

Príležitostná štúdia NBS

2/2026

Prieskum dostupnosti bývania a postojov k investovaniu do nehnuteľností

Andrej Cupak, Pavel Gertler, Judita Jurašeková Kucserová, Ján Klacso, Andrej Moravčík, Denys Orlov, Štefan Rychtárik

Publikácia neprešla jazykovou úpravou.

Bez predchádzajúceho súhlasu autorov je povolené reprodukovat' len krátke úryvky, najviac dva odseky, s uvedením zdroja.

Názory a výsledky uvedené v tejto práci sú názormi autorov a nepredstavujú oficiálne stanovisko Národnej banky Slovenska.

Vydavateľ

© Národná banka Slovenska 2026

research@nbs.sk

Kontakt

Národná banka Slovenska

Imricha Karvaša 1

813 25 Bratislava

Elektronická verzia

<https://nbs.sk/publikacie/vyskumne-a-prilezitostne-studie-wp-op/>



ISSN 2585-9277 (elektronická verzia)

Netechnické zhrnutie

Vlastníctvo nehnuteľnosti je medzi respondentmi dominantným typom bývania a väčšina majiteľov ho opisuje ako zámernú voľbu formovanú preferenciami a životnými okolnosťami, nielen vekom alebo príjmom.

- Väčšina respondentov vlastní nehnuteľnosť, v ktorej býva (63 %), približne štvrtina býva bezplatne v nehnuteľnosti patriacej rodinnému príslušníkovi a približne 11 % býva v prenájme.
- Vlastníctvo je častejšie u respondentov s vyššími príjmami, u starších, a u tých, ktorí sú zosobášení alebo žijú s partnerom.
- Väčšina majiteľov uvádza, že uprednostňujú vlastníctvo pred prenájomom alebo ako hlavný dôvod vlastníctva uvádzajú životné okolnosti.

Majitelia nadobudli svoje nehnuteľnosti tromi hlavnými spôsobmi v zhruba rovnakom pomere.

- Vlastníci nadobudli svoj majetok kúpou z vlastných prostriedkov, hypotekárnym financovaním alebo dedením a darmi v približne rovnakých podieloch.
- Starší majitelia s väčšou pravdepodobnosťou kúpili nehnuteľnosť z vlastných prostriedkov. Hypotekárne financovanie je najbežnejšie medzi mladšími majiteľmi a majiteľmi v strednom veku, čo odráža postupný rozvoj hypotekárneho trhu po roku 2005.
- Väčšina dlžníkov pokryla časť kúpnej ceny nekrytej hypotékou z osobných úspor a/alebo pomocou rodinnej podpory, každý desiaty však využil dodatočný úver na dofinancovanie.

Takmer 12 % majiteľov vlastní aj ďalšie rezidenčné nehnuteľnosti, väčšinou kvôli tomu, aby ich nechali svojim deťom alebo ako investičné nehnuteľnosti.

- Dodatočný malý podiel vlastníkov aktívne plánuje získať druhú nehnuteľnosť.
- Majitelia vlastnia ďalšie nehnuteľnosti najmä preto, aby ich nechali deťom alebo kvôli príjmom z prenájmu. Niektoré slúžia na rekreačné účely.
- Vlastníctvo viacerých nehnuteľností je regionálne rozložené nerovnomerne.

Väčšina nájomníkov plánuje v budúcnosti vlastniť nehnuteľnosť, dostupnosť však zostáva pre niektorých z nich prekážkou.

- Vyše dve tretiny nájomníkov plánuje v budúcnosti vlastniť nehnuteľnosť. Ich motivácia do značnej miery odráža motiváciu súčasných vlastníkov.
- Viac ako polovica nájomníkov, ktorí neplánujú vlastniť nehnuteľnosť, uprednostňuje prenájom, pretože si cenia flexibilitu alebo menší dlhodobý záväzok.
- Približne 40 % nájomníkov, ktorí neplánujú vlastniť nehnuteľnosť, uvádza ako dôvod cenovú nedostupnosť alebo finančné obmedzenia.

Vlastníci sú so svojim bývaním spokojnejší ako nájomníci. Cenová dostupnosť je vnímaná ako najslabšia vo veľkých mestách a v prípade väčších domácností.

- Vlastníci uvádzajú vyššiu spokojnosť so svojim bývaním aj so susedstvom. Pravdepodobne to odráža väčšiu stabilitu a silnejšie puto s miestnou oblasťou.
- Vnímaná ponuka bývania je lepšia vo väčších mestách a rozvinutých regiónoch. S rastúcou veľkosťou domácnosti prudko klesá.
- Respondenti vnímajú dostupnosť ako najnižšiu vo veľkých mestách. Zhoršuje sa s veľkosťou domácnosti a len mierne sa zlepšuje s príjmom.

Respondenti vo všeobecnosti odporúčajú skôr kúpu než prenájom, svoje odporúčanie však podmieňujú podmienkami financovania.

- Prieskum obsahoval experiment, v ktorom respondenti odporučili hypotetickému mladému človeku buď kúpu, alebo prenájom nehnuteľnosti za rôznych finančných podmienok.
- Podiel odporúčajúci kúpu sa pohybuje medzi 40 % a 70 % v závislosti od požadovanej dlhovej záťaže a potreby dofinancovania z vlastných prostriedkov.
- Podpora vlastníctva zostáva silná, keď je hypotekárne zaťaženie nízke, ale za menej priaznivých podmienok sa presúva smerom k prenájomu.