



ECHO | creating
investment | destinations

Nie ma jak w domu!

Czyli jak mieszkają Polacy

Raport 2022

Wprowadzenie



Nicklas Lindberg
Prezes Zarządu
Echo Investment

Dziś już było, teraz musimy przygotować się na jutro. Choć cykl życia produktu, jakim jest dom lub mieszkanie, jest bardzo długi i wynosi co najmniej kilkadziesiąt lat to dynamika zmian zachodzących na rynku nieruchomości jest widoczna m.in. w samej technologii powstawania budynków. Ponadto dostrzegamy ją również w otoczeniu polityczno-społeczno-gospodarczym, którego jako branża jesteśmy ważną częścią. Polska znajduje się na końcu europejskiego zestawienia liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, wyprzedzając jedynie Słowację i Wielką Brytanię. Oczy wielu grup społecznych spoglądają w stronę deweloperów, którzy w ostatnich latach zwiększyli podaż lokali. Jednak luka mieszkaniowa jest nadal bardzo duża, a jeszcze większe są oczekiwania lokatorów wobec idealnego miejsca do życia. Postanowiliśmy je więc określić, przeanalizować i zobaczyć, jak możemy im sprostać.

Oddajemy w Państwa ręce pierwszą edycję raportu „Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy”. Stan obecny potraktowaliśmy tylko jako punkt wyjścia do mówienia o przyszłości. W szczególności o tym, w jakim celu chcemy kupować mieszkania i czym kierujemy się przy jego wyborze. Czy bardziej liczy się wnętrze czy jednak to, co nas otacza? Czy mieszkanie smart to luksus dostępny tylko dla najbogatszych? Czy chcemy żyć w miejscu, w którym technologia idzie w parze z ekologią i pozwala nam prowadzić zrównoważony tryb życia? O odpowiedzi na te pytania poprosiliśmy reprezentatywną grupę Polaków. Znajdziecie je Państwo w dalszej części raportu.

Słowem wstępu możemy zdradzić, że Polacy oczekują samowystarczalnych, zrównoważonych i miastotwórczych osiedli. Są w stanie więcej zapłacić, aby na takim osiedlu zamieszkać. Te deklaracje występują pomimo faktu, że większość Polaków uważa, że w ciągu najbliższych dwóch lat ceny mieszkań pójdą w górę. Co ważne, wielu naszych klientów postrzega inwestycję w mieszkanie jako bezpieczną ucieczkę przed wysoką inflacją, zwłaszcza biorąc pod uwagę wzrosty czynszu na rynku najmu.

Jesteśmy przekonani, że lektura naszego raportu pozwoli lepiej przybliżyć obraz rynku mieszkaniowego i potrzeb Polaków! Zapraszamy do lektury!

Nicklas Lindberg

Spis treści

Mieszkanie

Trzy pokoje	7
69 mkw.	9
W dobrym stanie	11
Dodatkowy pokój	13
Własne	15
Właściciel i najemca	17

Zakup

Dla siebie	24
Na kredyt	26
Z dobrym dojazdem	28
Na rynku wtórnym	30

Wnętrze

Stan surowy	36
Pod klucz	38

Technologia

Inteligentnie podzieleni	43
Klucz do mieszkania w smartfonie	45
Klucz do osiedla w smartfonie	47

Osiedle zrównoważone

TAK dla EKO	54
Samowystarczalne	56

Miasto w mieście

15-minutowe miasto	62
Plac zabaw i sklep spożywczy	64
A parkingów brak...	66
...i kina także	68

W przyszłości

Wpływ pandemii	73
Oczekiwania Polaków	75
Droższe i inteligentne	77

Wizytówki miast

Kraków i aglomeracja	82
Łódź i aglomeracja	85
Poznań i aglomeracja	88
Śląsk	91
Trójmiasto	94
Warszawa i aglomeracja	97
Wrocław i aglomeracja	100

TOP 10 trendów mieszkańciowych

24%

Polakom w obecnym lokum **najbardziej brakuje dodatkowego pokoju** i lepszego rozkładu pomieszczeń.

11%

Polaków kupiłoby lokum **w celu inwestycyjnym**.

26%

Polaków chętniej kupiłoby lokum **na rynku wtórnym, a 22% na pierwotnym**.

39%

Polaków chętniej zdecydowałoby się na **mieszkanie wykończone „pod klucz”, a 24% na lokal w stanie surowym**.

43%

Polaków sfinansowałoby zakup nowego lokum **kredytem hipotecznym**.

Dziś

Polacy mieszkają we własnym lokum o pow. 50 mkw., które ma 3 pokoje i jest w dobrym stanie.

TOP 10 trendów mieszkańciowych

38%

Polaków dopłaciłoby za **inteligentne rozwiązania w mieszkaniu i na osiedlu**.

46%

Polaków dopłaciłoby, aby mieszkać na tzw. **osiedlu zrównoważonym**.

28%

Polakom najbardziej w miejscu zamieszkania brakuje **kina, a 23% miejsc parkingowych**.

58%

Polaków oczekuje od nowopowstających inwestycji mieszkaniowych **więcej zieleni**.

61%

Polaków uważa, że w ciągu najbliższych 2 lat **mieszkania będą droższe**.

Jutro

mieszkanie przyszłości zużyje mniej wody i prądu, będzie zarządzane za pomocą smartfona i dostosuje się do nawyków swoich właścicieli.



Mieszkanie

Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy

3 pokoje to... za mało

Z decydujących się na mieszkanie, ponad połowa Polaków wybiera 2 i 3-pokojowe. Zupełnie inaczej wygląda to w przypadku osób, które mieszkają w wolnostojącym domu jednorodzinnym, gdzie do ich dyspozycji są najczęściej co najmniej 4 pokoje.



Dom jednorodzinny

69% mieszkańców posiada min. 4 pokoje



Blok z okresu PRL-u

91% mieszkańców posiada maks. 3 pokoje



Blok z lat 2017-2022

84% mieszkańców posiada maks. 3 pokoje

Warto zwrócić uwagę, że w młodszy budownictwie Polacy częściej decydują się na większe lokale. W blokach wybudowanych w okresie PRL-u 9% osób posiada min. 4-pokojowe mieszkanie, w latach 1990-2000 i 2001-2016 — po 10%, a w latach 2017-2022 — już 15 %.

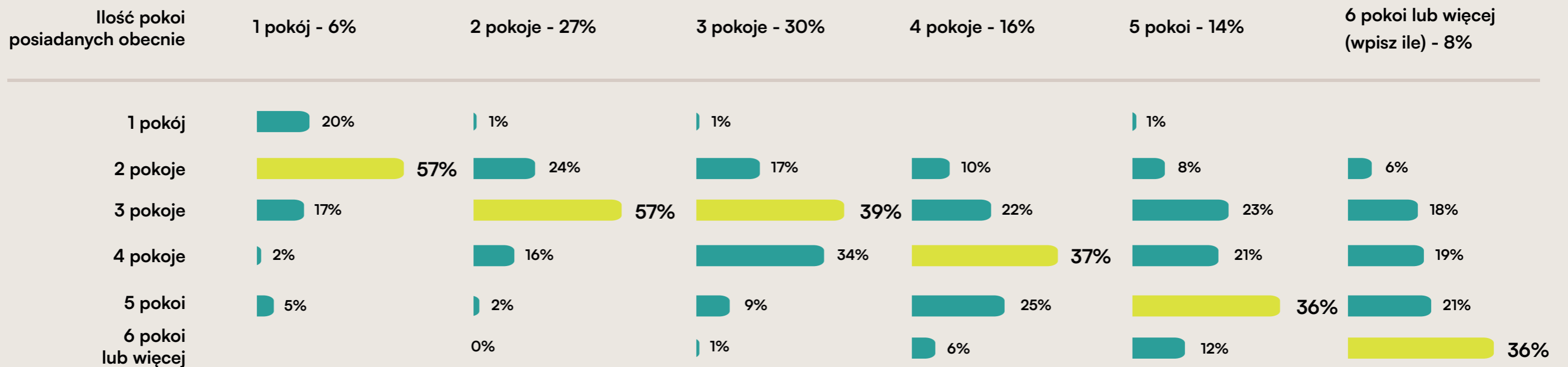
**Gdybyś planował przeprowadzkę,
z ilu pokoi chciałbyś, aby składało się
Twoje następne lokum?**

3 pokoje to... za mało

Apetyt rośnie w miarę jedzenia... i kolejnego mieszkania. Ponad połowa Polaków chciałaby, aby ich kolejne lokum składało się z 3 lub 4 pokoi (odpowiednio 36% i 25%).

Nasze preferencje co do liczby pokoi są dość stałe, aż do osiągnięcia wieku przedemerytalnego. Wówczas chętniej wybieramy mieszkania o mniejszej liczbie pokoi.

Gdybyś planował przeprowadzkę, z ilu pokoi chciałbyś, aby składało się Twoje następne lokum?



69 metrów kwadratowych

Ponad połowa Polaków mieszka w lokalach, których metraż jest mniejszy niż 70 mkw. (54%).



Dom jednorodzinny

59% osób mieszka na powierzchni min. 100 mkw.



Blok z okresu PRL-u

91% osób mieszka na powierzchni maks. 69 mkw.



Blok z lat 2017-2022

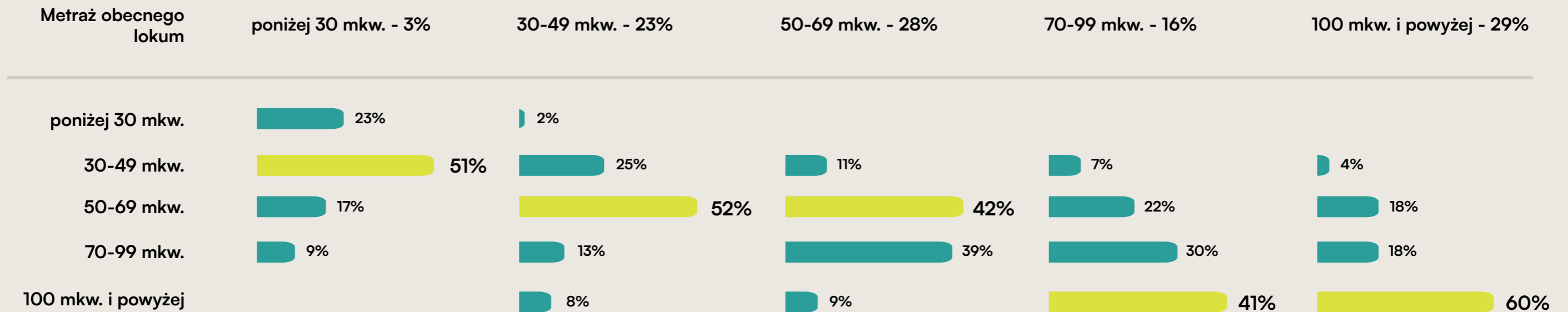
90% osób mieszka na powierzchni maks. 69 mkw.

Kolejny lokal, w którym zamieszkamy powinien być większy od dotychczasowego. W opinii 52% Polaków będzie liczył co najmniej 70 mkw.

**Gdybyś planował przeprowadzkę,
jaki byłby metraż Twojego następnego
lokum?**

69 metrów kwadratowych

Gdybyś planował przeprowadzkę, jaki byłby metraż Twojego następnego lokum?



W dobrym stanie

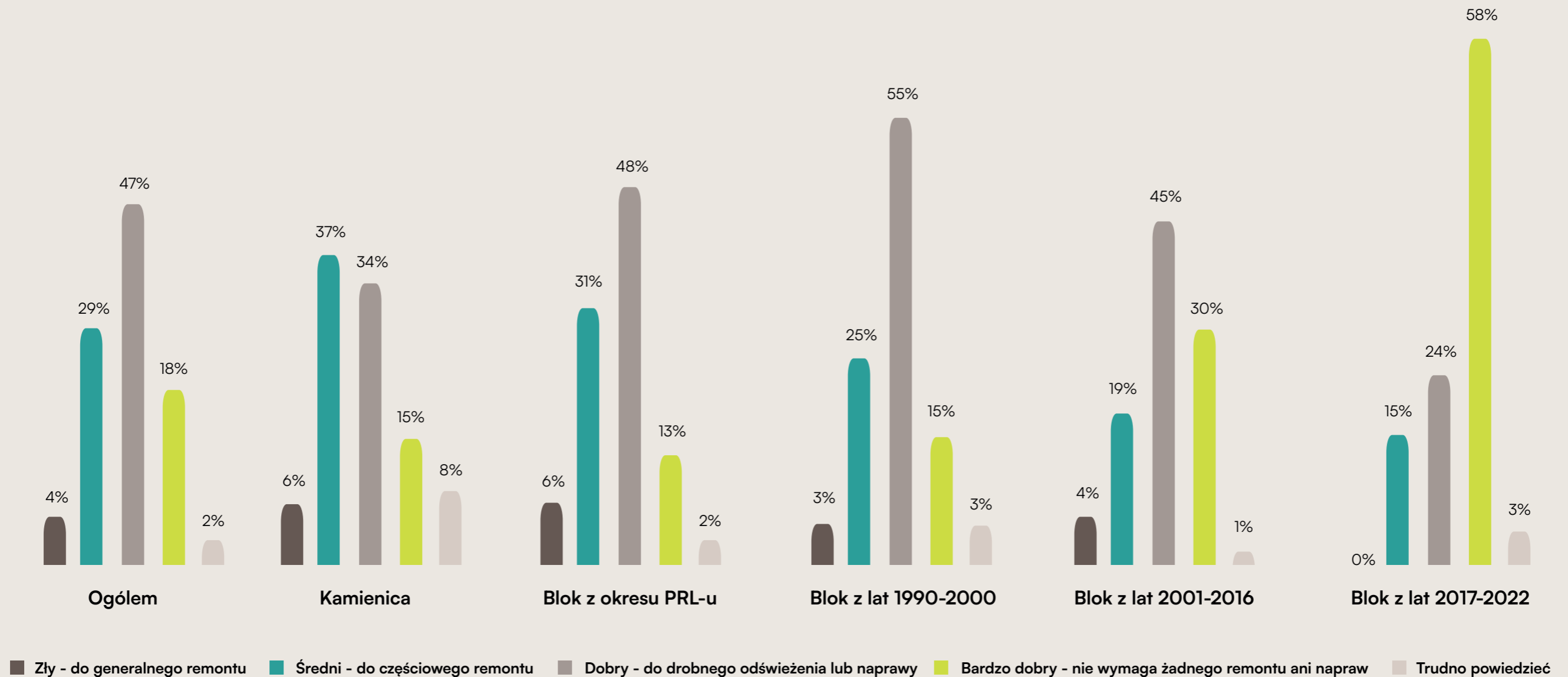
Nie jest źle — tak można powiedzieć o standardzie mieszkaniowym Polaków. Blisko połowa ocenia go jako dobry, ewentualnie do drobnego odświeżenia, a co piąty zapytany uważa, że jego lokal nie wymaga żadnego remontu. Co ciekawe, Polki podchodzą bardziej krytycznie do swojego „M” niż Polacy. W ocenie 35% kobiet ich mieszkanie wymaga generalnego lub częściowego odświeżenia, wśród mężczyzn ten odsetek wynosi 30%.

Zadbajmy o nasze kamienice! Aż 43% mieszkań w tego typu budownictwie wymaga remontu. To ciągle perełki architektury naszych miast, co dostrzegają też deweloperzy. A poza tym... rewitalizacje są eko!

Jak Polacy oceniają standard swojego lokum?

W dobrym stanie

Jak Polacy oceniają standard swojego lokum?



Dodatkowy pokój

Dodatkowy pokój, lepszy rozkład pomieszczeń i garaż — to trzy rzeczy, których najbardziej brakuje Polakom w ich lokalach. Rodzaj lokum, w jakim mieszkamy, rzuca na to, czego potrzebujemy. Mieszkańcy domów najchętniej zmieniliby rozkład pomieszczeń, podczas gdy bloków — i to niezależnie, w jakim okresie wybudowanych — dodaliby kolejny pokój.

**27% Polaków
jest zadowolonych
ze swojego lokum.**

Warto zwrócić uwagę, że mieszkańcy „najmłodszych” bloków bardziej niż pozostali potrzebują dodatkowej powierzchni do przechowywania w postaci komórki lokatorskiej oraz biura do pracy.

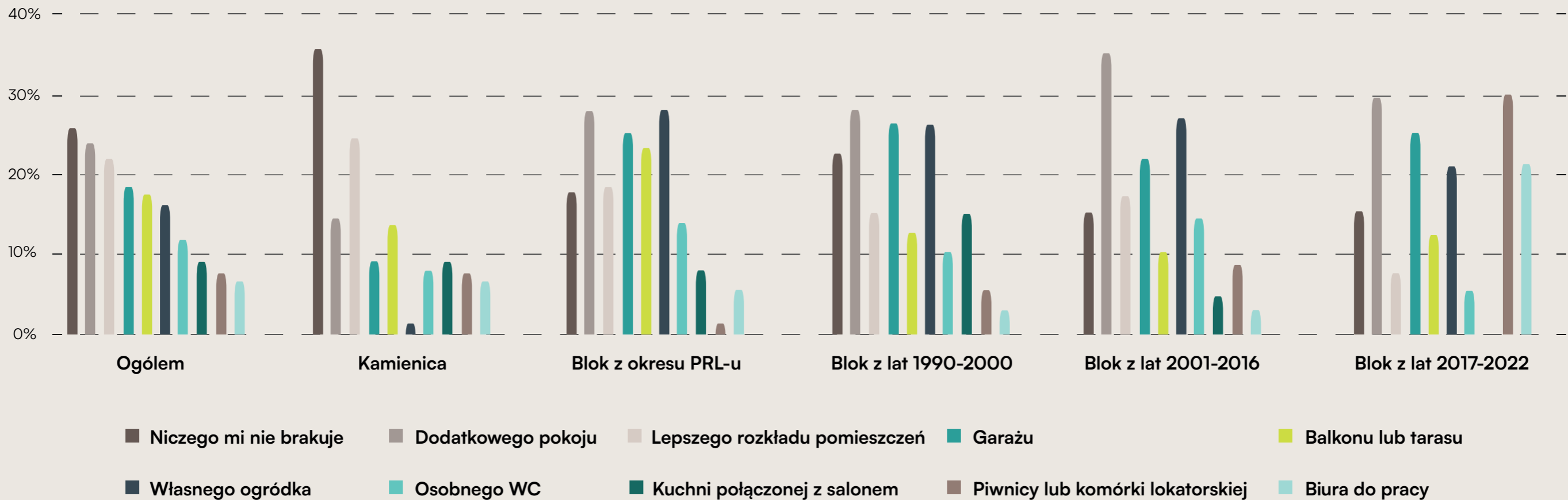
Czego Polakom brakuje w obecnym lokum?

Dodatkowy pokój

Polkom najbardziej brakuje: dodatkowego pokoju (24%), lepszego rozkładu pomieszczeń (24%), balkonu/tarasu (19%)
 Polakom najbardziej brakuje: garażu (23%), dodatkowego pokoju (22%), lepszego rozkładu pomieszczeń (17%).

Przypadek?

Czego Polakom brakuje w obecnym lokum?



Własne

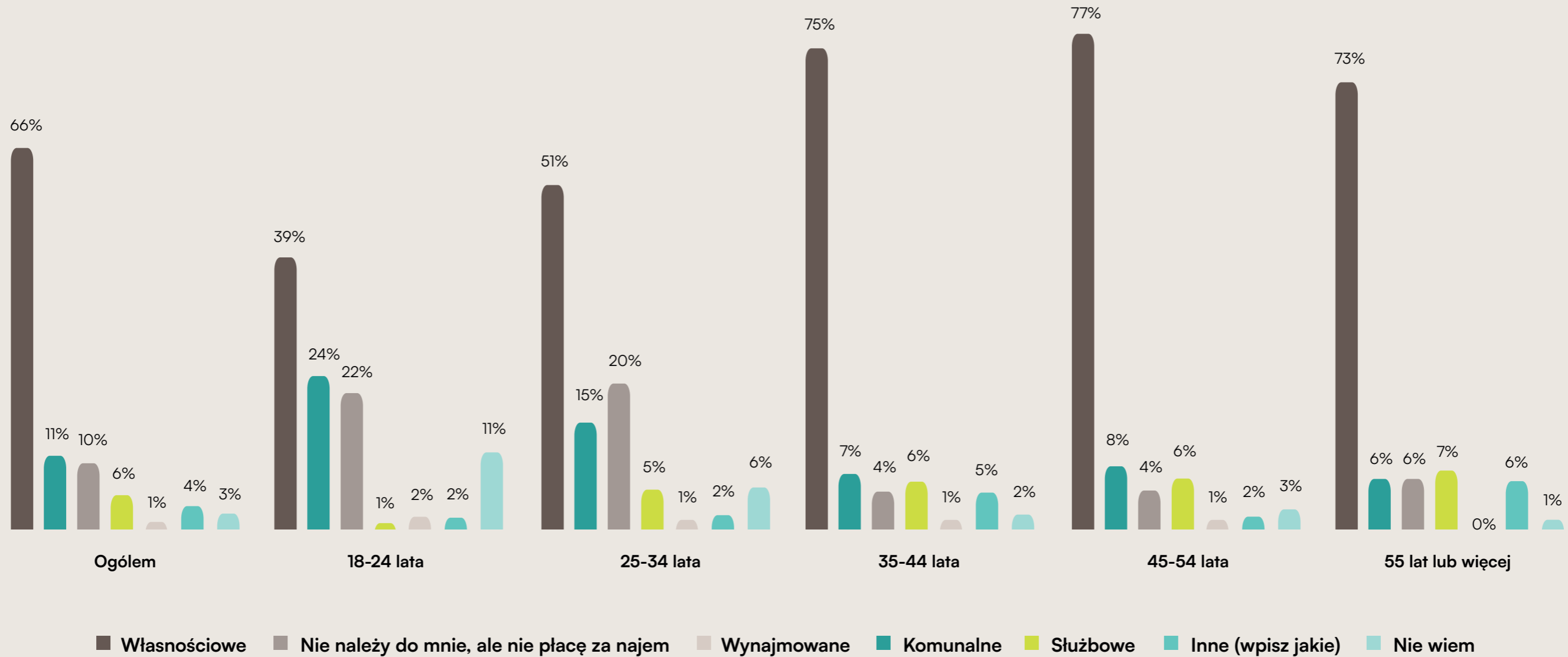
2 na 3 Polaków ma mieszkanie własnościowe. To przywiązanie do własności rośnie z wiekiem. Około dwa razy mniej osób w wieku 18-24 lata ma własne "M" w porównaniu do 40- czy 50-latków.

Posiadaczami własnego lokum stajemy się najczęściej po 35. roku życia. Młodzi natomiast częściej mieszkają w wynajmowanych lokalach.

Jaka jest forma własności lokali Polaków?

Własne

Jaka jest forma własności lokali Polaków?



Właściciel i najemca

Kluczowym czynnikiem powodującym, że dziś wynajmujemy zamiast posiadamy, są kwestie finansowe.

Polacy ciągle jeszcze przywiązani są do własności i nie stawiają mobilności i niezależności ponad chęć posiadania własnego lokum.

Dlaczego Polacy decydują się na własnościowe lokum?

Dlaczego Polacy decydują się na najem lokum?

Właściciel i najemca



Właściciel



Jestem niezależny, lubię być na swoim, myślę o przyszłości.

Dlaczego Polacy decydują się na własnościowe lokum?

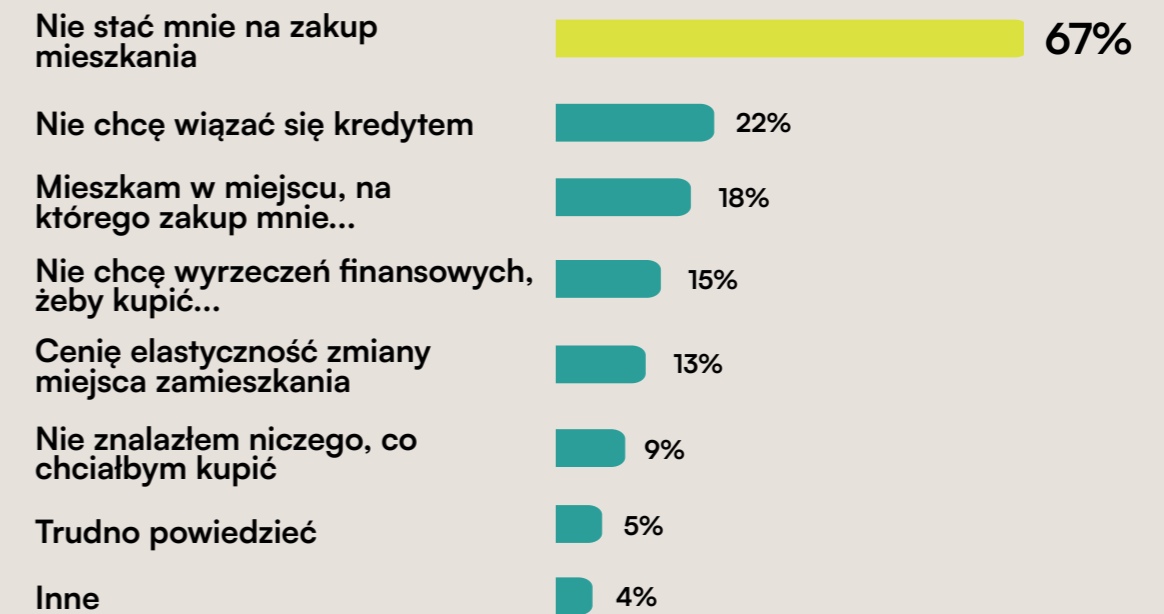


Najemca



Nie stać mnie, nie lubię kredytów, nie chcę się ograniczać.

Dlaczego Polacy decydują się na najem lokum?



Okiem eksperta



Kazimierz Kirejczyk, FRICS
Executive Director, Residential
JLL

Badanie potwierdza, że wiek około 34 lat to moment, w którym najemcy zamieniają się we właścicieli. Wówczas odsetek najemców z ok. 20% zmniejsza się do 4%, zaś odsetek osób posiadających mieszkanie na własność rośnie z około 50% do 75%. Potem proporcje te pozostają już właściwie podobne w starszych grupach wiekowych. Dziś Polacy wynajmujący mieszkania to ludzie młodzi, w wieku studenckim, do 24 lat i w grupie wiekowej 25-34 lata. Co jednak ciekawe, badanie pokazuje, że nawet w grupie wiekowej 18-24 lata prawie 40% stanowią osoby posiadające mieszkania na własność.

O tym, co dzieje się i będzie się działo dalej na rynku zadecydują uwarunkowania ekonomiczne i społeczne, a te zmieniają się w sposób cykliczny. W minionych sześciu latach uwarunkowania te sprzyjały rozwojowi sektora własnościowego. Pomimo popularności inwestowania w mieszkania na wynajem, powstawało więcej mieszkań i domów jednorodzinnych dla tych, którzy chcieli w nich sami zamieszkać. Przy drogich kredytach i dużej niepewności w otoczeniu politycznym obecnie trudniej podejmować ważne decyzje dotyczące przyszłości, zarówno te dotyczące zakładania rodziny jak i zadłużania się na kilkadziesiąt lat. W dodatku obowiązujące od kwietnia zasady określania zdolności kredytowej w połączeniu z wysokimi stopami procentowymi uniemożliwiają zaciągnięcie kredytu nawet tym, którzy byliby gotowi się pomimo tych niesprzyjających okoliczności zadłużyć. W tej sytuacji wynajmowanie mieszkania jest nie tyle wynikiem swobodnego wyboru, ale przede wszystkim wpływem czynników ekonomicznych. Czekają nas zapewne kilka lat, w trakcie których rynek najmu będzie rosł wyraźnie szybciej niż dotychczas w stosunku do tempa powiększania się sektora właścicieli.

Okiem eksperta

W normalnych okolicznościach zmiany preferencji mieszkaniowych dokonują się cyklicznie, ale stopniowo. Udział najemców w Polsce będzie rósł, ale zmiany będą miały charakter ewolucyjny, o ile w otoczeniu rynku nie nastąpi jakaś rewolucja. Taką rewolucją był napływ w bardzo krótkim czasie wielkiej liczby uchodźców z Ukrainy, który zmienił nie tylko relację popytu i podaży na rynku najmu, ale także wpłynął na zmianę profilu gospodarstw domowych poszukujących mieszkań. Oby doświadczenie najbliższej zimy, w czasie której problemem może być nie tytuł zajmowanego mieszkania, ale szczelność okien i rodzaj ogrzewania, nie okazał się kolejnym czynnikiem zmieniającym w przyspieszony sposób nasze preferencje mieszkaniowe.”

Okiem eksperta



Sławomir Imianowski
CEO
Resi4Rent

Mniejsza zdolność kredytowa Polaków, która jest konsekwencją rosnących już od kilku kwartałów stóp procentowych, sprawia, że mniej osób może pozwolić sobie na własne mieszkania, a ci, którzy je kupują, wybierają mniejsze lokale. Wpływ na to ma także rosnąca inflacja oraz spadek wartości złotego. W największym stopniu dotyczy to osób, które teraz stają na początku swojej ścieżki zawodowej i ich dochody nie pozwalają na zakup choćby małego lokum. Ale powodów rezygnacji z posiadania własnej nieruchomości jest znacznie więcej i są one uzależnione od stylu życia i podejścia do samej idei posiadania, jak i priorytetów na określonym etapie życia. Demografia działa zdecydowanie na korzyść rynku najmu — młodsze pokolenia cenią sobie mobilność, niezależność finansową, a co za tym idzie elastyczną ofertę mieszkaniową, dostosowaną do ich bieżących potrzeb. Nowoczesne społeczeństwo nie musi już posiadać, ponieważ może wypożyczać, subskrybować i wynajmować.

Polacy w odróżnieniu od mieszkańców Europy Zachodniej i Północnej, którzy od lat żyją w wynajmowanych mieszkaniach — w Niemczech jest to już 50% społeczeństwa, w Austrii 45%, a w Danii 41%,¹ nie są jeszcze przyzwyczajeni do wynajmowania mieszkań. Polski rynek najmu nadal jest jednym z najmniej rozwiniętych w Unii Europejskiej. Według najnowszych danych Polskiego Związku Firm Deweloperskich odsetek Polaków wynajmujących mieszkania na zasadach wolnorynkowych to ok. 4,5% całej populacji.² W naszym kraju bardzo długo brakowało mieszkań na wynajem od profesjonalnych podmiotów, które mogły zaoferować lokale o określonym standardzie, z dodatkowymi usługami, kulturą prawną i chroniących prawa obu stron. Dzisiejszy rynek najmu w Polsce stopniowo rośnie i zmienia się, m.in. za sprawą podmiotów instytucjonalnych, które dbają o jego profesjonalizację, ale PRS wciąż stanowi zaledwie 1% rynku.

Okiem eksperta

Obecna luka mieszkaniowa szacowana jest na około 1,5 - 2 mln jednostek. Celem Resi4Rent jest nie tylko jej wypełnienie, ale też rozwój platformy poprzez trafne zaadresowanie społecznych potrzeb, nowych modeli konsumpcyjnych oraz wyzwań, przed jakimi stoją klienci w dobie nagłych wzrostów cen utrzymania gospodarstwa domowego.

Formuła abonamentu ma szansę wpływać na rynek mieszkaniowy w podobny sposób, w jaki wpłynęła na rynek motoryzacyjny czy rozrywkowy poprzez wzrost popularności platform car-sharingowych i streamingowych. Według badań najczęściej ankietowanych jako powód swojej decyzji o korzystaniu z usług subskrypcyjnych wymienia komfort ich użytkowania. Bo w idei abonamentu chodzi przede wszystkim właśnie o przystępność, możliwość wyboru i zamiany mieszkania na większe lub w innej lokalizacji. Mieszkania w abonamencie wygrywają z najmem prywatnym także w aspekcie wyższego standardu nowo wybudowanych lokali, dostępności i profesjonalnej obsługi.

¹ <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/wdn-20211230-1>

² Sektor PRS w Polsce, Opracowanie wydane przez Polski Związek Firm Deweloperskich, 2022



Zakup

Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy

Dla siebie

Planując zakup nowego lokum chcemy przede wszystkim w nim zamieszkać. Tak odpowiedziało niemal 7 na 10 Polaków. Im starszy respondent tym częściej wskazywał, że w zakupionym lokalu zamieszka jego dziecko lub ktoś bliski z rodziny. Ten odsetek wśród osób od 35 r.ż. do 44 r.ż. oraz od 45 r.ż. do 54 r.ż. wynosi odpowiednio 14% i 16%.

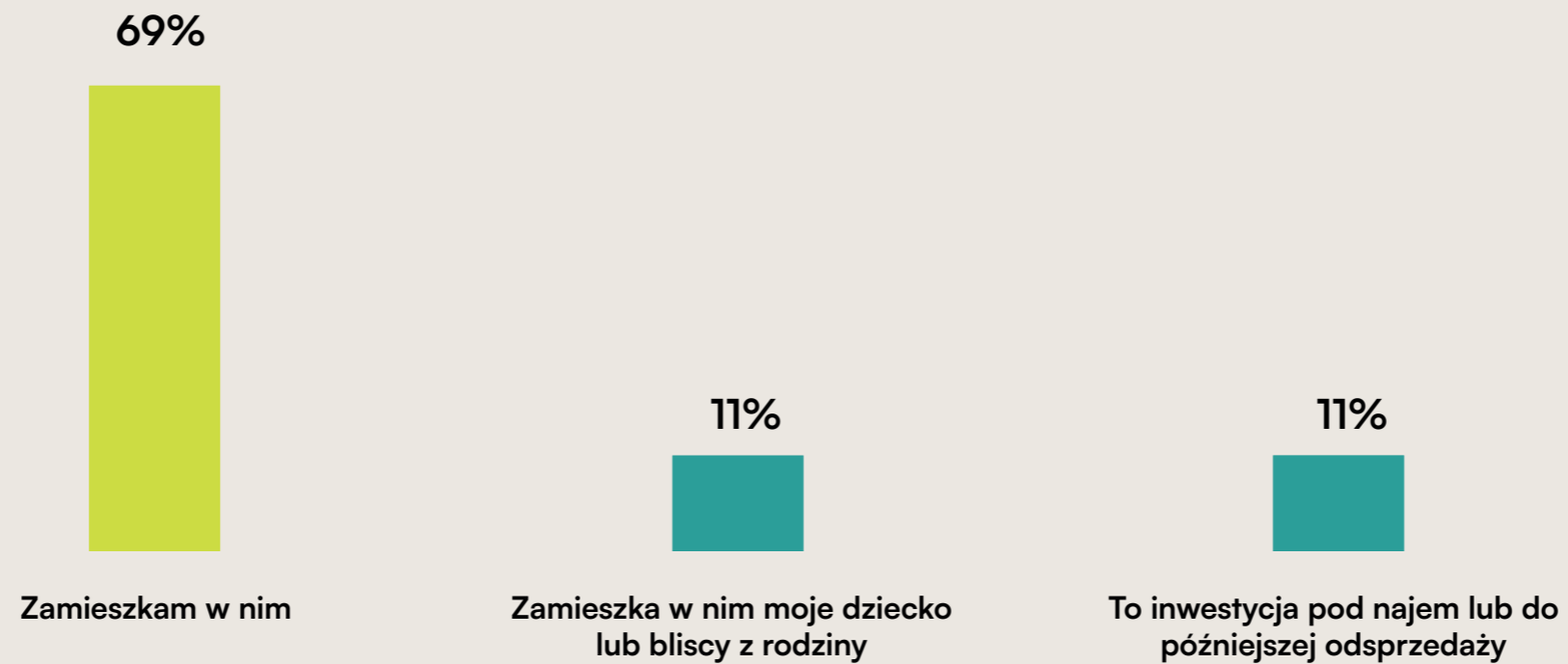
Co dziewiąty Polak to inwestor.

Kupi mieszkanie z myślą o jego wynajmie lub odsprzedaży.

Co Polacy planują zrobić z kupionym mieszkaniem?

Dla siebie

Co Polacy planują zrobić z kupionym mieszkaniem?



Na kredyt

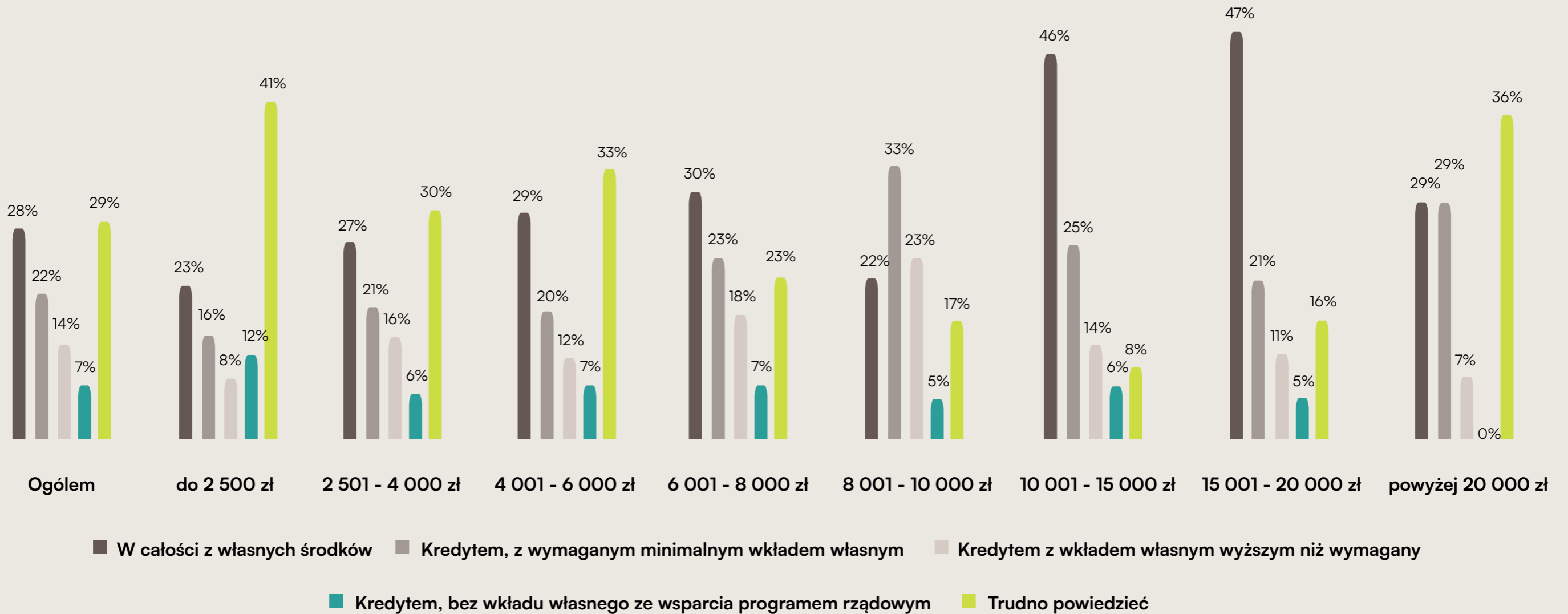
Co czwarty Polak w sytuacji zakupu mieszkania sfinansowałby go w całości z własnych środków, np. z posiadanych oszczędności. 43% zapytanych rozważa wzięcie kredytu hipotecznego, z mniejszym lub większym wkładem własnym czy wsparciem z programu rządowego. Im bardziej zamożny kupujący, tym częściej w grę wchodzi „gotówka”. Wśród osób, których miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wynosi od 10 tys. do 20 tys. zł netto, niemal połowa byłaby w stanie samodzielnie sfinansować zakup nieruchomości. Nie jesteśmy więc rozrzutnym narodem, potrafimy i chcemy oszczędzać.

W jaki sposób Polacy planują sfinansować zakup mieszkania?

Na kredyt

W jaki sposób Polacy planują sfinansować zakup mieszkania?

Ogółem i w podziale na średni miesięczny dochód netto gospodarstwa domowego



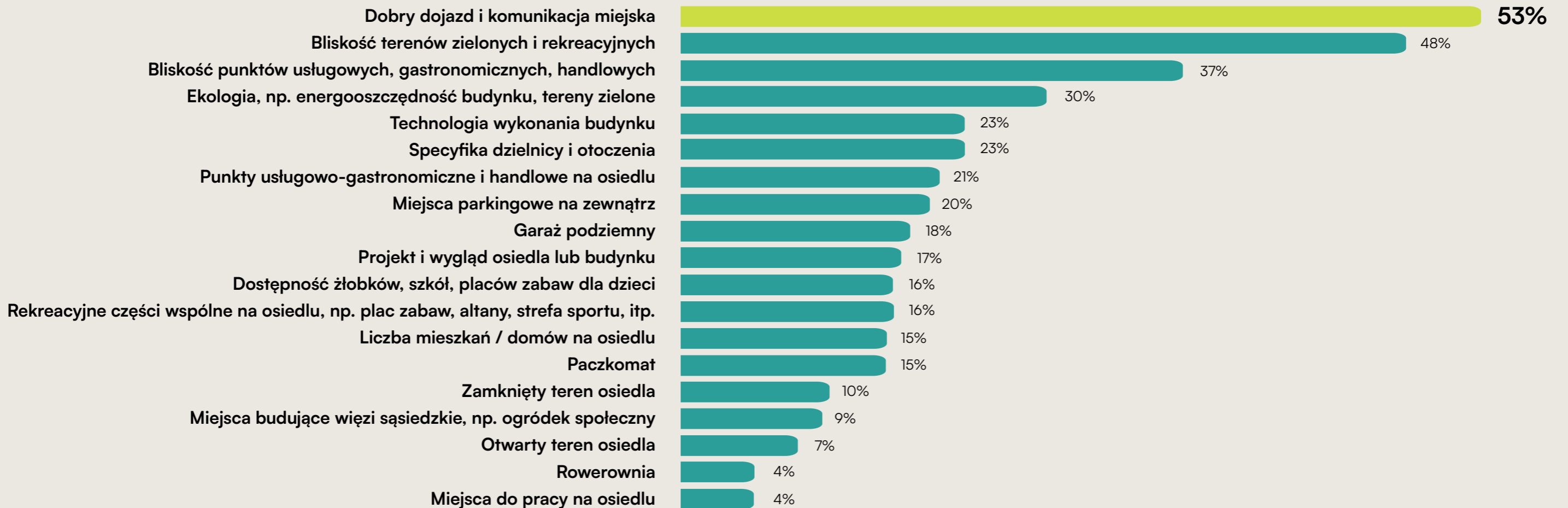
Z dobrym dojazdem

Polacy myśląc o zakupie domu lub mieszkania, w pierwszej kolejności zwracają uwagę na elementy wokół osiedla, a dopiero potem na te związane z samym osiedlem.

Jakie czynniki Polacy biorą pod uwagę przy zakupie domu lub mieszkania?

Z dobrym dojazdem

Jakie czynniki Polacy biorą pod uwagę przy zakupie domu lub mieszkania?



Na rynku pierwotnym czy wtórnym?

Rynek pierwotny czy wtórny? Ta kwestia dzieli Polaków. Co piąty zdecydowanie chciałby być pierwszym właścicielem swojego mieszkania. Co piąty preferuje lokal „z duszą”. Ale, co ciekawe, ponad połowa zapytanych jest otwarta na obie opcje lub nie potrafi teraz określić swoich preferencji. Warto podkreślić, że kobiety częściej niż mężczyźni zdecydowałyby się na zakup nowego mieszkania (odpowiednio 24% vs. 20%), a mężczyźni na zakup używanego (odpowiednio 28% vs. 24%).

Na jakie cechy dewelopera Polacy zwracają uwagę przy zakupie nieruchomości?

Dlaczego kupiłbym chętniej mieszkanie na rynku wtórnym?

Na rynku pierwotnym czy wtórnym?

22% Polaków najchętniej kupiłoby nowe mieszkanie od dewelopera.

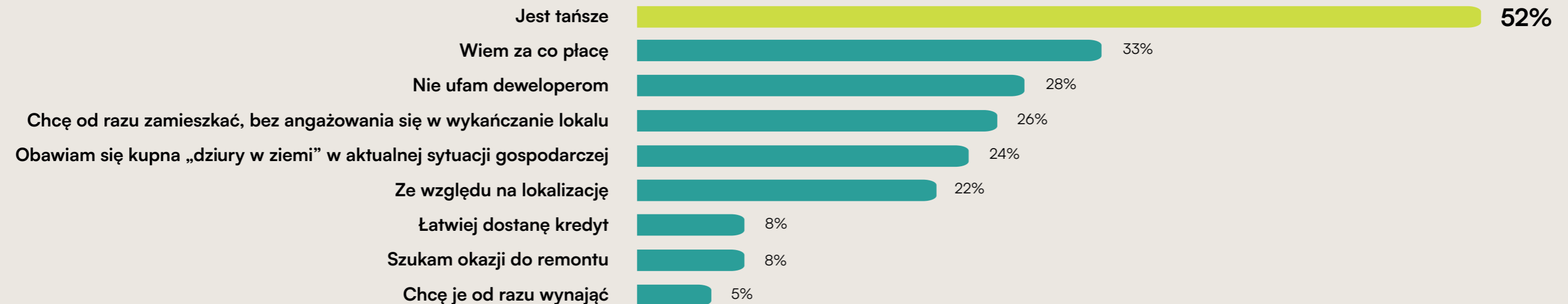
Na jakie cechy dewelopera Polacy zwracają uwagę przy zakupie nieruchomości?



Na rynku pierwotnym czy wtórny?

26% Polaków w przypadku zakupu mieszkania, zdecydowałoby się na rynek wtórny.

Dlaczego kupiłbym chętniej mieszkanie na rynku wtórnym?



Okiem eksperta



Michał Czekał
Dyrektor Oddziału
NOTUS Finanse S.A.

Rynek hipoteczny mocno wyhamował z powodu bardzo szybkiego wzrostu stóp procentowych, które są spowodowane szybko rosnącą inflacją. Po ostatniej podwyżce (we wrześniu 2022 roku) stopy procentowe osiągnęły poziom 6,75 p.p. gdzie rok temu wynosiły 0,1 p.p. Skutkiem tych zmian jest po pierwsze, podniesienie miesięcznych rat kredytowych i kosztów całkowitych — raty kredytowe średnio urosły o 100%. Po drugie, zmniejszenie zdolności kredytowej o ponad 40% vs 2021 rok. Po trzecie, mamy większy udział kredytów ze stałą stopą procentową. I w końcu, nastąpiło zmniejszenie liczby wniosków kredytowych i szybsze czasy procesowe w bankach. Zauważalnym trendem jest też większy udział wkładu własnego w kredycie.

Największym obecnie problemem jest dla klientów zdolność kredytowa. Jest to spowodowane głównie dwoma czynnikami takimi jak wzrost stóp procentowych oraz wprowadzoną w kwietniu tego roku rekomendacją KNF nakładającą na banki przyjmowanie przy zdolności kredytowej dodatkowego bufora bezpieczeństwa + 5%. To wszystko przełożyło się na dużą niższą dostępność zakupu nieruchomości przez klientów.

Jest jednak duża szansa na to, że z nowym rokiem trend na rynku hipotecznym zacznie się odwracać i sytuacja dla nowych kredytobiorców zdecydowanie się poprawi. Mogą w tym pomóc cztery scenariusze. Po pierwsze, dużo większa elastyczność banków co do swoich wewnętrznych regulacji, co już się zaczęło np. wprowadzenie akceptacji dochodu 500+ w wybranych bankach, zmniejszenie wymogów dla osób zmieniających formę opodatkowania na działalności gospodarczej czy większa uznawalność dochodów, które do tej pory w danej instytucji nie były akceptowane np. najem. Po drugie, ważne jest wprowadzenie ustawy, która znosi dla kredytobiorców koszt ubezpieczenia pomostowego, czyli okresu do wpisu hipoteki na księgę wieczystą nieruchomości.

Okiem eksperta

Po trzecie, od początku roku 2023r. Zostanie wprowadzony nowy wskaźnik referencyjny WIRD. Obecnie przyjmując okres 3M jest on niższy od obecnego WIBOR o 1,22 p.p. To spowoduje niższe oprocentowanie dla potencjalnych kredytobiorców co przełoży się na lepszą zdolność. Pomocne są także wakacje kredytowe — ich wprowadzenie pozwoliło na oddech obecnym kredytobiorcom. Jednak wbrew pierwszym obawom, skorzystanie z nich nie wpłynęło na przyszłą ocenę banku takich kredytobiorców — w przeciwieństwie do wakacji w erze COVID-u, nie będą oni mieć problemów z zaciąganiem kolejnych zobowiązań.

Jeśli w przyszłości nie zaskoczą nas kolejne nagłe zdarzenia na świecie, możemy spodziewać się stabilizacji inflacji i braku kolejnych podwyżek stóp procentowych. A w dalszej perspektywie liczymy na pierwsze ich obniżki.



Wnętrze

Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy

Stan surowy

Na stan deweloperski surowy, czyli bez podłóg, drzwi wewnętrznych czy armatury łazienkowej, przy zakupie mieszkania zdecydowałoby się tylko 24% Polaków. Rzadziej po tę opcję sięgnęliby najmłodszy klienci w wieku 18-24 lata (16% wskazań), częściej starsi — w grupie 45-54 lata ten odsetek wyniósł 29%.

**Co czwarty Polak
chciałby kupić
mieszkanie
w stanie surowym.**

Dochody także mają znaczenie — ale co ciekawe, im wyższe, tym częściej respondenci wskazywali na stan deweloperski. Wśród zarabiających średnio do 2500 zł netto miesięcznie na stan surowy zdecydowałoby się 18% osób, od 2500 zł do 4000 zł — 21%, a już w grupach 8000 zł -15000 zł i 15000 zł — 20000 zł odpowiednio 32% i 58%.

Dlaczego Polacy decydują się na stan surowy mieszkania?

Stan surowy

Dlaczego Polacy decydują się na stan surowy mieszkania?



74%

„**Wolę wykończyć samodzielnie**, na własną rękę

32%

„Wykończenie pod klucz **jest za drogie**

32%

„Wszystkie mieszkania wykańczane przez dewelopera **wyglądają tak samo**

31%

„**Nie ufam pośrednikom**, chcę sam mieć nad wszystkim kontrolę

14%

„**Mam sprawdzoną ekipę** wykończeniową

11%

„Zbyt **mały wybór materiałów**

5%

„Czas ok. 90 dni oferowany na wykończenie to **zbyt długi termin**

Pod klucz

Polacy, chętniej niż na stan deweloperski surowy zdecydowaliby się na mieszkanie wykończone przez dewelopera w formule "pod klucz" - czyli z urządzoną kuchnią, łazienką, pomalowanymi ścianami i położoną podłogą. Tę opcję wskazało 39% zapytanych. Do tej pory pakiety wykończeniowe kojarzyły się z niedostępnym luksusem, wykańczaliśmy mieszkania sami, bo tak było taniej i szybciej. A teraz niedostępność pracowników oraz materiałów sprawia, że formuła "pod klucz" jest rozsądną opcją. I niekoniecznie bardzo drogą.

39% Polaków chciałoby kupić mieszkanie wykończone „pod klucz”.

Co więcej, pakiety wykończeniowe są coraz lepiej znane Polakom i w efekcie decydujemy się na ich coraz bardziej kompleksowe wersje. 14% Polaków jest zainteresowanych zakupem lokali gotowych do zamieszkania, czyli nie tylko wykończonych, ale i wyposażonych przez dewelopera w meble czy sprzęty AGD/RTV.

Dlaczego Polacy decydują się na mieszkanie wykończone "pod klucz"?

Pod klucz

Dlaczego Polacy decydują się na mieszkanie wykończone "pod klucz"?



51%

„ Nie mam czasu kupować materiałów i pilnować ekipy wykończeniowej

34%

„ Nie znam się na wykańczaniu mieszkań

32%

„ Bo mam gwarancję, że **cena nie wzrośnie** po podpisaniu umowy

26%

„ Ze względu na **3-letnią rękojmię** na wykonane prace

20%

„ Zaoszczędzę **15% na podatku VAT** od materiałów wykończeniowych

11%

„ Ze względu na **najwyższej jakości materiały**, które posłużą dłużej

Oknem eksperta



Anna Czub
Dyrektor Generalna
Galerie Venis

Przypomnijmy, że w czasach komunizmu odbierane mieszkania wyposażone były zarówno w gotową łazienkę, podłogi oraz drzwi. Otwarcie rynku w latach 90-tych przyniosło zmiany, spowodowane zarówno stroną finansową (niższe koszty po stronie dewelopera), jak i uwolnionymi, po latach komunistycznej szarości, pragnieniami przyszłych mieszkańców związanymi z designem. Chęć odróżnienia swojego mieszkania od sąsiedniego, połączone, z nieograniczoną wręcz ofertą materiałów dostępnych na rynku, zaowocowały dwoma dziesiątkami lat tradycji własnoręcznego wykańczania lokali. Jednak od ponad 10 lat następuje ewolucja oczekiwań Klientów odnośnie standardu odbieranego mieszkania. Co na to wpływa?

Zmiana pokoleniowa - Mileniarsi i pokolenie Z - młodzi ludzie w coraz mniejszym stopniu są zainteresowani przechodzeniem przez proces samodzielnego zdobywania wiedzy na tematy związane z realizacją wykończenia mieszkania i poświęcania prywatnego czasu na wybór, zakupy, realizację i nadzorowanie całego procesu. Po drugie, zmiana świadomości spowodowana między innymi wpływem filmów czy programów telewizyjnych i często powtarzającego się motywu zakupu domów czy przeprowadzek do gotowych przestrzeni. Do nowego domu przywozi się ze sobą jedynie ulubiony fotel, rodzinne zdjęcia i laptopa

Zmiana stylu życia, gdyż coraz więcej mieszkańców miast wysoko ceni sobie takie wartości jak czas dla siebie, komfort, spokój. Liczy się też zmiana świadomości designerskiej. Meble ruchome i dodatki nałożone na neutralną bazę wykończenia mogą całkowicie zmienić charakter wnętrza. Ogromny wpływ na jej zmianę mają m.in. programy, a nawet kanały telewizyjne, edukujące w tym zakresie. Należy wspomnieć także o zmianie struktury właścicielskiej mieszkań.

Okiem eksperta

Coraz większa część lokali kupowana jest przez inwestorów: zarówno instytucjonalnych, jak i prywatnych. Przy przeznaczeniu lokali na wynajem liczy się maksymalnie szybkie przekazanie inwestycji do Klienta. Możliwość odbioru gotowego produktu od dewelopera, objętego dodatkowo gwarancją jest niezwykle atrakcyjna.

I w końcu mówimy o zupełnie innej sytuacji na rynku finansowym niż rok czy dwa lata temu. Ograniczenie wysokości kredytowania powoduje, że dla Klientów kupujących swoje pierwsze mieszkanie, ważąca jest możliwość zakupu lokalu z wykończeniem w jednej transakcji kredytowej. Dodatkową zaletą jest możliwość przeprowadzki bezpośrednio po odbiorze mieszkania, przez co Klient nie musi płacić równoległe opłat za kredyt i wynajem poprzedniego lokum.

Scenariusz, zgodnie z którym deweloperzy będą oddawać do użytkowania gotowe do zamieszkania lokale to naturalny kierunek, w jakim zmierza polski rynek. Już niedługo w skład standardu deweloperskiego wchodzić będzie gotowa łazienka, ułożone podłogi, drzwi wewnętrzne i kuchnia. Nie ma żadnych racjonalnych przesłanek, żeby stwierdzić, że Polska ma się odróżniać w tym względzie od pozostałych krajów europejskich, gdzie taki standard jest normą. Uważam, że trzy opcje wykończeń dla danego budynku wystarczą, żeby umożliwić dobremu architektowi wewnątrz wyposażenie poszczególnych lokali tak, żeby każdy z nich był inny i odpowiadał oczekiwaniom przyszłego mieszkańca.



Technologia

Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy

Inteligentnie podzieleni

Czy mieszkania smart to luksus, dostępny tylko dla najbogatszych? Nowoczesna technologia szybko się upowszechnia i już niedługo stanie się standardem w nowym budownictwie. Grupa osób, które zgodziłyby się dopłacić za inteligentne rozwiązania, takie jak: otwieranie smartfonem osiedlowej furtki czy drzwi oraz sterowanie różnymi funkcjami w mieszkaniu z poziomu aplikacji, jest niemal tak samo liczna jak ta, której członkowie woleliby mieszkać bez rozwiązań o charakterze smart (odpowiednio 38% i 39%). Mężczyźni są większymi „techmaniakami” niż kobiety (42% vs. 34% wskazań na tak). Finanse także mają znaczenie.

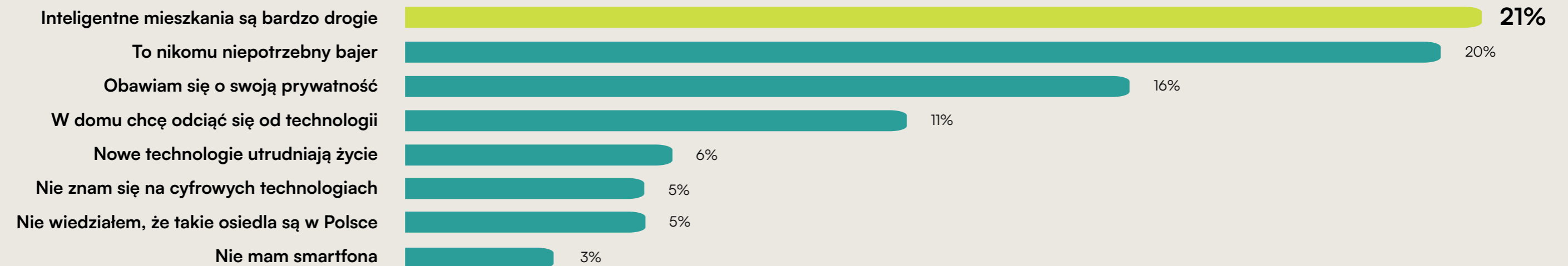
**38% Polaków
dopłaciłoby za smart
rozwiązania w mieszkaniu
i na osiedlu.**

Zainteresowanie inteligentnymi rozwiązaniami jest także skorelowane z dochodami. Za technologię dopłaciłoby zdecydowanie mniej osób zarabiających najmniej, czyli do 2500 zł netto miesięcznie, niż zarabiających zdecydowanie więcej, od 10000 zł do 20000 zł netto miesięcznie (odpowiednio 28% i 48% wskazań).

**Dlaczego Polacy decydują się na mieszkanie
wykończone "pod klucz"?**

Inteligentnie podzieleni

Dlaczego Polacy nie chcieliby mieszkać na inteligentnym osiedlu?



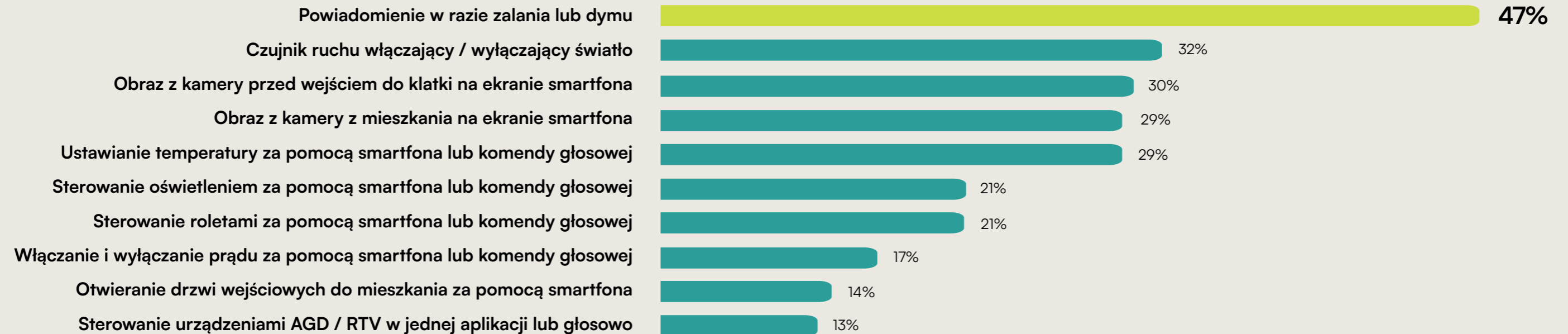
Klucz do mieszkania w smartfonie

Technologia to przyszłość budownictwa mieszkaniowego. Daje wygodę na miarę naszych czasów, gdy smartfon jest podręcznym centrum zarządzania naszym domem, dzięki czemu nie musimy martwić się, czy zapomnieliśmy zamknąć mieszkanie lub wyłączyć żelazko. Dotychczasowe, codzienne problemy znikają. Niemal połowa Polaków za najbardziej użyteczny element inteligentnego mieszkania uznała powiadomienia w razie zalania mieszkania lub pojawienia się dymu. Na drugim miejscu znalazł się czujnik ruchu włączający lub wyłączający światło, a inteligentne podium domyka obraz z kamery przed wejściem do klatki schodowej na ekranie smartfona.

**Jakie tzw. inteligentne funkcje Polacy
chcieliby mieć w swoim mieszkaniu?**

Klucz do mieszkania w smartfonie

Jakie tzw. inteligentne funkcje Polacy chcieliby mieć w swoim mieszkaniu?



Klucz do osiedla w smartfonie

W Polsce intensywnie rozwija się nowe budownictwo, oferujące nowoczesną technologię nie tylko w mieszkaniach, ale na całym osiedlu. Wśród smart nowości zapytanych najbardziej podoba się możliwość zgłaszania awarii w budynku przez aplikację mobilną (28%), automatyczne otwieranie hali garażowej po zbliżeniu się ze smartfonem (25%) czy drzwi do budynku (21%). Warto jednak podkreślić, że smart mieszkanie to, oprócz wygody, również realna wartość inwestycyjna, bo zdecydowana większość mieszkań i osiedli w Polsce nie jest wyposażona w inteligentne rozwiązania.

Jakie tzw. inteligentne funkcje Polacy chcieliby mieć na swoim osiedlu?

Klucz do osiedla w smartfonie

Jakie tzw. inteligentne funkcje Polacy chcieliby mieć na swoim osiedlu?



Okiem eksperta



Wojciech Jankowski
Dyrektor marketingu
FIBARO

Współczynnik osób zainteresowanych urządzeniami smart w domu i mieszkaniu od wielu lat rośnie. Ten rynek jeszcze długo nie będzie nasycony. Wzrost było najlepiej widać podczas pandemii COVID-19 i pierwszych lockdownów, kiedy wiele osób zainwestowało swoje zasoby w poprawę komfortu, bezpieczeństwa i podniesienie jakości rozrywki w domu, w którym spędzaliśmy więcej czasu. Dziś wielu osobom smart home kojarzy się z dużą inwestycją i kuciem ścian. Wynika to z braku świadomości, że instalacja takich udogodnień jest obecnie bardzo prosta, możliwa do przeprowadzenia we własnym zakresie i może być bezprzewodowa, tak jak system FIBARO. Można zdecydować się na nią w dowolnym momencie, także wtedy, gdy dom jest już gotowy do zamieszkania.

Często spotykamy się z opinią, że smart home to gadżet dla technologicznych geeków, choć większość z nas korzysta już ze smartfonów czy smart TV, mamy sterowniki temperatury, a do kuchennych sprzętów podłączamy konkretne aplikacje. Decydując się na bramę wjazdową czy garażową chcemy ją też otwierać pilotem zamiast wysiadać z samochodu. Ten technologiczny postęp jest dla nas naturalny i niemal niezauważalny, stąd czasem trudno go zidentyfikować. Podobnie będzie z inteligentnymi systemami, które muszą na trwałe zakorzenić się w świadomości odbiorcy. Pamiętajmy też, że pokolenie osób, które wychowało się w Polsce w dobie powszechnego dostępu do Internetu, dopiero wchodzi na rynek pracy i zaczyna budować swoje domy. Brakuje też ogólnej wiedzy na temat systemów smart home i potrzeb, które mogą zaspokoić. Dzięki włączeniu systemu smart home do standardowej oferty deweloperskiej nowi mieszkańcy oswajają się z technologią, zaczynają zauważać wiele plusów i łatwiej jest im później podjąć decyzję o rozbudowie systemu.

Okiem eksperta

Analizując badania wyraźnie widzimy, że to co najważniejsze dla naszych klientów to bezpieczeństwo ich rodzin i majątku — najczęściej decydują się na sensory dymu i czadu jako pierwsze urządzenia smart. Istotna jest też możliwość podglądu wejścia czy klatki schodowej na kamerze czy poprzez wideodomofon. W drugiej kolejności skupiamy się na oszczędności — uruchamianie światła przy pomocy czujnika ruchu czy automatyzacja temperatury i możliwość sterowania nią ze smartfonu. W dobie rosnącej inflacji ten trend może nawet wysunąć się na prowadzenie. Natomiast takie udogodnienia jak zdalne włączanie i wyłączanie urządzeń, sterowanie roletami czy oświetleniem przy użyciu aplikacji bądź komendy głosowej to wciąż funkcjonalności, którymi mogą poszczycić się osoby lepiej zapoznane z technologią lub takie, które dłużej korzystają z systemu inteligentnego domu i ich podstawowe potrzeby są zaspokojone. Systemy smart jako część automatyki budynkowej w Polsce są dzisiaj wciąż postrzegane jako fanaberie. Stopniowo, ale w pewnej części niezauważalnie spodziewamy się, że świadomość konsumenta będzie rosła.

Okiem eksperta



Maciej Łabuszewski

Onboarding Specialist/Specjalista ds. Wdrożeń
Blue Bolt

Relacje mieszkańców z budynkami, w których pracują, odpoczywają i żyją, ulegają szybkiej zmianie. Użytkownikami powierzchni stają się coraz więcej osób wymagających niezawodnego sposobu na gospodarowanie już nie tylko narzędziami wewnątrz mieszkania, ale i w jego otoczeniu. Wyraźnie zainteresowanie Polaków skondensowaniem licznych narzędzi używanych w przestrzeniach wspólnych w jednej, łatwodostępnej platformie odzwierciedla zmieniające się podejście do codziennych czynności, takich jak otwieranie przejść, bram garażowych, przywoływanie wind i komunikacja z zarządcami obiektów.

Wprowadzenie powyższych potrzeb w życie nie jest pieśnią przyszłości, lecz bieżącym procesem, ułatwianym przez wyższą niż kiedykolwiek dostępność technologii. Deweloper uważnie obserwujący rynek jest w stanie dostrzec w tych rozwiązaniach nie przykuwający uwagę gadżet, lecz wszechstronne narzędzie codziennego użytku. Zarówno dla mieszkańców jak i zarządców budynków. Jednak na tle europejskich państw takich jak Niemcy czy Francja, od przeszło dekady inwestujących setki milionów euro w branżę proptech, w Polsce ze wzrostem zainteresowania mamy do czynienia od niedawna. Prędkość i prostota instalacji, przystępność cenowa czy podniesione bezpieczeństwo danych osobistych przekreślają wiele z wcześniej zakorzenionych obaw mieszkańców dotyczących osiedli wyposażonych w innowacyjne technologie, takich jak niewspółmierna do udogodnień cena. Proponując wszechstronną aplikację mobilną współpracującą z dedykowanymi urządzeniami, Blue Bolt odpowiada na niemal wszystkie wyrażone przez mieszkańców potrzeby. Świadectwem użyteczności naszej platformy są tysiące aktywnych użytkowników w całej Polsce, którzy przekonali się do naszego rozwiązania i przeszli na w pełni mobilne, bezkontaktowe korzystanie z przestrzeni wspólnych.

Okiem eksperta

Sięgając daleko poza samą wygodę mieszkańców, Blue Bolt pozwala wytworzyć wartość dodaną w budynkach i osiedlach mieszkalnych, eliminując tradycyjne narzędzia dostępu, przedłużając życie już istniejących systemów i optymalizując zużycie dostępnych zasobów. Samo pozbycie się plastikowych kart dostępu w średniej wielkości budynku mieszkalnym to oszczędność ok. 30 kg plastiku! W dobie zdecydowanych kroków podejmowanych przez branżę nieruchomości w celu redukcji zanieczyszczenia środowiska, aplikacja jest ważnym sprzymierzeńcem we wspólnych staraniach o bardziej ekologiczne standardy mieszkania.

Spoglądając na polski rynek mieszkaniowy, jednym z wyzwań, któremu należy stawić czoła jest dostarczanie najnowszych udogodnień dla mieszkańców mniejszych miast. Podczas gdy w dużych aglomeracjach rozwiązania technologiczne zaznaczają już wyraźnie swoją obecność, naszym celem pozostaje równoległe dotarcie do mieszkańców całej Polski oczekujących podobnie wysokiej jakości. Ponadto, jak pokazuje badanie Echo Investment, istnienie relatywnie dużego odsetka mieszkańców wciąż niedostrzegających istotnych korzyści w wyposażaniu budynków w inteligentną technologię nasuwa potrzebę wzmocnienia komunikacji między dostawcą rozwiązań, właścicielem nieruchomości i mieszkańcami, w celu lepszego pokazania tym ostatnim możliwości platform rozwijających nowoczesne rozwiązania technologiczne. Przy przybierającym na sile trendzie wdrażania rozwiązań z sektora proptech oraz w oparciu o dotychczasowe doświadczenie i sukces na rynku, będziemy dalej rozwijać Blue Bolt jako odpowiedź na potrzeby współczesnego mieszkańca.



Osiedle zrównoważone

Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy

TAK dla EKO

Polacy są bardzo świadomi zachodzących zmian dlatego od przyszłego miejsca zamieszkania oczekują rozwiązań dostosowanych do obecnych czasów. Prawie połowa zapytanych byłaby w stanie dopłacić, aby mieszkać na tzw. osiedlu zrównoważonym, którego wpływ na środowisko naturalne jest zminimalizowany. Zrównoważone osiedle to dla nich strefa wolna od ruchu samochodów, z wydzieloną przestrzenią do zabawy dla dzieci, pełna proekologicznych i nowoczesnych rozwiązań.

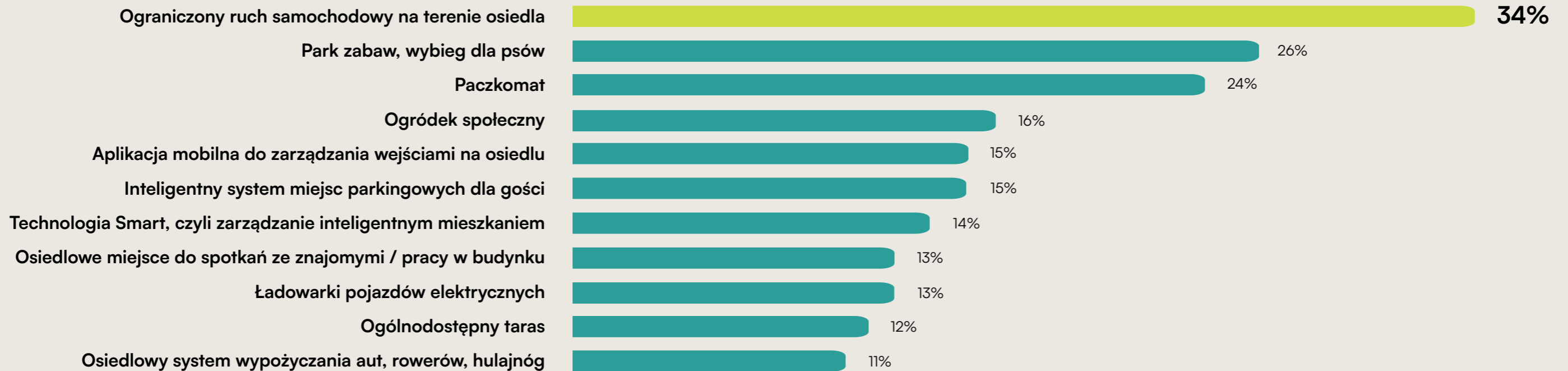
Osiedle zrównoważone

Koncepcja zrównoważonego osiedla zakłada wyposażenie go w szereg proekologicznych rozwiązań takich jak m.in. oświetlenie części wspólnych budynków panelami fotowoltaicznymi czy nawadnianie zieleni za pomocą deszczówki z retencji. Idea ta obejmuje także obecność ładowarek do pojazdów elektrycznych i ograniczenie do minimum na terenie osiedla ruchu samochodowego, aby zapewnić mieszkańcom jak największy komfort i bezpieczeństwo.

Jakie udogodnienia na osiedlu podniosłyby jakość życia Polaków?

TAK dla EKO

Jakie udogodnienia na osiedlu podniosłyby jakość życia Polaków?



Samowystarczalne

Osiedle zrównoważone powinno spełniać wiele wymagań w zakresie oddziaływania na środowisko naturalne zarówno na etapie jego budowy, jak i podczas użytkowania przez jego mieszkańców.

Jakie wymagania podczas budowy powinno spełniać zrównoważone osiedle?

Jakie wymagania podczas użytkowania powinno spełniać zrównoważone osiedle?

Samowystarczalne

Jakie wymagania podczas budowy powinny spełniać zrównoważone osiedle?



48%

Segregacja min. 90% odpadów

35%

Zabezpieczenie przewidzianych do zachowania **roślin i stanowisk zwierząt**.

33%

Monitorowanie i optymalizowanie **zużycia energii i wody podczas budowy**

30%

Ograniczenie **niedogodności dla otoczenia związanych z budową** (hałas, błoto)

17%

100% drewna pochodzącego **z certyfikowanych źródeł**

11%

Informowanie przez dewelopera o zachowaniu **bezpiecznych warunków pracy**

Samowystarczalne

Jakie wymagania podczas użytkowania powinno spełniać zrównoważone osiedle?



43%

Nawadnianie wodą deszczową terenów zielonych

43%

Panele fotowoltaiczne, które zasilają części wspólne budynków i ładowarki e-aut

40%

Energooszczędne oświetlenie LED w częściach wspólnych

34%

Pompa ciepła — energia cieplna z OZE

31%

Powierzchnia niezabetonowana zajmuje **min. 30% terenu inwestycji**

12%

Eliminowanie wysp ciepła np. jasna kolorystyka, zielone dachy

Oknem eksperta



Anna Kędziora-Szwagrzak

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny
Veolia Energia Łódź S.A.

Wszyscy powinniśmy współpracować na rzecz zrównoważonego rozwoju i ograniczenia wpływu naszej działalności na środowisko. Dla Veolii kluczowe jest efektywne korzystanie z zasobów i ich nie marnowanie, a odzyskiwanie i ponowne wykorzystywanie w procesie produkcji ciepła systemowego i energii elektrycznej dla mieszkańców. Istotne jest połączenie z jednej strony efektywnej produkcji z redukcją tzw. śladu węglowego, a z drugiej poszukiwanie alternatywnych sposobów wytwarzania energii.

Oczekujemy, że zrównoważony sposób życia będzie możliwy przy zachowaniu nowoczesnych standardów i innowacyjnych technologii. Na te oczekiwania starają się odpowiedzieć dziś wszyscy uczestnicy procesu budowlanego — od projektanta, inwestora, przez wykonawcę, po dostawcę usług i mediów. Nie należy przy tym zapominać o roli przyszłych mieszkańców, od których postawy i podejmowanych działań zależy ostateczny wpływ nowego mieszkania, budynku i całego osiedla na środowisko.

Veolia Energia Łódź, producent energii elektrycznej i ciepła oraz dostawca ciepła systemowego na każdym etapie działalności szczególną uwagę przywiązuje do kwestii efektywności. W realizacji inwestycji dążymy do stabilnego i bezpiecznego zaopatrzenia miasta w ciepło, równocześnie rozszerzając nasze możliwości produkcji zielonej energii i ograniczania emisji związanych z produkcją. Temu służy realizowany proces dekarbonizacji i zastępowanie węgla nowym miksem paliwowym w procesie produkcji ciepła systemowego. Współdziałamy z inwestorami i zarządcami nieruchomości, zarówno nowopowstałych, jak i już istniejących, co umożliwi podjęcie działań służących poprawie jakości życia mieszkańców miasta. W ramach takiej współpracy z Echo Investment projektujemy i uruchamiamy pilotażowe instalacje paneli fotowoltaicznych, które pozwolą wytwarzać energię elektryczną w miejscu jej użytkowania.

Okiem eksperta

Równocześnie i niezależnie od kwestii środowiskowych, należy stawiać na dywersyfikację mixu paliwowego, który pomoże stworzyć warunki dla większej elastyczności w procesie produkcji i jej dostosowywania do warunków rynkowych. Bo wobec wyzwań, jakim w obecnej sytuacji musimy wszyscy stawić czoła, należy zapewnić odbiorcom nie tylko ciągłość i bezpieczeństwo dostaw, ale również najbardziej efektywne kosztowo zaopatrzenie w ciepło systemowe.

Podstawowym jednak wyzwaniem dla firm energetycznych takich jak Veolia, inwestorów takich jak Echo Investment i dla samych użytkowników pozostaje działanie, którego efektem będzie poprawa efektywności energetycznej i największa możliwa oszczędność energii. Bo najbardziej przyjazną, zrównoważoną środowiskowo i ekonomicznie energią jest ta, której nie zużyjemy i której nie musimy wyprodukować.



Miasto w mieście

Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy

15-minutowe miasto

15-minutowe miasto to inwestycja stworzona zgodnie z ideą „destination”, która skupia w odległości kilkunastu minut spacerem wszystkie funkcje niezbędne do wygodnego życia jej mieszkańców. Powstaje zgodnie z najnowszymi światowymi trendami w urbanistyce, jak ekologia, ekonomia współdzielenia, promowanie transportu publicznego oraz komunikacji pieszej i rowerowej. Spójnie zaprojektowana, dostarcza mieszkańcom dostęp do wysokiej jakości przestrzeni publicznych i zieleni, szanując przy tym historię miejsca, w którym się znajduje. To samowystarczalne miasto w mieście: w promieniu 15 minut mieszkańcy mogą pracować, odpoczywać i spędzać czas z rodziną. Strefy relaksu, place zabaw, wszechobecna zieleni, Paczkomat na osiedlu, stacje ładowania e-samochodów - są „na wyciągnięcie ręki”.

15-minutowe miasto w praktyce

15-minutowe miasto

15-minutowe miasto w praktyce to:

Miastotwórczość

Osiedle jako strefa życia oparta na dobrym zapleczu komunikacyjnym, przestrzeniach wspólnych i kontaktach międzyludzkich. Koncepcja inwestycji wychodzi poza granicę projektu, idzie dalej. Łączy się z miastem, myśli o infrastrukturze, rozwoju — to miejsce, które łączy ludzi, redukuje napięcia, pozwala im na komfortowe i zrównoważone życie.



Dobre sąsiedztwo

Osiedle to miejsce otwarte na otoczenie, dlatego nie jest odgrudzone od sąsiedztwa. Pozwala to korzystać w pełni z potencjału lokalizacji, w której - obok mieszkań - do dyspozycji jest pełna infrastruktura miejska, ścieżki rowerowe, ciągi piesze.



Dobre miejsce do życia

Osiedle zapewnia wygodę życia i oszczędność czasu. Koncepcja inwestycji zakłada dostęp pieszo do pracy, sklepów, edukacji i innych najważniejszych usług, maksymalnie w piętnaście minut. Wprowadzenie jej w życie oznacza komfort i sprzyja środowisku naturalnemu — w ten sposób ograniczamy konieczność przemieszczania się autami.



Plac zabaw i sklep spożywczy

Większość Polaków w pobliżu miejsca zamieszkania ma takie obiekty rekreacyjne jak place zabaw, ścieżki rowerowe czy boiska do gier zespołowych. To dobrze, bo aktywność fizyczna jest wpisana w codzienną rutynę coraz większej populacji Polaków. Więcej niż połowa zapytanych nie ma jednak „kilku kroków” do obiektów zieleni takich jak park czy las. Wśród obiektów handlowo-usługowo-publicznych widać, że polska mapa miast jest dziurawa jeśli pod lupę weźmiemy żłobki, co dla młodych rodziców jest szczególnie ważnym punktem w pobliżu osiedla, na którym chcą zamieszkać.

Który z elementów znajduje się w odległości do 15 minut spacerem od miejsca zamieszkania Polaków?

Plac zabaw i sklep spożywczy

Który z elementów znajduje się w odległości do 15 minut spacerem od miejsca zamieszkania Polaków? 

Obiekty rekreacyjne

65%	Plac zabaw
54%	Ścieżka rowerowa
49%	Boisko do gier zespołowych, np. do piłki nożnej, siatkówki
47%	Las
45%	Skwer z miejscem do ćwiczeń, siłownia publiczna
42%	Park
33%	Rzeka, strumyk lub kanałek wodny
20%	Jezioro, zalew lub staw publiczny
20%	Basen
16%	Fontanna
16%	Punkt wynajmu rowerów
9%	Rezerwat przyrody
7%	Plaża

Obiekty usługowo-handlowo-restauracyjne

81%	Sklep spożywczy
78%	Przystanek autobusowy
65%	Szkoła
60%	Apteka
57%	Przedszkole
52%	Punkt usługowy np. fryzjer, manicure, solarium
50%	Przychodnia
39%	Restauracja lub kawiarnia
34%	Drogeria
31%	Pub lub bar
28%	Żłobek
17%	Szpital
16%	Przystanek tramwajowy

A parkingów brak...

Nie mam gdzie zaparkować — to największa bolączka Polaków dotycząca ich obecnego miejsca zamieszkania. To nie powinno dziwić biorąc pod uwagę fakt, że Polska jest drugim krajem w Unii Europejskiej pod względem liczby pojazdów na tysiąc mieszkańców. Według raportu Europejskiego Stowarzyszenia Producentów Samochodów (ACEA), na każdy tysiąc mieszkańców przypada u nas aż 747 pojazdów! Tylko w Luksemburgu jest ich więcej (781).

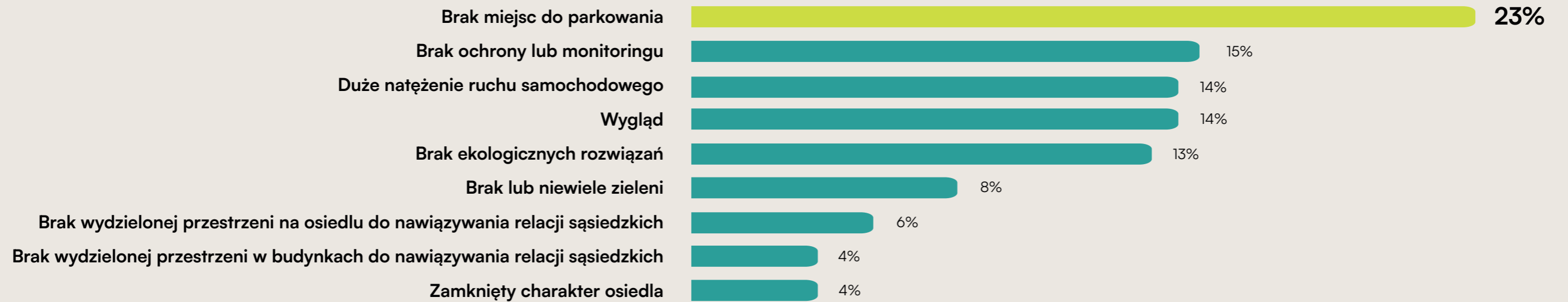
Co trzeci Polak jest zadowolony z obecnego miejsca zamieszkania.

Czy to może się zmienić w przyszłości? Wśród najmłodszych respondentów w wieku 18-24 lata odsetek narzekających na brak parkingów jest najniższy i wynosi 16%. Młodzi w większości nie posiadają jeszcze własnych aut, a ponadto coraz częściej stawiają na alternatywne środki transportu jak elektryczne hulajnogi czy car-sharing.

Co najbardziej nie podoba się Polakom w obecnym miejscu zamieszkania?

A parkingów brak...

Co najbardziej nie podoba się Polakom w obecnym miejscu zamieszkania?



... i kina także

Polakom najbardziej w otoczeniu swojego miejsca zamieszkania brakuje obiektów kultury. To, że lubimy kino, potwierdzają dane Cinema City, z których wynika, że od 2014 do 2019 roku utrzymywała się tendencja wzrostowa frekwencji kinowej. Dane za 2020 i 2021 rok są zaburzone z uwagi na pandemię, ale i ta mogła przyczynić się do większej tęsknoty za seansami na wielkim ekranie.

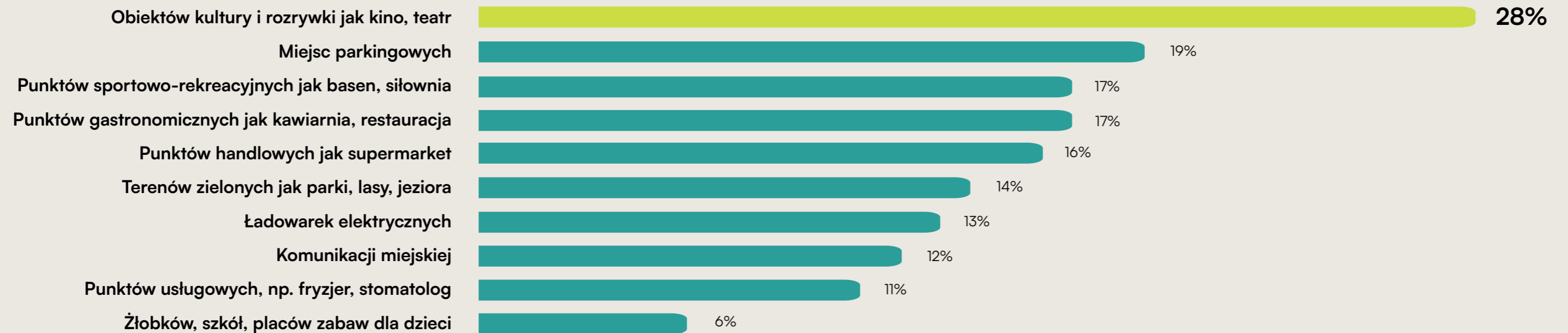
Obiekty kultury są na samej górze potrzeb mieszkańców nowszych nieruchomości

Obiekty kultury są na samej górze potrzeb mieszkańców nowszych nieruchomości (bloków z lat 2001-2022), podczas gdy mieszkańcom kamienic czy bloków z okresu PRL-u i lat 1990-2000 najbardziej brakuje miejsc parkingowych. To wynika z położenia tych lokali. Nowe budownictwo częściej znajduje się na obrzeżach miasta, gdzie brakuje miejsc kultury, które z kolei częściej znajdziemy w centrum. Starsze budownictwo dominuje w śródmieściach, gdzie brakuje parkingów. Dlatego bardzo ważne jest projektowanie przestrzeni miejskich pod kątem nie tylko estetycznym, ale przede wszystkim funkcjonalnym.

Czego najbardziej brakuje Polakom w odległości 15 minut spacerem od miejsca zamieszkania?

... i kina także

Czego najbardziej brakuje Polakom w odległości 15 minut spacerem od miejsca zamieszkania?



Okiem eksperta



Dawid Wrona
Dyrektor sprzedaży
Echo Investment

Bliskość... Jest ważna w wielu aspektach naszego życia. Szukamy jej wśród najbliższej rodziny, otaczających przyjaciół, ale także w miejscu, w którym spędzamy większość życia — w domu. Wszystko na wyciągnięcie ręki. Brzmi jak slogan niemożliwy do spełnienia. Ale czy na pewno? I co to znaczy „blisko” w przypadku inwestycji mieszkaniowej?

Koncepcja tzw. 15-minutowego miasta zyskuje w Polsce coraz większą popularność. Zakłada zwiększenie zagęszczenia miejskiego obszaru, poprawę jakości życia, ale przede wszystkim możliwość realizacji podstawowych potrzeb w ciągu kwadransa. Wyobraźmy sobie osiedle jako zbiór okręgów z centralnym punktem w postaci naszego mieszkania. Najmniejszy, ale też najbliższy domu to bliskość naszych sąsiadów, z którymi zamieniamy kilka zdań mijając się na klatce, placu zabaw z bawiącą się pociechą oraz sklepu gdzie spotykamy ludzi mających podobne potrzeby jak my. Bliskość tego typu to codzienna emocja napędzająca do działania, ale też oaza w chwilach trudnych i stanowiących wyzwania. Dająca poczucie wspólnoty z miejscem zamieszkania i budująca więź z najbliższym otoczeniem.

Drugim okręgiem jest bliskość do miejsc które łączą, zapewniają relaks, rozwijają pasje. Mogą to być restauracje czy kawiarnie dające przestrzeń do spotkań towarzyskich lub parki umożliwiające „zresetowanie” głowy poprzez spacer, jogging czy piknik na trawie. To także miejsca kultury oferujące szansę obcowania ze sztuką, muzyką czy kunsztem aktorskim na deskach teatru czy w kinie. I wreszcie krąg numer trzy. Teoretycznie najdalszy, ale niezwykle ważny i odpowiadający potrzebom, a także oczekiwaniom. Strefa bliskości z przedszkolami, szkołami, sklepami, miejscem pracy. A wszystko to w zasięgu kwadransa od domu. 15 minut by eksplorować bliskość wszystkich kręgów.

Okiem eksperta

Osiedle uchodzące za „miasto w mieście” daje spokój, ale też podbija emocje. Gwarantuje odpoczynek, ale nie jest mu obcy aktywny tryb życia. Koresponduje z potrzebami mieszkańców oraz zapewnia udogodnienia czyniące życie prostym, ale nie banalnym. To jest właśnie „destination”. To jest właśnie przeznaczenie, do którego powinniśmy dążyć.



W przyszłości

Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy

Wpływ pandemii

Pandemia COVID-19 wpłynęła na wiele obszarów naszego życia, a w przypadku co dwunastego zapytanego także na preferencje dotyczące osiedla, na którym chciałby zamieszkać. Na pierwszy plan wybijają się obiekty służące do odpoczynku i rekreacji. Polki częściej niż Polacy chcą mieć więcej zieleni (59% vs. 50%), Polacy natomiast częściej niż Polki widzieliby na swoim osiedlu miejsca rekreacyjne (41% vs. 28%).

**Pandemia zmieniła
preferencje
mieszkaniowe
8% Polaków.**

Warto także zwrócić uwagę, że dwa razy więcej mężczyzn niż kobiet wskazuje potrzebę posiadania wydzielonego miejsca do pracy (24% vs. 12%). Czy te zmiany już na stałe wpiszą się w hierarchię potrzeb mieszkaniowych?

**Jak pandemiczne ograniczenia
zmieniły oczekiwania wobec osiedlowej
infrastruktury?**

Wpływ pandemii

Jak pandemiczne ograniczenia zmieniły oczekiwania wobec osiedlowej infrastruktury?

55%

”” Chciałbym mieć na osiedlu **dużo zieleni i przestrzeni do wypoczynku**

33%

”” Chciałbym mieć na osiedlu **miejsca do rekreacji i budowania więzi społecznych**

26%

”” Chciałbym mieć na osiedlu **punkty handlowe**

25%

”” Chciałbym korzystać z **technologii bezdotykowych, np. przy otwieraniu furtki**

24%

”” Chciałbym mieć na osiedlu **punkty usługowe, np. salon fryzjerski**

21%

”” Chciałbym mieć na osiedlu **atrakcje dla dzieci, np. place zabaw**

16%

”” Chciałbym mieć na osiedlu **wydzielone miejsca do pracy**

Oczekiwania Polaków

Zieleń — to słowo Polacy odmieniają przez wszystkie przypadki, gdy mowa o cechach osiedli, w jakich chcieliby zamieszkać. Również w przypadku oczekiwań wobec nowych inwestycji deweloperskich zieleń znajduje się na samym szczycie. Częściej na ten aspekt zwracają uwagę kobiety niż mężczyźni (61% vs. 55%) i starsi ankietowani (47% wskazań w grupie wiekowej 18-24 lata i 59% wskazań w grupie 45-54 lata). Polacy oczekują także spójności w projektowaniu nowych osiedli z tkanką zastaną. Chcą by nowe projekty były dobrze przemyślane i częściej otwarte na sąsiadów. Wygląd pasujący do otoczenia ma większe znaczenie dla starszych respondentów (27% wskazań w grupie 45-54 lata) niż młodszych (14% wskazań w grupie 18-24 lata). Natomiast łączenia w sobie kilku funkcji częściej oczekują najmłodszy (16%) i najstarsi (17%) niż 20-, 30- czy 40-latkowie (odpowiednio 10%, 10%, 11% wskazań).

**Czego Polacy oczekują od
nowopowstających inwestycji
deweloperskich ?**

Oczekiwania Polaków

Czego Polacy oczekują od nowopowstających inwestycji deweloperskich?

58%

”” Żeby miały **dużo zieleni** (powyżej 30%)
dostępnej dla wszystkich

27%

”” Żeby były to **całe, dobrze przemyślane kwartały**,
a nie tzw. plomby

22%

”” Żeby wyglądem **pasowały do już istniejących zabudowań**

21%

”” Żeby miały **place zabaw dla dzieci**

20%

”” Żeby były **otwarte i nieogrodzone**

17%

”” Żeby były **zamknięte i ogrodzone**

15%

”” Żeby zapewniały **nowoczesne rozwiązania**,
jak otwieranie furtki aplikacją

13%

”” Żeby **łączyły w sobie kilka funkcji**
np. mieszkania, usługi, biura

Droższe i inteligentne

**W opinii 61% Polaków
w ciągu najbliższych
2 lat mieszkania
w Polsce będą droższe.**

**Mieszkanie przyszłości
dzięki nowym technologiom**

Droższe i inteligentne

Mieszkanie przyszłości - dzięki nowym technologiom

34%

”” Zużyje **mniej wody, prądu i ciepła**, a w efekcie będzie tańsze w codziennej eksploatacji

21%

”” Będzie zarządzane **ze smartfona** lub przy użyciu komend głosowych

19%

”” Będzie **dostosowywać się do nawyków swoich właścicieli**, np. w aspekcie temperatury czy oświetlenia

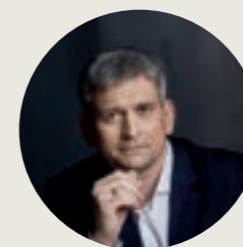
14%

”” Będzie **cyfrowo połączone z okoliczną infrastrukturą**

9%

”” Będzie mieć **przesuwne ściany działowe**

Okiem eksperta



Waldemar Olbryk
Prezes
Archicom S.A.

Akceleratorem zmian w ostatnich latach była pandemia COVID-19, która wyciągnęła na wierzch to, co już dziś możemy nazwać utrwalonym wzorcem życia w mieście. Miasto stało się platformą dla innowacji. Nauczyliśmy się nie tylko korzystać z technologii, którą znaleźliśmy z futurystycznych bajek, ale przede wszystkim przypomnieliśmy sobie czym jest tęsknota i jak bardzo potrzebujemy funkcjonować razem w tej jednej przestrzeni miejskiej. Przyszłość wiąże się z rozwojem tego wzorca zarówno na polu społecznym jak i technologicznym. Z czasem życie w duchu smart stanie się częścią każdej aktywności, a wspierające go rozwiązania będą niewidoczne. W trosce o tą przyszłość warto już dziś testować, próbować, wdrażać zachowując właściwą kolejność: najważniejsza jest wartość z perspektywy użytkownika i planety.

Miasto jest wystarczająco dużą jednostką by zapewnić różnorodność swoim mieszkańcom. Mieszanie się różnych subkultur zaskakująco wpływa na jego doskonalenie się, a docelowo uwalnia kreatywność w tworzeniu przestrzeni i daje pole do rozwoju innowacji. Włączenie zaangażowania ludzi do tworzenia miasta, ale też i danie im głosu, decyzyjności, sprawia iż lepiej identyfikują się z daną przestrzenią i budują pewnego rodzaju nieformalny kodeks kulturowy. Jak mawia Daniel Libeskind: We would still live in villages, if there was not a natural, impulse to gather. And gathering is: culture.

Polacy wobec nowych inwestycji deweloperskich oczekują dziś więcej, niż jeszcze 30 lat temu, gdy te miały spełniać po prostu funkcję mieszkaniową, zapewniać dach nad głową. Paradoksalnie jednak wówczas łatwiej było budować z zachowaniem wartości, na które dziś częściej zwracamy uwagę — z „oddechem” między budynkami, większą liczbą zieleni, większą liczbą miejsc parkingowych. Mieszkańcy chcą aby przyszłe projekty były dobrze przemyślane.

Okiem eksperta

Ważne aspekty to spójność i otwartość. Spójność w architekturze oraz podejściu do życia, ekologii, wartości. Otwartość na ludzi, sąsiadów i sąsiedztwo, na zmiany, na otoczenie. To wszystko spaja idea współdzielenia i współpracy. Dziś bardzo mocno wybrzmiewa potrzeba dbania o wspólne środowisko, o bycie współodpowiedzialnym. Oczekujemy postawienia na ekologię, tereny zielone, ochronę przyrody.

Z drugiej strony językiem przyszłości, który z ekologią może dobrze współgrać jest technologia. Użytkowa, która nie dehumanizuje, działa ale nie przeszkadza. Nowe pomysły mają brać się ze współpracy ludzi, a technologia ma tylko ją podbijać, wspierać, ułatwiać interakcje tworzące lepszą wartość. Dostrzegając ten potencjał miast, możemy już dziś budować miasta przyszłości.



Wizytówki miast

Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy

Kraków i aglomeracja



66% krakowian mieszka we własnym lokum.



14% krakowian mieszka w wynajmowanym lokum.



11% krakowian kupiłoby mieszkanie w celu inwestycyjnym.

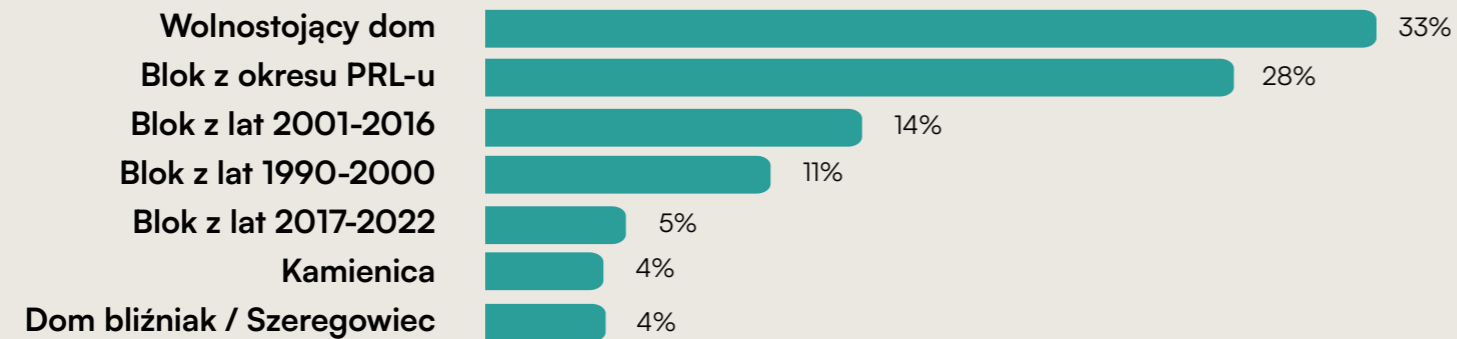


30% krakowian jest zadowolonych z miejsca, w którym mieszka.



59% krakowian uważa, że mieszkania w najbliższych 2 latach zdrożeją.

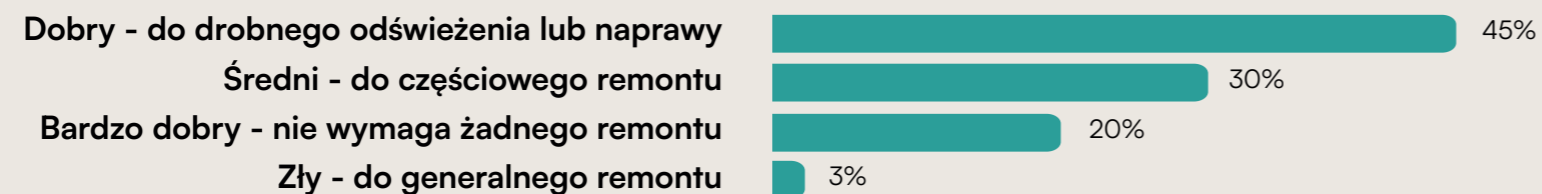
Rodzaj obecnego lokum



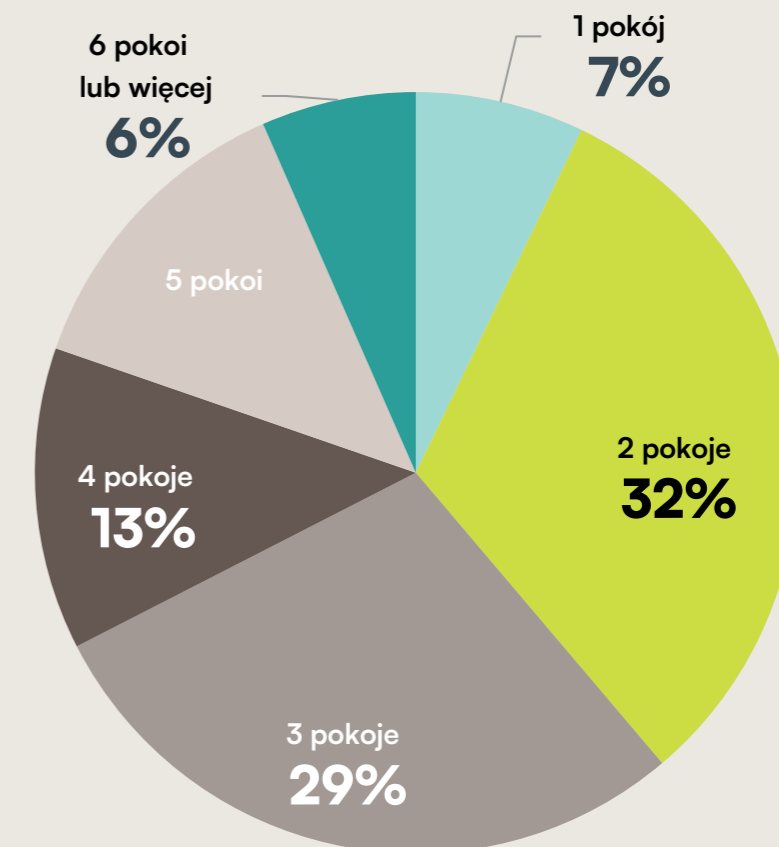
Metraż obecnego lokum



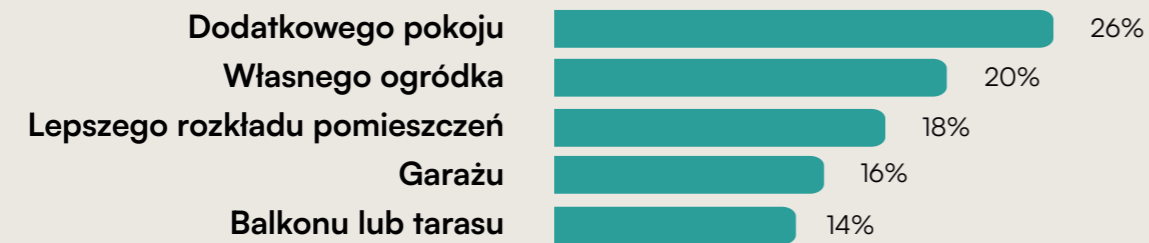
Standard mieszkania



Liczba pokoi



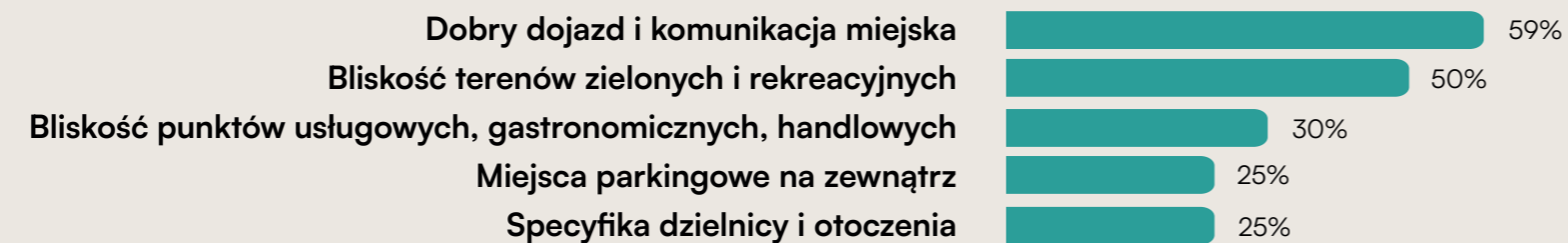
Najbardziej w moim mieszkaniu brakuje mi:



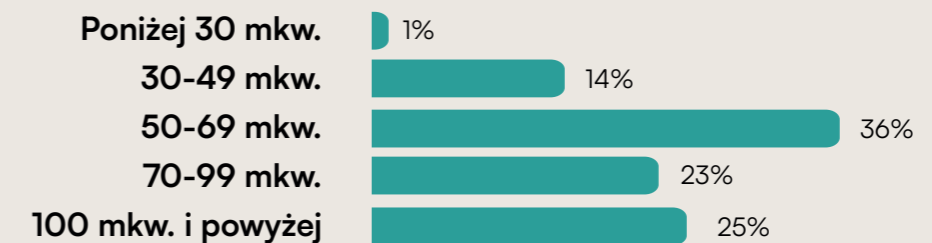
Najbardziej w moim miejscu zamieszkania nie podoba mi się:



Przy zakupie mieszkania lub domu najważniejsze byłyby dla mnie:



Metraż kolejnego lokum



Łódź i aglomeracja



71% łodzian mieszka we własnym lokum.



11% łodzian mieszka w wynajmowanym lokum.



9% łodzian kupiłoby mieszkanie w celu inwestycyjnym.

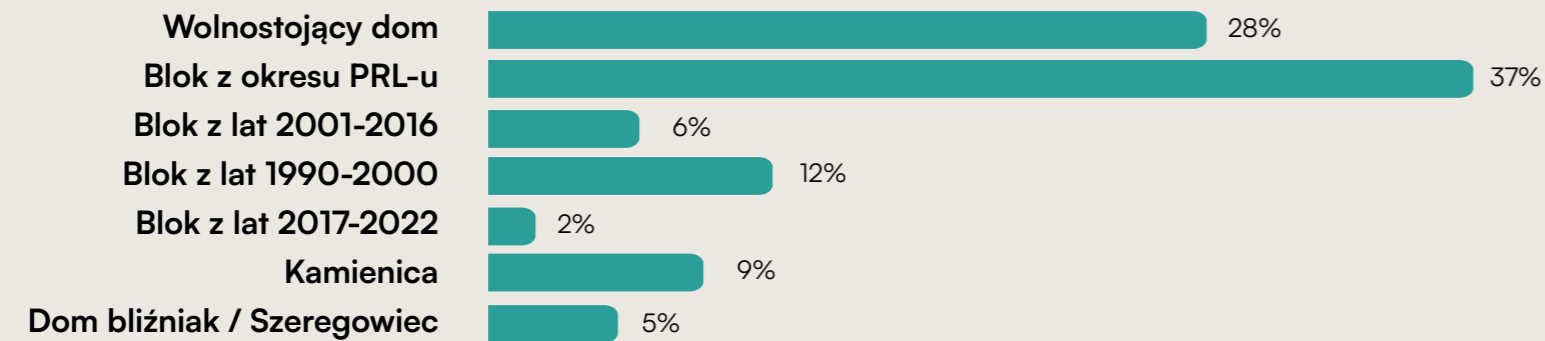


30% łodzian jest zadowolonych z miejsca, w którym mieszka.

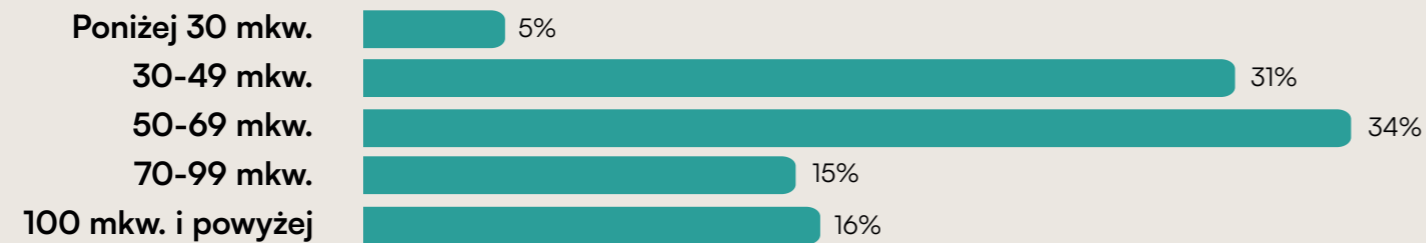


60% łodzian uważa, że mieszkania w najbliższych 2 latach zdrożeją.

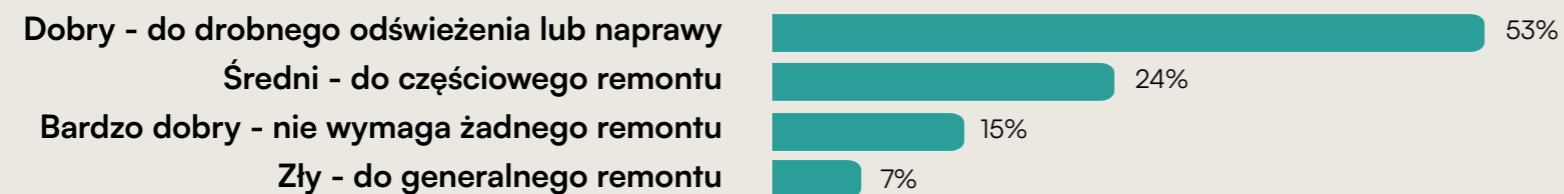
Rodzaj obecnego lokum



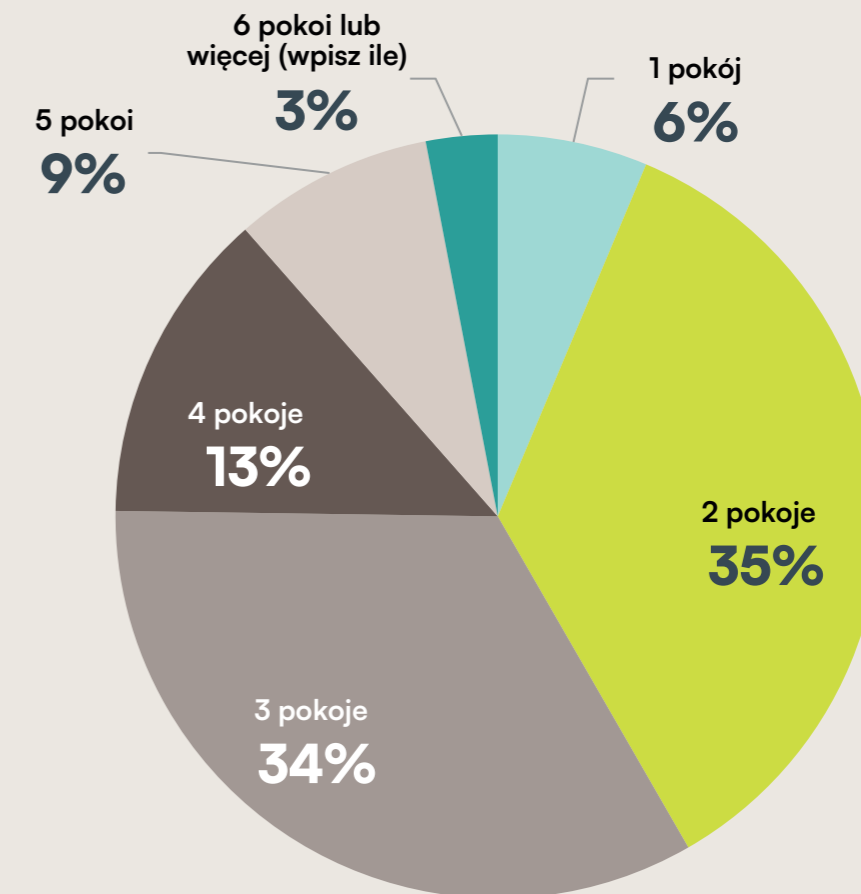
Metraż obecnego lokum



Standard mieszkania



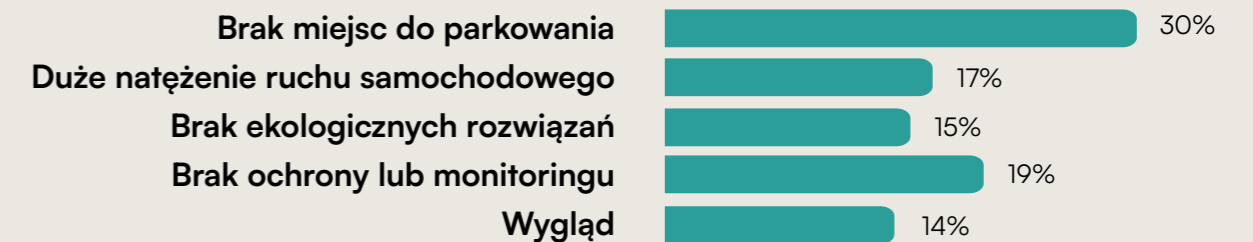
Liczba pokoi



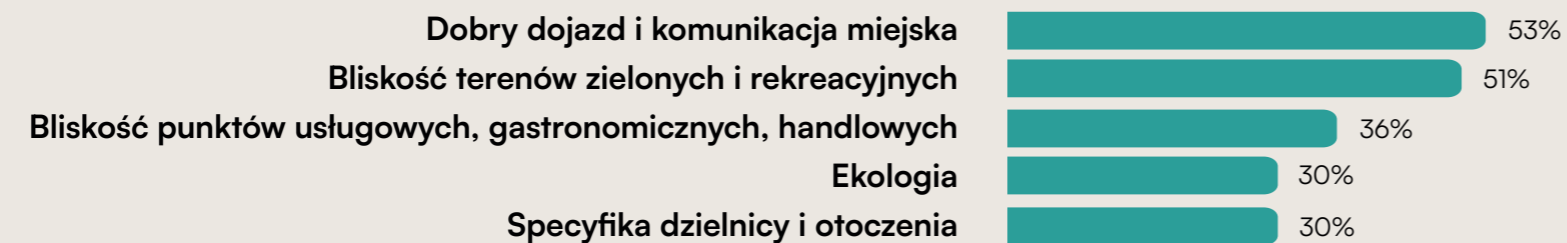
Najbardziej w moim mieszkaniu brakuje mi: 



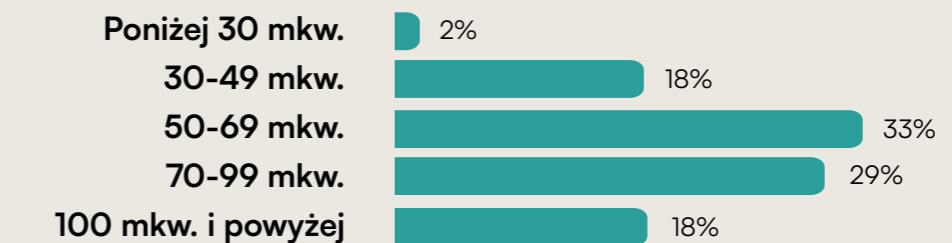
Najbardziej w moim miejscu zamieszkania nie podoba mi się: 



Przy zakupie mieszkania lub domu najważniejsze byłyby dla mnie: 



Metraż kolejnego lokum 



Poznań i aglomeracja



68% poznaniaków mieszka we własnym lokum.



14% poznaniaków mieszka w wynajmowanym lokum.



12% poznaniaków kupiłoby mieszkanie w celu inwestycyjnym.

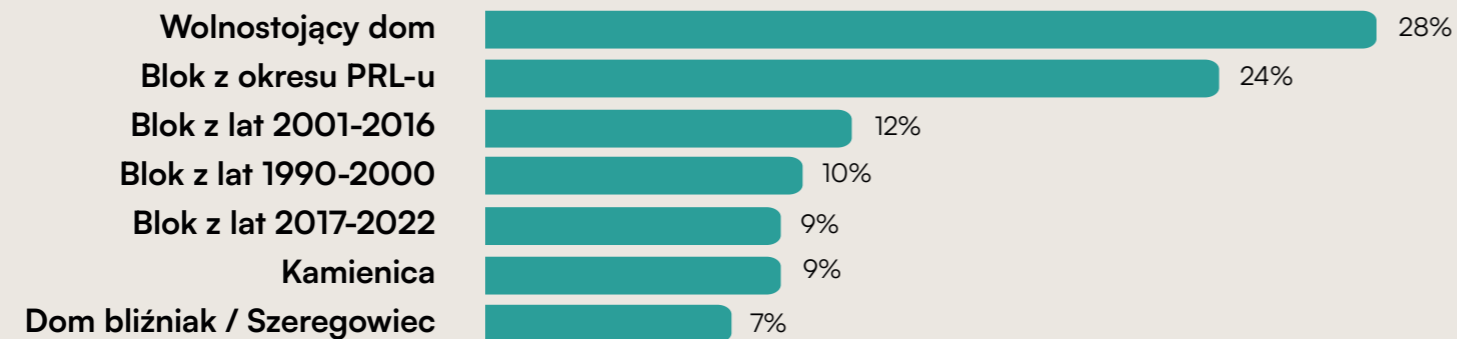


31% poznaniaków jest zadowolonych z miejsca, w którym mieszka.



63% poznaniaków uważa, że mieszkania w najbliższych 2 latach zdrożeją.

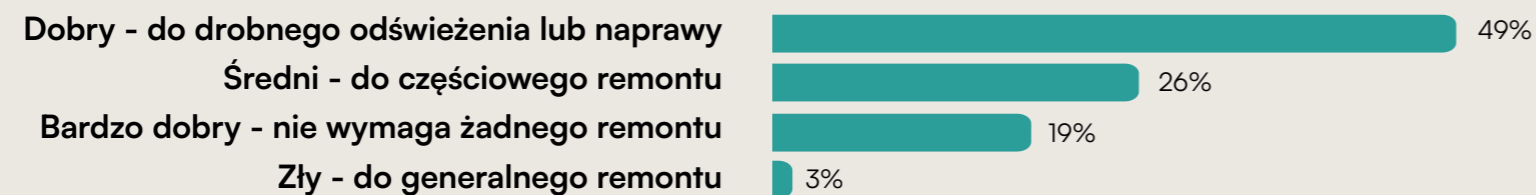
Rodzaj obecnego lokum



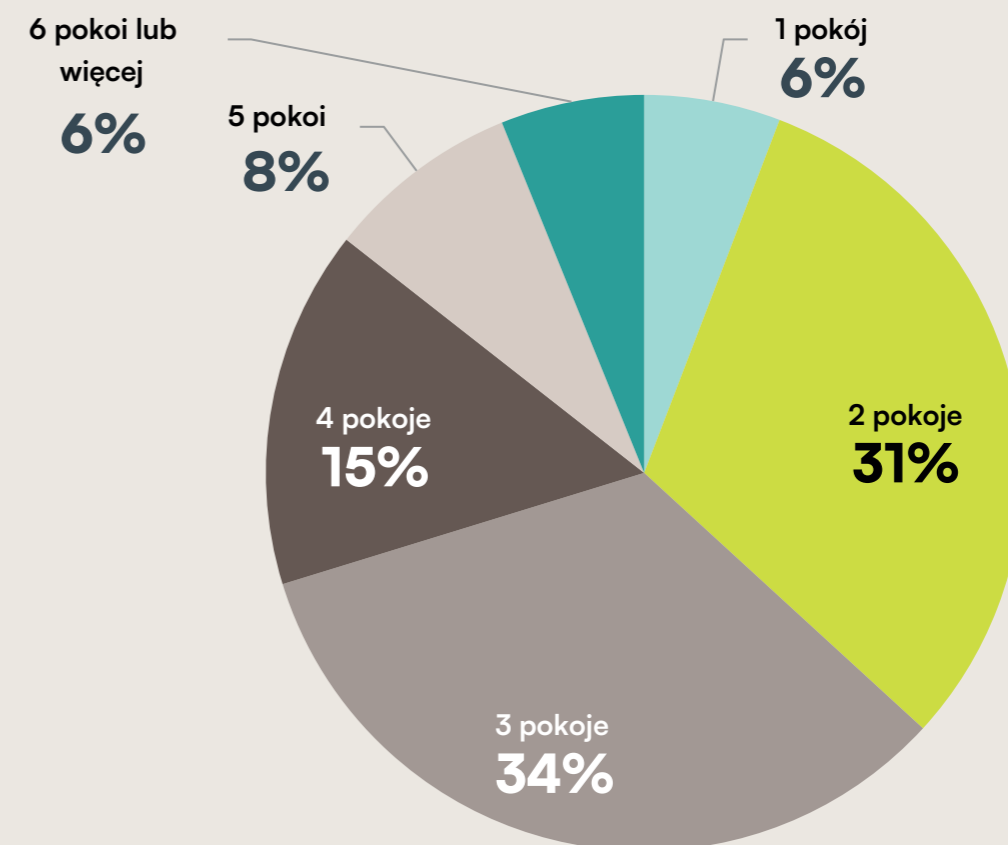
Metraż obecnego lokum



Standard mieszkania



Liczba pokoi



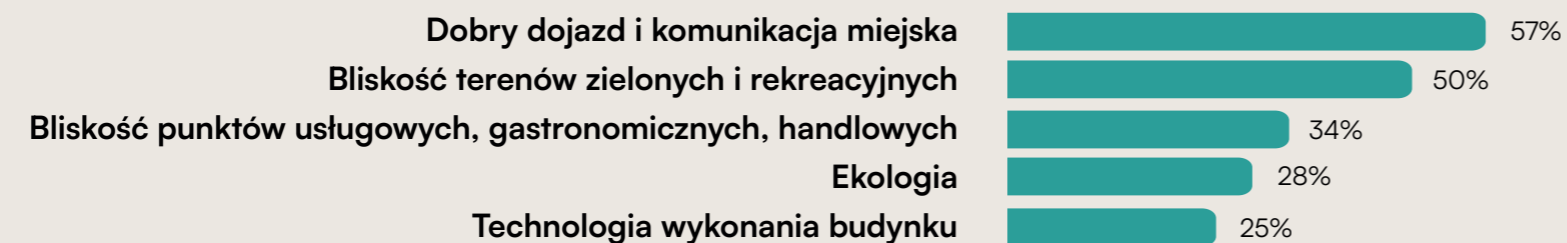
Najbardziej w moim mieszkaniu brakuje mi:



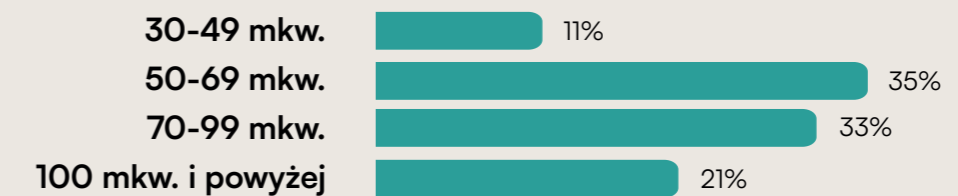
Najbardziej w moim miejscu zamieszkania nie podoba mi się:



Przy zakupie mieszkania lub domu najważniejsze byłyby dla mnie:



Metraż kolejnego lokum



Śląsk



64% Ślązaków mieszka we własnym lokum.



14% Ślązaków mieszka w komunalnym lokum.



8% Ślązaków kupiłoby mieszkanie w celu inwestycyjnym.

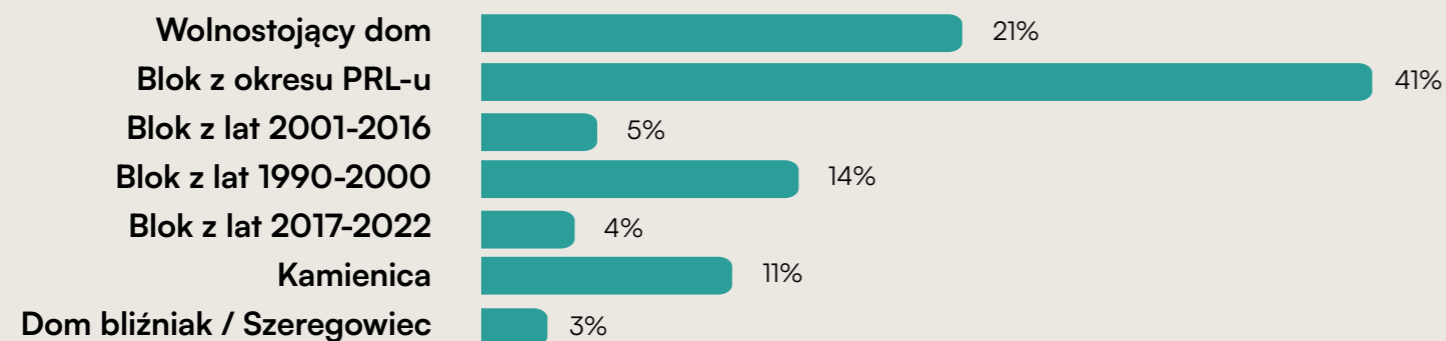


29% Ślązaków jest zadowolonych z miejsca, w którym mieszka.

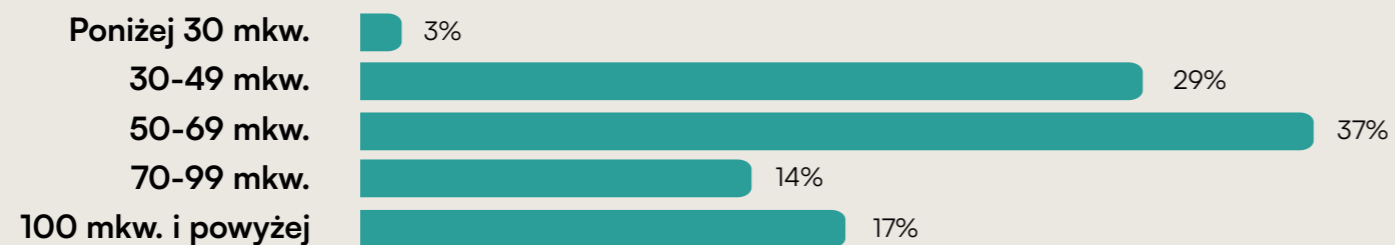


67% Ślązaków uważa, że mieszkania w najbliższych 2 latach zdrożeją.

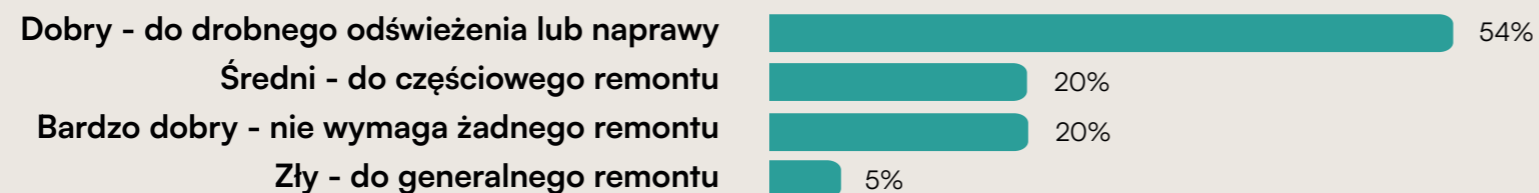
Rodzaj obecnego lokum



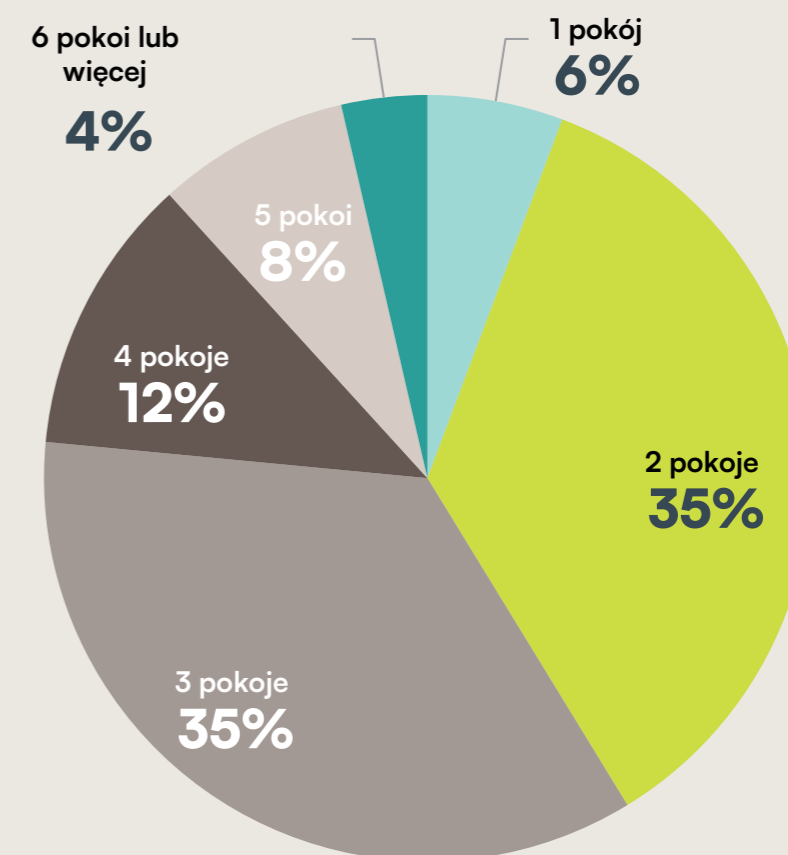
Metraż obecnego lokum



Standard mieszkania



Liczba pokoi



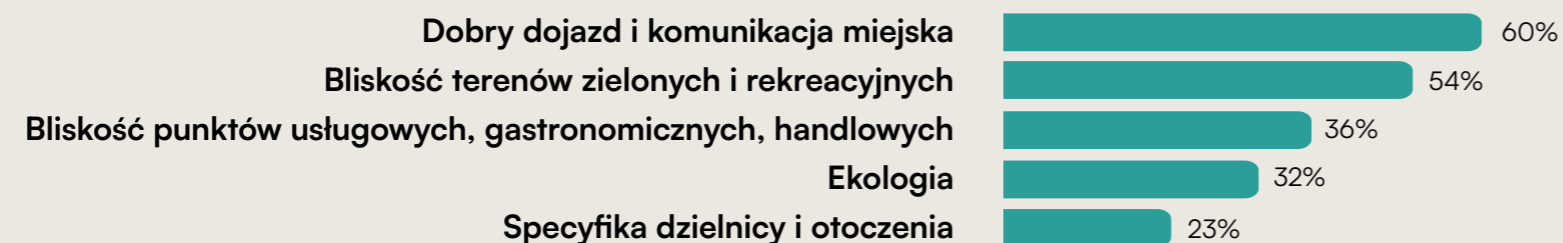
Najbardziej w moim mieszkaniu brakuje mi:



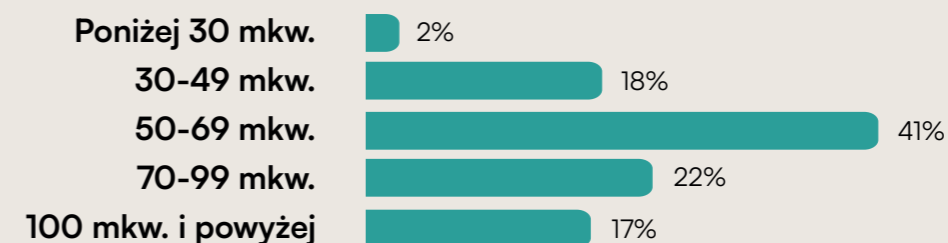
Najbardziej w moim miejscu zamieszkania nie podoba mi się:



Przy zakupie mieszkania lub domu najważniejsze byłyby dla mnie:



Metraż kolejnego lokum



Trójmiasto



67% mieszkańców Trójmiasta mieszka we własnym lokum.



10% mieszkańców Trójmiasta mieszka w komunalnym lokum.



12% mieszkańców Trójmiasta kupiłoby mieszkanie w celu inwestycyjnym.

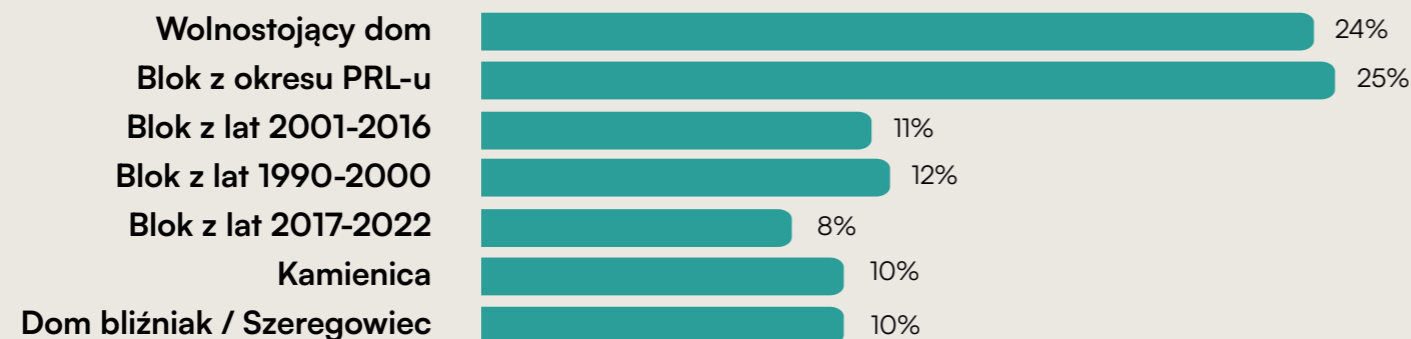


30% mieszkańców Trójmiasta jest zadowolonych z miejsca, w którym mieszka.

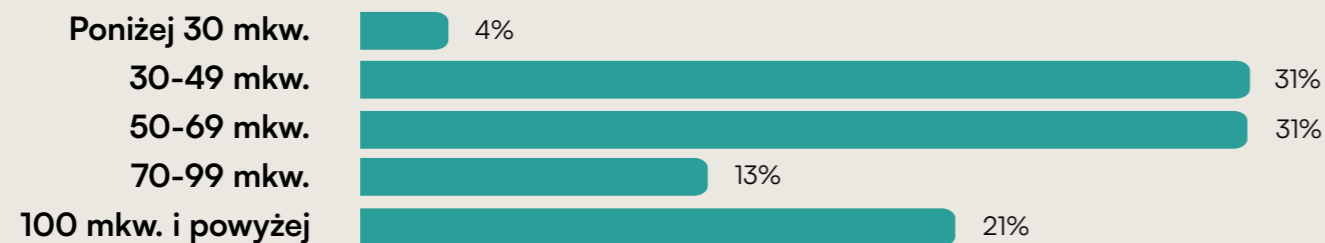


61% mieszkańców Trójmiasta uważa, że mieszkania w najbliższych 2 latach zdrożeją.

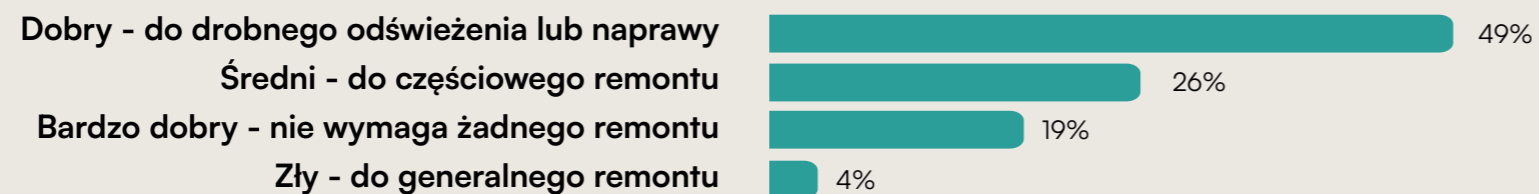
Rodzaj obecnego lokum



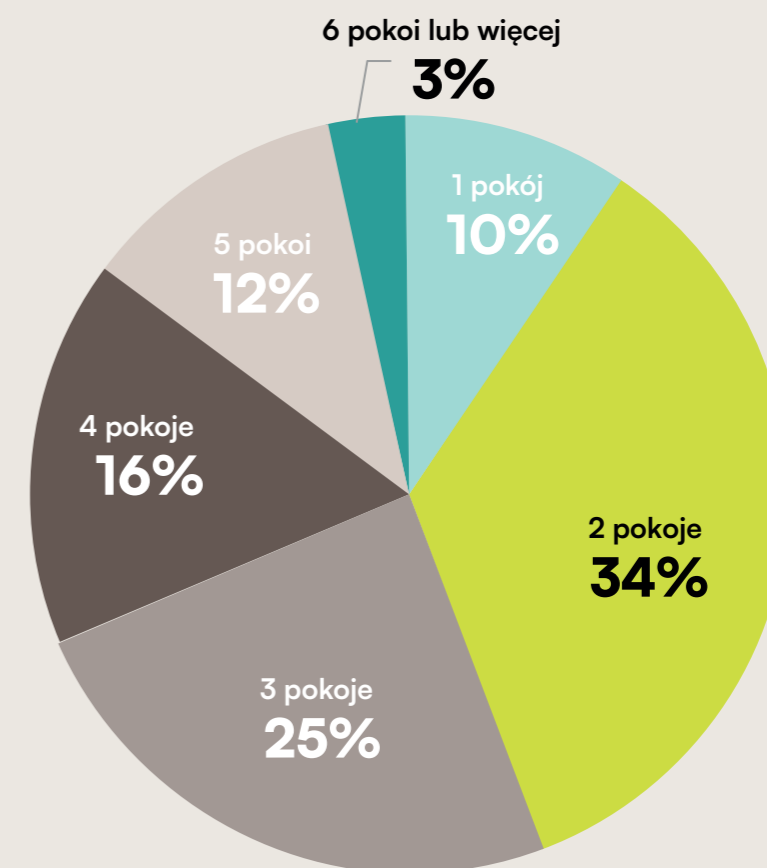
Metraż obecnego lokum



Standard mieszkania



Liczba pokoi



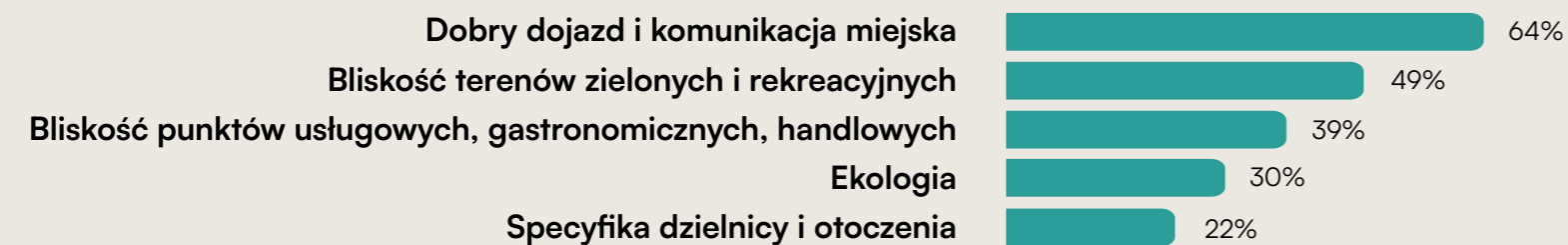
Najbardziej w moim mieszkaniu brakuje mi:



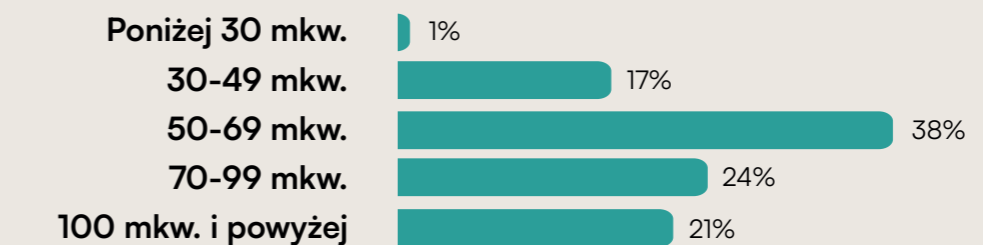
Najbardziej w moim miejscu zamieszkania nie podoba mi się:



Przy zakupie mieszkania lub domu najważniejsze byłyby dla mnie:



Metraż kolejnego lokum



Warszawa i aglomeracja



70% warszawiaków mieszka we własnym lokum.



13% warszawiaków mieszka w komunalnym lokum.



12% warszawiaków kupiłoby mieszkanie w celu inwestycyjnym.

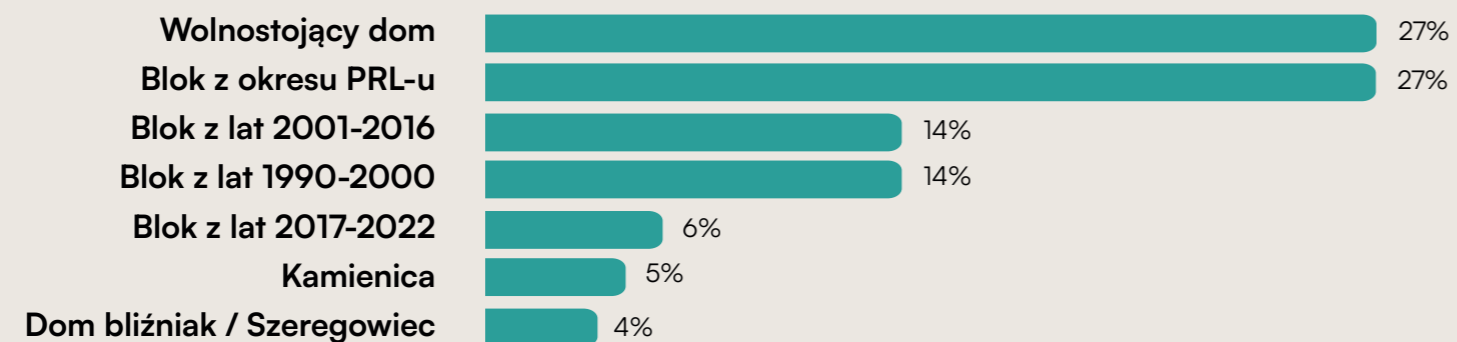


31% warszawiaków jest zadowolonych z miejsca, w którym mieszka.

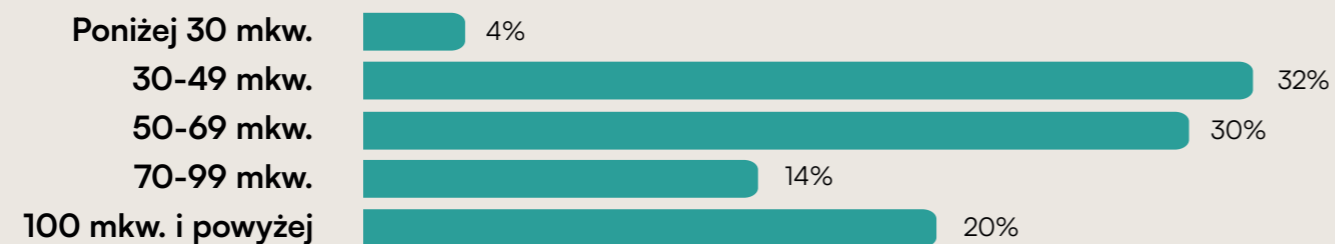


60% warszawiaków uważa, że mieszkania w najbliższych 2 latach zdrożeją.

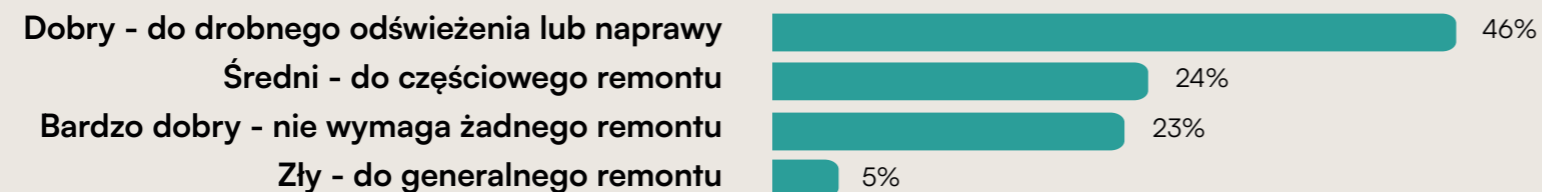
Rodzaj obecnego lokum



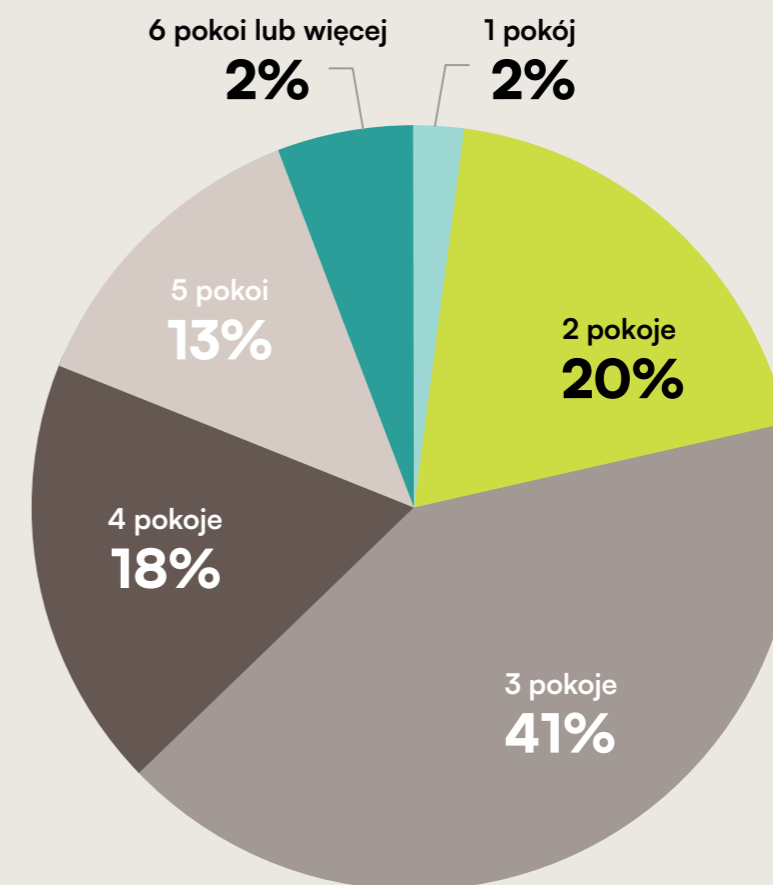
Metraż obecnego lokum



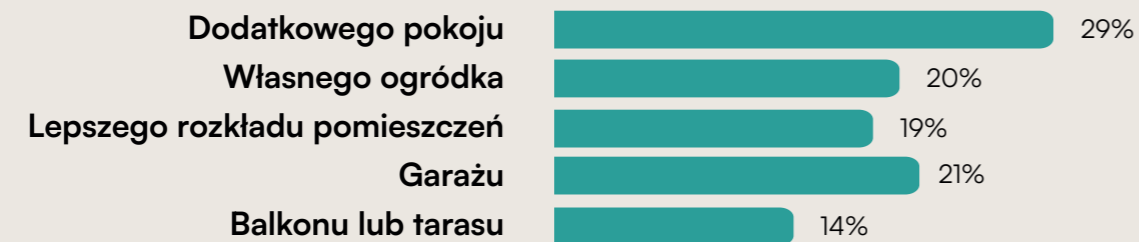
Standard mieszkania



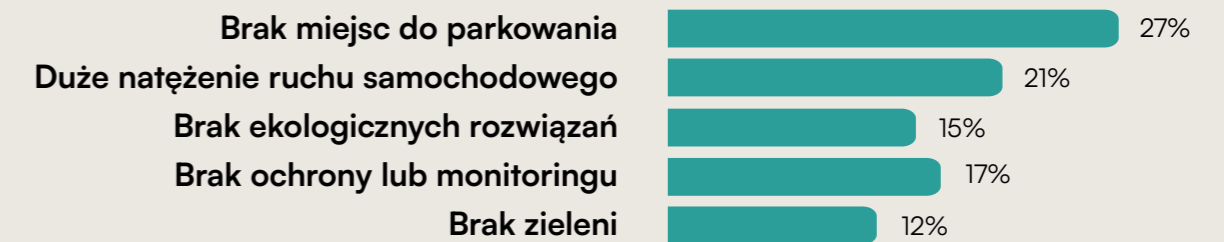
Liczba pokoi



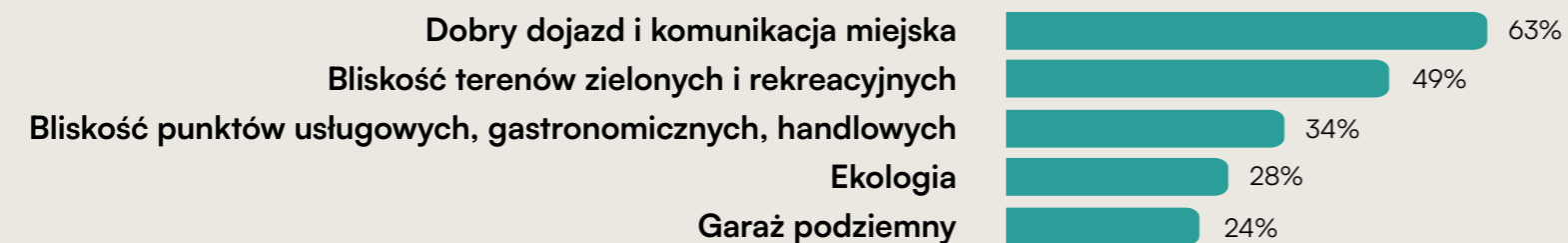
Najbardziej w moim mieszkaniu brakuje mi:



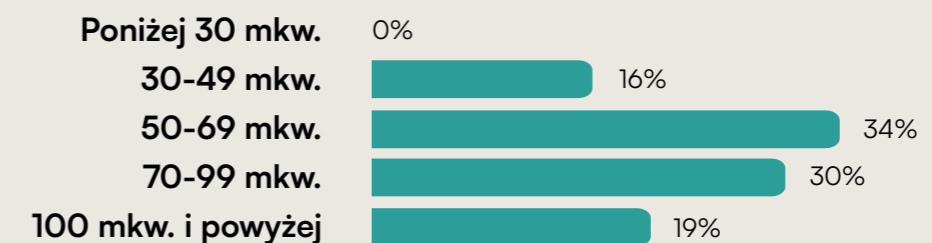
Najbardziej w moim miejscu zamieszkania nie podoba mi się:



Przy zakupie mieszkania lub domu najważniejsze byłyby dla mnie:



Metraż kolejnego lokum



Wrocław i aglomeracja



64% wrocławian mieszka we własnym lokum.



14% wrocławian mieszka w komunalnym lokum.



10% wrocławian kupiłoby mieszkanie w celu inwestycyjnym.

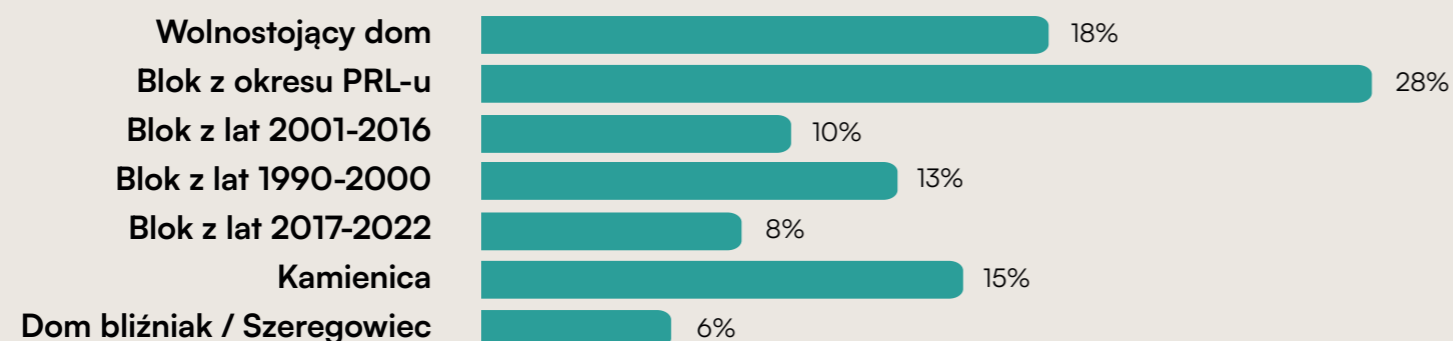


25% wrocławian jest zadowolonych z miejsca, w którym mieszka.

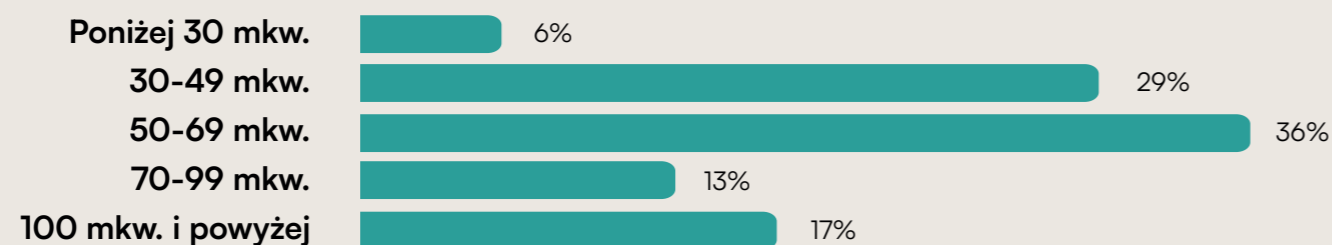


61% wrocławian uważa, że mieszkania w najbliższych 2 latach zdrożeją.

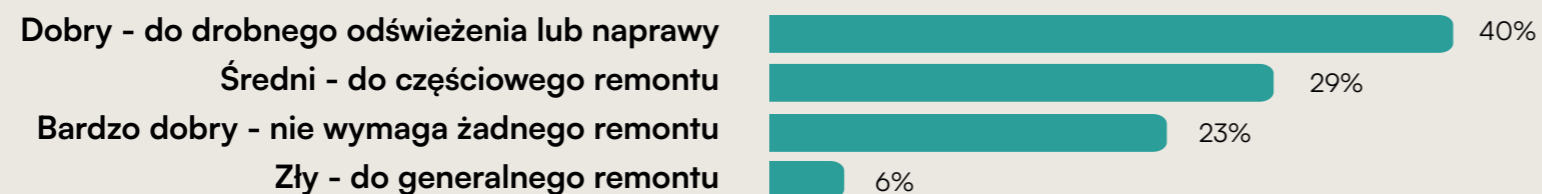
Rodzaj obecnego lokum



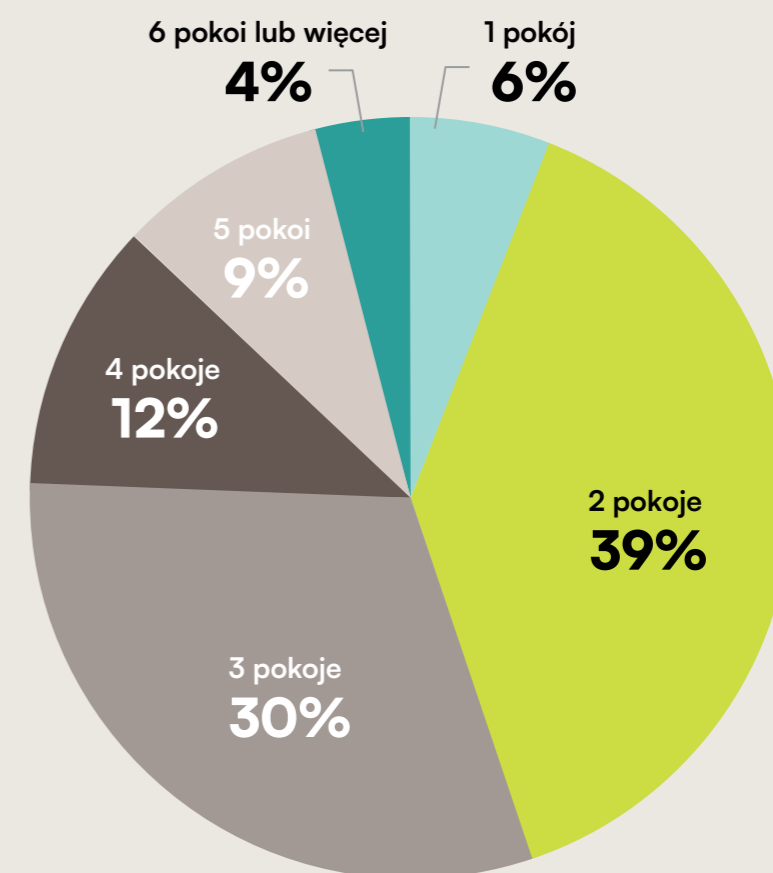
Metraż obecnego lokum



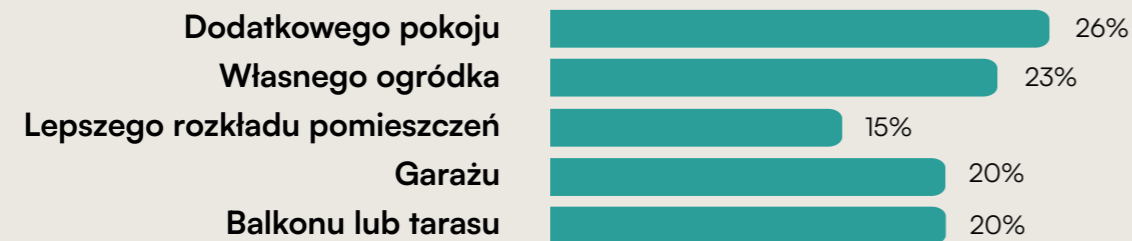
Standard mieszkania



Liczba pokoi



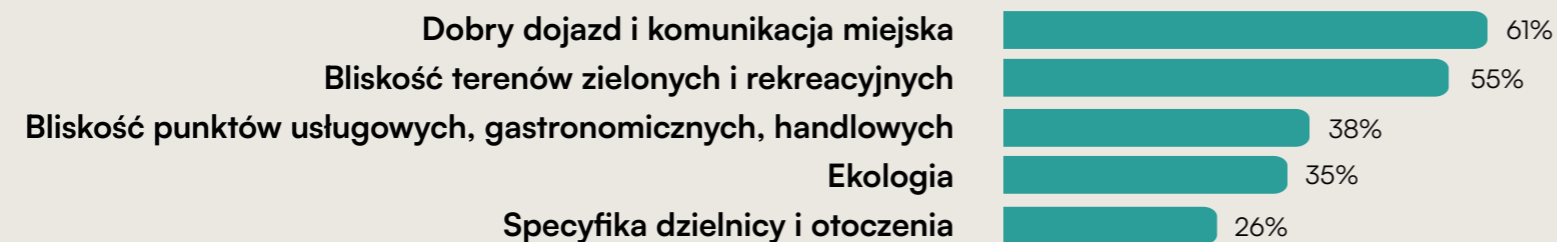
Najbardziej w moim mieszkaniu brakuje mi:



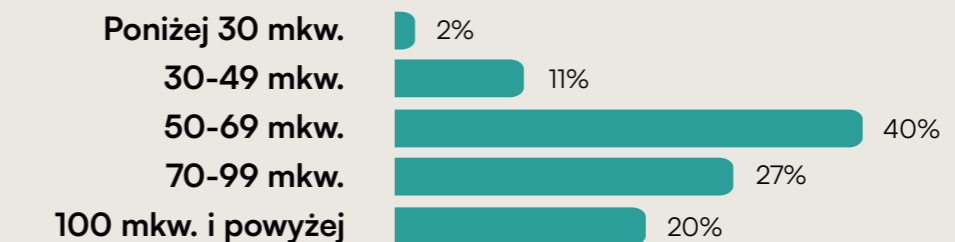
Najbardziej w moim miejscu zamieszkania nie podoba mi się:



Przy zakupie mieszkania lub domu najważniejsze byłyby dla mnie:



Metraż kolejnego lokum



Okiem eksperta



Anita Makowska
Analityk Biznesu
Archicom S.A.

Tworząc poszczególne wizytówki miast, chcieliśmy poszukać różnic między nami, a **...znaleźliśmy podobieństwa**. Różnice behawioralne w zakresie mieszkalnictwa w zasadzie nie wystąpiły. Pojawiły się więc wątpliwości, związane z tym, że podczas gdy liczne raporty płynące z rynku nieruchomości mówią o zróżnicowaniu lokalnym, nasi przebadani Polacy aglomeracyjni w gruncie rzeczy **chcą mieszkać tak samo**. Zanim więc przyjrzymy się niuansom płynącym z liczb, zacznijmy od fundamentów.

Celem niniejszego raportu nie było pytanie o uwarunkowania, jakie daje rynek czy możliwości, jakie oferują poszczególne miasta. Pytaliśmy o to, jak mieszkają i jak chcieliby mieszkać Polacy. Brak istotnych zróżnicowanych warunków geograficznych w kraju, nie wpływa na oczekiwania wobec naszego lokum. Różnice pojawiają się, gdy na miasta nałożymy matrycę ekonomiczną (np. stopa bezrobocia) i rynkową (np. dostępność działek). W zakresie samych oczekiwań wobec mieszkania, **populacja jest homogeniczna**.

Oznacza to, iż zaprezentowane badanie nie pokazuje wizji swojego wymarzonego miejsca na ziemi, ale jest raczej realistyczną odpowiedzią na uwarunkowania, w jakich się znaleźliśmy. Można powiedzieć, iż mieszkaniac Europe Zachodniej mieszka zgodnie ze swoim świadomym wyborem. W Polsce wybór ten jest mocniej ograniczony przez kontekst historyczny. I tak Polak aglomeracyjny mieszka głównie w bloku z okresu PRL-u (30% badanych). Ta forma budownictwa w szczególności widoczna jest na Śląsku (41%). Nie jest to kontrolowana decyzja mówiąca o moim stylu życia. Trudno bowiem wyobrazić sobie, iż na pytanie o wymarzone lokum odpowiemy "40-letni blok z wielkiej płyty".

Okiem eksperta

67% Polaków aglomeracyjnych mieszka we własnym lokum, a jedynie 13% z nas wynajmuje mieszkania. Własność najbardziej cenią sobie łodzianie, jest ona jednak wpisana w naszą mentalność we wszystkich rejonach kraju. I choć obecne warunki ekonomiczne mogą niejako zmusić nas do modelu opartego na wynajmie, trudno dziś jeszcze mówić o tym, iż model ten jest faktycznie oczekiwany przez rodaków.

Aż 66% Polaków aglomeracyjnych zamieszkuje w lokalach poniżej 70 mkw., z czego ponad 51% stanowią mieszkania poniżej 50 mkw. Największymi przestrzeniami cieszą się mieszkańcy aglomeracji krakowskiej i poznańskiej, lecz ich optymalizacja najlepiej udaje się mieszkańcom aglomeracji warszawskiej, gdzie na mniejszych powierzchniach lokują największą liczbę pokoi.

Choć aż 41% Polaków aglomeracyjnych zamieszkuje kawalerki i mieszkania 2-pokojowe, jakość naszych lokali jest oceniana na bardzo wysokim poziomie. 2 na 3 badanych oceniło ją jako co najmniej dobrą. Może więc i jest nam ciasno, ale mieszkamy na swoim i dbamy o standard tego zamieszkiwania. Tu najbardziej zaskakuje Śląsk, który pomimo dużego udziału starszego budownictwa w tkance aglomeracyjnej (ponad 51% budownictwa wielorodzinnego starszego niż 20 lat), najlepiej ocenia jakość mieszkań (74% w standardzie dobrym i bardzo dobrym).

A o czym marzy Polak aglomeracyjny? O mieszkaniach funkcjonalnych. Na wysokim miejscu we wszystkich badanych aglomeracjach pojawia się potrzeba dodatkowego pokoju (co 4-ty ankietowany) i lepszych rozkładów pomieszczeń (co 6-ty ankietowany). Pragniemy też własnych ogródków (21% badanych) bądź chociaż balkonów czy tarasów (17%).

Jesteśmy też sprzeczni co do naszych oczekiwań dotyczących upodobań i wyborów związanych z osiedlem i szeroko pojętym miejscem zamieszkiwania. Najbardziej narzekamy bowiem na brak miejsc do parkowania (średnio 29%), przy jednoczesnym niezadowoleniu z dużego natężenia ruchu samochodowego (19%). Chcemy mieszkać zielono (51%) i ekologicznie (29%), ale **nie potrafimy zrezygnować z komfortu posiadania samochodu.**

Okiem eksperta

W badaniu nie pytaliśmy czy myśląc o zakupie mieszkania myślisz też o zmianie lokalizacji. Odpowiedzi nie były więc filtrowane lokalnością rynku. Tym bardziej ciekawa jest **racjonalność Polaków**, co do wyboru metrażu przyszłego lokum w każdej z badanych aglomeracji. Aż 61% Polaków aglomeracyjnych uważa, że mieszkania w najbliższych latach zdrożeją. Być może dlatego odsetek osób, które chciałyby (uważają, że mogliby) zamieszkać w lokum większym niż 70 mkw. jest jedynie o 14 p.p. większy niż udział obecnych mieszkańców takich metraży.

Jedynie 29% Polaków aglomeracyjnych jest zadowolonych z miejsca, w którym mieszka. I to jest... dobra wiadomość, bo to oznacza, że chcemy więcej. Dziś kiedy rynek nieruchomości zaspokaja w większości nasze potrzeby mieszkaniowe, wołamy o lepsze. Chcemy mieszkać dobrze. Niezależnie od tego czy mieszkamy w Poznaniu czy Trójmieście. Zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne powodują, że w różnych rejonach kraju inaczej podchodzimy do preferencji. Ale poprzeczka wszędzie jest już bardzo wysoko, a przed deweloperami, urbanistami, architektami stoi Polak aglomeracyjny, który krytycznie podchodzi do nowych inwestycji i oczekuje jakości. To najlepszy wniosek z badania wizytówek miast dla kreatorów rynku i fundament na przyszłość.

Metodologia

Wyniki prezentowane w raporcie „Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy” pochodzą z badania opinii zrealizowanego na zlecenie Echo Investment przez Panel Badawczy Ariadna na próbie 1085 Polaków. Kwoty zostały dobrane według reprezentacji w populacji Polaków w wieku 18 lat i więcej dla płci, wieku i wielkości miejscowości zamieszkania. Dane zostały zebrane w czerwcu 2022. Metoda: CAWI.

Redakcja

© 2022 Echo Investment. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Cytowanie danych za: „Nie ma jak w domu, czyli jak mieszkają Polacy”