

Artykuł: Prawie połowa młodych dorosłych mieszka z rodzicami	Data: 07.11.2023
--	--------------------------------

Prawie połowa młodych dorosłych mieszka z rodzicami

Stosunkowo późno opuszczamy rodzinny dom, by przenieść się na swoje.

Określenie “gniazdownicy” dotyczy już niemal połowy Polaków w wieku 18-34 lata. To jeden z najwyższych wskaźników w całej Europie. Gorzej pod tym względem jest tylko na Malcie, na Słowacji i w Bułgarii.

Późno wyfruwamy z gniazd

Z najnowszych danych Eurostatu wynika, że 49 proc. Polaków w wieku 18-34 lata wciąż mieszka pod jednym dachem z rodzicami. W UE skala tego zjawiska jest wyższa tylko w trzech państwach: na Malcie, na Słowacji i w Bułgarii. W krajach dobrze rozwiniętych zazwyczaj mówimy o dużo niższych odsetkach, choć i tu zdarzają się wyjątki - w Niemczech to bowiem ponad 40 proc., a w Austrii - podobnie jak u nas - blisko 50 proc. Najszybciej z domów wyprowadzają się natomiast Holendrzy, Szwedzi i Finowie (ok. 20-25 proc. “gniazdowników”). Warto również odnotować, że Polak opuszcza dom rodzinny w wieku znacznie późniejszym niż przeciętny Europejczyk. Średni wiek wyprowadzki w Polsce to



28,9 lat, podczas gdy średnia Unii Europejskiej wynosi pod tym względem 26,4 lata. Proces ten najszybciej następuje w Finlandii - średnia "wieku wyprowadzki" wynosi tam 21,3 lata. W Szwecji to 21,4 lat, a w Danii młodzi usamodzielniają się w wieku 21,7 lat – wynika z danych Eurostatu - *O takich wynikach decyduje szereg czynników. Są nimi przede wszystkim zamożność społeczeństwa oraz dostępność mieszkań - zarówno pod względem samej ich liczebności, jak również, a może przede wszystkim - siły nabywczej młodego pokolenia. Ta w ostatnich latach znacznie się obniżyła, w dużej mierze ze względu na turbulencje gospodarcze związane m.in. z pandemią, a następnie wojną w Ukrainie, a co za tym idzie - rosnącą inflacją* - mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Bezpieczny Kredyt rozgrzał rynek

Zdaniem ekspertów Polskiego Instytutu Ekonomicznego główną przyczyną późnych wyprowadzek od rodziców jest w naszym przypadku ograniczona dostępność nowych nieruchomości. PIE jeszcze w kwietniu podawał, że "wysoki udział mieszkań powstałych do lat 90. oraz wysoki odsetek ludzi młodych mieszkających z rodzicami wskazuje na występujący niedobór podaży na rynku. Ponadto ich dostępność została ograniczona przez niestabilną sytuację gospodarczą oraz podwyższone poziomy stóp procentowych przekładające się na zdolność młodych do finansowania zakupu". Ta zdolność w ostatnich miesiącach znacząco jednak urosła. Biuro Informacji Kredytowej podaje, że we wrześniu 2023 r., w przeliczeniu na dzień roboczy, banki i SKOK-i przesłały do BIK zapytania o kredyty hipoteczne na kwotę wyższą aż o 248,8 proc. w porównaniu



do września 2022 r. Co więcej, o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 36,6 tys. potencjalnych kredytobiorców w porównaniu do 13,6 tys. rok wcześniej – oznacza to wzrost o blisko 170 proc. Średnia wartość wnioskowanego kredytu we wrześniu br. wyniosła natomiast 417,36 tys. zł i była wyższa o 23,6 proc. w relacji r/r. W porównaniu do sierpnia 2023 r. wzrosła ona z kolei o 1,7 proc. - *Boom na rynku kredytowym to w dużym stopniu efekt rosnącego zainteresowania rządowym programem Bezpieczny Kredyt 2 proc. Młodzi ludzie poczuli, że w końcu mogą pozwolić sobie na zakup wymarzonego mieszkania. Cykliczne obniżanie stóp procentowych przez NBP przekłada się na to, że banki patrzą na potencjalnych kredytobiorców o wiele bardziej "przychylnym okiem" niż jeszcze kilka miesięcy temu -* mówi Bartłomiej Rzepa.

Rośnie popyt, rosną ceny

Polacy wciąż cenią sobie własność nieruchomości - to fakt, który łączy pokolenia. Zwiększone zainteresowanie programami wsparcia mieszkalnictwa tylko potwierdza tę tezę. Niedobór lokali pozostaje jednak wysoki, co obrazują dane. Według Otodom Analytics oferta nowych M skurczyła się od początku tego roku o jedną czwartą. HRE Investment dodaje, że podobny spadek zanotowano na rynku wtórnym. Według GUS deweloperzy zaczęli we wrześniu budowę 12,2 tys. mieszkań. To wynik lepszy niż w sierpniu (o 13 proc.) i ogromny wzrost w porównaniu z wrześniem 2022 r. (o 40 proc.). Należy przy tym pamiętać, że mieliśmy wtedy do czynienia ze spadkiem dostępności kredytów hipotecznych, przez co wielu deweloperów wstrzymało się z rozpoczynaniem nowych projektów.



Sektor mieszkaniowy próbuje nadrabiać zaległości i reagować na eksplozję popytu, jednak deweloperzy zwiększają liczbę inwestycji zbyt wolno, aby na rynek wróciła prawdziwa równowaga. Konsekwencją jest drożenie wybudowanych już mieszkań. Ceny rosną jak szalone zwłaszcza w dużych miastach. Według najnowszych danych Otodom Analytics w trzecim kwartale tego roku za metr kwadratowy trzeba było zapłacić średnio aż o 5,5 proc. więcej niż w drugim kwartale. W skali roku nowe lokale w metropoliach podrożały już o ponad 10 proc. To prawdopodobnie nie koniec, bo z miesiąca na miesiąc zmniejsza się przecież liczba dostępnych lokali - *Obecne ceny nieruchomości mogą być wyzwaniem dla wielu młodych ludzi, którzy dopiero wkraczają na rynek. Dlatego celem polityki mieszkaniowej, powinno być stworzenie skutecznego systemu zaspokajającego nie tylko potrzeby osób kupujących, ale też tych, którzy chcą wynająć mieszkanie, w tym zwłaszcza osób młodych. Rozwiązaniem mogłoby być stworzenie grupy programowej złożonej z władz, deweloperów, TBS-ów, która wspólnie wypracuje spójny, przemyślany system, służący społeczeństwu na długie lata. Tego typu program rzeczywiście odpowiadałby na potrzeby rynku i był wielowariantowym systemem dostarczającym zróżnicowane formy mieszkań* - mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development.

Opóźniona samodzielność mieszkaniowa młodego pokolenia Polaków to efekt kilku powiązanych ze sobą czynników. Ograniczona dostępność lokali oraz zmienna sytuacja gospodarcza stanowią tutaj główne przyczyny. Wzrost zainteresowania programami wsparcia, obniżanie stóp procentowych i większa zdolność kredytowa młodego pokolenia przyczyniają się co prawda do wzrostu





popytu na nieruchomości, ale nadal istnieją wyzwania związane z rosnącymi cenami lokali, szczególnie w dużych miastach.

