

INTRO.....	4
Rozdział 1 – Własne znaczy lepsze.....	9
Rozdział 2 – Kredyt hipoteczny, czyli małżeństwo z bankiem	16
Rozdział 3 – Deweloper sprzedaje marzenie, oddaje beton	24
Rozdział 4 – Metr kwadratowy jako jednostka wartości człowieka	31
Rozdział 5 – Inwestorzy: ludzie, którzy „kupują na wynajem”, a śpią z kalkulatorem	38
Rozdział 6 – Wynajem to tymczasowość, czyli wstydlivy etap dorosłości	45
Rozdział 7 – Bańka, która pęka od 20 lat	52
Rozdział 8 – Lokalizacja, czyli magia jednego przystanku	59
Rozdział 9 – Wykończenie pod klucz, czyli droga od marzenia do faktury	65
Rozdział 10 – Sąsiedzi, czyli wspólnota ścian i dźwięków	71
Rozdział 11 – Rodzina jako doradca kredytowy bez licencji..	77
Rozdział 12 – Mieszkanie jako dowód, że „nie jesteś przegrywem”	83
Rozdział 13 – Programy rządowe, czyli dopłata do iluzji.....	90
Rozdział 14 – „Pod miastem”, czyli marzenie o ciszy z korkiem w pakiecie	96
Rozdział 15 – Sprzedaż z zyskiem, czyli narodowy sport mentalny	103
Rozdział 16 – 30 lat spłacania, czyli przyszłość na raty.....	110

Rozdział 17 – Czynniki, fundusz remontowy i inne niespodzianki, o których nikt nie mówił przy odbiorze kluczy	117
Rozdział 18 – Dzieci, czyli powód, dla którego zawsze potrzebujesz większego	124
Rozdział 19 – Minimalizm na 25 metrach, czyli jak udawać, że mniej to więcej	130
Rozdział 20 – Praca zdalna, czyli kiedy salon stał się biurem	136
Rozdział 21 – Porównywanie się, czyli sport ekstremalny klasy średniej	142
Rozdział 22 – Strach przed „zostaniem z niczym”	148
Rozdział 23 – Nieruchomość jako religia narodowa	154
Rozdział 24 – Rynek wtórny, czyli cudze życie w cenie promocyjnej	161
Rozdział 25 – Kredyt we frankach, czyli trauma pokoleniowa	168
Rozdział 26 – Akt notarialny, czyli moment, w którym przestajesz udawać, że to tylko decyzja	174
Rozdział 27 – Parapetówka, czyli oficjalne ogłoszenie sukcesu	180
Rozdział 28 – Remont po pięciu latach, czyli jak szybko starzeje się „nowe”	186
Rozdział 29 – Rozwód i mieszkanie, czyli kiedy beton przestaje być neutralny	191
Rozdział 30 – Sprzedaż z przymusu, czyli kiedy rynek przestaje być teorią	197

Rozdział 31 – Emerytura w 60 metrach, czyli plan, którego nikt nie przeliczył	202
Rozdział 32 – Dzieci dziedziczą metry, nie decyzje	207
Rozdział 33 – Inflacja, czyli kiedy wszystko drożeje, a mieszkanie już masz	213
Rozdział 34 – „To się zawsze opłaca”, czyli najdroższe zdanie w tej książce.....	219
Rozdział 35 – Brutalna prawda: nie chodzi o mieszkanie ..	224

INTRO

Mieszkanie w Polsce to nie cztery ściany.

To osobowość.

To status.

To dowód, że „ogarniasz życie”, nawet jeśli nie ogarniasz snu, relacji i własnego kręgośłupa.

W Polsce nie kupujesz nieruchomości.

Kupujesz spokój swojej matki.

Kupujesz argument w rodzinnej dyskusji przy rosole.

Kupujesz poczucie, że jesteś kimś więcej niż człowiekiem na wynajmie.

Bo wynajem to przejściówka.

Wynajem to wstydliva faza.

Wynajem to coś, z czego się wyrasta.

Tak przynajmniej mówi rynek.

I teściowa.

Rynek nieruchomości w Polsce nie jest rynkiem.

To religia.

- Wierzysz, że ceny zawsze rosną.
- Wierzysz, że „ziemia to pewniak”.
- Wierzysz, że jak nie kupisz teraz, to już nigdy.
- Wierzysz, że kredyt na 30 lat to rozsądna decyzja, bo „wszyscy tak robią”.

Wszyscy tak robią.

To najdroższe zdanie w tym kraju.

Od dziecka słyszysz: „Lepiej mieć swoje”.

Nikt nie tłumaczy, że „swoje” oznacza banku przez trzy dekady.

Nikt nie mówi, że „swoje” to czynsz administracyjny, fundusz remontowy, podwyżki stóp procentowych i sąsiad wierzący w niedzielę o 7:12.

Ale masz klucze.

Metalowy symbol dorosłości.

W Polsce dorosłość zaczyna się wtedy, gdy podpisujesz umowę kredytową i przestajesz się śmiać z memów o ratach.

Nagle przestają być memami.

Stają się harmonogramem spłat.

Rynek nieruchomości jest jak gra komputerowa.

Poziom trudności: „Hardcore bez sejwa”.

- Ceny rosną szybciej niż twoja pensja.
- Deweloperzy sprzedają wizualizacje z palmą i słońcem, a oddają balkon z widokiem na śmietnik.
- Bank mówi „zdolność kredytowa”, a ty słyszysz „twoja przyszłość jest nasza”.

I w tym wszystkim jest coś pięknego.

Zbiorowa hipnoza.

Polska narodowa fantazja o własnym M3.

Nie o podróżach.

Nie o wolności.

O trzech pokojach i miejscu parkingowym.

Bo miejsce parkingowe to luksus.

To współczesny odpowiednik zamku z fosą.

Masz swoje.

Masz granicę.

Masz metr kwadratowy, który możesz nazwać „moim”.

Nawet jeśli płacisz za niego więcej niż wynosi twój roczny dochód razy dziesięć.

Rynek nieruchomości w Polsce jest brutalny.

Ale nie dlatego, że ceny są wysokie.

Brutalny jest dlatego, że wszyscy udają, że to normalne.

- Normalne jest brać kredyt na pół życia.
- Normalne jest licytować się o mieszkanie jak na aukcji dzieł sztuki.
- Normalne jest płacić za „stan deweloperski”, który oznacza gołe ściany i marzenia.

To książka o tej normalności.

O ludziach, którzy kupują szybciej, niż myślą.

O tych, którzy sprzedają szybciej, niż przyznają się do straty.

O deweloperach, którzy budują „kameralne osiedla” z 400 mieszkaniami.

O pośrednikach, którzy mówią „unikatowa okazja” 27 razy dziennie.

O inwestorach, którzy mają siedem kawalerek i brak snu.

O singlach, którzy kupują 25 metrów i mówią, że „wystarczy”.

O rodzinach, które kupują 70 metrów i mówią, że „jakoś się zmieścimy”.

To nie będzie poradnik.

Nie powiem ci, czy kupować.

Nie powiem ci, czy czekać.

Nie dam ci tabeli.

Dam ci lustro.

Brutalne.

Bez filtra.

Bo polski rynek nieruchomości to nie tylko beton.

To lęk.

To ambicja.

To presja.

To porównywanie się z kuzynem, który „już ma”.

A ty?

Jeszcze oglądasz.

I liczysz.

I udajesz, że to wszystko ma sens.

Rozdział 1 – Własne znaczy lepsze

W Polsce istnieje jedno zdanie, które zamyka każdą dyskusję o mieszkaniu.

„Lepiej mieć swoje.”

Kropka.

Bez analizy.

Bez liczenia.

Bez refleksji.

To nie jest opinia.

To aksjomat.

Dogmat narodowy.

Jeśli wynajmujesz po trzydziestce, jesteś w fazie przejściowej.

Jeśli wynajmujesz po czterdziestce, coś poszło nie tak.

Jeśli mówisz, że nie chcesz kupować, patrzą na ciebie jak na człowieka, który właśnie ogłosił, że rezygnuje z tlenu.

Własne znaczy stabilne.

Własne znaczy bezpieczne.

Własne znaczy dorosłe.

Nieważne, że bank może zmienić warunki gry szybciej niż pogoda w kwietniu.

Nieważne, że rata potrafi urosnąć w tempie, którego nie powstydziliby się rynek kryptowalut.

Masz swoje.

To brzmi jak sukces.

Bo w Polsce mieszkanie to nie potrzeba.

To trofeum.

- Nie kupujesz lokalu.
- Kupujesz potwierdzenie, że nadążasz.
- Kupujesz dowód, że nie zostałeś w tyle.

Każda rozmowa rodzinna ostatecznie schodzi do nieruchomości.

„A wy to kiedy coś swojego?”

„A ile teraz płaciecie za wynajem?”

„A kredyt już macie?”

Nikt nie pyta, czy jesteście szczęśliwy.

Pytają, czy masz metry.

Metry są miernikiem wartości.

Im więcej metrów, tym więcej powagi.