Szczęśliwy Dom

otodom



Każdy na swój sposób.

Style życia na rynku nieruchomości

Otodom to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ponad 4 mln realnych użytkowników (wg danych za kwiecień 2026 r.), by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi, a także pozwala spełniać marzenia o szczęśliwym domu. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX i Otomoto.

Serwis OLX każdego dnia ułatwia dokonywanie dobrych wyborów milionom Polaków. Z serwisu ogłoszeniowego korzysta ponad 16 mln użytkowników miesięcznie. To tutaj szukają pracy, części samochodowych, usługodawców i wykonawców, a także produktów niezbędnych w codziennym funkcjonowaniu, takich jak sprzęt elektroniczny, akcesoria domowe i kuchenne, czy meble.

Fundacja LAB60+ (Laboratorium Architektury) to pierwsza w Polsce przestrzeń projektowania Architektury Długowieczności. Łącząc naukę z badaniami stylów życia, przekłada idee healthy longevity na język rozwiązań rynkowych. Wspiera deweloperów, ESG i samorządy w tworzeniu osiedli odpornych na czas – takich, które wspierają zdrowie i pozwalają przejść od lifespan do joyspan. Edukuje rynek, tworząc raporty, podcasty i badania dla takich marek jak Otodom czy Habitat for Humanity.

DAT:AWESOME to marka komunikacji data-driven należąca do Linkleaders, jednej z największych agencji PR w Polsce. Specjalizuje się w strategiach komunikacyjnych oraz PR wokół badań. Jej projekty osiągają rocznie dotarcie na poziomie ponad 100 mln odbiorców. Nagradzana wielokrotnie Złotymi Spinaczami za realizacje dla branż HR, IT oraz nieruchomości.

IQS to firma res-techowa (research technology), bazująca na własnych technologiach badawczych, oferująca bogate portfolio produktów badawczych oraz metod i narzędzi do realizacji badań jakościowych i ilościowych. Posiada własny panel badawczy Opinie.pl, platformę do samodzielnych badań ilościowych Omnisurv oraz customizowaną platformę CX - Real Voice. Angażuje się w tworzenie autorskich raportów i diagnoz. IQS jest częścią grupy MEDIACAP, koncentrującej się na projektach o wysokim potencjale na rynku mediów, marketingu, e-commerce i technologii.

Spis treści

Wstęp. Style życia na rynku nieruchomości

Matchmaker domów i ludzi. Odkryj swój mieszkaniowy styl życia 6

Życie poza szufladkami. Dlaczego dom to więcej niż metry kwadratowe 8

Jak mapujemy motywacje i cele?

4 waluty codzienności. Czas, perspektywa, energia i dobrostan 10

Mapa stylów życia i person. Jak przenikają się sposoby mieszkania 20

Ponad podziałami. 10 spojrzeń na współczesne style życia 22

Mieszkaniowe style życia

Logistycy codzienności. Logistyczny styl życia – tu rządzi czas i życiowa rola 36

Wpięci w miasto. Energetyczny styl życia pełny miejskich możliwości 48

W trybie zen. Wyciszony styl życia – w poszukiwaniu odprężenia 64

Sąsiedzki vibe. Towarzyski styl życia napędzany relacjami 80

Style życia w praktyce

Adres z perspektywą. Jak kupować mieszkania, kierując się nie tylko ceną 98

Głosy z osiedla. Jak style życia redefiniują przestrzeń 104

O badaniu

Badania ilościowe. Sondaż opinii mieszkańców Polski 116

Badania jakościowe. Mozaika Stylów Życia LAB 60+ 118



Wstęp. Style życia na rynku nieruchomości



Matchmaker domów i ludzi.

Odkryj swój mieszkaniowy styl życia

Poszukiwanie idealnego miejsca do życia to więcej niż wypełnienie podstawowych filtrów w wyszukiwarce i określenie ceny, metrażu czy liczby pokoi. **Zanim zaczniesz analizować setki ogłoszeń, warto sprawdzić, jakiego adresu potrzebuje twoja codzienność.**



Poszukiwanie idealnego miejsca do życia to znacznie więcej niż ustawienie podstawowych filtrów w wyszukiwarce: ceny, metrażu czy liczby pokoi. **Zanim zaczniesz analizować setki ogłoszeń, warto zastanowić się, jakiego adresu naprawdę potrzebuje twoja codzienność.**

Wystarczą zaledwie dwie minuty i kilka prostych pytań, aby odkryć, który z czterech głównych stylów życia opisanych w naszym raporcie najlepiej do ciebie pasuje. Twój unikalny wynik stanie się drogowskazem, który podpowie ci, na co zwracać uwagę wśród dostępnych ofert i jakiego miejsca szukać, by naprawdę poczuć się u siebie.

Matchmaker domów i ludzi

to narzędzie, które pomaga spojrzeć na wybór nieruchomości przez pryzmat stylu życia, potrzeb i osobistych priorytetów.



Rozpocznij quiz i odkryj swój styl życia na Otodom!

Życie poza szufladkami.

Dlaczego dom to więcej niż metry kwadratowe



Dopasowane miejsce zamieszkania bezpośrednio kształtuje naszą codzienność. O tym, gdzie i jak żyjemy, decyduje dziś nasz unikalny styl życia. **Nasze rynkowe wybory napędza nie tylko budżet, ale też czas, energia, relacje z ludźmi i pasje.**

Co więcej, nasze priorytety zmieniają się równie dynamicznie jak my sami. Mieszkanie, które było spełnieniem marzeń dekadę temu, za kilka lat może już zupełnie nie pasować do naszego rytmu dnia.



W raporcie „Każdy na swój sposób. Style życia na rynku nieruchomości” pokazujemy różne przepisy na domowe szczęście. Opowiadamy o nich w duchu postdemografii, uciekając od utartych schematów. **Udowadniamy, że o naszych potrzebach nie decyduje już tylko sztywna metryka, płeć czy stan cywilny, ale to, jak chcemy żyć tu i teraz.**

W raporcie portrety stylów życia przekładamy na praktyczne wskazówki. Dlatego na poszczególnych stronach znajdziesz odniesienia do poniższych narzędzi i podpowiedzi.

Matchmaker domów i ludzi

pomaga odkryć własny mieszkaniowy styl życia.



Persony

profile osób wpisujących się w określone style życia.



Kluczowe frazy

charakterystyka person w kilku słowach dla szybszej nawigacji.



Głosy z osiedla

pokazują, co mówi się na polskich osiedlach.



Wprowadzamy też dwa kluczowe pojęcia, które tłumaczą, jak dziś wybieramy swoje miejsce do życia.

4 waluty codzienności

to najważniejsze życiowe zasoby, którymi zarządzamy każdego dnia. Pokazują, czym – poza pieniędzmi – kierujemy się przy wyborze nieruchomości.

4 mieszkaniowe style życia

bezpośredni wynik tego, w jakich proporcjach wykorzystujemy swoje waluty. Zamiast kategoryzować ze względu na wiek, pokazują faktyczną postawę wobec domu i najbliższej okolicy na obecnym etapie życia.

Prezentowane przez nas wnioski mają twardą podbudowę. Opieramy je na reprezentatywnym badaniu opinii wśród 2500 mieszkańców Polski, badaniach terenowych na pięciu osiedlach w czterech miastach, a także kompleksowych analizach segmentacyjnych populacji naszego kraju. Raport łączy zabawę i przystępną opowieść o naszych domach z wynikiem wielomiesięcznej pracy analityków i ekspertów.

CZYM JEST POSTDEMOGRAFIA?

Najprościej mówiąc: to ostateczne wyjście ze sztywnych, życiowych szufladek. Postdemografia to zjawisko, które udowadnia, że nasz PESEL, stan cywilny czy płeć przestały z góry dyktować to, jak żyjemy, czego potrzebujemy i o czym marzymy.



Nie oznacza to oczywiście, że wiek czy portfel całkowicie straciły na znaczeniu – wciąż współtworzą one ramy naszych możliwości. To jednak jasny sygnał, że tradycyjne kryteria nie determinują już naszych wyborów w sposób automatyczny.

W raporcie udowadniamy, że decyzjami mieszkaniowymi rządzi dziś przede wszystkim elastyczny bilans czterech walut codzienności: czasu, perspektywy, energii i dobrostanu. Co kluczowe, mieszkaniowe style życia nie są nam dane raz na zawsze. Zmieniamy się, wchodzimy w nowe role, a wraz z upływem lat ewoluują nasze domowe potrzeby. Dlatego dzisiaj dojrzali dorośli często szukają nowoczesnych osiedli tętniących sąsiedzkimi relacjami, zapracowani profesjonaliści stawiają na kompaktowe bazy w centrum, a „zwierzo-rodzice" wybierają przestrzeń skrojoną pod czworonoga.

Demografia wyznacza jedynie rynkowy punkt startowy, ale to dynamiczny styl życia i aktualny moment życiowy decydują o tym, pod jakim adresem poczujemy się u siebie.



KOMENTARZ EKSPERTA

Cztery waluty codzienności, które mówią więcej niż metraż

Paweł Jarząbek
Otodom

Przez lata rynek nieruchomości posługiwał się skrótami myślowymi, które wydawały się oczywistym standardem branżowym: wiek klienta, stan cywilny czy liczba dzieci wystarczały, by zaszufladkować go do konkretnego segmentu i zaproponować odpowiednią ofertę.

Problem w tym, że te skróty coraz rzadziej opisują rzeczywistość, z którą spotykamy się w postdemograficznej codzienności. Kiedy próbujemy analizować zachowania mieszkańców Polski, widzimy obraz znacznie bardziej złożony.

Dlatego też postanowiliśmy spojrzeć na rynek nieruchomości z innej perspektywy, uwzględniającej konkretne style życia, a nie tylko najbardziej oczywiste zmienne demograficzne. Idąc tym tropem, wyodrębniliśmy w raporcie cztery tzw. „waluty codzienności": czas, perspektywę, energię i dobrostan - pozwalające trafniej odpowiadać na potrzeby zarówno kupujących, jak i naszych partnerów biznesowych w tym deweloperów i agencji nieruchomości.

Dla mnie najważniejsza jest tu jednak przede wszystkim użyteczność raportu, a nie tylko jego ciekawa i nowatorska forma. Raport został zaprojektowany tak, że każda z person, każdy zidentyfikowany styl życia, ma swoje bezpośrednie przełożenie na język komunikacji, argumentację sprzedażową i strategię produktową. Postrzegam go jako narzędzie do wdrożenia w konkretnych materiałach, briefach czy rozmowach z klientem.

Metodologicznie nie było to też jedynie badanie ankietowe, lecz połączenie reprezentatywnego sondażu na dużej próbie Polaków z pogłębionymi wywiadami jakościowymi i analizą przestrzenną, prowadzoną wspólnie z naszymi partnerkami z Fundacji LAB60+. Dzięki temu możemy nie tylko powiedzieć, ile osób myśli w określony sposób o swoim mieszkaniu, ale też dlaczego to robi.

Wierzę, że ten raport stanie się dla naszych partnerów realnym punktem odniesienia w codziennej pracy - narzędziem, po które sięgnął, planując ofertę, komunikację czy strategię sprzedaży.



Jak mapujemy motywacje i cele?

Cztery waluty mieszkaniowej codzienności.

Czas, perspektywa, energia i dobrostan



Dopasowane miejsce zamieszkania bezpośrednio kształtuje naszą codzienność. O tym, gdzie i jak żyjemy, decyduje dziś nasz unikalny styl życia. **Nasze rynkowe wybory napędza nie tylko budżet, ale też czas, energia, relacje z ludźmi i pasje.**

Wybierając dom, płacisz nie tylko pieniędzmi, ale też czterema kluczowymi codziennymi zasobami. **Nazywamy je walutami codzienności.**



Czas

kluczem jest tu zarządzanie czasem i codzienna logistyka, będące absolutnym priorytetem



Perspektywa

to horyzont czasowy, jaki bierzesz pod uwagę, wybierając miejsce zamieszkania



Energia

“wydajesz” ją na aktywne życie sąsiedzkie lub kumulujesz dzięki spokojowi i ciszy - każda z tych postaw przynosi inny styl życia



Zdrowie i dobrostan

uniwersalna waluta dla wszystkich stylów życia, która wpływa na czas, energię i przyjmowaną perspektywę

Każdy z tych elementów działa jak suwak na konsoli, który możesz przesuwać w zależności od swoich aktualnych potrzeb. To, ile danej waluty jesteś w stanie zainwestować w zamian za określone udogodnienia, a ile musisz bezwzględnie zachować dla siebie, decyduje o tym, jaki styl życia prowadzisz. A to z kolei determinuje, pod jakim adresem poczujesz się naprawdę u siebie.

W tym procesie każda waluta ma swój unikalny klucz – czyli wewnętrzny filtr, który zamienia twój surowy zasób w konkretną strategię działania. Trzy z tych suwaków – **czas**, **perspektywa** i **energia** – są ze sobą ściśle powiązane i wyzwalają określone postawy.

Przykładowo, odpowiednie zbalansowanie czasu i perspektywy uruchamia **klucz logistyki** lub **długości perspektywy**. To on decyduje o tym, czy szukasz mieszkania jako funkcjonalnej bazy do czerpania z miasta „tu i teraz”, czy raczej długofalowego planu i sprawnie działającej machiny dla całej rodziny.

Z kolei **suwak energii** bezpośrednio steruje kluczem twojej baterii społecznej. Wskazuje, czy twoje życiowe akumulatory ładuje tętno lokalnej wspólnoty i aktywne sąsiedztwo, czy też absolutny spokój, cisza i domowy azyl.

Klucz:
LOGISTYKA
CODZIENNOŚCI



Czas

Jeśli suwak na tym wskaźniku ustawisz wysoko, twoją główną walutą codzienności staje się czas, co bezpośrednio skutkuje stylem życia skoncentrowanym na logistyce, czyli wejściem w rolę Logistyków Codzienności. Wybór idealnego adresu dotyczy wtedy tego, jak łatwo i szybko masz dostęp do wielu miejsc, usług oraz narzędzi, które pozwalają ci sprawnie się realizować i wypełniać codzienne obowiązki. Najważniejszym punktem odniesienia staje się tu idea miasta 15-minutowego, ponieważ o domu myślisz przede wszystkim przez pryzmat swoich obecnych ról i życiowych zadań – ma on działać jak dobrze naoliwiona maszyna, która oszczędza każdą minutę.

Klucz:
HORYZONT
CZASOWY



Perspektywa

Kiedy ustawiasz suwak na tym wskaźniku, zarządzasz horyzontem czasowym, w jakim patrzysz na swoje miejsce zamieszkania. Ten wybór decyduje o tym, czy dom ma być elastyczną przestrzenią do funkcjonowania „tu i teraz” – skupioną na obecnych pasjach, pracy i czerpaniu z uroków okolicy, co naturalnie przybliża cię do stylu Wpiętych w miasto. Jeśli jednak przesuniesz suwak w stronę myślenia długofalowego, nieruchomość staje się planem na przyszłość, wybieranym z myślą o kolejnych etapach życia, takich jak narodziny dziecka czy bezpieczna starość, co przy wysokiej potrzebie organizacji tworzy fundament dla stylu Logistyków Codzienności.

Warto pamiętać, że suwaki czasu i perspektywy ściśle się ze sobą przeplatają. W zależności od ich wzajemnych proporcji, ta sama potrzeba sprawnej organizacji może zaowocować długofalowym stylem Logistyków codzienności lub nastawionym na miejskie „tu i teraz” stylem Wpiętych w Miasto.

Klucz:
BATERIA
SPOŁECZNA



Energia

Kolejną walutą codzienności jest energia, a to, jak nią zarządzasz, bezpośrednio definiuje twój sposób odpoczywania, nawiązywania relacji, a nawet to, gdzie i jak jesz. W zależności od twoich potrzeb, ta waluta uruchamia jeden z dwóch zupełnie odmiennych kluczy regeneracji. Jeśli twój suwak ustawiony jest tutaj wysoko, oznacza to, że wybierasz klucz aktywności i twoją baterię społeczną ładuje tętno społeczności i wspólnoty, co skutkuje stylem Sąsiedzki vibe. Jeżeli jednak przesuniesz suwak w dół, kluczem będzie spokój i cisza, a dom stanie się azylem do odcięcia się od bodźców w wąskim gronie bliskich, co oznacza wejście w wyciszony styl W trybie zen.

Klucz:
WSZYSTKIE WCZEŚNIEJSZE
KLUCZE ŁĄCZNIE



Zdrowie i dobrostan

Czwarta waluta, czyli zdrowie i dobrostan, to wyjątkowy, nadrzędny suwak, który jako jedyny spaja wszystkie pozostałe klucze i motywacje w raporcie. Działa ona na zasadzie dwustronnej relacji: to, jak dom i okolica wspierają twój czas, perspektywę oraz energię, bezpośrednio buduje twoje zdrowie fizyczne i psychiczne. I odwrotnie – im wyższy jest twój osobisty dobrostan, tym lepiej realizujesz się w swoich codziennych rolach i tym więcej dajesz lokalnej społeczności, udowadniając, że trafnie dobrany adres to najlepsza życiowa tarcza ochronna.



Sprawdź swój styl życia!

Zastanawiasz się, jak właściwie ustawione są twoje suwaki i która konfiguracja najlepiej opisuje twoją rzeczywistość? Nie musisz analizować tego samodzielnie. Przygotowaliśmy dla ciebie intuicyjne narzędzie: Matchmaker domów i ludzi.



Wystarczą zaledwie dwie minuty i kilka prostych pytań z suwakami, aby system automatycznie przeanalizował twoje codzienne potrzeby i precyzyjnie przypisał cię do jednego z czterech mieszkaniowych stylów życia opisanych w tym raporcie.

To najprostszy sposób, aby błyskawicznie dowiedzieć się, jakich funkcji i udogodnień warto szukać w ogłoszeniach.

Przejdź do quizu i sprawdź swój mieszkaniowy styl życia!

Mapa stylów życia i person.

Jak przenikają się różne sposoby mieszkania

Gdy odrzucimy sztywne, tradycyjne kryteria demograficzne, współczesna mapa rynku nieruchomości zyskuje zupełnie nowe, fascynujące kształty. **Okazuje się, że pod tym samym dachem – niezależnie od wieku czy stanu konta – mogą kryć się skrajnie różne potrzeby, cele i codzienne wyzwania.**



Dom przestał być po prostu adresem, a stał się **przestrzenią, w której elastycznie balansujemy naszymi najważniejszymi zasobami.**

Tabela przedstawia całościowy portret współczesnych mieszkańców Polski, rozpięty między czterema głównymi mieszkaniowymi stylami życia wynikającymi wprost z prezentowanych wcześniej walut codzienności. Każdy z tych obszarów skupia w sobie persony – konkretne profile osób, które łączy wspólny rytm dnia, podejście do otoczenia oraz aktualny moment życiowy. Ich szczegółowe opisy znajdziesz w dalszej części raportu.

Waluta	Klucz	Styl życia	Persony
Czas	Logistyka codzienności	Logistycy codzienności	Rodzinni stratedzy Logistycy kapitału Nowocześni ojcowie
Perspektywa	Horyzont czasowy	Wpięci w miasto	Wygodni przechodni Ekonomiści codzienności Mieszkaniowi debiutanci Niezależni we dwoje
Energia	Bateria społeczna	W trybie zen	Miłośnicy zielonego azylu Strażnicy miejskiego zen Zakorzenieni z przyzwyczajenia Głęboko zakorzenieni Zwierzorodzice
Energia	Bateria społeczna	Sąsiedzki vibe	Miejscy hiperlokalsi Siedliskowi aktywiści Architekci dzieciństwa Elastyczni debiutanci Miejscy długodystansowcy

Zdrowie i dobrostan

Ponad podziałami.

10 spojrzeń na współczesne style życia

W raporcie odkrywamy barwną mozaikę motywacji, potrzeb i wyborów, które składają się na różnorodne mieszkaniowe style życia. **Nasze podejście do czterech ścian nie jest przecież dane raz na zawsze. Priorytety płynnie zmieniają się wraz z życiowymi okolicznościami i nowymi wyzwaniami.**

Zanim więc na dobre zanurzymy się w szczegółowe portrety poszczególnych grup, zapraszamy do spojrzenia na zebrane dane z lotu ptaka. Zobaczmy w 10 unikalnych ujęciach, jak wygląda ogólny portret mieszkańców Polski badanych przez Otodom.



1 Nowe oblicze więzi rodzinnych i życiowych ról

Młodzi dorośli znacznie dłużej zostają w swoich dziecięcych pokojach, z kolei starsze pokolenie coraz częściej spędza wieczory samotnie w wielkich mieszkaniach. Jednocześnie to często starsze pokolenia bardziej wiążą się z sąsiadami i korzystają z pozytywnego wpływu życia społecznego.

Wchodzimy do domu, rzucamy klucze na szafkę i... kogo tam zastajemy? Partnera? Rodzica? A może nikogo – bo mieszkamy sami? Dane oferują ciekawą perspektywę. Wynika z nich, że **wiek przestał automatycznie decydować o tym, jak mieszkamy – kluczowe jest to, ile ról i obowiązków musimy naraz udźwignąć.**



6 na 10
badanych mieszka z partnerem.



Co 5. osoba
mieszka z rodzicami

(po 24. urodzinach udział maleje trzykrotnie).



Co 6. osoba
mieszka z dorosłym potomstwem

(najczęściej mając 55–64 lata).



Z danych GUS wynika, że na przestrzeni dekad przybywa **jednoosobowych gospodarstw domowych.**

2 To nie kult własności – to potrzeba bezpieczeństwa

Chociaż wynajem daje upragnioną wolność, to wciąż traktujemy go jak tymczasowy przystanek autobusowy, a nie docelowy, bezpieczny port. Prawdziwe, domowe szczęście kojarzy nam się po prostu z własnym kluczem w zamku i nieskrępowaną wolnością urządzania wnętrz według własnego widzimisię. Co ciekawe, ta mieszkaniowa wspinaczka rzadko bywa samotnym rajdem. Często kluczowy okazuje się rodzinny wiatr w żagle – spora część z nas dostaje swoje pierwsze cztery kąty w prezencie lub w spadku od bliskich.

Lubimy powtarzać, że świat stał się płynny, a coraz więcej osób woli „używać niż posiadać". **Kiedy jednak w grę wchodzi dach nad głową, mieszkańcy Polski porzucają opowieści o pełnej mobilności i wybierają poczucie bezpieczeństwa.**

102 m² to średni metraż własnościowy - **przy zaledwie 54 m² w wynajmowanych.**



70%
badanych posiada dom lub mieszkanie na własność.



Aż 32%
obecnych właścicieli lub współwłaścicieli otrzymało swoje lokum od kogoś innego.



1 na 5
badanych nabyło nieruchomość w ciągu ostatnich 5 lat.

3 Przestrzeń dopasowana do sposobu życia

Osoby żyjące solo lub w duecie, szczególnie w mieszkaniach położonych w miastach, częściej funkcjonują **w bardziej kompaktowych przestrzeniach**. Wraz z pojawieniem się dzieci lub zwierząt zmienia się natomiast sposób korzystania z domu i rośnie znaczenie miejsca przeznaczonego na zabawę, odpoczynek czy przechowywanie.

122 m²

to średni metraż domu wolnostojącego **(2x więcej niż w przypadku mieszkań blokach!).**

Większe metraże częściej towarzyszą gospodarstwom domowym, w których codzienność wymaga bardziej złożonej organizacji – na przykład rodzinom wielodzietnym czy przedstawicielom pokolenia kanapkowego. Na te różnice wpływają jednak nie tylko potrzeby domowników, lecz także rodzaj budynku oraz lokalizacja miejsca zamieszkania.

Domowe przestrzenie mają niezwykłą właściwość: kurczą się i rozciągają w rytm zmian fundowanych przez życie. To, jak korzystamy z salonu i jaką rolę odgrywa on w naszej codzienności, wiąże się nie tylko ze stylem życia i sposobem spędzania czasu, lecz także z rodzajem zamieszkiwanego budynku oraz jego lokalizacją. Dom czy mieszkanie, wieś czy miasto, centrum czy obrzeża — wszystkie te czynniki współkształtują nasze potrzeby, przyzwyczajenia i sposób organizowania przestrzeni.



Rodziny liczące co najmniej pięć osób dysponują **o 76% większym metrażem niż osoby mieszkające solo.**

4 Przestrzenne pęknięcie: śródmieścia i obrzeża

W zamian za ten wielkomiejski klimat bez problemu godzimy się na znacznie skromniejsze metraże.

Tymczasem obrzeża i peryferia to królestwo zieleni, gdzie chętnie uciekają większe rodziny czy właściciele psów i kotów. Tam zyskujemy upragnioną przestrzeń i własne ogrody, ale płacimy za to inną walutą: czasem spędzonym za kółkiem. Wybór miejsca do życia to zawsze gra między bliskością rozrywek a luksusem przestrzeni.

Single najczęściej mieszkają w dzielnicach mieszkalnych oddalonych od centrum — wskazuje je 31% z nich, czyli niemal tyle samo co w ogóle populacji (30%). Wyraźniej wyróżniają się natomiast najemcy i bezdzietne pary: częściej wybierają śródmieście, odpowiednio 37% i 33%, wobec 22% wśród ogółu Polaków.

Mapa naszych miast wyraźnie dzieli się na dwa zupełnie różne światy, w których czas i przestrzeń płyną w innym rytmie. Śródmieście i ścisłe centra miast pulsują energią ludzi żyjących solo, młodych par oraz najemców. Tutaj mieszkanie bywa jedynie funkcjonalną bazą, bo toczy się na okolicznych ulicach.

112 m² to średni metraż na obrzeżach; **w centrum – 78 m².**



Obrzeża i peryferia (38%) to istotna lokalizacja rodzin i właścicieli czworonogów.

Mieszkańcy dużych miast i śródmieść częściej poruszają się pieszo.



Młodzi mieszkający w śródmieściu nawet na zakupy często wybierają autobus.



Na wsi i obrzeżach miast częściej sięgamy po samochód - nawet, gdy cel jest nie dalej niż 2 km od domu.



Rower to domena wsi - jego popularność w miastach często blokuje brak ścieżek rowerowych.



5 Zakup jako fundamentalna zmiana

Kiedy już jednak podejmujemy tę decyzję i szukamy nowego dachu nad głową, szala zwycięstwa wciąż delikatnie przechyla się w stronę rynku wtórnego. Czy urok starszych, dobrze nam znanych osiedli wygrywa dojrzałym, zielonym otoczeniem i bliskością infrastruktury?

Mogłoby się wydawać, że w dzisiejszych czasach pakujemy kartony i zmieniamy adresy przy lada okazji. Nic bardziej mylnego. Nasz ruch na rynku nieruchomości przypomina raczej powolną, głęboko przemyślaną partię szachów. **Zmiana lokum – szczególnie w wyniku zakupu – to jedno z ważniejszych wydarzeń w życiu.**



47%
Polaków, którzy nabyli nieruchomość, w której obecnie mieszkają, kupiło ją z rynku wtórnego.

36%
badanych weszła w posiadanie nieruchomości w ciągu ostatniej dekady.



6 Walka potrzeby bliskości z potrzebą dystansu

Współczesne osiedla są rozdarte między poczuciem wspólnotowości i chęcią współtworzenia otoczenia, a widocznym dystansem międzyludzkim, potrzebą autonomii. Wspólnotowość–indywidualizm, a także przywiązanie–przejściowość to dwie kluczowe osie, na których rozpięte są nasze mieszkaniowe style życia.

Jedną z fundamentalnych różnic między stylami życia jest podejście do relacji międzyludzkich: od potrzeby izolacji, przez relacje z najbliższymi, aż po otwartość na sąsiadów i współtworzenie z nimi wspólnoty.



73%
badanych uważa swoją okolicę za swój dom.



50%
czuje silną więź z okolicą i zamieszkującymi ją ludźmi.



44%
zna dobrze sąsiadów i może liczyć na ich pomoc.



59%
badanych zna twarze sąsiadów, ale żyje bez większych kontaktów z nimi.

7 Życie bez dzieci lub z dziećmi

Brak dzieci w wielu domach wcale nie jest efektem beztroskiego wyboru. Dla sporej części z nas to po prostu wypadkowa trudnych życiowych zakrętów. To wpływa także na to, jak korzystamy z mieszkań. Część bezdzietnych korzysta z możliwości stwarzanych przez dodatkowe zasoby czasowe. Część trwa jednak w zawieszeniu, mając przed sobą ważne mieszkaniowe decyzje.



Decyzje o posiadaniu dzieci przesuwają się w czasie, co **zmienia demograficzny krajobraz rodzicielstwa.**

Wśród bezdzietnych par więcej jest osób decydujących się na **wynajem w centrum i mniejsze metraże.**

Pary nieposiadające dzieci **częściej korzystają z różnych możliwości spędzania wolnego czasu w mieście.**

Takie pary 2x częściej od ogółu deklarują też **realizację hobby w okolicy domu.**

W dyskusjach o malejącej liczbie dzieci w Polsce łatwo uderzać w oceniające tony i tłumaczyć decyzje chęcią robienia kariery czy pogonią za wygodą. **Rzeczywistość bywa jednak znacznie bardziej skomplikowana.**



34%
badanych nie posiada dzieci, z czego dla 45% z nich jest to wynik świadomej decyzji.

8 Dom jako regeneracyjna tarcza

Dlatego chcemy w domu zamknąć drzwi i poczuć absolutną swobodę – chodzić w ulubionym dresie i urządzać przestrzeń dokładnie tak, jak nam się podoba, bez wścibskich spojrzeń. Ta silna potrzeba odcięcia się od bodźców sprawia, że zdecydowana większość z nas przedkłada kojący szum drzew i bliskość natury nad blask tętniącego życiem centrum miasta. Przynajmniej do czasu, gdy musimy zmierzyć się z innymi czynnikami - takimi jak wyzwania transportowe czy dostępność usług.

Gdybyśmy mieli wskazać, czego najbardziej szukamy po powrocie z pracy, odpowiedź byłaby zaskakująco zgodna: **ciszy, spokoju. Słowem: azylu.**



70% badanych traktuje swój dom i najbliższą okolicę jako przestrzeń do regeneracji po trudach codzienności.



73% mieszkańców Polski w deklaracjach przedkłada bliskość natury i ciszę nad wielkomiejski zgiełk.



Aż 65% respondentów deklaruje, że znacznie lepiej śpią, gdy przebywają w otoczeniu natury.



Cisza i spokój oraz pełna swoboda w urządzaniu to dwie najwyżej cenione zalety w naszych domach.

9 Tęsknota za funkcjonalnością

I tu pojawia się spory zgrzyt. Choć w swoich domach najbardziej cenimy ciszę, to na własnych osiedlach zaczynamy dotkliwie odczuwać brak miejsc, które pozwalają wyjść do ludzi w niezobowiązujący sposób. Brakuje nam urokliwych kawiarni, lokalnych restauracji czy po prostu ładnych przestrzeni spotkań pod dachem, gdzie można posiedzieć w gorszą pogodę. To pokazuje, jak bardzo tęsknimy za życiem, w którym rano wyskakujemy po świeże bułki na pobliski rynek, a po południu mamy wszystko pod ręką, bez konieczności dalekich wypraw samochodem.

Kiedy urządzamy swoje mieszkanie, dbamy o każdy detal w jego wnętrzu. Jednak **prawdziwy test naszej codziennej wygody zaczyna się zaraz po przekroczeniu progu budynku.**



Czas wolny najchętniej spędzamy we własnym domu, ale też okolicznym parku, lesie lub spacerach.



Kawiarnie i restauracje to **nr 1 na liście udogodnień** najbardziej deficytowych w okolicach domów.



W związku z tym **tylko 28%** korzysta z takich miejsc co najmniej kilka razy w miesiącu.



93% badanych robi kilka razy w miesiącu zakupy w okolicy

(w odległości maksymalnie 15-minutowego spaceru od domu), **49% - na lokalnych ryneczkach.**



Robimy to częściej, niż korzystamy z zamówień jedzenia online (**26%**).

10 Mikromobilność



51%
mieszkańców Polski porusza się po najbliższej okolicy pieszo (najwięcej w dużych miastach).

Przynajmniej raz w miesiącu w swojej okolicy



90%
spaceruje



71%
spotyka się ze znajomymi



56%
jeździ rowerem

Sposób, w jaki przemierzamy te lokalne ścieżki, zależy głównie od miejsca, w którym zapuściliśmy korzenie. W centrach miast królują piesze wędrówki, podczas gdy na obrzeżach i wsiach wciąż jesteśmy mocno przywiązani do fotela samochodowego (i rowerowej kierownicy), co pokazuje wyzwania transportowe tych rejonów. Co jednak najważniejsze - i optymistyczne - we własnej okolicy czujemy się zazwyczaj po prostu bezpiecznie.

Nasza codzienna egzystencja w zaskakujący sposób kręci się wokół małego mikroświata. Prawdziwe życie toczy się zazwyczaj w promieniu zaledwie dwóch kilometrów od naszych drzwi.



77%
zachowuje poczucie bezpieczeństwa samotnie po zmroku, a **70%** poruszając się samotnie po północy.



88%
badanych czuje się w pełni bezpiecznie, spędzając czas wolny w swojej okolicy.



Postdemografia w praktyce. Jak styl życia redefiniuje wartość metra kwadratowego

Aleksandra Bijak-Czub
Otodom

Rynek nieruchomości powoli odchodzi od prostych szufladek demograficznych – „kawalerka dla singla", „mieszkanie dla rodziny". Dane Otodom pokazują, że o wyborach mieszkaniowych decyduje dziś przede wszystkim liczba ról i obowiązków, które musimy naraz udźwignąć, a nie sam wiek czy stan cywilny. To dlatego młodzi dorośli coraz dłużej zostają w domu rodzinnym, podczas gdy starsze pokolenia częściej mieszkają samotnie w dużych mieszkaniach – choć paradoksalnie to właśnie starsze osoby silniej wiążą się z sąsiadami.

Ta sama logika bezpieczeństwa stoi za popularnością posiadania nieruchomości na własność: 70% badanych ma dom lub mieszkanie własnościowe, a średni metraż w tej grupie sięga aż 102 mkw - niemal dwukrotnie więcej niż w wynajmie (54 mkw), który wciąż traktujemy jak tymczasowy przystanek, nie docelowy port.

Patrząc szerzej, przestrzeń, którą wybieramy, kurczy się i rozciąga wraz z etapem życia oraz miejscem na mapie miasta: mniejsze lokale w śródmieściu to domena stylów życia skupionych na miejskim „tu i teraz", a większe domy na obrzeżach wybierają rodziny i właściciele zwierząt, godząc się na czas za kółkiem w zamian za ogród i ciszę. Ta sama ambiwalencja między bliskością a dystansem widoczna jest na poziomie relacji sąsiedzkich: 73% badanych uważa swoją okolicę za dom, ale aż 59% zna twarze sąsiadów, świadomie żyjąc bez głębszych kontaktów z nimi. Według naszych danych to efekt potrzeby regeneracji, a nie niechęci wobec innych. Podobny wzorzec towarzyszy decyzjom o rodzicielstwie: 34% badanych nie ma dzieci, a dla niemal połowy z nich to świadomy wybór, idący w parze z wynajmem w centrum i intensywniejszym korzystaniem z miejskiej oferty czasu wolnego.

Wniosek nasuwa się sam: zamiast pytań o wiek i dochód, branża nieruchomości powinna pytać o styl życia – o pracę zdalną, sposób spędzania czasu, plany rodzinne i priorytety w okolicy. To one, a nie metryka, coraz częściej decydują o tym, co naprawdę znaczy dziś „dobry adres".



Mieszkaniowe style życia



Logistycy codzienności.

Logistyczny styl życia – tu rządzi czas i życiowa rola

Dom i jego najbliższa okolica stanowią dla Logistyków codzienności – pierwszego ze zidentyfikowanych przez nas stylu życia – **ścisłe centrum precyzyjnie zaplanowanej codzienności**. To styl osób, które stawiają na maksymalną efektywność i oczekują, że przestrzeń mieszkalna będzie bezwzględnie wspierać ich w każdej z życiowych ról.



W tym ujęciu dom musi odpowiadać na intensywne wyzwania zawodowe, dynamiczne życie rodzinne czy logistykę w nowoczesnych układach patchworkowych. Staje się on sercem całego lokalnego ekosystemu, który elastycznie dopasowuje się do obecnych i przyszłych potrzeb mieszkańców. Tutaj nie ma miejsca na przypadek – liczy się każda zaoszczędzona minuta, strategiczne położenie i natychmiastowy dostęp do kluczowych usług.

Wśród person reprezentujących ten styl życia znajdziesz:

- **Rodzinnych strategów**
- **Logistyków kapitału**
- **Nowoczesnych ojców**



RODZINNI STRATEDZY



Główne cechy

- Mają 35–54 lata.
- Pozostają w stałych związkach.
- Wychowują niepełnoletnie dzieci.
- Skupiają się na płynnym godzeniu ról zawodowych, partnerskich i rodzicielskich.

Kluczowe frazy

- Miasto 15-minutowe
- Dzieci w domu
- Dom = centrum życia rodzinnego

Miejsce zamieszkania pełni dla **Rodzinnych strategów** funkcję czysto zadaniową: ma maksymalnie ułatwiać rodzinną organizację, wspierać codzienne cele wszystkich domowników i pomagać w odnalezieniu się w nieustannym biegu. Dom stanowi centrum zarządzania rodzinnym mikrokosmosem, a najbliższa okolica to doskonale rozplanowana arena logistyki życia rodzinnego. Cenią swoje otoczenie, które zdejmuje z nich ciężar codziennych obowiązków, zapewnia łatwy dostęp do placówek edukacyjnych i stwarza optymalne warunki do wychowania dzieci.

Gdzie mieszkają

60%
małe i średnie miasta

66%
głównie dzielnice mieszkalne oraz sąsiedztwo śródmieścia

64%
bloki i zabudowa wielorodzinna, najczęściej starsze, dojrzałe osiedla (**42%**)

36%
domy, głównie szeregówki lub segmenty na osiedlach (**25%**), rzadko odległe przedmieścia

71%
mieszka „na swoim”

Lokale o metrażu nieco mniejszym niż średnia krajowa

Przy zakupie wybierają rynek pierwotny,
ale szukają nowych bloków wpiętych w starą, gotową infrastrukturę osiedlową



Co warto o nich wiedzieć

2,5x
częściej niż inni upatrują szansy na poznanie nowych sąsiadów we wspólnej opiece nad dziećmi

2,5x
częściej niż pozostali spędzają czas na osiedlowych placach zabaw

6%
wszystkich mieszkańców Polski

CHRONOURBANISTYKA

To nurt ubranistyczny stawiający czas, a nie metraż, jako główną walutę nowoczesnej rodziny. Zakłada życie w duchu „miasta 15-minutowego”, gdzie infrastruktura dziecięca i handlowa jest w zasięgu krótkiego spaceru. Raporty C40 Cities wskazują, że skrócenie codziennych dojazdów do placówek edukacyjnych pozwala rodzicom odzyskać nawet do 10 godzin tygodniowo, drastycznie redukując stres.

Rodzic wpisujący się w ten trend filtruje oferty nieruchomości głównie przez pryzmat zegarka. Wybiera nowe osiedle tuż obok przedszkola i węzła przesiadkowego, by codzienne logistyczne puzzle układały się bezstresowo, a auto mogło cały tydzień stać w podziemnym garażu.





KOMENTARZ EKSPERTKI

Architektura zsynchronizowana. Dlaczego Logistycy codzienności potrzebują elastycznych osiedli bardziej niż spokoju?

Agnieszka Labus
Fundacja LAB60+ (Laboratorium Architektury)

Logistycy codzienności to grupa mieszkańców, dla których dom i jego bezpośrednie otoczenie przestają być wyłącznie tradycyjnym tłem do odpoczynku po pracy. Stają się zaawansowanym, nieprzerwanie funkcjonującym centrum operacyjnym. Nadrzędną, bezwzględną walutą w tej strukturze jest czas – każda minuta determinuje efektywność dnia, a środowisko zurbanizowane musi działać z precyzją szwajcarskiego zegarka.

Z punktu widzenia projektowania zorientowanego na zdrową długowieczność (healthy longevity), grupa ta stawia przed współczesną architekturą i urbanistyką jedne z najbardziej wymagających wyzwań. Klasyczna doktryna urbanistyczna zakłada, że kluczem do zachowania psychofizycznego dobrostanu na lata jest absolutny spokój, cisza oraz ucieczka na łono natury. Tymczasem w przypadku Logistyków codzienności głównym źródłem dobrostanu i realną tarczą antykortyzolową okazuje się... optymalna logistyka.

Mikrostres generowany przez codzienne zatory drogowe, deficyt miejsc parkingowych czy konieczność dalekich dojazdów do placówek edukacyjnych degraduje zdrowie mieszkańców szybciej niż hałas wielkomiejskiego śródmieścia.

W tym kontekście projektowanie dla długowieczności tożsame jest z implementacją założeń miasta 15-minutowego, w którym usługi, edukacja i transport publiczny pozostają w zasięgu krótkiego spaceru.

Nacisk na ten styl codzienności burzy dotychczasowe paradygmaty rynku nieruchomości. Przez dekady inwestycje mieszkaniowe były kategoryzowane według sztywnych metryk: „dla młodej rodziny", „dla singla", „dla seniora". Współczesna dynamika społeczna udowadnia, że te hermetyczne szufladki bezpowrotnie straciły na aktualności. W ciągu jednej doby ten sam użytkownik płynnie zmienia swoje mikrorole:

- poranek spędza jako menedżer zarządzający procesami z przestrzeni salonu,
- popołudnie jako koordynator logistyki zajęć dziecięcych,
- wieczór jako opiekun starszego członka rodziny.

Dla przyszłości miast oznacza to konieczność odejścia od budowania monofunkcyjnych sypialni na rzecz osiedli odpornych na próbę czasu, które zamiast absorbować energię, będą stymulować tzw. joyspan – czyli lata życia w realnym szczęściu, zdrowiu i sprawności. Logistycy codzienności wymagają punktów wsparcia w promieniu maksymalnie 2 kilometrów od progu mieszkania. Infrastruktura taka jak osiedlowe Centra Aktywności Lokalnej, punkty odbioru przesyłek, przestrzenie coworkingowe w parterach budynków czy bezbarierowe, bezpieczne ciągi piesze stają się podstawowymi narzędziami profilaktyki zdrowia psychicznego.

Eliminacja ciężaru logistycznej walki z dysfunkcyjną przestrzenią pozwala mieszkańcom odzyskać czas na kluczowe filary długowieczności: efektywną regenerację, odpoczynek i budowanie relacji społecznych. Prawdziwym luksusem na współczesnym rynku nieruchomości nie jest już zatem marmurowy wykończeniowy detal, lecz przestrzeń, która bezbłędnie współgra z tempem życia użytkownika i pozwala na oszczędność bezcennych minut. Dom Logistyka codzienności musi funkcjonować jak zsynchronizowana, elastyczna i intuicyjna struktura, absolutnie sprzyjająca płynności jego wielowymiarowych ról życiowych.

LOGISTYCY KAPITAŁU



Główne cechy

- Szczególnie dużo wśród nich osób w wieku 55 i więcej lat.
- Mają na ogół wyższe wykształcenie.
- Jeśli posiadają dzieci, to są one już dorosłe i samowystarczalne.

Kluczowe frazy

- Dom jako aktywo
- Wzrost wartości nieruchomości
- Przyszłościowa infrastruktura i prestiż okolicy

Dom to dla nich przede wszystkim bezpieczna lokata kapitału, a okolica ma podnosić wartość nieruchomości i gwarantować wygodę. Traktują swoje cztery ściany jako kluczowe aktywo i zabezpieczenie na przyszłość, ale też jako narzędzie ułatwiające codzienne funkcjonowanie. Szukają miejsc z rozwiniętą infrastrukturą, które łączą komfort życia z finansową pewnością jutra.

Gdzie mieszkają

74%
miasta – od tych najmniejszych po metropolie

66%
głównie dzielnice mieszkalne oraz szeroko rozumiane śródmieście

31%
rzadko decydują się na ścisłe centra miast, obrzeża czy rejony podmiejskie

71%
zdecydowana większość mieszka w lokalach własnościowych

Są kowalami własnego losu

tylko **16%** właścicieli otrzymało swoje lokum od kogoś innego w prezencie lub spadku

Co warto o nich wiedzieć

2x
częściej niż pozostali wskazują łatwość późniejszej sprzedaży lub wynajmu jako kluczowy argument przy wyborze adresu

47%
aktywnie analizuje, jak w przyszłości zmieni się ich okolica, myśląc o nieruchomości w perspektywie średnio- i długoterminowej

10,5%
wszystkich mieszkańców Polski



Głównym punktem odniesienia przy zakupie jest dla nich potencjał wzrostu wartości obecnej nieruchomości

NOWOCZEŚNI OJCOWIE



Główne cechy

- Aż 95% z nich tworzy stałe związki (małżeństwa lub relacje nieformalne), rzadko wychowując dzieci samotnie.
- 8 na 10 poświęca swoim dzieciom tyle samo lub więcej uwagi, co matka.
- Stawiają na partnerski model rodziny i aktywne zaangażowanie w dorastanie dzieci.
- Ich gospodarstwa domowe liczą zazwyczaj 4 domowników.

Kluczowe frazy

- Partnerskie tacierzyństwo
- Aktywne i zaangażowane ojcostwo

Nowocześni ojcowie szukają domów, które wspierają zaangażowane i partnerskie wychowanie dzieci, a okolica ma ułatwiać wspólne spędzanie czasu. Chcą sprawnie realizować się w roli taty i uciekają od tradycyjnych szufladek. Wybór miejsca zamieszkania podporządkowują przede wszystkim potrzebom najmłodszych, balansując na styku codziennej logistyki i budowania relacji.

Gdzie mieszkają

Najczęściej wybierają własnościowe domy jednorodzinne

Co warto o nich wiedzieć

Są podzieleni w kwestiach społecznych

52%

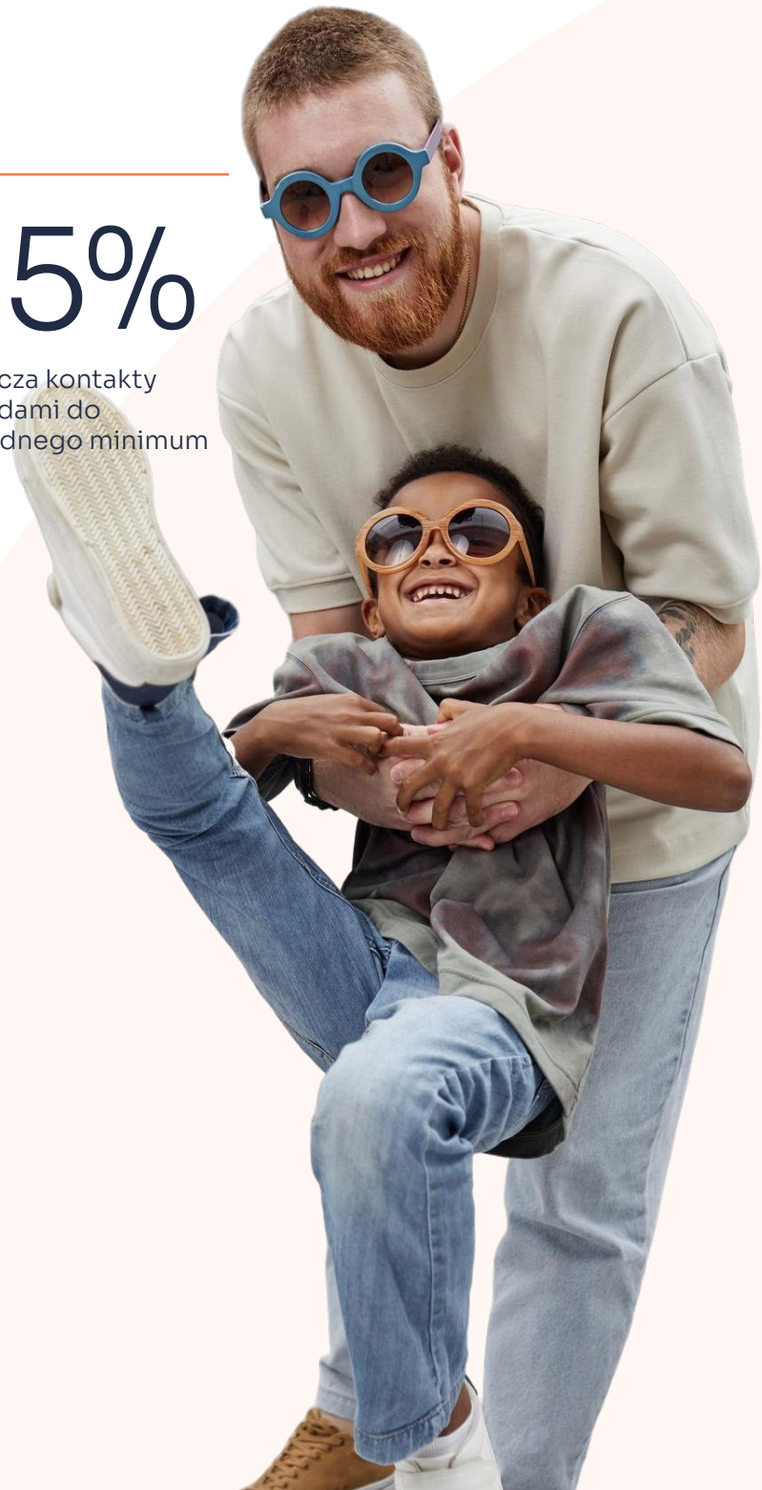
chce mieć faktyczny wpływ na najbliższą okolicę

45%

ogranicza kontakty z sąsiadami do niezbędnego minimum

6 na 10

z nich wybiera dobro i rozwój dziecka jako główny czynnik dyktujący wszelkie decyzje mieszkaniowe



TATA LATTE (szwedz. lattepappor)

To szwedzkie określenie oznaczające dosłownie „tatusiów latte", które przenika do innych kultur. Używa się go w stosunku do ojców robiących sobie przerwę od kariery, którzy spędzają czas wolny na spacerach z wózkami dziecięcymi i spotkaniach w kawiarniach.

Rezygnują oni z roli "nieobecnego żywiciela" na rzecz pełnoprawnego partnerskiego opiekowania się dzieckiem. Termin powiązany jest z bogatym i elastycznym systemem urlopów rodzicielskich dla ojców, ale przenika do innych kultur.



Według Boston College Center for Work & Family czas poświęcany przez mężczyzn opiece nad dziećmi potroił się w ostatnich dekadach. Taki ojciec skupia się na perfekcyjnej organizacji domowego mikrokosmosu, wybierając dom z układem wnętrz reagującym na zmieniające się potrzeby rodziny, w dobrze skomunikowanej okolicy, gwarantującej jednocześnie możliwość podejmowania różnych rodzinnych aktywności.



KOMENTARZ EKSPERTA

Partnerskie ojcostwo potrzebuje dobrej logistyki

Dawid Straszak
psycholog, twórca “Podcastu Charyzmatycznego”

Nowoczesny ojciec, który w partnerski sposób wychowuje dziecko, potrzebuje przestrzeni, która będzie go w tym wspierać. Potrzebuje domu, który usprawni opiekę, ograniczy problemy logistyczne i pozwoli ojcu być w pełni obecnym.

Współczesny ojciec coraz rzadziej definiuje siebie wyłącznie poprzez zapewnienie rodzinie bezpieczeństwa materialnego. Coraz częściej jest aktywnym opiekunem, partnerem i osobą współodpowiedzialną za codzienność dziecka. Dobrze widać to w danych. W Wielkiej Brytanii odsetek ojców, którzy nigdy nie zmienili dziecku pieluchy, spadł z 43% w 1982 roku do 3% w 2000 roku. Inne badanie pokazuje, że 85% ojców identyfikuje się z nowoczesnym modelem rodzicielstwa, a blisko 80% codziennie aktywnie spędza czas z dziećmi.

Podobny kierunek widać w raporcie Otodom. Ośmiu na dziesięciu zidentyfikowanych przez autorów Nowoczesnych ojców deklaruje, że poświęca dziecku tyle samo uwagi co matka, a dla sześciu na dziesięciu dobro i rozwój dziecka są głównym kryterium decyzji mieszkaniowych.

Zmiana podejścia do ojcostwa nie polega na tym, że facet częściej pierze, gotuje czy odbiera dzieci z przedszkola. Zmienia się definicja tego, kim jest dobry ojciec. Dobry – czyli zaangażowany, partnerski. Ojciec, który sam dostrzega potrzeby dziecka i na nie reaguje, proaktywnie rozwiązuje problemy pojawiające się w domu. Partnerstwo nie jest rozumiane przy tym jako dzielenie się obowiązkami po równo z matką. Chodzi w nim o to, żeby żadna z osób w parze nie była samotnie odpowiedzialna za zarządzanie domem i wychowanie dzieci.

Ojcostwo nie realizuje się w próżni. Bliskość najważniejszych dla rodziny miejsc – szkoły, lekarza, sklepu czy placu zabaw – staje się kluczowa dla sprawnego radzenia sobie z logistyką codzienności.

Czas i nerwy zaoszczędzone na dojazdach można przeznaczyć na budowanie relacji z partnerką i dzieckiem. Pozostawienie wyboru adresu przypadkowi najpewniej skończy się frustracją związaną z codziennością, staniem w korkach i poczuciem bycia taksówkarzem, a nie rodzicem.

Dlatego właśnie dom szczególnie dla Nowoczesnych ojców nie jest już symbolem statusu. Ma być praktyczny i wygodny, a jednocześnie zapewniać przestrzeń dla realizowania wspólnych i indywidualnych potrzeb oraz dostęp do usług dla całej rodziny.

I choć żaden adres nie zdecyduje o charakterze relacji ani o zaangażowaniu ojca w wychowanie dziecka, może znacząco wspierać go w tym zadaniu. O ile zostanie wybrany właśnie z myślą o tej roli.

Wpięci w miasto.

Energetyczny styl życia pełny miejskich możliwości

Wielkomiejska energia i funkcjonowanie w rytmie „tu i teraz” to absolutny fundament dla Wpiętych w miasto. To styl życia osób chcących czerpać z codzienności w metropolii pełnymi garściami. Maksymalnie wykorzystują wszelkie możliwości i impulsy, jakie oferuje im nowoczesna przestrzeń miejska.



Wpięci w miasto dzielą się na dwie wyraźne grupy: tych, którzy chcą korzystać z uroków miasta natychmiast, bez dalekosiężnych planów i zapuszczania korzeni, oraz tych, dla których ten intensywny, wielkomiejski puls stał się stałym i naturalnym życiowym rytmem.

Niezależnie od tego, jak długo zamierzają zagrzać miejsce pod danym adresem, kluczowa jest dla nich bliskość oferty kulturalnej, sportowej oraz handlowej. Liczą się przede wszystkim doskonała komunikacja, łatwy dostęp do infrastruktury i ciągła różnorodność wydarzeń.

Wśród person reprezentujących ten styl życia znajdziesz:

- **Wygodnych przechodnich**
- **Ekonomistów codzienności**
- **Mieszkaniowych debiutantów**
- **Niezależnych we dwoje**



WYGODNI PRZECHODNI



Główne cechy

- Mają 18–34 lata.
- To single oraz osoby w związkach nieformalnych.
- Nie mają dzieci.

Kluczowe frazy

- Wielkomiejskie życie
- Wygoda ponad przywiązaniem
- Funkcjonalność i oszczędność czasu

Miejsce zamieszkania pełni dla Wygodnych przechodnich funkcję środka do celu i tymczasowego przystanku na życiowej drodze. Okolicę traktują czysto przejściowo, mocno wiążąc ją z potrzebami „tu i teraz”, takimi jak łatwy dojazd do pracy czy bliskość uczelni. Wybierają rozwiązania, które maksymalnie skracają czas na poszczególne zadania. Nie budują emocjonalnej więzi z adresem.

Gdzie mieszkają

50%
miasta – ze szczególnym uwzględnieniem tych najmniejszych (do 100 tys.) oraz największych metropolii powyżej 500 tys. mieszkańców

54%
przeważają lokale wynajmowane lub udostępniane nieodpłatnie

53%
budownictwo wielorodzinne lub domy, których nie są właścicielami

37%
otrzymało nieruchomość od rodziców „na start” w nowy etap życia

46%
mieszka „na swoim”

Co warto o nich wiedzieć

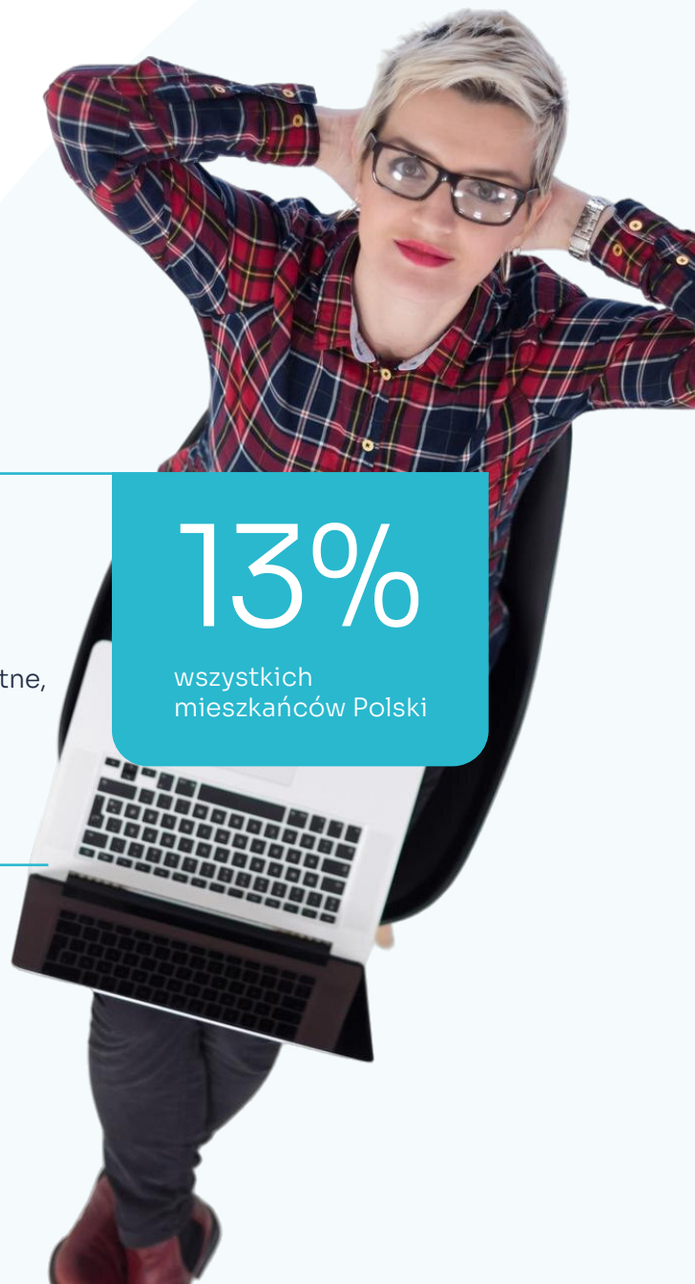
37%
z nich wyobraża sobie życie w tym samym miejscu za 10 lat – większość z góry planuje średnioterminową przeprowadzkę

68%
relacje z sąsiadami są mało istotne, a całe swoje życie towarzyskie i znajomych mają ulokowanych poza najbliższą okolicą

13%
wszystkich mieszkańców Polski

73%
z nich otwarcie traktuje obecne miejsce zamieszkania jako tymczasowy przystanek życiowy

34%
z nich kilka razy w miesiącu regularnie zamawia jedzenie z dostawą do domu



PRS jako mieszkaniowa subskrypcja

Dynamiczny rozwój profesjonalnego najmu instytucjonalnego (PRS) całkowicie zmienia podejście do dachu nad głową. **Dom przestaje być traktowany jako dożywotnia kotwica finansowa czy cel sam w sobie, a staje się elastyczną, bezobsługową usługą premium, którą można subskrybować jak Netflixa.**

Analizy rynkowe (m.in. Savills i PwC) wskazują, że sektor PRS to najszybciej rosnąca gałąź rynku nieruchomości w Europie. Dla wielu mobilnych miejskich nomadów stabilność instytucjonalna, brak kaprysów prywatnego właściciela oraz wbudowany w czynsz wygrywają z presją na zakup własności.





EKONOMIŚCI CODZIENNOŚCI



Główne cechy

- Mają najczęściej 40 lat lub więcej.
- Duża część z nich to mężczyźni.
- Cechuje ich pragmatyczne podejście do życia.

Kluczowe frazy

- Miejskie życie
- Ekonomiczne spojrzenie na życie

Miejsce zamieszkania pełni dla Ekonomistów codzienności funkcję wygodnej i – co ważne – ekonomicznej bazy do życia. Okolicę traktują jako naturalne źródło miejskich możliwości, które wspiera ich spokojny, dobrze znany rytm codzienności. Choć cenią energię miasta, nie szukają w nim ciągłych nowości – wolą stabilizację. Bardziej niż modna kawiarnia liczy się dla nich lokalny ryneczek, łatwy dostęp do sklepów oraz przewidywalne koszty.

Gdzie mieszkają

65%

z nich posiada lokale własnościowe, a co 5. wybiera wynajem

Małe i średnie miasta, często w ich centralnych, tłocznych i ruchliwych rejonach

Tradycyjne osiedla i bloki, w tym budownictwo z wielkiej płyty

Wybierają mniejsze metraże z rynku wtórnego

– stan samego budynku jest dla nich mniej ważny niż rozwinięta infrastruktura wokół

Co warto o nich wiedzieć

3x

częściej niż pozostali wskazują niskie koszty życia w okolicy oraz niskie opłaty jako kluczowy czynnik zadowolenia

57%

kilka razy w miesiącu robi zakupy na lokalnych targowiskach i ryneczkach

7%

wszystkich mieszkańców Polski



1 na 3

z nich regularnie i bez pośpiechu korzysta z kawiarni, restauracji czy pubów w swojej najbliższej okolicy

W tej grupie szczególnie dużo jest osób, które nie są ani przesadnie zachwycone, ani niezadowolone ze swojego adresu

MIESZKANIOWI DEBIUTANCI



Główne cechy

- Wyprowadzili się z domu rodzinnego w ciągu ostatnich 5 lat.
- Wyraźna nadreprezentacja dorosłych osób, które wciąż studiują.
- Aż 2,5x częściej niż ogół populacji żyją w związkach nieformalnych.

Kluczowe frazy

- Wyprowadzka z rodzinnego domu
- Praktyczne spojrzenie na adres
- Mieszkanie na chwilę

Mieszkanie traktują jako pole do eksperymentów i przestrzeń do zbierania pierwszych doświadczeń życia bez rodziców. Ponieważ opuścili rodzinny dom w ciągu ostatnich pięciu lat, obecny adres postrzegają czysto funkcjonalnie – jako wygodną, przejściową bazę. Nie budują emocjonalnej więzi z okolicą. Liczy się dla nich przede wszystkim świetna komunikacja, niskie koszty utrzymania oraz bliskość miejsc, w których tętni życie towarzyskie.

Gdzie mieszkają

60%
Przede wszystkim bloki

26%
mniejszy metraż lokali od średniej krajowej

58%
z nich wynajmuje mieszkanie lub zajmuje je nieodpłatnie

Co warto o nich wiedzieć

53%
otwarcie definiuje swoje obecne lokum jako tymczasowy przystanek życiowy

63%
badanych deklaruje, że za 10 lat chce mieszkać w zupełnie innym miejscu

Dobra komunikacja, niskie ceny oraz bliskość restauracji i kawiarni
to najważniejsze dla nich zalety okolicy

Bardziej od metrażu liczy się dla nich łatwy dostęp do taniego jedzenia poza domem oraz sprawnie działające usługi online



BOMAD – Bank of Mom and Dad

Zakup pierwszego mieszkania przez singla lub młodą parę bez wsparcia rodziny staje się sportem elitarnym. **„Bank Mamy i Taty" stał się na świecie jedną z najważniejszych instytucji finansowych, bez której uruchomienie zakupu na rynku nieruchomości jest niemal niemożliwe.**

Globalne raporty finansowe wskazują, że w zeszłych latach około połowy pierwszych transakcji zakupu nieruchomości przez osoby przed trzydziestką było współfinansowanych przez rodziców (w formie darowizny na wkład własny lub współkredytowania). Sukces sprzedażowy dewelopera zależy dziś często od tego, jak skutecznie przekona do inwestycji... rodziców młodego kupującego.



GENERATION RENT

To zjawisko wydłużania czasu, w którym młodzi ludzie pozostają na rynku najmu, wynikające z drastycznego rozjazdu między cenami nieruchomości a ich zarobkami. **Najem przestaje być studenckim epizodem, a staje się jedyną drogą do samodzielności.**

Według oficjalnych danych Eurostat, młodzi w UE opuszczają dom rodzinny średnio w wieku 26 lat. Tymczasem badania RE/MAX wskazują, że średni wiek zakupu pierwszego własnego mieszkania w Europie przesunął się do 31 lat. Ta pięcioletnia luka to czas, w którym młodzi są bezwzględnie skazani na rynek najmu.



NIEZALEŻNI WE DWOJE



Główne cechy

- Aż 61% z nich to osoby w wieku 24–34 lata (to 4x wyższy udział niż w całej populacji).
- Żyją w parach, w których oboje partnerzy zarabiają i nie mają dzieci.
- Prawie wszyscy (94%) posiadają stałe zatrudnienie, a 33% pracuje w modelu zdalnym lub hybrydowym.
- Są podzieleni w planach: 42% deklaruje, że nigdy nie chce mieć dzieci, a 58% planuje je, ale w dalszej przyszłości.

Kluczowe frazy

- Podwójny dochód, brak dzieci (DINK)
- Wolność od zobowiązań

Traktują swój dom i najbliższą okolicę jako bazę do realizacji pasji oraz aktywnego życia, napędzanego możliwościami dużego miasta. To pracujące pary, które świadomie nie posiadają dzieci, dzięki czemu mogą w pełni korzystać z wolności od zobowiązań. Choć stanowią wyrazistą niszę (1/16 populacji), są grupą o silnie sprecyzowanych potrzebach – dom ma dotrzymywać im kroku w dynamicznej codzienności, a nie wiązać na stałe.

Gdzie mieszkają

Duże i największe miasta

Najczęściej nowe bloki oraz apartamentowce, rzadko decydują się na domy jednorodzinne

50%

mieszka „na swoim” – znacznie częściej niż inni wybierają elastyczny wynajem

23%

mniejszy metraż lokali od średniej krajowej

Co warto o nich wiedzieć

Cenią brak obciążeń,

rzadziej wchodząc w wieloletnie kredyty i stałe związki z jedną nieruchomością

Są niezwykle aktywni

– dwukrotnie częściej niż ogół populacji realizują swoje hobby, uprawiają sport czy zwiedzają okolicę

Życie towarzyskie i kulinarne to ich priorytet

– aż trzykrotnie częściej niż inni badani zwracają uwagę na bliskość kawiarni i restauracji wokół domu



DIDO Floorplans (Dual Income, Dual Office)

Podwójny dochód, podwójne domowe biuro - to cel stojący za tym trendem w architekturze wnętrz. Jest odpowiedzią na pracę hybrydową zamożnych par. Analizy finansowe wskazują, że pary DINK (ang. Double Income, No Kids) **dysponują nawet o połowę wyższym dochodem rozporządzalnym niż rodziny z dziećmi o podobnych zarobkach, który może być przeznaczony na rearanżację wnętrz.**

Z kolei dwie kariery pod jednym dachem wymagają stworzenia dwóch niezależnych, pełnowymiarowych stref zawodowych, bez konieczności rezygnowania z komfortu sypialni czy salonu. Raporty dotyczące trendów Work-From-Home pokazują, że pary z sektora premium są o 45% bardziej skłonne dopłacić za dodatkowy metraż, jeśli pozwala on na aranżację dwóch osobnych gabinetów, unikając pracy “z kuchennego stołu”.





KOMENTARZ EKSPERTA

Płynne miasto, tymczasowe gniazda. Jak ekonomia zmienia nasze podejście do domu?

Katarzyna Świętek
Fundacja LAB60+ (Laboratorium Architektury)

Żyjemy szybko, chłoniemy energię metropolii i ponad wszystko cenimy elastyczność. Jednak pod tą warstwą wielkomiejskiego stylu kryje się twardy pragmatyzm. Nasza mobilność mieszkaniowa to rzadko wolny wybór – częściej to jedyna rozsądna reakcja na rynkowe realia.

Paradoks tymczasowości - żyjemy obok siebie, a nie ze sobą

Aż 73% Wygodnych przechodnich oraz ponad połowa Mieszkaniowych debiutantów zidentyfikowanych przez Otodom otwarcie definiuje swój obecny adres jako tymczasowy przystanek życiowy. Ta z góry założona fluktuacja rodzi jednak niepokojący efekt uboczny: całkowity zanik relacji sąsiedzkich.

Strategia mieszkaniowa „tu i teraz", przy skali singlizacji sięgającej w Polsce blisko 35% gospodarstw domowych, to prosta droga do kryzysu zdrowia psychicznego. Warto jednak pamiętać, że wartość naszych relacji ma również wymiar gospodarczy. Wielka Brytania, pionier w walce z tym zjawiskiem, powołała Ministerstwo ds. Samotności. Wyliczono tam, że roczny koszt osamotnienia dla brytyjskiej gospodarki – generowany przez absencje chorobowe, spadek produktywności i wcześniejsze emerytury – wynosi około 32 miliardów funtów. Stawia to wielkie wyzwanie przed architektami: jak projektować przestrzeń, która ma integrować, skoro jej użytkownicy wpadli do niej tylko na moment?

Mieszkanie przestaje być dożywotnią kotwicą finansową, a staje się subskrypcją. Obecne zachowania rynkowe wpisują się w trend XaaS (Everything-as-a-Service), w którym cały styl życia staje się usługą, którą można elastycznie wynająć.

Może jednak najwyższy czas by pójść krok dalej, skoro coraz częściej oczekujemy od przestrzeni konkretnych rezultatów: redukcji stresu, dostępu do zieleni, bezpieczeństwa czy wygody wchodzenia w relacje na własnych zasadach?

Niezależni we dwoje to grupa, która jest przykładem tego rodzaju patrzenia. Ponieważ aż 33% z nich pracuje zdalnie, chcą by przestrzeń mieszkalna zapewniała dwa miejsca do pracy bez rezygnacji z komfortu domowników. Trzykrotnie częściej niż inni korzystają z restauracji i kawiarni, dlatego oczekują również, że usługa mieszkaniowa wygodnie „wepnie" ich w żywą tkankę usługową miasta.

Fascynującą alternatywę pokazują natomiast Ekonomiści codzienności. Choć dziś stanowią niewielki procent populacji, ich pragmatyczne podejście oparte na stabilizacji i niskich kosztach może okazać się urbanistyczną awangardą. Grupa ta szuka lokalizacji gwarantujących bezpieczeństwo finansowe, wybierając mniejsze metraże w małych i średnich miastach o rozwiniętej infrastrukturze.

Obecna architektura rzadko dostrzega tak skrajnie zróżnicowane potrzeby, zamykając nas w powtarzalnych, generycznych szablonach. Prawdziwa innowacja jeszcze przed nami - mieszkania dopasowane do naszego stylu życia, w pakiecie z tym, co dla nas jest najcenniejsze i mierzalne: zdrowie psychiczne, czas, odporność na samotność i balans w codziennym życiu.

W trybie zen.

Wyciszony styl życia – w poszukiwaniu odprężenia

„Moim komfortem jest spokój, niezależnie od scenografii” – tak mogłoby brzmieć motto osób, które funkcjonują “W trybie zen”. To styl życia tych, którzy świadomie odcinają się od codziennego zgiełku, szukając przestrzeni do wyciszenia i budowania wewnętrznej równowagi – zarówno na chwilę, jak i na stałe. Wokół siebie tworzą bezpieczne enklawy, stawiając na wąski krąg najbliższych oraz maksymalne ograniczenie nadmiernych bodźców.



W tym ujęciu dom staje się osobistą tarczą ochronną, która pomaga odnaleźć upragnione życiowe zen. Niezależnie od tego, czy tym prywatnym azylem jest dobrze wygłuszony salon w miejskim mieszkaniu, czy dom na zielonych obrzeżach, i czy domownicy budują swój zamknięty mikrokosmos z dziećmi, partnerem, czy ukochanym zwierzęciem – cztery ściany mają dawać absolutne poczucie ciszy, swobody i głębokiego wytchnienia.

Wśród person reprezentujących ten styl życia znajdziesz:

- **Miłośników zielonego azylu**
- **Strażników miejskiego zen**
- **Zakorzenionych z przyzwyczajenia**
- **Głęboko zakorzenionych**
- **Zwierzorodziców**



MIŁOŚNICY ZIELONEGO AZYLU



Główne cechy

- Najczęściej są to małżeństwa z dziećmi w wieku szkolnym.
- Odznaczają się wyraźnie większym niż zazwyczaj udziałem osób pracujących w 100% zdalnie.
- Skupiają się na budowaniu głębokich relacji wewnątrz własnej rodziny, uciekając od zewnętrznych bodźców.

Kluczowe frazy

- Życie w rytmie natury
- Prywatność ponad integrację

Miejsce zamieszkania pełni dla Miłośników zielonego azylu funkcję oazy całkowitego wyciszenia w zieleni. Okolicę traktują jako schronienie przed wielkomiejskim zgiełkiem oraz bezpieczną przestrzeń do aktywności w wąskim, najbliższym gronie. W swoim otoczeniu cenią przede wszystkim wytchnienie, bliski kontakt z przyrodą oraz zdrowe środowisko do życia. Cztery ściany to dla nich strefa absolutnej prywatności – nie szukają sąsiedzkich społeczności, świadomie wybierając miejsca, które ułatwiają budowanie odizolowanego, rodzinnego mikrokosmosu.

Gdzie mieszkają

Wsie oraz najmniejsze miasta,

w tym także obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie dużych metropolii

Zabudowa jednorodzinna

– głównie domy w układzie rozproszonym lub wiejskim na obrzeżach miast, a także kolonie i siedliska

80%

z nich mieszka „na swoim", a wynajem w tej grupie należy do absolutnych rzadkości

87%

kupuje nieruchomości samodzielnie (rzadko dziedziczą), wybierając przy tym rynek pierwotny i inwestycje o wysokim standardzie

Co warto o nich wiedzieć

9 na 10

osób z tej grupy traktuje najbliższą okolicę jak swój prawdziwy dom, **ale jednocześnie zaledwie 2 na 10 ma w niej bliskiego przyjaciela**

88%

traktuje dom jako kluczowe źródło regeneracji i spokoju, przez co bardzo rzadko decydują się na odpoczynek w towarzystwie sąsiadów

7%

wszystkich mieszkańców Polski

54%

przynajmniej kilka razy w tygodniu spaceruje, biega lub jeździ na rowerze po okolicy wyłącznie dla czystej przyjemności

Wymagają doskonałej infrastruktury cyfrowej i logistycznej

– przyciąga ich wysoki standard budownictwa, szybki internet oraz łatwy dostęp do paczkomatów



STRAŻNICY MIEJSKIEGO ZEN



Główne cechy

- Cechuje ich silna potrzeba niezależności oraz wyraźne oddzielenie życia prywatnego od otoczenia.
- Szukają we wnętrzach przede wszystkim wyciszenia oraz przestrzeni do swobodnego wypoczynku pod dachem.

Kluczowe frazy

- Dom jako prywatne sanktuarium
- Anonimowość
- Poszukiwanie spokoju

Dla tej grupy dom to synonim całkowitej autonomii i dekompresji po intensywnym dniu. Strażnicy miejskiego zen szukają w swoich czterech ścianach prywatnego sanktuarium, odcinając się grubą kreską od spraw lokalnej wspólnoty. Najbliższa okolica interesuje ich o tyle, o ile pozwala zachować pełną anonimowość i żyć po swojemu – bez wścibskich spojrzeń i sąsiedzkich zobowiązań. Po pracy czy nauce po prostu zamykają za sobą drzwi, by w ciszy cieszyć się swobodą oraz towarzystwem partnera lub zwierząt domowych.

Gdzie mieszkają

Wybierają zarówno tradycyjne domy, jak i mieszkania w blokach

Częściej niż ogół wybierają małe miasta, ścisłe centra oraz dzielnice mieszkalne, rzadziej natomiast osiedlają się na obrzeżach

70%

właścicieli kupiło swoją nieruchomość bez zewnętrznej pomocy, wybierając przy tym najchętniej rynek pierwotny

2/3

z nich mieszka „na swoim”



Co warto o nich wiedzieć

81%

z nich traktuje dom jako kluczowe miejsce do regeneracji i szybkiego odzyskiwania spokoju po trudach dnia

44%

z własnej woli ogranicza kontakty z sąsiadami do absolutnego minimum, ponieważ nie potrzebuje nowych znajomości w miejscu zamieszkania

10,5%

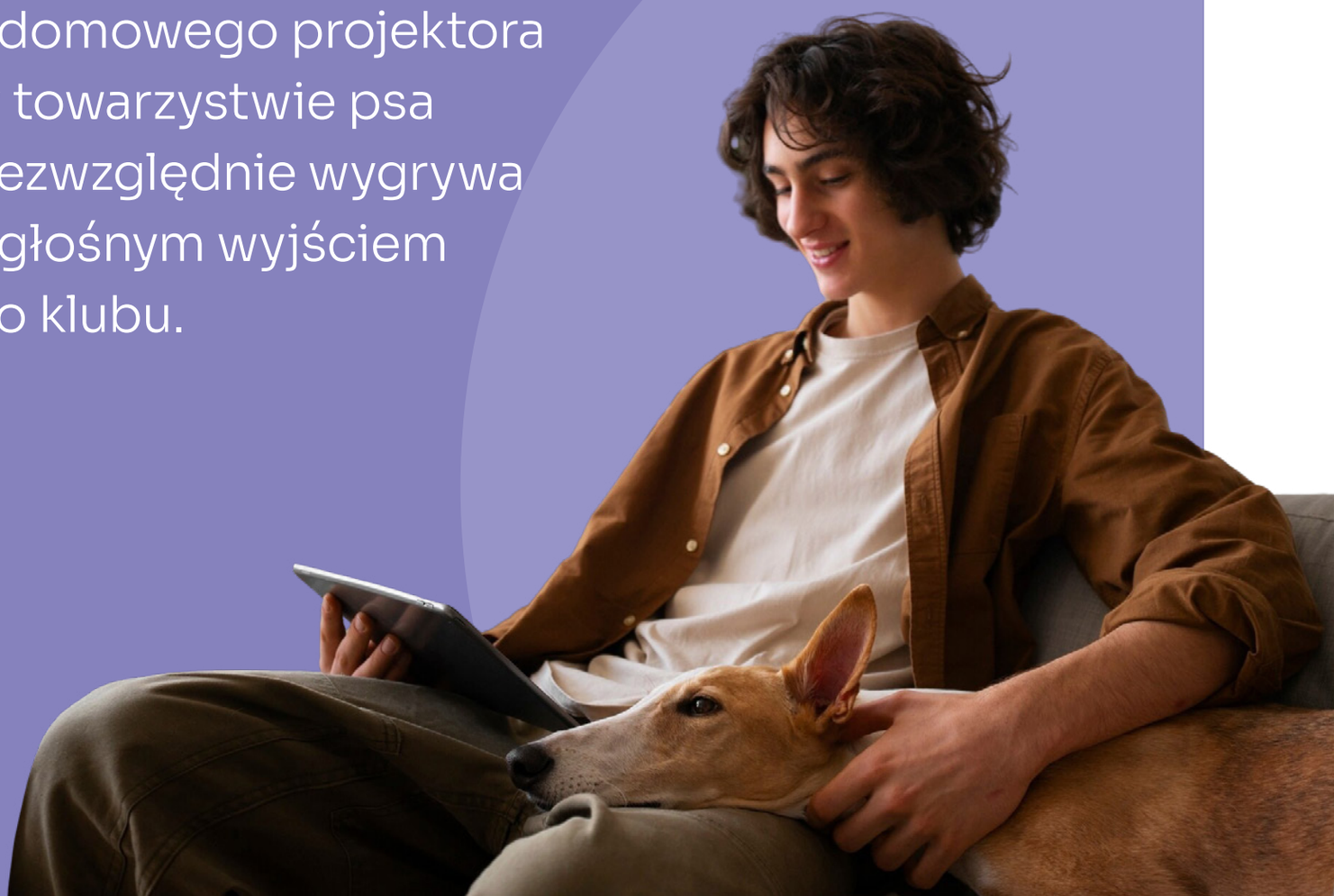
wszystkich mieszkańców Polski

W projektach deweloperskich szukają doskonałego wyciszenia wnętrz oraz architektury, która naturalnie ogranicza przypadkowe, niechciane interakcje na korytarzach czy podwórkach

JOMO (Joy of Missing Out)

To świadoma radość z odpuszczania społecznej presji na rzecz własnego dobrostanu. Zamiast lęku przed pominięciem, celebruje się czas offline i prywatność pod dachem.

To trend napędzający rynek domowego dobrostanu. Przykładem może być urządzenie w nowym mieszkaniu w centrum wyciszonej sypialni, gdzie wieczorny seans filmowy z domowego projektora w towarzystwie psa bezwzględnie wygrywa z głośnym wyjściem do klubu.



COCOONING

To trend polegający na zwrocie ku wnętrzu i budowaniu domu jako bezpiecznego kokonu chroniącego przed światem zewnętrznym. Mieszkanie staje się ufortyfikowanym azylem o najwyższym komforcie. Przykładem może być samodzielny zakup wyciszonego lokalu deweloperskiego. **Właściciel świadomie ogranicza kontakty z sąsiadami, inwestując za to w luksusowy materac, inteligentne rolety, by po pracy celebrować absolutną autonomię i domowy relaks pod dachem.**



ZAKORZENIENI Z PRZYZWYCZAJENIA



Główne cechy

- Dużo jest wśród nich osób bezdzietnych i osób z niższym wykształceniem.
- Często wciąż dzielą przestrzeń z rodzicami lub opiekunami.
- Cechuje ich dystans wobec lokalnych aktywności i skupienie na dobrze znanej codzienności.

Kluczowe frazy

- Dom = bezpieczna przystań
- Dobrze znana okolica

Dla tej grupy dom i najbliższa okolica to przede wszystkim znana od lat, bezpieczna przystań, która jednak z czasem przestała dostarczać nowych bodźców i satysfakcji. Żyją w spokojnym, utartym rytmie, zachowując naturalny dystans do lokalnych spraw i sąsiedzkich relacji. Ich obecne wyciszenie to stan łagodnego zawieszenia – choć czują, że dotychczasowe ramy mieszkaniowe już im nie wystarczają, do wykonania kroku naprzód i otwarcia nowego życiowego rozdziału potrzebują po prostu przyjaznego impulsu oraz zewnętrznego wsparcia.

Gdzie mieszkają

Przede wszystkim wsie oraz małe miejscowości

Dominuje rozproszona zabudowa jednorodzinna oraz tradycyjne osiedla starszych bloków

76%

z nich formalnie mieszka „na swoim” ale rzadko sami brali aktywny udział w procesie zakupowym

63%

z nich otrzymało lub odziedziczyło obecny lokal w miejscu, w którym żyją od urodzenia – ich adres to najczęściej naturalna wypadkowa życiowych okoliczności. Bardzo rzadko wynajmują



Co warto o nich wiedzieć

88%

z nich mieszka w tym samym miejscu od urodzenia, przy czym **44% deklaruje sentyment i emocjonalną więź z sąsiadami oraz okolicą**

50%

przyznaje, że gdyby miała taką możliwość, za 10 lat chętnie zamieszkałaby pod zupełnie nowym adresem

6%

wszystkich mieszkańców Polski

Wolny czas wolą spędzać w domowym zaciszu

– tylko 20% z nich chętnie odpoczywa na zewnątrz, w przestrzeni osiedla czy wsi

GŁĘBOKO ZAKORZENIENI



Główne cechy

- Najczęściej są to osoby dojrzałe, w wieku 54 lat i więcej.
- Ich dzieci zazwyczaj już się usamodzielniły i opuściły rodzinny dom (część grupy to także osoby bezdzietne).
- Posiadają zazwyczaj średnie wykształcenie.
- Cechuje ich wysoka życiowa stabilność, przywiązanie do tradycyjnych wartości oraz niska skłonność do przeprowadzek.

Kluczowe frazy

- Miejsce zamieszkania jako część tożsamości
- Życzliwy dystans wobec sąsiadów

Otaczający świat i sąsiedzkie ulice to dla Głęboko zakorzenionych integralna część ich własnej tożsamości. Żyją w głębokiej, emocjonalnej harmonii ze swoim otoczeniem, czerpiąc wewnętrzny spokój z faktu, że są po prostu „u siebie". Ta relacja nie wynika ze zwykłego przyzwyczajenia; buduje ją poczucie pełnej swobody, bezpieczeństwa i ludzkiej życzliwości, a nie twarda, nowoczesna infrastruktura. Choć patrzą na swoich sąsiadów z ogromnym ciepłem, nie potrzebują ciągłej, intensywnej integracji – wolą cichy, niespieszny rytm życia w miejscu, które autentycznie kochają.

Gdzie mieszkają

Są obecni we wszystkich typach miejscowości,

ze szczególnym uwzględnieniem średnich miast (od 100 do 500 tysięcy mieszkańców)

Omijają nowoczesne budownictwo

– praktycznie nie spotkasz ich na nowo powstałych osiedlach deweloperskich czy w apartamentowcach

56%

wybierają domy jednorodzinne, **lokalizowane najczęściej poza śródmieściem (69%)**



80%

z nich mieszka we własnych lokalach, przy czym aż 44% właścicieli odziedziczyło swoją nieruchomość

Ewentualne transakcje mieszkaniowe realizują wyłącznie na rynku wtórnym

Co warto o nich wiedzieć

94%

deklarują silną, autentyczną więź emocjonalną z najbliższą okolicą oraz ludźmi, którzy w niej mieszkają

90%

osób z tej grupy czuje, że obecne miejsce zamieszkania jest idealnie dopasowane do ich stylu życia, a **dla 78% dom to strefa pełnej regeneracji**

12,5%

wszystkich mieszkańców Polski

80%

z nich, oceniając swój obecny adres, bierze pod uwagę swoje przyszłe potrzeby na starość

Najchętniej relaksują się w mikroprzestrzeniach:

na osiedlowych skwerkach, spokojnych uliczkach, we własnych ogródkach lub na balkonach. **Kluczowym elementem idealnego otoczenia jest dla nich bliskość rodziny**

ZWIERZORODZICE



Główne cechy

- Wyróżniają się unikalną, głęboką więzią ze swoimi zwierzętami, traktując je jak pełnoprawnych domowników.
- Stanowią wyrazistą podgrupę właścicieli czworonogów – choć zwierzęta posiada aż 67% ogółu badanych, tylko co trzeci z nich wykazuje tak silny poziom emocjonalnego zaangażowania.
- Łączą potrzebę zachowania dystansu wobec obcych z naturalną otwartością na innych miłośników zwierząt.

Kluczowe frazy

- Pupil jako pełnoprawny domownik
- Przestrzeń skrojona na miarę czterech łap

Czworonożny podopieczny to dla tej grupy pełnoprawny członek rodziny, pod którego potrzeby projektowana jest cała domowa codzienność. Zwierzorodzice nie traktują posiadania psa czy kota jako zwykłego hobby – łączy ich z pupilem głęboka, bardzo bliska więź emocjonalna, porównywalna do relacji z ludzkimi bliskimi. Szukając idealnego miejsca do życia, stawiają dobro zwierzaka na równi z własnym. Choć na co dzień wielu z nich dystansuje się od otoczenia i ceni sobie prywatność, to właśnie ukochany zwierzak staje się dla nich naturalnym „lodołamaczem”, który otwiera ich na sąsiadów i pomaga przełamywać pierwsze lody w nowej okolicy.

Gdzie mieszkają

Są grupą niezwykle różnorodną pod względem geograficznym

– spotkasz ich zarówno w domach jednorodzinnych, jak i w mieszkaniach w bloku, tak w tętniących życiem centrach, jak i na obrzeżach miast

Od samej lokalizacji ważniejsze jest dla nich wnętrze nieruchomości,

które musi być funkcjonalnie dopasowane do ułatwienia życia z czworonogiem

Co warto o nich wiedzieć

73%

z nich podczas wyboru nowego domu lub mieszkania traktuje potrzeby swojego zwierzaka jako czynnik bezwzględnie równorzędny z własnymi oczekiwaniami

33%

regularnie organizuje lub bierze udział we wspólnych aktywnościach i spacerach z innymi opiekunami zwierząt z okolicy

4 na 10

osób dzięki relacji z psem lub kotem lepiej poznało kogoś, kto mieszka w ich najbliższym sąsiedztwie. **Pupil jest dla nich genialnym pomostem towarzyskim**

Pod względem stylu życia najczęściej współdzielą cechy z **Wygodnymi Przechodniami**, **Strażnikami Miejskiego Zen** oraz **Głęboko Zakorzenionymi**



W otoczeniu inwestycji szukają konkretnej infrastruktury

– na liście kwestii, które najbardziej utrudniają im życie, znajdują się: brak koszy i woreczków na odchody, brak bezpiecznych wybiegów oraz utrudniony dostęp do weterynarza.

BARKCHITECTURE

To globalny trend projektowania i zakupu nieruchomości, w którym potrzeby czworonoga są równorzędne z ludzkimi.

Już analizy Pinterest Predicts za lata 2019-2021 wykazały ponad 100% wzrost wyszukiwań haseł i obrazów związanych z architekturą dla psów. Skupienie na czworonogu może oznaczać wybór nowego osiedla np. z psim parkiem w okolicy oraz aranżowanie wnętrza w taki sposób, by pasowało do codziennych ścieżek życia pupila w naszych czterech ścianach, nie tylko ludzkich przyzwyczajeń.





KOMENTARZ EKSPERTKI

Cisza, którą trzeba zaprojektować

Joanna Jurga
Ekspertka

Rozdział „W trybie zen" trafnie ujmuje ideę, którą w kontekście neuroarchitektury rozwijam od lat. Ta dziedzina – łącząca neuronaukę, psychologię środowiskową i projektowanie – bada, jak przestrzeń fizycznie wpływa na nasz mózg i układ nerwowy. Analizuje poziom kortyzolu, jakość snu, zdolność koncentracji czy poczucie bezpieczeństwa. Nie chodzi tu o estetykę czy styl wnętrz, ale o projektowanie oparte na biologicznych reakcjach naszych zmysłów na dźwięk, światło, temperaturę czy faktury materiałów. Z tej perspektywy dom przestaje być tylko adresem – staje się regulatorem naszego układu nerwowego.

Szczególnie bliski jest mi trend cocooningu, bo postrzegam go nie jako modę, ale jako pierwotną reakcję biologiczną. Mózg przeciążony bodźcami miasta, pracy zdalnej i notyfikacji szuka miejsca, w którym może wreszcie „wyłączyć czujność". Problem w tym, że sama deklaracja „chcę ciszy" nie wystarczy – trzeba ją zaprojektować na poziomie konkretnych, mierzalnych parametrów, a nie ogólnego nastroju wnętrza.

Z badań, którymi dzielę się w podcaście #Bezpiecznik, wynika, że poczucie wyciszenia to efekt konkretnych decyzji sensorycznych: akustyki tłumiącej hałasy sąsiedzkie i uliczne, światła, które nie rozregulowuje rytmu dobowego, faktur kojących dotyk oraz układu funkcjonalnego ograniczającego przypadkowe interakcje. Ten fragment zaciekawił mnie najbardziej: architektura jako niewidzialna, pierwsza linia obrony przed przebodźcowaniem, zanim jeszcze zadziałają nasze świadome strategie typu JOMO.

W książce Szałas na hałas opisuję to jako budowanie „bezpiecznika" – miejsca, które fizycznie i sensorycznie sygnalizuje układowi nerwowemu: tu możesz się rozluźnić. Deweloperzy i architekci mają w tym ogromną odpowiedzialność, bo to oni decydują, czy ściana realnie wygłuszy sąsiada, czy okno wpuści hałas ulicy o świcie, czy klatka schodowa zmusza do niechcianych spotkań. Cocooning bez dobrego projektu akustycznego i świetlnego pozostaje tylko deklaracją intencji, a nie realnym komfortem.

W praktyce oznacza to często drobne, tanie interwencje, a nie drogi metraż: cichy domykacz drzwi, który niweluje odgłos trzaskania, warstwowe oświetlenie zamiast jednego mocnego górnego źródła światła, materiały tłumiące pogłos zamiast gładkich, twardych powierzchni, strefowanie mieszkania tak, by sypialnia była akustycznie i świetlnie odcięta od reszty domu. To właśnie te detale decydują, czy „tryb zen" jest realnym stanem fizjologicznym, czy tylko ładnym hasłem na wizualizacji dewelopera.

Dodałabym jeszcze jedno: wyciszenie nie musi oznaczać izolacji. Jak pokazują Głęboko zakorzenieni, spokój można czerpać z bliskości innych, jeśli relacja z otoczeniem jest wybrana świadomie, a nie narzucona przez hałaśliwe, źle zaprojektowane sąsiedztwo.

Prawdziwe zen w architekturze to nie brak ludzi, tylko możliwość regulowania dystansu – fizycznego i sensorycznego – zgodnie z własnymi potrzebami.

Sąsiedzki vibe.

Towarzyski styl życia napędzany relacjami

Aktywne życie nie ma adresu ani daty ważności – to najważniejsza lekcja, jaką dają nam osoby funkcjonujące w rytmie Sąsiedzkiego vibe'u. Dla nich **dom nigdy nie kończy się na progu mieszkania; jego naturalnym i najważniejszym przedłużeniem są ludzie zza ściany**. To styl życia, w którym osobisty dobrostan oraz poczucie bezpieczeństwa buduje się poprzez bliskość z lokalną społecznością, a rola sąsiedzkiego lidera czy animatora nie zależy od wieku ani od stażu pod danym adresem.



Ta społeczna energia potrafi przybierać najróżniejsze formy i elastycznie dopasowywać się do każdej scenografii. Niezależnie od tego, czy mówimy o klasycznym życiu na tradycyjnym miejskim osiedlu, nowoczesnej wspólnocie wiejskiej, więziach zawiązywanych przez rodziców na placach zabaw, czy o wspólnym działaniu w imię konkretnego celu – fundament zawsze pozostaje ten sam. Szukają w swoim otoczeniu zabawy, wzajemnego wsparcia i realnego wpływu na najbliższą przestrzeń, udowadniając, że o wartości adresu decyduje przede wszystkim jakość ludzkich relacji.

Wśród person reprezentujących ten styl życia znajdziesz:

- **Miejskich hiperlokalsi**
- **Siedliskowych aktywistów**
- **Architektów dzieciństwa**
- **Elastycznych debiutantów**
- **Miejskich długodystansowców**



MIEJSCY HIPERLOKALSI



Główne cechy

- Przeważają wśród nich osoby dynamiczne w wieku do 55 lat.
- Cechuje ich wysoka potrzeba sprawczości oraz chęć posiadania realnego wpływu na otoczenie.
- Są nastawieni na czerpanie pełnymi garściami z miejskiego stylu życia i aktywną integrację z ludźmi.

Kluczowe frazy

- Współtworzenie pulsu miasta
- Aktywna integracja z innymi

Dla Miejskich hiperlokalsów miasto to żywy, fascynujący organizm, w którego kształtowanie chcą się realnie angażować. Najbliższa okolica interesuje ich najbardziej wtedy, gdy puls na ulicach przyspiesza, dając mnóstwo pretekstów do budowania relacji, odkrywania nowych miejsc i wspólnego działania. Szukają adresów, gdzie kultura i energia śródmieścia naturalnie mieszają się z silnym, autentycznym poczuciem sąsiedzkiej solidarności.

Gdzie mieszkają

63%

przede wszystkim miasta małe i średnie, ze szczególnym uwzględnieniem ścisłych centrów oraz tętniących życiem **dzielnic śródmiejskich (41%)**

52%

wybiera budownictwo wielorodzinne; zdecydowanie unikają rozproszonej, odciętej od świata zabudowy podmiejskiej

69%

z nich mieszka „na swoim", przy czym często są to świeżo upieczeni właściciele – co dziesiąty kupił lokum w ciągu ostatnich 2 lat, a co trzeci w przeciągu ostatniej dekady

Jeśli decydują się na zakup nowego mieszkania, **najchętniej wybierają nowoczesne inwestycje z rynku pierwotnego**

Co warto o nich wiedzieć

89%

uwielbia, gdy w bezpośrednim sąsiedztwie ich domu stale coś się dzieje, a **83% czuje silną, emocjonalną więź z ludźmi zza ściany**

50%

ma poczucie, że ich głos i działania mają realne przełożenie na funkcjonowanie lokalnej społeczności

6%

wszystkich mieszkańców Polski



54%

z nich regularnie i aktywnie udziela się na sąsiedzkich grupach i forach online. **Są mistrzami budowania relacji w nowym stylu**

63%

z nich przynajmniej kilka razy w miesiącu robi zakupy na pobliskim targu lub bazarku. **Cenią lokalny handel i rzemiosło**

URBAN SCOUTING

To traktowanie własnej okolicy jak fascynującej, nieodkrytej mapy i naturalnej platformy do networkingu. Spacer po dzielnicy, odwiedzanie nowych konceptów gastronomicznych, targów czy niszowych galerii nie są tu celem samym w sobie – są pretekstem do nawiązywania fizycznych relacji, rozmów i „zakorzeniania się" w lokalnej społeczności. **Analizy urbanistyczne dowodzą, że nastawienie na eksplorację najbliższego otoczenia zwiększa tzw. kapitał społeczny mieszkańca o kilkadziesiąt procent.**

Osoby uprawiające urban scouting mają nawet trzykrotnie większą sieć zaufanych, lokalnych kontaktów niż bierni rezydenci. Taki mieszkaniec traktuje swoją miejscowość jak żywe laboratorium relacji. Co weekend celowo wybiera inne ścieżki: wpada na lokalny targ rzemiosła, zagląda do nowo otwartej kawiarni i rozmawia z ludźmi, traktując każdą miejską nowinkę jako punkt wyjścia do zdobywania nowych kontaktów.



EKOLOKALIZM

To odwrót od wielkomiejskiego zgiełku na rzecz mniejszych ojczyzn zatopionych w zieleni. W tym nurcie natura przestaje być tylko „ładnym widokiem z okna", a staje się spoiwem relacji. Społeczność organizuje się wokół ochrony środowiska, bioróżnorodności i lokalnej samopomocy, ale w rytmie slow – bez konsumpcyjnej presji metropolii.

Dom i jego otoczenie to serce relacji z ludźmi i przyrodą. Raporty World Green Building Council oraz analizy trendów rurbanizacji (rurbanism) wskazują, że bliskość natury połączona z silnymi, organicznymi więziami sąsiedzkimi obniża poziom kortyzolu o ponad 50%. Ludzie coraz częściej świadomie wybierają mniejsze miejscowości, szukając w nich autentycznego współdziałania i ucieczki od anonimowości blokowisk.



SIEDLISKOWI AKTYWIŚCI



Główne cechy

- To głównie mieszkańcy wsi w średnim wieku, których dzieci już dorosły.
- Często są to osoby na emeryturze lub wolne od klasycznego etatu 9-17, co daje im czas na lokalne zaangażowanie.
- Łączą tradycyjne przywiązanie do ziemi z nowoczesnym, cyfrowym stylem życia.

Kluczowe frazy

- Sąsiedztwo w rytmie slow
- Zielony azyl na wsi

Dla tej grupy idealne życie to połączenie szumu drzew z życzliwym „dzień dobry” wymienianym na leśnej ścieżce. Siedliskowi aktywiści udowadniają, że ucieczka od zgiełku nie musi oznaczać samotności – wręcz przeciwnie, to właśnie poza miastem budują swoje aktywne i zżyte mikrowspólnoty. Dom stanowi dla nich przestrzeń, w której miłość do przyrody naturalnie przeplata się z bezinteresowną, sąsiedzką pomocą. Nie tęsknią za dynamiką metropolii; wolą poranną ciszę, a popołudniami energię do działania czerpią z relacji z ludźmi, którzy dzielą ich pasję do życia blisko natury.

Gdzie mieszkają

65%

wsie oraz **małe miasteczka (21%)** – głównie obrzeża, kolonie i tradycyjne siedliska

80%

wolnostojące domy jednorodzinne

76%

zabudowa rozproszona lub kameralne osiedla domków

57%

kupiła dom samodzielnie, natomiast **co trzeci (33%) wszedł w jego posiadanie poprzez spadek lub darowiznę**

Co warto o nich wiedzieć

49%

ma w najbliższym sąsiedztwie oddanego, bliskiego przyjaciela. **Są niezwykle zakorzenieni towarzysko**

94%

bez wahania stawia naturę i święty spokój ponad atrakcje wielkiego miasta

4%

wszystkich mieszkańców Polski

58%

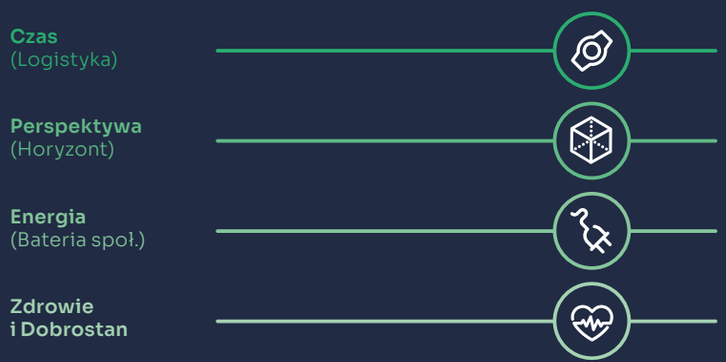
nich regularnie współdziała i wymienia się informacjami na lokalnych grupach sąsiedzkich online. **Świetnie radzą sobie w sieci**

70%

kilka razy w miesiącu zamawia zakupy z dostawą do pobliskego paczkomatu. **Logistykę opierają na e-commerce**



ARCHITEKCI DZIECIŃSTWA



Główne cechy

- Wyraźna dominacja kobiet – stanowią aż 2/3 tej grupy.
- Zdecydowanie częściej niż inni żyją w związkach małżeńskich i wspólnie wychowują niepełnoletnie dzieci.
- Są niezwykle skupieni na potrzebach emocjonalnych i rozwojowych swoich pociech.

Kluczowe frazy

- Dom na miarę potrzeb dziecka
- Rodzicielstwo jako pretekst do relacji sąsiedzkich
- Zielona okolica

Dla tej grupy wybór adresu to przede wszystkim projektowanie bezpiecznej przestrzeni dla swoich pociech. Architekci dzieciństwa patrzą na nieruchomość i jej otoczenie przez pryzmat rozwoju najmłodszych – zależy im na stworzeniu warunków do harmonijnego dorastania i naturalnych, radosnych relacji. Bardzo chętnie osiedlają się w rejonach, które sami doskonale znają z własnej młodości, chcąc podarować dzieciom sprawdzony mikrokosmos. W przeciwieństwie do Rodzinnych strategów, rodzicielstwo traktują nie jako ciąg obowiązków, ale jako świetną okazję do nawiązania sąsiedzkich przyjaźni.

Gdzie mieszkają

Najczęściej można ich spotkać na wsiach i w mniejszych miastach, na dojrzałych osiedlach mieszkaniowych oraz miejskich enklawach domów jednorodzinnych.

Unikają głośnego i ciasnego śródmieścia

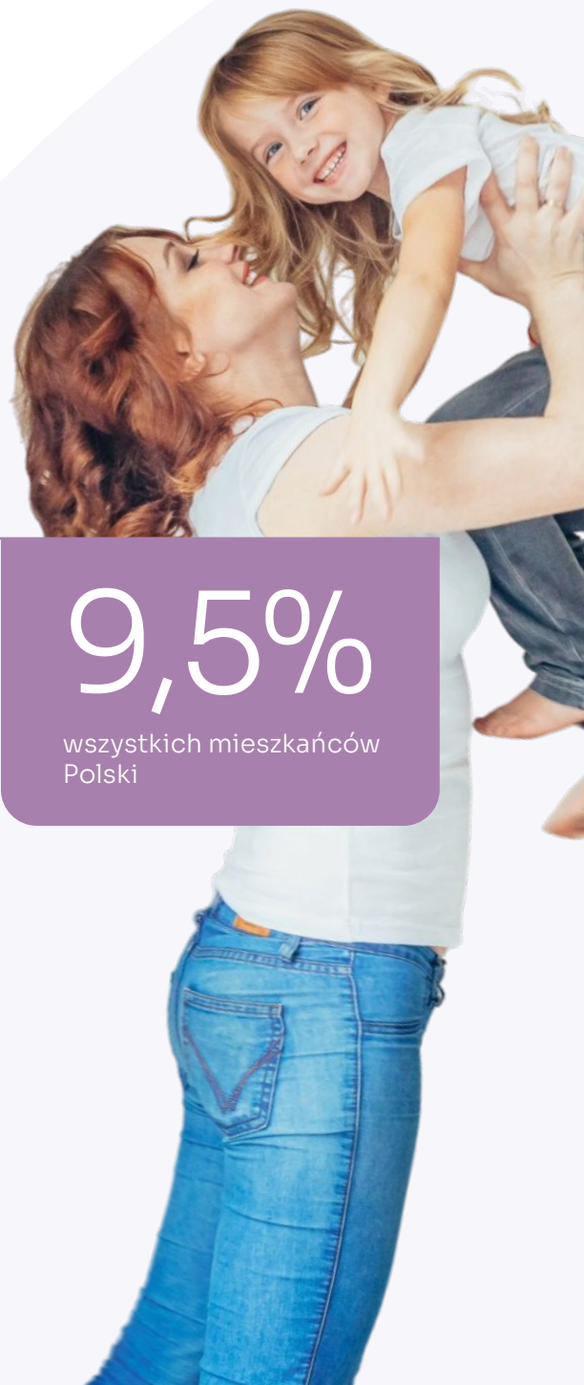
– dom musi być blisko zieleni

1 na 3

właściciel kupił swoje lokum w ciągu ostatnich 10 lat, a **co dwunasty – w ciągu ostatnich 2 lat**

8 na 10

finansuje zakup samodzielnie, rzadko polegając na spadkach. Często kupują mieszkania w tej samej okolicy, w której sami się wychowali



Co warto o nich wiedzieć

52%

przyznaje, że dobro, bezpieczeństwo i rozwój dzieci to absolutny kompas przy podejmowaniu wszelkich decyzji mieszkaniowych

93%

z nich bezkompromisowo żąda od idealnej okolicy ciszy oraz bezpośredniego dostępu do natury

9,5%

wszystkich mieszkańców Polski

Spędzają czas na osiedlowych placach zabaw dwukrotnie częściej niż jakakolwiek inna grupa

Plac zabaw lub lokalny skwerek to dla nich naturalne miejsce budowania relacji

– chętnie nawiązują tam niewymuszone kontakty z innymi rodzicami

ELASTYCZNI DEBIUTANCI



Główne cechy

- Szczególnie dużo wśród nich osób w wieku od 18 do 34 lat.
- Często są to osoby na chwilowym zakręcie zawodowym – nieaktywne na rynku pracy lub zajmujące się domem.
- Charakteryzuje ich niższe wykształcenie i silne zorientowanie na sferę towarzyską.
- Decyzje o ich sytuacji mieszkaniowej bardzo często zależą od partnera lub najbliższej rodziny.

Kluczowe frazy

- Towarzyskość
- Adres na chwilę

Dla tej grupy obecny adres to przede wszystkim dynamiczne tło dla życia towarzyskiego i... bezpieczna baza przesiadkowa. W przeciwieństwie do typowych społeczników, Elastyczni debiutanci szukają w relacjach z ludźmi zza ściany czystej rozrywki i dobrej zabawy, a nie głębokiego budowania wspólnoty. Często znajdują się w życiowym punkcie zwrotnym – chwilowo nieaktywni zawodowo lub zależni lokalowo od bliskich, traktują swoją okolicę jak komfortową poczekalnię. Korzystają z uroków otoczenia tu i teraz, ale podświadomie odliczają czas do wielkiej życiowej zmiany, która pozwoli im wreszcie rozwinąć skrzydła gdzieś indziej.

Gdzie mieszkają

Najczęściej na wsiach oraz w mniejszych miastach (dzielnice mieszkaniowe, kolonie, siedliska)

Dominują skupiska tradycyjnych domów jednorodzinnych

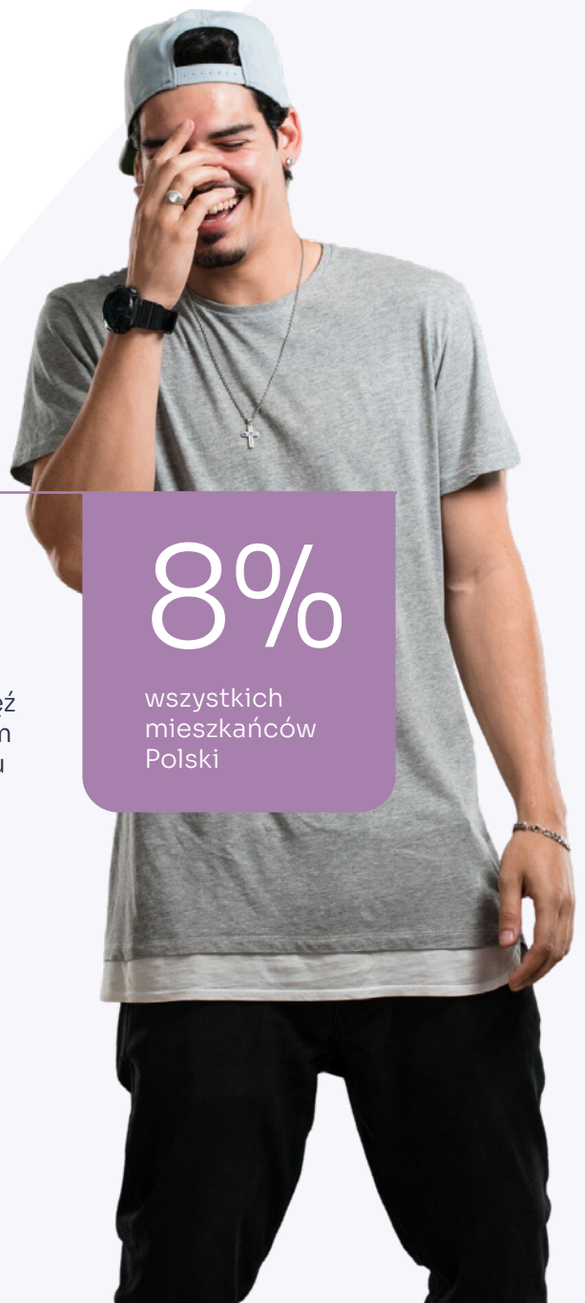
4 na 10

z nich mieszka „na cudzym” – z czego połowa zajmuje lokal całkowicie nieodpłatnie (np. wciąż mieszkając w domu rodzinnym)

35%

otrzymało nieruchomość „w prezencie” od rodziców

Ewentualne transakcje mieszkaniowe realizują głównie na rynku wtórnym



Co warto o nich wiedzieć

41%

z nich wyobraża sobie życie pod obecnym adresem za 10 lat – większość liczy na szybką przeprowadzkę i nowy start

36%

czuje prawdziwą emocjonalną więź ze swoją okolicą, co jest wynikiem znacznie niższym niż w przypadku innych grup o profilu sąsiedzkim

8%

wszystkich mieszkańców Polski

Otoczenie interesuje ich głównie jako przestrzeń do niezobowiązujących spotkań i ucieczki od domowej rutyny

MIEJSCY DŁUGODYSTANSOWCY



Główne cechy

- To głównie seniorzy i osoby w wieku przedemerytalnym (60+), które starość traktują po prostu jako kolejny, aktywny etap życia.
- Cechuje ich ogromny głód relacji, chęć bycia potrzebnym oraz dbałość o sprawność fizyczną i psychiczną.
- Są zdeklarowanymi entuzjastami dialogu międzypokoleniowego – aż 77% z nich z wielką przyjemnością wchodzi w interakcje z młodszymi mieszkańcami osiedla.

Kluczowe frazy

- Dojrzałość w ruchu
- Międzypokoleniowe relacje

Miejscy długodystansowcy udowadniają, że metryka to tylko cyfry, a dojrzałość może mieć niezwykle dynamiczne oblicze. To pełni wigoru dorośli po sześćdziesiątce, którzy swoim sąsiedzkim zaangażowaniem całkowicie odczarowują stereotyp zamkniętego w czterech ścianach emeryta. Ich naturalnym środowiskiem jest miasto, a codzienne wychodzenie z domu, realizacja hobby i rozmowy z sąsiadami to dla nich najlepsza, naturalna recepta na zdrowie oraz świetny nastrój. Choć współczesna architektura osiedli rzadko nadąża za ich potrzebami, oni nie zamierzają zwalniać tempa, stając się często filarami lokalnych społeczności.

Gdzie mieszkają

1,5x

częściej w miastach powyżej 100 tysięcy mieszkańców niż ogół badanych. **To grupa o wyraźnym profilu wielkomiejskim**

57%

zajmuje lokale w budownictwie wielorodzinnym, a **2/3 z nich świadomie czerpie z energii śródmieścia i dobrze rozwiniętych dzielnic mieszkalnych**

93%

z nich to wieloletni właściciele swoich nieruchomości – zaledwie co ósmy nabył prawo własności w ciągu ostatniej dekady

Choć są bardzo przywiązani do swoich adresów, narastające bolączki infrastrukturalne w okolicy mogą ich skutecznie zmotywować do zmiany lokum

Co warto o nich wiedzieć

Na liście barier, które najmocniej utrudniają im codzienne funkcjonowanie, znajdują się:

brak toalet publicznych, deficyt darmowych miejsc do wygodnych spotkań, wszechobecny hałas oraz słaba komunikacja miejska

8 na 10

z nich uważa, że regularna aktywność poza domem jest absolutnie kluczowa dla utrzymania dobrego nastroju i kondycji psychicznej



Wychodząc na zewnątrz, szukają bliskości parków, skwerów i infrastruktury przyblokowej, która pozwala na bezbarierowy odpoczynek

OSIEDLA WIELOPOKOLENIOWE

Zamiast zamykać dojrzałych ludzi w odizolowanych enklawach dla seniorów, nowoczesna urbanistyka powinna stawiać na miks generacji. **Tworzy się osiedla, gdzie studenci, młode rodziny i osoby dojrzałe żyją obok siebie, dzieląc przestrzenie wspólne i wymieniając się życiową energią.**

Eksperckie opracowania polskiej Fundacji LAB60+ dowodzą, że współcześni dojrzali dorośli kategorycznie odrzucają rynkową gettoizację. Raporty LAB60+ wskazują, że kluczem do ich dobrostanu są osiedla wielopokoleniowe oparte na zasadach projektowania uniwersalnego. Potwierdza to praktyka: Fundacja LAB60+ zrealizowała model wdrożenia pierwszego w Polsce Domu Wielopokoleniowego w Łodzi w 2018 roku.

Według analiz, integracja międzypokoleniowa poprzez elastyczne strefy wspólne (świetlice, ogrody sąsiedzkie) skutecznie zapobiega izolacji społecznej i pozwala dojrzałym osobom jak najdłużej zachować pełną samodzielność i sprawność intelektualną.



KOMENTARZ EKSPERTKI

Budowanie małych społeczności nas wspiera

Katarzyna Krzywicka-Zdunek i **Dorota Peretiatkowicz**
socjolozki.pl

Nasze sąsiedztwo i ludzie, którzy nas otaczają to jeden z elementów dobrostanu i gwarancji, że nie będziemy czuli się samotni. Sąsiedzkie relacje ulegają modyfikacją, ale cały czas są bardzo żywe i pokazują, że to gdzie mieszkamy jest mocno powiązane z tym z kim stykamy się na co dzień. Dla jednych ważna jest bliskość, dla innych poczucie, że w razie nagłej sytuacji będą mieli na kogo liczyć. Bardzo niewielu z nas pozwala sobie na konflikt w swoim najbliższym otoczeniu a niewielka grupa unika kontaktów i nie chce utrzymywać z sąsiadami bliższych relacji.

Kontakty z sąsiadami nie muszą być wszechstronne, aby przez obie strony być ocenionymi jako wnoszące coś do naszego życia. Czasami rozmawiamy o pogodzie, czasami o psach albo siedzimy razem na placu zabaw, dbamy o swoje najbliższe otoczenie i dostrzegamy osoby, które mogą potrzebować pomocy. Wielu z nas tworzy klimat danego miejsca spotykając się w konkretnym miejscach lub wprowadzając zwyczaje, które integrują innych. Sąsiedzkie kontakty są też doskonałą platformą do pokazywaniu dziecku zasad dobrego wychowania. Zdecydowana większość Polek i Polaków wita się ze swoimi sąsiadami i prowadzi z nimi krótkie rozmowy, dzięki temu dzieci mogą uczyć się zachowań socjalnych, które pomogą im w dorosłym życiu.

Międzysąsiedzkie relacje są też doskonałą platformą do budowania porozumienia wielopokoleniowego. Wiadomo, że osoby, które mieszkają koło nas nie zawsze są w naszym wieku, dlatego też wspólne rozmowy lub drobne działania zwiększają naszą wiedzę o innych i pozwalają na poczucie się wspólnotą, w której wiek traci swoje znaczenie. Są to wspólnoty budowane wokół spraw i interesów, które są istotne dla osób w różnym wieku.

Lubimy mieszkać w miejscu, gdzie są osoby, na które możemy liczyć, których pomoc może być nam potrzebna i nawet jeżeli z niej nie skorzystamy to kojąca dla nas jest sama możliwość w razie sytuacji, w której takiej pomocy będziemy potrzebować.

Wybierając mieszkanie warto zastanowić się jaką postawę chcemy przyjąć wobec sąsiadów. Czy zależy nam na anonimowości i braku kontaktów czy wręcz przeciwnie chcemy być częścią wspólnoty i czuć więź z osobami z naszego najbliższego otoczenia. Jeżeli interesuje nas ten drugi model warto przyjrzeć się czy w miejscu, w którym chcemy zamieszkać istnieją lokalne inicjatywy, miejsca spotkań czy choćby skwerku, na którym spotykają się właściciele psów lub placu zabaw, gdzie możemy spotkać rodziców z najbliższego otoczenia.

Socjologia pokazuje, że budowanie małych społeczności pomaga nam w życiu i w tym, żeby czuć się bezpiecznie, co w obecnych czasach wydaje się być bezcenne.



Style życia w praktyce



Adres z perspektywą.

Jak kupować mieszkania, kierując się nie tylko ceną za m²

Kupując nieruchomość, wybierasz scenariusz na każdy dzień życia. To, czy nowy adres będzie dla nas codziennym wsparciem, czy logistycznym ciężarem w momentach próby, zależy od bilansu czterech walut.

Waluty prezentowaliśmy w pierwszej części raportu i poniżej przypominamy je raz jeszcze.

Czas
ile godzin tygodniowo bezpowrotnie oddajesz na logistykę życia, dojazdy i przemieszczanie się?

Perspektywa
jak długi horyzont planujesz z tym adresem i czy uniesie on nagłe kryzysy zdrowotne, zmianę ról życiowych lub starość?

Energia
w jaki sposób przestrzeń pozwala ci ładować (lub bezwzględnie zaimplementować filtr na) baterię społeczną i psychiczną?

Zdrowie i dobrostan
czy otoczenie inwestycji chroni twoje zdrowie, oferując łatwo dostępną, biologiczną tarczę antykortyzolową?

Przygotowaliśmy pomocnik - pytania, które pozwolą ci przefiltrować każdą ofertę rynkową przez pryzmat tych czterech obszarów.
Przy każdym z 15 punktów znajdziesz dwa proste drogowskazy:

Szybki Test

czytasz wtedy, gdy szukasz mieszkania dla siebie. Te pytania pomogą ci sprawdzić, jak dany adres poradzi sobie w najróżniejszych scenariuszach twojego życia (również w chorobie czy w czasie obniżonej formy).

Inwestor

z tej sekcji korzystasz, gdy kupujesz nieruchomość na wynajem. Znajdziesz tu rynkowe argumenty, które pomogą ci trafnie odczytać potrzeby lokatorów i zapewnią stabilność zysków, a także garść wskazówek.

Przejdź przez poniższe punkty i zobacz, czym tak naprawdę będziesz płacić za swój nowy adres.

Czas: UKRYTE KOSZTY ADRESU

1.

Rata czasu zamiast raty kredytu

Skrócenie codziennych dojazdów (praca, szkoła, lekarz) zwraca do 10 godzin tygodniowo – to dodatkowe pół miesiąca życia w skali roku. Stracone w korkach godziny bywają droższe niż różnica w cenie metra kwadratowego.

Szybki test: Ile godzin tygodniowo dopłacisz za ten adres w dojazdach? Czy dopłata do lepiej skomunikowanej (droższej) opcji nie zwróci się w odzyskanym czasie?

Inwestor: Czy w ogłoszeniu potrafisz podać konkretny czas (np. „15 minut pieszo do zagłębia biurowego")?

2.

Mieszkanie jako maszyna do logistyki ról

O komforcie decyduje łatwość godzenia ról (rodzica, pracownika, opiekuna). Ideą jest ekosystem 15-minutowy – infrastruktura pod ręką. Lepszy mniejszy metraż w dobrze naoliwionej okolicy niż większy, który wymusi rolę pełnoetatowego, wycieńczonego kierowcą.

Szybki test: Czy w promieniu 15 minut (bez stania w korkach) załatwisz kluczowe potrzeby wszystkich domowników?

Inwestor: Jaką główną rolę pełni twój docelowy najemca i czy okolica ją zabezpiecza?

3.
Test trzech wersji ciebie

Dobre lokum zakłada margines na zmianę scenariusza: pojawienie się dziecka, pracę zdalną, starość czy czasową niepełnosprawność (np. złamanie nogi, wózek).

Szybki test: Czy architektura jest bezbarierowa (winda od poziomu garażu, szerokie przejścia, bezprogowy prysznic)? Czy mieszkanie nie uwięzi cię przy pierwszej kontuzji?

Inwestor: Czy rzut lokalu pozwala na elastyczną zmianę aranżacji bez wyburzania ścian nośnych?

4.
BOMAD: Ukryty decydent inwestycji

Blisko połowa zakupów przed trzydziestką jest współfinansowana przez rodziców (Bank Mamy i Taty – BOMAD od ang. Bank of Mom and Dad). Dla starszego pokolenia liczy się twarde bezpieczeństwo, trwała wartość kapitału i bliskość usług medycznych.

Szybki test: Jeśli pomagają ci rodzice, jakie są ich racjonalne obawy i czy infrastruktura okolicy je rozbraja?

Inwestor: Czy masz 3 twarde argumenty dla pragmatycznego rodzica najemcy (bezpieczeństwo, transport szynowy, apteki)?

Energia: BATERIA SPOŁECZNA I DOMOWY AZYL

5.
Bateria społeczna: Czy mieszkanie to twój sensoryczny azyl?

Dom musi pozwalać na skuteczne odcięcie bodźców. Ekstrawertycy szukają sieci relacji (ogród sąsiedzki), osoby przebodźcowane lub chore – absolutnego, wyciszonego kokonu.

Szybki test: Jak na twoją psychikę wpłynie akustyka budynku i okna wychodzące na główny punkt zborny osiedla w gorszy, chory dzień?

Inwestor: Czy dopasowałeś język oferty do profilu lokalu (akcent na „sąsiedzki vibe” czy „tryb zen i prywatność”)?

6.
Joy of Missing Out i cocooning w praktyce

W chorobie i stresie dom staje się całym światem. O jakości regeneracji decydują parametry techniczne: brak mostków akustycznych, rolety blackout (sen głęboki), termoregulacja (klimatyzacja na fale upałów) i czyste powietrze.

Szybki test: Czy w tym lokalu łatwiej będzie stworzyć uzdrawiający mikroklimat, czy będziesz stale walczyć z zewnętrznym hałasem i temperaturą?

Inwestor: Zainwestuj w wyciszenie podłóg i ścian – zyskasz argument dla najemców premium.

Zdrowie i dobrostan

7.
Osiedle jako tarcza antykortyzolowa

Otoczenie powinno obniżać stres. Bliskość zieleni i brak hałasu bezpośrednio redukują ryzyko depresji i chorób krążenia. Kluczowe są detale: brak wysp ciepła, obecność cienia, ławek do odpoczynku i płaskich chodników.

Szybki test: Czy układ urbanistyczny okolicy nie generuje mikrostresu (strome schody, wysokie krawężniki, brak zieleni)?

Inwestor: Mów językiem komfortu biologicznego (odległość od parków, czystość powietrza, bezpieczne oświetlenie).

8.
Test 2 kilometrów

W sytuacji kryzysu, choroby, starości lub braku dostępu do auta, promień 2 km staje się granicą twojej życiowej samowystarczalności.

Szybki test: Czy w promieniu 2 km masz bezbarierowy dostęp do przychodni POZ, apteki całodobowej i podstawowych usług bez konieczności wzywania taksówki?

Inwestor: Bogata infrastruktura medyczno-usługowa w tym promieniu gwarantuje stabilność najmu odporną na zawirowania rynkowe.

Perspektywa

9.
Styl życia ważniejszy niż metryka

Szufladki typu „mieszkanie dla singla” czy „dla seniora” są przestarzałe. Nowym standardem luksusu jest projektowanie uniwersalne – ułatwiające życie każdemu, bez względu na wiek i sprawność.

Szybki test: Czy szukasz układu, który w razie potrzeby łatwo dostosujesz do wymogów opieki medycznej, bez barier wpisanych w architekturę?

Inwestor: Unikaj lokali niefunkcjonalnych (np. strome schody bez windy), które z góry wykluczają dojrzałych, zamożnych najemców.

10.
DIDO-Ready. Dwie kariery w zdrowiu i chorobie

Gdy dwie osoby pracują zdalnie, kluczowe są dwa niezależne stanowiska pracy. W kontekście zdrowotnym: gdy jeden partner choruje i potrzebuje izolacji, drugi musi pracować bez zakłócania jego spokoju.

Szybki test: Czy rzut mieszkania pozwala na fizyczne i akustyczne zamknięcie poszczególnych stref (solidne drzwi zamiast otwartych przestrzeni)?

Inwestor: Układy „DIDO-ready” zapewniają komfort psychiczny poszukiwany przez najemców premium.

11.
Styl życia a zwrot z inwestycji

Inwestor: Najbardziej stabilnymi, lojalnymi i rzetelnymi lokatorami na długie lata stają się pary bez dzieci oraz starsi single. Wybieraj budynki o wysokiej dostępności i zróżnicowanej infrastrukturze, co minimalizuje rotację i przestój lokalu.

12.
Gdy pupil współdecyduje o adresie

Dla wielu osób zwierzę to filar dobrostanu i obrona przed samotnością. Ograniczenia w dostępie do zieleni, barierowe windy czy brak weterynarza generują potężny stres.

Szybki test: Czy w najbliższej okolicy znajduje się całodobowa przychodnia weterynaryjna i bezpieczne, czyste trasy spacerowe?

Inwestor: Akceptacja czworonogów przyciąga lojalnych najemców, którzy dbają o lokal jak o własny.

13.
Wielopokoleniowy ekosystem zamiast getta 55+

Nowoczesne pokolenie Silver odrzuca izolowane osiedla dla seniorów. Szuka wielopokoleniowych kwartałów miejskich, które zapobiegają wykluczeniu i tworzą naturalną, sąsiedzkiej sieć wsparcia w kryzysie.

Szybki Test: Czy osiedle promuje integrację poprzez strefy wspólne i eliminuje bariery architektoniczne od bramy aż do drzwi lokalu?

Inwestor: Inwestuj w uniwersalny design – takie osiedla najszybciej zyskują na wartości.

14.
Zakorzenienie czy tylko przyzwyczajenie?

Sentyment do starej okolicy bywa pułapką, gdy wiekowe budownictwo (brak windy w kamienicy lub wielkiej płycie) z powodu barier architektonicznych zmienia dotychczasowy azyl w domowe więzienie.

Szybki test: Jeśli kupujesz w starej okolicy, oceń budynek bez taryfy ulgowej: czy uniesie Twoje zdrowie i sprawność za 15–20 lat?

Inwestor: Nowoczesne lokale w ugruntowanych lokalizacjach to idealny cel dla zamożnych seniorów uciekających przed barierami starego budownictwa.

15.
Urban Scouting i osiedle jako laboratorium architektury relacji

Gęsta, lokalna sieć kontaktów (kawiarnie, rzemieślnicy, bazary) to najlepszy, nieformalny system pomocy w sytuacjach kryzysowych (zakupy w chorobie, opieka nad psem).

Szybki test: Czy w okolicy widać budowanie autentycznych relacji? Czy otoczenie uchroni Cię przed anonimową izolacją za zamkniętymi drzwiami?

Inwestor: Mikrorynki z silną tożsamością i rozwiniętym „trzecim miejscem” są najbardziej odporne na spadki cen.

Cztery waluty działają jak suwaki, którymi ustawiasz swój styl życia. Priorytety będą się zmieniać, ale najważniejsze, by mieszkanie nie stało się architektoniczną i logistyczną kulą u nogi, lecz sprzymierzeńcem.



W chronourbanistyce obowiązuje zasada: **lepiej raz zakwestionować adres na papierze i odrzucić ofertę, niż przez długie lata dopłacać do raty walutą czasu, zdrowia, odporności psychicznej czy życiowej energii.**

Głos z osiedla.

Jak style życia zmieniają nasze otoczenie

Nasze badania jakościowe – setki godzin rozmów z mieszkańcami i wnikliwa analiza ich codzienności – przyniosły przełomowe odkrycie: wiek przestał być uniwersalnym wyznacznikiem ludzkich potrzeb.



Kiedy odłożyliśmy na bok tradycyjne kryterium metryki i numeru PESEL, zobaczyliśmy coś znacznie głębszego i trwalszego. Nasze oczekiwania wobec przestrzeni wynikają bezpośrednio z tego, jak żyjemy, jakie role akurat pełnimy w ciągu dnia oraz jak bardzo jesteśmy wrażliwi na otaczający nas świat.

W tym rozdziale prezentujemy prawdziwe głosy z osiedli, cytując badane przez nas osoby. Uzupełniamy je nowymi, rodzącymi się trendami. W ten sposób powstaje mozaika, która pozwala porzucić stare schematy demograficzne i spojrzeć na rynek nieruchomości przez pryzmat codziennego, autentycznego dobrego samopoczucia mieszkańców.

NOWY TREND:

Życie bez podziału na wiek i wspólnoty stylu życia

Tradycyjne podejście do analizy rynku, oparte wyłącznie na wieku, płci czy dochodach, bezpowrotnie odchodzi do lamusa. Wchodzimy w epokę, w której to, jak żyjemy, ma znacznie większe znaczenie niż to, ile mamy lat. Zamiast zamkniętych grup pokoleniowych (takich jak „młodzież" czy „seniorzy"), przestrzeń naszych osiedli zaczynają zamieszkiwać dynamiczne wspólnoty stylu życia.

W tym nowym ujęciu człowieka definiuje nie rok urodzenia, lecz:

- **Mikrorole, które płynnie zmienia w ciągu dnia:** Ten sam mieszkaniec rano jest zapracowanym menedżerem pracującym z domu, po południu zaangażowanym rodzicem, a wieczorem opiekuje się starszym członkiem rodziny.
- **Poziom zmęczenia bodźcami:** Codzienny szum i technologia sprawiają, że potrzebujemy ucieczki do i miejsc, które nie bombardują nas dźwiękami i światłem.
- **Stopień mobilności i elastyczności:** Nasze otoczenie musi natychmiast reagować na nasz aktualny stan zdrowia, poziom energii czy nastrój.

Kiedy starsza osoba prosi o ławkę w cieniu, nie robi tego tylko dlatego, że ma 75 lat – jej organizm po prostu źle znosi letnie upały w zabetonowanym mieście. W tym samym czasie dokładnie tej samej ławki w cieniu szuka rodzic spacerujący z wózkiem w południe oraz pracownik zdalny, który chce na chwilę oderwać wzrok od ekranu komputera.

Głos z osiedla:

Luiza, lat 15, uczennica, mieszka w śródmiejskiej kamienicy:

„Ja jestem z tych, co szybko chodzą, ale ławki powinny być też dla tych, co chodzą wolniej, nie tylko dla starszych."



NOWY TREND:

Efekt obniżonego krawężnika

Projektowanie przestrzeni dla każdego przechodzi dziś głęboką przemianę. Przestaje być kojarzone wyłącznie z technicznym, wymuszonym przepisami likwidowaniem barier dla jednej grupy (np. tylko dla osób z niepełnosprawnościami). Staje się synonimem płynności, intuicyjności i najwyższej wygody dla nas wszystkich.

W urbanistyce zjawisko to doskonale tłumaczy tzw. efekt obniżonego krawężnika. Gdy w latach 70. w amerykańskich miastach zaczęto masowo obniżać krawężniki z myślą o osobach na wózkach inwalidzkich, szybko okazało się, że ta zmiana diametralnie poprawiła jakość życia całego społeczeństwa.

Dziś z tych samych podjazdów naturalnie korzystają wszyscy: rodzice pchający wózki dziecięce, kurierzy z ciężkimi paczkami, podróżni z walizkami na kółkach, nastolatki na hulajnogach czy osoby wracające z ciężkimi zakupami.

Przestrzeń pozbawiona barier technicznych, płaska i płynna, nikogo nie szufladkuje ani nie wyklucza. Projektowanie uniwersalne to tworzenie architektury, która nie zmusza mieszkańca do walki z otoczeniem, lecz dyskretnie i bezwysiłkowo pomaga mu w codziennych sprawach.

To, co dla jednego jest warunkiem koniecznym do samodzielnego wyjścia z domu, dla drugiego staje się po prostu czystym komfortem.

Zamiast sztywnego podziału na wiek, w badaniach ujawniły się wspólne dla różnych grup potrzeby:

- **Brak czasu** w równym stopniu dotyka dziś zapracowanych rodziców, jak i osoby łączące pracę z opieką nad starszymi rodzicami.
- **Potrzeba prywatności i ciszy** łączy wszystkich, którzy szukają na osiedlu wytchnienia od nadmiaru bodźców.
- **Tęsknota za zielenią i ruchem** to wspólny mianownik dla wielu stylów życia – od nastolatka potrzebującego miejsca do sportu, po emeryta uprawiającego nordic walking.

Głos z osiedla:

Paweł, tata 7-latka i opiekun osoby dorosłej, nowe osiedle deweloperskie:

„Moje idealne osiedle byłoby z mniejszą ilością przeszkód – schodów czy zjazdów – które są trudne do pokonania z wózkiem. Chciałbym widzieć płaskie wejścia do sklepów i budynków, więcej usług na miejscu, jak apteka czy lokal do wspólnych spotkań, a mniej płotów i barier.”

NOWY TREND:

Meble społeczne i miejskie siedzenie

W powszechnej opinii ławka na osiedlu kojarzy się niemal wyłącznie z odpoczynkiem seniorów lub – w negatywnym scenariuszu – z miejscem nocnych, hałaśliwych spotkań. Głosy mieszkańców całkowicie zmieniają ten obraz. Ławka okazuje się najbardziej pożądanym, uniwersalnym punktem, który spaja społeczność.

Młodzi rodzice potrzebują siedzisk usytuowanych nie tylko na samym placu zabaw, ale też wzdłuż tras spacerowych, by móc na chwilę usiąść podczas usypiania dziecka w wózku. Z kolei single, pary bez dzieci czy osoby silnie związane z sąsiedztwem traktują ławkę ukrytą w zieleni jak naturalne przedłużenie swojego salonu – idealne miejsce do czytania książki, pracy z laptopem, wypicia porannej kawy czy sąsiedzkich pogawędek. Dla młodzieży to z kolei podstawowe miejsce spotkań. Gdy ławek brakuje, nastolatki siadają na murkach i krawężnikach. Dobrze zaplanowane miejsca do siedzenia rozwiązują ten konflikt i dają pretekst do wyjścia z domu.

Tradycyjne, powtarzalne ławki ustępują miejsca tzw. meblom społecznym – wielofunkcyjnym platformom do siedzenia, leżenia i pracy, połączonym z zielenią i oświetleniem.

Współczesna urbanistyka traktuje je jako punkty przyciągania mieszkańców i miejsca naturalnych, sąsiedzkich spotkań.

Głos z osiedla:

Robin, lat 24, pracująca studentka, osiedle z wielkiej płyty:

„Lubię przestrzeń, która zachęca do wychodzenia z domu. Milej mi się je śniadanie na ławce na dworze.”

Monika, lat 54, mieszkanka domu w małej miejscowości:

„Ławka to jest to! Idealna do spania, całowania, rozmawiania. Na ławce można wszystko – napisać wiersz, przeczytać książkę albo założyć klub, tak jak my.”



NOWY TREND:

Powrót do dzikiej przyrody i parki kieszonkowe

Niezależnie od modelu życia, bliskość przyrody nie jest już traktowana jako luksusowy dodatek, ale jako absolutna podstawa naszego zdrowia psychicznego i fizycznego. Co kluczowe, mieszkańcy nie chcą sztucznych, równo przystrzyżonych trawników. Szukają starych drzew, dzikiej przyrody, małych parków i ogrodów, które zatrzymują wodę deszczową.

Mieszkańcy podkreślają znaczenie naturalnych tras spacerowych. Jedni szukają w nich wyciszenia i chłodu, inni – jak właściciele psów – bezpiecznej przestrzeni na codzienne wyjścia.

Bujna, naturalna zieleń bardzo podnosi to, jak oceniamy jakość życia na osiedlu.

„Dzikie osiedla" to zwrot ku naturalnej przyrodzie, która nie wymaga ciągłej pracy ogrodników. Zamiast sterylnych trawników architekci wprowadzają miniaturowe parki i ogrody deszczowe. Kluczowe staje się zachowanie starego drzewostanu – duże drzewa są dziś traktowane jako element ochrony zdrowia mieszkańców, a nie tylko dekoracja.

Głos z osiedla:

Piotr, lat 34, tata dwóch synów, nowe osiedle deweloperskie:

„Dla mnie bardzo ważny jest dostęp do terenów zielonych, które nie są zabudowane. Mogę tam biegać, spacerować, odpoczywać."

Grzegorz, lat 44, żyje w związku bez dzieci, dom:

„Dbam o swoje dobre samopoczucie: mam drzewa obok, mam kasztan, który mi zagląda do okna sypialni – jak wybierałem ten dom, to właśnie ten widok przeważył. Moje przyszłe miejsce do mieszkania będzie podobne, tylko z większym szacunkiem do natury i ciszy. Dla mnie coraz ważniejszy jest szacunek do dzikości, która już jest i była przed nami – żebyśmy nie musieli chodzić do zoo, żeby posłuchać rechotania żab."

NOWY TREND:

Aktywne projektowanie i ruch dla każdego

Aktywność fizyczna na świeżym powietrzu przestała być domeną wyłącznie młodych sportowców czy biegaczy. O potrzebie ruchu mówią wszyscy, choć każda grupa rozumie go nieco inaczej. Najważniejsze jest tworzenie wielofunkcyjnych stref sportowych bez barier wiekowych.

Współczesna urbanistyka odchodzi od zamykania sportu w ogrodzonych, nudnych siłowniach plenerowych czy pojedynczych boiskach.

Wchodzimy w erę aktywnego projektowania, w której całe osiedle zachęca do zdrowego ruchu, niezależnie od sprawności mieszkańca.

Kluczowe filary tego trendu to:

- **Infrastruktura bez etykiet wieku.** Zamiast dzielić mieszkańców na dzieci (plac zabaw) i dorosłych (boisko), projektuje się uniwersalne ścieżki zdrowia, tory przeszkód dla rowerów i hulajnóg czy otwarte strefy do ćwiczeń. Taka przestrzeń zaprasza do aktywności zarówno 15-latka, jak i 65-latka.
- **Zarządzanie dźwiękiem.** Nowoczesne osiedla precyzyjnie oddzielają hałas od ciszy. Za pomocą roślinności i ekranów akustycznych oddziela się głośne strefy (gry zespołowe, skateparki) od enklaw spokoju (miejsca do jogi, ciche ścieżki).

Głos z osiedla:

Robin, lat 24, pracująca studentka, osiedle z wielkiej płyty:

„Jeśli mam zapewnione takie rzeczy, jak bezpieczeństwo, dobre oświetlenie, miejsca do biegania, to to jest dla mnie dobre życie. Ważne jest, by było miejsce na aktywności, gdzie jest cicho i takie, gdzie może być głośno...”

Janina, lat 77, mieszka z synem na osiedlu z wielkiej płyty:

„Ostatnio rzadziej się ruszam, bo w tej chwili zdrowie mi nie pozwala, ale staram się regularnie chodzić do parku. Tam z grupą seniorów chodzimy z kijkami.”

NOWY TREND:

Przestrzenie przyjazne introwertykom

Współczesne osiedla projektuje się często z myślą o głośnej integracji – dominują otwarte place zabaw i centralne boiska. Single, pary bez dzieci, introwertycy oraz osoby wrażliwe na bodźce stają się przez to niewidzialnymi mieszkańcami, a ich potrzeba prywatności bywa spychana na margines.

W odpowiedzi na ogólne przebodźcowanie, w architekturze pojawia się trend projektowania miejsc o niskiej intensywności bodźców.

Małe zakątki ciszy, zielone ekrany tłumiące hałas czy osiedlowe ustronia to ukłon w stronę osób poszukujących tzw. pasywnej obecności – czyli bycia blisko innych bez konieczności wchodzenia w interakcję.

Badania pokazują, że młodzi, wrażliwi na hałas mieszkańcy uciekają z głośnych stref osiedlowych, szukając dokładnie tego samego azylu i spokoju, co osoby starsze.

NOWY TREND:

Projektowanie odporne na zmiany klimatu (zasada 3-30-300)

Cień i chłód stają się nowym luksusem w mieście. Standardem staje się walka z miejskim upałem poprzez zielone dachy, jasne elewacje odbijające światło i korytarze powietrzne.

Nowym, pożądanym wzorcem staje się międzynarodowa zasada 3-30-300:

1. Możliwość zobaczenia co najmniej **3 drzew** z każdego okna.
2. Zapewnienie **30% zacienienia** okolicy przez korony drzew.
3. Maksymalnie **300 metrów** odległości z domu do najbliższego parku.

Głos z osiedla:

Laura, lat 14, uczennica, mieszka w śródmiejskiej kamienicy:

„My siedzimy na drzewach, bo nie mamy gdzie.”

NOWY TREND:

Przestrzenie elastyczne i otwarte

W nowym podejściu odchodzi się od sztywnego podziału na plac zabaw dla maluchów i kawiarnię dla dorosłych. Potrzebujemy przestrzeni elastycznych, o niejednoznacznej funkcji, które młodzi mogą zaadaptować po swojemu, nie przeszkadzając nikomu.

Plastikowe, zamknięte place zabaw zastępuje się hybrydowymi strefami aktywności (tory przeszkód, wiaty), które płynnie zapraszają do spędzania czasu zarówno nastolatka, jak i seniora.



NOWY TREND:

Krąg opieki dostępnej w 15 minut

Brak czasu najsilniej uderza dziś w ludzi, którzy znaleźli się w trudnym momencie życia: jednocześnie wychowują dorastające dzieci i opiekują się starzejącymi się, coraz mniej samodzielnymi rodzicami. W tej fazie osiedle musi stać się sprawnie działającym systemem wsparcia, który zastępuje dawny, wielopokoleniowy dom.

Dla tej grupy kluczowym kryterium staje się hiperlokalność – czyli załatwianie spraw blisko domu. Wielu rozmówców kupuje mieszkanie na tym samym osiedlu, na którym mieszkają ich rodzice, by móc połączyć pracę i wychowanie dzieci z szybką pomocą seniorom.

Osiedla przyszłości są projektowane tak, aby ułatwić życie opiekunom. Ten trend kładzie nacisk na usuwanie barier architektonicznych oraz pełną dostępność podstawowych usług i medycyny w zasięgu 15-minutowego spaceru.

Architektura staje się narzędziem, które oszczędza czas zmęczonych codziennością mieszkańców.

NOWY TREND:

Wielofunkcyjne huby i miejsca na każdą pogodę

Nowoczesne miejsca spotkań projektuje się jak elastyczne kameleony. Jedna przestrzeń, dzięki przesuwnym ścianom, za dnia służy jako miejsce do pracy zdalnej, po południu jako strefa warsztatowa, a wieczorem jako kino sąsiedzkie. Kluczowa jest całoroczność – przytulne wnętrza chronią społeczność przed samotnością w okresie jesienno-zimowym.

Najlepszym symbolem tej rewolucji jest nowa rola bibliotek i domów kultury:

- Nowoczesne biblioteki (takie jak znane obiekty w Danii) stają się bezpłatnymi, otwartymi salonami miejskimi. Oprócz książek mieszkańcy znajdują tam warsztaty stolarskie, pracownie krawieckie czy studia nagraniowe. Przestrzeń ta łączy ludzi o wspólnych pasjach, niezależnie od wieku.

- Świetnym polskim przykładem są Centra Aktywności Lokalnej (CAL), rozwijane m.in. we Wrocławiu. Działają one jak otwarty „salon osiedlowy", o którego programie współdecydują mieszkańcy. Jednego dnia ta sama przestrzeń gości seniorów na gimnastyce, innego staje się miejscem prób lokalnego zespołu nastolatków, a w weekendy – przestrzenią wymiany ubrań czy gier planszowych.

NOWY TREND:

Architektura otwarta na style życia jako przepis na długowieczność

Wyniki naszych badań to jasny sygnał dla całej branży nieruchomości: czas porzucić projektowanie oparte na sztywnych przedziałach wiekowych. Dlaczego to właśnie style życia, a nie wiek, powinny mieć dziś największy wpływ na kształtowanie naszych osiedli?

Ponieważ nasze losy stały się płynne.

Dzisiejszy 60-latek może być aktywnym przedsiębiorcą, studentem i zapalonym biegaczem, podczas gdy 30-latek może borykać się z ograniczeniami ruchowymi, przemęczeniem i potrzebą głębokiego wyciszenia w spokojnym miejscu.

Projektując osiedle wyłącznie „dla seniora" lub „dla młodej rodziny", buduje się przestrzenie wykluczające i niedopasowane do realnego życia.

Droga do sukcesu prowadzi przez architekturę otwartą na różne pokolenia. To podejście, które w centrum stawia uniwersalność, elastyczność i odporność przestrzeni na zmieniające się role życiowe mieszkańców. Osiedle zaprojektowane w ten sposób nie szufladkuje ludzi. Zamiast tego oferuje bezpieczną ciągłość: zdrowy mikroklimat, infrastrukturę ułatwiającą opiekę nad bliskimi, uniwersalne strefy ruchu i całoroczne miejsca spotkań, które chronią przed samotnością. Wspiera nasz dobrostan na każdym etapie życiowej drogi – pozwalając nam czerpać autentyczną radość z mieszkania we własnym domu i wśród życzliwego sąsiedztwa.

NOWY TREND:

Od długości życia do radości z życia

W dyskusjach o starzeniu się społeczeństwa przez lata dominowało dążenie do czysto biologicznego wydłużenia czasu życia (ang. lifespan).

Współczesna urbanistyka i psychologia dokonują jednak radykalnego zwrotu w stronę maksymalizacji lat spędzonych w zdrowiu, poczuciu szczęścia i w głębokiej relacji z innymi (ang. joyspan).

Projektowanie w tym duchu to świadome nasycanie przestrzeni osiedla elementami, które wywołują drobne radości i budują dobrostan psychiczny. W architekturze przekłada się to na trzy kluczowe filary:

1. **Pobudzanie zmysłów (architektura zmysłów).** Odwrót od monotonnych, betonowo-szarych przestrzeni na rzecz bogatych doznań. Liczy się szum wody, zapach ziół w ogrodach, naturalne materiały (drewno, kamień), gra świateł i cieni oraz obecność dzikiej przyrody. Przestrzeń ma koić nerwy i obniżać poziom stresu.

2. **Infrastruktura spontanicznych spotkań.** Tworzenie miejsc, które w prosty sposób zapraszają do kontaktu i chronią przed plagą samotności. Może to być wspólny stół rzemieślniczy pod wiatą, osiedlowa szafka na wymianę książek czy ławki ustawione twarzą do siebie, które prowokują do uśmiechu czy krótkiej rozmowy z sąsiadem.

3. **Przestrzeń, która daje wybór.** Osiedle szanuje naszą zmienną energię. Pozwala jednego dnia na dynamiczny ruch w strefie rekreacji, a drugiego oferuje bezpieczne schronienie w kameralnej, cichej i spokojnej enklawie.

Radość z życia staje się nową walutą na rynku mieszkaniowym. Szukamy przestrzeni, która nie jest tylko ładnie opakowaną sypialnią, ale miejscem wspierającym naszą codzienną chęć do życia. To tworzenie osiedli, na których chce się rano wstać z łóżka, wyjść do ludzi i czerpać autentyczną frajdę z mieszkania w danym miejscu – bez względu na to, ile ma się lat.





KOMENTARZ EKSPERTKI

Cena za metr to nie wszystko

Katarzyna Kuniewicz
Otodom

Dzięki wielu rozmowom z kupującymi miałam okazję obserwować, jak łatwo cena za metr kwadratowy może stać się jedynym kryterium decyzji. Jest jednoznaczna, porównywalna, mieści się w jednej rubryce arkusza. Problem w tym, że opisuje mieszkanie, a nie życie, które będziemy w nim prowadzić.

Zakup nieruchomości. To jedna z najdłużej rozważanych i trudno odwracalnych decyzji w naszym życiu. Jak pokazują kolejne edycje badań „Szczęśliwy Dom", w ciągu życia przeprowadzamy się średnio około ośmiu razy, a decyzje zakupowe zapadają coraz częściej. Tym, czego naprawdę wymagają, jest czas na spokojne przemyślenie wyboru. Właśnie dlatego warto liczyć nie tylko ratę kredytu, ale i cztery waluty codzienności, o których mówi ten raport: czas, perspektywę, energię oraz zdrowie i dobrostan.

Najtańszy metr potrafi okazać się najdroższy. Jeśli za niższą cenę płacimy dwiema godzinami w codziennych korkach, oddajemy walutą czasu równowartość niemal pół miesiąca życia rocznie.

Jeśli kupujemy mieszkanie bez windy „na teraz", po latach możemy odkryć, że nasz azyl zamienił się w architektoniczną pułapkę. To rzeczywiste koszty, tyle że rozłożone na dekady i na pierwszy rzut oka niewidoczne w ogłoszeniu.

Dlatego zachęcam, by każdą ofertę przepuścić przez filtr perspektywy: czy ten adres uniesie trzy różne wersje mnie? Tę dzisiejszą, tę za dziesięć lat i tę w gorszej formie: w chorobie, w nowej roli opiekuna, na starość. Test 15 minut i test 2 kilometrów to nie modne hasła urbanistów, lecz najbardziej praktyczne narzędzia oceny, czy okolica będzie sprzymierzeńcem, czy logistycznym ciężarem.

Warto też pamiętać, że przy zakupie rzadko decydujemy w pojedynkę. Dane pokazują, że blisko połowa zakupów przed trzydziestką jest współfinansowana przez rodziców, a starsze pokolenie patrzy na adres przez pryzmat twardego bezpieczeństwa, trwałej wartości i bliskości usług medycznych. To dobra szkoła myślenia: te same pytania warto zadać sobie także wtedy, gdy kupujemy wyłącznie za swoje.

Rynek to widzi. Coraz częściej o tym, jak nieruchomość broni swojej wartości w czasie, decyduje nie sam metraż, lecz jakość otoczenia, dostępność usług i odporność lokalizacji. Adres z dobrą infrastrukturą, zielenią i bez barier architektonicznych starzeje się wolniej. Dosłownie i w sensie inwestycyjnym.

Kupując mieszkanie, nie wybieramy tabelki z cenami. Wybieramy scenariusz na tysiące zwykłych dni. Niech cena za metr będzie ważnym elementem tej rozmowy, ale niech nigdy na cenie rozmowa o mieszkaniu się nie kończy.



O badaniu

Badania ilościowe.

Sondaż stylów życia wśród mieszkańców Polski

Raportowi “Każdy na swój sposób. Style życia na rynku nieruchomości” towarzyszyły szeroko zakrojone badania ilościowe. To one doprowadziły nas do przyjrzenia się mieszkaniowym stylom życia, wymykającym się tradycyjnym narracjom demograficznym. Podstawowym źródłem odniesienia w raporcie jest sondaż wśród 3050 respondentów, przeprowadzony w marcu 2026 roku. Jednak głęboką inspiracją do niego były całe doświadczenia ze wszystkich dotyczasowych edycji projektu Szczęśliwy Dom, zainicjowanego w 2021 roku. To już 6. edycja badania, wyjątkowego w skali Europy Środkowo-Wschodniej.

CEL BADANIA

Celem serii jest wspieranie mieszkańców Polski w podejmowaniu bardziej świadomych decyzji na rynku nieruchomości, które mogą przekładać się na dobrostan związany z mieszkaniem.

Najnowszy raport koncentruje się na mieszkaniowych stylach życia, rozumianych jako sposób, w jaki badani odnoszą się do swojego obecnego miejsca zamieszkania — jak je postrzegają, oceniają i jaką rolę przypisują mu w codziennym życiu.

Celem badaczy było wyodrębnienie grup różniących się pod względem tego stosunku, a tym samym wyjście poza tradycyjne profilowanie oparte przede wszystkim na wieku, sytuacji finansowej, wykształceniu czy lokalizacji.

PODSTAWOWE INFORMACJE

- Wykonawca pomiaru: IQS
- Metoda: CAWI (panel Opinie.pl)
- Analizy: IQS i dat:awesome by Linkleaders
- Średnia długość ankiety: 25 minut
- Liczba pytań zamkniętych w ankiecie głównej: 38

STRUKTURA PRÓBY

Przedstawione w raporcie persony, wpisujące się w poszczególne style życia, są wynikiem analizy segmentacji próby głównej, a także wyników boosterów i podgrup wyszczególnionych przez analityków.

- **Próba główna ogólna n=2500**, Polacy 18+, ogólnopolska, reprezentatywna ze względu na główne cechy demograficzne (płeć, wiek, wielkość miejscowości zamieszkania, wykształcenie, region zamieszkania). W ramach próby głównej wyszczególniono dodatkowo następujące podgrupy:
  - **Nowocześni ojcowie:** ojcowie niepełnoletnich dzieci deklarujący duże zasoby czasowe i zaangażowanie przeznaczane na przebywanie z dzieckiem i budowę relacji.
  - **Stabilni DINKs:** osoby w związkach, mieszkające z partnerem, pracujące i z pracującym partnerem, bezdzietne z własnej woli.
  - **Opuszczający gniazda:** osoby w wieku 18-35 lat, które wyprowadziły się w ciągu minionych 5 lat z domu rodzinnego i w nim nie mieszkają.
- **Booster Pokolenie kanapkowe n=267**, osoby w wieku 35–60 lat, opiekujące się równocześnie dziećmi (niepełnoletnimi lub uczącymi się) oraz niesamodzielnymi rodzicami/teściami lub dziadkami
- **Booster Psi/koci rodzice n=510**, bezdzietni właściciele psów/kotów deklarujący wysoki poziom więzi emocjonalnej ze zwierzęciem.
- **Booster Aktywni seniorzy n=271**, osoby 60+ deklarujące wysoki poziom zaangażowania w życie sąsiedzkie oraz realizację hobby i zainteresowań przy wsparciu infrastruktury osiedla/okolicy.

Podane liczebności grup: Pokolenie kanapkowe, Psi/koci rodzice, Aktywni seniorzy obejmują respondentów spełniających kryteria tych grup, zrekrutowanych w ramach Próby głównej oraz w ramach poszczególnych boosterów.

SEGMENTACJA

W ramach badania na reprezentatywnej próbie głównej została przeprowadzona segmentacja badanych pod kątem mieszkaniowych stylów życia. Podstawą segmentacji były pytania o:

A) najbardziej cenione aspekty okolicy zamieszkania;

B) postawy przyjmowane wobec sąsiadów oraz przywiązanie do okolicy oraz ich powiązanie z odpowiedziami na pozostałe punkty ankiety.

W wyniku segmentacji wyłonione zostało wstępnie 12 profili, na które podzieleni zostali wszyscy respondenci, w relacji do głównych dwóch osi:

A) wspólnotowość vs indywidualizm oraz

B) przywiązanie vs przejściowość.

Segmenty stanowiły inspirację dla większości przedstawionych w badaniu person.

Badania ilościowe.

Sondaż stylów życia wśród mieszkańców Polski

Podstawą niniejszego raportu są interdyscyplinarne badania jakościowe i przestrzenne, realizowane przez zespół LAB60+ w okresie od września do listopada 2025 roku. **Naszym celem było wyjście poza suche dane statystyczne i uchwycenie autentycznych stylów życia oraz realnych potrzeb mieszkańców współczesnych polskich miast.**

Aby uzyskać pełny, wielowymiarowy obraz tkanki osiedlowej, połączyliśmy perspektywę socjologiczną z ekspercką analizą architektoniczną. Metodologia projektu opierała się na czterech filarach:

- **61 pogłębionych wywiadów z mieszkańcami:** przeprowadziliśmy dziesiątki godzin indywidualnych rozmów, które pozwoliły nam zrozumieć codzienne nawyki, logistykę opiekuńczą, deficyty oraz mikroradości ludzi reprezentujących zróżnicowane style życia.
- **Geografia różnorodności (5 lokalizacji):** badania zrealizowano w pięciu zróżnicowanych punktach na mapie Polski: w Krakowie, dwukrotnie we Wrocławiu, w Gdyni oraz w Pleszewie. Pozwoliło to na porównanie perspektywy dynamicznych metropolii z realiami mniejszego ośrodka miejskiego.
- **4 typologie przestrzenne:** świadomie dobraliśmy lokalizacje tak, by reprezentowały cztery skrajnie różne środowiska mieszkaniowe:
  - Osiedla z wielkiej płyty (z dojrzałą zielenią, ale i barierami technicznymi).
  - Nowe enklawy deweloperskie (często zmagające się z deficytem przestrzeni wspólnych i usług).
  - Osiedla śródmiejskie (o gęstej, historycznej strukturze).
  - Mozaikowe przedmieścia (redefiniujące pojęcie bliskości).
- **5 eksperckich analiz przestrzennych:** Architekci Długowieczności z LAB60+ przeprowadzili audyty urbanistyczno-architektoniczne w każdej z badanych lokalizacji. Pozwoliło to zestawić subiektywne głosy mieszkańców z obiektywnym stanem infrastruktury, dostępnością cienia, światła, barier architektonicznych i trzecich miejsc.
- **Socjologia wizualna:** badaniom towarzyszyło wykonanie szczegółowej dokumentacji fotograficznej. Analiza obrazu pozwoliła nam podejrzeć, jak mieszkańcy realnie adaptują przestrzeń publiczną, jak wyglądają ich codzienne rytuały oraz w jaki sposób architektura reaguje na ich obecność.

Dzięki takiemu podejściu, zgromadzony materiał oferuje poparty dowodami obraz tego, jak kształtują się współczesne, postdemograficzne style życia w polskiej przestrzeni mieszkaniowej.



Szczęśliwy
Dom