



„ Gniazdo bez wylotu – o mieszkaniowej rzeczywistości młodego pokolenia

Monika Grążawska

Starszy Specjalista ds. Relacji z Klientami Centrum AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

25 czerwca 2025





Problem mieszkaniowy w Polsce to dla młodych ludzi prawdziwa bolączka, która wpływa na wiele aspektów ich życia – od decyzji o założeniu rodziny, po swobodę w poszukiwaniu pracy czy dostęp do edukacji. Wysokie ceny, kultura własności i braki w budownictwie socjalnym tworzą złożony obraz, w którym coraz trudniej o własne „M”. W efekcie coraz więcej osób w wieku 25-34 lat mieszka z rodzicami, a zjawisko to staje się trwałym elementem nie tylko polskiego krajobrazu społecznego – to trend widoczny w całej Europie, a nawet na świecie. Terminy „gniazdownicy”, „*bamboccioni*” (z włoskiego: „doroste bobasy”) oraz „*kidults*” (z angielskiego: „doroste dzieci”) opisują młodych dorosłych, którzy mieszkają z rodzicami lub ponownie się do nich wprowadzają po pewnym czasie życia na własny rachunek.

W 2023 roku aż 52,9 procent Polaków w wieku 25-34 lat mieszkało z rodzicami - wynika z raportu GUS „Polska w Unii Europejskiej 2024”. W ramach badania przeanalizowano tzw. wskaźnik gniazdownictwa. Na tej podstawie państwa Unii Europejskiej podzielono na pięć grup. Polska – obok Włoch, Portugalii, Grecji, Słowacji i Chorwacji – znalazła się w grupie z najwyższym odsetkiem takich osób, wynoszącym od 50 do 64,3 procent. W krajach skandynawskich mieszka z rodzicami najmniejszy odsetek młodych dorosłych – w przypadku Finlandii i Szwecji to jedynie od 3,4 do 9,9 procent osób w tym wieku.

Młodzi Polacy i Polki dłużej mieszkają z rodzicami głównie z dwóch powodów. Z jednej strony, to kwestia kultury: w Polsce mamy silne przekonanie o ważności bliskich więzi rodzinnych i wspieraniu dzieci. Z drugiej strony, kluczową rolę odgrywają problemy na rynku mieszkaniowym. Mówimy tu o takich trudnościach jak bardzo wysokie ceny nieruchomości, wysokie ceny najmu, brak dostępnych mieszkań na wsi, niska dostępność kredytów hipotecznych, a także brak mieszkań dotowanych przez państwo, które utrudniają młodym usamodzielnienie.

Choć „gniazdownictwo” nie jest nowym zjawiskiem, pandemia COVID-19 znacznie je pogłębiła. Wiele osób straciło źródła dochodu lub musiało przerwać naukę i wrócić do rodzinnych domów. Dodatkowo, niepokój wywołany wojną w Ukrainie oraz masowa imigracja rodzin z Ukrainy tylko wzmocniły poczucie niepewności co do przyszłości.

Decyzja młodych ludzi o zakupie mieszkania zależy od wielu czynników, ale w tej chwili najważniejsze są bardzo wysokie ceny nieruchomości i wysokie raty kredytów hipotecznych. Polacy zmagają się z jednymi z najwyższych rat kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej, z oprocentowaniem przekraczającym 7%, co znacznie przewyższa średnią unijną wynoszącą około 3,5%. Wysokie stopy procentowe oraz wysokie marże banków prowadzą do spadku zdolności kredytowej, co skutkuje mniejszymi możliwościami zakupu mieszkań.

Dla młodych ludzi dużym utrudnieniem w staraniach o kredyt hipoteczny okazał się obowiązujący wymóg posiadania wkładu własnego, wprowadzony przez KNF. Obecnie trzeba dysponować kwotą stanowiącą od 10 do 20 procent wartości nieruchomości, co oznacza konieczność zgromadzenia znacznych oszczędności. Dodatkowym problemem jest forma zatrudnienia – młodzi pracujący bardzo często na umowach cywilnoprawnych mają często niższą zdolność kredytową.

Dlatego właśnie tak wielu młodych Polaków nie kupuje mieszkań. Przede wszystkim, nie stać ich na to. Nawet jeśli byliby w stanie uzyskać kredyt, to miesięczne raty są tak wysokie, że boją się podjąć takie zobowiązanie finansowe.

Przeważająca większość gospodarstw domowych w Polsce zajmuje mieszkanie własnościowe. Dane Eurostatu pokazują, że aż około 87 procent mieszkań w Polsce to własność prywatna, z czego ponad 13 procent zostało kupionych na kredyt. Jednym z kluczowych powodów, dla których rynek mieszkaniowy w Polsce wygląda tak,



a nie inaczej, jest silne dążenie do posiadania prywatnego majątku. Panuje powszechne przekonanie, że młodzi ludzie, wchodząc w dorosłość, powinni zdecydować się na zakup własnego lokum, a długoterminowe wynajmowanie mieszkania często spotyka się z negatywnym odbiorem. W krajach zachodnich młodzi ludzie częściej stawiają na mobilność i uważają, że posiadanie własnego mieszkania czy domu może ich w pewien sposób ograniczać. W Polsce natomiast silnie zakorzenione jest dążenie do posiadania własnej nieruchomości – to marzenie przekazywane z pokolenia na pokolenie i traktowane jako ważny element życiowej stabilizacji.

Ta presja, w połączeniu z obecnymi warunkami gospodarczymi, sprawia, że wielu młodych, by kupić nieruchomość, musi zaciągnąć kredyt. Raport „Szczęśliwy dom. Mieszkaniowe być czy nie być” przygotowany przez serwis Otodom przedstawia profil typowego polskiego kredytobiorcy. Wynika z niego, że zdecydowana większość młodych osób, chcąc kupić własne mieszkanie lub dom, musi posiłkować się kredytem hipotecznym – aż 87 procent osób w wieku 26-34 lat wskazuje, że to dla nich jedyna realna droga do posiadania nieruchomości.

Interesującym trendem, szczególnie zauważalnym w krajach zachodnich, jest rosnąca liczba młodych osób, które z własnego wyboru decydują się na wynajem zamiast zakupu mieszkania. Niestety, nawet gdyby Polacy zmienili swoje podejście do własności i bardziej skłaniali się ku wynajmowi, to i tak napotykamy na poważne bariery.

Jak pokazują dane Eurostatu, wynajem mieszkań w Polsce wciąż nie cieszy się dużą popularnością – korzysta z niego jedynie 13 procent gospodarstw domowych, podczas gdy średnia dla krajów Unii Europejskiej wynosi 31 procent. Co więcej, ten wskaźnik pozostaje niemal niezmienny od około 15 lat. Dla porównania, w Austrii i Niemczech około połowa mieszkańców żyje w lokalach wynajmowanych – odpowiednio 45,8 i 50,5 procent.

Ograniczona liczba mieszkań dostępnych na wynajem w Polsce oraz obowiązujące prawo chroniące najemców przekłada się na wysokie stawki czynszów na rynku komercyjnym. Najnowszy Raport AMRON-SARFiN 1/2025 wskazuje na zróżnicowaną sytuację w poszczególnych miastach. Najniższe średnie stawki czynszu najmu mieszkania w I kwartale 2025 roku odnotowano w takich miastach jak Katowice (1 265 zł/miesiąc) oraz Łódź (1 394 zł/miesiąc). Najdrożej jest natomiast w Warszawie i Wrocławiu, gdzie średnia stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie wyniosła odpowiednio 2 286 zł i 1 883 zł/miesiąc. Dla wielu młodych ludzi oznacza to, że samodzielne wynajęcie mieszkania staje się poza ich finansowym zasięgiem – szczególnie gdy trzeba jednocześnie pokrywać inne podstawowe wydatki, takie jak rachunki, jedzenie czy koszty związane z edukacją.

Poza największymi aglomeracjami dostępność mieszkań na wynajem w Polsce jest bardzo ograniczona. W małych miejscowościach i na wsiach oddalonych od dużych miast rynek komercyjnego najmu praktycznie nie funkcjonuje. W niektórych dawnych miastach wojewódzkich, takich jak Konin, Łomża czy Suwałki, liczba ogłoszeń wynajmu mieszkań rzadko przekracza dziesięć w skali miesiąca. W efekcie młode osoby mieszkające na terenach wiejskich lub w małych miastach powiatowych mają zazwyczaj tylko trzy realne opcje: samodzielnie wybudować dom, przenieść się do większego miasta albo pozostać w domu rodzinnym. To właśnie jeden z głównych powodów, dla których w Polsce utrzymuje się wysoki poziom gniazdownictwa.

W dużych miastach miesięczna opłata za wynajem mieszkania często dorównuje, a czasem nawet przewyższa wysokość raty kredytu hipotecznego za podobny lokal. Z tego powodu dla wielu młodych Polaków wynajmowanie mieszkania to po prostu konieczność, a nie świadomy wybór. Gdy tylko ich sytuacja pozwoli na wzięcie kredytu (w momencie uzyskania zdolności kredytowej oraz zgromadzenia odpowiednio wysokiego wkładu własnego), większość z nich natychmiast zdecydowałaby się na zakup własnego mieszkania.

Finlandia i Szwecja, gdzie odsetek młodych mieszkających z rodzicami jest najniższy, skutecznie wspierają samodzielność mieszkaniową poprzez odpowiednie programy państwowe. W Szwecji osoby w wieku 18-25 lat mogą



starać się o tzw. mieszkania młodzieżowe, czyli nieduże lokale z korzystnym czynszem, które mają ułatwić im wejście w dorosłość i niezależność. Natomiast w Finlandii funkcjonuje system wsparcia dla osób kupujących swoje pierwsze mieszkanie, co również sprzyja wcześniejszemu opuszczaniu domu rodzinnego i rozpoczęciu samodzielnego życia.

Aby poprawić sytuację młodych ludzi na polskim rynku mieszkaniowym, potrzebne są kompleksowe działania. Jednym z kluczowych aspektów jest zmiana mentalna i odejście od modelu, gdzie własność prywatna jest koniecznością i jedyną słuszną opcją. Wzorem Finlandii czy Szwecji, gdzie z powodzeniem działają rządowe programy wspierające samodzielność mieszkaniową młodych, Polska powinna skupić się na rozwijaniu budownictwa społecznego i programów wsparcia najmu. Bez rozwiązania tych kwestii, trudno będzie mówić o poprawie sytuacji demograficznej, zwiększeniu konkurencyjności gospodarki czy zrównoważonym rozwoju miast.



MONIKA GRAŻAWSKA

Starszy Specjalista ds. Relacji z Klientami Centrum AMRON

e-mail: monika.grazawska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.