancia krokov k napĺňaniu požiadaviek a regulovaniu bývania a zároveň aktívnych snáh o redukcii bezdomovectva. Toto právo je zakomponované v článku 31, Revidovanej európskej sociálnej charty (RESC), ktorá funguje na princípe možnosti výberu prijatia jednotlivých štátov z článkov. Slovenská republika článok 31 neprijala a tým oslabilu ochranu práv na bývanie v SR.

“Dlhodobým zámerom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. Základnou víziou štátu do roku 2030 je dosiahnuť postupné zvýšenie dostupnosti a kvality bývania v SR zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania. Samozrejmosťou súčasťou tejto vízie je aj zlepšovanie kvalitatívnych vlastností existujúceho bytového fondu. Pre naplnenie tejto vízie je potrebné vytvárať rámec pre zapojenie všetkých subjektov procesu rozvoja bývania pri riešení navrhovaných úloh, vytvárať priestor pre participáciu všetkých úrovní rozhodovania a posilňovať partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni.”

(Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, 2021)

Princípy rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy podľa hlavného architekta mesta Ing. arch. JuraJa Šujana

Kompaktné mesto

Diferencovane dopĺňať zástavbu v zastavanom území tam, kde je to priestorovo, funkčne a prevádzkovo vhodné a únosné, namiesto rozlievania sa urbánnej štruktúry do krajiny, skompaktňovať mestskú štruktúru, hospodárne využívať územie a zastavateľné pozemky vo vlastníctve mesta, preferovať tradičné spôsobyestskej blokovej zástavby, uplatňovať uličnú a stavebnú čiaru, korunnú rímsu, nadväznosť prízemia na verejný priestor.

Funkčne zmiešané mesto

Budovať mesto krátkych vzdialeností s pešiu dostupnosťou lokálnej vybavenosti občianskeho a komerčného charakteru predovšetkým ako vstavané prevádzky v parteri bytových budov, s dostupnosťou rekreačných plôch a parkov.

Polycentrické mesto

Rozvíjať okrem celomestského aj lokálne centrá s dostatočnou ponukou vybavenosti tak, aby vytvárali podmienky pre realizáciu občianskych aktivít, bežných školských, kultúrnych, sociálnych a zdravotných potrieb a podnetné trávenie voľného času obyvateľov.

Mesto s kvalitnými verejnými priestormi

Budovať navzájom previazanú a ľahko dostupnú sieť hierarchicky členených verejných priestorov ako priestorového prvku prepájajúceho mestské komunity.

Dostupné mesto s fungujúcou dopravou

Preferovať pešiu, cyklistickú a verejnú dopravu, chrániť peších a cyklistov, budovať výkonnú verejnú osobnú dopravu s koustrou električkových tratí do všetkých kvadrantov mesta, zapojiť prímestskú železničnú dopravu do dopravnej obsluhy mesta a prepájať ju s mestskou verejnou dopravou v uzlových bodoch terminálmi integrovanej osobnej dopravy (TIOP).

Zelené mesto

Chrániť prírodné prostredie na území mesta, najmä lesný Masív Karpát, intaktné lužné lesy a vodné toky na území mesta s dôrazom na nábrežie Dunaja, v urbánnom prostredí vytvárať štruktúrovanú sieť verejných parkov v pešej dostupnosti bývania, vysádzať aleje a plochy udržateľnejestskej zelene vo verejnom priestore.

(Šujan, 2025)

Koncepcia mestského rozvoja SR do 2030

“Mestá na Slovensku budú spravované tak, aby prostredníctvom dostatočne pestrej ponuky pracovných príležitostí, adekvátneho bývania a služieb s dôrazom na kvalitu životného prostredia, zahŕňajúcu aj kvalitné urbanistické a architektonické riešenia, poskytovali zdravé sídelné prostredie pre kvalitný život.”

Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky má za cieľ navrhnúť prospešné, uskutočniteľné princípy a komplexný súbor opatrení, ktoré významovo a hierarchicky posilnia štatút miest v celkovom rozvoji krajiny. Súčasne si za cieľ vytyčuje motiváciu miest k lepším výkonom, ktorých dôsledok a prínos bude monitorovaný a vyhodnocovaný. Znenie a plánované zmeny realizované na základe koncepcie nie sú založené na ústavou stanovených právomociach samosprávy. Plynie z nich motivácia ku premyslenej koordinácii a zainteresovaní ďalších subjektov do aktivít pre zlepšovanie a prispôsobovania sa aktuálnym témam udržateľnosti, odolnosti a produktivite.

“Téma rozvoja miest sa stala predmetom globálnych a celoeurópskych diskusií, odborné koncepty sa začali presúvať z akademickej oblasti čoraz viac na politickú úroveň a zároveň došlo k významnému posunu v úlohách jednotlivých aktérov. To všetko našlo svoj priemet

do aktivít medzinárodného spoločenstva a prejavilo sa v podobe celosvetových a európskych iniciatív a prijatých dokumentov v oblasti udržateľného urbánneho rozvoja.”

Pre udržateľný rozvoj miest, skúmanie súvisiacich procesov a včasnú identifikáciu problémov je nutné disponovať hodnovernými informáciami a štatistickými dátami.

(Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, 2023)

Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja BSK na roky 2021 – 2027 (s výhľadom do r. 2030)

Mestská bytová politika a uvážlivý prístup ku citlivému územnému rozvoju zabezpečuje prístup k dostupnejšiemu bývaniu. Stabilné a kvalitné bývanie je základom pre vyššiu životnú úroveň. Výhľad na rok 2030, o ktorom dokument pojednáva, predikuje zlepšujúcu sa situáciu z hľadiska sociálnej a enviromentálnej udržateľnosti. Očakáva rozvoj obytných a polyfunkčných štvrtí s priestormi podporujúcimi rôznorodé a inkluzívne aktivity. Očakávaný nárast kapacít bytového fondu do budúcnosti dokáže poskytovať kvalitné nájomné bývanie širšej škále populácie s dôrazom na obyvateľov v bytovej núdzi a občanom so znevýhodnenými podmienkami.

Pre zmeny a očakávania v témach územných podkladov rozvoja bývania podľa Koncepcie mestskej bytovej politiky (2020 –2030) z ktorej program vychádza, má v pláne mesto využívať rezervy a začať efektívne narábať so zdrojmi a kapacitami, identifikovať predpokladané vhodné lokality pre rozvoj a vytvoriť základ pre pozemkovú politiku založenú na výstupoch z otvorenej komunikácie a participácie. Pre budovanie mestského bytového fondu plánuje mesto aktivovať nevyužívané alebo nedostatočne využívané budovy a plochy, na ktorých sú tieto stavby lokalizované (brownfieldy), smerovať výstavbu k udržateľného štandardu, postupovať systematicky pri nákupe bytových jednotiek na sekundárnom trhu a spolupracovať so súkromným sektorom na zvýšení dostupnosti bývania, zdieľaní vytipovaných projektov na základe verejno-súkromných partnerstiev a zlepšení komunikácie.

“Bratislava je mesto stvorené pre ľudí. Je to starostlivé mesto, ktoré vytvára a zabezpečuje podmienky pre dôstojný život všetkých, ktorí sa v ňom rozhodnú žiť, nezávisle od ich životnej situácie alebo pôvodu. Mesto sa riadi princípom spolupráce a komunikuje so svojimi obyvateľmi. Mesto presadzuje rovnosť, inklúziu a dostupnosť príležitostí.”

(Bratislavský samosprávny kraj, 2021)

Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030

“Potreby rozvoja mesta do budúcnosti nemôžu byť pokrývané extenzívne, na úkor okolitej krajiny, ale smerom dovnútra, skompaktnením mestskej štruktúry, intenzívnejším využívaním nevyužívaných a funkčne nedostatočne využívaných plôch v zastavanom území mesta. Naopak efektívnym, sociálne citlivým a ekologicky vyváženým zahusťovaním disponibilných plôch môže Bratislava zvýšiť kvalitu života pre všetkých svojich obyvateľov a zároveň tým postupne zlepšovať podmienky pre zmierňovanie dopadov klimatickej krízy.”

Mesto Bratislava na základe raketovej urbanizácie, stúpajúcej demografickej krivky a hospodárskeho rozvoja prechádza rozsiahlymi zmenami, ktoré je možné vnímať ako nepremeškateľný potenciál na komplexné redefinovanie mestskej identity. Rýchle zmeny prinášajú spoločenské a prevádzkové problémy, na ktoré nebolo v dôsledku skráteného, neštandardného krátkeho, časového úseku možno primerane reagovať. Jedným z týchto problémov je dostupnosť kvalitného bývania, ktoré je spôsobené dlhodobým deficitom adekvátnych ponúk na trhu spôsobujúcich zvýšený dopyt a z neho vychádzajúcu konkurencieschopnosť umelo zvyšujúcu trhovú cenu. Široké skupiny populácie sú vylúčené z možnosti uchádzať sa o vlastné bývanie. Spektrum skupín sa rozširuje.

Dlhodobý plán - koncepcia, má za cieľ ukotviť princípy pre udržateľný rozvoj založený na zahusťovaní rezerv v jadre, skompaktňovanie rozdrobenosti a obnovu nedostatočne využívaných alebo zabudnutých lokalít. Súčasne si berie za úlohu zohľadňovať a ochraňovať lokálne ekosystémy, podporovať zdravé prostredie, obnovovať nefunkčné susedstvá, budovať vzťahy a tým zlepšovať podmienky pre život rezidentov na podklade programového zapájania sa a komunikácie s verejnosťou. Za aktívne politiky je pokladaná správa bytového fondu, vytvorenie podmienok pre jeho navyšovanie a snaha uchádzať sa o budovanie vlastného fondu nájomného bývania. Aktívna účasť mesta na realitnom trhu v čo najväčšom zastúpení napomáha korigovať vzrastajúci vývoj cien a kvalitu bývania, aby slúžila všetkým vrstvám spoločnosti. Významnou úlohou, za ktorú rovnako mesto preberá

zodpovednosť, je osвета a edukácia svojich obyvateľov v otázkach začleňovania nájomného bývania a inkluzívnom prístupe, ktoré ochraňuje potreby všetkých vrstiev spoločnosti.

Jednou z priorit koncepcie, prioritа č. 2, je identifikácia potenciálnych rozvojových lokalít. Hlavným účelom je prednostné nakladanie s rozvojovými plochami na základe platného ÚPN BA a vytypovanie potenciálnych plôch vhodných na transformáciu alebo rozvoj.

(Hlavné mesto republiky Bratislava, 2021)

Súlاد so zadaním

Odvetvová štúdia bývania 2025 je vypracovaná v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní platnom od 1. apríla 2024 a v súlade so zadaním Odvetvovej štúdie bývania, ktoré definuje špecifický účel použitia štúdie a hlavné ciele riešenia. Zadanie zároveň určuje obsah, rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti.

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre riešené územie urbanistickej štúdie je ÚPN BA, v znení zmien a doplnkov. Východiskovým dokumentom pre aktualizáciu OŠB je strategický dokument v oblasti bývania Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (schválená dňa 4. 2. 2021, č. uzn. 163/2021).

Vymedzenie riešeného územia

Bratislava sa rozkladá na území vymedzenom administratívno-správnymi hranicami hl. m. SR. Výmera územia je 36 762 ha. Riešené územie širších vzťahov je vymedzené Bratislavským krajom a susednými NUTS 2. Toto územie predstavuje obmedzený zdroj hodnôt jestvujúceho prostredia, ktoré rešpektuje platný ÚPN BA. Veľkosť administratívneho územia Bratislavy v pomere k súčasnému počtu obyvateľov má zásadný dopad na hospodárnosť mestskej infraštruktúry a efektívnosť verejnej dopravy. K dátumu posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov vykonaného na celom území SR k 01.01.2021 malo hl. m. SR Bratislava 475 503 trvalo bývajúcich obyvateľov, pričom počet prechodne bývajúcich osôb sa štatisticky neeviduje.

Legislatívny rámec

Tvorba a uskutočňovanie bytovej politiky, teda tvorba prostredia potrebného na zvyšovanie dostupnosti bývania pre širokú populáciu, patrí do kompetencie Ministerstva dopravy a výstavby SR. Zodpovednosť za politiky bývania je však rozdrobená v rámci viacerých inštitúcií a úradov. Legislatíva upravujúca bývanie pritom nie je zjednotená v jednom právnom predpise, ako je aj podľa samotného Ministerstva dobrou praxou v európskych krajinách. Oblasť bývania upravuje až 11 zákonov. Ďalších 75 zákonov a 31 podzákonných noriem priamo alebo nepriamo ovplyvňuje oblasť bývania. Zároveň neexistuje žiadny orgán štátnej správy, ktorý by bol komplexne zodpovedný za politiky bývania. Zodpovednosť za bytovú politiku na Slovensku je zo štátnej úrovne prenesená na mestá a obce, ktoré zodpovedajú za výstavbu bytov, spravovanie bytového fondu a za vytváranie podmienok pre vstup do mestského bývania.

Sumár legislatívy (11 zákonov):

- Zákon č. 150/2013 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov – aktuálne platný a účinný
- Zákon č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania – platný a účinný do 31.12.2013
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania – platný a účinný do 31.12.2003
- Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní
- Zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 18/2018 Z. z o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Amnesty International, najväčšia ľudskoprávna mimovládna organizácia na svete pôsobiaca aj na Slovensku, s predstaviteľmi úradov poukazuje na problém, že mestá čelia pri napĺňaní svojich povinností problémom s nedostatkom financií a metodologickej podpory zo strany štátu. Situácia je popísaná v publikácii Nedosiahnuteľná potreba bývať – výskumná správa. Zjednotenie legislatívy v oblasti bývania, určenie jednej inštitúcie zodpovednej za bytovú politiku na štátnej úrovni, zvýšenie dostupnosti bývania a zabezpečenie práva na bývanie nebolo kľúčovou prioritou žiadnej z vlád od roku 1993. Až v roku 2022 vláda schválila zákon o nájomnom bývaní, 222/2022 Z. z. Zákon o štátnej podpore nájomného bývania. V rovnakom roku vznikla Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania.

(Amnesty Slovensko, 2024)

Regulatívy vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len „ÚPN-R BSK“) bol schválený zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len „BSK“) dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecnými záväznými nariadeniami (ďalej len „VZN“) BSK č. nesZmeny a doplnky č. 1 ÚPN-R BSK boli schválené zastupiteľstvom BSK dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

V smernej časti ÚPN BA je v kapitolách Domový a bytový fond vyhodnotený najmä vývoj a stav bytového fondu podľa sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 (ďalej len „SODB“) a predpokladaný vývoj do roku 2030. Pre účely spracovania tohto dokumentu sú použité aktuálnejšie údaje zo SODB 2021. V záväznej časti dokumentácie rozvoj osídlenia usmerňujú „Záväzné regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja“ v oblasti medzinárodných vzťahov, celoštátnych a nadregionálnych vzťahov, regionálnych vzťahov a kapitola klimatických zmien a adaptácie na klimatické zmeny (kapitoly 1.1., 1.2., 1.3. a 1.4.).

Celomestská územnoplánovacia dokumentácia:

Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, schválený mestským zastupiteľstvom uznesením č. 123/2007 dňa 31.05.2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10. (ďalej len „ÚPN BA“), v kapitolách:

V smernej časti dokumentácie najmä v kapitole „7.1 Bývanie“, v záväznej časti dokumentácie, najmä v kapitole „C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania“ a v ostatných kapitolách podľa ich tematického zamerania.

Vzhľadom na to, že OŠB 2025 má slúžiť aj ako podklad pre nový MÚP BA, má platný ÚPN BA pre účely spracovania iba informatívny charakter.

Analytická časť

Demografické východiská a predpoklady pre saturáciu potrieb a rozvoj bývania

Počet obyvateľov je jedným zo základných ukazovateľov pre bývanie, na základe počtu obyvateľov sa určuje deficit alebo potreba bývania. Údaje o počte obyvateľov Bratislavy sú k dispozícii zo SODB, ktoré sa uskutočňuje každých 10 rokov (posledné v roku 2021, použité v dokumente) a z každoročnej evidencie Štatistického úradu (ďalej len „ŠÚ SR“) v intercenzálnom období. V Tabuľke 1 je porovnanie počtu obyvateľov za jednotlivé MČ, okresy a aj za samotnú Bratislavu medzi cenзами 2001, 2011 a 2021. Taktiež je v nej vyjadrený podiel obyvateľov jednotlivých MČ z celkového počtu obyvateľov mesta. **Mesto Bratislava malo v momente sčítania 475 503 trvalo bývajúcich obyvateľov. Ide o 15,63 % nárast oproti minulému sčítaniu**, kedy malo hlavné mesto 411 228 trvalo bývajúcich obyvateľov. Najväčší okres z hľadiska počtu obyvateľov je Bratislava II s počtom obyvateľov 125 179 (v roku 2011 bol najväčší okres Bratislava V). Najľudnatejšia mestská časť, podobne ako v roku 2011 je Petržalka, v ktorej má trvalý pobyt 114 000 obyvateľov. **Všetky bratislavské okresy, resp. MČ zaznamenali oproti roku 2011 nárast počtu obyvateľov.** Uvedené údaje zohľadňujú len obyvateľov s trvalým pobytom v Bratislave.

Tabuľka 1: Počet a zmena počtu obyvateľov v Bratislave medzi SODB 2001 – 2011 - 2021

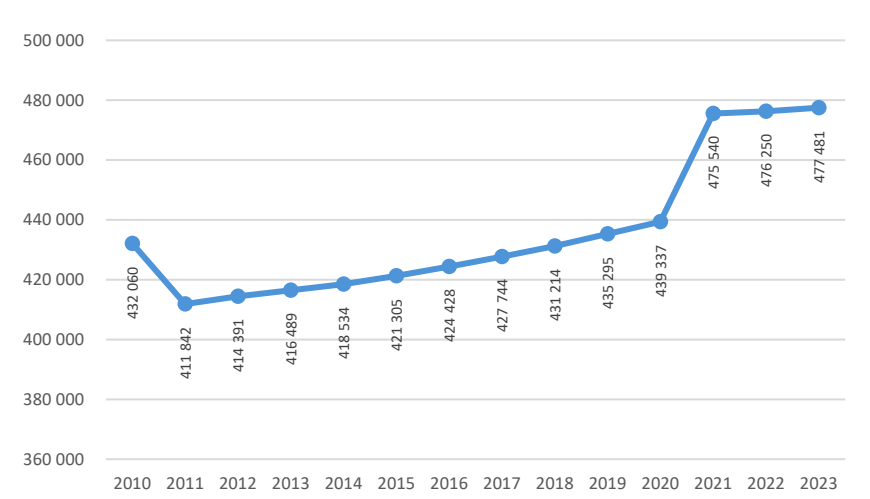
Územná jednotka	Počet obyvateľov			Nárast medzi rokmi 2011 - 2021		Podiel z celkovéh o počtu obyvateľov (2021)
	2001	2011	2021	abs.	%	%
Staré Mesto	44 798	38 655	46 080	7 425	19,21	9,69
Bratislava I	44 798	38 655	46 080	7 425	19,21	9,69
Podunajské Biskupice	19 749	20 611	23 464	2 853	13,84	4,93
Ružinov	70 004	68 574	81 004	12 430	18,13	17,04
Vrakuňa	18 386	19 177	20 711	1 534	8,00	4,36
Bratislava II	108 139	108 362	125 179	16 817	15,52	26,33
Nové Mesto	37 418	36 314	44 458	8 144	22,43	9,35
Rača	20 172	19 679	25 733	6 054	30,76	5,41
Vajnory	3 828	5 053	6 079	1 026	20,30	1,28
Bratislava III	61 418	61 046	76 270	15 224	24,94	16,04
Devínska Nová Ves	15 502	15 612	17 153	1 541	9,87	3,61
Dúbravka	35 199	32 607	36 206	3 599	11,04	7,61
Karlova Ves	32 843	32 650	35 644	2 994	9,17	7,50
Devín	884	1 096	1 912	816	74,45	0,40
Lamač	6 544	6 670	7 789	1 119	16,78	1,64
Záhorská Bystrica	2 086	3 395	6 541	3 146	92,67	1,38
Bratislava IV	93 058	92 030	105 245	13 215	14,36	22,13
Čunovo	911	1 010	1 635	625	61,88	0,34
Jarovce	1 199	1 438	2 706	1 268	88,18	0,57
Petržalka	117 227	105 842	114 000	8 158	7,71	23,97
Rusovce	1 922	2 845	4 388	1 543	54,24	0,92
Bratislava V	121 259	111 135	122 729	11 594	10,43	28,81
Bratislava spolu	428 672	411 228	475 503	64 275	15,63	100

Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát SODB 2001, SODB 2011 a SODB 2021

Vývoj počtu obyvateľov v Bratislave v Grafe 1 má stúpajúci trend. V roku 2023, žilo v Bratislave **s trvalým pobytom 477 481 obyvateľov**. Bratislava ako jediné krajské mesto na Slovensku zaznamenáva rast počtu obyvateľov a to aj napriek silnej suburbanizácii. Všetky ostatné krajské mestá z dlhodobého hľadiska zaznamenávajú pokles počtu

obyvateľov. Pri hlavnom meste sa navyše podľa prognózne j územnej štúdi i BA 2050 predpokladá jeho ďalší rast.

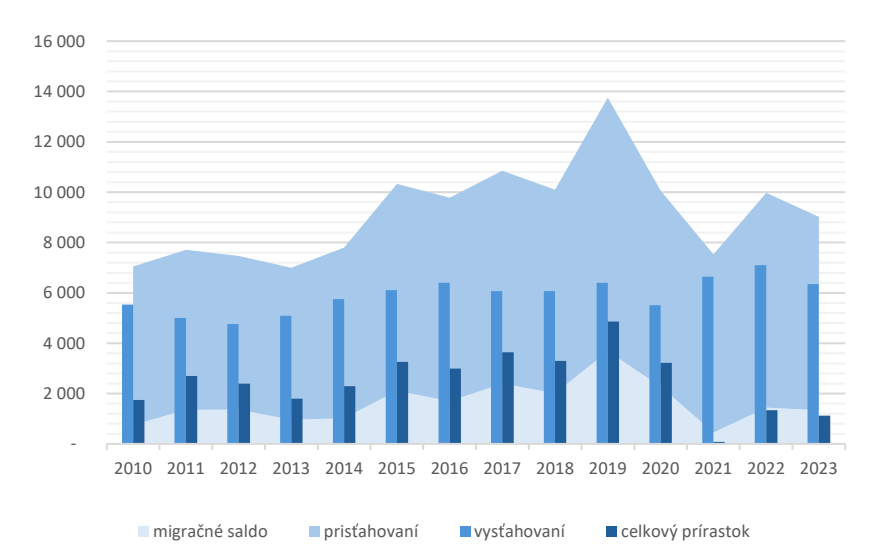
Graf 1: Vývoj počtu obyvateľov Bratislavy (priemerný stav) v rokoch 2010 – 2023



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát ŠÚ SR, 2024

Bratislava získava obyvateľov najmä migráciou doplnenou o prirodzený prírastok. **V Grafe 2 je vidieť, že za posledné roky je migračné saldo hlavného mesta kladné a rovnako je kladný aj celkový prírastok Bratislavy.** To znamená, že počas tohto obdobia sa do hlavného mesta viac ľudí prisťahovalo ako vysťahovalo (vzhľadom na trvalý pobyt), resp. že počet obyvateľov hlavného mesta stúpa. Predpokladáme, že počet prisťahovaných, ale aj vysťahovaných je vyšší, keďže oficiálna štatistika zachytáva len osoby, ktoré si zmenili trvalý pobyt.

Graf 2: Vývoj migračného salda a celkového prírastku v Bratislave v rokoch 2010 – 2023

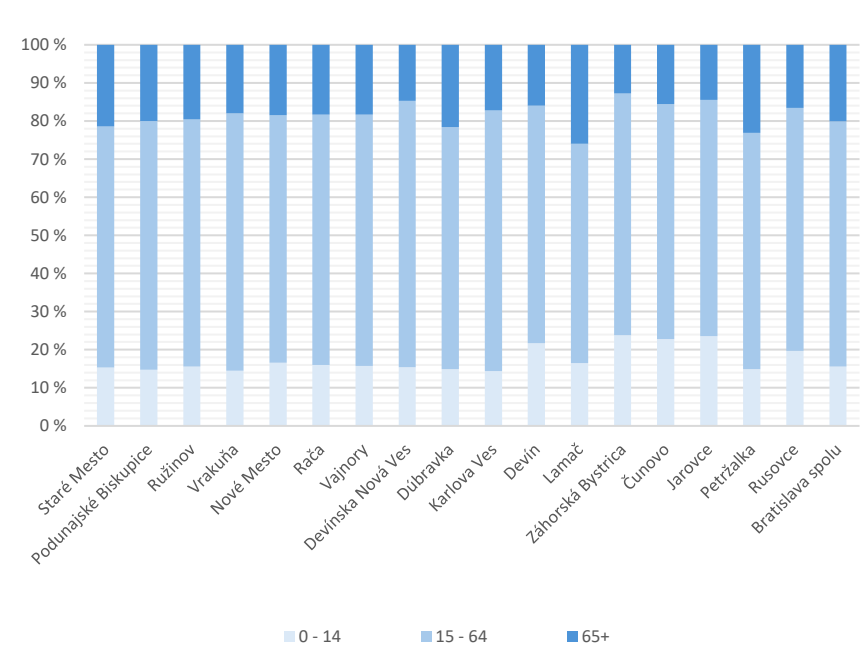


Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát ŠÚ SR, 2024

Bratislava, podobne ako zvyšok Slovenska, čelí postupnému starnutiu populácie. Spôsobené je to najmä presunom populačne silných ročníkov do poproduktívneho veku, nízkou pôrodnosťou či predlžovaním strednej dĺžky života. Najvyšší podiel obyvateľov v poproduktívnom veku (65+ roku) je podľa Grafu 3 v MČ Lamač (25,92 %) a Petržalka (23,12 %). Najnižší podiel poproduktívnej zložky populácie nachádzame v okrajových častiach Bratislavy ako sú Záhorská Bystrica (12,78 %), Jarovce (14,46 %) a Devínska Nová

Ves (14,72 %). Priemer Bratislavy je v roku 2023 na úrovni 20,07 %. Záhorská Bystrica a Jarovce majú zároveň najvyššie podiely predproduktívnej zložky (0 – 14 r.) a to 23,84% a 23,57 %. Priemer Bratislavy je 15,58 %. Najvyššie zastúpenie produktívnej zložky (15 – 64 r.) je v Devínskej Novej Vsi (69,89 %) a v Karlovej Vsi (68,36 %). Bratislavský priemer je 64,34 %.

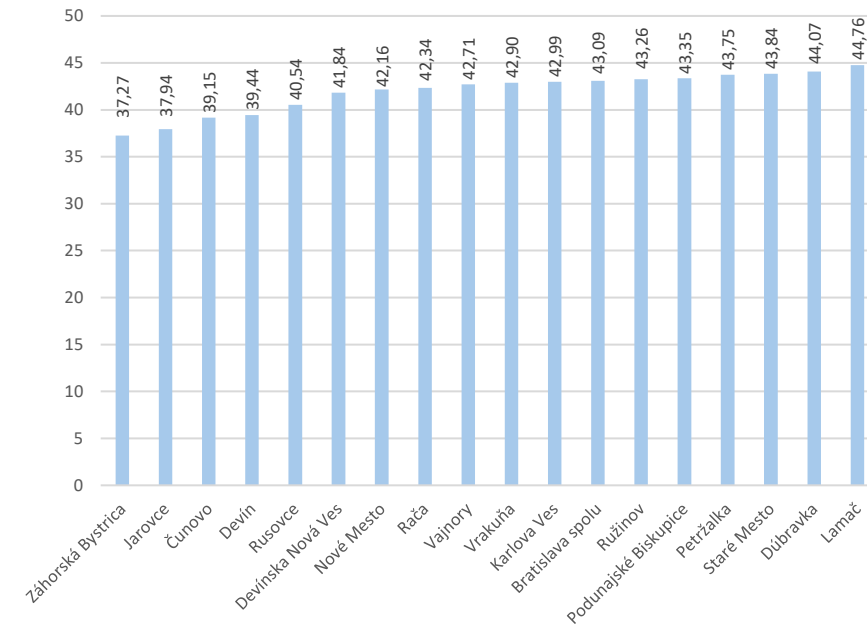
Graf 3: Podiel obyvateľov podľa základných vekových skupín v jednotlivých MČ v roku 2023



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát ŠÚ SR, 2024

Ďalším indikátorom starnutia mesta je priemerný vek a zmena priemerného veku obyvateľov (Graf 4). Najnižšie hodnoty priemerného veku dosahujú okrajové MČ ako Záhorská Bystrica, Jarovce a Čunovo. Medzi najstaršie MČ patria Lamač, Dúbravka a Staré Mesto.

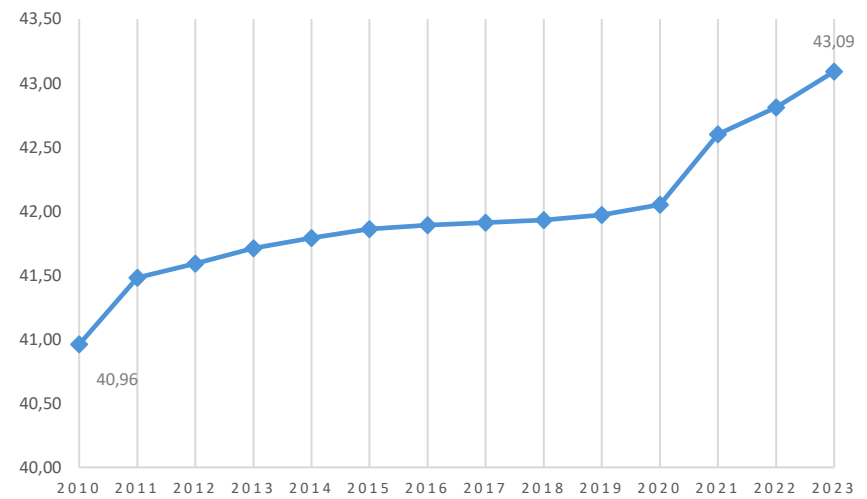
Graf 4: Priemerný vek obyvateľov v jednotlivých MČ v roku 2023



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát ŠÚ SR, 2024

Priemerný vek obyvateľov Bratislavy je na úrovni 43,09 roka. Tento vek sa podľa Grafu 5 od roku 2010 zvýšil o vyše 2 roky a predpokladá sa jeho ďalší nárast. Zmena vekovej štruktúry má výrazný vplyv na potreby obyvateľov mesta a to aj v oblasti bývania. Preferencie bývania sa menia v čase ale aj s vekom a to najmä v oblasti dostupnosti služieb, lokality, či veľkosti bývania.

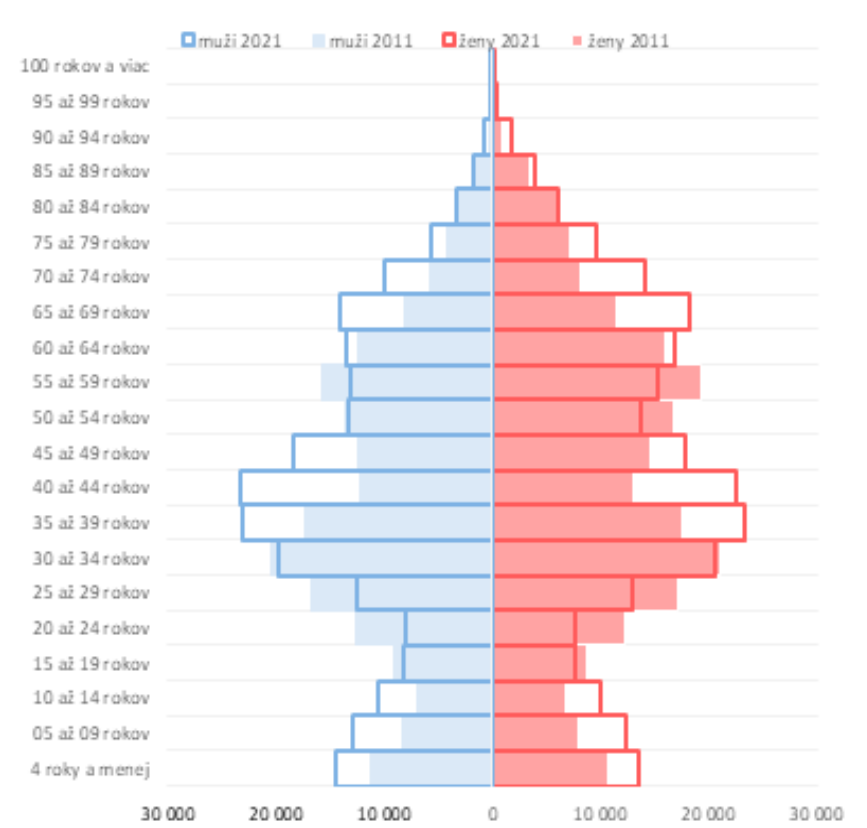
Graf 5: Vývoj priemerného veku obyvateľov Bratislavy v rokoch 2010 – 2023



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát ŠÚ SR, 2024

Pre zobrazenie zmeny vekovej štruktúry medzi dvomi sčítaniami, SODB 2011 a SODB 2021, podľa 5-ročných vekových skupín prikkladáme tzv. vekovú pyramídu v Grafe 6, ktorá zobrazuje pohyb a veľkosť jednotlivých vekových skupín v čase. Z pyramídy vidíme nárast počtu obyvateľov v poproduktívnom veku ale aj v produktívnom veku (najmä v kategórii 35 – 49 r.) Naopak pri kategóriách mladšieho produktívneho veku 20 – 29 pozorujeme pokles.

Graf 6: Veková štruktúra Bratislavy pri SODB 2011 a 2021



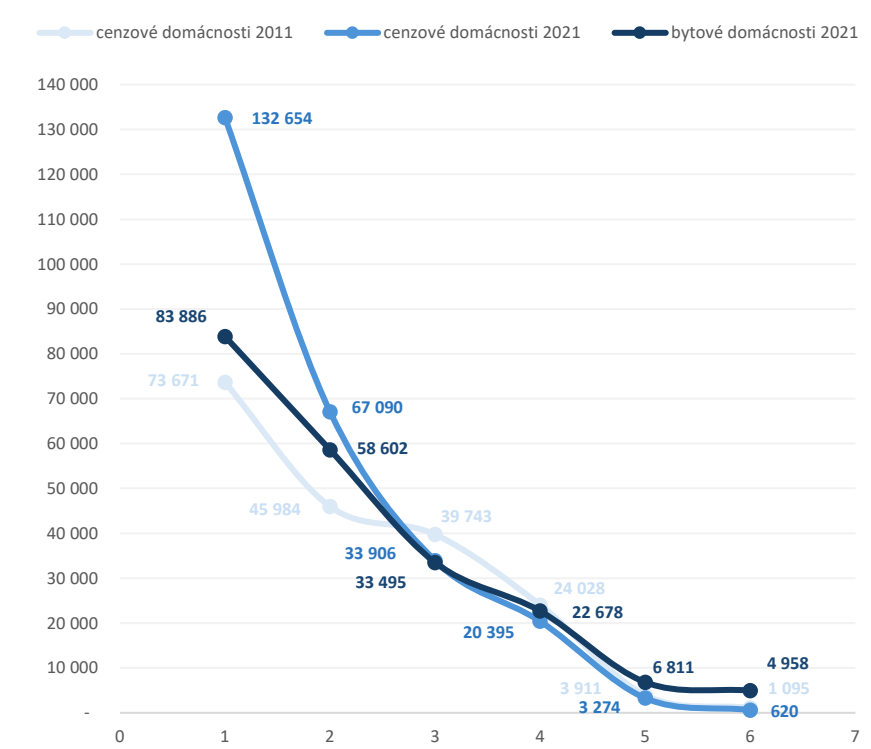
Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát SODB 2011 a SODB 2021

Vhodným indikátorom na zistenie deficitu bývania môžu byť domácnosti. Základnou a najnižšou formou domácnosti je tzv. **cenзовá domácnosť**. Ďalej rozlišujeme napríklad **bytové**, či **hospodáriace domácnosti**. Nevýhodou domácností je, že ich počet a štruktúra sa zisťuje len pri cenзоch, a teda každých 10 rokov. V rámci posledného cenзу, v roku 2021, boli sčítavané domácnosti podľa súčasného pobytu a nie trvalého pobytu obyvateľov. Porovnanie počtu cenзовých domácností podľa počtu členov v domácnosti je zobrazené v Grafe 7. Najväčší rozdiel je možné vidieť pri 1-člených domácnostiach. Ich počet sa takmer zdvojnásobil. Nárast je aj pri 2-člených cenзовých domácnostiach, ich počet sa zvýšil o takmer 46 %. Pri 3 a viac člených domácnostiach nastal pokles. Ten mohol byť spôsobený dvoma faktormi. Prvým je fakt, že pri zisťovaní cenзовých domácností nastala metodická zmena. V roku 2011 sa domácnosti vykazovali na základe trvalého pobytu. Pri poslednom cenзе v roku 2021 sa však domácnosti vykazovali podľa súčasného pobytu. Druhým faktorom môžu byť spoločenské zmeny, kedy dochádza k zmenšovaniu domácností.

Keďže cenзовé domácnosti s 1 členom neznamenujú obývanosť bytu 1 členom, Graf 7 zobrazuje aj bytové domácnosti. Bytová domácnosť s 1 členom = 1 byt obývaný 1 osobou. Z grafu vidíme, že počet bytových domácností s 1 členom je nižší ako počet 1-člených cenзовých domácností. To môže byť spôsobené napríklad zdieľaným bývaním, kedy môžu v jednom byte bývať 3 jednotlivci – napríklad študenti. A teda ide o tri 1-členné cenзовé domácnosti, ktoré tvoria jednu 3-člennú bytovú domácnosť.

Bytové domácnosti s 1 členom, tzn. počet obyvateľov žijúcich v byte samých, predstavujú v Bratislave takmer 40 %. Bytové domácnosti s 2 členmi dosahujú podiel takmer 28 % a 3-členných bytových domácností je skoro 26 %. Predpokladá sa, že obyvatelia žijúci ako 1-členná bytová domácnosť predstavujú odvođených dôchodcov alebo mladých ľudí pred založením rodiny. Pre hlbšie poznanie by boli potrebné informácie o vekovom zložení bytových domácností, ktoré nie sú k dispozícii. **Vysoký podiel 1-člených domácností bude vytvárať dopyt po menších bytoch z hľadiska počtu bytov a o to viac do budúcnosti pri výraznom starnutí obyvateľov mesta.** Pri aktuálnych trendoch v dopyte po menších bytoch početnou skupinou mladých ľudí v produktívnom veku je potrebné uvažovať s výrazne kratšou dobou užívania takýchto bytov. Stúpajúcim vekom sa menia aj nároky tejto vekovej skupiny a dochádza k preferencii viacizbových bytov.

Graf 7: Počet cenзовých a bytových domácností podľa počtu členov v domácnosti v Bratislave



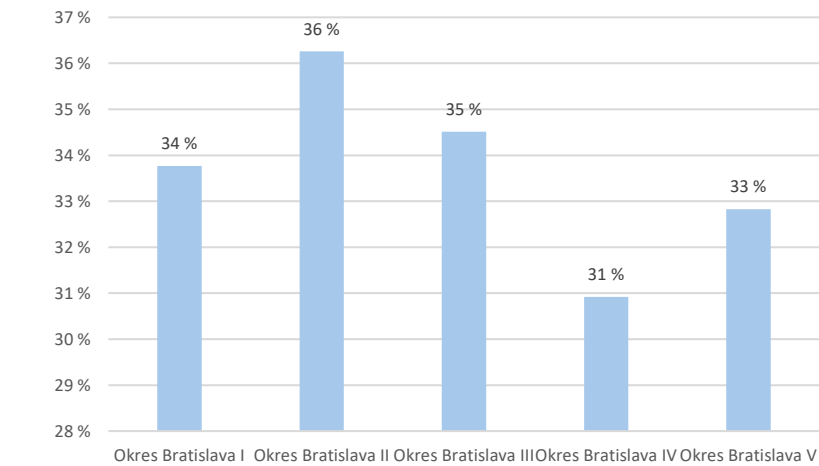
Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát SODB 2011, SODB 2021

Na úrovni okresov sú k dispozícii údaje o počte obyvateľov, o počte bytov a o počte bytových domácností podľa počtu členov. Z nich je možné vyjadriť, aký podiel tvoria 1-členné bytové domácnosti na celkovom počte bytov.

Graf 8 zobrazuje podiel bytov s 1 členom v domácnosti z celkového počtu bytov pre jednotlivé okresy. **Približne tretina bytov v každom z bratislavských okresov je obývaná len 1 obyvateľom. Ak vezmeme do úvahy postupné zmenšovanie domácností, preferenciu vlastného bývania a postupné starnutie pri ktorom po odvovení ostáva osoba žiť sama, je vysoký predpoklad, že tento podiel sa bude do budúcnosti ešte zvyšovať.** Ďalší z ukazovateľov je počet jednotlivcov, resp. počet bytových domácností s 1 členom na 1 000 obyvateľov, tzv. hrubá miera. Prepočítanie na 1 000 obyvateľov odstráni vplyv rôznych populačných veľkostí bratislavských okresov. V tomto prípade je na okres s najvyšším podielom bytových domácností s 1 členom na 1 000 obyvateľov okres Bratislava I, resp. MČ Staré Mesto, v ktorej žije osamote zhruba 1/5 obyvateľov v bytovej domácnosti. Podobne je na tom aj druhý bratislavský okres.

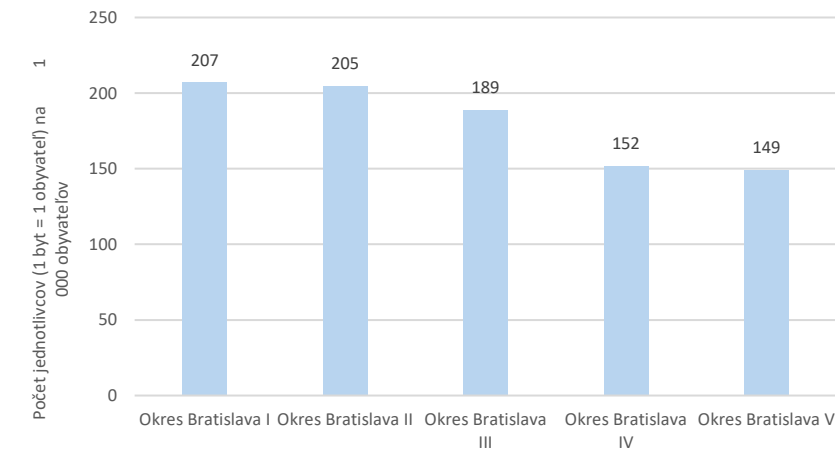
Je potrebné brať do úvahy, že všetky výpočty vychádzajú z oficiálnych a verejne dostupných údajov. To znamená, že nie je zahrnutý vplyv prázdnych alebo investičných bytov, resp. obydľí, ktoré oficiálne vykazujú inú funkciu ako je bývanie.

Graf 8: Podiel jednočlenných bytových domácností z celkového počtu bytov



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát SODB 2021

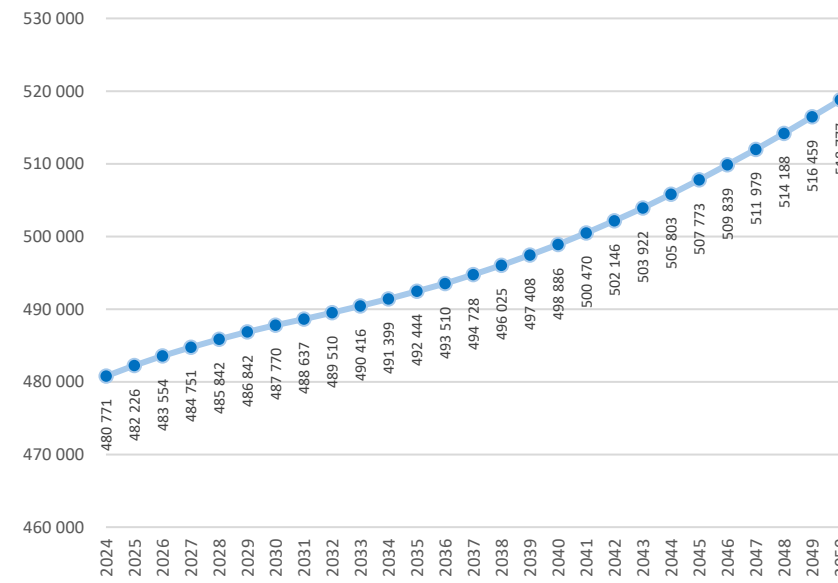
Graf 9: Hrubá miera bývania jednotlivcov v Bratislave



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát SODB 2021

Počet obyvateľov bude podľa stredného scenára prognózy do roku 2050 naďalej rásť. Predpokladaný počet obyvateľov hlavného mesta je na úrovni takmer 519 000 (Graf 10).

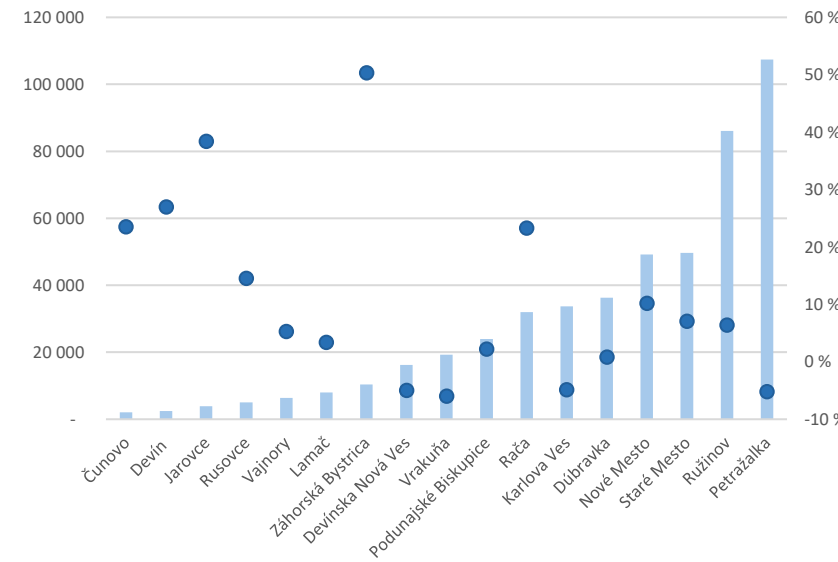
Graf 10: Prognózovaný vývoj počtu obyvateľov Bratislavy do roku 2050



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát SODB 2021

Graf 11 zobrazuje v stĺpcoch prognózovaný počet obyvateľov v jednotlivých MČ do roku 2035. Na vedľajšej osi je bodmi zobrazená percentuálna zmena počtu obyvateľov oproti roku 2022. Najľudnatejšou MČ bude naďalej Petržalka a to aj napriek poklesu počtu obyvateľov. Naopak, aj napriek nárastu takmer o 25%, ostane najmenšou mestskou časťou Bratislavy Čunovo. Najvyšší percentuálny nárast nastane práve v okrajových mestských častiach ako Záhorská Bystrica (viac ako 50%), Jarovce a Devín. Najvyšší pokles nastane vo Vrakuni, Devínskej Novej Vsi, Podunajských Biskupiciach či v už spomínanej Petržalke.

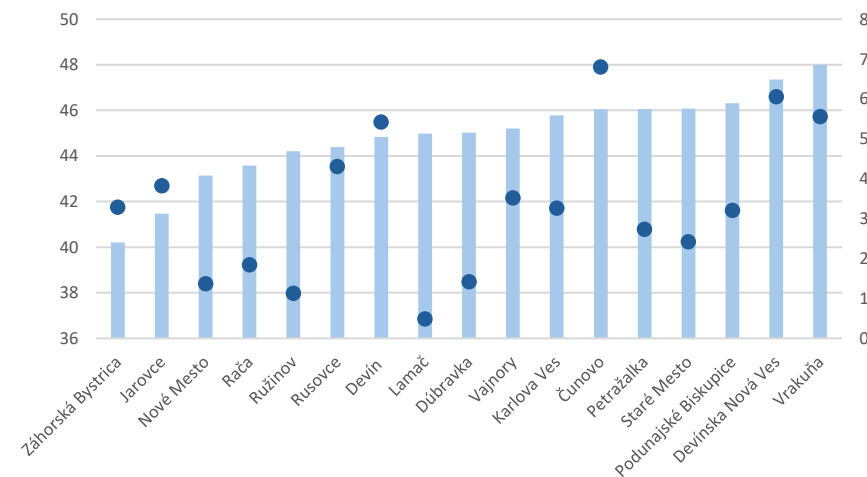
Graf 11: Počet obyvateľov v mestských častiach Bratislavy v roku 2035 a zmena v % oproti roku 2022



Zdroj: (Monografia Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia – scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050, Metropolitný inštitút Bratislavy, 2024)

Bratislava, podobne ako celé Slovensko a mnoho krajín v Európe, starne. Príčin je viacero, napríklad dožívanie sa vyššieho veku, znižovanie pôrodnosti, migrácia, atď. Aj napriek obľúbenosti mladých prichádzajúcich zo zvyšku Slovenska, Bratislava podlieha starnutiu. **Nárast priemerného veku do roku 2035 pozorujeme vo všetkých mestských častiach Bratislavy.** Preto je nevyhnutné zároveň so školskou infraštruktúrou budovať paralelne aj zariadenia zdravotníctva a sociálnej infraštruktúry. Graf 12 predpokladá najvyšší priemerný vek v roku 2035 vo Vrakuni, Devínskej Novej Vsi a Čunove.

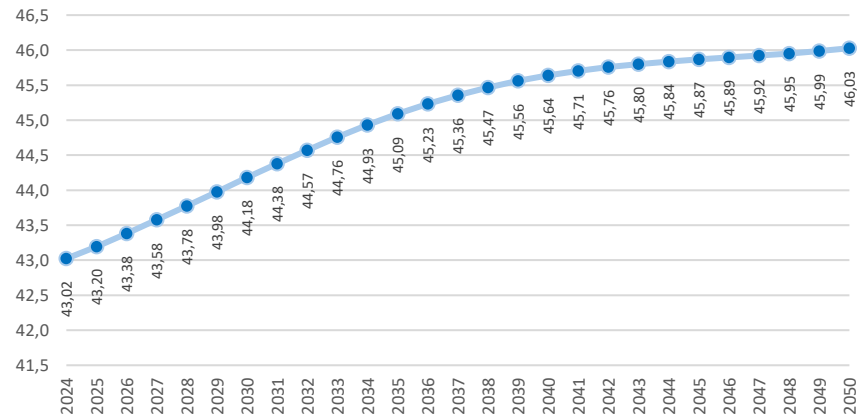
Graf 12: Priemerný vek obyvateľov v jednotlivých MČ v roku 2035 a percentuálna zmena oproti roku 2022



Zdroj: (Monografia Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia – scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050, Metropolitný inštitút Bratislavy, 2024)

Zmena priemerného veku za celé mesto je vyobrazená v Grafe 13. **Oproti roku 2023, kedy bol priemerný vek vyše 43 rokov, sa podľa stredného scenára prognózy očakáva do roku 2050 nárast na vyše 46 rokov, čo predstavuje nárast o približne 3 roky oproti súčasnosti.**

Graf 13: Prognózovaný vývoj priemerného veku v Bratislave v rokoch 2024 – 2050

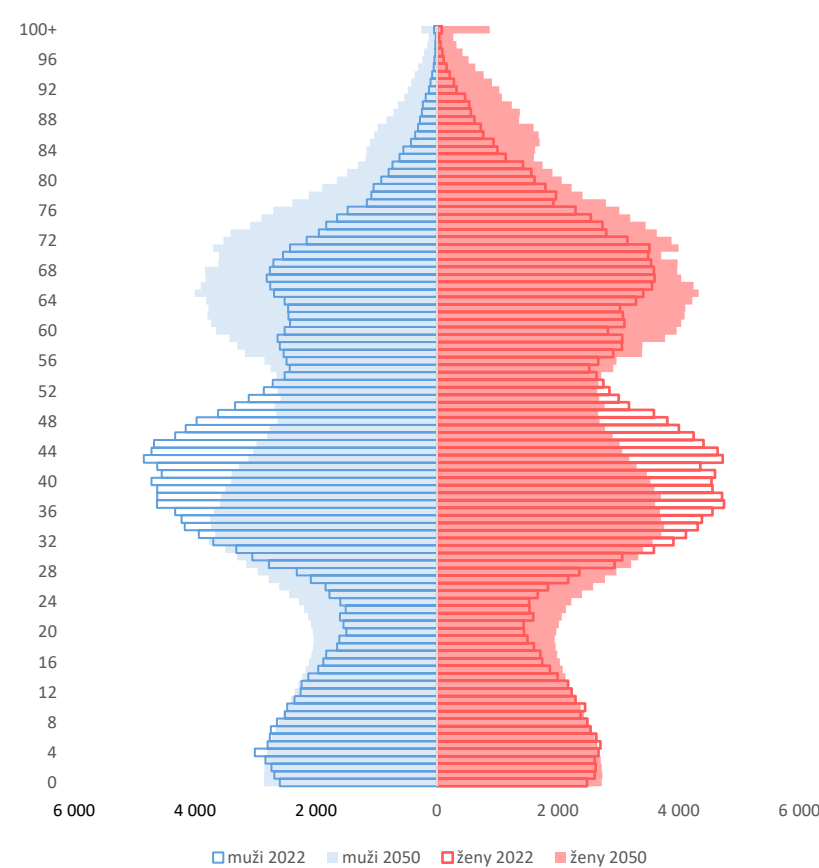


Zdroj: (Monografia Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia – scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050, Metropolitný inštitút Bratislavy, 2024)

Podľa vekovej pyramídy (Graf 14) je možné identifikovať, v ktorých vekových skupinách (aj v jednotkách veku) dôjde k najvýraznejším zmenám. **Jedna z najvýraznejších zmien je pokles obyvateľov vo veku približne 32 – 50 rokov.** Ide o obyvateľov v produktívnom a čiastočne v reprodukčnom veku. To znamená menej pracujúcich obyvateľov a menej

obyvateľov schopných mať deti. Naopak, nárast počtu je viditeľný vo vekovej kategórii približne od 55 rokov prakticky až po kategóriu 100 a viac ročných. To znamená vysoký podiel seniorov, resp. poproduktívnych obyvateľov.

Graf 14: Veková pyramída Bratislavy v roku 2022 a 2050



Zdroj: (Monografia Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia – scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050, Metropolitný inštitút Bratislavy, 2024)

Trendy trhu ovplyvňované demografickými vlnami

Faktory, ktoré ovplyvňujú požiadavky na výstavbu vychádzajú z demografických daností, socio-ekonomických podmienok v spoločnosti, správania obyvateľstva a ďalej formujú dopyt na realitnom trhu po rôznych typoch nehnuteľností. Nová výstavba sa prirodzene adaptuje na tieto zmeny stratégiami výstavby. Smerodajné sú najmä nasledujúce faktory:

Pokles členov cenзовých domácností sa naďalej znižuje. ÚGB 2005 udáva počet členov cenзовých domácností v roku 2001 2,34 a predikoval zmenu do roku 2030 na 2,19 (podľa ÚPN BA). Posledné SODB 2021, z ktorého dát/ údajov pri spracovaní OŠB 2025 vychádza, hovorí o poklese na 2,2. Tento počet sa očakával podľa ÚGB 2005 o 10 rokov neskôr, čiže trend sa zrýchlil a jeho dôsledky zvýraznili.

Starnúca populácia má veľký vplyv na realitný trh. S rastúcim vekom populácie sa zvyšuje dopyt po nehnuteľnostiach vyhovujúcim a prispôbeným pre seniorov, napríklad s ohľadom na bezbariérovosť. Tieto skupiny obyvateľstva sa zameriavajú na menšie byty

pre jednu alebo dve osoby. Ideálnym scenárom by pravdepodobne bola podpora komunitných domovov alebo rezidiencií s asistovaným bývaním. Tento typ dlhodobého ubytovania nie je na Slovensku rozšírený a ani zďaleka ponuka nepokrýva potrebné kapacity. Jediným príkladom z okolia Bratislavy, je súbor 27 bytov zriadeným v obci Hviezdoslavov poskytujúcich asistenčné služby. Kolaudácia prebehla v apríli 2025. **Seniori majú aj naďalej záujem o štandardné formy bývania a nepriamo znižujú veľkosť alebo izbovosť novej výstavby.**

Síce naďalej veľká časť generačnej skupiny mileniálov preferuje štandardné vzorce obdobné správaniu na trhu s nehnuteľnosťami ako staršie generácie, určitá časť sa týmto vzorcom vymyká a preferuje iné formy bývania. Tie venujú väčšiu pozornosť flexibilitě, mobilnému spôsobu života a čo najpestrejšej základnej vyššej vybavenosti v blízkom okolí. Developerské spoločnosti reagujú na zmeny a zamerali sa na výstavbu bytových komplexov vhodných pre mladých profesionálov.

Štruktúra domácností sa taktiež mení. Objavuje sa aj iná skladba, ako tradičná rodina s deťmi. Sú to jednorodičovské domácnosti alebo domácnosti bez detí.

Developerské projekty určené na bývanie by mali byť z časti regulované mestom, aby na základe aktuálnych potrieb nedeformovali bytový trh, na ktorý je naviazaných mnoho ďalších sociálnych aspektov. Najlepším spôsob je tvorba bytového fondu z pozície mestskej developerskej spoločnosti, ktorá sa zameriava na tvorbu dostupného nájomného bývania.

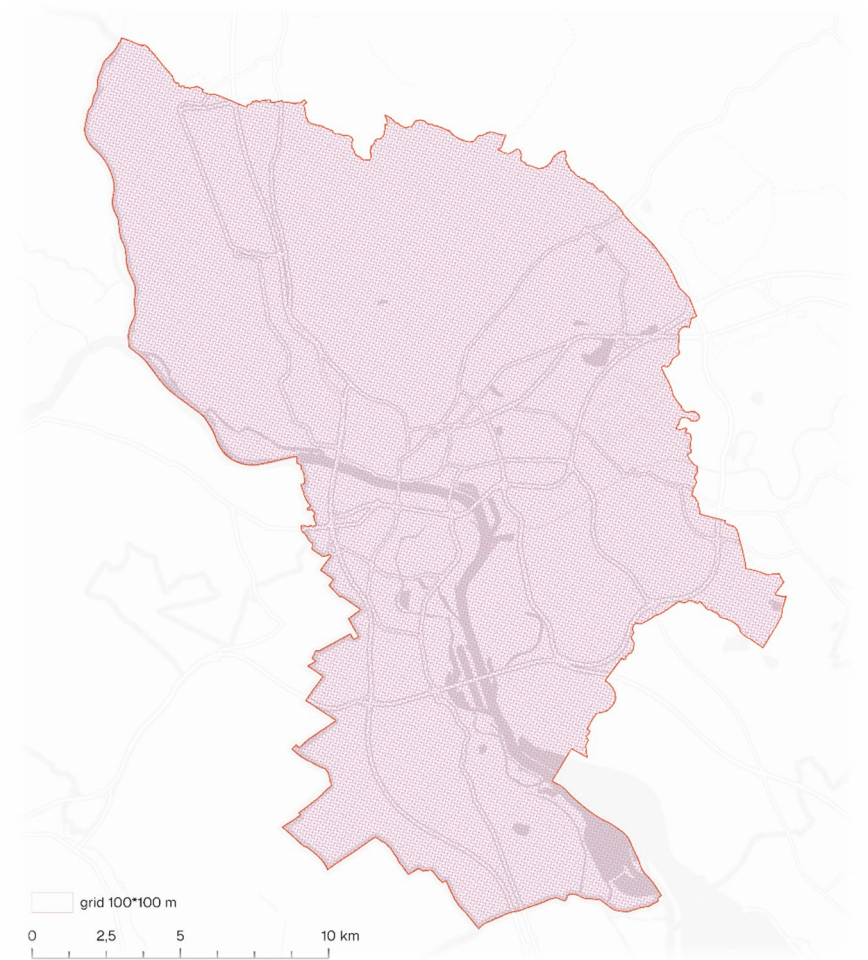
Vývoj demografických trendov naznačuje pokračujúci nárast počtu obyvateľov Bratislavy a to predovšetkým migráciou. Prognóza do roku 2050 podľa najpravdepodobnejšieho scenára predpokladá nárast počtu obyvateľov hlavného mesta na takmer 519 000 obyvateľov. To predstavuje výzvy v oblasti zabezpečenia dostatočných kapacít pre bývanie, ako aj pre rôzne verejné služby a infraštruktúru. Tento nárast bude priestorovo diferencovaný, kým pri niektorých MČ ako Vrakuňa, Podunajské Biskupice a Petržalka sa predpokladá pokles počtu obyvateľov, najväčší nárast budú naďalej zaznamenávať menšie okrajové mestské časti ako Záhorská Bystrica, Jarovce alebo Devín.

Významným faktorom, ktorý ovplyvňuje potreby bývania je starnutie populácie. Zvyšujúci sa podiel obyvateľov v poproduktívnom veku ako aj nárast priemerného veku, ktoré budú naďalej pokračovať, bude súvisieť s rastúcim dopytom po nehnuteľnostiach vyhovujúcim pre seniorov, a zabezpečením adekvátnej sociálnej a zdravotnej infraštruktúry. Hoci rozličným tempom, ale nárast priemerného veku do roku 2035 sa predpokladá vo všetkých MČ Bratislavy. Ďalším z identifikovaných trendov, ktorý bude mať dopad na potreby bývania je znižovanie domácností. Menšie domácnosti, najmä 1-členné, tvoria a podľa všetkých predpokladov naďalej budú tvoriť čoraz väčší podiel z celkového počtu domácností, čo bude zvyšovať dopyt po menších a cenovo dostupnejších bytoch. Túto skutočnosť rovnako tak ovplyvňuje aj narastajúci počet seniorov.

Vyhodnotenie bytového fondu

Pre multifaktorové zhodnotenie aktuálneho stavu bytového fondu v území a rezerv lokalít bola potrebná analýza na rovnomerne rozčlenenom referenčnom podklade. Pri podobných analýzach sa používa členenie územia na 17 MČ. Toto členenie nereflektuje rozdiely v pomere zastavaného územia, v jeho hustote, počte obyvateľov, jeho zloženia a pod. Pre potreby vyhodnotenia týchto administratívnych celkov sa niektoré analýzy objavajú aj v tomto členení. Územie mesta je podrobnejšie členené na urbanistické obvody - základné sídelné jednotky (ďalej len „ZSJ“), ktorých je v riešenom území 264. Ich nerovnaká geometria a výmera nepriaznivo ovplyvňujú presnosť sledovaných javov. Pre potreby spracovania tohto dokumentu sme preto zvolili delenie územia iným relevantným spôsobom – na rovnomernú štvorcovú sieť, grid. Dôvody pre zvolenie tejto formy sú zhrnuté v nasledujúcej kapitole Zdroje, zber a spracovanie dát.

Schéma 1: Riešené územie členené na štvorce 100x100 m



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát EUROSTATu (sieť 1x1 km)

Zdroje, zber a spracovanie dát

Pre podrobnejšie členenie územia bol prevzatý grid pokrývajúci celé územie EÚ (EUROSTAT) v sieti 1 x 1 km. Pre zabezpečenie dostatočnej podrobnosti bol tento grid dodatočne členený. Výslednou sieťou, ktorá je používaná pre potreby analýzy územia je 100 x 100 m.

Štvorcová sieť Eurostatu je vytvorená karteziánskom systéme súradníc **European Terrestrial Reference System 1989 (ETRS89)**. Pri zobrazení v štandardne na území SR v územnom plánovaní využívannej projekcii **Systém jednotnej trigonometrickej siete katastrálnej (S-JTSK)** vzniká natočenie tejto siete o zhruba 6° doprava.

Podkladom pre spracovanie analýz boli dáta z katastra nehnuteľností a SODB 2021. Pre potreby tvorby analytickej časti tohto dokumentu, boli tieto dva zdroje dát skombinované. Údaje z katastra sú v čase menšie a je možné ich aktualizovať na mesačnej báze. Dáta zo SODB sú v rovnakom znení používané počas celého 10 ročného obdobia až do najbližšieho sčítania. Sú periodicky poskytované Štatistickým úradom SR a obsahujú komplexné informácie o bytovom fonde v štvorcovej sieti 50 x 50 metrov (v súradnicovom systéme ETRS1989). Táto sieť je kompatibilná so zvoleným rozdelením územia. Do jedného štvorca 100 x 100 m sú spojené údaje zo štyroch štvorcov poskytnutých ŠÚ SR.

Vstupné dáta z katastra nehnuteľností a SODB spočívajú v posúdení umiestnenia adresného bodu (červený bod v Schéme 2). Všetky informácie vzťahujúce sa k danej obytnej budove reprezentuje tento bod. Toto zobrazenie spôsobuje deformáciu pravdivosti schém a ide proti logike vnímania reálneho priestoru. V Schéme 3 je znázornené, ako sa vykresľuje hustota bytového fondu v gride 100 x 100 m podľa adresných bodov. Pre vysvetlenie je ideálny prípad nevhodnosti tohto zobrazenia prítomný v spodnej časti schémy, kde adresný bod bodového panelového domu pripadá iba do jedného štvorca gridu. Vedľajší štvorec má nulovú hustotu bytového fondu, pričom je v ňom situovaná časť tohto bytového domu. Toto zobrazenie nie je konzistentné a vynecháva kusy území. Zvolenou formou zobrazenia bolo rozdelenie bytového fondu podľa podielovej metódy. Výhodou tohto matematického prepočtu je, že priamoúmerne prepočítava hustotu bytov na konkrétnu plochu. Každému štvorcu gridu, do ktorého zasahuje zastavaná plocha obytnej budovy je pripočítaná hodnota. Táto metóda používa iba údaje z katastra nehnuteľností, preto vie byť v čase aktualizovaná.

Schéma 2: Vstupné údaje – grid, adresné body, zastavané plochy



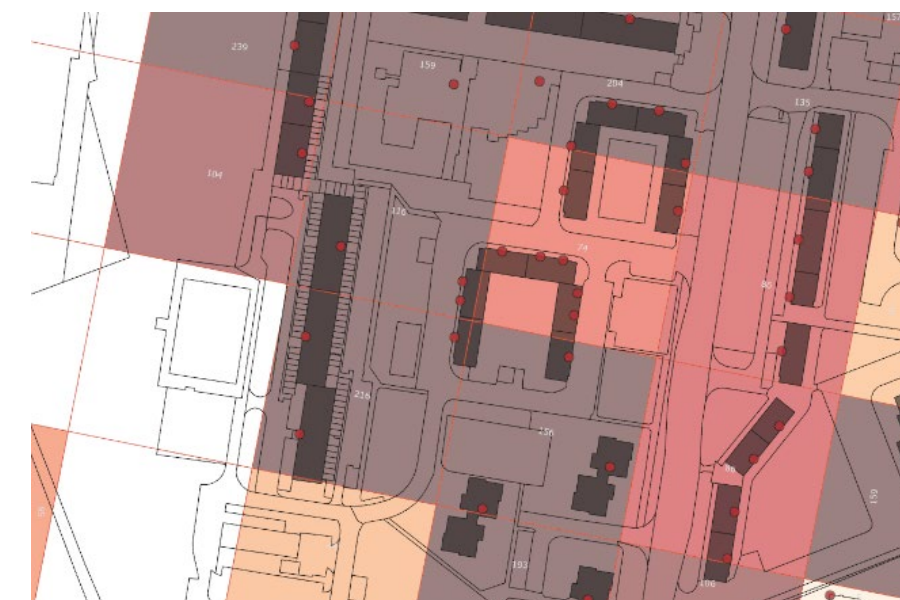
Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z katastra nehnuteľností

Schéma 3: Rozdelenie bytového fondu do gridu 100 x 100 m na základe adresných bodov



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z ŠÚ SR – grid 50 x 50 m

Schéma 4: Rozdelenie bytového fondu podľa podielovej metódy. Grid reálnejšie reprezentuje obytné územie a je použitý iba na údaje z katastra



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z katastra nehnuteľností

Priestorové rozloženie bytového fondu

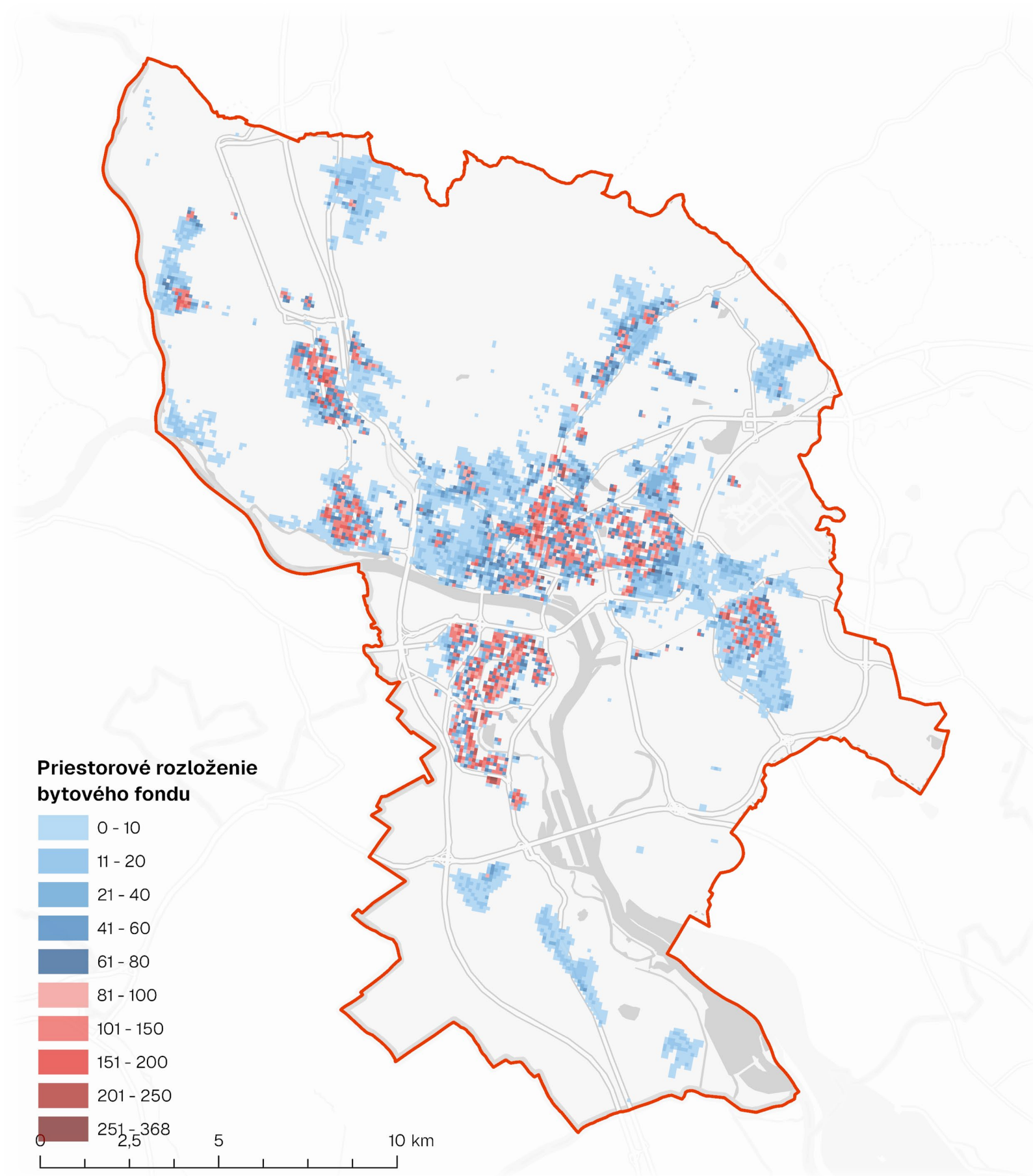
Bytový fond je na území Bratislavy rozmiestnený nerovnomerne a dokumentuje dekády zmien, ktoré sa odrazili na rozrastaní a formovaní mesta. Každé obdobie špecificky ovplyvnilo vonkajší obraz mesta a sprístupnilo nové lokality pre ich pretvorenie na obytné prostredie s názorom charakteristickým pre obdobie vzniku. Dobovo špecifické názory na napĺňanie potrieb bývania pre nových obyvateľov sa odrážajú v rôznorodosti urbanistickej štruktúry a v kontrastoch blokovej mestskej zástavby, viacpodlažnej bytovej výstavby a takmer neporušenej vidieckej zástavby v okrajových častiach mesta. Toto striedanie v kontexte doby, prírodných a terénnych daností alebo lokálnych špecifik definuje Bratislavu. **Rozloženie je ovplyvnené aj prítomnosťou masívu Malých Karpát ako aj európskej veľriecky Dunaj.** Hustota obyvateľstva vplýva na rozdielne nároky na vybavenosť, technickú a dopravnú infraštruktúru. Mesto predstavuje stále vyvíjajúci sa **polycentrický organizmus**.

Vývoj spoločnosti posledných desaťročí narúša primeranú rozpínanosť a privádza mesto do situácií, kedy regulácia a pravidlá sú základom pre zvrátenie straty charakteru alebo ekonomický, technický či iný kolaps. Pre udržateľnú mestotvorbu nie je žiaduce:

- situovať rozvoj vo vzdialených lokalitách v súčasnosti využívaných pre poľnohospodársku činnosť a do voľnej krajiny bez adekvátneho napojenia a vybavenia;
- vznik nových monofunkčných lokalít obchodu, služieb a administratívy;
- situovať monofunkčné zóny so službami a funkciami zameranými na využívanie v obmedzený čas dňa v atraktívnych polohách;
- pôsobenie džentrifikácie centra, na podklade turistického dopytu po krátkodobom ubytovaní.

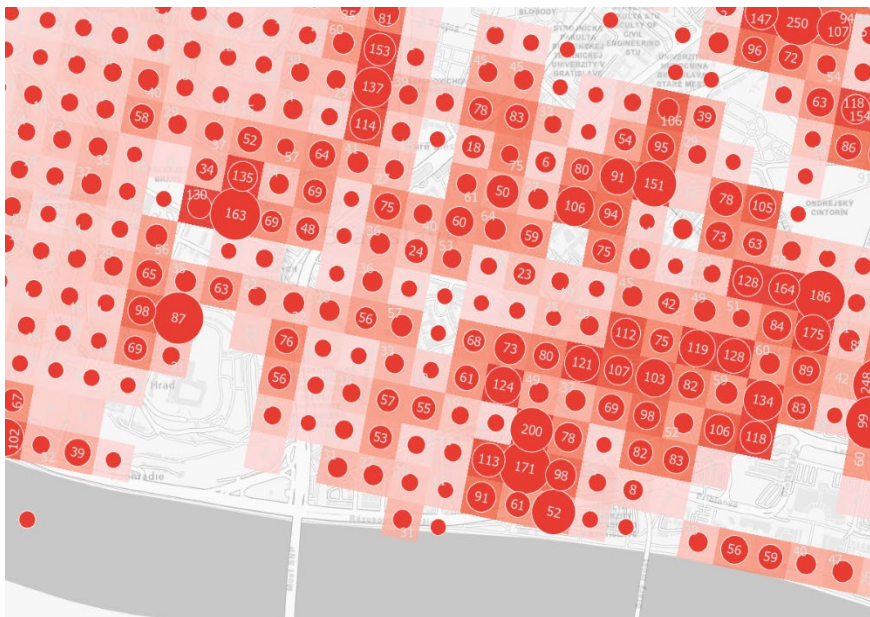
Schéma 5 znázorňuje počty bytov a ich rozmiestnenie. **Miesta so stabilizovanou zástavbou sú prevažne v lokalitách s rodinnými domami**, ktoré reprezentujú lokality na Slavíne, Kolibe, Prievoze a i. Po vložení do referenčného gridu 100x100 m ich definuje homogénny koberec približne rovnakých hodnôt bez medzier. Dôvodom je jednoznačné vlastníctvo fyzických osôb a fixne vymedzené hranice pozemkov. Výnimky nastávajú zväčša iba v prípade vstupu inej ako prevládajúcej typológie do územia.

Schéma 5: Priestorové rozloženie bytového fondu



Historické mesto má pomerne nejednotný výraz. Hustota je preto pomerne nízka. Vyššie hustoty bytovej zástavby sú popri okrajoch historického jadra v územiach s prevládajúcou blokovou zástavbou z konca 19. a začiatku 20. storočia. Mnoho budov prešlo navyše komercializáciou a zaradenie do systému služieb poskytujúcich krátkodobé „BnB“ ubytovanie.

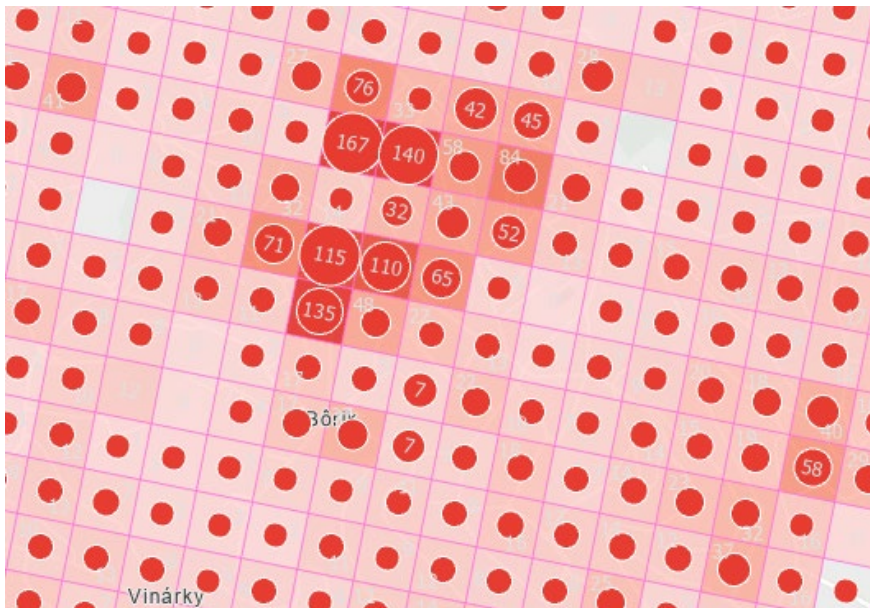
Schéma 6: Zástavba historického jadra a blízkeho okolia



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát z ŠÚ SR a SODB 2021

Plošná **homogénna stabilizovaná zástavba rodinných domov** na Bôriku, je lokálne narušená klastrom bytových domov s vyššou intenzitou využitia územia a teda aj väčšou hustotou bytov (Schéma 7).

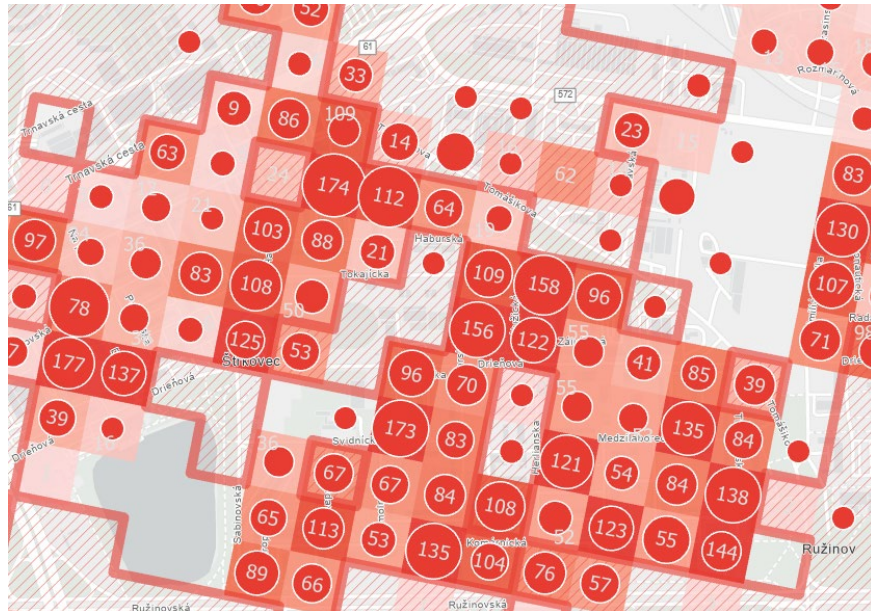
Schéma 7: Nová zástavba bytových domov vyšších hustôt



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát z ŠÚ SR a SODB 2021

Typické **modernistické štruktúry** napr. v Petržalke alebo Ružinove s nerovnomerným rozmiestnením bytového fondu sú zhlukmi vyššej koncentrácie v miestach zástavby a vypusteniami s nulovou hodnotou (bez bytov) v medzipriestoroch sídliskovej zelene alebo vybavenosti (Schéma 8).

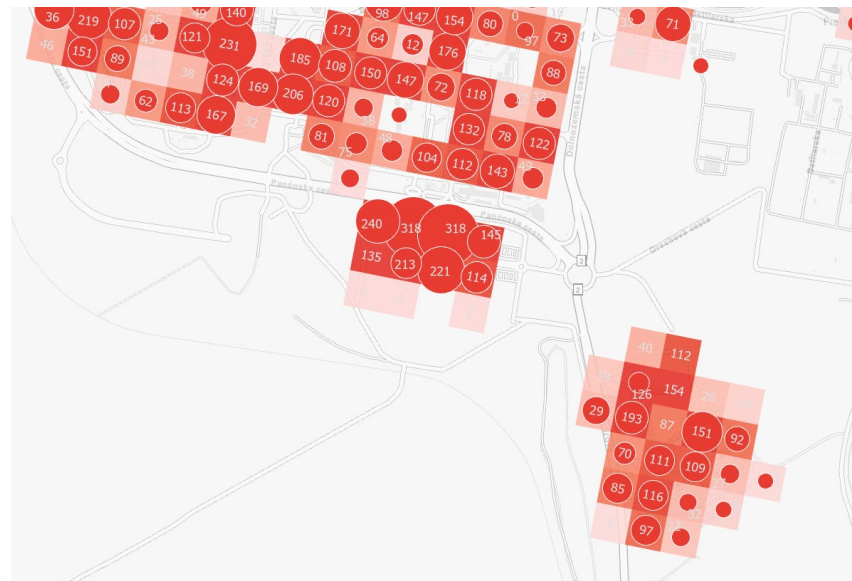
Schéma 8: Zástavba sídliska Štrkovce v MČ Ružinov



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát z ŠÚ SR a SODB 2021

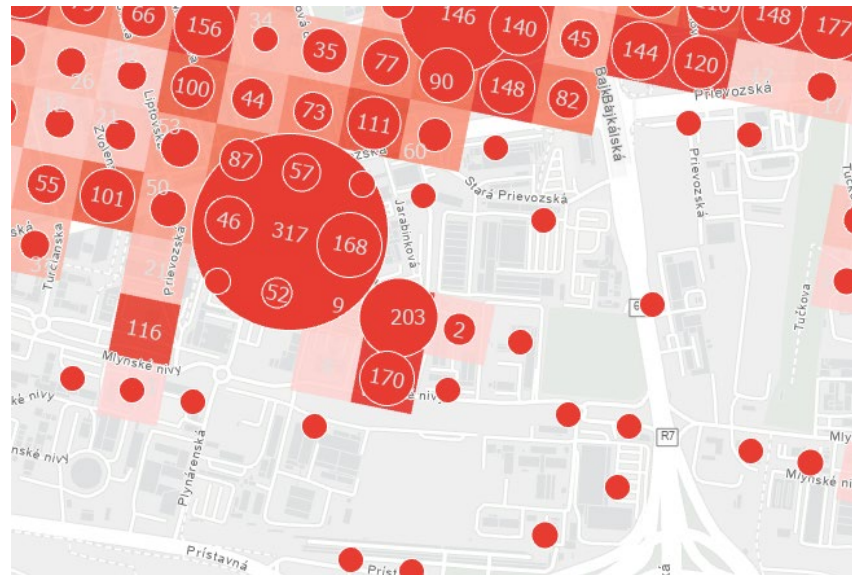
Najintenzívnejšie sú novovzniknuté **developerské projekty s niekoľkonásobne navýšenými jednotkami v porovnaní s okolím.** Vytvárajú **ostrovy vysokých hodnôt**, najčastejšie v lokalitách s nulovými alebo veľmi nízkymi hodnotami v susedstve alebo v hodnotných polohách vnútorného mesta, kde je výstavba a cena pozemku najvyššia. Navyšovanie hustoty je v Bratislave plošne žiadané, v tomto prípade skôr prichádza ku predimenzovaniu bodov. Názorným príkladom môže byť rozsiahla nová zástavba v kontakte so zastavaným územím a obklopená poľnohospodárskou pôdou (napríklad na juhu Petržalky (Schéma 9) - alebo aj priamo integrovaním budovy do existujúcej zástavby, napr. rezidenčné veže v blízkosti ulíc Pribinova - Košická alebo Plynárenská (Schéma 10). Toto prehustenie nemá strategický podklad. Hlavnou motiváciou je obsadiť exponované miesta, kde je mestský ruch najväčší výnosnejšími spôsobmi využitia.

Schéma 9: Nové obytné súbory v lokalite Slnčnice



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát z ŠÚ SR a SODB 2021

Schéma 10: Nové obytné súbory v lokalite Mlynské nivy - východ



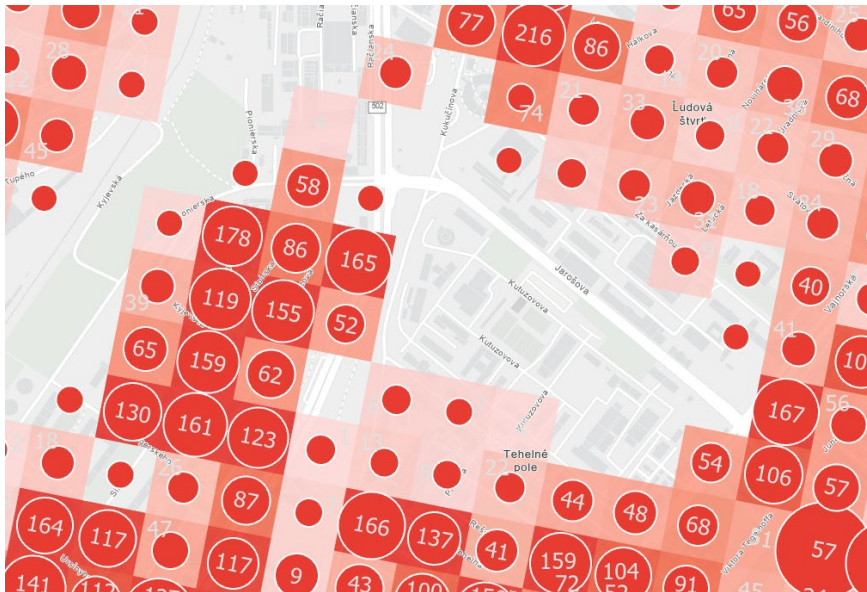
Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát z ŠÚ SR a SODB 2021

Miesta bez zastúpenia bytov sú najčastejšie v blízkosti alebo v miestach **existujúcich alebo bývalých areálov vyššej vybavenosti**, ako napríklad nemocnice, alebo **areály rekreácie a zelene** – parky, vodné plochy alebo cintoríny. Vysoké kvalitatívne a hygienické nároky ich častokrát predurčujú byť ostrovmi zelene v zastavanom území. Tieto areály zaberajú veľké plochy v zastavanom území, ale sú vhodnou súčasťou mestského prostredia z pohľadu dostupnosti občianskej vybavenosti a zelene. Ich užívateľnosť najširšími skupinami obyvateľstva ovplyvňuje umiestnenie, a preto je potrebné podobné funkcie lokalizovať v dostupnosti obyvateľom. Pre lepšie začlenenie je vhodné tieto areály sprístupniť a spriechodniť, aby netvorili bariéru.

Monofunkčné areály umiestnené v obytnom prostredí, ktoré nie sú naviazané na funkčnú zložku bývania a vytvárajú bariéru v území, nie je nevyhnutné udržiavať v obytnej štruktúre mesta. Za takýto príklad môžeme uviesť napríklad Ministerstvo obrany

Slovenskej republiky na Kutuzovovej ulici. Veľkosť areálu (18 ha) a poddimenzovaný index zastavaných plôch nie je z urbanistického hľadiska adekvátny pre potenciálny dopravný uzol. Ďalším typom sú **priemyselné areály, ktoré naďalej neplnia svoju pôvodnú funkciu - brownfieldy**. Ich historicky potrebná dopravná napojenosť na pôvodné mesto a jeho okolie predurčilo ich situovanie na strategických miestach. Jedným z najlepších príkladov je Zimný prístav. Do budúca bude potrebné riešiť tieto plochy bez využitia ako rezervy vhodné na transformáciu a predísť tak hromadnej výstavbe v extraviláne.

Schéma 11: Miesta bez zastúpenia bytového fondu v areáloch integrovaných do obytného územia



Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát z ŠÚ SR a SODB 2021

Priestorové rozloženie bytového fondu nie je korektné prepočítavať na územie celej mestskej časti, pretože celková výmera katastrálneho územia a plocha obytného prostredia v jednotlivých mestských častiach nie je rovnaká. Zároveň majú rôznu priemernú hustotu. Práve z dôvodu nerovnomerného rozloženia bytového fondu a rôznych pomerov zastavanosti územia, nie je výpovedné zhodnocovať počty bytov na tak veľké územia, ako sú mestské časti. Spracovanie týchto analýz skôr reflektuje trendy rozvoja bývania a preferencií obyvateľov. Nimi sú intenzívna výstavba malopodlažnej bytovej zástavby a najmä rodinných domov vo vonkajšom meste okrajových MČ, ktoré vyplývajú z veľkorysej ponuky disponibilných nezastavaných rozvojových plôch, najčastejšie greenfieldov, podľa platného ÚPN BA. V medzioročnom porovnaní je vysoké celkové percentuálne navýšenie bytového fondu.

Hustoty

Jednou z najdiskutovanejších tém zaoberajúcich sa súčasným rozvojom miest je hustota. Po obdobiach neadekvátneho zaobchádzania s hospodárskymi, lesnými a krajinnými pozemkami je pôda intenzívnejšie vnímaná ako vyčerpatelný zdroj a vzácny majetok, s ktorým pri ďalšom zaobchádzaní a využívaní musí byť braná do úvahy optimalizácia formy a spôsobu využitia. Hustota priamo ovplyvňuje životnosť a koncentráciu mestského prostredia. **Požadovaná urbanita, čiže mestskosť, založená na požadovanej kvalite, atraktivnosti, ale aj intimite či kvantite je ekvivalentom úmernej hustoty urbánnej štruktúry a predstavuje koncentráciu mestského života.**

„Hustota je tretia dimenzia mesta, je to dôležitý nástroj prepojený s územným plánom. Vo vzťahu k hustote je mesto formované plánom, zónami, oblasťami a individuálnymi budovami. Taktický a premyslený urbanizmus je priamo napojený na rozvoj miest, udáva jeho formu či sa bude jednať o rozvoľnené alebo naopak kompaktné štruktúry. Úmerná hustota urbánnej štruktúry predstavuje koncentráciu mestského života, zodpovedajúcu a odôvodnene požadovanú pre urbanitu, pri zabezpečení kvality, intimity a atraktivnosti prostredia.“ MVRDV, 1998

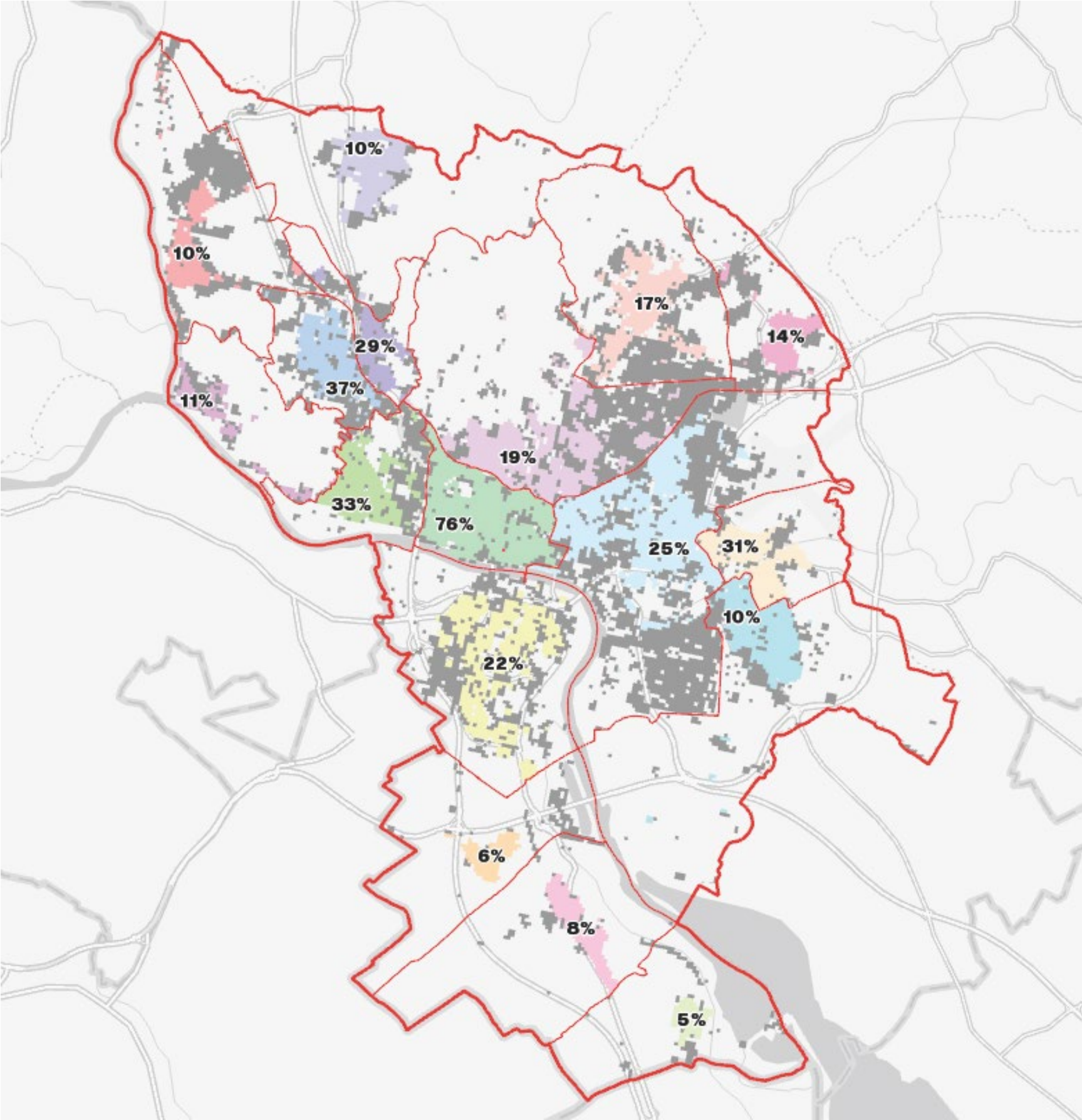
Hustotu bytov je potrebné prerátavať v rámci MČ na jej zastavané obytné územie - teda na územie, v ktorom sa v každom zaradenom štvorci referenčného gridu nachádza minimálne jedna obytná budova. V Schéme 12 sú obytné územia jednotlivých MČ značené farebne. Ďalej je v schéme sivou farbou značené aj zastavané územie, teda územie s prítomnosťou zástavby bez rozdielu funkcie. V Tabuľke 2 je zobrazený percentuálny podiel zastavaného územia na každú M. Hustotu ovplyvňuje mnoho faktorov: prítomnosť chránených prírodných prvkov alebo poľnohospodárskej pôdy, ekonomické faktory (naviazané napríklad na dostupnosť) regulatívy určujúce typy zástavby a ich intenzity a i.

Tabuľka 2: Hustota bytov v jednotlivých MČ podľa podielu zastavaného územia

Mestská časť	Počet bytov	Výmera MČ v ha	Hustota bytov na ha na celú MČ	Zastavané obytné územie v ha	Hustota bytov na ha v obytnom území MČ	Podiel zastavaného územia v MČ
Staré Mesto	25,743	959	27	733	35	76%
Podunajské Biskupice	10,488	4,249	2	412	25	10%
Ružinov	49,758	3,970	13	983	51	25%
Vrakuňa	9,257	1,030	9	320	29	31%
Nové Mesto	26,227	3,748	7	728	36	19%
Rača	11,557	2,366	5	414	28	17%
Vajnory	2,422	1,353	2	190	13	14%
Devínska Nová Ves	7,443	2,422	3	245	30	10%
Dúbravka	17,870	865	21	317	56	37%
Karlova Ves	16,959	1,095	15	357	48	33%
Devín	817	1,401	1	157	5	11%
Lamač	4,111	654	6	187	22	29%
Záhorská Bystrica	3,121	3,230	1	321	10	10%
Čunovo	595	1,863	0	89	7	5%
Jarovce	1,278	2,134	1	131	10	6%
Petržalka	51,392	2,868	18	619	83	22%
Rusovce	1,550	2,556	1	193	8	8%
MČ spolu	240,588	36,763	7	6,396	38	17%

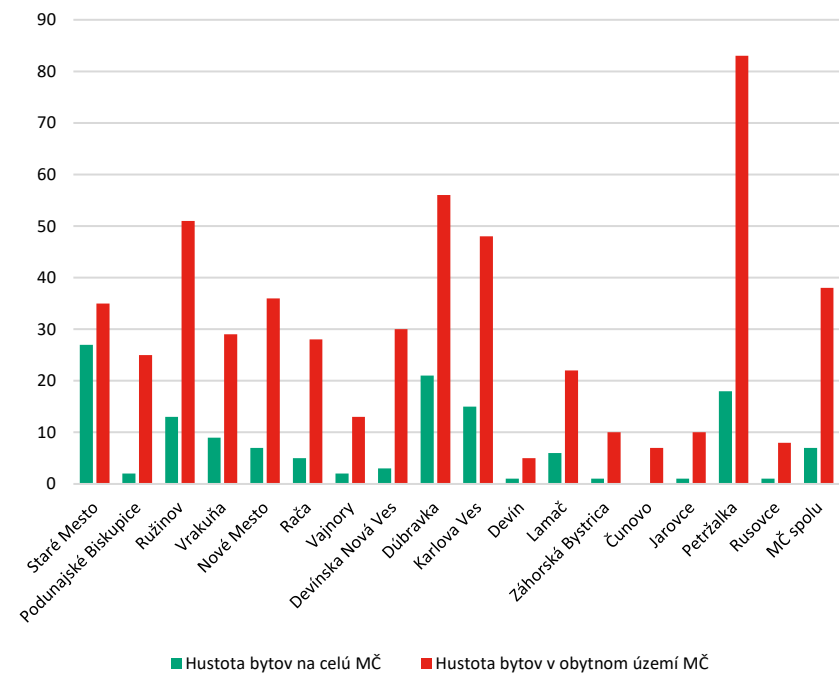
Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z katastra nehnuteľností

Schéma 12: Percentuálny podiel zastavaného obytného územia MČ



Hustotu vyhodnocujeme na obytné územia jednotlivých MČ. Neodporúča sa bilancovať ani na celé zastavané územie, ktoré môže skresľovať výsledky. Deje sa tak najmä v MČ, ktoré majú vo svojich hraniciach priemyselné, skladové, dopravné alebo iné plochy produkcie a infraštruktúry. Výsledky za celú MČ sú úplne zavádzajúce, najmä ak vieme, že 10 zo 17 MČ nedosahuje ani 20 % zastavaného územia. Pre zhodnotenie rozdielov je v grafe porovnanie medzi dvoma hustotami – na celú MČ a na obytné územie. **Priemerná hustota bytov na celé územie spolu za všetky mestské časti je 7 bytov na hektár. Hustota bytov lokalizovaná iba v obytnom území je 38** (výpočet z údajov z katastra). Celomestský priemer podielu zastavaného obytného územia je 17 %.

Graf 15: Hustoty bytov v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z katastra nehnuteľností

Porovnanie hustôt bytov medzi jednotlivými MČ Bratislavy vykazuje výrazné rozdiely. Rozdielne sú aj hustoty bytov rátaných iba v obytnom území jednotlivých MČ. Tie ovplyvňuje spomínaná poloha MČ v rámci mesta (vnútorné alebo vonkajšie), ktorá ovplyvňuje prevládajúci druh stavby a typológiu.

V zastavanom obytnom území Jaroviec, Rusoviec, Čunove, Záhorskej Bystrici, Devíne a Vajnoroach (žltá farba) je hustota bytov na hektár minimálne 5 a maximálne 13 (do 15). Ide o MČ, ktoré sú lokalizované v blízkosti katastrálnych hraníc, teda vo vonkajšom meste a prevládajúci druh stavieb v nich lokalizovaný je rodinný dom. Najvyššia hodnota približne zodpovedá územiu s rodinnými domami s veľkosťou pozemku do 7 árov.

Kategória s hustotou 20 – 30 bytov na hektár so zmiešanou druhovosťou stavieb a lepším napojením na dopravu aj celomestskú štruktúru je prítomná v Rači, Podunajských Biskupiciach, Vrakuňi, Devínskej Novej Vsi a Lamači (modrá farba). Maximálny počet bytov na hektár v zastavanom obytnom území je 30.

Špecifickou mestskou časťou, ktorú nebolo možné logicky zaradiť ani do jednej zo spomínaných kategórií je Staré Mesto. Spolu s Novým Mestom tvoria samostatnú kategóriu. Staré Mesto dosahuje hustotu 35 bytov/ha/obytné územie. Nové Mesto, dosiahlo takmer rovnakú hustotu, 36 bytov/ha (červená farba).

Mestské časti s prevahou bytových domov vytvárajúcich modernistické štruktúry sú najhustejšie v počte bytov na hektár. Patria medzi ne Vrakuňa, Dúbravka, Karlova Ves a Petržalka (ružová farba), ktorá je zároveň najhustejšou MČ s 83 bytmi/ha/obytné územie. V ÚGB 2005 predstavovala MČ Dúbravka jedinú výnimku, kedy hustota zástavby dosahovala hodnoty približujúce sa vnútornému mestu napriek tomu, že ide o MČ vo vonkajšej časti mesta.

Tabuľka 3: Hustota bytov – počet bytov pripadajúcich na hektár v jednotlivých MČ v zastavanom obytnom území

Mestská časť	Počet bytov/ha
Staré Mesto	35
Podunajské Biskupice	25
Ružinov	51
Vrakuňa	29
Nové Mesto	36
Rača	28
Vajnory	13
Devínska Nová Ves	30
Dúbravka	56
Karlova Ves	48
Devín	5
Lamač	22
Záhorská Bystrica	10
Čunovo	7
Jarovce	10
Petržalka	83
Rusovce	8
MČ spolu	38

Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z katastra nehnuteľností

Vyššie hustoty bytov sa štandardne vyskytujú vo vnútornom meste a jeho blízkom okolí so zástavbou bytových domov nad 6 NP. **V riešenom území sa podľa SODB 2021 nachádza 176 654 obývaných bytov v bytových domoch s priemernou obložnosťou 2,1.**

Nízka hustota bytov sa štandardne vyskytuje v odľahlejších polohách so zástavbou rodinných domov. **V riešenom území sa podľa SODB 2021 nachádza 20 688 obývaných bytov v rodinných domoch s priemernou obložnosťou 3,12.** Nízka hustota bytov je tak čiastočne kompenzovaná vyššou obývanosťou (150 %).

Malá intenzita neprináša do územia dostatočne návratný ekonomický vklad, nakoľko je neefektívne pre menší počet obyvateľov zabezpečiť napojenie a správu sietí a komunikácií. **Hlavnou príčinou nízkej hustoty nie je nízky počet podlaží, ale usporiadanie nízkopodlažnej zástavby v pomere k stavebnému pozemku.** Ak by charakter zástavby pripomínal husté osídlenia charakteristické napríklad pre Holandsko, hustoty by sa mohli približovať územiám so zástavbou panelových domov, ktoré sú z dôvodu hygienických požiadaviek vo veľkých rozstupoch.

Obrázok 1: Príklad zástavby 2-podlažných rodinných domov s vysokou hustotou v blízkosti centra Kodane



Zdroj: Google Maps

Publikácia „Hustota urbánnych štruktúr“ uvádza, že celková **hustota vyjadrená počtom bytov na hektár predstavuje aj kritérium efektívnosti zavádzania jednotlivých systémov mestskej hromadnej dopravy.** (Doc. Ing. arch. Ľubica Vitková, 2008)

„Na zavedenie električky je minimálna hustota 60 bytov na hektár (t.j. 120 – 180 obyvateľov).“

O niekoľko rokov neskôr v Českej republike v interných podkladoch mesta Ostrava predpokladali, že pre efektívne zavedenie električky do územia vyžaduje minimálnu hustotu 120 obyvateľov na hektár. Pri predpoklade zvyšujúcich sa cien je pravdepodobné, že tento v minulosti bilancovaný údaj medzičasom vzrástol aj o 50 %. Z rovnakej publikácie vyplýva aj charakteristika efektívnosti urbánnych štruktúr, ktorá hovorí, že:

„V územiach s izolovanou rodinnou zástavbou pripadá na 1 ha štandardne 10 domov – čo predstavuje hustotu 10 bytov (cca 30 – 40 obyvateľov na 1 ha).

Ak by výsledky z publikácie boli vyhodnotené na základe aktuálnych trendov bolo by potrebné na dosiahnutie požadovanej hustoty v izolovanej zástavbe zdvojnásobiť počet bytov.

„Celková hustota zodpovedajúca udržateľnému rozvoju mesta je okolo 70 bytov na hektár, čomu zodpovedá hustota 140 – 210 obyvateľov.“ (Doc. Ing. arch. Ľubica Vitková, 2008)

Hustota a jej priama nadväznosť na ekonomickú efektivitu

Stále je možno pozorovať odliv mladých rodín do zázemia alebo na okraj mesta. Trend budovania rodinného života v týchto polohách dopomáha k neustálemu plošnému rozrastaniu sa zastavaných území. Z analýz obložnosti (kapitola Obložnosť bytového fondu) vieme, že tento typ bývania si nevyberajú iba viacpočetné rodiny, ktoré sa usilujú zabezpečiť dostačujúce priestorové nároky. Aj mestské časti Čunovo, Rusovce a Jarovce, reprezentanti priestorovo dilatovaných samostatných sídel na území Bratislavy, v roku 2021 v priemere nedosahujú ani počet 3 obyvateľov na jednu bytovú jednotku (vrátane neobývaných).

Mesto Košice v Návrhu územného plánu mesta Košice navrhuje pomerne veľký podiel plôch venovaných rodinnému bývaniu v melopodlažnej zástavbe. Hlavným argumentom je preferencia a dopyt obyvateľstva po tomto type bývania, ktorá má konkurovať zástavbe rovnakého typu v suburbiách. Efektívnosť kroku umiestňovať na novonavrhované plochy nízkopodlažnú zástavbu závisí aj od regulatívov zakotvených v regulačnom liste územného plánu pre danú lokalitu. Regulácie by mali smerovať ku vyššej hustote, menším pozemkom alebo takým, ktoré sú zdieľané určitými skupinami obyvateľov a pod. Príklad hustého obytného územia rodinných domov je uvedený v predchádzajúcej kapitole Hustoty. Aktuálne je z finančného hľadiska kúpa nehnuteľnosti s vlastným pozemkom v meste nereálna pre mnohé mladé rodiny. Tie pravdepodobne budú využívať finančne adekvátnejšiu verziu nájomného bývania v bytových domoch. Pokladáme za potrebné vytvárať v meste priestor pre rôzne druhy typológií avšak bez správnej regulácie môže podobné rozloženie do budúcnosť spôsobiť segregáciu rôznych príjmových skupín obyvateľstva. (Kolektív autorov, 2024)

Nízke hustoty netvorí iba problémy s expanziou hraníc zastavaného územia. Sú problematické aj v kontexte ekonomickej udržateľnosti miest a sídel. Zdaňovanie riedkych oblastí je dokonca nižšie za m² podlažnej plochy ako v zastavanom hustom mestskom prostredí centra a vnútorného mesta. Správa a údržba prislúcha mestu, resp. mestskej časti. Miestne dane nedokážu pokryť náklady na celé spektrum potrebných verejných služieb ako napríklad osvetlenie, kosenie verejnej zelene a pod. Údaje pre Bratislavu nie sú dostupné, ale ako referenčný príklad môžeme použiť štúdiu *"Analýza nákladov na infraštruktúru v meste Trnava"* z roku 2013. Štúdia porovnávala náklady na infraštruktúru a služby pre rôzne typy zástavby a uvádza, že náklady na jedného obyvateľa v kompaktných blokových štvrtiach sú približne 30 eur, zatiaľ čo v individuálnych domoch na predmestiach dosahujú až 271 eur, čo je 9-násobne viac. Jedná sa o cyklický problém, kedy stratégie rozvoja mesta ustupuje od svojich hlavných princípov a zároveň vynakladá neadekvátne financie na prevádzku ním nepodporovaných lokalít. **Jav sa premieta do nechcenej exponácie a nízkej hustoty osídlenia v nevhodných polohách, čo generuje množstvo problémov. Za najväčšie sa dá pokladať degradácia krajiny a zaťažovanie dopravného systému.**

Základom strategického rozvoja a transformácie mnohých európskych miest je v posledných rokoch snaha o budovanie kompaktného mesta, ktoré je možné považovať za kvalitatívny rozmer. Ekvivalentné pomenovania, s podmienkou dobrej dostupnosti ku vybavenosti, môže byť aj dostupné mesto alebo 15-minútové mesto, z anglického jazyka „walkable city“. Základným princípom funkčnosti tejto idey je efektivita využívania zdrojov. Tú možno prenesene chápať ako zmiešané územie so subcentrami a zdieľanie fyzických priestorov sídla, ktoré pozitívne vplývajú na pestrosť ponuky a aj jej ceny. To znamená, že nie je nevyhnutné vlastniť súkromnú záhradu, ak je v okolí dostupnosť kvalitných priestorov pre rekreáciu v mestskej zeleni. Zdieľanie, „city sharing“, sa začína ukazovať ako aktuálna potreba, nielen možnosť - motivácia prinavracáť sa ku zdieľanému spôsobu života. Zdieľanie je v podmienkach dnešného fungovania viac ekonomický ako sociálny imperatív. Cenová dostupnosť je prierezovo hlavným problémom, ktorý robí túto tému ústrednou v plánovaní každého mesta. Pokladáme za nutné hľadať paralely medzi skvalitňovaním aktívneho života a urbanistickým dizajnom. Násobenie užívania nesmie prekračovať kultúrne štandardy.

Aj Bratislava má potenciál stať sa metropolou s prívlastkom hustá, resp. efektívna. Spĺňa predpoklady na rôznorodosť a pestrosť funkčných celkov, diferencovanie hustoty princípom zahusťovania smerom k ťažisku a obslužným radiálam a v neposlednom rade aj na princípe sociálnych a ekonomických aktivít. Táto forma stratégie je do určitej miery ovplyvňovaná trhom, ale je kompetenciou mesta ju regulovať. Myšlienky pre tvorbu možno presadzovať za pomoci politickej a legislatívnej intervencie, na základe priamej podpory hustejších území a zamedzovanie rozptýlených častí mesta.

Regulácia intenzity zástavby predstavuje závažný faktor. Usmernenie by malo vyplývať z nového MÚP BA a regulačného listu pre danú lokalitu. Cieľom je zadefinovať únosné miery hustoty a zamedziť neželanej presýtenosti. Miera intenzity sa odvíja od viacerých atribútov: význam lokality, zastavateľnosť, miera využitia a navrhovaná funkcia, charakter, štruktúra. Ďalej vstupujú do regulácie platné hygienické požiadavky a obmedzenia, dopravné zaťaženie alebo kapacitný parameter napojenia na technickú infraštruktúru napr. kapacita kanalizačnej siete a ČOV. **Zvlášť dôležité je určiť rozmedzie intenzít pre rozvojové a transformačné územia.**

Je prirodzené, že obyvatelia v stabilizovaných územiach nejavia záujem o zahusťovanie. Ich okolie im je známe, vybudovali si k nemu vzťah aj bez objektívneho zhodnotenia kvality alebo vizuálnej príjemnosti. Spoznávajú miestnych obyvateľov na uliciach a pokladajú svoje okolie za bezpečné. Je pravdepodobné, že návrh o zastavanie disponibilných plôch narazí na nevôľu občanov. Ak je vlastníkom týchto plôch mesto, je v takýchto situáciách podstatné, aby prebralo mediátorskú pozíciu a komunikovalo s verejnosťou. Za jednu z najpodstatnejších komunikačných tém je považované predstavenie benefitov, ktoré danú lokalitu zhodnotia. Môže vzniknúť nové školské zariadenie, ambulancia lekára alebo mestská doprava môže jazdiť pravidelnejšie.

Hustota a jej priama nadväznosť na hromadnú dopravu

Zahusťovanie alebo tvorba životaschopnej hustej štruktúry sú priamo spojené s dobudovaním potrebnej infraštruktúry a vybavenosti. Práve dopravná infraštruktúra je jedným z najdôležitejších aspektov kvality obytného prostredia. Lokality, ktoré sú obslužené akoukoľvek formou mestskej hromadnej dopravy (ďalej len MHD) kvalitatívne rastú na hodnotu. Tento ukazovateľ sa premieta aj do ceny nehnuteľnosti. **Optimálnu dochádzkovú vzdialenosť v území bývania od miesta k zastávkam verejnej osobnej dopravy je najviac 500 metrov.** Optimálne dochádzkové vzdialenosti určuje Zákon 69/2024 Z.z. v paragrafe § 12 Dochádzková vzdialenosť. V prepočte na čas vzdialenosť 500 metrov predstavuje približne 5 minút chôdze. MHD v Bratislave zabezpečuje Dopravný podnik Bratislava.

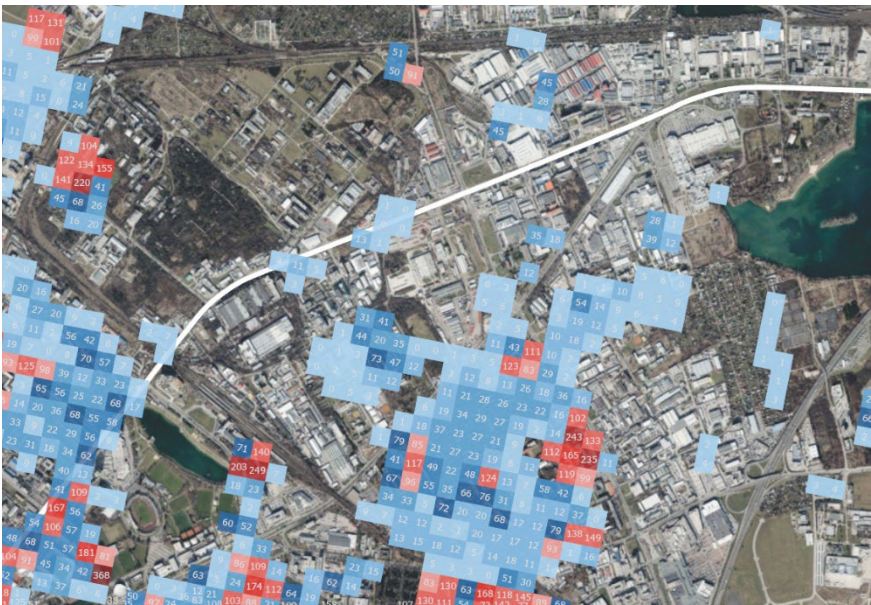
Najväčší počet dopravných vozidiel tvoria autobusy (533 – r. 2022), električiek je o celom 2/3 menej (194). Trolejbusy majú s počtom vozidiel 139 najmenšie zastúpenie. Spolu za posledný kvartál r. 2022 MHD v Bratislave prepravila približne 61,5 milióna osôb. Počet prepravených osôb za rok 2022 prostredníctvom električkovej prepravy ilustruje dôležitosť tohto nosného dopravného systému. Oproti autobusovej doprave električky prepravili iba o polovicu menej osôb a to aj vzhľadom na nepomer dĺžky liniek MHD alebo prevádzkovej dĺžky tratí (62 mil. osôb vs. 133 mil. osôb). Informácie o doprave v Bratislave vychádzajú z Výročnej správy 2022.

Radiála je dopravné spojenie komunikáciou, ktorej súčasťou je električková trať. Ich okolie tvoria lokality, v ktorých bezprostrednej blízkosti by mala byť hustota obyvateľov, ale aj pracovných príležitostí čo najvyššia. Faktor vyššej hustoty v nadväznosti na električkové radiály podporuje ekonomickú efektivitu jej výstavby a prevádzky. V súčasnosti sa v Bratislave nachádzajú lokality, cez ktoré električka denne premáva, avšak hustota obyvateľstva alebo pracovných príležitostí je nízka.

Napríklad Vajnorská radiála prechádzajúca Novým Mestom vedie riedkym územím nízkopodlažných rodinných a bytových domov. Za mimoúrovňovým železničným priecestím v blízkosti železničnej stanice Nové Mesto prechádza trať územím s postindustriálnym charakterom s dĺžkou 3,5 km s takmer nulovým počtom bytov

a nízkym počtom pracovných príležitostí. Práve lokality s podobnými nevyužitými potenciálmi budú hlavnými lokalitami riešenia v návrhovej časti dokumentu.

Schéma 13: Priebeh Vajnorskej radiály v bývalej priemyselnej zóne



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z katastra nehnuteľností a Google Maps

Ďalším príkladom je Ružinovská radiála, ktorá prechádza a obsluhuje obytné prostredie priľahlých sídlisk, ale tvorí predimenzovaný dopravný koridor okolo trate. Je špecifický pre modernistické sídlisko, kde nebola dobudovaná centrálna polyfunkčná časť. V príklade Ružinovskej radiály sa v miestach v bezprostrednej blízkosti umiestňujú parky, voľné plochy pre zeleň, garáže alebo vybavenosť. V niektorých prípadoch je od frontálneho bytového domu k osi koridoru vzdialenosť 100 metrov. Týmto odsúvaním sa znižuje efektívnosť krátkej dochádzky. Totožný prípad nastane aj v prípade novej električkovej trate do Petržalky.

Pre presnejšie a relevantnejšie zobrazenie dostupnosti sa v spracovaných analýzach používajú sieťové analýzy. Tie využívajú jestvujúcu dopravnú sieť. Rešpektujú bariéry v podobe terénu, vodných tokov alebo plôch, budov, nadradenej cestnej siete a pod.

Hustota a jej nadväznosť na vybavenosť

Nárast počtu obyvateľov, ktorý je prognózovaný do roku 2050, so sebou prináša aj zvýšené nároky a potreby na naplnenie potrieb svojich obyvateľov. Základnú verejnú infraštruktúru je potrebné riešiť komplexne pomocou strategických materiálov odporúčajúcich jednotlivé vhodne vybilancované a navrhnuté požiadavky na mestské časti a menšie celky a ich nároky a potreby na základe aktuálneho počtu obyvateľov, prognózovaného nárastu, resp. poklesu, alebo deficitov. Základ pre tvorbu akéhokoľvek materiálu je nutnosť detailnej znalosti aktuálneho stavu. Hlavnými sledovanými charakteristikami sú vekové zloženie obyvateľov, prevládajúca izbovosť bytového fondu a i. Znalosť dát pre tieto oblasti zabezpečí teoreticky najsprávnejšiu predikciu efektívneho zloženia podielov jednotlivých funkcií.

Základná vybavenosť je neoddeliteľnou súčasťou prislúchajúcou k bytovému fondu. Zahŕňa zariadenia zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, školstva, športu a služieb. Dostupnosť k tejto verejnej vybavenosti by za ideálnych podmienok mala spĺňať optimálne a odporúčané dochádzkové vzdialenosti. Ich rozmiestnenie by malo byť rovnomerné, no závisí od typu štruktúry, v ktorej sa situuje. Kompaktná zástavba obytných domov v blokovej štruktúre s vysokou hustotou obyvateľov preberá myšlienku rozptýlenejšieho umiestnenia vybavenosti a služieb. Naopak, pri solitérnej zástavbe na sídliskách aj

v kontexte Bratislavy je známa skôr centrálnejšia kumulácia vybavenosti na jednom mieste, tzv. stredisko služieb.

Vyššia vybavenosť ako sú zariadenia pre kultúrne vyžitie, vysoké školy a iné špecifické typy ako napríklad pre vedu a výskum sa umiestňujú strategicky, často sú viazané na centrálnu oblasť mesta alebo iné funkčné subcentrá. Majú celomestský a nadmestský význam. Špecifická vybavenosť je navrhovaná a lokalizovaná v kontexte so špecifickými podmienkami prírodnými, demografickými, územno-technickými, regionálnymi a pod (napr. ZOO).

Vyhláška č. 69/2024 Z. z.
§ 12 Dochádzková vzdialenosť

Optimálna dochádzková vzdialenosť v území bývania od miesta bývania k:

- a) zariadeniam starostlivosti o deti do troch rokov veku dieťaťa, materským školám a ihriskám pre deti a mládež je najviac 400 m;
- b) základným školám, zdravotným strediskám a ihriskám pre dospelých je najviac 700 m;
- c) zastávkam verejnej osobnej dopravy je najviac 500 m;
- d) zariadeniam pre obchod a služby je najviac 500 m;
- e) verejným priestorom, ktoré poskytujú príležitosť na oddych, s výmerou najmenej 1 500 m² je najviac 500 m a k parkom s výmerou najmenej 5 000 m² je najviac 800 m.

Hustota a jej priama nadväznosť na zeleň a rekreáciu

Pri súčasnej prognóze zahusťovania mesta je dôležité dbať o zabezpečenie kvalitných a dostupných vegetačných plôch a štruktúr zelene, ktoré okrem rekreácie plnia aj ostatné funkcie, zlepšujúce životné prostredie obyvateľov mesta. V meste s vysokou hustotou je nevyhnutné strategicky umiestňovať vegetačné plochy tak, aby čo najefektívnejšie využívali dostupný priestor a potenciál danej lokality. Ideálne sú kompaktné, súvislé parkové oblasti s vysokou priestorovou a funkčnou hodnotou, ktoré plnia významnú úlohu pri tvorbe mestského prostredia. Ich rozloha a umiestnenie by mali zodpovedať potrebám obyvateľov a funkciám, na ktoré sú primárne určené.

Parkové plochy zelene na rastlome teréne predstavujú významný prvok zeleno-modrej infraštruktúry s vysokým podielom poskytovaných ekosystémových služieb. Takéto vegetačné priestory zohrávajú zásadnú úlohu v mestskom prostredí a môžu byť doplnené vodnými prvkami, biodiverzitnými prvkami či lúčnymi biotopmi, čím sa ešte viac posilňuje ich ekologická hodnota. Potrebné je zabezpečiť priepustné plochy s maximálnym možným zastúpením nespevnených povrchov a vegetačného pokryvu.

Aplikácia prvkov zeleno-modrej infraštruktúry primárne podporuje urbánno-ekologickú, klimatickú a sociálnu udržateľnosť, pričom kladie dôraz na skvalitnenie verejného priestoru a zabezpečenie zdravého a komfortného životného prostredia pre obyvateľov. Na zmiernenie dopadov klimatických zmien je nevyhnutné implementovať adaptačné opatrenia podporujúce mikroklimatický komfort, biodiverzitu a udržateľné hospodárenie s vodou. Kľúčové je vytváranie trojetážovej zelene kombinujúcej stromy, kríky a trávno-bylinné porasty, ktoré odolávajú extrémnym klimatickým výkyvom. Dôležitým prvkom mestského prostredia sú pôvodné, dlhoveké dreviny a klimaticky odolná vegetácia, ktorá zabezpečuje ekologickú stabilitu aj v podmienkach teplotného či vodného stresu.

V súčasne platnom územnom pláne hlavného mesta Bratislavy sú stanovené minimálne nároky na plochy parkov v rozsahu aspoň 4 m² na obyvateľa, čo je v prepočte 11,2 m² na byt. Tento rozsah však nereflexuje požiadavku na dostatočnú a kvalitnú zelenú infraštruktúru.

Na základe vyhlášky č. 69/2024 Z. z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu, § 12 je optimálna dochádzková vzdialenosť v území bývania a v území vybavenosti k verejnému

priestoru o ploche najmenej 1000 m² je najviac 400 m. Podrobnejšie požiadavky na zeleň rieši metodická príručka pre obstarávateľov a spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie - Štandardy minimálnej vybavenosti obcí z roku 2010. Tie kategorizujú Bratislavu ako mesto s počtom obyvateľov nad 100-tisíc obyvateľov a viac z čoho vyplývajú nasledovné požiadavky na zeleň:

Tabuľka 4: Požiadavky na zeleň v meste nad 100-tisíc obyvateľov

A) Parky a iné typy verejnej parkovej zelene	Výmera	Dostupnosť
a. Lokálneho významu	5 – 7 m ² /obyvateľa	300 m
b. Celomestského významu	5 – 7 m ² /obyvateľa	3,2 km
B) Zeleň v obytných územiach		
a. Súkromná zeleň	100m ² /obytný dom	
b. Medziblokové plochy v nízkej zástavbe	10 – 16m ² /obyvateľa	
c. Zeleň vo výškovej obytnej štvrti	8 – 12 m ² /obyvateľa	
d. Zeleň pri občianskej vybavenosti	12 – 14 m ² /obyvateľa	
C) Prírodná zeleň		
a. Lesy a zalesnené plochy	50 m ² /obyv.	

Zdroj: (Štandardy minimálnej vybavenosti obcí, Kolektív autorov, 2010)

Kapacity a rezervy podľa ÚGB 2005

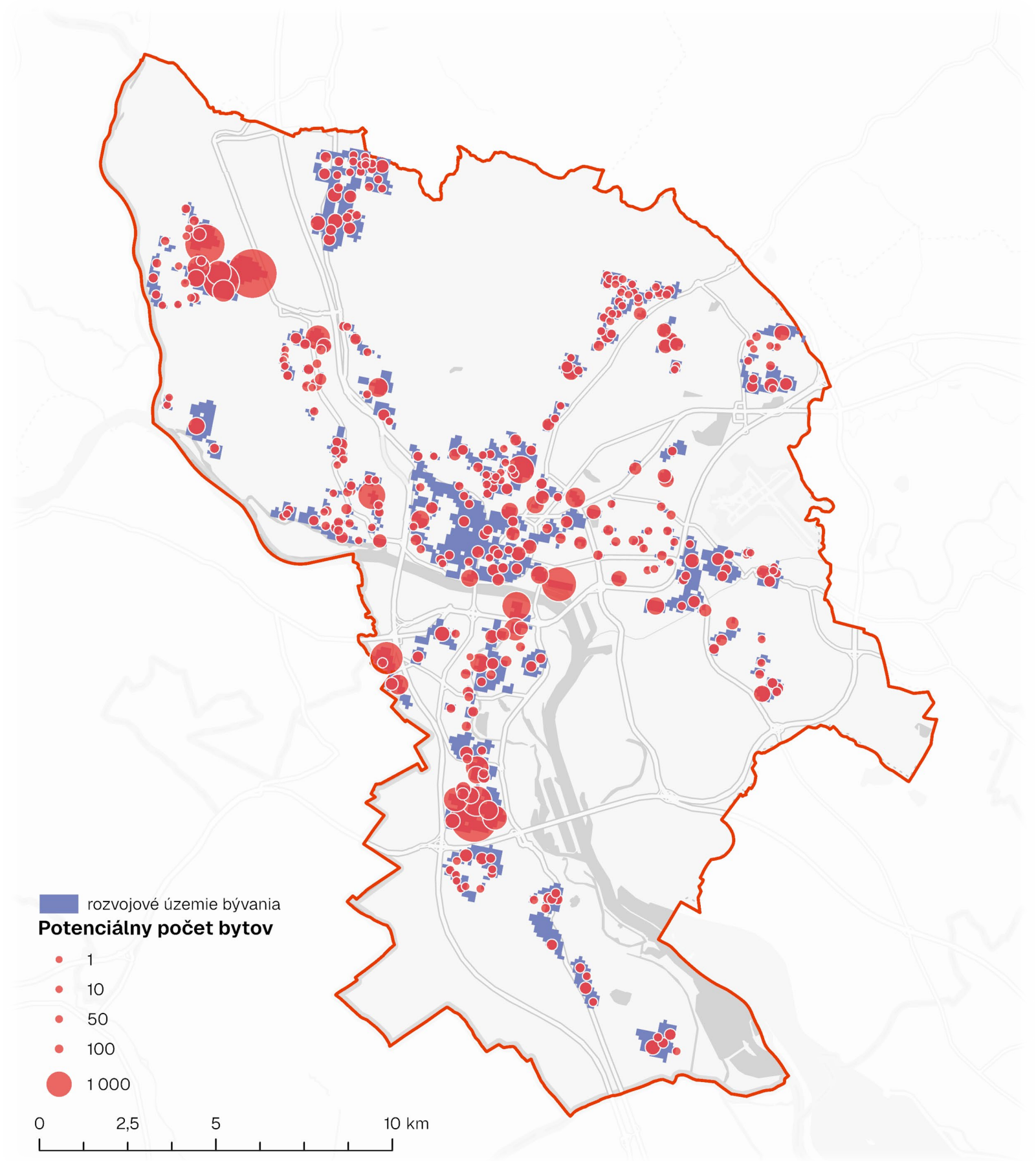
ÚGB 2005 navrhoval sumárnu kapacitu 60 559 bytov. Časť bytovej výstavby bola plánovaná zahusťovaním lokalít najmä v katastri Starého Mesta a v podhorskom páse Nového Mesta. Dominantná časť bytového fondu mala byť vybudovaná v kontaktných lokalitách na východ od centra mesta a najmä v Petržalke a Devínskej Novej Vsi.

Tabuľka 5: Navrhnuté kapacity pre jednotlivé MČ

Mestská časť	Počet bytov	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov na byt
Rusovce	993	2 915	2,94
Petržalka	11 628	33 919	2,92
Jarovce	4 651	13 294	2,86
Čunovo	678	1 894	2,79
Záhorská Bystrica	3 156	9 175	2,91
Lamač	1 089	2 985	2,74
Devín	637	1 847	2,90
Karlova Ves	2 935	8 559	2,92
Dúbravka	2 777	7 699	2,77
Devínska Nová Ves	8 527	22 393	2,63
Vajnory	1 378	4 452	3,23
Rača	3 146	9 282	2,95
Nové Mesto	4 928	13 381	2,72
Vrakuňa	1 369	4 627	3,38
Ružinov	5 525	14 254	2,58
Podunajské Biskupice	1 801	5 032	2,79
Staré Mesto	5 341	14 792	2,77
Bratislava spolu	60 559	170 500	2,82

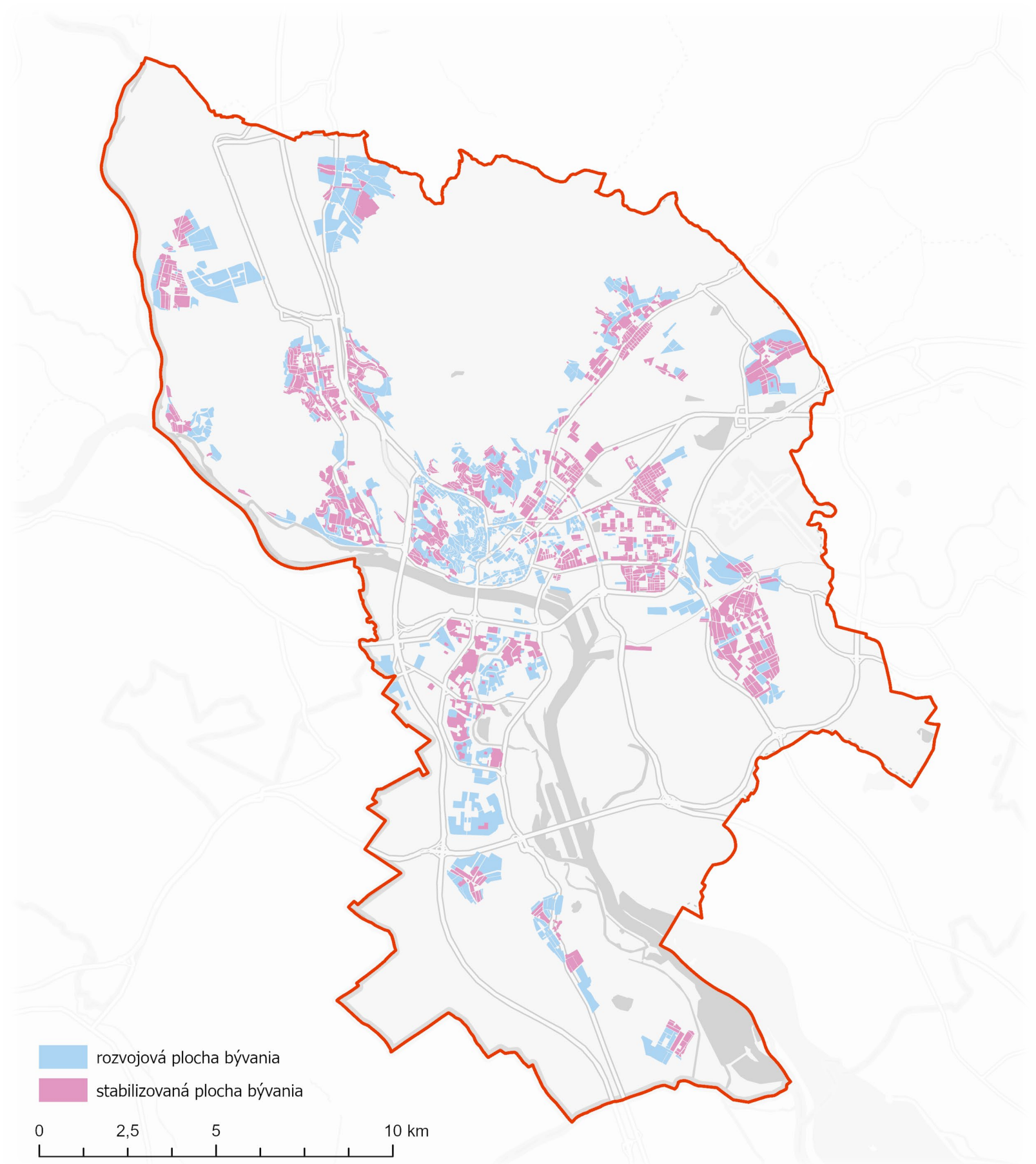
Zdroj : Vlastné spracovanie na základe dát z Územného generelu bývania 2005

Schéma 14: Potenciálne kapacity rozvojových plôch bývania podľa ÚGB 2005



Napriek pomerne nízkemu celkovému počtu potenciálnych bytov, vo veľkej časti navrhovaných rozvojových lokalít s horizontom roku 2020 stále nezačala výstavba. Rozdelenie na stabilizované lokality - bez možnosti výstavby nových bytov – ružová a rozvojové s možnosťou výstavby nových bytov – modrá.

Schéma 15: Rozmiestnenie funkčných plôch lokalít bývania podľa ÚGB 2005



Kapacity a rezervy podľa ÚPN BA

Celková navrhovaná kapacita bytov podľa ÚPN BA v znení zmien a doplnkov bola spracovaná pre potreby tejto štúdie vlastným prepočtom podľa regulácie rozvojových plôch: maximálneho podielu bývania a indexov podlažných plôch, ak sú pre funkčnú plochu určené.

Územia vyznačené v schéme ako rozvojové pre umiestnenia bývania, bez kartodiagramu predstavujú funkčné plochy, kde nebolo možné prepočítať na základe IPP maximálne výmery podlažných plôch bývania. Potenciálna bytová výstavba vyplývajúca zo zonálnych dokumentácií (regulačný kód S), nie je kvôli rozdielnosti metodík a nedostatku dát vhodnom pre spracovanie v prostredí GIS započítaná v prepočte celkových kapacít. Rovnako nebolo možné spraviť relevantný prepočet pre regulačné kódy X a N, kde sa vyžaduje spracovanie UŠ. Takéto rozvojové plochy predstavujú ďalší potenciál rozvoja bývania najmä v mestskej časti Staré Mesto.

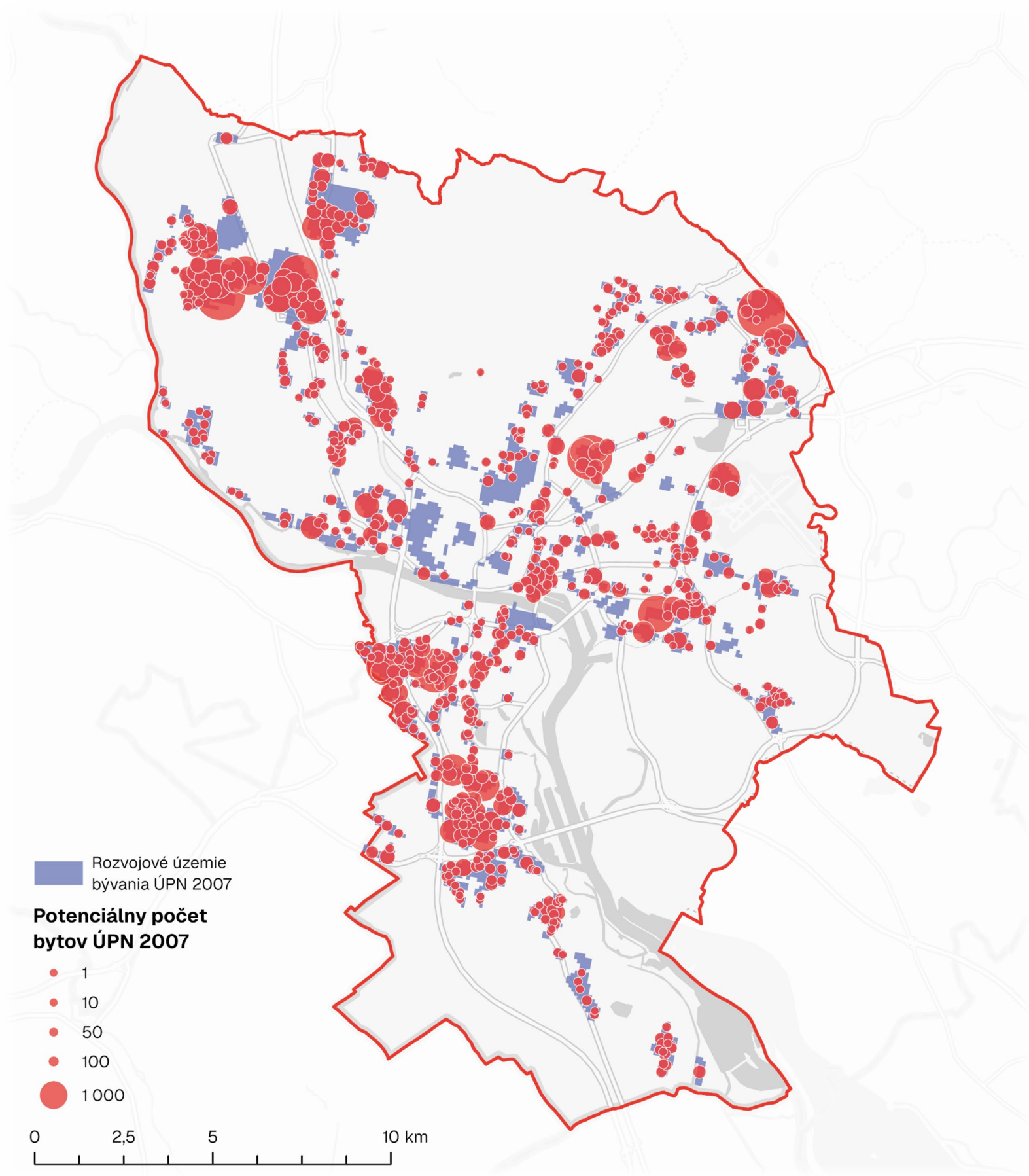
Vzhľadom na rozsah prác boli bilancie prepočítané na podklade ÚPN platnom v roku 2024. V súvislosti s aktívnou politikou mesta v oblasti rozvoja bývania boli počas spracovania tohto dokumentu schválené zmeny a doplnky ÚPN ZaD10 a ZaD12, ktoré navýšili potenciál o ďalších 1700 bytov, z toho 700 v mestskej časti Petržalka v území celomestského centra mesta a 1000 na území bývalého brownfieldu po priemyselne potravinárskej výrobe v mestskej časti Nové Mesto. V procese prerokovania sú ďalšie zmeny a doplnky ZaD11 a ZaD14, ktoré ešte výraznejšie navýšia potenciál bytovej výstavby.

Tabuľka 6: Potenciálne kapacity rozvojových plôch bývania podľa ÚPN BA

Mestská časť	Výmera územia rozvojových funkčných plôch (m2)	Predpokladané podlažné plochy v týchto funkčných plochách (m2)	Potenciálny počet bytov v rozvojových plochách ÚPN
Staré Mesto	1 400 811	874 819	3 740
Podunajské Biskupice	573 123	303 097	1 522
Ružinov	2 959 527	3 149 381	14 598
Vrakuňa	636 658	246 614	1 841
Nové Mesto	2 577 942	1 757 610	9 354
Rača	1 267 180	1 193 258	7 526
Vajnory	2 036 613	1 863 920	8 262
Devínska Nová Ves	3 469 871	2 912 547	20 291
Dúbravka	931 349	689 425	4 174
Karlova Ves	1 285 047	999 988	5 511
Devín	657 188	92 392	854
Lamač	2 354 250	2 191 707	10 766
Záhorská Bystrica	2 380 642	1 105 499	7 599
Čunovo	416 056	217 149	1 510
Jarovce	2 587 913	1 821 848	9 679
Petržalka	4 052 648	5 014 848	25 857
Rusovce	860 244	276 387	2 091
Bratislava	30 447 062	24 710 489	135 177

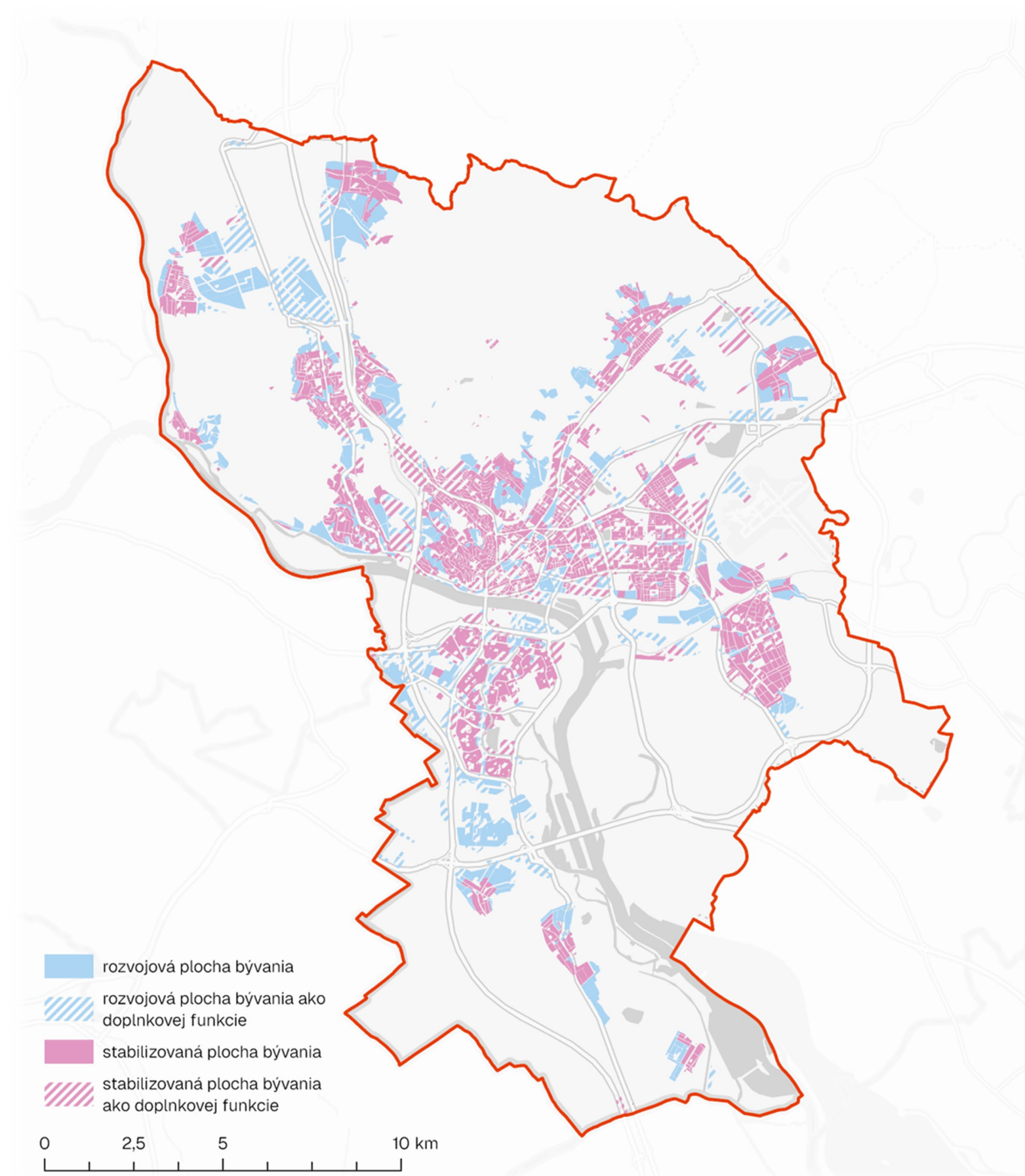
Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z aktuálne platného ÚPN BA, 2007

Schéma 16: Rozmiestnenie funkčných plôch lokalít bývania podľa ÚPN BA



Rozmiestnenie funkčných plôch lokalít bývania podľa ÚPN BA na stabilizované – s obmedzenou možnosťou výstavby nových bytov (ružová) a rozvojové s možnosťou výstavby nových bytov (modrá). Šrafované sú vyznačené územia, kde je možné umiestňovať bývanie ako doplnkovú funkciu do 30 % podlažných plôch (201, 202). ÚPN BA v stabilizovanom území: predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Stabilizované plochy predstavujú ďalšiu rezervu, ktorá nie je presne kvantifikovateľná, a ktorá nebola v prepočte celkovej kapacity ÚPN BA zohľadnená.

Schéma 17: Potenciálne kapacity rozvojových plôch bývania podľa ÚPN BA



Vyhodnotenie a porovnanie kapacít ÚGB 2005 a ÚPN BA

Na základe porovnania ÚGB 2005 a platného ÚPN BA je možné konštatovať, že veľký počet stabilizovaných lokalít bývania na sídliskách v Ružinove, Karlovej Vsi, Dúbravke, Devínskej Novej Vsi, Rači, Vrakuňi, Podunajských Biskupiciach a Petržalke sú v oboch dokumentoch identifikované zhodne.

Najväčšie rozdiely vyplývajú z rozdielneho metodického prístupu. V genereli je zahusťovanie stabilizovaných štruktúr považované a započítané do celkovej kapacity návrhu. V ÚPN BA sú tieto kapacity skryté do nekvantifikovateľnej miery stavebných zásahov v stabilizovaných územiach umožňujúcich mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Takéto územia sa nachádzajú najmä v mestskej časti Staré Mesto, pôvodnej zástavby Rače, Rusoviec a Záhorskej Bystrice, čiastočne v Petržalke.

V ÚGB 2005 nebola na rozdiel od ÚPN BA započítaná možnosť bývania ako doplňujúcej funkcie vo funkčných plochách občianskej vybavenosti. Najvýznamnejšími sú lokality v kontakte so zastavaným územím v mestských častiach Lamač, Petržalka a Ružinov.

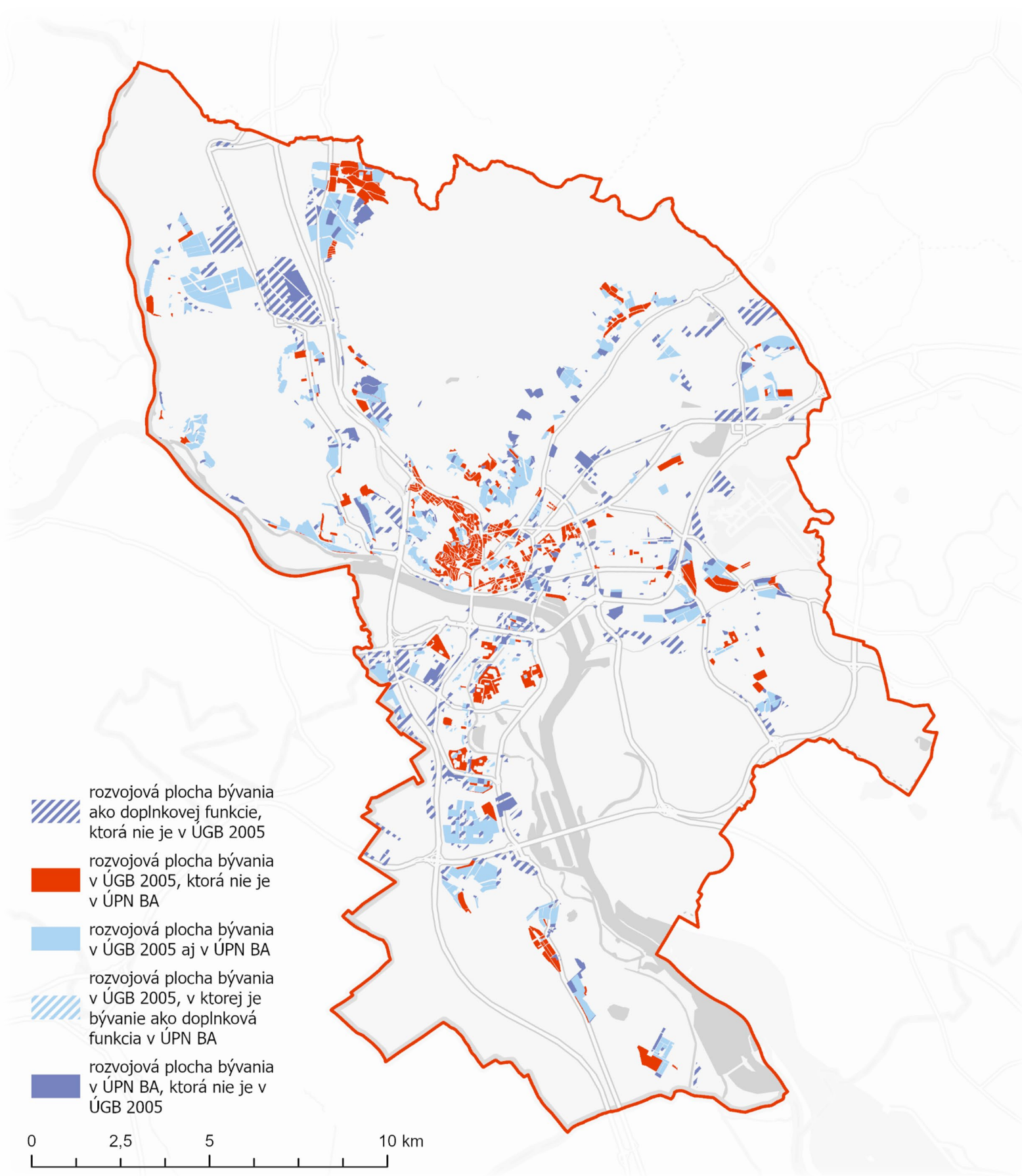
Tabuľka 7: Porovnanie kapacít potenciálneho počtu bytov podľa ÚGB 2005, ÚPN BA a zrealizovaných bytov zapísaných v katastri nehnuteľností

Mestská časť	Potenciálny počet bytov v rozvojových plochách ÚPN BA	Potenciálny počet bytov v rozvojových plochách ÚGB 2005	Počet bytov podľa KN 2024
Staré Mesto	3 740	5 341	3 731
Podunajské Biskupice	1 522	1 801	1 244
Ružinov	14 598	5 525	6 610
Vrakuňa	1 841	1 369	1 021
Nové Mesto	9 354	4 936	5 191
Rača	7 526	3 146	2 133
Vajnory	8 262	1 378	538
Devínska Nová Ves	20 291	8 527	1 631
Dúbravka	4 174	2 777	2 958
Karlova Ves	5 511	2 927	1 841
Devín	854	637	276
Lamač	10 766	1 089	1 045
Záhorská Bystrica	7 599	3 156	1 678
Čunovo	1 510	678	222
Jarovce	9 679	4 651	748
Petržalka	25 857	11 628	5 974
Rusovce	2 091	993	534
Bratislava spolu	135 177	60 559	37 375

Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát z ÚGB 2005, ÚPN BA a KN

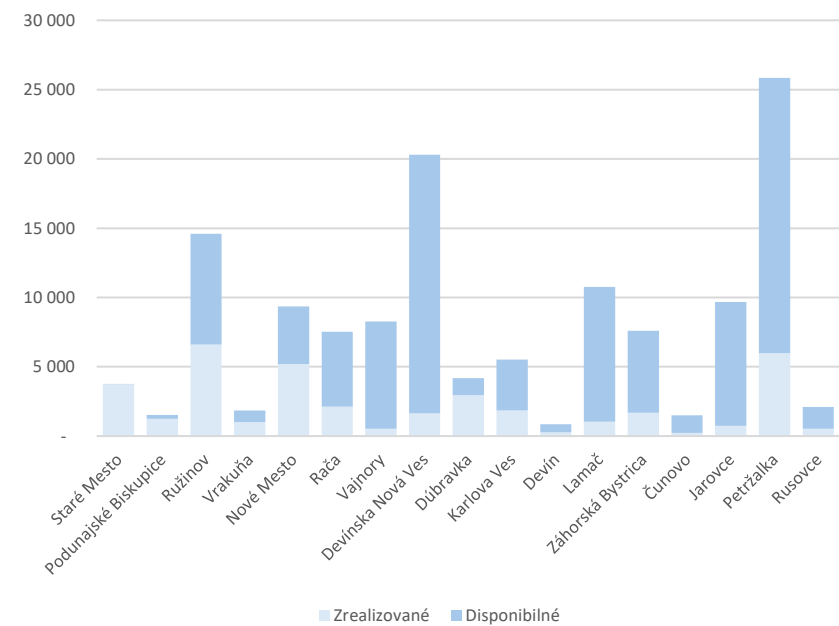
Svetlomodrou sú vyznačené rozvojové plochy bývania preverené v ÚGB 2005 potvrdené aj v ÚPN BA. Červenou sú vyznačené rozvojové plochy bývania v ÚGB 2005, ktoré nie sú v ÚPN BA. Tmavomodrou sú vyznačené rozvojové plochy bývania v ÚPN, ktoré neboli preverené v ÚGB 2005, šrafované s bývaním ako dolňujúcou funkciou do 30 % (201, 202).

Schéma 18: Porovnanie rozdielov medzi ÚGB 2005 a ÚPN BA



Z grafu 16 a tabuľky 7 vyplýva, že kapacity ÚPN BA neboli z veľkej časti vyčerpané a stále sú dostupné veľké plošné rezervy pre novú zástavbu.

Graf 16: Pomer zrealizovaných a disponibilných plôch v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z ÚPN BA a KN

Obložnosť bytového fondu

Ukazovateľ obložnosti bytového fondu definuje, aký počet osôb prislúcha na jeden obývaný byt. Nepriamo vypovedá o úrovni skutočnej disponibilnosti v danom meste či regióne a o priemernej obsadenosti bytov. Výsledky ovplyvňuje štruktúra bytového fondu a z nej vyplývajúca typológia, ale aj novodobé trendy. Obložnosť jedného bytu sa mení počtom obyvateľov, ich kritériami pre kvalitný domov, pôrodnosťou alebo finančnou stabilitou obyvateľov. Jednotliví užívatelia bytov spolu tvoria domácnosti.

Rozlišujeme dva typy domácností:

- **cenзовú**, ktorá predstavuje osoby bývajúce v jednom byte a zároveň majúce medzi sebou rodinné/príbuzenské vzťahy;
- **bytovú**, ktorú tvoria všetky osoby bývajúce spolu v jednom byte (napr. aj viacerí spolubývatelia jednotlivci alebo viaceré spolubývajúce rodiny - viaceré cenзовé domácnosti).

Výsledky obložnosti bytového fondu sa líšia v závislosti od dát, ktoré vstupujú do výpočtu. Najväčšie rozdiely vytvára typ pobytu. Adresa trvalého pobytu a aktuálne miesto pobytu sa často líšia. Súčasný pobyt, nazývaný aj prechodný, je miesto, ktoré obyvateľ v aktuálnom čase obýva, no nie je evidované ako pobyt trvalý. Väčšinou ide o študentov a ekonomicky aktívnych obyvateľov z iných miest alebo krajín.

Z analýzy dát na základe trvalých pobytov obyvateľov vyplýva, že podľa výsledkov SODB 2021 sa na území mesta Bratislava nachádza 248 199 bytov, z toho podľa adresy trvalého pobytu bolo obývaných 184 906 (74 %).

Za obývaný je pokladaný byt, v ktorom má nahlásený trvalý pobytu aspoň jeden obyvateľ, ktorý sa v danom byte zdržiava väčšinu roka. (kapitola Obsadenosť bytového fondu). **Obývaných bytov v bytových domoch bolo 156 631 s priemernou obložnosťou 2,26.** Na území sa nachádza 19 100 obývaných bytov v rodinných domoch s priemernou obložnosťou 3,37. Obývaných bytov v polyfunkčných budovách bolo 12 241 s obložnosťou 2,15.

Z analýzy dát na základe súčasných pobytov obyvateľov vyplýva, že podľa súčasného pobytu bolo obývaných bytov 210 430 (85 %). Ide teda o podstatne vyšší podiel s nižšou obložnosťou, čo sa viac približuje realite a priemerná bytová domácnosť sa približuje priemernej veľkosti cenзовej domácnosti.

Tabuľka 8: Priemerná obložnosť obývaných bytov podľa typu pobytu

Obložnosť (obývaných bytov)	Trvalý pobyt	Súčasný pobyt
bytový dom	2,26	2,10
rodinný dom	3,37	3,12
polyfunkčný dom	2,15	1,90

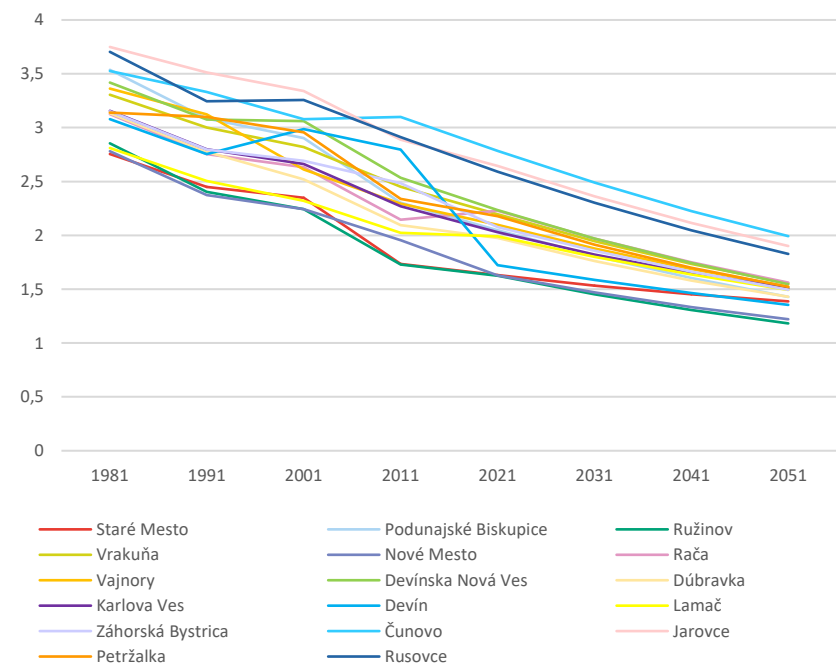
Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Vývoj obývanosti

Na začiatku milénia bol celomestský priemer počtu obyvateľov na jeden byt 2,54 obyvateľov (SODB, 2001). Už v tomto období je evidentný rozdiel medzi jednotlivými mestskými časťami. Okrem odlivu obyvateľov do zázemia mesta za dostupnejším bývaním v rodinných domoch vyhovujúcim viacčlenným rodinám bol tento trend zaznamenaný aj v MČ s najvyšším počtom obyvateľov na byt; v Jarovciach (3,34 obyvateľa/1 byt) a Rusovciach (3,26 obyvateľa/1 byt). Časti mesta s najnižšími hodnotami priemerného počtu obyvateľov na jeden byt boli podľa SODB 2001 Ružinov (2,24) a Nové Mesto s rovnakým výsledkom, čo pravdepodobne odráža dva faktory - množstvo sídlisk postavených v 60. rokoch 20. storočia a preferencia domácností jednotlivcov nižších vekových skupín pracujúcich v centre mesta, ktorým vyhovovala dochádzková vzdialenosť a izbovosť bytového fondu. Za nimi nasledovali mestské časti Staré Mesto (2,35) a Lamač (2,32), s vysokým podielom rodinných domov. V sčítaní z roku 2011 sa začínajú preukazovať výraznejšie rozdiely. Najvyšší počet obyvateľov na byt má Čunovo s hodnotou 3,1 a takmer dosahuje na výsledky okolitých MČ spreď desiatich rokov. Najmenej obyvateľov žijúcich v jednom byte je v Ružinove (1,73) a Starom Meste (1,73). **Hodnoty nižšie ako hodnota 2 naznačujú v mestských častiach trend preferencie jednočlenných domácností.** Rok 2021 potvrdzuje tento trend a výsledky sa príliš nemenia. Čunovo s najväčším počtom 2,79 obyvateľov na byt už naďalej nepresahuje hranicu 3 obyvateľov na 1 byt. Prestáva platiť pravidlo preferencie bývania vo vzdialenejších polohách za účelom založenia rodiny.

Prognózované roky 2030 a 2050 naznačujú pokračovanie trendov v zmene intenzity využívania bytového fondu. Podľa prognózy by v r. 2051 ani jedna MČ v priemernej obsadenosti nedosiahla priemernú obsadenosť 2 obyvateľov na byt. Čunovo zaostalo o jednu desatinu pred touto hodnotou. Ružinov, ako mestská časť s medzироčne najvýraznejším poklesom obložnosti skončil na hranici 1,18 a s hodnotou 1,22 nasleduje Nové Mesto. V poslednom prognosticky vymodelovanom roku 2051 Staré Mesto (1,39) predbieha Devín (1,35), ktorý v každom z meraní reprezentoval 4. najmenej početnejšiu MČ v obložnosti na jeden byt. Mestské časti významnejšie nemennli svoje poradie v prognóze obložnosti na 1 byt.

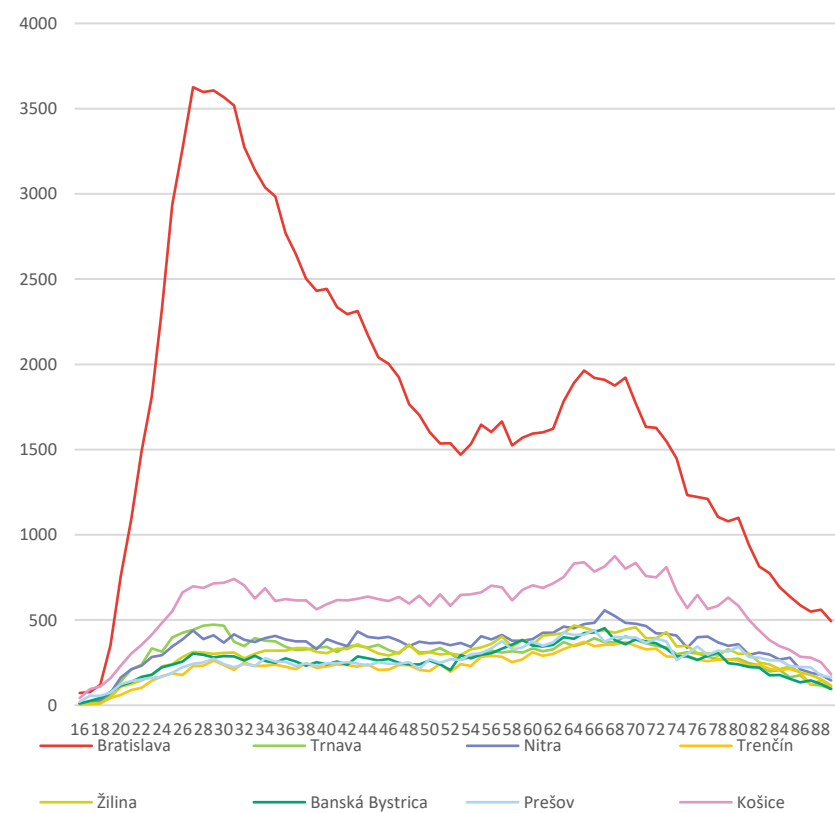
Graf 17: Vývoj počtu obyvateľov na 1 byt v jednotlivých MČ medzi rokmi 1981 – 2021 a prognóza do roku 2051



Zdroj : (Monografia Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia – scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050, Metropolitný inštitút Bratislavy, 2024)

MČ v priamom kontakte s centrom mesta alebo v jeho dobrej dostupnosti rokmi najviac menili svoju obložnosť. Populačná skupina „mladých profesionálov“, ktorých tento pojem označuje ako vyššie zárobkovú skupinu mladých ľudí do 30 rokov (+/-), si najčastejšie vyberá práve lokality, ktoré sa zhodujú alebo sú v blízkosti ich pracovných hub-ov alebo pre ich ponuku aktívneho života v meste, kvalitnejšiu vybavenosť a dostupnosť. **Mladí profesionáli najčastejšie pred založením rodiny uprednostňujú samostatné bývanie. Tento trend v porovnaní s celorepublikovými hodnotami v Bratislave eskaluje.** Vo všetkých okresoch krajských miest je viditeľný rast krivky domácnosti jednotlivcov až do veku približne 30 rokov života. Pomerne vysoko siaha krivka pre Košice, ktoré majú podobný efekt katalyzátora na východnom Slovensku. Najvyšší počet domácností jednotlivcov dosahujú obyvatelia Košíc vo veku 31 rokov a týchto domácností je 741. Ďalej je tento trend možno pozorovať aj v ďalších dvoch mestách na západnom Slovensku, v Trnave a v Nitre. Najvyšší počet domácností jednotlivcov v Trnave vrcholí vo veku 29 rokov (473 domácností), Nitra dosahuje vrchol krivky vo veku 27 rokov (438 domácností). **V Bratislave je vrchol dosahovaný v pomerne skorých 27 rokoch a počet domácností jednotlivcov je skoro 5-násobkom výsledku Košíc, 3 626 domácností.** Druhý vek dominantný pre domácnosti jednotlivcov je vek obyvateľov medzi 60. a 70. rokom (spojený so stratou partnera a/alebo osamostatnením sa dieťaťa a jeho odchodom z domácností). Bratislava vykazuje najvyššiu mieru domácností jednotlivcov, vo veku nad 65 rokov je až 1 964 domácností jednotlivcov, čo predstavuje dvojnásobok oproti priemernému počtu domácností jednotlivcov v tejto vekovej kategórii ostatných krajských miest.

Graf 18: Počet domácností jednotlivcov podľa veku v okresoch krajských miest



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Nie všetci mladí sa radia do skupiny obyvateľov s nadpriemerným mzdovým ohodnotením. Priemerný vek odchodu mladých ľudí na Slovensku od rodičov je 31 rokov. V Bratislave je tento vek nižší, no v priemere kopíruje celoslovenské trendy vyplývajúce z vysokých nákladov na bývanie, nedostatku nájomných bytov a preferencií vlastného bývania na úkor nájomného trhu.

Rozvoj Bratislavy môže stagnovať aj v súvislosti s nízkou dostupnosťou bývania pre tých, ktorí by mesto za lepších okolností rozvíjali svojou hospodárskou participáciou.

Obsadenosť bytového fondu

Obsadenosť bytového fondu je možné vyhodnotiť podľa dát zo SODB 2021. **Byt je pokladaný za obývaný, ak v ňom má nahlásený trvalý pobytu aspoň jeden obyvateľ, ktorý sa v danom byte zdržiava väčšinu roka.** Vyhodnotenie podľa tohto atribútu nemusí preukazovať pravdivé skutočnosti. Magistrát hlavného mesta Bratislava dal vypracovať analýzu na overenie výsledkov sčítania, podľa ktorých nebola obývaná takmer štvrtina z celkového počtu bytov. Analýza bola vykonaná na základe odberov dát elektrickej energie jednotlivých odberných miest v Bratislave v roku 2021. Západoslovenská distribučná a. s. poskytla Magistrátu anonymizované dáta z rokov 2015 – 2021 (čiastočne aktualizované a rozšírené o rok 2022) rozdelené na menšie územné celky podľa ročnej spotreby elektrickej energie na jednotlivé odberné miesta.

Za neobývané byty sú považované tie, ktorých spotreba elektriny poklesla medziročne o viac ako 80 %. Výrazná zmena spotreby elektriny je taktiež ukazovateľom, naznačujúcim, či sa v mieste nachádzajú dlhodobo neobývané byty. Od roku 2015 pribúdajú byty, v ktorých je podľa spotreby energie vysoká pravdepodobnosť dlhodobej neobývanosti. V roku 2015 bolo takýchto bytov približne 14 000. To je 6,4 % zo všetkých bytových jednotiek. v roku 2022 toto číslo vystúpilo na úroveň približne 18 000 (7,5 % zo všetkých bytových jednotiek). Medzi rokmi 2021 a 2022 badať mierny pokles. V rokoch 2017 – 2020 sa na trh zároveň dostalo v priemere viac ako 2 800 bytových jednotiek, zatiaľ

čo v rokoch 2021 a 2022 ich bolo o takmer 1 000 menej. Pri agregácii dát spotreby elektriny za dva roky sú ukazovatele o niečo nižšie ako za jeden rok. V rokoch 2020 – 2021 toto číslo bolo 16 944 (7 %) bytov. Pri dátach spotreby elektriny za tri roky sú čísla znovu o niečo nižšie ako za jeden a dva roky. 2019 – 2021 toto číslo kleslo na 15 868 (6,6 %) bytov. Údaje za uvedené obdobie majú vysokú výpovednú hodnotu, nakoľko odrážajú stav počas kovidového lockdownu, kedy obyvatelia trávili vo svojich domácnostiach 24 hodín denne. Vo väčšine prípadov naozaj ide o dlhodobo neobývané byty. **Predpokladá sa, že výsledky sú mierne skreslené a skutočné číslo je nižšie.** Bližšie dáta a grafy zverejnil MIB na svojich stránkach v článku „Aký počet neobývaných bytov je v Bratislave?“ z 9. novembra 2023.

Často sú práve byty v nových developerských projektoch označované ako tie, ktoré navyšujú čísla neobývaných bytov. Tri developerské projekty, v ktorých bolo najviac potenciálne neobývaných bytov, bolo v roku 2021 v Devínskej Novej Vsi – Bory (24% - 658 bytov), v downtowne – zóne Chalupkova (14 % - 475 bytov) a na juhu Petržalky v Slnčniciach (18 % - 437 bytov). Nárast takýchto bytov v uvedených lokalitách je spôsobený krátkodobým neužívaním bytu vlastníkom po jeho dokončení a následnom odovzdaní. V nadchádzajúcom roku analýz (2022) tieto lokality znížili percentá neobývanosti minimálne o polovicu. V prípade Slnčníc viac ako o dve tretiny. **Výsledky analýzy preukázali, že byty v novovybudovaných developerských projektoch výraznejšie nezvyšujú neobývanosť bytového fondu a nie sú prázdnnejšie ako priemer.** Analýza odberu elektrickej energie zaradila ako byty v užívaní aj tie, ktoré môžu čerpať energiu na základe prechodného alebo krátkodobého ubytovania. To znamená, že ako obývaný bol evidovaný každý byt s odberom aj bez uvedenia obyvateľa na trvalom pobyte.

V bilancii obsadenosti bytového fondu boli ďalej hodnotené skutočne neobývané byty a dôvody ich neobývanosti. Z poskytnutých dát členených na územné celky boli vyselektované tie celky, ktoré počas sledovaných rokov (2015 - 2021) mali neobývanosť vyššiu ako 7 %. Hodnota bola zvolená na základe spriemerovania percent neobývanosti za agregované časové úseky počas rokov 2020 - 2022. Na základe týchto výberových kritérií bolo vyselektovaných 58 územných celkov v rámci 17-tich katastrálnych území. Z nich boli vylúčené celky s prítomnosťou záhradných chatiek s odbernou jednotkou (Kráľova hora, Nad Devínom, Švábsky vrch, Sihoť, Berg, Mlynské jazero a i.) alebo industriálne celky s možnou prítomnosťou malého počtu služobných bytov (Vstupný areál Slovnaft, Prístav, Čistička odpadových vôd a i.). Ich identifikácia vychádzala aj z priemerného podielu neobývanosti, ktorá niekoľkonásobne prevyšovala iné celky ZSJ (od 15 % až po viac ako 80 %). Po ich odrátaní sa celkový počet sídelných jednotiek znížil o 19.

Najviac ZSJ s bytmi bez vyššej spotreby elektrickej energie, takmer 1/3, je lokalizovaných v Starom Meste v rámci zástavby bytových domov. Dôvodom neobývanosti môže byť predovšetkým vek bytového fondu a z toho vyplývajúci technický stav nevhodný na bývanie, ale aj prítomnosť neobsadených investičných bytov a nevysporiadané vlastnícke vzťahy.

V Novom Meste sú evidované 4 ZSJ s bytmi bez vyššej spotreby elektrickej energie, všetky v priamej väzbe na Vajnorskú a Račiansku radiálu. Lokality v dobrej dostupnosti na hlavné tranzitné ťahy majú najväčší potenciál k zobytneniu. Oblasť Zátisie a okolie blízkej Brezovskej ulice dosahujú 10 % neobývanosť bytov. Jedná sa o územie bývania v rodinných domoch s nízkou hustotou obyvateľstva, doplnené areálmi výroby a skladov. Vzhľadom na prítomnosť stabilizovanej ľudovej štvrte, železničnej stanice Nové Mesto a rekreačného areálu Kuchajda je predpoklad dopytu po bývaní v tejto lokalite. Všeobecne možno konštatovať, že **lokality v blízkosti industriálnych areálov, so zvýšenou hladinou hluku, znečistením ovzdušia alebo vzdialené od infraštruktúry a vybavenosti, nebudú preferované obyvateľmi pre funkcie bývania.** Ako napríklad lokalita Hrušov vo Vrakuni s priemernou neobsadenosťou 22 %, ktorá sa nachádza neďaleko obľúbenej lokality rodinných domov v Prievoze, ich susedstvo je predelené bariérou viacúrovňovej križovatky. Podobne je na tom zástavba rodinných domov v okolí Ulice Krajná s 18 % neobsadenosťou. Forma zástavby je rovnaká ako v Trnávke no od nej je oddelená rušnou Galvaniho ulicou. Zo severnej a južnej strany susedí s priemyselnými halami.

Priemerná obývanosť bytového fondu podľa SODB 2021 je pre územie Slovenska 89,1% v porovnaní s výsledkami analýzy Magistrátu hl. M. Bratislava je rozdiel menej ako 4%.

Znižovanie neobývanosti bytového fondu v Bratislave odkazuje na narastajúcu atraktivitu hlavného mesta reprezentovanú kladným migračným saldóm, ako pri jednom z mála slovenských miest. Bytová kríza prirodzene zvyšuje tlak na využívanie, zhodnocovanie a starostlivosť o jestvujúci bytový fond. Priamy vplyv na neobývanosť má aj technický stav a vek budov znemožňujúci jeho adekvátne užívanie. Dôležitosť tohto kroku si uvedomuje aj verejný sektor.

V koncepcii mestskej bytovej politiky 2020-2030 je Priorita č. 1 definovaná ako: *„Využitie nevyužívaných mestských budov. Celkový rozmer tohto kroku nebude mať celomestský vplyv, keďže mesto ako výlučný vlastník vlastní 215 budov alebo areálov, z ktorých len pomerne obmedzená časť by dokázala z pohľadu metodiky tvorby kvalitného bývania poskytovať podmienky prinavrátenie na trh. Rádovo sa jedná o desiatky bytov.“*

Zdroj: (Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, 2021)

Bratislava dynamicky budovala bytový fond až po druhej svetovej vojne, čo bolo spojené s rozsiahlou asanáciou pôvodných vidieckych štruktúr. Priemerný vek bytového fondu je teda pomerne nízky. Budovy so skorším obdobím výstavby sa kumulujú na veľmi malom priestore. V okolí centra a pod hradným kopcom. Obsadenosť ovplyvňuje aj typologická podoba bytového fondu. Je vyššia pravdepodobnosť opustenosti bytu v rodinnom dome ako v dome bytovom.

„Napríklad iba malé percento obyvateľov Slovenska (4,9 %) v porovnaní s priemerom EÚ (14,8 %) žije v obydli s pretekajúcou strechou, vlhkými stenami alebo základmi či hnilobou v okenných rámoch alebo podlahe.“

Zdroj: (Inštitút pre stratégie a analýzy, 2024)

Štruktúry a typy zástavby

Pre komplexné zanalyzovanie bytového fondu v Bratislave je potrebné preskúmať a kategorizovať viacvrstvové informácie o stave a kvalite tejto funkčnej vrstvy. V priestore bude možné porovnať situácie a trendy za jednotlivé lokality. Na prezentáciu dát bol použitý grid 100 x 100 metrov, ktorý vychádza z mierky používanej pre celú EÚ (EUROSTAT) a je jej desaťnásobným zmenšením.

Týmito informáciami o domoch a bytoch sú:

- Typ domu
- Obdobie výstavby
- Rekonštrukcia
- Konštrukčný systém a materiál
- Podlažnosť
- Izbovosť a výmera bytov
- Vlastnícka štruktúra domov
- Forma užívania bytov

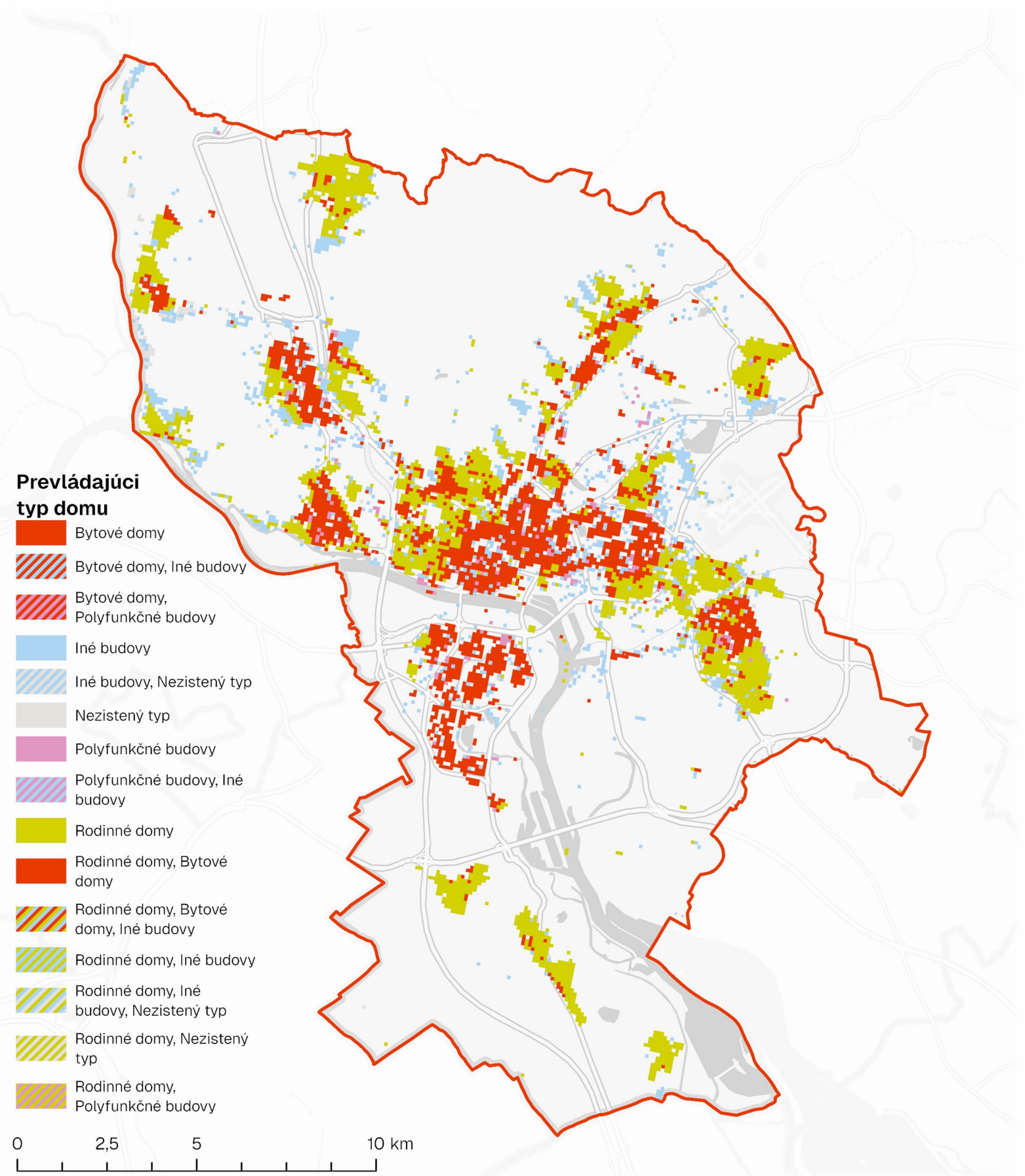
Typ domu

Územie hlavného mesta reprezentuje plná paleta variácií lokálnych prostredí. Od historického centra mesta s malomeštiackymi štvorpodlažnými bytovými domami, hustými štruktúrami blokových štvrtí vnútorného mesta cez modernistické rozptýlené solitérne sídlisko alebo polovidičku perifériu rodinných domov. Budovy na bývanie spája charakteristika, podľa ktorej v nich musí byť minimálne jeden byt. Byt nie je špecifické pomenovanie iba pre jednotku nachádzajúca sa výlučne v bytovom dome (tehlovom/panelovom bytovom dome – zaužívané násobnou prevahou tejto typológie), ale aj v rodinnom dome alebo iných budovách.

Analýza druhovosti zahŕňa v sebe všetky stavby, ktoré obsahujú aspoň jeden byt. Do analýz nie sú zaradené rozostavané stavby, byty v nebytových priestoroch a ani byty v rozostavaných bytových alebo nebytových stavbách. Do tohto členenia spadajú dve kategórie: rodinný a bytový dom.

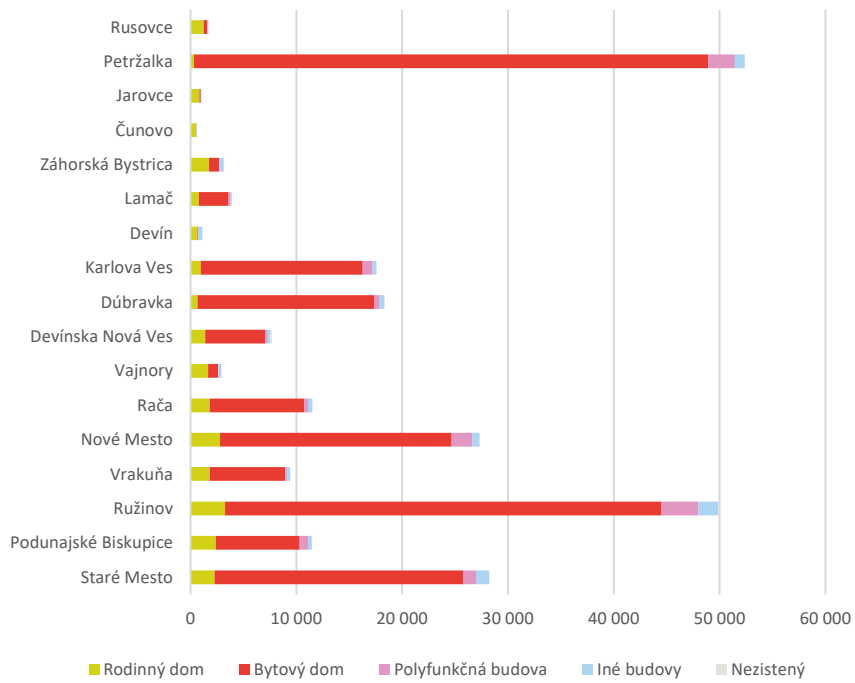
Rodinný dom označuje budovu určenú predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. **Bytový dom** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. Do tejto analýzy vstupujú ďalšie dva druhy stavieb: polyfunkčné domy a iné budovy. Síce nový stavebný zákon nerozlišuje pojem **polyfunkčný dom**, tieto kategórie boli zaradené do mapovania z dôvodov štatisticky významných počtov daného druhu stavby, najmä po roku 2016. Tieto pojmy je možné nájsť v katastrálnych číselníkoch Vyhlášky č. 461/2009 – Katastrálny zákon. Kód druhu stavby je podľa prílohy č. 7 kód 22 – Polyfunkčná budova. Do kategórie **iné budovy** je zaradené veľké množstvo budov určených napríklad na krátkodobé alebo aj dlhodobé ubytovanie špecifických skupín obyvateľov (domovy seniorov, študentské internáty a i.) alebo ako núdzové ubytovanie a pod. Do tejto kategórie spadajú aj typy liečebných zariadení ako napríklad sanatóriá alebo kúpele. Veľká skupina, ktorá lemuje mnohé obytné územia po ich obvode a/alebo sa nachádzajú v blízkosti rekreačných areálov, viníc alebo v okolí malokarpatských lesov, zahŕňa rekreačné objekty. Ďalej sú tieto štvorce zastúpené v okolí priemyselných zón napr. v Novom Meste a môžu s najväčšou pravdepodobnosťou označovať zariadenia s nižším štandardom bývania, ktoré v je často vytlačené do okrajových polôh. Je prítomná aj **kategória nezistené**, ktorá označuje stavby, ktoré neboli zaradené do žiadnej z týchto kategórií ale zároveň plnia obytnú funkciu.

Schéma 19: Rozmiestnenie domov podľa prevládajúceho typu domu



Domy boli podľa adresných bodov priradené ku jednotlivým štvorcóm referenčného gridu a na základe počtosti domov bol vybratý prevládajúci druh stavby. V mnohých prípadoch sa zhodovali počty prevládajúcich druhov domov viacerých kategórií v jednom štvorci. V dvoch prípadoch sa rovnali tri prevládajúce druhy. Tým pádom nie je možné rozdeliť celomestský grid iba do piatich kategórií. Pri zohľadnení všetkých kombinácií ich v schéme figuruje 15. Kategória rodinné domy je prítomná v najväčšom počte kategórií, v 7 z nich. Bytové domy sa nachádzajú v rôznych kombináciách v 5 kategóriách a polyfunkčné budovy v 4. Toto delenie je možné vnímať až vo väčšom zóme v GIS vrstve publikovanej do webovej mapovej aplikácie. V štandardnom zobrazení je jednoduché odčítať prevládajúcu typológiu. Tá je až na malé výnimky v jednotlivých štvorcoch homogénna najmä na miestach modernistických sídlisk a enkláv rodinných domov. Polyfunkčné budovy v žiadnej lokalite netvoria súvislú plochu. Zoskupenie tejto kategórie nepresahuje 7 na seba nadväzujúcich štvorcov gridu a to v okolí ulíc Šustekova a Bosákova na začiatku Petržalky. Ďalej početná skupina zobrazuje iné budovy - reprezentujú ich najmä nové developerské projekty.

Graf 19: Počet bytov v absolútnych hodnotách podľa druhu stavby za jednotlivé MČ

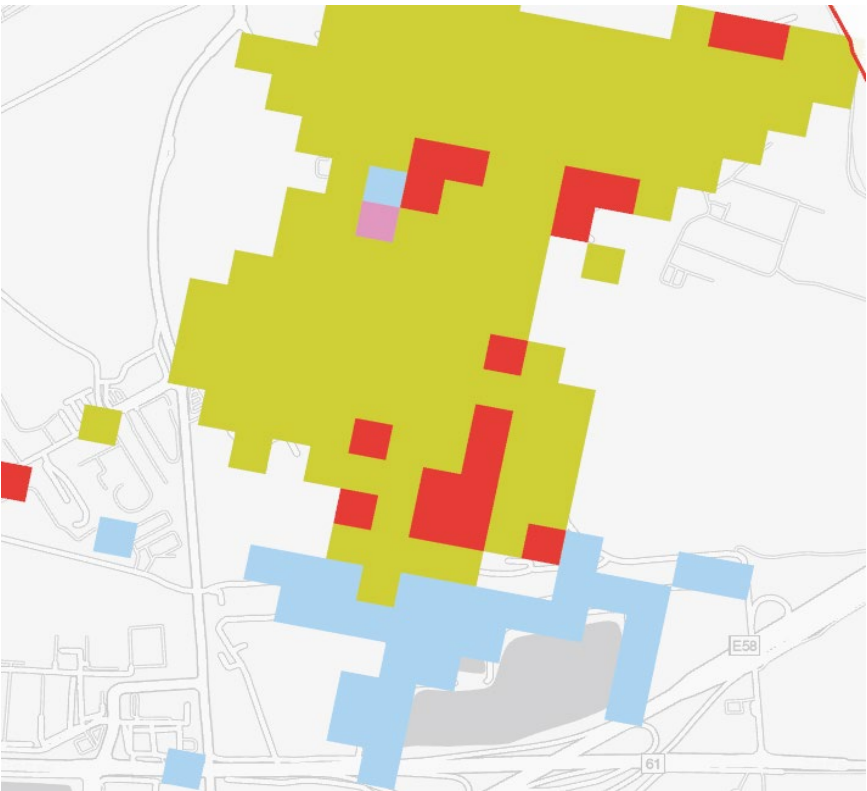


Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Z analýz druhovosti stavieb sú vybrané prostredia, ktoré reprezentujú výnimky alebo potvrdzujú z praxe odsledované pravidlá umiestňovania jednotlivých druhov budov na bývanie.

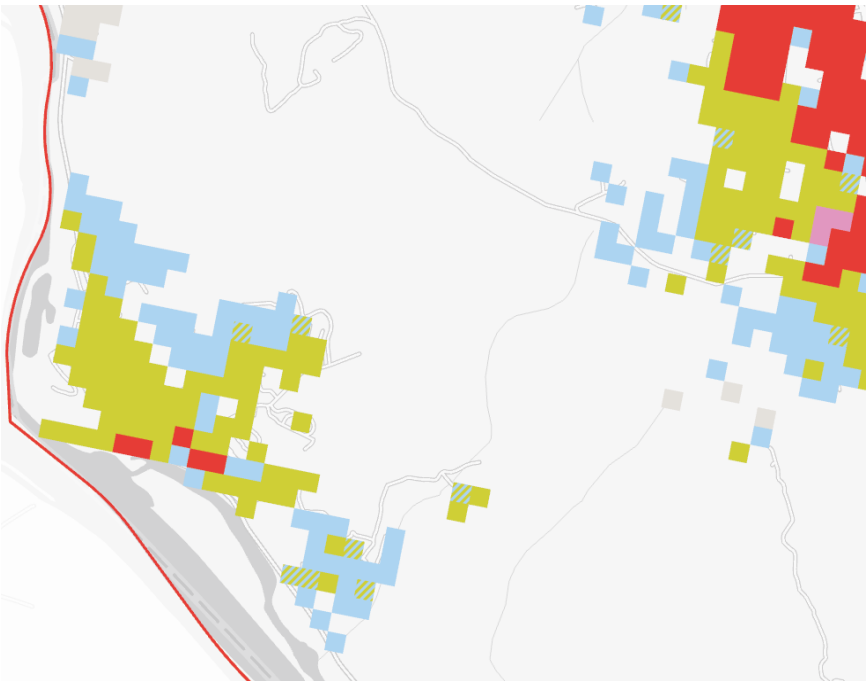
Ako príklad takmer monodruhovej lokality **rodinných domov** je obytné územie vo Vajnoroch a Devíne. Bytové domy vstupujú do štruktúry veľmi sporadicky a primárne do vnútorných polohách. Ak sú rodinné domy na okraji zastavaného územia v blízkosti alebo v priamom kontakte s prírodným prvkom, napr. Devínska Kobyla, alebo vodnou plochou, napr. Vajnorské jazerá, je takmer vždy prítomná tendencia zoskupovania sa iných druhov budov, pravdepodobne najčastejšie rekreačných chat.

Schéma 20: Prevládajúca zástavba rodinných domov vo Vajnoroch



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

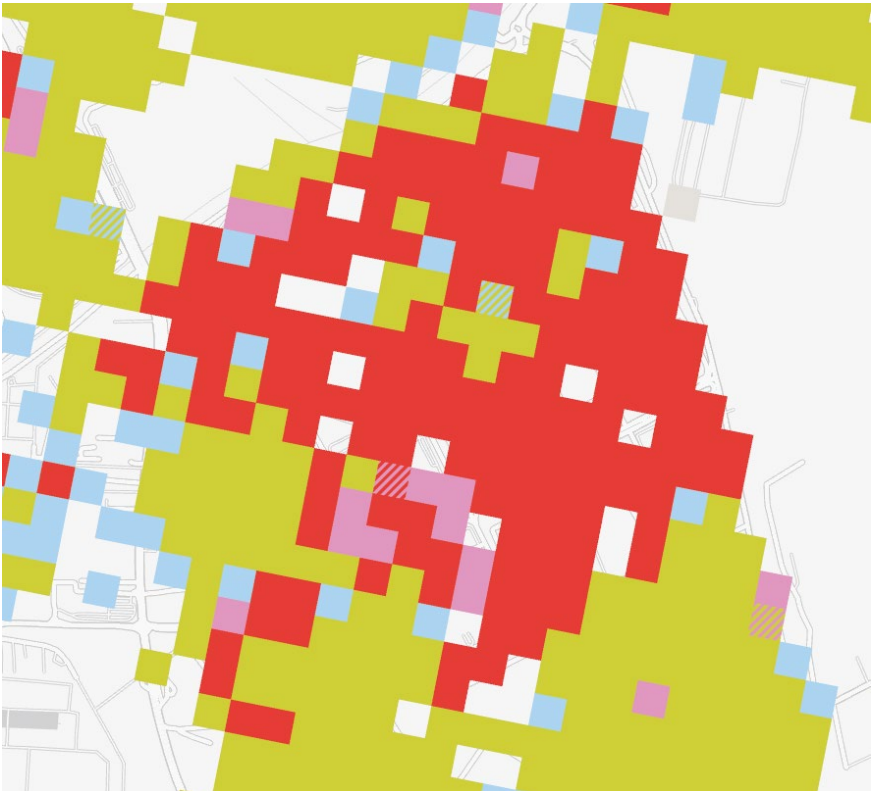
Schéma 21: Prevládajúca zástavba rodinných domov v Devíne a na východnom okraji Dúbravky



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Nie je štandardom, aby vo vnútorných častiach lokalít, v ktorých sú zastúpené **bytové domy**, vstupoval iný druh stavby. Výnimkou sú iné budovy, ktoré najčastejšie zobrazujú najmä služobné byty v školských alebo iných areáloch. Na severe Vrakune sa vyskytujú v takejto vnútornej časti okrem iných stavieb aj rodinné domy.

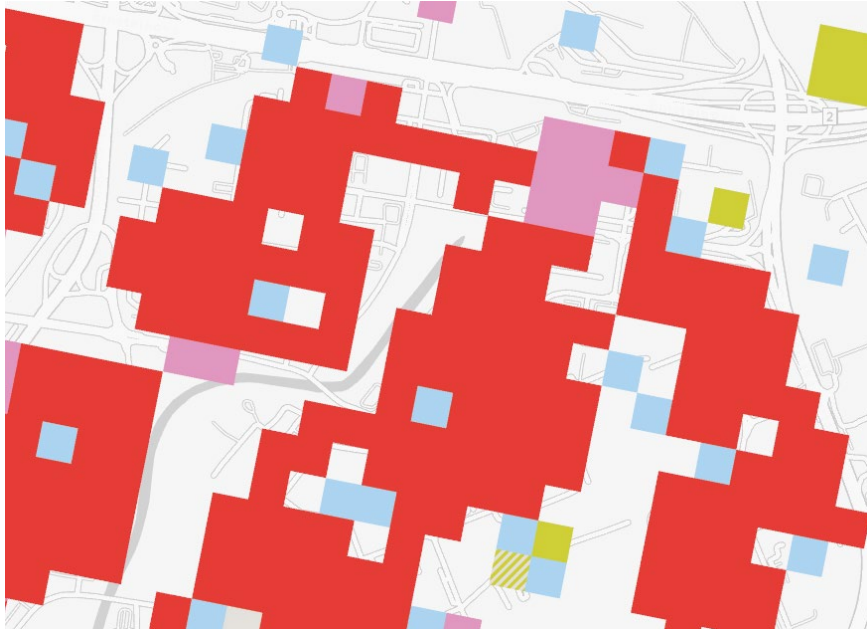
Schéma 22: Prevládajúca zástavba v zmiešanom území vo Vrakuni



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Polyfunkčné domy sú najmenej zastúpeným druhom stavieb. Štvorce gridu s prevládajúcimi hodnotami polyfunkcie sú na území Bratislavy rozložené náhodne a netvorí žiadne monodruhové zoskupenia. Ich situovanie vyplýva z ekonomických vyhodnotení návratnosti a na povoľovacích procesov. Najčastejšie sa vyskytujú v lokalitách v blízkosti radiál, v polohách s budúcim predpokladom pre bytovú výstavbu a v lokalitách s prevahou administratívnych centier.

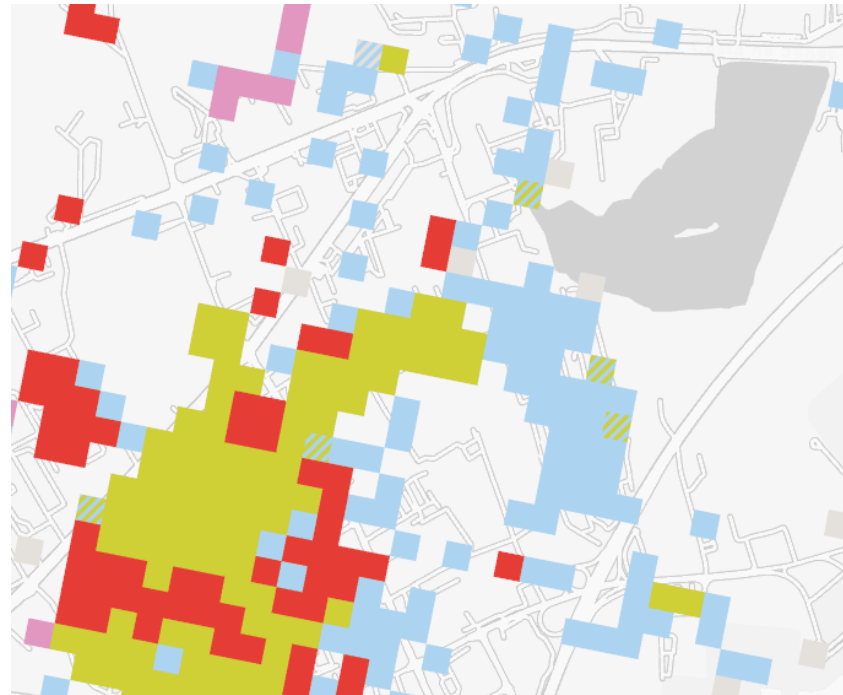
Schéma 23: Prevládajúca zástavba polyfunkčných domov v severnej časti Petržalky v okolí ulíc Šustekova a Bosákova



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Územia, kde je zastúpený **mix funkcií**, z ktorých prevažujú funkcie priemyslu, skladov a pod., sú zónami so zastúpením kategórie iné budovy alebo nezistený typ budov. Zároveň do nich prenikajú polyfunkčné budovy zastúpené novou výstavbou.

Schéma 24: Prevládajúca zástavba iných druhov stavieb v okolí Starej Vajnorskej



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Obdobie výstavby

Aktuálny stav bytového fondu odráža spoločenské, politické a socio-ekonomické zmeny ovplyvňujúce rozvoj mesta na podklade historických udalostí. Ich sled a dôsledky ho ovplyvňujú dodnes. Obdobie s najmasívnejšou výstavbou bytov bolo obdobie povojnové. Dynamika výstavby nabrala rýchly spád, ovplyvnila nové formy výstavby, materiálovú bázu a trendy. Počas 30-ročného obdobia (1961 -1991) sa počet bytov zvýšil 2,5-násobne. Napriek tomu sa počet trvalo obývaných domov zvýšil iba nepatrne, o 614 domov. Prebiehajúca rozsiahla výstavba bytových domov s veľkým počtom bytov bola paralelne sprevádzaná asanáciou vidieckych rodinných domov v pripojených vidieckych štruktúrach a sídlach. Tento jav výrazne ovplyvnil priemerný vek bytového fondu v Bratislave. Celkový charakter lokalít bol najvýznamnejšie pozmenený v Petržalke a z časti aj v Karlovej Vsi, Dúbravke, Lamači a v Rači. Symbolom prudkého nárastu výstavby po roku 1955 bol prvý panelový dom v Bratislave. **Obdobie typizácie a nové progresívne metódy prinášali približne 3 000 dokončených bytov ročne, ktorý po roku 1968 rástol takmer až na 6 000 dokončených bytov ročne. V roku 1980 mala Bratislava najmladší bytový fond na Slovensku (23,6 roka).** Rozvoj spomalil nepriaznivý vývoj ekonomiky a prijatie zákonov o sprísnenom zábere poľnohospodárskej pôdy na začiatku 80. rokov. Po transformačnom roku 1989 sa na najbližšie roky takmer zastavila výstavba (1992 - 250 bytov). Začiatky 90. rokov priniesli zmenu v územnoplánovacej praxi. Nastal dešpekt navrhnutých hustôt, objemu, veľkosti a priemerné náklady na 1 byt a vybavenosť. Rozhodujúcimi sa stali požiadavky investorov, ktoré sa orientovali na výstavbu bytov vyššieho štandardu vo výhodných lokalitách v zastavanom území s vybudovanou infraštruktúrou. Vo väčšine prípadov preťaženie územia malo negatívny dopad na bývajúce obyvateľstvo a životné prostredie. Bytová výstavba bola realizovaná v zvolených lokalitách najmä v Záhorskej Bystrici, Karlovej Vsi, Rači a Lamači bez posúdenia únosnosti dopravného napojenia, na úkor zmenšovania plôch zelene či znižovania kvality životného prostredia, z čoho dodnes vyplývajú mnohé problémy.

Zdroj: (Demografický časopis, P. Korec, E. Smatanová, 2000)

Domy sú podľa 1. delenia obdobia výstavby rozdelené na podrobných 9 kategórií sledovaných v SODB 2021. Jednotlivé kategórie sú priestorovo premiešané a odrážajú obdobie výstavby. Dodnes sa zachovala z prvého časového úseku, **pred rokom 1919**, veľmi malá časť bytového fondu v historickom centre mesta spolu so zástavbou na severe od hradného kopca až po Dostojevského rad a sever Šancovej ulice. Ojedinelé štvorce rozptýlené po celom území Bratislavy sú pozostatkom historických vidieckych sídel, budov s prítomnosťou aspoň jedného bytu v blízkosti výrobných areálov alebo železníc a podobne. **Počas vojnového a medzivojnového obdobia 1919 - 1945** sa rozrastala obruč okolo najstaršej zástavby a vyplňali prieluky. Vznikli súbory sociálneho bývania Nová doba a Unitas, ľudové štvrte rodinných domov v Novom Meste a Ružinove či sa prestavala hlavná os rodinných domov napríklad vo Vajnoroch. **V povojnovom období do začiatku 60. rokov** sa rozvíjala bloková zástavba bytových domov na Nivách, robotnícke kolónie v okolí Trnávky a obytný súbor v Krasňanoch. **Do 80. rokov** vznikla v Bratislave najväčšia časť bytového fondu na novovzniknutých sídliskách v Karlovej Vsi, Dúbravke, Ružinove a Podunajských Biskupiciach. Kompozícia modernistických sídlisk je priestorovo natoľko komplexná, že vo väčšine prípadov do nich v nasledujúcich dekádach nebolo možné vstúpiť a zahustiť ich. Takmer totožne je reprezentovaná výstavba spomínaných sídlisk aj **do roku 2000**. Patrí medzi ne dostavba Petržalky, Dlhé diely alebo panelový obytný súbor v Devínskej Novej Vsi.

Schéma 25: Rozmiestnenie domov podľa obdobia výstavby

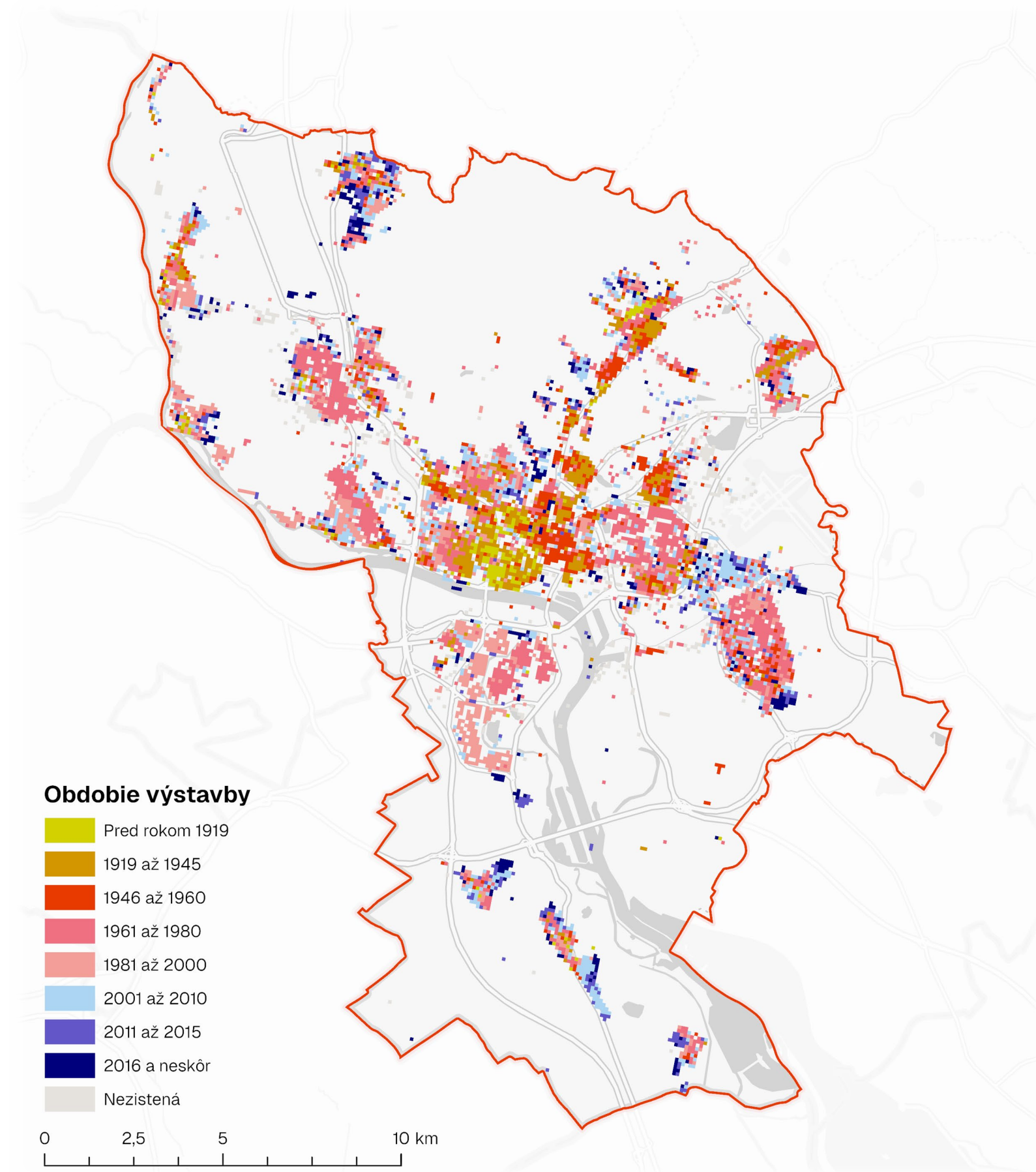
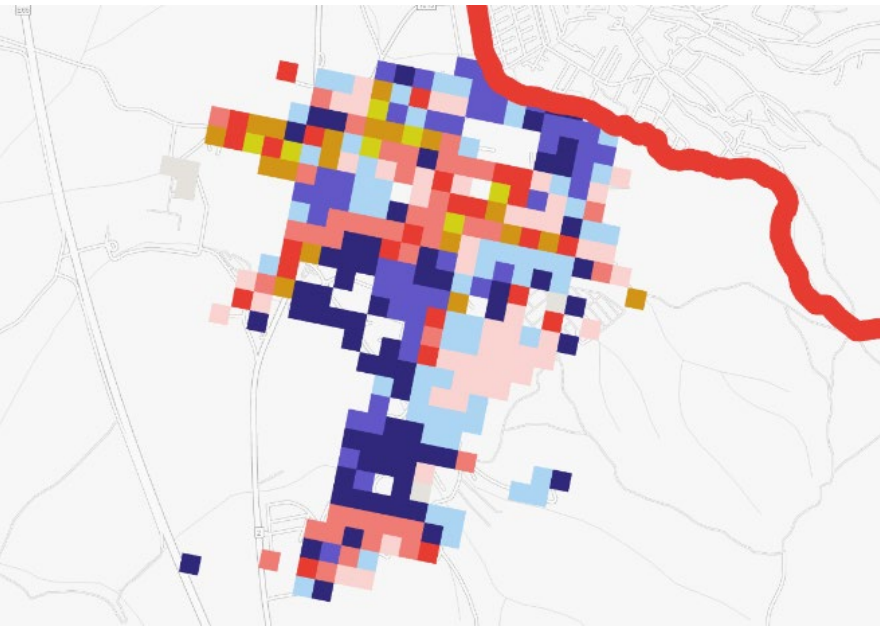
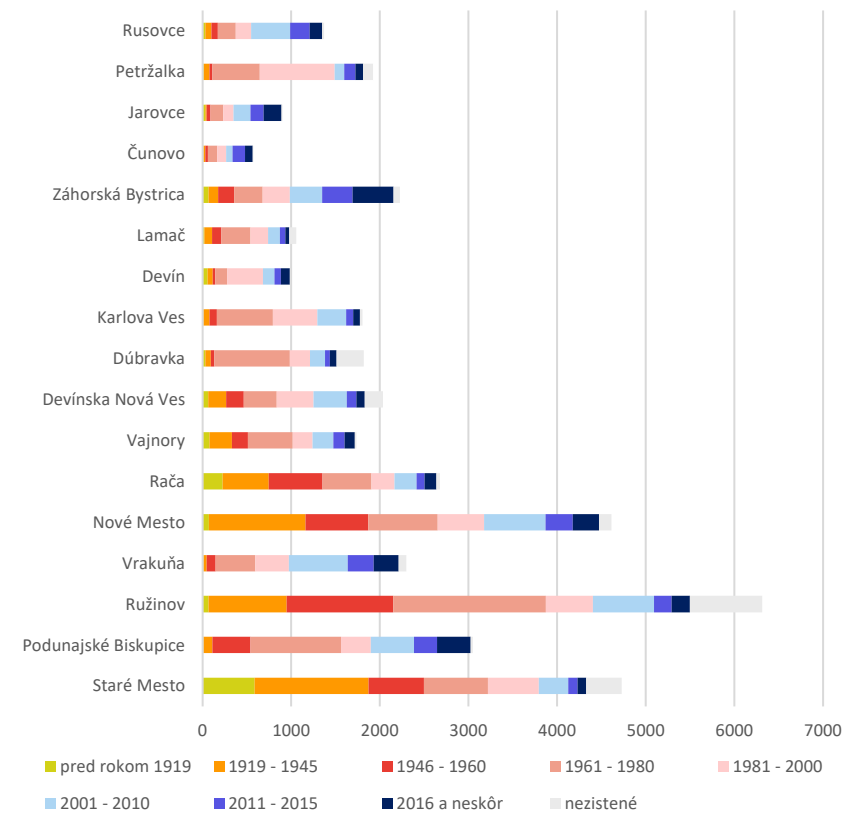


Schéma 26: Členenie obdobia výstavby podľa SODB 2021 (9 kategórií) v MČ Záhorská Bystrica



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Graf 20: Počet domov v absolútnych číslach podľa obdobia výstavby za jednotlivé MČ

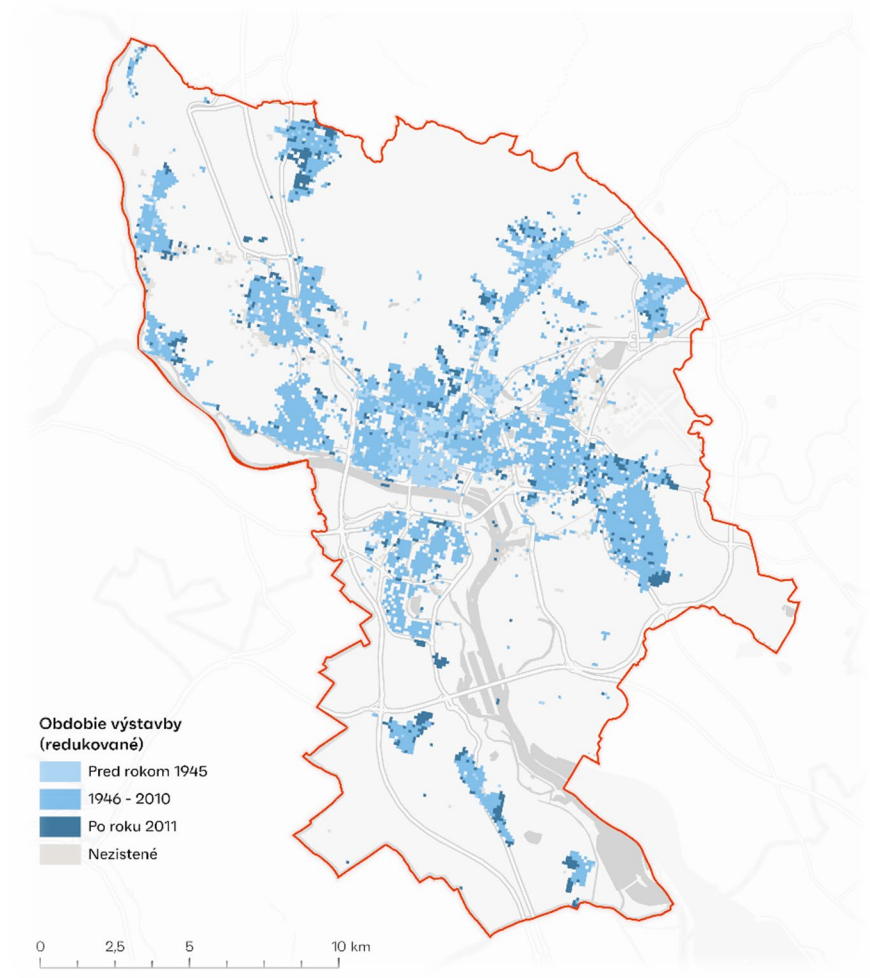


Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Druhé členenie obdobia výstavby bytového fondu je delené iba na 3 kategórie pre zjednodušenie prehľadnosti. Je delené na obdobia pred rokom 1945, rozmedzie rokov 1946 – 2010 a po roku 2011, ktoré považujeme za novostavby. Druhá kategória zahŕňa

obdobie 64 rokov, ale dáva primárne informáciu o preferovaných smeroch a kvantite zástavby.

Schéma 27: Redukované rozmiestnenie domov podľa (3 kategórie) obdobia výstavby



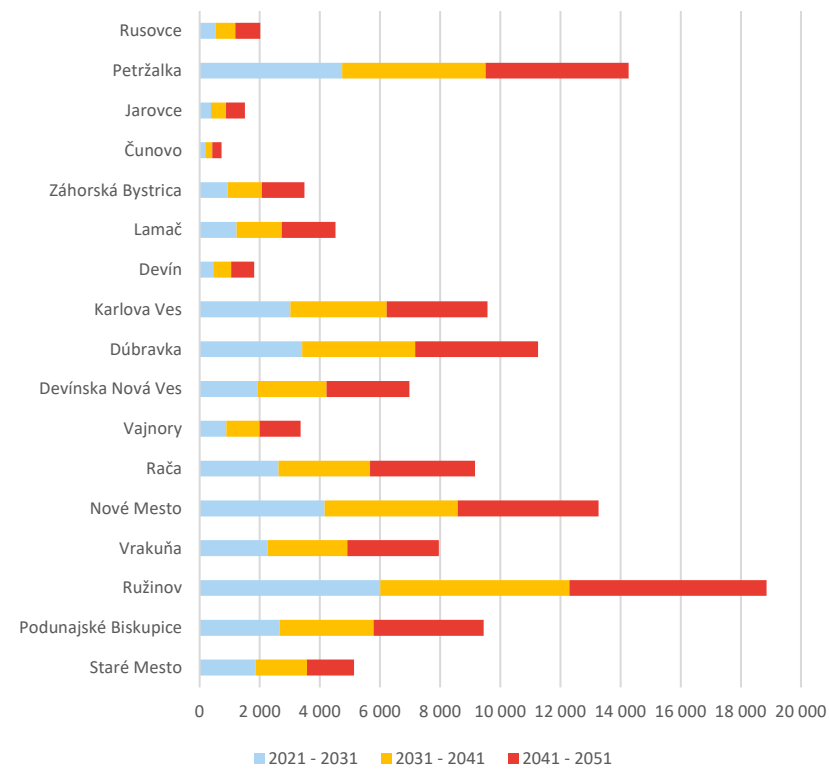
Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Prognóza výstavby bytového fondu

Predikcii výstavby bytového fondu do roku 2050 sa venuje kapitola bývanie v monografii BA 2050 a bude použitá ako podklad pre tvorbu návrhovej časti. Vychádza z projekcie od roku 1981 do roku 2051. Údaje sú rozdelené na jednotlivé mestské časti a obdobia 10 rokov.

Predikcia prírastku bytov do roku 2051 očakáva stabilný stavebný rozvoj za jednotlivé desaťročia. Ich množstvo odráža charakter jednotlivých MČ. Predpokladá najväčší nárast v Ružinove cca 18 500 bytov a v Petržalke cca 15 000. Menší prírastok ako 10 000 bytov za obdobie do roku 2050 bude iba v MČ, v ktorých sa predpokladá primárna zástavba rodinných domov.

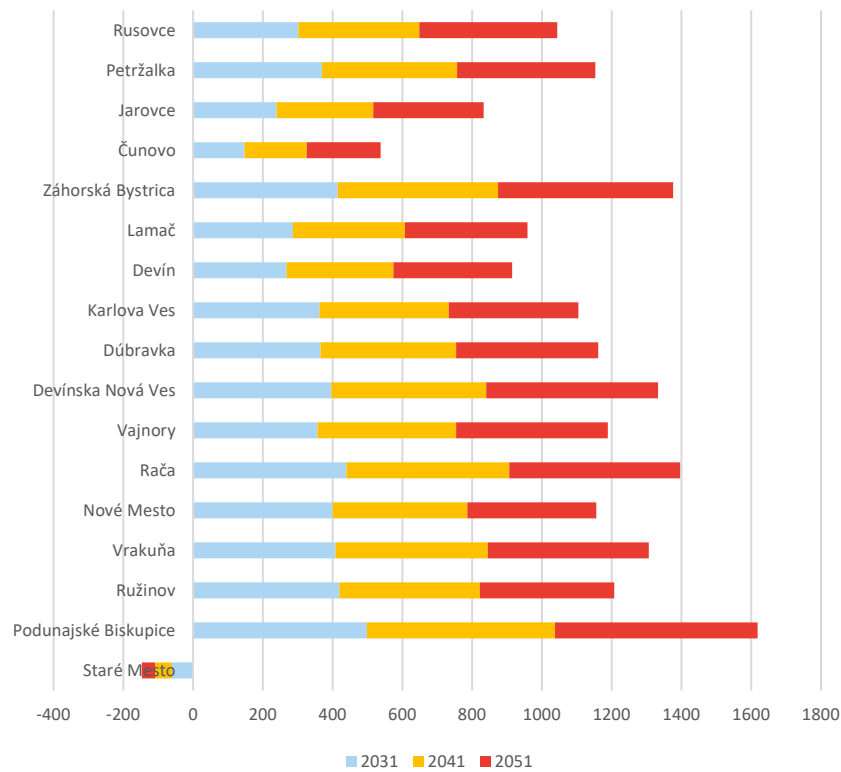
Graf 21: Predikcia prírastku bytov v jednotlivých MČ podľa prognózy medzi rokmi 2021 - 2051



Zdroj: (Monografia Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia – scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050, Metropolitný inštitút Bratislavy, 2024)

V predikcii prírastku domov sa počty menia a podľa očakávaní sa okrajové MČ hodnotovo doťahujú na ostatné MČ. Podľa tohto sledovaného kritéria pribudne za celé obdobie medzi rokmi 2021 – 2050 najviac domov v Podunajských Biskupiciach, Rači a Záhorskej Bystrici. Pokles počtu domov v Starom Meste vyplýva z vysokej miery zastavanosti (takmer 60 %), ktorá aj napriek tomu, že sa bude zvyšovať (na 80 %) už nebude mať dostatočný potenciál a ďalšie byty budú vznikať len asanáciou starších domov a výstavbou nových s väčším počtom bytov.

Graf 22: Predikcia prírastku domov v jednotlivých MČ podľa prognózy medzi rokmi 2021- 2051



Zdroj : (Monografia Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia – scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050, Metropolitný inštitút Bratislavy, 2024)

Rekonštrukcia bytového fondu

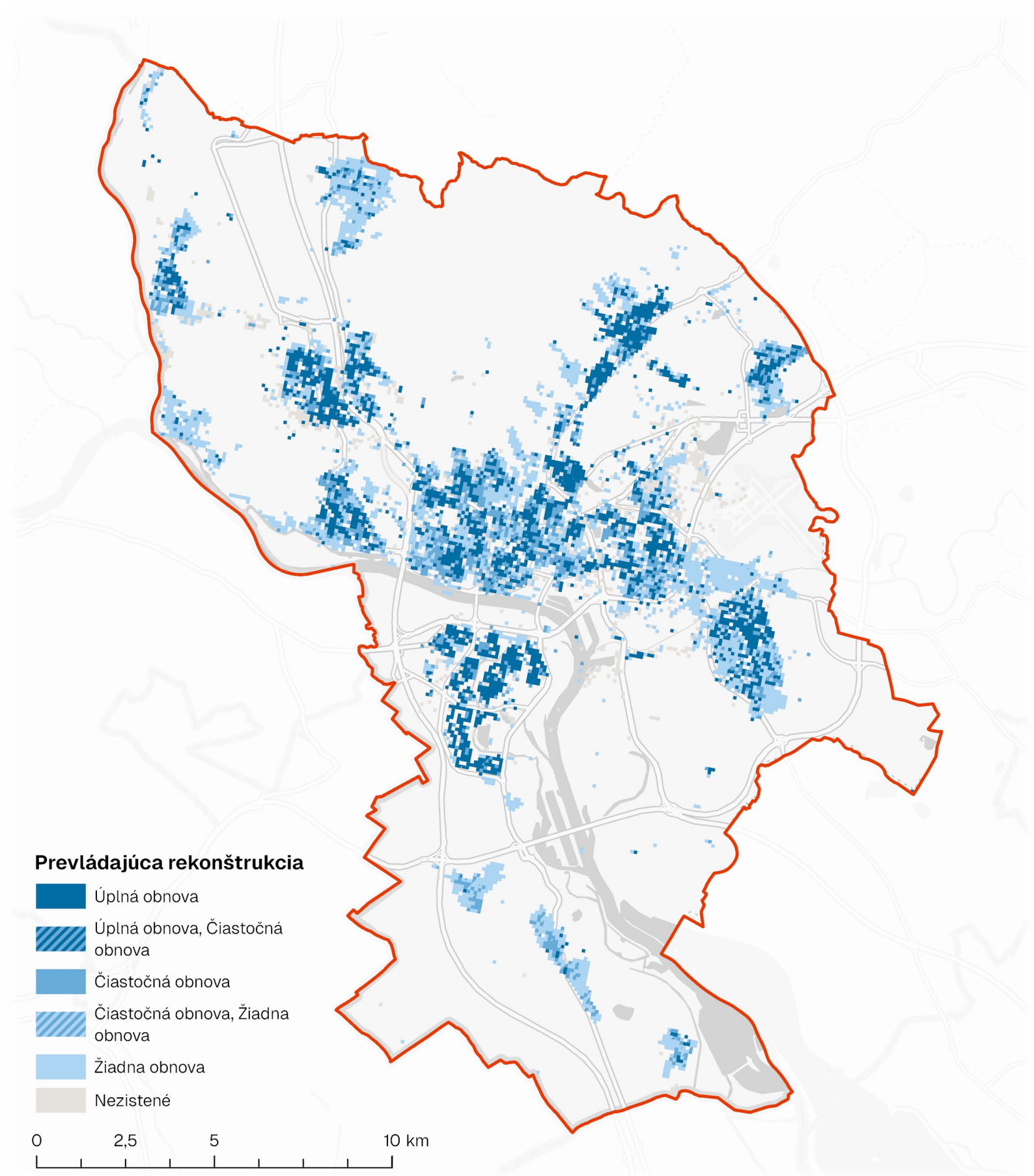
Rekonštrukcia sa mapuje z pohľadu jej obdobia a rozsahu. Táto informácia môže dopomôcť k ďalšiemu najmä kvalitatívnemu pohľadu na bytový fond.

Obdobie rekonštrukcie sa delí na 6 kategórií, z toho 4 sa viažu na časový údaj v rozstupe 10 rokov, od roku 1981 do roku 2011. Rekonštrukcie pred rokom 1981 sú zaradené do kategórie budov bez rekonštrukcie, nakoľko je pravdepodobné opätovné opotrebenie alebo prítomnosť iných technických problémov a z toho vyplývajúca potreba prípadnej novej rekonštrukcie, ktorá bude vykonaná novými technológiami a stavebnými postupmi. Kategória nezistené sa rovnako ako aj v iných kapitolách nachádza primárne v priemyselných lokalitách a miestach charakteristických pre chatové oblasti alebo nezaradené domy.

Najrozšírenejšie z hľadiska obdobia rekonštrukcie sú lokality bez rekonštrukcie alebo s vykonanou rekonštrukciou po roku 1980. Sú to najmä lokality s rozširujúcou sa zástavbou v MČ v blízkosti katastrálnych hraníc s prevahou rodinných domov. Podľa máp z obdobia výstavby je evidentné, že lokality s nedávnym obdobím výstavby nemajú pridelenú žiadnu formu obnovy práve z dôvodu, že nie je potrebná. Modernistické sídliská postavené po roku 1981 (Petržalka, Dúbravka, Lamač a i.) prešli väčšinou rekonštrukciou až po roku 2011, kedy nastal trend zatepfovania energeticky neúsporných panelových domov. Panelové budovy nespádajú pod žiadnu ochranu, preto realizácia bola bezproblémová a celoplošná. Z hľadiska stavebných zásahov predstavovala najmä zateplenie obvodového plášťa, výmenu okien a rekonštrukciu strechy; jedná sa teda o úplný rozsah rekonštrukcie. Obdobie rekonštrukcie medzi rokmi 2001 – 2010 nie je zvlášť špecificky lokalizovaný na území mesta a je prítomný v každej MČ. Rekonštrukcie ďalších dvoch kategórií v 80. a 90. rokoch minulého storočia sú viac sporadické a zobrazujú sa logicky na miestach so starším obdobím výstavby, a to najmä v Starom Meste a Rači.

Rekonštrukcia podľa rozsahu sa delí na 3 základné kategórie: úplná, čiastočná alebo žiadna. Zhoda počtu v referenčných štvorcoch gridu pridala do legendy ďalšie dve kategórie založené na ich kombinácií. **Rekonštrukcia sa delí podľa typu vykonanej aktivity** na obnovu obvodového plášťa, výmenu alebo opravu strechy a výmenu alebo opravu okien. Ak sú vykonané všetky typy aktivít, rekonštrukcia sa pokladá za úplnú. Čiastočná je v prípade, ak by bola uskutočnená minimálne jedna spomenutá aktivita.

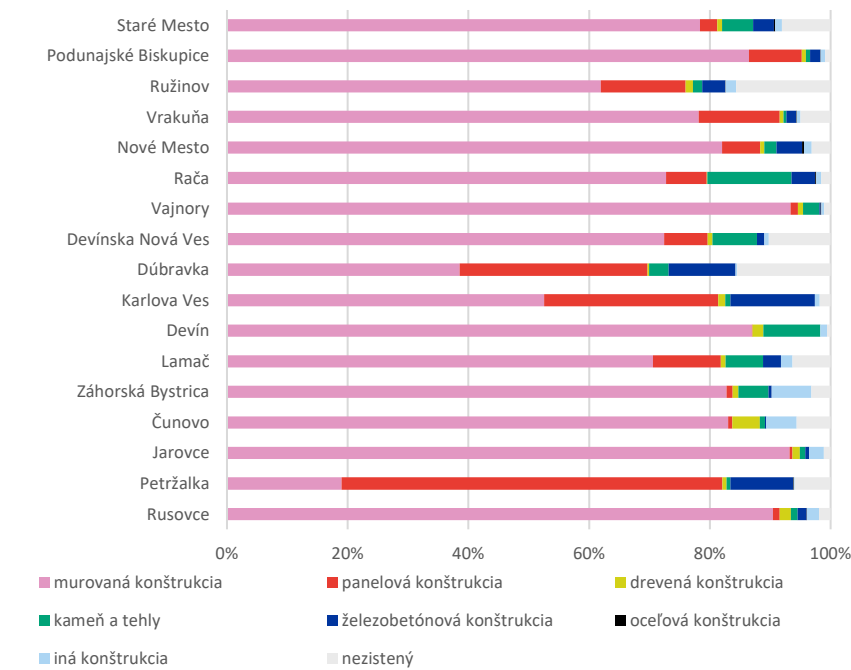
Schéma 28: Rozmiestnenie domov podľa prevládajúcej rekonštrukcie



Konštrukčný systém a materiál

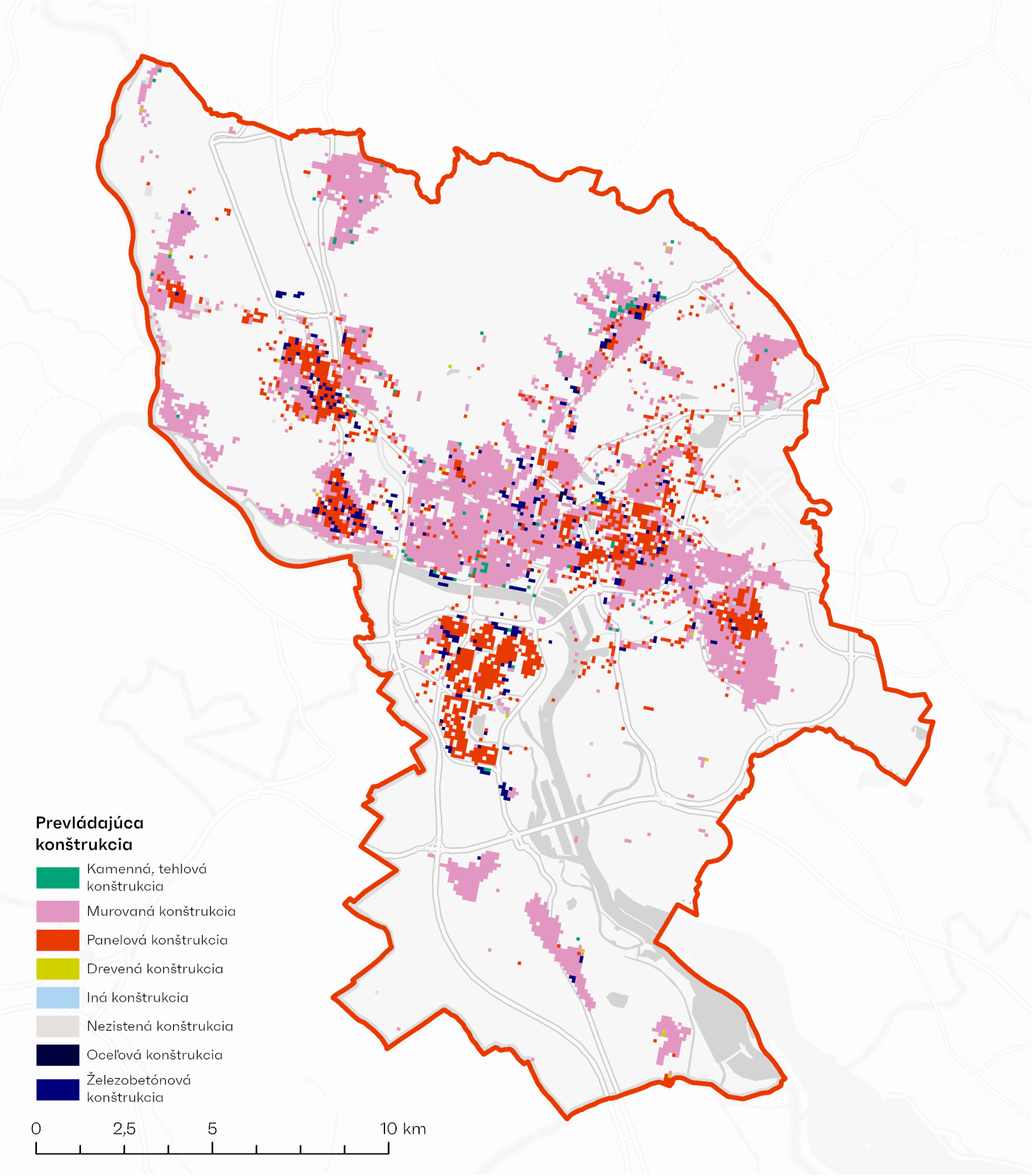
Prevládajúci typ konštrukcie a stavebného materiálu môže napovedať o dobe výstavby, výške budovy ale aj o typológii. Veľká väčšina obytných budov má murovanú konštrukciu. Murivo je hlavným materiálom pri výstavbe rodinných domov, ale aj domov z prvej polovice storočia v centre mesta. To je príčinou prevahy tohto konštrukčného systému v Bratislave. Percentuálne zastúpenie murovanej konštrukcie na celé mesto je 72 %. Druhou najpočetnejšou skupinou je panelová konštrukcia, typická pre modernistické sídlisko s percentuálnym zastúpením 12 %. Stavby v rámci MČ Staré Mesto majú z hľadiska použitého konštrukčného systému a materiálu zastúpenie aj medzi panelovou konštrukciou; jedná sa o jednotlivé stavby, ktoré v danom štvorci gridu boli dominantné (napr. Bôrik). Železobetónová konštrukcia je prítomná v polohách výstavby nových developerských projektov zameraných na výstavbu bytových domov vystavaných po roku 1991. Jej prevládajúce zastúpenie je prítomné najmä v Petržalke na južnom okraji pomyselné hranice sídliska, ďalej v rovnakých polohách Ružinova. Na Dlhých dieloch a v Dúbravke je tento konštrukčný systém v najväčšej miere integrovaný do pôvodnej štruktúry. Ostatné konštrukcie sú zastúpené vo veľmi malom percente – ich podiel zastúpenia pre územie celého mesta predstavuje 4 %. Kameň a tehla (4 %) je zastúpená v Starom Meste, najmä v okolí hradného kopca a vo vnútri historického fortifikačného systému. Početnejšie je tento stavebný materiál zastúpený v rurálnej časti zástavby rodinných domov v Rači. Lokality, ako napr. Slniečnice, o ktorých možno s určitosťou tvrdiť, že konštrukčne nespádajú do tejto kategórie, boli pravdepodobne zaradené chybou pri spracovaní údajov ŠU SR. Pravdepodobne sa jedná o zaradenie do bilancii starších, už asanovaných budov. Oceľová konštrukcia je v Bratislave takmer raritná. Jediný bytový súbor vytvorený za pomoci tejto konštrukcie je Nová Doba, použitá ako experiment rýchlej výstavby sociálnych bytov v povojnovom období bytovej krízy. Drevená konštrukcia sa vyskytuje zbežne, iba ako samostatné štvorce gridu. Táto kategória bola historicky ovplyvnená požiarom. Iná konštrukcia do seba združuje všetky ostatné kategórie, napríklad hliníkovú konštrukciu, ktorá v Bratislave nemá zastúpenie. Nezistená konštrukcia v zastúpení 6 % je typická pre lokality so zástavbou záhradných chatiek a priemyselné oblasti.

Graf 23: Podiely budov podľa materiálu nosnej konštrukcie v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Schéma 29: Rozmiestnenie domov podľa konštrukčného systému a materiálu



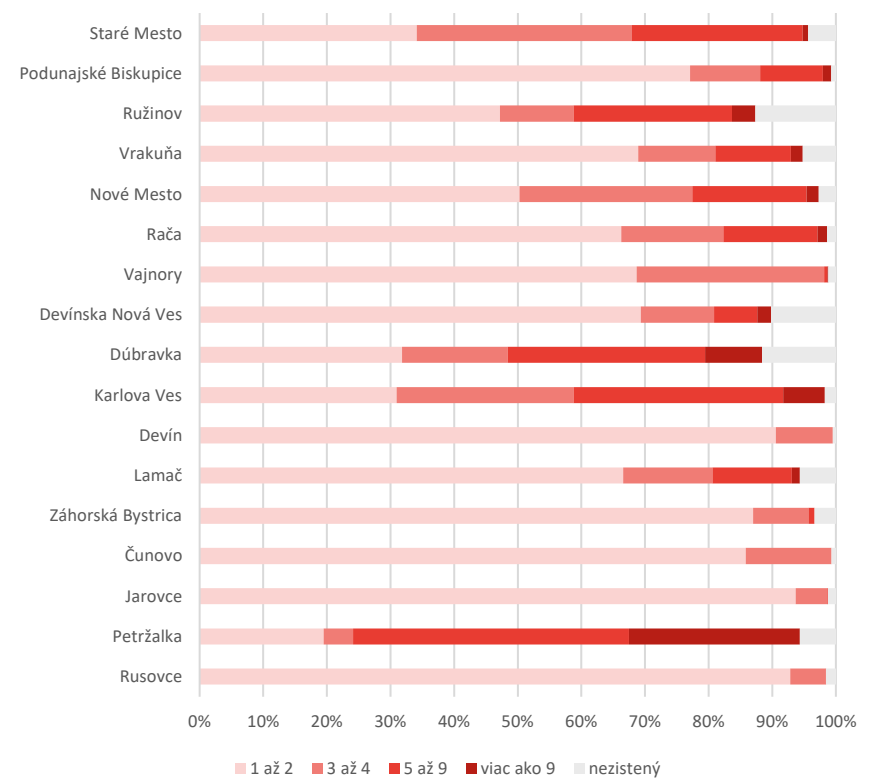
Podlažnosť

Podlažnosť je ukazovateľ výškových hladín zástavby v meste. Zastavané územie bolo rozdelené do 4 výškových hladín. Podlažnosť bytového fondu môže odrážať aj vek výstavby, použitý konštrukčný materiál, technologický pokrok alebo iné preferencie obyvateľov.

Hladina 1 – 2 NP predstavuje zástavbu urbanistických štruktúr s prevahou rodinných domov, ako je tomu v záhradnom meste, pôvodných historických štruktúrach zástavby rodinných domov či pri vidieckych štruktúrach vonkajšieho mesta. Pri charakteristike maximálnej výšky v metroch, limit je približne 11 m. **Hladina 3 – 4 NP** zahŕňa malopodlažnú zástavbu sídliskových štruktúr, bývalých robotníckych kolónií a rozvoľnenú zástavbu charakteristickú obytnými objektami do 4 NP. Pre výšku v metroch je horný limit približne 16 metrov. **Hladina 5 - 9 NP** predstavuje najpočetnejšiu skupinu viacpodlažnej bytovej zástavby typickú pre modernistické sídlisko. Dosahuje výšku približne 26 m. Do tejto hladiny patria aj mnohé prestavbové územia s potenciálom transformácie na plnohodnotné mestské polyfunkčné prostredie. **Hladina s viac ako 9 NP** predstavuje bodové a doskové panelové domy alebo nové developerské projekty. Vyskytujú sa prevažne v Petržalke v podobe 15-podlažných panelových domov pozdĺž hlavnej osi tvorenej predĺžením Jantárovej cesty.

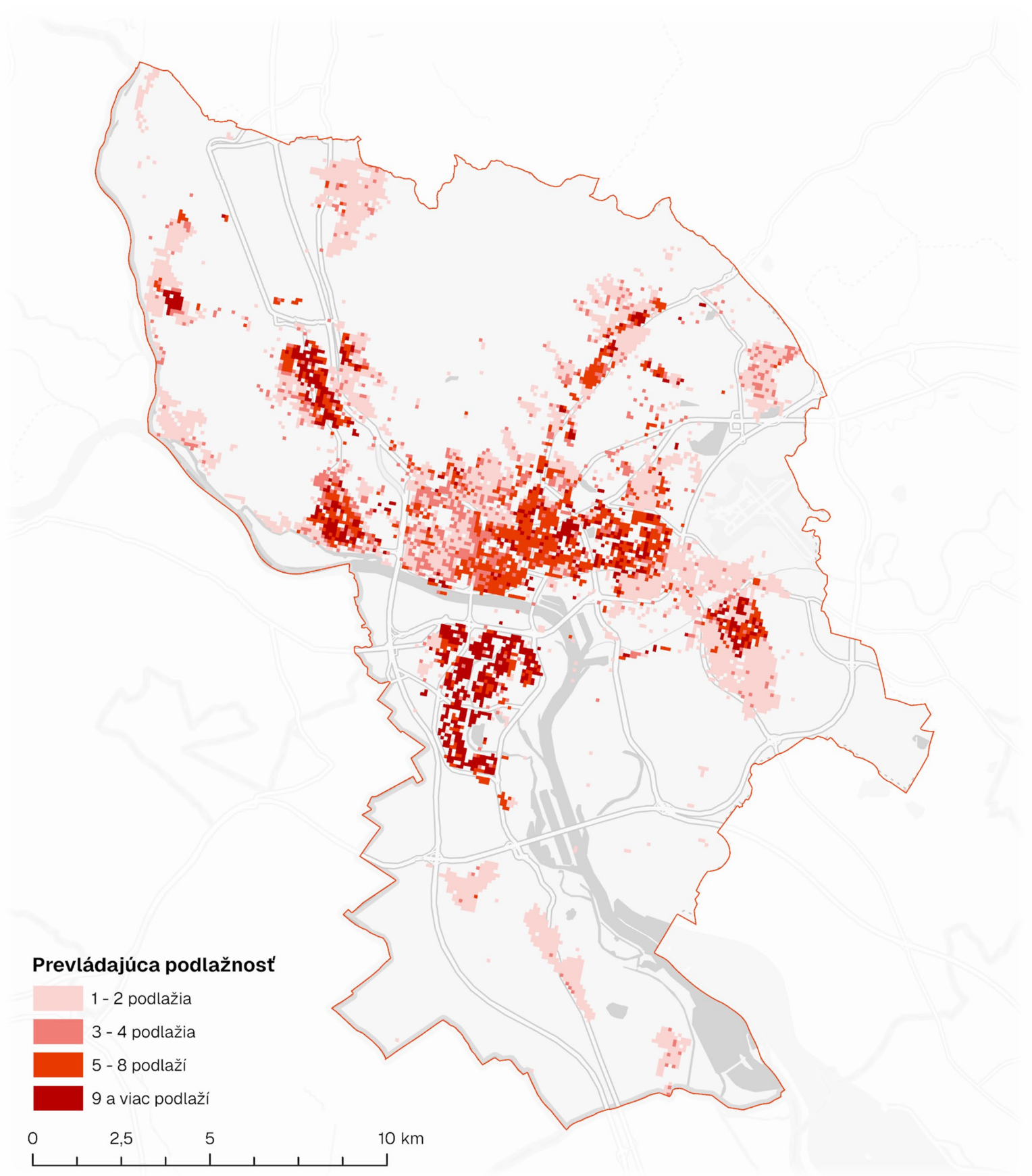
V súčasnosti tvorí prevahu v zastúpení výškových hladín na území mesta zástavba objektami 1 – 2 NP, čomu zodpovedajú rozsiahle územia rodinných domov. Percentuálne sa jedná o viac ako polovicu, až 57 %. Malopodlažná bytová zástavba v hladine 3 – 4 NP je v zastúpení 17 % a viacpodlažná zástavba v hladine 5 – 9 NP má rovnaký podiel 17 %.

Graf 24: Podiel budov podľa počtu podlaží v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

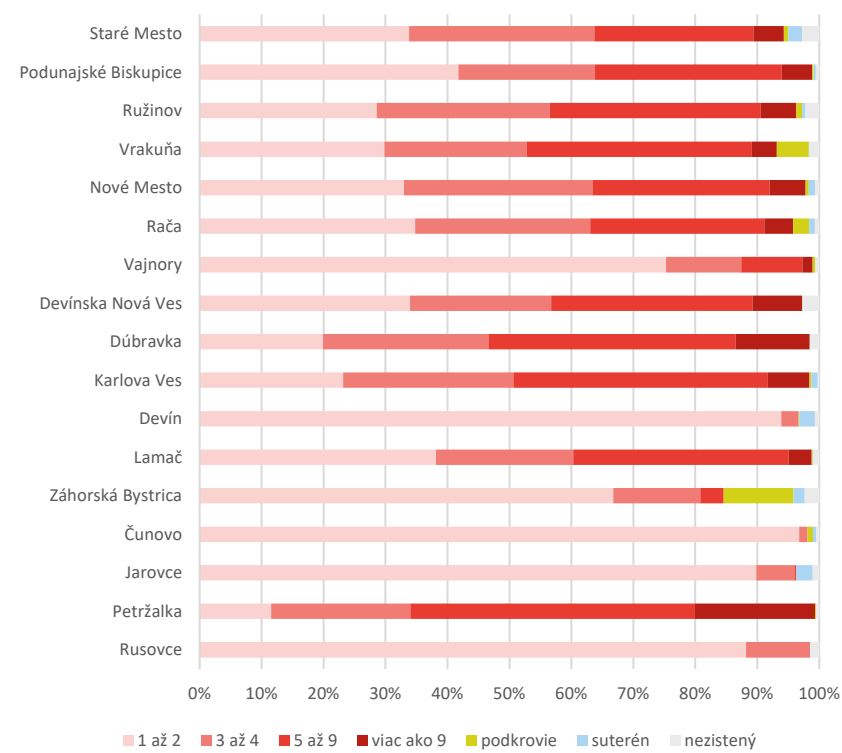
Schéma 30: Rozmiestnenie domov podľa podlažnosti



Umiestnenie bytu v rámci podlaží budov celkovo ovplyvňuje kvalitu bývania. Podiel bytov nachádzajúcich sa na 1. a 2. NP (podlažia nachádzajúce sa vo všetkých hladinách, čiže aj vyšších budovách) je len 28 % z celého bytového fondu. Na 3. a 4. NP je bytov 26 %. **Najväčší podiel bytov 34 % sa nachádza na 5. až 9. NP.** 9 % zo všetkých bytov je na 10. a vyššom NP a to aj napriek tomu, že takto vysokých budov sú len 3 %.

Pre mesto ako je Bratislava, je ideálna výška v obytnom mestskom prostredí 4 – 6 NP (+ ustúpené podlažie). Pri radiálach s väčším parametrom uličného profilu je vhodné umiestňovať aj budovy s výškou 8 NP. Podľa umiestnenia v rámci mesta v strategických polohách sa pristupuje ku navýšeniu podlaží podľa individuálneho prehodnotenia. Vysoké domy do 8 NP nevytvárajú pocit anonymného bývania a majú predpoklad na jednoduchšie vytváranie komunitného charakteru bývania. V napojení na mestské triedy, ktoré sú často zároveň aj hlavnými dopravnými radiálami slúžia aj ako orientačné osi.

Graf 25: Podiel bytov podľa umiestnenia na podlaží v jednotlivých MČ

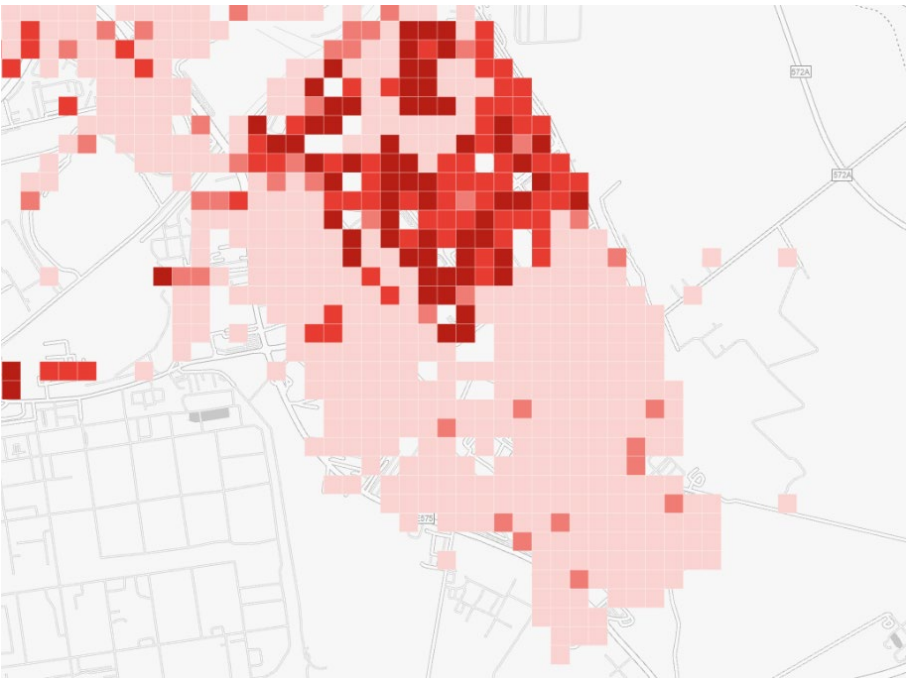


Zdroj : vlastné spracovanie, SODB 2021

Výškové hladiny sa menia nielen z hľadiska doby výstavby, ale aj vplyvom morfológie terénu, ktorá je v Bratislave premenlivá. Niektoré lokality výškovou hladinou reagujú na zvýšenú nadmorskú výšku prispôbením výšky zástavby, napríklad v okolí hradného kopca. Jeho blízkosť k historickému jadrú mesta by ho v dobe výstavby teoreticky predurčovala k vyššej hladine. Naproti tomu sídlisko Dlhé diely a Kramáre, ktoré sa nachádzajú na kopci dosahujú výškovú hladinu až 5 – 9 NP. Výškové budovy podliehajú pravidlám a zásadám. Zároveň určuje pozície v rámci mesta, v ktorých podporuje navýšovanie podlažnosti. Územnoplánovací podklad, na základe ktorého je možné usmerňovať rozvoj území predstavuje je Urbanistická štúdia výškového zónovania.

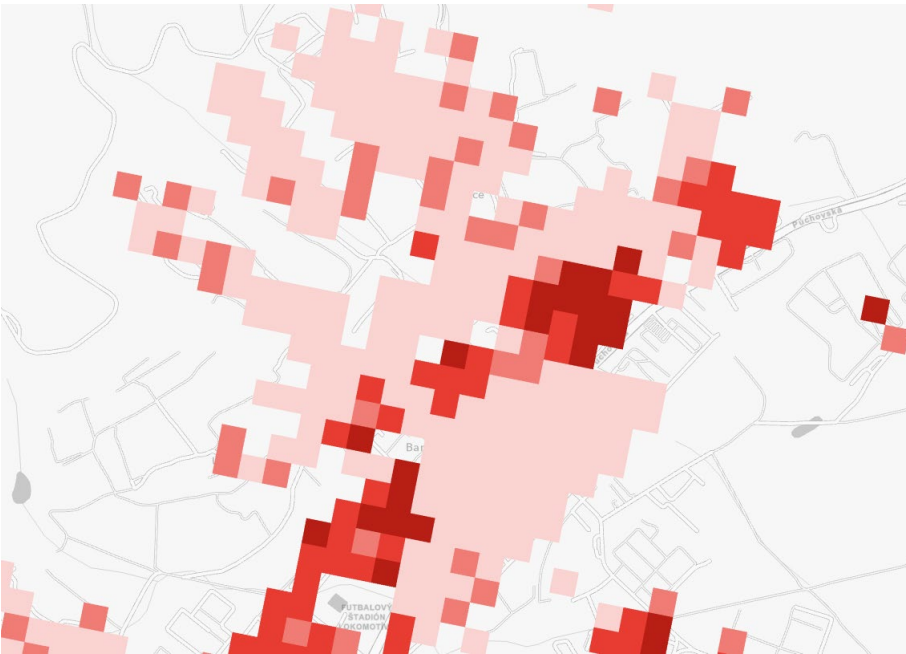
Zdroj: (Metropolitný inštitút Bratislavy , 2022)

Schéma 31: Podlažnosť bytového fondu v Podunajských Biskupiciach



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Schéma 32: Podlažnosť bytového fondu v Rači



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Izbovosť

Priemerná izbovosť bytového fondu je štatistický ale aj kvalitatívny ukazovateľ, ktorý podlieha demografickým a ekonomickým trendom a preferenciám obyvateľov naprieč obdobiami výstavby. Je jedným z parametrov hodnotenia dostupnosti bytov. Kategórie izbovosti bytov sa rozdeľujú na 1-izbové byty, 2-izbové byty, 3-izbové byty, 4-izbové byty a 5 a viac izbové byty. Štruktúra bytového fondu podľa izbovosti na celú Bratislavu sa líši naprieč mestskými časťami. V dnešných dňoch na aktuálny dopyt reagujú trhovou ponuku najmä developerské projekty.

Podľa údajov zo SODB 2021 bol **priemerný počet obytných miestností na byt v Bratislave 2,8**. Definícia obytnej miestnosti zahŕňa miestnosti s podlahovou plochou aspoň 8 m², ktoré slúžia na bývanie. Pre porovnanie s celorepublikovým priemerom Bratislava zaostáva o 0,4 miestností na byt. Potvrďuje sa pravidlo, že údaje na krajinu bývajú vyššie ako na konkrétne mesto. To najmä z dôvodu, že objem bytov v rodinných domoch na území Slovenska je vyšší ako bytov v bytových domoch. To neplatí pre Bratislavu, kde bytový fond v bytových domoch je takmer 90 %. Práve rodinný dom je primárnym typom bývania, ktorý zväčša tvoria minimálne 3 a viac obytných miestností.

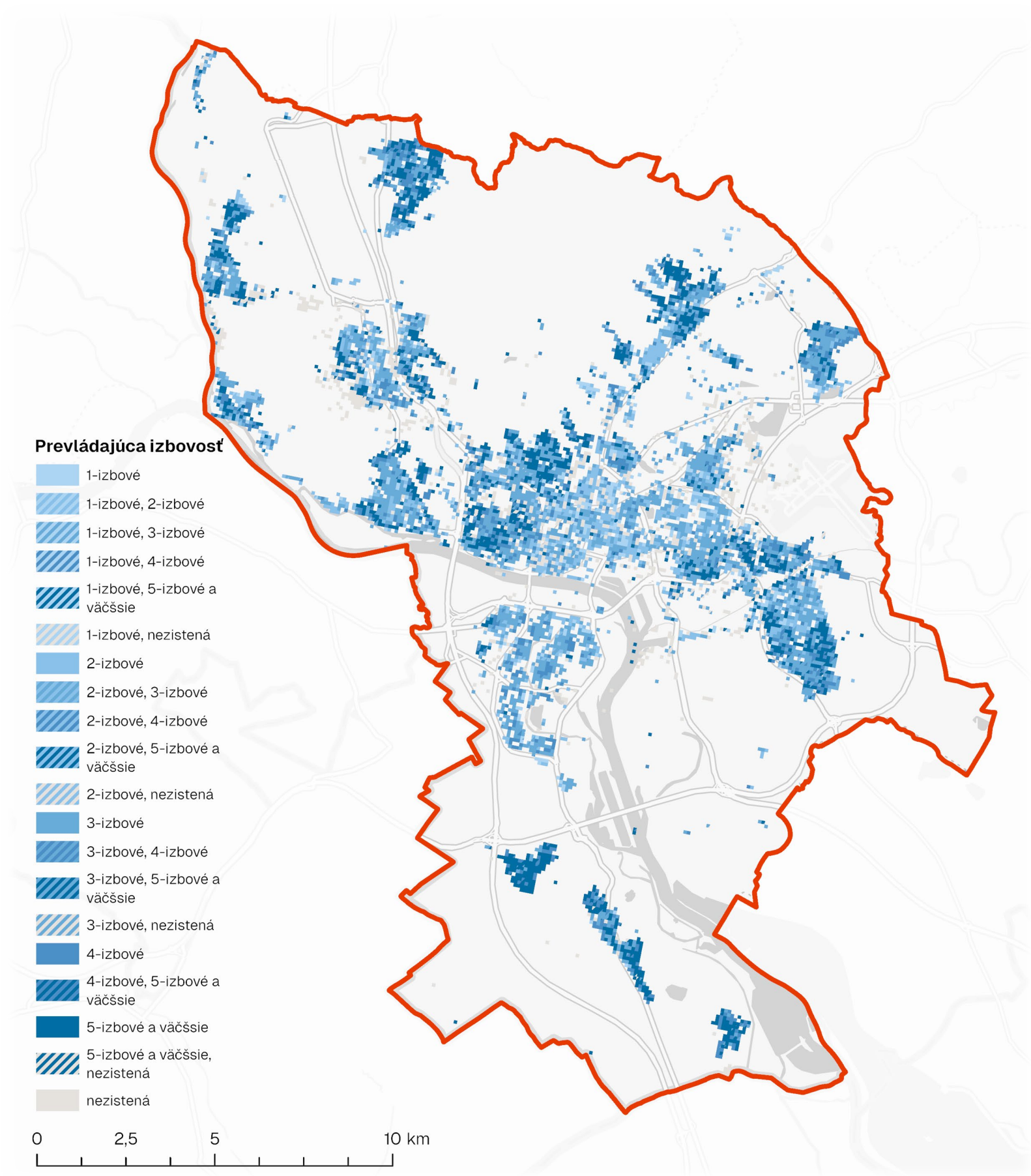
Najväčší celomestský podiel 1 a 2-izbových bytov je v Ružinove, 3 a 4-izbových v Petržalke a 5 a viac izbových bytov je v Starom a Novom Meste. V týchto MČ je taktiež najväčší podiel s nezisteným počtom obytných miestností.

Tabuľka 9: Podiel bytov podľa počtu izieb v jednotlivých MČ

Územná jednotka	1	2	3	4	5+	nezistený
Rusovce	0%	0%	0%	1%	4%	1%
Petržalka	20%	16%	28%	25%	2%	5%
Jarovce	0%	0%	0%	1%	4%	0%
Čunovo	0%	0%	0%	1%	2%	0%
Záhorská Bystrica	0%	1%	1%	2%	6%	1%
Lamač	2%	1%	1%	1%	2%	3%
Devín	0%	0%	0%	1%	2%	0%
Karlova Ves	6%	6%	9%	8%	9%	1%
Dúbravka	8%	7%	7%	9%	4%	10%
Devínska Nová Ves	3%	2%	4%	4%	5%	2%
Vajnory	1%	1%	1%	2%	3%	0%
Rača	5%	5%	4%	4%	8%	2%
Nové Mesto	12%	13%	8%	7%	13%	27%
Vrakuňa	5%	2%	4%	5%	4%	2%
Ružinov	22%	28%	19%	12%	9%	21%
Podunajské Biskupice	5%	4%	4%	6%	8%	1%
Staré Mesto	10%	13%	9%	11%	13%	25%

Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

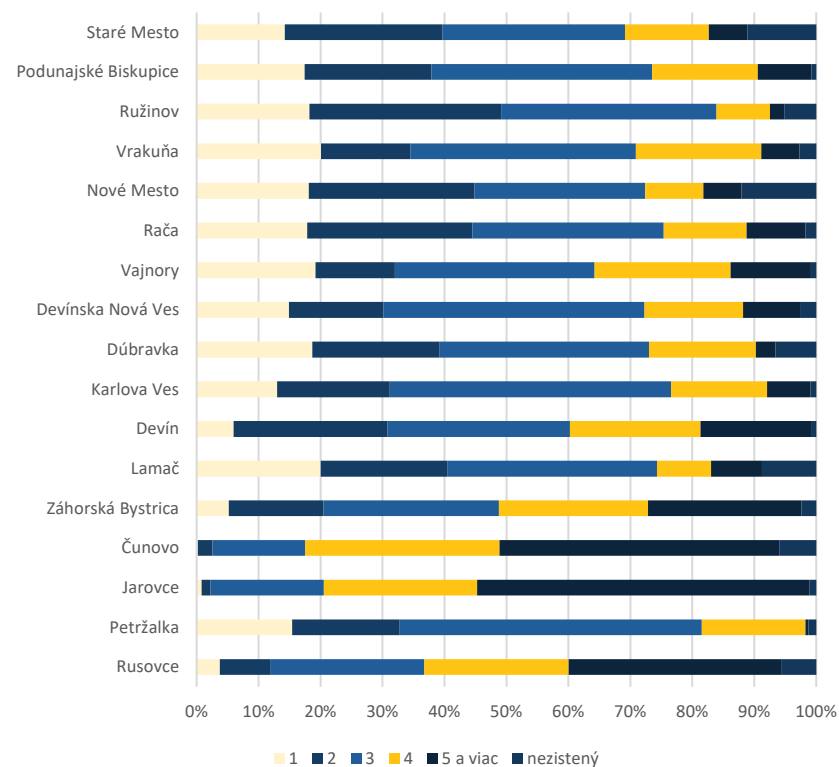
Schéma 33: Rozmiestnenie bytov podľa izbovosti



Podielový graf zastúpenia izbovosti v bytoch v jednotlivých MČ vypovedá o ich charaktere a pravdepodobnosti rodinného bývania alebo bývania jednotlivcov. Odzrkadľuje charakteristiku, nie reálne kapacity. Menšie byty sú atraktívne najmä pre jednotlivcov alebo domácnosti o dvoch členoch. Pokiaľ majú priemernú veľkosť, nevyhovujú viacčlenným cenovým ani bytovým domácnostiam.

1-izbové byty v žiadnej MČ neprevyšujú 20 % bytového fondu. Rovnako aj byty 2-izbové, od 20 do 30 %, v oboch prípadoch s výnimkami MČ situovaných na okraji katastrálnych hraníc. **3-izbové byty, ktoré pokladáme za vyhovujúce nielen pre rodinný spôsob života, ale vyhovujúce rôznym typom sebarealizácie a zároveň adaptabilné na rôzne situácie, sú takmer vo všetkých MČ v pomere od 30 – 40 %.** Spomenuté MČ s najvyšším zastúpením bytov v rodinných domoch: Jarovce, Rusovce, Čunovo, Devín, Záhorská Bystrica sú dominantné v percentuálnom zastúpení 4, 5 a viac izbových bytov.

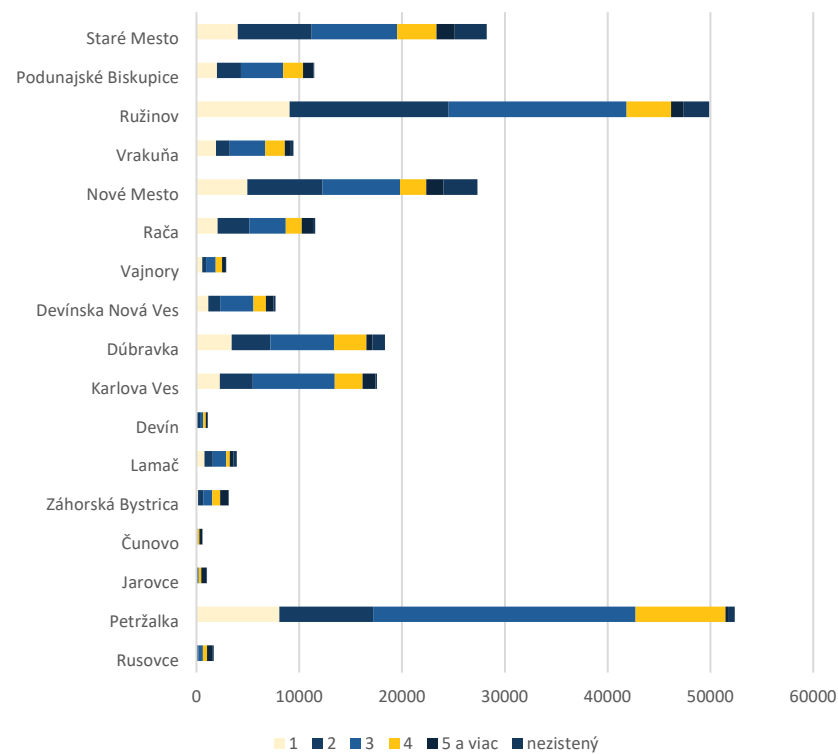
Graf 26: Podiel bytov podľa počtu obytných miestností v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Graf 27 obsahujúci absolútne hodnoty prezentuje reálny objem bytového fondu v jednotlivých MČ. Napríklad objem 5-izbových bytov v Jarovciach má v absolútnych hodnotách 560 bytov, ktoré ale v percentuálnom zastúpení tvoria 55 % z celkového bytového fondu v Jarovciach.

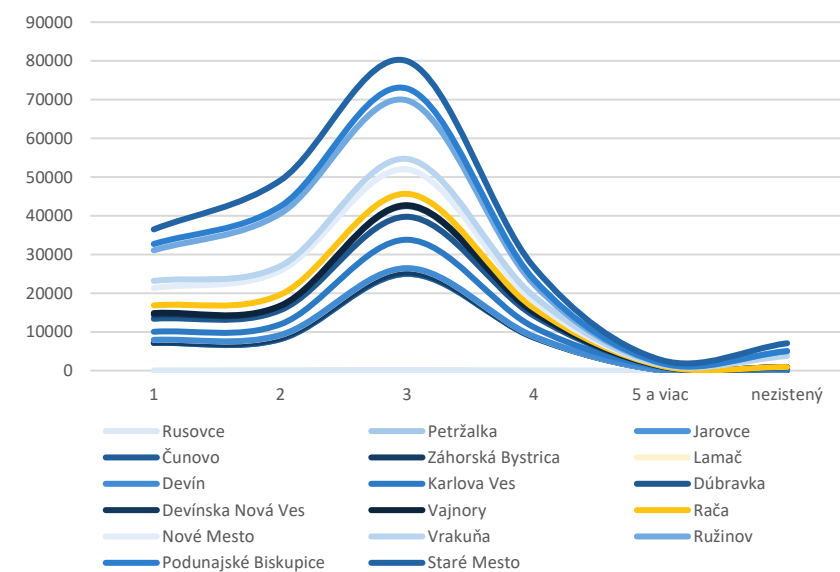
Graf 27: Izbovosť bytov v absolútnych hodnotách v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Byty podľa počtu obytných miestností boli podrobnejšie zaradené do kategórií podľa typu domu, v rodinnom alebo bytovom dome. Vzhľadom na odlišnosť od bytových domov sme do analýz zaradili aj kategóriu bytov v polyfunkčných budovách. **Byty v bytových domoch vo všetkých MČ majú menší počet obytných miestností ako byty v rodinných domoch.** Najmä v MČ s najväčším zastúpením modernistických sídlisk. Vo všetkých MČ podiely bytov stúpajú od 1-izbových bytov po byty 3-izbové. Podiel bytov s väčším počtom izieb ako 3 klesá na hodnotách. Podiel 5 a viac izbových bytov je takmer zanedbateľný.

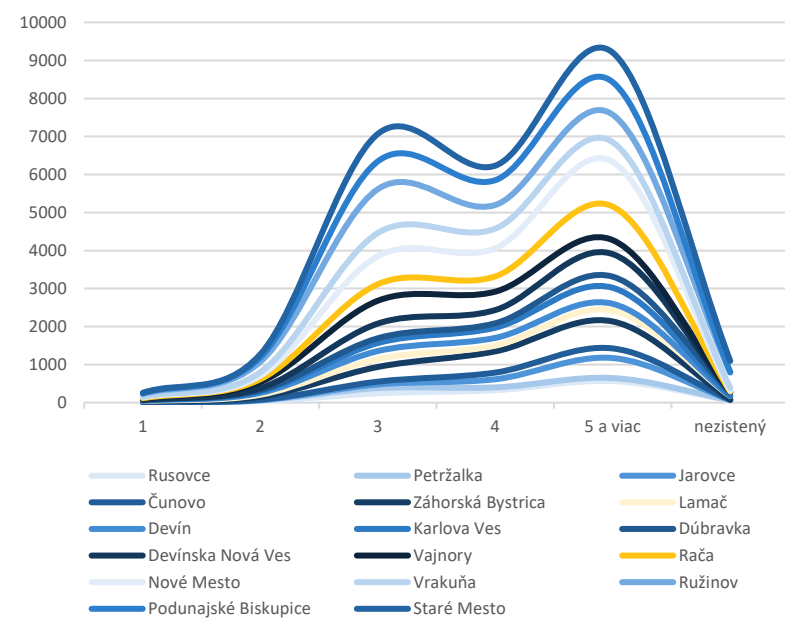
Graf 28: Podiel bytov podľa počtu obytných miestností v bytových domoch v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Podiely bytov v rodinných domoch majú opačný charakter. Kategórie bytov s 1 a 2 obytnými miestnosťami sú veľmi nízko zastúpené vo všetkých MČ. Absolútne hodnoty bytov 7-násobne narastajú pri bytoch s tromi obytnými miestnosťami. Takýchto bytov je celkovo viac ako 4-izbových, aj keď by sa očakávalo postupné narastanie krivky so zväčšujúcou sa izbovosťou. To naznačuje trend výstavby menších rodinných domov najmä v polohách vnútorného mesta: Ružinov, Nové Mesto. **5 a viac izbových dispozícia bytov v rodinných domoch je na území celého mesta najviac rozšírená.**

Graf 29: Podiel bytov podľa počtu obytných miestností v rodinných domoch v jednotlivých MČ

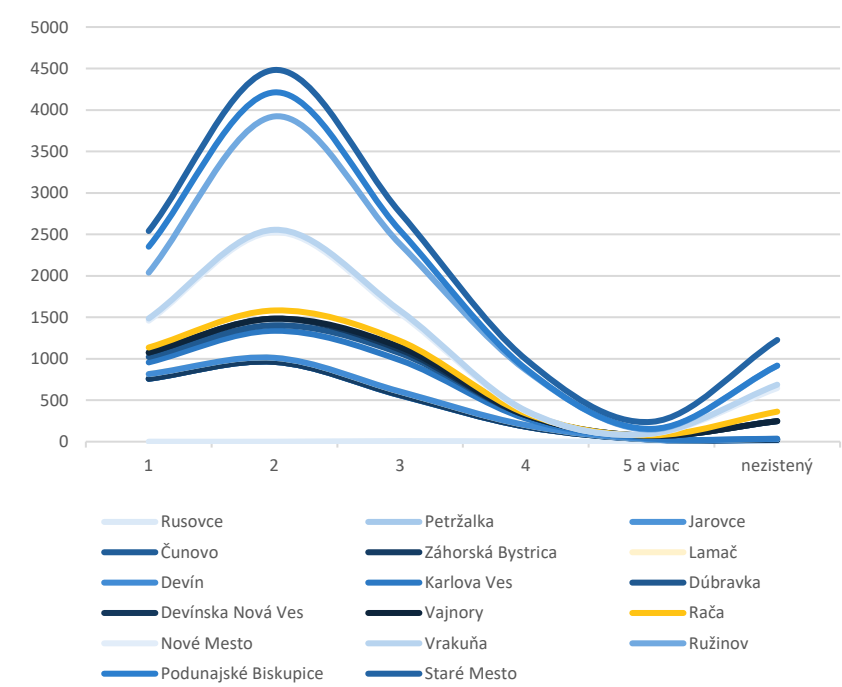


Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Kategória bytov v polyfunkčných budovách je zaradená z dôvodu ich vysokého zastúpenia. Z hľadiska počtu obytných miestností sa ukazuje ich znížený štandard. Na

celé mesto je najväčší podiel 2-izbových bytov, 1-izbových je približne rovnaký počet ako 3-izbových bytov. Sú primárne lokalizované v MČ Ružinov, Nové Mesto a Petržalka. Pri týchto bytoch je aj vysoko zastúpená kategória nezistené.

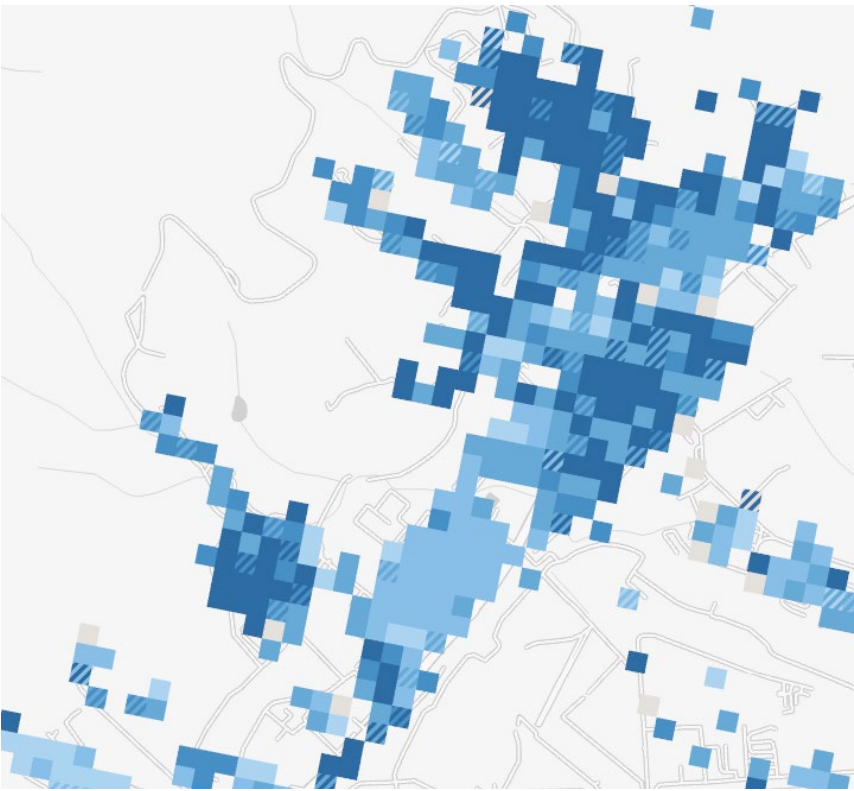
Graf 30: Podiel bytov podľa počtu obytných miestností v polyfunkčných budovách v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Rozmiestnenie bytov s rôznym počtom obytných miestností je nerovnomerné aj v rámci jednotlivých MČ. Príklad z Rače dokumentuje, ako izbovosť reflektuje obdobie výstavby. Ku každému obdobiu výstavby nepriamo prislúcha prevládajúca izbovosť, ktorá je pre toto obdobie charakteristická. Vinárske domy v Starej Rači majú štandardne 4 – 5 obytných miestností. Bytové domy z 50. rokov minulého storočia v Krasňanoch sú typické dispozíciou s 2 obytnými miestnosťami. Byty v panelových bytových domoch na sídlisku Komisarčky majú najvyššie zastúpenie 3-izbovými bytmi. Do tejto kategórie zapadajú aj byty v nových developerských projektoch v lokalite Slanec - Vavrínecká. Najvyššie počty obytných miestností sú v rodinných domoch v štruktúre obklopujúce ulicu Žitná alebo vo svahu pri uliciach Zvončekova.

Schéma 34: Izbovosť bytového fondu v Rači



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Priemerná obytná plocha bytu

Priemerná obytná plocha pripadajúca na jeden byt je považovaná za jeden z indikátorov, ktorý vypovedá o dosiahnutí úrovne kvalitného bývania, ktorý má potenciál zabezpečenia dostačujúcich priestorových nárokov aj pre väčšie domácnosti. Do výpočtov vstupujú iba obytné miestnosti. Kuchyňa sa vo všeobecnosti nezarátava ako obytná miestnosť, iba v prípade, ak je jedinou miestnosťou bytu (min. 20 m²). Hodnoty obytnej plochy sú výrazne ovplyvnené skladbou bytového fondu. Priemer na celé územie mesta neposkytuje relevantné výsledky, pretože jednotlivé veľkostné kategórie bytov sú na jeho území rozmiestnené nerovnomerne a líšia sa v jednotlivých MČ a aj medzi nimi navzájom.

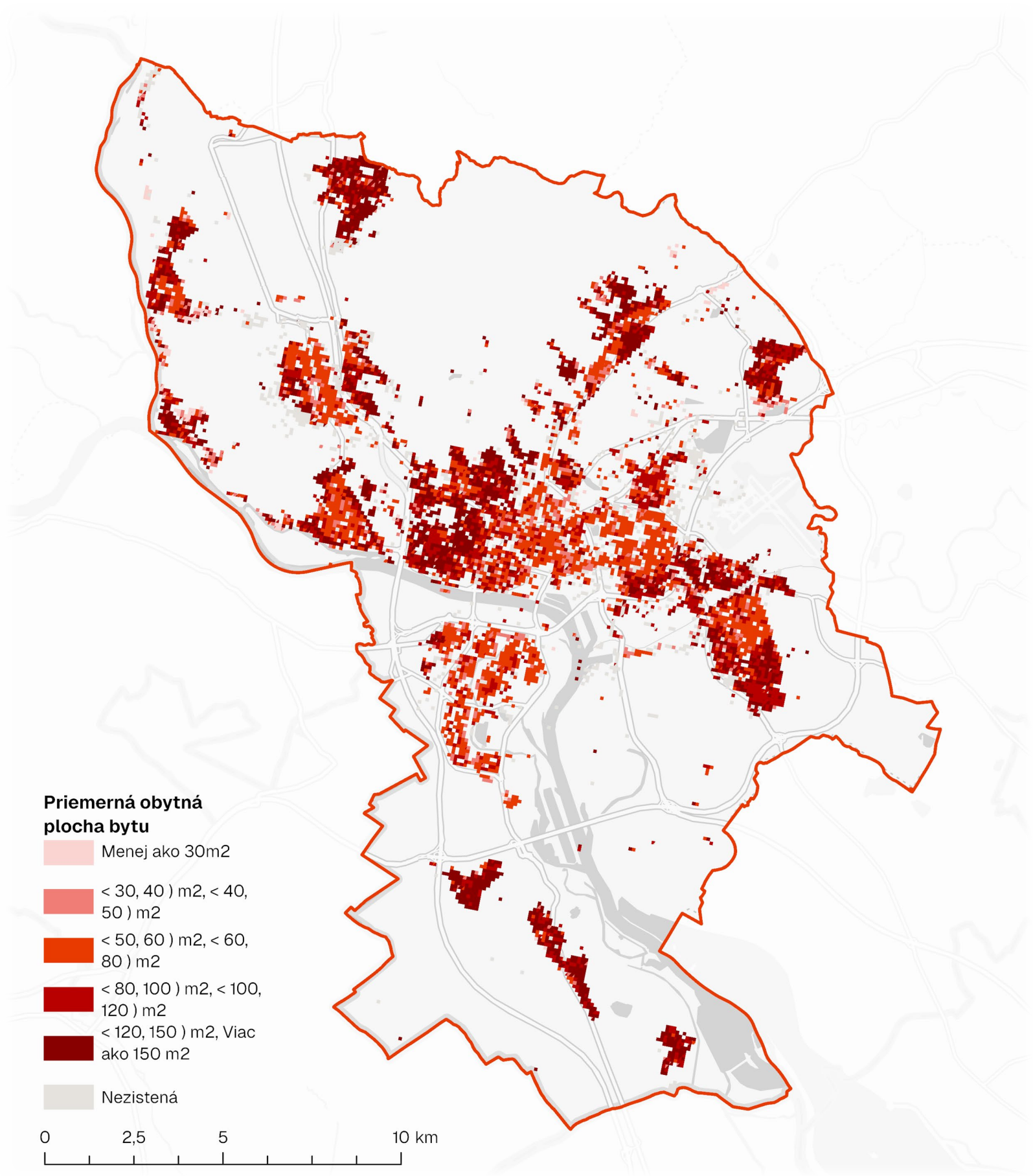
Priemerná obytná plocha bytu vyplývajúca zo SODB 2021 je 73,85 m². Priemerná obytná plocha bytov dokončených v roku 2022 je menšia o takmer 10 m² a teda 64,54 m². Podľa štatistickej ročenky hl. mesta Bratislavy 2023, ktorá mapuje časový úsek medzi rokmi 2018-2020 je priemerná obytná plocha dokončených bytov 56,64 m².

Tabuľka 10: Priemerná podlažná plocha bytu podľa SODB 2021

Mestská časť	Priemerná výmera bytu	m² / obyvateľ (trvalý pobyt)	m² / obyvateľ (súčasný pobyt)
Staré Mesto	87.99	34.3	39.1
Podunajské Biskupice	73.72	27.6	30.5
Ružinov	66.44	28.5	31.7
Vrakuňa	74.96	27.8	31.2
Nové Mesto	75.99	32.0	34.1
Rača	80.04	28.0	30.6
Vajnory	96.52	33.0	34.9
Devínska Nová Ves	78.96	27.4	30.3
Dúbravka	64.17	26.0	28.7
Karlova Ves	74.28	29.1	31.7
Devín	117.18	37.7	36.9
Lamač	79.3	30.2	32.6
Záhorská Bystrica	129.67	42.4	43.6
Čunovo	143.95	41.3	43.1
Jarovce	161.85	47.8	50.4
Petržalka	62.66	23.7	27.8
Rusovce	136.11	41.2	43.5
Celé mesto	73.85	28.7	32.1

Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Schéma 35: Prevládajúca priemerná obytná plocha bytu



Priemerná obytná plocha bytu na obyvateľa

Ukazovateľ priemernej obytnej plochy bytu v prepočte na osobu má oproti priemernej obytnej ploche na byt väčšiu výpovednú hodnotu o kvalite bývania z hľadiska jeho priestorových podmienok. Je možné ho vypočítať z obytnej plochy všetkých bytov a počtu obyvateľov.

Priemerná veľkosť obytnej plochy všetkých bytov bytového fondu na jednu osobu s trvalým pobytom v Bratislave v roku 2021 bola 38,5 m². Na jedného obyvateľa so súčasným pobytom prislúcha 37,88 m². Relevantnejšie vypovedá o kvalite bývania, ak sa do výpočtu použijú iba obývané byty. V tom prípade je výsledok 28,72 m² na obyvateľa na trvalom pobyte. Vzhľadom na nesúlad s reálnym stavom je oveľa presnejšie používať prepočet na údaje o súčasných pobytoch, čo predstavuje 32,19 m² na obyvateľa. **Zo SODB od 1970 (17,8 m²) vyplýva, že celková plocha bytu na jedného obyvateľa sa zvyšuje v priemere o 3 m² v priebehu 10 rokov.**

V rámci kvalitatívneho hodnotenia je to posun k lepšej úrovni kvality života obyvateľov v meste. Podporuje vyššie hygienické štandardy, ale aj priestor pre sebarealizáciu a socializáciu. Výpočet sa dá aplikovať iba na roky sčítania, na ktoré sa vzťahuje počet obyvateľov. Tretina bytov s výmerou menšou ako 30 m² sa nachádza v MČ Petržalka. Takmer 30 % bytov s výmerou 40 – 60 m² sa nachádza v MČ Ružinov. Najviac bytov s výmerou 60 – 100 m² je umiestnených v MČ Petržalka a Ružinov. Veľké byty s výmerou 100 – 150 m² sa nachádzajú v Starom Meste (takmer 30 %). Nezistených 35 % je najviac v MČ Nové Mesto.

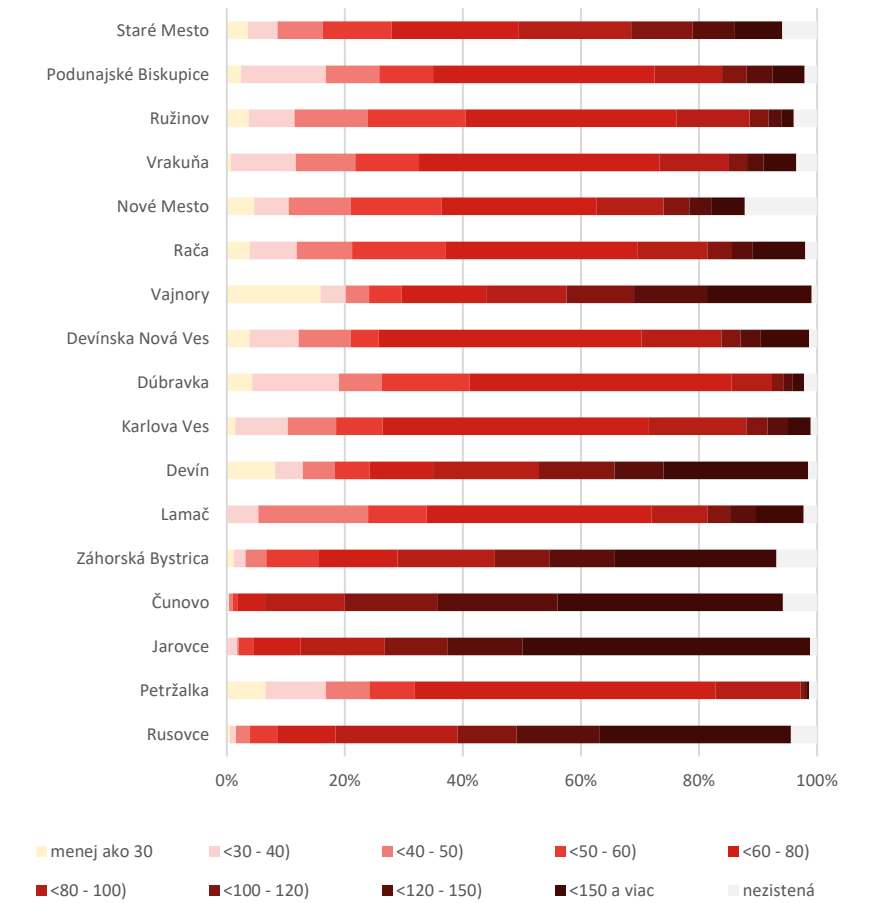
Tabuľka 11: Podiel MČ na veľkostných kategóriách bytov podľa SODB 2021

Mestské časti	Menej ako 30	<30 - 40	<40 - 50	<50 - 60	<60 - 80	<80 - 100	<100 - 120	<120 - 150	<150 a viac	nezistená
Rusovce	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%	5%	1%
Petržalka	33%	25%	17%	14%	29%	23%	4%	2%	2%	7%
Jarovce	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	4%	0%
Čunovo	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	0%
Záhorská Bystrica	0%	0%	0%	1%	0%	2%	3%	4%	7%	2%
Lamač	0%	1%	3%	1%	2%	1%	1%	2%	3%	1%
Devín	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	2%	0%
Karlova Ves	2%	7%	6%	5%	9%	9%	6%	8%	6%	2%
Dúbravka	8%	13%	6%	9%	9%	4%	4%	4%	3%	4%
Devínska Nová Ves	3%	3%	3%	1%	4%	3%	3%	3%	5%	1%
Vajnory	4%	1%	1%	1%	0%	1%	3%	4%	4%	0%
Rača	4%	4%	5%	6%	4%	4%	5%	5%	8%	2%
Nové Mesto	12%	8%	13%	14%	8%	9%	12%	12%	13%	35%
Vrakuňa	1%	5%	4%	3%	4%	3%	3%	3%	4%	3%
Ružinov	18%	18%	27%	28%	19%	19%	16%	14%	9%	20%
Podunajské Biskupice	3%	8%	5%	4%	5%	4%	5%	6%	5%	3%
Staré Mesto	10%	7%	10%	11%	7%	16%	30%	25%	19%	17%

Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Vo väčšine MČ je najpočetnejšia skupina výmery bytov 60 – 80 m² (do 50 %). Najmä v tých MČ, ktoré majú vysoký počet bytov v panelových bytových domoch na modernistických sídliskách. Rusovce, Jarovce, Čunovo majú najväčší podiel bytov s výmerou nad 150 m² (do 50 %). O niečo nižší podiel týchto najväčších bytov je v Záhorskej Bystrici a Devíne.

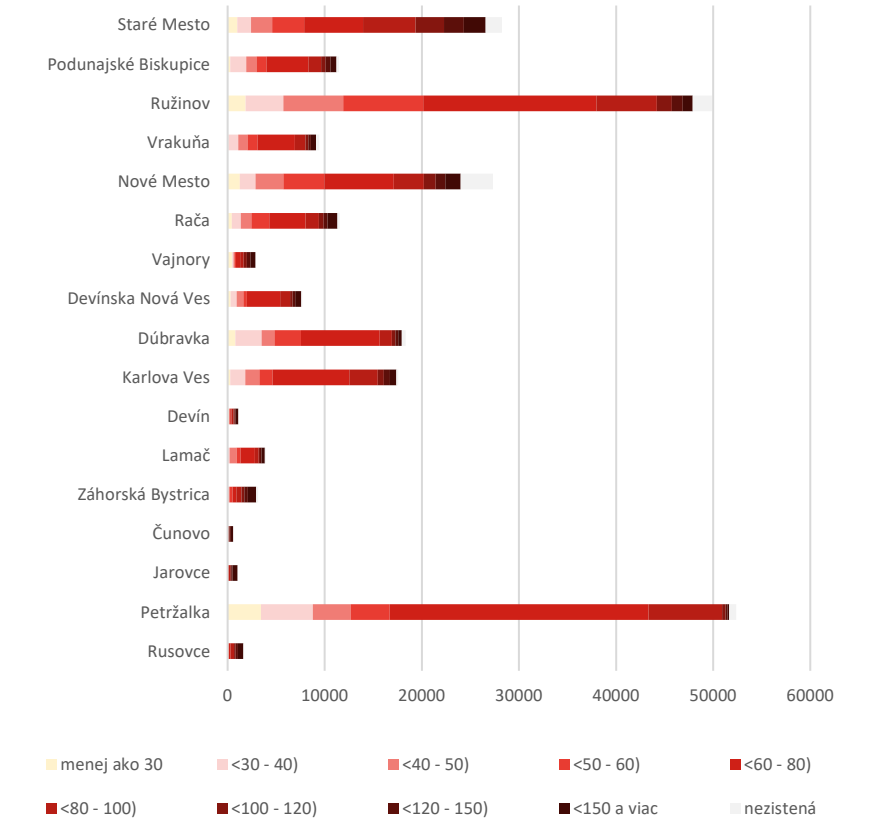
Graf 31: Podiel bytov podľa veľkosti obytnej plochy bytu v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

V MČ s najväčším počtom bytov prevládajú menšie byty. Výnimkou je Staré Mesto, ktoré má podobné zastúpenie jednotlivých kategórií väčších bytov. Z hľadiska vývoja požiadaviek na bývanie v ostatných rokoch je možné konštatovať, že dochádza k zvyšovaniu výmery plochy bytu na obyvateľa. To má za následok znižovanie obloženosti bytov alebo sťahovanie obyvateľov do nových lokalít alebo rodinných domov v zázemí.

Graf 32: Absolútne hodnoty bytov podľa veľkosti obytnej plochy v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Pre zatraktívnenie jestvujúceho bytového fondu môže napomôcť jeho zhodnocovanie navýšovaním fyzického priestoru alebo priestorových kvalít. Svetovo uznávaným a oceňovaným projektom je práca architektonického ateliéru Lacaton & Vassal, ktorá k jestvujúcim rezidenčným výškovým budovám vo štvrti Grand Parc v Bordeaux pridala rozšírenie veľkorysých zimných záhrad. Tie priniesli zväčšenie obytných plôch 530 bytom lodžiami s hĺbkou 3,8 m situovaných na južné fasády. Takéto riešenie môže byť vhodné aj ako adaptačné opatrenie na zmenu klímy. Zabezpečuje tienenie a ochranu pred prehrievaním v lete a zároveň znižuje potreby vykurovania v zime.

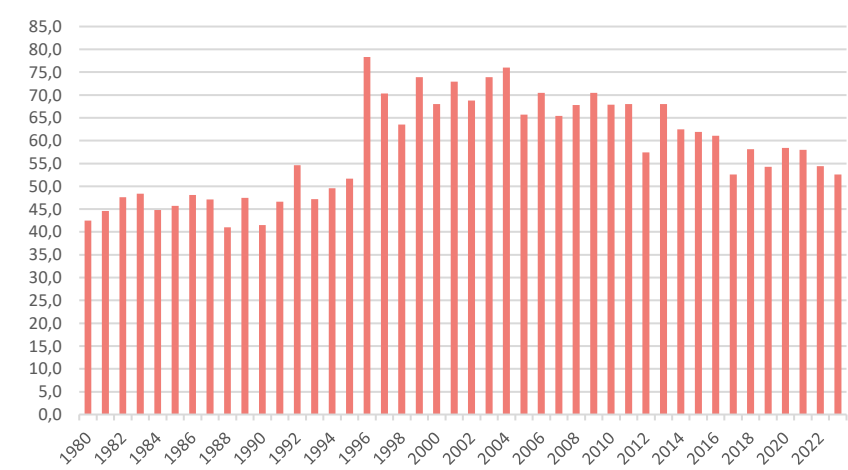
Obrázok 2: Prístavba zimných záhrad ako spôsob zatraktívnenia pôvodného bytového fondu. Lacaton & Vassal



Zdroj : (Transformation de 530 logements, bâtiments G, H, I, quartier du Grand Parc - Lacaton & Vassal, Druot, Hutin, 2017)

Rozmiestnenie jednotlivých veľkostných kategórií bytov zodpovedá obdobiu výstavby budov na bývanie alebo obytných súborov. Výmera sa menila v čase. Po období štátom budovaných menších bytov v 80. rokoch prišlo obdobie dopytu po väčších bytoch, ktoré bolo následkom ekonomického a spoločenského uvoľnenia. Veľkorysé výmery postupne klesajú a preferuje sa hľadanie praktických dispozičných usporiadaní.

Graf 33: Priemerná obytná plocha dokončených bytov za obdobie 1980 – 2022



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát zo Štatistickej ročenky Bratislavy, 2023

Vlastnícka štruktúra trvale obývaných bytov

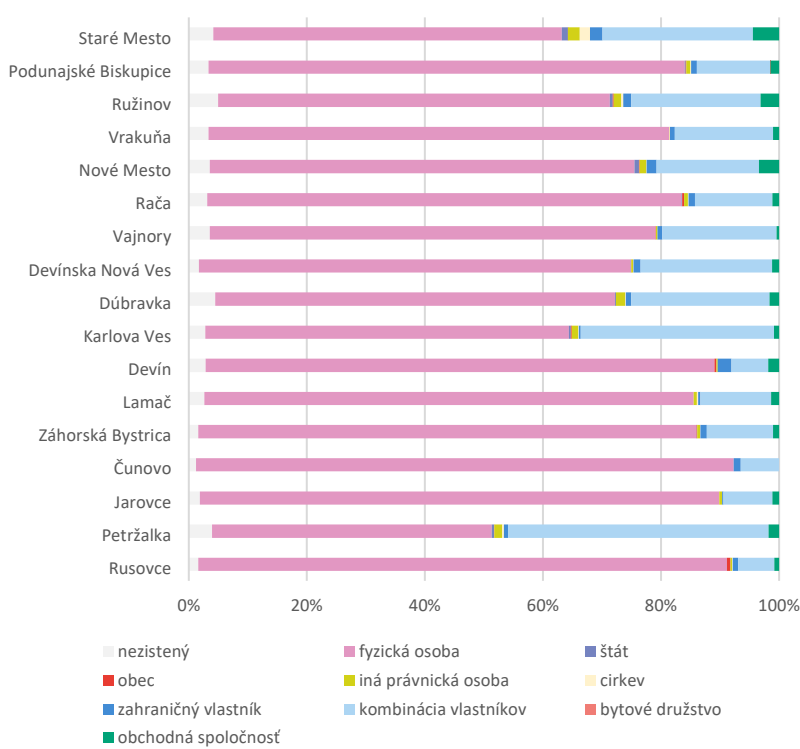
Vlastnícka štruktúra je jedným z mála charakteristík bytového fondu, ktorá môže byť v čase relatívne rýchlo premenlivá. Priamo ovplyvnená je cenami nehnuteľností alebo spoločenskými trendami. Vlastníkom bytu môže byť fyzická alebo právnická osoba (subjekt so spôsobilosťou na právne úkony), vlastník zo zahraničia, verejný sektor (mesto/štát) alebo cirkev. V prípade vlastníctva celých budov s bytmi môže nastať akákoľvek podielová kombinácia spomenutých vlastníkov.

ÚGB 2005 pracoval s dátami SODB 2001, ktoré porovnával s výsledkami SODB 1991. Toto porovnanie hodnotilo zmeny vo vlastníctve ako výrazné. Tie aj po viac ako 30 rokoch priamo ovplyvňujú bytový fond. Výrazne sa zvýšil podiel bytov v súkromnom vlastníctve a poklesol podiel bytov v štátnom a obecnom vlastníctve. **V roku 1990 bolo do súkromného vlastníctva dokončených 977 bytov (39 %) a v roku 2001 ich bolo 1 157 (85 %).** **V roku 2021 bolo dokončených 1 910, z toho všetky boli v súkromnom tuzemskom vlastníctve (100 %).** Tento jav je prítomný aj v rokoch 2018 – 2022 (Štatistická ročenka hlavného mesta SR Bratislavy). Táto štatistika poukazuje na úplnú absenciu výstavby financovanej mestom alebo iným verejným orgánom. K dátumu 21.08.2024 malo hl. m. Bratislava k dispozícii celkovo 873 bytov vo svojej správe. V správe MČ je celkovo 1 004 bytov.

Aktuálne porovnanie vlastníckej štruktúry medzi SODB 2011 a 2021 ukazuje, že zmeny sa zastabilizovali. ÚGB 2005 zahŕňal aj výsledky podielu nájomných bytov. Tie boli vyhodnocované na celé územie Slovenska, no pokles o 8 % vypovedal o klesajúcom trende, ktorý pravdepodobne nasledovalo aj hlavné mesto. ÚGB 2005 taktiež odporúčal navýšiť kapacity nájomných a sociálnych bytov pre široké spektrum obyvateľstva. Aktuálne, takmer po 30 rokoch, sa skolaudoval projekt polyfunkčného objektu s prevahou rezidenčnej funkcie zameranej na podporu nájomného bývania na Muchovom námestí. Ďalšie projekty sú v príprave.

Najrozšírenejšou kategóriou vlastníkov domov je fyzická osoba, vo všetkých MČ nad 60 %. **Kombinácia vlastníkov domov** je druhý najčastejší typ vlastníctva, pri ktorom je v liste vlastníctva minimálne jeden iný typ vlastníctva ako prevládajúci. Napríklad na sídlisku Petržalka vo veľkej väčšine panelových bytových domov evidujeme kombináciu vlastníkov. Je to z dôvodu vlastníctva pozemkov, na ktorých je dom postavený. Tie sú vo vlastníctve hl. m. Bratislavy a preto sú evidované v tejto kategórii. Rovnako by kombinované vlastníctvo v mape označovalo aj prípad, ak by aspoň jeden byt v bytovom dome bol vo vlastníctve mesta, MČ alebo právnickej osoby. Preto je potrebné rozlišovať dva typy zobrazovania dát, na podielové a prevládajúce. **Štát, obec a cirkev** sú vlastníci, ktorí vlastnia v Bratislave malé percento domov, dokopy ich v Starom Meste, kde sú v najvyššom zastúpení, nie je ani 150. **Právnické osoby** vlastnia iba malú časť bytového fondu. Najviac domov spadá pod tento typ vlastníctva v Starom Meste, kde celkový počet nedosahuje 100. Metodické usmernenie SODB 2021 definuje právnické osoby ako napríklad družstvo, štátny podnik, záujmové združenie právnických osôb alebo neziskovú organizáciu. Benefity vyplývajúce z vedenia podnikateľskej činnosti ako napr. možnosti odpisovania DPH môžu podporovať motív obchodovania s nimi, a teda aj vytvárajú tlak na rast ceny bytov. Tento typ vlastníctva je prítomný vo všetkých typoch štruktúr, ale najviac je viditeľný v Starom Meste. Vlastníctvo **bytového družstva**, trendu 70. rokov minulého storočia, je zastúpené minimálne. **Zahraničný vlastník** má adresu trvalého pobytu mimo SR.

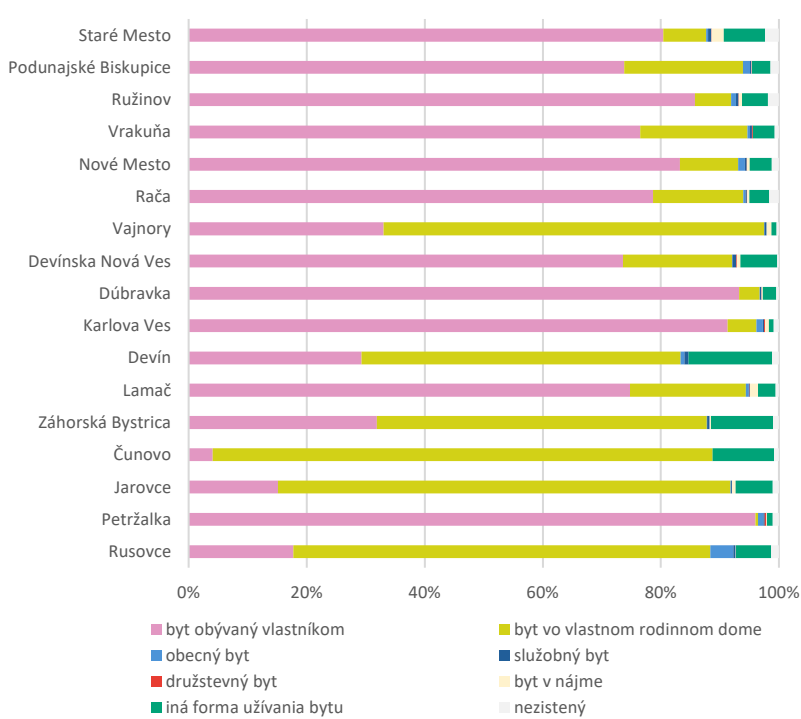
Graf 34: Vlastnícka štruktúra domov v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Najväčší podiel bytového fondu mimo rodinných domov 83 % je vo **vlastníctve fyzických tuzemských osôb**. Dokopy je ich takmer 208-tisíc, z čoho štvrtina sa nachádza v Petržalke. Ďalších 10 % bytov je **obývaných vlastníkom vo vlastnom rodinnom dome**, dokopy je ich však iba približne 24-tisíc. Najviac z nich je v MČ Ružinov, 3-tisíc. Konzistentná situácia je vo vonkajšom meste, alebo na miestach s prevládajúcou zástavbou rodinných domov, napríklad v Čunove takmer 90 %. Treťou najpočetnejšou skupinou (8 647) je **iná forma užívania bytu**, ktorá sa sumou všetkých MČ rovná kategórii nezistených. Takto sa určuje napr. byt vo vlastníctve inej právnickej osoby (cirkev, spolku, nadácie), ktorý sa využíva na ubytovanie a nie je služobným bytom ani bytom v nájme. Patrí sem aj byt v bezplatnom užívaní (bez povinnosti platiť nájomné, bývanie v byte príbuzných alebo známych). Bytov vlastnených MČ je dokopy iba 1 808, z toho najviac v MČ Petržalka - 492 a Ružinov - 404.

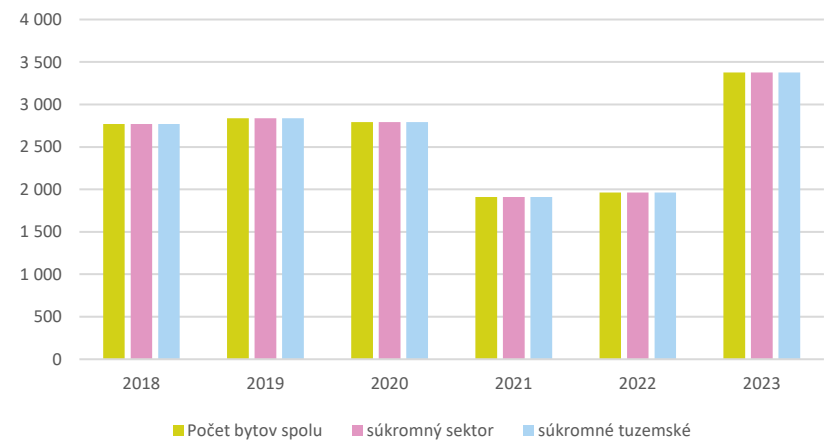
Graf 35: Vlastnícka štruktúra bytov v jednotlivých MČ



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Z grafov vyplýva, že celé budovy s bytmi majú pestrejšiu vlastnícku štruktúru ako jednotlivé byty, kde dominuje obývanie vlastníkom bytu v bytovom aj rodinnom dome. Byty v Bratislave sa stavajú výlučne do súkromného tuzemského vlastníctva (2018 - 2023). Mení sa iba ich počet.

Graf 36: Dokončené byty podľa vlastníckej štruktúry za roky 2018 - 2023



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Forma užívania bytov

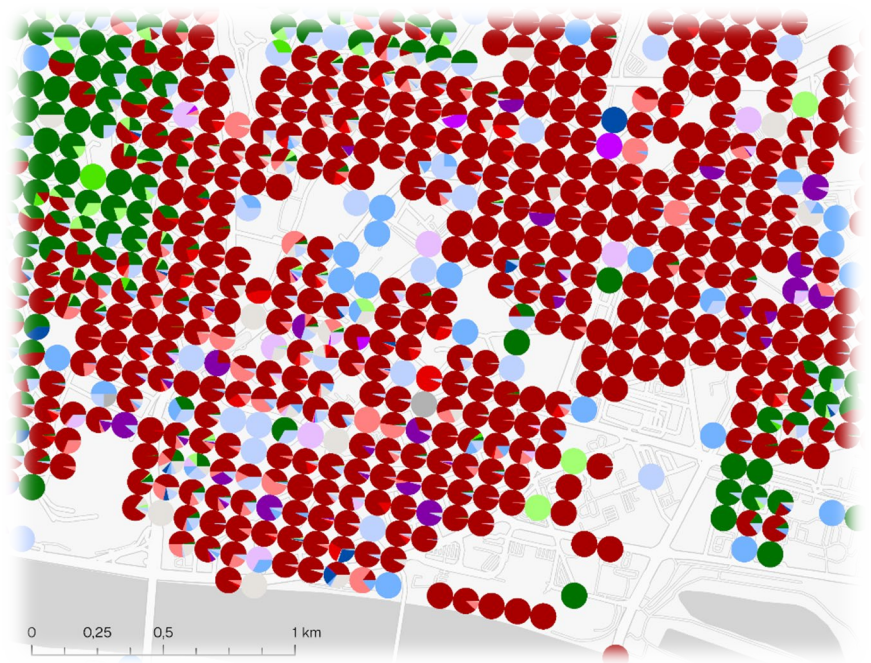
Byt môže byť užívaný viacerými spôsobmi. Môže byť obývaný vlastníkom, môže byť v nájme alebo mať inú forma užívania. Členenie je v mape zobrazené ako podielové, čiže v každom štvorci gridu je podielovo vyjadrená daná forma využitia. Dáta sa zobrazujú ako samostatné koláčové grafy vpísané do štvorca.

V rodinných a bytových domoch prevažuje obývanie vlastníkom. Ako príklad môžeme uviesť rodinné domy v Prievoze, vo Vajnoroch alebo v Rači. Druhá najčastejšia forma užívania bytu v rodinných domoch je iné využitie. To môže znamenať napríklad zatajené nájomy alebo využívanie na kancelárske priestory a poskytovanie služieb.

Byty v bytových domoch majú ako druhú najčastejšiu formu užívania bytu nájom. Byty v developerských projektoch, napr. Slniečnice alebo Bory, sú poskytované na iné účely približne v rovnakom pomere ako stabilizované územie.

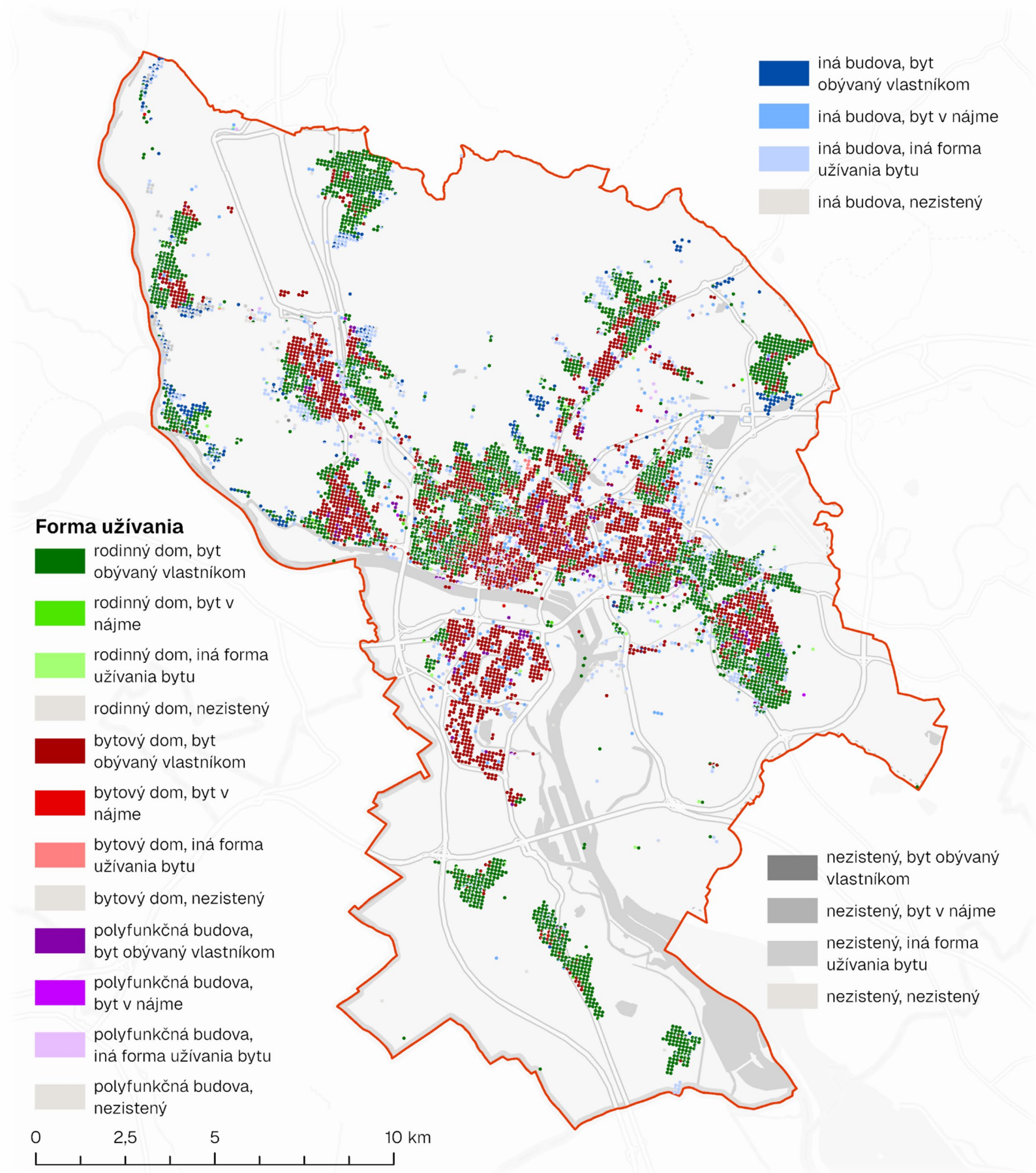
Polyfunkčné budovy nie je možné všeobecne kategorizovať ani podľa prevahy jedného využitia ani podľa ich umiestnenia. Každý prípad je špecifický. Táto typológia nie je, ako už bolo spomínané, podporovaná stavebným zákonom a je možné tvrdiť, že jej užívanie je veľmi nepredvídateľné. Iné budovy a kategória nezistené sa prenáša z počiatočného členenia na typy domov. V rámci celého mesta je centrum najviac diferencované. Viaceré z koláčových grafov v tomto území sú delené na viac ako 5 častí.

Schéma 36: Zobrazenie podielových vpísaných grafov v jednotlivých štvorcoch gridu



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát z SODB 2021

Schéma 37: Prevládajúca forma užívania bytového fondu

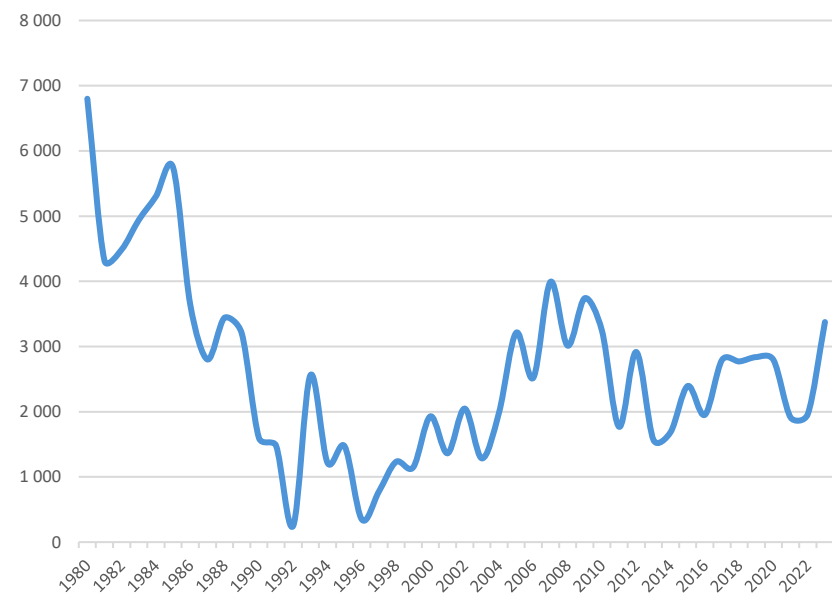


Dokončené byty

Za dokončený sa považuje ten byt, ktorý bol skolaudovaný a je bezodkladne vhodný na bývanie. Byt vo výstavbe nie je považovaný za dokončený. Vývoj dokončených bytov vieme porovnávať na jednotlivé roky. Dáta k dokončeným bytom na území Bratislavy vieme doložiť až do roku 1965. Do roku 1980 boli zaznamenávané v časovom rozmedzí 5 rokov (1965-1970-1975-1980). Pre zachovanie jednotnej škály na časovej osi používame údaje až po roku 1980, kedy sú k dispozícii dáta pre jednotlivé roky s rovnomerným odstupom.

Na začiatku mapovania, čiže na začiatku 80. rokov, dosahuje výstavba a teda aj hodnoty dokončených bytov maximá. V roku 1980 bolo dokončených 6 800 bytov. Ročný priemer za toto 10 ročné obdobie je 4468 bytov. Tento trend pomaly klesá a v prvej polovici 90. rokov dosahuje svoje minimum . V roku 1992 bolo dokončených 250 bytov. Ročný priemer dokončených bytov za obdobie 90. rokov je 1 208 dokončených bytov, čo je takmer 4-násobne menej oproti minulej dekáde. Nasleduje pomalý rast. Medzi rokmi 2005 - 2008, počas ktorých slovenská ekonomika zažívala mimoriadne úspešné obdobie sa ekonomický rast odráža aj do krivky dokončených bytov v Bratislave. Vrcholil v roku 2007 a dosiahol až 10,4% s hodnotou bezmála 4 000 bytov. Ani tento **vrchol nového tisícročia a teda aj nového politického zriadenia a spoločnosti nedosahuje ani na 2/3 maximálneho vrcholu sledovaného obdobia.** Hospodárska kríza, ktorá sa začala v eurozóne prejavovať od začiatku roku 2008, vyvolala krízu v stavebnom odvetví. Tá trvala v rokoch 2009 – 2012 a jej dôsledky doznievali ešte v roku 2018. Počas celého tohto obdobia sa ročný prírastok kolíše okolo 2000 dokončených bytov. Údaje za roky 2018 – 2023 sú prebraté z Štatistickej ročenky hl. m. Bratislavy 2024. Prvé tri roky dosahujú približne 2 800 dokončených bytov. **Roky 2021 – 2022 dosahujú priemer dokončených bytov vo všetkých okresoch menej ako 2 000. V poslednom roku 2023 dosiahli dokončené byty takmer hranicu 3500 bytov.**

Graf 37: Dokončené byty v rokoch 1980 – 2022

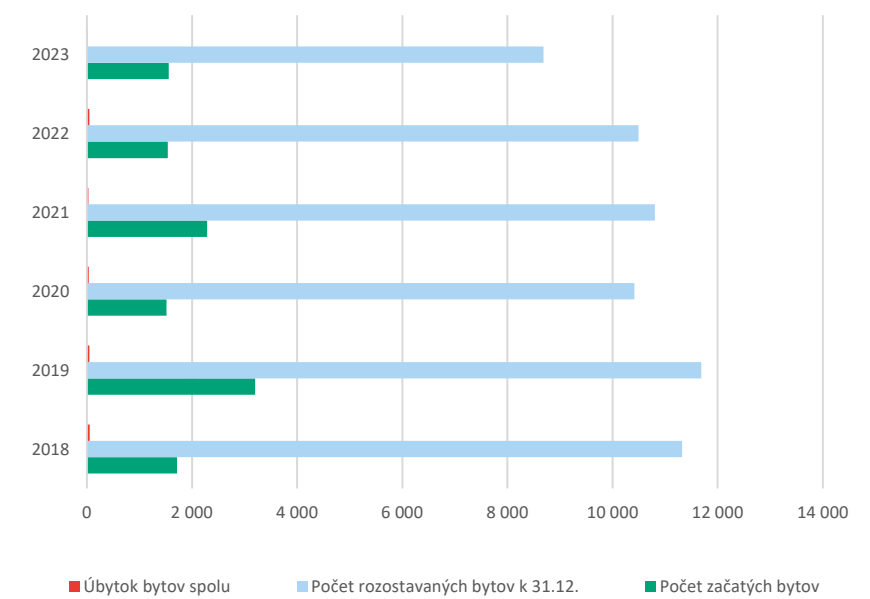


Zdroj : vlastné spracovanie, Štatistické ročenky BA

Nielen údaj o dokončených bytoch je pri vyhodnocovaní bytového fondu smerodajný. Každoročne je prítomný aj **jav úbytku bytov**. Ten môže byť spôsobený asanáciou pôvodných objektov alebo zmenou funkcie z bytovej na nebytovú. Jeho rozsah nedosahuje však ani 1 % z ročného prírastku. Najväčší úbytok bytov za sledované roky bol v roku 2022, celkovo 50 bytov.

Zároveň sa mapuje aj kategória **začatých bytov**. Sú to tie, ktorých výstavba sa začala v sledovanom roku. Najvyšší počet začatých bytov bol v roku 2019, 3 203 bytov. Výstavba je časovo náročná a prebieha viac rokov. V tomto období sú byty zaradené v kategórii **rozostavaných bytov**. Táto skupina je najpočetnejšia, pretože je v nej zastúpená výstavba bytov z viacerých rokov.

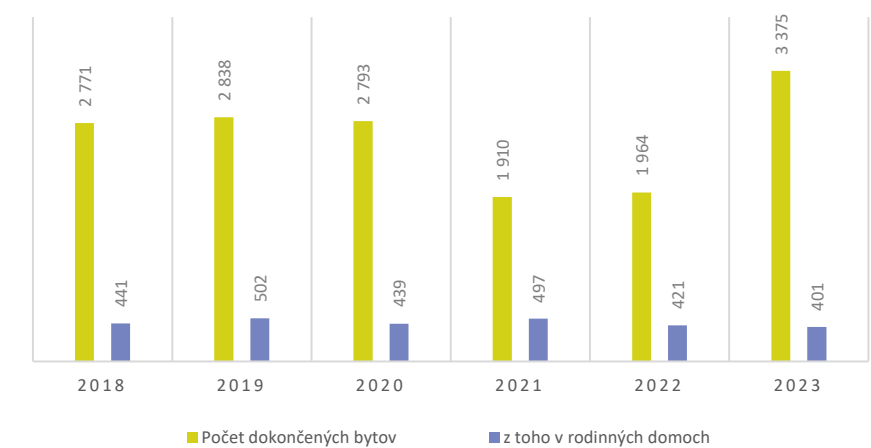
Graf 38: Počet úbytku, začatých a rozostavaných bytov v rokoch 2018 - 2023



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát zo Štatistickej ročenky Bratislavy, 2023

Štatistický úrad každoročne mapuje dokončovanie výstavby v jednotlivých krajoch Slovenska. Za posledný rok mapovania 2023 sa v Bratislavskom kraji dokončilo 5644 bytov. To predstavuje 5,3 % nárast oproti 5-ročnému predpandemickému priemeru a 28,4 % nárast oproti predchádzajúcemu roku 2022. Dokončené byty v bratislavskom kraji tvorili ¼ z celoslovenského nárastu 20 891 bytov. Celoslovenský trend vyššieho pomeru skolaudovaných bytov v rodinných domoch ako domoch bytových na úrovni 56 % nie je prípadom Bratislavy. **Z dát vyplýva, že v roku 2023 bolo v Bratislave dokončených iba 401 bytov v rodinných domoch z celkového počtu 3 375 dokončených bytov.**

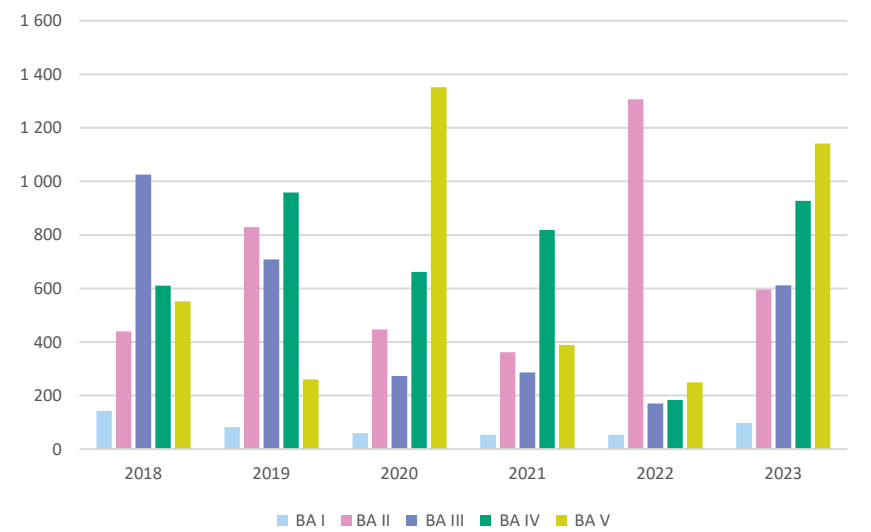
Graf 39: Dokončené byty v Bratislave podľa umiestnenia podľa typu domu v rokoch 2018 – 2020



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát zo Štatistickej ročenky Bratislavy, 2023

Každý rok sa mení podiel prevahy dokončených bytov v jednotlivých okresoch. Najvýraznejší je v roku 2020, kde prírastok bytov pre okres BA V je takmer rovnako vysoký ako prírastok do všetkých ostatných okresov za tento rok. Ďalej v roku 2022 najvýraznejšie pribudli do bytového fondu dokončené byty v okrese BA II, kde prírastok je dvojnásobkom súčtu ostatných okresov za rovnaký rok. Z grafu dokončených bytov pre jednotlivé okresy nie je zrejmé, že by niektorý z nich bol preferovaným územím pre novú výstavbu. Jediný okres, Bratislava I, každoročne najmenej navyšuje svoj bytový fond o nové byty a to z dôvodu nedostatku priestorových kapacít pre novú výstavbu.

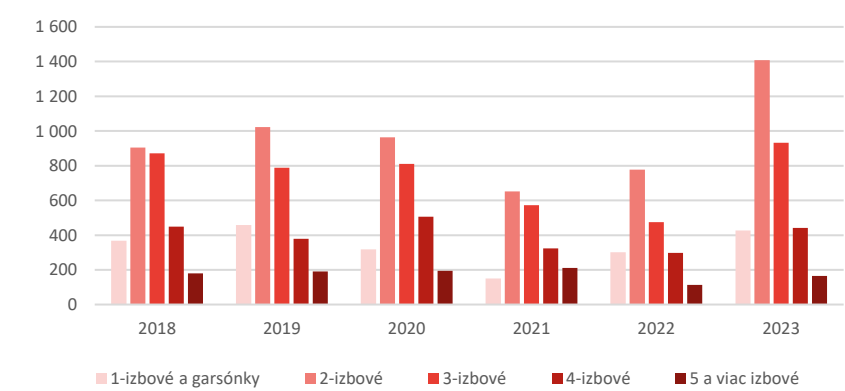
Graf 40: Dokončené byty podľa okresu za roky 2018 - 2023



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát zo Štatistickej ročenky Bratislavy, 2023

V každom roku sledovaného obdobia sa dokončuje najviac 2-izbových bytov v tesnom závese s 3-izbovými bytmi. Toto zloženie je novodobým trendom, ktorý reaguje na dopyt menejčlenných domácností.

Graf 41: Počet dokončených bytov podľa počtu obytných miestností v rokoch 2018 - 2023



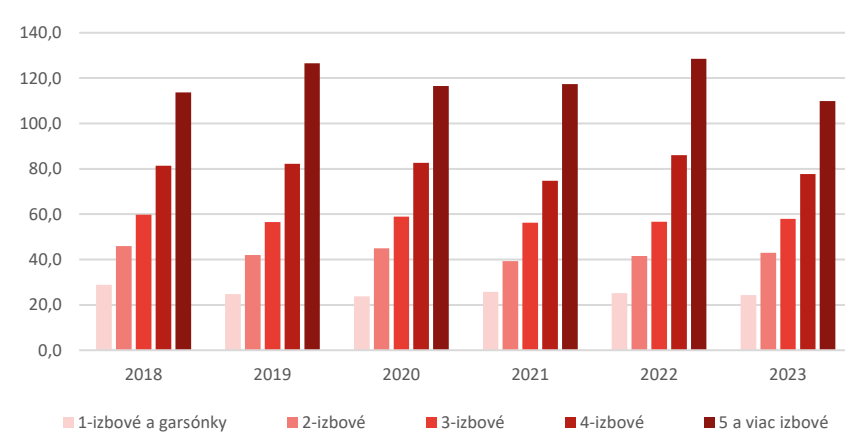
Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát zo Štatistickej ročenky Bratislavy, 2023

Celková priemerná obytná plocha dokončených bytov klesala pri každej z kategórií izbovostí.

Priemerná celková výmera za sledované obdobie 2018 - 2023 :

- 1-izbové – 25,4 m²
- 2-izbové – 42,7 m²
- 3-izbové – 57,6 m²
- 4-izbové – 80,7 m²
- 5 a viac izbové – 118,7 m²

Graf 42: Celková priemerná podlahová plocha podľa obytných miestností v rokoch 2018 - 2023



Zdroj : vlastné spracovanie na základe dát zo Štatistickej ročenky Bratislavy, 2023

Priemerný ročný prírastok ani naďalej nedosahuje hodnoty, ktoré by pri dlhodobom nemennom výsledku vedeli riešiť problematiku nedostupného bývania. Prognóza hovorí o takmer 4 000 dokončených bytoch ročne. Zvyšovanie ročného prírastku bytov v meste je jedným z rozhodujúcich faktorov spomalenia tempa rastu cien bytov a zlepšenia dostupnosti bývania.

Na začiatku roku 2024 spoločnosť PlanRadar vydala prognózný článok: „Stavebníctvo sa vráti na predpandemickú úroveň najskôr až v budúcom roku“, v ktorej predpokladá opätovný pokles stavebnej produkcie, čo pre zmierňovanie bytovej krízy nie je dobrou správou. Neočakáva sa ani návrat na úroveň z obdobia pred pandémiou. Hlavným dôvodom sú opäť ekonomické aspekty, ktoré v sebe zahŕňajú zvyšujúcu sa infláciu, zvyšovanie úrokových sadzieb a aj spomaľujúcu sa globálnu ekonomiku. Situácii s kolísavým a stagnujúcim trhom nenapomáha ani aktuálna geopolitická situácia. Prognóza sa zaoberá aj témou ochrany životného prostredia. Opatrenia motivované reguláciami môžu byť spojené s drobným spomalením výstavby, ktorá sa aklimatizuje na nové požiadavky. Prieskum o digitalizácii v stavebníctve preukázal, že k prispôbeniu sa naplňaniu digitálnych riešení zameraných na udržateľnosť a obnoviteľné zdroje energie už dochádza. Investície do nich za posledné tri roky významne stúpili.

Zdroj: (redakcia FinReport, 2024)

Výberové kritéria umiestnenia funkcie bývania

Výberové kritériá umiestňovania funkcie bývania boli zohľadnené v materiáli Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania. Vychádzajú z urbanistických zásad a štandardných metodík tvorby územných plánov.

Zdroj: (Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, 2024)

Zásada lokalizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okolité prostredie

Dostupnosť vybavenosti:

- areálové zariadenia MŠ, ZŠ (optimálny dochádzkový rádius dostupnosti MŠ do 400m, ZŠ do 500m, ZŠ do 800m),
- ambulantná zdravotná starostlivosť (optimálny dochádzkový rádius 500m), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo (vstavané zariadenie)
- obchody dennej potreby – potraviny a drogérie, zariadenia verejného stravovania
- preferovaná doplňujúca OV (optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť).

Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru:

- možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (električka, trolejbus, autobus), zástávka verejnej dopravy (optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer – 5 minút);
- verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody;
- v riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.

Udržateľné a klimaticky odolné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou:

- parkovo upravená zeleň (parčík od 2000m2, park od 5000m2, optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozádržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.

Lokalita sa nenachádza:

- v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobnnej zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podlažím), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochranno-izolačnou zeleňou a stavebno-technickými opatreniami;
- v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnaftu, ČOV); c. podľa platného ÚPN BA vo funkčných plochách mestskej zelene a prírodnej zelene, poľnohospodárskej zelene a pôdy, dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva, v území dopravy a dopravnej vybavenosti, v území športu a v inundačných územiach. Splnenie uvedených kritérií možno saturovať aj plánovanou budúcou výstavbou infraštruktúry.

Limity pre umiestňovanie bývania

Limity, ktoré sa na území Bratislavy nachádzajú sú základným objektívnym ukazovateľom možnosti umiestňovania funkcie bývania.

Limity sa rozdeľujú na zakazujúce a obmedzujúce a zameriavajú sa na oblasti prírody, environmentálne limity podľa geologického zákona, rešpektovanie trás a zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry, rozvojových plánov a územných rezerv infraštruktúry vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásiem, ochranné, hygienické a bezpečnostné pásma, obmedzenia vyplývajúce zo zdrojov hluku z dopravy, výroby atď.

Zakazujúce limity stanovujú úplnú nemožnosť akejkolvek stavebnej činnosti. Patria medzi ne napríklad (výber z kategórie ochrana prírody): chránené územia, ÚSES, lesy, inundačné územia, vodné toky a pod. Zakazujúcim limitom sú aj plochy chránených BPEJ. Do budúcnosti apelujeme na nevyhovovanie žiadnym výnimkám, ktoré zasahujú do akejkolvek tematickej oblasti zakazujúcich limitov. **Sumár všetkých zakazujúcich limitov tvorí 54% z celkového územia Bratislavy, čo predstavuje 19 835 ha.**

Obmedzujúce limity umožňujú stavebnú činnosť, ktorej podmienky realizácie sú limitujúce alebo podmienené a k ich naplneniu je potrebné vykonanie určitých krokov alebo zmien. Sú medzi ne zahrnuté napr. ochranné pásma (ďalej OP) prírody a krajiny alebo dopravnej a technickej infraštruktúry. Pre príklad – v OP leteckej dopravy je nežiadúce podporovať funkciu dlhodobého bývania, ktorého kvality by boli znehodnotené zvýšenou frekvenciou hluku a vibráciami, ale je prípustné do týchto polôh umiestňovať iné funkcie, prípadne krátkodobé ubytovanie alebo vybavenosť prislúchajúca ku obytnej funkcii. V prípade vedenia technickej a dopravnej infraštruktúry a ich OP je možné vykonať prekládky týchto sietí alebo komunikácií. V prípade OP krajinných prvkov napr. lesa, pôsobí limit obojsmerne. Výstavba nie je povolená, aby neohrozovala (napr. neznečisťovala) prírodný prvok, a zároveň chráni výstavbu pred možnými hrozbami spojenými s požiarimi a i. Hlavným zámerom je zabezpečenie bezpečnosti a uchovanie prírodných hodnôt a pamiatok.

Ďalšou kategóriou limitujúcou výstavbu (nielen s funkciou určenou na bývanie) sú ďalšie nezastaviteľné územia, ktoré majú predbežný súhlas na vyňatie z pôdneho fondu. Po spojení s vrstvou zakazujúcich limitov sa jedná o 73% územia z celkovej výmery, v hektároch ide o plochu 26 909 ha.

Limity ovplyvňujú formovanie mesta. Pre potreby tejto, ale aj iných územných štúdií, je pre ne vytvorená samostatná vrstva v GIS systéme delená na jednotlivé kategórie. Práci s touto vrstvou v mapovom podklade sa budeme venovať v návrhovej časti dokumentu.

Tabuľka 12: Limity podľa kompetencie a typu

Limity vyplývajúce z ochrany prírody a krajiny, kultúrneho dedičstva	Kompetencia	Typ
Chránené územia	Ministerstvo	zakazujúce
ÚSES	Okres	zakazujúce
Les	UGKK SR	zakazujúce
OP lesa	UGKK SR	zakazujúce
Poľnohospodárska pôda - BPEJ	NPPC-VÚPOP, UGKK SR	obmedzujúce
Chránená BPEJ	NPPC-VÚPOP	zakazujúce
Inundačné územie	SVP	zakazujúce
Voda	SVP	zakazujúce
OP vodných tokov	SVP	obmedzujúce
Zosuvné územia	ŠGUDŠ	zakazujúce
Radónové riziko	ŠGUDŠ	obmedzujúce
Environmentálne záťaže a skládky	SAŽP	obmedzujúce
Pamiatkové rezervácie, zóny a OP NKP	Ministerstvo kultúry SR	obmedzujúce

Limity vyplývajúce z dopravnej Infraštruktúry	Kompetencia	Typ
Cyklotrasy nadradeného významu	Magistrát, Ministerstvo	obmedzujúce
OP cestnej dopravy	NDS	obmedzujúce
OP železničnej dopravy	Ministerstvo, ŽSR	obmedzujúce
OP lodnej dopravy	Ministerstvo, ŽSR	obmedzujúce
OP leteckej dopravy	Dopravný úrad	obmedzujúce
OP výroba a logistika	Ministerstvo	obmedzujúce
Hluk a vibrácie	Úrad verejného zdravotníctva	obmedzujúce

Limity vyplývajúce z TI	Kompetencia	Typ
OP voda a kanál	BVS	obmedzujúce
OP elektro	ZSE	obmedzujúce
OP plyn	SPP distribúcia	obmedzujúce
OP teplovod	MH Teplárenský holding	obmedzujúce
OP iné	kolektory, produktovody	obmedzujúce

Limity vyplývajúce zo spracovaných UPP, UPD a strategických materiálov	Kompetencia	Typ
UPN-Z	MČ, Magistrát	odporúčacie
Stavebné uzávery	MČ, Magistrát	odporúčacie
Odvetvová štúdia školstva	Magistrát	odporúčacie
Odvetvová štúdia soc. starostlivosti	Magistrát	odporúčacie
Odvetvová štúdia zdravotníctva	Magistrát	odporúčacie
UŠ výškového zónovania	Magistrát	odporúčacie
UŠ brownfields	Magistrát	odporúčacie
Investičná činnosť mesta	Magistrát	odporúčacie

Zdroj : vlastné spracovanie

Developerské projekty

Pre kvalitné dáta z oblasti ekonomickej a priestorovej atraktivity výstavby a pri množstve dokončených, začatých alebo pripravovaných developerských projektov potrebujeme pravidelne monitorovať, aktualizovať a analyzovať trh. Hlavným cieľom je jednotná metodika schopná zachytiť stav, vývoj a výhľad na najbližšie roky. Výsledok reprezentuje priestorovú preferenciu.

Sledovanie trhových trendov a navnímanie atmosféry pre prípadný dialóg s developerským sektorom pokladáme za neoddeliteľnú súčasť analýzy bývania v Bratislave. Územné plánovanie by malo usmerňovať developerské prostredie a jeho fungovanie. Pre potreby tohto dokumentu vznikla databáza projektov z verejných zdrojov alebo zo stránok developerských portálov a odborných časopisov. Nie je zohľadnená individuálna výstavba.

Za prvú podmienku zaradenia do databázy sa pokladá lokalizácia v katastrálnych hraniciach mesta Bratislava. Konkrétne projekty boli do analýz a máp zaznačené vo forme bodovej vrstvy. Hlavné rozdelenie jednotlivých bodov je uskutočnené podľa aktuálneho stavu projektu: zámer, výstavba, zrealizované alebo podnet na zmenu ÚPN BA. Do analýzy boli zaradené projekty, ktorých rok výstavby je po roku 2016 a môžeme ich považovať za novostavby, aj stavby, ktoré zmenili svoju funkciu na obytnú. Neboli zaradené nadstavby, menšie dostavby ani rekonštrukcie pôvodných objektov určených na bývanie. Každý bod vrstvy developerských projektov obsahuje názov projektu, predpokladaný počet obyvateľov, počet bytov alebo apartmánov, zdroj, stav a rok dokončenia. Pri mnohých z nich chýba časť údajov. Počtu bytov bola v mapovom zobrazení priradená najvyššia váha.

Za zámer je pokladaná akákoľvek snaha o výstavbu. Výstavba sa môže začať až o niekoľko rokov alebo nemusí byť vôbec povolená. Táto vrstva je podstatnou primárne pre vizualizovanie najatraktívnejších lokalít. **Kategóriu výstavby tvoria projekty, ktoré prešli všetkými povoľovacími procesmi a na stavebnom pozemku sa začalo stavať.** Projektová dokumentácia obsahuje presné údaje o počte bytov, obyvateľov či parkovacích miest a výmer. Je určený predpokladaný rok ukončenia stavby a jeho kolaudácia. Tá sa môže v čase meniť, štandardná je odchýlka 1-2 roky. **Zrealizované projekty sú tie, ktoré sú ku dňu aktualizácie v užívaní a byty sa pokladajú za dokončené.** Kategória podnet na zmenu ÚPN BA vychádza z 3 rôznych zdrojov. Sú nimi Výzva nájomného bývania 2022, Výzva nájomného bývania 2023, Mestská urbanistická štúdia Mlynské Nivy. Časť lokalít vyplývajúcich z Mestskej urbanistickej štúdie Mlynských Nív aktuálne prechádza procesom zmien a doplnkov ÚPN BA.

Developerské projekty môžeme deliť podľa veľkostných kategórií. Projekty z internej databázy boli rozdelené do intervalov podľa množstva bytov na jeden projekt :

- od 10 do 100 bytov/projekt
- od 101 do 300 bytov/projekt
- od 301 bytov/ projekt

Priemerný počet bytov pripadajúcich na jeden projekt v kategórii do 100 bytov je 41 bytov. Takýchto projektov za sledované obdobie 2016 – 2024 je spolu 74. Je pravdepodobné, že sa jedná o jednu budovu alebo súbor menších budov a najviac takýchto projektov je v Ružinove a Starom Meste. V Starom Meste sa nachádza 1/3 zo všetkých projektov a priemerný počet bytov na jeden projekt je 27.

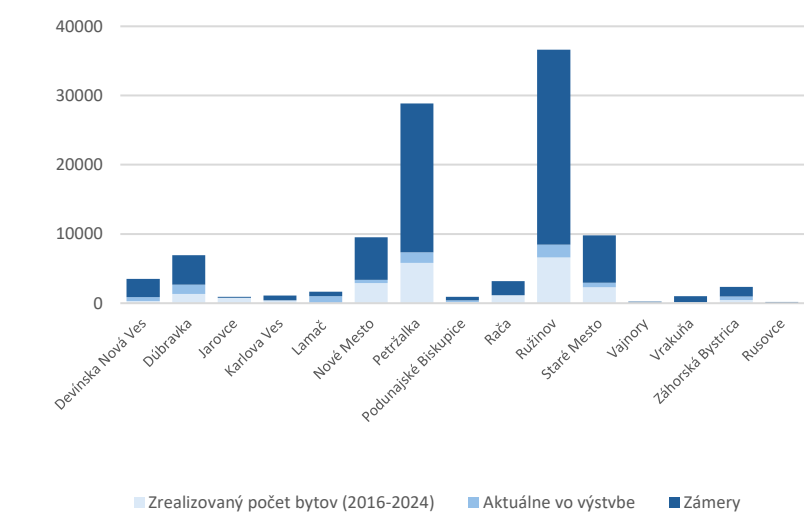
Druhá veľkostná kategória je od 101 do 300 bytov pripadajúcich na jeden projekt, ktorých je za sledované obdobie 34. Na jeden projekt pripadá v priemere za všetky MČ 176 bytov. Najviac ich je v Novom Meste, Ružinove a Petržalke. Staré Mesto na počudovanie má tiež svoje zastúpenie aj v tejto veľkostnej kategórii s vyšším priemerom bytov ako je priemer celomestský, 197 bytov pripadajúcich na jeden projekt. Do stabilizovaného územia vstúpili za obdobie 4 developerské projekty. Vysoké počty bytov sa podarilo doceliť kopírovaním okolitej kompaktnej štruktúry s maximálnym využitím IZP. Započítaný je ale aj projekt výškovej budovy Premiere na ulici Beskydská.

Veľkostná kategória s intervalom väčším ako 301 bytov na jeden projekt v analýze zaznamenáva 22 projektov s celomestským priemerom 609 bytov na jeden projekt. Aj v tejto kategórii prevažujú najmä lokalizácie projektov v už spomínaných mestských častiach. Najväčší celkový počet bytov na jeden developerský projekt majú Slnčnice v Petržalke. Bez delenia na etapizáciu, Slnčnice tvoria približne 1/3 zo všetkých zrealizovaných bytov v tejto kategórii. Opäť sa zaradila aj MČ Staré Mesto s projektom Vydrica. V tejto kategórii sa objavil aj projekt v mestskej časti Jarovce s počtom bytov 505.

Výstupom tejto analýzy je niekoľkonásobne opakujúce sa zistenie, že developeri sa snažia využívať primárne najpopulárnejšie MČ obyvateľov určené na bývanie – Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov a Petržalku. Zároveň vidíme aj trend, že do budúcnosti sa budú pravdepodobne realizovať developerské projekty s vyššími kapacitami bytov aj vo vzdialenejších lokalitách vonkajšieho mesta. Jednou z možností, ako aj naďalej realizovať výstavbu v polohách vnútorného mesta vhodného na bývanie je začatie využívania potenciálov brownfieldov. Ich kapacity by sa mohli rátať na tisíce nových bytov.

Graf 43 zobrazuje všetky developerské projekty za jednotlivé MČ. Kategória zámerov obsahuje aj kategóriu podnet na zmenu ÚPN BA. Viditeľná je developerská aktivita výstavby v konkrétnych MČ, ktorá nie je priamoúmerná ku ich veľkosti. Nové Mesto je rozlohou tretia najväčšia MČ s množstvom transformačných plôch a brownfieldov. Aktuálne je vo výstavbe v Novom Meste menej bytov ako v Devínskej Novej Vsi alebo Záhorskej Bystrici. Najatraktívnejšie lokality novej výstavby pre developerov sú v Ružinove a Petržalke. Aj napriek pomerne drahým cenám pozemkov v týchto lokalitách, je o stavebné aktivity v nich veľký záujem. Ceny bytov rastú s nadhodnotou, ktorú lokality ponúkajú z pohľadu umiestnenia, pohodlnej dochádzky alebo bezpečnému susedstvu.

Graf 43: Developerské projekty podľa stavu v jednotlivých MČ

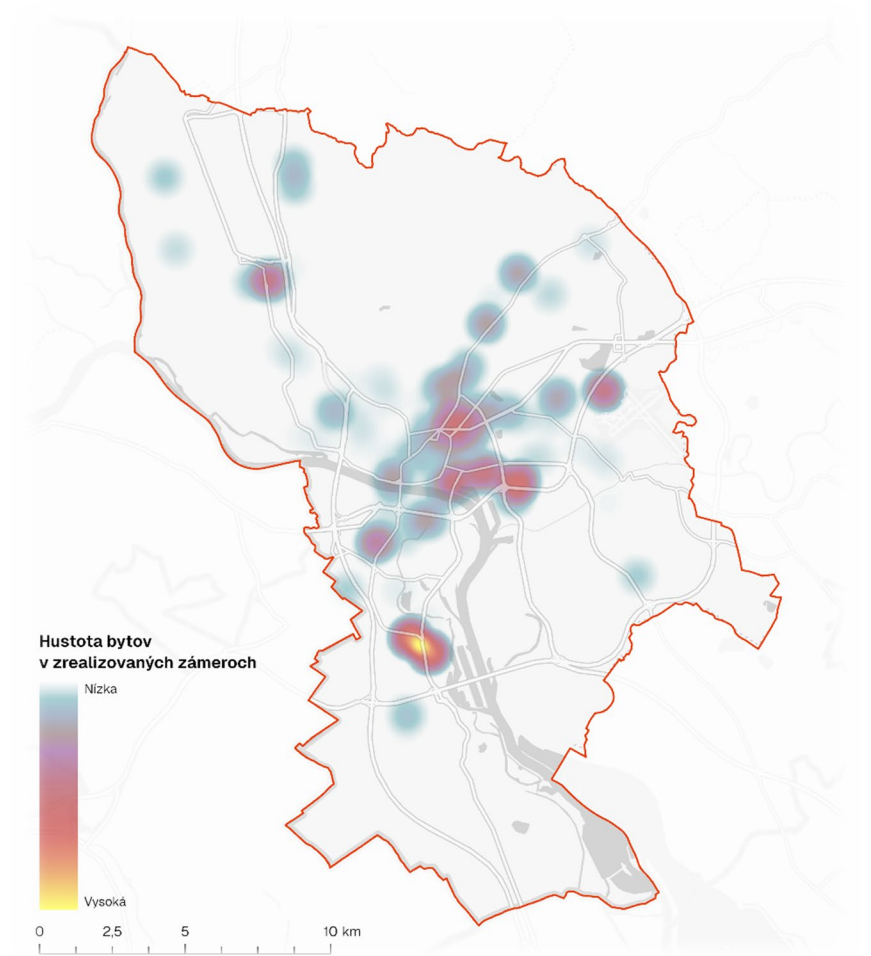


Zdroj : vlastné spracovanie, ASB a YIM BA

Schéma 38 zobrazuje sumár **zrealizovaných** projektov. Petržalka, ktorá v rokoch sledovania developerských aktivít (2016 -2023) výrazne predbiehala v počte zrealizovaných bytov iné MČ smeruje výstavbu do južného mesta. Pre predstavu v roku 2022 bolo v Petržalke dokončených takmer 2-násobne viac bytov ako v ostatných MČ spolu. Napriek popularite a preferencii obyvateľov bývania v tejto MČ, nová výstavba nie

je realizovaná v štruktúre modernistického sídliska, ale je situovaná na nových rozvojových plochách. V Ružinove a Novom Meste sa nová výstavba realizovala na miestach areálov alebo výrobo-skladových lokalít.

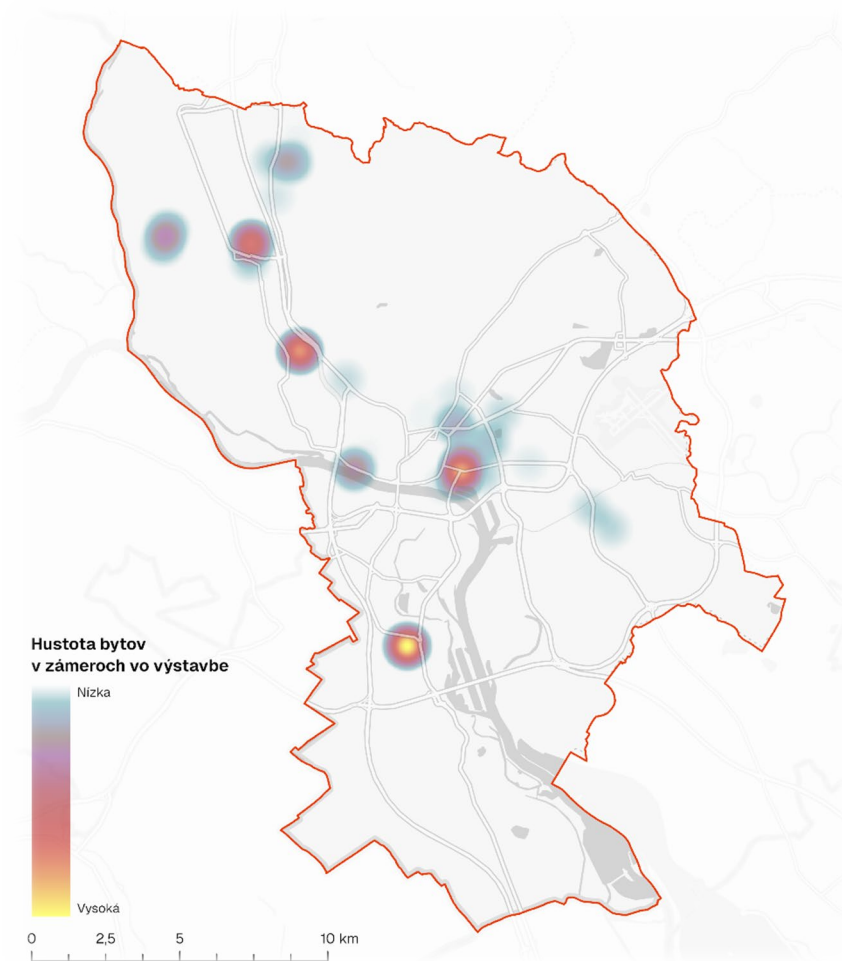
Schéma 38: Zrealizované developerské projekty v období rokov 2016 – 2023



Zdroj : vlastné spracovanie, MIB, ASB, YIM BA

Výstavba developerských projektov sa v určitých lokalitách zhoduje s projektami zrealizovanými. Je tomu tak najmä z dôvodu, že mnohé z projektov sa realizujú na etapy. Rokmi pribudli projekty v západnej časti Petržalky na územiach vhodných na transformáciu v okolí závodu Matador, ale aj v Dúbravke a Lamači. Výstavba sa preriedila v Novom Meste v okolí Trnavského mýta a nad depom v svahovitom teréne Koliby. Najintenzívnejšia výstavba aktuálne prebieha v bývalých priemyselných areáloch na Mlynských nívách v Ružinove.

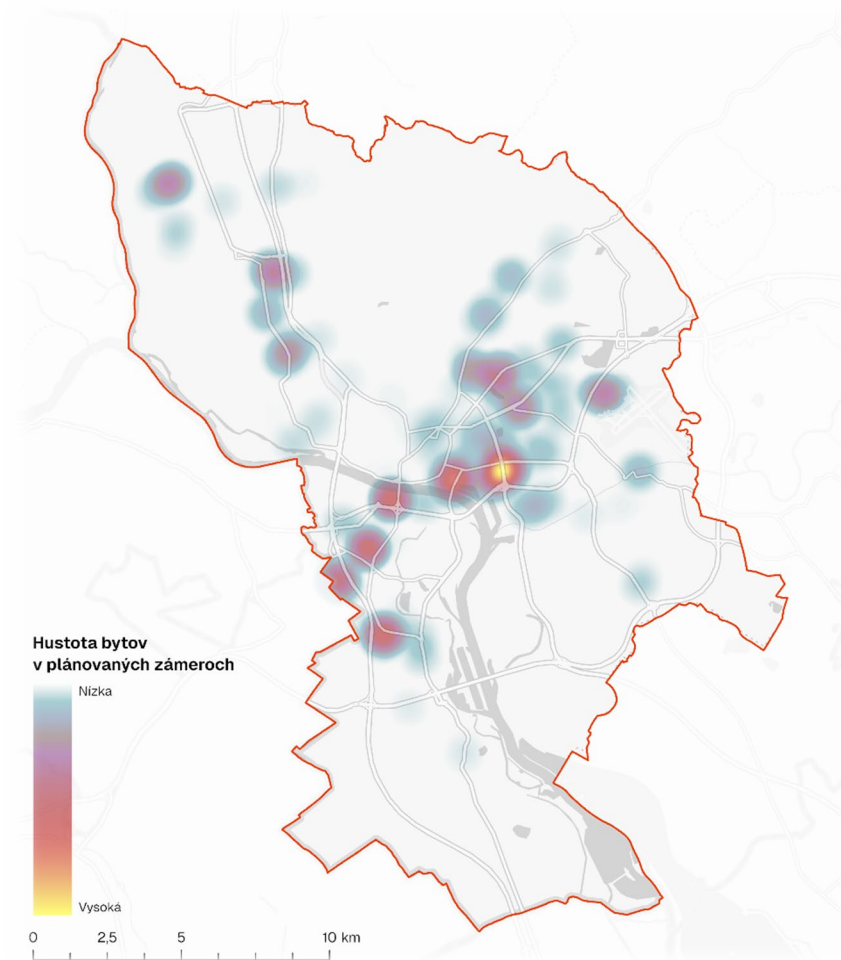
Schéma 39: Výstavba developerských projektov v období rokov 2016 - 2023



Zdroj : vlastné spracovanie, MIB, ASB, YIM BA

Priestorové rozmiestnenie zámerov a podnetov na zmenu ÚPN BA sa nelíši od aktuálne realizovaných projektov. Opäť sa premieta do heatmapy etapizácia a fakt, že v určitých územiach vhodných na transformáciu bola odštartovaná výstavba a je pravdepodobné, že bude pokračovať do vyčerpania kapacitného potenciálu.

Schéma 40: Zámery a potenciály MUŠ a nájomné bývanie



Zdroj : vlastné spracovanie, MIB, ASB, YIM BA

Veľkostné kategórie

Developerské projekty môžeme deliť podľa veľkostných kategórií. Projekty z internej databázy boli rozdelené do intervalov podľa množstva bytov na jeden projekt :

- od 10 do 100 bytov/projekt
- od 101 do 300 bytov/projekt
- od 301 bytov/ projekt

Priemerný počet bytov pripadajúcich na jeden projekt v najnižšom intervale do 100 bytov je 41 bytov. Takýchto objektov za sledované obdobie 2016 – 2024 je spolu 74. Je pravdepodobné, že sa jedná o jednu budovu alebo dvojica/súbor menších budov a najviac takýchto projektov je v MČ Ružinov a Staré Mesto. V Starom Meste sa nachádza 1/3 zo všetkých projektov a priemerný počet bytov na jeden projekt je 27.

Druhá veľkostná kategória od 101 do 300 bytov pripadajúcich na jeden projekt, ktorých je za sledované obdobie 34. Na jeden projekt pripadá v priemere za všetky mestské časti 176 bytov. Najviac ich je v mestských častiach Nové Mesto, Ružinov a Petržalka. Staré Mesto na počudovanie má tiež svoje zastúpenie aj v tejto veľkostnej kategórii s vyšším priemerom bytov ako je priemer celomestský, 197 bytov pripadajúcich na jeden projekt. Do stabilizovaného územia vstúpili za obdobie 4 developerské projekty. Vysoké počty

bytov sa podarilo doceliť kopírovaním okolitej kompaktnej štruktúry s maximálnym využitím IZP. Započítaný je ale aj projekt výškovej budovy Premiere na ulici Beskydská.

Veľkostná kategória s intervalom väčším ako 301 bytov na jeden projekt v analýze zaznamenáva 22 projektov s celomestským priemerom 609 bytov na jeden projekt. Aj v tejto kategórii prevažujú najmä lokalizácie projektov v už spomínaných mestských častiach. Najväčší celkový počet bytov v jednom developerskom projekte majú Slnčnice v Petržalka. Bez delenia na etapizáciu, Slnčnice tvoria približne 1/3 zo všetkých zrealizovaných bytov v tejto kategórii. Opäť sa zaradila aj MČ Staré Mesto s projektom Vydrice. V tejto kategórii sa objavil aj projekt v mestskej časti Jarovce s počtom bytov 505.

Výstupom tejto analýzy je niekoľkonásobne opakujúce sa zistenie, že developeri sa snažia využívať primárne obyvateľmi najobľúbenejšie MČ na bývanie – Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov a Petržalku. Zároveň vidíme aj trend, že do budúcnosti sa budú pravdepodobne realizovať developerské projekty s vyššími kapacitami bytov aj vo vzdialenejších lokalitách vonkajšieho mesta. Jednou z možností, ako aj naďalej realizovať výstavbu v polohách vnútorného mesta vhodného na bývanie je začatie využívania potenciálov brownfieldov. Ich kapacity by sa mohli rátať na tisíce nových bytov.

Vplyv novej výstavby na okolie

Ak mesto podporuje výstavbu, bez rozdielu verejného alebo súkromného sektora, je vhodné podložené **komunikovať o téme s obyvateľmi z dotknutého územia. Bez tejto formy participácie môže tlak miestnych obyvateľov vyústiť až do pozastavenia alebo úplného zrušenia stavebných projektov.** Podobné skúsenosti má Bratislava s viacerými projektami zameranými prevažne na nájomné bývanie alebo sociálnu pomoc v otázke bývania. V roku 2021 bol pozastavený projekt nájomných bytov pre seniorov v Prievozе. **Dôvodom nesúhlasného postoja, fenoménu NIMBY** ("Not in my back yard" - v preklade „Nie na mojom pozemku“), sú najčastejšie problémy preťaženia verejných služieb, zahustenia automobilovej dopravy a nedostupnosti parkovacích miest, straty otvoreného priestranstva, znehodnotenie nehnuteľností a iné.

Reálny vplyv novej výstavby na svoje okolie je celosvetovo aktuálna téma, keďže potreba intenzifikácie je vnímaná globálne. Tejto téme je potrebné venovať zvýšenú pozornosť. Pre účely tohto dokumentu sú vybrané vplyvy popísané v zahraničných štúdiách, ktoré je možné preniesť na slovenské alebo stredoeurópske prostredie.

“Napriek početným argumentom za efektívnejšie využívanie plôch v mestách či už prostredníctvom novej výstavby alebo revitalizáciou už existujúcich budov, projekty, ktoré počítajú s vybudovaním nových kapacít na bývanie často narážajú na odpor miestnych obyvateľov, či dokonca lokálnych autorít. Odporcovia sa najčastejšie obávajú potenciálneho poklesu cien nehnuteľností v okolí novej výstavby, väčšiemu náporu na miestne služby, zvýšených nákladov miestneho rozpočtu alebo zhustenia dopravy. Niekedy prevládne strach z nekompatibility nových susedov, ktorí by sa mohli do štvrť prísťahovať a z prípadnej kriminality, ktorá by s tým údajne mohla byť spojená. Silnou motiváciou je aj túžba udržať status quo a nenarušiť identitu miesta.”

Zdroj: (Vplyv novej výstavby na ceny okolitých nehnuteľností a spokojnosť rezidentov, 2018)

Bez ohľadu na geografickú polohu je doprava problémom číslo jeden. Riešením by mohlo byť mesto krátkych vzdialeností, dobré napojenie na verejnú dopravu a vyššia hustota výstavby, ktorá sa spája s nižšou frekvenciou individuálnej automobilovej dopravy. **Cena nehnuteľností**, ktorej zníženia sa obávajú vlastníci okolitých nehnuteľností, je relevantný argument, ktorý ale správnym prístupom môže byť otočený na potenciálny zisk v podobe navýšenia cien. To sa môže podariť, ak do územia bude situovaná nová vybavenosť ponúkajúca služby, kvalitný verejný priestor alebo celkový výraz projektu navýši estetické kvality okolia.

Iné formy bývania

Okrem „tradičného“ bývania existujú aj rôzne iné formy bývania, ktoré sú flexibilné a prispôsobené rôznym potrebám a životným štýlom obyvateľov. Ich rôznorodosť a priestorové zastúpenie je veľmi dôležité pre trhovú súťaž, ale aj pre atraktivitu miesta, v ktorom sú zastúpené. Dôležitou podmienkou pri iných formách bývania je, aby negatívne neovplyvňovalo a neohýbalo trh s nehnuteľnosťami.

Krátkodobé ubytovanie v Bratislave

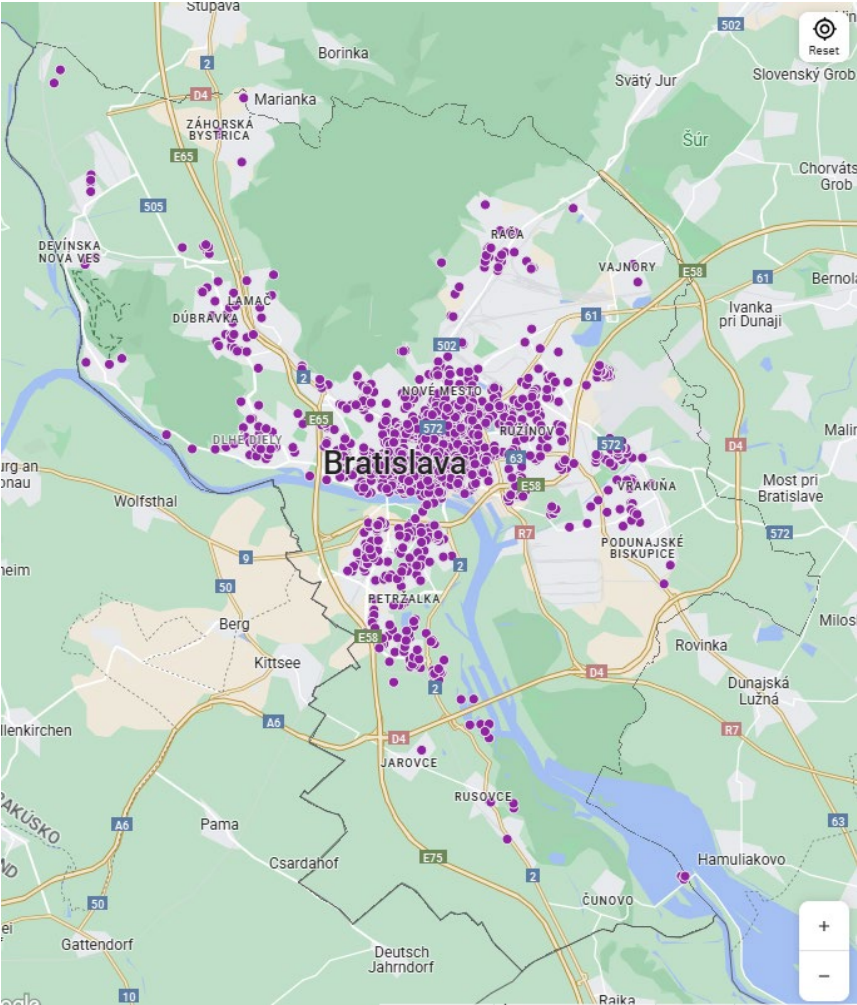
Krátkodobé ubytovacie zariadenia ponúkajú ubytovania pre dobu maximálne 3 mesiacov. V minulosti ich najviac ovplyvňoval dovolenkový cestovný ruch. V dnešnej dobe je táto kategória ovplyvňovaná napríklad aj cestovaním za prácou (kongresový cestovný ruch) alebo vzdelaním. Ubytovacie zariadenia poskytujú pravidelne alebo príležitostne prechodné ubytovanie a sú lokalizované pri centrách vybavenosti, pracovného trhu alebo iných záujmových turistických spotoch.

Štatistická ročenka uvádza objem ubytovacích zariadení a ich kapacity. Pre zjednodušenie sú udávané ako sumár. Priemer za sledované 5 ročné obdobie 2018 - 2022 je **272 zariadení s celkovým počtom izieb 11 550**. Hodnotia sa hotely, penzióny a iné typy ubytovania. Z nich je takmer polovica lokalizovaná v okrese Bratislava I. Najviac (6 266 izieb) je v hoteloch, ktoré takmer nemenili svoje kapacity aj napriek tomu, že sledované obdobie bolo ovplyvnené celosvetovou pandémiou COVID-19, počas ktorej bolo obmedzené cestovanie a pohyb. Penzióny tvoria malú časť kapacít (374 izieb). Kategória ostatné inde neuvedené najviac podliehala trendom dopytu po roku 2019. Počet zariadení klesol iba o 25 zariadení a zároveň počet izieb klesol o 1951. Z toho vyplýva, že **hotely sú stabilizovaná vybavenosť v meste**. Percentuálne čisté využitie stálych lôžok je v roku 2022 30,3 %. Ak by sa prinavrátilo ku hodnotám z predpandemického obdobia, ich využitie by vzrástlo na 42,8 %. Ubytovacie zariadenia teda pravdepodobne majú nadbytok ponúkaných kapacít a nie je potrebné zriaďovať nové. Otázne je ich využitie počas roka. Najväčší nápor dovolenkového turizmu sa očakáva počas letných mesiacov. Aktuálne trendy ukazujú, že hotelieri začali prenajímať ubytovacie zariadenia na dlhodobý prenájom, čo môže aspoň čiastočne pomôcť nasýtiť trh. Otázkou je kvalita poskytovaného ubytovania, ktorá nie je hygienickými parametrami totožná s klasifikovanými bytovými jednotkami určenými na dlhodobé bývanie.

AirBnB je najväčšia celosvetová platforma poskytujúca rezidenčné bývanie na krátkodobé ubytovanie v súkromí. Súvisí so zmenou preferencií v oblasti cestovného ruchu. **Aktuálne je v Bratislave vedených 1933 ubytovaní AirBnB**, ktorých počet má rastúcu tendenciu. Najväčší počet z nich sa nachádza v blízkosti centra. Dĺžka prenocovaní je 52 % jedna noc, 32 % noci dve. Potvrďuje sa, že pôvodná myšlienka tejto platformy aktuálne neplatí, len 0,7 % prenájmov predstavuje ubytovanie na viac ako mesiac. **Priemerná obsadenosť je 59 %**. Čo je dvojnásobok v porovnaní so štandardnými ubytovacími zariadeniami. Táto forma ubytovania deformuje realitný trh a zvyšuje dopyt po bytoch pre iné ako osobné využitie. Rovnaký problém majú viaceré svetové metropoly a pravdepodobne jediným nástrojom jeho regulácie vie byť nadštandardná daňová záťaž.

V takých situáciách by mesto mohlo zvážiť regulačné opatrenia, napríklad vo forme vyššieho daňového zaťaženia nehnuteľnosti alebo prísnejšieho režimu poskytovania krátkodobého ubytovania (ubytovanie BnB typu). Tieto opatrenia v minulosti aplikovalo mnoho európskych miest – napríklad Berlín, Mníchov a najnovšie aj Barcelona. K tomuto kroku aktuálne smeruje aj susedná Česká republika.

Obrázok 3: Priestorové rozmiestnenie krátkodobých ubytovacích zariadení portálu AirBnB



Zdroj: (AIRDNA, 2025)

Dlhodobé formy ubytovania v Bratislave

Dlhodobé ubytovanie je naopak určené pre ľudí, ktorý plánujú na danom mieste zotrvať dlhšiu dobu. V prípade Bratislavy (a iných veľkomiest) sú to celé skupiny obyvateľstva ako napríklad: študenti, profesijní špecialisti, ľudia hľadajúci nové zázemie a pracovné možnosti alebo legálni migranti z iných krajín. Krátkodobé ubytovacie zariadenia nemusia spĺňať technické a hygienické štandardy dlhodobého bývania. Najčastejším prístupom je prenájom rezidenčného bývania. Neschopnosť realitného trhu pokryť vysoký dopyt spôsobila jeho nedostupnosť a tá naďalej rastie. Bez prijatých opatrení alebo princípov pre zmenu nebude možné, aby sa ozdravil trh s bytmi. Jedným z možných opatrení je nájomné bývanie ako forma prístupného bývania pre sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľov.

Nájomné bývanie je významným pilierom bývania v mestách, avšak v hlavnom meste SR je mimoriadne zanedbané. V posledných desaťročiach nebola prikladaná otázke dostupného bývania veľká váha. V rámci hlavných miest V4 je Bratislava štatisticky najhoršia v dostupnosti nájomného bývania. Iba približne **1 % zo všetkých bytov v Bratislave sú mestské nájomné byty**. Aktuálny počet bytov vo vlastníctve samosprávy je 1 877 bytov v 415 budovách (z toho v správe mestských častí: 1 004 bytov, v správe hlavného mesta: 873 bytov a v bezbariérovom stave: 11 bytov).

Vedenie mesta v čase spracovania tohto dokumentu venuje úsilie na zmeny a zlepšenie podmienok v tejto oblasti. Od septembra 2024 nadobudlo účinnosť Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov. Nariadením dochádza k viacerým zmenám v oblasti nájomného bývania,

ktoré sa týkajú najmä kategorizácii nájomných bytov, vstupných kritérií, resp. podmienok nájmu bytu, ako aj žiadosti o nájom bytu a pravidiel prideľovania bytov. VZN zaviedlo kategórie nájomných bytov: byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme, dostupné bývanie, dostupné bývanie s podporou a byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty). Na konci roka 2024 mesto dokončilo nájomný dom na Muchovom námestí s kapacitou 52 nájomných bytov a 51 náhradných nájomných bytov.

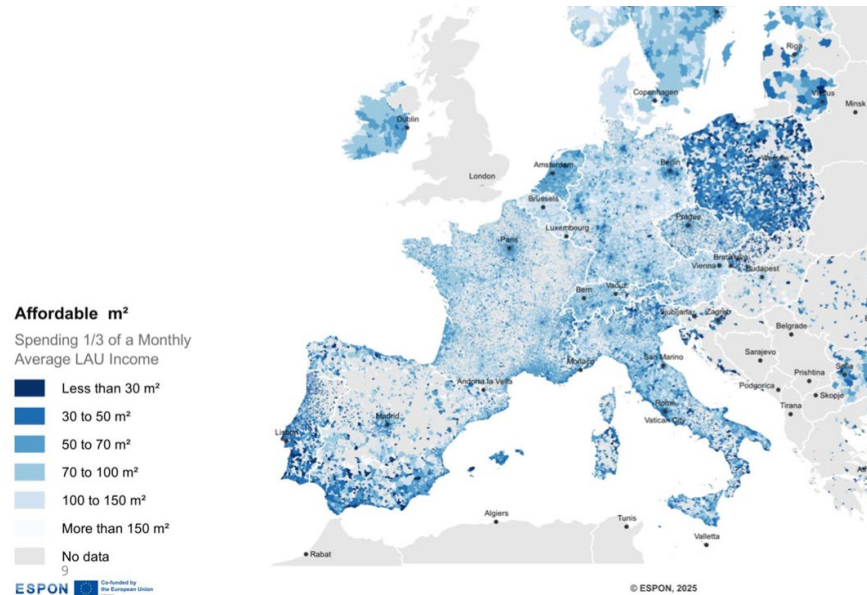
Hlavným problémom zrýchleného riešenia akútnej situácie v tejto problematike je majetková štruktúra. Mesto nedisponuje dostatkom rezidenčných budov, ich technický stav je často nevyhovujúci alebo pozemky vo vlastníctve mesta sú lokalizované v polohách, v ktorých nie je záujem umiestňovať funkciu bývania a pod. Zároveň mesto nedisponuje dostatkom pozemkov. Väčšina z pozemkov, ktoré ešte mesto Bratislava vlastní, a ktoré by na potenciálnu výstavbu mestských bytov prichádzali do úvahy, nemá v súčasnosti na tento účel vhodné funkčné využitie. Pozemky navyše nie sú primerane rozmiestnené v jednotlivých mestských častiach a mnohé z nich majú majetkovo-právne nedostatky, ktoré až do ich odstránenia vylučujú využitie na akúkoľvek výstavbu. Ďalším z problémov môže byť nedostatočne flexibilné zaradenie do evidencie žiadateľa z dôvodu splnenia striktných podmienok a taktiež bodovací systém a/alebo pravidiel prideľovania nájomného bytu. Bodovacím systémom sa rozumie systém, ktorý slúži na posúdenie zraniteľnosti a bytovej núdze žiadateľa. O tento druh zvýhodneného sociálneho bývania žiada násobne väčší počet žiadateľov než počet poskytovaných bytových jednotiek mestom, preto sa časový horizont pridelenia bytu môže natiahnuť aj na niekoľko rokov.

Politika mesta súvisiaca s témou nájomného bývania je obsiahlo popísaná v Koncepcii mestskej bytovej politiky. Primárne sa venuje pozemkovej politike, budovaniu bytového fondu, spolupráci so súkromným sektorom, obnove bytového fondu a bývaníu pre sociálne ohrozené skupiny. Na štátnej úrovni rieši tému bývania schválená Bytová politika SR do roku 2030 (8.12.2021), ktorá definuje komplexné ciele štátu v oblasti bytovej politiky a nástroje na ich dosiahnutie. Ide o zvýšenie ponuky bývania prostredníctvom vytvorenia stabilného prostredia, zvýšenie dostupnosti všetkých foriem nájomného bývania a zvyšovanie kvality bývania.

Trh je zaťažovaný aj z dôvodu imigrácie cudzincov, ktorí majú na Slovensku trvalý pobyt. Podľa sčítania z roku 2021 ich bolo 58 498. Tento jav podporuje ekonomiku a je žiadaný pre udržanie priaznivých prognostických scenárov obyvateľstva. Od posledného sčítania (2011 SODB) sa ich počet s nahláseným trvalým pohybom dvojnásobne zvýšil. Žijú tu hlavne Česi, Maďari, Ukrajinci a Poliaci. Najväčšie podiely cudzincov prítomných na trvalom pobyte boli v troch bratislavských okresoch s podielom nad 3 %. Zároveň najvyšší podiel cudzincov bol v produktívnom veku (15 až 64 rokov) a predstavoval 84,3 % z celkového počtu cudzincov. Práve táto skupina má zvýšené nároky na bývanie a občiansku vybavenosť, preto sa odporúča do budúcnosti rátať pri výpočte potrebných bytov aj s touto skupinou.

Komerčné prenájmy v Bratislave sú aktuálne prevládajúcou formou dlhodobého nájomného bývania. Trh je obmedzený a cenovo nedostupný pre mnohé skupiny obyvateľov. **Náklady, ktoré sú vynakladané subjektom na udržanie si nehnuteľnosti, by nemali presahovať hranicu 1/3 z ich príjmu**. V týchto výdavkoch by teoreticky mali byť započítané aj výdavky na energiu a prípadne aj na dopravu. Jeden z ukazovateľov, ktorým sa ESPON venuje je ukazovateľ zobrazujúci maximálny počet štvorcových metrov, ktoré je možné si prenajať z 1/3 mesačného príjmu. Výpočet ráta s priemernou nominálnou mesačnou mzdou 1 836 € pre Bratislavský kraj. Z tejto analýzy vyplýva, že bratislavčan s priemerným platom si môže dovoliť bývanie vo veľkosti 30-50 m². V porovnaní s Viedňou alebo aj Budapešťou dosahuje Bratislava pomerne nepriaznivé výsledky. V dokumente je viac násobne pripomenuté, že nízke ceny nehnuteľností ≠ (sa nerovnajú) dostupnému bývaníu. Dostupnosť = (sa rovná) cena vs. príjem. (Affordability = price vs income. Cheap housing prices ≠ affordable housing) Zdroj: (Insights from a new ESPON research on Affordable and Quality Housing in Europe, ESPON, Nicolas Rossignol, 2025)

Obrázok 4: Ukazovateľ zobrazujúci maximálny počet štvorcových metrov za maximálne 30-40 % priemernej mesačnej mzdy (hodnotený kraj)



Zdroj: (Insights from a new ESPON research on Affordable and Quality Housing in Europe, ESPON, Nicolas Rossignol, 2025)

Študentské domovy (internáty) poskytujú ubytovanie študentom stredných a vysokých škôl, ktoré sa v najväčšom počte vyskytujú v hlavnom meste. Ubytovanie na internátoch má charakter dlhodobého prechodného bývania, poskytuje sa na štandardné obdobie minimálne jeden akademický rok. Ubytovanie v zariadeniach vysokoškolských a stredoškolských internátov poskytuje ich zriaďovateľ. Ich kapacity, ale aj technický stav každoročne komplikujú situáciu v zabezpečovaní adekvátneho a slušného bývania. Ubytovacie zariadenia kapacitne nepostačujú, čo potvrdzuje aj situácia zo začiatku akademického roka 2024/2025. Univerzita Komenského z kapacitných dôvodov nemôže ubytovať približne 1 000 študentov, ktorí si podali žiadosť. Pri celkovej kapacite študentov 6 884 nejde o zanedbateľné číslo. Slovenská technická univerzita v Bratislave a rovnako aj Ekonomická univerzita aktuálne rekonštruuje študentské domovy, a aj z toho dôvodu nebudú môcť ubytovať takmer 2 000 študentov. **Spolu je to približne 3 000 zamietnutých žiadostí o ubytovanie.** Rovnako, ako pri nájomnom alebo sociálnom bývaní, nie je výpovedné vyhodnocovať nedostatočnosť iba z počtu zamietnutých žiadostí. Počet žiadostí by mohol byť vyšší, ak by študentov neodrádzal diskomfort spojený s technickými parametrami študentských domovov alebo obmedzené súkromie. Rovnako toto číslo nezohľadňuje študentov dochádzajúcich zo širšieho okolia Bratislavy, ktorým by bývanie v meste uľahčilo každodenné dochádzanie a odbremenilo tak aj dochádzku zo zázemia. Odhadom sa jedná o počet **20 000 - 30 000 študentov**, (iba denného štúdia) ktorí **musia využívať iné formy ubytovania**. Študenti hľadajú byty na komerčnom trhu najmä na začiatku akademického roka (začiatok 4.Q) a nájomné ceny pod vplyvom vysokého dopytu každoročne rastú. Pre vysoký počet študentov, ktorí hľadajú v Bratislave ubytovanie, sa darí prenajímať aj menej atraktívne byty, o ktoré inak nie je štandardne veľký záujem. Ide o byty v pôvodnom stave, bez balkóna, na vyššom poschodí, v dome bez výťahu či tie s horšou dostupnosťou mestskou hromadnou dopravou.

„Na jeden byt aktuálne evidujeme štyri až päť skupín nájomcov či sedem až osem jednotlivcov,“ priblížila realitná odborníčka, september 2024

Mesto Bratislava postupne prijíma koncepcie prinášajúce opatrenia a stratégie, ktoré smerujú k zlepšeniu kvality života v Bratislave. V roku 2018 bola spracovaná Koncepcia Smart City (Bratislava rozumné mesto 2030), ktorá za kľúčových partnerov v budovaní kvality života v Bratislave považuje aj akademicko-vedeckú sféru. Tá pre svoj rozvoj potrebuje nielen istoty v profesijnom raste členov, ale aj ich životných podmienok.

Stredoškolské internáty

Študenti stredných župných škôl v Bratislave majú v celom kraji k dispozícii viac ako 3 600 lôžok v stredoškolských internátoch. Tie nie sú natoľko vyťažené ako internáty vysokoškolské. Každý študent prijatý na župnú školu má garantované miesto v internáte.

Iné formy trvalého alebo dočasného (sociálneho) bývania

Ubytovacie sociálne zariadenia poskytované v príležitostnom alebo pravidelnom intervale je poskytované záujemcom, klientom alebo iným kategóriám osôb, ktorí z rôznych dôvodov na dobu určitú alebo neurčitú sa rozhodli alebo boli životnou situáciou prinútení využívať tento typ služby. Aktuálne mesto poskytuje viaceré sociálne služby na podporu dostupného bývania. Sociálny systém bývania cieľi primárne na skupinu ľudí, ktorí sa nachádzajú v hmotnej núdzi, keďže ich majetkové pomery neumožňujú uspokojenie základných životných potrieb, medzi ktoré spadá aj bývanie. Sú to osoby nachádzajúce sa v bytovej núdzi, ktorým akútne hrozí strata bývania a sociálne vylúčenie. Tou sa rozumie stav, pri ktorom má osoba nevyhovujúce, neisté alebo žiadne bývanie. Závažnosť sa posudzuje podľa výšky a závažnosti, ktorá vychádza z Európskej typológie bezdomovstva a vylúčenia z bývania (ETHOS).

Mestská nájomná agentúra

Cieľom Mestskej nájomnej agentúry je rozšírenie bytového fondu mesta v spolupráci s prenajímateľmi, zlepšenie dostupnosti bývania pre rodiny a ľudí v bytovej núdzi, ktorí sú v rámci štandardného trhu s bývaním z rôznych dôvodov znevýhodnení. Spolupráca so súkromným sektorom môže viesť k rozšíreniu bytového fondu v správe mesta a sprístupneniu bývania pre ľudí ohrozených bytovou núdzou či vylúčeným z bývania na komerčnom trhu. Sociálna inovácia, akou je MNA, už roky funguje v mnohých európskych krajinách ako Belgicko, Holandsko, Francúzsko, ale aj v Poľsku či Českej republike. Sociálne nájomné agentúry sa v uplynulých rokoch rozvíjajú už i medzi slovenskými mimovládnymi organizáciami a mesto Bratislava tento inovatívny nástroj spúšťa ako prvá samospráva na Slovensku.

Mestské ubytovne

Magistrát prevádzkuje dve mestské ubytovne – ubytovňu Fortuna v Dúbravke a ubytovňu Kopčany v Petržálke. Tieto ubytovne poskytujú prechodné ubytovanie vybraným cieľovým skupinám – zväčšené kategórie: rodiny a osamelí rodičia s nezaopatrenými deťmi, odchovanci detských domov (do 35 rokov), týrané osoby a obeť domáceho násillia, zamestnankyne a zamestnanci hlavného mesta alebo mestských organizácií. Dokopy tieto dve ubytovne disponujú kapacitou približne 520 lôžok. Mesto zabezpečuje aj iné formy sociálnej pomoci, napr. nízkoprahové sociálne služby pre deti a rodinu v ubytovni Fortuna. Ubytovanie sa poskytuje na dobu určitú, pričom základná doba je najviac na 1 rok, čakacia doba je 2 roky a príjem žiadateľa dosahuje životné minimum.

Krízové ubytovanie

Princípom krízového ubytovania je prevencia upadnutia do otvoreného bezdomovectva jednotlivcov alebo rodín, ktoré náhle prišli o bývanie. Krízové ubytovanie je nástrojom rýchlej pomoci rodinám a jednotlivcom, ktorí sa náhle ocitli v akútnej bytovej núdzi a potrebujú nejaký čas na preklenutie tejto krátkodobej situácie. Jeho cieľom nie je permanentné riešenie bytovej núdze a nezameriava sa na komplexné riešenie sociálnej situácie domácnosti. Vytvorenie inštitútu krízového ubytovania je jedným z cieľov Koncepcie mestskej bytovej politiky 2022 – 2030. Dostatočné kapacity takéhoto bývania vníma mesto ako dôležitú súčasť systémového prístupu k zhoršujúcej sa dostupnosti bývania v mestách.

Pobytové služby pre ľudí bez domova - nocľahárne a útulky

Hlavné mesto prevádzkuje od roku 2023 jediný útulok pre ľudí bez domova – Mestský útulok Hradská. Sociálnu službu poskytuje plnoletým osobám v nepriaznivej životnej situácii, ktoré nemajú zabezpečené ubytovanie, alebo doterajšie bývanie nemôžu užívať, a to po dobu 2 rokov s možným predĺžením tejto doby. Kapacita mestského útulku v roku 2024 bola 25 miest.

Okrem toho poskytujú pobytové služby pre ľudí bez domova mimovládne organizácie, ktoré mesto podporuje. V nepriaznivej životnej situácii môžu niektorí obyvatelia potrebovať pomoc formou krátkodobého ubytovania alebo prenocovania pre ľudí v bytovej núdzi. Tieto kamenné služby bývajú spojené s poskytovaním sociálneho

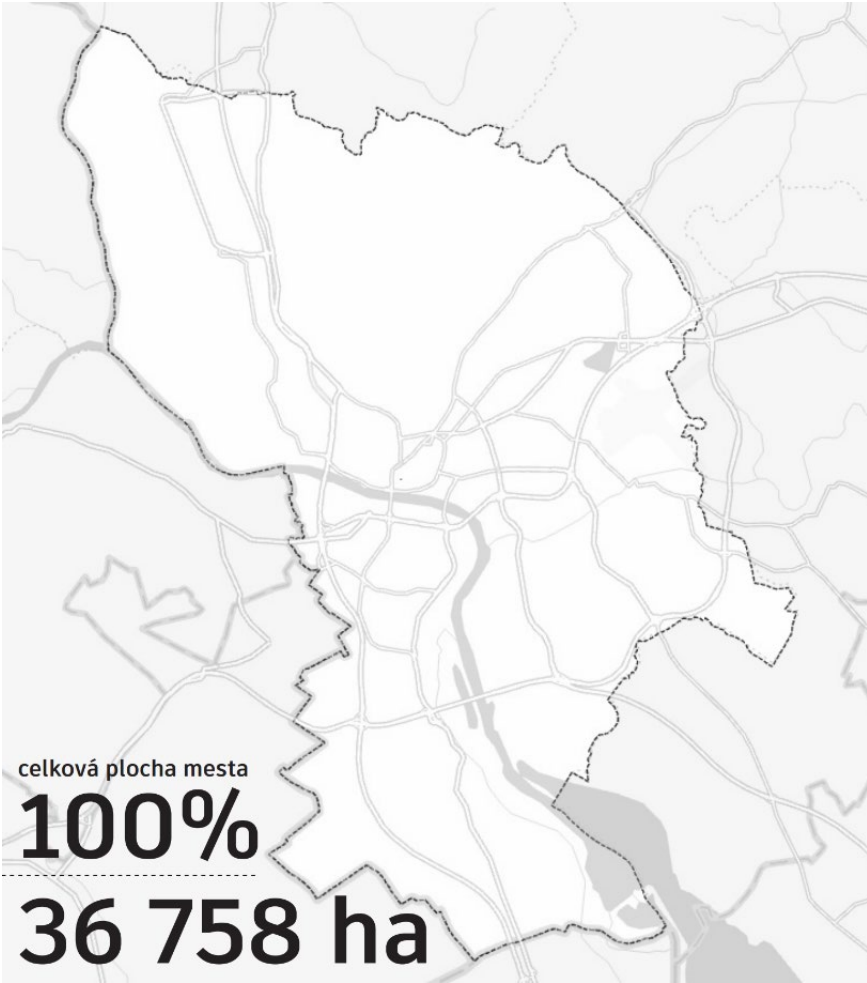
poradenstva, prípadne poskytnutím stravy, nevyhnutného ošatenia a sprístupnením zariadení osobnej hygieny. V Bratislave sa v októbri 2023 po siedmich rokoch z iniciatívy Hlavného mesta opäť uskutočnil výskum a sčítanie ľudí bez domova. V rámci sčítania bolo zaevidovaných 2 199 ľudí bez domova, ale podľa odhadov poskytovateľov sociálnych služieb je ľudí bez domova až 4 000 – 5 000.

Sociálne bývanie nie je iba pre sociálne znevýhodnené vrstvy obyvateľstva, ale môže podporiť formou benefitu pridelenia bývania pre potrebné profesie, mladé rodiny alebo jednorodičovské domácnosti.

Závery vyplývajúce z analýz

Do budúcnosti nemôžu potreby rozvoja mesta byť pokrývané extenzívne, na úkor okolitej krajiny, ale smerom dovnútra skompaktnením mestskej štruktúry, intenzívnejším využívaním nevyužívaných a funkčne nedostatočne využívaných plôch v zastavanom území mesta. Bratislava môže zvýšiť kvalitu života pre všetkých svojich obyvateľov efektívnym, sociálne citlivým a ekologicky vyváženým zahusťovaním disponibilných plôch a zároveň tým postupne zlepšovať podmienky pre zmierňovanie dopadov klimatickej krízy. Bývalé priemyselné a iné areály sú napojené na technickú a dopravnú infraštruktúru a mnohé z nich sa nachádzajú vo “vnútornom meste”. Predstavujú príležitosť vytvoriť v rámci jestvujúcich štvrtí nové, funkčne zmiešané a sociálne vyvážené susedstvá, ktoré podporia vznik a rozvoj živých miestnych komunit, pričom zároveň znížia riziko vytvárania vylúčených lokalít.

Schéma 41: Celková plocha územia



Zdroj: vlastné spracovanie

Limity

Celková plocha Bratislavy v jej katastrálnych hraniciach je spomínaných 36 758 ha. Nie celé územie je dostupné a vhodné pre zástavbu. Bytovú zástavbu nie je možné umiestňovať v chránených územiach, zelenej infraštruktúre, vodných plochách a zdrojoch a ich inundačných územiach a niektorých ochranných pásmach. **Nezastavateľné územie z týchto dôvodov tvorí až 19 835 ha, čo predstavuje 54 % z celkového územia.**

Na nasledujúcej mapovej schéme je zobrazené celé územie Bratislavy, na ktorom sú disponibilné plochy bez zakazujúcich limitov znázornené bielou farbou. Čierne plochy predstavujú nezastavateľné územie so zakazujúcimi limitmi.

Schéma 42: Limity zastavateľného územia



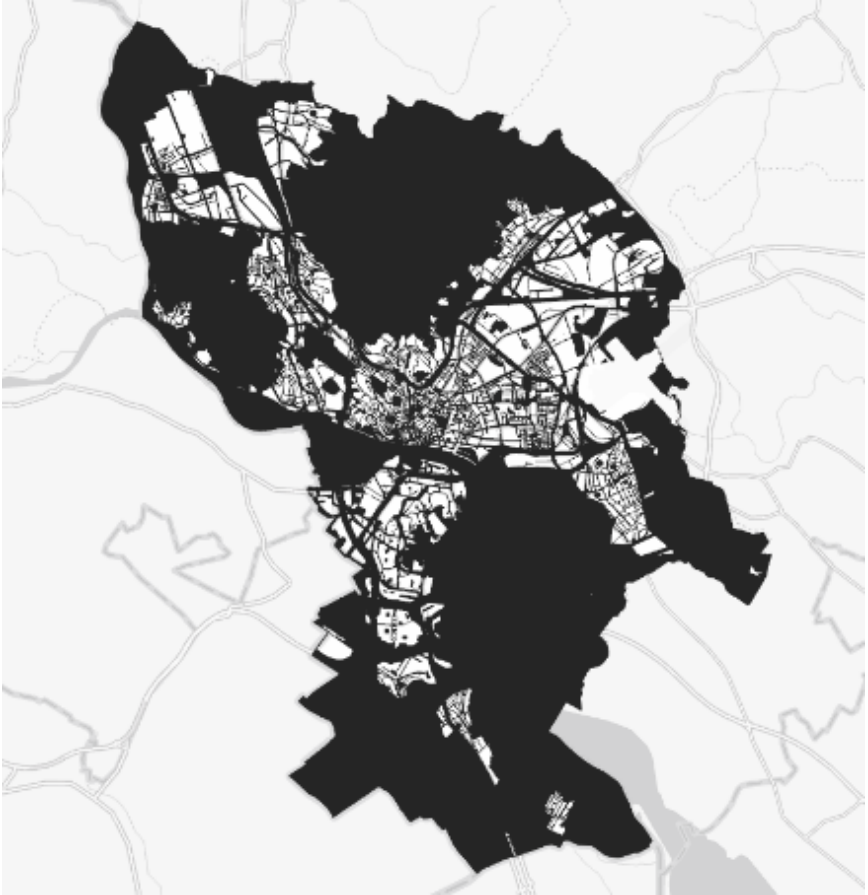
Zdroj: vlastné spracovanie MIB

Disponibilné územia

Územie bez zakazujúcich litov predstavuje 46 % katastrálneho územia mesta. Veľká časť z tejto výmery je poľnohospodárska pôda a iná zeleň bez zvláštny ochrany. Cieľom nie je vstupovať zástavbou do takýchto plôch, keďže v platnom územnom pláne je nadbytok doteraz nevyužitých rozvojových plôch s predbežným súhlasom na vyňatie z pôdneho fondu. Zastavané a zastavateľné plochy predstavujú 27 % katastrálneho územia Bratislavy. Ostatné plochy, ktoré pokladáme za nezastavateľné, reprezentujú nezastavané územie bez predbežného súhlasu a tvoria spolu 19 %.

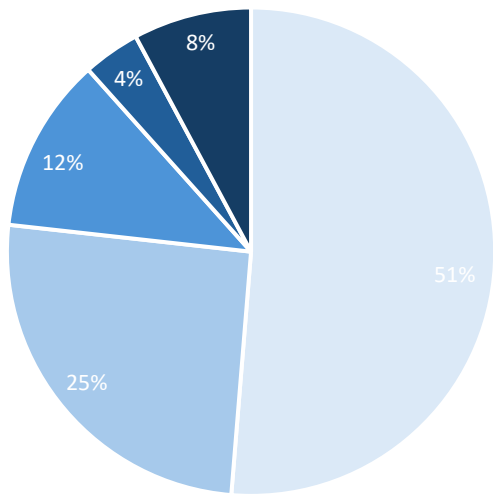
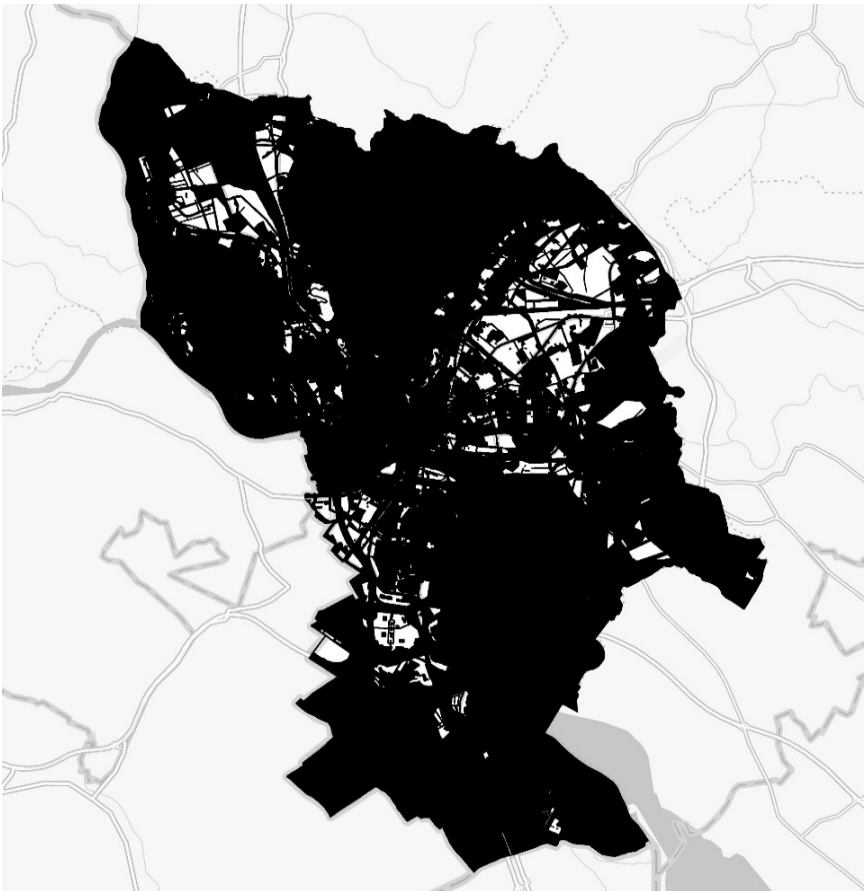
Na nasledujúcej mapovej schéme je zobrazené zastavané územie Bratislavy a územia s predbežným súhlasom na vyňatie z pôdneho fondu znázornené bielou farbou. Čierne plochy predstavujú nezastavateľné územie.

Schéma 43: Zastavané a zastavateľné územie podľa platného ÚPN BA



Zdroj: vlastné spracovanie

Reálne disponibilné územie tvorí 12% z celkovej katastrálnej rozlohy Bratislavy. Je zložené z doposiaľ nezastavaných rozvojových plôch, ktoré tvoria 8% z celkovej výmery mesta a 4% plôch podľa platného ÚPN klasifikovaných ako stabilizované územie.



- Limity zakazujúce
- Nezastavateľné funkčné plochy
- Stabilizované štruktúry
- Disponibilné územie stabilizované funkčné plochy
- Disponibilné územie rozvojové funkčné plochy

Predpokladaná potreba záberu územia pre bytovú výstavbu

Podľa výsledkov z Monografie Bratislava 2050 sa v desaťročných intervaloch predpokladá pre naplnenie potrieb relatívne pomaly pribúdajúceho obyvateľstva a zmenšujúcich sa domácností do roku 2050 vybudovanie 123 332 bytov (4 111 bytov/rok).

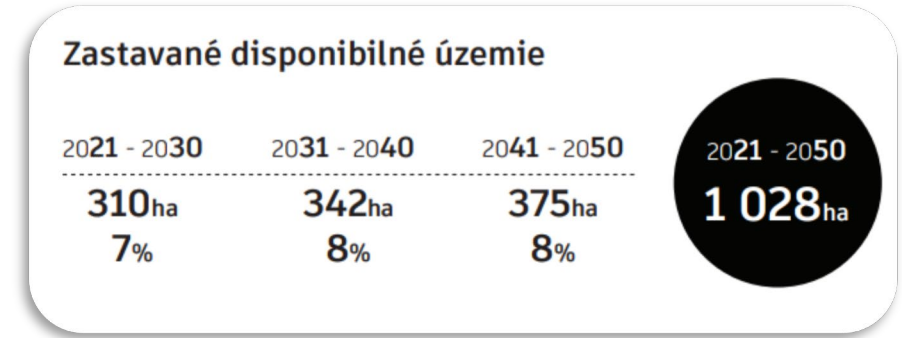
Tabuľka 13: Potreba bytov vyplývajúca podľa Monografie BA 2050



Zdroj: (Monografia Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia – scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050, Metropolitný inštitút Bratislavy, 2024), vlastné spracovanie

Pre účely vyhodnotenia niekoľkonásobne nadhodnoteného disponibilného územia bol spracovaný prepočet, ktorý prognózuje využitie disponibilného územia pre bytovú výstavbu do roku 2050 na základe potreby bytov. Pri optimálnej hustote pre zmiešané obytné územie 120 bytov/ha (podľa aktuálnych ukazovateľov 240 obyvateľov/ha, s ktorou sa rátalo aj pri spracovaní MUŠ Nivy) predstavuje celková potreba územia do roku 2050 pre bytovú výstavbu 1028 ha. Aby bol výsledok jednoduchšie vizualizovateľný, je znázornený rovnako ako potreba počtu bytov delený na dekády.

Tabuľka 14: Zastavané disponibilné územia

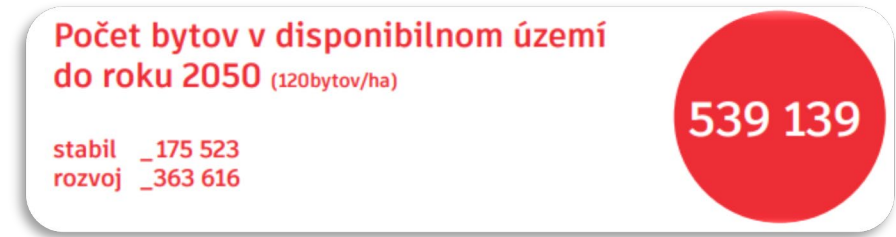


Zdroj: vlastné spracovanie

Podľa prognózy bude stále k dispozícii v roku 2050 k dispozícii 77% disponibilného územia (4 493 ha).

Do roku 2050 bude možné vybudovať 415 807 bytov nad rámec potrieb vyplývajúcich z prognózy. Predikovaný objem bytov by postačoval aj v tom prípade, že by sa súčasné obyvateľstvo Bratislavy (podľa SODB 2021 je to 475 503) zdvojnásobilo a podľa trendu by na každého obyvateľa pripadal jeden byt. V roku 2050 bude podľa stredného scenára územnej prognózy počet obyvateľov Bratislavy 519 000.

Tabuľka 15: Nápočet bytov možných vybudovať v disponibilnom území do roku 2050



Zdroj: vlastné spracovanie

Z výsledkov je zjavné, že **disponibilné územia je niekoľkonásobne veľkorysejšie ako dopyt**. Táto veľkorysosť podnecuje priestorovo nekonšepčné a zároveň ekonomicky nevýhodné prostredie pre výstavbu. **Stratégia EÚ v oblasti pôdy do roku 2030 stanovuje dlhodobý cieľ „žiadny čistý záber pôdy do roku 2050“**. Za predpokladu nezohľadňovania majetkovoprávných vzťahov disponibilných plôch by OŠ bývania mala v návrhovej časti prehodnotiť tieto územia a najmenej vhodné odporučiť na iné funkčné využitie. Ak by sa takéto využitie nenašlo v iných odvetvových štúdiách, malo by sa **prehodnotiť ich prinavrátanie do pôdneho fondu** pri spracovaní MÚP BA.

Ostatné požiadavky pre rozvoj bývania

Systematickým nastavením mestských politík je možné dosiahnuť lepšie fungovanie hospodárenia a spoluprácou s ostatnými aktérmi verejnej správy najmä s BSK, ministerstvami a štátnymi organizáciami aktivizovať nevyužívané budovy v ich vlastníctve. Prvým krokom k aktívnemu dialógu je realizácia auditu mestských budov a vypracovanie plánu adaptácie a prestavby nevyužívaných budov na obytné budovy.

Okrem kvantitatívnych predpokladov je potrebné zohľadniť aj meniace sa požiadavky na kvalitu a štruktúru bytového fondu. Vzhľadom na demografické predpoklady je **klúčové plánovať rozvoj bývania a infraštruktúry s ohľadom na starnúcu populáciu, menšie domácnosti** a mierne sa zvyšujúci sa počet obyvateľov. Budúci rozvoj Bratislavy bude musieť reagovať na tieto zmeny v priestore a čase a pripraviť mesto na výzvy, ktoré so sebou demografický vývoj prináša.

Legislatíva viažuca sa k oblasti bývania

V čase spracovania tohto dokumentu prebiehala zmena legislatívy v oblasti územného plánovania. Od 1.4.2024 je v platnosti zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, ktorý nahradil pôvodnú legislatívu – zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). V zmysle pôvodného stavebného zákona sa jednotlivými zložkami osídlenia územného rozvoja (bývanie, priemysel, školstvo, sociálna starostlivosť, kultúra a iné) zaoberali územné generely. Tie sa spracúvali pre potreby prehĺbenia riešenia určitej zložky osídlenia navrhutej v územnoplánovacej dokumentácii alebo ako podklad územného rozhodovania a spracovania ďalšej územnoplánovacej dokumentácie. Na územie mesta boli spracované rôzne generely, medzi nimi aj generel bývania, ktorý slúžil ako územnoplánovací podklad. Podľa § 40 ods. 8 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní sa územné generely považujú za územné štúdié. Územnými štúdiami sa posudzujú možnosti udržateľného územného rozvoja, overujú sa podmienky zmien na území a navrhujú sa možné riešenia vybraných problémov a javov na území, ktoré môžu ovplyvniť alebo podmieniť priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia zastavaného územia a nezastavaného územia obce.

Podrobnejšie sa územné štúdié členia vo vykonávacej vyhláške č. 392/2023 Z.z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia. Tá určuje odvetvové štúdié ako tie, ktorých úlohou je zaoberať sa vybranými činnosťami alebo javmi (najmä v hospodárskej, sociálnej, kultúrnej, športovej, rekreačnej oblasti alebo v environmentálnej oblasti) na vymedzenom území. Takouto vybranou činnosťou je aj bývanie, ktorého dôkladná analýza je potrebná pre prípravu novej územnoplánovacej dokumentácie.

Ďalšími právnymi predpismi súvisiacimi s cieľmi OŠ bývania sú najmä:

- Vyhlášku MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.
- Zákon č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov
- Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
- Zákon č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu
- Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006VZN 15/2023 o nájme bytov platný od 01. 09. 2024
- Zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady SR
- Zákon č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov
- Vyhláška 181/2019 Z.z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu
- Zákon č. 417/2013 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 601/2003 Zb. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 453/2001 Zb. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a menia a dopĺňajú sa niektoré ďalšie zákony
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- Zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon 311/2023 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 539/2008 Z. z. o podpore regionálneho rozvoja v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
- Zákon 272/2023 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v oblasti ochrany životného prostredia v súvislosti s reformou stavebnej legislatívy
- Zákon č. 543/2002 Z. z. Zákon o ochrane prírody a krajiny – platný do 31.3.2024
- Zákon č. 364/2004 Z. z. Zákon o vodách

Pridané zákony :

- Zákon 205/2023 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s reformou stavebnej legislatívy
- Zákon 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), 277/2008 Z.z. – VYHLÁŠKA Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky z 26. júna 2008
- Zákon 91/2010 Z.z. o podpore cestovného ruchu

Slovník pojmov

Adaptabilný byt

Z hľadiska metodiky univerzálneho navrhovania by mali byť všetky byty upraviteľné, adaptabilné, čiže zohľadňujúce procesy starnutia a náhlych alebo trvalých zmien obyvateľov ovplyvňujúce užívanie. Zmena na bezbariérový štandard by mala byť jednoducho realizovateľná, bez väčších stavebných alebo dispozičných zásahov. Požiadavky na bezbariérové užívanie bytových budov a ich bytov sú zakotvené v platnej norme od roku 2021, STN 73 4301 Bytové budovy, ktorá nahradila v celom rozsahu STN 73 4301 z júna 2005.

Analýza dopytu

Zhodnotenie aktuálneho a očakávaného dopytu po dokončení investície, a tým poskytuje východisko pre výber optimálneho variantu a rozsahu riešenia identifikovaného problému.

Apartmán

Žiadny právny predpis nedefinuje apartmán ako priestor slúžiaci na trvalé bývanie. Definíciu apartmánu nájdeme iba vo vyhláške č. 277/2008 Z. z., ktorej účinnosť vypršala 18.02.2021. V nej je apartmán definovaný ako súčasť ubytovacieho zariadenia – apartmánového domu, či hotela. Vyhláška teda nepozná apartmán ako samostatné ubytovacie zariadenie, ale definuje ho v § 5 Charakteristika jednotlivých častí ubytovacích zariadení a požiadavky na ich vybavenosť. Znenie § 5: Apartmán je súbor dvoch alebo viacerých miestností na ubytovanie hostí. Jedna z týchto miestností spĺňa podmienky obývacej miestnosti. Súčasťou apartmánu je hygienické zariadenie. Apartmán v prípade apartmánového domu je vybavený kuchynkou alebo kuchynským kútom a možno ho nazvať i apartmánovým bytom. Je určený na poskytovanie krátkodobých ubytovacích služieb.

Audit

Služí na preverenie funkčnosti vnútorných procesov spoločnosti alebo organizácie, zhody dokumentácie alebo výstupov z procesov s predpísanými normami a kvalitu vnútornej kontroly. Výstupom z auditu je správa zachytávajúca nedostatky a výzva k ich odstráneniu. Pri úspešnom absolvovaní auditu audítorské spoločnosti vydávajú certifikáty potvrdzujúce zhodu preverovaného systému s požiadavkami normy.

Átrium

Vonkajší privátny priestor bytovej budovy, priamo ohraničený z troch strán vertikálnymi obvodovými konštrukciami budovy.

Bezbariérový byt

Byt vopred uspôsobený pre užívanie osôb so zníženou schopnosťou pohybu a vnemu. Súbor požiadaviek na bezbariérové užívanie bytových budov a ich bytov je zakotvený v platnej norme od roku 2021, STN 73 4301 Bytové budovy. Vyhláška 34/2020 Z.z. Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky stanovuje podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby používané osobami so spomínanými obmedzeniami. Požiadavky a nároky o všeobecných technických požiadavkách na stavby používané osobami so spomínanými obmedzeniami sú stanovené vo Vyhláške Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z.. Aktuálne je legislatívne podchytené, že všetky nové či renovované verejne prístupné budovy musia mať bezbariérový prístup na teréne, narátané kapacity parkovacích miest, izieb na krátkodobé pobyty atď.

Byt

Samostatná obytná jednotka, ktorá je určená na bývanie a pozostáva z obytných miestností, hygienických zariadení a príslušenstva, pričom má samostatný prístup z verejného priestoru alebo z priestoru, ktorý slúži viacerým bytovým jednotkám.

Byt osobitného určenia

Bytom osobitného určenia je byt, ktorý stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na bývanie pre vymedzený okruh osôb. 189/1992. Môže ním byť aj napr. vojenský byt. Byt získaný vojenskou správou zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je vojak z povolania.

Bytová budova

Bytovou budovou je budova, v ktorej je najmenej polovica podlahovej plochy všetkých podlaží určená na trvalé bývanie.

Bytová domácnosť

Bytová domácnosť je súbor osôb spoločne bývajúcich v byte (hlavné kritérium: spoločné bývanie). Bytovú domácnosť tvorí buď jedna, alebo viac hospodáriacich domácností.

Bytová otázka

Označenie problému, ktorý sa zaoberá riešením bývania pre široké vrstvy obyvateľstva. Nastáva v momentoch špeciálnych politicko-sociálnych situácií. Ako odpoveď na situácie vznikali sociálne formy

bývania v bytových domov s nízkym hygienickým štandardom, robotnícke kolónie, panelové sídliská na zelenej lúke alebo po asanácii pôvodne osídlených zóny.

Bytový dom bodový

Jednosekciový, samostatne stojaci typ schodiskového domu s jednoduchou pôdorysnou stopou štvorcového alebo obdĺžnikového priemetu. Podlažná výška je do 8 nadzemných podlaží. Štandardne s 2 – 4 bytovými jednotkami na podlaží prístupnými z centrálneho schodiskového priestoru s možnosťou presvetlenia strešným svetlíkom.

Bytový dom chodbový

Obslúžený centrálnou priebežnou komunikáciou v stredovom trakte po celej dĺžke objektu, z ktorej sú sprístupnené jednotlivé bytové jednotky orientované na jednu svetovú stranu. Komunikačné vertikálne jadro sa štandardne umiestňuje do krajnej polohy. Umožňuje prepájanie viacerých sekcií, a riešenie viacúrovňových bytov, takzvaných mezonetv. Jeho podobu a riešenie ovplyvňuje výber nosného systému.

Bytový dom nájomný

Zriadený pre krátkodobé formy bývania na dobu vopred určenú, podmienenú platnou nájomnou zmluvou. Vo vlastníctve súkromnom alebo verejnom – mesto, obec, organizácia... Určený pre bývanie rôznych skupiny obyvateľov alebo ich spájanie. /nájomné bývanie pre študentov, seniorov, nízkopríjmové skupiny, marginalizované skupiny.../. Cieľom nájomných domov nie predaj bytových jednotiek ale ich opakovaný prenájom. Bez špecifikácie formy bytového domu, častokrát redefinovaná dispozícia iného typologického druhu. Prispieva k zveľaďovaniu bytového fondu a regulácií konkurencieschopnosti bytovej politiky.

Bytový dom schodiskový

Bytový dom zložený z viacerých sekcií, umožňujúcich prístup ku všetkým bytovým jednotkách z jedného vertikálneho komunikačného priestoru, umiestnené na priečelí alebo centrálne vo vnútri dispozície. Podlažná výška nie je určená, z ekonomického hľadiska v závislosti na technické požiadavky je preferovaná podlažná výška 6 nadzemných podlaží. Štandardne sú na jednom podlaží umiestňované 2 – 4 bytové jednotky, ktorých rozloženie poskytuje variáciu viacerých veľkostných kategórií.

Bytový dom terasový

Bytový dom zväčša reagujúci na okolitý svahovitý terén, špecifický zložitosťou riešenia primárne vo vertikálnom smere. Zložený s ustupujúcich podlaží vytvárajúcich terasy. Vhodné umiestňovať na svahy iné, ako severné.

Bytový dom vežový

Jednosekciový, samostatne stojaci schodiskový bytový dom, s podlažnosťou 9 a viac nadzemných podlaží, komunikačné schodiskové jadro s minimálne 2 výťahmi je umiestnené z pravidla v centrálnej polohe. Podľa pôdorysnej formy ich rozdeľujeme na kompaktné, otvorené a voľné polygonálne.

Bytový fond – privatizácia

Správu bytového fondu zabezpečovali družstvá, štátne bytové domy spravovali podniky alebo obce, Politické zmeny po roku 1989, zanedbanosť jeho technického stavu viedol k privatizácii, čiže možnosti odkupu obecných alebo družstevných bytov súkromnými osobami. Zákon 1993 o vlastníctve bytov č. 182/1993 Z.z.

Bývanie v bytových budovách

Bývanie v budovách určených na dlhodobé bývanie, v ktorých najmenej polovica z celkovej podlažnej plochy všetkých miestností je určená pre byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov. Typologicky sa členia na rodinné a bytové domy. Medzi bytové budovy patria aj budovy určené na dlhodobé bývanie pre seniorov, budovy určené na detské domovy a pod.

Bývanie v rezidentskej starostlivosti

Najčastejšie sa táto forma bývania vzťahuje na seniorov, ktorým je poskytnuté ubytovanie ako základná sociálna služba. Klienti sú sebestačný a fungujú na princípe nájomných bytov. Súčasťou môžu byť doplnkové služby zamerané na lekársku starostlivosť alebo stravovanie.

Cenová dostupnosť

Bývanie je primerané, iba ak náklady na jeho užívanie neohrozujú prístup obyvateľov k iným právam. Približná cena nájmu s energiami by nemala presahovať 1/3 (do 40 %) mesačného príjmu jednotlivca. Bývanie musí byť cenovo dostupné a musia existovať finančné mechanizmy, ktoré bývanie sprístupnia ohrozeným skupinám.

Cenová mapa

Odráža objektívnu cenu pozemkov vzhľadom na význam polohy v meste. Je nástrojom na objektivizáciu územno-plánovacích podkladov pre prípravu územných plánov. Cenu v závislosti od polohy podmieňujú rôzne faktory na úrovni mezopolohy a mikropolohy. vzdialenosť od centra, nosný systém hromadnej dopravy, charakter zóny.

Cenzová domácnosť

Cenzová domácnosť je najmenší súbor osôb spoločne bývajúcich v byte, ktoré spoločne hradia náklady a majú medzi sebou vzájomné vzťahy (hlavné kritériá: spoločné bývanie, spoločné hospodárenie a príbuzenské vzťahy). Cenzová domácnosť sa ďalej nečlení.

Dom osobitného určenia

Domom osobitného určenia je dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb. Domom osobitného určenia je obytný dom s bytmi určenými výlučne na výkon opatrovateľskej služby podľa predpisov o sociálnom zabezpečení, a obytný dom vo vlastníctve alebo v nájme cirkvi alebo náboženskej spoločnosti s bytmi trvale určenými výlučne na bývanie duchovných cirkvi alebo náboženskej spoločnosti.

Domov dôchodcov

Pobytová sociálna služba pre seniorom vyžadujúcich trvalú starostlivosť. Forma sociálneho bývania.

Družstevný byt

Táto forma nájomného bývania si vyžaduje podpis nájomnej zmluvy na dobu určitú alebo neurčitú, z ktorej vyplývajú členské práva a povinnosti. Zároveň jej podpisom sa nájomca stáva členom bytového družstva. Vlastníkom zostáva bytové družstvo a na liste vlastníctva je uvádzané ako samostatný vlastník. Nájomca môže požiadať bytové družstvo o odkúpenie bytu do osobného vlastníctva.

Družstvo

Založený na tradícia družstevníctva, zohrali významný podiel ľavicovej avantgardy na tvorbe programu sociálneho bývania.

Predstavovali východisko, na ktoré sa dalo nadviazať pri koncipovaní štátnej bytovej politiky po druhej svetovej vojne.

Džentifikácia

Lokálne, sociálno-kultúrne zmeny, ktoré nastávajú v dôsledku odkupu pozemkov a nehnuteľností na bývanie vysokopríjmovými skupinami obyvateľov v menej prosperujúcich zónach alebo štvrtiach na základe zmien pomerov v lokalite, jej zatraktívnenie alebo transformácia na strategickú polohu. Trhová cena bývania sa zvyšuje a z lokalít sú vytláčané (domorodé) nízkopríjmové skupiny obyvateľov.

Energetická náročnosť budov

Založená na exaktných výpočtoch a skúškach, ktoré je povinné vykonať pri novostavbách a existujúcich budovách pri výraznej obnove. Definujú energetickú kategorizáciu budov, ktorú ovplyvňujú najmä klimatické faktory, tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií, ale aj samotné architektonické riešenie bytov. Pre zlepšenie hospodárnosti budov sa definujú postupy a metódy pre zlepšenie parametrov a to aj na národnej úrovni ako ucelený strategický plán.

Enkláva
 Základná forma urbanisticko-architektonickej transformácie obytný štruktúr alebo nová štruktúra mesta. Často sa používa napr. ako ustálené pomenovanie enkláva rodinných domov.
 Ekonomická bilancia Vyjadruje rozdiel medzi celkovou hodnotou vývozu a celkovou hodnotou dovozu tovaru za určité obdobie.
 Ekonomické návrhové ukazovatele Štandardy sa v trhovej ekonomike uplatňujú sporadickejšie. Zväčša prezentujú minimálne požiadavky na rozsah vybavenosti alebo ich optimálne hodnoty. Pri tvorbe druhov štandardov sa uplatňujú prevažne štatistické metódy.
 Návrhové ukazovatele Ukazovatele kapacít (najmä dopravných), uspokojovanie potrieb (sociálna bytová výstavba,), verejné investície (školy, škôlky, soc. zariadenia...), intenzity využitia územia (IZ,KZ,IPP, podlažnosť).
 Ekonomické technicko-hospodárske ukazovatele Rozhodujúci vplyv na veľkosť a ráz sídliska. Definovali počet bytov, ich kategórie a plošnú výmeru, výšku zástavby, druh, množstvo a plochy občianskej vybavenosti. Ukazovatele reagovali na ciele, ktoré pre rozvoj národného hospodárstva, a teda aj bytovú výstavbu, určili päťročné plány špecifikované podrobnejšími plánovacími dokumentmi Slovenskej plánovacej komisie a rezortu výstavby.
 Ekonomické vyhodnocovacie ukazovatele Majú význam v rámci územného plánovania najmä pri vyhodnocovaní uspokojovania potrieb obyvateľov sociálnych ekonomických a územno-technických charakteristík sídelných štruktúr. Zohrávajú rolu pri definovaní regulatívov územného rozvoja založených na princípoch komparácie.
 Ekonomické záujmy dlhodobé Bytová politika s cieľmi verejného záujmu navrhnutá s prihliadaním na dlhoročnú demografickú prognózu. Prejavuje sa v dlhom časovom horizonte a aplikuje odlišné kritériá rozhodnutí ako pri krátkodobých ekonomických záujmoch.
 Ekonomické záujmy krátkodobé typické pre súkromný sektor – developerov. Je to aktuálna reakcia na dopyt trhu (s predpokladom efektívnosti na obdobie najbližších rokov – napr. 3 alebo 5).
 Externé financovanie Patria sem všetky zdroje príjmov, ktoré prichádzajú zvonka od iných subjektov. Môže sa jednať o dotácie, príspevky, financie získané z kontribúcie.
 Flexibilita budov Flexibilita budov a ich samostatných jednotiek je chápaná ako programové riešenie vytvárajúce podmienky pre dlhodobú udržateľnosť. V podmienkach dnešného trhu sú nároky na možnosť absorpcie náhlych zmien viac ako nevyhnutné, pretože má priame dopady na ekonomickú a ekologickú univerzálnosť. V rámci tohto pojmu je dôležité spomenúť aj nutnosť aplikácie viacvrstvového funkčného užívania založeného práve na flexibilitе.
 Funkčná integrácia Opak funkčnej segregácii ako hlavného prvku modernistickej urbanizácie.
 Funkčná segregácia Funkčné zónovanie, ktoré segreguje, čiže oddeľuje jednotlivé funkčné celky v rámci mesta jednotlivo od seba. Podľa Aténskej charty z roku 1933 sú štyri funkčne diferencované zóny, na ktoré sa prihliada pri plánovaní miest a bolo požadované ich oddelenie – bývanie, práca, rekreácia a doprava. Štvrtá funkcia spája navzájom prvé tri. Pri vytváraní funkčných zón treba prihliadať na prevádzkovú a priestorovú flexibilitu na urbanistickej úrovni.
 Hĺbka traktu

Odvetvová štúdia bývania – analytická časť

Technický parameter určený typom nosnej sústavy a výberom materiálu. Pri bývaní je rozhodujúcim atribútom kvality a charakteru priestoru pri otázke preslnenia, prevetrania a orientácii ku svetovým stranám. Vhodná hĺbka traktu pre orientáciu východ - západ je 13 m (preplávajúce byty), hĺbka pre orientáciu sever – juh je 18 m (jednostranne orientované)

Hospodáriaca domácnosť

Hospodáriaca domácnosť je súbor osôb spoločne bývajúcich v byte, ktoré spoločne hradia náklady na bývanie, vybavenie, stravu a. i. (hlavné kritériá: spoločné bývanie a spoločné hospodárenie). Hospodáriacu domácnosť tvorí jedna alebo viac cenзовých domácností.

Hromadná bytová výstavba

Výstavba bytových domov bola v minulosti podmienená špecifickými podnetmi ako napríklad spoločenská situácia po druhej svetovej vojne alebo v rokoch neskorších ako reakcia na hromadnú migráciu obyvateľstva do miest, jadier, v dôsledku novovznikajúcich pracovných pozícií v industriálnych častiach Bratislavy. Ku zmene štandardných foriem budov na bývanie napomohol aj technologický a stavebný rozmach. Transformácia a urbanizácia miest na základe rozširovania sa vytvorili situáciu vhodnú pre vznik celých bytových súborov, sídlisk a štvrtí.

Hustota zástavby

Úmernú hustotu urbánnej štruktúry predstavuje koncentráciu mestského života, zodpovedajúcu a odôvodnene požadovanú pre urbanitu, pri zabezpečení kvality, intimity a atraktívnosti prostredia. Hustota je tretia dimenzia mesta, je to dôležitý nástroj prepojený s územným plánom, rovnako ako s dopravou. Vo vzťahu k hustote je mesto formované plánom, zónami, oblasťami a individuálnymi budovami. Dva základné a zároveň protichodné princípy rozvoja na základe hustoty sú rozptýlené a kompaktné mesto.

Industrializačný a osídlovací tlak

Nastal v povojnovom období v súvislosti s posilňovaním významu Bratislavy, ako hlavného mesta Slovenska, na základe obáv režimu z proletárskeho zázemia, keďže štruktúra obyvateľstva zaznamenala zmenu z majoritného postavenia robotníckych, manuálne pracujúcich, vrstiev o doplnenie iných, majetných skupín obyvateľstva. Za následok aktívnej snahy zvrátenia týchto zmien nastali osídlovacie a industrializačné tlaky, ktoré zabezpečili príchod nových robotníkov a odštartovali bytovú krízu.

Inklúzia

Rovnosť príležitostí pre znevýhodnené skupiny v čo najširšom spektre aktivít a možností.

Inovatívne formy bývania

Bývanie založené na prepájaní rôznych skupín obyvateľov, ktoré navzájom vytvárajú susedstvo a vnímajú výhody z neho vyplývajúce. Seniori + zdravotnícky pracovníci, študenti + mladé rodiny, seniori + deti...

Intenzita využitia územia

Miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: index podlažných plôch, index zastavaných plôch sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.

Investičný byt

Byt alebo skupina bytov, zakúpená so zámerom vloženia finančných prostriedkov vysokopríjmovými skupinami do nehnuteľností a ich následný prenájom so zámerom zhodnocovania financií. Štvrte s vysokým trendom podobného správania spotrebiteľa trpia na nedostatočný dopyt po službách a vybavenosti. Najštandardnejšou veľkostnou kategóriou sa stali jednotky funkčne nezlučiteľné s rodinným bývaním, alebo typológie s nedostačujúcim štandardom – apartmány. Konštantný dopyt po fiktívnych potrebách pozmenil trh.

Kataster nehnuteľností

Kataster nehnuteľnosti je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra nehnuteľnosti sú aj údaje o právach k nehnuteľnostiam. Kataster nehnuteľnosti tvoria katastrálne operáty usporiadané podľa katastrálnych území Kataster nehnuteľnosti.

Kolónia

Urbánna typológia, ktorá sa v našich podmienkach usídlila a bola produktom prevažne 19. storočia a jej vznik súvisel s rozšírenou industrializáciou. Lokalizované boli v polohách v blízkosti fabrík, aby zabezpečili bývanie robotníkom, ktorý do mesta prichádzali z vidieka. Ich fungovanie bolo sebestačné a okrem ubytovania celky poskytovali základnú občiansku vybavenosť. Prvou prípadovou štúdiou v Bratislave v podobe robotníckej kolónie je Schulpeho kolónia, tá bola založená na princípe robotníckych rodinných domov v susedstve podniku. Za ďalšie reprezentačné príklady medzivojnových a povojnových “pohotovostných sídlisk” môžeme zaradiť súbory bytových domov Bellušove H-domy, Mierovú kolóniu alebo kolóniu Biely Kríž.

Kompaktné bývanie (High-density)

Zástavba s vysokou hustotou osídlenia. Ide o intenzívne zastavané sídelné štruktúry, v ktorých sa priemerná hustota pohybuje najčastejšie v rozmedzí 210 – 250 obyvateľov/ha.

Kontribúcia

Dohodou stanovená metodika ku vyplácaní záväzkov a dohôd. Pri pilotnom projekte MUŠ Mlynské nivy bola vytvorená platná metodika kontribúcie s developermi. Vo forme odvodu bytov do fondu mestských nájomných bytov. Aktualizácia má ambíciu priniesť všeobecnejšiu formu, ktorou by mal byť buď finančný príspevok viazaný na konkrétnu aktivitu (napr. stavba električkovej trate), alebo nefinančné plnenie v iných formách (pozemok, stavba školy, stavba parku prevedeného do vlastníctva mesta, vypracovanie projektovej dokumentácie).

Krízové bývanie

Bývanie krátkodobého charakteru poskytované z dôvodu vzniku krízovej situácie.

Kvalita bývania

Najčastejšie sa chápe ako existencia adekvátnych podmienok, ktoré sú nevyhnutné pre žitie dobrého života a spokojnosť s vlastným životom. Kvalita života je multidimenzionálny, veľmi komplexný koncept, ktorý obsahuje tak sociálne, biologické, ako aj psychologické a duchovné podmienky života človeka. Je determinovaná viacerými faktormi objektívneho i subjektívneho charakteru, ale v konečnom dôsledku sa odvíja od miery uspokojovania potrieb jednotlivca. Kvalita života závisí vo veľkej miere od bývania.

Limity

Ustanovujú maximálne alebo minimálne kapacity, bariéry, odstupy, zadefinované typy ochrany, podľa ktorých sa špecifikuje miera a umiestnenie zástavby konkrétnych funkcií ako napríklad bývanie. Limity sa vzťahujú na dopravnú infraštruktúru a jej stavby, hygienické normy, odstupy od priemyselných a iných výrobných zón, ochrana krajiny a prírody.

Loftový byt

Funkcia bývania vložená do zrekonštruovaných priestorov priemyselných stavieb. Samostatné bytové jednotky vznikajú po zásahu do pôvodnej konštrukcie a jej dispozičnom rozdelení. Jeden zo spôsob na oživenie brownfieldov, zachovania priemyselného dedičstva a podporenie vyváženého sociálneho mixu. Pre svoje neštandardné riešenia potenciálne vhodný ako experimentálne formy bývania pre vybrané skupiny obyvateľov.

Majorita

Väčšina z celku.

Marginalizované skupiny

Sociálne kategórie občanov, ktoré nie sú schopné bez pomoci spoločnosti zabezpečiť si základné životné podmienky. Tieto skupiny obyvateľstva sú ohrozené úplným sociálnym vylúčením v dôsledku, napr. straty bydliska, dlhodobej nezamestnanosti, príslušnosti k určitej etnickej skupine v regiónoch s vysokou nezamestnanosťou, marginálnej pozície celého osídlenia a pod. Z hľadiska sociálnych ukazovateľov vrátene bývania sú najpočetnejšou a špecifickou marginalizovanou skupinou na Slovensku príslušníci sociálne vylúčených rómskych komunít.

Mediátor

Aktívna rola mesta. Od mesta ako nezávislého subjektu sa očakáva nestranný postoj. S jednotlivými, často opONENTSKÝMI stranami by malo viesť nezávislú debatu, vytvárať podmienky pre komunikáciu, Zmierňovať konflikty a hľadať riešenia zohľadňujúce záujmy rôznych subjektov.

Mestská politika

Založená na vopred nadstavenej stratégii, definuje kľúčové témy, víziu smerovania, podporuje aktivity, rieši problémy a pilotuje nové taktiky. Zameriava sa na široké spektrum oblastí ako napríklad rozvoj bývania, mobilita, kultúra, udržateľnosť... riešenia na najbližšie obdobie (mandátu). Mestské politiky zamerané na bývanie aktuálne prierezovo vo väčšine krajských miest Slovenska riešia otázky primeraného, cenovo dostupného bývania, zahusťovania, bezpečnosť a zdravie obytných zón, parkovacie politiky...

Mestská štvrť

Časť mesta, bez ohraničenia administratívno-správnymi hranicami. Pomyslene zoskupuje určité územia, napr. podľa parametra príbuzného urbanistického alebo stavebného riešenia. Štvrť môžu vymedzovať aj bulváre, mestské triedy alebo aj aj líniové dopravné stavby.

Metropolizácia

Špecifická reakcia sídelného systému na javy globalizácie. Proces spojený s formovaním sa nového typu sídelnej štruktúry, a to s rozvíjajúcim sa centrom, ktoré získava výhody nad inými jednotkami, má medzinárodné postavenie, koncentruje globálny potenciál ekonomickej, finančnej, vedeckej, vládnej, mediálnej a kultúrnej povahy a koncentruje rôzne inštitúcie, preberá funkciu v riadení ekonomiky, buď na úrovni nadnárodnej, národnej alebo regionálnej, sa vyznačuje vysokým stupňom inovátnosti a vysokou úrovňou služieb; má silu fragmentovať priestor.

Mezonetový byt

Byt v bytovom dome konštrukčne prechádzajúci cez viac ako jedno štandardné podlažie.

Minimalizácia mobility

Ukludnený pohyb a dochádzky v rámci sídla alebo mesta v dôsledku opatrení. Jedná sa o zahustenie štruktúr, doplnenie základnej občianskej vybavenosti, strategické rozloženie retail parteru, atď.

Minorita

Menšina z celku.

Nájomná zmluva

Zmluva, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nájomný byt. Môže byť uzavretá buď na dobu určitú alebo dobu neurčitú a nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

Nebytová budova

Nebytová budova je budova, ktorá nie je bytovou budovou. Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť budovy požiadavky na bytovú budovu.

Nebytový priestor

Miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Nízkoenergetický bytový dom

Akákoľvek stavba zaradená do nízkoenergetickej triedy musí spĺňať podmienky definované nízkoenergetickým štandardom. Hlavným posudzovaným parametrom je spotreba špecifického tepla potrebného na vykurovanie objektu počas jedného roka 50kWh/m, a to v rozmedzí 15 – 50 kWh/m2a. Na energetickú triedu vplývajú vstupné komponenty a technické systémy domu alebo budovy.

Normatívna urbanistická ekonómia

Do 1989 predstavovala výraznú časť urbanistickej ekonómie. Nahrádzala prirodzené požiadavky trhu (dopyt a ponuka) a striktne plánovala kapacity budúceho územného rozvoja. V podmienkach trhovej ekonomiky má normatívna ekonómia taktiež opodstatnenie. Je založená na odlišných princípoch ako napríklad v limitoch územného plánu alebo ako nástroj na maximálne únosné miery intenzity užívania územia.

Obytná miestnosť

Miestnosť, ktorá svojim stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa požiadavky na trvalé bývanie a minimálna podlažná plocha je 8 m2 (odporúča sa 10 m2). Ak byt tvorí iba jedna obytná miestnosť, jej plocha nesmieod byť menej ako 20 m2. V platnej norme STN 73 4301 Bytové budovy z roku 2021 je vymedzených niekoľko ďalších technických požiadaviek zahrňujúcich svetlú výšku, osvetlenie a okenné otvory.

Obytné prostredie

Prostredie, ktoré svojimi štandardami a špecifickými nárokmi tvorí čo najvhodnejšie prostredie pre bývanie.

Ohrozené skupiny obyvateľov

Skupiny obyvateľov so zvýšeným rizikom alebo výskytom chudoby či sociálneho vylúčenia. Štruktúru spoločnosti úzko definuje regionálna diverzita a generačné dedičstvo. Najčastejšie ohrozené skupiny sú mnohopočetné rodiny, dôchodcovia, marginalizované skupiny, mladé rodiny, rodičia samoživitelia, atď.

Orientácia ku svetovým stranám

Súvisí s požiadavkami na preslnenie budov (aj podľa sklonu terénu), má dopad na intenzitu zástavby, ovplyvňuje kvalitu vnútorných priestorov (najoptimálnejšia orientácia SV-JZ), kreuje urbanistické štruktúry a architektonické výrazy, ovplyvňuje ceny pozemkov a jednotlivých bytov.

Osvetlenie

Osvetlenie vnútorných priestorov musí byť zabezpečené osvetľovacími otvormi alebo sústavami umelého osvetlenia tak, aby v miestnostiach s pobytom ľudí alebo v ich funkčne vymedzených častiach boli dodržané základné požiadavky na osvetlenie vo vzťahu k zrakovej činnosti osôb a k charakteru svetelného prostredia. Priestory na varenie s podlahovou plochou nad 8 m² sa majú priamo vetrať a osvetľovať oknami. Priestory s podlahovou plochou do 8 m² sa nemusia priamo osvetľovať oknami, musia však mať zabezpečené účinné vetranie a vyhovujúce umelé osvetlenie.

Parcela

V geodézii geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape alebo v geometrickom pláne s vyznačením parcelného čísla.

Parter

Mestotvorný urbanistický prvok, založený na umiestňovaní služieb, maloobchodu a lokálnej vybavenosti na prízemie budovy. Situovaný v centrálnych osách mestského urbanizmu, na nárožiach, v okolí námestí a bulvárrov ako aktivátor mestského prostredia.

Pasívny bytový dom

Akákoľvek stavba zaradená do pasívnej energetickej triedy musí spĺňať podmienky definované energetickým štandardom. Hlavným posudzovaným parametrom je spotreba špecifického tepla potrebného na vykurovanie objektu počas jedného roka 50kWh/m, a to v menej ako 15 kWh/m2a. Na energetickú triedu vplývajú vstupné komponenty a technické systémy domu alebo budovy.

Pátio

Vonkajší privátny priestor bytovej budovy, priamo ohraničený zo všetkých strán vertikálnymi obvodovými konštrukciami budovy.

Pavlač

Pozdĺžna domová komunikácia vložená na fasádu bytového domu alebo do nej zapustená. Tvorí primárny komunikačný prvok pri pavlačovom bytovom dome. Sú z nej prístupné všetky bytové jednotky. Spravidla je umiestňovaná na severnú fasádu alebo orientovaná ku miestu zvýšenej miery hluku. Môže byť exteriérová alebo s doplneným zasklením, interiérová.

Penthouse

Byt umiestnený na najvyššom podlaží výškovej budovy alebo ako dobudovaná jednotka na streche budovy, ktorá technicky povoľuje toto riešenie. Z pravídla ide o nadštandardné formy bývania, ktoré využívajú priestory vzniknuté ustúpením podlažia ako súkromné terasy. Môže sa jednať o bývanie rodinného charakteru, investičný byt alebo ako forma krátkodobého ubytovania vo forme hotelu. V zahraničí sa táto možnosť nadstavieb používa ako potenciál a rezerva pre zahusťovanie sídel bez nutnosti zaberania plôch na teréne.

Periodizácia

Delenie na jednotlivé obdobia – periódy. Jednotlivé periódy sú v minulosti oddelené významnými udalosťami a zmenami ovplyvňujúcimi ďalšie fungovanie.

Pilotný projekt

Vybraný projekt, na ktorého procese alebo realizácii je prvotne aplikovaný nový princíp riešenia alebo nová metódika.

Podlažie

Výšková časť budovy, ktorého vertikálnym spájaním a komunikačným prepájaním vzniká viacpodlažná budova. Podlažie definuje trojrozmerný priestor domu zahŕňajúci šírku, hĺbku aj výšku. Rozlišujeme nadzemné a podzemné označované skratkami NP a PP.

Pozemok

Pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku. – katastrálny zákon

Právna forma bytu

Rozlišujeme medzi bytom nájomným a bytom vo vlastníctve užívateľov, čiže súkromným. Forma vlastníctva bytu vyjadruje právny vzťah o užívaní bytu. Netýka sa vlastníctva pozemku, na ktorom byt stojí.

Preplávajúci byt

Byt s orientáciou fasád na minimálne 2 svetové strany (štandardne sever - juh, západ - vých) s hĺbkou traktu ideálne 13 m. Riešenie podporuje hygienický štandard na báze prevetrávania.

Preslnenie

Trvanie preslnenia (pri zanedbaní oblačnosti) je od 21. marca do 22. septembra najmenej 1,5-hodiny denne pri výške slnka nad horizontom väčšej ako minimálnej stanovenej STN EN 1T03T. V bytoch, ktoré majú dve a viac obytných miestností má byť 3-hodinové preslnenie aspoň jednej obytnej miestnosti. Ak je pred obytnou miestnosťou alebo nad ňou čiastočne alebo úplne otvorený tieniaci priestor (napríklad balkón, lodžia). Stačí dodržať požadovaný čas pre kritický deň 21. marca.

Prevetrávanie
Všetky vnútorné priestory s dlhodobým a krátkodobým pobytom ľudí musia byť vetrané. Intenzita a spôsob vetrania sa určuje podľa počtu osôb, vykonávanej činnosti, tepelnej záťaže a miery znečistenia ovzdušia. Zabezpečuje sa prirodzeným alebo núteným vetraním.

Priemerná veľkosť bytu
Priemerná veľkosť bytu na Slovensku štatisticky vypočítaná z podielu počtu bytov a ich približných veľkostí. Pre naše územie je za priemer považovaných 65 – 75 m², čomu kategoricky zodpovedá výmera väčšieho dvojizbového alebo trojizbového bytu. Trend zmenšovania podlažných plôch na jednu jednotku v poslednom desaťročí ovplyvňuje toto číslo. Zmeny priemerných výmer sa nemenia s veľkou rýchlosťou, pretože primárna zložka bytového fondu bola budovaná v období štandardných kategorizovaných výmer.

Prognóza
Predpoveď, ktorá sa snaží na základe objektívnych nálezov stanoviť, čo sa dá očakávať.

Register žiadateľov
Súhrn osôb, ktoré vo výzve zažiadali o predmet žiadosti. Napr. o obecné nájomné bývanie.

Rodinné bývanie
Štvrť, súbor alebo budova na bývanie poskytujúca bývanie všetkých veľkostných kategórií bytov, zabezpečujúca sociálny mix vo forme predpokladu premiešania rôznych skupín (napr. vekových) obyvateľov, v ktorej blízkosti je dostupná základná občianska vybavenosť v adekvátnych vzdialenostiach. Disponuje sieťou verejných priestorov a miest pre oddych a športové vyžitie. Štruktúra (ideálne bloková) prispieva ku budovaniu komunity.

Rodinný dom
Nová definícia rodinného domu podľa zákona č. 25/2025 Z. z. (nový stavebný zákon) nie je explicitne uvedená ako samostatná definícia. Podľa starého stavebného zákona č. 50/1976 Zb. (ktorý bol platný na Slovensku pred novým zákonom z roku 2025) bola definícia rodinného domu približne takáto: Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorý má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Rodinný dom átriový
Rodinný dom s exteriérovým átriom zakomponovaným v dispozícii. Typ riešenia základných typológií rodinných domov – izolovaný rodinný dom s átriom, atď. Odporúča sa najmenší rozmer átria 6x6 m.

Rodinný dom - dvojdom
Bytová budova, ktorá vzniká združením dvoch izolovaných rodinných domov. Rodinné domy majú jednu spoločnú deliacu stenu umiestnenú na spoločnej hranici pozemku a každý z nich má samostatný prístup do domu a na vlastný pozemok.

Rodinný dom izolovaný
Bytová budova samostatne stojaca na vlastnom pozemku, pričom pri umiestnení domu na pozemok musia byť dodržané minimálne odstupy od všetkých hraníc pozemku.

Rodinný dom pátiový
Rodinný dom s exteriérovým pátiom zakomponovaným v dispozícii. Typ riešenia základných typológií rodinných domov – izolovaný rodinný dom s pátiom, atď. Odporúča sa najmenší rozmer pátia 4x4 m.

Rodinný dom radový
Bytová budova, ktorá vzniká radením najmenej troch a viac rodinných domov bezprostredne vedľa seba so spoločnými stenami umiestnenými na spoločnej hranici dvoch susedných pozemkov. Zastavaná plocha každého jednotlivého rodinného domu zaberá celú šírku pozemku, pričom toto sa nemusí týkať rodinných domov v koncových polohách radovej zástavby.

Rozvojová os
Kompozičný prvok, základná línia riešeného územia, napr. vo forme bulváru s aktívnym retail parterom a ťažiskovou líniou dopravy, na ktorú je vhodné napojiť predpokladaný rozvoj územia.

Sekcia
Vstup do bytového domu tvorený vstupnou halou a vertikálnym komunikačným jadrom. Zo sekcie musí byť zabezpečený vstup do každej bytovej jednotky. Počet sekcií na jeden bytový dom je ovplyvnený jeho rozmermi a dispozíciou.

Sídelná kaša (urban sprawl)
Spôsob zástavby, kedy vznikajú rozsiahle mnohofunkčné oblasti bez základnej občianskej vybavenosti, zapríčiňujú nízku kvalitu bývania. Z pravidla je hustota osídlenia veľmi nízka, zaberá hodnotnú pôdu greenfieldov a zvyšuje dopravnú záťaž.

Služobný byt
Byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Byt postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a je trvalo určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná. Najčastejšie môžeme túto typológiu nájsť v školách (zahraniční lektori), zdravotníckych zariadeniach, službách určených k sociálnej starostlivosti, železniciach.189/1992

Sociálne bývanie
Špecifická časť bytového fondu, bývania pre nízkopríjmové, respektíve ekonomicky znevýhodnené vrstvy spoločnosti, finančne dotované štátom, mestom alebo súkromným investorom. Ich cena sa odvíja od konkrétnych nákladov, nie od trhovej ceny.

Sociálne začleňovanie
Integrácia rôznych skupín obyvateľov do majoritnej spoločnosti.

Sociálny byt
Nájomný byt, ktorého cena nie je ovplyvnená trhom ale je podložená reálnymi nákladmi a údržbou. Do skupiny môžeme zahrnúť vstupný byt, domovy pre seniorov, domy s opatrovateľskou službou, nájomné byty pre nízkopríjmové skupiny a chránené byty.

Sociálny mix
Zabezpečuje zdravé, podnecujúce a výhodné prostredie pre život, prevenciu sociálnej segregácie, vyvážené inkluzívne susedstvá a tvorba životaschopných a aktívnych komunít.

Spolkové bývanie – baugruppe
Vychádza z modelu nemeckých takzvaných Baugruppe, ktoré slúžia primárne ku stavbe menších bytových domov na mestských pozemkoch. Jedná sa o teoreticky nový model výstavby, ktorý tvorí konkurenciu a doplnok ku štandardným developerským projektom a družstevnému bývaniu. Baugruppe v podstate znamená bytove družstvo. V zahraničí je pokladaný za obľúbený a bežný model. Spolkové bývanie nadobúda svojej popularite práve z dôvodu, že pomerne nenákladná výstavba je sekundárne podporovaná mestskými politikami.

Spoločenský trend
Vývojová tendencia, smer vývoja alebo priebeh sledovaného javu. Ide o pozorovaný a merateľný jav správania spoločnosti zameraný na jednu tému, napr. bývanie, demografické a migračné tendencie, atď.

Stabilita bývania
Podmienené stabilné prostredie v oblastiach financií, legislatívy a inštitúcií pre všetkých účastníkov trhu s bývaním

Strategická lokalita
Lokalita, ktorá svojou polohou v rámci mesta alebo inej vybranej posudzovanej polohy je pre konkrétne vyžadovaný účel hodnotná. Môže sa jednať o dopravné napojenie, lokalitu s už vybudovanými potrebnými sieťami, v blízkosti priemyselného areálu alebo železnice prepojená vlečkou.

Strategický plán
Pre Bratislavu je platný strategický plán BRATISLAVA 2030 s podtitulom Program rozvoja mesta 2022 – 2030. Ide o kľúčový dokument pre riadenie samosprávy, ktorý identifikuje výzvy a definuje ciele a priority rozvoja do budúcnosti.

Suburbanizácia
Priestorový proces, pri ktorom sa obyvatelia hromadne sťahujú z centrálnych častí do zázemia. Rozšírenie miest do okolia bolo súčasťou rastu miest aj v minulosti, pričom pri suburbanizácii súčasne dochádza k zmenšeniu koncentrácie obyvateľstva a spoločenských aktivít, čo vedie k decentralizácii mesta.

Susedstvo
Pojem môže definovať nehmotný charakter – sociálne aspekty a vzťahy alebo hmotný charakter – typ miesta v meste. V nehmotnom slova zmysle je možné pojem nahradiť a vysvetliť synonymom komunita. V hmotnom slova zmysle sa jedná o vymedzené územie v rámci sídla. Administratívne nevyčlenená štvrť, dištrikt, ktorý funguje na základe spoločných aktivít, vybavenosti a preferencií. Aspekty, ktoré definujú dobré susedstvo, - sú kvalitné bývanie, starostlivosť, vzdelávanie, práca, trávenie času a bezpečná mobilita.

Štúdio
Žiadny právny predpis nedefinuje štúdio ako priestor slúžiaci na trvalé bývanie. Definíciu štúdia nájdeme iba vo vyhláške č. 277/2008 Z. Z., ktorej účinnosť vypršala 18.02.2021. Vyhláška teda nepozná štúdio ako samostatné ubytovacie zariadenie, ale definuje ho v § 5. Charakteristika jednotlivých častí ubytovacích zariadení a požiadavky na ich vybavenosť. Znenie § 5: Štúdio je izba, ktorej súčasťou je kuchynský kút a hygienické zariadenie.

Trakt

Vymedzenie konštrukcie nosnými múrmi, môže sa líšiť uložením v priestore, nosným systémom alebo ako kritérium funkčnosti. Termín sa používa aj pre označenie časti, krídla, rozsiahlej budovy alebo zoskupení budov, kde jednotlivé trakty môžu byť funkčne odlišné – stravovací trakt, administratívny trakt a i.

Transformačné sídlo

Štrukturálna transformácia alebo zmena charakteru sídla alebo časti. Transformácia prebieha v momente, ak aktuálna situácia nedostačuje alebo nevyhovuje potrebám.

Trendy bývania

Aktuálna prevažujúca forma riešenia problematiky bývania v spoločnosti, vykreovaná aktuálnymi podmienkami na trhu práce, ekonomickými determinantmi, atď.

Typizácia

Zatiaľ, čo v prvej etape výstavby sídlisk jednoznačne prevažovali netyповé verejné budovy a typizácia sa odohrávala len v oblasti školských stavieb, už v šesťdesiatych rokoch 20. Storočia zasiahla typizácia takmer všetky typologické druhy.

Ustúpené podlažie

Vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami. Určené je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Účelová jednotka

Meradlo vystihujúce podstatný charakter činnosti zariadenia – funkciu.

Verejná investícia

Výdavky na produktívne účely, ktoré realizuje štát prostredníctvom ústrednej vlády alebo orgánov na nižšej ako štátnej alebo miestnej úrovni. Tento typ investícií je určený hlavne na zabezpečenie tovaru, služieb alebo infraštruktúry, ktoré sa považujú za základné alebo dôležité. Ide napríklad o bezpečnosť občanov. Je potrebné poznamenať, že verejné investície sa zvyčajne merajú každý rok, vyjadrené ako percento hrubého domáceho produktu (HDP).

Vidiecke sídlo

Samostatnú tému v kontexte urbanistických riešení bratislavských sídlisk predstavuje narábanie s historickou štruktúrou pôvodných vidieckych sídel. Konfrontácia novej a pôvodnej zástavby sa stala aktuálnou na konci šesťdesiatych rokov, keď sa sídliská začali budovať na území pôvodných prímestských obcí. Úplná/čiastočná likvidácia, prerastanie a susedstvo

Viedenský model

Viedeň je celosvetovým priekopníkom v poskytovaní obecného mestského bývania. Až 43 percent z celkového počtu bytov je mimo realitného trhu a nachádza sa vo vlastníctve mesta, čo činí približne 220-tisíc mestských bytov. Nájomné bývanie vo viedenskej metropole reguluje viedenský stavebný zákon, ktorý ohraničil mesačnú sumu nájomného (4,97€/m², 2023). Nadstavené podmienky vo výsledku spôsobili, že až 80 percent viedenských domácností sa rozhoduje pre prenájom. Od roku 2019 do mája 2023 vo Viedni dokončili a odovzdali osem nových projektov s vyše tisíckou bytov.

Vzájomné odstupy stavieb

Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Zdieľané bývanie

Bývanie založené na spolužití viacerých subjektov bez prítomnosti rodinných alebo iných väzieb. Jedná sa o trend hlavne v mestách s vysokými trhovými cenami nájomného bývania, z pravidla v tých mestách, ktoré nemajú správne nadstavenú stratégiu bytovej politiky. Táto krátkodobá forma

bývania má za následok delenie nákladov na bývanie a je populárna medzi obyvateľmi z nízkopríjmových alebo ohrozených skupín.

Zdroje

Bratislava 2050. (2023). *mib.sk*. Dostupné na Internete: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia, scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050: https://mib.sk/wp-content/uploads/2024/03/MIB_2050_komplet.pdf

ÚPN hl. m. SR Bratislavy. (2007). *bratislava.sk*. Dostupné na Internete: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy: https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-dopluky

Brownfieldy na území Bratislavy, MIB. (aktualizácia 2022). *geoportal.bratislava.sk*. Dostupné na Internete: https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=63c9420c6119499b977d3c4bc23c906c

SODB. (2001). *slovak.statistics.sk*. Dostupné na Internete: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov v roku 2001, Slovenská republika: https://slovak.statistics.sk/wps/portal/!ut/p/z1/7VXLlqJIEP0VNYw1lwF59A7RUkvbByhVsqmTQpb5IICAO0vbXTyZY1dqOjzlnFrMYjpKQcW9EkHEzErnoFbkR2QcrgdxREL2vnCVt6na11otbACozTb0n-ftadfWMciAXkrAkz0RDV3ummm1r_AT9mSlq9IARATByT_nawDShP2rO2k1nJE068pFvdo2erA4BtGG3CX2jN7f0qS

SODB. (2011). *slovak.statistics.sk*. Dostupné na Internete: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov: https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/themes/demography/census/indicators/!ut/p/z1/IZINb4JAFEV_iwu2zBu-ZuhuoAWnUgviV2fToKFllmKQlr9ftGxMK9q3m-Sc3MI9DwmUIbHPv6oy76pmn-G95sw3hPPp5aFGbgkwsCXy1Wc0EANIh2lZ8B22VwjHgD1XB04m8ehGagqMBWJe3y4Mgz u8wPCfwBqJQpwsq

SODB. (2021). *scitanie.sk*. Dostupné na Internete: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov: https://www.scitanie.sk/

Bratislava Atlas sídlisk; Moravčíková, Henrieta a kolektív; 1. slovenské vyd. - Bratislava : Slovart, 2011 - 341 s.; ISBN 978-80-556-0478-7

Citované diela

AIRDNA. (2025). Dostupné na Internete: https://www.airdna.co/

Amnesty International Slovensko. (2024). Dostupné na Internete: https://www.amnesty.sk/nedosiahnutelna-potreba-byvat-vyskumna-sprava/

Bratislavský samosprávny kraj. (2021). Dostupné na Internete: https://bratislavskykraj.sk/regionalny-rozvoj/strategie/phrsr-2021-2027/

Demografický časopis, P. Korec, E. Smatanová. (2000). Dostupné na Internete: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.sav.sk/journals/uploads/04021315Korec,%20Smatanova.pdf

Doc. Ing. arch. Ľubica Vitková, P. (2008). Dostupné na Internete: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://publikacie.uke.sav.sk/sites/default/files/2008_5_235_239_vitkova_0.pdf

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava. (2021). Dostupné na Internete: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://mib.sk/wp-content/uploads/2021/03/Koncepcia-bytovej-politiky_2021.pdf

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava. (2024). Dostupné na Internete: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/Metodika_2024_najomne_byvanie_09e5b7b180.pdf

Insights from a new ESPON research on Affordable and Quality Housing in Europe, ESPON, Nicolas Rossignol. (2025). Dostupné na Internete: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.eesc.europa.eu/sites/default/files/2025-06/nicolas_rossignol_espon.pdf

Inštitút pre stratégie a analýzy. (2024). Dostupné na Internete: https://isa.gov.sk/2024/03/18/v-domoch-a-bytoch-sa-tlacime-viac-ako-priemer-unie-no-za-byvanie-davame-z-vyplaty-menej/Kolektív autorov. (2024). Dostupné na Internete: https://planprekosice.sk/

Ministers responsible for Spatial Planning and Territorial Development of the EU Member States. (2020). Dostupné na Internete: https://territorialagenda.eu/

Ministers responsible for Urban Matters of the EU Member States. (2020). Dostupné na Internete: https://ec.europa.eu/regional_policy/whats-new/newsroom/12-08-2020-new-leipzig-charter-the-transformative-power-of-cities-for-the-common-good_en

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky. (2021).

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky. (2023). Dostupné na Internete: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://mirri.gov.sk/wp-content/uploads/2025/02/KMR_SK.pdf

Štandardy minimálnej vybavenosti obcí, Kolektív autorov. (2010). Dostupné na Internete: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.azprojekt.sk/data/%%C5%A0tandardy%20minim%C3%A1lnej%20vybavenosti%20obc%C3%AD.pdf

Transformation de 530 logements, bâtiments G, H, I, quartier du Grand Parc - Lacaton & Vassal, Druot, Hutin. (2017). Dostupné na Internete: https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80

United Nations Department of Economic and Social Affairs – UN DESA. (2016). Dostupné na Internete: https://sdgs.un.org/2030agenda

United Nations Human Settlements Programme. (2016). Dostupné na Internete: https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/

Vplyv novej výstavby na ceny okolitých nehnuteľností a spokojnosť rezidentov, H. I. (2018). Dostupné na Internete: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/vplyv_vystavby_v3.pdf

Grafická časť

Webová aplikácia <https://gis-in.bratislava.sk/pfa/apps/experiencebuilder/experience/?id=4146e96d8ff847378d2a5f52d581b477&draft=true>

Text analytickej časti neprešiel jazykovou a štylistickou korektúrou.

Webová mapová aplikácia
Odvetvovej štúdie bývania:

