

Namiesto sna o zlate v Dubaji: Prečo je vlastné bývanie a rezerva istotou

Slovenská rodina s priemerným príjmom vs. lákavé investície do nehnuteľností v zahraničí – konkrétne čísla, riziká a overené alternatívy

Finančná realita slovenskej rodiny s jedným dieťaťom

1 620 €
PRIEMERNÁ HRUBÁ MZDA (2025)

~1 250 €
ČISTÝ MESAČNÝ PRÍJEM NA RODIČA

2 500 €
ČISTÝ PRÍJEM RODINY / MESIAC

300–500 €
MESAČNÉ NÁKLADY NA DIEŤA

Po odpočítaní bývania (600–800 €), stravy, energií a dopravy zostáva priemernej slovenskej rodine na **sporenie a investície približne 200 – 400 € mesačne**. Každé euro je dôležité – a riskantné investície do nehnuteľností v Egypte či Dubaji môžu túto krehkú rovnováhu ľahko narušiť.

Len na okraj – automobily v rodinnom rozpočte: Slováci milujú autá, priemerná domácnosť má často dve autá. Mesačné náklady na leasing, poistenie a prevádzka dvoch aut sa bežne šplhajú na **1 000 – 1 200 €**. To je viac ako čistý príjem jedného rodiča. Každé euro ušetrené na automobilových výdavkoch môže posilniť vlastné bývanie či bezpečné sporenie.

Nehuteľnosti v zahraničí: čo vám neukážu

AE Dubaj

Sľubované výnosy 5–8%, rast cien +16,6% medziročne, rekordné transakcie.

✓ Realita: objem predajov vzrástol 10-násobne od 2020 – **typická bublina**. Vysoké poplatky za správu, geopolitická nestabilita, menové riziko. Ak príde kríza, ceny môžu padať o desiatky percent.

EG Egypt

„Lacné“ apartmány pri mori za 30 000 – 50 000 €.

✗ Právny labyrint – cudzinci často nezískajú čistý titul. Devalvácia egyptskej libry, slabý turistický ruch po Arabskej jari. Vaša investícia sa môže stať bezcennou.

HR Chorvátsko

Ceny na pobreží: **3 000 – 7 000 €/m²**. Od 2025 nová daň z druhej nehnuteľnosti (0,60 – 8 €/m²). Sezónny prenájom – mimo leta nehnuteľnosti prázdne. Reálny výnos po nákladoch často pod 3%.

⚠ Riziká, ktoré vám žiadny maklér neukáže

Typ rizika	Dopad na bežného investora
Právne riziká	V Egypte/SAE slabá ochrana vlastníctva, korupcia, neprehľadné súdy.
Menové riziko	Príjmy v AED, USD, HRK – pri posilnení era môžete prerobiť aj 15–20% hodnoty.
Geopolitické riziko	Blízky východ: konflikt môže znehodnotiť nehnuteľnosť cez noc.
Likviditné riziko	Pri núdzi nepredáte rýchlo – zahraničný trh je nelikvidný pre malého investora.
Skryté náklady	Právnici, správa na diaľku, dane z prevodu, provízie – až 10–15% z ceny.


🏠 Vlastné bývanie na Slovensku je istejšia investícia

Faktor	Nehuteľnosť v Dubaji / Chorvátsku	Vlastné bývanie na Slovensku
Reálny výnos	Sľubovaný 5–8%, po započítaní nákladov často 0–3%	Úspora nájmu 600–800 €/mesiac = 7 200–9 600 € ročne + rast hodnoty
Miera rizika	Vysoké (kurzové, právne, politické)	Nízke (štandardné cykly trhu)
Počiatkový kapitál	Desiatky tisíc € + poplatky, často 30% vlastných zdrojov	Hypotéka s 10–20% vlastných, prípadne podpora
Znalosť prostredia	Nutný cudzí jazyk, právo, miestne zvyklosti	Prostredie poznáte, ste pod ochranou slovenských zákonov

Matematika je jasná: Ak si zoberiete úver 100 000 € na byt v „exotickej“ lokalite s úrokom 4%, za 10 rokov zaplatíte banke ~120 000 €. Aby ste len vyšli na nulu, byt by musel generovať stabilný príjem a rásť na hodnote. Pri vlastnom bývaní 120 000 € nikam neodchádza – zostáva vo vašom majetku.

Kam teda rozumne investovat? (namiesto riskantnych lakadiel)

- Finančna rezerva (3–6 mesačnych výdavkov)** – sporiaci účet, výnos 1–3% bez rizika. Ochrana pred nečakanými výdavkami.
- Mimoriadne splátky hypotéky** – istý výnos vo výške ušetrených úrokov (4–5% ročne). Znižujete dlh a zvyšujete vlastný podiel.
- Bezpečné nástroje na slovenskom trhu** – doplnkové dôchodkové sporenie (štátny príspevok), štátne dlhopisy SR (3–4%), konzervatívne podielové fondy.
- Postupné vzdelávanie** – ETF fondy (napr. S&P 500, historický výnos ~7–10%) sú vhodné až po vytvorení rezervy a naštudovaní.

 **Citát odborníka Národnej banky Slovenska (Ján Štubňa):** „Nie každá investícia je vhodná pre každého. Investícia musí vyjsť odo mňa, nie že mi to niekto povedal. Finfluenceri nemusia tomu rozumieť, čo predávajú. Ľudia by sa mali vyhnúť investovaniu na základe rád z internetu či deepfake videí.“

Porovnanie investičných možností pre rodinu s 200–400 €/mesiac

Nástroj	Očakávaný výnos (p.a.)	Riziko	Vhodnosť pre bežného človeka
Sporiaci účet / rezerva	1–3%	● minimálne	✓ základ, nutnosť
Mimoriadne splátky hypotéky	úspora 4–5%	● nulové	✓ najistejšia investícia
Štátne dlhopisy SR	3–4%	● nízke	✓ vhodné pre každého
Doplnkové dôchodkové sporenie	2–4% + štátny bonus	● nízke/stredné	✓ výhodné pre dlhodobé ciele
ETF (S&P 500, MSCI World)	7–10% (historicky)	● stredné (volatilita)	✓ po naštudovaní, dlhodobo
Nehnutelnosť v Dubaji/Egypte	sľubovaných 5–8% / realita <0–3%	● veľmi vysoké	✗ neodporúča sa pre priemernú rodinu

Kľúčové údaje na jednom mieste

3 000 – 7 000 €/m²

CENY NEHNUTELNOSTÍ CHORVÁTSKO (POBREŽIE)

0,60 – 8 €/m²

NOVÁ DAŇ Z DRUHEJ NEHNUTELNOSTI V HR (2025)

93 103

NOVÉ AUTÁ REGISTROVANÉ SR (2025)

75–85%

RETAILOVÍ INVESTORI, KTORÍ PREROBIA NA RIZIKOVÝCH DERIVÁTOCH

Čistý mesačný rozpočet rodiny (príklad)

- Príjem (2 rodičia) = 2 500 €
- Nájom / hypotéka = –700 €
- Náklady na diéta = –400 €
- Strava, energie, doprava = –700 €
- Dve autá (leasing, palivo, poisťka) ≈ –1 100 €
- **Zostáva na sporenie a investície ≈ 200–400 €**

Výhoda vlastného bývania

Pri vlastnom bývaní rodina namiesto platenia nájmu **buduje majetok**. Splátka hypotéky nie je „vyhodená“ suma, ale investícia do nehnuteľnosti, ktorá v čase zvyčajne rastie. Navyše prináša psychický pokoj – bez obáv z výpovede z nájmu či sťahovania. Úspora nájmu 700 € mesačne predstavuje 8 400 € ročne – viac než mnohé pochybné investičné zámery v zahraničí.

Záver: Istota pred ilúziou rýchleho zisku

Lákadlá na „zlaté dno“ v Dubaji, Egypte či Chorvátsku sú často len pekne zabalené riziká. Pre slovenskú rodinu s priemerným príjmom a jedným dieťaťom je najrozumnejšou cestou: **zabezpečiť vlastné bývanie, vytvoriť rezervu a investovať bezpečne na domácom trhu (dlhopisy, DDS, splácanie hypotéky)**. Ak už zostanú peniaze, postupne vstupovať do jednoduchých ETF, nie do špekulácií na cudzích trhoch, ktorým nerozumiete.

✓ **Finančná gramotnosť nie je hlúposť – je to ochrana vašej rodiny.** Každý, kto vám ponúka „garantované výnosy“ z nehnuteľností v zámorí, s vami s vysokou pravdepodobnosťou zarába na provízií, nie na vašom úspechu.