

Kategoria: Styl życia

Opublikowano: środa, 27, maj 2026 08:06

Tomasz Smaś

Odśloni: 524

---

Połowa młodych Polaków wskazuje brak mieszkania jako jedną z najważniejszych przeszkód przed założeniem rodziny – wynika z raportu „Mieszkalnictwo a dzietność”. Z drugiej strony zmniejszająca się dzietność oznacza w przyszłości mniejszy popyt na mieszkania albo potrzebę ich zagospodarowania dla osób starszych, których udział w społeczeństwie będzie się zwiększał. Podczas konferencji Tabelaofert Talks eksperci rynku nieruchomości wskazywali, jak zmiany demograficzne wpływają na liczbę potrzebnych mieszkań, ale także ich standard, lokalizację i dostępność.

*– Dzisiejsze młode pokolenie trudniej podejmuje decyzje o wyprowadzce z domu rodzinnego, nie podejmuje ryzyk czy wyzwań, które podejmowały pokolenia dorastające chociażby w latach 90. – podkreśla Tomasz Lewandowski, podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii. – Zamiast się obrażać na tę sytuację, trzeba tworzyć odpowiednie instrumenty.*

„Diagnoza Młodzieży 2026”, przygotowana na zlecenie Ministerstwa Edukacji Narodowej, wskazuje, że ponad połowa osób w wieku 25–34 lat nadal mieszka z rodzicami. Tak zwane gniazdownictwo nie jest efektem braku aspiracji, ale pragmatyczną odpowiedzią na wysokie koszty mieszkaniowe i niestabilność dochodów. Brak stabilności ekonomicznej i mieszkaniowej prowadzi do przewlekania kluczowych decyzji biograficznych – 48 proc. osób do 29. roku życia odkłada decyzję o rodzicielstwie z powodów mieszkaniowych. Niska dostępność mieszkań oraz wysoki koszt życia stanowią obecnie kluczowe czynniki blokujące autonomię ekonomiczną młodego pokolenia.

*– Zawsze przestrzegam przed wskazywaniem, że jeżeli dostępnych mieszkań będzie bardzo dużo, to nie będziemy mieli problemu z demografią. To jest problem niezwykle złożony, ale mieszkania stanowią w nim bardzo ważny czynnik – mówi Tomasz Lewandowski. – Trzeba tworzyć odpowiednie instrumenty, jak zwiększenie podaży mieszkań o dostępnym czynszu, pod najem mieszkań dla ludzi młodych, którzy będą w stanie za 50-metrowe mieszkanie nowoczesne, efektywne energetycznie, z miejscem parkingowym płacić 1 czy 1,2 tys. zł miesięcznie. Takiej oferty dzisiaj nie ma, bo mieszkań społecznych brakuje.*

W 2026 roku rząd przeznaczy z budżetu państwa 6,7 mld zł na inwestycje mieszkaniowe. Największa część tych środków – 4,02 mld zł – trafi za pośrednictwem Funduszu Dopłat w BGK na wsparcie budownictwa komunalnego i społecznego. Równolegle MRiT pracuje nad projektem ustawy, który ma być głównym elementem rządowej strategii mieszkaniowej. Przepisy zakładają budowę 250 tys. mieszkań społecznych przez SIM-y, TBS-y i spółdzielnie mieszkaniowe oraz remont 128 tys. mieszkań komunalnych w perspektywie 10 lat.

Z badań „Mieszkalnictwo a dzietność”, przygotowanych przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie i portal Tabelaofert, wynika, że dla młodych Polaków istotna jest własność mieszkania. Prawie trzy czwarte respondentów uważa, że posiadanie własnego M zwiększa skłonność do posiadania dziecka. Ponad połowa ankietowanych deklaruje, że jest to podstawowy warunek myślenia o rodzinie i stabilizacji życiowej.

*– Młodzi ludzie chcą mieszkać na swoim, co powtarza nam się wielokrotnie w badaniach. Oczywiście czynników wpływających na decyzje dotyczące posiadania dziecka jest więcej. To między innymi kwestia stabilizacji finansowej, poczucia stabilizacji w związku, kwestia pracy czy możliwości powrotu do pracy zawodowej. W tym momencie mieszkanie jest fundamentem – ocenia dr Izabela Rudzka ze Szkoły Główniej Handlowej w Warszawie.*

Raport „Potrzeby i aspiracje mieszkaniowe Polaków”, który powstał na podstawie badań IBRiS oraz

wieloletnich analiz rynku mieszkaniowego SGH, wskazuje, że najpoważniejszą barierą w dostępie do mieszkań są wysokie ceny zakupu (77 proc.) i koszty najmu (43 proc.). Respondenci podkreślają też zbyt małą liczbę mieszkań komunalnych i TBS (19 proc.) oraz nowych inwestycji (16 proc.).

„Diagnoza Młodzieży 2026” podaje, że w dużych miastach czynsz i opłaty zabierają od 35 do 55 proc. dochodu rozporządzalnego młodych dorosłych, w Warszawie to ok. 70 proc. mediany ich zarobków netto. Co czwarty badany oczekuje od państwa poprawy dostępności mieszkań i polityki mieszkaniowej ułatwiającej start w dorosłość. Dla młodych jest to dziś ważniejsze oczekiwanie niż rynek pracy czy transfery finansowe.

– *Jeżeli mówimy o polityce, która ma wspierać dzietność, musimy myśleć regionalnie, brać pod uwagę to, gdzie osoby chcą zamieszkać w kontekście swojego potencjału finansowego i zawodowego* – podkreśla dr Izabela Rudzka.

Zdaniem ekspertów związek rynku nieruchomości i demografii trzeba rozpatrywać także w odwrotnym kierunku – na skutek malejącej liczby urodzeń w przyszłości popyt na mieszkania będzie mniejszy.

– *Przyszłość rynku mieszkaniowego określana jest przez nas samych. Branża musi się mierzyć z tym, że nowych klientów będzie coraz mniej, ale jednocześnie będą oni coraz bardziej wymagający. Żeby rynek mieszkaniowy się rozwijał, branża musi budować przede wszystkim taniej. Na rynku wtórnym mamy dużo mieszkań i chociaż część z nich nie nadaje się do godnego zamieszkania, to jednak stanowią one konkurencję dla branży deweloperskiej, bo po prostu były budowane w czasach, kiedy koszty były inne* – podkreśla Robert Chojnacki, wiceprezes i założyciel portalu Tabelaofert.

Z danych GUS wynika, że na 100 dzieci przypada 148 seniorów (rok wcześniej 141). Różnica między tymi grupami wynosi 2,6 mln na niekorzyść najmłodszych i rośnie z roku na rok. W 2025 roku liczba osób w wieku 65+ przekroczyła 7,9 mln. Te zmiany także powinna uwzględniać polityka mieszkaniowa kraju.

– *Teoretycznie mamy w Polsce nadwyżkę 600 tys. mieszkań, ale jest ona iluzoryczna. Jest ponad 4,5 mln mieszkań w wysokich budynkach bez windy, które są kompletnie nieprzystosowane do populacji Polski. Za chwilę średnia wieku w naszym kraju będzie wynosiła 51 lat. Jesteśmy 20. gospodarką świata, a mamy mieszkania, w których mieszkają ludzie niewychodzący z nich miesiącami, a nawet latami ze względu na brak windy. Tak być nie może* – podkreśla Robert Chojnacki.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii przygotowało projekt rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projekt zakłada m.in. obowiązek montażu wind w nowych budynkach wielorodzinnych oraz określa minimalną liczbę mieszkań bezprogowych z odpowiednią szerokością drzwi i dostępem do części wspólnych budynku.

– *Coraz popularniejsze będzie projektowanie uniwersalne, czyli takie, które w przyszłości, za 10–20 lat, pozwoli w łatwy, niskokosztowy sposób przeprojektować i dostosować mieszkanie do potrzeb osób z różnymi ograniczeniami ruchowymi* – mówi Tomasz Lewandowski.

Według prognoz GUS liczba osób w wieku 65+ będzie dalej rosła, a do 2060 roku seniorzy mogą stanowić blisko 30 proc. społeczeństwa.

Kategoria: Styl życia

Opublikowano: środa, 27, maj 2026 08:06

Tomasz Smaś

Odłony: 524

---

*– Deweloperzy mieszkaniowi w swoich strategiach rozwoju już uwzględniają zmieniającą się demografię Polski i zmieniającą się strukturę wieku. Powstają pierwsze projekty senioralne, a praktycznie nie buduje się już mieszkań, w których nie ma wind – dodaje Robert Chojnacki. – Demografia stwarza nie tylko olbrzymie zagrożenie, ale też szansę na to, żeby branża deweloperska zbudowała mieszkania, w których chcą mieszkać ludzie. Przez ostatnie 25 lat inwestorzy prywatni i deweloperzy zbudowali taką Polskę, jaką mamy. Mamy nadzieję, że przez następne 25 lat również będą budowane mieszkania, które będą pasowały do aspiracji Polaków.*

*Źródło: Newseria*