

# Prístup mladých ľudí k cenovo dostupnému a kvalitnému bývaniu.

## Komparatívna analýza národných politík

MINISTERSTVO ŠKOLSTVA, VÝSKUMU, VÝVOJA A MLÁDEŽE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

NIVAM
NÁRODNÝ INŠTITÚT VZDELÁVANIA A MLÁDEŽE

YouthWiki

Spolufinancovaný Európskou úniou

European Commission

*Vlastné bývanie ako základ budúcnosti nielenže umožňuje mladým ľuďom žiť samostatne od rodičov, ale zároveň im pomáha rozvíjať sa vo všetkých oblastiach života. Napriek tomu čelia mladí Európania vážnym výzvam. Vysoké ceny nehnuteľností a nájomného, nedostatočná ponuka kvalitného bývania, nedostatok sociálneho bývania a obmedzenejšie finančné možnosti v porovnaní s predchádzajúcimi generáciami často vedú k tomu, že mnohí mladí ľudia žijú v neprimeranom, preľudnenom, neistom a nevyhovujúcom bývaní. V krajných prípadoch môžu byť mladí ľudia vystavení riziku bezdomovectva.*

*S cieľom riešiť túto závažnú výzvu bol v decembri 2025 spustený vôbec prvý Európsky plán cenovo dostupného bývania, ktorého zámerom je predstaviť konkrétne opatrenia na riešenie štrukturálnych príčin tejto krízy.*

*Jedno z kľúčových opatrení tohto plánu je zamerané na mladých ľudí, ktorí patria medzi skupiny najviac ohrozené dôsledkami krízy v oblasti bývania.*

*Správa Youth Wiki s názvom „Prístup mladých ľudí k cenovo dostupnému a kvalitnému bývaniu“ prostredníctvom komparatívnej analýzy poskytuje prehľad politických opatrení podporujúcich prístup mladých ľudí k cenovo dostupnému a kvalitnému bývaniu v 34 európskych krajinách. Na základe údajov poskytnutých sieťou národných korešpondentov Youth Wiki správa ilustruje hlavné opakujúce sa formy podpory bývania, ktoré európske krajiny zaviedli. Prostredníctvom svojich záverov prispieva správa k informovaniu o ďalšom postupe a identifikuje niekoľko návrhov na zlepšenie politík v oblasti bývania pre mládež v Európe.*



# Prístup mladých ľudí k cenovo dostupnému a kvalitnému bývaniu.

## Komparatívna analýza národných politík

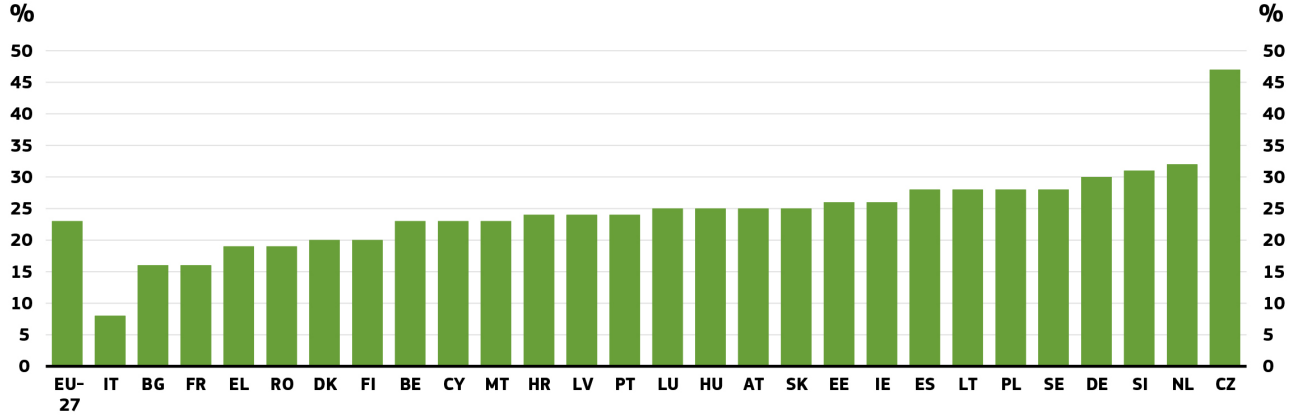
2026



Zistenie 1

# Cenová dostupnosť predstavuje najväčšie znepokojenie pre takmer jednu štvrtinu mladých ľudí v EÚ

**obrázok 1**: Podiel mladých ľudí (16–30), pre ktorých predstavuje cenová dostupnosť bývania najväčšie znepokojenie, podľa krajiny, 2025




Zdroj: Flash Eurobarometer 556 – EU challenges and priorities: Young people's views. Q8. 'What worries you most thinking about your future? Please select up to three answers'. [MULTIPLE ANSWERS].

*Figure 4* z dokumentu *„Youth access to affordable and quality housing , A comparative analysis of national policies, 2026*

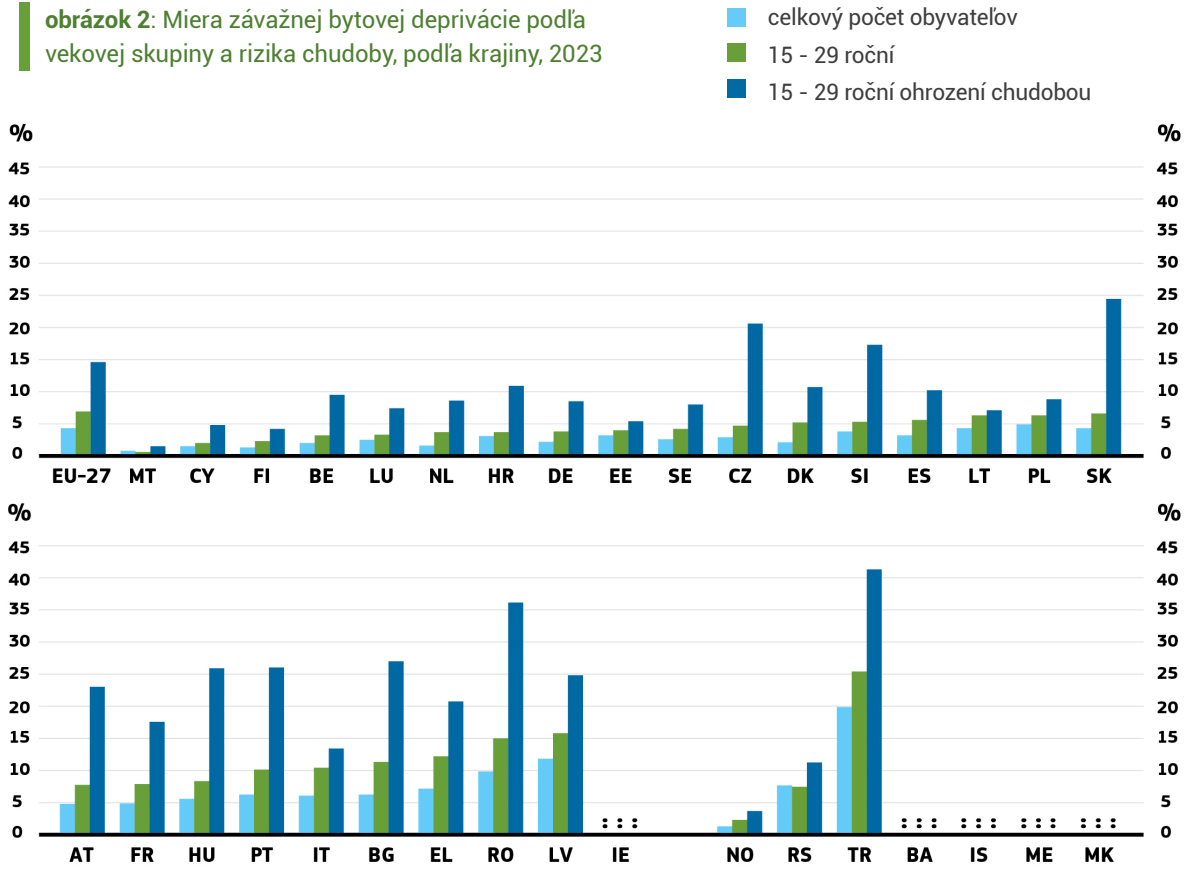
Správa naznačuje, že cenová dostupnosť bývania predstavuje najväčšie znepokojenie pre takmer štvrtinu mladých ľudí v EÚ, keď odpovedali na otázku: „Čo vás najviac znepokojuje v súvislosti s vašou budúcnosťou?“

Údaje ukazujú, že Taliansko má najnižší podiel (8 %), po ktorom nasledujú Bulharsko a Francúzsko. Na opačnom konci grafu je takmer polovica mladých ľudí v Česku (47 %), ktorí sú znepokojení cenovou dostupnosťou bývania. Podobne Nemecko, Holandsko a Slovinsko dosahujú podiel okolo 30 %.

Na Slovensku vníma približne štvrtina mladých ľudí vo veku 16–30 rokov (okolo 25 %) cenovú dostupnosť bývania ako svoje najväčšie znepokojenie. Tento údaj naznačuje, že Slovensko sa v tejto oblasti pohybuje približne na úrovni európskeho priemeru, pričom potvrdzuje, že dostupnosť bývania patrí medzi kľúčové výzvy mladých aj v národnom kontexte.



**obrázok 2**: Miera závažnej bytovej deprivácie podľa vekovej skupiny a rizika chudoby, podľa krajiny, 2023




Zdroj: Source: Eurostat, 2023 [ilc_mdho06a].

*Figure 1* z dokumentu *„Youth access to affordable and quality housing , A comparative analysis of national policies, 2026*

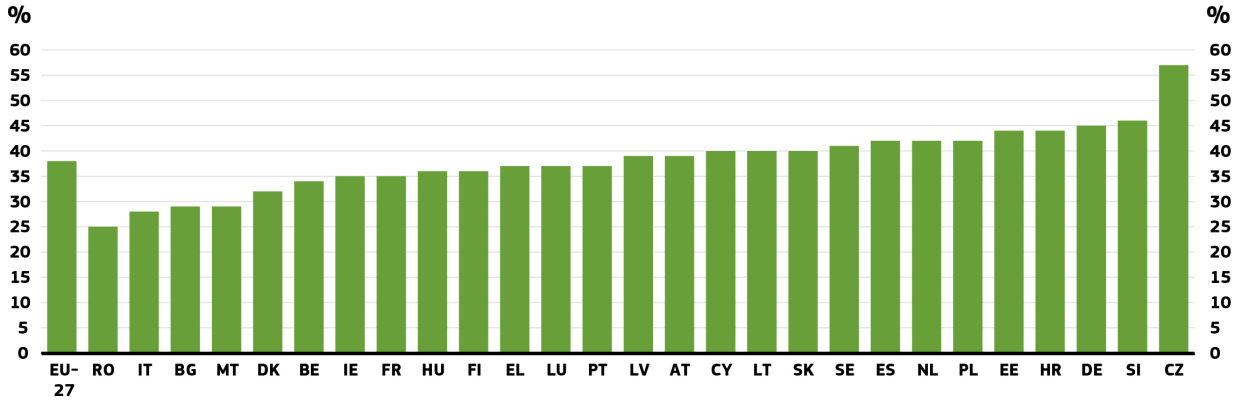
Situácia v oblasti závažnej bytovej deprivácie sa v rámci EÚ značne odlišuje v závislosti od krajiny. Cyprus, Malta, Fínsko či Dánsko dosahujú výsledky pod priemerom EÚ-27, zatiaľ čo krajiny ako Rumunsko, Bulharsko, Grécko alebo Lotyšsko čelia podstatne väčším problémom – v Rumunsku sa závažná bytová deprivácia týka viac ako každého tretieho mladého človeka ohrozeného chudobou. Na úrovni EÚ je zrejmé, že mladí (15–29 rokov) sú ohrozenejší ako zvyšok populácie, no obzvlášť kritická je situácia tých, ktorých postihuje aj chudoba – ich podiel (14 %) je takmer trojnásobný oproti celkovej populácii (5%).

Tieto čísla jasne ukazujú, že chudoba a nepriaznivé bytové podmienky spolu úzko súvisia.

Aj Slovensko patrí medzi krajiny s vyšším rizikom závažnej bytovej deprivácie pre mladých ľudí ohrozených chudobou v rámci EÚ – približne každý štvrtý mladý človek (15–29 rokov) v tejto skupine trpí závažným bytovým nedostatkom, pričom u mladých bez rizika chudoby a u celkovej populácie sú hodnoty výrazne nižšie. Tento výrazný rozdiel naznačuje, že problém bytovej deprivácie na Slovensku úzko súvisí s príjmovou chudobou.

# Viac ako tretina mladých ľudí si myslí, že EÚ by mala viac investovať do zabezpečenia dostupnosti bývania a riešenia otázky životných nákladov

**obrázok 3**: Podiel mladých ľudí (16–30 rokov), ktorí sa domnievajú, že dostupnosť bývania a životné náklady sú oblasti, do ktorých by EÚ mala investovať viac prostriedkov na ich podporu, podľa krajín, 2025




Zdroj: Flash Eurobarometer 556 – EU challenges and priorities: Young people's views. Q8. 'What worries you most thinking about your future? Please select up to three answers'. [MULTIPLE ANSWERS].

Zo správy vyplýva, že zvýšenie objemu investícií EÚ do sektora bývania je jedným z riešení, ktoré podporuje mnoho mladých Európanov.

Podľa údajov vyjadruje obavy o svoje bývanie 25 až 57 % mladých Európanov, pričom viac ako tretina z nich zastáva názor, že EÚ by mala viac investovať do zabezpečenia dostupného bývania a riešenia životných nákladov.

V Bulharsku, Taliansku, na Malte a v Rumunsku sa tento podiel pohybuje medzi 25 % a 30 %. V Nemecku, Estónsku, Chorvátsku a Slovinsku dosahuje približne 45 %. Česko je krajinou, kde najväčší podiel opýtaných mladých ľudí podporuje dodatočné investície EÚ (57 %).

V prípade Slovenska sa tento podiel pohybuje na úrovni vyše 40 %, čo ho radí medzi krajiny s nadpriemerne vysokou podporou dodatočných investícií EÚ do bývania a zároveň naznačuje, že otázka dostupnosti bývania je pre mladých Slovákov významnou témou.

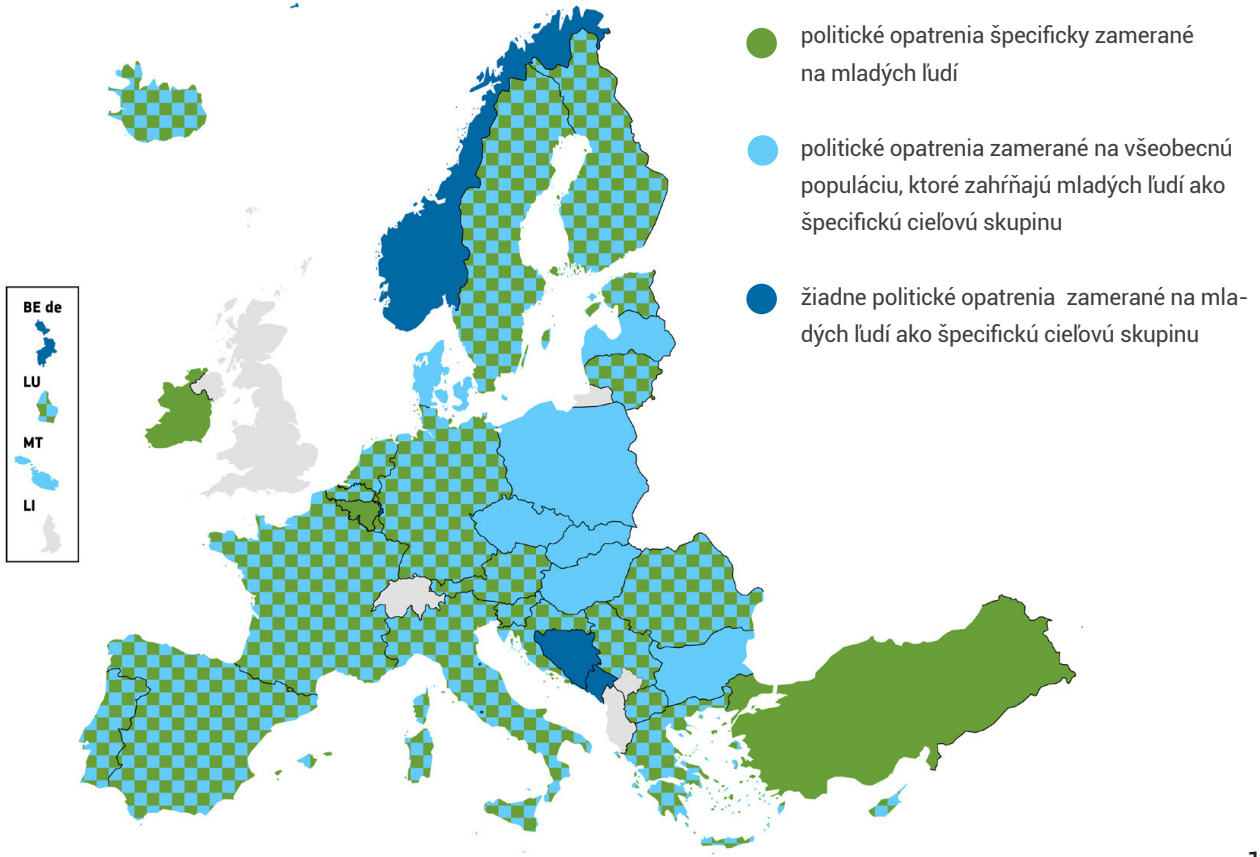


Zistenie 3

# Väčšina európskych krajín kombinuje špecifické opatrenia pre mládež s ich inklúziou do všeobecných politík bývania, čím uznávajú mladých ľudí za prioritnú cieľovú skupinu vyžadujúcu si adresnú systémovú podporu

Z analýzy údajov siete Youth Wiki vyplýva, že európske krajiny pristupujú k riešeniu bytovej otázky mladých ľudí rôznymi legislatívnymi stratégiami. Najrozšírenejší je tzv. kombinovaný model, ktorý uplatňuje až 21 sledovaných krajín – teda paralelné využívanie špecifických politík pre mládež aj ich začlenenie do všeobecných národných stratégií bývania. Politikami bývania zameranými výhradne na mladých ľudí disponuje napríklad Írsko, Turecko či francúzska komunita v Belgicku. Naopak, osem krajín vrátane Slovenska, Česka, Bulharska, Dánska, Lotyšska, Maďarska, Malty a Poľska disponuje dokumentmi zameranými na celú populáciu, ktoré však

**obrázok 4**: Národné politiky v oblasti bývania pre mladých ľudí, 2025




Zdroj: Youth Wiki, *Figure 5* z dokumentu „*Youth access to affordable and quality housing , A comparative analysis of national policies, 2026*

mladých ľudí zahŕňajú ako osobitnú cieľovú skupinu. Bez akýchkoľvek politických dokumentov reflektujúcich potreby mladých zostávajú napríklad Nemecky hovoriaca komunita v Belgicku, Čierna Hora, Nórsko a Bosna a Hercegovina.

Slovensko v súlade s regionálnym trendom strednej a východnej Európy neuplatňuje samostatné politiky bývania pre mládež, ale spolieha sa na inkluzívny model, v ktorom sú mladí ľudia integrovaní ako špecifická cieľová skupina v rámci všeobecných štátnych stratégií.

Sledované politiky oslovujú široké spektrum cieľových skupín – od študentov cez mladé rodiny až po mladých ľudí vstupujúcich na trh s bývaním. Na ich podporu slúžia najmä nástroje priamej finančnej pomoci, dotačné schémy a rozširovanie dostupnosti sociálneho bývania, ktoré spoločne vytvárajú systémové podmienky pre samostatné bývanie mladých ľudí.



***Slovensko v súlade s regionálnym trendom strednej a východnej Európy neuplatňuje samostatné politiky bývania pre mládež, ale spolieha sa na inkluzívny model, v ktorom sú mladí ľudia integrovaní ako špecifická cieľová skupina v rámci všeobecných štátnych stratégií.***

Zistenie 4:

# Najbežnejším opatrením na prevenciu bezdomovectva je podľa mladých ľudí spolupráca s miestnymi orgánmi, zariadeniami sociálnej starostlivosti a poskytovateľmi bývania

Národné opatrenia na predchádzanie bezdomovectvu mladých sa delia na tie, ktoré sa zameriavajú na jeho prevenciu, a na tie, ktoré poskytujú riešenie tohto problému.

Najčastejším opatrením na prevenciu bezdomovectva mladých je spolupráca s miestnymi samosprávami, zariadeniami starostlivosti a poskytovateľmi bývania (uvádza ju 17 krajín). Účinná prevencia a reakcia závisia od silnej spolupráce medzi týmito aktérmi,





reagujúcu na rôznorodé potreby mladých ľudí ohrozených bezdomovectvom.

Ďalším bežným opatrením na prevenciu bezdomovectva mladých je zavádzanie špecifických podporných opatrení pre mladých ľudí odchádzajúcich z inštitucionálnej starostlivosti (tieto opatrenia sú zavedené v 16 krajinách).

Zistenie 5

# Mnohé európske krajiny nemajú zavedené žiadne opatrenia na podporu mladých ľudí pri hľadaní nájomného bývania

Existuje niekoľko spôsobov, ako pomôcť mladým ľuďom pri prenájme nehnuteľností.

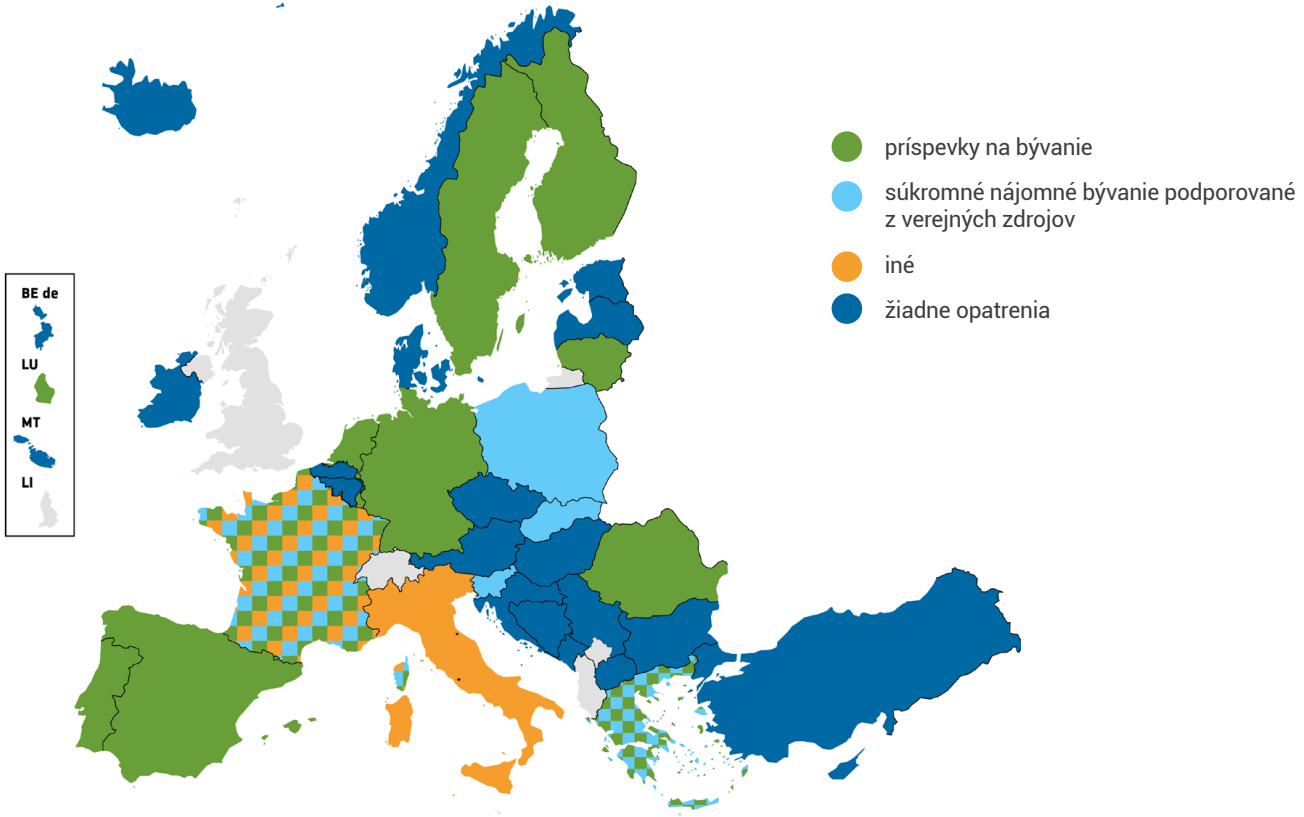
Jedenásť krajín poskytuje príspevky na bývanie, čo sú finančné dávky poskytované verejnými orgánmi s cieľom pomôcť jednotlivcom alebo domácnostiam pokryť náklady na nájomné na súkromnom trhu.

Cieľom týchto príspevkov je znížiť náklady na bývanie a zabezpečiť prístup k primeranému bývaniu, najmä pre nízkopríjmové alebo zraniteľné skupiny.

Ďalšou metódou je verejne podporované súkromné nájomné bývanie (uplatňované v piatich krajinách), pri ktorom verejné orgány uľahčujú prístup k súkromným nájomným bytom, často prázdnym, a ponúkajú ich za nájomné nižšie ako je trhová cena, zvyčajne v kombinácii s opatreniami zahŕňajúcimi záruky za nájomné, podporu pri správe nehnuteľností alebo dotácie na renováciu.

Mnohé iné krajiny však nemajú k dispozícii žiadnu takúto metódu na podporu mladých ľudí pri hľadaní nájomného bývania.

**obrázok 5**: Opatrenia na podporu mladých ľudí pri prenájme nehnuteľností, rok 2025




Zdroj: Youth Wiki, *Figure 12* z dokumentu *„Youth access to affordable and quality housing , A comparative analysis of national policies, 2026*

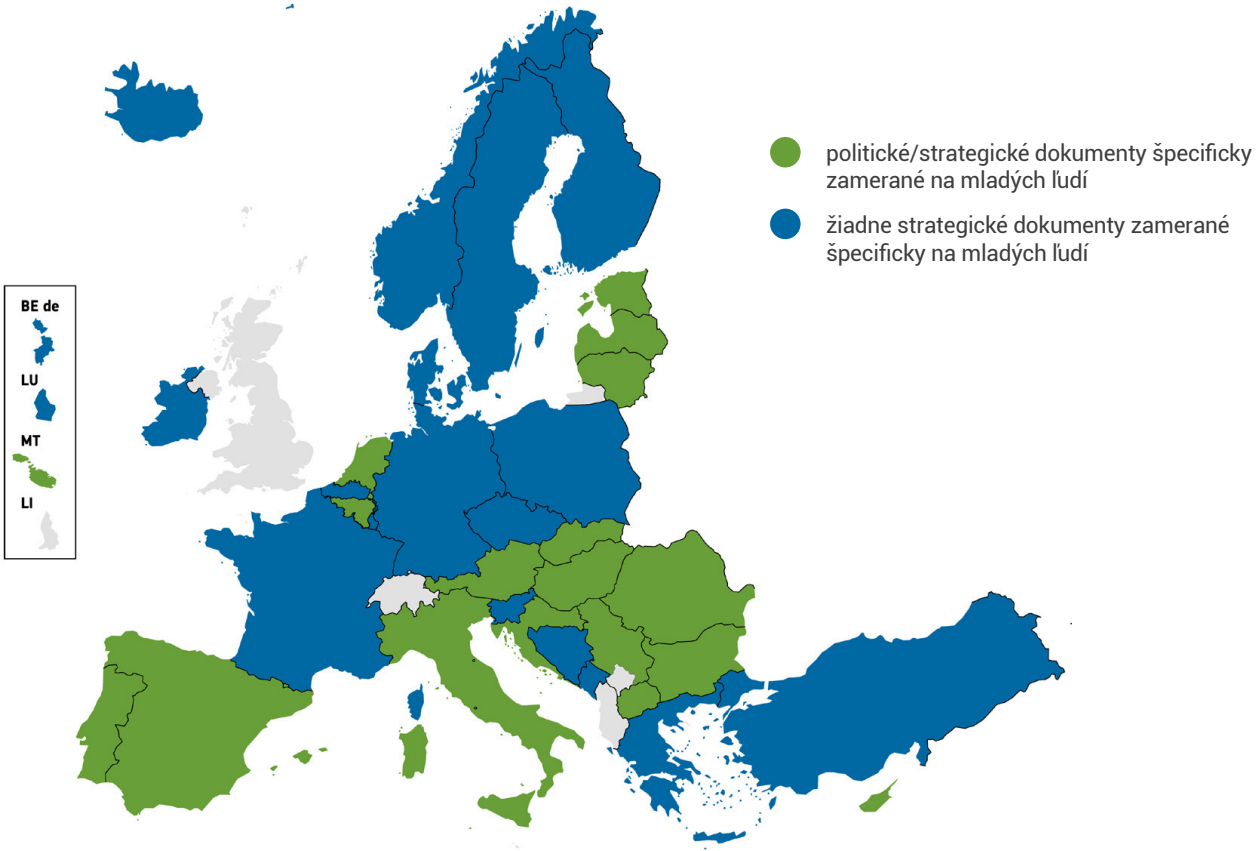
Zistenie 6

# Približne polovica európskych krajín zaviedla opatrenia, ktoré majú pomôcť mladým ľuďom financovať kúpu vlastného bývania

Pre drvivú väčšinu mladých ľudí, ktorí si nemôžu dovoliť kúpu nehnuteľnosti v hotovosti, je na kúpu bývania potrebný úver. Často však čelia vyššiemu riziku nadmerného zadlženia v dôsledku nestability, ktorú zažívajú na trhu práce, a nižších miezd v porovnaní so staršími vekovými skupinami.

Na zmiernenie týchto rizík približne polovica európskych krajín zaviedla opatrenia na pomoc mladým ľuďom pri financovaní kúpy vlastného bývania.

**obrázok 6**: Politické opatrenia na podporu mladých ľudí pri kúpe nehnuteľnosti, rok 2025




Zdroj: Youth Wiki, *Figure 13* z dokumentu *„Youth access to affordable and quality housing , A comparative analysis of national policies, 2026*

# Kľúčové zistenia správy

*- Vo všeobecnosti je ponuka sociálneho bývania v mnohých európskych krajinách nedostatočná. Je potrebné ďalej investovať do sociálneho bývania a rozširovať jeho kapacity. Na zvýšenie ponuky cenovo dostupného bývania pre znevýhodnenú mládež a študentov môže byť prospešná spolupráca medzi verejnými subjektmi a súkromnými investormi. Takáto spolupráca by napríklad mohla zabezpečiť, aby nové developerské projekty zahŕňali sociálne bývanie pre mladých ľudí.*

*- Podpora schopnosti mladých ľudí prenajímať si bývanie je nevyhnutná. Podpora nájomného bývania je však najmenej využívaným politickým prístupom zo strany národných orgánov; menej ako polovica krajín zahrnutých v štúdii zaviedla tento druh opatrení v oblasti bývania pre mladých ľudí.*

*- Národné politiky bývania často nezohľadňujú skutočnosť, že priestorová diferenciácia mladých ľudí – teda či žijú na vidieku alebo v mestských oblastiach – môže výrazne ovplyvniť ich skúsenosti s bývaním. Zameranie sa na potreby mladých ľudí žijúcich v rurálnych a mestských oblastiach je kľúčové, pretože vidiecke oblasti môžu mať obmedzený prístup k sociálnym službám, ako je napríklad sociálne bývanie. Naopak, mladí ľudia v mestských oblastiach často čelia nedostatku primeraného bývania, čo prispieva k jeho nedostupnosti. Politické opatrenia by mohli zahŕňať dotácie na obnovu opusteného bytového fondu vo vidieckych regiónoch a nájomné stimuly na sprístupnenie neobývaných bytov na trhu v mestských oblastiach.*

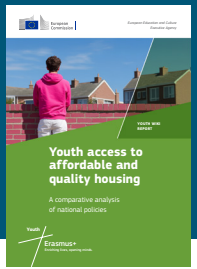
*- Uľahčenie dlhodobého bývania pre mladých migrantov a utečencov je dôležité, keďže patria medzi skupiny, na ktoré sa národné politiky bývania zameriavajú najmenej, a čelia štrukturálnym a administratívnym prekážkam, ktoré obmedzujú ich prístup k verejnej podpore bývania. Podmienky oprávnenosti na pomoc často vylučujú mnohých migrantov a utečencov, najmä novopríchodzích, pretože vyžadujú roky pobytu alebo miestnu registráciu. Programy bývania pre migrantov a utečencov často nedostatočne riešia otázku dlhodobého bývania. Diskriminácia na súkromnom trhu s bývaním tiež zvyšuje riziko, že budú bývať v nevyhovujúcich podmienkach alebo sa ocitnú bez domova. Na pomoc by sa národné opatrenia mohli zamerať na uľahčenie dlhodobého bývania pre mladých migrantov a utečencov prostredníctvom zníženia administratívnej záťaže a boja proti diskriminácii v oblasti bývania. Stanovenie rovnakých kritérií oprávnenosti pre utečencov ako pre štátnych príslušníkov pri prideľovaní verejného bývania a monitorovanie diskriminácie v oblasti bývania by tiež chránilo mladých migrantov a utečencov pred nespravodlivými praktikami.*



Táto infografika predstavuje hlavné zistenia správy „Prístup mladých ľudí k cenovo dostupnému a kvalitnému bývaniu: Komparatívna analýza národných politík".

Správa vznikla na základe analýzy národných politík v 34 európskych krajinách vrátane Slovenskej republiky, ktorá sa do jej prípravy zapojila prostredníctvom siete Youth Wiki. Národnú korešpondenciu za Slovensko a spracovanie národných údajov pre sieť Youth Wiki zabezpečuje Národný inštitút vzdelávania a mládeže (NIVaM).

Zistenia vychádzajú z analýzy politík v 27 členských štátoch Európskej únie, ako aj v Bosne a Hercegovine, na Islande, v Čiernej Hore, Severnom Macedónsku, Nórsku, Srbsku a Turecku.




Úplné znenie správy je dostupné na tomto linku
***Youth access to affordable and quality housing - Publications Office of the EU***