

Obsah

PREDSTAVENIE AUTORKY	5
1 ÚVOD	7
2 BYTOVÝ TRH	8
2.1 Základné pojmy.....	8
2.2 FAKTORY ROZVOJA BYTOVÉHO TRHU	9
2.2.1 Faktory ovplyvňujúce dopyt a ponuku bývania	9
2.2.2 Faktory ovplyvňujúce reálnu hodnotu nehnuteľností na bývanie.....	10
2.2.3 Faktory vplývajúce na cenu	10
2.2.4 Demografický vývoj.....	11
2.2.5 Sociálne aspekty bývania	12
2.2.6 Vplyv sektora bývania na ostatnú ekonomiku.....	12
3 VÝVOJ BYTOVÉHO TRHU NA SLOVENSKU	12
3.1 ANALÝZA VÝVOJA BYTOVÉHO FONDU DO ROKU 2000.....	13
3.1.1 Vývoj za obdobie centrálneho plánovania a riadenia.....	13
3.1.2 Základné princípy bytovej politiky v transformujúcom sa období	14
3.2 DETERMINANTY ROZVOJA BYTOVÉHO TRHU PO ROKU 2000.....	14
3.2.1 Nové finančné nástroje na podporu bytovej výstavby.....	14
3.2.2 Inflácia.....	15
3.2.3 Pozitívny vývoj úrokových mier	16
3.2.4 Pozitívny vývoj hrubého domáceho produktu	16
3.2.5 Priame zahraničné investície (PZI).....	16
3.2.6 Investičný rating.....	17
3.2.7 Intenzita bytovej výstavby.....	17
3.2.8 Ponuka rezidenčných nehnuteľností	18
3.2.9 Optimálne nastavenie verejných zdrojov financovania	18
3.2.10 Legislatívna podpora vytvorenia nových typov bytových spoločností	19
4 ŠTÁTNA POLITIKA V OBLASTI NÁJOMNÉHO BYTOVÉHO SEKTORA.....	19
4.1 Súčasný stav v oblasti výstavby nájomných bytov.....	20
4.2 Zdroje financovania výstavby nájomných bytov v SR.....	21
4.2.1 Verejné zdroje financovania.....	22
4.2.2 Súkromné zdroje financovania.....	22
4.3 Rozvoj nájomného bytového sektoru formou nového typu bytových spoločností	22
4.3.1 Základné princípy fungovania neziskového sektoru	24
4.3.2 Neziskový bytový sektor v zahraničí	24
5 NOVÉ PRÍSTUPY V ROZVOJI NÁJOMNÉHO BYTOVÉHO SEKTORA V PODMIENKACH SLOVENSKA	26
5.1 Uplatnenie zahraničných skúseností s neziskovými bytovými organizáciami v Slovenskej republike.....	26
5.1.1 Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o. - Bratislava.....	27
5.1.2 Banská Bystrica – riešenie nájomného bývania prestavbou nebytových priestorov na nájomné byty.....	33
5.2 Legislatívne aspekty nájomného bytového sektora.....	34
5.3 Daňová a dotačná politika.....	35
5.3.1 Bonifikácia úrokovej miery komerčných úverov	35

6 ZÁVER.....	36
7 LITERATÚRA	37
ABSTRACT.....	40