

Nedostupnosť bývania z pohľadu študentov vysokých škôl na Slovensku.

Natália Faltýnková ¹

¹ Paneurópska vysoká škola v Bratislave, Tomášikova 20, Bratislava 821 02, natalia.faltynkova@azet.sk

Abstract:

Housing is an essential part of human existence. A safe place to live as well as a place suitable for starting a family and ensuring privacy is the goal of most, if not all, young people. However, this need and growing demand are also associated with the problem of housing inaccessibility, which is a real threat especially for low-income citizens, individuals living above the poverty line, as well as other vulnerable groups of the population, which can also include students and graduates of secondary and higher education institutions. The problem of housing inaccessibility is addressed by many authors, but from the perspective of young people, specifically students and graduates, there are only very few studies, mostly by foreign authors. For this reason, we focused on the perception of the problem of housing inaccessibility from the perspective of university students in the Slovak Republic. The data for our research were provided in the form of an anonymous questionnaire containing 9 questions. This data was subsequently analyzed and our conclusions were formulated based on deduction and the generalization method. The aim of this article is to analyse the views of university students on the issue and compare their ideas with those of experts. We also aim to find out whether university students' views on possible improvements in the area are feasible. We have concluded that although these are relatively simple proposals at first glance, the question of their implementation is much more complex, as the problematic areas (labour market and mortgage lending) are influenced by a number of factors that cannot always be easily changed to suit the real estate market. This article presents an updated analysis of the issue of housing inaccessibility from the perspective of Slovak university students, thereby helping to maintain the latest information on the issue.

Keywords: housing, inaccessibility, young people, high real estate prices

Abstrakt:

Bývanie je nevyhnutnou súčasťou ľudského bytia. Bezpečné miesto pre život ako aj miesto vhodné na založenie rodiny a na zabezpečenie súkromia je cieľom väčšiny ak nie všetkých mladých ľudí. S touto potrebou sa však s rastúcim dopytom spája i problém nedostupnosti bývania, ktorý je reálnou hrozbou najmä pre nízkopriemových občanov, jednotlivcov žijúcich nad hranicou chudoby ako aj ďalšie ohrozené skupiny obyvateľov, kde môžeme zaradiť i študentov a absolventov stredných a vysokých škôl. Problémom nedostupnosti bývania sa zaoberá množstvo autorov, avšak z pohľadu mladých ľudí, konkrétne študentov a absolventov, sa vyskytuje len veľmi málo štúdií a zväčša od zahraničných autorov. Z toho dôvodu sme sa zamerali na vnímanie problému nedostupnosti bývania z pohľadu študentov vysokých škôl na území Slovenskej republiky. Údaje pre náš výskum boli

zabezpečené formou anonymného dotazníka, ktorý obsahoval 9 otázok. Tieto údaje boli následne analyzované a naše závery boli formulované na základe dedukcie a metódy zovšeobecnenia. Cieľom tohto príspevku je analyzovať pohľad vysokoškolských študentov na danú problematiku a porovnať ich myšlienky s myšlienkami odborníkov. Taktiež je naším cieľom zistiť či názory vysokoškolských študentov na možné zlepšenia v danej oblasti sú realizovateľné. Prišli sme k záveru, že hoci sa jedná o na prvý pohľad pomerne jednoduché návrhy, ich otázka ich realizácie je oveľa komplexnejšia nakoľko na problematiku oblasti (trh práce a oblasť hypotekárnych úverov) vplyva množstvo faktorov, ktoré nie je vždy možné jednoducho zmeniť tak, aby vyhovovali realitnému trhu. Tento príspevok predstavuje aktualizovanú analýzu problematiky nedostupnosti bývania z pohľadu študentov slovenských vysokých škôl, čím napomáha k udržaniu najnovších informácií v danej problematike.

Kľúčové slová: bývanie, nedostupnosť, mladí ľudia, vysoké ceny nehnuteľností

1. Úvod

Bývanie je jednou zo základných ľudských potrieb. Vlastniť vlastné bývanie je cieľ väčšiny, ak nie všetkých z nás. Z ekonomického hľadiska ju možno zaradiť medzi primárne ľudské potreby, teda nevyhnutné.

Bývanie je i jedným zo základných ľudských práv, ktoré sú medzinárodne uznávané a je zakotvené vo viacerých medzinárodných zmluvách a dohovoroch. Najvýznamnejší z týchto dokumentov je Všeobecná deklarácia ľudských práv [1], ako jeden z dokumentov OSN. Podľa týchto dokumentov neobsahuje právo na bývanie len miesto na život, ale zahŕňa tzv. primerané bývanie. Teda miesto, kde môže človek žiť, bezpečne a zdraviu nezávadné s minimálnym nevyhnutným vybavením a častokrát je s ním spájané i právo na sociálne zabezpečenie. Teda sa v súčasnosti jedná o rozšírenejší pojem.

Nakoľko sú tieto medzinárodné akty právne záväzné, štáty, ktoré podpísali tieto dohody, deklarácie či iné medzinárodné dohody ich musia dodržiavať. Teda štát musí zabezpečovať právo na bývanie. Avšak nejedná sa o povinnosť reálne zabezpečiť každému jednotlivcovi vhodné bývanie.

Zväčša štáty zabezpečujú právo na bývanie tým, že sa rôznymi opatreniami či zmenami v legislatíve, okrem priamych investícií, snažia zabezpečiť takú situáciu na realitnom trhu, ktorá je vhodná na efektívne a dostupné obchodovanie na tomto trhu [2]. Avšak treba si uvedomiť, že štát nemôže ovplyvniť všetko, resp. v dostatočnej miere, a preto je problém nedostupnosti bývania stále aktuálny.

Ľudská potreba po bývaní vytvára dopyt, ktorý sa trh snaží uspokojiť prostredníctvom ponuky. Avšak, v národných hospodárstvach sa vyskytuje problém nedostupnosti bývania. Tento sociálno-ekonomický problém sa vyskytuje vo všetkých štátoch sveta. Významnejšie ovplyvňuje tzv. ohrozené skupiny obyvateľstva ako sú slobodní rodičia, mnohohodetné rodiny, seniori, zdravotne ťažko postihnutí či mladí ľudia.

Slovensko je v rámci členských štátov Európskej únie v rebríčku finančne dostupného bývania spolu s Českou republikou už dlhodobejšie na spodných priečkach, čo ešte výraznejšie vplyva práve na ohrozené skupiny obyvateľstva. V USA zasa viac ako polovica chudobných rodín vynakladá viac ako 50 % svojho príjmu na zabezpečenie bývania ako aj nákladov s ním spojených [3]. V rámci Európskej únie sú nákladmi na bývanie výrazne zaťažené i ekonomicky vyspelejšie krajiny ako sú Nemecko, Taliansko či Španielsko.

Ešte pred vypuknutím pandémie COVID-19 vplývalo na rast cien nehnuteľností priaznivé ekonomické faktory. Nízka nezamestnanosť ako aj úrokové sadzby spolu s rastom miezd a celkovým rastom ekonomiky vplývali na rast aktív všetkého druhu a teda i nehnuteľností [4]. Rast miezd s tým súvisiaci spôsobil väčší záujem o kúpu nehnuteľností, či už za účelom bývania alebo ako investíciu. Avšak zároveň rástli i ceny výborných materiálov. Tieto dva fakty naďalej vplývali na rast cien nehnuteľností, nakoľko sa zvyšovali náklady na výstavbu a rekonštrukcie a zároveň rástol dopyt.

Predmetná situácia je zhoršovaná i tým, že od rozhodnutia postaviť nehnuteľnosť po jej kolaudáciu je dlhá cesta s množstvom krokov, ktoré treba zo zákona dodržiavať. Nedostatok kvalifikovaných pracovníkov na stavebných úradoch k prieťahom v stavebnom konaní ešte napomáha.

V posledných rokoch je situácia na trhu nehnuteľností nepriaznivá pre kúpno-predajné vzťahy, nakoľko vysoká inflácia a vysoké úrokové miery sú v ostrom kontraste s pomalým rastom miezd. Naopak nájomné bývanie zažíva „rozmach“ [5]. Avšak i napriek rozkvetu, ktorí zaznamenalo nájomné bývanie, nie sú ani tieto vzťahy finančne najpríťažlivejšie. Tento boom môže byť zapríčinený i tým, že kúpa vlastnej nehnuteľnosti je nemožná či priveľmi komplikovaná a zároveň je túžba po osamostatnení príliš silná alebo nevyhnutná. Túžba po súkromí je katalyzátorom pre získanie vlastného bývania. Avšak ak táto situácia bude pretrvávať i naďalej, postupne si ľudia ako celok navyknú a túžba po odchode z rodičovského domu a osamostatnení môže postupne klesať. Život s rodičmi môže byť v mnohých ohľadoch pohodlnejší.

Náklady na bývanie a potraviny predstavujú najvýraznejšiu časť výdavkov domácností [6]. Tieto náklady najviac zaťažujú rodiny s jedným rodičom, rodiny bez detí a dôchodcov. Vysoké nájomné alebo ceny nehnuteľností v spojení s vysokými nákladmi na energie predstavujú jednu z najvýznamnejších prekážok pri získaní bývania najmä pri nízkopríjmových obyvateľoch, „čerstvých“ absolventov vysokých a stredných škôl ako aj seniorov.

Nedostupnosť bývania je výraznejšia najmä v mestských oblastiach. Táto situácia súvisí s urbanizáciou. Ľudia sú priťahovaní do miest. Mestá sa vyznačujú lepšími pracovnými i vzdelávacími príležitosťami. Mestá taktiež obsahujú viac možností vykonávať činnosti súvisiace s kultúrou alebo zábavou. Vplyvom klimatických zmien si ľudia mestá spájajú i s pocitom bezpečia. Ľudia teda vo veľkej miere migrujú do miest, čím práve v mestách vytvárajú vyšší dopyt po nehnuteľnostiach, zatiaľ čo vidiecke oblasti vplyvom menšieho záujmu neevoluujú dynamické zmeny cien nehnuteľností.

Na Slovensku väčšina obyvateľov, vyše 53 %, žije v mestách. Dôvodom je i výrazná migrácie obyvateľstva obcí za prácou do miest v minulom storočí [7]. Potreba cestovania za prácou je s najväčšou pravdepodobnosťou najdôležitejším faktorom pre cestovanie ľudí do miest. Toto však vytvára výrazné rozdiely v cenách nehnuteľností v jednotlivých regiónoch a zároveň zvyšuje cenovú nedostupnosť bývania v mestách, čo z hľadiska pracovnej perspektívy i lepších možností vzdelanie výraznejšie vplýva na mladých ľudí, ktorí si hľadajú prácu alebo sa snažia dosiahnuť kvalitnejšie vzdelanie.

Problém nedostupnosti bývania najvýraznejšie vplýva na tzv. ohrozené skupiny. Sem patria najmä rodiny s mnohými deťmi, slobodní rodičia, seniori a mladí ľudia. Podľa Vicenovej a Ujházyovej [2] sú v skupine mladých ľudí špecificky viac ohrození tí, ktorí spadajú pod ústavnú starostlivosť. Teda mladí ľudia bez rodinných väzieb. Osirelé alebo opustené deti, ktoré nemá v budúcnosti kto podporiť pri svojom osamostatnení sa. Podľa týchto autoriek je podpora

prichádzajúca s rodinnými vzťahmi dôležitá pri samotnom osamostatnení mladých ľudí, ktoré je spájané so získaním vlastného bývania.

Rodičia a blízky rodinný príslušníci sú dôležitou súčasťou života mladých ľudí nie len pri výchove a zaopatrení, ale i pri podpore do budúcnosti. Množstvo mladých ľudí získava svoje prvé bývanie aspoň čiastočne s pomocou a podporou rodičov.

Výrazný rozdiel vo vlastníctve bývania zapríčiňuje aj nerovnomerné rozdelenie bohatstva. Vlastné bývanie si zaobstarávajú domácnosti strednej a vyššej triedy. Naopak nižšie sociálne vrstvy sa musia uspokojiť s nájomným bývaním [8].

Mladí ľudia sa v niektorých oblastiach pre nedostatočnú finančnú situáciu a vysoké ceny nehnuteľností sťahujú z rodičovského domu čoraz neskôr. V Španielsku však zaznamenali iný trend a síce, že mladí ľudia začínajú skôr opúšťať rodičovský dom a odchádzajú do sektoru súkromného nájmu [8]. V Taliansku zase mladí ľudia častejšie zaznamenávajú rastúci trend spoločného využívania domov.

V Kanade sa pri prieskume rokov 2001 a 2011 zistilo, že podiel mladých dospelých žijúcich v domácnosti s rodičmi sa od roku 2001 dramaticky zvýšil a zároveň klesol podiel prenájmov. Zaujímavé je, že podiel mladých dospelých vlastníacich nehnuteľnosti zostal pomerne konštantný [9].

Pre dramatické zvyšovanie cien nehnuteľností viacero štátov zaznamenalo krízu dostupnosti bývania [10]. To viedlo k diverzifikácii životných podmienok zo strany mladých ľudí. Dôvodom pre tieto javy sú najmä nerovnosti v ekonomických vyhlídkach mladých ľudí a prístupe k podpore rodiny a ich rastu. Podľa Ramaja S. a Choi K. H. [10] spoločné bývanie mladých dospelých s rodičmi, príbuznými prípadne spolubývajúcimi znižuje riziko nedostupnosti bývania tejto skupiny obyvateľov, čo je častokrát dôvodom prečo čoraz viac mladých ľudí opúšťa rodičovský dom vo vyššom veku, príp. prečo absolventi škôl zaobstarávajú nájom ako skupina viacerých osôb.

Diverzifikácia životných podmienok mladých ľudí ako ohrozenej skupiny sa pripisuje trom makroekonomickým zmenám. Sú to rýchlejší rast nákladov na bývanie ako príjmy obyvateľstva, rastúca ekonomická polarizácia a predĺžená školská dochádzka [10]. Najmä predĺžená školská dochádzka môže byť z nášho pohľadu celkom významná, nakoľko množstvo mladých ľudí sa chce vyhnúť manuálnym prácam alebo nízko príjmovým pracovným pozíciám. Z toho dôvodu čoraz viac mladých osôb podáva prihlášky na vysoké školy v odboroch humanitárnych vied, ekonomiky a pod. V predmetných oblastiach preto na trhu práce potom existuje nadbytok ponuky, zatiaľ čo v nízko príjmových zamestnaniach a remeslách je na strane ponuky na trhu práce nedostatok, čo taktiež nepriaznivo vplyva na ekonomiku štátu a zároveň v niektorých prípadoch odďaľuje pracovnú činnosť osôb. To vplyva na príjem osôb, ich úspory čo napokon znamená, že tieto osoby si častokrát zaobstarávajú bývanie až neskôr v živote.

Odborníci ako aj tvorcovia hospodárskych politík sa obávajú že možnosti bývania mladých osôb je čoraz viac závislé od ich rodinného zázemia. Obávajú sa, že táto skutočnosť môže brániť sociálnej mobilite a prehĺbiť už i tak výraznú nerovnosť [11]. Teda vplyv rodičov a ich spôsob výchovy výrazne ovplyvňuje i správa sa mladých ľudí na trhu práce, v sociálnej sfére, v oblasti financií i na trhu nehnuteľností.

Nedostatok cenovo dostupných nehnuteľností určených na bývanie je záťažou pre rozpočet mladých ľudí, ktorí je už častokrát menší pre nižšie pracovné ocenenie odrážajúce neexistujúcu alebo

minimálnu prax. Táto skutočnosť znamená, že mladí dospelí častejšie zostávajú v rodičovskom dome alebo zdieľajú obydlie s inými mladými ľuďmi. Tieto skutočnosti prispievajú k nechote prechodu mladých ľudí v Európe [11] do ich dospelosti. Získanie vlastného bývania je dôležitým míľnikom v živote ľudí a oddiaľovanie tejto skutočnosti len sťažuje prevzatie plnej zodpovednosti za svoj život a životné rozhodnutia. Zotrvávanie v rodičovskom dome môže v prispievať k „neschopnosti“ mladých ľudí postarať sa o seba, nakoľko život s rodičmi môže viesť k presvedčeniu, že práve oni sa o všetko postarajú. A preto množstvo mladých ľudí pociťuje plnú váhu zodpovednosti až v neskoršom veku, teda sú dlhšie „bezstarostní“, čo môže viesť k zlým životným rozhodnutiam.

Ako sme už spomínali, neistota na trhu práce pre mladých ľudí z dôvodu nedostatočnej praxe, ako aj obmedzenosť sociálneho systému a vyšší záujem o vysokoškolské vzdelanie vedie k vyššej závislosti mladých dospelých na svojich rodičoch, kde môžeme zaradiť i bývanie v rodičovskom dome. Na druhej strane však môže byť dlhodobejšie bývanie s rodičmi stratégiou na šetrenie financií pre neskoršiu kúpu vlastného bývania.

Rastúce ceny nehnuteľností ako aj rast nájomného je len jednou časťou problému. Ďalšou sú stagnujúce mzdy [12]. Práve nerovnováha pri raste cien nehnuteľností ako aj iných výdavkov spojených s bývaním a nedostatočný rast miezd, v súvislosti s rastom inflácie zapríčiňuje cenovú nedostupnosť bývania. Nedostatok pracovných príležitostí pre mladých ľudí je taktiež súčasťou problému. V tejto oblasti sú podľa nás najvýraznejšou prekážkou vysoké nároky zamestnávateľov na prax, ktorú absolventi škôl nespĺňajú. Samozrejme, existujú i ďalšie determinanty, ktoré ovplyvňujú proces ekonomického osamostatnenia sa mladých ľudí, a pokiaľ sa presne neidentifikujú ťažkosti mladých ľudí v predmetných oblastiach, bude pre nich i naďalej ťažké ekonomicky sa odpútať od svojich rodičov [8].

Hoci sa prenájom pre cenovú nedostupnosť kúpy vlastného bývania ako možnosť v posledných rokoch rozširuje, nezanedbateľné množstvo ľudí nemá o prenájom záujem, čo vedie k dlhšiemu bývaniu u rodičov. Zároveň táto skutočnosť tlačí na vymýšľanie nových ciest ako sú alternatívne typy nájmov [13].

Hoci je spoločné bývanie jednou z možností mladých ľudí získať bývanie a zažívať určitý rast, omnoho rýchlejší rast sa eviduje v raste počtu jednočlenných domácností. V roku 2010 bolo percento jednočlenných domácností v USA, Kanade, Austrálii, Nemecku a Japonsku viac ako 30 % [14]. Vzhľadom k rastu priemerného veku, v ktorom jednotlivci vstupujú do manželstva ako aj rastu priemerného veku prvorodičiek sa predpokladá, že toto percento bude časom rásť. Trh nehnuteľností, resp. stavebné práce sú prispôsobené skôr klasickým rodinám s deťmi a preto sú častokrát priestory v obydli väčšie ako jednotlivci potrebujú pre život, čo taktiež negatívne vplyva na trh s nehnuteľnosťami.

Ako sme už uviedli problém nedostupnosti bývania nie je zapríčinený len rastom cien nehnuteľností a prenájmu ale i rastom nákladov spojených s bývaním. Sem patria najmä náklady za energiu. Tento problém sa dostáva do popredia najmä od pandémie COVID-19. Vtedy pre opatrenia zavádzané na zastavenie šírenia pandémie, množstvo ľudí buď prišlo o prácu alebo boli ich príjmy znížené pre zníženie pracovného času. Najvyšší rast nezamestnanosti sa pritom evidoval v odvetviach, ktoré vyžadovali fyzickú prítomnosť [15]. Išlo najmä o sektor služieb, kde zväčša pracujú mladí ľudia a ženy, čo ešte zvýraznilo problém chudoby a prehĺbilo nerovnosti medzi jednotlivými skupinami ľudí.

Ceny energií sú teraz výrazne ovplyvňované vojnou na Ukrajine a s tým spojenými sankciami. Obmedzovanie Ruskej federácie ako dodávateľa plynu a iných tovarov znamená hľadanie

nových dodávateľov za možno i vyššie ceny, príp. náklady spojené s inými možnosťami dopravy alebo hľadanie alternatívnych spôsobov získania potrebných zdrojov.

Nedostupnosť cenovo dostupného bývania je teda zapríčinená viacerými faktormi nie len nedostatkom ponuky. A preto podpora ponuky, teda podpora výstavby ďalších domov a bytov, nebude pre zvýšenie cenovej prístupnosti bývania dostatočná [16]. Hoci je teda výstavba ďalších nehnuteľností určených na bývanie potrebné, nejedná sa o riešenie daného problému. Nakoľko je i príčin nedostupnosti bývania viac je potrebné sa pozeráť na všetky príčiny a hľadať spôsoby na ich elimináciu alebo aspoň zmiernenie.

Nakoľko nás táto téma zaujímala, rozhodli sme sa preskúmať ako vnímajú problém nedostupnosti bývania študenti vysokých škôl, nakoľko takýchto výskumov je v rámci Slovenska veľmi málo. Prostredníctvom dotazníka sme zozbierali informácie od vzorky vysokoškolských študentov, ktoré sme následne analyzovali.

2. Výsledky

Ako sme už uviedli náš výskum sa zameriava na vysokoškolských študentov študujúcich na Slovensku. Údaje pre náš výskum sme získali prostredníctvom anonymného dotazníka obsahujúceho deväť otázok. Tento bol zaslaný na všetky slovenské vysoké školy, ktoré následne posunuli náš dotazník svojim študentom. Dotazník sme rozposlali i cez online platformy do rôznych skupín, kde sa združujú vysokoškolský študenti. Návratnosť dotazníkov bola pomerne nízka. Zaznamenali sme 215 odpovedí, najčastejšie od študentov umenia, ekonómie a mediálnych a komunikačných štúdií. Údaje sme zbierali od konca januára do konca marca roku 2025.

Dotazník sa zameriaval najmä na zisťovanie či študenti vysokých škôl majú skúsenosti na trhu nehnuteľností alebo či žijú so svojou rodinou. Taktiež sme sa zameriavali aj na spôsoby financovania svojich nehnuteľností a na názory vysokoškolských študentov na nedostupnosť bývania. Výsledkom, ktoré sme prostredníctvom dotazníka získali sa venujeme nižšie.

Máte skúsenosti s trhom nehnuteľností? (Je možné vybrať len jednu možnosť.)



Graf č. 1: Rozdelenie vysokoškolských študentov na základe ich skúseností na trhu nehnuteľností

Na grafe číslo 1 môžeme vidieť rozdelenie študentov vysokých škôl podľa ich skúseností na realitnom trhu. Veľká časť študentov, 44,2 %, nemá s trhom nehnuteľností žiadne skúsenosti. Väčšina respondentov už mala skúsenosti na trhu nehnuteľností. 29,8 % mala skúsenosti v nájomných

vzťahoch a 17,2 % v podnájomných vzťahoch. Iba 8,8 % respondentov má skúsenosti s kúpou nehnuteľnosti.

Zo študentov, ktorí majú skúsenosti na realitnom trhu sú tí, ktorí bývajú v podnájme. Vek respondentov bývajúcich v nájme sa pohybuje od 20 rokov do 27 rokov. Rozsah ich štúdia sa rozvíja od ukončenia posledného ročníka po najčastejšie návštevu druhého ročníka vysokoškolského štúdia.

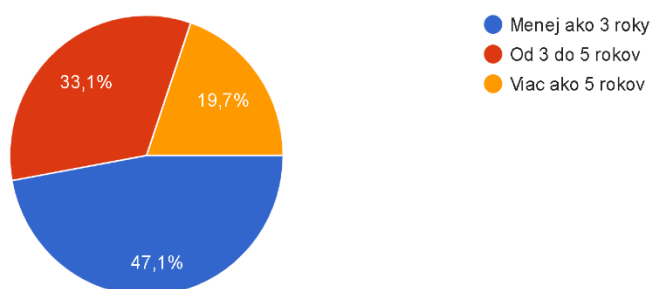
Podnájom využívajú študenti od 19 rokov do 25 roku veku a rozsah ich dokončeného štúdia je rôzny – pohybuje sa od prvých ročníkov po posledné.

Na druhej strane vlastné bývanie u študentov nie je priveľmi rozšírené. Avšak i táto forma skúseností na trhu nehnuteľností sa vyskytuje. Zväčša však ide o študentov, ktorí majú vyšší vek, tzn. že na vysokú školu nenastúpili hneď po ukončení strednej školy, ale až neskôr v živote. Spodná hranica veku študentov vlastniacich nehnuteľnosti sa pohybuje okolo tridsiatich rokov. Vyskytujú sa i mladší vlastníci nehnuteľnosti navštevujúci vysoké školy. Je ich ale podstatne menej, pričom najčastejší spôsob, ktorým nehnuteľnosť nadobudli bolo dedenie.

Väčšina zo študentov so skúsenosťami na trhu nehnuteľností získala financie na svoje bývanie, či už vlastné alebo nájomné, aspoň s čiastočnou pomocou od rodičov. Len necelých 37 % z nich pri financovaní svojho bývania nemalo žiadnu pomoc od rodičov alebo iných rodinných príslušníkov. A naopak až 47,88 % financuje svoje bývanie len prostredníctvom finančnej pomoci od rodičov.

Študenti, ktorí nemajú žiadne skúsenosti na trhu práce sú svojou rôznorodosťou podobný študentom žijúcich v nájme alebo podnájme. Títo študenti doposiaľ žijú u rodičov, resp. rodinných príslušníkov. My sme sledovali ako dlho plánujú žiť u svojich rodičov. Až 47,13 % plánuje získať vlastné bývanie, prípadne nájom do troch rokov. Ďalšie tri až päť rokov bývania u rodičov predpokladá 33,12 % respondentov a 19,75 % plánuje žiť u svojich rodičov dokonca viac ako päť rokov (viď graf č. 2).

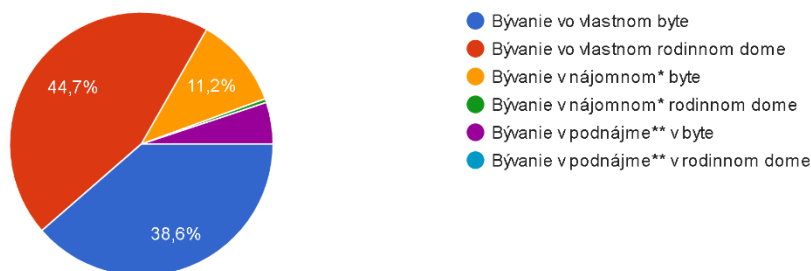
Ako dlho predpokladáte, že budete bývať u svojich rodičov/rodinných príslušníkov? (Je možné vybrať len jednu možnosť.)



Graf č. 2: Pomer vysokoškolských študentov z pohľadu ich plánovanej dĺžky bývania u rodičov

V našom dotazníku sme zisťovali i preferencie našich vysokoškolských študentov týkajúcich sa bývania. Konkrétne sme sa pýtali či preferujú bývanie v rodinnom dome alebo byte, vo vlastnom alebo nájme alebo podnájme.

Preferujete: (Je možné vybrať len jednu možnosť.)



Graf č. 3: Preferencie slovenských vysokoškolských študentov v oblasti bývania

Ako môžeme vidieť na grafe č. 3 najviac respondentov (44,7 %) preferuje bývanie vo vlastnom rodinnom dome. Druhú najväčšiu skupinu predstavujú respondenti, ktorí preferujú bývanie vo vlastnom byte – až 38,6 %. Iba 11,2 % by chcelo bývať v nájomnom byte a 5,1 % v podnájme v byte. Najmenšiu časť predstavujú vysokoškolský študenti preferujúci bývanie v nájme v rodinnom dome, len 0,5 %.

Z uvedeného môžeme usudzovať, že na území Slovenskej republiky mladí ľudia preferujú skôr vlastné bývanie ako nájomné. Až 83,3 % respondentov preferuje vlastné bývanie. Teda v budúcnosti sa z najväčšou pravdepodobnosťou budú usilovať o získanie vlastného bývania.

Na základe odpovedí na náš dotazník by sme mohli konštatovať, že slovenský študenti vysokých škôl uprednostňujú skôr byty než rodinné domy. Na základe nášho prieskumu môžeme konštatovať, že zatiaľ čo rodinné domy uprednostňuje 45,2 % respondentov, zvyšok preferuje bývanie v byte.

Nakoľko byty šetria priestor potrebný na stavebné práce a teda okrem iného i na výstavbu nehnuteľností určených na bývanie, s ohľadom na obmedzenosť pôdy, predpokladáme, že stavba bytových domov bude v budúcnosti rozšírenejšia. I tieto fakty vplývajú na naše preferencie, čo odrážajú i odpovede respondentov na otázku ohľadom preferencií v oblasti bývania.

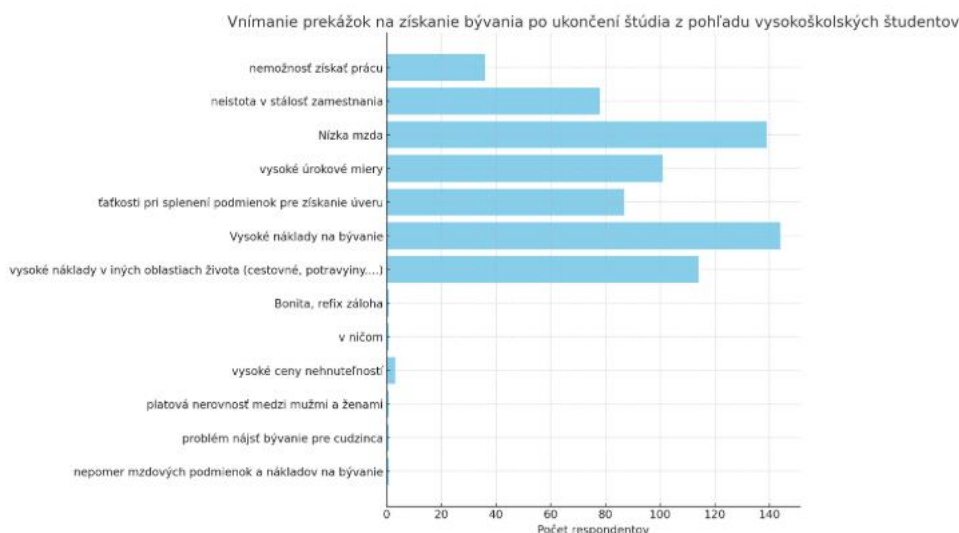
Od respondentov sme zisťovali i to, čo oni sami vidia ako najväčšiu prekážku pre získanie bývania po dokončení štúdia. Na danú otázku respondenti odpovedali zväčša tak, že označili viacero možností. Štyri/päť možností bolo pri odpovedi najčastejšie ale veľká väčšina odpovedí obsahovala aspoň tri možnosti. Odpovede s menším počtom možností sa vyskytovalo vo výrazne nižšom množstve.

Respondenti najčastejšie označovali ako prekážku na získanie bývania po ukončení štúdia vysoké náklady na bývanie. Do nákladov na bývanie sme zahrnuli i ceny energií či dane. Druhou najčastejšie sa vyskytujúcou odpoveďou, len s minimálnym rozdielom v počte, bola nízka mzda. V prvej trojke najčastejšie označovaných prekážok sa vyskytli i vysoké náklady v iných oblastiach života, ako je cestovanie či potraviny.

V poradí ďalšie boli ako najčastejšie prekážky uvedené vysoké úrokové miery, ťažkosti pri splnení podmienok na získanie hypotéky, neistota v stálosť pracovnej pozície a s výrazne nižším počtom výskytov nemožnosť získať prácu.

Ako iné prekážky sa trikrát vyskytlo uvedenie vysokých cien nehnuteľností a potom vždy po jednom raze respondenti uviedli platovú nerovnosť medzi mužmi a ženami, problém nájst bývanie pre cudzincov a nepomer mzdových podmienok a nákladov na bývanie.

Jeden respondent uviedol, že nevidí žiadne prekážky pre získanie bývanie po ukončení štúdia. Po analýze tejto odpovede sme však zistili, že daný respondent už žije vo vlastnej nehnuteľnosti.



Graf č. 4: Vnímanie prekážok na získanie bývanie po ukončení štúdia z pohľadu slovenských vysokoškolských študentov

Čo sa týka miery vplyvu predmetných prekážok na získanie bývanie, boli vysoké náklady na bývanie väčšinou na prvej priečke. Určitá časť študentov túto prekážku umiestnila i na druhé miesto a ojedinele sa vyskytla i na treťom mieste.

Nízka mzda, hoci sa vyskytovala pomerne často, obsadzovala najmä druhé a tretie miesto. Podobne sa vyskytovala i prekážka vysokých nákladov v iných oblastiach života, i keď táto konkrétna možnosť mala veľmi malý výskyt na prvej priečke ako dôvod sťaženia získania bývanie.

Hoci sa vysoká úroková miera ako prekážka pri získaní bývanie vyskytovala častejšie ako možnosť ťažkostí pri získaní hypotéky, ich intenzita bola respondentmi určená naopak. Teda študenti vidia väčšiu prekážku v splnení podmienok na získanie hypotéky ako vysoké úrokové miery. To môže byť spôsobené i tým, že v poslednom období úrokové miery mierne klesli a po zámere ECB znížiť niektoré základné úrokové miery v apríli roku 2025 sa ďalší pokles môže očakávať.

Čo sa týka odpovedí, ktoré sa vyskytovali raz alebo v prípade vysokých cien nehnuteľností trikrát, tieto boli najčastejšie na prvej priečke ako jediná prekážka, ktorú respondent vníma alebo maximálne v kombinácii s jednou ďalšou prekážkou, ktorou sa vo väčšine prípadov stala neistota v stálosť pracovnej pozície a dvakrát nízka mzda.

Taktiež nás zaujímalo, čo podľa vysokoškolských študentov uľahčí získanie bývanie pre absolventov. Paradoxne sa najčastejšie vyskytovali práve možnosti týkajúce sa hypoték. Najčastejšie sa opakujúca možnosť medzi odpoveďami respondentov bola poskytovanie úľav pre mladých ľudí

v podobe benefitov týkajúcich sa hypoték. Táto možnosť sa síce často neobjavovala ako prvá možnosť, ale výrazný výskyt sme zaznamenali na druhom a treťom mieste.

Druhá najčastejšia odpoveď, len o trikrát menej ako úľavy pre mladých ľudí, bola možnosť s názvom Vyššie mzdy. Táto odpoveď neprekvapivo zastávala prvú priečku z hľadiska dôležitosti najčastejšie.

Ďalej bola ako častá odpoveď uvádzaná možnosť Nižšie úrokové sadzby pri hypotékach. Zaujímavé je, že táto odpoveď sa vyskytovala častejšie ako odpoveď týkajúca sa vysokých úrokových sadzieb pri určovaní prekážok pre získanie bývania.

33,5 % respondentov tiež uviedlo, že by získanie bývania uľahčilo sprístupnenie hypoték širšiemu okruhu záujemcov. Avšak tento počet je menší ako počet respondentov, ktorí si myslia, že prekážkou pre získanie bývania sú ťažkosti spojené so získaním hypotéky.

Výrazná časť študentov si myslí, že v oblasti bývania by sa mali viac angažovať i zamestnávateľia. A až 32,1 % študentov je presvedčených, že by získaniu bývania napomohlo zníženie nárokov zamestnávateľov na prax, čím by sa sprístupnilo viac pracovných možností, resp. viac lepšie platených pracovných miest pre mladých ľudí. Teda výrazným problémom sú vysoké nároky na prax zo strany zamestnávateľov. Práve požiadavky na prax sú častokrát dôvodom, pre ktorí mladí ľudia majú problém získať prácu.

Medzi odpoveďami sa objavila i možnosť zlepšenie finančnej gramotnosti, budovanie nájomných bytov štátom či „normálne ceny nehnuteľností“.

3. Záver

Z nášho výskumu na vzorke vysokoškolských študentov vyplýva, že cca. polovica má určité skúsenosti na trhu nehnuteľností, najmä v oblasti nájmu a podnájmu. Taktiež sme zistili, že väčšina z nich financuje svoje bývanie aspoň s čiastočnou pomocou rodičov.

Z daného vyplýva, že hoci mladí ľudia vstupujú na realitný trh už od ukončenia strednej školy, financovanie bývania, ktoré z týchto interakcií vyplýva, je výrazne ovplyvnené finančnou situáciou rodičov alebo iných rodinných príslušníkov konkrétneho študenta. Je teda možné, že počet študentov vstupujúcich na realitný trh by bol vyšší, avšak finančná situácia rodiny ako takej nie je vhodná na financovanie ďalšieho, hoci len nájomného bývania.

Zistili sme, že preferencie mladých ľudí sú vo väčšine prípadov vlastné bývanie, konkrétne byt. Na túto situáciu môže mať vplyv, že sa vo všeobecnosti stavia viac bytov, nakoľko sú vhodnejšie na riešenie obmedzenosti pôdy. Tým máme na mysli, že v bytovom dome sa ubytuje viac ľudí ako v rodinnom dome s totožným pôdorysom.

Analýzou dotazníka sme dospeli k záveru, že vysokoškolský študenti vidia najväčšie prekážky pri získaní bývania najmä vo vysokých nákladoch na bývanie, teda za energie, dane z nehnuteľností a samotných vysokých cenách nehnuteľností ale i vo vysokých nákladoch v iných oblastiach života, ktoré sú nemenej dôležité, napríklad potraviny, cestovanie.... Veľa študentov vidí prekážky v oblasti pracovného života, konkrétne v nízkych mzdách, v neistote v stálosť pracovnej pozície, ktorú získajú alebo sa obávajú nemožnosti získať prácu vo vybranom obore.

Nedostatky boli z pohľadu študentov zaznamenané i v oblasti pôžičiek a hypoték. V prípade, že by študenti chceli po ukončení štúdia získať hypotéku pre svoje bývanie, evidujú prekážky najmä pri samotnom získaní hypotéky, teda pri splnení podmienok určených bankou, ale i vo vysokých úrokových mierach.

Riešenia, ktoré študenti v dotazníku navrhli sú nižšie úrokové sadzby, úľavy pri hypotékach pre mladých ľudí či sprístupnenie hypoték znížením nárokov zo strany banky. Takého kroky by však boli pre banky nevýhodné a zvýšili by riziko nesplácania úverov a hypoték.

Ďalšie zmeny, ktoré by podľa vysokoškolských študentov mali napomôcť získaniu bývania po ukončení štúdia by boli vyššie mzdy, nižšie nároky zamestnávateľov na prax a poskytovanie cenovo dostupného bývania zamestnanom svojim zamestnávateľom. Toto by naopak zaťažilo zamestnávateľov. Nie všetci zamestnávatelia by si mohli finančne dovoliť náklady s tým spojené, avšak zníženie nárokov na prax by jednoznačne umožnilo získanie lepšej pracovnej pozície pre absolventov či dokonca akejkolvek pracovnej pozície. Na jednej strane zamestnávateľ musí zo začiatku venovať viac pozornosti novému zamestnancovi, ale zasa si môžu vybrať z viacerých kandidátov na tú ktorú pracovnú pozíciu.

Z nášho výskumu vyplynulo, že nedostupnosť bývania mladých ľudí je spôsobená najmä vysokými cenami nehnuteľností v spojení s vysokými nákladmi na bývanie. Túto situáciu zhoršujú ešte ťažkosti, ktoré mladí ľudia majú pri získaní hypotéky.

Vysoké ceny nehnuteľností sú spôsobené najmä nerovnováhou medzi dopytom a ponukou na trhu práce. Vysoký dopyt a nedostatok voľných bytov a domov zvyšujú ceny nehnuteľností, čo najmä pri ohrozených skupinách obyvateľov, kam patria i absolventi, spôsobuje, že nedokážu financovať vlastné bývanie a v mnohých prípadoch ani nájomné. Táto situácia by sa dala najefektívnejšie riešiť výstavbou nových bytov, čo je však časovo náročné, preto by sa daná situácia mala riešiť aspoň krátkodobo určitými úľavami či už v oblasti hypoték alebo podporou v oblasti získania pracovných pozícií „čerstvých“ absolventov vysokých škôl.

Literatúra

1. Všeobecná deklarácia ľudských práv
2. Vincenová R. & Ujházyová M. 2021. Mladí dospelí z centier pre deti a rodiny a uplatňovanie práva na bývanie. Slovenské národné stredisko pre ľudské práva. [online]. Dostupné online na: <https://www.snslp.sk/nasa-cinnost/vyskumna-cinnost/publikovane-vystupy-vyskumnej-cinnosti/>
3. Lee Y., Kemp P. A. & Reina V. J. 2022. Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: a review and new evidence. [online]. Dostupné online na: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2022.2123623#d1e137>
4. Pažický M. (2020). Prehrieval sa slovenský trh nehnuteľností? Analytický pohľad na ceny nehnuteľností. Inštitút finančnej politiky. Komentár 2020/08. [online]. Dostupné online na: www.finance.gov.sk/ifp
5. Matijová M., Miškuřová M., Onuferová E. 2023. Sektorová analýza realitného trhu na Slovensku. Mladá veda. Vol. 11 (2), pp 1-11, ISSN 1339-3189. [online]. Dostupné online na: <https://www.mladaveda.sk/casopis/2023-02/>
6. Michálek A. 2024. Inflácia na Slovensku na národnej a regionálnej úrovni. Acta Geographica Universitatis Comenianae. Vol. 68. No. 1
7. Eliaš L., Ondrejčička V., Ondrejčiková S., Nič M. 2021. Mobility as a crucial factor of spatial development in Function urban areas – Case study of Kosice region. IOPScience. [online]. Dostupné online na: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/1203/2/022086>
8. Mackie P. K. 2016. Young people and housing: identifying the key issues. [online]. Dostupné online na: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616718.2016.1159273#d1e102>
9. Maroto M. & Severson M. 2019. Owning, renting, or living with parents? Changing housing situation among Canadian young adults, 2001 to 2011. [online]. Dostupné online na: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2019.1630559>
10. Choi K. H. & Ramaj S. 2024. Living arrangements and housing affordability issues of young adults in Canada: Differences by nativity status. [online]. Dostupné online na: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/cars.12462>
11. Coulter R. 2016. Parental background and housing outcomes in young adulthood. [online]. Dostupné online na: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2016.1208160>
12. Furtado J. & Flynn L. B. 2025. Housing unaffordability and political preferences among young people in Europe. [online]. Dostupné online na: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/00207152241295976>
13. Hamzah H. & Zyed Z. A. 2020. Housing pathways of young starters in urban Malaysia. [online]. Dostupné online na: <https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-020-09777-x>
14. Ayoung W., Gi-Hyoung C., Jeongseob K. 2019. Would you share your home? The multifaceted determinants of preference for shared housing among young adults. Science Direct. Applied Geography. Vol. 103. [online]. Dostupné online na: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0143622818307987?via%3Dihub>
15. Clemente-Suárez, V.J., Navarro-Jiménez E., Moreno-Luna L. Saavedra-Serrano M.C., Jimenez M, Simón J.A a Tornero-Aguilera J.F. 2021. The Impact of the COVID-19 Pandemic on Social, Health, and Economy. [online]. Dostupné online na: <https://doi.org/10.3390/su13116314>
16. Been V., Goud Ellen I. & O'Regan K. 2018. Supply Skepticism: Housing Supply nad Affordability. [online]. Dostupné online na: 10511482.2018.1476899