



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
we Wrocławiu

Rynek nieruchomości – czy **wiek** ma znaczenie?

—
dr inż. Anita Makowska

www.uew.pl

Demograficzne tsunami w miastach

Polska się starzeje

Udział osób w wieku 65+ wzrośnie z 21 % (2026) do ok. 25 % w 2040 r.

Co czwarte gospodarstwo domowe będzie jednoosobowe, a większość z nich będą tworzyć seniorzy.

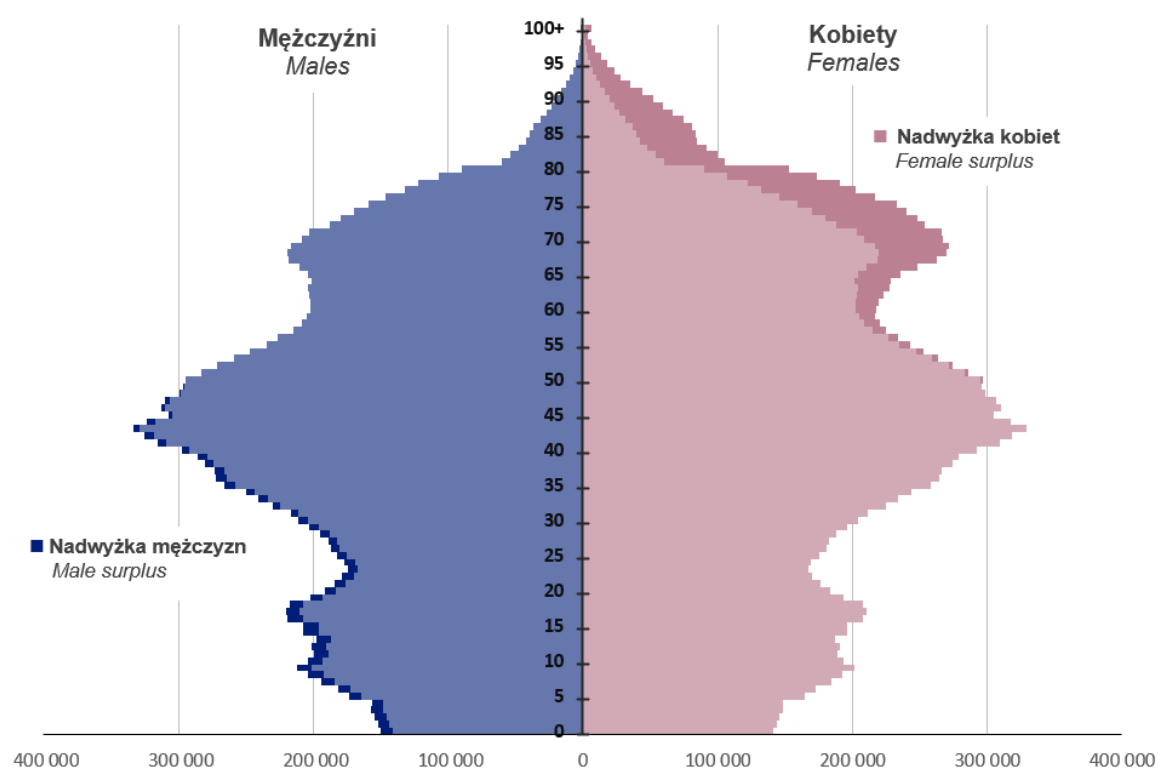
Mediana wieku Polaków osiągnie 48 lat (2040) wobec 42 lat dziś.

Wyzwanie

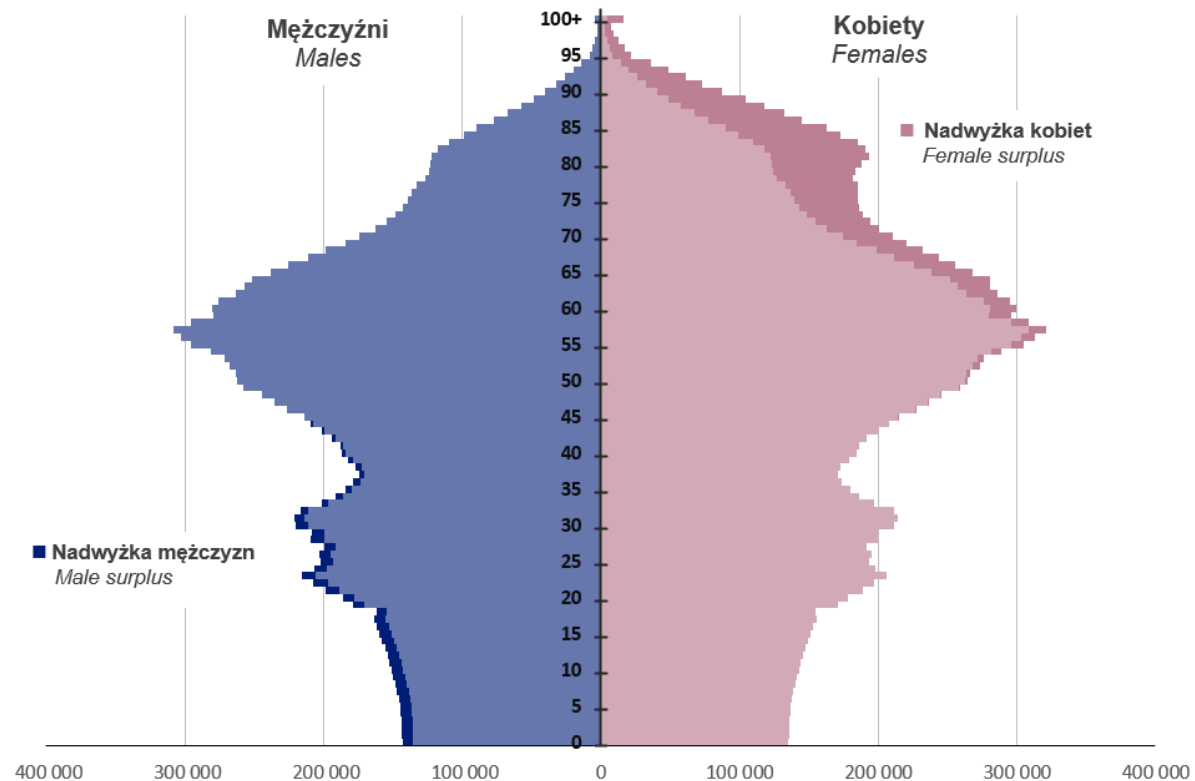
Niedopasowanie historycznej tkanki miejskiej do fizycznych ograniczeń starszych mieszkańców.

Czy nasze osiedla są gotowe na „Srebrną Erę”?

Piramida wieku



Rok 2026



Rok 2040

Demograficzne tsunami w miastach

Polska się starzeje

Udział osób w wieku 65+ wzrośnie z 21 % (2026) do ok. 25 % w 2040 r.

Co czwarte gospodarstwo domowe będzie jednoosobowe, a większość z nich będą tworzyć seniorzy.

Mediana wieku Polaków osiągnie 48 lat (2040) wobec 42 lat dziś.

Wyzwanie

Niedopasowanie historycznej tkanki miejskiej do fizycznych ograniczeń starszych mieszkańców.

Czy nasze osiedla są gotowe na „Srebrną Erę” ?

Gdzie we Wrocławiu mieszkają seniorzy?

Luka mieszkaniowa to nie tylko liczba

Bariery architektoniczne

4. piętro bez windy w kamienicy lub bloku z lat 70. to wykluczenie z życia społecznego

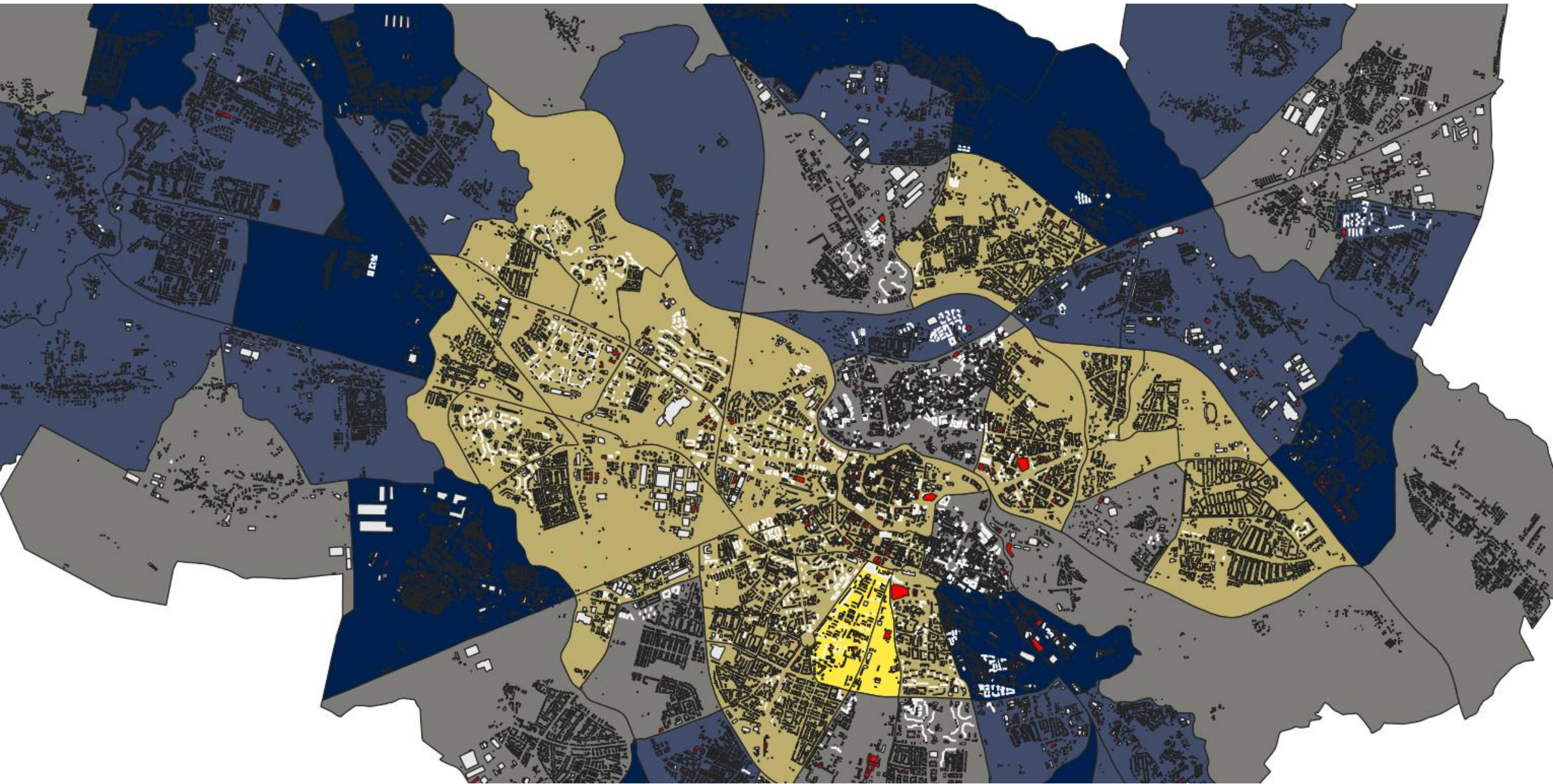
Puste gniazda

Seniorzy w dużych mieszkaniach (70m²+), których nie są w stanie utrzymać i ogrzać

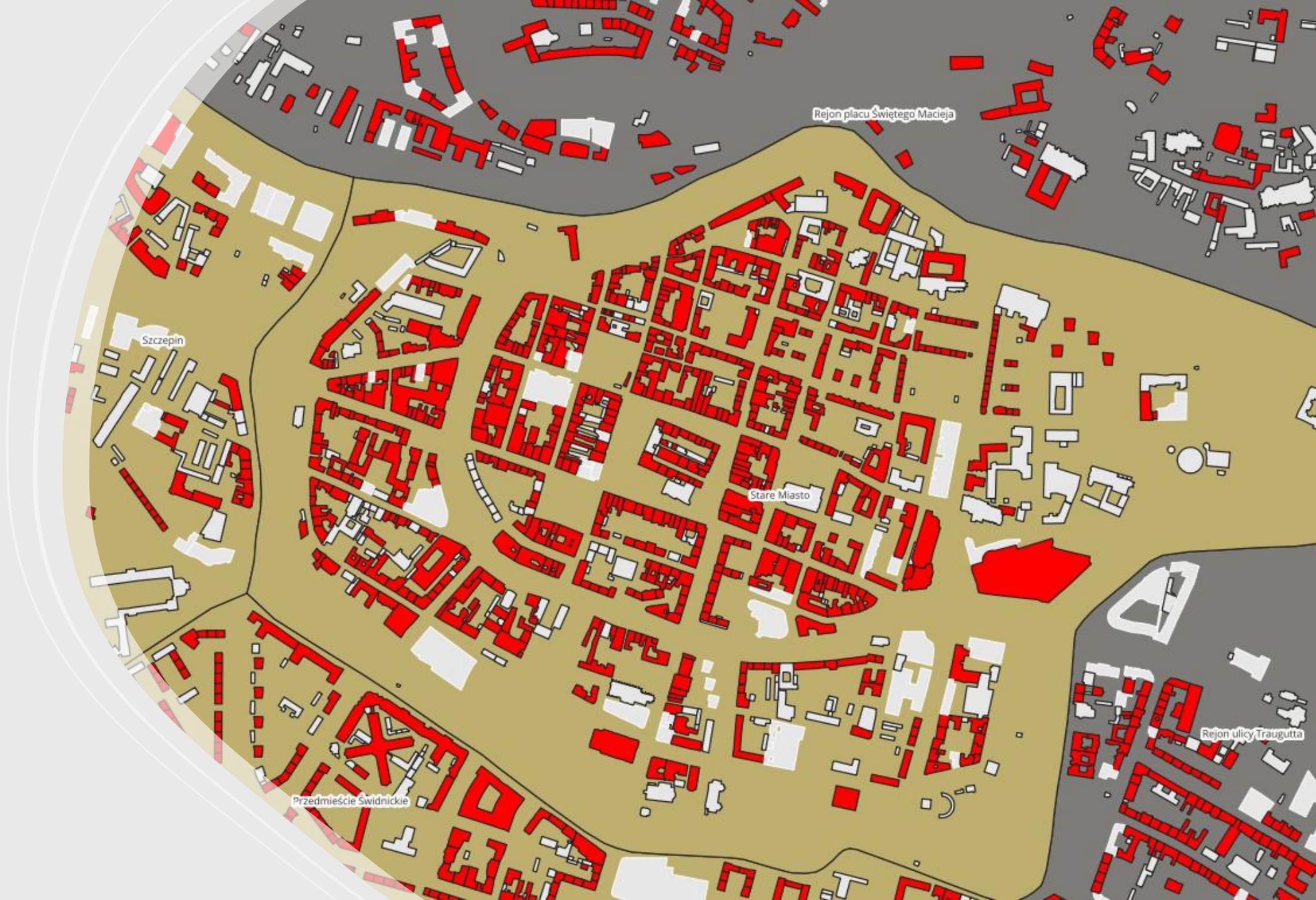
Brak Senior Living

Deficyt mieszkań z asystą i systemów "Smart Home" wspierających bezpieczeństwo

Niewidzialna bariera



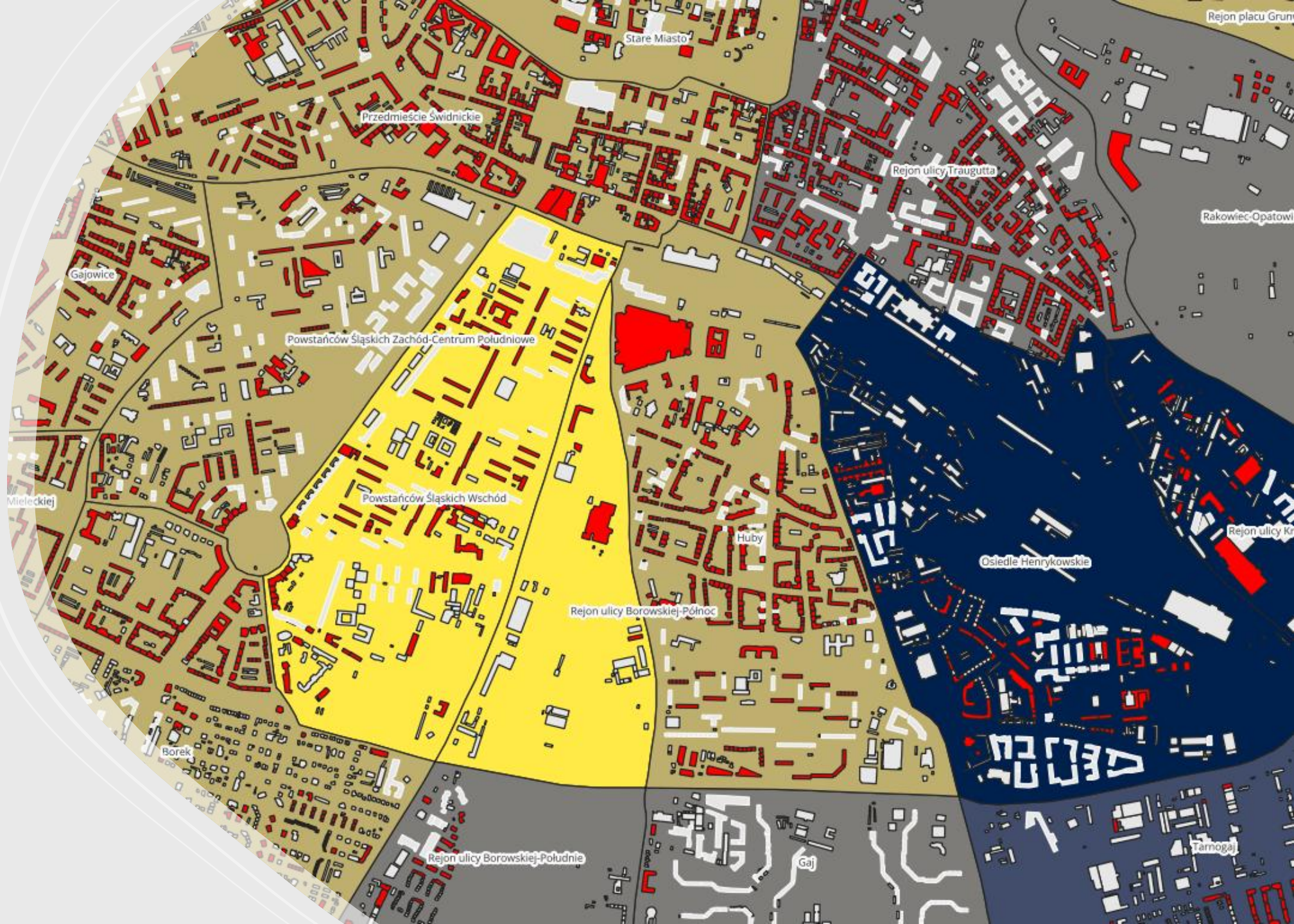
Stare Miasto



Rejony Placu Grunwaldzkiego



Huby i okolice



**Rynek nieruchomości jutra nie będzie
budowany przez deweloperów
stawiających mury,
ale przez wizjonerów
projektujących dostępność.**

Ewolucja osiedla: Od przedszkola do...

Lata 80.



Nowe osiedle, wyż
demograficzny, pełne
piaskownice

Lata 2000.



Dzieci dorastają,
wyprowadzają się... na
Jagodno

Dziś



Mieszkańcy 70+, brak
windy staje się barierą
krytyczną

2035+



Konieczna systemowa
rewitalizacja lub zmiana
funkcji budynków

Dłuższe życie = inne miasto

82+

Średnia długość życia kobiet w 2030 r.

Rynek musi odpowiedzieć na zapotrzebowanie na usługi

"silver economy" wbudowane w osiedla.

Dłuższe życie = inne miasto

82+

Średnia długość życia kobiet w 2030 r.

Rynek musi odpowiedzieć na zapotrzebowanie na usługi

"silver economy" wbudowane w osiedla.

Tylko czy tego oczekujemy?

Jakie udogodnienia i funkcje wspólne chciał(a)byś mieć w swoim budynku / osiedlu w 2040 roku?

51%

sklep
spożywczy

39%

basen
osiedlowy

33%

siłownia
osiedlowa

32%

wspólne przestrzenie
rekreacyjne
(np. świetlica,
strefa relaksu)

30%

ogród
wspólnotowy

29%

mediateka
/biblioteka

26%

plac zabaw
dla dzieci

21%

pralnia
samoobsługowa

16%

żłobek
/przedszkole

9%

przeźnię
coworkingowa

5%

inne



Poczta Polska

zabka

zabka

Fil. Centrum

GRAVEL
POLSKA

GRAVEL
POLSKA



Perspektywa modernizacji

Zdrowie

Kliniki jednego dnia i punkty opieki w zasięgu 15 minut spacerem (15-minute city).
Smart Home: Sensory upadku jako standard w centrum.

Mobilność

Rozwój transportu na życzenie i obniżone krawężniki jako standard rynkowy.

Handel

Małe formaty sklepowe blisko domu zamiast wielkich hipermarketów na obrzeżach.

Mieszkania

Dostawianie wind zewnętrznych w budynkach 4-piętrowych.
Programy zamiany mieszkań (Senior Co-living).
Modernizacja klatek schodowych i progów.

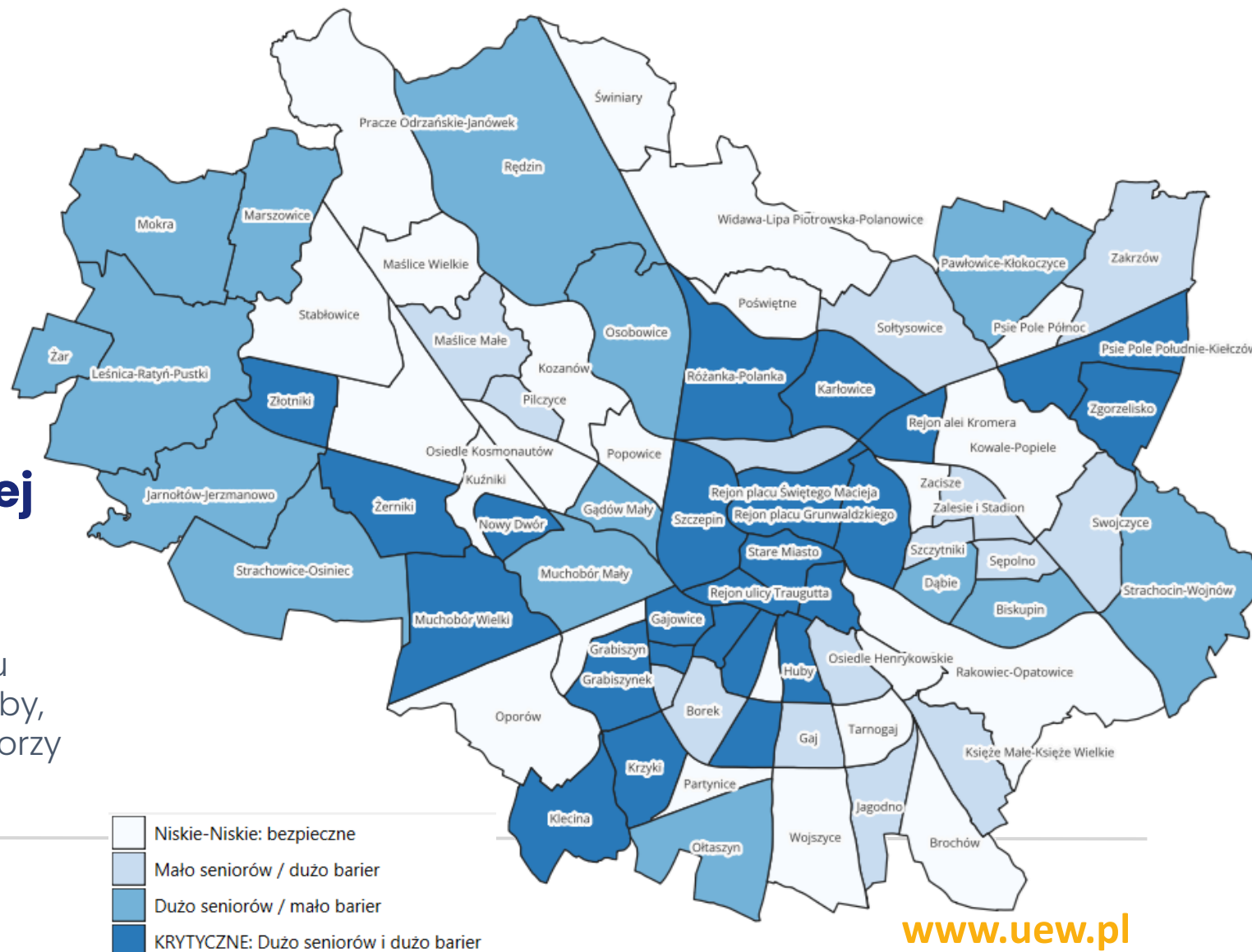
Seniorzy jutra

Jak silnie dany rejon będzie potrzebował modernizacji w ciągu najbliższych 15 lat?

Analiza mieszkańców w wieku 45-60 lat.

Wskaźnik Presji Adaptacyjnej (WPA)

Wskaźnik ten mierzy, jak silnie dany rejon będzie potrzebował modernizacji w ciągu najbliższych 15 lat, biorąc pod uwagę osoby, które dziś są w wieku 45-60 lat (tzw. "seniorzy jutra").



Przyszłość obecnych "Srebrnych Wysp"

Scenariusz A: Degradacja

Opuszczone mieszkania w kamienicach, postępująca izolacja seniorów, spadek wartości nieruchomości bez modernizacji.

Scenariusz B: Adaptacja

Gentryfikacja połączona z modernizacją: montaż zewnętrznych wind, "Senior Co-living" (dzielenie dużych mieszkań).

Kluczowe wnioski dla rynku

1. Luka jakościowa

Brakuje nam mieszkań, które "rosną" i "starzeją się" wraz z użytkownikiem.

2. Potencjał inwestycyjny

Modernizacja starych zasobów pod kątem seniorów to największy rynek przyszłości we Wrocławiu.

Mieszkania „niedostępne” będą traciły na wartości.



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
we Wrocławiu

Dziękuję za uwagę

Anita Makowska

anita.makowska@ue.wroc.pl

T: 697 404 228

www.uew.pl