



Reakcia na tvrdenia Štefana Kišša z Progresívneho Slovenska

Bratislava, 9. decembra 2022 - Vláda SR v týchto dňoch schválila investičné zmluvy s investormi, ktorý v rámci štátom podporovaného nájomného bývania postavia na Slovensku približne 9 000 nájomných bytov za viac ako 1,5 miliardy eur. Keďže ide o nový systém u nás, nájdu sa pochybovači. Medzi nimi je aj Štefan Kišš z Progresívneho Slovenska. Radi by sme vysvetlili, prečo jeho tvrdenia nie sú správne.

Kišš: *Postavia sa iba také projekty, ktoré by vznikli aj komerčne.*

Vysvetlenie:

Štátom podporované nájomné bývanie je nový segment výstavby pre stále sa rozširujúcu skupinu ľudí, ktorí si už nemôžu dovoliť kúpu bytu alebo je pre nich hypotéka príliš zatažujúca oproti nájmu. Dôvodom sú stále stúpajúce úrokovú sadzby hypoték, klesajúce príjmov domácností spôsobené infláciou. V súčasnosti sledujeme pokles dopytu po nových bytoch a štátom podporované nájomné bývanie je presne segment, ktorý klesajúci dopyt dokáže nahradiť. To znamená, že celkovo sa postaví viac bytov, ako keby nový segment nájomného bývania na Slovensko neprišiel.

Dvaja investori, ktorých zmluvy sú už schválené, prinesú investíciu vo výške minimálne 1,5 miliardy eur, ďalšie 4 miliardy eur by mohli priniesť zmluvy, o ktorých sa a rokuje. Tieto financie by na Slovensko neprišli bez daného legislatívneho rámca vytvoreného v systéme štátom podporovaného nájomného bývania. Pričom multiplikačné efekty takýchto investícií sú nespochybniteľné.

Bez nového ekosystému by tu výstavba v takom rozsahu nebola, ide o nový prílev do ekonomiky SR. Táto investícia od nadnárodných investičných partnerov je dôkazom správneho nastavenia systému. Je nutné poukázať na skutočnosť, že sa jedná o významný prílev do štátneho rozpočtu (z každej investovanej miliardy pritečie do štátneho rozpočtu 350 miliónov eur, ktoré by tu inak neboli), ktorý bude mať primárne, sekundárne, ale aj terciárne pozitívne vplyvy na štátny rozpočet. Jedná sa o úplne nový produkt v hospodárstve, ktorý doteraz na Slovensku neexistoval.

Kišš: *Štát dostane 5 % DPH namiesto 20 % DPH.*

Vysvetlenie:



Nie je to pravda, keďže, ako je vysvetlené vyššie, ide o novú výstavbu. Štát dostane 5 % DPH z novej výstavby, ktorá by sa bez nového ekosystému nájomného bývania neuskutočnila, a štát získa dodatočné príjmy aspoň vo výške 5 % DPH.

Kišš: Nájom bude porovnateľný s hypotékou.

Vysvetlenie:

Výška nájomného je regulovaná v zmysle nariadenia vlády, ktoré je verejné a ktokoľvek si daný prepočet dokáže urobiť. Podľa posledných prepočtov výška nájomného ukazuje rozdiel v rozmedzí 30-65% oproti splátke hypotéky v závislosti uplatnenia alebo neuplatnenia príspevku zamestnávateľa, (viď cenová mapa), pričom množstvo zamestnávateľov deklarovalo, že príspevok bude poskytovať. Keďže hovorím o výstavbe nových bytov (bytový dom v tomto novom systéme nemôže byť starší ako 5 rokov), porovnanie nájmu v tomto systéme a komerčného nájmu v starších a kvalitou neporovnateľných bytoch je tiež bezpredmetné.

Kišš: Štát garantuje developerom daňovú úľavu vo výške 5 % DPH na 50 rokov.

Vysvetlenie:

Ide o nepochopenie fungovania systému, developer nezískava žiadnu daňovú úľavu, keďže si svoju DPH na vstupe pri výstavbe môže štandardne odpočítať aj v situácii, keď dodáva byty s 5 alebo 20 % DPH. Výhodu získava iba investičný partner, pretože má možnosť kúpiť bytový dom s 5 % DPH, čo má byť pre neho stimulujúci prvok pre prílev zahraničných investícií a rozvoj novej výstavby v SR, ktorá by sa bez tohto stimulu neuskutočnila.

Štát negarantuje zníženie DPH na 50 rokov, štát má naďalej v plnej právomoci svoju daňovú politiku a DPH môže aj zvýšiť. Štát investičnému partnerovi garantuje zníženie DPH iba pre schválený projekt, ktorý si investičný partner nechal schváliť pri platnosti 5% DPH. V budúcnosti, ak dôjde k rozhodnutiu zvýšiť DPH a pre investorov by bol projekt stratový, do výstavby alebo obstarania bytového domu sa nepustí, a teda pre takéto budúce projekty nie je nič garantované.