

Prečo sú Kollárove byty dobrý nápad?

- CZ24 News | 22. května 2020

SLOVENSKO: Súčasná vláda má ambíciu vykonať veľké zmeny na prokuratúre a súdoch. Vo svojom pláne má tiež mnoho pro-biznis návrhov, ktoré vraj majú zlepšiť podnikateľské prostredie. Taktiež chce urobiť zmeny s DPH. Všetky tieto zmeny sú však de facto iba sanovaním súčasného stavu. Téma nájomných bytov sa líši od vyššie spomínaných, pretože môže priniesť hlbšie zmeny vo fungovaní našej spoločnosti. A to v dobrom aj zlom

Prečo je výstavba štátnych nájomných bytov dobrá:

1. Ľudia si budú môcť vybrať. Na trh nehnuteľností by sa tak dostali desaťtisíce štátnych bytov za dostupnú nájomnú cenu – 250 eur na mesiac. Samozrejme, pre tých, ktorí chcú a môžu vlastníť nehnuteľnosť, nebude táto ponuka zaujímavá. Ale pre tých, ktorí na to nemajú, bude toto prinášať možnosť kde bývať, alebo aspoň, ako dočasne “začať vo svojom”. O dopyt by núdza určite nebola, pretože nájomné byty za dobrú cenu na Slovensku výrazne chýbajú. V dnešnom bytovom fonde tvoria len tri percentá.

2. Prinesie zamestnanosť stavebníkom, architektom, statikom a úradníkom na stavebných úradoch. Pre porovnanie, dnes sa na Slovensku stavia približne 20 tisíc bytov ročne. Na týchto bytoch pracuje približne 64 tisíc ľudí, z čoho až tretina sú živnostníci. Kollár chce stavať 25 tisíc bytov ročne, čo by si žiadalo otvoriť minimálne ďalších 60 tisíc pracovných miest. Nehovoriac, že pre samotných živnostníkov by bol dnes štát požehnaním – zákazníkom s istotou platby.

3. Peniaze sa neprejedia, ale investujú. Výstavba 25 tisíc bytov by mala stať odhadom 2 miliardy eur. Nájom v takomto byte ma stať do 250 eur za mesiac. Dnes môžeme len odhadnúť cenu peňazí a náklady na samotnú správu týchto bytov, aby sme spočítali ich návratnosť. Ale v princípe je to jedno, či bude návratnosť investície 40 alebo 50 rokov. O to tu teraz nejde. Dôležité je, že sa peniaze len tak nerozhádzu.

4. Obohatí súčasný (prevažne automotive) ekonomický motor o rýdzo slovenský rozmer. Navrhované byty majú byť modulové. Kollár chce postaviť minimálne tri štátne firmy (východ, stred a západ) na výrobu týchto modulových bytov. Časom vybudovaný know-how by Slovensku v budúcnosti určite pomohol, keďže blokové stavanie bytov sa derie do popredia aj v bohatších krajinách.

5. V prípade úspechu by takýto projekt priniesol inú politickú perspektívu na riešenie ďalších sociálno-ekonomických problémov v spoločnosti. Nebolo by všetko len o všemocnej ruke voľného trhu. Priestor, kde štát môže vložiť nohu je veľký: poľnohospodárstvo, potravinárstvo, turizmus a mnohé iné.

V čom sú riziká:

1. Výstavba a prevádzkovanie nájomných bytov sa môže stať živnou pôdou pre korupciu. Na Slovensku to platí určite. Tento problém ale samotný projekt nemôže vyriešiť. Toto je vec policajtov, prokuratúry a samozrejme súdov.

2. Ide o veľké sústo. Treba zmeniť zákony, nájsť vhodné peniaze, postaviť fabriky, vystavať byty a následne sa o nich starať. Keď vezmeme do úvahy, že tento štát nepostavil za 30 rokov ani jednu nemocnicu, tak obavy sú namieste.

3. Ide o veľa peňazí a treba ich zohnať. Možnosti sú viaceré, štyri základné možno kombinovať: (1)

Rakúsky model, kde sa však čaká na súhlas EÚ, Eurostat túto otázku preveruje a do konca roka uzavrie, ak to prejde rakúskej firme Asfinag, prejde to aj slovenskej firme. (2) Vznik slovenskej štátnej spoločnosti, ktorá by mohla reagovať na výhrady voči Asfinagu zo strany Eurostatu a predstaviť nejaký prispôsobený model vrátane PPP schém. (3) Financovanie kapitálom z druhého dôchodkového piliera, (tu je otázka, či by bola uspokojivá výnosnosť pre dôchodcovské spoločnosti), a napokon (4) využitie rezervy, ktorú štát má po hranicu dlhovej brzdy. Možno očakávať nevôľu časti koalície s bodom štyri, na čo sú dobré dôvody.

4. Projekt môže sklznúť k segregovaným sídliskám, kde budú bývať iba ľudia z okraja spoločnosti. Takýto obraz by samotnému projektu náramne poškodil. Poznáme skúsenosti s masívnou výstavbou nájomných bytov napr. vo Francúzsku. V druhej polovici 20. storočia postavili Francúzi okolo päť miliónov nájomných (sociálnych) bytov, čo mimochodom tvorí šestinu francúzskych domácností. Základným definičným znakom je, že sú finančne dostupné. Problémom je, že tieto nájomné byty sa časom do významnej miery zmenili na imigrantské banlieues.

5. V prípade neúspechu by sa štát ako manažér akéhokoľvek ekonomického projektu na dlho pochoval. Neviditeľná ruka trhu by na Slovensku nadobro zvíťazila.

Hoci sa pred voľbami "naše politické a mediálne elity" posmievali Kollárovej téme bytov, dnes je zrejmé, že Kollár doniesol do novej vlády mimoriadne silnú tému, ktorá môže zmeniť politickú mapu, pomôcť vláde získať širšiu spoločenskú podporu a vôbec zdefinovať raz jej politickú povinnosť - maximalizovať blahobyť svojich občanov a nie presadzovať akúsi abstraktnú ideu globálneho dobra, rastu a iných nadnárodných nezmyslov. Možné, samozrejme, je, že sa to nepodarí, že to dopadne ako s Ficovými diaľnicami „do roku 2010“, že je to väčšie sústo, ako sa dnes zdá. To všetko uvidíme.

Marián Rigan