

Prečo si mladí na Slovensku nevedia kúpiť byt?

Dostupnosť bývania pre mladých na Slovensku patrí k **najhorším v EÚ**. Kombinácia drahých hypoték, nízkych plátov a chýbajúcich úspor vytvára nožnicový efekt. Sú však za všetkým len ceny?

+40–60%

rast cien bytov (5–7 rokov)

4–5%

úroky hypoték (z 1 %)

30–50k €

vlastné zdroje (20 % z bytu)

Hlavné systémové bariéry

- **Vysoké úroky** – mesačná splátka odčerpáva 40–50 % príjmu.
- **Prísne NBS limity** (DTI, DSTI) – mnohí mladí testom neprejdú.
- **Chýba štátne nájomné bývanie** – žiadna alternatíva k drahým hypotékam.
- **Konkurencia investorov** – mladí súperia s tými, ktorí majú hotovosť.

 **Dopad na život:** Osamostatňovanie až po 30-tke, odkladanie rodičovstva, emigrácia talentov.

Porovnanie: rovnaký plat, iný výsledok

Výdavok	 Užívateľ	 Sporiteľ
Bývanie	600 € (sám)	350 € (spolubývanie)
Auto	300 € (lízing)	50 € (MHD/staršie)
Zábava/reštaurácie	400 €	150 €
Mesačná úspora	0 €	500 €
Za 5 rokov	0 €	~35 000 € + výnosy

„Nie je to o tom, koľko zarábaš. Je to o tom, koľko si necháš.“

Čo funguje a čo už nie?

Ako na to reálne

✓ Čo funguje dnes

- **ETF (S&P500, MSCI World)**
7–10 % ročný výnos
- **„Mama hotel“ + agresívne sporenie**
600 €/mesiac = 36k € za 5 rokov
- **Postupné bývanie**
Garsónka → väčší byt
- **Zahraničie + skromný život**
1 200 € úspora mesačne = 72k € / 5 rokov

✗ Čo už nestačí

- Stavebné sporenie samostatne (výnos < inflácia)
- Lízing na auto (pasívum)
- Bývanie v centre mesta
- Čakanie na štátnu pomoc

1 2 3 4 Stavebné sporenie vs ETF (6 rokov, 4 000 € ročne)

Nástroj	Výnos	Po 6 rokoch
Stavebné sporenie (4 osoby, štátna prémie)	~1 %	25 200 €
ETF (historický výnos 7 %)	7 % p.a.	~29 500 €

 **Verdikt:** Kombinuj nástroje. ETF na rast, stavebné sporenie na istotu (úver), disciplínu na všetko.

Čo by mal spraviť štát (systémové riešenia)

- Výstavba **štátnych a mestských nájomných bytov** (Rakúsko, Holandsko sú dôkazom).
- Zrýchlenie stavebných konaní (dnes roky).
- **Daňové zvýhodnenie** pre mladých pri prvom byte.
- **Povinná finančná gramotnosť** na stredných školách.
- Posilniť **ŠFRB** (Štátny fond rozvoja bývania).



„Kto chce, hľadá spôsob. Kto nechce, hľadá dôvod.“

Riešenie nie je len na strane štátu, ani len na strane jednotlivca. Je to kombinácia systémových zmien a osobnej zodpovednosti.

Pozitívne príklady z praxe

- ✓ **Majster remesla:** živnosť, šetrí 1 500 €/mesiac, v 26 rokoch kupuje byt s 50 % hotovosťou.
- ✓ **Zahraničný šetrič:** skromný život v Rakúsku, po 5 rokoch späť s 70k €.
- ✓ **Skromný vysokoškolák:** brigáda v odbore, po škole vyšší plat, zdieľané bývanie, sporenie 600 €/mesiac.

Záver: Systém nie je spravodlivý. Ale čakať na štát je alibi. Najväčšiu šancu má ten, kto nepočká ani na jedno, ani na druhé – a začne robiť to, čo môže, tu a teraz.