

Bez mieszkania nie ma dzieci

19 maja 2025

W 2024 roku przyszło na świat zaledwie 252 tysiące dzieci – to najmniej od końca II wojny światowej. Współczynnik dzietności? 1,11 – ostatnie miejsce w Unii Europejskiej, trzecie od końca w całym OECD. Tyle statystyki. Czy to wina „Netflixa”, „TikToka” i leniwej/roszczeniowej młodzieży? Nie. Młodych po prostu zwyczajnie nie stać na życie. A naszym największym problemem są mieszkania. Albo raczej – ich brak.



To nie przypadek, że w Polsce tak często słyszymy: „najpierw mieszkanie, potem dziecko”. Mieszkanie to warunek wstępny założenia rodziny. A jego brak – lub brak stabilności w tej sferze – oznacza odłożenie prokreacji, nawet na zawsze. I to nie tylko przekonanie potoczne – to twarde dane, potwierdzone przez ekonomistów, demografów, socjologów.

W tym kontekście warto przypomnieć koncepcję profesor Jolanty Supińskiej, która postrzegała mieszkanie jako dobro o dualnym charakterze – jednocześnie prywatnym i publicznym. Supińska przekonywała, że mieszkanie to nie tylko przestrzeń życia jednostki, ale również warunek zdrowia publicznego, uczestnictwa obywatelskiego i stabilności społecznej. Dopiero uznanie tej dwoistej natury – intymnej i zbiorowej – pozwala

prowadzić sensowną politykę mieszkaniową, która nie jest tylko grą pod dyktando rynku.

Nie bez powodu wielu badaczy polityki społecznej mówi o konieczności zintegrowania polityki mieszkaniowej z polityką rodzinną. Jeśli nie zaczniemy traktować dachu nad głową jako dobra wspólnego i warunku rozwoju społecznego, nie zatrzymamy spadku urodzeń.

Mieszkanie warunkiem decyzji o dziecku

Statystyki Eurostatu są brutalne: 52,9% osób między 25. a 34. rokiem życia mieszka z rodzicami. Nie dlatego, że chcą – ale dlatego, że muszą. Ceny mieszkań są absurdalne, a wynajem jest droższy niż rata kredytu. W Warszawie wynajem 2-pokojowego mieszkania to dziś ok. 3 500 zł, podczas gdy rata kredytu – przy dużym wkładzie – to ok. 2 900 zł. Różnica? Kredyt wymaga zdolności i wkładu własnego. A najem na wolnym rynku nie gwarantuje żadnej stabilności.

Ten stan rzeczy prowadzi do „efektu opóźnienia”. Średni wiek kobiet w Polsce przy urodzeniu pierwszego dziecka przekroczył 30 lat. A każde przesunięcie tej granicy zmniejsza szansę na drugie czy trzecie dziecko.

Z danych CBOS-u jasno wynika, że kobiety w Polsce najczęściej deklarują chęć posiadania trójki dzieci. Nie dwóch – trójki. Problemem nie są więc ambicje czy marzenia, tylko warunki, w jakich przyszło nam żyć. Dzieci rodzi się mało nie dlatego, że młodzi ich nie chcą, ale dlatego, że naprawdę trudno nam dziś o poczucie stabilności.

Decyzja o dziecku to dziś nie romantyczny impuls, ale twarda kalkulacja. Czy mnie na to stać? Czy mam gdzie mieszkać? Czy mogę planować przyszłość w stabilnym kraju? Coraz więcej młodych Polaków odpowiada: nie. W państwie, gdzie ponad połowa

osób w wieku od 25 do 34 lat wciąż mieszka z rodzicami, trudno marzyć o boomie demograficznym.

Im więcej mieszań, tym więcej dzieci

Nie jest zaskoczeniem, że – jak pokazuje badanie National Bureau of Economic Research – rosnące ceny nieruchomości zwiększają dzietność wśród właścicieli mieszkań, a jednocześnie ją tłumią wśród najemców. W Polsce ten efekt widać szczególnie wyraźnie. Ci, którzy posiadają mieszkania – zwłaszcza kilka – zyskują stabilność. Mają gdzie mieszkać, mogą planować życie, zakładać rodzinę.

Dzietność przestaje być dziś kwestią marzeń czy wyborów. Staje się pochodną metrażu, czynszu i tego, czy mieszka się u siebie, czy u kogoś. Jedni poprawiają swoje życie posiadaniem mieszkań – zyskują przestrzeń i bezpieczeństwo. Drudzy żyją na wynajmie, bez gwarancji i bez długofalowych decyzji. I nie planują dzieci – bo nie wiedzą, co będzie za miesiąc, a co dopiero za kilka lat.

Najem jest obecnie drogi, niestabilny i społecznie traktowany przez wielu jak porażka. Nadal pokutuje przekonanie, że tylko własność daje spokój i poczucie zakorzenienia. Tymczasem większość młodych nie ma ani jednego, ani drugiego. Nie wiedzą, czy jutro nie stracą dachu nad głową, albo czy właściciel nie wręczy im wypowiedzenia. Trudno budować przyszłość w takich warunkach.

Lokałokraci

Rynek mieszkaniowy oderwał się od swojej podstawowej funkcji. Mieszkania coraz rzadziej służą do mieszkania – coraz częściej służą do mnożenia kapitału.

W największych polskich miastach rozwija się zjawisko masowego

wykupu lokali przez lokalokratów czy też czynszojadów – nową kastę rentierów posiadających po kilka, czasem kilkanaście mieszkań na wynajem.

To nie są przypadkowi inwestorzy z oszczędnościami na lokacie. To wyrachowani gracze rynku, którzy bogacą się na kryzysie mieszkaniowym. Kupują tanio, wynajmują drogo, korzystają z programów dopłat i ulg podatkowych – i zbijają na tym majątek. W tym czasie młodzi ludzie nie mają gdzie mieszkać, a ceny rosną szybciej niż pensje.

Państwo nie tylko nie przeciwdziało temu procederowi – często wręcz go wspiera. Nie wprowadza limitów na liczbę posiadanych nieruchomości, nie opodatkowuje pustostanów, nie chroni najemców. W rezultacie mieszkanie przestaje być dobrem wspólnym, a staje się luksusowym towarem. Zyski trafiają do wąskiej grupy, a koszty społeczne – do wszystkich.

Kredyty to szkodliwe rozwiązanie

Przez lata wmawiano nam: weź kredyt, a zaczniesz dorosłe życie. Będiesz „na swoim” – nawet jeśli to tylko klatka z aneksem, bez balkonu. Tyle że dla większości młodych Polaków taki kredyt to fikcja. Nie mają wkładu własnego, nie mają stałej umowy, nie mają historii kredytowej. I często nie mają też szczęścia, żeby dostać pozytywną decyzję. A nawet jeśli się uda – to zwykle właśnie na tę klatkę, a nie na mieszkanie, w którym można myśleć o rodzinie.

Programy dopłat do kredytów zamiast pomagać – windują ceny. Nie zwiększają liczby mieszkań, tylko napędzają popyt, więc deweloperzy podnoszą stawki. Kto się załapie – wygrywa. Kto nie – zostaje z niczym. To polityka selekcji, nie równości. Państwo dopłaca do kredytów, ale nie buduje mieszkań. W efekcie publiczne pieniądze trafiają w jeszcze większej ilości do banków i deweloperów. Wystarczy przypomnieć, co stało się w 24 godziny po pierwszej zapowiedzi programu Kredyt 0% przez rząd Donalda Tuska – ceny mieszkań wzrosły nawet o 16 procent.

Nasza relacja między zarobkami a cenami mieszkań należy do najgorszych w Europie – i to nie tylko w Warszawie. W stolicy za przeciętną pensję nie da się dziś kupić nawet połowy metra mieszkania. W Krakowie sytuacja wygląda podobnie – ceny rosną szybciej niż wypłaty. Trochę taniej jest w Poznaniu czy Białymstoku, ale i tam miesięczne zarobki nie wystarczają nawet na pół metra kwadratowego.

W praktyce bez kredytu (jeśli nie jesteś uprzywilejowany) nie da się kupić nic. A kredyt to zwykle 30 lat spłaty, wysoka rata i życie pod presją. Pochłanianie połowy dochodu, utrudnia decyzje, ogranicza mobilność, zniechęca do drugiego dziecka. Bo jak planować przyszłość, skoro większość pensji co miesiąc pochłania rata?

Do tego dochodzi jeszcze jedna sprawa – niesprawiedliwość na starcie. Nie ma nic złego w tym, że ktoś odziedziczył mieszkanie. Ale to właśnie takie dziedziczenie coraz częściej decyduje o tym, kto może mieszkać na swoim, a kto spłaca dług przez pół życia. Bo dla tych, którzy zaczynają od zera, jedynym wyjściem jest kredyt – długi, kosztowny i obciążający na dekady. To nie wyrównuje szans. To tylko pogłębia różnice między tymi, którzy coś dostali, a tymi, którzy muszą wszystko zdobywać sami. Mieszkanie nie może być nagrodą za rodzinne zaplecze ani za zdolność kredytową. Mieszkanie to prawo i warunek założenia rodziny.

A skoro tak – to obowiązkiem państwa jest ten warunek zapewnić. Nie przez dopłaty do banków, lecz przez budowę mieszkań dostępnych dla wszystkich. Mieszkanie musi być tanie, trwałe i pewne.

Najlepszym przykładem jest Wiedeń – 60% mieszkań to zasób publiczny lub spółdzielczy. Niskie czynsze, brak kaucji, możliwość dziedziczenia. W Holandii, Danii, Szwecji – działają fundusze non-profit, które budują i wynajmują mieszkania bez zysku. W Berlinie walczono z funduszami inwestycyjnymi i wprowadzono ograniczenia czynszów. A w Lizbonie przywraca się

lokale komunalne przez rewitalizację i zakaz wykupu przez korporacje.

Polska musi wrócić do tradycji spółdzielczości i TBS-ów – ale nowocześnie: z jakością, planowaniem i zasadami. Potrzebujemy podatku od pustostanów i zakazu hurtowego wykupu mieszkań przez fundusze. Potrzebujemy państwowego budownictwa na wynajem. I w końcu – podatku katastralnego, który oddzieli zwykłe mieszkanie od spekulacyjnego majątku.

Najem społeczny to nie „gorszy wybór”. To racjonalna, odpowiedzialna i prorodzinna decyzja. Dobrze żyć na wynajmie – o ile daje on stabilność, bezpieczeństwo i przestrzeń. W przeciwieństwie do kredytu, który uzależnia los rodziny od stóp procentowych i decyzji banku.

Chcemy mieszkań, a nie kłitek

Nie wystarczy „mieć mieszkanie”. Trzeba mieć przestrzeń do życia. Tymczasem polska deweloperka oferuje głównie 2-pokojowe pudełka o powierzchni 43–50 m². Dla rodziny z dwójką dzieci to po prostu za mało. Żeby wychować dzieci w godnych warunkach, potrzeba co najmniej 65–75 m² – to nie fanaberia, tylko minimum cywilizacyjne.

Badania pokazują jasno: ciasnota odbiera ludziom chęć do zakładania rodziny. Według analizy Banco Central do Brasil, każde dodatkowe 10 m² zwiększa prawdopodobieństwo urodzenia dziecka o 7,3% wśród młodych dorosłych. Przestrzeń działa jak katalizator decyzji prokreacyjnych. A ciasnota jak hamulec. Bo, gdy nie ma miejsca to nie ma też dzieci.

Ale problem nie kończy się na metrażu. Rodzina potrzebuje nie tylko ścian, ale też sensownego otoczenia: ciszy, zieleni, windy, żłobka, placu zabaw, szkoły, bezpiecznej drogi do pracy. Mieszkanie to nie izolotka – to punkt w miejskiej tkance. A jeśli ta tkanka jest martwa, nie da się w niej żyć, a tym bardziej – rodzić i wychowywać.

Dlatego planowanie przestrzeni to także polityka prorodzinna. Potrzebujemy dzielnic, w których dobrze się żyje, a nie tylko dobrze sprzedaje. Mieszkań z zamysłem, a nie z arkusza kalkulacyjnego. Potrzebujemy przestrzeni społecznej – dostępnej, otwartej i funkcjonalnej.

Demografia nie rodzi się z billboardów

Demografia to nie abstrakcja. To efekt polityki. A jeśli polityka nie widzi mieszkania jako jej części – jest polityką jałową. Ludzie nie rodzą dzieci z braku miłości, tylko z braku przestrzeni. Z braku perspektyw. Z braku wiary, że ich dziecko będzie miało lepiej.

Badanie Matela (2023) pokazuje: pięcioletnie opóźnienie w uzyskaniu stabilizacji mieszkaniowej zmniejsza szanse na drugie dziecko o 28%, zwiększa ryzyko bezdzietności o 19%, skraca okno biologiczne o 7%. To nie są „odczucia”. To liczby.

Kampanie „pro-rodzinne”, plakaty z hasłami o sile rodziny, czy też świadczenia socjalne – wszystko to nic nie znaczy, kiedy ciężko o mieszkanie. Dzieci nie urodzą się na skutek kampani z billboardów jak np. „Gdzie są te dzieci?”. Dzieci rodzą się, gdy młodzi mają stabilność mieszkaniową.

Bez systemowej zmiany w polityce mieszkaniowej nasza demografia się nie odrodzi. To nie jest już problem rynku. To problem cywilizacyjny. Nie wystarczy dawać „800+”, jeśli nie damy gdzie tych dzieci wychować. Jeszcze raz powtórze – bez mieszkań nie ma dzieci. I nie będzie.

Autorstwo: Julian Mordarski

Zdjęcie: Kamil Czaiński (Wikimedia Commons)

Źródło: [Trybuna.info](https://trybuna.info)