# **Najem czy zakup dla dziecka? Rodzice coraz częściej liczą nie tylko pieniądze, ale wciąż wybierają własność**

**Jeszcze kilka lat temu decyzja o mieszkaniu dla dziecka wydawała się oczywista: kupić jak najszybciej, najlepiej „na przyszłość”. Dziś, w warunkach wysokich cen nieruchomości, zmiennego rynku kredytowego i rosnących kosztów utrzymania, rodzice analizują ten wybór znacznie szerzej. Pod uwagę biorą nie tylko cenę czy ratę, ale także elastyczność, ryzyko finansowe oraz realne potrzeby młodych dorosłych.**

Nie oznacza to jednak, że zakup przestał być celem. Wręcz przeciwnie – coraz częściej jest odkładany w czasie, a nie zastępowany najmem jako preferowanym modelem życia.

## **Decyzja mieszkaniowa jako projekt rodzinny**

Rodzice dziś myślą o mieszkaniu dla dziecka w kategoriach długofalowego projektu rodzinnego, a nie jednorazowego zakupu. Jak mówi Zuzanna Należyta, Dyrektor ds. Handlowych ECO-Classic. – Analizują koszty, ryzyka i scenariusze, ale w większości przypadków celem nadal pozostaje własne mieszkanie – pytanie brzmi raczej „kiedy” i „w jaki sposób”, a nie „czy w ogóle”.

Zmienił się również kontekst społeczny. Młodzi ludzie częściej zmieniają miasta, pracę i styl życia, co sprawia, że decyzja o zakupie bywa odkładana. Nie oznacza to jednak trwałej zmiany aspiracji mieszkaniowych.

## **Najem: rozwiązanie przejściowe, nie docelowe**

Najem – zarówno prywatny, jak i instytucjonalny – bywa dziś postrzegany jako atrakcyjna alternatywa dla zakupu. Warto jednak oddzielić fakty od mitów.

Badania pokazują jasno, że w Polsce najem jest w dużej mierze wynikiem barier finansowych, a nie świadomej rezygnacji z własności. Z opracowania przygotowanego przez prof. Ewę Rudzka i prof. Marka Bryxa ze Szkoły Głównej Handlowej wynika, że około 80% osób w wieku 18–25 lat jako główną przeszkodę w zakupie mieszkania wskazuje brak wkładu własnego lub zdolności kredytowej. Tylko ok. 20% deklaruje, że nie chce być związane kredytem.

Podobne wnioski płyną z raportów Narodowego Banku Polskiego – już w 2023 roku 40% osób wynajmujących mieszkania wskazywało brak możliwości zakupu jako główną przyczynę najmu. Co więcej, badania przeprowadzane wśród najemców przez firmy z rynku najmu instytucjonalnego pokazują, że zdecydowana większość z nich planuje zakup własnego mieszkania w przyszłości.

– Te dane jasno pokazują, że najem w Polsce jest najczęściej rozwiązaniem tymczasowym, a nie wyborem z przekonania – podkreśla Zuzanna Należyta.

## **PRS: stabilność umów, ale wyższy koszt**

Najem instytucjonalny (PRS) wprowadził na rynek większą przewidywalność i standard umów, jednak nie stał się realną alternatywą cenową dla większości rodzin. Stawki w tym segmencie są zauważalnie wyższe od średnich rynkowych, co skutecznie ogranicza jego dostępność.

Dodatkowo, po okresie intensywnego wejścia funduszy na polski rynek, ich aktywność wyraźnie spadła, a wcześniejsze prognozy dynamicznego wzrostu podaży mieszkań PRS okazały się zbyt optymistyczne. W praktyce oznacza to, że PRS pozostaje niszowym rozwiązaniem dla wybranych grup, a nie masowym modelem mieszkaniowym.

## **Zakup mieszkania: bezpieczeństwo i inwestycja w przyszłość**

W dłuższej perspektywie zakup mieszkania – o ile jest finansowo możliwy – pozostaje najbardziej racjonalnym wyborem zarówno dla rodziców, jak i dla samych młodych ludzi.

– Zakup mieszkania dla dziecka to nie tylko rozwiązanie potrzeby mieszkaniowej, ale także forma inwestowania kapitału i budowania bezpieczeństwa na przyszłość – mówi Zuzanna Należyta.  
 – To aktywo, które nie znika po kilku latach, lecz może pełnić różne funkcje: być mieszkaniem dla dziecka, później źródłem dochodu z najmu albo zabezpieczeniem na dalszy etap życia rodziny.

Własność oznacza również:

* uniezależnienie się od rosnących czynszów najmu,
* realne budowanie majątku zamiast finansowania cudzej inwestycji,
* większą stabilność i poczucie bezpieczeństwa.

## **Co poza pieniędzmi? Rodzice liczą „koszty codzienności”**

Coraz większą rolę w decyzjach odgrywają także aspekty pozafinansowe:

* czas dojazdu na uczelnię lub do pracy,
* dostęp do usług w zasięgu spaceru,
* bezpieczeństwo i jakość przestrzeni wspólnych,
* możliwość spokojnego funkcjonowania bez konieczności częstych przeprowadzek.

To właśnie te elementy często przesądzają o tym, czy młody człowiek będzie mógł skoncentrować się na nauce, pracy i rozwoju – zamiast na problemach mieszkaniowych.

## **Wnioski: najem bywa koniecznością, zakup pozostaje celem**

Najem i zakup nie są dziś prostymi przeciwieństwami. Najem coraz częściej pełni rolę rozwiązania przejściowego, które pozwala przeczekać trudniejszy moment rynkowy. Jednak zarówno dane, jak i deklaracje młodych ludzi pokazują jasno: aspiracją pozostaje własne mieszkanie.

– Z perspektywy długofalowej zakup jest korzystniejszy – finansowo, społecznie i rozwojowo – podsumowuje Zuzanna Należyta. – To także forma odpowiedzialnego myślenia o przyszłości, do której młodzi ludzie powinni być zachęcani, a nie zniechęcani narracją, że „posiadanie się nie opłaca”.