

Inštitút bývania s.r.o.

Program rozvoja bývania mesta Malacky
2006 – 2011
s výhľadom do roku 2016

Bratislava, október 2007

Obsah

I. ANALYTICKÁ ČASŤ.....	2
A. Úvod	2
1. Dôvod spracovania.....	2
2. Bývanie a súvisiace úlohy a nástroje obecnej samosprávy	3
B. Analýza súčasnej úrovne bývania	8
1. Analýza aktuálneho stavu a trendy vývoja.....	8
2. Zhodnotenie stavu bytového fondu.....	9
3. Zhodnotenie využívania trvale obývaného bytového fondu	16
C. Demografický vývoj a prognóza.....	20
1. Demografické trendy v SR	20
2. Demografický vývoj obyvateľov mesta Malacky od 19. storočia	20
3. Migrácia obyvateľstva.....	22
4. Vývoj počtu a veľkosti domácností	23
5. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 a 10 rokov.....	26
D. Ekonomické podmienky rozvoja bývania	31
1. Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín	31
2. Počet nezamestnaných v sídle	32
3. Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín	33
4. Predpoklady vývoja pracovných príležitostí v sídle a regióne	33
E. Bilancovanie súčasných potrieb rozvoja bývania	35
1. Neuspokojený dopyt po bývaní	35
F. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery bytovej výstavby.....	38
1. Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa platnej ÚPD	38
2. Zhrnutie	42
II. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA	45
A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov	45
1. Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov v alternatívnom členení	45
B. Program rozvoja bývania na 5 rokov.....	51
Príloha č. I - Bytový fond.....	53
Príloha č. II - Obyvateľstvo.....	58
Príloha č. III - Územie.....	65

I. ANALYTICKÁ ČASŤ

A. Úvod

1. Dôvod spracovania

Program rozvoja bývania mesta Malacky nadväzuje na základné rozvojové dokumenty mesta a ďalšie materiály, ktoré z úrovne národnej a regionálnej vytvárajú predpoklady pre programový rozvoj mesta v rámci jeho územného postavenia. Mestské zastupiteľstvo schválilo rozvojový dokument „Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Malacky na roky 2007 - 2013“, ktorý bol vypracovaný v súlade s Národným strategickým referenčným rámcom na roky 2007 – 13 schváleným EÚ, a z roku 2002 je schválený Územný plán mesta Malacky. Obidva materiály zásadným spôsobom predurčujú ďalší vývoj mesta a predpokladajú nárast počtu obyvateľov mesta na 25 tisíc. Územné a hospodárske zásady z roku 1998 stanovili základný princíp rozvoja mesta intenzívnou formou – t.j. maximálnou mierou využiť a intenzifikovať súčasne zastavené územie mesta s možnosťou ďalšieho rozvoja na voľných plochách.

Na základe požiadaviek na rozvoj mesta vyplývajúcich z Územného plánu VÚC Bratislavského kraja vyplýva charakteristika mesta Malacky ako centra subregionálneho významu s možnosťou plnenia regionálnych funkcií. Z uvedeného vyplýva potreba dobudovať obslužnú a komunikačnú infraštruktúru s cieľom vzniku suburbánnej zóny, ktorá bude v plnom rozsahu poskytovať obyvateľom kvalitu bývania a obsluhy adekvátnu mestským požiadavkám.

Mesto Malacky prostredníctvom jednotlivých rozvojových dokumentov spodrobňuje detailné ciele a kroky jednotlivých politík a spôsoby ako ich naplniť. V súvislosti s bývaním je potrebné si uvedomiť, že **bytový trh** je predovšetkým lokálna záležitosť. Podmienkou úspešnosti jeho rozvoja bude, aby zo strany samosprávy boli využívané všetky potrebné spôsoby plánovania a tomu zodpovedajúce miestne nariadenia a regulatívy, ktoré budú v súlade so štátnou legislatívou. Toto predpokladá jednak odborné komplexné spracovávanie podkladov a jednak zmenu postoja obce k svojmu majetku a k využívaniu územia, ku hodnoteniu ľudského a územného potenciálu v rámci katastrálneho územia obce (vo vzťahu k okoliu a v rámci podporných nástrojov zo strany štátu).

Úloha mesta nespočíva v tom, že by malo byť priamym realizačným aktérom plnenia úloh, ale môže hrať aj úlohu iniciátora, koordinátora alebo sprostredkovateľa vývojového procesu. Práve v oblasti rozvoja bývania môže veľkú časť aktivít prenechať súkromnej sfére, prípadne regulovať jej činnosť prostredníctvom vopred stanovených regulatívov územných, priestorových, funkčných alebo prevádzkových – podľa svojich potrieb.

Pôsobnosť obce by sa podľa MVRR SR spracovanej „Koncepcie rozvoja bývania do roku 2005 s výhľadom do roku 2010“, ktorú schválila vláda, mala zamerať najmä na vytváranie priestorových podmienok pre rozvoj bývania v rámci územného rozvoja sídla. Jednotlivé nástroje a úlohy obce sú v uvedenom dokumente sformulované nasledovne:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón;

- spracovávať programy rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ako aj programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu;
- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov;
- vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a revitalizáciu obytných zón a aktívne spolupôsobiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu;
- viesť databázu o stave bývania, bytového fondu a potrebe bytov v obci;
- pri rozvoji bývania zohľadňovať konkrétnu potrebu obyvateľstva zisťovanú na základe cyklických prieskumov o reálnom dopyte po bývaní v obci;
- skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom.

Mesto Malacky v rámci plánovania musí reagovať flexibilným prístupom na súčasné pomerne rýchle sa meniace požiadavky na trhu bytov tak, aby napomohlo k vyrovnávaniu ponuky a dopytu. Okrem regulačných nástrojov môže využívať aj motivačné nástroje (vytváranie verejno-súkromného partnerstva - PPP a spolufinancovanie) za účelom iniciovania aktivít súkromného sektoru. Prostredníctvom cieľenej pozemkovej politiky by mesto malo získavať a pripravovať stavebné pozemky nielen pre bytovú výstavbu ale aj pre ostatné súvisiace funkcie, čím môže nepriamo regulovať prostredie lokálneho bytového trhu (najmä cenovú úroveň stavebných pozemkov a bytov).

2. Bývanie a súvisiace úlohy a nástroje obecnej samosprávy

Bývanie patrí k základným potrebám človeka, poskytuje ochranu pred vonkajším prostredím a súčasne má nezastupiteľný význam pri formovaní človeka ako spoločenskej bytosti. Bývanie je možné definovať ako sociálnu funkciu a byt je nástrojom na jej zabezpečenie. Od ostatných ľudských potrieb sa odlišuje spoločenskými dôsledkami. S rozvojom civilizačnej úrovne a rastom nárokov na celkovú kvalifikačnú úroveň sa význam uspokojovania potreby bývania zvyšuje, najmä v nárokoch na kvalitu. Nedôstojné bývanie prináša so sebou nežiaduce prvky ako je demoralizácia, rozpad osobnosti, rast bezdomovstva, nárast kriminality a ďalších javov, ktoré poznačujú rovnako dotknutého jedinca ako aj celú spoločnosť. Preto je celkový rozvoj bývania možné považovať za významný prvok pri rozvoji celej spoločnosti.

Funkcia obce v zmysle zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v oblasti bývania je veľmi rôznorodá. V súvislosti s bývaním obec v zmysle §4 uvedeného zákona

- utvára a chráni zdravé podmienky a zdravý spôsob života a práce obyvateľov obce, chráni životné prostredie, ako aj utvára podmienky na zabezpečovanie zdravotnej starostlivosti, na vzdelávanie, kultúru, osvetovú činnosť, záujmovú umeleckú činnosť, telesnú kultúru a šport,
- obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciú dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.

Obec ako celok je adresátom štátnej bytovej politiky, pretože niektoré jej nástroje a ostatné právne normy počítajú s pôsobnosťou a aktivitou obce. Obec je a vždy zostane sociálno-ekonomickým subjektom a nepredpokladá sa, že by sa k svojim obyvateľom mala správať trhovo. K využitiu územia a majetku sa musí správať trhovo, pretože ide o východiská pre

príjmy rozpočtu (dane z nehnuteľností, poplatky a pod.). Rozvoj bývania a zvyšovanie jeho kvality súvisí v každom prípade s lokálnou ekonomickou a sociálnou situáciou obyvateľstva a s postupom urbanizácie a investičného rozvoja v jednotlivých obciach a regiónoch (dopravná dostupnosť, školstvo, zdravotníctvo, zamestnanecké príležitosti a pod.).

Súčasným nástrojom na usmerňovanie bytovej výstavby na obecnej úrovni je **stavebný zákon** č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Pre zabezpečenie kvality prostredia a ďalšieho rozvoja územia v súlade s plánmi všetkých úrovní môže obec regulovať zásahy do územia a korigovať zámery a formy investičnej politiky ako aj jednotlivé stavby. Technicko-prevádzkové regulatívy sú jedným z nástrojov priestorového, územného a zonálneho plánovania. Sú súčasťou rozvojovej a prevádzkovej politiky. Najmä v obci a v regióne môžu významne ovplyvniť vývoj životných podmienok obyvateľov (kvalita prostredia, podmienky pre statickú dopravu, zamestnanecké príležitosti, dostupnosť obslužných zariadení a pod.). Aplikovanie regulatívov sa netýka len budúcich stavieb (nové investície), ale aj zabezpečenia potrebnej kvality prevádzky obce a mesta (môžu usmerňovať súčasný systém prevádzky obce v čase a území), rovnako môžu usmerniť aj obnovu jednotlivých budov. Môžu mať formu

- stanovenia technických parametrov stavieb (obmedzenie hranice hluku, osvetlenie, výškové obmedzenie, aj pri rekonštrukciách – nadstavby a pod.),
- regulatívov pre zabezpečenie prevádzky (čiastočné alebo úplné obmedzenie dopravy, časové alebo plošné usmernenie parkovania, povinnosť vybudovania podzemných garáží a pod.),
- regulovanie povinností vlastníkov nehnuteľností (povinnosť údržby a obnovy fasád domov v určitých časových cykloch, údržba okolia nehnuteľností, zákaz chovania domácich úžitkových zvierat v centrálnych oblastiach a pod.),
- regulovanie funkcií v území (usmerňovanie druhu výstavby - výrobné, obytné, polyfunkčné stavby a pod. ale aj zmena funkcií v rámci obnovy a rekonštrukčných zásahov - napríklad zachovanie podielu bývania v centrálnych oblastiach, vytvorenie podmienok pre parkovanie v rámci budovy, zachovanie maloobchodných priestorov v určitých oblastiach a pod.)

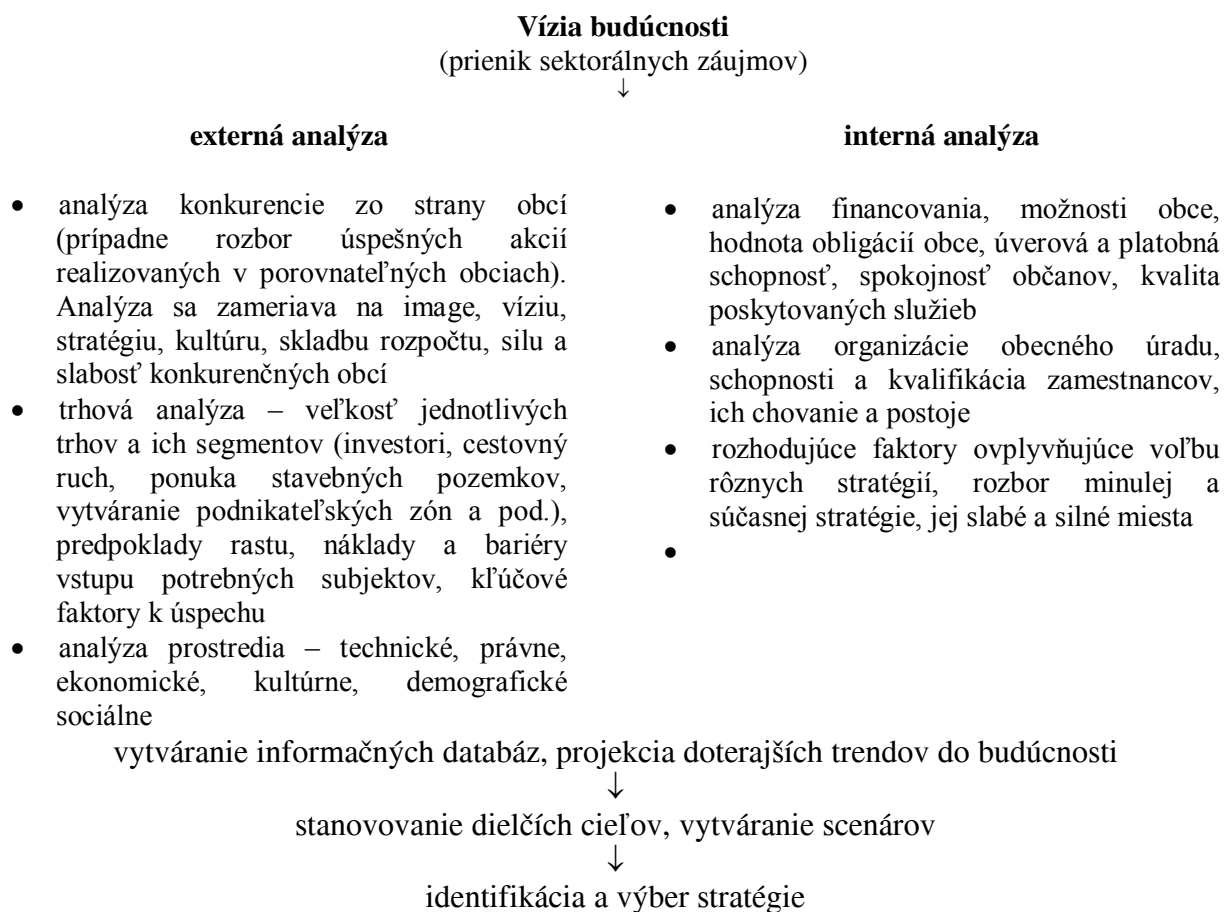
Plánovacie (stavebné) regulatívy pre novú výstavbu je možné formulovať tak, aby obsahovali určité záväzné časti (prípojky líniových stavieb, cesty a ich napojenia a pod.) a na druhej strane je potrebné poskytnúť investorovi pri rozhodovaní o investícii možnosť určitej voľby (alternatívy objemových a dispozičných riešení sú dôležité pri rozhodovaní o návratnosti investície). To umožnia regulatívy, ktoré budú obsahovať určité rozpätia – napríklad pre obmedzenie stavby (stavebná čiara a výškové, hĺbkové a šírkové obmedzenie, prístupové uzly a pod.).

Regulačná politika má veľký význam pre zabezpečenie rozvoja a musí byť tak na úrovni štátu ako aj v obci výsledkom politického konsenzu, za ktorý volení zástupcovia nesú svoju zodpovednosť nielen pre súčasnosť ale najmä pre budúcnosť. Preto si každé takéto opatrenie vyžaduje pochopenie od občanov, s ktorými je potrebné komunikovať a získať ich pre predkladané návrhy. Stotožnenie sa s návrhmi vytvára predpoklady pre spoluprácu všetkých partnerov, pre verejno-súkromné partnerstvo, pre realizáciu zámerov. Dobrá rozvojová politika a jej usmerňovanie aj pomocou regulácie vytvára podmienky pre celkové zlepšenie „ratingu“ štátu rovnako aj obcí a má spätný dopad na ďalší vývoj zamestnanosti, poskytovanie úverov, záujem o investovanie a ď.

V rámci plánovacieho procesu a prípravy **lokálnej bytovej politiky** je nevyhnutné odvodiť celkovú potrebu bytov z hľadiska mesta. Táto kalkulácia predstavuje charakteristický vstup pre celý proces prípravy rozvoja bytovej výstavby a obnovy (a jeden zo základných vstupov pre územný plán mesta). Pretože obce nemajú vytvorené potrebné databázy - chýbajú dokonca základné informácie, môžu kvantifikácie potrieb v súčasnosti vychádzať len z doložených alebo štatistických informácií.

Podpora rozvoja bývania súvisí s jasnou stratégiou celkového rozvoja mesta. V rámci územnej prípravy jednotlivých lokalít pre rozvoj výstavby mesto vytipuje a schváli vhodné lokality aj pre bytovú výstavbu. Územne veľmi rozptýľovaná výstavba je veľmi nákladná a problematická z hľadiska investícií najmä do infraštruktúry. Preto sa vo všetkých mestách západnej Európy orientovali v určitom časovom úseku na rozvoj vytypovaných ucelených častí územia.

Stanovením strategického postupu pre rozvoj bytovej výstavby alebo obnovy (informácie, daňové úľavy, spolufinancovanie a pod.) obec môže pripraviť prostredie, v rámci ktorého podnikateľská sféra so súkromnými zdrojmi bude môcť realizovať zámery obce. Obec tým pomáha stavebníkovi a šetrí mu v konečnom dôsledku finančné prostriedky a sčasti vykonáva marketingovú stratégiu.



Veľkú časť úloh môže obec prenechať **súkromnej sfére** – mimovládny podnikateľským alebo neziskovým organizáciám. Základom takeho postupu je **komunikácia** medzi zvolenými zástupcami a občanmi, občianskymi združeniami rovnako aj s podnikateľskými

organizáciami. Občania sa s výhľadovými plánmi do budúcnosti môžu stotožniť len za predpokladu, že pochopia ich zámery a spôsob akým budú dosiahnuté (vrátane otázky sociálnej subsidiarity).

Mesto však v rámci plánovania bude nevyhnutne musieť reagovať na pomerne rýchle sa meniace podmienky ďaleko flexibilnejším prístupom k rozvojovým dokumentom tak, aby napomohlo k vytváraniu **vyrovnávania ponuky s dopytom** a pomocou regulačných (územné a funkčné regulatívy) a motivačných nástrojov (najmä daňové úľavy, spolufinancovanie) a iniciovalo zvyšovanie kvality bývania. Touto cestou môže prispieť spätne k investorskému záujmu, zvyšovaniu zamestnanosti a zvyšovaniu príjmov svojich občanov. Aby tento spôsob reálne fungoval, k tomu sa budú musieť pričiniť všetky subjekty, pretože tieto formy si vyžadujú principiálne nový druh aktívneho myslenia, vedomostí, riadenia a komunikácie.

Štátna bytová politika kvalifikuje občana ako zodpovedného za obstarávanie vlastného bývania. V rámci sociálnych opatrení existujú dve formy finančnej pomoci a to príspevok na bývanie je priamou pomocou občanovi pri užívaní bytu a podpora výstavby so stanovenými parametrami bytového štandardu pre rodiny s nižšími príjmami, pre mladé rodiny alebo pre byty s nižším štandardom je nepriamou pomocou prostredníctvom podpory výstavby bytov.

Občan sa dostal do situácie, že môže plánovať zmeny alebo obstaráť si bývanie z vlastných zdrojov alebo s pomocou úverov do vlastníctva. Táto možnosť sa spája so schopnosťou splácať úver, ktorá je vzhľadom k vysokej zamestnanosti a výške príjmov v danej lokalite dobre aplikovateľná. Vzhľadom k nedostatku presného definovania sociálneho bývania neexistuje jasná hranica pomoci, na ktorú by sa občan mohol spoľahnúť. Preto sú úverové zdroje pomerne značne využívané v prospech zabezpečovania vlastného bývania.

Pomoc **špecifickým skupinám** (starí občania, prisťahovalci) sa realizuje za asistencie verejných prostriedkov, v obmedzených prípadoch aj s podporou súkromných zdrojov (pomocou zbierok, nadačných grantov a pod.) vo veľmi malom objeme (špecifické ústavy a zariadenia).

Samostatným problémom je **bývanie rómskej časti populácie**. Táto časť obyvateľstva má v dôsledku spôsobu života veľký problém s adaptabilitou. Patrí z veľkej časti do kategórie nezamestnaných, čo je dôsledok nízkej vzdelanosti a nedostatku odbornej kvalifikácie. Hlavnou príčinou sú dôsledky z obdobia socializmu, kedy sa nedbalo ani o vzdelávanie ani o zamestnanosť, nakoľko sociálne dávky umožňovali týmto občanom neoficiálnu nezamestnanosť už v tom období a dôsledky sa prejavujú do súčasnosti. Plánovanie je v ich prípade viacej celospoločenskou úlohou a týka sa predovšetkým oblasti vzdelávania. Rómske osady zväčša nespĺňajú ani základné hygienické podmienky pre výstavbu, ich príbytky nie sú skolaudované a pod.

V rámci slovenskej legislatívy nie je definované **bezdodomstvo**, takže neexistujú ani seriózne evidencie o počte týchto osôb a preto sa ani jedna z úrovní nezaobera výhľadovým riešením tejto otázky. Konkrétne dopady však pociťujú obce, najmä väčšie mestá, kde sa tieto skupiny grupujú. Na tejto úrovni musí byť riešenie problematiky zahrnuté aj do sociálnej aj do bytovej politiky. Vzhľadom na to, že je to čiastočne stav nechcenej núdze a v niektorých prípadoch „životný štýl“, prístupy (politiky) budú musieť byť diferencované – smerujúce k náročnej (finančne, priestorovo a vybavenostne) bytovej stabilizácii – lacné sociálne bývanie, resp. lacné a nenárodné útulky (ubytovne) pre reprezentantov „životného štýlu“.

Súkromný sektor ziskový a neziskový v rámci bytového trhu sa rozvíjajú v komplikovaných podmienkach nevyváženého ekonomického rastu a relatívne malého trhu Slovenska. V bytovej výstavbe sa postupne angažujú rôzne formy investičných spoločností, ktoré však nepôsobia ako typickí developeri, pretože nevyužívajú dostatočne vlastný kapitál ale využívajú budúcich vlastníkov ako spoluinvestorov (bez dostatočnej právnej ochrany budúceho vlastníka). Na Slovensku sa doteraz len pomaly uplatňuje rozkladanie rizika na účastníkov na bytovom trhu ako aj na trhu nehnuteľností, všetci jeho účastníci (stavební podnikatelia, banky, realitní agenti) sa ho v plnej miere snažia preniesť na posledného účastníka - vlastníka bytu. Typickí developeri prichádzajú len opatrne, čo sa prejavuje aj v cenových reláciách ponuky. Ceny sa zatiaľ netvorí na základe trhových podmienok a zisky prevyšujú podstúpené riziko.

Formu **organizácie poskytujúcej verejno-prospešenej služby** v oblasti bývania zatiaľ majú len dve mestá na Slovensku a to Martin a Bratislava. Vzhľadom k trvaniu ich existencie sú ich výsledky zatiaľ mizivé a vhodnosť tejto formy sa ťažko hodnotí.

B. Analýza súčasnej úrovne bývania

1. Analýza aktuálneho stavu a trendy vývoja

Analýza aktuálneho stavu bytového fondu a vývojových trendov vo viacerých ukazovateľoch má podstatný význam pre formulovanie lokálnej bytovej politiky. Týka sa stanovenia úloh pre novú výstavbu a pre údržbu, obnovu a modernizáciu existujúceho bytového fondu. Bytové a rodinné domy sú investíciou dlhodobého charakteru (pri riadnej starostlivosti o technický stav domu môže byť životnosť domu 80 – 100 rokov a viac). Stavebno-technické riešenie bytových objektov predurčuje možnosti meniť dispozičné riešenia bytov a skladbu bytov v dome, čo sa týka najmä panelového konštrukčného systému. Zvyšovanie kvalitatívneho štandardu súvisí rovnako s nárastom plošného štandardu ako aj so zvyšovaním technického štandardu vybavenia bytov. Morálne zastarávanie bytového fondu voči nárokom na kvalitu bývania je rýchlejšie ako hranica technickej životnosti. Preto môžu byť náklady na prispôsobovanie kvality existujúceho fondu z dôvodu nároku dopytu na technickú údržbu a opravy počas technickej životnosti vyššie ako obstarávacia cena nehnuteľnosti. Napriek tomu je v súčasnosti ekonomicky výhodnejšie investovať do existujúceho fondu, pretože náklady na jeho likvidáciu sú taktiež vysoké a neexistuje dostatočná ponuka na potrebnú zámenu.

Dopyt po bývaní sa v čase mení tak v nárokoch na kvalitu ako aj na veľkostný štandard, ktorý domácnosti považujú za primeraný vzhľadom na veľkosť domácnosti a jej príjmovú situáciu. Nároky na **primerané bývanie** sa menia aj vo vzťahu k zmenám vo veľkosti domácnosti počas priebehu vývoja domácnosti – domácnosť môže začať primeraným bývaním pre jednočlennú domácnosť, založením rodiny a výchovou detí sa početnosť zvyšuje, odchodom dospelých detí a úmrtím jedného z členov pôvodnej domácnosti sa cyklus vracia do východiskového stavu. Tak isto sa mení aj príjmová situácia domácnosti, najhoršia je v období začiatku produktívneho veku a po odchode do dôchodku.

Prirodzene tak vzniká rozpor medzi značnou „tuhosťou“ bytov a meniacimi sa nárokmi domácnosti na primeranosť bývania. Tento rozpor sa dá riešiť do veľkej miery pohybom – zmenou bydliska – domácností počas vývojových etáp ich veľkosti. Predpokladom efektívneho riešenia je **dostatočná ponuka rôznej kvality a veľkostných typov bytov**, rozvinutý trh s existujúcimi bytmi a dostatočná ponuka bývania aj pre špecifické skupiny domácností (napr. byty pre dôchodcovské domácnosti s nárokmi na opatrovateľské služby, bývanie pre nízkopríjmové domácnosti, prechodné bývanie typu ubytovní pre obyvateľstvo migrujúce za prácou a pod.).

Potenciál novej výstavby je rozsahom podstatne nižší ako existujúci bytový fond, preto podstatnou mierou ovplyvňuje tak lokálnu bytovú politiku ako aj formovanie trhu s bytmi. Pohybom v rámci existujúceho bytového fondu je možné aj pri stagnácii novej výstavby riešiť mnoho problémov adekvátnej vybavenosti obyvateľstva bytmi bez nárokov na investície nielen do novej výstavby bytov, ale predovšetkým na investície do technickej vybavenosti nových lokalít pre bytovú výstavbu.

Cieľom analýzy súčasného bytového fondu je vytvoriť podklady pre bytovú politiku a rozvoj bytového fondu, ktorý bude zodpovedať pravdepodobnému reálnemu dopytu po bývaní v roku „x“. Predmetom analýzy je elasticita súčasného fondu v oblasti zmien veľkostnej štruktúry a dispozičii bytov, určenie potenciálu prírastku bytov bez novej výstavby, vplyvy odpadu z dôvodov dosiahnutej životnosti a zmeny funkcie na iné účely (odpad aj prírastok) s cieľom stanoviť **potenciál súčasného bytového fondu** v roku „x“. Rozdiel medzi týmto

potenciálom a dopytom v príslušnom roku poskytuje informácie o potrebách novej výstavby. Pre praktický postup výpočtu adekvátneho bytového fondu v roku „x“ je potrebné vychádzať z reálnej situácie v oblasti disponibilných informácií.

Údaje adekvátne vyvodzovaniu záverov pre bytovú politiku poskytuje v prevažnej miere sčítanie obyvateľstva, domov a bytov, ktoré sa periodicky vykonáva každých 10 rokov. Medzi týmito sčítaniami sa stav bytového fondu nesleduje v potrebnej údajovej skladbe a ani nie je možné konštruovať jeho stav z ročne sledovaných informácií (počet začatých, rozostavaných a dokončených bytov), pretože chýbajú objektívne overené informácie o odpade bytov (demolácie, zmena účelu užívania). Rovnako problematické sú aj informácie o zmenách vo vlastnickej, kvalitatívnej a veľkostnej štruktúre. Základné závery z analýzy bytového fondu z roku 1991 a 2001 môžu mať pomerne uspokojivú výpovednú hodnotu, ktorá je podkladom pre spracovanie programu rozvoja bývania v meste Malacky.

2. Zhodnotenie stavu bytového fondu

Stav bývania v meste Malacky je výsledkom celého komplexu uspokojovania potrieb bývania v rámci doterajšieho vývoja výstavby rodinných a bytových domov a procesu užívania bytového fondu. Súčasný stav je potrebné vyhodnotiť z viacerých hľadísk. Jedná sa o hodnotenie kvalitatívnej a kvantitatívnej stránky bývania, ktoré poskytnú informácie o lokálnom bytovom trhu vo vzťahu k jeho užívateľom a o jeho ďalších potenciálnych potrebách.

2.1 Kvantitatívna charakteristika domového a bytového fondu

Pre **domový fond** je charakteristický vysoký podiel rodinných domov na celkovom domovom fonde. Podľa Sčítania obyvateľov, domov a bytov (ďalej SOBD) tieto domy tvorili 87% domového fondu (v roku 1991 88,6%). Tieto domy sú v sčítaní označené temer všetky ako jednobytové domy – na jeden trvale obývaný dom v roku 2001 pripadlo 1,1 bytu trvale obývaného bytu. V bytových domoch pripadalo v roku 2001 na jeden trvale obývaný dom 10,9 trvale obývaných bytov (v roku 1991 11,3). Domový fond v období 1991 – 2001 vzrástol o 164 domov.

Obývanosť bytových domov

	1991				2001			
	počet			%	počet			%
	spolu	obývané	neobývané		spolu	obývané	neobývané	
Domy	2622	2422	200	8,3	2786	2458	328	13,3
v tom rodinné	2323	2123	200	9,4	2428	2122	306	14,4
Byty	5818	5543	275	5,0	6268	5812	456	7,8
v tom v rod.dom.	2359	2158	201	9,3	2474	2143	331	15,4

V roku 2001 bolo neobývaných 328 domov, z toho 306 rodinných domov a 22 ostatných budov s bytmi. Od roku 1991 narástol počet neobývaných domov o 128, z toho v rodinných domoch o 106 v (o 53%). Hlavným faktorom rastu neobývanosti je teda využívanie rodinných domov, v roku 2001 bolo v SOBD až 14,4 % označených za neobývané.

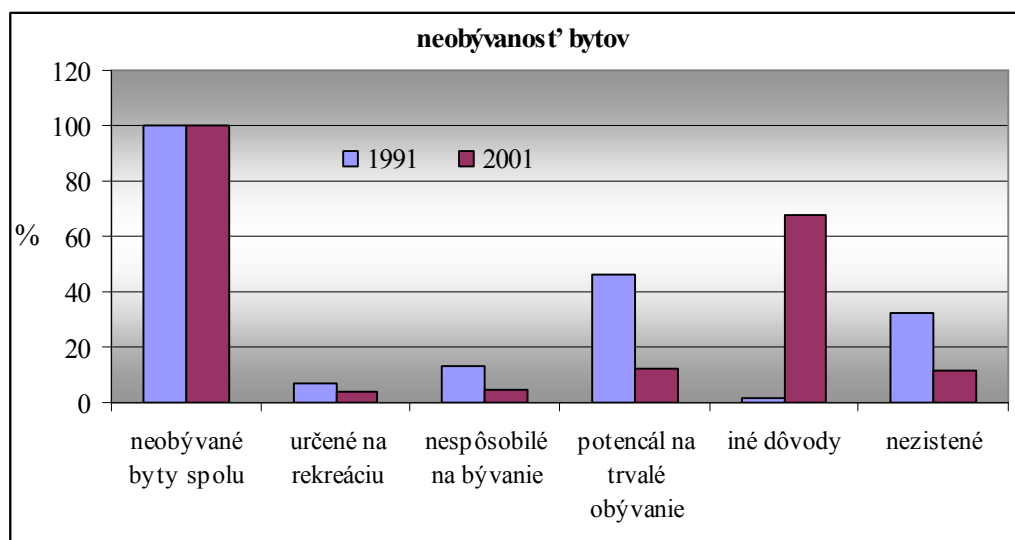
Bytový fond podľa SOBD v roku 2001 tvorilo celkom 6 268 bytov, z toho v rodinných domoch 2 474 bytov (39,5%). Od roku 1991 vzrástol bytový fond o 450 bytov (o 7,7%), z toho v rodinných domoch o 115 bytov (o 4,9 %). Prírastok **trvale obývaných bytov** mal nižšiu dynamiku v dôsledku rastu trvale neobývaných bytov. Počet týchto bytov v rodinných domoch dokonca poklesol v dôsledku zníženého využívania fondu pre trvalé bývanie. Počet trvale obývaných bytov sa za toto obdobie zvýšil iba o 269 (t.j. len o 60% celkového prírastku bytového fondu), počet **trvale neobývaných bytov** vzrástol z 275 v roku 1991 na 456 v roku 2001 (index 1,66).

Dôvody neobývanosti bytového fondu

Dôvod neobývanosti	1991		2001	
	počet bytov	%	počet bytov	%
neobývané byty spolu	275	100,0	456	100,0
v tom :				
určené na rekreáciu	19	6,9	16	3,5
nespôsobilé na bývanie	35	12,7	23	5,0
Potencál na trvalé obývanie	127	46,2	56	12,3
iné dôvody	5	1,8	309	67,8
Nezistené	89	32,4	52	11,4

SEBD 1991 a SOBD 2001

Zisťovanie dôvodov **neobývanosti** podľa taxatívne určených dôvodov neobývanosti (tab. č. 2 prílohy č. I) ukazuje, že hlavným dôvodom neobývanosti v roku 2001 boli iné než uvedené dôvody (309 bytov – 67,8%), z čoho možno odvodiť konštatovanie, že byty sa začali pravdepodobne v značnej miere využívať na iné ako na bytové účely. Táto kategória dôvodu neobývanosti veľmi vzrástla od roku 1991 (o 304 bytov). Podstatný podiel neobývaných bytov bez určenia dôvodu tvoria byty v rodinných domoch (227 bytov – 68,6%). Medzi trvale obývané byty sa v krátkej dobe zaradi 56 bytov (v čase SOBD v roku 2001 byty neobývané z dôvodu zmeny vlastníka, uvoľnené na prestavbu, po kolaudácii, pozostalostné alebo súdne konanie), naopak nespôsobilých na bývanie je 23 bytov.



SEBD 1991 a SOBD 2001

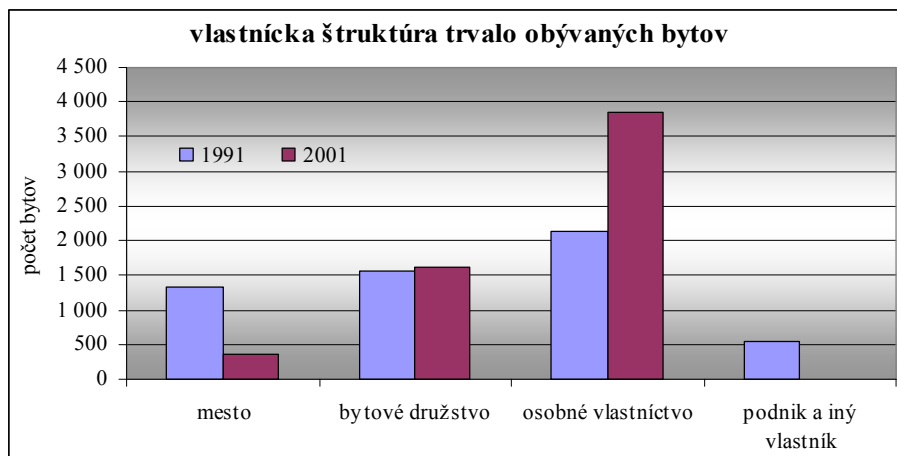
Na základe výsledkov SOBD v roku 2001 a údajov o stavebných povoleniach, kolaudáciách, rozostavanosti a odstránenia bytov (tab. č. 12 príloha č. I) možno skonštruovať stav trvale obývaného bytového fondu k 1.1.2007 takto:

	počet bytov	
	spolu	v rodinných domoch
stav k dátumu sčítania 2001	5 812	2 143
využitie potenciálu neobývaných bytov	56	41
prírastok kolaudáciou (2001 – 2006)	334	157
úbytok zbúraním (2003 – 2006)	28	28
stav k 1.1.2007	6 174	2 313
čistý prírastok	362	170

Keďže nie sú k dispozícii aktuálne informácie o využívaní bytového fondu pre trvalé bývanie možno uvedený bytový fond k 1.1.2007 považovať len za orientačný. Pre celkový vývoj disponibilného bytového fondu je rozhodujúce, či sa zastavil prudký rast neobývanosti rodinných domov (resp. ich využívanie pre iné ako bytové účely).

Vlastnícka štruktúra trvale obývaných bytov sa za obdobie medzi SOBD podstatne zmenila (tab. č. 3 v prílohe č. I) :

- počet bytov vo vlastníctve mesta (predtým národného výboru) sa znížil na tretinu. Mesto malo v roku 2001 vo vlastníctve 364 trvale obývaných bytov
- pozíciu si udržalo bytové družstvo, jeho bytový fond vzrástol o 46 bytov
- osobné vlastníctvo bytov zaznamenalo vysokú dynamiku – tieto byty tvorili v roku 2001 66,2 % fondu trvale obývaných bytov (v roku 1991 38,4 % - v podstate to boli len byty v rodinných domoch)



2.2 Kvalitatívna stránka bytového fondu

Kvalitu bývania je možné hodnotiť z viacerých hľadísk a úrovní, ako je byt, dom a okolité prostredie, vybavenosť sídla a pod., pričom významnú úlohu v hodnotení hrá hľadisko subjektívne. **Objektívne hodnotenie** kvality bývania sa líši aj v jednotlivých krajinách z dôvodu historických tradícií a nárokov na bývanie a v dôsledku odlišnosti životného štýlu. **Subjektívny pohľad** na kvalitu bývania sa môže meniť v priebehu života jednotlivca a rodiny, súvisí s diferencovanými potrebami a hodnotiacimi kritériami v jednotlivých etapách života, ktoré sú premenné podľa životných etáp (blízkosť školy, prístupnosť obšlužnej vybavenosti, kvalita okolitého prostredia, zdravotno-hygienické podmienky okolia a domu, dostupnosť práce, bezpečnosť prevádzky a pod.).

Pre kvalitatívne porovnanie úrovne bývania sa v jednotlivých krajinách využívajú informačné údaje o byte a dome, ktoré môžu vplývať na kvalitu života. Medzi tieto patria:

- vybavenosť bytu a domu,
- obložnosť bytu,
- počet cenзовých domácností na 1 byt,
- počet osôb na 1 miestnosť,
- m² obytnej plochy na osobu.

Retrospektívny vývoj počtu obyvateľov a bytov v Malackách od r. 1970

Rok	Počet obyv.	Počet trvale obývaných bytov	Počet obyv./byt
1970	11 101	2 888	3,84
1980	15 218	4 445	3,42
1991	17 573	5 543	3,17
2001	17 773	5 812	3,06

Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Malacky

Z uvedených údajov vyplýva, že v období 1970 – 2001 vzrástol počet obyvateľov v Malackách o 37,5% a počet trvale obývaných bytov sa zvýšil o 50,3%, obložnosť bytu sa vďaka tomu znížila o 12,1% a hodnotou 3,06 je nižšia v porovnaní s uvedeným ukazovateľom 3,23 obyv./byt za Slovensko.

Počet osôb na 1 obytnú miestnosť 1,01 je v porovnaní so SR takmer shodný (1,0) a veľkostný štandard 17,8 m² obytnej plochy na osobu je mierne vyšší oproti obytnej ploche 17,5 m² na osobu v SR. Priemerná celková plocha bytu je v Malackách nižšia ako je priemer v SR, čo je dôsledkom vyššieho podielu bytov v bytových domoch.

Porovnanie kvalitatívnych ukazovateľov

	Domový fond spolu			Z toho v roku 2001		
	1991	2001	SR 2001	Rod. domy	Bytové domy	Ostatné budovy
Obytná plocha bytov v m ²	252 376	313 239		148 918	162 456	1 865
Celková plocha bytov v m ²	387 840	462 171		228 114	231 450	2 607
Priemerný počet:						
- m ² obytnej plochy na 1 byt	45,5	53,9		69,5	44,7	56,5
- m ² celkovej plochy na 1 byt	71,3	79,5	83,9	106,4	63,7	79
- m ² obytnej plochy na 1 osobu	14,4	17,8	17,5	22,6	14,9	19,6
- obytných miestností na 1 byt	2,73	2,99	3,2	3,74	2,55	2,79
Počet osôb na 1: byt	3,17	3,02	3,2	3,07	3	2,88
obytné miestnosti		1,01	1,0	0,82	1,17	1,03

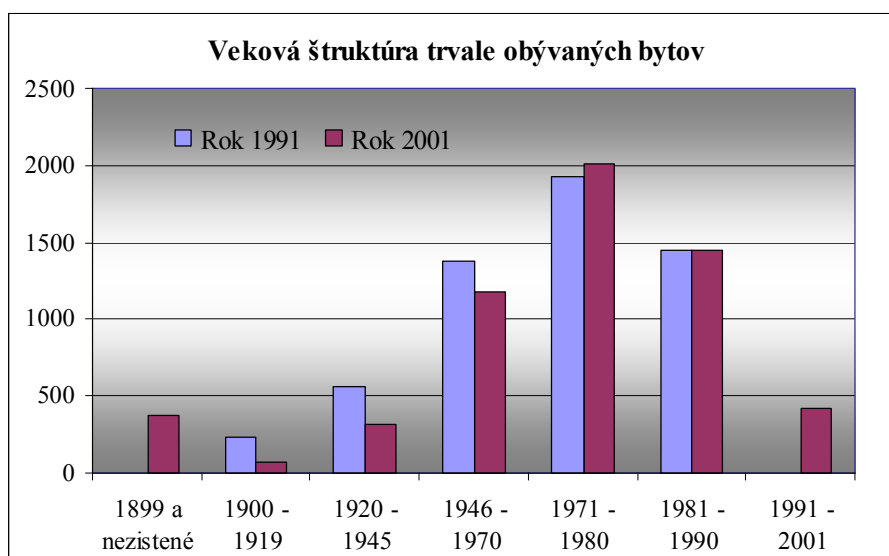
SEBD 1991 a SOBD 2001

Porovnanie údajov z rodinných a bytových domov dokazuje, že napriek vyrovnanému objemu celkovej obytnej plochy bytového fondu v rodinných a bytových domoch, dosahujú byty v obytných domoch nepomerne vyšší podiel plochy v prospech obytnej časti oproti rodinným

domom. Rodinné domy poskytujú väčší plošný štandard pre nebytové priestory bytu (skladovacie a úložné plochy, chodby, kúpeľne a pod.).

2.2.1 Veková skladba bytového fondu

Veková skladba bytového fondu v Malackách, ako ju zachytilo Sčítanie ľudu, bytov a domov v r. 1991 a v roku 2001 vykazuje priaznivý vývoj. Byty postavené po r. 1970 predstavujú až 66,72%, spolu s bytmi z obdobia 1946 - 1970 (20,32%) tvoria 87,04%. Najstaršie byty postavené do r. 1919 tvoria len 1,12% a nezistená veková štruktúra predstavuje 6,47%.



SŠÚ – SOBD 1991 a 2001

Uvedené údaje o vekovej skladbe obývaných bytov poskytujú informáciu, že aj napriek tomu, že sa jedná z veľkej časti o novší bytový fond, 70% bytov v bytových a rodinných domoch nevyhnutne vyžaduje obnovu prípadne modernizáciu väčšiny stavebných prvkov a technických zariadení domov. Dôvodom je časovo prekročená hranica potrebnej cyklickej opravy alebo výmeny. V rámci investičnej výstavby sa u bytových domov uvažujú za potrebné 20 – 30 ročné cykly obnovy (nátery, zdravotno-technické inštalácie, plynové rozvody, elektroinštalácie, vykurovacie systémy, strojné vybavenia, vonkajšie mäkké omietky, zastrešenie a pod.) Okrem toho tento bytový fond nevyhovuje súčasným normám a trendom v spotrebe energií, preto si urýchlene vyžaduje úpravy za účelom zvýšenia energetickej hospodárnosti. Bytové objekty budú podliehať od 1. januára 2008 energetickej certifikácii podľa zákona č. 555/2005, ktorá zohľadní všetky realizované opatrenia na zníženie energetickej spotreby.

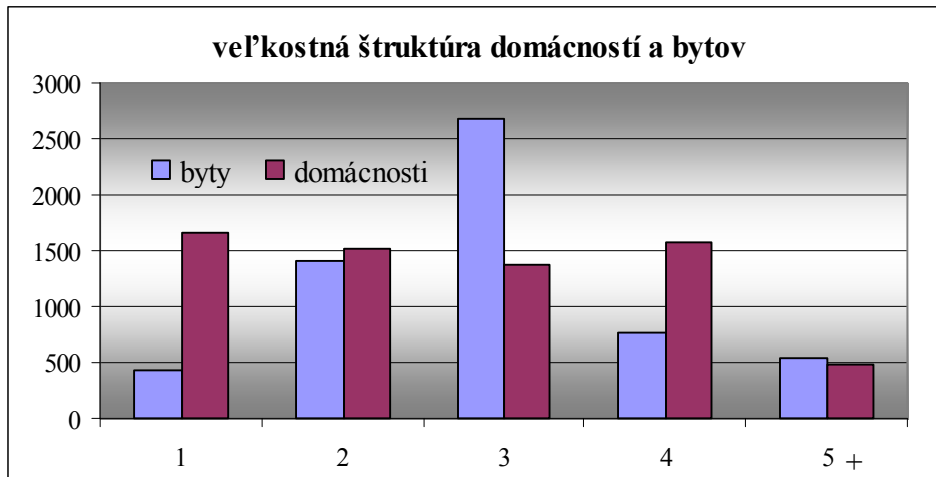
2.2.2 Veľkosť bytov podľa izbovosti

veľkosť trvale obývaných bytov podľa izbovosti - rok 2001

	trvale obývané byty podľa počtu izieb					spolu
	1 izba	2 izby	3 izby	4 izby u SR a viac)	5 a viac izieb	
Malacky	426	1 406	2 675	761	544	5 812
%	7,3	24,2	46,0	13,1	9,4	100,0
SR %	7,5	19,7	41,4	31,4		

ŠÚ SR a SOBD 2001

V skladbe bytového fondu mesta Malaciek podľa izbovosti jasne dominujú trojizbové byty, ktoré dosahujú takmer polovicu - 46% z celkových trvalo obývaných bytov. Uvedený podiel presahuje celoslovenský podiel, ktorý je 41,4% a je považovaný za „nezdravý“ vzhľadom na veľkostnú skladbu domácností.



SOBD 2001

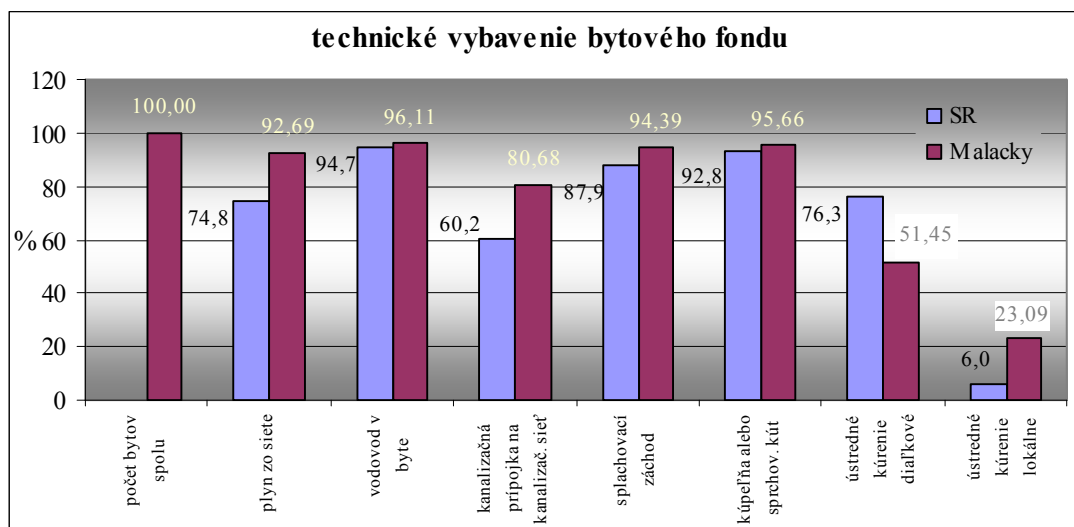
Z grafu porovnania veľkostnej štruktúry bytov a domácností je zrejмый rozpor v niektorých veľkostných kategóriách domácností a primeranosti bývania. Najkritickejší je štvornásobný previs malých domácností nad počtom jednoizbových bytov a dvojnásobný previs trojizbových bytov nad počtom 3členných domácností. Nezrovnalosť sa ukazuje aj u 4členných domácností, ktorých je dvojnásobok proti počtu 4izbových bytov. Je nutné si uvedomiť, že však v žiadnom prípade nie je možné stotožniť veľkostnú štruktúru bytu a domácnosti. Uvedený graf vypovedá len informatívne o zlej veľkostnej štruktúre bytov, pretože poukazuje na preľudnenosť niektorých veľkostných kategórií bytov a predovšetkým na nedostatok malometrážnych bytov.

Z predošlých porovnaní vyplýva, že by mesto malo pri stavebných regulatívoch využívať podmienku preferovania určitého podielu malometrážnych bytov najmä u novej bytovej výstavby a u prestavieb. Potreba menších bytov je aj dôsledkom neustále sa zvyšujúceho podielu jednočlenných domácností (v súčasnosti 25,1% podiel), čo je v relácii so slovenským ale aj celoeurópskym trendom. Menšie byty sú využiteľné mladými rodinami ako štartovacie byty a rovnako sú vhodné aj pre staršie rodiny, ktoré sa v súčasnosti nemajú kam odsťahovať z väčších bytov, pričom sa prevádzkové náklady vo väčších bytoch stávajú najmä pre rodiny dôchodcov neprimeranou finančnou záťažou. Výdavky na bývanie vzrástli na osobu a rok od roku 1995 do roku 2005 v priemere takmer päťnásobne (z 5 471,0 Sk na 24 606,0 Sk) a u dôchodcov až na 29 737,0 Sk v roku 2005, čo predstavovalo 29,8% z čistých peňažných výdavkov na osobu na rok, pričom v priemere sa jednalo len o 22,7% z príjmu. Cieľom smerovania k novej kvalite bývania pre tieto skupiny obyvateľov by mohli byť iné formy bývania ako sú penzióny aj pre starších a domovy dôchodcov, kde bývanie je kombinované aj s doplňujúcimi potrebnými službami.

Z uvedeného dôvodu bude mesto musieť dôraznejšie uplatňovať nové priestorové a ekonomické regulatívy v rámci povoľovania nových stavieb pre výstavbu a zisťovať podrobnejšie záujmy jednotlivých skupín obyvateľov. U rekonštrukcií bytového fondu je potrebné aplikovať regulatívy na znižovanie energetickej náročnosti stavieb, nakoľko v rámci výdavkov na bývanie sú náklady za energie hlavnou a najväčšou položkou, ktorá sa pohybuje v rozpätí 60 – 75% z celkových nákladov na bývanie.

1.2.3 Technické vybavenie bytov

Technické vybavenie bytov predstavuje spôsob vykurovania, vybavenosť hygienickými zariadeniami, napojenie na plyn, el. energiu, verejný vodovod, spôsob odkanalizovania a ďalšie napojenie sietí.



SŠÚ - SOBD 2001

Technické vybavenie bytového fondu (napojenie na plyn, vodu, kanalizáciu) dosahuje lepšie parametre oproti priemeru v SR, najmä u napojenia na kanalizačnú prípojku je rozdiel až 20,48% v prospech mesta Malaciek. Záporný podiel má napojenie na ústredné kúrenie diaľkové, čo však vyvažuje ústredné kúrenie lokálne. To vyplýva z vysokého podielu rodinných domov na celkovom bytovom fonde.

2.2.4 Materiál obvodových a nosných múrov

Prevažujúcim materiálom rodinných domov je tehla, v malom množstve kameň, naopak u bytových domov prevažujú panelové konštrukčné systémy, nasleduje s 20% podielu tehla. Starých domov z nepálených tehál je zanedbateľné množstvo v kategórii rodinných domov.

Materiál obvodových a nosných múrov

	Rodinné	Bytové	Ostatné	Bytový fond spolu
Trvale obývané byty:	2 143	3 636	33	5 812
Materiál nosných múrov: kameň, tehly	1 888	726	14	2 628
drevo	19	0	0	19
nepálené tehly	44	0	0	44
ostatné a nezistené	192	2 910	19	3 121

SOBD 2001

Materiálová skladba bytového fondu vrátane vekovej štruktúry bytového fondu vypovedá o nevyhnutnosti zaoberať sa obnovou bytového fondu, ktorá by mala byť zameraná predovšetkým na zníženie energetickej spotreby. Materiálové skladby stavebných konštrukcií rovnako u rodinných ako aj bytových domov podľa doby výstavby nezodpovedajú súčasným normám o prestupe tepla. Mestský úrad Malacky by mal v spolupráci s odbornými partnermi zabezpečiť za týmto účelom osvetovú kampaň pre občanov vrátane poskytnutia informácií o spôsoboch a možnostiach financovania obnovy.

2.2.5 Počty zateplených bytov

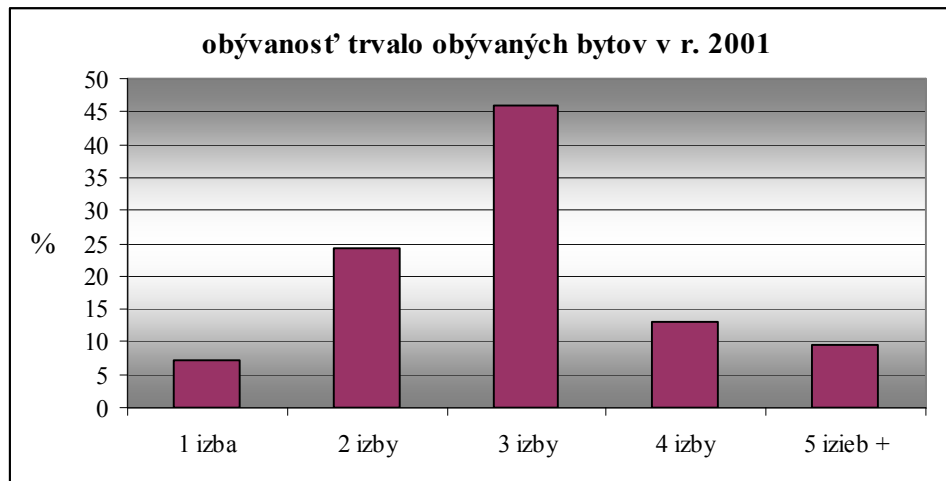
Údaje o počte zateplených bytov nie sú k dispozícii, nakoľko nie sú sledované v žiadnej štatistickej kategórii. Z informácií o stavebných povoleniach sa realizovala obnova jedného domu a jedna je pripravená.

Na záver je možné skonštatovať, že bytový fond v Malackách v rámci objektívnych ukazovateľov kvality bývania vykazuje uspokojujúcu úroveň. Subjektívne aj objektívne zmeny v hodnotení kvality sa budú v ďalšom období spájať s ekonomickým rozvojom, ktorý poskytne občanom finančné možnosti na zvyšovanie kvalitatívneho štandardu bývania.

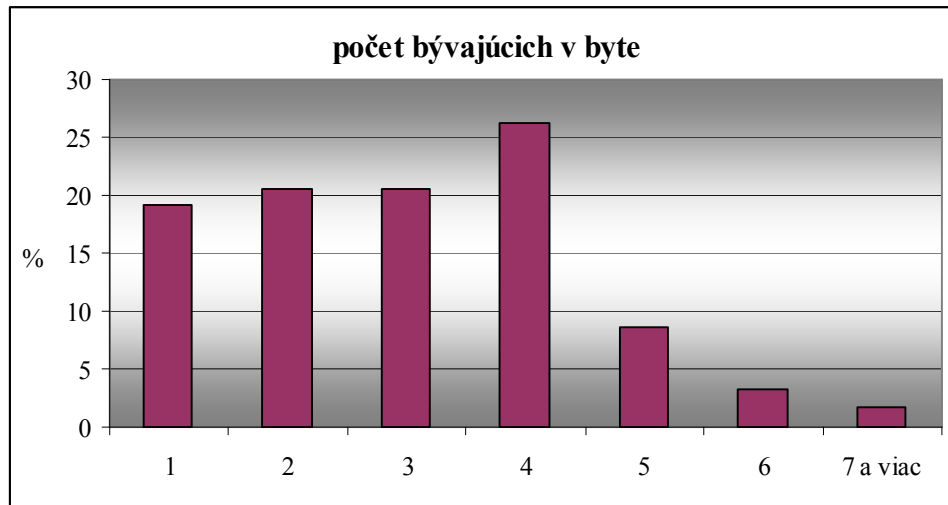
3. Zhodnotenie využívania trvale obývaného bytového fondu

Intenzita a primeranosť využívania bytov je ovplyvňovaná tak objektívnymi ako aj subjektívnymi faktormi. Medzi zásadné objektívne faktory patrí súlad alebo nesúlad veľkostnej štruktúry (izbovosti) bytov s počtom bývajúcich v byte a veľkosťou domácností. Rozhodujúce subjektívne faktory sú miera chceného spolužitia cenových domácností ktorá formuje veľkosť bytovej domácnosti (počet osôb bývajúcich v byte), predstavy občanov a rodín o bývaní (sú určované predovšetkým finančnými možnosťami) a schopnosť hradiť náklady na bývanie.

Údaje zo SOBD v roku 2001 ukazujú, že využívanie jednotlivých veľkostných skupín bytov bývajúcimi osobami nie je primerané, že existuje na jednej strane preľudnenosť niektorých skupín bytov, na druhej strane boli byty s nízkym počtom bývajúcich.



V štruktúre bytov podľa **počtu izieb** sú rozhodujúce dvoj a trojizbové byty, ktoré tvorili 70,2% trvale obývaného bytového fondu (tab. č. 5, príloha č. I). V štruktúre bytov podľa **počtu osôb bývajúcich v byte** sú rozhodujúce byty obývané 1 – 4 osobami – podiel týchto bytov bol 86,4 % (tab. č. 5, príloha č. I).



SOBD 2001

Štruktúrally nesúlady jednotlivých veľkostných skupín bytov s počtom bývajúcich v byte možno na základe výsledkov SOBD v roku 2001 hodnotiť takto (tab. č. 6, príloha č. I) :

- len v 58% jednoizbových bytov bývali jednotlivci, ostatné byty boli preplnené (179 bytov)
- len v 46,2% dvojizbových bytov bývali 1 – 2 osoby, ostatné byty boli preplnené (byty obývané 3 – 4 osobami tvorili 44,3% disponibilného fondu)
- v trojizbových bytoch, ktoré sú najpočetnejšie, možno identifikovať pomerne značný stupeň nevyužitia, 50,8% bytov bolo obývaných 3 – 4 osobami, v 36,3% bytov bývali menej ako 3 osoby
- v štvorizbových bytoch, ktoré tvoria len 13,1% disponibilného fondu tiež možno konštatovať vysoké nevyužitie potenciálu pre bývanie, vo viac ako polovici (51,5%) bytov bývalo menej ako 4 osoby
- v päť a viac izbových bytoch, ktorých bolo len 544, je miera nevyužitia potenciálu pre bývanie veľmi vysoká – v 87,3% bytov bývalo menej ako 5 osôb.

Z vyhodnotenia počtu izieb, ktoré sú k dispozícii jednotlivým veľkostným skupinám bývajúcich vyplývajú nasledovné závery pre hodnotenie primeranosti obývania bytov :

- 48% jednočlenných bytových domácností* býva v nadštandardných bytoch (viac ako dvojizbových). Je otázne akou mierou je to dôsledok vôle a možnosti bývať vo väčšom byte a nakoľko je to nutnosť, pretože v bytovom fonde chýbajú príslušne veľké byty. Počet jednočlenných bytových domácností je 1 111 a počet jednoizbových bytov 426
- bývanie dvojčlenných bytových domácností možno označiť za najvyhovujúcejšie aj preto, že v bytovom fonde boli dvoj a trojizbové byty najpočetnejšie. V primeraných bytoch bývalo takmer tri štvrtiny domácností, v nadmerných bytoch (viac ako 3 izbových) pätina domácností
- napriek dostatočnej disponibilite primeraných bytov pre trojčlenné bytové domácnosti (počet 3 izbových bytov 2 675 počet trojčlenných domácností 1 168) v primeraných bytoch býva len polovička týchto domácností. Využívanie disponibilného bytového fondu takto početnými domácnosťami považujeme za najproblematickejšie – 28% z nich býva v menej ako 3 izbových bytoch – 22% v bytoch s viac ako 3 izbami
- bývanie 4 členných domácností asi vo veľkej miere ovplyvňovala nielen príjmová situácia ale aj disponibilita bytov s viac ako 3 izbami. V primeraných bytoch síce bývalo 65%

* bytová domácnosť – tvoria ju osoby spoločne bývajúce v byte

domácností, ale štvrtina domácností bývala v bytoch s menej ako 3 izbami. Vo fonde trvale obývaných bytov bolo k dispozícii len 761 štvorizbových bytov, počet 4 členných bytových domácností bol 1 522

- bývanie 5 členných bytových domácností možno označiť za nevyhovujúce – 64% z nich býva vo veľkostne poddimenzovaných bytoch (s menej ako 4 izbami)
- šesťčlenných domácností bolo 188, tri štvrtiny z nich bývali v izbovo poddimenzovaných bytoch. Na tejto situácii bude mať podiel pravdepodobne skôr sociálna situácia domácnosti než disponibilita bytov. Je však možné, že tieto domácnosti bývajú v bytových domoch, kde sú byty s viac ako troma izbami zastúpené minimálne
- bytových domácností s počtom 7 a viac bolo len 106. Primeranosť ich bytov možno označiť ako nevyhovujúci stav, 78% z nich bývalo v bytoch 4 izbových a menších. Dôvody sú ako u 6členných domácností s pravdepodobne silnejším vplyvom sociálnej situácie.

Hodnotenie primeranosti obývania bytov – rok 2001

počet osôb v byte	primeranosť obývanosti						
	spolu	podpriemerná		primeraná		nadpriemerná	
	počet bytov	počet bytov	%	počet bytov	%	počet bytov	%
1	1 111			576	51,8	535	48,2
2	1 195	70	5,8	871	72,9	254	21,3
3	1 188	337	28,4	589	49,6	262	22,0
4	1 522	385	25,3	983	64,6	154	10,1
5	502	323	64,3	98	19,5	81	16,2
6	188	142	75,5	46	24,5		
7+	103	83	78,3	23	21,7		
spolu	5 812	1 340		3 186		1 286	
%	100,0	23,0		54,9		22,1	

SOBD 2001

Z hodnotenia celkovej situácie vo využívaní fondu trvale obývaných bytov z hľadiska primeranosti možno odvodiť tieto závery :

- v 23% bytov bývali početnejšie domácnosti než je primerané
- v 55% bytov bývali veľkostne primerané bytové domácnosti
- 22,1% bytov obývali domácnosti s menším počtom členov ako je primerané
- vo fonde trvalo obývaných bytov chýbali byty primerané jedno a dvojčlenným bytovým domácnostiam (počet domácností 2 306, počet jedno a dvojizbových bytov 1 832)
- bytový fond primeraný troj a štvorčlenným domácnostiam bol síce dostatočný, ale vo veľkej miere bol využívaný menej početnými domácnosťami (36% trojizbových bytov obývali menej ako traja obyvatelia)
- bývanie domácností s počtom členov viac ako 5 je nevyhovujúce. V existujúcom fonde nechýbali primerané byty, obývali ich však vo veľkej miere menej početné bytové domácnosti (byty s počtom miestností nad 3 sa nachádzajú predovšetkým v rodinných domoch), preto sa dá predpokladať, že nevyhovujúci štandard bývania bol dôsledkom sociálnej situácie domácností.

Porovnanie štruktúry počtu bývajúcich v jednom byte so štruktúrou disponibilných veľkostne primeraných bytov – rok 2001:

Počet osôb v byte - % podiel z bývajúcich - veľkosť primeraného bytu - % podiel z byt fondu

1 osoba	19,1		
2 osoby	20,6		
spolu	39,7	1-2 obytné miestnosti	31,5
3 osoby	20,5		
4 osoby	26,2		
spolu	46,7	3 obytné miestnosti	46,0
5 osôb	8,6		
6 osôb	3,2		
7 a viac osôb	1,8		
spolu	13,6	4 a viac obytných miestností	22,5

Ďalším kritériom hodnotenia využívania fondu trvale obývaných bytov je **obložnosť** vyjadrená počtom osôb v byte.

Priemerná obložnosť bytov v roku 2001

Veľkostná kategória bytu	Priemerná obložnosť (osôb/byt)
Jednoizbový	1,82
Dvojizbový	2,82
Trojizbový	3,12
Štvorizbový	3,47
Päťizbový	3,73
priemer	3,06

Zdroj SOBD 2001

Uvedené ukazovatele priemernej obložnosti vedú k týmto záverom :

- jedno a dvojizbové byty boli preplnené, pretože relatívne vysoký podiel týchto bytov bol obývaný viacpočetnými domácnosťami, napríklad 2 – 4 členné bytové domácnosti v jednoizbových bytoch, 4 členné bytové domácnosti v dvojizbových bytoch (tab. č. 11, príloha č. I),
- za primeranú možno označiť priemernú obložnosť troj a štvorizbových bytov (so štrukturálnym disproporciami u menej a viacpočetných domácností – vid'. tab. č. 11, príloha č. I),
- malá obložnosť päť a viac izbových bytov je spôsobená najmä tým, že sa nachádzajú v rodinných domoch a že nie sú užívateľné pre veľa domácností pre vysoké náklady na bývanie. V 544 bytoch býva len 2 032 ľudí, najpočetnejšie sú štvorčlenné domácnosti.

C. Demografický vývoj a prognóza

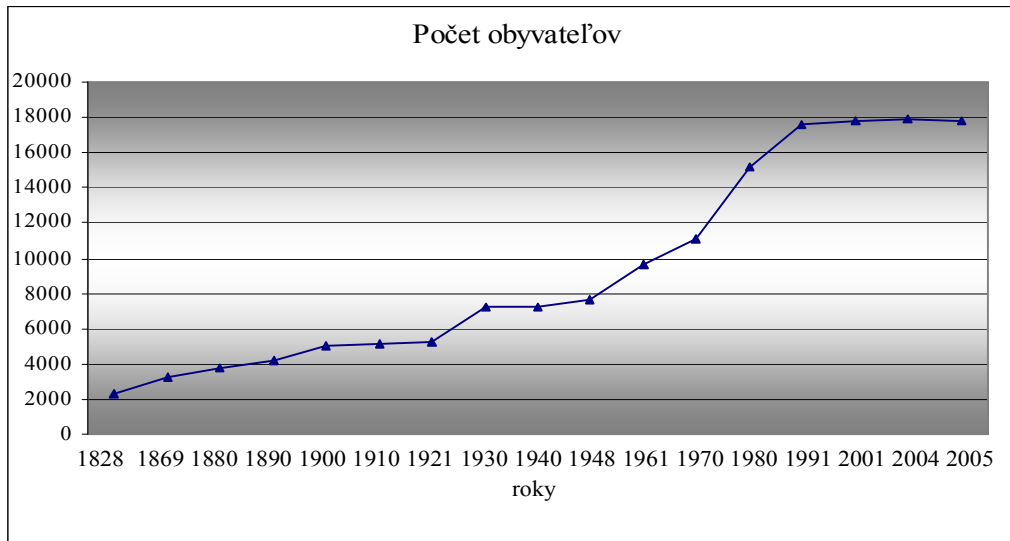
1. Demografické trendy v SR

Informatívna správa Štatistického úradu Slovenskej republiky vydaná v júni 2007 hodnotí demografický vývoj na Slovensku takto :

- v 90-tych rokoch minulého storočia sa začal prechod na nový model reprodukčného správania sa obyvateľstva
- posledné štyri roky majú voči predchádzajúcemu vývoju kompenzačno-stabilizačný charakter
- napriek tomu, že negatívny vývoj pôrodnosti sa v 21. storočí spomalil, v medziročnom porovnaní sa naďalej znižuje podiel detskej zložky obyvateľstva (v roku 2006 na historicky najnižšiu hodnotu 16,1%)
- počet osôb v produktívnom veku rastie (v roku 2006 dosiahla táto veková skupina 72% obyvateľstva) – do produktívneho veku prichádzajú ešte stále počtom silnejšie generácie, ako sú generácie odchádzajúce do veku poproduktívneho
- hrubá miera sobášnosti v roku 2006 poklesla. Najviac manželstiev sa uzavrelo vo vekovej skupine 25 – 29 ročných. Oproti roku 2001 zaznamenala najvýraznejší vzostup počtu sobášov veková skupina 30-34 ročných (počet sobášov v tejto vekovej skupine sa od začiatku tohto desaťročia zdvojnásobil)
- z hľadiska súčasného vývoja sa v roku 2006 narušil naznačený mierny rast pôrodnosti (narodilo sa menej detí než v predchádzajúcom roku), ktorý začal po roku 2002. Priemerný vek živorodičky sa zvýšil z 26,46 rokov v roku 2001 na 27,78 rokov v roku 2006. Priemerný vek ženy rodiacej prvé dieťa sa zvýšil na 25,97 rokov. Z hľadiska veku matiek najvyššiu pôrodnosť si uchováva veková skupina 25-29 ročných žien, najviac detí porodili v roku 2006 generácie 27 a 28 ročných žien
- stredná dĺžka života sa zvyšuje, v roku 2006 bola u mužov 70,4 roka, u žien 78,2 roka
- vnútorné sťahovanie je založené len na evidencii trvalého pobytu. Sťahovanie narastá od roku 2004. V štruktúre sťahovania majú väčšie zastúpenie ženy. Hlavnými dôvodmi migrácie v roku 2006 boli bytové dôvody (37%) a nasledovanie rodinného príslušníka (27%). Vyše 70% migrantov tvoria obyvatelia v produktívnom veku. Prevládajúcim typom je lokálna migrácia, t.j. z obce do obce v tom istom okrese (46% z celkového objemu vnútorného sťahovania)
- objem zahraničného sťahovania sa oproti predvstupovému obdobiu do EÚ zdvojnásobil (v roku 2006 sa prisťahovalo 7 300 osôb).

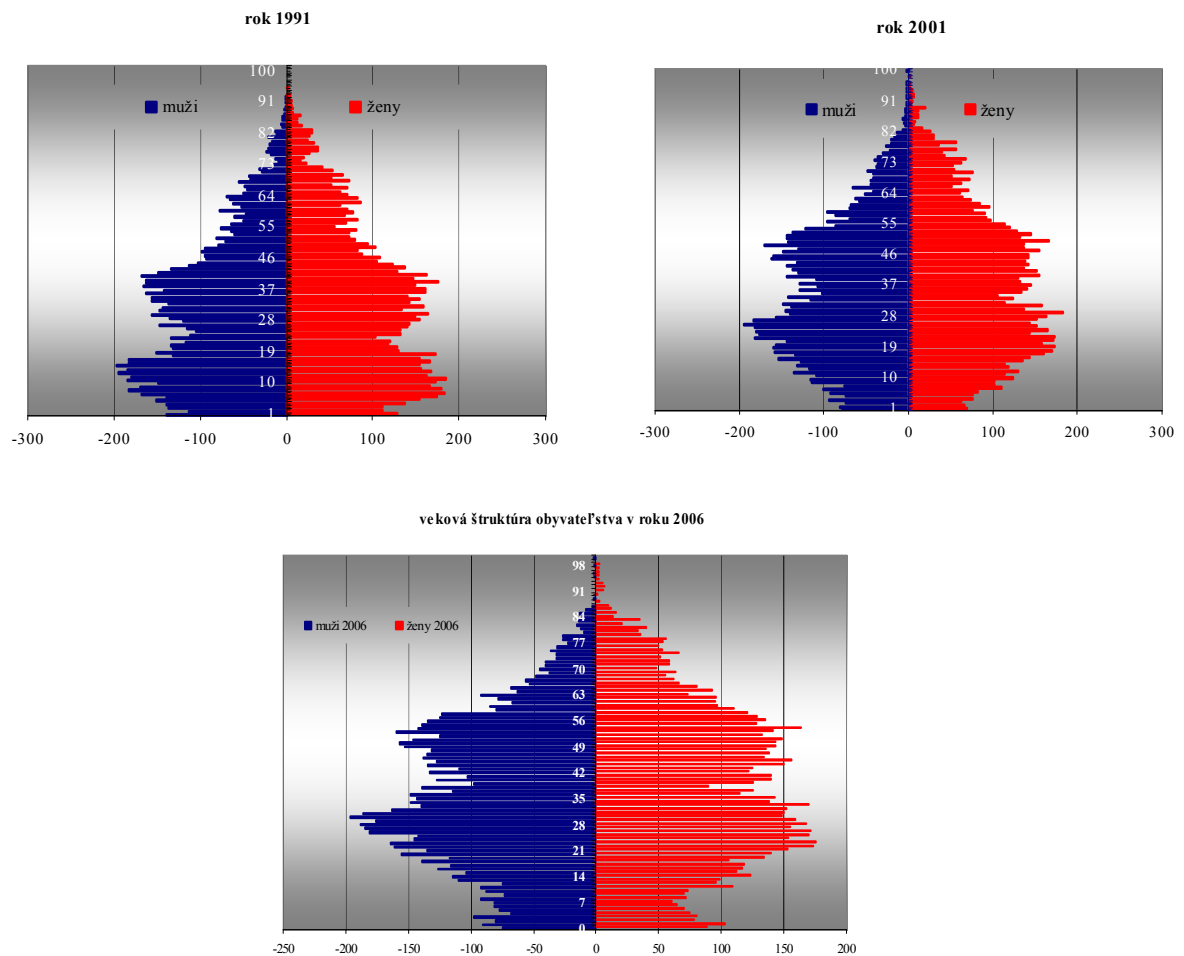
2. Demografický vývoj obyvateľov mesta Malacky od 19. storočia

Počet obyvateľov mesta Malaciek sa v období 1960 – 2001 takmer zdvojnásobil (nárast o 84,2%). V posledných 15 rokoch zaznamenalo mesto mierny prirodzený prírastok obyvateľov o 677 a počet narodených detí prevýšil počet zomrelých o 124 obyvateľov, takže kladné saldo prírastku dáva predpoklad mierneho rastu prípadne stability v počte obyvateľov. Okrem prirodzeného prírastku mesto zaznamenáva migračný trend prisťahovania obyvateľov na úkor okolitých obcí, ktoré sa vyľudňujú, priemerný vek prisťahovaných obyvateľov je 36 rokov. Tento trend sa spája s rastom pracovných príležitostí.



ŠU SR

Veková štruktúra obyvateľov Malaciek ako aj celého okresu vykazuje mierne priaznivú skladbu v prospech produktívneho obyvateľstva, ktoré predstavujú dve výraznejšie vekové vlny od 18 do 54 rokov (SLBD 1991 a SOBD 2001 – tab. č. 2 a 3 príloha II).



Z demografie vyplýva, že v meste Malacky v r. 2001 v porovnaní s okresným aj celoslovenským priemerom je nižšie zastúpenie predproduktívneho obyvateľstva, výrazne vyššie zastúpenie produktívneho obyvateľstva a nižšie zastúpenie poproduktívneho

obyvateľstva. Postupný vývoj vyplývajúci z demografie znamená, že domáci potenciál dorastajúceho obyvateľstva neprinesie zvýšenie nárokov na výstavbu bytov.

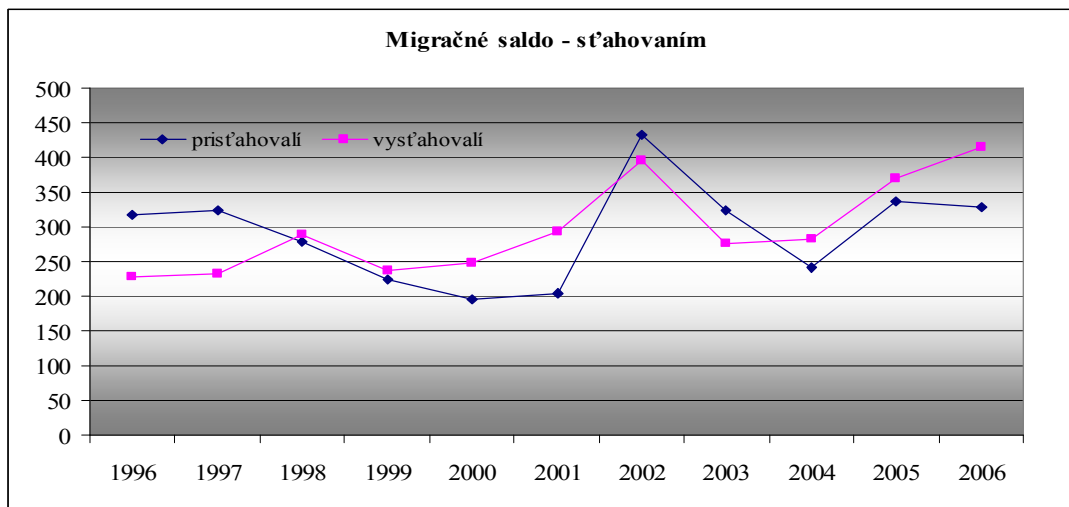
3. Migrácia obyvateľstva

3.1 Migrácia sťahovaním

Migrácia za posledných 10 rokov nebola významným faktorom zmeny počtu obyvateľov mesta. Počet **prist'ahovaných** nepresiahol ani v jednom roku 500 osôb, najvyšší počet bol v roku 2002 (432 osôb, 2,4% obyvateľov). Počet **vyst'ahovaných** nepresiahol hodnotu 400 osôb, najvyšší počet bol tiež v roku 2002 (396 osôb, 2,2% obyvateľov).

Migračné saldo (rozdiel prist'ahovaných a vyst'ahovaných) je malé – najvyššia mínusová hodnota bola 89 v roku 2001, najvyššia plusová hodnota bola 88 v roku 1996.

Z vývoja migračného salda nemožno odvodit' žiadnu dlhodobú tendenciu, možno však konštatovať že od roku 2004 sa počet obyvateľov v dôsledku migrácie sťahovaním znižoval, nie však tempom, ktoré by výrazne zmenilo stav obyvateľstva a jeho štruktúru. Vyst'ahovalectvo bolo intenzívnejšie u žien.



SOBD 2001

3.2 Migrácia za prácou

Tento druh migrácie nemá vplyv na bývajúce obyvateľstvo v meste, vytvára však potenciál pre vyst'ahovanie (odchádzka za prácou) alebo prist'ahovanie (dochádzka za prácou do mesta).

Údaje o migrácii poskytuje len SOBD. **Migrácia za prácou** bola v porovnaní s ekonomicky aktívnym obyvateľstvom mesta **pomerne vysoká** – 31% ekonomicky aktívnych obyvateľov odchádzalo za prácou. V roku 2001 bola dochádzka za prácou do mesta vyššia ako odchádzka za prácou :

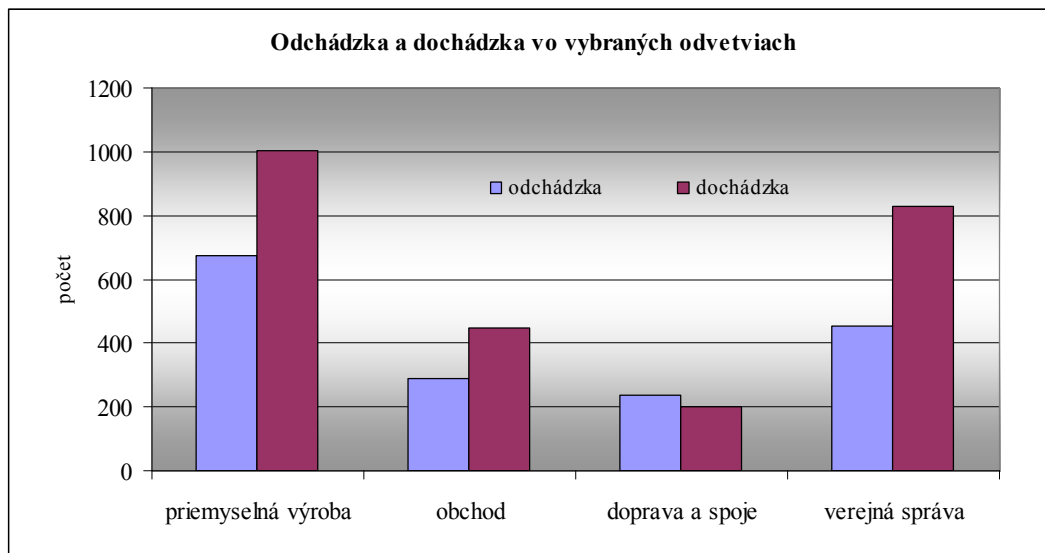
- odchádzalo za prácou **3 071** ekonomicky aktívnych obyvateľov
- odchádzalo 31% ekonomicky aktívnych obyvateľov
- odchádzka bola vyššia u mužov (51,2% odchádzky)
- do mesta dochádzalo **3 461** ekonomicky aktívnych osôb
- dochádzka bola vyššia u mužov (60% dochádzky)

- dochádzajúci bývali väčšinou v okrese (67% dochádzajúcich)

Z porovnania smeru migrácie možno odvodiť záver, že v meste bol dostatok pracovných miest, ich štruktúra, kvalifikačné nároky (a možno aj platové podmienky) pravdepodobne nevyhovovali obyvateľom mesta. Dochádzka za prácou do mesta bola vyššia ako odchádzka obyvateľov mesta za prácou.

V odvetvovej štruktúre migrácie za prácou dominujú odvetvia (tab. č. 16, 17 v prílohe č. II) :

- priemysel – odchádzka 1 620 osôb, dochádzka 1 003 osôb
- obchod – odchádzka 287 osôb, dochádzka 447 osôb
- doprava a spoje – odchádzka 235 osôb, dochádzka 203 osôb
- verejná správa – odchádzka 453 osôb, dochádzka 887 osôb



Potenciál vzniku potreby bývania pre dochádzajúcich za prácou možno odvodiť z počtu osôb, ktoré prechodne v meste bývali (rozdiel dochádzka celkom a denná dochádzka) – v rámci dochádzky z okresu to bolo 286 osôb, mimo okresu 184 osôb, spolu 470.

4. Vývoj počtu a veľkosti domácností

Počet, druh a veľkosť domácností ako špecifická charakteristika obyvateľstva (zistujú sa len pri SOBD), sú významnou informáciou pre úvahy o dopyte po bývaní. Štatistika zisťuje informácie o troch druhoch domácností :

- cenzová domácnosť – tvoria ju osoby, ktoré bývajú v jednom byte na základe ich rodinných alebo iných vzťahov v rámci jednej hospodáriacej domácnosti. Je to základná jednotka, ktorá sa ďalej nedelí
- hospodáriaca domácnosť – tvoria ju osoby, ktoré bývajú spoločne v jednom byte a spoločne hradia prevažnú časť hlavných výdavkov domácnosti. Jedna hospodáriaca domácnosť sa môže skladať z jednej alebo viacerých cenzových domácností
- bytová domácnosť – tvoria ju osoby spoločne bývajúcich v jednom byte.

Pre úvahy o vývoji dopytu po bývaní je základnou kategóriou cenzová domácnosť a chcené, resp. nútené spolužitie týchto domácností v jednom byte (vzťah cenzové a bytová domácnosť).

Od roku 1991 sa **na Slovensku** presadzujú výrazné zmeny ovplyvňujúce veľkostnú a druhovú štruktúru domácností. Počet sobášov „odložených“ na neskôr alebo vôbec celkom stále rastie. Rovnako aj priemerný vek pri vstupe do manželstva (v roku 1975 bol 24,1 roka, v roku 1995 24,9 roka, v roku 2000 26,7 roka, v roku 2006 29,4 roka), čím sa Slovensko výrazne priblížilo k západným krajinám Európy.

Pri SOBD v roku 2001 každá šiesta dospelá osoba žila sama. Najvyšší podiel domácností jednotlivcov tvorili slobodní muži a ženy do 34 rokov a ovdovení muži a ženy nad 70 rokov. Oproti minulosti sa zvýšil podiel domácností jednotlivcov – slobodných mužov o 118%, v prípade slobodných žien to bol nárast o 72%. Predpokladá sa, že aj v budúcnosti bude počet domácností jednotlivcov naďalej zvyšovať.

V roku 2001 bolo vo vekovej skupine 20 - 24 ročných žien vydatých iba 27%, kým ešte desať rokov predtým tvorili vydaté ženy v tejto vekovej skupine takmer 60%. Podobne sa znížil počet vydatých 25 - 29 ročných žien z pôvodných 80% na 63%.

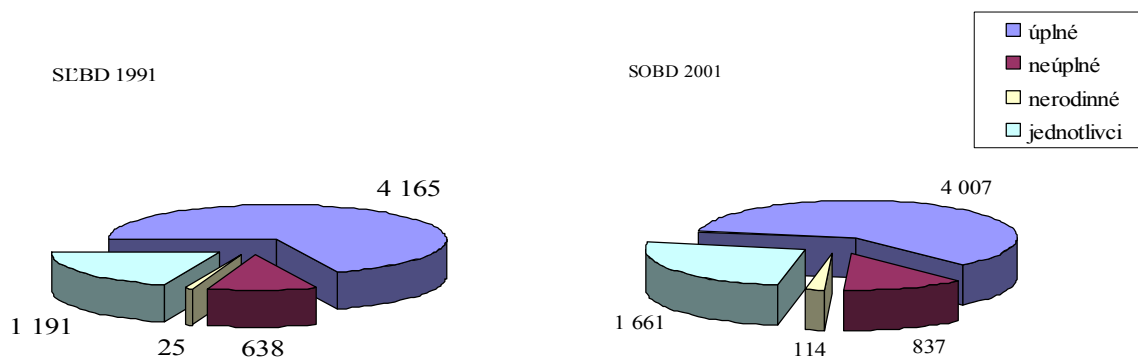
Odborníci sa domnievajú, že k výraznému obratu v budúcnosti pravdepodobne nedôjde.

4.1 Cenzové domácnosti

Obyvatelia **Malaciek** vo vekovej skupina 20 – 29 ročných sa správali podobne. V roku 2001 :

- každá deviata osoba vo veku nad 15 rokov vytvárala cenzovú domácnosť ako jednotliviec. Počet domácností jednotlivcov vzrástol od roku 1991 o 470 (o 39%)
- jednotlivci bývali predovšetkým vo vlastnom byte (72% domácností)
- počet živonarodených detí nedosahuje úroveň z pred roka 1993
- zvyšuje sa počet neúplných a nerodinných cenzových domácností, ktoré v roku 2001 tvorili 14,4% (v roku 1991 - 11%)
- počet úplných dvoj a viac členných domácností klesol o 258.

Cenzové domácnosti podľa druhu:

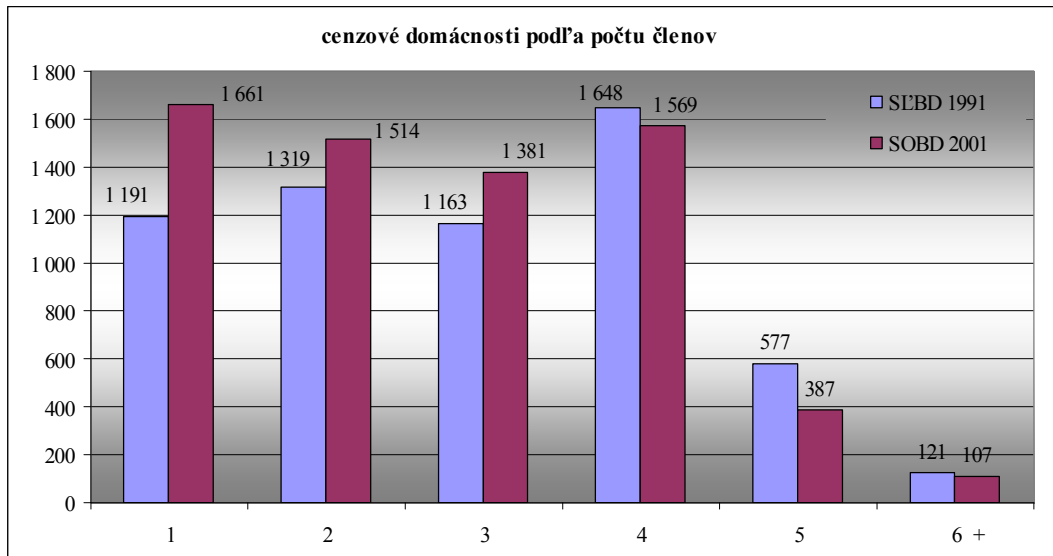


Štruktúra cenzových domácností je v prílohe (tab č. 7 a 9 príloha II.)

Štruktúra cenzových domácností podľa veľkosti (počtu členov) sa tiež mení, zmeny sú dôsledkom odkladania veku pre založenie rodiny a zníženou pôrodnosťou. Od roku 1991 :

- stúpol počet jednočlenných domácností o 39%, dvojčlenných domácností o 15% a trojčlenných domácností o 19%

- klesol počet viacčlenných domácností, štvorčlenných o 5%, päťčlenných o 33% a šesť a viacčlenných o 12%



Priemerná veľkosť cenзовej domácností (tab. č. 13. príloha č. II) sa vplyvom týchto štrukturálnych zmien znížila na 2,69 osôb (v roku to pozostávala priemerná domácnosť temer z troch osôb).

4.2 Hospodáriace domácnosti

Viacere cenзовé domácnosti vytvárajú hospodáriace domácnosti (tvoria ju osoby, ktoré bývajú spoločne v jednom byte a spoločne hradia prevažnú časť hlavných výdavkov domácnosti) len v minimálnej miere 3,6% hospodáriacich domácností tvoria dve a viac cenзовých domácností (tab. č. 8 a 10, príloha č. II). Z toho vyplýva, že prevažná väčšina domácností jednotlivcov pôsobí ako samostatná hospodáriaca domácnosť.

Spolužitie cenзовých domácností bolo pomerne vysoké, v roku 2001 žilo 14% cenзовých domácností v byte spolu s ďalšou (ďalšími) domácnosťou, v roku 1991 bol ukazovateľ spolužitia nižší – 1,09. Úroveň miery spolužitia je výsledkom jednak subjektívnych faktorov, ktoré vytvárajú mieru **chceného spolužitia**, jednak objektívnymi faktormi zakotvenými v disponibilnom bytovom fonde, ktoré vytvárajú mieru **vynúteného spolužitia**.

Miera chceného spolužitia v súčasnosti môže byť pomerne vysoká, pretože pre mladých ľudí pri odkladaní veku pre založenie rodiny je z viacerých dôvodov výhodné bývať s rodičmi, najmä vtedy ak vlastní primeraný byt (čo veľkostná štruktúra bytového fondu umožňuje). Ďalším faktorom je zrejme zatiaľ silne vyvinutá rodinná súdržnosť medzi deťmi a rodičmi v staršom veku. Miera starostlivosti o starých v domácom prostredí je vysoká – indikátorom pre toto konštatovanie je informácia, že 26 miest v domove dôchodcov zatiaľ stačí dopytu (v roku 2006 bol počet obyvateľov vo veku 70 - 79 rokov 901, vo veku 80 - 89 rokov 374, nad 90 rokov 33 osôb). Priaznivé východisko pre spolužitie viacerých domácností vytvára aj bytový fond v existujúcich rodinných domoch (hlavne v novších dispozične veľkorysejšie riešených), resp. výhodnými možnosťami rekonštrukcie.

Miera vynúteného spolužitia je objektívne daná veľkostnou štruktúrou bytového fondu a to hlavne v bytových domoch. Vzhľadom na typizáciu platnú v dobe masovej výstavby v týchto domoch, chýbajú najmä jedno a dvojizbové byty, ktoré by vyhovovali ako:

- prechodné bývanie pre mladých jednotlivcov, ktorý sa chcú osamostatniť a majú na to príjmové podmienky
- trvalé bývanie pre seniorov, ktorí sú nútení prispôsobiť bývanie príjmu a sú schopní sa o seba postarať.

Záverom možno konštatovať, že vývoj domácností sleduje celoslovenský trend, ktorý by mal podľa odborníkov naďalej pokračovať nastúpeným smerom. Miera chceného spolužitia domácností je relatívne vysoká a s presadzovaním nových trendov života mladej generácie bude s veľkou pravdepodobnosťou klesať. Preto vo výhlade treba počítať hlavne so samostatným bývaním pre jednotlivcov (pred založením rodiny a v seniorskom veku – index starnutia obyvateľstva rastie). Pre zníženie súčasného vynúteného spolužitia chýbajú v existujúcom bytovom fonde byty zodpovedajúce nárokom jednotlivcov na bývanie.

Priemerná veľkosť domácností – počet členov domácnosti

	1991	2001	index
cenzové	2,92	2,69	0,92
hospodáriace	2,93	2,79	0,95
bytové	3,17	3,10	0,98
priemerný počet cenzových domácností v byte	1,09	1,14	1,04

5. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 a 10 rokov

Mesto prijalo základné dokumenty určujúce smery ďalšieho rozvoja - **Územný plán mesta Malacky** (spracovateľ AUREX, s.r.o., Bratislava) s účinnosťou od 28.22.2002 a **Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Malacky na roky 2007-2013** (spracovateľ CP Consult, október 2006). Pre program rozvoja bytovej výstavby predstavujú základné východiská. Z toho dôvodu uvádzame z týchto dokumentov tie skutočnosti, ktoré sa bezprostredne programu rozvoja bývania dotýkajú.

5.1 Územný plán

Pri stanovovaní výhľadového počtu obyvateľov do r. 2015 sa vychádza z celkových demografických trendov na Slovensku a najmä v Bratislavskom kraji. Aurex, s.r.o. vypracoval v rámci Koncepcie územného rozvoja Slovenska – II. návrh, vlastný odhad vývoja počtu obyvateľov v jednotlivých krajoch SR do r. 2015. Na základe úvah o vývoji v Bratislavskom kraji možno uvažovať o výhľadovej veľkosti mesta Malacky.

Dôležitým momentom je aj posúdenie koncentrácie obyvateľstva v okrese do okresného mesta. Predpokladá sa, že podiel obyvateľstva Malaciek na celkovom počte obyvateľov okresu bude v budúcnosti narastať (na 37,5% v roku 2015; 27,6% v roku 2001) a že podiel obyvateľstva vo vidieckych sídlach sa bude znižovať. Prognóza vývoja je založená jednak na predpoklade priaznivého vývoja obyvateľov mesta vplyvom prirodzených prírastkov, ako aj radikálneho zvýšenia plusového salda migrácie sťahovaním.

Výhľadová veľkosť mesta pre rok 2015 je **25 tis. obyvateľov**. Urbanistické riešenie územného plánu má zabezpečiť umiestnenie bytovej výstavby tak, aby bolo zaistené bývanie pre **prírastok 7 215** obyvateľov (prírastok v období 2007-2015).

V novej bytovej výstavbe sa predpokladá, že v bytoch v rodinných domoch bude bývať priemerne 3,2 obyvateľov/byt, v bytových domoch 2,95 obyvateľov/byt.

Demografická projekcia do r. 2015 predpokladá, že skladba vekovej štruktúry obyvateľstva sa bude meniť tak, že :

- postupne sa bude znižovať podiel obyvateľstva v predproduktívnom veku (z 18,9% v roku 2001, 14,4% v roku 2006 na 15-16% v roku 2015)
- do roku 2010 bude rásť podiel obyvateľov v produktívnom veku, potom začne klesať (z 63,2% v roku 2010 na 60,5 – 61,4% v roku 2015)
- výrazne sa zvýši podiel obyvateľstva v poproduktívnom veku (z 19-8% v roku 2001, 18,1% v roku 2006 na 23,2 – 23,7% v roku 2015).

Najvýraznejšie sa na prírastku obyvateľstva bude podieľať produktívne obyvateľstvo, keďže predpokladaný nárast počtu obyvateľov by mal byť zaistený vyšším počtom prisťahovaných v tejto vekovej kategórii (80% všetkých prisťahovaných). Počet ekonomicky aktívnych obyvateľov by sa mal oproti roku 2001 zvýšiť o 4 497 osôb. Predpoklady o počte ekonomicky aktívnych osôb vo výhľadovom období vychádzajú z predpokladanej vekovej štruktúry obyvateľstva a miery ich zapojenia do ekonomického procesu (*v roku 2001 bolo dochádzkou do práce obsadených 3461 pracovných miest, teda na zamestnanie prírastku ekonomicky aktívnych obyvateľov mesta bude potrebné v Malackách vytvoriť cca 1 040 pracovných miest pri nulovej dochádzke do zamestnania v Malackách*).

5.2 Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Malacky na roky 2007-2013

Z časti ľudské zdroje a demografický vývoj :

- z doterajšieho vývoja migrácie sa dá usudzovať, že o mesto Malacky je záujem obyvateľov zo širšieho okolia. Je teda možné rozvíjať bytovú výstavbu aj pre iných ako vlastných obyvateľov. Hlavným dôvodom môže byť skvalitnenie a obmena demografickej vekovej krivky v prospech mladších vekových skupín. Mesto už teraz má relatívne mladšie obyvateľstvo než jeho okolie
- za všeobecné hlavné faktory negatívneho vývoja prirodzeného prírastku obyvateľov sa z oblasti bývania považujú finančná nedostupnosť bývania (najmä cenovo dostupných nájomných bytov pre mladé rodiny), nepomer medzi čistými reálnymi príjmami pracujúcich a súčasnými cenami bytov, migrácia pracovných síl mimo mesta a región
- prírastok - úbytok obyvateľstva sťahovaním je ovplyvňovaný vývojovými cyklami vytvárania nových pracovných miest v malackom okrese, ponukou bývania, resp. pozemkov na bytovú výstavbu, relatívne lacnejšia a dobre dostupná lokalita (v tomto prípade voči Bratislave)
- je žiadúce znížiť vekovú štruktúru v prospech mladších vekových skupín obyvateľstva hlavne migráciou a zabezpečením výstavby štandardných i nadštandardných bytov pre mladé rodiny (pre vekové skupiny 20-34 ročných treba perspektívne uvažovať s výstavbou 1 500 bytov), Pre staršie ročníky počítať s výstavbou penziónu pre dôchodcov (150 malometrážnych bytov)
- s malometrážnymi bytmi treba počítať aj pre jednočlenné domácnosti slobodných, ovdovených a rozvedených – cca 200 bytov vo forme penziónu bez komplexných služieb
- na podporu migrácie ako hlavného rastového faktoru obyvateľstva treba pripraviť územia na výstavbu rodinných domov nového typu, umožniť rekonštrukciu tak, aby sa

mechanický prírastok z migrácie pohyboval v minimálnom rozsahu do 3% z dnešného stavu obyvateľstva

- spolužitie cenových domácností treba znížiť na zhruba 4%, čo značí, že vznikne dopyt najmä po malometrážnych bytoch

Navrhuje sa podporovať a usmerňovať základné strategické smery podľa týchto základných okruhov :

- optimálna veľkosť Malaciek bola odvodená z návrhu územného plánu a z hľadiska regionálnych súvislostí
- migráciu treba usmerňovať tak, aby sa zvýšil podiel vysoko reprodukčných vekových skupín 20 – 45 ročných a vekovej skupiny 0 – 14 ročných – aby sa zabezpečila potenciálna reprodukčná hodnota vlastného obyvateľstva.
- vyšší podiel rodín s deťmi vyvolá tlak na výstavbu bytov v rozsahu cca 1 500 do roku 2015
- predpokladaný vývoj obyvateľstva je podmienený tvorbou pracovných príležitostí, ktoré by obmedzili migráciu do silnejších centier v regióne
- pre zníženie súčasného stupňa spolužitia cenových domácností ako aj pre bývanie jednotlivcov nebývajúcich vo vlastnom byte treba zabezpečiť zodpovedajúci bytový fond
- potrebu nových bytov vyvoláva i vstup silnejších ročníkov mladého obyvateľstva do produktívneho veku.

Prognóza predpokladá v období rokov 2001-2015 nárast počtu ekonomicky aktívnych osôb o 4 500 a rast podielu ekonomicky aktívneho obyvateľstva na 55-56%.

Stratégia rozvoja je okrem iného definovaná takto:

- mesto má byť centrom subregionálneho významu s možnosťou plnenia regionálnych funkcií
- mesto by sa malo dotvárať ako autonómne terciálne centrum, ktoré by sa stalo komplexným obslužným centrom pre svoje zázemie
- vytvorenie suburbárnej zóny, poskytujúcej obyvateľom kvalitu bývania a obsluhy adekvátnej mestským požiadavkám

Súčasťou stratégie je aj oblasť regenerácie sídel. Pre Malacky sa navrhuje príprava územia na výstavbu nízkopodlažných rodinných objektov ako i viacgeneračných vilových či rezidenčných domov nového typu, ktoré umožnia aj zvýšenie kvality života. Osobitnú pozornosť bude treba venovať komplexnej obnove mestských častí postihnutých fyzickým úpadkom a sociálnym vylúčením, ktoré bude zahŕňať aj obnovu bytových domov v sídliskách s upadajúcou kvalitou obytného prostredia.

5.3 Nový alternatívny variant

Obidva uvádzané dokumenty vo svojich zámeroch počítajú s rastom obyvateľstva na 25 tis. osôb, t.j. s prírastkom **7 215 osôb** oproti koncovému stavu obyvateľstva v roku 2006. Dosiachnutie tohto počtu obyvateľov považujeme za **hornú hranicu** intervalu pravdepodobného rastu v danom období. Vzhľadom na disponibilné informácie o faktoroch, ktoré podmieňujú takýto vývoj považujeme uvedený nárast za optimistický najmä preto, že:

- vývoj obyvateľstva je vo vysokej miere podmienený demografickými procesmi v súčasnom obyvateľstve (ide o reprodukčný potenciál 17 785 obyvateľov), ktoré sú

prirodzene veľmi pomalé a ich vývoj na obdobie 10 rokov je podmienený súčasnou vekovou štruktúrou

- prírastok obyvateľstva saldom migrácie je podmienený vytváraním nových pracovných miest a výškou zárobných príležitostí – o čom v súčasnosti neexistujú spoľahlivé informácie, uvedená migrácia podlieha mnohým vplyvom domácej aj zahraničnej ekonomiky

Vnútorňý potenciál rastu obyvateľstva prirodzenými prírastkami je veľmi nízky, aj keď v poslednom období sa počet narodených detí zvyšuje a predlžuje sa priemerný vek dožitia. Tendencie posledných desiatich rokov smerujúce k odkladaniu veku sobáša a rodenia detí, vytvárania malopočetných rodín sa podľa názoru demografov budú naďalej udržiavať. Početnosť vekovej skupiny 27 – 23 ročných s najvyššími reprodukčným potenciálom do roku 2006 stúpala (z 1 819 v roku 2001 na 2 025 v roku 2006), ale s výhľadom na 10 rokov početnosť obyvateľov, ktorí prejdú do tejto vekovej skupiny (teraz 15 – 19 roční) poklesne na 1190 osôb – t.j. skoro na polovicu. **Potenciál terajšieho obyvateľstva na rast je nízky** – je celkom možné, že prirodzený prírastok bude v najbližších rokoch stúpať, no neskôr bude stagnovať na súčasných hodnotách (cca 20-30 osôb ročne), resp. ku koncu prognózovaného obdobia môže dosiahnuť mínusové hodnoty.

Podstatne **vyšší potenciál** má zložka ekonomicky aktívneho obyvateľstva **odchádzajúceho za prácou** mimo mesto (v roku 2001 odchádzala za prácou temer tretina tohto obyvateľstva - 3 071 osôb). Zvýšením zamestnaneckých príležitostí v meste sa môže výrazne znížiť vystaňovanie (v súčasnosti sa vystaňovanie zintenzívňuje – v roku 2006 sa vystaňovalo cca 400 osôb). O tom, či sa podarí znížiť odchádzku za prácou, bude rozhodovať vytváranie nových pracovných miest a atraktivnosť zárobných. Na Slovensku sa objavuje nový fenomén v regiónoch s nízkou nezamestnanosťou – a to je rast **migrácie za zárobnami** pred migráciou za prácou. Z uvedených dôvodov sa dá v najpriaznivejšom prípade očakávať zastavenie rastu vystaňovania.

V úvahách o **migrácii sťahovaním**, ktorá je považovaná za hlavný zdroj rastu obyvateľstva, je v súčasnosti príliš veľa neznámych. Za hlavné faktory podmieňajúce intenzitu tejto migrácie považujeme :

- atraktivitu bývania v Malackách a **náklady spojené s obstaraním bytu**. V budúcnosti sa dá predpokladať, že zvýšený záujem vyvolá rast cien pozemkov a že náklady na príprava stavebných pozemkov pre novú výstavbu mimo zastavaného územia bude zvyšovať ceny bytov. Tento faktor bude pôsobiť ako brzda pre novú bytovú výstavbu
- vytváranie **nových pracovných miest** a zárobných možností. Odhad v tejto oblasti je veľmi neurčitý – zámery vytvárania nových priemyselných parkov nie sú zatiaľ konkretizované, počet pracovných miest a približné zárobné možnosti **nie sú kvantifikované** (v predchádzajúcom texte sme v súvislosti s prírastkom obyvateľov sťahovaním o 4 497 ekonomicky aktívnych osôb uvažovali s vytvorením minimálne 1 040 miest za predpokladu, že teraz dochádzajúci do práce do Malaciek sa v meste ubytujú. Ak nie, potreba vytvorených pracovných miest sa zvýši)
- charakter a štruktúra prisťahovaných – dá sa súhlasiť s predpokladom, resp. potrebou orientovať - motivovať migráciu na ekonomicky aktívne osoby v najlepšom reprodukčnom veku. Táto skupina osôb má vyššie sklony migrovať za prácou a spájať pracovisko s bydliskom, pretože ešte nemá vybudované pevné vzťahy k súčasnemu bydlisku

Zhrnutím uvedených vývojových tendencií a predpokladov sa dá odvodiť vývoj v období 2007 – 2017, ktorý môžeme pokladať za **spodnú hranicu** intervalu takto:

• prirodzený prírastok zo súčasného obyvateľstva	200 osôb
• prisťahovanie osôb v súčasnosti dochádzajúcich za prácou do Malaciek (1 063 pracujúcich, dvojčlenné domácnosti)	2 126 osôb
• prisťahovanie nových pracovných síl 800 osôb (2,5 členné domácnosti)	2 000 osôb
spolu	4 326

Interval možného prírastku obyvateľstva v nasledujúcich 10 rokoch je 4 326 – 7 215 osôb.

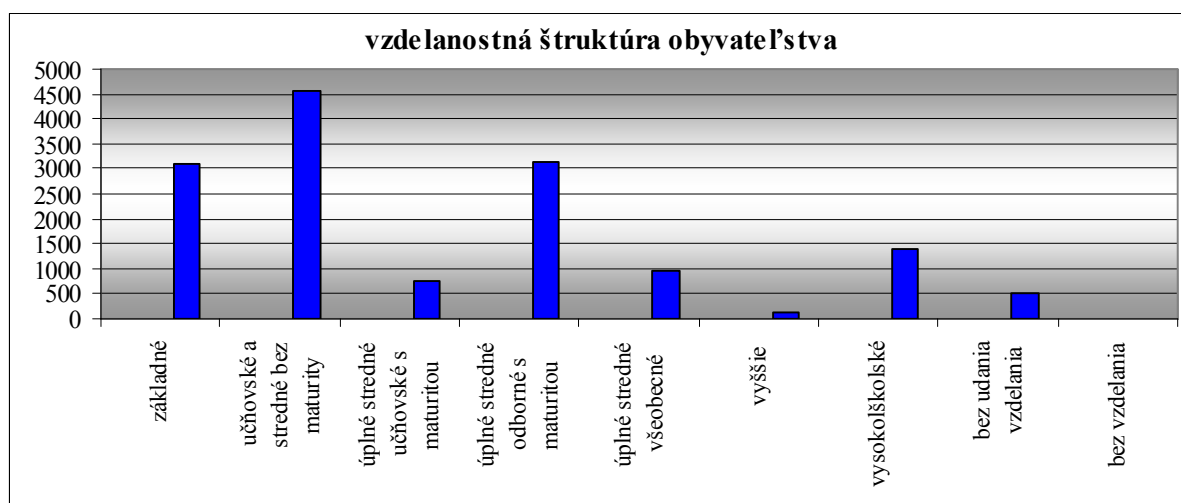
D. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

1. Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín

Príjmová situácia obyvateľov mesta Malacky je silne ovplyvnená blízkosťou hlavného mesta Bratislavy, ktoré poskytuje jednak množstvo pracovných príležitostí a v rámci celého bratislavského regiónu zvyšuje celkový ekonomický potenciál a hodnotu práce obyvateľov. Priemerná mesačná mzda v bratislavskom kraji bola 24 860 Sk v 2. kvartáli 2007 a dosahovala najvyššiu úroveň v rámci krajov SR. Priemerná mzda dosahovaná v rámci regiónu má priamy vplyv na mzdu v meste Malacky, aj keď sa nedá predpokladať, že by dosahovala rovnako najvyššiu úroveň. V každom prípade však mzdové predpoklady a možnosti zamestnania v danom regióne a okrese sú dobrým východiskom pre to, aby sa ďalej mohla rozširovať štruktúrna ponuka bývania na voľnom **trhu bytov**.

Mzdová hladina v meste je ovplyvňovaná vzdelanostnou štruktúrou pracovníkov na pracovnom trhu, ktorý bol doteraz charakterizovaný prevahou zastúpenia pracovných príležitostí v primárnom a sekundárnom sektore na rozdiel proti krajskému priemeru. To vyplývalo podľa regionálnej štatistiky v okrese Malacky z vyššieho zastúpenia poľnohospodárskej pôdy, ktorá na seba doteraz viazala z prevažnej časti zamestnanosť ekonomicky aktívneho obyvateľstva. Pracovné príležitosti nekorešponovali v plnej miere so vzdelanostnou štruktúrou obyvateľstva, čo je jedna z príčin prílevu a odlevu pracovníkov z iných oblastí krajiny. Z celkového počtu 9 919 zamestnaných patrila k hlavným zamestnávateľským odvetviám v meste priemyselná výroba (1 620 osôb) a verejná správa, obrana a povinné sociálne zabezpečenie (1 067 osôb). Bez udania ekonomickej aktivity pracovalo 2 743 osôb.

Predpokladaný vývoj výstavby priemyselných parkov v meste a okolí v zmysle „Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja na roky 2007-13“ si vyžiada zmenu vzdelanostnej štruktúry podľa zamestnávateľských požiadaviek a pravdepodobne aj ďalšiu imigráciu z blízkeho i širšieho okolia.



SOBD 2001

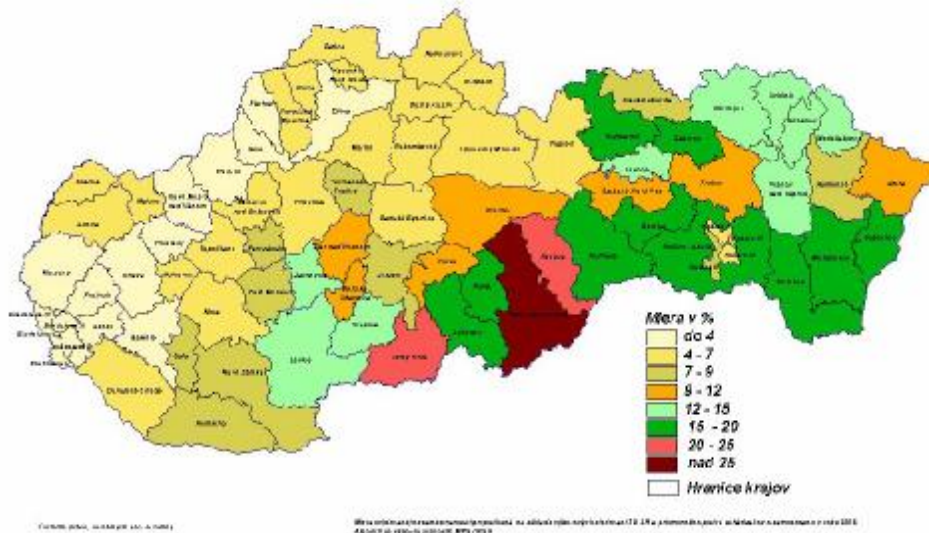
Z migračných trendov vyplynie nová potreba výstavby bytového fondu. Dá sa predpokladať určitá nábehová krivka potreby nových bytov v priebehu nasledujúcich piatich a ďalších rokov v dôsledku vytvárania nových zamestnaneckých príležitostí na základe výstavby priemyselných parkov. Bude dôležité priebežne sledovať nielen nárast počtu obyvateľov ale

aj príjmové sklady obyvateľstva (podľa druhu OKEČ), ktoré budú ovplyvňovať nároky na formu a kvalitu nových bytov.

2. Počet nezamestnaných v sídle

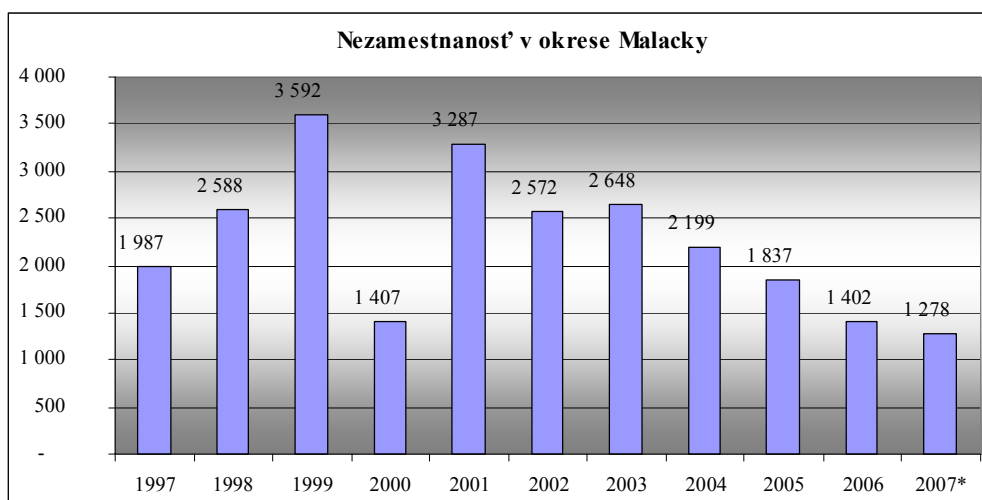
Evidenciu o nezamestnanosti poskytuje Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny len na úrovni okresu. Podľa týchto údajov patril okres Malacky do skupiny okresov s najnižšou úrovňou miery evidovanej nezamestnanosti do 4%.

Miera evidovanej nezamestnanosti v okresoch SR k 31.08.2007



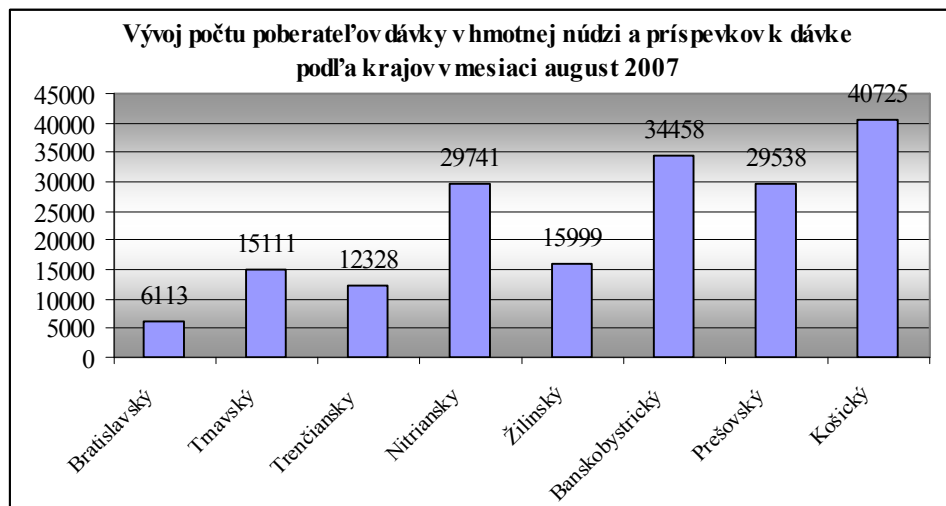
Koncom augusta 2007 bola reálna hodnota nezamestnanosti v okrese 3,40%. Z celkového počtu ekonomicky aktívneho obyvateľstva 33 064 osôb predstavovali v okrese Malacky uchádzači o zamestnanie 1 290 osôb.

Od roku 1997, kedy počet nezamestnaných predstavoval v okrese 1 856 osôb a zaznamenal do roku 1999 každoročný nárast, začala nezamestnanosť od roku 2001 systematicky klesať, najmä z dôvodu vzniku nových pracovných miest a v dôsledku pracovných príležitostí v rámci verejnoprospešných prác a sezónnych prác. Nezamestnanosť v okrese Malacky patrí k najnižším v SR.



3. Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín

S klesajúcim trendom nezamestnanosti súvisia predpoklady vytvárania nových pracovných príležitostí. Zamestnanosť s trvalým príjmom je pre obyvateľov základným východiskom pre možnosť zvyšovania nárokov na kvalitu bývania a pre ďalší potenciálny rozvoj nového bývania. To potvrdzuje aj evidencia UPSVAR o poberateľoch sociálnych dávok v hmotnej núdzi, ktoré sú v rámci bratislavského regiónu na najnižšej miere v rámci SR. Okres Malacky je v rámci evidencie 79 okresov na 62. mieste v počte poberateľov dávok v hmotnej núdzi so spoločne posudzovanými osobami a ich počet predstavuje len 3,01%.



UPSVAR

Uvedené informácie o príjmových podmienkach v regióne a o nízkej miere nezamestnanosti poskytujú podklad pre záver, že si obyvatelia okresu Malacky na základe ďalšieho rozširovania pracovných príležitostí na trhu práce budú schopní v prípade potreby zabezpečiť svoje bývanie s podporou využitia všetkých dostupných foriem vlastných a cudzích finančných zdrojov (hypotekárne úvery a stavebné sporenie) ako aj s podporou zo ŠFRB pre mladé rodiny. Informácie o skupine občanov, ktorá existuje s podporou sociálnych dávok, bude potrebné podrobnejšie analyzovať vrátane zistenia podmienok ich súčasného stavu bývania. V prípade potreby je možné pripraviť výstavbu bytov pre nižšie príjmové skupiny obyvateľstva v kombinácii s financovaním s dotáciou z verejných zdrojov. Za účelom systémovej evidencie potrieb by bolo vhodné zaviesť na MÚ evidenciu žiadateľov o byty, ktorá by zahrnovala podrobnejšie informácie o žiadateľovi a o jeho príjmovej situácii. Výška príjmu podmieňuje pridelenie nájomného bytu postaveného s podporou štátnych zdrojov.

4. Predpoklady vývoja pracovných príležitostí v sídle a regióne

Na základe prijatých dokumentov by sa ďalší vývoj mesta Malacky mal orientovať na dotváranie autonómneho terciárneho centra v rámci bratislavského regiónu. Predpokladom bude dobudovanie obslužnej a komunikačnej infraštruktúry, čo umožní vzájomnú kooperáciu medzi mestom Malacky a Bratislavou a súčasne bude mesto plniť úlohu centra pre svoje zázemie. Preto bude potrebné podporovať vytváranie spoločných služieb a infraštruktúry pre podnikateľov za účelom zvýšenia inováčnej infraštruktúry. Budovanie priemyselných parkov, prípadná sanácia výrobných hál a revitalizácia priemyselných lokalít pre nové podnikateľské aktivity vytvárajú predpoklad ďalšieho rozširovania ponuky na trhu práce. Nárast počtu pracovných príležitostí podľa Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja na roky 2007 – 2013 a zámery zo schváleného Územného plánu mesta je však potrebné považovať z dôvodu

súčasného nedostatku pracovných síl na trhu práce v SR ako optimistické a bude vhodné zameriavať ďalší rozvoj najmä na vytváranie pracovných príležitostí s vysokou pridanou hodnotou. V každom prípade však mesto aj v rámci vytvárania lokálnych doplnkových služieb bude mať predpoklady udržať nízku mieru nezamestnanosti a voči ostatným regiónom zachovávať si vyššiu cenu práce. To bude umožňovať ďalšie zvyšovanie kvality bývania jednak z vlastných zdrojov občanov a s prípadnou kombináciou s dostupnými úvermi.

E. Bilancovanie súčasných potrieb rozvoja bývania

Bilancovanie potrieb bývanie je podkladom pre programy rozvoja bývania. Ich súčasťou je aj:

- zabezpečenie tých potrieb bývania súčasného obyvateľstva, ktoré možno označiť ako **neuspokojený potenciálny dopyt**
- vytvorenie ponuky bytov pre osoby dochádzajúce do zamestnania z okolia, ktoré v súčasnosti nedochádzajú do práce denne – ide tiež o **potenciálny dopyt po trvalom bývaní**
- **odstránenie a náhrada prestarlého bytového fondu** v domoch, u ktorých je revitalizácia ekonomicky neefektívna, resp. nemožná

1. Neuspokojený dopyt po bývaní

U súčasného obyvateľstva Malaciek vyplýva neuspokojený dopyt predovšetkým zo zmien v štruktúre domácností, z nových nárokov na bývanie mladých príjmovovo samostatných jedincov ako aj z rastu poproduktívnej kategórie obyvateľstva, kde sa dá aj z ekonomických dôvodov očakávať dopyt po menších bytoch než sú tie, v ktorých žili ako rodiny z deťmi. Základom odhadu neuspokojeného dopytu je spolužitie cenových domácností, štruktúra cenových domácností podľa počtu členov a hodnotenie primeranosti obývania bytov. Analýza týchto faktorov je v kapitole C. Demografický vývoj a prognóza.

V priebehu predchádzajúcich piatich rokov sa v Malackách zvýšil bytový fond o 362 bytov (170 bytov v rodinných domoch a 192 v bytových domoch) a obyvateľstvo vzrástlo o 29 osôb – znamená to že **vybavenosť obyvateľstva bytmi sa od roku 2001 výrazne zlepšila**. Vylepšil sa tak priemerný ukazovateľ obložnosti bytu, ktorý sa znížil z 3,06 obyvateľa/byt v roku 2001 na 2,88 obyvateľa/byt ku koncu roka 2006. Priemerná veľkosť cenovej domácnosti sa znížila na 2,62 osôb. Z porovnania týchto ukazovateľov vyplýva, že **spolužitie cenových domácností sa podstatne znížilo** – zo 14% v roku 2001 na 10% ku koncu roka 2006.

Ak po zohľadnení faktorov ovplyvňujúcich vývoj chceného spolužitia domácností (kap. C Demograf. vývoj a prognóza) odhadneme, že cca 9% cenových domácností je ochotných v súčasnosti zdieľať byt s ďalšou domácnosťou, **neuspokojený dopyt ku koncu roka 2006** možno kvantifikovať na úrovni **57 bytov**. (Chcené spolunažívanie sa v západných krajinách odhaduje na 3%.)

V roku 2006 bolo rozostavaných 55 bytov (z toho 48 v rodinných domoch) a na 39 bytov bolo vydané stavebné povolenie – celkom v najbližšom období **pribudne 94 bytov**, čo bude riešiť nielen uvedený neuspokojený dopyt, ale vytvorí sa aj priestor pre prisťahovanie do mesta.

Za rezervu považujeme aj neobývané byty, ktoré boli v roku 2001 neobývané z nezistených alebo iných dôvodov. Nakoľko nie je známe, či byty v rodinných domoch boli naozaj neobývané, alebo slúžili na iné ako bytové účely, potenciálnu rezervu na bývanie odhadujeme na 50% zisteného počtu – t.j. **180 bytov**.

Neuspokojený dopyt po bývaní vyplývajúci zo súčasného stupňa spolužitia cenzových domácností:

• súčasný stav	SOBD 2001	stav k 31.12.2006
počet obyvateľov	17 773	17 785
priemerná veľkosť cenzovej domácnosti (osoby)	2,68	2,62 *
počet cenzových domácností	6 619	6 788 *
počet trvale obývaných bytov	5 812	6 174
prírastok bytov		362
spolužitie cenzových domácností	1,14	1,10 *
počet obyvateľov / byt	3,06	2,88

* *odhad*

• **neuspokojený dopyt v roku 2006**

chcené a vývoju primerané spolužitie cenzových domácností – index	1,09 **
počet cenzových domácností pri indexe chceného spolužitia	6 730
počet disponibilných bytov	6 174

neuspokojený dopyt po bytoch – počet bytov 58

** *faktory znižujúce mieru spolužitia CD*

- *populačne silné ročníky narodené v 70. rokoch si zakladajú rodinu*
- *mladí ľudia – jednotlivci sa začínajú skorej osamostatňovať aj v bývaní*

• **rozostavané byty v roku 2006** 55
z toho : v rodinných domoch 48

• **stavebné povolenia ku koncu roka 2006** 39

• **neobývané byty z roku 2001 z titulu neudaných dôvodov** 361
ako možná rezerva pre bývanie 180
reálna rezerva

V rámci rozostavanosti a povolenej výstavby sa podmienky na zníženie **nechceného spolužitia** cenzových domácností **vytvárajú**.

Dochádzka za prácou do Malaciek bola pomerne vysoká. V roku 2001 do zamestnania dochádzalo 3 461 osôb z toho 2 330 z okresu Malacky. Tretina dochádzky bola z iných okresov. Vzhľadom na dochádzkové vzdialenosti mohol byť u týchto osôb pomerne vysoký záujem o ubytovanie v meste buď formou trvalého bývania alebo bývania v ubytovniach. Záleží to na subjektívnych pocitoch o trvalosti pracovného miesta, perspektívach a atraktivite bývania v Malackách oproti doterajšiemu bydlisku. 470 osôb nedochádzalo do práce denne (286 osôb z dochádzky v rámci okresu, 184 z dochádzky mimo okresu) – bývali zrejme v meste alebo blízkom okolí. K presťahovaniu inklinovali pravdepodobne mladší ľudia, ktorí nie sú príliš fixovaní na doterajšie bydlisko (na Slovensku je všeobecne nízka miera migrácie bývania za prácou). Ak by o stabilizáciu bývania v meste prejavilo záujem 50%

dochádzajúcich vznikol by dopyt na 240 bytov – tento záujem **mohol byť** v rámci prírastku bytov do roku 2006 (362 bytov) **uspokojený**.

Potreby vyplývajúce z **náhrady** zlikvidovaného **bytového fondu** vyplývajú v prvom rade z jeho vekovej štruktúry. V bytovom fonde podľa SOBD v roku 2001 bolo 212 bytov v domoch starších ako 100 rokov (197 v rodinných domoch a 15 v ostatných budovách). Je vysoko pravdepodobné, že tieto byty nie je efektívne revitalizovať. V období 2001 – 2006 bolo v rodinných domoch zbúraných 35 bytov. V programe vývoja bytového fondu treba počítať, že v priebehu 10 rokov bude žiadúce **odstrániť 177 bytov** a na ich mieste situovať novú výstavbu formou rodinných domov.

Veľkostná štruktúra disponibilného bytového fondu nie je v súlade s potrebami bývania vyplývajúcimi zo subjektívnych nárokov a ekonomických podmienok jednotlivých veľkostných skupín domácností. Napriek pozitívnym trendom v raste bytového fondu od roku 2001 sa neriešila cieľavedome situácia v bývaní domácností jednotlivcov, ktoré boli najdynamickejšie rastúcou skupinou domácností. Podľa analýzy v kapitole C 1. na primerané bývanie jedno a dvojčlenných cenových domácností chýbalo vo fonde 1 343 jedno a dvojizbových bytov. Samozrejme nie každá jedno a dvojčlenná domácnosť chce bývať v primeranom byte, veľký podiel týchto domácností si môže dovoliť viac ako primerané bývanie. Novú výstavbu po roku 2001 ovplyvnil predovšetkým kúpyschopný dopyt obyvateľstva – výstavbou rodinných domov sa zabezpečuje 52,3% dokončených a rozostavaných bytov do roku 2006. V bytových domoch bolo do vlastníctva občanov predaných 192 bytov a 7 je rozostavaných. Z uvedeného sa dá dedukovať, že jednočlenné domácnosti si v ponuke nových bytov nemohli výrazne zrealizovať dopyt po samostatnom bývaní. Rozpor medzi veľkostnou štruktúrou bytov a štruktúrou početnosti domácností sa tak pravdepodobne ešte zhoršil.

Existujúci bytový fond treba prioritne doplniť o jedno a dvojizbové byty primerané pre bývanie jednotlivcov a mladé rodiny. Jedným z faktorov vytvárania dopytu po bytoch pre mladé rodiny je rast početnosti populácie vo veku vhodnom pre zakladanie rodiny (25 – 29 rokov) a vekovej skupiny poznamenej odkladaním veku pre sobáš (30 – 34 rokov, priemerný vek pri sobáši bol v roku 2006 bol 29,4 roka).

Počet obyvateľov vo veku 27 – 32 rokov :

	muži	ženy	spolu
rok 1991	838	900	1 738
rok 2001	913	906	1 819
rok 2006	1 093	932	2 025

Prírastok bytov v období po roku 2001 **financovali v rozhodujúcej miere vlastníci bytov**. Počet bytov vo vlastníctve mesta sa znižoval, v roku 2007 ich zostalo 34, z toho 12 nájomných bytov pre sociálne neprispôsobivých občanov. Nájomné bývanie má v súčasnosti len doplnkový rozmer. V evidencii MÚ je teraz 21 žiadostí o pridelenie bytu.

F. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery bytovej výstavby

1. Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa platnej ÚPD

Zástavba domami pre bývanie v Malackách má viac charakter vidieckej zástavby. Je to dané nielen historickým východiskom, ale aj pokračujúcou intenzívnou výstavbou rodinných domov. V roku 1991 bol podiel rodinných domov na celkovom fonde 87,6% a v prírastku domového fondu do roku 2001 tvorili rodinné domy 64%.

Rodinné domy sú preto významnou špecifickou zložkou zabezpečovania bývania v meste. Rodinné domy v boli temer všetky vystavané ako jednobytové, vo fonde sa nachádza veľký počet prestárlych a kvalitatívne nevyhovujúcich bytov – 26% trvale obývaných bytov bolo postavených pred rokom 1945, 34% v období 1946 – 1970. Pre zachovanie vytvoreného fondu bude potrebné naštartovať intenzívnu rekonštrukciu a modernizáciu. Aktuálne je aj zistenie príčin a hľadanie opatrení na zamedzenie rastu nevyužívania rodinných domov – počet neobývaných domov od roku 1991 vzrástol o 53%, pričom len pätina z nich bola v roku 2001 neobývaná z objektívnych dôvodov.

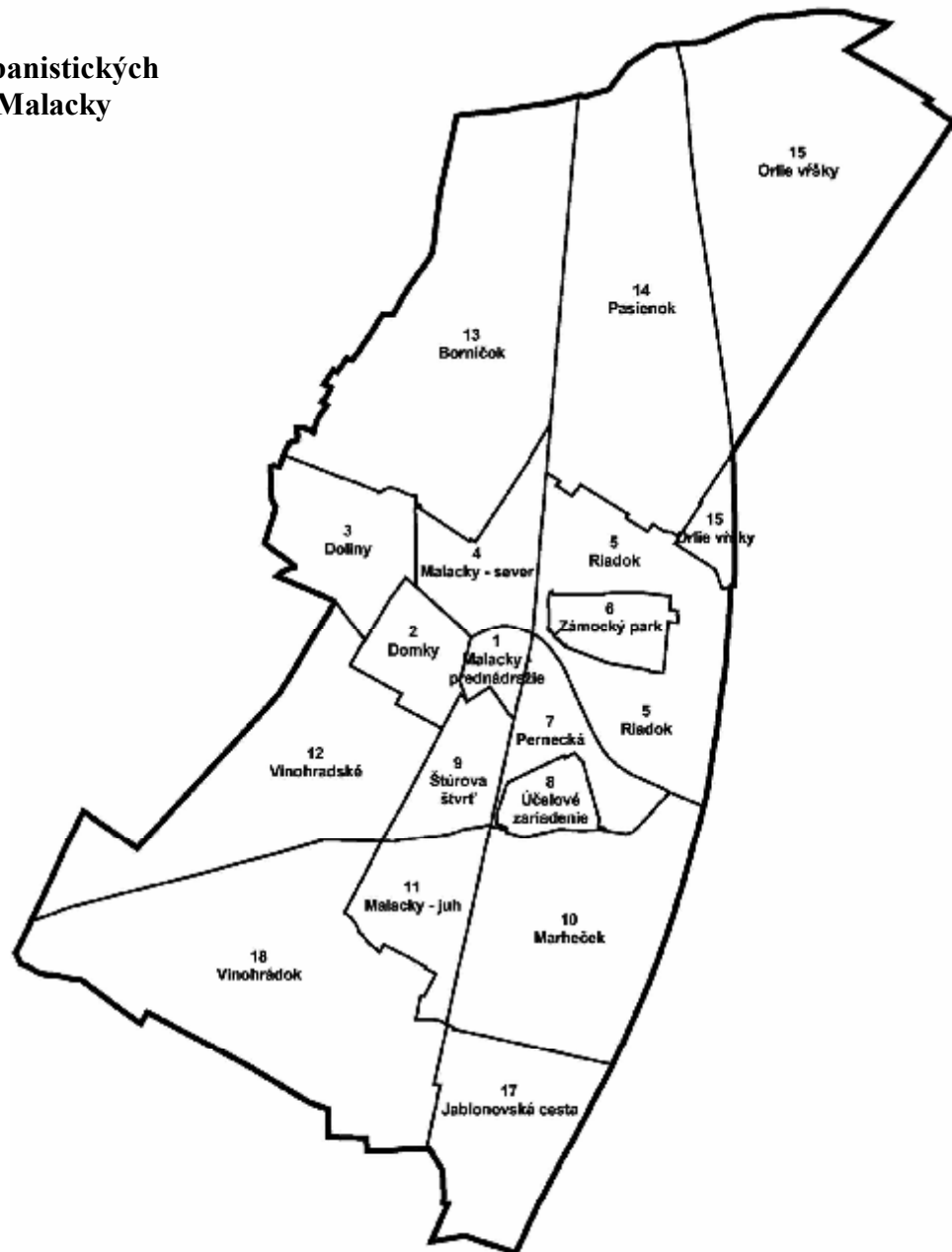
Bytový fond v bytových domoch je podstatne mladší, pred rokom 1970 bolo postavených len 17% bytov, v období 1971 – 1990 bolo postavených 76% disponibilného fondu trvale obývaných bytov v roku 2001. V roku 2001 sa v bytových domoch nachádzalo 63% celkového fondu trvale obývaných bytov.

Územie mesta je rozčlenené do 18 urbanistických obvodov, ktoré majú z hľadiska funkcií bývania rôzny charakter. V piatich urbanistických obvodoch Domky, Malacky sever, Riadok, Štúrova štvrť, Malacky juh je situovaných 5 005 trvale obývaných bytov (86% celkového fondu), z toho 1 815 bytov v rodinných domoch (85% fondu bytov v rodinných domoch). Najvyššia koncentrácia bývania bola v urbanistických obvodoch Domky a Malacky sever.

Rozmiestnenie bytového fondu na území mesta v roku 2001

základná sídelná jednotka	obyv. trvale býv.	spoloč. hosp.do- mácnosť	trvale obývané byty		trvale obýv. domy	počet dom. v byte	počet býv. v byte
			spolu	v rod.d.			
Malacky spolu	17773	6374	5812	2143	2452	1,10	3,06
1. Prednádražie	932	391	332	23	61	1,18	2,81
2. Domky	4924	1739	1619	327	432	1,07	3,04
3. Doliny	803	269	253	209	215	1,06	3,17
4. Malacky sever	3969	1468	1343	314	427	1,09	2,95
5. Riadok	1986	708	645	638	632	1,10	3,08
6. Zámocký park	4	1	1	1	1	1,00	4,00
7. Pernecká	110	48	43	41	43	1,12	2,56
8. Účelové zar.	4	2	2	2	2	1,00	2,00
9. Štúrova štvrť	1339	484	427	395	392	1,13	3,13
10. Marheček	14	4	4	3	4	1,33	3,50
11. Malacky juh	3082	1074	971	141	185	1,11	3,17
12. Vinohradské	457	139	135	12	20	1,03	3,38
13. Borničok	22	7	3	3	4	2,33	7,33
14. Pasienky	0	0	0	0	0		
15. Orlie vřšky	0	0	0	0	0		
16. Padelky	127	40	34	34	34	1,18	3,73
17. Vinohradok	0	0	0	0	0		

Vymedzenie urbanistických obvodov mesta Malacky



Územný plán mesta stanovil ako prioritnú tézu situovať novú výstavbu formou intenzifikácie existujúcich obytných blokov. Disponibilitu pozemkov pre túto výstavbu limitujú existujúca zástavba, komunikačné koridory a vytváranie iných funkčných plôch súvisiacich aj s chceným štandardom obytného prostredia a občianskej vybavenosti. Územný plán predpokladá, že v období 2001 – 2015 sa touto formou postaví 256 bytov, z toho 136 v rodinných domoch.

Na ďalších plochách sa predpokladá výstavba 2 376 bytov, z toho v zastavanom území 981 bytov, mimo zastavaného územia 1 395 bytov (59%). V zastavanom území sa počíta len s výstavbou rodinných domov. Podľa územného plánu plánovaná nová výstavba je možná len za podmienky rozšírenia zastavaného územia. Táto výstavba je však podmienená preklasifikovaním pozemkov (poľnohospodársky pôdny fond v urbanistickom obvode Vinohradské a Borničok) a vybudovaním inžiniersko-technickej infraštruktúry spojenej s výstavbou bytov v danom území. Táto výstavba bude preto podstatne drahšia, ako výstavba v zastavanom území.

Zámery zakotvené v územnom pláne počítajú s prednostnou orientáciou záujemcov o bývanie na rodinné domy. Z celkového počtu novopostavených bytov by malo byť 63,5% postavených formou rodinných domov. Realizácia takéhoto zámeru bude závislá na finančnej disponibilite záujemcov o bývanie a je náročná na veľkosť zastavanej plochy (treba pripustiť korekciu týchto zámerov pod zorným uhlom nákladov súvisiacich s rozširovaním zastavaného územia).

Celkový prírastok bytov z toho:	2 632	v rod. domoch	1 672	v byt. domoch	960
- intenzifikáciou	256		136		120
- v zastavanom území	981		981		
- mimo zastav. územia	1 395		555		840

1.1 Základné východiská

Územný plán mesta Malacky vychádza zo zadania výhľadového počtu obyvateľstva 25 000 obyvateľov v roku 2015. Urbanistické riešenie má zabezpečiť umiestnenie bytovej výstavby tak, aby bolo zaistené bývanie pre zvýšenie počtu obyvateľov o 7 227 osôb. V rodinných domoch bude bývať v priemere 3,2 osôb/byt, v bytových domoch 2,95 osôb/ byt

Hlavný cieľ urbanistickej kompozície orientuje ďalšiu výstavbu mesta smerom k jeho zhodnoteniu v záujme vytvorenia **mestského** urbanistického celku na úrovni okresného až regionálneho centra Záhoria.

Na zlepšenie už narušenej identity, kompaktnosti a prevádzkovej jasnosti mesta návrh sleduje nasledovné kompozičné princípy :

- maximálne zachovať a ďalej rozvíjať polyfunkčnú mestskú zónu adekvátnu postaveniu a funkcii mesta
- maximálne zachovať a ďalej rozvíjať ortogonálnu uličnú skladbu mesta vytváraním **obytných blokov** len s najnutnejšou prístupnosťou do vnútra bloku
- realizovať ucelenú radiálno-okružnú komunikačnú kostru mesta
- vybudovať „**terciálne centrum**“ v južnej časti mesta

1.2 Koncepcia rozvoja obytnej zástavby mesta

Ťažiskové priestory pre umiestňovanie novej bytovej výstavby v severnej časti mesta sú orientované predovšetkým v smere maximálneho využitia existujúcich plôch intravilánu a intenzifikácie existujúcich obytných blokov.

V južnej časti katastra sa navrhuje výstavba predovšetkým na nových plochách tak v intraviláne ako aj na plochách v extraviláne. Navrhuje sa aj intenzifikácia, rekonštrukcia a dostavba súčasnej bytovej zástavby. V rámci „humanizácie“ sídliska Juh sa počíta s vyšším podielom doplnujúcej rekonštrukčnej výstavby bytov a zariadení občianskej vybavenosti.

V rozptýlených polohách sa počíta s výraznejšou rekonštrukciou u staršej individuálnej zástavby rodinnými domami.

Navrhovaná výstavba v rokoch 2001 - 2015

územný obvod	byty spolu	z toho byty v		intenzifikácia			odpad		
		bytov. dom.	rod. dom.	spolu	v byt. dom.	v rod. dom.	spolu	v byt. dom.	v rod. dom.
Malacky spolu	2 376	840	1 536	256	120	136	279	30	249
Malacky pri stanici							24	20	4
Domky	92		92	10		10	18		18
Doliny	193		193				23		23
Malacky sever	76		76				70	10	60
Riadok	409		409	55		55	79		79
Zámocký park	1		1				1		1
Pernecká				15		15	4		4
Účelové zariadenie									
Štúrova štvrť	210		210	35		35	40		40
Marheček									
Malacky juh				141	120	21	16		16
Vinohradské	1 376	840	536						
Borničok	19		19						
Pasienky									
Orlie vřšky									
Vinohradok							4		4

Územný plán mesta Malacky – Aurex s.r.o. 2002

Čistý prírastok bytov 2 353 za obdobie 2001 – 2015 je uvažovaný nasledovne:

Bytový fond v roku 2015 = 8 165 z toho v rodinných domoch 3 566 (bez úvah o možnostiach zaradenia neobývaných bytov z roku 2001)

1.3 Urbanistická koncepcia urbanistických obvodov s plánovanou bytovou výstavbou

Domky – 92 bytov v rodinných domoch :

Urbanistický obvod je z väčšej časti vybudovaný. V južnej časti obvodu sa navrhuje rozvoj bývania na voľných plochách.

Doliny - 193 bytov v rodinných domoch :

V tomto obvode sa nachádza najstaršie osídlenie mesta, rodinné domy nemajú potrebnú technickú ani dispozičnú kvalitu. Odporúča sa preto túto zástavbu revitalizovať. Nové rodinné domy sa navrhuje postaviť na súkromných pozemkoch – záhradách.

Malacky – sever –76 bytov v rodinných domoch :

Nová výstavba sa navrhuje severne pozdĺž ulice J. Kubinu a intenzifikáciou územia v predĺžení Pribinovej ulice.

Riadok – 409 bytov v rodinných domoch :

Nová výstavba sa navrhuje v lokalitách „Rádek“ a „Padzelek“, ako aj pri dostavbe a rekonštrukcii najstaršej zástavby.

Zámocký park - 1 byt v rodinnom dome.

Štúrova štvrť - 210 bytov v rodinných domoch.

Vinohradské - 1 376 bytov, z toho 840 v bytových domoch a 536 v rodinných domoch :

Celý urbanistický obvod je v súčasnosti praktický tvorený poľnohospodárskou pôdou. Existujú dva bloky obytných domov. Navrhuje sa intenzívna výstavba rodinných aj bytových domov

pozn.: asi chýba potrebná technická infraštruktúra a budú náklady na vyňatie pozemkov z pôdneho fondu.

Borníčok – 19 bytov v rodinných domoch :

Obvod je tvorený poľnohospodárskou pôdou a areálom poľnohospodárskych zariadení. Výstavbu musí odsúhlasiť špecializovaná štátne správa, nakoľko celé územie leží v ochrannom pásme podzemného zásobníka plynu.

pozn.: asi chýba potrebná technická infraštruktúra a budú náklady na vyňatie pozemkov z pôdneho fondu.

Časový sled výstavby bude závisieť od dopytu investorov, ich finančných možností ako aj vytvárania základných predpokladov pre výstavbu zo strany mesta.

V **prvej etape** sa navrhuje

- intenzifikovať existujúce zastavané územie v severnej časti mesta
- intenzifikovať, rekonštruovať a dostavať súčasnú bytovú zástavbu celého zastavaného územia
- výstavba na nových plochách zastavaného územia v južnej časti mesta.

V **druhej etape** sa navrhuje výstavba na nových plochách mimo doterajšieho zastavaného územia v urbanistických obvodoch Vinohradské, Borníčok, Riadok.

Obložnosť bytov neklesne - bude rovnaká ako v roku 2001 (3,6 obyv./byt) v dôsledku toho, že prevažná väčšina navrhovaných nových bytov bude v rodinných domoch, kde sa predpokladá vyššia obložnosť (3,2 obyv./byt)

Odpad bytového fondu je stanovený jednak na základe vekovej štruktúry, jednak na základe štruktúrného prieskumu. Celkový odpad fondu v období 2001 – 2015 sa predpokladá 279 bytov (249 v rodinných domoch a 30 v bytových domoch a ostatných budovách), čo predstavuje 4,8% fondu trvale obývaných bytov v roku 2001.

2. Zhrnutie

Obyvateľstvo mesta Malacky patrí k mestám s nižším populačným potenciálom, zdrojom rastu môže byť prisťahovalectvo (či už prostredníctvom registrácie trvalého pobytu, terajších osôb bývajúcich v Malackách alebo prisťahovaním za prácou). V tomto procese budú podstatné motivačné faktory - dopyt na pracovnom trhu, mzdové podmienky, cena práce, ponuka na bytovom trhu a finančná náročnosť obstarania bytu v porovnaní s okolím.

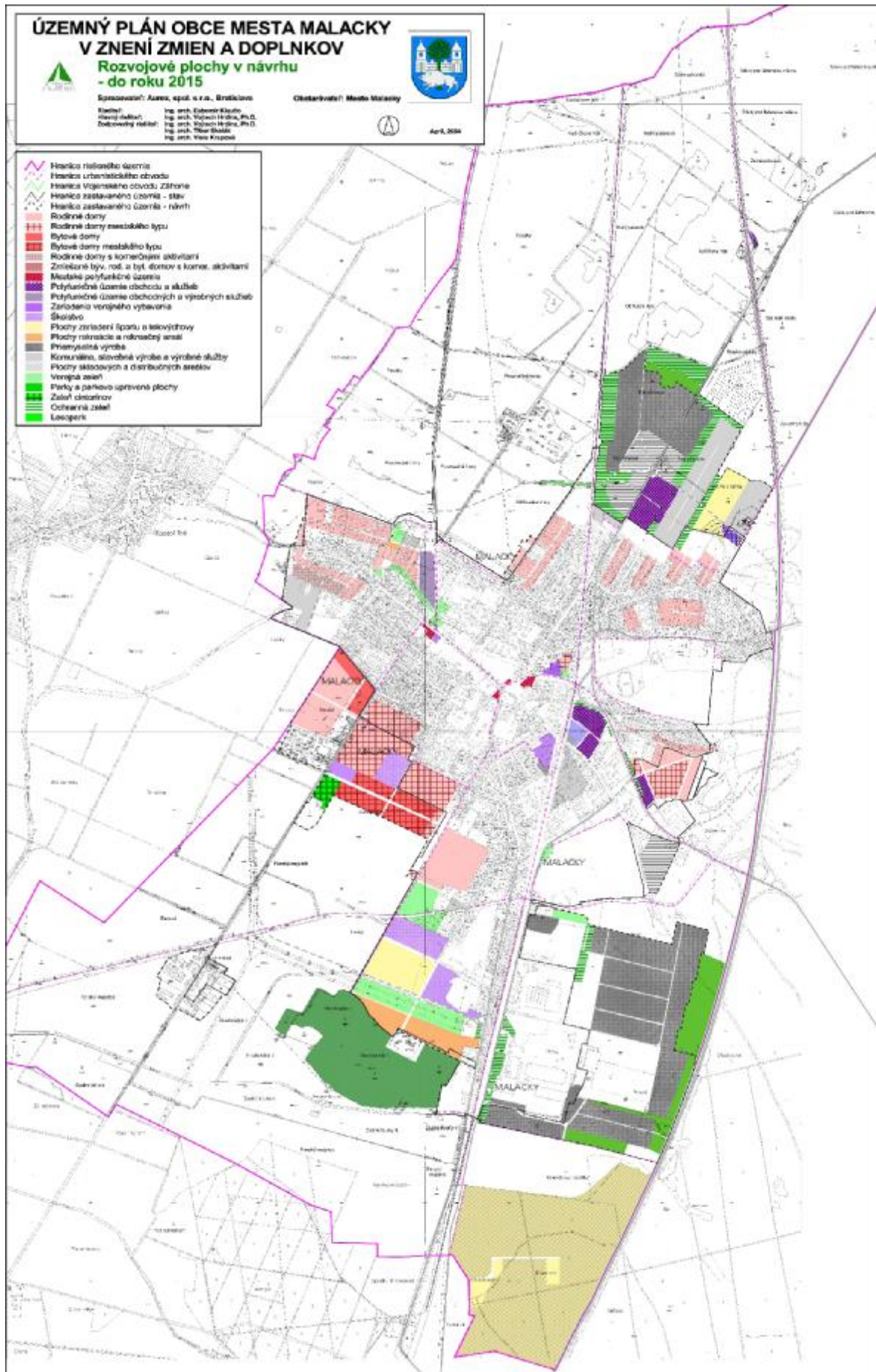
Dopyt po bývaní bude motivovaný predovšetkým vysokou mierou súčasného spolužitia cenových domácností a chýbajúcimi veľkostnými kategóriami bytov v súčasnom bytovom fonde. Dopyt bude kvalitatívne štruktúrovaný. Dopyt po vyššom štandarde kvality sa dá ťažko

odhadnúť a jeho uspokojenia je potrebné ponechať na voľný trh. Solventné skupiny občanov v súčasnosti vidia zlepšenie bývania vo zväčšení obytnej plochy na osobu a v zámene bývania v bytovom dome za bývanie v rodinných domoch.

Samostatnou kategóriou dopytu je bývanie pre finančne podpriemerné mladé rodiny a jedincov, ubytovanie seniorov a špeciálne byty pre sociálne slabé resp. neprispôsobivé obyvateľstvo. V rámci odhadovaného dopytu sa potreby týchto skupín nedajú realizovať na voľnom trhu z dôvodov cenovej nedostupnosti. Pre tieto skupiny by mali byť byty nielen lacné ale aj s nízkym nájomným. Problém ich adekvátneho bývania je vhodné riešiť ako verejnoprospešný záujem a to prostredníctvom štátnych dotácií a úverov, použitím prostriedkov mestského rozpočtu a u niektorých sociálnych skupín možno aj „nepriamou dotáciou“ nájomného (napríklad nájomné by sa nevypočítavalo z návratnosti investície ale pokrývalo by len náklady na opravy a údržbu počas doby životnosti). Tieto kombinácie budú závisieť od rozpočtových možností mesta.

Plochy rezervované pre bytovú výstavbu v územnom pláne do roku 2015 sú dostačujúce čo do rozlohy a štruktúry výstavby bytovými a rodinnými domami. Väčšina pozemkov je v súkromnom vlastníctve, preto ich využitie pre bytovú zástavbu bude podmienené toleranciou investorov k cenovým požiadavkám vlastníkov, čo ovplyvní konečnú cenu bytu. V podstate tu bude pôsobiť ako limit cena za m² bytu, ktorý je v Malackách ešte predateľný na voľnom trhu bytov. V tomto procese môže mesto pôsobiť na znižovanie týchto cien konkurenciou ponuky svojich stavebných pozemkov, na čo by sa malo cielene pripraviť. Dôležitým faktorom je predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy. ÚPD v I. etape počíta predovšetkým s intenzifikáciou v intraviláne mesta (celkový záber pre bývanie je uvažovaný na 74,9171 ha, z toho odňatie poľnohospodárskej pôdy predstavuje 11,2855 ha, čo predstavuje odvod 12 706,71 tis. Sk); v II. etape rozvoja sa počíta s prevažujúcim záberom v extraviláne mesta (odňatie 43,3328 ha poľnohospodárskej pôdy, z čoho sa na bývanie počíta s 36,8816 ha a odvod by mal činiť 405 620,91 tis Sk). Mesto musí počítať v každom prípade s nákladom na výkup pozemkov pre výstavbu pre nižšie príjmové skupiny obyvateľstva. K rozhodnutiam o zahájení výstavby na rozvojových plochách treba dopracovať kalkulácie na výkup a vybudovanie technickej infraštruktúry, ktoré môžu rozhodovať o prioritách.

Pre spresnenie zámerov lokálnej bytovej politiky je účelné vytvoriť informačný systém permanentne aktualizovaných informácií zo všetkých oblastí, podmieňujúcich bytovú politiku tak, aby boli vzájomne previazané a mohli sa z nich vyvodzovať rozhodnutia, ktoré mesto musí v oblasti bytovej politiky v tom ktorom období aktuálne urobiť. Podľa skúseností zo zahraničia je užitočné vykonávať analýzu preferencií obyvateľstva, žiadostí o nové byty, o služby pre seniorov, o potrebách špecifických skupín obyvateľstva a ďalšie napríklad formou anonymnej dotazníkovej ankety.



II. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov

1. Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov v alternatívnom členení

Kvantifikáciu potrieb výstavby predkladáme vo viacerých variantoch, ktoré sa líšia prognózou vývoja počtu obyvateľov a faktorov vplývajúcich na rozsah a štruktúru novej výstavby. Vzniká tak interval, v ktorom sa môže pohybovať reálna výstavba, a podľa konkretizácie základných faktorov môže slúžiť ako informácia pre prípravu investičných akcií či už súkromných investorov alebo mesta.

1.1 Variant územného plánu

Hlavný cieľ urbanistickej kompozície orientuje ďalšiu výstavbu mesta smerom k jeho zhodnoteniu v záujme vytvorenia mestského urbanistického celku na úrovni okresného až regionálneho centra Záhoria.

Urbanistická koncepcia rozvoja obytnej zóny zabezpečuje predovšetkým optimálny variant demografického rastu mesta na 25 000 obyvateľov do roku 2015 s ďalšími možnosťami rastu. Ťažiskové priestory pre umiestňovanie novej bytovej výstavby v severnej časti mesta sú orientované predovšetkým v smere maximálneho využitia existujúcich plôch intravilánu a intenzifikácie existujúcich obytných blokov. V južnej časti katastra sa navrhuje výstavba predovšetkým na nových plochách a to ako na plochách súčasného zastavaného územia, tak aj na plochách mimo neho (v extraviláne). V rozptýlených plochách sa počíta s výraznejšou rekonštrukciou aj pri zachovaní charakteristických architektonických foriem u staršej individuálnej zástavby rodinnými domami.

	rok 2001	rok 2006	rok 2015	prírastok	
				2001–2015	2006–
2015					
počet obyvateľov	17 773	17 785	25 000	7 227	7 215
počet trvale obývaných bytov	5 812	6 174	8 156	2 344	1 982
v tom: v bytových domoch	3 669	3 861	4 599	930	738
v rodinných domoch	2 143	2 313	3 557	1 414	1 244
počet obyvateľov v byte	3,06	2,88	3,06		
				2001- 2015	2001-2006
počet bytov - nová výstavba				2 367	334
v tom: v bytových domoch				840	177
v rodinných domoch				1 527	157
počet bytov – intenzifikácia				256	
v tom: v bytových domoch				120	
v rodinných domoch				136	
počet bytov dočasne neobývaných (pri SOBD)					56

počet bytov – odpad	279	28
v tom: v bytových domoch	30	
v rodinných domoch	249	28
čistý prírastok bytov celkom	2 344	362
v tom: v bytových domoch	930	192
v rodinných domoch	1 414	170

Tento variant považujeme za **poddimenzovaný** pri prírastku obyvateľstva o 7 215 oproti roku 2006 najmä z týchto dôvodov :

- oproti súčasnosti zvyšuje obložnosť bytov na úroveň roku 2001, čo je v rozpore s tendenciou mladej generácie vytvárať menej početné rodiny, resp dlhodobejšie žiť ako jednotlivci. Územný plán uvádza, že k poklesu obložnosti voči roku 2001 nedôjde v dôsledku toho, že prevažná väčšina nových bytov je v rodinných domoch, kde sa predpokladá obložnosť 3,2 obyvateľa na byt.
- nekvantifikuje potreby - dopyt vyplývajúci zo zníženia spolužitia cenzových domácností na chcenú úroveň

V štruktúre novej výstavby považujeme za **nadhodnotený podiel výstavby rodinných domov** hlavne preto, že :

- nepredpokladáme, že kúpna sila dopytu po bývaní bude schopná v tak vysokej miere obstarat' si bývanie tohto typu
- tento druh výstavby je vysoko náročný na pozemky. Zámery územného plánu umiestniť novú výstavbu aj rodinných domov na nezastavané územia bude finančne náročný nielen na vybudovanie infraštruktúry, ale aj na odvody zo záberu poľnohospodárskej pôdy
- aj keď sa uvažuje s výstavbou rodinných domov mestského typu, prevaha tejto výstavby neposilní charakter bývania na mestský typ.

1.2 Variant Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Malacky na roky 2007 -2013

Tento program tiež počíta so zvýšením počtu obyvateľov na 25 000 v roku 2015. Pre zvýšenie migrácie do mesta je potrebné uskutočniť rekonštrukciu a novú výstavbu bytového fondu tak, aby mechanický prírastok z migrácie sa pohyboval v minimálnom rozsahu do 3% ročne z dnešného stavu obyvateľstva. Program formuluje odporúčania pre program rozvoja bývania takto:

- v rámci migrácie by sa malo prísť hovať predovšetkým mladé obyvateľstvo, ktorému by mal zodpovedať dopyt po bytoch pre mladé rodiny
- pre mladšie vekové skupiny 20-34 rokov veku je potrebné počítať s prípravou územia na bytovú výstavbu v rozsahu minimálne 1 500 bytov
- pre vekovo staršie obyvateľstvo v poproduktívnom veku po 60 roku a viac počítať s výstavbou penziónu pre dôchodcov v rozsahu cca 150 malometrážnych bytov poskytujúcich komplexné služby
- podiel slobodných, rozvedených a ovdovených vzrastá, čo z hľadiska sociálnej situácie vyžaduje uvažovať s väčším podielom malometrážnych bytov pre túto kategóriu v rozsahu 200 bytov vo forme penziónu bez komplexných služieb

Celkovo sa v novej výstavbe doporučuje postaviť 1 850 bytov. Nakoľko nie je kvantifikovaná potreba bytov pre zníženie spolužitia cenzových domácností (uvažuje sa so znížením indexu z 1,14 v roku 2001 na 1,04 v roku 2015) považujeme aj tento návrh za **poddimenzovaný**.

1.3 Nový alternatívny variant

Tento variant sa od predchádzajúcich dvoch líši predovšetkým kvantifikáciou prírastku obyvateľstva a jeho štruktúrou, nižším predpokladom vytvorenia nových pracovných miest (800) a kvantifikáciou potrieb bytov na zníženie spolužitia cenzových domácností na 1,05 v roku 2017. Prírastok obyvateľstva je možné zabezpečiť aj motiváciou dochádzajúcich do zamestnania pre bývanie v mieste pracoviska (s týmto faktorom predchádzajúce varianty nepracujú).

Zhrnutím vývojových tendencií a predpokladov (kap. Demografická prognóza) sa dá odvodiť vývoj v období 2007 – 2017 prírastku obyvateľstva takto:

• prirodzený prírastok súčasného obyvateľstva	200 osôb
• prisťahovanie osôb v súčasnosti dochádzajúcich za prácou do Malaciek (1 063 pracujúcich, v priemere dvojčlenné domácnosti)	2 126 osôb
• prisťahovanie nových pracovných síl 800 osôb (v priemere 2,5 členné domácnosti)	2 000 osôb
spolu	4 326 osôb

Dopyt po bývaní vytvoria:

- cenzové domácnosti, ktoré v súčasnosti nechcú žiť v jednom byte s inou cenzovou domácnosťou (sú to predovšetkým domácnosti jednotlivcov v produktívnom veku cca do 35 rokov)
- cenzové domácnosti seniorov, ktorí by privítali špecifické formy bývania – dopyt po bytoch sa v prírastkoch bytového fondu neobjaví, lebo títo svoje byty uvoľnia na využívanie iným vlastníkom
- cenzové domácnosti osôb v súčasnosti dochádzajúcich za prácou (ekonomicky aktívne osoby a ich rodinní príslušníci)
- cenzové domácnosti osôb potrebných na obsadenie nových pracovných miest (800 ekonomicky aktívnych mladších osôb a ich rodinní príslušníci).

Stupeň chceného **spolužitia cenzových domácností** súčasného obyvateľstva závisí predovšetkým na bytových podmienkach spolužijúcich domácností a na ich rodinných vzťahoch. Pre súčasné obdobie považujeme pre Malacky za vyhovujúce 5% spolužitie. Osamostatňovať by sa mali predovšetkým jednotlivci mladších vekových skupín, ktorí chcú buď žiť samostatne alebo si vytvoriť novú rodinu. Vývojové tendencie boli analyzované v príslušných kapitolách.

Rok 2006	
počet cenzových domácností	6 788
počet trvale obývaných bytov	6 174
index spolužitia	1,10
index chceného spolužitia	1,05

potreba bytov	6 465
neuspokojený dopyt	294 v súčasnosti :
	je 55 bytov rozostavaných
	na 39 bytov je vydané stavebné povolenie
potreba výstavby	200 40% malometrážne do vlastníctva
	30% dvoj a trojizbové byty do vlastníctva
	30 % štartovacie nájomné byty pre mladé rodiny

Dopyt osôb v súčasnosti **dochádzajúcich do práce** hlavne z okresu by mal pochádzať predovšetkým od mladších vekových kategórií, ktorým vyhovuje bývanie v meste. Obmedzujúcim faktorom budú ceny bytov a pozemkov. Predpokladáme že cca 1 063 osôb pracujúcich v Malackách by mohlo mať záujem bývať v mieste pracoviska a že 50% sú domácnosti jednotlivcov a 50% rodiny, ktoré majú alebo chcú mať v blízkej budúcnosti jedno dieťa a že ich prisťahovanie zvýši teda počet obyvateľov o 2 126 osôb. Dá sa predpokladať, že záujem o byty do vlastníctva vzhľadom na dobrý prehľad o výhodách a nevýhodách bývania v meste bude vysoký

potreba bytov spolu	1 063 z toho	
	do vlastníctva	850 bytov
	nájomné bývanie	213 bytov
v tom: malometrážne	532	
trojizbové	531	

Odhad dopytu po bývaní vyvolaného obsadzovaním nových pracovných miest je veľmi obťažný hlavne preto, že nie sú informácie o zárodkových parametroch, o kvalifikačnej štruktúre – t.j. o nárokoch a možnostiach osôb **prichádzajúcich do Malaciek za prácou** a so želaním **bývať v mieste pracoviska** v úplne nových typoch výrob. Všetky programové dokumenty počítajú s tým, že treba motivovať predovšetkým obyvateľov v mladšom produktívnom veku, ktorý je zároveň potenciálom pre zabezpečenie väčšieho prirodzeného prírastku obyvateľstva v dlhodobejšej perspektíve. Vzhľadom na možnú neznalosť podmienok bývania, budú títo prisťahovalci vo väčšej miere ako predtým uvedené skupiny preferovať nájomné bývanie až do doby, keď sa rozhodnú pre zotrvanie v meste. Jednotlivci z týchto dôvodov môžu preferovať bývanie v ubytovni najmä ak počítajú z migráciou za zárobkom.

počet ekonomicky aktívnych prisťahovalcov	800
priemerná veľkosť domácnosti	2,5
počet obyvateľov	2 000

v tom :

- domácnosti jednotlivcov - bývanie v ubytovni 100 lôžok
- domácnosti jednotlivcov - bývanie v byte 100 malometr. nájomných bytov
- domácnosti s priemernou veľkosťou 2,5 člena 200 nájomných bytov
- trojčlenné domácnosti 200 bytov do vlastníctva
- štvorčlenné domácnosti 200 bytov do vlastníctva
- byty spolu **700 bytov**

rekapitulácia novej výstavby

Druh bytu	počet bytov		
	celkom	z toho	
		do vlastníctva	nájomné
1 izb. a malometrážne byty	712	399	313
byty pre mladé rodiny	60		60
3 a viac izbové byty	1191	991	200
spolu	1963	1390	573

Porovnanie variantov :

Nová výstavba – počet bytov

územný plán	2 344
program hosp. a soc. rozvoja	1 850
alternatívny variant	1 963

1.4 Jednotlivé formy bývania

Špecifické formy bývania sa týkajú občanov v hmotnej alebo sociálnej núdzi, skupiny seniorov, alternatívneho bývania pre skupiny občanov so zvláštnym sociálnym postavením ako sú napr. neplatiči nájomného, mladí ľudia opúšťajúci zariadenia sociálnej starostlivosti, občania po výkone trestu, ľudia bez domova a pod. Tento segment bývania nemôže byť súčasťou voľného bytového trhu a preto bude povinnosťou samosprávy zabezpečiť riešenie vlastnými silami alebo s pomocou organizácií tretieho alebo neziskového sektora.

Dostavba stávajúceho **zariadenia sociálnych služieb pre seniorov** zlepší situáciu v tomto zariadení a je možné považovať toto riešenie za postačujúce na najbližších 3-5 rokov. Výstavba cca 30 – 40 malometrážnych bytov pre seniorov (penzion pre dôchodcov s bytmi aj do vlastníctva) môže umožniť presun malých dôchodcovských domácností z väčších bytov. Podľa ochoty využiť takúto možnosť najmä z dôvodu zníženia prevádzkových nákladov domácnosti na bývanie bude vhodné v tomto trende v ďalšej budúcnosti pokračovať podľa prejavenej záujmu. Na základe poskytnutých informácií nie je riešenie tohto druhu bývania zatiaľ problémovou oblasťou. Na základe priebežného sledovania a evidencií je však potrebné počítať s jeho ďalším zabezpečením, pretože z dôvodu demografického vývoja bude segment seniorov narastať.

Ubytovne pre ľudí bez prístrešku je možné riešiť formou azylových domov aj v starších menších objektoch pomocou rekonštrukcie za predpokladu zmeny funkčného využitia objektu. Podkladové čísla zatiaľ nie sú známe, evidenciu je potrebné zistiť terénnym prieskumom, pričom najvhodnejšie obdobie je koniec roka. Tento segment bývania je pre samosprávu najvhodnejšie riešiť v spolupráci s tretím sektorom.

Uvažovaná **ubytovňa** s počtom lôžok 100 je formou riešenia prechodného ubytovania pre pracovníkov, ktorí už v súčasnosti dochádzajú do zamestnania a nie sú zatiaľ rozhodnutí si zabezpečiť trvalé bývanie v meste. Súčasne bude vhodnou možnosťou ubytovania pre migrujúci pracovníkov pre novo vytvorené pracovné miesta.

Segment **nájomných bytov** (malometrážnych a ostatných) bude musieť samospráva zabezpečiť vlastnými silami alebo prostredníctvom verejnoprospešnej organizácie. S prihliadnutím na počet nájomných bytov je možné považovať založenie takejto organizácie za neefektívne. Nájomný sektor zostane na ťarchu verejnemu sektoru, pokiaľ sa nezruší regulácia nájomného. V prípade uvoľnenia nájomného by aj nájomné byty mohol zabezpečovať súkromný developer. Na výstavbu nájomných bytov môže samospráva využiť súčasné možnosti dotácií a úverov, ktoré poskytuje štát prostredníctvom MVRR SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.

V rámci obnovy bytového fondu a revitalizácie obytného prostredia je možné počítať s čiastočným riešením potreby **nových bytov do vlastníctva** v nadstavbách tak na obytných ako aj rodinných domoch (min. 50 – 100 bytov). Byty v nadstavbách riešia súčasným vlastníkom viacero problémov, medzi najdôležitejšie patrí odstránenie zatekania a náhrada zateplenia strechy. Samospráva môže tento proces podporiť jedine osvetovou činnosťou a prezentáciou doterajších príkladov a výsledkov z iných lokalít. Tento trend bude v súlade s nevyhnutným znižovaním energetickej spotreby a s intenzifikačnými zámermi v území. V prípade nedostatočných kapacít sietí infraštruktúry môže samospráva vstúpiť ako iniciátor riešenia medzi vlastníkov sietí a vlastníkov bytov za účelom vybudovania alebo rekonštrukcie infraštruktúry.

Ostatné objemy bytov do vlastníctva môže samospráva prenechať na riešenie súkromnému sektoru (výstavba bytových domov s bytmi do vlastníctva a rodinné domy). Dôležité bude ustrážiť, aby súkromný sektor zosúladiť prípravu územia na výstavbu s ÚPD a vopred stanoviť potrebné stavebné, funkčné a prevádzkové regulatívy na základe zonálnych štúdií.

Plochy rezervované pre bytovú výstavbu v územnom pláne do roku 2015 sú dostačujúce čo do rozlohy a štruktúry výstavby bytovými a rodinnými domami. Väčšina pozemkov je v súkromnom vlastníctve, preto ich využitie pre bytovú výstavbu bude podmienené vzájomným vzťahom investorov a cenovými požiadavkami vlastníkov. Dôležitým faktorom je aj záber poľnohospodárskej pôdy a náklady na jej využitie pre výstavbu. K rozhodnutiam o zahájení výstavby na plochách mimo terajšieho zastavaného územia treba dopracovať aj kalkulácie na vybudovanie technickej infraštruktúry – čo môže rozhodovať o prioritách.

B. Program rozvoja bývania na 5 rokov

Program rozvoja bytového fondu na nasledujúcich 5 rokov (obdobie 2007 – 2012) sa dá odvodiť z programu na 10 rokov na základe priorít. Medzi hlavné aktuálne priority zaraďujeme :

- zníženie stupňa spolužitia súčasných cenзовých domácností
- postupné uspokojovanie záujmu o bývanie osôb dochádzajúcich v súčasnosti do zamestnania v Malackách.

Na základe kvantifikácií uvedených v programe na 10 rokov by sa malo pripraviť územie a investičné zámery na výstavbu:

- | | | |
|---|------------------------------------|------------------|
| • bytov pre osamostatnenie spolužijúcich cenзовých domácností | spolu | 140 bytov |
| v tom: | malometrážne byty do vlastníctva | 80 bytov |
| | nájomné byty pre mladé rodiny | 60 bytov |
| • byty pre sťahovanie v súčasnej dobe dochádzajúcich do zamestnania do Malaciek – 45% z potenciálneho dopytu uvedeného v programe na 10 rokov | spolu | 480 bytov |
| v tom : | malometrážne byty do vlastníctva | 240 bytov |
| | 2 - a 3 izbové byty do vlastníctva | 240 bytov |

O tom či sa budú stavať rodinné domy alebo bytové domy rozhodne záujem ľudí kupujúcich byt do vlastníctva.

Behom 5 rokov by sa teda malo postaviť **620 bytov** (v priemere ročne 124 bytov), čo je podstatné zintenzívnenie oproti súčasnému stavu – za posledných 5 rokov sa postavilo len 270 bytov v roku 2006 bolo rozostavaných 55 bytov a na 39 bolo vystavené stavebné povolenie. Z uvedeného vyplýva, že v súčasnej dobe **nemožno hovoriť o naštartovaní intenzívneho procesu bytovej výstavby**. Ak sa nezabezpečia zodpovedajúce procesy, zámer zvyšovať počet obyvateľov mesta a zabezpečiť pracovné sily pre plánované výroby je nespĺniteľný.

Na stabilizácii obyvateľstva by sa malo podieľať aj **mesto** a to výstavbou **bytov pre mladé rodiny** formou nájomného bývania - cca **60 bytov**.

Vzhľadom na potrebnú prípravu výstavby sa dá efekt z novej výstavby očakávať až ku koncu uvedeného obdobia. Ak sa má zvládnuť plánovaná intenzívna výstavba bytov, malo by mesto vypracovať pozemkovú politiku a prijať príslušné opatrenia na prípravu pozemkov tak ako sú naplánované v územnom pláne.

V územnom pláne sú časové priority využitia územia určeného na bytovú výstavbu stanovené len orientačne – nestanovujú sa roky budovania, ale etapy vyjadrujú dôležitosť poradia výstavby tak, aby sa zabezpečil organický a racionálny rozvoj mesta. Časový sled výstavby jednotlivých aktivít bude závisieť od dopytu investorov, od iniciatívy mesta a od získania finančných prostriedkov. V prvej etape sa pre bytovú výstavbu doporučuje:

- intenzifikovať existujúce zastavané územie v severnej časti mesta
- intenzifikovať, rekonštruovať a dostavať súčasnú bytovú zástavbu celého zastavaného územia
- výstavba na nových plochách zastavaného územia v južnej časti mesta

V tejto etape by sa mali využívať hlavne pozemky v zastavanom území a minimalizovať tak náklady na vybudovanie technickej infraštruktúry.

Keďže ide v prevážnej miere o súkromné pozemky, treba zintenzívniť jednanie s vlastníkami – ináč celý uvedený program výstavby bytov na nasledujúcich 5 nie je reálny.

Príloha č. I**Bytový fond****Bytový fond**

tab. č. 1

	1991				2001			
	počet			% neobýv.	počet			% neobýv.
	spolu	obývané	neobývané		spolu	obývané	neobývané	
domy	2622	2422	200	8,3	2786	2458	328	13,3
v tom rod. dom.	2323	2123	200	9,4	2428	2122	306	14,4
byty	5818	5543	275	5,0	6268	5812	456	7,8
v tom rod.dom.	2359	2158	201	9,3	2474	2143	331	15,4

Neobývané byty

tab.č.2

Dôvod neobývanosti	1991		2001	
	počet bytov	%	počet bytov	%
byty spolu	275	100,0	456	100,0
v tom neobývané z dôvodu :				
zmeny vlastníka	73	26,6	25	5,5
určené na rekreáciu	19	6,9	16	3,5
uvolnené na prestavbu	30	10,9	9	2,0
nespôsobilé na bývanie	35	12,7	23	5,0
po kolaudácii	2	0,7	5	1,1
pozostalost. alebo súdneho konania	22	8,0	17	3,7
iné dôvody	5	1,8	309	67,8
nezistené	89	32,4	52	11,4

Vlastnícka štruktúra trvalo obývaných bytov v rokoch 1991 a 2001

tab.č.3

vlastník bytu	1991	2001	Index 2001/1991
mesto	1 315	364	0,28
bytové družstvo	1 556	1 602	1,03
osobné vlastníctvo	2 129	3 846	1,81
podnik a iný vlastník	543	-	

Obývanosť trvale obývaných bytov - rok 1991

tab.č.4

počet osôb v byte	trvale obývané byty podľa počtu izieb					spolu
	1 izba	2 izby	3 izby	4 izby	5 a viac izieb	
	počet bytov					
1	4	322	322	159	53	860
2		102	464	376	168	1 110
3	1	81	352	415	181	1 030
4		41	495	757	365	1 658
5		9	137	286	232	664
6		4	26	64	73	167
7 a viac		1	8	21	24	54
Spolu	5	560	1 804	2 078	1 096	5 543
%	0,1	10,1	32,5	37,5	19,8	100,0

Obývanosť trvale obývaných bytov - rok 2001

tab.č.5

počet osôb v byte	trvale obývané byty podľa počtu izieb						spolu	%
	1 izba	2 izby	3 izby	4 izby	5 a viac izieb			
	počet bytov							
1	247	329	419	66	50	1 111	19,1	
2	70	320	551	156	98	1 195	20,6	
3	65	272	589	170	92	1 188	20,5	
4	33	352	769	214	154	1 522	26,2	
5	6	95	222	98	81	502	8,6	
6	4	18	84	36	46	188	3,2	
7 a viac	1	20	41	21	23	106	1,8	
spolu	426	1 406	2 675	761	544	5 812	100,0	
%	7,3	24,2	46,0	13,1	9,4	100,0		

Štruktúra obývanosti bytov - rok 2001

tab. č. 6

počet osôb v byte	trvale obývané byty podľa počtu izieb				
	1 izba	2 izby	3 izby	4 izby	5 a viac izieb
	%				
1	58,0	23,4	15,7	8,7	9,2
2	16,4	22,8	20,6	20,5	18,0
3	15,3	19,3	22,0	22,3	16,9
4	7,8	25,0	28,8	28,1	28,3
5	1,4	6,8	8,3	12,9	14,9
6	0,9	1,3	3,1	4,7	8,5
7 a viac	0,2	1,4	1,5	2,8	4,2
spolu	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Hodnotenie primeranosti obývania bytov – rok 2001

tab.č.7

počet osôb v byte	primeranosť obývanosti						
	spolu	podpriemerná		primeraná		nadpriemerná	
	počet bytov	počet bytov	%	počet bytov	%	počet bytov	%
1	1 111			576	51,8	535	48,2
2	1 195	70	5,8	871	72,9	254	21,3
3	1 188	337	28,4	589	49,6	262	22,0
4	1 522	385	25,3	983	64,6	154	10,1
5	502	323	64,3	98	19,5	81	16,2
6	188	142	75,5	46	24,5		
7+	103	83	78,3	23	21,7		
spolu	5 812	1 340		3 186		1 286	
%	100,0	23,0		54,9		22,1	

Porovnanie štruktúry počtu bývajúcich v jednom byte so štruktúrou disponibilných veľkostne primeraných bytov – rok 2001:

Počet osôb v byte	% podiel z bývajúcich	veľkosť primeraného bytu	% podiel z byt fondu
1 osoba	19,1		
2 osoby	20,6		
spolu	39,7	1-2 obytné miestnosti	31,5
3 osoby	20,5		
4 osoby	26,2		
spolu	46,7	3 obytné miestnosti	46,0
5 osôb	8,6		
6 osôb	3,2		
7 a viac osôb	1,8		
spolu	13,6	4 a viac obytných miestností	22,5

Veková štruktúra bytového fondu v roku 2001

tab. č. 8

vek v rokoch	rodinné domy		bytové domy		ostatné budovy		spolu	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
nad 100	197	9,2	184	4,5	15	45,4	376	6,5
81 – 100	63	2,9			2	6,1	65	1,1
56 - 80	296	13,8	13	0,4	3	9,1	312	5,4
31 – 55	732	34,2	440	12,1	9	27,3	1 181	20,3
21 – 30	390	18,2	1 616	44,4	3	9,1	2 009	34,5
11 – 20	301	14,1	1 151	31,7			1 452	25,0
do 10	164	7,6	252	6,9	1	3,0	417	7,2
Spolu	2 143	100,0	3 636	100,0	33	100,0	5 812	100,0

SOBD 2001

Kvalitatívna štruktúra bytového fondu v roku 2001

tab. č. 9

kategória	rodinné domy		bytové domy		ostatné budovy		spolu	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
I.	1 302	60,8	3 334	91,7	20	60,6	4 656	80,1
II.	594	27,7	245	6,7	10	30,3	849	14,6
III.	74	3,4	6	0,2	1	3,0	81	1,4
IV.	173	8,1	51	1,4	2	6,1	226	3,9
Spolu	2 143	100,0	3 636	100,0	33	100,0	5 812	100,0

SOBD 2001

Priemerná obložnosť bytov v roku 2001

tab. č. 10

Veľkostná kategória bytu	Priemerná obložnosť (osôb/byt)
Jednoizbový	1,82
Dvojizbový	2,82
Trojizbový	3,12
Štvorizbový	3,47
Päťizbový	3,73
priemer	3,06

SOBD 2001

Obložnosť bytov rok 2001 podľa SOBD 2001

tab. č. 11

Počet osôb v byte	1-izbový byt	2-izbový byt	3-izbový byt	4-izbový byt	5 a viac izb.	spolu
	počet bývajúcich					
1	247	329	419	66	50	1 111
2	140	640	1 102	312	196	2 390
3	195	816	1 767	510	276	3 564
4	132	1 408	3 076	856	616	6 088
5	30	475	1 110	490	405	2 510
6	24	108	504	216	276	1 128
7 a viac	9	185	380	195	213	982
Spolu	777	3 961	8 358	2 645	2 032	17 773
Počet bytov	426	1 406	2 675	761	544	5 812
Osôb/byt	1,82	2,82	3,12	3,47	3,73	3,06

Stavebné povolenia, ukončovanie výstavby kolaudačným rozhodnutím, rozostavané a odstránené byty k 31.12.2006 - údaje: MÚ

tab. č. 12

rok	počet stavebných povolení	ukončené		rozostavané		odstránené byty v rod. domoch
		celkom	z toho v rod. domoch	celkom	z toho v rod. domoch	
1998	70	15	15			
1999	44	20	20			
2000	35	25	25			
2001	29	64	21			
2002	56	23	23	87	26	
2003	80	55	28	112	30	9
2004	52	42	28	122	34	2
2005	55	40	36	90	39	10
2006	39	110	21	55	48	7

Vývoj fondu trvale obývaných bytov od SOBD v roku 2001

tab. č. 13

	bytový fond celkom	z toho: v rodinných domoch	
	počet bytov	počet bytov	%
Stav k dátumu SOBD 2001	5812	2143	36,9
- prírastok - kolaudácie	64	21	32,8
- využitie pri sčítaní neobývaných bytov *	56	41	64,1
Stav k 1.1.2002	5932	2205	37,2
- prírastok kolaudáciou	23	23	100
- úbytok zbúraním			
Stav k 1.1.2003	5955	2228	37,4
- prírastok kolaudáciou	55	28	50,9
- úbytok zbúraním	9	9	100
Stav k 1.1.2004	6001	2247	37,4
- prírastok kolaudáciou	42	28	66,7
- úbytok zbúraním	2	2	100
Stav k 1.1.2005	6041	2273	37,6
- prírastok kolaudáciou	40	36	90,0
- úbytok zbúraním	10	10	100
Stav k 1.1.2006	6071	2299	37,9
- prírastok kolaudáciou	110	21	19,1
- úbytok zbúraním	7	7	100
Stav k 1.1.2007	6174	2313	37,5

* neobývané z dôvodu : neobývané po kolaudácii, zmena vlastníka, prestavba, pozostalostné konanie

Byty vo vlastníctve mesta podľa rokov a evidencie žiadostí o byt:

tab. č. 14

rok	počet bytov vo vlastníctve mesta	počet žiadostí
1991		
2001	364	22
2002	225	63
2003	168	32
2004	121	22
2005	55	24
2006	29	26
2007	34	21

Údaje MÚ Malacky

Aktuálny stav špecifických druhov ubytovacích zariadení

- nájomné byty vo vlastníctve mesta 12 bytov pre sociálne neprispôsobivých občanov
- azylové zariadenie – muži 20 postelí v 4 izbách, ženy (+ deti) 20 postelí v 7 izbách
- zariadenie sociálnych služieb – 42 miest (len mobilných, kapacita zatiaľ postačuje)

Neuspokojený dopyt po bývaní vyplývajúci zo súčasného stupňa spolužitia cenzových domácností :

	SOBD 2001	stav k 31.12.2006
1. súčasný stav		
počet obyvateľov	17 773	17 785
priemerná veľkosť cenzovej domácnosti (osoby)	2,68	2,62 *
počet cenzových domácností	6 619	6 788 *
počet trvale obývaných bytov	5 812	6 174
spolužitie cenzových domácností	1,14	1,10 *

* odhad

2. neuspokojený dopyt v roku 2006 :

chcené a vývoju primerané spolužitia cenzových domácností – index	1,09 **
počet cenzových domácností pri indexe chceného spolužitia	6 730
počet disponibilných bytov	6 174
neuspokojený dopyt po bytoch – počet bytov	58

** faktory znižujúce mieru spolužitia CD

- populačne silné ročníky narodené v 70. rokoch si zakladajú rodinu
- mladí ľudia – jednotlivci sa začínajú skorej osamostatňovať aj v bývaní

3. rozostavané byty a stavebné povolenia ku koncu roka 2006

94

Príloha č. II

Obyvateľstvo

Vývoj počtu obyvateľov

tab. č. 1

rok	bývajúce obyvateľstvo podľa SOBD **	obyvateľstvo k 31.12 príslušného roka ***	prírastok + úbytok -	
1970		11 101		
1980		15 218		+ 4 117
1991	17 573			
2001	17 773		+ 200	
2005		17 847		+ 2 629
2006 *		17 802		- 45
K 30.6.2007 *		17 852		+ 50

* údaje MÚ Malacky

** ŠÚ

*** ŠÚ

Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku - rok 1991

tab.č.2

vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu
1	113	111	224	27	120	153	273	53	63	81	144	79	16	25	41
2	136	111	247	28	135	148	154	54	75	55	130	80	21	27	48
3	138	137	275	29	156	164	320	55	64	69	133	81	11	29	40
4	150	154	304	30	147	134	281	56	50	82	132	82	12	29	41
5	138	175	313	31	144	159	303	57	61	67	128	83	5	17	22
6	168	183	351	32	136	142	278	58	46	78	124	84	6	12	18
7	182	180	362	33	155	153	308	59	78	71	159	85	5	13	18
8	169	165	334	34	155	140	295	60	52	63	115	86	4	16	20
9	149	172	321	35	163	161	324	61	62	86	148	87	2	7	9
10	185	185	370	36	142	161	303	62	65	83	148	88	2	8	10
11	180	163	343	37	165	149	314	63	69	71	140	89	1	6	7
12	194	168	362	38	162	176	338	64	50	62	112	90	1	6	7
13	185	156	341	39	163	147	310	65	45	70	115	91	1	3	4
14	196	154	350	40	167	163	330	66	48	51	99	92	1	4	5
15	183	165	348	41	149	128	277	67	55	72	127	93		1	1
16	183	154	337	42	133	136	269	68	41	52	93	94		2	2
17	132	173	305	43	113	124	237	69	44	66	110	95			
18	151	130	281	44	102	104	206	70	28	53	81	96			
19	132	128	260	45	92	108	200	71	32	41	73	97			
20	134	118	252	46	94	87	181	72	14	23	67	98			
21	117	120	237	47	97	83	180	73	10	16	26	99			
22	133	102	235	48	94	102	196	74	13	20	23	100*			
23	112	132	244	49	79	94	173	75	17	27	44				
24	105	131	236	50	71	79	150	76	23	37	50				
25	114	140	254	51	81	73	154	77	21	36	57				
26	147	142	289	52	60	73	133	78	20	31	51	spolu	8435	8857	17292

SOBD 1991

Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku - rok 2001

tab.č.3

vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu
1	78	70	148	27	183	152	335	53	136	128	264	79	20	56	76
2	80	66	146	28	157	163	320	54	122	120	242	80	19	30	49
3	75	63	138	29	140	183	323	55	86	113	199	81	17	30	47
4	94	75	169	30	145	136	281	56	96	98	194	82	14	27	41
5	74	76	150	31	139	159	298	57	70	92	162	83	7	17	24
6	92	83	175	32	149	113	262	58	85	91	176	84	3	6	9
7	100	110	210	33	116	124	240	59	96	76	172	85	5	8	13
8	76	103	179	34	142	106	248	60	70	95	165	86	6	11	17
9	113	103	216	35	102	133	235	61	68	84	152	87	3	12	15
10	115	123	238	36	129	140	269	62	57	74	131	88	4	11	15
11	108	113	221	37	107	145	252	63	63	64	127	89	3	19	22
12	135	130	265	38	128	132	260	64	51	61	112	90	2	3	5
13	117	119	236	39	108	131	239	65	42	71	113	91	2	5	7
14	132	114	246	40	143	155	298	66	66	51	117	92	2	7	9
15	127	135	262	41	131	151	282	67	45	62	107	93	1	6	7
16	154	144	298	42	137	136	273	68	45	73	118	94	1	5	6
17	133	160	293	43	143	142	285	69	42	51	93	95	1	2	3
18	158	169	327	44	132	138	270	70	42	76	118	96	2	1	3
19	160	173	333	45	161	142	303	71	48	55	103	97	1		1
20	156	159	315	46	160	141	301	72	38	53	91	98		2	2
21	144	172	316	47	148	155	304	73	36	63	99	99			
22	181	173	354	48	131	136	267	74	39	67	106	100*	1		1
23	177	143	320	49	170	137	307	75	37	43	80				
24	179	165	344	50	141	166	307	76	30	40	70				
25	181	151	332	51	144	132	276	77	21	56	77				
26	195	143	338	52	143	145	288	78	27	37	64	spolu	8635	9080	17715

SOBD 2001

Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku - rok 2006

tab.č. 4

vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu
0	75	89	164	26	181	172	353	52	125	133	258	78	26	56	82
1	90	103	193	27	184	155	339	53	159	141	300	79	26	36	62
2	80	79	159	28	188	168	356	54	142	164	306	80	10	33	43
3	97	80	177	29	176	159	335	55	139	128	267	81	12	40	52
4	68	75	143	30	196	148	344	56	134	135	269	82	15	21	36
5	77	70	147	31	186	150	336	57	125	129	254	83	14	35	49
6	81	65	146	32	163	152	315	58	123	121	244	84	11	14	25
7	81	61	142	33	140	170	310	59	79	110	189	85	13	16	29
8	92	72	164	34	148	138	286	60	85	97	182	86	8	12	20
9	73	70	143	35	143	143	286	61	67	95	162	87	3	10	13
10	88	73	161	36	148	115	263	62	78	96	174	88	0	3	3
11	92	109	201	37	115	126	241	63	92	73	165	89	2	0	2
12	75	96	171	38	139	90	229	64	63	93	156	90	1	1	2
13	110	99	209	39	97	126	223	65	68	80	148	91	0	6	6
14	115	123	238	40	127	140	267	66	53	66	119	92	-1	7	6
15	104	112	216	41	103	140	243	67	56	62	118	93	0	5	5
16	126	117	243	42	133	122	255	68	48	55	103	94	0	2	2
17	116	119	235	43	109	125	234	69	37	64	101	95	2	2	4
18	139	106	245	44	134	150	284	70	45	48	93	96	2	2	4
19	117	134	251	45	127	156	283	71	40	58	98	97	0	3	3
20	155	140	295	46	138	134	272	72	40	58	98	98	1	1	2
21	135	153	288	47	135	138	273	73	32	51	83	99	0	0	0
22	161	173	334	48	131	136	267	74	32	66	98	100*	2	0	2
23	164	176	340	49	153	144	297	75	36	53	89				
24	145	154	299	50	157	144	301	76	31	50	81				
25	142	170	312	51	146	148	294	77	22	54	76	spolu	8693	9092	17785

Zdroj: ŠUSR

Počet a pohyb obyvateľov mesta Malacky

tab. č. 5

Rok	Stav 1.1	Živo-narodení	Zomretí	Prirodzený prírastok	Pri-sťahovaní	Vy-sťahovaní	Prírastok sťahovaním	Celkový prírastok	Stav k 31.12.
1991	17 555	223	130	93	324	337	-13	80	17 635
1992	17 635	235	148	87	270	383	-113	-26	17 609
1993	17 609	214	142	72	385	320	65	137	17 746
1994	17 746	185	123	62	297	352	-55	7	17 753
1995	17 753	198	147	51	410	230	180	231	17 984
1996	17 984	190	172	18	317	229	88	106	18 090
1997	18 090	163	124	39	323	233	90	129	18 219
1998	18 219	194	135	59	278	290	-12	47	18 266
1999	18 266	161	120	41	224	238	-14	27	18 293
2000	18 293	167	150	17	195	248	-53	-36	18 257
1991-2000		1930	1391	539	3023	2860	163	702	
2001	17 800	149	145	4	205	294	-89	-85	17 715
2002	17 715	139	125	14	432	396	36	50	17 765
2003	17 765	177	120	57	324	276	48	105	17 870
2004	17 870	170	141	43	242	283	-41	-12	17 858
2005	17 858	186	166	20	338	369	-31	-11	17 847
2006	17 847								17 785

Zdroj: ŠUSR

Veková štruktúra obyvateľstva

tab. č. 6

Rok	Predproduktívny vek (0-14 roční)	Produktívny vek (15-54 a 15-59 m)	Poproduktívny vek (ženy 55+, muži 60+)
	%		
2001	16,9	68,0	15,1
2002	16,1	68,1	15,8
2003	15,6	68,0	16,4
2006	14,4	67,5	18,1
2006*	14,4	75,7	9,9

Zdroj: Územný plán obce mesta Malacky, AUREX s.r.o.; apríl 2004, Bratislava a MÚ; rok 2006 ŠÚ

* započítanie vekových skupín v rozpätiach 0 - 14; 15 - 64 a 65 a viac roční

Vývoj počtu domácností - rok 1991

tab. č. 7

domácnosti s počtom členov	cenzové domácnosti							úhrnom
	úplné	neúplné	nerodinné	jednotlivci				
				vo vlastnom byte	v inom byte	podnájomníci	spolu	
1				977	176	38	1 191	1 191
2	929	368	22					1 319
3	964	197	2					1 163
4	1 589	58	1					1 648
5	565	12						577
6+	118	3						121
spolu	4 165	638	25	977	176	38	1 191	6 019

tab. č. 8

domácnosti s počtom členov	hospodáriace			bytové		
	s 1 CD	s 2+ CD	úhrnom	s 1 CD	s 2+ CD	úhrnom
1	1 177		1 177			
2	1 295		1 295			
3	1 151	3	1 154			
4	1 639	11	1 650			
5	576	5	581			
6+	120	11	131			
spolu	5 958	30	5 988			

SOBD 1991

Cenzovú domácnosť (CD) tvoria osoby, ktoré bývajú v jednom byte na základe ich rodinných alebo iných vzťahov v rámci jednej hospodáriacej domácnosti. Je to základná jednotka, ktorá sa ďalej nedelí.

Hospodáriacu domácnosť tvoria osoby, ktoré spoločne bývajú v jednom byte a spoločne hradia prevažnú časť hlavných výdavkov domácnosti. Jedna hospodáriaca domácnosť sa môže skladať z jednej alebo viacerých cenzových domácností.

Bytovú domácnosť tvoria osoby spoločne bývajúce v byte.

Počet domácností – rok 2001

tab. č. 9

domácnosti s počtom členov	cenzové domácnosti							úhrnom
	úplné	neúplné	nerodinné	jednotlivci				
				vo vlastnom byte	v inom byte	podnájomníci	spolu	
1				1 197	423	41	1 661	1 661
2	962	457	95					1514
3	1 089	276	16					1 381
4	1 492	74	3					1 569
5	368	19						387
6+	96	11						107
spolu	4 007	837	114	1 197	423	41	1 661	6 619

tab. č. 10

domácnosti s počtom členov	hospodáriace			bytové		
	s 1 CD	s 2+ CD	úhrnom	s 1 CD	s 2+ CD	úhrnom
1	1 512		1 512	1 036		1 036
2	1 382	11	1 393	1 136	59	1 195
3	1 259	35	1 294	1 074	114	1 188
4	1 519	49	1 568	1 384	138	1 522
5	378	65	443	346	156	502
6+	104	60	164	93	201	294
spolu	6 154	220	6 374	5 069	668	5 737

SOBD 2001; CD cenzová domácnosť

indexy vývoja počtu domácností 2001/1991

tab. č. 11

domácnosti s počtom členov	cenzové domácnosti							úhrnom
	úplné	neúplné	nerodinné	jednotlivci				
				vo vlastnom byte	v inom byte	podnájomníci	spolu	
1				1,22	2,40	1,08	1,39	1,39
2	1,03	1,24	4,38					1,15
3	1,13	1,40	8,00					1,19
4	0,94	1,28	3,00					0,95
5	0,65	1,58						0,67
6+	0,81	3,67						0,88
spolu	0,96	1,31	4,56				1,39	1,10

indexy vývoja počtu domácností 2001/1991

tab. č. 12

domácnosti s počtom členov	hospodáriace			bytové		
	s 1 CD	s 2+ CD	úhrnom	s 1 CD	s 2+ CD	úhrnom
1	1,28		1,28			
2	1,07	11,00	1,08			
3	1,09	11,67	1,12			
4	0,93	4,45	0,95			
5	0,66	13,00	0,76			
6+	0,87	5,45	1,25			
spolu	1,03	7,33	1,06			

Priemerná veľkosť domácností

tab. č. 13

Druh domácnosti	1991	2001	Index 2001 / 1991
Priemerná veľkosť domácnosti (počet členov domácnosti)			
cenové	2,92	2,69	0,92
hospodáriace	2,93	2,79	0,95
bytové	3,17	3,10	0,98
Priemerný počet cenových domácností v byte			
	1,09	1,14	1,05

Migrácia sťahovaním

tab. č. 14

	počet osôb										
	rok										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
prist'ahovalí	317	323	278	224	195	205	432	324	242	338	328
vyst'ahovalí	229	233	290	238	248	294	396	276	283	369	415
migračné saldo	+88	+90	-12	-14	-53	-89	+36	+48	-41	-31	-87
z toho:											
muži	+38	+47	+2	+5	-45	-41	+52	+14	-12	-6	-38
ženy	+50	+43	-14	-19	-8	-48	-16	+34	-29	-25	-49

Odchádzka obyvateľov do zamestnania mimo Malaciek – rok 2001

tab. č. 15

	spolu	tom: vybrané odvetvia hospodárstva				
		priemysel a výroba	obchod	doprava a spoje	nehnuteľno sti a služby	verejná správa
ekonomicky aktívne osoby	9 919	1 620	943	515	440	1 067
muži	5 078	1 028	362	327	260	528
ženy	4 841	592	581	188	180	539
odchádzajúce do zamestnania	3 071	677	287	235	239	453
podiel z ekono-micky akt.osôb	31,0 %	41,8 %	30,4 %	45,6 %	54,3 %	42,5 %

Dochádzka do zamestnania – do Malaciek – rok 2001

tab. č. 16

oblasť odchádzky	Ekonomicky aktívne osoby dochádzajúce					
	spolu		muži		ženy	
	osoby	%	osoby	%	osoby	%
spolu	3 461	100,0	2 076	100,0	1 385	100,0
v rámci okresu	2 330	67,3	1 248	60,1	1 082	78,1
z iných okresov	1 131	32,7	828	39,9	303	21,9
z toho: z Bratislavy	299		218		81	
Štruktúra podľa pohlaví osôb spolu	100 %		60 %		40 %	

Dochádzka do zamestnania – do Malaciek – rok 2001

tab. č. 17

oblasť odchádzky	spolu	v tom vybrané odvetvia hospodárstva				denná dochádzka
		priemysel	obchod	doprava, spoje	ver. spr., škol.	
	počet osôb					
spolu	3 461	1 003	447	203	827	2991
v rámci okresu	2 330	632	302	141	587	2044
mimo okresu	1 131	371	145	62	240	947
z toho: Bratislava	299	128	38	6	56	279

Príloha č. III

Územie

Rozmiestnenie bytového fondu na území mesta v roku 2001

tab. č. 1

Základná síd.jednotka	Obyv. trvale býv.	Spoločne hosp.domác.	trvale obývané byty		trvale obýv. domy	počet dom. v byte	počet býva- júcich v byte
			spolu	v rod.dom.			
Malacky spolu	17 773	6 374	5 812	2 143	452	1,10	3,06
Prednádražie	932	391	332	23	61	1,18	2,81
Domky	4 924	1 739	1 619	327	432	1,07	3,04
Doliny	803	269	253	209	215	1,06	3,17
Malacky sever	3 969	1 468	1 343	314	427	1,09	2,95
Riadok	1 986	708	645	638	632	1,10	3,08
Zámocký park	4	1	1	1	1	1,00	4,00
Pernecká	110	48	43	41	43	1,12	2,56
Účelové zar.	4	2	2	2	2	1,00	2,00
Štúrova štvrť	1 339	484	427	395	392	1,13	3,13
Marheček	14	4	4	3	4	1,33	3,50
Malacky juh	3 082	1 074	971	141	185	1,11	3,17
Vinohradské	457	139	135	12	20	1,03	3,38
Borníčok	22	7	3	3	4	2,33	7,33
Pasienky	0	0	0	0	0		
Orlie vŕšky	0	0	0	0	0		
Padelky	127	40	34	34	34	1,18	3,73
Vinohrádok	0	0	0	0	0		