

Inšpirácia z Viedne: Ako rozvíjať nájomné bývanie na Slovensku

19.5.2026 - | Úrad vlády Slovenskej republiky

Viac ako 75 % obyvateľov Viedne žije v obecnom alebo dotovanom byte. Nájomné byty na Slovensku pritom tvoria len 1 - 2 % bytového fondu. „Na Slovensku sme zvyknutí nehnuteľnosť vlastniť. Segment nájomného bývania de facto vytvárajú nehnuteľnosti vo vlastníctve fyzických osôb, ktoré na komerčnej báze určujú aj výšku nájomného. Mladí ľudia, ktorí sa chcú osamostatniť od rodičov, alebo ľudia, ktorí nechcú byť kvôli vlastníctvu nehnuteľnosti viazaní na jednu konkrétnu lokalitu, tak nemajú dostatočné možnosti získať primerané bývanie,“ uviedol predseda vlády SR Robert Fico.

Keďže dostupné nájomné bývanie patrí medzi priority súčasnej vlády, premiér Robert Fico spolu s generálnou riaditeľkou Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania Evou Lisovou dnes navštívili rakúske hlavné mesto. Pozreli si Seestadt Aspern, jeden z najväčších urbanistických projektov v Európe, a stretli sa s viedenským primátorom Michaelom Ludwigom. Hlavnou témou návštevy bolo získanie poznatkov o nájomnom bývaní v Rakúsku a podnetov na rozvoj nájomného bývania na Slovensku.

Rakúsky model dostupného bývania funguje ako komplexný systém bytovej politiky založený na aktívnej úlohe štátu a miest pri formovaní trhu s bývaním. Jeho základom sú tri prepojené piliere – mestské bývanie, dotované bývanie a bytové družstvá, ktoré spoločne vytvárajú dostupnú a cenovo stabilnú ponuku bývania pre ľudí. Mesto Viedeň dlhodobo investuje do výstavby bytov, ktoré považuje za strategickú infraštruktúru.

„Seestadt je dôkazom, že kvalitné, dostupné a udržateľné bývanie musí byť súčasťou širšej vízie rozvoja miest — spolu s verejným priestorom, dopravou, službami aj komunitným životom. Pre Slovensko je veľmi dôležité učiť sa od miest a partnerov, ktorí majú v oblasti nájomného bývania dlhoročné skúsenosti a funkčné riešenia. Aj takéto stretnutia nám pomáhajú posúvať systém bývania dopredu tak, aby prinášal stabilitu a vyššiu kvalitu života pre ľudí na Slovensku,“ povedala generálna riaditeľka AŠPNB Eva Lisová.

Na Slovensku vláda podporuje viaceré formy výstavby nájomných bytov. Či už formou dotovaných úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, vďaka ktorým mestá a obce za výhodných podmienok stavať obecné nájomné byty, alebo spustením systému štátom podporovaného nájomného bývania.

„Finančné prostriedky, ktoré sme alokovali do Štátneho fondu nájomného bývania, môžu využívať mestá a obce naprieč celým Slovenskom, aby svojim obyvateľom poskytli dostupné nájomné bývanie. Obecné nájomné byty sú tiež výborným nástrojom na prilákanie učiteľov, zdravotníkov či lekárov, aby prišli pôsobiť do daného regiónu,“ uviedol Robert Fico.

Ďalšou možnosťou, ako získať bývanie bez potreby hypotekárneho úveru, sú štátom podporované nájomné byty. Nie sú to sociálne byty, sú to klasické nájomné nehnuteľnosti, ktoré však majú regulovanú výšku nájomného. „Výstavba takýchto bytov má zníženú sadzbu DPH, je preto výhodná aj pre samotného developera. Investor nemusí ísť len cestou výstavby nových bytov, môže kúpiť už hotovú nehnuteľnosť a byty poskytnúť do systému,“ pripomenul Robert Fico. Výstavba nájomných bytov neprinesie len lepšie a dostupnejšie bývanie, ale prispeje aj k rozvoju stavebníctva a rastu slovenského hospodárstva.

„V systéme štátom podporovaného nájomného bývania je aktuálne 224 bytov, z toho už 50 je prenajatých v pilotnom projekte v Bratislave a 21. mája začneme odovzdávať našim záujemcom byty v Žiline. Tento rok zároveň očakávame spustenie výstavby bytových domov vo viacerých lokalitách naprieč Slovenskom.“ uzavrela generálna riaditeľka Eva Lisová.

<https://www.vlada.gov.sk/tlacove-spravy/inspiracia-z-viedne-ako-rozvijat-najomne-byvanie-na-slovensku>