



WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY

PRACA DYPLOMOWA MAGISTERSKA

Tytuł pracy w języku polskim: "Bezmieszkalnictwo" młodych dorosłych. Model programowo-przestrzenny dostępnego osiedla mieszkaniowego na przykładzie dzielnicy Gdańska Wrzeszcz Dolny.

Tytuł pracy w języku angielskim: Housingless of young adults. Program and spatial model of the accessible housing estate on the example of the Gdańsk district Wrzeszcz Dolny.

STRESZCZENIE

Tematem pracy dyplomowej magisterskiej jest próba opracowania modelowej formy zamieszkania skierowanej do młodych dorosłych.

Pierwsza część opisu zawiera omówienie roli miejsca zamieszkania w życiu człowieka. Zdefiniowana została również grupa docelowa projektu – młodzi dorośli, czyli osoby w wieku 24-35 lat. Ich charakterystyka pozwoliła uwidocznic liczne zmiany generacyjne zauważalne w ich sytuacji osobistej, podejściu do mieszkalnictwa, a także sytuacji kształtowania relacji społecznych. Informacje zostały zebrane na podstawie licznych raportów, danych statystycznych oraz ankiet i wywiadów omawiających politykę mieszkaniową w Polsce. W szczególności skupiono się na danych dotyczących osób młodych.

Druga część pracy jest poświęcona metodom zmierzającym do zdefiniowania modelu mieszkaniowego odpowiedniego dla *millenialsów* oraz *zetek*. Zaproponowano konkretne rozwiązania organizacyjne oraz przestrzenne – urbanistyczne i architektoniczne. Analiza grupy docelowej i obecnej sytuacji mieszkaniowej doprowadziła do określenia wniosków, które stały się wytycznymi projektowymi.

ABSTRACT

The subject of the master's thesis is an attempt to develop a model form of residence aimed at young adults.

The first part of the description includes a discussion of the role of residence in a person's life. Also defined is the target group of the project - young adults, i.e. people aged 24-35 years old. Their characteristics made it possible to highlight the numerous generational changes noticeable in their personal situation, approach to housing, as well as the situation of forming social relations. The information was gathered from numerous reports, statistical data, as well as surveys and interviews discussing housing policy in Poland. In particular, the focus was on data concerning young people.

The second part of the work is devoted to methods aimed at defining a housing model suitable for *millennials* and *zetas*. Specific organizational and spatial solutions - urban and architectural - are proposed. Analysis of the target group and the current housing situation led to the identification of conclusions that became design guidelines.

Spis treści

CZĘŚĆ I - STUDIUM PROBLEMU.....	8
1. WSTĘP I CEL PRACY.....	8
1.1 Przedmiot pracy.....	8
1.2. Uzasadnienie wyboru tematu i cel pracy.....	9
1.3. Zakres i cele projektowe.....	9
2. MIESZKANIE.....	10
2.1. Mieszkanie dostępne cenowo - definicja.....	10
2.2. "Mieszkanie prawem, nie towarem".....	11
3. CHARAKTERYSTYKA GRUPY DOCELOWEJ - MŁODYCH DOROSŁYCH W POLSCE.....	13
3.1. Millenialsi a pokolenie Z.....	14
3.1.1. Charakterystyka.....	14
3.1.2. Edukacja i praca.....	15
3.1.3. Sytuacja osobista.....	16
3.1.3. Samotność.....	18
3.2. Podejście młodych do kwestii mieszkaniowej.....	19
3.2.1. Mieszkanie.....	20
3.2.2. Okolica.....	22
4. ANALIZA SYTUACJI DOSTĘPU MIESZKAŃ.....	24
4.1. Statystyczny deficyt mieszkań a rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe w Polsce i wybranych krajach europejskich.....	24
4.2. Struktura rynku mieszkaniowego w Polsce.....	26
4.3. Sytuacja mieszkaniowa młodych dorosłych w Polsce.....	27
4.3.1. Jak mieszkają młodzi dorośli.....	28
4.3.2. Gniazdownicy.....	29
4.3.3. Powrotnicy.....	32
4.4. Ceny mieszkań a zarobki młodych dorosłych na przykładzie wybranych krajów europejskich.....	34
4.5. Wnioski.....	39
5. POLITYKA MIESZKANIOWA W POLSCE.....	41
5.1. Charakter polityki mieszkaniowej.....	41
5.2. Typy mieszkalnictwa.....	41
5.2.1. Rola sektora prywatnego.....	42
5.2.1.1. Partnerstwo publiczno-prywatne (PPP).....	42
5.2.1.2. Społeczne agencje najmu (SAN).....	43
5.2.1.3. Lokal za grunt.....	44
5.2.1.4. Mieszkanie za remont.....	44
5.2.1.5. Kooperatywy mieszkaniowe.....	45

5.2.2. Mieszkalnictwo społeczne.....	45
5.2.3. Mieszkalnictwo oddolne.....	47
5.2.4. Podsumowanie.....	48
5.4. Główne programy mieszkaniowe skierowane do młodych osób.....	48
5.4.1. Fundusz Mieszkań na Wynajem.....	48
5.4.2. Rodzina na Swoim, Mieszkanie dla Młodych.....	49
5.4.3. Narodowy Program Mieszkaniowy (Mieszkanie Plus).....	50
5.4.4. Mieszkanie na Start.....	50
5.4.5. Kredyt mieszkaniowy #naStart.....	50
5.4.6. Podsumowanie.....	51
5.5. Wnioski.....	51
6. MODEL MIESZKANIOWY DEDYKOWANY MŁODYM DOROSŁYM.....	52
6.1. Aspekt organizacyjny.....	52
6.1.1. Cena i własność gruntu.....	52
6.1.2. Stabilny najem.....	52
6.2. Aspekt przestrzenny.....	53
6.2.1. Lokalizacja w strukturze urbanistycznej miasta.....	53
6.2.2. Forma urbanistyczna.....	55
6.2.2.1. Struktura zabudowy.....	55
6.2.2.2. Komunikacja.....	57
6.2.2.3. Bezpieczeństwo.....	59
6.2.2.4. Sąsiedztwo.....	60
6.2.3. Forma architektoniczna.....	63
6.2.3.1. Rozwiązania techniczne.....	63
6.2.3.2. Wymiar przestrzenny colivingu.....	64
8. WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA.....	67
1. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE.....	68
1.1. Przedmiot opracowania.....	68
1.2. Grupa docelowa projektu a inkluzywność projektu.....	68
1.3. Profil miejsca.....	68
1.4. Lokalizacja.....	71
1.5. Analizy terenowe.....	71
1.5.1. Analiza funkcjonalna.....	72
1.5.2. Analiza zieleni.....	73
1.5.3. Analiza komunikacji.....	74
1.5.4. Analiza transportu publicznego.....	75
1.5.5. Analiza usług.....	76
1.5.6. Analiza sytuacji mieszkaniowej.....	77
1.5.7. Analiza kompozycyjna.....	78

1.5.8. Analiza kluczowych obszarów transformacji.....	79
2. KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA MODELOWEGO OSIEDLA MIESZKANIOWEGO.....	80
2.1. Przyjęte idee kształtowania osiedla.....	80
2.2. Masterplan osiedla.....	80
2.2.1. Zabudowa istniejąca i projektowana.....	82
2.2.2. Funkcja.....	82
2.2.3. Mobilność.....	86
2.2.4. Kompozycja.....	88
3. KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA MODELOWEJ JEDNOSTKI MIESZKALNEJ.....	91
3.1. Przyjęte idee kształtowania budynku.....	91
3.1.1. Przestrzeń wspólna - przykłady dobrych praktyk.....	91
3.2. Zagospodarowanie terenu.....	96
3.3. Program funkcjonalny.....	98
3.3.1. Mieszkania.....	99
3.4. Rozwiązania konstrukcyjne.....	101
3.5. Rozwiązanie wykończeniowe.....	103
3.6. Parametry.....	104
3.6.1. Opracowywany kwartał.....	104
3.6.2. Osiedle.....	104
3.6.3. Opracowywany budynek.....	104
3.7. Zestawienie pomieszczeń.....	105

CZĘŚĆ I - STUDIUM PROBLEMU

1. WSTĘP I CEL PRACY

Rozdział zawiera omówienie przedmiotu pracy jakim jest modelowa forma zamieszkania dedykowana młodym dorosłym. Wybrany temat wynika z obecnej sytuacji na rynku mieszkaniowym – nieadekwatności ceny 1m² do miesięcznych dochodów, polityki zachęcającej do zaciągania kredytów i braku alternatyw dla działalności deweloperskiej. Celem pracy jest znalezienie rozwiązania obecnej sytuacji i ułatwienia młodym ludziom wejścia w dorosłość i usamodzielnienia się, także mieszkaniowego.

1.1 Przedmiot pracy

Obecna w Polsce polityka mieszkaniowa traktuje mieszkanie jako towar rynkowy. Obywatel i prywatne instytucje przejęły odpowiedzialność organów władzy publicznej za pozyskanie miejsca do życia.¹ Łukasz Drozda określa niewybudowane mieszkania będące już w sprzedaży mianem „dziur w ziemi”. Dla interesariusza, którego stać na kredyt, istnieją one jedynie na przygotowanych planach i wizualizacjach. Mimo dużej ilości realizacji mieszkaniowych, stanowią one najliczniejszą część nieruchomości oddawanych do użytku.² Mieszkanie jest jednak przede wszystkim dobrem podstawowym, stanowiącym fundament w hierarchii potrzeb człowieka i w wyznaczaniu jakości jego życia.

Działalność mieszkaniowa prywatnych i publicznych jednostek skupia się przede wszystkim na różnych grupach docelowych³. Wystarczająco zamożni, którzy mogą sobie pozwolić na kredyt, korzystają z aktywności sektora prywatnego, czyli deweloperów. Dla najuboższych użytkowników, dedykowane jest mieszkalnictwo socjalne. W tym zestawieniu ominięci zostali średniozamożni mieszkańcy⁴, czyli tacy których dochód jest za niski na zakup mieszkania, pozyskanie kredytu a zbyt zamożni na możliwość skorzystania z oferty socjalnej. Wśród nich znajdują się młodzi dorośli, czyli osoby w wieku 24-35 lat stanowiący prawie 14% społeczeństwa polskiego⁵.

Wiek wczesnych dorosłych to istotny moment życiowy, w którym starają się usamodzielnić, znaleźć swoje miejsce na ziemi oraz podjąć kluczowe decyzje dotyczące pracy i rodziny. Dotykający ich problem braku dostępności mieszkań ma wpływ na sytuację społeczną i gospodarczą kraju.

Przedmiotem pracy jest poszukiwanie optymalnych rozwiązań dla konstruowania systemu dostępnego budownictwa mieszkaniowego rozumianego jako zbiór rozwiązań prawnych, organizacyjnych i przestrzennych dla młodych dorosłych. Celem pracy jest zbadanie obecnego stanu zamieszkania grupy docelowej, a także ich potrzeb. Przedstawienie tego jak na

¹ Twardoch A., *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa 2023, s. 28.

² Drozda Ł., *Dziury w ziemi. Patodeweloperka w Polsce*, Wydawnictwo czarne, Wołowiec 2023, s. 14.

³ Erbel J., *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wysoki Zamek, Kraków 2020 [w]: Chomętowska B., *Wstęp: Mieszkać dobrze*, s. 10.

⁴ Tamże.

⁵ Wikipedia. Demografia Polski.

przestrzeni ostatnich czterech dekad znacząco uległy zmianie oczekiwania i możliwości mieszkaniowe.

Praca dotyczy przede wszystkim problematyki zamieszkiwania w Polsce, jednak ważne jest pokazanie sytuacji w kontekście europejskim, dzięki czemu uwidocznione zostały jej główne problemy, a także potencjalne możliwości rozwoju. Wskazanie nowych rozwiązań ma na celu opracowanie takich wytycznych, które wpłyną na poprawę jakości życia młodych dorosłych poprzez stabilizację sytuacji mieszkaniowej.

1.2. Uzasadnienie wyboru tematu i cel pracy

Ostatnie cztery dekady to okres intensywnego rozwoju i idących za nim znaczących zmian na polu postrzegania środowiska, w tym urbanistyki i architektury. Zmieniająca się sytuacja społeczno-ekonomiczna oraz nowelizacji technologiczna mają wpływ na kształtowanie zamieszkania, choć te zmiany nie są tak szybkie, jak się oczekuje. Nie spełniają wymagań adekwatnych do czasów, w których możliwości, potrzeby i priorytety życiowe młodych osób ulegają zmianie.

Praca ma na celu analizę i ocenę możliwości alternatywnej formy zamieszkania dedykowanego młodym dorosłym biorąc pod uwagę zmiany generacyjne i ich współczesnych potrzeby. Cel stanowi opracowanie i wskazanie potencjału obecnych rozwiązań w zakresie mieszkalnictwa i podjęcie próby symulacji przypuszczalnego wpływu na przyszłe kierunki w projektowaniu architektonicznym i urbanistycznym. Zamiarem jest przedstawienie w jaki sposób nowa forma dostępnego mieszkalnictwa może przyczynić się do podniesienia jakości życia młodych dorosłych na wielu płaszczyznach.

1.3. Zakres i cele projektowe

Joanna Erbel w swojej książce pisze „Jedno jest pewne: eksperymenty są potrzebne. Nie wiemy bowiem jak będziemy mieszkać w przyszłości, ale jedyne, czego możemy być pewni, to że inaczej niż teraz.”⁶. Dyskusja na temat mieszkań przyszłości toczy się w obrębie ich jakości i dostępności ekonomicznej. Dlatego celem projektu jest poszukiwanie optymalnych rozwiązań projektowych dedykowanym młodym dorosłym, które wpłyną na poprawę jakości ich życia.

Przedmiotem opracowania jest model programowo-przestrzenny osiedla mieszkaniowego na terenie obecnej zajezdni autobusowej Hallera w Gdańsku w dzielnicy Wrzeszcz Dolny. Szczegółowym opracowaniem został objęty budynek mieszkaniowy będący autorską wizją nowej formy miejsca zamieszkania dedykowanej młodym dorosłym.

⁶ Erbel J., *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wysoki Zamek, Kraków, 2020, s. 313.

2. MIESZKANIE

Każdy z nas, w zależności od wyznawanych wartości, inaczej zdefiniowałby słowo mieszkanie. Jest ono jednocześnie dobrem podstawowym jak i luksusowym⁷. Zwolennicy liberalizmu ekonomicznego utożsamiają je z towarem. Ruchy lokatorskie kierują się dobrze znanym sloganem "mieszkanie prawem, nie towarem". Podobne wzorce wyznają organizacje społeczne takie jak *Habitat for Humanity*. W swojej działalności podkreśla, że mieszkanie jest nie tylko prawem człowieka, ale również procesem związanym z tworzeniem wspólnoty sąsiedzkiej i poczuciem przynależności. Dla konserwatystów mieszkanie stanowi przestrzeń rodzinną.⁸

Mieszkanie niewątpliwie jest czymś więcej niż konstrukcją budynku - jest przestrzenią do życia. To w nim czujemy się bezpiecznie, pielęgnujemy relacje, budujemy wspomnienia, a także realizujemy potrzebę pracy i odpoczynku. Oprócz tego, mieszkanie jest bazą, sytuacją wyjściową wpływającą na nasze decyzje.⁹ Staje się czynnikiem sprzyjającym swobodzie wyboru jacy chcemy być i jakie życie chcemy prowadzić. Umożliwia łączenie potrzeby prywatności z potrzebą bycia częścią wspólnoty.¹⁰ Osiedle – struktura, w którym się znajduje powinno zapewnić sąsiedzkie warunki do zachowania kameralności oraz kontaktu i współpracy. Zadaniem środowiska mieszkaniowego jest również zaakcentowanie wyznawanych wartości i osobowości zbiorowości. Forma zamieszkiwania odzwierciedla bowiem stosunek człowieka do kultury.¹¹

2.1. Mieszkanie dostępne cenowo - definicja

Mieszkanie dostępne cenowo (ang. *affordable housing*) to lokal, którego łączny koszt użytkowania dla gospodarstwa domowego nie przekracza 30-40% miesięcznego budżetu. W ten koszt wlicza się czynsz, opłaty za media, podatki oraz raty kredytów czy płatności na rzecz utrzymania części wspólnych.

Inna definicja określa mieszkanie dostępne cenowo jako takie, którego łączny koszt użytkowania jest nie wyższy niż różnica między dochodem gospodarstwa domowego a dochodem minimalnym, czyli zdefiniowanym w przepisach dochodem pozwalającym na godne życie. Szersze definicje uwzględniają nie tylko cenę, ale również wpływ danej nieruchomości na społeczeństwo i środowisko. Przedstawione różne definicje mają na celu odróżnienie mieszkania budowanego i utrzymywanego w sposób odpowiedzialny społecznie, od tego które negatywnie oddziałuje na swoje otoczenie.¹² W rezultacie, dostępne mieszkanie to przestrzeń wolności myślenia i wyboru przez całe życie, a nie jedynie w momencie jego zakupu¹³.

⁷ Przybylska K., Krugły A., *Mieszkalnictwo w Polsce. Szanse i wyzwania w latach 2022-2023*, Habitat for Humanity, Warszawa 2023, s. 79.

⁸ Erbel J., *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wysoki Zamek, Kraków 2020, s. 17.

⁹ Tamże, s. 18.

¹⁰ Tamże, s. 19.

¹¹ Stachura E., Tufek-Memisevic T., *Tendencje rozwojowe w architekturze mieszkaniowej i mieszkalnictwie w Polsce w I dwudziestolecie XXI w.* [w:] *Housing Environment* 2022, nr 38, s.40-50. E-ISSN 2543-8700, s. 40.

¹² Twardoch A., Szlachetko J., Czerniak A., Drozda Ł., Łątkowski M., Lesiak W. (red.), *Modele włączenia sektora prywatnego w podaż dostępnych cenowo mieszkań*, Habitat for Humanity, Warszawa 2023, s. 13.

¹³ Erbel J., *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wysoki Zamek, Kraków 2020, s. 19.

2.2. „Mieszkanie prawem, nie towarem”

Coraz większą uwagę zwraca się na rolę mieszkania w hierarchii potrzeb człowieka i w wyznaczaniu jakości jego życia¹⁴. Piramida Masłowa porządkuje potrzeby od najbardziej podstawowych, wynikających z funkcji życiowych do tych wyższego rzędu. Za najistotniejsze uważa się potrzeby fizjologiczne, które decydują o przetrwaniu człowieka. Dotyczą dostarczenia pożywienia, posiadania odzieży, zjawiska prokreacji, a także miejsca schronienia – mieszkania. Ze względu na to, że stanowią podstawę piramidy potrzeb, powinny być spełnione w pierwszej kolejności. Niezaspokojenie ich jest jednoznaczne z brakiem możliwości ukontentowania potrzeb wyższego rzędu.¹⁵

Prawo do mieszkania definiują liczne dokumenty krajowe, unijne, międzynarodowe oraz przepisy prawne. Artykuł 75 Konstytucji RP zobowiązuje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a także wspierania działań obywateli dążących do uzyskania własnego mieszkania¹⁶. Artykuł 25 Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka podkreśla prawo do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Artykuł 31 zrewidowanej, podpisanej przez Polskę w 2005 r. Europejskiej Karty Społecznej zobowiązuje państwa sygnatariuszy do zapewnienia skutecznej realizacji prawa do mieszkania¹⁷.

Do mieszkalnictwa odnosiły się również dwa spośród pięciu punktów strategii *Europa 2020*. Rola mieszkalnictwa stanowi bardzo ważny aspekt w działaniach na rzecz poprawy jakości życia społeczeństwa między innymi z uwagi na potrzebę wzmocnienia społecznego sektora w celu zapewnienia dostępności mieszkań grupom społecznym o niższych dochodach.¹⁸

Ważnym dokumentem strategicznym najbliższych lat jest Agenda 2030. Obejmuje 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju (ang. *Sustainable Development Goals*). Cel 11 - „Uczynić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi, stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecznemu” odnosi się między innymi do kwestii mieszkalnictwa. Przewiduje się, że do 2030 roku liczba osób zamieszkujących obszary miejskie wyniesie 5 miliardów. Ośrodki miejskie staną przed wyzwaniem przeludnienia, braku funduszy na podstawowe usługi, braku odpowiedniego budownictwa mieszkaniowego oraz pogarszającej się infrastruktury. Należy sprostać wyzwaniom związanym z urbanizacją i podjąć misję stworzenia miejsc do dobrego życia.¹⁹ Pierwszym z zadań w Agendzie na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju 2030 odnoszącym się do p. 11. celu jest zapewnienie dostępu do odpowiednich, bezpiecznych i przystępnych cenowo mieszkań oraz podstawowych usług. Drugie w kolejności zadanie,

¹⁴ Muziol-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), *Raport o stanie Polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne*, Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa 2018, s. 8.

¹⁵ Wikipedia. Hierarchia potrzeb.

¹⁶ Art. 75. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej: „Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.”.

¹⁷ Art. 31 Europejskiej Karty społecznej: W celu zapewnienia skutecznego wykonywania prawa do mieszkania, Strony zobowiązują się podejmować działania zmierzające do: 1. popierania dostępu do mieszkań o odpowiednim standardzie; 2. zapobiegania i ograniczania bezdomności w celu jej stopniowego likwidowania; 3. uczynienia kosztów mieszkań dostępnymi dla tych, którzy nie mają wystarczających zasobów.

¹⁸ Muziol-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), *Raport o stanie Polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne*, Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa 2018, s. 8.

¹⁹ Cele Zrównoważonego Rozwoju.

zakłada powstanie bezpiecznych, przystępnych cenowo i trwałych systemów transportu oraz podniesienie poziomu bezpieczeństwa na drogach, zwłaszcza poprzez rozwijanie transportu publicznego.²⁰

Z powyższych dokumentów wynika, że aby jakość życia była dobra konieczne jest planowanie dostępnych mieszkań, usług i dobrego transportu publicznego.

²⁰ Organizacja Narodów Zjednoczonych, *Przekształcamy nasz świat: Agenda na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030*, 2015, s. 24-25.

które przyszedły na świat w drugiej połowie lat 80. i pierwszej połowie lat 90., czyli obecnie są w wieku 30-35 lat. Osoby, które urodziły się w pierwszej połowie lat 90. i pierwszej połowie pierwszej dekady XX w. to generacja Z, czyli młodzi w wieku 24-29 lat.

3.1. *Millenials i pokolenie Z*

Wśród każdego z pokoleń można zaobserwować wspólne dążenia, mające wpływ na różne oczekiwania wobec życia, odmienne kształtowanie poglądów, co przekłada się wyraźnie na podejście do wykonywanej przez nich pracy. Wraz z nowymi generacjami zmieniają się modele gospodarcze, więc także rynek pracy oraz podejście do zamieszkiwania.²⁹

Utrwalające się zmiany społeczne w młodych pokoleniach sprawiają, że chętnie dłużej inwestują w edukację, ale jednocześnie są skazani na niszowe formy zatrudnienia lub świadomie wybierają inne takie jak zyskujące na popularności *Gig Economy*³⁰, żyją co raz częściej w nieformalnych związkach, a także nie decydują się na potomstwo³¹. Zmieniająca się forma gospodarstw domowych powoduje zmianę potrzeb mieszkaniowych. Obecnie młodzi aspirują nie tylko do tradycyjnych modeli 2+2, 2+1, ale również wśród nich znajdziemy singli, *quirkyalone* – osoby żyjące w pojedynkę z wyboru, grupy przyjaciół czy pary homoseksualne³². Mimo tego, że *millenials* oraz *zetki* to generacje następujące po sobie na osi grup pokoleniowych, ich przedstawiciele różnią w pewnym stopniu wyznawane wartości, priorytety oraz spojrzeniem na świat. Znajdują się również w innym momencie życiowym.

3.1.1. *Charakterystyka*

Dla przedstawicieli młodych dorosłych dostęp do internetu oraz posiadanie smartfona to rzecz oczywista. Dzięki temu, żyją w tzw. „globalnej wiosce”, w której odległość nawiązywania relacji społecznych nie stanowi ograniczenia³³. W przeciwieństwie do swoich rodziców, *millenials* oraz pokolenie Z wychowywali się w czasach gospodarki wolnorynkowej. Otwarte granice dające możliwość swobodnego podróżowania czy wyjazdu na studia w ramach programu Erasmus+ są dla nich czymś oczywistym. Pandemia COVID-19, wojna w Ukrainie oraz coraz powszechniej doświadczalne zmiany klimatu stanowią tło wchodzenia w dorosłość części z nich.³⁴

Millenials, zwani również pokoleniem Y utożsamiani są z osobami, dla których kariera i rozwój zawodowy są bardzo istotne. Wielu z nich doświadczyło niepewnego zatrudnienia ze względu na to, że rozpoczęli pracę w czasie globalnego kryzysu finansowego końca pierwszej dekady XXI w.³⁵ Oczekiwania *millenialsów* są zupełnie inne od poprzedników – starsze

²⁹ Chimczak P., *Coliving – mieszkania adresowane do generacji Y*, ThinkCo, 2018, s. 8.

³⁰ *Gig Economy* to forma zatrudnienia, w której pracownik nie świadczy usług w modelu etatowym, a przyjmuje konkretne zlecenia.

³¹ Kajdane K., *Powrotnicy. Reurbanizacja w perspektywie przebiegu życia*, NOMOS, Kraków 2022, s. 290.

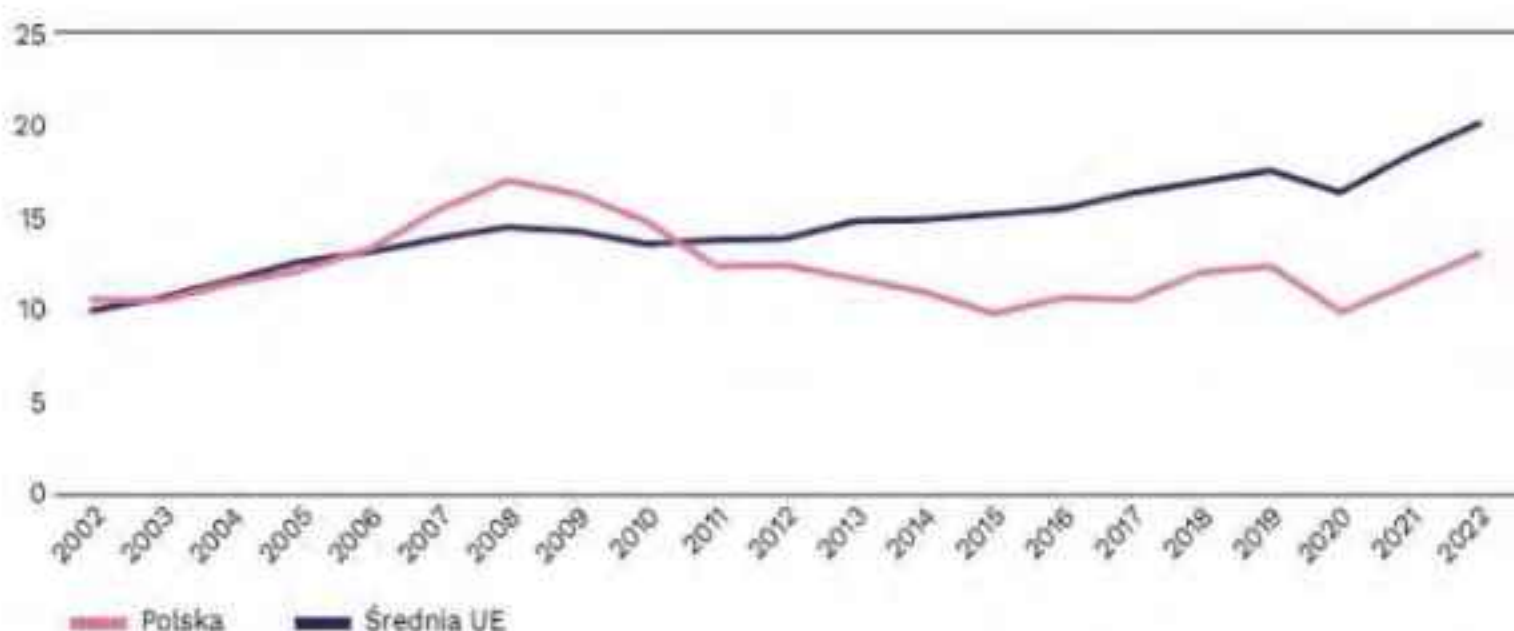
³² Twardoch A., *Architektki. Czy kobiety zaprojektują lepsze miasta*, W.A.B., Warszawa 2022, s. 277.

³³ Chimczak P., *Coliving – mieszkania adresowane do generacji Y*, ThinkCo, 2018, s. 9.

³⁴ Czerniak A., Jarczewska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 9.

³⁵ Tamże.

Europejskiej, która wynosi 21,4%. Jest jednym z najniższych w całej Unii⁴². Sytuacja w Polsce wyglądała inaczej do 2008 r. W tym czasie procent osób łączących naukę z pracą rósł znacznie szybciej niż średnia w innych państwach. W latach 2006-2008 polski wynik przekraczał średnią unijną (Ryc. 1).⁴³



Ryc. 1: Osoby w wieku 20-24 lata łączące naukę z pracą zawodową: Polska i średnia UE na przestrzeni lat (w procentach). Źródło: Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 11.

Dynamika przechodzenia młodych ludzi z edukacji formalnej na rynek pracy różni się znacznie w poszczególnych krajach. Na rozbieżności te wpływają krajowe systemy edukacji, charakter rynku pracy oraz czynniki kulturowe. Warto podkreślić, że Polska uzyskała jeden z najwyższych wskaźników osób studiujących porównując z innymi krajami Europy.⁴⁴

3.1.3. Sytuacja osobista

Ewolucja zachodząca w zachowaniach młodych ludzi, dla których priorytetem stał się rozwój osobisty i zawodowy, powoduje podjęcie decyzji o późniejszym założeniu rodziny w rozumieniu zawarcia małżeństwa i posiadaniu potomstwa, a nawet samotnym życiu⁴⁵.

Na potrzeby badania *Szczęśliwy dom* przeanalizowano sytuację osobistą wczesnych dorosłych. Wykazano, że większość z nich jest w związku nieformalnym. Kolejną najliczniejszą grupą są osoby nie będące w związku. Najmniej liczną grupą są osoby będące w związku formalnym.⁴⁶

Niezależnie od coraz późniejszej decyzji młodych Polaków o zawarciu małżeństwa ma to miejsce względnie szybko porównując z ich rówieśnikami pochodzącymi z innych krajów UE. Średni wiek ożenienia się w Polsce wynosi 30,2 lata i jest najmłodszym na tle innych państw. Przeciętny wiek kobiet to 27,9 lat. Niższy odnotowano tylko w Rumunii, gdzie wynosił 27,3 lata. W przeciągu lat 1993-2020 średni wiek pierwszego małżeństwa wzrósł o około 5 lat (Ryc. 2).⁴⁷

⁴² Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 11.

⁴³ Tamże, s. 12.

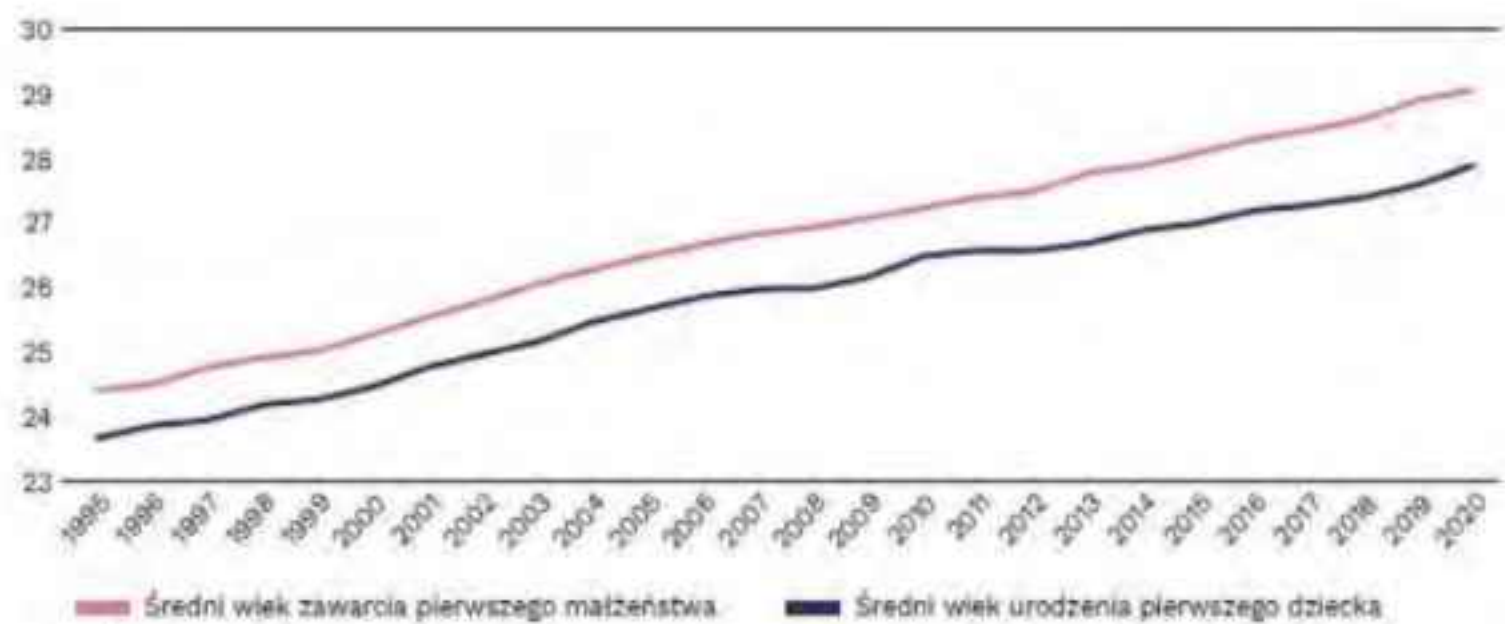
⁴⁴ Eurostat. EU youth: 25% employed while in education.

⁴⁵ Peszat K., Cybulska M., Murawska E., Nowakowska G. (red.), *Pokolenie gniazdowników w Polsce*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 8.

⁴⁶ Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 22.

⁴⁷ Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 9.

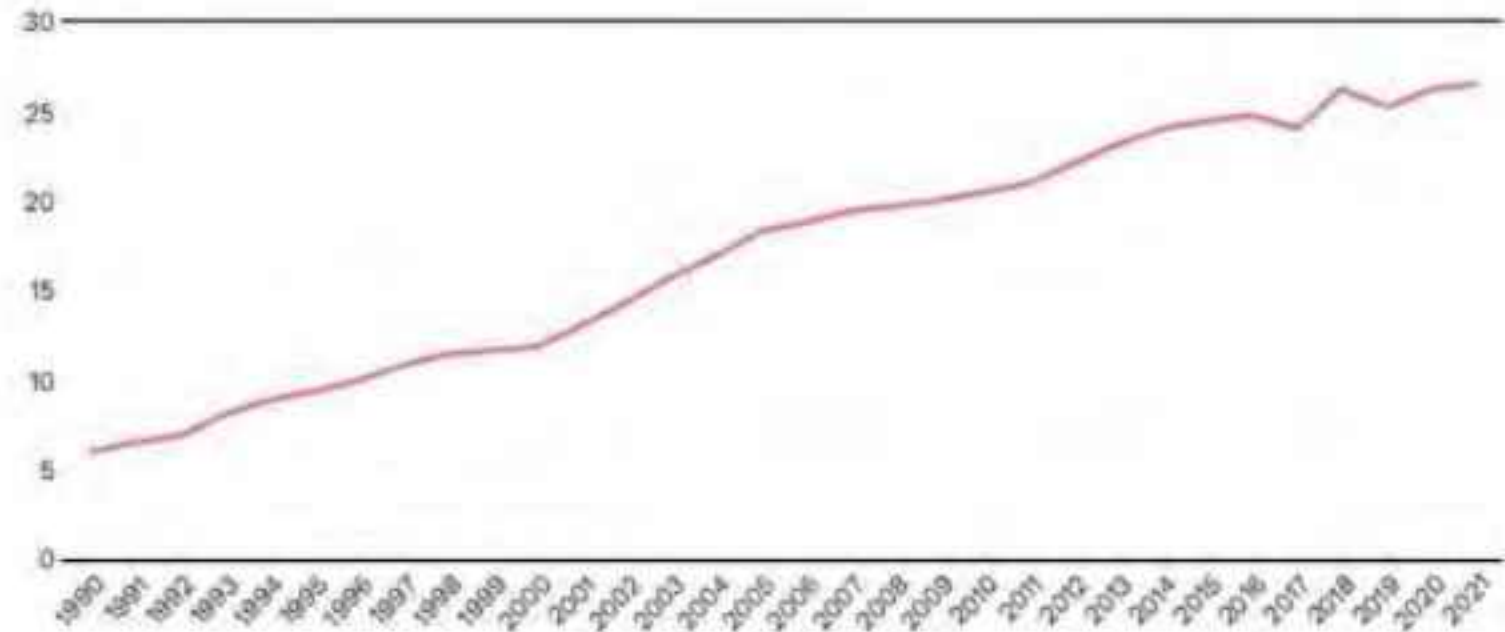
Należy jednak podkreślić, że różne kraje Europy borykają się z różnymi problemami na rynku. Wynika to z historii, w tym kwestii nowej i starej Unii.



Ryc. 2: Średni wiek zawarcia pierwszego małżeństwa oraz urodzenia pierwszego dziecka przez kobietę w Polsce w latach 1995-2020 (w latach). Źródło: Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 9.

Młodzi decydują się również na późniejsze powiększenie rodziny. Z roku na rok średni wiek urodzenia dziecka jest wyższy. W 2019 r. wynosił 27,6 roku dla Polek przy europejskiej średniej na poziomie 29,4 roku.⁴⁸ W 2021 r. średni wiek w Polsce wzrósł do 28,1 lat. Dla porównania, w 1990 r. był niższy o 5,1 lat - wynosił 23 lata. Pod względem wieku urodzenia pierwszego dziecka średni wyniki dotyczył czterech państw: Łotwy (27,7 lat), Słowacji (27,3 lat), Rumunii (27,1 lat) i Bułgarii (26,5 lat).⁴⁹

W ciągu ostatnich dwóch dekad istotnym zjawiskiem jest deinstytucjonalizacja rodziny. Między 2000 r. a 2021 r. odsetek dzieci przychodzących na świat poza formalnym związkiem wzrósł w Polsce o 14,3% (Ryc. 3). Obecnie co czwarte dziecko rodzi się poza małżeństwem. W UE różnica ta wynosiła 25,4%.⁵⁰



Ryc. 3: Odsetek dzieci urodzonych poza związkiem formalnym w Polsce w latach 1990-2021. Źródło: Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki, Ośrodek, Warszawa 2023, s. 10.

⁴⁸ Eurostat. Mean age of women at birth of first child 2019.

⁴⁹ Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 9-10.

⁵⁰ Tamże, s. 10.

Ze względu na to, że Polska należy do krajów katolickich, na obecną sytuację wpływa fakt, że młodzi deklarują się jako znacznie mniej wierzący niż starsze generacje. W 2021 r. 95% osób starszej daty deklarowało się jako wierzący, równolegle 85% *millenialsów* i zaledwie 70% *zetek*. W Polsce zauważono największą różnicę w religijności między młodymi a starszymi na 108 przebadanych krajów. 55% osób powyżej 40 lat i 29% młodych mniej zadeklarowało uczestnictwo w niedzielnej mszy świętej.⁵¹

3.1.3. Samotność

Wyjaśnienie różnicy pomiędzy „samotnością” a „poczuciem samotności” jest kluczowe w zbadaniu tej relacji wśród wczesnych dorosłych. Samotność ma charakter pozytywny w rozumieniu przebywania samemu ze sobą w celach rozwojowych. Doświadczeniem negatywnym jest poczucie samotności, które wiąże się z poczuciem niedostatku ilościowego i jakościowego relacji międzyludzkich. Zjawisko to ma charakter subiektywny, ponieważ indywidualizm każdej z osób sprawia, że młodzi o podobnym charakterze kontaktów społecznych w różnym stopniu czują się osamotnieni.⁵² Niezależnie od intensywności ma negatywny wpływ na funkcjonowanie człowieka, w tym zdrowie psychiczne, a także problemy na rynku pracy czy umiejętność radzenia sobie z codziennymi wyzwaniami.

W badaniu przeprowadzonym na potrzeby raportu „Poczucie samotności wśród dorosłych Polaków” została wykorzystana Zrewidowana Skala Samotności R-UCLA. Poczucie osamotnienia w trzech aspektach: 1) Poczucie braku kontaktu z innymi, które dotyczy poczucia samotności, a także wykluczenia czy zerwania kontaktów z innymi ludźmi. Wiąże się z poczuciem osamotnienia w dosłownym rozumieniu. 2) Zerwanie więzi społecznych odnoszącym się do poczucia braku bliskości w relacji z innymi, co przekłada się na poczucie bezpieczeństwa i wsparcia. 3) Przynależność do grupy społecznej.⁵³ Wyniki potwierdzają, że szeroko rozumiane zjawisko samotności najbardziej dotyczy osób w wieku 24-35 lat, czyli młodych dorosłych (Ryc. 4). W większym stopniu doświadczają go mężczyźni (55/53%) niż kobiety (38/41%) (Ryc. 5). Wynik ten jest znacząco wyższy od średniej, która wynosi odpowiednio 47,29 i 46,09. Skala tego zjawiska powinna wpłynąć na poszukiwanie nowych form mieszkalnictwa, przede wszystkim środowisk wspólnotowych.

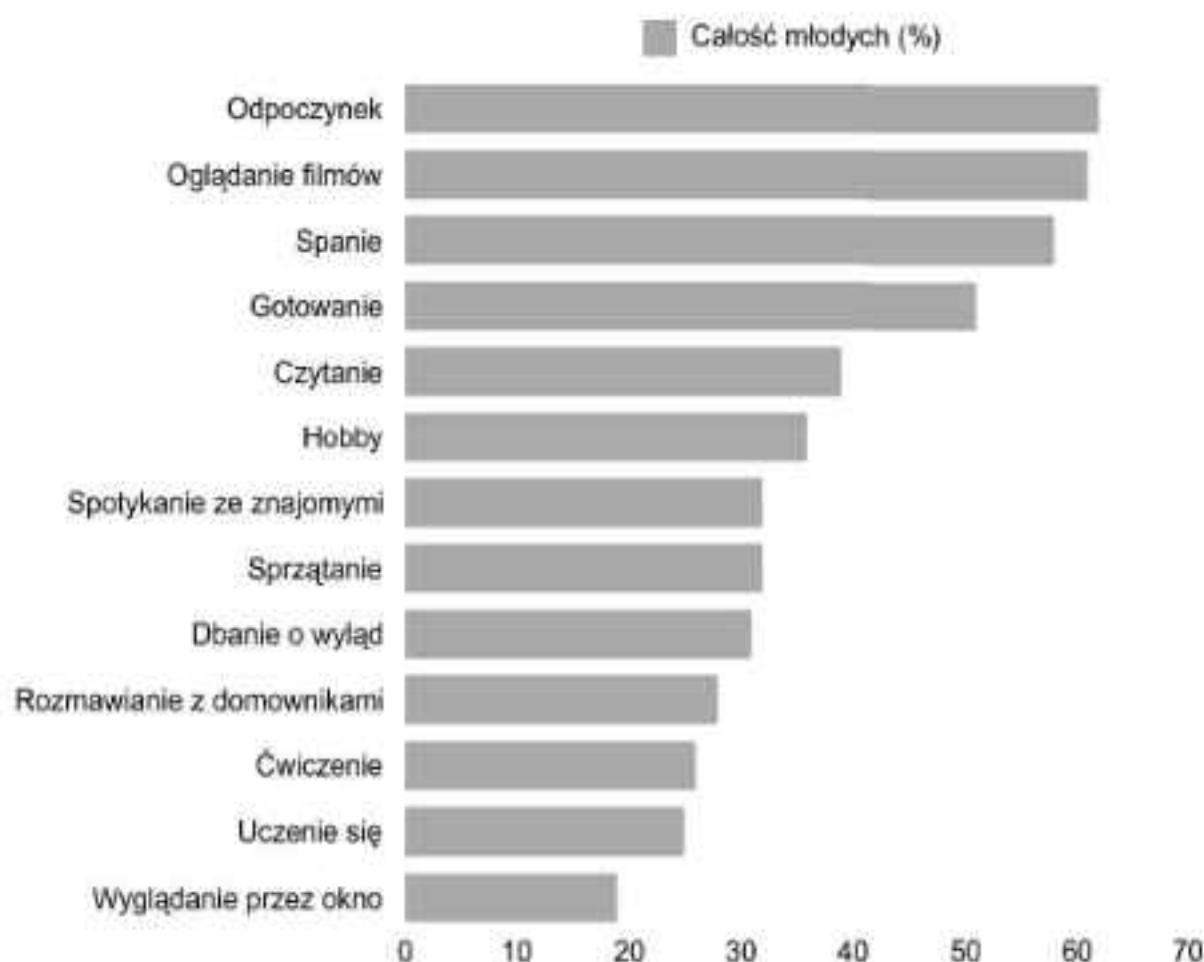
⁵¹ Czerniak A., Jarczewska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 10.

⁵² Staniszewski M. (red.), *Poczucie samotności wśród dorosłych Polaków*, Instytut POKOLENIA, Warszawa 2022 [w:] Jankowska M., *Samotność*, s. 14.

⁵³ Staniszewski M. (red.), *Poczucie samotności wśród dorosłych Polaków*, Instytut POKOLENIA, Warszawa 2022, s. 24.

tworzenia więzi społecznych w swojej przestrzeni. Czynności obejmujące wykonywanie obowiązków domowych okazały się równie ważne dla młodych mieszkańców.⁶⁸ Przytoczone przykłady świadczą o poziomie zaangażowania w życie, które jest jednym z aspektów podnoszących dobrostan. Szczęśliwi młodzi dorośli częściej niż ci o niższym poziomie zadowolenia komunikują, że różne obowiązki i zainteresowania wykonywane w domu sprawiają im przyjemność.⁶⁹

Ze względu na rosnącą cenę 1 m² i stosunku tej wartości do zarobków młodych dorosłych, od miejsca zamieszkania oczekuje się multifunkcyjności. Po długim czasie tendencji powiększania mieszkań, zaczęto dążyć do efektywnego wykorzystania mniejszej przestrzeni. Możliwość transformacji w zależności od potrzeb widoczna jest w trendzie mobilnych ścian, wielofunkcyjnych mebli i detali rozwiązań.⁷⁰ Jednak pandemia COVID-19 uwidoczniła problemy związane z mieszkaniem w mieście. W szczególności dotyczyły one mieszkań zbyt małych, aby wygospodarować w nich komfortowe miejsce do pracy, mieszkań bez balkonu, a także mieszkań bez widoku na zieleń. To trudne doświadczenie sprawiło, że młode osoby dążą do posiadania większej ilości przestrzeni - przestrzeni do pracy, odpoczynku oraz przyjęcia bliskich. Dodatkowo, coraz częstsza możliwość pracy zdalnej zmniejsza obawy związane z uciążliwymi dojazdami do miasta. Wysokie ceny mieszkań i brak alternatyw przyczyniają się do tego, że lokalizacja oddalona od centrum czy poza granicami miasta jest brana pod uwagę przez osoby szukające swojego pierwszego mieszkania.⁷¹



Ryc. 6: Aktywności jakim młodzi dorośli oddają się najchętniej w swoim miejscu zamieszkania. Opracowanie własne na podstawie: Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 28-29

⁶⁸ Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 28-29.

⁶⁹ Tamże, s. 18.

⁷⁰ Chimczak P., *Coliving – mieszkania adresowane do generacji Y*, ThinkCo, 2018, s. 33.

⁷¹ Kajdane K., *Powrotnicy. Reurbanizacja w perspektywie przebiegu życia*, NOMOS, Kraków 2022, s. 14-15.

3.2.2. Okolica

Jakość okolicy, którą zamieszkują młodzi dorośli istotnie wpływa na ich zadowolenie z życia (Ryc. 7). Miasto staje się przedłużeniem miejsca zamieszkania. Zmniejszające się powierzchnie, powodują przeniesienie co raz więcej funkcji na zewnątrz – do lokalnych centrów czy parków. Ulubione lokale *millenialsów* i *zetek* są pewnego rodzaju kontynuacją domu – miejscem, gdzie pracują, odpoczywają, spotykają się z bliskimi. Co raz częściej postrzegają najbliższe sąsiedztwo jako część swojego mieszkania.⁷² Bardzo ważne dla młodych dorosłych jest możliwość załatwiania podstawowych spraw blisko domu. Powinna wiązać się z tym obecność zróżnicowanej oferty sklepów, obiektów rozrywki, kultury, a także miejsc dedykowanych aktywności fizycznej⁷³. Innym istotnym czynnikiem jest dobrze skomunikowany obszar zamieszkania, dostęp do komunikacji miejskiej⁷⁴. Na zadowolenie młodych z okolicy zamieszkania wpływa również bezpieczeństwo, ekologia, tereny zielone, poziom głośności, czystość powietrza oraz zadbanie i czystość⁷⁵.

Kluczowym aspektem, który młodzi dorośli biorą pod uwagę zmieniając miejsce zamieszkania jest aspekt lokalizacji (Ryc. 8). W odniesieniu do ekologii, zdrowia oraz jakości życia ważny okazuje się dostęp do terenów zielonych, poziom hałasu, który występuje w okolicy oraz jakość powietrza. Pod względem komunikacyjnym istotną rolę odgrywa odległość od miejsca pracy oraz skomunikowanie z centrum miasta.⁷⁶ Młodzi deklarują, że nie dojeżdżają lub nie są skłonni dojeżdżać dłużej niż godzina w jedną stronę między miejscem zamieszkania a miejscem pracy. W 2016 r. było to aż 81% mieszkańców Polski w wieku 20-34 lata. Wynik ten znajdował się powyżej średniej UE, która wyniosła 73,6%.⁷⁷ Dla właścicieli aut ważny jest również dostęp do miejsca parkingowego lub garażu zlokalizowanego w bliskiej odległości od domu⁷⁸. Zwracają również uwagę na rodzaj zabudowy oraz znajdującą się w niej windę czy komórki lokatorskie.⁷⁹

⁷² Chimczak P., *Coliving – mieszkania adresowane do generacji Y*, ThinkCo, 2018, s. 33.

⁷³ Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 18.

⁷⁴ Tamże, s. 36.

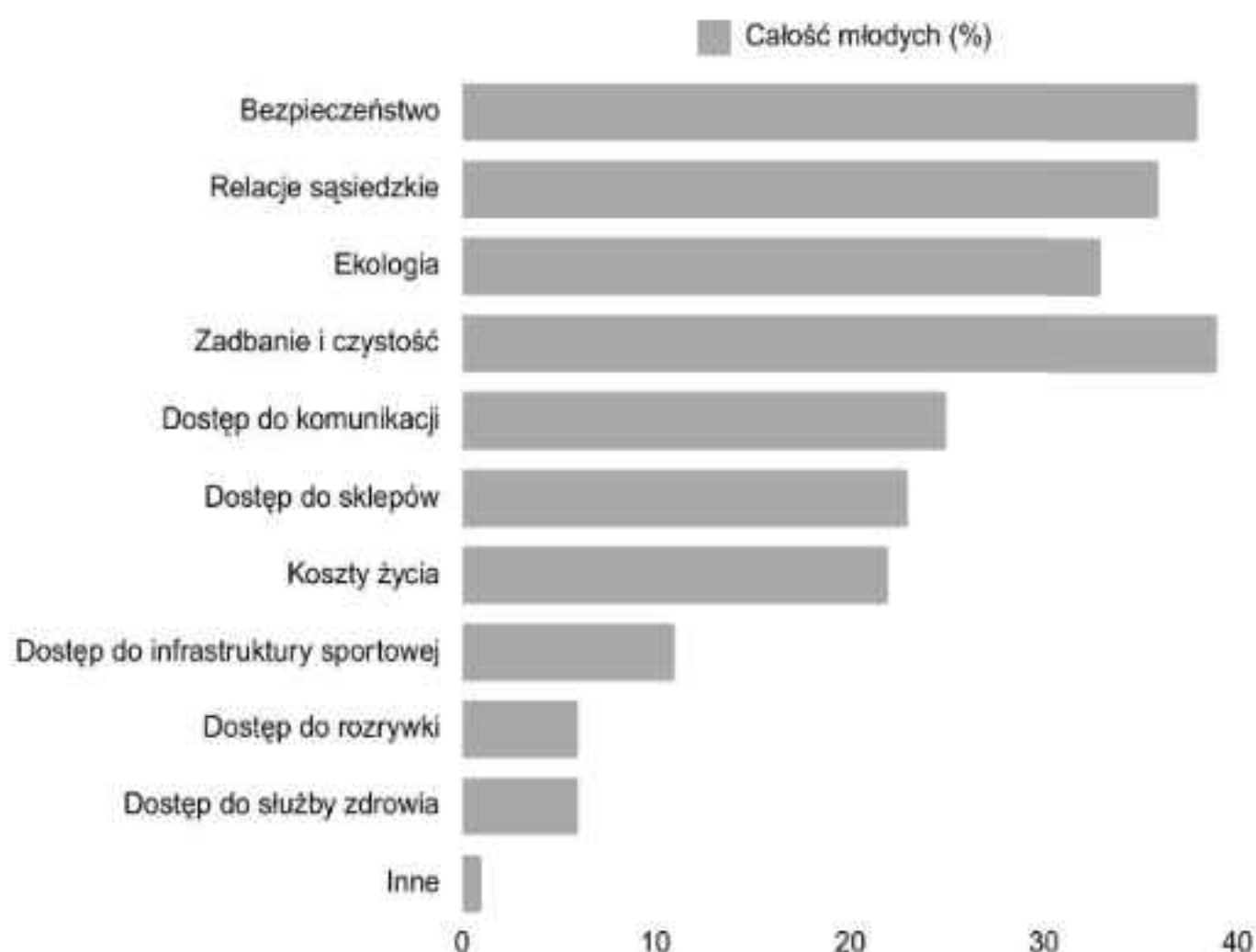
⁷⁵ Tamże, s. 38.

⁷⁶ Tamże, s. 44.

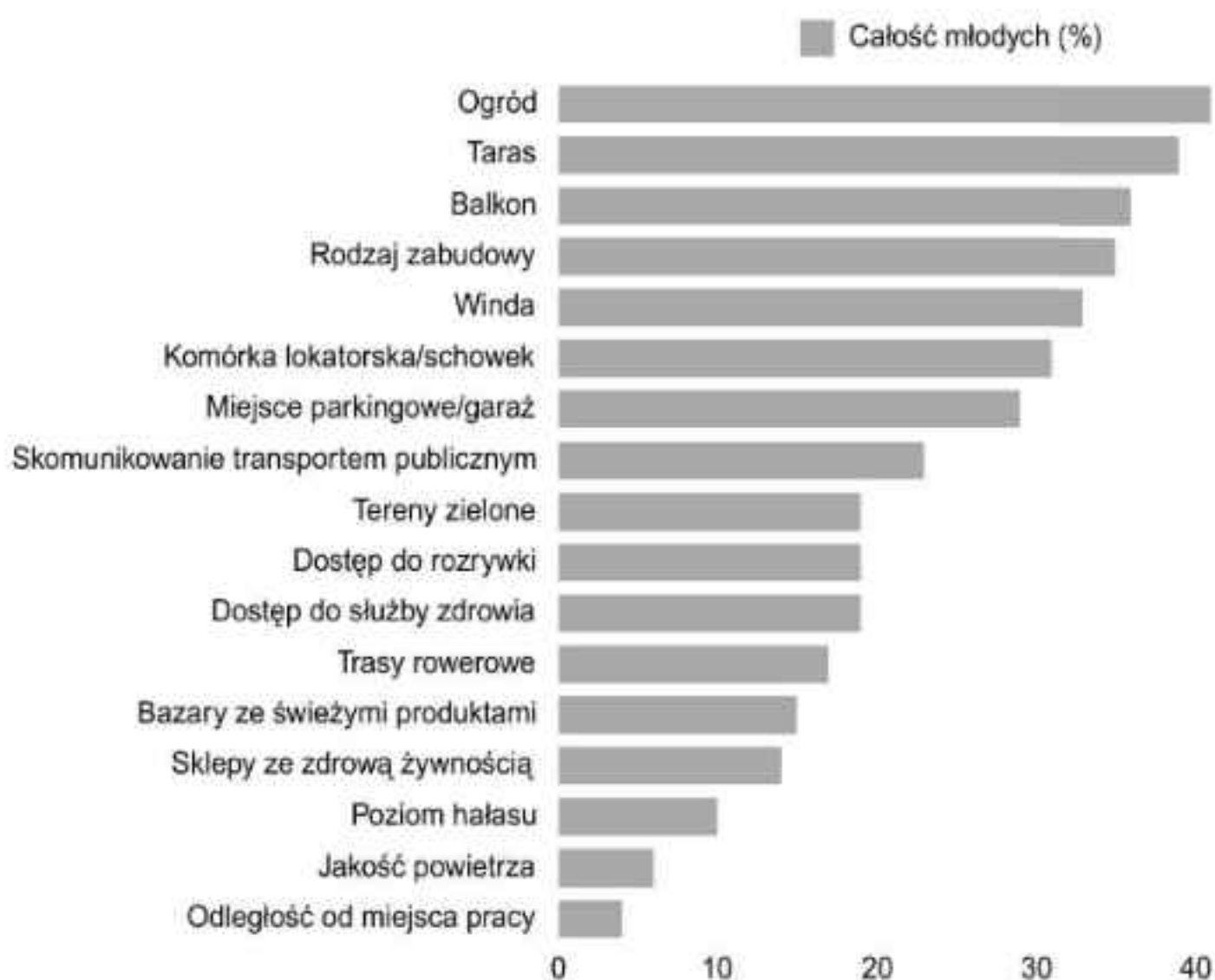
⁷⁷ Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 16.

⁷⁸ Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 44.

⁷⁹ Tamże, s. 46.



Ryc. 7: Aspekty dotyczące okolicy wpływające na poczucie szczęścia młodych dorosłych. Opracowanie własne na podstawie: Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 37.



Ryc. 8: Aspekty, które biorą pod uwagę, zmieniając miejsce zamieszkania. Opracowanie własne na podstawie: Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 45-47.

Przeludnienie miejsca zamieszkania i przeciążenia kosztami mieszkaniowymi dotyczy 46,8% młodych rodaków przy europejskiej średniej, która wynosi 26%.¹⁰⁵ Pandemia jest czynnikiem, który niewątpliwie wpłynął na perspektywy mieszkaniowe i zawodowe młodych. Niepewność sytuacji zamieszkania jest powiązana z początkiem kariery zawodowej młodych oraz różnych form zatrudnienia. Część z nich kontynuuje edukację, której nie łączy z pracą. Inni mierzą się ze zjawiskiem bezrobocia. Wiele młodych osób podążając za swoimi marzeniami zdecydowało się wyjechać do dużych miast, w których bardzo dynamicznie rozwija się rynek krótkoterminowego wynajmu turystycznego oraz 8-pokojowych mieszkań studenckich.¹⁰⁶

4.3.1. Jak mieszkają młodzi dorośli

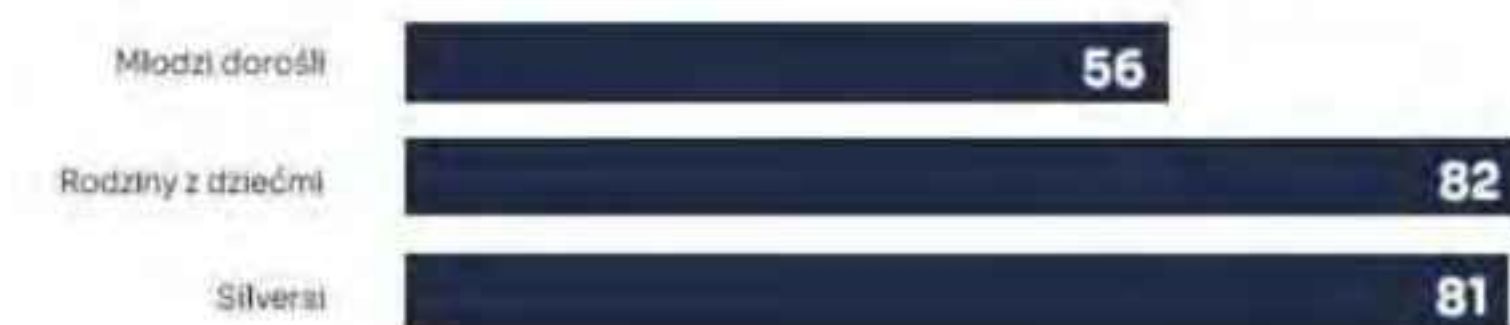
Karierą mieszkaniową określa się formę zamieszkania adekwatną do konkretnego etapu życia. Kształtują ją czynniki finansowe - dochody oraz oszczędności, a także czynniki zewnętrzne – sytuacja na rynku mieszkaniowym, która dotyczy dostępności i cen różnych form zamieszkania¹⁰⁷. W Polsce wyróżnia się trzy główne etapy kariery mieszkaniowej: etap usamodzielnienia – wynajem, etap stabilizacji – własność oraz etap starzenia się – mniejszych potrzeb¹⁰⁸. Dążących do samodzielności młodych dorosłych dotyczy ten pierwszy. Niestabilna sytuacja finansowa związana z eksploracją rynku pracy, brak możliwości i chęci zaciągania kredytu powodują, że wynajem mieszkania jest szczególnie przyjaznym rozwiązaniem dla młodego pokolenia. Podjęcie takiej decyzji umożliwia mobilność oraz nie wiąże się z podejmowaniem długotrwałych zobowiązań.¹⁰⁹



Ryc. 11: Czy samodzielnii młodzi zamieszkują na swoim? Źródło: Czerniak A., Jarczevska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 30.

¹⁰⁵ Eurostat. Young people - housing conditions. Overcrowding rate, 2021.
¹⁰⁶ Europa.eu. Jak mieszkają młodzi Europejczycy?
¹⁰⁷ Chimczak P., *Colliving – mieszkania adresowane do generacji Y*, ThinkCo, 2018, s. 26.
¹⁰⁸ Tamże, s. 26-27.
¹⁰⁹ Tamże, s. 26.

Wcześni dorośli stanowią najliczniejszą grupę osób wśród wynajmujących mieszkań (Ryc. 11). Osoby w wieku 15–39 lat stanowią 86,2% wszystkich najemców w Polsce, przy czym osoby w przedziale 25–59 lat stanowią ich połowę.¹¹⁰ Tą zależność potwierdził raport Otodom, w którym zbadano sytuację zamieszkania respondentów. 54% z nich mieszka w miejscu niebędącym ich własnością. Spośród nich 39% wynajmuje mieszkanie bądź jego część. Pozostali – 46% są współwłaścicielami lub właścicielami nieruchomości.¹¹¹



Ryc. 12: Średni metraż miejsca zamieszkania (w m²). Źródło: Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 32.

Zbadano również kwestię zamieszkiwanego metrażu. Użytkowane przez młodych mieszkania są mniejsze o około 26 m² od mieszkań należących do rodzin z dziećmi i *silverów*, czyli osób 50+ (Ryc. 12). Niewielki metraż wpływa pozytywnie na jego mieszkańców. Wymaga nakładu mniejszej ilości pracy przy obowiązkach domowych oraz generuje mniejszy stres w związku z niższymi kosztami utrzymania.¹¹²

4.3.2. Gniazdownicy

Istotnym aspektem dotyczących młodych dorosłych jest co raz bardziej postępujące zjawisko gniazdowania. *Gniazdownikiem* określa się osobę w wieku od 25 do 34 lat mieszkającą z rodzicami, nieposiadającą współmałżonka i niebędącą sama rodzicem. Populacja *gniazdowników* nie obejmuje osób rozwiedzionych oraz wdowców.¹¹³

W 2018 roku więcej niż co trzecia młoda osoba w Polsce zaliczała się do populacji tzw. *gniazdowników*¹¹⁴. Średni wiek wyprowadzki wynosi 28,9 lat. Statystyki krajów Europejskich uwypuklają różnice momentu podjęcia decyzji między młodymi mieszkańcami krajów północy a południa. Na wyprowadzkę z domu rodzinnego najszybciej są gotowi państw nordyckich. W Finlandii średni wiek wynosi 21,4, w Norwegii 22,4, w Szwecji 21,3, a w Danii 21,7 lat. Reprezentanci krajów południowych - Chorwaci decydują się na opuszczenie bezpiecznej przestrzeni w wieku 33,4 lat, Słowacy 30,8 lat, a Grecy – 30,7 lat. Mimo centralnego położenia geograficznego Polski, statystyki są bardziej porównywalne ze statystykami krajów śródziemnomorskich. Średni wiek wyprowadzki młodych Polaków jest również wyższy od

¹¹⁰ Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 11.

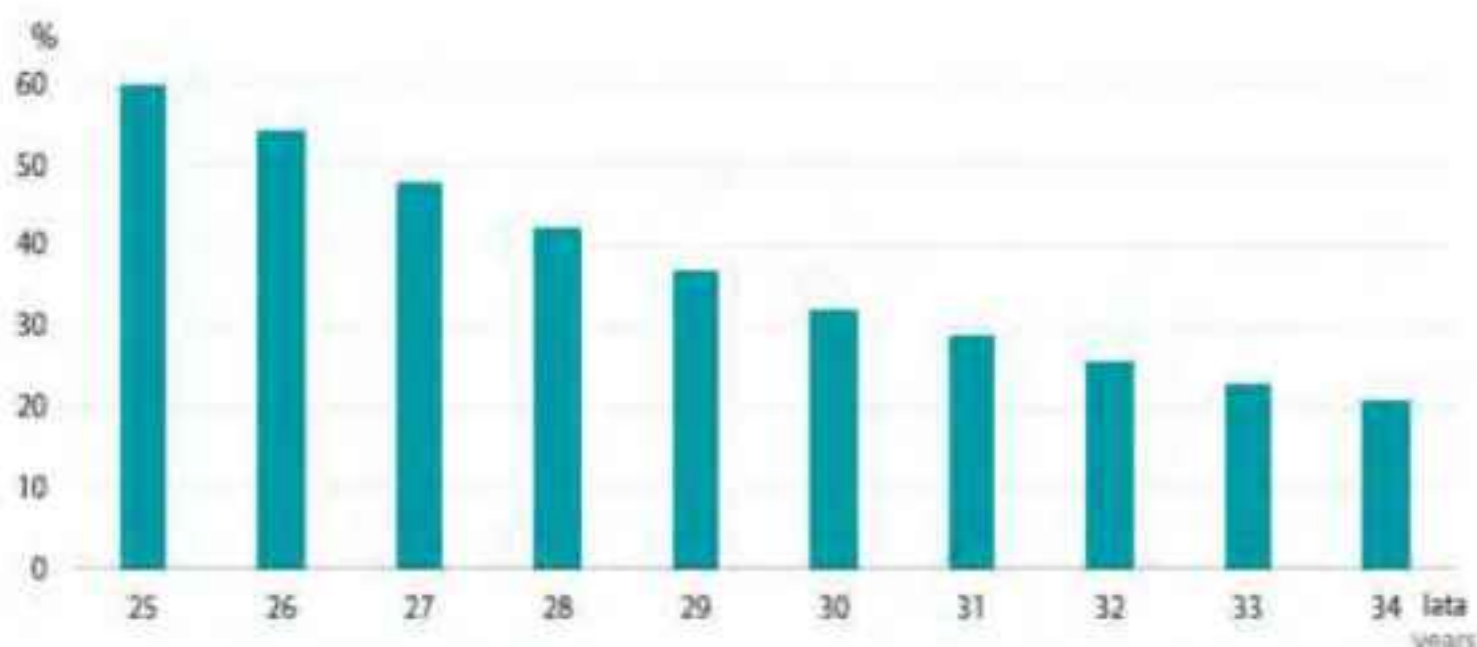
¹¹¹ Tamże, s. 30.

¹¹² Tamże, s. 32.

¹¹³ Peszat K., Cybułska M., Murawska E., Nowakowska G. (red.), *Pokolenie gniazdowników w Polsce*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 9.

¹¹⁴ Tamże, s. 12.

średniej krajów UE, która wynosi 25,4 lat.¹¹⁵ Widoczna jest również zależność między wiekiem a liczebnością grupy nieusamodzielnionych młodych. Tendencja maleje wraz ze wzrostem wieku (Ryc. 13).



Ryc. 13: *Gniazdownicy według wieku*. Źródło: Peszat K., Cybulska M., Murawska E., Nowakowska G. (red.), *Pokolenie gniazdowników w Polsce*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 15.

Przyczyny wpływające na późne wyprowadzki młodych dorosłych z ich domów rodzinnych mają wieloaspektowy charakter. Jedną z nich jest utarta ścieżka kulturowa, która wiąże się z wielopokoleniowym zamieszkiwaniem w jednym domu. Inną przyczyną jest niski odsetek dostępnych cenowo mieszkań na wynajem lub własność.¹¹⁶ Wyraźne zależności dostrzega się również analizując wielkość miejsca zamieszkania, płeć, a także obecną sytuację życiową – edukacyjną lub zawodową i idące za nią dochody.

Najmniejsza koncentracja *gniazdowników* występuje w największych miastach wraz z ich obszarami funkcjonalnymi. Z kolei najwyższy poziom tego zjawiska ma miejsce w mniejszych ośrodkach.¹¹⁷

W grupie *gniazdowników* przeważają mężczyźni. W 2018 roku 43% mężczyzn i 29% kobiet w wieku 25-34 lat zamieszkiwało swój dom rodzinny. Procent *gniazdowników* z roku na rok nieznacznie maleje. W starszych rocznikach dominują gniazdujący mężczyźni.¹¹⁸

Jedynie 7% młodych dorosłych mieszkających z rodzicami kontynuuje edukację (Ryc. 14). Pozostali charakteryzują się wysoką aktywnością ekonomiczną. Dwoje z trzech badanych *gniazdowników* pracowało, najczęściej na pełen etat i na podstawie umowy o pracę. Problemem w usamodzielnieniu się młodych odgrywa poziom ich miesięcznego dochodu.¹¹⁹

¹¹⁵ Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 12.

¹¹⁶ Tamże.

¹¹⁷ Peszat K., Cybulska M., Murawska E., Nowakowska G. (red.), *Pokolenie gniazdowników w Polsce*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 12.

¹¹⁸ Tamże.

¹¹⁹ Tamże.

a także z brakiem zaufania najemcy, nie spisaniem umowy, wysokim czynszem, niejasnymi zasadami podnoszenia opłat i rezygnacją umowy bez poszanowania okresu wypowiedzenia. Co raz więcej młodych dorosłych nie ma wyboru i stawia na najem, jednocześnie rezygnując z dążenia do własności, które często wiąże się z kilkudziesięcioletnią pętlą kredytową.¹³⁸

4.4. Ceny mieszkań a zarobki młodych dorosłych na przykładzie wybranych krajów europejskich

Eksperti w temacie polityki mieszkaniowej stwierdzają, że koszt utrzymania mieszkania nie powinien przekraczać 30% dochodu gospodarstwa domowego. Sprzyja temu miniaturyzacja. Problem stanowi postulowany metraż, który powinien wynosić 40 m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa i 20 m² na każdą kolejną osobę.¹³⁹ Na przestrzeni ostatnich lat oczekiwana przez najemcę przeciętna minimalna powierzchnia uległa zmniejszeniu. Bariera cenowa uniemożliwia zakup mieszkania posiadającego dodatkową przestrzeń przeznaczoną na przykład do pracy zdalnej.¹⁴⁰ Odpowiednie zaprojektowanie przestrzeni wspólnych mogłoby stanowić pewne rozwiązanie problemu¹⁴¹.

W 22 spośród 25 krajów analizowanych w badaniu *Property Index* wzrosły średnie ceny transakcyjne mieszkań (Ryc. 16). Rok 2022 był kolejnym rokiem wzrostu, podobnie jak rok poprzedni. Zwiększona stawka zakupu mieszkania dotyczyła również Polski, która okazała się najdroższym z grupy najtańszych krajów europejskich. Średnia cena transakcyjna nowego mieszkania wynosiła 1,979 Euro za 1 m², natomiast zmiana roczna 14,1%. Najtańszym państwem okazała się Grecja, gdzie wyniki równały się odpowiednio 1,330 Euro za 1 m² oraz 6%. Krajem znajdującym się po przeciwnej stronie wykresu okazała się Austria. Średnia cena transakcyjna wynosiła 4,925 Euro za 1 m², natomiast zmiana roczna zaledwie 3%.¹⁴²

¹³⁸ Kajdane K., *Powrotnicy. Reurbanizacja w perspektywie przebiegu życia*, NOMOS, Kraków 2022, s. 94.

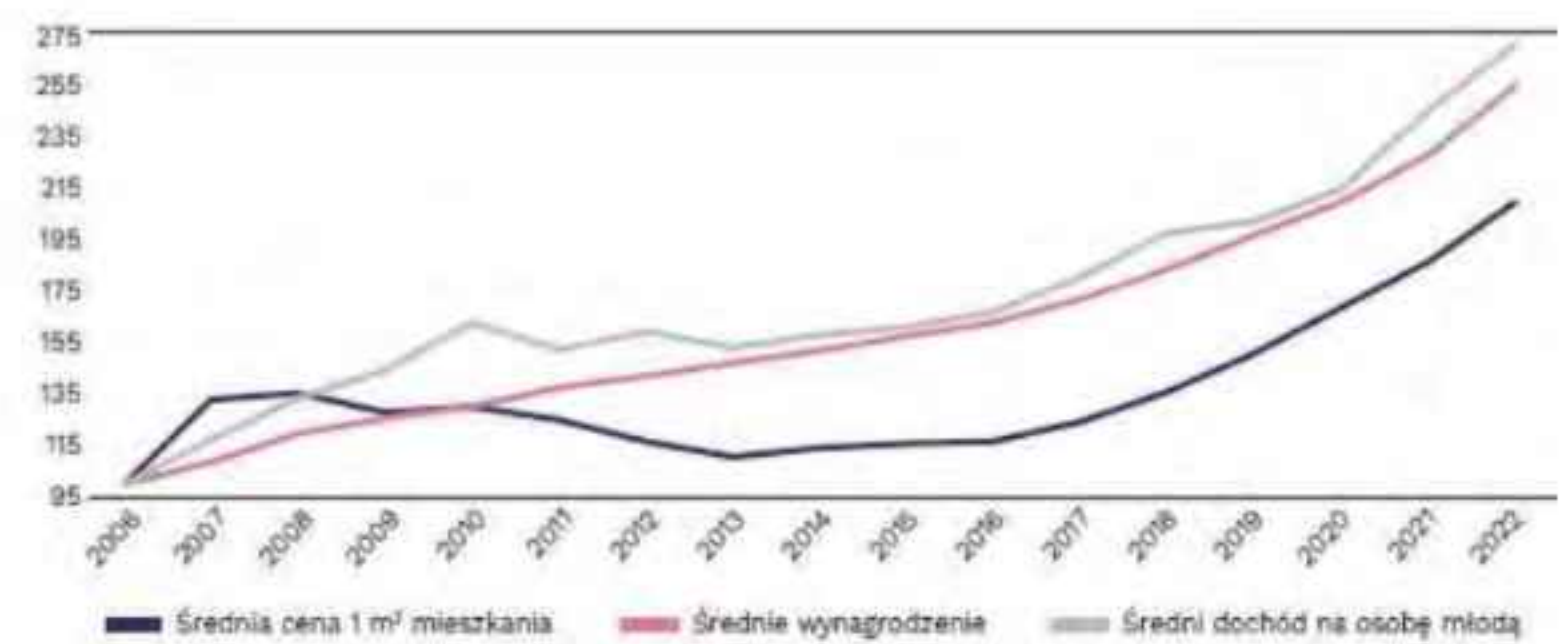
¹³⁹ Drozda Ł., *Dziury w ziemi. Patodeweloperka w Polsce*, Wydawnictwo czarne, Wołowiec 2023, s. 68.

¹⁴⁰ Stachura E., Tufek-Memisevic T., *Tendencje rozwojowe w architekturze mieszkaniowej i mieszkalnictwie w Polsce w I dwudziestoleciu XXI w.* [w]: *Housing Environment* 2022, nr 38, s.40-50. E-ISSN 2543-8700, s. 46-47.

¹⁴¹ Drozda Ł., *Dziury w ziemi. Patodeweloperka w Polsce*, Wydawnictwo czarne, Wołowiec 2023, s. 68.

¹⁴² *Property index. Overview of European Residential Markets*, Deloitte 2023, s. 16.

wchodzący na rynek pracy zarabiają mniej niż doświadczeni pracownicy. Z uwagi na to, porównanie średnich wartości nie odzwierciedla adekwatnie ich sytuacji finansowej.¹⁴⁷



Ryc.17: Zmiana ceny 1m² mieszkania, przeciętnego wynagrodzenia oraz dochodu rozporządzalnego osób młodych w latach 2006-2022 (indeks 2006 = 100). Źródło: Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 22.

Średni dochód osoby poniżej 30 roku życia zestawiono ze średnimi cenami w większych miastach Polski m.in. Gdańsku, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu. Z udostępnionych badań wynika, że w 2006 r. przeciętny dochód wystarczał na zakup 0,6 m² mieszkania, a w 2022 r. na zaledwie 0,03 m² więcej. W przeciągu lat 2007-2017 wskaźnik osiągnął wyższy poziom wynoszący 0,7 m². Był to okres lepszych możliwości zakupu mieszkania poprzez młodych pracowników.



Ryc. 18: Cena 1m² mieszkania w odniesieniu do dochodu w gospodarstwach domowych osób młodych w latach 2006-2022. Źródło: Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 23.

Odniesienie przeciętnego wynagrodzenia do przeciętnej ceny metra kwadratowego młodych dorosłych na przełomie lat 2006-2022 nie zmieniło się znacząco (Ryc. 18). Zarobki same w sobie nie są jedynym czynnikiem decydującym o możliwości kupna wymarzonego domu. Obecna polityka mieszkaniowa jest polityką zachęcającą do zaciągania kredytów. Od 2014 roku możliwość uzyskania kredytu hipotecznego zależy jest od formy zatrudnienia oraz posiadanych oszczędności, które stają się wkładem własnym wynoszącym od 10 do 20%

¹⁴⁷ Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 21.

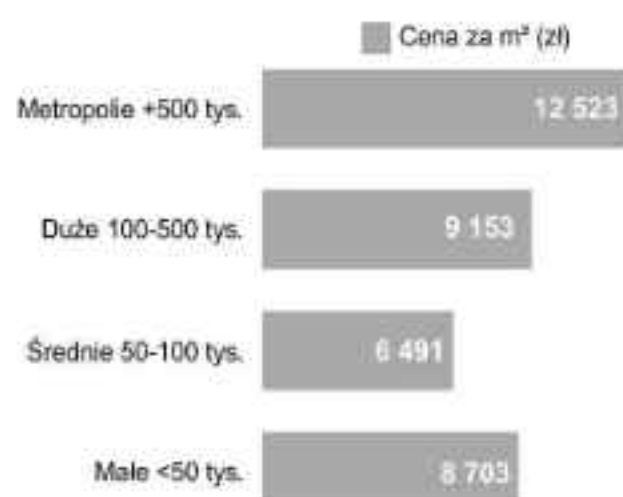
wartości nieruchomości. Biorąc pod uwagę średnią cenę sprzedawanego mieszkania, wcześni dorośli powinni mieć od 50 do 100 tys. PLN wolnych środków.¹⁴⁸

Polacy wznowili poszukiwania wymarzonego lokum w pierwszej połowie 2023 r. Ze względu na czynniki ekonomiczne, dużo częściej brali pod uwagę oferty w miejscowościach sąsiadujących z głównymi miastami wojewódzkimi. Kupując mieszkanie w ościennych miastach powiatu, młodzi interesariusze mogli pozwolić sobie na większy metraż mieszkania (Ryc. 19). W II kwartale zeszłego roku średnia cena 1 m² mieszkań w polskich metropoliach wynosiła 12 523 PLN zł. W dużych ośrodkach zamieszkałych przez 100-500 tys. osób wartość była około 30% mniejsza. W średnich miastach liczących 50-100 tys. mieszkańców była o blisko połowę niższa od średniej ceny 1 m² w największych Polskich miastach. Koszt w najmniejszych ośrodkach miejskich okazał się wyższy o 2 212 PLN zł od kosztu w średnich miejscowościach. Porównując średnią cenę 1 m² w mieście z ceną tej powierzchni w jego aglomeracji, można dostrzec znaczące różnice (Ryc. 20).¹⁴⁹

Ryc. 19: Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym – największe miasta i ich aglomeracje. Stan na lipiec 2023 r. Opracowanie własne na podstawie: Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 25.

Miasto	Średnia cena w mieście (zł m ²)	Średnia cena w aglomeracji (zł m ²)	Różnica (zł)
Warszawa	15 038	9 166	5 872
Kraków	13 805	8 270	5 535
Trójmiasto	13 726	9 861	3 866
Wrocław	12 704	7 262	6 442
Poznań	10 904	7 436	3 468
Łódź	9 163	7 621	1 502

¹⁴⁸ Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 23.
¹⁴⁹ Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 25.



Ryc. 20: Ceny ofertowe mieszkań w podziale na wielkość miejscowości – największe miasta i ich aglomeracje. Stan na II kwartał 2023 r. Opracowanie własne na podstawie: Czerniak A., Jarczeńska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 25.

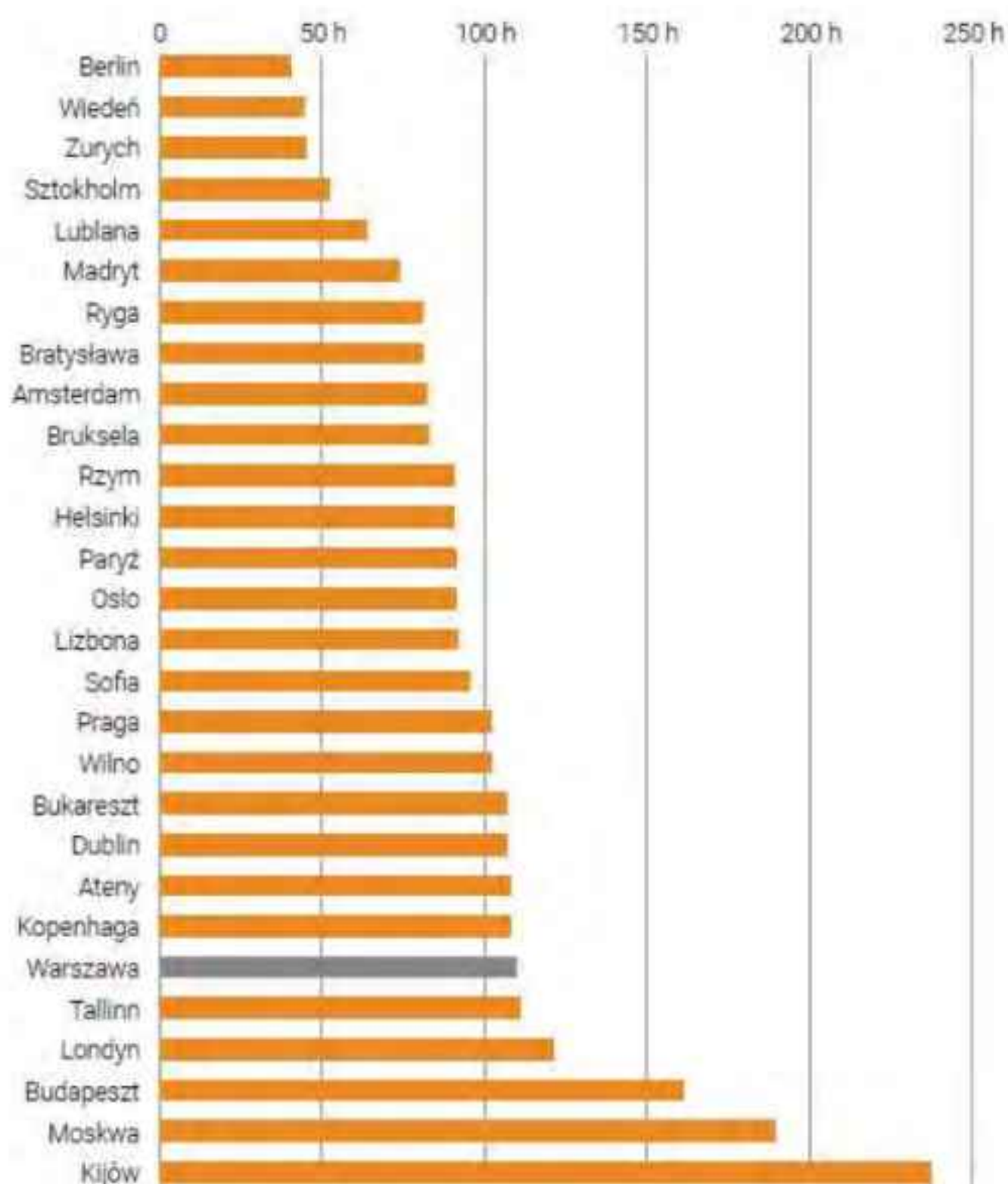
Stosunek zarobków do ceny wynajmu jest również sporym problemem. Aby opłacić czynsz w Warszawie trzeba przepracować 110 godzin (Ryc. 21). Porównując z innymi stolicami europejskimi, w Berlinie czas ten wynosi 40 godzin, w Wiedniu 44, a Kijowie aż 236 godzin.¹⁵⁰

Jednocześnie, część młodych dorosłych jest zbyt dobrze sytuowana, żeby starać się o pomoc mieszkaniową ze strony miasta, ale jednocześnie nie mogą sobie pozwolić na kredyt¹⁵¹. Zjawisko to określane jest luką czynszową. Młodzi w tej sytuacji są poza systemem, którego ideologią jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, czyli potrzeb elementarnych zapewniających podstawę funkcjonowania, rozwój czy założenie rodziny¹⁵².

¹⁵⁰ Chimczak P., *Colliving – mieszkania adresowane do generacji Y*, ThinkCo, 2018, s. 29.

¹⁵¹ Erbel J., *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wysoki Zamek, Kraków, 2020, s. 93.

¹⁵² Drozda Ł., *Dziury w ziemi. Patodeveloperka w Polsce*, Wydawnictwo czarne, Wołowiec 2023, s. 106.



Ryc. 21: Porównanie średniego czasu pracy na miesięczny czynsz w różnych miastach Europy (sytuacja na rok 2015).
Źródło: Chimczak P., *Coliving – mieszkania adresowane do generacji Y*, ThinkCo, 2018, s. 29.

4.5. Wnioski

Polska jest krajem, w którym występuje stosunkowo nieduży deficyt mieszkaniowy. Stanowi on element trudny do całkowitego wyeliminowania, nawet w krajach wysoko rozwiniętych. Liczba zasobów mieszkaniowych na 1000 mieszkańców oraz efektywność budownictwa znajduje się na optymalnym poziomie w skali europejskiej. Jednocześnie, polski rynek mieszkaniowy jest zdominowany przez intensywną działalność deweloperów¹⁵³, widoczną przede wszystkim w największych ośrodkach miejskich¹⁵⁴, które młodzi dorośli wybierają jako swoje miejsce do życia. Potwierdza to zachowanie *powrotników* - zjawisko powrotu młodych z przedmieść do centrów. Samorządy w niewielkim stopniu podejmują aktywność skutkującą powstaniem nowych zasobów mieszkaniowych¹⁵⁵, dostępnych dla grupy o specyficznych potrzebach, którą stanowi generacja *millenialsów* i *zetek*.

¹⁵³ Drozda Ł., *Dziury w ziemi. Patodeweloperka w Polsce*, Wydawnictwo czarne, Wołowiec 2023, s. 14-15.

¹⁵⁴ Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), *Miasto jako inwestorzy mieszkaniowi*, Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa - Kraków 2023, s. 12.

¹⁵⁵ Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), *Miasto jako inwestorzy mieszkaniowi*, Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa - Kraków 2023, s. 8.

Przytoczone w powyższym rozdziale dane, świadczą o tym, że ilościowy brak mieszkań nie stanowi głównego problemu. Rosnące z roku na rok ceny 1 m², utrzymujące się na bardzo wysokim poziomie szczególnie w największych miastach Polski, a także startowa pozycja na rynku pracy oraz związane z tym niewielkie zarobki mimo dobrego wykształcenia to główne trudności wpływające na stabilizację sytuacji mieszkaniowych młodych. W 2022 roku przeciętny dochód umożliwiał im zakup jedynie 0,03 m² - setnej części nieruchomości w większym ośrodku miejskim¹⁵⁶. Sytuacja na rynku mieszkaniowym nie potwierdza zasady, mówiącej o tym, że optymalny koszt przeznaczany na zamieszkanie nie powinien przekraczać 30-40% miesięcznego dochodu¹⁵⁷. Przytoczone dane tłumaczą dlaczego wcześni dorośli stanowią najliczniejszą grupę najemców¹⁵⁸ lub decydują się na pozostanie w domu rodzinnym - „gniazdowanie”.

Z myślą o młodych dorosłych, warto wziąć pod uwagę indywidualny charakter tej grupy oraz ważny moment, w którym się znajdują. Są to osoby, które szukają swojego celu życiowego oraz docelowego miejsca na świecie. Innymi słowy, dążą do usamodzielnienia się na wielu płaszczyznach, w tym w kwestii mieszkaniowej. Idealne rozwiązanie dla nich, powinno oferować szeroko pojętą swobodę.

¹⁵⁶ Kutwa K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023, s. 23.

¹⁵⁷ Twardoch A., Szlachetko J., Czerniak A., Drozda Ł., Łątkowski M., Lesiak W. (red.), *Modele włączenia sektora prywatnego w podaż dostępnych cenowo mieszkań*, Habitat for Humanity, Warszawa 2023, s. 13.

¹⁵⁸ Czerniak A., Jarczevska E. (red.), *Szczęśliwy Dom. Młodzi dorośli: szczęście do poprawki*, Otodom, Warszawa 2023, s. 11.

się do idei *cohousingu*: „Cohousing stawia sobie za główny cel wzmocnienie relacji sąsiedzkich. Podstawą projektowania przestrzeni społecznej jest umożliwienie spotkania i nawiązania rozmowy.”²⁸³

Na charakter relacji sąsiedzkich wpływa przede wszystkim wielkość zespołu zabudowy. Kontakty towarzyskie powstają w grupie liczącej do 20 gospodarstw domowych. Osiedla, w których zamieszkuje od 20 do 150 rodzin sprzyjają kontaktom o charakterze sąsiedzkim. Relacje formalne zbiorowości powstają w większych zespołach zabudowy.²⁸⁴ Przekroczenie górnej granicy mieszkańców odpowiadającej liczbie 500 powoduje powstanie patologii społecznej.²⁸⁵

Układ zabudowy powinien sprzyjać codziennym kontaktom o charakterze prywatnym – pomiędzy mieszkańcami jednego budynku, sąsiedzkim – pomiędzy mieszkańcami a ich sąsiadami, a także szerszym – pomiędzy wspólnotą sąsiedzką a innymi użytkownikami przestrzeni miejskiej²⁸⁶ (Ryc. 30). Działania dążące do stworzenia tych relacji określa się jako projektowanie sprzyjające serdecznej atmosferze²⁸⁷. Do jego elementów zalicza się między innymi odpowiednie kształtowanie zabudowy na podstawie odległości między budynkami, uprzywilejowanie ruchu pieszego czy okna wychodzące na przestrzeń wspólną. Wymienione aspekty zostały szerzej opisane w powyższych podrozdziałach, w tym uzasadnione w kwestii tworzenia społeczności. Co więcej, forma przestrzenna *cohousingu* podkreśla istotność domu wspólnotowego poprzez jego centralne zlokalizowanie²⁸⁸. Stanowi on podstawowe miejsce interakcji wszystkich mieszkańców osiedla²⁸⁹. Budynek tworzą przestrzenie wspólne o różnym charakterze²⁹⁰, mniej powszechnym i bardziej problematycznym pod względem projektowym i metrażowym niż pomieszczenia dzielonego użytku w *colivingach*.

²⁸³ Idem R., *Kształtowanie mikrośrodowiska jako miejsca wspólnoty*, Wydawnictwo Naukowe Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2014, s. 152.

²⁸⁴ Tamże, s. 149.

²⁸⁵ Tamże, s. 149-150.

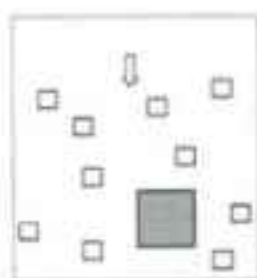
²⁸⁶ Tamże, s. 148.

²⁸⁷ Tamże.

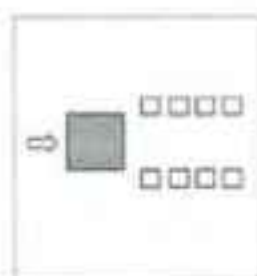
²⁸⁸ Tamże.

²⁸⁹ Tamże, s. 160.

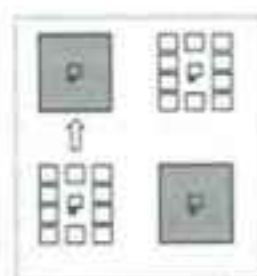
²⁹⁰ Tamże, s. 161.



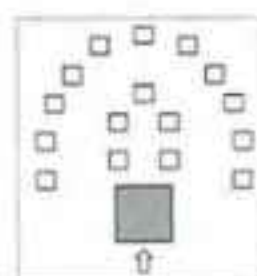
sieć (network layout)
– domy i budynek wspólny rozmieszczone swobodnie



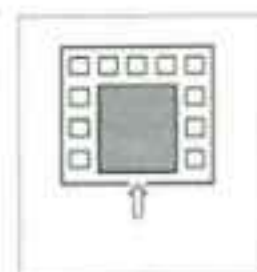
uliczka (street layout)
– domy rozmieszczone wzdłuż uliczki, czasami zadanej



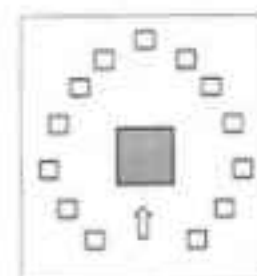
układ wielopiętrowy (multi-storey layout)
– rozmieszczenie prywatnych i wspólnych przestrzeni na różnych kondygnacjach



osłona (windbreak)
– zgrupowanie domów ukierunkowane na przestrzeń wspólną



hol (hall layout)
– wejście i dostęp do mieszkań ze wspólnego holu



krąg (circle layout)
– domy zgrupowane wokół przestrzeni wspólnych

Ryc. 29: Zestawienie układów zabudowy cohousingu: centralnie ulokowany dom wspólnotowy, pół-zamknięty układ zabudowy, komunikacja piesza wewnątrz кварталу. Stanowi dobry przykład dla realizacji w większej skali, w których zamiast domów jednorodzinnych występują domy wielorodzinne. Źródło: Idem R., *Kształtowanie mikrośrodowiska jako miejsca wspólnoty*, Wydawnictwo Naukowe Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2014, s. 157.

