

REGIONÁLNE DISPARITY V BYTOVEJ VÝSTAVBE NA ÚZEMÍ SLOVENSKA V ROKOCH 1997 – 2009

František Križan, Martin Šveda

Univerzita Komenského v Bratislave, Prírodovedecká fakulta, Katedra regionálnej geografie, ochrany a plánovania krajiny, e-mail: krizan@fns.uniba.sk, Geografický ústav SAV, e-mail: sveda@fns.uniba.sk

Abstract: The aim of this paper is the assessment and description of regional disparities in the context of dwellings construction in Slovakia in the period 1997-2009. Using the data from the registry from Statistical Office of Slovak Republic we analyze the total number of completed dwellings and its correlation with the unemployment rate and the population size of each district. The findings of the research point out to the deepening of regional disparities by means of time and space. The analysis of dwelling construction clearly shows the division of Slovakia into “wealthy” western part and “poor” eastern part. The contribution also points on the intensity of dwelling construction in the hinterland of Bratislava and several bigger cities in Slovakia, which is a clear demonstration of suburbanization process.

Key words: regional disparities, dwelling construction, unemployment rate, Slovakia

1 ÚVOD

Regionálne disparity sú interdisciplinárnou a mnohostrannou problematikou s variabilnými prejavmi v čase a priestore. Niektoré prejavy fenoménu disparít možno považovať za stabilné a len s malými variáciami (dopravná infraštruktúra, motorizácia, kriminalita a i.), iné výraznejšie podliehajú zmene rôznych exogénnych alebo endogénnych faktorov (nezamestnanosť, príjem domácností alebo bytová výstavba).

V slovenskej geografii sú regionálne disparity v kontexte transformácie spoločnosti objektom štúdia už dve dekády, pričom problematika disparít je takmer výlučne zameraná na fenomén nezamestnanosti (Lauko et al., 2009, 2010; Rajčáková, 1996, 1999; Švecová a Rajčáková, 2010), keďže miera nezamestnanosti je jeden z najčastejšie sledovaných sociálno-ekonomických indikátorov (Džupinová et al., 2008, s. 111-128). Ďalšia skupina prác hodnotí regionálne disparity v kontexte rôznych socioekonomických ukazovateľov (Korec, 2004, 2005; Michaeli et al., 2010; Rajčáková, 2006; Rajčáková a Švecová, 2002). V širokom spektre slovenských geo-

grafických prác venovaných regionálnym disparitám nebola bytová výstavba, aj na priek svojej relevantnosti, objektom daných analýz. V ostatných rokoch sa objavujú práce¹, v ktorých je bytová výstavba analyzovaná vo vybraných regiónoch (Bratislava a okolie) Slovenska (Džupinová, 2006, 2007, 2009; Halás a Džupinová, 2007; Korec a Smatanová, 1999, 2000; Smatanová, 1999; Šveda, 2010a, 2010b) avšak analýza na celorepublikovej úrovni (Matlovič et al., 2008) takmer absentuje. Pritom je zrejmé, že bytová výstavba zaznamenala v ostatnom desaťročí dynamický rozvoj, predovšetkým v regiónoch veľkých slovenských miest (Šveda, 2011). Na druhej strane možno poukázať na práce slovenských geografov, ktoré sa venujú niektorým ďalším súvislostiam s rozvojom výstavby bytov (Buček, 1998; Horňák, 2008; Pšenka et al., 2008 a i.).

Cieľom príspevku je deskripcia regionálnych disparít v kontexte bytovej výstavby na území Slovenska v časovom horizonte rokov 1997 – 2009 aplikáciou viacerých základných indikátorov.

2 VÝCHODISKÁ BYTOVEJ VÝSTAVBY V TRANSFORMAČNOM OBDOBÍ

Súčasný stav bytovej výstavby na Slovensku je výsledkom zložitého historického vývoja v prostredí rôznych hospodárskych a politických pomerov. Tendencie v súčasnej bytovej výstavbe je potrebné vnímať v kontexte viacerých faktorov, ktoré sa podieľajú na priestorových a vývojových špecifikách bytovej výstavby na Slovensku. Aj keď sú viaceré znaky prebiehajúcej výstavby odzrkadlením všeobecných transformačných trendov v postsocialistických krajinách (Tsenkova, 2009), je potrebné zohľadniť aj niektoré národné špecifiká (sídelnú štruktúru, politicko-hospodársky vývoj a pod.). Vychádzať možno z viacerých zdrojov literatúry, ktoré si všímajú bytovú výstavbu na regionálnej (Bezák, 1987; Očovský, 1994; Ondoš a Korec, 2004; Korec a Smatanová, 2000; Halás a Džupinová, 2007), resp. celoštátnej (Očovský, 1989) úrovni. Medzi východiská súčasnej bytovej výstavby možno zaradiť nasledovné:

- Po ukončení štátnej výstavby bytov na začiatku deväťdesiatych rokov, sa náhle zodpovednosť za bývanie presunula na občanov. Pritom sa však nevytvorili predpoklady (legislatívne, inštitucionálne, daňové a pod.) pre verejnú podporu bytovej výstavby. To malo za následok, že objem výstavby na Slovensku sa radikálne znížil z úrovne približne 30 tis. bytov za rok na minimum (v roku 1995 kedy sa dokončilo len 6 157 bytov). Poddimenzovanie kapacity bytovej

¹ Aj keď v predtransformačnom období vzniklo väčšie množstvo prác s tematikou bytovej výstavby, možno súhlasiť s tvrdením Š. Očovského (1989, s. 9), ktorý poukazuje na fakt, že v geografickej literatúre sa tieto otázky a termíny doteraz analyzovali iba v nepriamych súvislostiach, a to v rámci riešenia inej problematiky. Taktiež prezentuje skutočnosť, že počet prác s prioritnou tematikou orientáciou na domy a byty je zatiaľ neprimerane nízky tak vzhľadom na význam tejto problematiky, ako aj v reláciách k jej zastúpeniu v niektorých iných vedných odboroch a v zahraničnej literatúre. Z publikácií tohto obdobia orientovaných na bytovú výstavbu v časových a priestorových súvislostiach možno spomenúť práce Andrie (1983), Andrie et al. (1977), Očovský (1974, 1979, 1980), Srb (1984).

- výstavby sa prejavilo v druhej polovici 90. rokov 20. storočia narastajúcim dopytom po bytoch, čo prinieslo aj výrazné zvýšenie cien bývania.
- Dôležitú úlohu pri bytovej výstavbe zohrala štátna podpora bývania (Štátny fond rozvoja bývania a podpora stavebného sporenia) a sprístupnenie hypotekárnych produktov širším vrstvám obyvateľstva (prvá banka začala poskytovať hypotekárne úvery v roku 1998). Najmä v ostatnom desaťročí zaznamenala výrazný rast objemov úverov na bývanie. Podľa údajov Národnej banky Slovenska za obdobie 2002 – 2010 sa objem úverov na nehnuteľnosti zvýšil 8-krát.
 - Po roku 1989 bola poľnohospodárska pôda prinavrátená pôvodným vlastníkom. Ich vzťah k pôde bol však značne narušený a v mnohých prípadoch úplne „vykorenený“. Veľa vlastníkov sa rozhodlo rýchlo skapitalizovať vlastníctvo pôdy s cieľom maximalizovať profit prostredníctvom predaja pôdy na stavebné účely. K posilneniu procesu predaja pôdy prispel aj značný dopyt po stavebných pozemkoch, najmä v atraktívnych lokalitách s výhodným dopravným napojením a tiež aj absencia koordinácie výstavby prostredníctvom územného plánovania. Na druhej strane, nevyriešené vlastnícke vzťahy k pozemkov boli a sú výraznou prekážkou stavebného rozvoja v mnohých regiónoch.
 - Rozvoj bytovej výstavby je spojený aj s vytváraním územno-plánovacej dokumentácie a (prípadnej) aplikácie jej záverov pri stavebnom rozvoji obcí. Nová výstavba je výrazne podmienená existujúcimi územnými plánmi obcí, ktoré determinujú lokalizáciu a rozsah nových stavebných zón. Absencia územného plánu bola príčinou spomaleného, či oneskoreného stavebného rozvoja. Stavebný zákon totiž umožňuje v prípade schváleného územného plánu zóny zjednodušiť proces povoľovania stavieb. Vzhľadom na to, že v súčasnosti mnohým obciam chýba aj základný územný plán obce, nie sú obstarávané (ani) územné plány zón, povoľovanie musí byť dvojstupňové – najprv územné konanie o umiestnení stavby ako náhrada za chýbajúci územný plán zóny a až následne stavebné konanie. Treba však poznamenať, že v slovenskom prostredí nemajú územné plány príliš veľkú stabilitu a často sa ich podoba mení pod tlakom investorov, či záujmových skupín.
 - Zmeny v legislatíve stanovili nielen povinnosť komunálnym subjektom vypracovať ich strategické a rozvojové programy ale priniesli aj prenos kompetencií v oblasti bývania. V tejto súvislosti je kľúčový rok 2003, kedy prešli kompetencie stavebných úradov na úroveň obecných samospráv. Tento prenos právomocí na samosprávy narazil nielen na neskúsenosť a nepripravenosť samospráv, ale aj na chýbajúce obecné zdroje na aktívne riešenie bytovej výstavby.
 - So zmenou spoločenských a ekonomických podmienok po roku 1989 možno sledovať narastajúcu úlohu trhových faktorov ovplyvňujúcich vývoj bytovej výstavby. Predovšetkým diferenciacia cien bývania (pozemkov) v závislosti od polohy vytvorila predpoklady pre narastajúcu sociálnu polarizáciu obyvateľov miest. Sociálne silnejšie vrstvy obyvateľstva realizujú svoje potreby

kvalitnejšieho bývania v zdravšom a estetickjšom prostredí vybraných lokalít mimo prehustených centier miest a panelových sídlisk. Zvyšovanie významu environmentálnych aspektov pri výbere miesta bývania a tiež aj nárokov na kvalitu a vybavenie bytov sú dôležitým faktorom rozvoja výstavby bytov (najmä v rodinných domoch). Vhodné lokality sa nachádzajú nezriedka mimo kompaktné zastavané územie mesta, väčšinou v rámci priľahlých vidieckych obcí. Možno tak pozorovať prejavy procesu suburbanizácie, ktorý sa stáva dôležitým stimulom rozvoja bytovej výstavby predovšetkým v zázemí veľkých slovenských miest (cf. Šveda a Vigašová, 2010). K rozvoju bývania na vidieku v zázemí miest prispievajú aj narastajúce ceny bývania v centrách miest, zhoršujúca sa situácia v doprave, nedostatok parkovacích a garážových priestorov, zmenšovanie plôch zelene a priestorov pre využitie voľného času.

3 ANALÝZA PREJAVOV REGIONÁLNYCH DISPARÍT V BYTOVEJ VÝSTAVBE

Na súčasnú situáciu v bytovej výstavbe na území Slovenska malo vplyv mnoho faktorov v súvislosti s rôznym hospodárskymi a spoločensko-politickými pomermi, pričom v lokálnej mierke možno hovoriť aj o prírodných pomeroch (cf. Halás a Džupinová, 2007). Bytová výstavba na Slovensku, tak ako aj v ostatných post-socialistických krajinách v strednej Európe je výrazne poznačená transformáciou bytového fondu najmä v období posledných dvoch dekád (Baross a Struyk, 1993; Buckley a Tsenkova 2001; Mandič 2010; Tsenkova 2009).

Medzi rokmi 1997 až 2009 bolo na území Slovenska postavených 171 986 bytov, čo predstavuje priemerne 13 230 bytov za rok. Vo výstavbe boli zaznamenané časové a priestorové diferencie, ktoré boli analyzované pomocou základného indexu – počet dokončených bytov². Na zachytenie relatívnych diferencií bol index vážený premennými: (i) počet obyvateľov a (ii) evidovaná miera nezamestnanosti. Výsledkom je súbor indikátorov hodnotenia časových a teritoriálnych aspektov bytovej výstavby na území Slovenska znázornených na obr. 1 – 7 a tab. 1 – 3. Analýza prebiehala na úrovni okresov Slovenskej republiky vychádzajúc z dát o domovom a bytovom fonde ŠÚ SR za roky 1997 – 2009.

3.1 Počet dokončených bytov

Počet dokončených bytov a priemerná obytná plocha dokončeného bytu vzťahujúce sa na počet obyvateľov patria k základným ukazovateľom vývoja bytovej výstavby (cf. Tsenkova, 2009, s. 16-18). V sledovanom časovom horizonte mal objem bytovej výstavby na území Slovenska stúpajúcu tendenciu s medziročnými poklesmi (tab. 1). Najmenej bytov (z celkového objemu dokončených bytov) sa dokončilo

² Dokončený byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným rozhodnutím stavebného úradu (obecného úradu) určené na trvalé bývanie. Dokončené byty sú byty v stavbách určených na bývanie, t. j. v bytových domoch, v rodinných domoch, od 1. 1. 2003 aj v nebytových budovách, získané novou výstavbou, rekonštrukciou, či inou stavebnou úpravou potvrdené kolaudačným rozhodnutím (Metodický list č. 825, ŠÚ SR).

v roku 1997 (4,17 %) a najviac v poslednom sledovanom roku (10,95 %). Na celorepublikovej úrovni boli obdobiami s poklesom bytovej výstavby roky 2001, 2003, 2004 a 2006. Súvislosti možno hľadať v ďalších socio-ekonomických ukazovateľoch (napr. miera nezamestnanosti, migrácia v regióne, suburbanizačné tendencie, regionálna bytová politika, hypotekárna podpora a i.). Regionálne disparity vo výstavbe možno identifikovať aj komparáciou ukazovateľov min a max hodnoty daného ukazovateľa, napríklad v roku 2009 sa v celom okrese Medzilaborce dokončil iba jeden byt!, pričom v okrese Bratislava II to bolo 1 273 bytov. Pri odhliadnutí od mestského charakteru okresu Bratislava II a zohľadnení okresu Senec (1 239 bytov), ide o diametrálne odlišné hodnoty poukazujúce na prehlbovanie regionálnych disparít. Na druhej strane možno podotknúť, že v prvej polovici sledovaného obdobia dochádzalo k nadpriemernej výstavbe³ vo vyše tretine okresov Slovenska. K menej výraznému útlmu došlo v roku 2006 a 2007, kedy tento ukazovateľ klesol pod 30 % so stúpajúcim trendom ku koncu sledovaného obdobia.

Tabuľka 1 Vývoj počtu dokončených bytov na území Slovenska v rokoch 1997 – 2009

	Suma SR	Min	Max	Priemer	Nadpriemer [%]*
1997	7172	6	472	91	39,2
1998	8234	8	454	104	39,2
1999	10745	16	405	136	39,2
2000	12931	17	696	164	35,4
2001	10321	19	441	131	36,7
2002	14213	24	826	180	40,5
2003	13980	19	658	177	38,0
2004	12592	5	660	159	36,7
2005	14863	6	1556	188	31,6
2006	14444	2	1317	183	27,8
2007	16473	5	1461	209	27,8
2008	17184	1	1399	218	30,4
2009	18834	1	1273	238	30,4

Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010)

* počet okresov

Na regionálnej úrovni (obr. 1) možno identifikovať regióny s nadpriemernou bytovou výstavbou, ktoré sú sústredené na západnom a severozápadnom Slovensku. Na druhej strane pre východné, resp. južné Slovensko je charakteristická podpriemerná bytová výstavba. V okresoch Stropkov, Svidník, Gelnica, Medzilaborce, Levoča, Sobrance, Rožňava, Krupina, Rimavská Sobota či Revúca bola počas 13 rokov identifikovaná podpriemerná bytová výstavba. Menej ako 10 dokončených bytov za rok bolo zaznamenaných v 8 okresoch: Turčianske Teplice (roky 1997,

³ V príspevku je bytová výstavba charakterizovaná v zmysle dokončených bytov v danom regióne za istú časovú jednotku a intenzita bytovej výstavby v zmysle počtu dokončených bytov na 10 000 obyvateľov v regióne.

2007), Krupina (rok 1998), Poltár (rok 2008), Revúca (rok 2006), Žiar nad Hronom (rok 2007), Košice III (2008) a Sobrance (roky 2006, 2007). Špecifickým prípadom je okres Medzilaborce, kde sa za ostatných 13 rokov dokončilo 187 bytov. Menej ako 10 bytov za rok tam bolo postavených v rokoch 1997 a 2004 až 2009. V rokoch 2008 a 2009 bol v okrese dokončený iba 1 byt ročne!

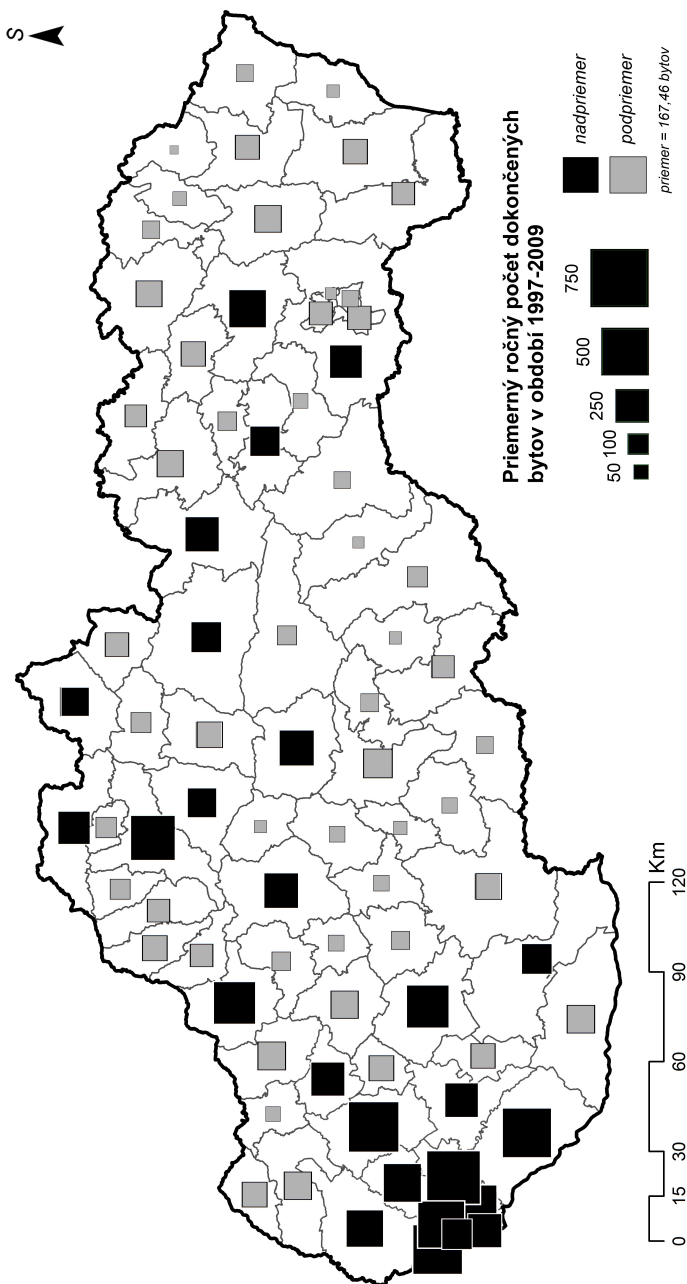
Dlhodobá nadpriemerná bytová výstavba prebieha v okresoch Dunajská Streda, Trnava, Piešťany, Nitra, Žilina a Prešov. V ďalších okresoch dochádzalo k striedaniu podpriemernej a nadpriemernej výstavby. V skupine okresov na západnom či severnom Slovensku prevládal počet rokov s nadpriemernou bytovou výstavbou (Nové Zámky, Galanta, Senec, Pezinok, Trenčín, Prievidza, Martin, Čadca, Námestovo), naopak v okresoch na východnom či južnom Slovensku prevládali roky s podpriemernou bytovou výstavbou (Sabinov, Trebišov, Vranou nad Topľou, Humenné). Okrem toho možno vyčleniť enklávy okresov zasahujúcich do regiónov s nadpriemernou či podpriemernou bytovou výstavbou, ktoré predstavujú hranice medzi týmito dvoma regiónmi (Ružomberok, Liptovský Mikuláš, Nové Mesto nad Váhom, Partizánske, Bánovce nad Bebravou, Dolný Kubín, Kysucké Nové Mesto a i.).

3.2 Počet dokončených bytov na 10 000 obyvateľov

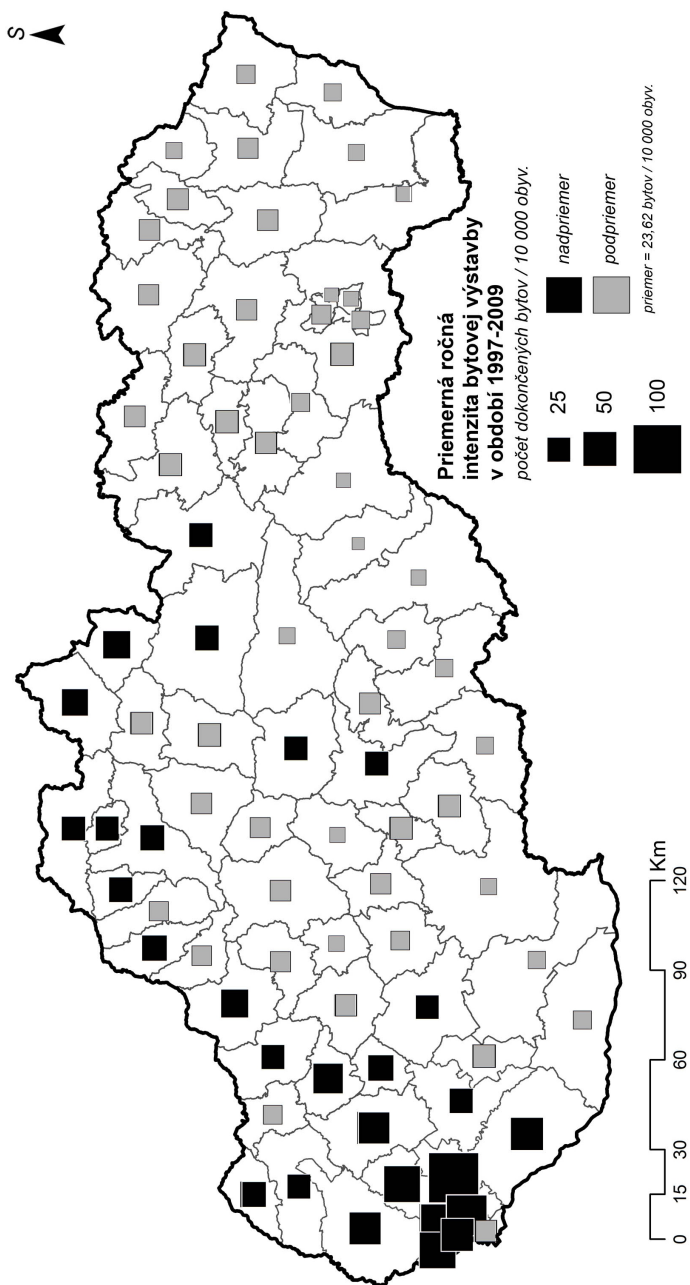
Pri úvahách o rozmiestnení bytového fondu sa vychádza z predpokladu úzkej korelačnej závislosti počtu bytov a obyvateľov, pričom na rozmiestnenie bytov vplývajú analogické faktory ako na teritoriálnu distribúciu obyvateľstva (Očovský, 1989).

V priebehu analyzovaných 13 rokov sa na území Slovenska priemerne dokončilo 23,6 bytov na 10 000 obyvateľov (obr. 2). Podpriemerná bytová výstavba bola charakteristická pre roky 1997, 1998, 1999, 2001 a 2004. Najrozsiahlejšia nadpriemerná výstavba v zmysle dokončených bytov bola zaznamenaná najmä v rokoch 2000 – 2003, kedy v prípade vyše 40 % okresov Slovenska prebiehala nadpriemerná výstavba. Totožne ako v prípade predchádzajúceho indikátora (počet dokončených bytov), aj v tomto prípade možno pozorovať výrazné časové a najmä priestorové disparity. Treba podotknúť, že maximálne hodnoty dokončených bytov na 10 000 obyvateľov majú vo všeobecnosti vzostupný trend, avšak rozdiel medzi max a min výstavbou v čase výraznejšie varíruje s najnižšími hodnotami ku koncu sledovaného obdobia, čo poukazuje na prehlbovanie regionálnych disparít (tab. 2).

Počas 13 rokov (1997 – 2009) bola celkovo až v prípade 22 okresov Slovenska úroveň bytovej výstavby nižšia ako 5 dokončených bytov na 10 000 obyvateľov. Medzi okresy s takto nízkou úrovňou výstavby v jednom zo sledovaných rokov patrí najväčšia skupina okresov (Skalica, Ilava, Levice, Nové Zámky, Turčianske Teplice, Detva, Krupina, Lučenec, Svidník, Košice IV, Trebišov). Okresy, kde takto nízka úroveň výstavby prebiehala tri a viac rokov sú lokalizované najmä na východe Slovenska (Sobrance, Rožňava, Revúca, Košice III), prípadne na strednom či západnom Slovensku (Žiar nad Hronom, Partizánske). V okrese Medzilaborce bola takáto nepatrná výstavba zaznamenaná počas siedmich rokov, pričom od roku 2004 má kontinuálny charakter s minimom v rokoch 2008 a 2009 (0,83 bytov na 10 000 obyvateľov).



Obrázok 1 Priemerný ročný počet dokončených bytov v okresoch Slovenska v rokoch 1997 – 2009. Zdroj: ŠÚ SR (1998-2010).



Obrázok 2 Priemerná ročná intenzita bytovej výstavby v okresoch Slovenska v rokoch 1997 – 2009. Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010).

Tabuľka 2 Vývoj počtu dokončených bytov vzhľadom na počet obyvateľov na území Slovenska v rokoch 1997 – 2009

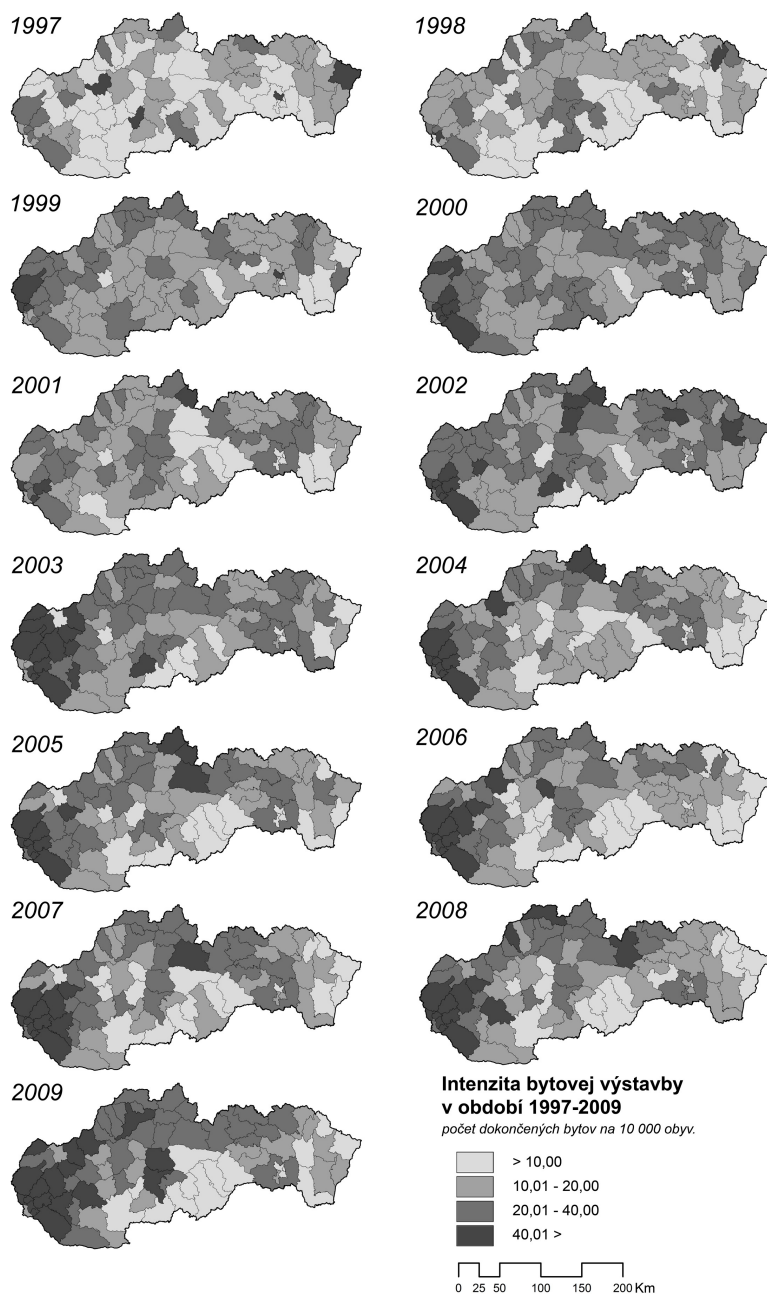
	Suma SR	Min	Max	Priemer	Nadpriemer [%]*
1997	13,3	2,7	73,8	14,5	32,9
1998	15,3	1,2	49,0	16,1	38,0
1999	19,9	5,3	48,3	20,1	38,0
2000	29,9	5,3	77,4	24,1	40,5
2001	19,2	4,6	55,4	19,3	43,0
2002	26,4	6,4	76,5	27,2	44,3
2003	26,0	4,8	103,8	25,4	44,3
2004	23,4	3,4	120,6	22,1	30,4
2005	27,6	3,2	143,2	25,4	29,1
2006	26,8	1,6	164,7	24,1	35,4
2007	30,5	1,9	235,1	28,3	35,4
2008	31,8	0,8	227,4	28,8	35,4
2009	34,7	0,8	194,6	31,6	34,2

Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010)

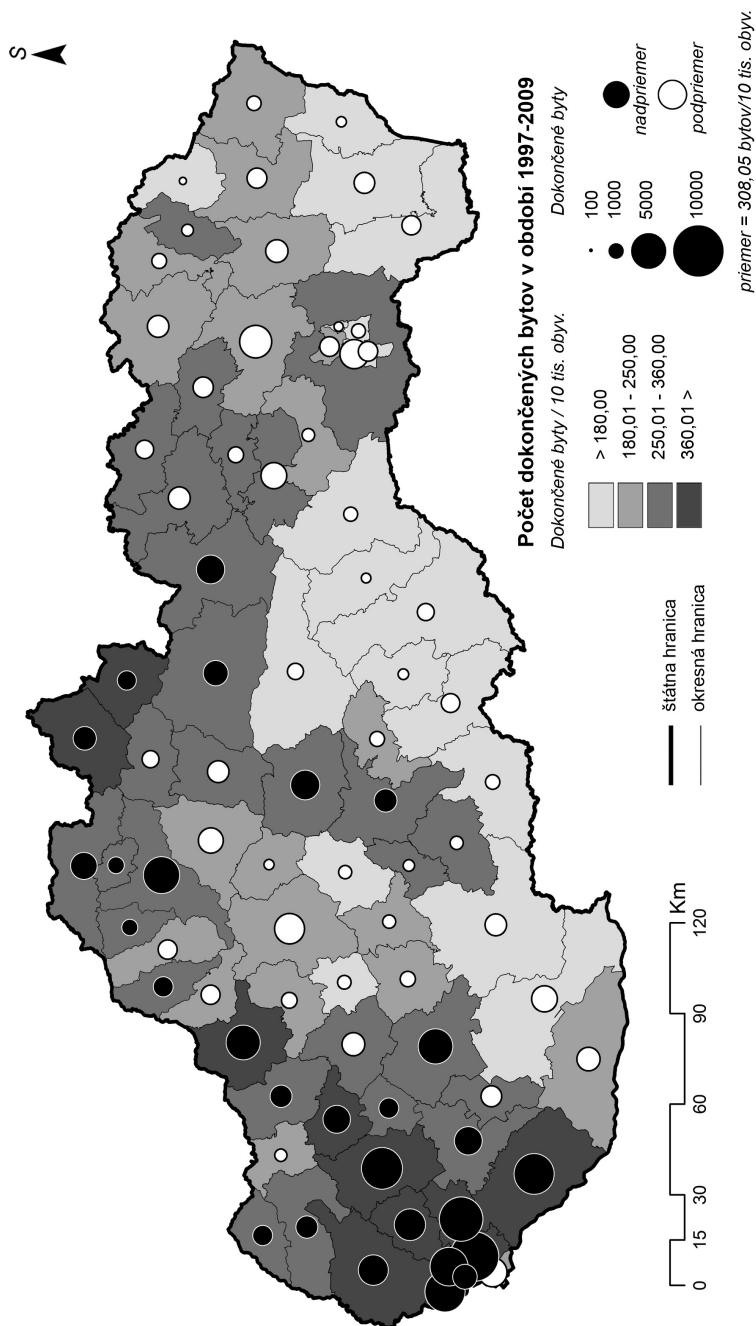
* počet okresov

Vývoj intenzity bytovej výstavby v okresoch Slovenska a jej vývojové tendencie dokumentuje obr. 3. Kým na začiatku analyzovanej periódy bol objem bytovej výstavby na 10 000 obyvateľov priestorovo kvázi homogénny, následne možno identifikovať postupný nárast a dominanciu západného Slovenska so zvýšenou koncentráciou v Bratislave a širšom okolí. Kontrastne je možné pozorovať znižovanie objemu bytovej výstavby (najmä po roku 2003) v regiónoch južného, resp. východného Slovenska.

V teritoriálnej štruktúre bytovej výstavby na regionálnej úrovni možno na území Slovenska delimitovať dva regióny (obr. 4). Kým pre prvý, lokalizovaný na západnom, resp. severnom Slovensku, je príznačná nadpriemerná bytová výstavba v absolútnych (dokončené byty) aj relatívnych hodnotách (intenzita bytovej výstavby). Druhý región, lokalizovaný prevažne na východnom a južnom Slovensku, možno z hľadiska bytovej výstavby považovať za zaostávajúci. Oblasť Hornej Nitry s okolím predstavuje región s podpriemernými hodnotami daného ukazovateľa bytovej výstavby kontrastne s niektorými okresmi stredného Slovenska (Banská Bystrica, Zvolen), kde bola zaznamenaná nadpriemerná bytová výstavba. Treba upozorniť na bytovú výstavbu v mestských okresoch Košice I-IV, kde aj napriek tomu, že ide o druhé najväčšie mesto Slovenska a v porovnaní s ostatnými krajskými mestami bol celkový objem výstavby neprimeraný veľkosti a významu mesta. Dosiahnuté hodnoty mestských okresov Košíc možno porovnať s úrovňou výstavby v okresoch Rožňava, Rimavská Sobota a pod.



Obrázok 3 Vývoj intenzity bytovej výstavby v okresoch Slovenska v rokoch 1997 – 2009. Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010)



Obrázok 4 Počet dokončených bytov vzhľadom na počet obyvateľov v okresoch Slovenska v rokoch 1997 – 2009. Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010).

3.3 Počet dokončených bytov vzhľadom na evidovanú mieru nezamestnanosti

Možno predpokladať, že medzi objemom výstavby v zmysle dokončených bytov a počtom nezamestnaných (tab. 3) existuje v regiónoch silná záporná korelácia (obr. 5). Nezamestnanosť patrí k výrazne premenlivým ukazovateľom regionálnych disparít, no napriek tomu možno podľa tohto ukazovateľa dlhodobo deliť Slovensko podľa zaužívanej schémy na tzv. bohatý západ či severozápad a chudobný východ či juhovýchod (Korec, 2005; Lauko et al., 2009). V hrubých črtách možno túto schému aplikovať aj v kontexte bytovej výstavby (obr. 6a, 6b, 7).

Tabuľka 3 Vývoj počtu dokončených bytov vzhľadom na evidovanú mieru nezamestnanosti na území Slovenska v rokoch 1997 – 2009

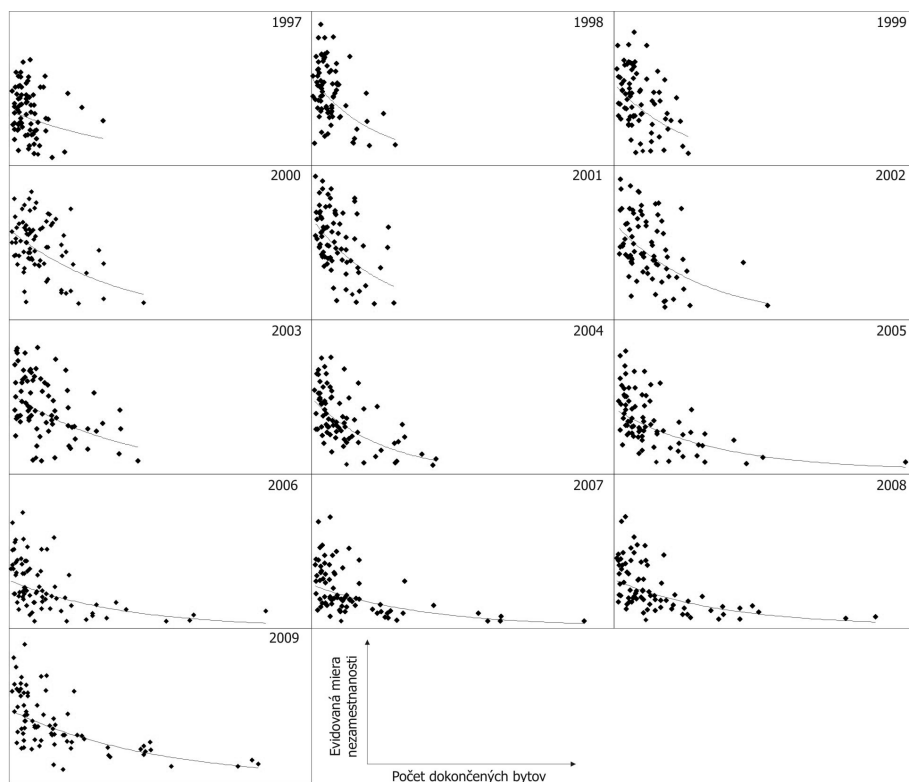
	Min	Max	Priemer	Nadpriemer [%]*
1997	0,3	103,7	10,7	27,8
1998	0,4	119,2	10,6	20,3
1999	0,5	96,2	9,9	27,8
2000	0,8	146,2	13,3	22,8
2001	0,5	107,3	11,0	25,3
2002	0,7	228,2	17,5	21,5
2003	0,7	222,3	18,8	26,6
2004	0,2	281,7	24,2	17,7
2005	0,4	751,7	39,9	21,5
2006	0,1	500,0	45,2	19,0
2007	0,3	930,6	65,1	20,3
2008	0,1	663,1	58,9	22,8
2009	0,0	344,5	34,7	21,5

Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010), www.upsvar.sk

* počet okresov

Negatívna korelácia medzi objemom bytovej výstavby a miery nezamestnanosti v okresoch Slovenska (obr. 5) dosahovala najnižšie hodnoty na začiatku analyzovaného obdobia ($r_{1997} = -0,173091$). V nasledujúcich rokoch hodnota tejto závislosti neklesla pod úroveň $r = -0,4$. Najsilnejšia korelácia medzi sledovanými premennými bola zaznamenaná v poslednom analyzovanom roku ($r_{2009} = -0,5929$). Obdobne ako v prípade analýzy závislosti bytovej výstavby a počtu obyvateľov (obr. 3), možno aj v tomto prípade hovoriť o zväčšovaní sa regionálnych disparít v čase. Jednak ide o zvyšovanie koeficientu korelácie, ale aj zvyšovanie hodnotového rozptylu premenných medzi regiónmi. Kompaktné usporiadanie okresov na začiatku sledovaného obdobia sa postupne stáva viac rozptýleným, čo poukazuje na zvyšovanie rozdielov medzi sledovanými jednotkami. Aj v tomto prípade možno hovoriť o prevládajúcej výstavbe najmä na západnom Slovensku, na druhej strane dlhodobo dep-

rimujúce regióny s vysokou mierou nezamestnanosti vykazujú nízku intenzitu výstavby (v grafe vľavo hore). Ide o okresy Rožňava, Revúce, Veľký Krtíš a i. Taktiež sa prejavili okresy so zvýšenou mierou nezamestnanosti, no i zvýšeným objemom výstavby (okres Košice-okolie, Prešov, Poprad) a naopak okresy s nízkou mierou nezamestnanosti a nízkou intenzitou výstavby (okres Bratislava I, Košice I a IV, Hlohovec a i.).



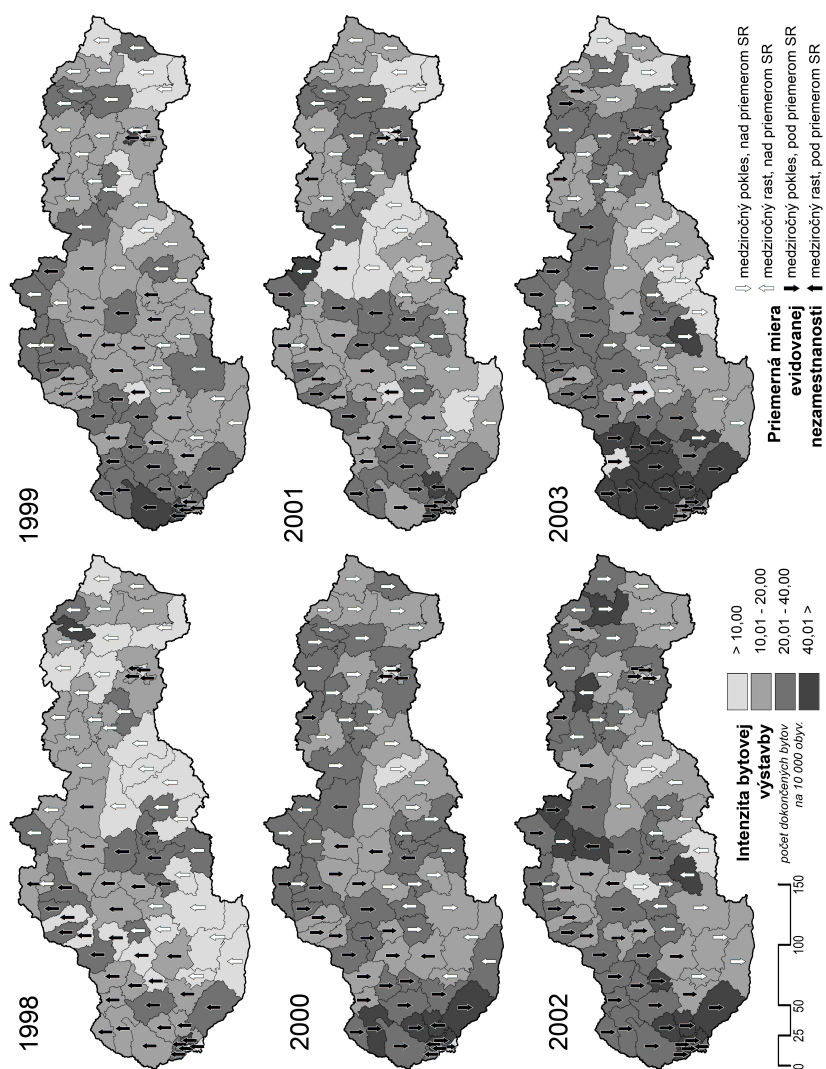
Obrázok 5 Závislosť počtu dokončených bytov a evidovanej miery nezamestnanosti v okresoch Slovenska v rokoch 1997 – 2009. Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010), www.upsvar.sk

Intenzita bytovej výstavby v kontexte s nezamestnanosťou v čase výrazne varírovala (obr. 6a, 6b). V rokoch 1998 a 1999 miera evidovanej nezamestnanosti stúpala vo všetkých okresoch Slovenska, no intenzita bytovej výstavby vykazuje značnú teritoriálnu heterogenitu. Najintenzívnejšia výstavba prebiehala v regiónoch s podpriemerným rastom evidovanej miery nezamestnanosti, kým v okresoch s nadpriemerným rastom (východ a juh Slovenska) bola intenzita výstavby spomalená. Výnimku predstavuje región Oravy a Kysúc, kde aj napriek medziročnému nadpriemernému rastu evidovanej miery nezamestnanosti, dochádza k zvýšenej bytovej výstavbe. Súvislosti možno hľadať s pozitívnym demografickým vývojom regiónu

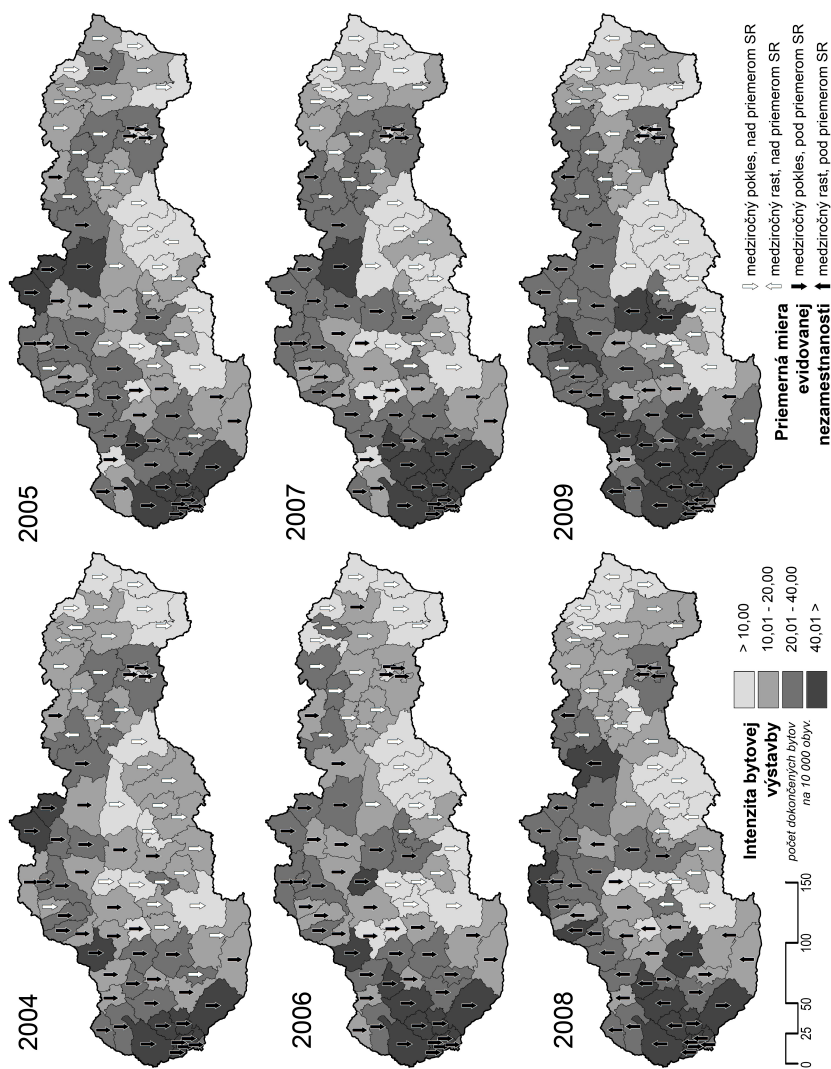
(nadpriemerný prirodzený prírastok, religiózna štruktúra regiónu a pod.). Taktiež treba poukázať na Podtatranský región, v ktorom sa pod zvýšenú intenzitu výstavby podpísala výstavba apartmánového bývania v súvislosti s rozvojom cestovného ruchu. Následne medzi rokmi 2000 – 2003 dochádzalo k medziročným poklesom a nárastom priemerných mier evidovanej nezamestnanosti, pričom možno identifikovať nárast intenzity bytovej výstavby najmä v okresoch s poklesom evidovanej miery nezamestnanosti a vice versa. Je však nutné podotknúť, že aj napriek medziročnému nadpriemernému poklesu miery nezamestnanosti v okresoch východného Slovenska (napr. okres Michalovce, Sobrance) došlo k poklesu intenzity bytovej výstavby v danom období (obr. 6a). Keďže nezamestnanosť je v čase veľmi premenlivá, pozitívny účinok na ostatné zložky hospodárstva, akými sú napr. stavebný rozvoj, resp. bytová výstavba možno očakávať s istým časovým oneskorením (aj v spojitosti s dobou výstavby bytov).

Do prejavov globálnej hospodárskej krízy (rok 2008) dochádzalo takmer vo všetkých okresoch Slovenska k medziročným poklesom evidovanej miery nezamestnanosti (obr. 6b). Výnimku tvoria dlhodobo sociálne deprimované regióny, akými sú okresy Rimavská Sobota, Revúca a Kežmarok. Tieto okresy sa však v intenzite bytovej výstavby správali rozdielne. Kým v okrese Rimavská Sobota bola zaznamenaná pozitívna korelácia medzi zvyšovaním evidovanej miery nezamestnanosti a intenzity bytovej výstavby, v okrese Kežmarok išlo o negatívnu koreláciu, pričom súvislosti možno hľadať s obdobnými skutočnosťami ako v prípade regiónu Oravy a Kysúc. Je zrejmé, že medziročný nárast evidovanej miery nezamestnanosti v rokoch 2008 a 2009 sa prejavil aj v intenzite bytovej výstavby. Nadpriemerný medziročný rast nezamestnanosti v južných regiónoch Slovenska výrazne znížil objem bytovej výstavby v týchto regiónoch. Obdobné trendy sú zrejme aj v okresoch východného Slovenska. Zvýšenú mieru migrácie z týchto regiónov a menej priaznivú sociálno-ekonomickú situáciu možno považovať za hlavné príčiny pozorovaných javov. Aj preto v tejto spojitosti možno hodnotiť intenzitu bytovej výstavby na západnom Slovensku najmä v okolí hlavného mesta a na Považí za nadpriemernú aj napriek medziročnému nárastu evidovanej miery nezamestnanosti. Treba tiež podotknúť, že prejavy hospodárskej krízy mali na evidovanú mieru nezamestnanosti v regiónoch Slovenska rôznu intenzitu dopadu (Križan et al., 2010), čo možno dávať do súvislosti aj s bytovou výstavbou.

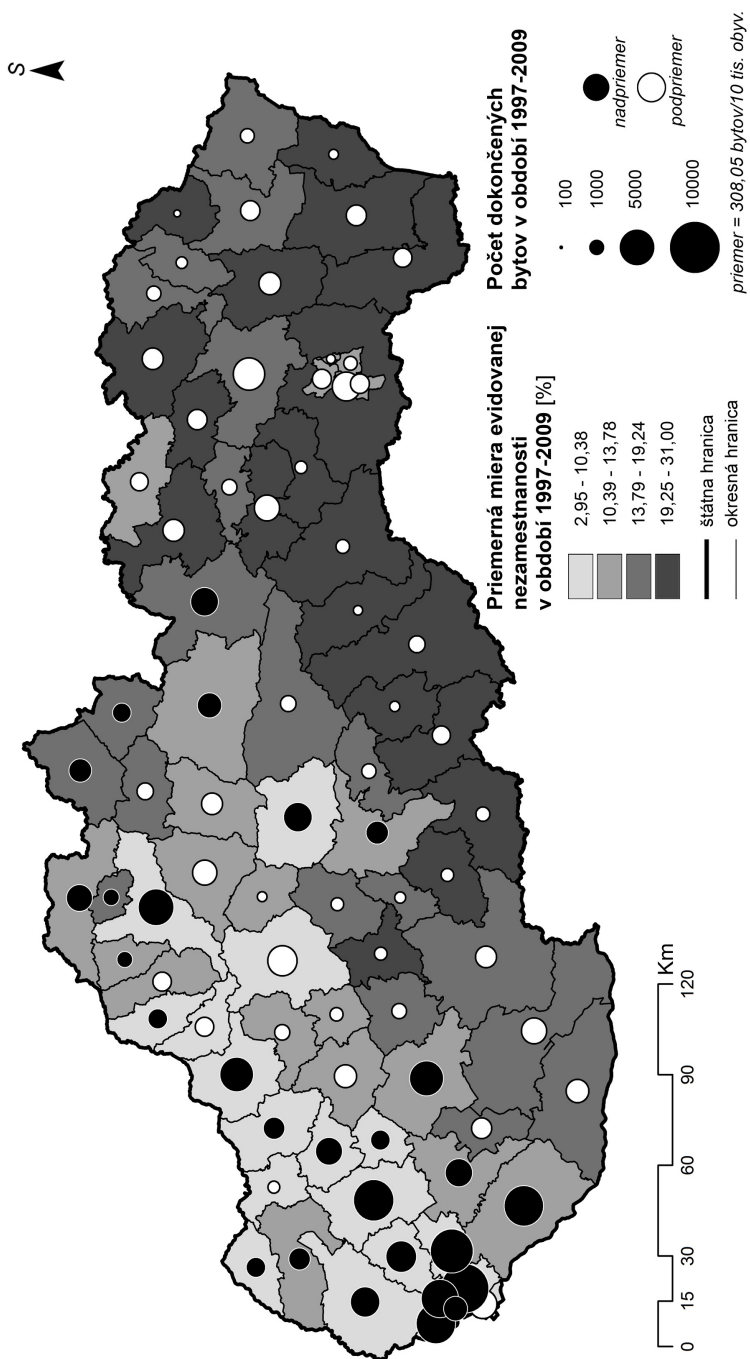
Pri celkovom pohľade (obr. 7) možno aj v kontexte evidovanej miery nezamestnanosti konštatovať výrazné regionálne disparity v objeme bytovej výstavby na území Slovenska. Aplikáciou daných premenných možno potvrdiť diferenciáciu Slovenska na dva výrazne odlišné regióny s prechodnými typmi. Prvý región predstavuje západné Slovensko v okolí hlavného mesta a Podunajskej pahorkatiny a Považie s vysokou intenzitou bytovej výstavby a nízkou mierou evidovanej nezamestnanosti. Kontrastne s týmto regiónom možno hodnotiť východné, resp. južné Slovensko s nízkym objemom bytovej výstavby a nadpriemernou mierou evidovanej nezamestnanosti. Prechodný typ predstavuje región Oravy a Kysúc, Liptov, kde aj napriek medziročnému zvýšeniu počtu nezamestnaných, dochádzalo k zvýšeniu intenzity bytovej výstavby. Opačným príkladom je región Banskej Bystrice a Zvolena



Obrázok 6a Vývoj intenzity bytovej výstavby v kontexte evidovanej miery nezamestnanosti v okresoch Slovenska v rokoch 1997 – 2009. Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010), www.upsvar.sk



Obrázok 6b Vývoj intenzity bytovej výstavby v kontexte evidovanej miery nezamestnanosti v okresoch Slovenska v rokoch 1997 – 2009. Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010), www.upsvar.sk



Obrázok 7 Počet dokončených bytov vzhľadom na evidovanú mieru nezamestnanosti v okresoch Slovenska v rokoch 1997 – 2009. Zdroj: ŠÚ SR (1998 – 2010), www.upsvar.sk

s nízkou úrovňou nezamestnanosti a relatívne vyššou intenzitou výstavby. Špecifický prípad predstavujú mestské okresy Bratislavy, kde v prípade priestorových možností dochádzalo k veľmi intenzívnej výstavbe s veľkými bytovými projektmi. Pre porovnanie v mestských okresoch mesta Košice bola bytová výstavba výrazne podpriemerná (napriek nízkej evidovanej miery nezamestnanosti). Kým v Bratislave bolo postavených 28 245 bytov, v Košiciach iba 3 868 bytov.

5 ZÁVER A DISKUSIA

Bytová výstavba je významným ukazovateľom ekonomického a sociálneho rozvoja regiónov na Slovensku. Prostredníctvom nej možno sledovať súčasné procesy transformácie spoločnosti, pre ktoré je kľúčovým znakom prehlbovanie regionálnych disparít. V priebehu analyzovaného obdobia (1997 – 2009) možno pozorovať dynamický nárast intenzity bytovej výstavby, ale zároveň aj jej priestorovo veľmi diferencovaný priebeh. Vo všeobecnosti možno vyvodiť tieto závery:

- (i) Bytová výstavba sa koncentruje prevažne do okresov Západného a Severozápadného Slovenska so silnou polarizáciou do regiónov veľkých miest a širšieho zázemia Bratislavy. Intenzita bytovej výstavby je odrazom nielen ekonomického rastu týchto regiónov, ale aj nenasýteného dopytu v realitnom segmente.
- (ii) Vývoj bytovej výstavby medzi rokmi 1997 – 2009 poukazuje na narastanie rozdielov v objeme výstavby medzi východom a západom Slovenska a na presun ťažiska rozvoja bytovej výstavby na západ krajiny. Tento priestorový rozvoj bytovej výstavby sa tak spolupodieľa na prehlbovaní regionálnych disparít a prispieva k zvyšovaniu polarizácie v rozvoji Slovenska (cf. Matlovič et al., 2008).
- (iii) Negatívna korelácia medzi objemom bytovej výstavby a miery nezamestnanosti v okresoch Slovenska má vzostupný sa trend, čo odzrkadľuje skutočnosť, že dlhodobo nepriaznivý vývoj zamestnanosti (a tým aj ekonomického a sociálneho rozvoja) ovplyvňuje intenzitu bytovej výstavby. V tomto kontexte treba poznamenať, že vzťah medzi nezamestnanosťou a bytovou výstavbou nie je jednosmerne ohraničený. Na jednej strane, narastajúca nezamestnanosť znižuje množstvo voľných ekonomických prostriedkov u obyvateľstva na investície do bývania. Na druhej strane, aktívna bytová politika (napr. podpora nájomného bývania) môže posilniť pracovnú mobilitu, ktorá má priaznivý vplyv na znižovanie úrovne nezamestnanosti. V tejto súvislosti má súčasná orientácia na individuálnu výstavbu (a teda chýbajúci nájomný sektor) nepriaznivý vplyv na pracovnú mobilitu (Vagač, 2003), čo nevytvára predpoklady pre efektívne znižovanie miery nezamestnanosti. Bytovú politiku na Slovensku možno v súčasnosti charakterizovať ako indiferentnú vo vzťahu k trhu práce, čo prispieva k prehlbovaniu regionálnych disparít. Politiky, ktoré by riešili rovnováhu bývania a pracovných príležitostí (tzv. *job-housing balance*), na Slovensku vo verejnej podpore bývania chýbajú.

- (iv) Koncentrácia bytovej výstavby do širšieho zázemia Bratislavy a regiónov veľkých slovenských miest (najmä Žiliny, Trenčína, Nitry, Prešova) poukazuje nielen na silnú ekonomickú a sociálnu pozíciu v rámci Slovenska, ale aj na prebiehajúce procesy suburbanizácie, ktoré majú významný podiel na náraste objemu výstavby v zázemí veľkých miest. V rámci jednotlivých regiónov (okresov) sa ťažisko bytovej výstavby presúva viacej smerom do okrajových častí miest a priľahlých vidieckych obcí. Suburbanizácia sa podieľa nielen na náraste objemu výstavby bytov, ale prináša aj nové trendy v rozvoji bývania.

Aj keď rozvoj, resp. obnovenie regionálnych disparít v transformačnom období možno považovať za prirodzený a žiaduci jav, pri ktorom dochádza k zániku neprirodzenej nivelizácie regionálnych pomerov prostredníctvom extrémnej redistribúcie zdrojov v období komunizmu (Blažek a Csank, 2007, s. 946), extrémne prejavy disparít je potrebné riešiť a prijímať potrebné opatrenia na ich zmiernovanie. Vznik, vývoj a prejav regionálnych disparít možno považovať za podmienenú reakciu viacerých socio-ekonomických činiteľov. Odstránenie či zmiernenie jedného podmieňujúceho faktora nevyrieši problém disparít ako celku na území regiónu. Aj preto je nutné pri riešení tejto problematiky využívať viaceré nástroje (cf. Rajčáková a Švecová, 2009). Možno predpokladať, že problematika bývania ako jedna zo základných existenčných potrieb obyvateľov má vplyv na nezamestnanosť, migráciu, sobášnosť, natalitu a pod. (Dohmen, 2005; Hughes a McCormick, 1981; Cho et al., 2005; Saks, 2008). A práve riešenie bytovej výstavby môže ako subsidiárny faktor pozitívne vplývať na vytváranie a zmiernovanie regionálnych disparít.

Taktiež je nevyhnutné poznamenať, že pri priestorovej analýze regionálnych disparít zohráva významnú úlohu veľkosť krajiny, resp. jej ekonomiky (cf. Felsenstein a Portnov, 2005). Ako podotýka M. Beenstock (2005, s. 27), regionálny trh práce je diferencovanejší v ekonomikách rozľahlejších krajín čo môže, ale nemusí mať vplyv na jeho regionálne usporiadanie. Avšak v malých krajinách je regionálny trh práce ako aj bytový trh integrovanejší vzhľadom na vzdialenosť medzi nimi, ktoré sú prirodzene menšie.

Podakovanie

Príspevok vznikol v rámci riešenia vedeckých projektov č. 1/0454/09 (50%) a č. 2/0112/12 (50%) financovaných grantovou agentúrou VEGA.

Literatúra

- ANDRLE, A. 1983. Sídlní struktura jako prostorová stránka organizace společnosti ČSSR v roce 1980. In: *Geografický časopis*, roč. 35, 1983, č. 2, s. 113-135.
- ANDRLE, A., KOŠA, J., POJER, M. 1977. *Bytová výstavba a bydlení v územích ČSSR*. Praha: Terplan, 1977, 133 s.
- BAROSS, P. STRUYK, R. 1993. Housing transition in Eastern Europe: Progress and problems. In: *Cities*, roč. 10, 1993, č. 3, s. 179-188.
- BEENSTOCK, M. 2005. Country Size in Regional Economics. In: Felsenstein, D., Portnov, B. (eds.): *Regional Disparities in Small Countries*. Berlin: Springer, 2005, s. 25-45.

ISBN 3-540-24303-8

- BEZÁK, A. 1987. Sociálno-priestorová štruktúra Bratislavy v kontexte faktorovej ekológie. In: *Geografický časopis*, roč. 39, 1987, č. 3, s. 272-292.
- BLAŽEK, J., CSANK, P. 2007. Nová fáza regionálneho rozvoje v ČR? In: *Sociologický časopis*, vol. 43, no. 5, s. 945-965.
- BUCKLEY, R., TSENKOVA, S. 2001. Housing market system in reforming socialist economies: Comparative indicators of performance and policy. In: *European Journal of Housing Policy*, roč. 1, 2001, č. 2, s. 257-289.
- BUČEK, J. 1998. Decentralizácia v samospráve veľkých miest na Slovensku po r. 1990. In: *Sociológia*, vol. 30, 1998, no. 4, s. 345-362.
- DOHMEN, T. J. 2005. Housing, mobility and unemployment. In: *Regional Science and Urban Economics*, roč. 35, 2005, č. 3, s. 305-325.
- DŽUPINOVÁ, E. 2006. Nové prístupy a trendy v bývaní na Slovensku po roku 1989 (s dôrazom na luxusný rezidenčný trh v Bratislave). In: *Proměny bydlení a širší otázky úrovně oblužné sféry*, Ostrava: VŠB-TU, 2006, s. 37-46. ISBN 80-248-1219-3
- DŽUPINOVÁ, E. 2007. Zmeny v procese bývania v okrajových častiach Bratislavy. In: *Česká geografie v evropském prostoru*. České Budějovice: Jihočeská univerzita, 2007, s. 564-569. ISBN 978-80-7040-986-2
- DŽUPINOVÁ, E. 2009. Bývanie a sociálna polarizácia (příklad Bratislavy). In: *Geographia Cassoviensis*, roč. 3, 2009, č. 2, s. 55-59.
- FELSENSTEIN, D., PORTNOV, B. eds. 2005. *Regional Disparities in Small Countries*. Berlin: Springer, 2005, 333 s. ISBN 3-540-24303-8
- HALÁS, M., DŽUPINOVÁ, E. 2007. Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. 10, 2007, č. 2, s. 23-31.
- HORNÁK, M. 2008. Význam dopravnej polohy v procese koncentrácie obyvateľstva v Slovenskej republike. In: *Konkurenceschopnost a konkurence v železniční dopravě - ekonomické a regionální aspekty regulace konkurenčního prostředí*. Brno: Masarykova univerzita, 2008, s. 132-141. ISBN 978-80-7399-557-7
- HUGHES, G., MCCORMICK, B. 1981. Do Council Housing Policies Reduce Migration Between Regions? In: *The Economic Journal*, roč. 91, 1981, č. 364, s. 919-937.
- CHO, S-H., ENGLISH, B., ROBERTS, R. 2005. A spatial analysis of housing growth. In: *The Review of Regional Studies*, roč. 35, 2005, č. 3, s. 311-335.
- KOREC, P. 2004. Faktory podmieňujúce regionálnu diferenciáciu Slovenska. In: *Acta Universitatis Mathiae Belii, Geografické štúdie*, 2004, č. 12, s. 76-90.
- KOREC, P. 2005. Regionálny rozvoj Slovenska v rokoch 1989 – 2004: Identifikácia menej rozvinutých regiónov Slovenska. Bratislava: Geo-grafika, 2005, 228 s. ISBN 80-969338-0-9
- KOREC, P., SMATANOVÁ, E. 1999. Perception of housing quarters quality in Bratislava by its inhabitants. In: *Acta Facultatis rerum naturalium Universitatis Comenianae. Geographica*, Suppl. no. 2, 1999, s. 223-234.
- KOREC, P., SMATANOVÁ, E. 2000. Vývoj rozmiestnenia bytového fondu na území Bratislavy, zákonitosti a osobitosti tohto procesu. In: *Geografický časopis*, roč. 52, 2000, č.1, s. 51-65.
- KRIŽAN, F., LAUKO, V., GURŇÁK, D. 2010. Vybrané aspekty prejavov ekonomickej krízy v kontexte nezamestnanosti v regiónoch Slovenska. In: Klimová, V. (ed.): *13th International Colloquium on Regional Sciences*, Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 109-117. ISBN 978-80-210-5210-9
- LAUKO, V., KRIŽAN, F., GURŇÁK, D. 2009. Časovo-priestorové aspekty nezamestnanosti na Slovensku v procese ekonomickej transformácie a krízy. In: Klimová, V. (ed.): *XII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách*, 2009, s. 58-65. ISBN 978-80-210-4883-6
- LAUKO, V., GURŇÁK, D., KRIŽAN, F. 2010. Časovo-priestorové zmeny nezamestnanosti ako prejav regionálnych disparít na Slovensku. In: *50 let geografie na Přírodovědecké fakultě Univerzity Palackého v Olomouci*, Olomouc: Přírodovědecká fakulta Univerzity Palackého v Olomouci, 2010, s. 493-411. ISBN 978-80-244-2493-4
- MANDIČ, S. 2010. The changing role of housing assets in post-socialist countries. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, roč. 25, 2010, č. 2, s. 213-226.

- MATLOVIČ, R., KLAMÁR, R., MATLOVIČOVÁ, K. 2008. Vývoj regionálnych disparít začiatkom 21. storočia na Slovensku vo svetle vybraných indikátorov. In: *Regionálni štúdia*, 02/2008, s. 2-12.
- MICHAELI, E. et al. 2010. *Regionálny rozvoj pre geografov*. Prešov: Vydavateľstvo Prešovskej univerzity, 2010, 712 s. ISBN 978-80-555-0065-2
- OČOVSKÝ, Š. 1974. Niektoré problémy štúdia bytového fondu. In: *Geografický časopis*, roč. 26, 1974, č. 4, s. 375-383.
- OČOVSKÝ, Š. 1979. Niektoré sídelnogeografické aspekty plánovacích koncepcií urbanizácie Slovenska. In: *Geografický časopis*, roč. 31, 1979, č. 1, s. 62-73.
- OČOVSKÝ, Š. 1980. The potential of settlement pattern – the actual problem of the geography of settlement. In: *Geografický časopis*, roč. 32, 1980, č. 2-3, s. 163-170.
- OČOVSKÝ, Š. 1989. *Domy, byty, bývanie. Geografická analýza materiálnej substance sídel a bývania*. Bratislava: Veda, 1989, 238 s. ISBN 802240019X
- OČOVSKÝ, Š. 1994. Zmeny sídelnej štruktúry v zázemí Bratislavy. In: *Geographia Slovaca*, 1994, č. 7, s. 119-125.
- ONDOŠ, S., KOREC, P. 2004. Prehľad a interpretácia stavebného vývoja centra Bratislavy v postsocialistickom období. In: *Geografický časopis*, 56, 2004, č. 2, s. 153-168.
- PORTNOV, B. A. 2005. interregional Disparities in Israel: Patterns and Trends. In: Felsenstein, D., Portnov, B. (eds.): *Regional Disparities in Small Countries*. Berlín: Springer, 2005, s. 187-210. ISBN 3-540-24303-8
- PŠENKA, T., DŽUPINOVÁ, E., MINARČÍK, P. 2008. Diaľnice verzus vybrané aspekty regionálneho rozvoja na Slovensku. In: *Seminár k „Mezinárodnému roku planety Země“*. Brno: Masarykova univerzita, 2008, s. 16-24. ISBN 978-80-210-4748-8
- RAJČÁKOVÁ, E. 1996. Zamestnanosť obyvateľstva Slovenska v období transformačných premien spoločnosti. In: *Acta Facultatis rerum naturalium Universitatis Comenianae, Geographica*, roč. 39, 1996, s. 203-221.
- RAJČÁKOVÁ, E. 1999. Nezamestnanosť obyvateľstva podľa postavenia vybraných sociálnych skupín na trhu práce na Slovensku. In: Minár, J., Trizna M. (eds.): *Teoreticko-metodologické problémy geografie, príbuzných disciplín a ich aplikácie*. 1999, s. 238-245. ISBN 80-223-1434-X
- RAJČÁKOVÁ, E. 2006. Regionálne disparity na Slovensku - vývoj a súčasný stav. In: *Geografická revue*, roč. 2, 2006, č. 2, s. 425-448.
- RAJČÁKOVÁ, E., ŠVECOVÁ, A. 2002. Socioekonomická úroveň regiónov na Slovensku - regionálne disparity. In: *Vyspelé regióny - silný štát* (CD ROM), Banská Bystrica: MVRR SR, 2002, Nestr. [6 s.].
- RAJČÁKOVÁ, E., ŠVECOVÁ, A. 2009. Regionálne disparity na Slovensku a ich riešenie prostredníctvom nástrojov politiky súdržnosti EÚ v období 2007 – 2013. In: *Mezinárodní vědecká konference k 50. výročí geografie na PřF UP v Olomouci*, Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2009, s. 523-531. ISBN 978-80-244-2290-9
- SAKS, R. 2008. Job creation and housing construction: Constraints on metropolitan area employment growth. In: *Journal of Urban Economics*, roč. 64, 2008, č. 1, s. 178-195.
- SMATANOVÁ, E. 1999. Problémy rozvoja nadštandardného bývania v Bratislave. In: *Acta Facultatis studiorum humanitatis et naturae Universitatis Prešovensis, Folia Geographica*, 3, 1999, s. 361-369.
- SRB, V. 1984. Socioekonomická diferenciace bydlení v Československu. In: *Územní plánování a urbanizmus*, 1984, č. 6, s. 373-375.
- ŠVECOVÁ, A., RAJČÁKOVÁ, E. 2010 Regionálne disparity nezamestnanosti na Slovensku. In: Klimová, V. (ed.): *13th International Colloquium on Regional Sciences*, Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 118-125. ISBN 978-80-210-5210-9
- ŠVEDA, M. 2010a. Bytová výstavba v zázemí Bratislavy v kontexte suburbanizačných procesov. In: *Geographia Cassoviensis*, roč. 4, 2010, č. 2, s. 225-230.
- ŠVEDA, M. 2010b. Bytová výstavba v zázemí Bratislavy. In: *Suburbanizace*, 2010, nestr. [18 s.]. Dostupné na: < <http://www.suburbanizace.cz/analyzy.htm> >
- ŠVEDA, M. 2011. Bytová výstavba v zázemí Bratislavy v kontexte suburbanizačných procesov. In: *Urbanizmus a územní rozvoj*, roč. 14, 2011, č. 3, s. 13-22.

Regional disparities of dwelling construction in Slovakia in the period 1997 – 2009

Summary

The aim of this paper was the assessment and description of regional disparities in the context of dwellings construction in Slovakia in the period 1997-2009. Using the data from the registry from Statistical Office of Slovak Republic we analyze the total number of completed dwellings and its correlation with the population size and the unemployment rate of each district.

The dwellings construction is an important indicator of economic and social development of regions in Slovakia by means of which we can follow the processes of social transformation, which are typically accompanied by the growth of regional disparities. During the followed period (1997-2009) we can observe a dynamic growth of intensity in the dwellings construction and also its spatially highly differentiated pattern. We can draw following general conclusions:

(i) The construction of dwellings is concentrated mainly in the districts of Western and Northwestern Slovakia with a strong polarization of major cities regions and the wider surrounding of Bratislava.

(ii) The development of construction in the monitored period of 13 years underlines the rising difference between the volume of construction activities in the western and eastern regions and the shift of the gravity center in dwelling construction further the west. This spatial development of dwellings construction has thus been taking part in the deepening of regional disparities and contributes to the rising polarization in the development of Slovakia.

(iii) Negative correlation between the volume of dwellings construction and the rate of unemployment in the regions of Slovakia has a growing trend, which is mirrored by the fact that the long-term unfavorable development of employment (and therefore also the economic and social development) influences the intensity of construction.

(iv) Concentration of dwellings construction into the area of Bratislava's broader hinterland and the regions of major Slovak cities (e. g. Žilina, Trenčín, Nitra) points not only at their strong economic and social position in Slovakia, but also at the ongoing processes of suburbanization, which have a significant share in the rise of construction volume in the hinterland of major cities. Within the individual regions (districts) the gravity center of dwellings construction shifts towards the outskirts of cities and into the surrounding rural communities. The suburbanization contributes not only to the rise of dwellings construction volumes, but also brings new trends in the development of housing.

In conclusion, the relation between the unemployment rate and dwelling construction is very complex and we can analyze it from different angles / perspectives. On one hand the increasing rate of unemployment limits the ability of population to invest in new housing. On the other hand the active housing policy can influence the job mobility, which has positive impact on the reducing of the unemployment rate. In this context, the current orientation on the private ownership has negative impact on job mobility, which does not create conditions for effective reduction of unemployment. Housing policy in Slovakia can now be characterized as indifferent in relation to the labor market. The policy based on the job-housing balance is one of the possible solutions to reduce regional disparities in Slovakia.