

ING Insights

Polacy na swoim

Opracowany
we współpracy z 

dzisiaj i w przyszłości





Wprowadzenie

Decyzja o posiadaniu własnego domu czy mieszkania, to jedna z najważniejszych decyzji jakie podejmujemy w życiu. Dotyczy nie tylko naszych finansów, ale każdego innego aspektu życia. Zarówno dzisiaj, jak i w przyszłości.

Dlatego zdecydowaliśmy się opublikować raport, który jest spojrzeniem na własne cztery kąty z różnych perspektyw. Zwracamy uwagę na trendy demograficzne, społeczne i ekonomiczne w perspektywie kilkudziesięciu lat, o których powinniśmy pamiętać takie jak długowieczność, relacje społeczne, budowanie majątku, który dziedziczymy. Tak, żeby wybór własnego domu lub mieszkania był zawsze dopasowany do naszych potrzeb.

W rytmie naszego życia.

W pracach nad raportem uczestniczyli architekci, urbaniści, eksperci z biura analiz makroekonomicznych oraz badacze i badaczki marketingowi. W naszym wspólnym raporcie poruszamy kwestie dotyczące tego, jak dzisiaj mieszkamy i jak się z tym czujemy.



Autorzy

Niezależne ekspertki

dr Anna Gromada

Socjolożka i ekonomistka,
badaczka Polskiej
Akademii Nauk

dr inż. arch.

Agnieszka Labus

Architektka i urbanistka,
adiunktka na Wydziale
Architektury Politechniki
Śląskiej, założycielka
Fundacji Laboratorium
Architektury 60+ (LAB60+)

Ipsos

Anna Maria Stawiska

Senior Research Consultant

Paulina Gadowska

Senior Research Manager

ING Bank Śląski

Rafał Benecki

Dyrektor Biura Analiz Makroekonomicznych,
Główny Ekonomista

Stanisław Kijowski

Dyrektor Strategiczny Marki ING

Anna Wydra-Kalita

Starsza specjalistka w obszarze badań
marketingowych

Aleksandra Trojanowska

Starsza ekspertka w obszarze badań
marketingowych

Katarzyna Piątek

Ekspertka w obszarze komunikacji marketingowej
kredytów hipotecznych

Anna Witecka

Expert lead w obszarze komunikacji marketingowej

Joanna Piętka

Ekspertka w obszarze komunikacji marketingowej



Jak mieszkamy dzisiaj?



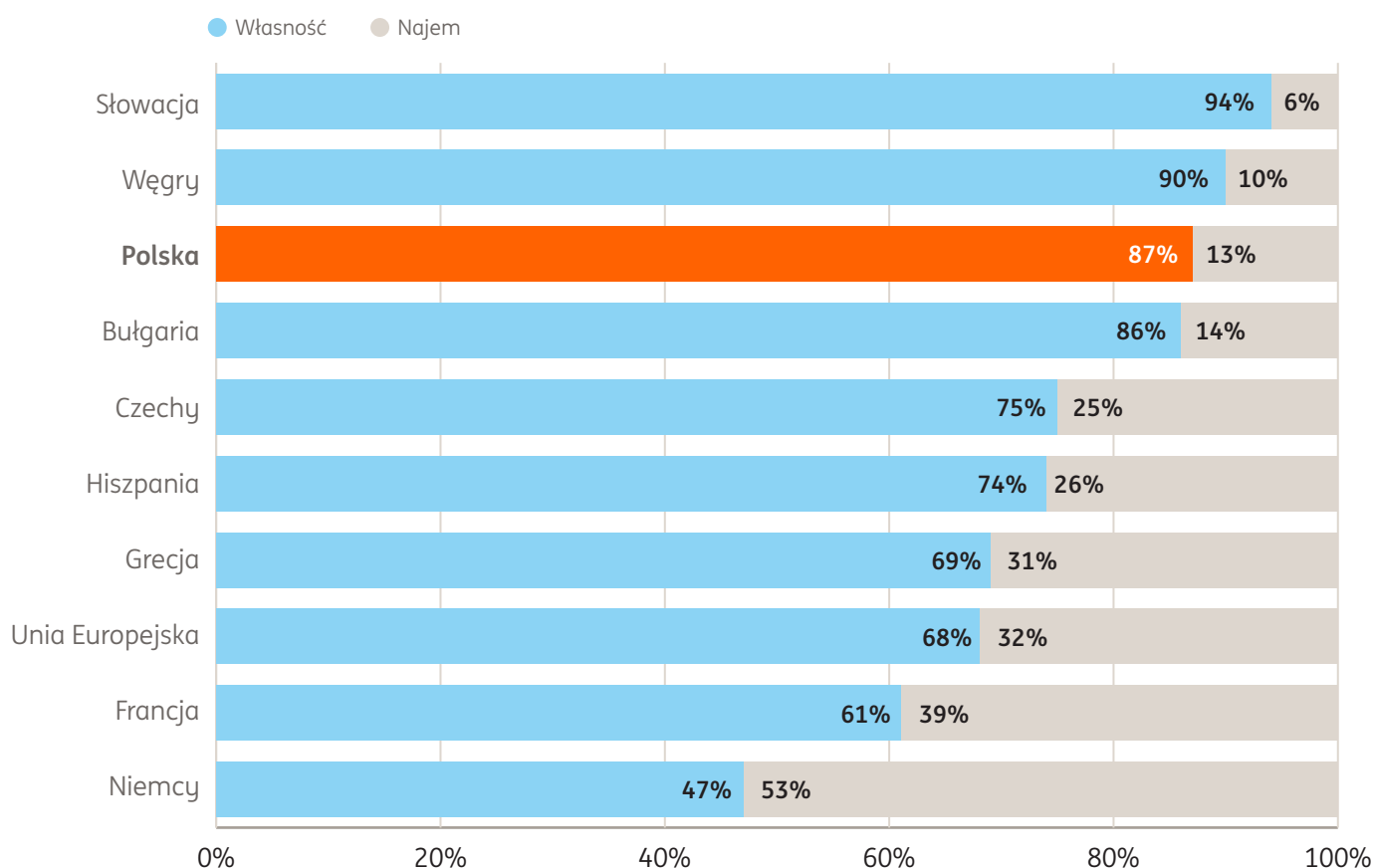


Na swoim, u rodziców czy w wynajmowanym mieszkaniu? Mieszkaniowe możliwości i wybory Polaków.

Polacy wybierają własne „M”

Według Eurostat 87% Polaków posiada na własność swój dom/mieszkanie, a jedynie 13% z nas wynajmuje. Posiadamy swoje domy częściej niż mieszkańcy Unii Europejskiej, gdzie średnio 70% nieruchomości jest własnościowych, a 30% wynajmowanych. Według badania „Polacy na swoim” zrealizowanego przez IPSOS dla ING Banku Śląskiego, 73% Polaków w wieku 18-65 lat uważa, że posiadanie własnego mieszkania jest dla nich ważne.

Nieruchomości. Własne czy wynajmowane. Polska na tle UE.



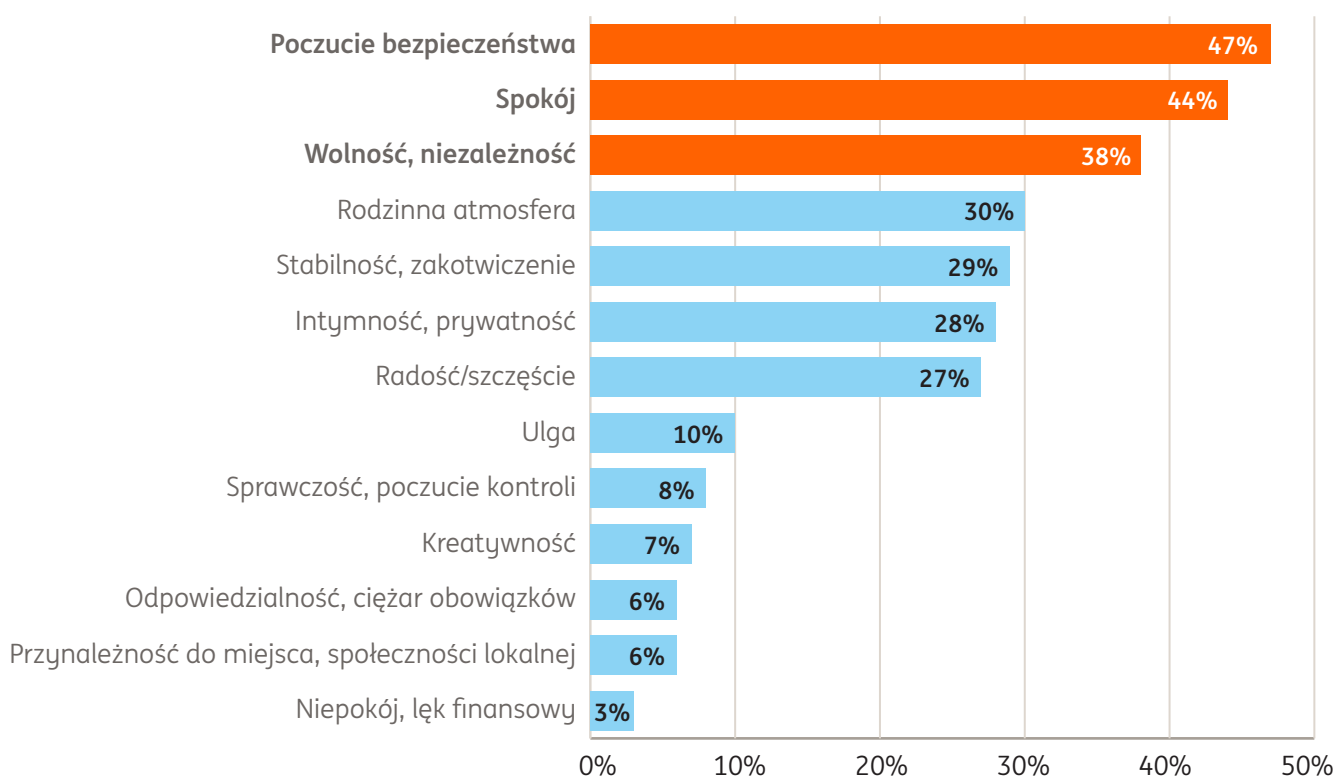


Wynajem to elastyczność. Własne „M” to niezależność.

Chęć posiadania własnego mieszkania to dominująca postawa, jednak nie jest podzielana przez wszystkich. Według badania 19% Polaków w wieku 18-65 deklaruje, że woli wynajmować mieszkanie, niż je kupować. Wynajem pozwala na większą niezależność i możliwość zmiany mieszkania lub miejsca zamieszkania wtedy, gdy pojawia się taka potrzeba. Taka elastyczność i wolność w podejmowaniu decyzji, co do miejsca zamieszkania silniej charakteryzuje najmłodszych (25% pokolenie Z vs 19% populacja Polaków 18-65 lat), co jest naturalne dla ich etapu życia, choć nadal połowa z nich woli własne mieszkanie/dom.

Własny dom lub mieszkanie kojarzone jest głównie z poczuciem stabilności – bezpieczeństwem (47%), spokojem (44%), ale również niezależnością (38%).

Emocje kojarzące się z posiadaniem swojego własnego mieszkania/domu.





„Chciałabym, żeby
to nasze przyszłe
mieszkanie było
taką odskocznią
– zamykam pracę,
wychodzę i mogę się
zrelaksować”.

Respondentka planująca kupić
swoje pierwsze mieszkanie

Badanie jakościowe IPSOS „Polacy na swoim”

74%

Polaków uważa,
że samodzielne
mieszkanie bez
rodziców to prawdziwe
wejście w dorosłość,
a zdaniem

57%

osób brak
odpowiednich
warunków
mieszkaniowych
opóźnia decyzję
o założeniu rodziny.





Wielopokoleniowe domy. Ekonomia kosztów, wygody i relacji.

Gniazdownictwo, czyli przedłużające się mieszkanie młodych dorosłych z rodzicami, stało się istotnym elementem współczesnej Polski. 67% Polaków wskazuje, że kiedyś młodzi ludzie chętniej chcieli się usamodzielniać i wyprowadzić od rodziców niż obecnie.

W gniazdownictwie ważne są kwestie ekonomiczne. Wspólne mieszkanie z rodzicami pozwala ograniczyć koszty utrzymania domu i własne wydatki.



„Polacy mieszkają w przeludnionych mieszkaniach, z jednym z najniższych współczynników pokoi/metrażu na osobę w Unii Europejskiej. Standard mieszkań powinien wzrosnąć na przestrzeni kolejnych lat”.

Rafał Benecki

Główny Ekonomista ING Banku Śląskiego



77% osób mieszkających z rodzicami w różnym stopniu dzieli wspólne koszty. Tym samym, możemy mówić o rodzinnej, wielopokoleniowej wymianie korzyści.

W percepcji Polaków to nie tylko finanse są motywacją do mieszkania w wielopokoleniowych domach. Takie rozwiązanie pozwala utrzymywać bliskie relacje z rodziną – 44% zwraca uwagę na możliwość wzajemnej pomocy, a 36% dzięki temu nie jest samemu i zawsze może z kimś porozmawiać.

Gniazdownictwo ma jednak też negatywne konsekwencje: . . .



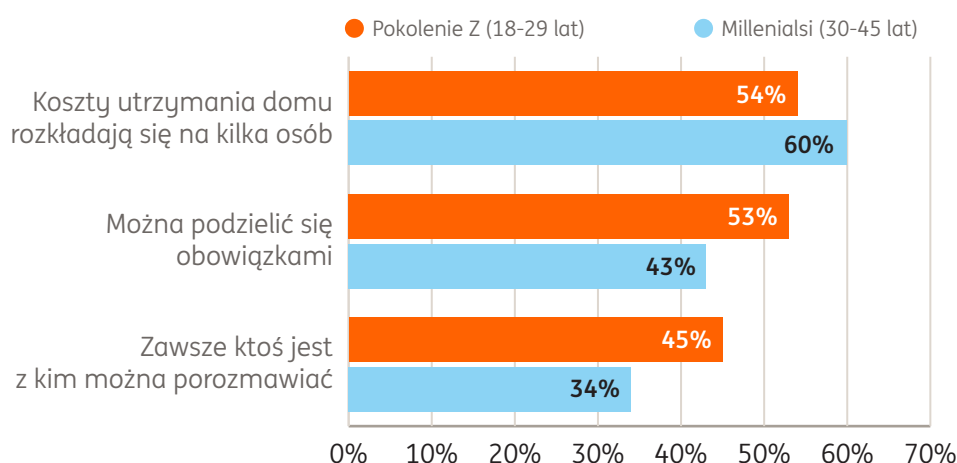


Od gniazdownictwa do niezależności. Dlaczego młodsze pokolenia zostają u rodziców?

Według danych aż 54% młodych z Pokolenia Z mieszka z rodzicami, a wśród Millenialsów to 23%. W obu tych pokoleniach przeważa chęć wyprowadzki od rodziców, jednak nawet te Zetki, które chciałyby zamieszkać na swoim, zdecydowanie bardziej lubią mieszkać ze swoimi rodzicami (58%) niż Millenialsi (36%). Relacje Zetek z rodzicami są inne niż pozostałych pokoleń – w najmniejszym stopniu deklarują oni, że wspólne mieszkanie dorosłych dzieci z rodzicami wywołuje napięcia w relacjach rodzinnych. Dodatkowo Zetki wśród zalet wspólnego mieszkania częściej widzą benefity emocjonalne na przykład możliwość pogadania (45% Zetki vs 34% Millenialsi).

Millenialsi skupiają się na benefitach funkcjonalnych takich jak mniejsze koszty utrzymania (60% Millenialsi vs 54% Zetki). Dodatkowo zauważają więcej wad, szczególnie jeśli chodzi o niewystarczającą własną przestrzeń (36% Millenialsi vs 28% Zetki) i poczucie swobody/samodzielności (41% Millenialsi vs 28% Zetki).

Dobre strony mieszkania z rodzicami.



Pytanie: Jakie są dobre strony mieszkania z rodzicami?
Źródło: Badanie Ipsos dla ING Banku Śląskiego „Polacy na swoim”, reprezentatywna próba Polaków w wieku 18-65 lat. Osoby mieszkające u rodziców/teściów/dziadków, N=221

Spośród osób, które mieszkają z rodzicami i mają pieniądze, żeby się wyprowadzić, tylko 25% deklaruje, że chciałyby to zrobić. Co istotne, 71% osób mieszkających z rodzicami nigdy się nie wyprowadziło z domu rodzinnego, co oznacza, że nigdy nie podjęło próby usamodzielnienia się.



Kredyt hipoteczny. Droga do niezależności.

Posiadanie własnego mieszkania/domu stało się fundamentalnym elementem naszych aspiracji życiowych. Prawie co trzeci Polak (28%) myśli o kupnie/budowie domu lub mieszkania w ciągu najbliższych 10 lat. Blisko połowa osób planujących taką inwestycję (44%) zakłada, że będzie musiała posiłkować się kredytem hipotecznym.

Polacy nie boją się sięgać po kredyt hipoteczny – dla 76% z nich brak własnego „M” jest większym zmartwieniem niż sam kredyt. Dodatkowo 62% woli spłacać kredyt niż wynajmować.



Co motywuje Polaków do zakupu nieruchomości?

Pierwsza grupa potrzeb związana jest z „pójściem na swoje” – usamodzielnieniem się (21%), założeniem rodziny (14%), przejściem z wynajmu na własne „M” (13%). Druga grupa to potrzeby wynikające z niezadowolenia z obecnych warunków mieszkaniowych – zbyt małej liczby pokoi (18%), zbyt małej powierzchni (18%), braku możliwości zmiany układu mieszkania (16%).

Osoby planujące zakup lub budowę dobrze wiedzą, że będzie się to wiązało z wyrzeczeniami. Są gotowi zrezygnować z różnych rzeczy. Wśród nich pojawiają się zarówno większe wydatki jak dalekie podróże (51%) czy wakacje (39%), jak i mniejsze przyjemności takie jak wyjścia do restauracji (48%) czy na imprezy ze znajomymi (47%).



„Polacy wolą posiadać niż wynajmować, a konkretnie wolą mieć kredyt niż wynajmować. Po pierwsze, to kwestia kulturowa. A po drugie, w ostatnim ćwierćwieczu – poza okresem 2021-2025 – to się bardziej opłacało.”

dr Anna Gromada
Socjolożka i ekonomistka





Czy Polacy są zadowoleni z tego, gdzie mieszkają?

Większość Polaków (64%) jest zadowolona z mieszkania/domu, w którym obecnie mieszka. Zdecydowanie lepiej w swoim M czują się posiadacze domu, niezależnie od tego czy mają go na kredyt (76%) czy bez kredytu (72%). Natomiast jedynie 56% osób, które mieszka z rodzicami jest zadowolonych z mieszkania/domu, w którym mieszka i tylko 42% osób wynajmujących.

Polacy myśląc o swoim M skupiają się na tym czego potrzebują tu i teraz. Ale czy uwzględniają wyzwania demograficzne, społeczne i ekonomiczne, które będą kształtować przyszłość?



Wyzwanie 1

**Długowieczność.
Budować
i remontować,
żeby ją wspierać**





Zmieniamy się jako społeczeństwo – około 2050 roku 50% z nas będzie miało powyżej 50 lat. Otoczenie, w którym będziemy mieszkali i nasza przestrzeń prywatna powinny być na to gotowe.

Prognozowany udział osób w wieku 50+ w populacji.



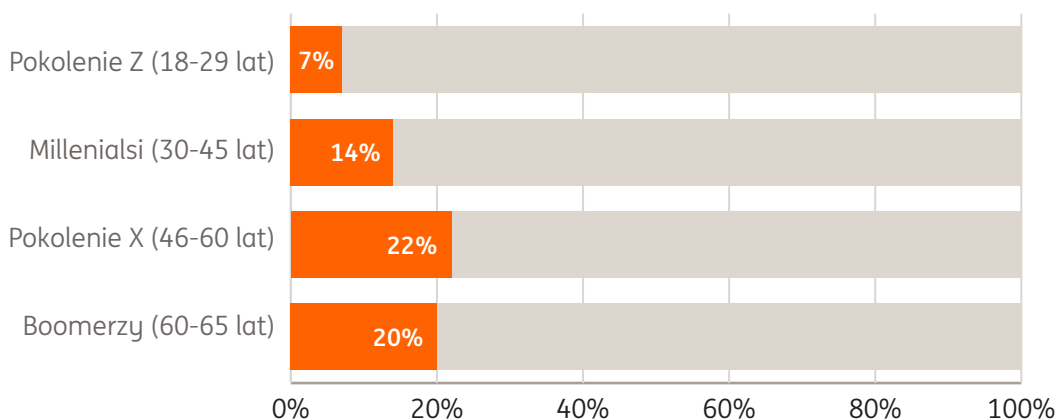
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, Główny Urząd Statystyczny, 31.08.2023

Jednak podejście Polaków przy wyborze domu nie nadąża za zmianami demograficznymi. Jedynie 16% Polaków wybierając przestrzeń do życia myślało o udogodnieniach dla siebie pod kątem swojej starości. Częściej myślały o tym osoby starsze – Pokolenie X, ale wciąż jest to jedynie 22%.



Ważniejsze jest dla nas sąsiedztwo – bliskość rodziny lub terenów zielonych niż rzeczywisty brak funkcjonalnych barier. Brak schodów, parterowy dom lub dostęp do windy są mniej ważne przy wyborze obecnego domu/mieszkania.

Przygotowanie mieszkania/domu pod kątem swojej starości – udogodnienia.



Pytanie: Czy wybierając obecny dom/mieszkanie i urządzając go, myślałeś o jakichś udogodnieniach pod kątem swojej starości?
Źródło: Badanie Ipsos dla ING Banku Śląskiego „Polacy na swoim”, reprezentatywna próba Polaków w wieku 18-65 lat, N=1017

16%

Polaków myśli
o udogodnieniach
pod kątem
swojej starości





Lifetime homes. Nowy standard.

Nasze domy i budynki mieszkalne powinny być funkcjonalne i dostępne dla nas na każdym etapie życia: od młodości, przez okres, gdy mieszkamy wspólnie z małymi dziećmi, aż do momentu, kiedy nasza mobilność jest ograniczona.

Powinniśmy brać to pod uwagę i nie kupować „przeterminowanych domów i mieszkań”, czyli takich nieruchomości, które nie są gotowe na naszą przyszłość.



**„Domy
i mieszkania
powinny podążać
za naszym
cyklem życia.”**

dr inż. arch. Agnieszka Labus
architektka i urbanistka



Mieszkać i korzystać z życia bez barier.

Już dzisiaj 44% Polaków wskazuje, że nasze domy i mieszkania nie są dostosowane do potrzeb osób starszych. Równocześnie rośnie cały czas średnia długość życia, a wraz z nią powinien rosnąć apetyt na udogodnienia pod kątem potrzeb w przyszłości.

Największe bariery jakie wskazują badani, to: brak windy (37%), schody zewnętrzne (33%), brak uchwytów do wspierania się w łazience/toalecie (33%) oraz schody wewnętrzne (32%). Warto pomyśleć o tym kupując swoje mieszkanie lub dom. Wybierać takie, które nie mają wspomnianych barier lub uwzględniać możliwości adaptacji w przyszłości.



„Okolo 3 miliony mieszkań w Polsce znajdują się na wysokich piętrach bez odpowiedniej infrastruktury dla emerytów.”

Rafał Benecki

Główny Ekonomista ING Banku Śląskiego

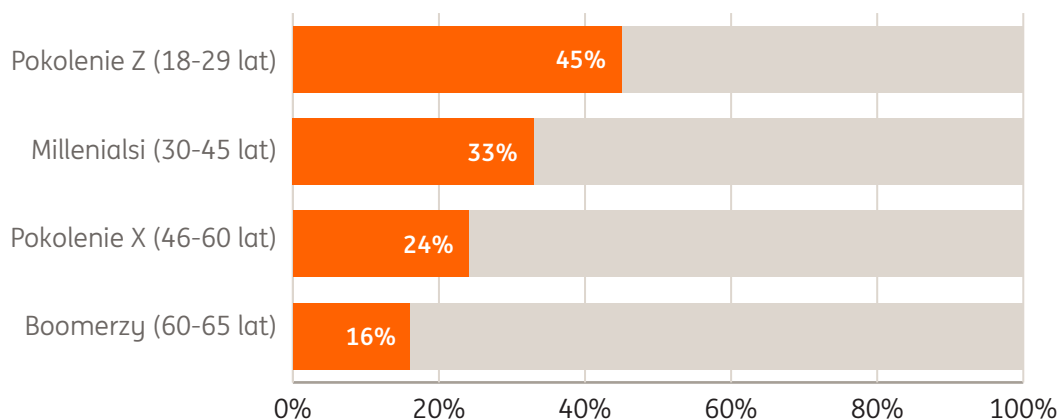
Bądźmy gotowi na zmiany.

Obecny brak długoterminowego myślenia może ograniczać możliwości adaptacji mieszkań i domów w przyszłości. Czy jesteśmy w takim razie gotowi na to, żeby w przyszłości przeprowadzić się i mieszkać tak, żeby było nam lepiej, wygodniej? Wraz z wiekiem otwartość na zmianę spada – tylko 16% Boomersów jest gotowych do przeprowadzki na starość.



Projektując i budując przestrzeń powinniśmy ją przygotować na kolejny etap życia albo być gotowym do przeprowadzki w przyszłości.

Otwartość na przeprowadzkę na starość do innego domu/mieszkania.



Pytanie: Czy na ten moment myślisz, że dom/mieszkanie, w którym obecnie mieszkasz, jest Twoim docelowym mieszkaniem/domem (będziesz w nim mieszkał/a na starość)? Źródło: Badanie Ipsos dla ING Banku Śląskiego „Polacy na swoim”, reprezentatywna próba Polaków w wieku 18-65 lat, N=1017





Wyzwanie 2

**Wspólna
przestrzeń.
Integracja,
a nie izolacja!**





Prognozy demograficzne wskazują, że w najbliższych latach będzie rósł udział gospodarstw jednoosobowych kosztem gospodarstw trzyosobowych i większych. To sugeruje, że samotne zamieszkiwanie stanie się trwałym elementem krajobrazu społecznego w Polsce. Przestanie też być tylko „strukturą gospodarstw”, a stanie się realnym wyzwaniem.

Według deklaracji z badania, które obejmowało Polaków w wieku 18-65 lat, 8% społeczeństwa mieszka



„Mimo, że spada liczba Polaków to liczba gospodarstw domowych nie musi spadać. Dlaczego? Bo coraz więcej ludzi żyje samotnie.”

dr Anna Gromada
Socjolożka i ekonomistka

samotnie. Zapytani, z kim będą mieszkali w przyszłości – aż 14% przewiduje, że będzie mieszkać samotnie. To oznacza niemal dwukrotny wzrost jednoosobowych gospodarstw domowych. To zjawisko jest jeszcze silniejsze w grupie najmłodszych Polaków w wieku 18-24 lat – wśród nich aż 18% uważa, że za 10 lat będzie mieszkać samemu.

14%

Polaków uważa, że za 10 lat będzie mieszkać samemu

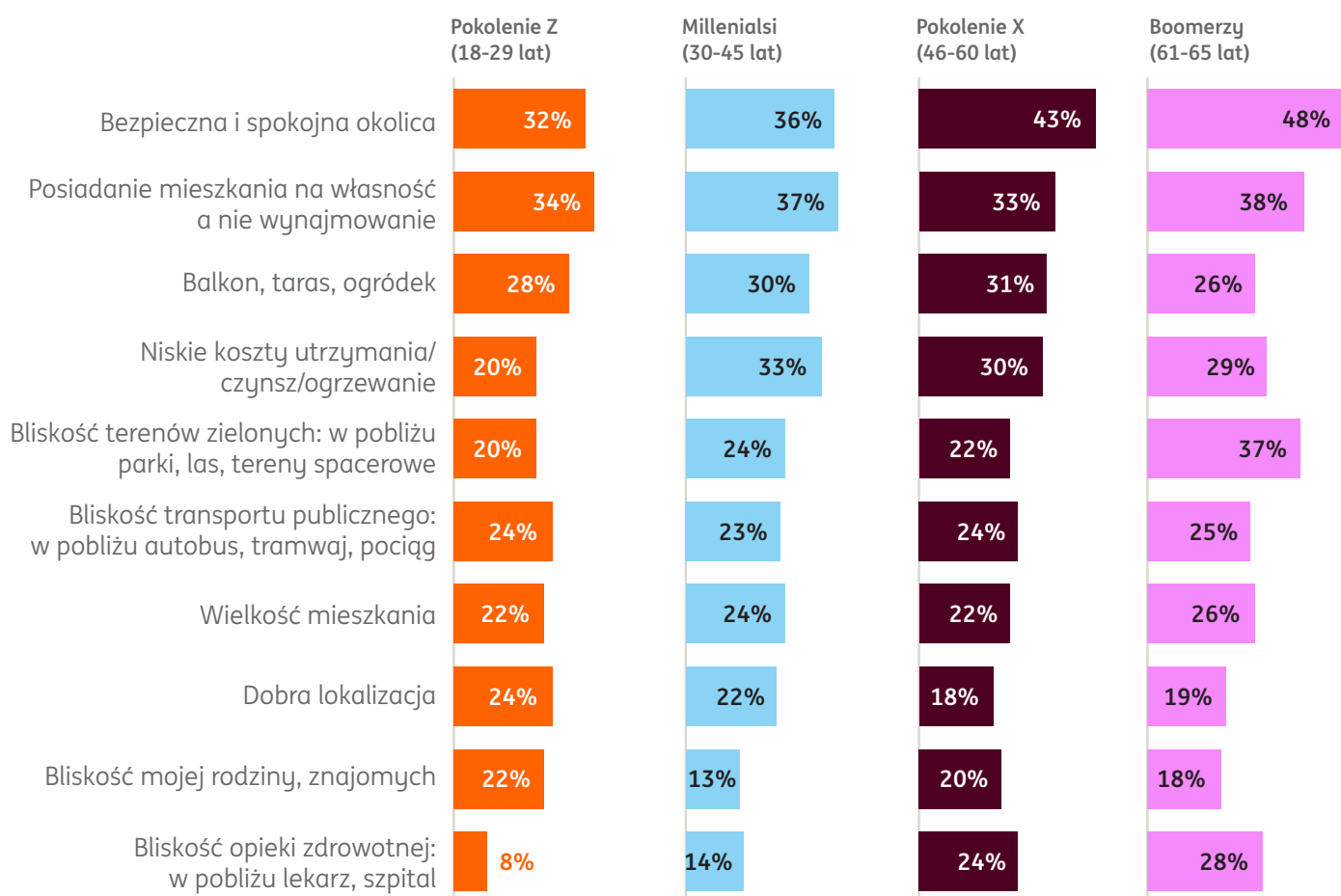




Przestrzeń na przyszłość, a nie tylko na teraz.

Preferencje dotyczące dostępu do infrastruktury wskazują, jak bardzo pragmatycznie Polacy wybierają miejsca zamieszkania – liczy się przede wszystkim funkcjonalność i wygoda codziennego życia. Generacyjna analiza oczekiwań Polaków pokazuje różnice w wyobrażeniu, gdzie chcieliby mieszkać i do czego chcieliby mieć dostęp w zależności od etapu życia. Millennialsi częściej wskazują na potrzebę obiektów adresujących potrzeby ich dzieci – szkół, przedszkoli, żłobków (30% vs 20% populacji Polaków 18-65 lat) czy placów zabaw (25% vs 17%). Starsze pokolenia, szczególnie Boomerzy, priorytetowo traktują dostęp do opieki zdrowotnej (61% vs 46% populacji Polaków 18-65 lat) czy dostęp do komunikacji publicznej (51% vs 38%).

Top 10 najważniejszych elementów w wymarzonym własnym mieszkaniu/domu.





Te różnorodne potrzeby powinny znaleźć swoje odzwierciedlenie w koncepcji **otwartych 15 minutowych miast**, w których każda z grup społecznych ma dostęp do przestrzeni i infrastruktury, dzięki której może załatwić swoje codzienne sprawy bez konieczności korzystania z samochodów i angażowania swojego czasu wolnego. Ta koncepcja zakłada również dostęp do terenów zielonych, kultury na miejscu.

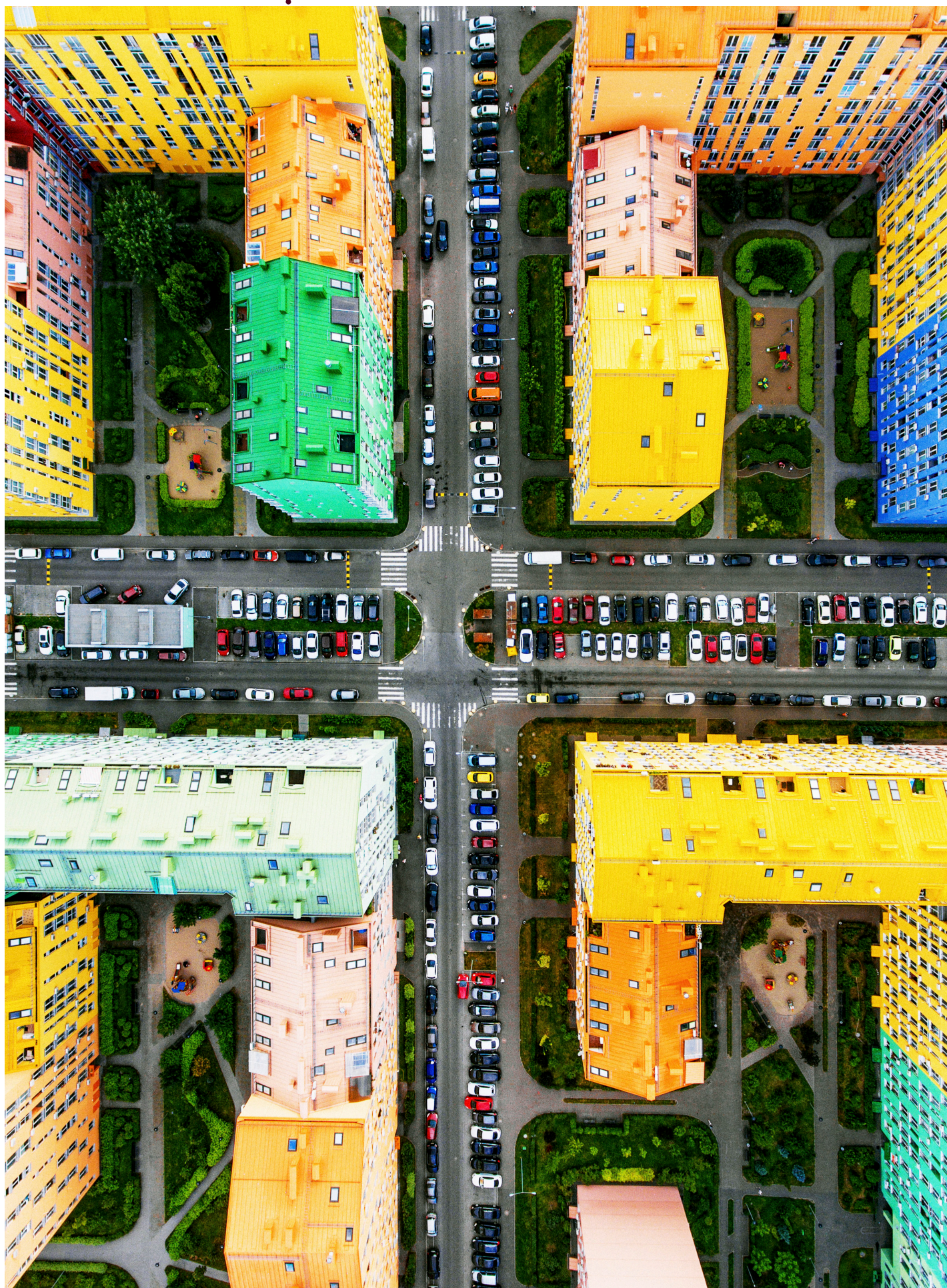
15-minutowe miasta powinny być projektowane tak, by odpowiadały na potrzeby różnych pokoleń – nie tylko dziś, ale i w przyszłości.



“W Polsce, po urlopie rodzicielskim, rodzice szybko wracają do pracy dlatego bliskość infrastruktury (żłobki i przedszkola) jest ważna i może być kolejnym elementem wspierającym dietność.”

Rafał Benecki

Główny Ekonomista ING Banku Śląskiego





Miejsce na sąsiedztwo i budowanie relacji.

Podczas gdy bezpieczna i spokojna okolica jest jednym z najważniejszych elementów wymarzonego mieszkania/domu dla 66% badanych, to zaledwie 30% uznaje za ważne budowanie bliskich relacji z sąsiadami. Otwartość na relacje sąsiedzkie wzrasta z wiekiem.

Boomerzy w największym stopniu chcą utrzymywać bliskie relacje z sąsiadami (68%) i najbardziej angażują się w działania na rzecz lokalnej społeczności (41%). Zetki w mniejszym stopniu są "pro-sąsiedzkie" (50%) oraz rzadziej są "pro-społecznościowi" (30%).

Polacy poszukują sąsiedzkich relacji. Realnym wyzwaniem jest planowanie i tworzenie przestrzeni sprzyjających budowaniu lokalnej społeczności.



„Po pandemii mamy do czynienia z kryzysem samotności. Jako socjolożka pierwszy raz w danych widzę, że najbardziej samotną grupą nie są seniorzy czy osoby z niepełnosprawnościami tylko grupa 18-24 latków, w której dominują studenci.”

dr Anna Gromada
Socjolożka i ekonomistka



Wyzwanie 3

Mieszkanie i domy jako inwestycja w przyszłość





Po latach dynamicznych przemian gospodarczych i społecznych Polacy są w procesie budowania własnego majątku i kapitału na przyszłość. Jego fundamentem stały się nieruchomości. Większość posiada własne mieszkanie lub dom.

Dla 69% Polaków mieszkanie i dom to inwestycja na przyszłość: dla swoich dzieci lub najbliższych.

Ale czy Polacy są gotowi myśleć o tym, jaką wartość będą miały ich obecne mieszkania i domy, kiedy będą je przekazywać kolejnym generacjom?

Już teraz 40% osób, które posiadają własne mieszkanie lub dom, otrzymały je w spadku lub darowiźnie.

„Depozyty i nieruchomości to są te aktywa, które Polacy chcą posiadać. Jest to charakterystyczne dla krajów na dorobku, a Polska jest już krajem bogatym.”

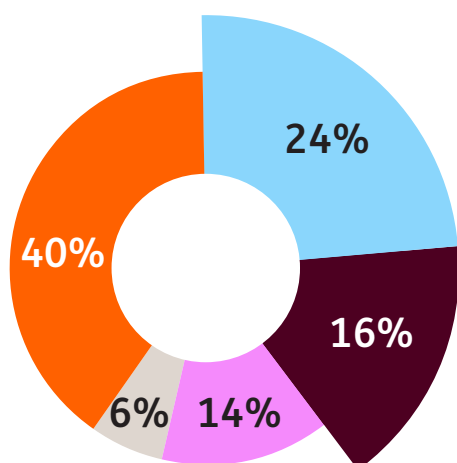
Rafał Benecki

Główny Ekonomista ING Bank Śląski

Sposób nabycia obecnego domu/mieszkania.

● Kupiłem/am je z własnych pieniędzy, oszczędności, bez kredytu

● Odziedziczyłem/am dostałem/am w spadku



40%

● Inaczej

● Kupiłem/am je posiłkując się kredytem hipotecznym

● Dostałem/am w formie darowizny

Pytanie: W jaki sposób zostałeś właścicielem/właścicielką współwłaścicielem/współwłaścicielką swojego mieszkania lub domu?
Źródło: Badanie Ipsos dla ING Banku Śląskiego „Polacy na swoim”, reprezentatywna próba Polaków w wieku 18-65 lat, właściele lub współwłaściele swoich mieszkań/domów, N=416



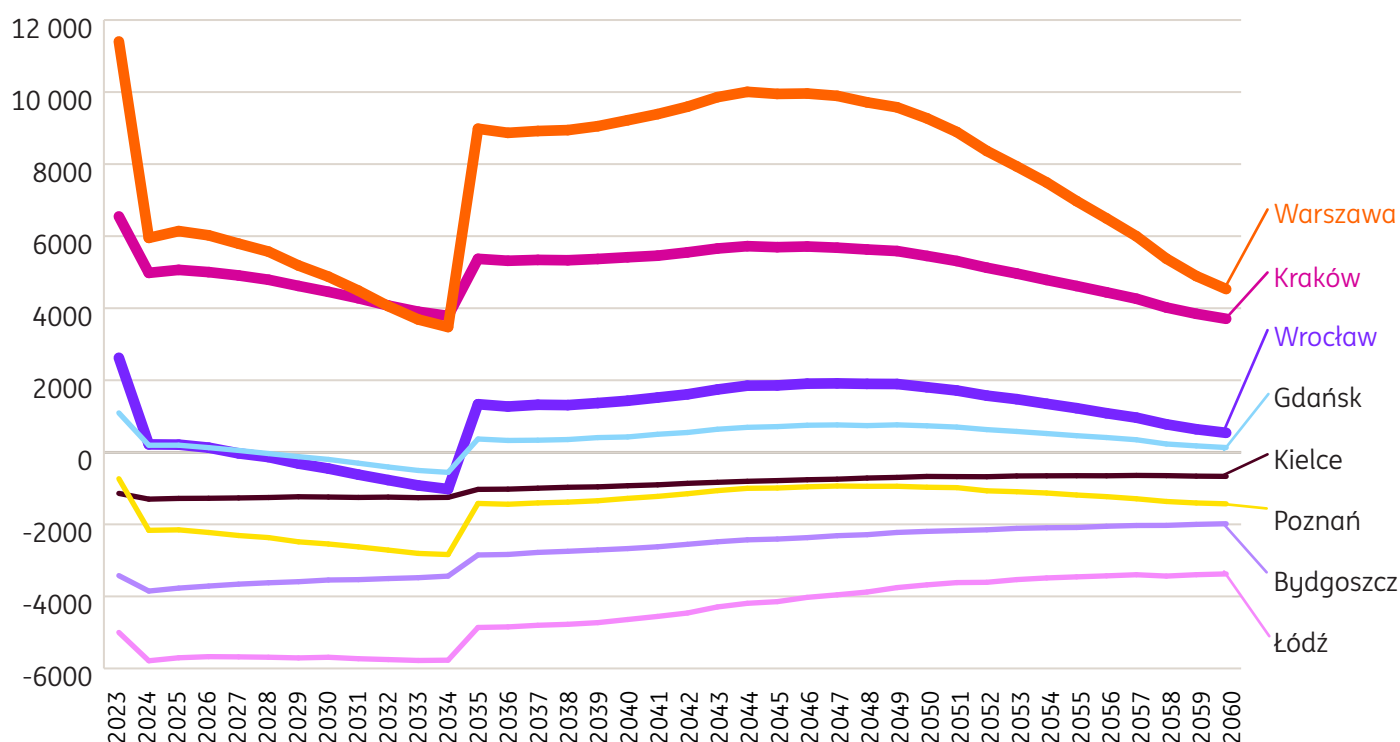
Żeby zadbać o wartość nieruchomości dla przyszłych generacji, powinno się patrzeć na nią z długoterminowej, nawet kilkudziesięcioletniej perspektywy. Zarówno pod kątem kosztów, jakie może generować w przyszłości, jak i lokalizacji, w której się znajduje.

Dopiero uwzględniając wspomniane aspekty, można mówić o dobrej inwestycji w kapitał na przyszłość dla naszych dzieci i najbliższych, a przy okazji komfort naszego życia.

Renesans wielkich aglomeracji.

Trendy migracyjne wewnątrz Polski wytyczają miejsca dla inwestycji, które będą wpływać na komfort naszego życia teraz i w przyszłości. Prognozy wskazują kilka „wysp wzrostu” na mapie Polski. Największa koncentracja mieszkańców będzie w aglomeracjach m.in.: Warszawskiej, Krakowskiej oraz Wrocławskiej. Stopniowo wyludniają się wsie i mniejsze miejscowości.

Bilans zmiany liczby ludności w miastach.





„Zgodnie z prognozą GUS, populacja Polski będzie się zmniejszała. W metropoliach liczba mieszkańców będzie rosła i tam wciąż potrzeba mieszkań, więc ich ceny mogą rosnąć. Skończył się jednak „owczy pęd”. Klienci wybierają jakość, nie kupują wszystkiego.”

Rafał Benecki

Główny Ekonomista ING Banku Śląskiego

Renesans dużych aglomeracji wynika z:

- szerszego rynku pracy,
- wyższych zarobków,
- dostępu do infrastruktury i wyższej jakości życia w porównaniu do mniejszych miejscowości oraz wsi.

W takich miejscach można liczyć na ciągłe inwestycje, które poprawiają jakość życia w danym miejscu. Zapewniony jest też dostęp do szerokiej infrastruktury, a to wartość uniwersalna dla każdego i na każdym etapie życia.

Własny dom na wsi na emeryturze, może być sielską, ale niekoniecznie wygodną wizją dla przyszłej generacji. Warto mieć to na uwadze planując swój dom i inwestycję w przyszłość.



„Dziedziczymy, ale niekoniecznie tam, gdzie chcielibyśmy mieszkać. To po prostu jest aspekt historii Polski.”

dr Anna Gromada

Socjolożka i ekonomistka

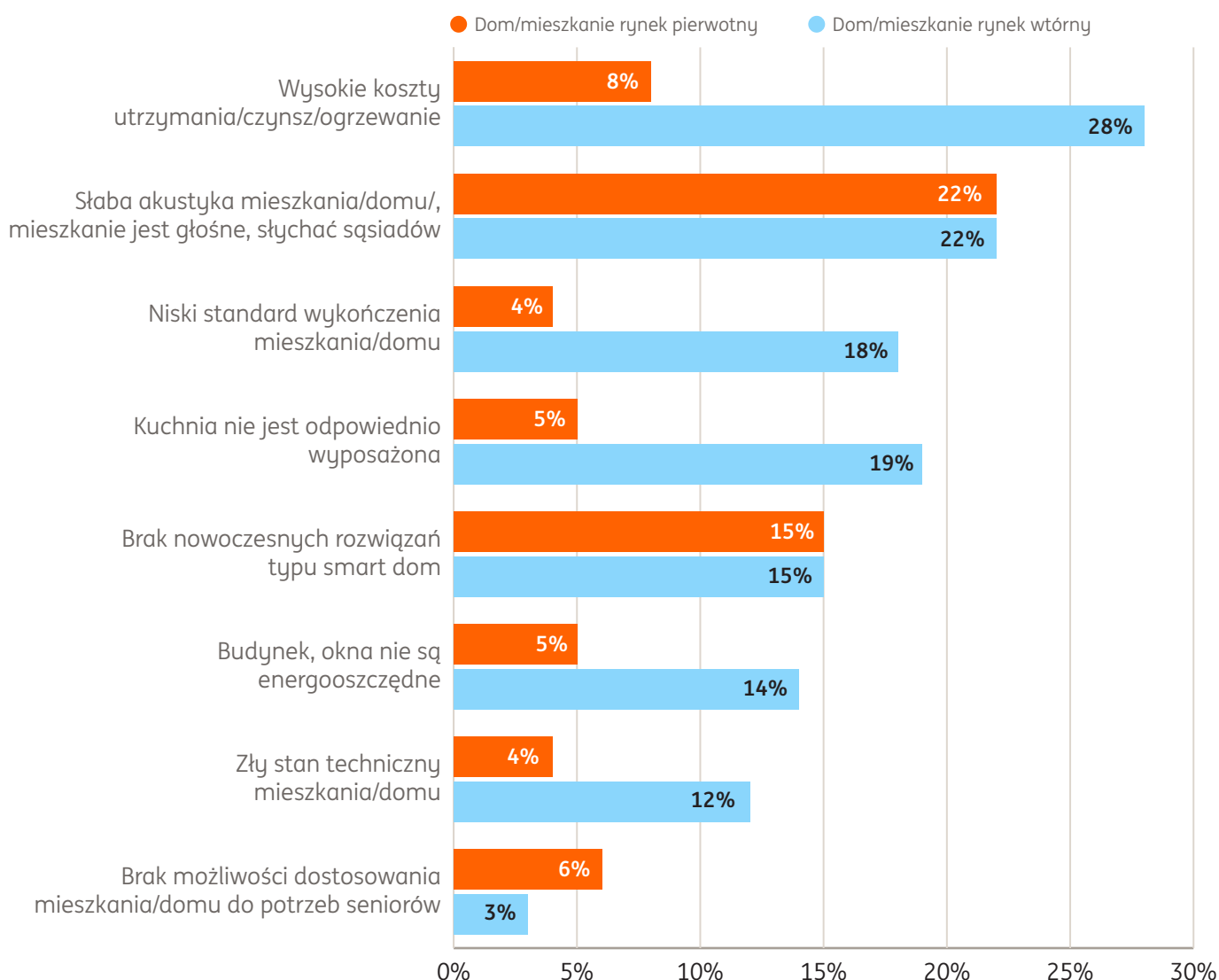


Efektywność energetyczna.

Już teraz 40% Polaków obawia się, że koszty posiadania własnego mieszkania mogą przerosnąć ich możliwości finansowe. Najbardziej w obecnym miejscu zamieszkania przeszkadzają im wysokie koszty jego utrzymania (20%).

W największym stopniu doskwierają one właścicielom domów i mieszkań z rynku wtórnego (28% vs 8% dla rynku pierwotnego). Ta grupa częściej wskazuje też na to, że budynek i okna nie są energooszczędne (14% vs 5% dla rynku pierwotnego), a ogólny stan techniczny budynku jest zły (12% vs 4%).

Co przeszkadza w obecnym mieszkaniu domu? – aspekty funkcjonalne.

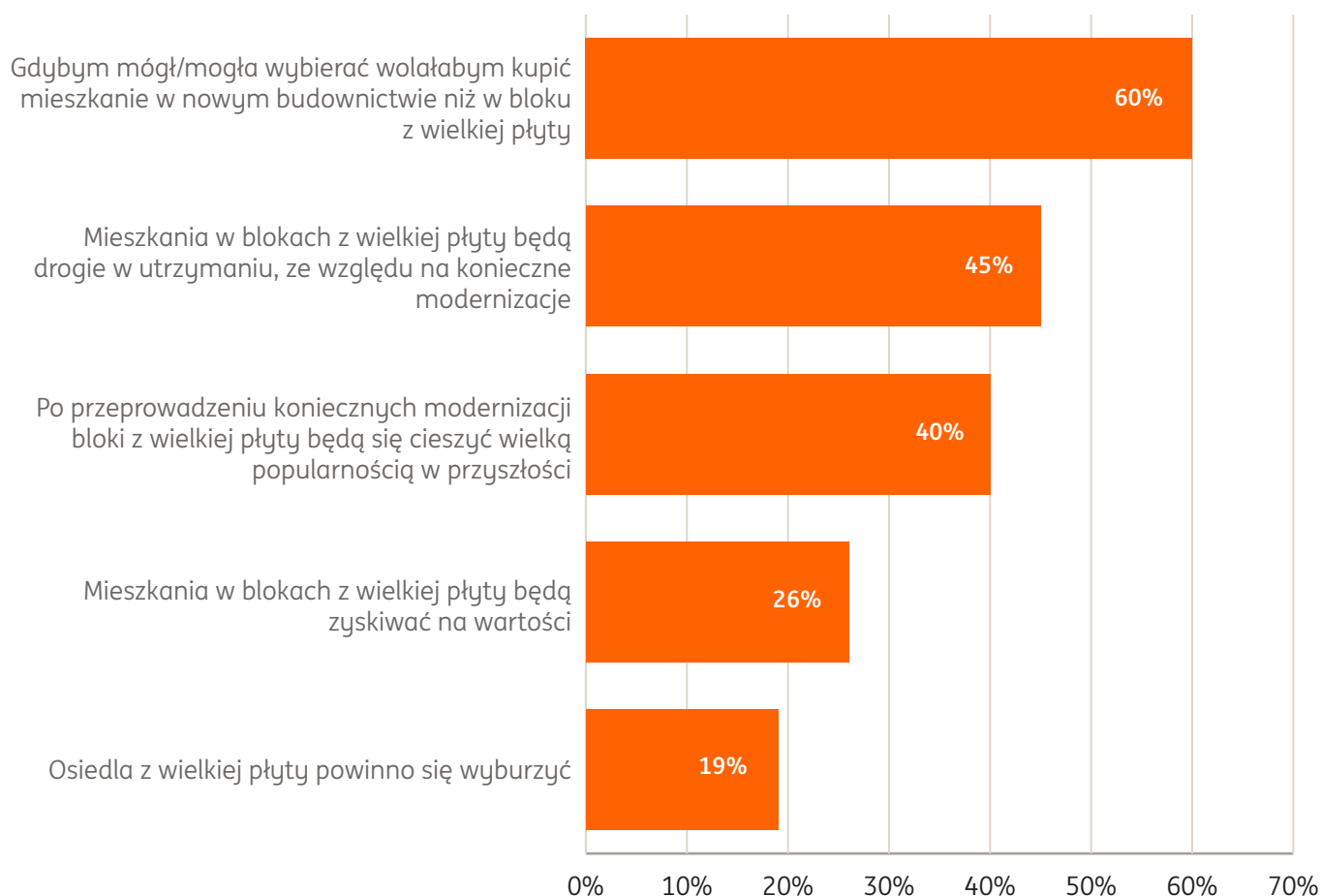




Polakom zależy na poprawianiu efektywności energetycznej nieruchomości. 57% chce inwestować w efektywność energetyczną swojego mieszkania/domu. To dobry i konieczny kierunek zmian. Warto też zwracać uwagę na klasę energetyczną budynku, w którym mieszkanie się znajduje i oceniać ją w kontekście długoterminowej inwestycji.

Jaka jest więc przyszłość bloków z wielkiej płyty? Szacuje się, że stanowią one 20% mieszkań w Polsce, a mieszka w nich 30% populacji. W badaniu „Polacy na swoim” 45% badanych obawia się, że koszty modernizacji tych budynków sprawią, że w przyszłości te nieruchomości będą drogie w utrzymaniu. Niemniej jednak, aż 40% uważa, że po modernizacji bloków, mieszkania w nich będą się cieszyły dużą popularnością. Pokazuje to rolę i znaczenie modernizacji w budowaniu atrakcyjności nieruchomości.

Co myślimy o mieszkaniach z wielkiej płyty?





Czy to jest dobry moment dla Polaków do inwestowania w nieruchomości?

Według Eurostat ceny mieszkań w Polsce podążają za dynamiką wynagrodzeń, co odróżnia nas pozytywnie od takich państw regionu jak Czechy, Węgry i Niemcy. Tam ceny nieruchomości oderwały się od tempa dochodów, co może świadczyć o boomie cenowym, który niekoniecznie dotyczy Polski. W Polsce taka sytuacja miała miejsce bezpośrednio po wejściu do UE.

Według Biura Analiz Makroekonomicznych ING Banku Śląskiego, rynek mieszkaniowy w Polsce znajduje się w nadpodaży, czyli jest więcej dostępnych mieszkań niż zapotrzebowania na nie. Na rynku pierwotnym oferta mieszkań odpowiada dziś ok. 6 miesiącom sprzedaży, choć historycznie odpowiadała 3 miesiącom. Oczekiwany jest długi okres relatywnie stabilnych cen mieszkań ze względu na stopniowe rozładowywanie nadpodaży.
To wciąż dobry czas, żeby negocjować ceny i oczekiwać upustów.
Choć sytuacja wygląda różnie w poszczególnych miastach.





„Polacy na swoim” badanie zrealizowane przez Ipsos dla ING Banku Śląskiego w kwietniu 2026 roku. Badanie składało się z dwóch etapów – badania jakościowego oraz badania ilościowego.

Badanie jakościowe obejmowało 10 diad z partnerami/ małżonkami, prowadzący jedno gospodarstwo domowe, decydujący wspólnie o inwestycjach finansowych – w tym dotyczących nieruchomości.

Wywiady prowadzone były z osobami, które planowały wziąć kredyt hipoteczny na mieszkanie/dom w ciągu najbliższego roku oraz z osobami, które wzięły kredyt hipoteczny na mieszkanie/dom w ciągu ostatnich dwóch lat.

Badanie ilościowe zostało przeprowadzone na panelu internetowym Ipsos (CAWI) na reprezentatywnej próbie Polaków w wieku 18-65 we względu w płeć, wiek, wielkość miejscowości oraz region zamieszkania. Wielkość próby: N=1017

