



PROFBUD

infuture
institute

Czym dziś
jest *luksus*
dla Polaków?

Wstęp

W ostatnich latach obserwujemy wyraźną zmianę w tym, jak rozumiany i doświadczany jest luksus. Coraz rzadziej oznacza prestiż czy dobra materialne, a coraz częściej odnosi się do jakości codziennego życia: poczucia bezpieczeństwa, równowagi, zdrowia i odporności. Jako deweloper z kilkunastoletnim doświadczeniem wiedzieliśmy, że to nie jest jedynie komunikacyjny trend, lecz sygnał dużych społecznych zmian. Punktem wyjścia do powstania tego raportu była nasza ciekawość: czym luksus jest dziś w praktyce, z perspektywy realnych doświadczeń ludzi, a nie rynkowych czy marketingowych deklaracji. Chcieliśmy sprawdzić, jakie potrzeby stoją za współczesnymi definicjami luksusu, gdzie pojawiają się największe deficyty jakości życia oraz w jakim stopniu miejsce zamieszkania może na nie realnie odpowiadać. Interesowało nas szczególnie, czy nieruchomości wyższej kategorii może być czymś więcej niż dobrze zaprojektowanym apartamentem. W dobie nadprodukcji standardów i etykiet zależało nam na tym, aby inwestycje z tej części portfolio PROFBUD odpowiadały na rzeczywiste potrzeby odbiorców i tworzyły środowiska życia wspierające codzienne funkcjonowanie w długim horyzoncie. Wyniki badania pozwoliły nam zidentyfikować trzy kluczowe obszary, które dziś najsilniej wpływają na jakość życia: bezpieczeństwo, równowagę i odporność. To one stały się ramą dla dalszych decyzji projektowych i doprowadziły do sformułowania pojęcia „nowego standardu dobrego życia”, rozumianego nie jako hasło, lecz jako zestaw konkretnych kryteriów, które powinna spełniać współczesna nieruchomość wyższej kategorii. Ten raport dokumentuje cały proces: od potrzeby zrozumienia sensu luksusu, przez wnioski z badania, po decyzje projektowe wdrożone w inwestycji Murano na warszawskim Muranowie. To próba odpowiedzi na pytanie, jak nieruchomość może stać się miejscem do życia w pełnym tego słowa znaczeniu, a nie tylko produktem rynkowym.



Tomasz Kozak,
wiceprezes zarządu,
Profbud

Nowy
standard
dobrego życia

Executive Summary

Między definicją a doświadczeniem

Wyniki badań przeprowadzonych na potrzeby tego raportu pokazują wyraźne napięcie między tym, jak Polacy definiują luksus, a tym, czego realnie doświadczają jako luksus w codziennym życiu.

Na poziomie deklaracyjnym luksus wciąż funkcjonuje jako pojęcie aspiracyjne. Najczęściej wskazywany jest jako bogactwo i dostatek (31,4%), następnie wolność i niezależność (21,4%) oraz życie, zdrowie i szczęście (13,0%). Definicja luksusy pozostaje więc zakorzeniona w symbolice statusu i autonomii.

- Jednocześnie, gdy badani pytani są o to, co dziś jest dla nich luksusem w praktyce, hierarchia odpowiedzi wyraźnie się zmienia. Na pierwszym planie pojawiają się elementy podstawowe dla poczucia stabilności i dobrostanu: dom lub mieszkanie (16,2%), zdrowie własne i bliskich (14,9%), bezpieczeństwo finansowe (12,6%) oraz czas wolny (12,3%). Luksus przestaje być kategorią nadmiaru, a zaczyna być definiowany jako warunek spokojnego, przewidywalnego życia.

Luksus jako odpowiedź na deficyty

Wyniki badania wskazują, że postrzeganie luksusy jest silnie powiązane z obszarami odczuwanego deficytu.

- Analiza czynników ograniczających możliwość doświadczania luksusy pozwala wyróżnić trzy główne obszary barier: bezpieczeństwo, równowagę oraz odporność.

W obszarze bezpieczeństwa dominują czynniki ekonomiczne. Ograniczone środki finansowe wskazuje 75,5% badanych, a obawę przed utratą stabilności – 30,0%. Bezpieczeństwo materialne pozostaje kluczowym warunkiem poczucia komfortu i spokoju.

W obszarze równowagi respondenci najczęściej wskazują na zmęczenie i brak energii (35,6%) oraz brak czasu (23,7%). Codzienne przeciążenie, tempo życia i presja obowiązków ograniczają dostęp do regeneracji i odpoczynku.

W obszarze odporności istotną rolę odgrywają ograniczenia zdrowotne (30,7%) oraz wewnętrzne przekonania, w tym poczucie, że „luksus nie jest dla mnie” (14,9%). Oznacza to, że luksus bywa postrzegany nie tylko jako niedostępny ekonomicznie, ale również symbolicznie i psychologicznie.

Executive Summary

Przyszłość luksusu: bezpieczeństwo i regeneracja

- W perspektywie przyszłości luksus coraz wyraźniej wiązany jest z poczuciem ochrony przed niepewnością. 66% badanych wskazuje możliwość zamieszkania w bezpiecznym jako kluczowy wymiar luksusu jutra. Na znaczeniu zyskuje również zdrowa, regenerująca codzienność – ten aspekt wskazuje około 32% respondentów.

Oznacza to przesunięcie luksusu z obszaru wyjątkowości w stronę systemowego wsparcia jakości życia: zdrowia, regeneracji, spokoju, relacji i poczucia kontroli nad codziennością.

Luksus przestaje być kategorią prestiżu, a staje się infrastrukturą dobrego życia. W tym ujęciu raport operacjonalizuje pojęcie luksusu poprzez osiem stref, rozumianych jako komplementarny system codziennych doświadczeń. Każda ze stref odpowiada na konkretną potrzebę zidentyfikowaną w badaniu i przekłada ją na rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne oraz praktyki dnia codziennego.

Wśród ośmiu stref znajdują się obszary związane z prewencją zdrowia, aktywnością fizyczną i regeneracją, zdrowym odżywianiem i rytuałami żywieniowymi, równowagą psychiczną i wyciszeniem, relacjami społecznymi i wspólnotą oraz kontaktem z naturą. Całość uzupełniają strefy odpowiadające za komfort codziennego funkcjonowania i regenerację podstawowych zasobów: jakość snu i środowiska domowego, przestrzenie odpoczynku w częściach wspólnych oraz bliska dostępność zieleni, kultury i sztuki.

Łącznie osiem stref tworzy spójny ekosystem infrastruktury dobrego życia, w którym luksus nie jest pojedynczym atrybutem ani nadmiarem dóbr, ale otoczeniem sprzyjającym bezpieczeństwu, równowadze i odporności.



01. Czym dziś jest luksus dla Polaków?

02. Topografia luksusu

03. Co luksus mówi o nas i naszych czasach?

04. Metodologia

Spis treści



01

Czym dziś
jest *luksus*
dla Polaków?

Czym dziś jest *luksus* dla Polaków i Polek?

Luksus przechodzi dziś redefinicję. Przestaje być kojarzony wyłącznie z dobrami materialnymi i majątkiem, a coraz częściej decydują o nim emocje, doświadczenia i wartości. Ekskluzywność nie mierzy się już tylko ceną przedmiotów, ale także poczuciem wyjątkowości, wolności czy dobrostanu. W obliczu dynamicznych zmian (pandemia, wojna w Ukrainie, kryzys klimatyczny) Polacy przewartościowują swoje potrzeby. Spokój, bezpieczeństwo, czyste środowisko – dziś urastają do rangi luksusu.

Ten raport to wgląd w nowe definicje luksusu kształtujące się w naszej rzeczywistości.

Luksus w czasach niepewności

Luksus dziś nie przyjmuje jednej uniwersalnej definicji. Jest dla Polek i Polaków pojęciem wielowymiarowym i subiektywnym. Równolegle jednak, zestawienie dwóch perspektyw – tego, jak luksus jest definiowany i tego, jak jest realnie doświadczany – pozwala dostrzec kierunki zmian. To właśnie one pokazują, że luksus dzisiaj przestaje być kategorią prestiżu, a staje się czymś bardzo nam bliskim.

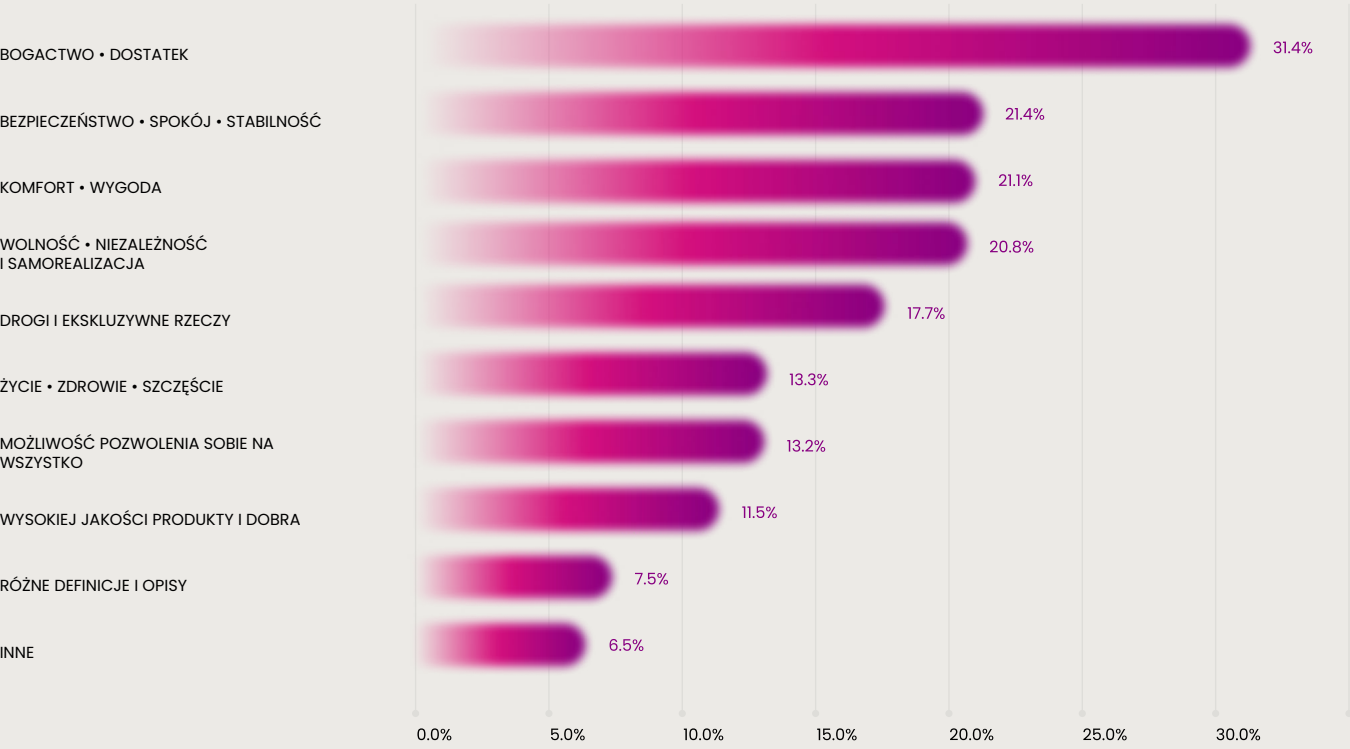


Od symbolu do pragmatyzmu

Na poziomie definicji luksus dla Polek i Polaków wciąż pozostaje symbolem statusu i łączy się z pojęciami silnie symbolicznymi – bogactwem i dostatkiem (31%), wolnością i niezależnością (21%) oraz życiem, zdrowiem i szczęściem (13%). Kiedy jednak przyjrzymy się temu, co Polki i Polacy rzeczywiście uznają za luksus w swoim życiu, obraz ten wyraźnie się zmienia. Na pierwszy plan wysuwają się dom lub mieszkanie (16%), zdrowie własne i bliskich (15%), czas wolny i brak obowiązków (12%) oraz bezpieczeństwo finansowe (13%). Widzimy więc, że w momencie, w którym luksus przechodzi z poziomu języka w przestrzeń codzienności, przestaje być aspiracją, a staje się czymś niezbędnym i bliskim.



Jaka jest Twoja definicja luksusu? ▾



Źródło: pytanie otwarte: Jaka jest Twoja definicja luksusu?, badanie ilościowe CAWI dniach 1-24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęta reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

Co jest dziś dla Ciebie największym luksusem? ▾



Źródło: pytanie otwarte: Jaka jest Twoja definicja luksusu?, badanie ilościowe CAWI dniach 1-24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęta reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

Od mieć do być

W kulturze nanosekundy i erze konsumpcjonizmu coraz większą wartość zyskuje to, czego nie da się kupić – spokój, czas, zdrowie, relacje. Nawiązując do teorii Sudjica¹, luksus zaczyna się tam, gdzie kończy się nadmiar – tam, gdzie liczy się nie to, co mamy, lecz to, jak żyjemy – i właśnie to widać wyraźnie w odpowiedziach Polek i Polaków.

Źródło: Deyan Sudjic, Język rzeczy. W jaki sposób przedmioty nas uwodzą?, przeł. Adam Puchejda, wyd. Karakter, 2013.

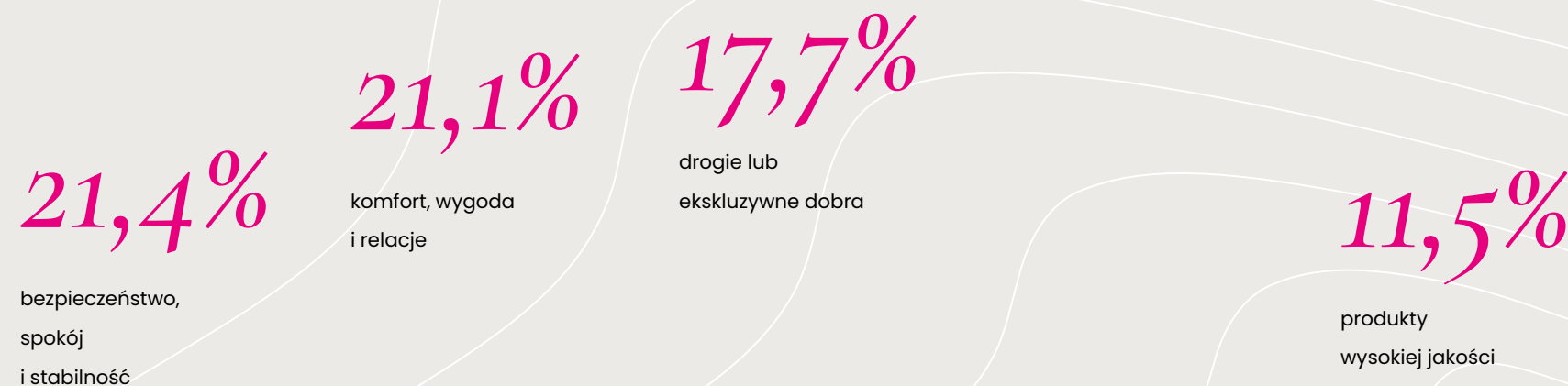
➤ **Dziś największym luksusem byłaby dla mnie cisza pośród nadmiaru, moment, w którym nic nie wymaga natychmiastowej reakcji.**

Źródło: pytanie otwarte: Jaka jest Twoja definicja luksusu?, badanie ilościowe CAWI dniami 1-24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

W definicjach luksusu dominują wartości niematerialne: bezpieczeństwo, spokój i stabilność (21,4%), komfort, wygoda i relacje (21,1%). Wciąż pojawiają się elementy związane z posiadaniem – drogie lub ekskluzywne dobra (17,7%) i produkty wysokiej jakości (11,5%), ale przyglądając się całemu zestawieniu, widać, że stają się one bardziej symbolami jakości życia.

➤ **Luksus to bezpieczne mieszkanie przy w miarę ustabilizowanej sytuacji finansowej. Dla mnie luksusem jest komfort psychiczny, praca, która jest moim hobby i afirmacja życia.**

Źródło: pytanie otwarte: Jaka jest Twoja definicja luksusu?, badanie ilościowe CAWI dniami 1-24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).



W tym, co Polki i Polacy uznają za największy luksus dziś, ta zmiana paradygmatu jest jeszcze bardziej wyraźna. Dominują spokój, cisza i brak stresu (11,8%), czas wolny (12,3%) oraz relacje z bliskimi (8,1%). Rzeczy – jak samochód luksusowy (12,3%) czy biżuteria i dobra premium (7,5%), obok wartości niematerialnych są raczej jedynie oznaką luksusu, a nie jego niezbędnym warunkiem.

➤ Wyobrażam sobie poranek w domu z widokiem na jezioro, bez telefonu, bez powiadomień, tylko kubek gorącej herbaty, zapach drewna i czas, który płynie wolno.

Źródło: pytanie otwarte: Jaka jest Twoja definicja luksusu?, badanie ilościowe CAWI dniami 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

12,3%

czas wolny

11,8%

spokój, cisza i brak stresu

8,1%

relacje z bliskimi

Autonomia jako *utracony luksus*

W świecie rosnącej presji, obowiązków i ekonomicznej niepewności wolność i autonomia jest bardziej aspiracją niż stanem faktycznym. W wyobrażeniu 21% Polek i Polaków luksus to wolność, niezależność i samorealizacja (wśród osób zamożnych – 24%). Jednak w codziennym doświadczeniu wartości te stają się czymś niemal nieosiągalnym – na wolność i niezależność wskazuje 5% (zamożni – 6%), na życie zgodne z własnymi zasadami 3% (zamożni 2%), a pracę na własnych warunkach 2% (zamożni 3%). Pokazuje to, że autonomia jest dziś niejako luksusem utraconym – obecnym w świadomości, ale rzadko realizowanym w praktyce.



➤ **Wolność wyboru, prawo do decydowania o osobistych danych, dostęp do czystego powietrza, bezpiecznej żywności. Rzetelna informacja bez manipulacji i fake newsów. To dla mnie luksus. Luksus to swoboda podejmowanych decyzji.**

Wolność wyboru to luksus. I swoboda życia.

Źródło: pytanie otwarte: Jaka jest Twoja definicja luksusu?, badanie ilościowe CAWI dniami 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

W stronę bezpiecznej codzienności

W czasach narastającej niepewności ekonomicznej i społecznej luksus traci swój tradycyjny wymiar, coraz częściej przybierając postać bezpieczeństwa egzystencjalnego. W definicjach luksusu nadal widać ślady klasycznego rozumienia, a bogactwo i dostatek (31,4%) czy drogie, ekskluzywne rzeczy (17,7%) pozostają punktami odniesienia. Jednak w odpowiedziach dotyczących tego, co dziś naprawdę jest luksusem, dominują dobra podstawowe: dom lub mieszkanie (16,2%), zdrowie (14,9%) oraz stabilność finansowa (12,6%). Jednocześnie elementy dawniej utożsamiane z prestiżem – wysoki status majątkowy (4,7%) czy usługi premium (4,1%) – schodzą na dalszy plan.

Dzisiaj luksus to przede wszystkim możliwość życia bez lęku o jutro. W kontekście ciągłych napięć gospodarczych, niepewności społecznej i globalnych kryzysów – od pandemii, przez inflację, po wojnę – luksus staje się synonimem stabilności, bezpieczeństwa i kontroli nad własnym życiem.

Podkreślają to też wyraźnie wyobrażenia Polek i Polaków dotyczące przyszłości. Wskazują oni, że w przyszłości największym luksusem będzie możliwość swobodnego zamieszkania w bezpiecznym miejscu na świecie. Co ciekawe, przekonanie to częściej podzielają mężczyźni (37%) niż kobiety (29%).

Jak sądzisz, co w przyszłości stanie się największym luksusem? ▾

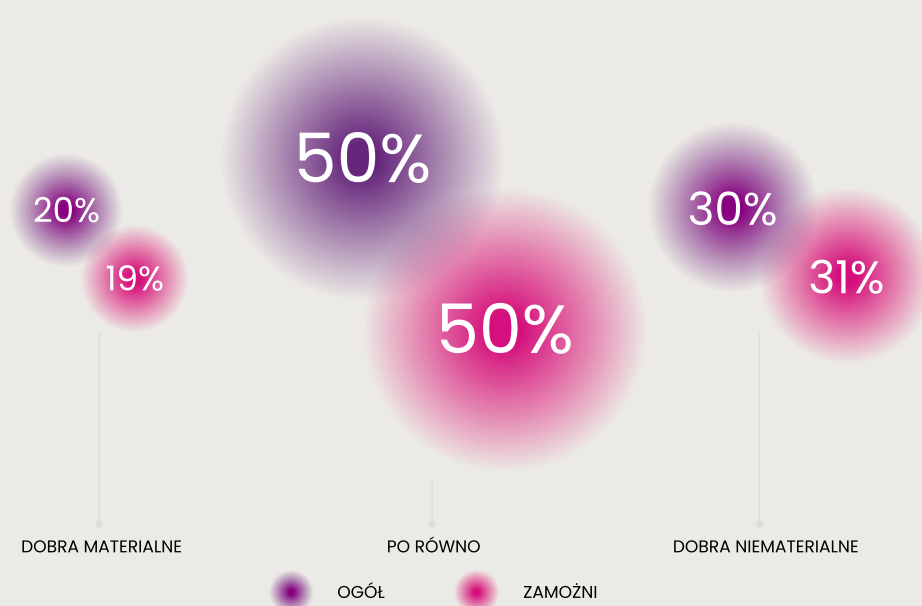


Źródło: badanie ilościowe CAWI dniach 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

Luksus jako równoważnia

Dążenie do luksusu dziś nie jest już działaniem linearnym. To raczej poszukiwanie równowagi między komfortem a sensem – między tym, co można mieć, a tym, co można przeżyć.

Wyobraź sobie, że luksus to waga.
Po której stronie jest dla Ciebie większy ciężar? ▾



Źródło: badanie ilościowe CAWI dniach 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

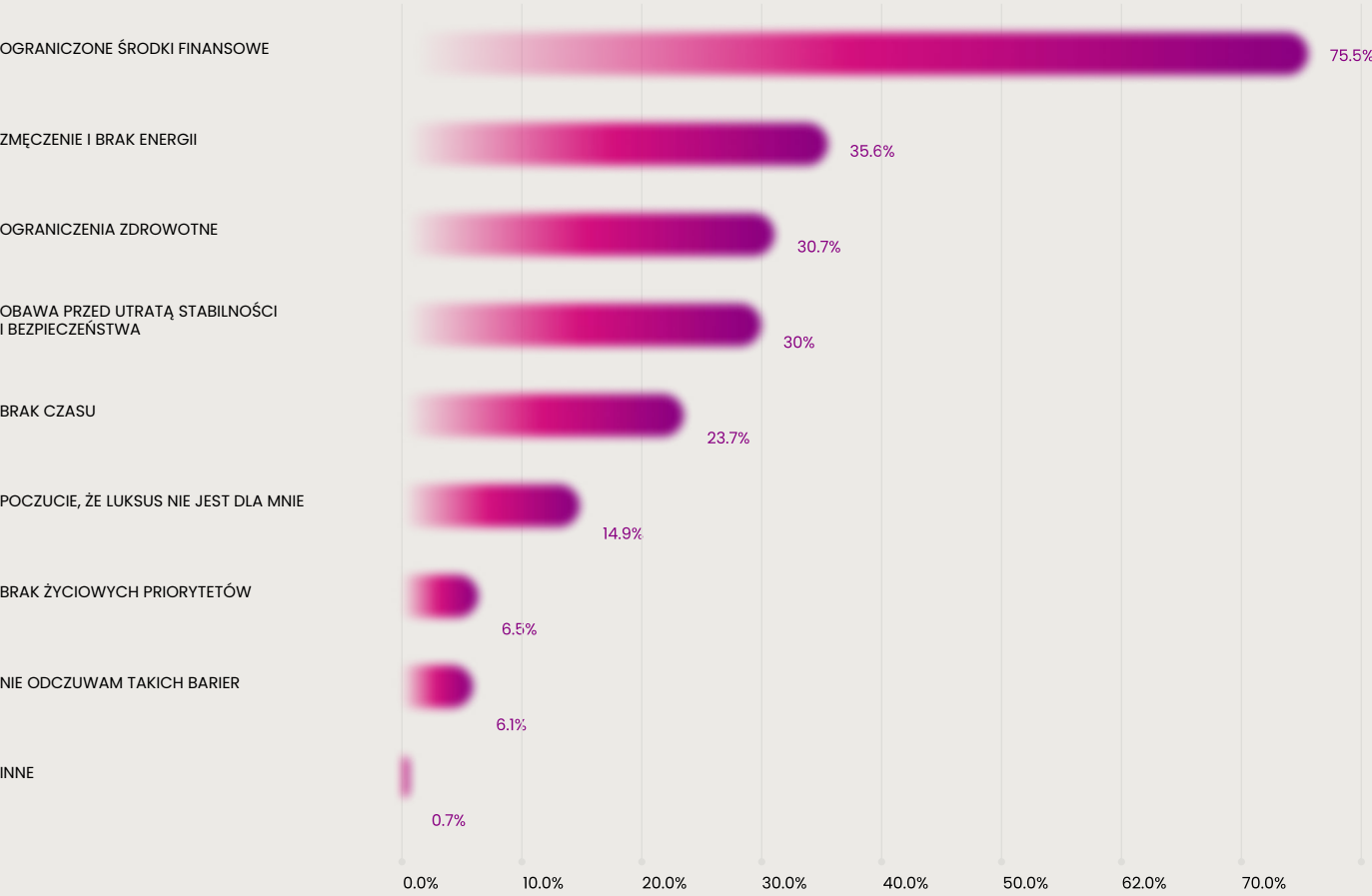
Półowa Polek i Polaków, także w grupie osób zamożnych – deklaruje, że luksus znajduje się pośrodku, między dobrami materialnymi a niematerialnymi.

Znacznie mniejsza grupa (20% wśród ogółu i 19% wśród zamożnych) nadaje większy ciężar dobrom materialnym. Pokazuje to, że status i konsumpcja tracą na znaczeniu, nawet wśród osób o wyższych dochodach. Coraz częściej natomiast akcentowana jest wartość dóbr niematerialnych – elementów, które prawdziwie definiują jakość naszego życia. Elementy namacalnego, tradycyjnie rozumianego luksusu wciąż są więc obecne, ale ich znaczenie przesuwają z pierwszego planu na tło – towarzyszą życiu, zamiast je definiować.

Obszary niedostępności luksusu

Dążenie do luksusu dziś nie jest już działaniem linearnym. To raczej poszukiwanie równowagi między komfortem a sensem – między tym, co można mieć, a tym, co można przeżyć.

Jakie są Twoje bariery dostępu do tego, co luksusowe? ▾



Źródło: badanie ilościowe CAWI, realizowane w dniach 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

WYMIARY NIEDOSTĘPNOŚCI LUKSUSU	GŁÓWNE BARIERY	WSKAŹNIKI ILOŚCIOWE
bezpieczeństwo	niepewność finansowa i brak poczucia rawczości i kontroli nad przyszłością	ograniczone środki finansowe (75,6%), obawa przed utratą stabilności i bezpieczeństwa (30,0%)
równowaga	przeciążenie, nadmiar obowiązków, tempo pracy, stała dostępność i dyktat produktywności, wypalenie	zmęczenie i brak energii (35,6%), brak czasu (23,7%), brak życiowych priorytetów (6,5%)
odporność	poczucie wykluczenia, problemy zdrowotne	ograniczenia zdrowotne (30,7%), poczucie, że luksus nie jest dla mnie (14,9%)

Źródło: opracowanie własne infuture.institute na podstawie wyników badania ilościowego CAWI, realizowanego w dniach 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

Zmienia się nie tylko znaczenie luksusu, ale także to, co warunkuje jego dostępność. W tym nowym porządku odsłaniają się więc trzy obszary jego niedostępności: bezpieczeństwo, równowaga i odporność. O ile wymiar ekonomiczny nie jest nowym aspektem, to zmienił swój charakter. Kiedyś finanse oznaczały brak dostępu do dóbr materialnych, dziś – brak bezpieczeństwa i przewidywalności, czyli tego, co pozwala żyć spokojnie.

Obszar równowagi blokowany jest przez przeciążenie – nadmiar obowiązków, tempo pracy i dyktat produktywności, które sprawiają, że odpoczynek i regeneracja stają się niemal niemożliwe. Widać to wyraźnie, brak czasu i zasobów energetycznych stanowi istotną barierę. Wśród osób zamożnych na brak czasu wskazuje 35,2%, a ograniczenia zdrowotne – 18,3%, podczas gdy wśród Polek i Polaków ogółem proporcje te odwracają się (23,7% i 30,7%).

Wreszcie obszar odporności. Ograniczany jest on przez potrzeby zdrowotne i poczucie, że luksus nie jest czymś dla nas, że na niego nie zasługujemy. Równolegle z tym poczuciem zanika nasza zdolność regeneracji, a troska o siebie staje się jednym z najtrudniejszych do osiągnięcia luksusów.



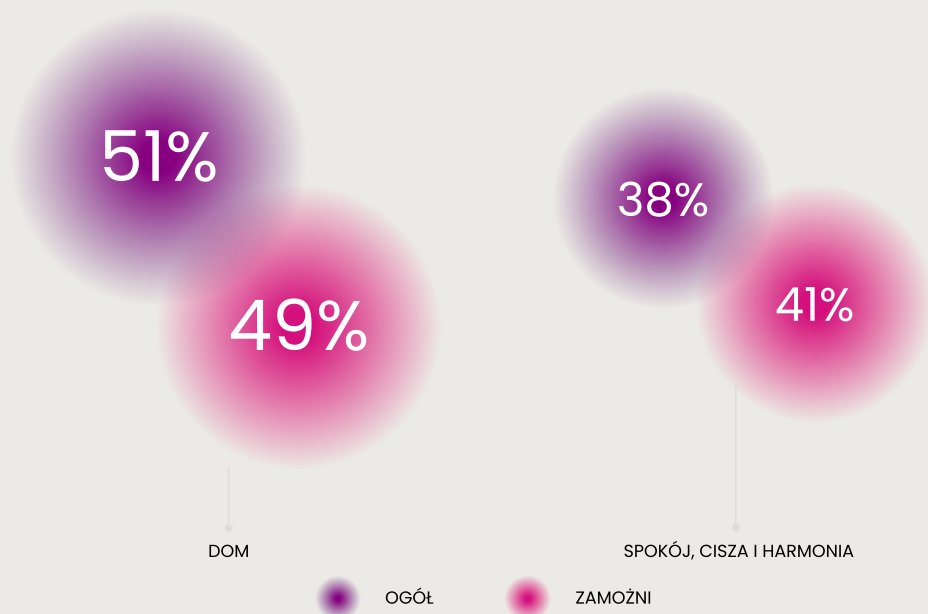
02

Topografia
luksusu

Topografia luksusu

Topografia w sensie badawczym to opis rozmieszczenia elementów w przestrzeni, relacji sąsiedztwa i połączeń między nimi. Topografia luksusu w tym raporcie to empiryczna mapa połączeń 8 stref tworzących infrastrukturę dobrego życia z trendami, czyli istotnymi, długoterminowymi zmianami, które wpływają na redefinicję wszystkich obszarów naszego życia.

Aż połowa respondentów zapytanych o materialne skojarzenia z luksusem wskazuje na dom (51% ogół, 49% zamożni). Z kolei niematerialne skojarzenia z luksusem oscylują wokół takich wartości, jak spokój, cisza i harmonia (38% ogół, 41% zamożni). Różnice między całą populacją a grupą zamożnych Polaków są niewielkie, co sugeruje, że to, co odbieramy za luksusowe jest horyzontalne kulturowo. Nasze aspiracje, niezależnie od statusu są podobne i krążą wokół bezpieczeństwa i harmonii.



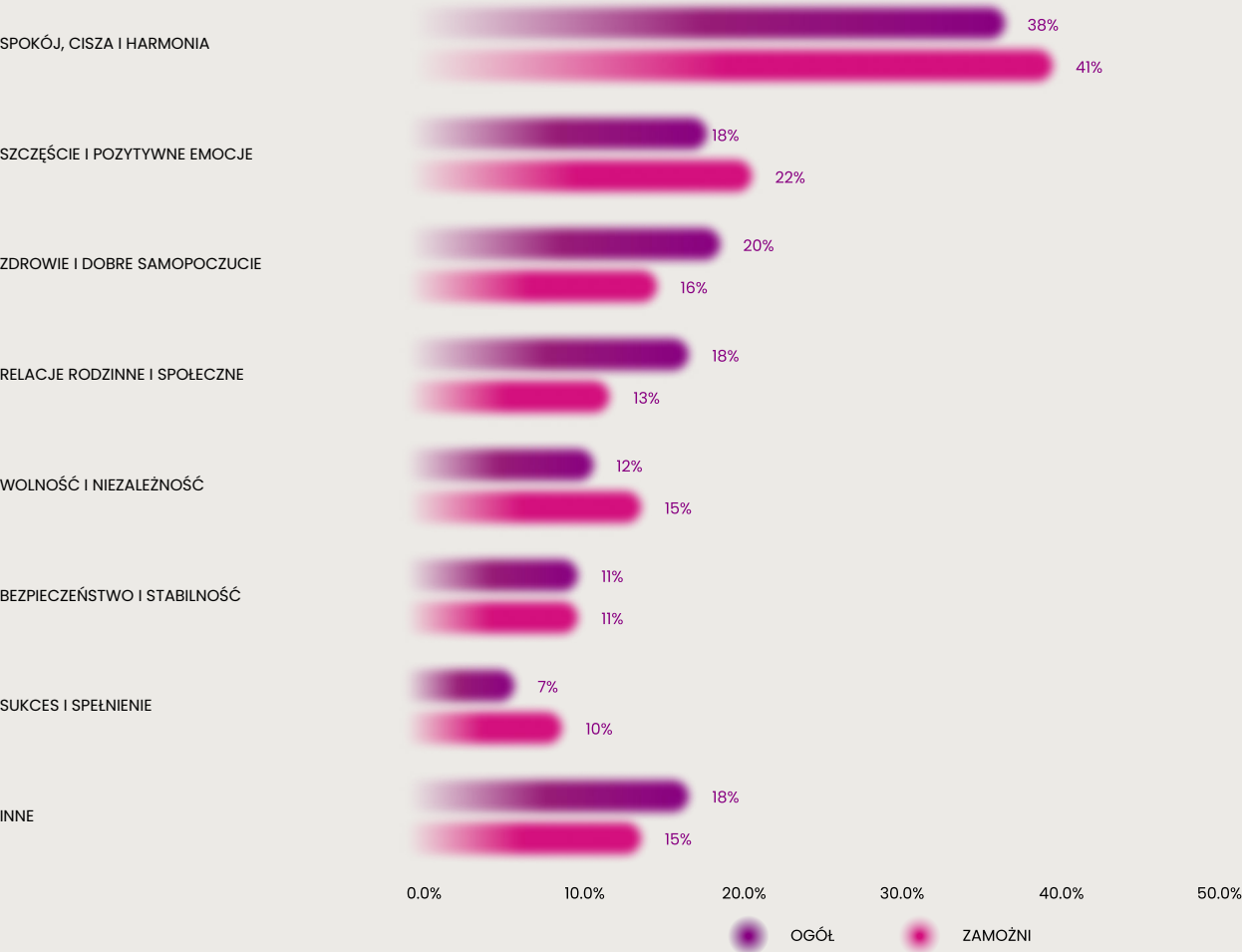
Źródło: badanie ilościowe CAWI dniami 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

Z jakimi dobrami materialnymi (przedmiotami) kojarzy Ci się luksus? ▾



Źródło: badanie ilościowe CAWI, realizowane w dniach 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

Z jakimi dobrami niematerialnymi (emocjami, stanami, doświadczeniami) kojarzy Ci się luksus? ▾



Źródło: badanie ilościowe CAWI, realizowane w dniach 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300).

Infrastruktura dobrego życia

Dom oraz spokój, ciszę i harmonię traktujemy jako ramę infrastruktury dobrego życia, czyli sfery, które wspierają codzienne praktyki dobrostanu. Każda sfera ma wymiar materialny (przestrzeń, materiały) i niematerialny (rytuały, usługi). W raporcie analizowane są łącznie i w relacjach między sobą, bo wzmocnienie jednej zwykle pociąga za sobą efekt w pozostałych. To koncepcja, która pozwala przełożyć abstrakcyjną ideę luksusu na realne działania.

Myślenie szerzej niż standard

Samo mieszkanie, nawet w najwyższym standardzie, przestaje wystarczać. Zmieniło się rozumienie luksusu, przestał oznaczać prestiż, metraż czy estetykę. Coraz częściej to spokój, zdrowie, równowaga i odporność. – Z naszej perspektywy wyniki tego badania oznaczają konieczność poszerzenia roli dewelopera. Projektowanie nieruchomości nie może dziś ograniczać się do zaplanowania prywatnych lokali mieszkalnych. Musi obejmować także świadome projektowanie przestrzeni, które wpływają na jakość codziennego życia mieszkańców. Dlatego w inwestycji Murano podjęliśmy decyzję, aby budynek traktować jak całościowy ekosystem życia, a nie zbiór niezależnych apartamentów. Od kondygnacji parteru po tarasy dachowe zaprojektowaliśmy osiem stref, które wspierają mieszkańców w obszarach wskazanych w badaniu jako najbardziej deficytowe.



Tomasz Kozak,
wiceprezes zarządu,
Profbud

Osiem stref to przemyślany system, fundament standardu wspierającego jakość życia. Każda strefa odpowiada na konkretną potrzebę odkrytą w badaniu i przekłada ją na rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i codzienne doświadczenia mieszkańców:

Stay fit

siłownia z profesjonalnym sprzętem, strefa treningu hipoksyjnego (2 sale), dwie sauny (mokra i parowa) z częścią regeneracji, przestrzenie do jogi i pilatesu, otwarte strefy ćwiczeń na dachach oraz infrastruktura rowerowa.

Keep balance

strefa ciszy i dźwięku z systemem audio Bang & Olufsen, przestrzenie do medytacji i mindfulness, biofiliczne materiały w częściach wspólnych, roślinność, obecność wody oraz dedykowany zapach budynku.

Follow nature

zielone dziedzińce, tarasy użytkowe, ogólnodostępne ogrody na dachach budynków, nasadzenia zaprojektowane na cztery pory roku oraz bezpośrednie sąsiedztwo Ogrodu Krasińskich

Celebrate moments

strefy odpoczynku w częściach wspólnych, przestrzenie chilloutu z widokiem na zieleń, dziedzińce sprzyjające krótkim przerwom oraz współdzielone skutery Vespa dostępne w garażu podziemnym.

Eat consciously

restauracja z możliwością organizacji warsztatów zdrowego odżywiania, ogródek terapeutyczny z nasadzeniami sezonowymi, zaplecze cateringowe oraz lodówki dostępne w lobby.

Embrace relationships

prywatne sale spotkań (2-, 4- i 6–8-osobowe), przestrzenie do organizacji prywatnych wydarzeń, lokale gastronomiczne w partach budynków oraz całodobowa obecność concierge jako stałego punktu kontaktu.

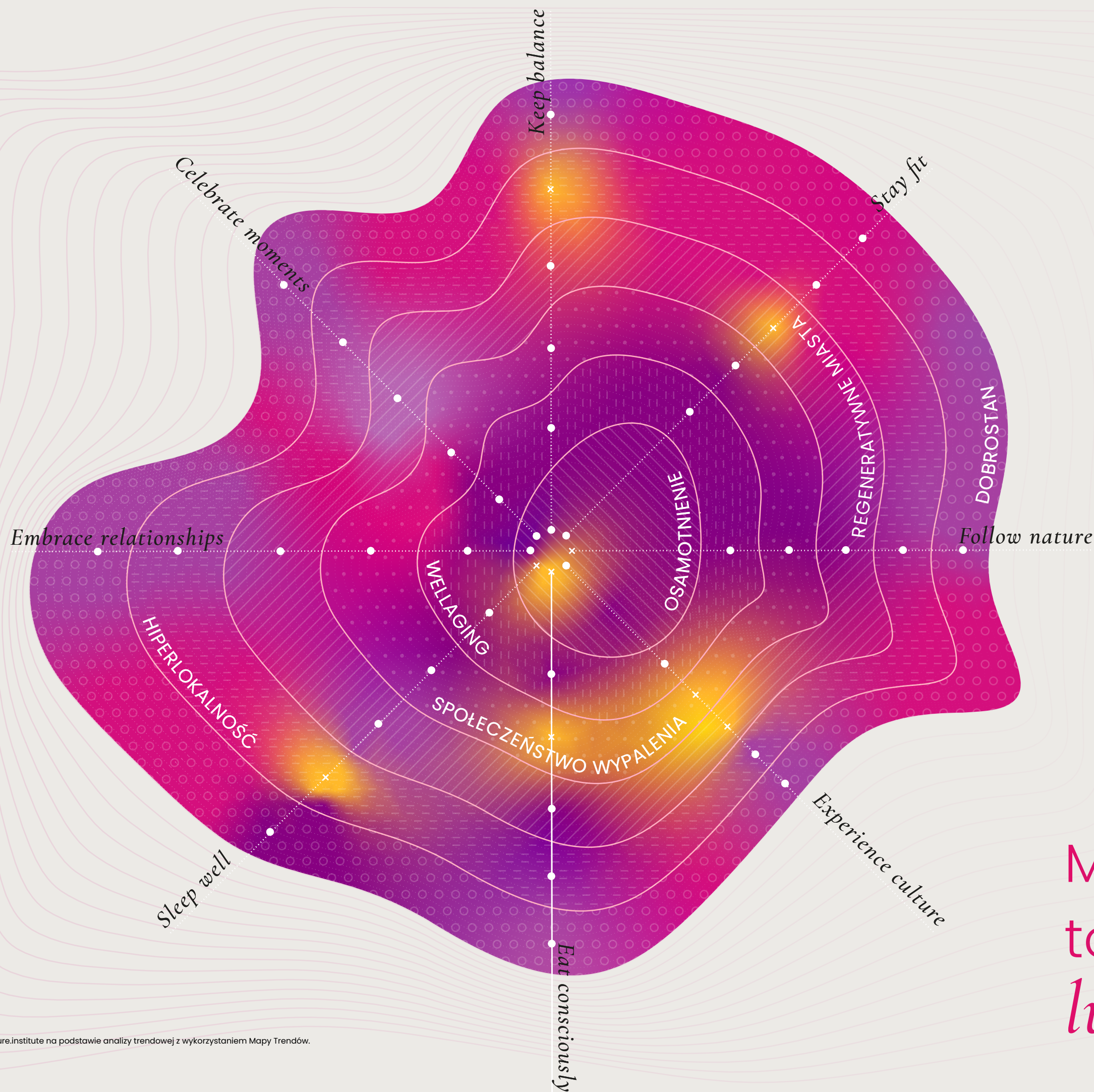
Sleep well

indywidualna rekuperacja w każdym lokalu, oświetlenie dostosowane do rytmu dobowego, podwyższone standardy akustyczne mieszkań oraz wydzielone strefy relaksu.

Experience culture

dzieła sztuki w częściach wspólnych, fortepian w lobby wykorzystywany podczas kameralnych wydarzeń, gramofon z selekcją płyt oraz wykorzystanie historycznego bruku w posadzkach części wspólnych.

Inwestycja Murano to bezpośrednie przełożenie wyników badania na konkretny projekt. Osiem stref tworzy spójny system odpowiadający na zidentyfikowane deficyty zdrowia, równowagi i relacji, fundamenty jakości życia w mieście.



- TAK
- NIE
- DOBROSTAN
- HIPERLOKALNOŚĆ
- REGENERATYWNE MIASTA
- SPOŁECZEŃSTWO WYPALENIA
- WELLAGING
- OSAMOTNIENIE

Mapa topografii luksusu

Źródło: opracowanie własne infuture.institute na podstawie analizy trendowej z wykorzystaniem Mapy Trendów.

Mapę topografii luksusu można odczytywać na dwa sposoby. Po pierwsze pokazuje, które z ośmiu stref stanowią obszary centralne, czyli te o najwyższym wskaźniku powiązań z trendami. Z drugiej pozwala zwrócić uwagę na najsilniejsze trendy, których adaptacja powinna być kluczowym elementem budowy infrastruktury dobrego życia.

Choć wszystkie strefy tworzą komplementarną całość, dwie pełnią rolę centralną. Są to relacje i celebrowanie codzienności. Relacje w tym znaczeniu pełnią funkcję regeneratywną. Można je rozumieć zarówno jako relacje między przestrzenią, a ludźmi i aktorami nie-ludzkimi. W ujęciu antropologicznym jakość relacji porządkuje rytm dnia i nadaje sens przestrzeni. Z kolei celebrowanie codzienności stanowi oś dla obszaru związanego z rytuałami, które przekładają zasoby materialne na odczuwany spokój i poczucie sensu.

W praktyce obie te strefy pośredniczą między pozostałymi sześcioma strefami, które pełnią funkcje pomocnicze, ich waga zmienia się z etapem życia.

Na mapie widać dwa kluczowe trendy, które warto uwzględnić w realizacji założeń dotyczących 8 stref infrastruktury dobrego życia.

Z jednej strony mowa o **Dobrostanie**. To trend, który nawiązuje do osiągnięcia w społeczeństwie szeroko rozumianego dobrostanu. Obejmuje wszystkie działania związane z kategorią zdrowia psychicznego, zdrowia fizycznego, kontaktu z naturą i innych czynników mających wpływ na poczucie spełnienia, szczęścia i spokoju. W ramach tego trendu szczególną uwagę zwraca się na kwestie związane z technologią, takie jak digital wellbeing, digital detox oraz technical wellness, które mają na celu zachowanie równowagi między życiem online a offline.

Przyczyny występowania trendu:

- polikryzys (sytuacja współwystępowania kilku kryzysów jednocześnie), który przyczynia się do poczucia braku bezpieczeństwa, stresu, lęku i powoduje obciążenia zdrowia psychicznego i fizycznego (np. bezsenność),
- rosnące tempo życia, presja zawodowa i niepewność ekonomiczna,
- nadmierne korzystanie z mediów społecznościowych i urządzeń cyfrowych,
- przeciążenie informacyjne, zmniejszające zdolność do relaksu i regeneracji,
- degradacja środowiska, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, co ma bezpośredni wpływ na zdrowie ludzi, prowadząc do chorób i obniżenia jakości życia.

Konsekwencje trendu:

- poprawa jakości życia,
- zwiększona produktywność i kreatywność,
- zmniejszenie absencji chorobowej i niższe koszty dla pracodawców,
- zmniejszenie obciążenia dla systemów opieki zdrowotnej,
- rozwój szeroko rozumianej branży wellness,
- zmiany w przemyśle technologicznym związane z presją w kierunku tworzenia „zdrowych” technologii.

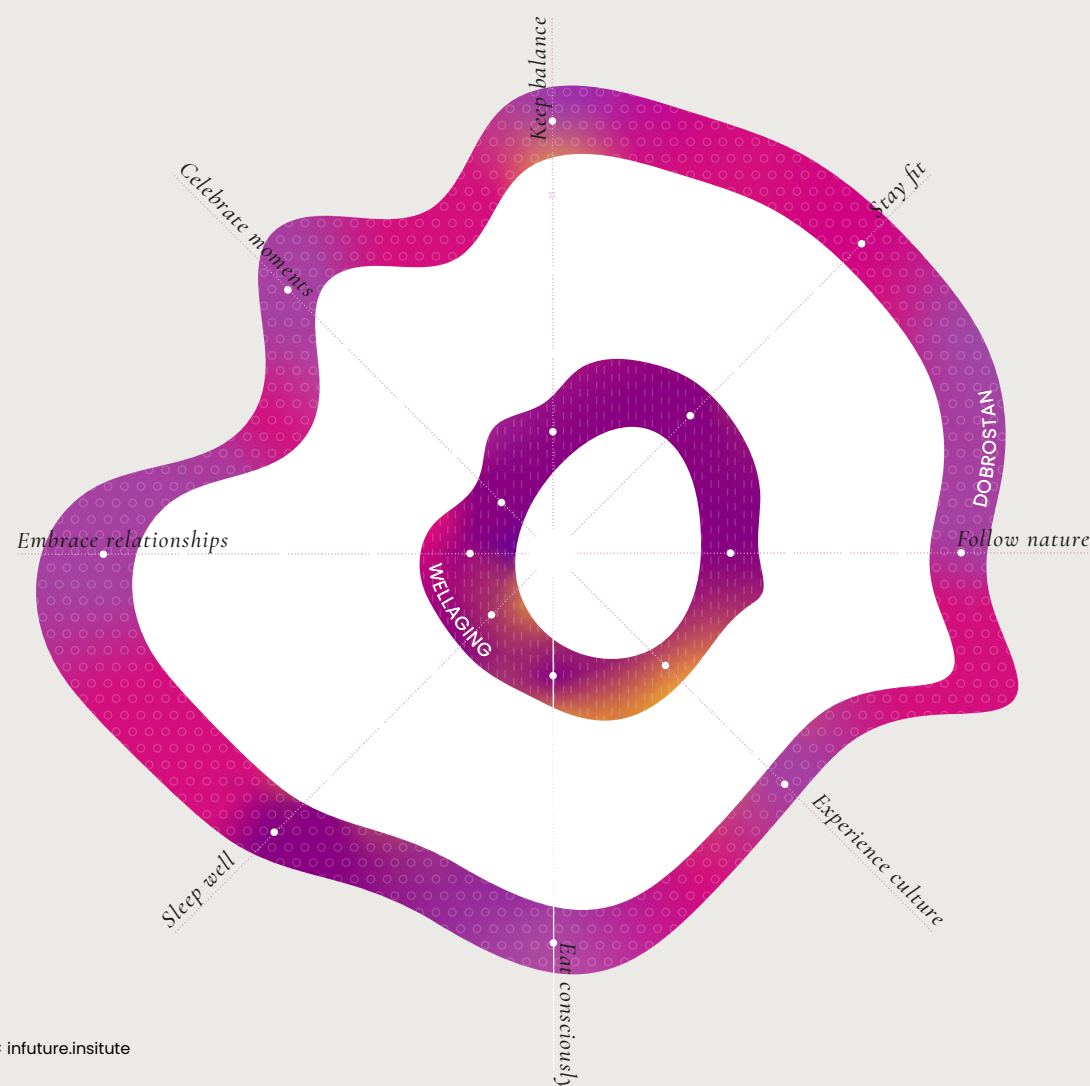
Drugim trendem, na który warto zwrócić szczególną uwagę dbając o infrastrukturę dobrego życia jest **Wellaging**. To trend, który koncentruje się na wydłużaniu okresu zdrowego i aktywnego funkcjonowania człowieka. Dotyczy zmiany paradygmatu, w którym nie mówimy już tylko o wydłużaniu długości ludzkiego życia, ale także o podnoszeniu jego jakości – działaniach mających na celu wytworzenie zdolności do zachowania pełnej sprawności fizycznej i umysłowej organizmu. Według badań, na świecie średnia różnica między długością życia a długością życia w zdrowiu wynosi 9,6 roku. Stany Zjednoczone odnotowały najwyższą dysproporcję, gdzie mieszkańcy średnio 12,4 roku życia spędzają w stanie choroby.

Przyczyny występowania trendu:

- wzrost świadomości i wiedzy na temat zdrowego starzenia się oraz czynników wpływających na długość i jakość życia,
- rozwój medycyny regeneracyjnej i narzędzi do monitorowania zdrowia, co umożliwi bardziej skuteczną profilaktykę oraz prewencję chorób,
- większe zapotrzebowanie na rozwiązania wspierające zdrowe starzenie się i holistyczne podejście do zdrowia wynikające ze zmian demograficznych i tych związanych ze stylem życia.

Konsekwencje trendu:

- spowalnianie procesu starzenia się na poziomie biologicznym i podnoszenie jakości życia,
- zmiana postrzegania starości – uznanie koncepcji zdrowego starzenia się,
- zwiększone uczestnictwo osób starszych w życiu społecznym i gospodarczym,
- lepsza integracja i współfunkcjonowanie różnych grup wiekowych (mentoring międzypokoleniowy etc.).



Przyglądając się mapie topografii luksusu warto przyjrzeć się pozostałym trendom zdefiniowanym w procesie badawczym jako te, które w istotny sposób wpływają na infrastrukturę dobrego życia. Są to:

Hiperlokalność

Trend, zgodnie z którym potrzeby określonej grupy w określonym miejscu realizowane są w ramach lokalnego ekosystemu. Chodzi tutaj m.in. o bliski dostęp do produktów i usług poprzez krótkie łańcuch dostaw czy budowanie sieci lokalnych przedsiębiorców. Trend ten nasilił się zwłaszcza po pandemii COVID-19, kiedy przerwane zostały łańcuchy dostaw. Dziś napędzany jest przez zmiany związane z kryzysem surowcowym, rosnącą świadomością ekologiczną, zrównoważonym rozwojem i napięciami geopolitycznymi.

Regeneratywne miasta

Trend ten związany jest z budową takich miast, które wspierają zdrowie i dobrobyt zarówno ludzi, jak i całego ekosystemu. Regeneratywne miasta nie tylko dążą do neutralności wobec środowiska, ale aktywnie wpływają na regenerację środowiska naturalnego i społecznego. Jest to podejście holistyczne, które łączy aspekty ekologiczne, ekonomiczne i społeczne w harmonijną całość. W ramach tego trendu widoczne jest więc przechodzenie od modelu miast „zrównoważonych”, które jedynie minimalizują negatywny wpływ na środowisko, do miast „regeneratywnych”, czyli takich, które aktywnie przywracają i poprawiają zdrowie środowiska naturalnego i społeczności, które w nich żyją.

Społeczeństwo wypalenia

Trend ten wskazuje na coraz bardziej powszechne występowanie w społeczeństwie różnych form wypalenia, np. wypalenia zawodowego, rodzicielskiego, aktywistycznego czy społecznego. Trend związany jest m.in. z presją społeczną dotyczącą konieczności osiągnięcia doskonałości we wszystkich obszarach życia, co jest niemożliwe do spełnienia i prowadzi do frustracji. Z trendem łączy się także koncepcja FOFO (ang. Fear of Finding Out), która dotyczy obaw przed akceptowaniem rzeczywistości takiej, jaką ona jest, a w konsekwencji rezygnacją i wycofaniem się z konkretnych obszarów życia.

Osamotnienie

Trend, który związany jest z postępującą izolacją społeczną i subiektywnym odczuwaniem braku wystarczających więzi społecznych. Poczucie osamotnienia ma istotny wpływ na zdrowie fizyczne i psychiczne społeczeństw. Skutki poczucia osamotnienia wykraczają poza sferę zdrowia indywidualnego, generując poważne konsekwencje ekonomiczne i społeczne. Zwiększona zapadalność na różnego rodzaju choroby związane ze stresem, depresją czy problemami sercowo-naczyniowymi prowadzi do rosnących wydatków na publiczną służbę zdrowia. Jednocześnie, osamotnienie wpływa na obniżenie efektywności pracy i produktywności, co stanowi wyzwanie dla gospodarek poszczególnych krajów.



03

Co *luksus*
mówi o nas
i naszych
czasach?

Co *luxus* mówi o nas i naszych czasach?

Dzisiejsze rozumienie luksusu przez Polaków mówi wiele o naszych aspiracjach, lękach i wartościach. Refleksja nad luksusem to w istocie refleksja nad kondycją społeczeństwa. Jak trafnie ujął to La Bruyère, odczuwanie szczęścia (luksusu) nie dzieje się w próżni moralnej: “There is a certain shame to be happy in the face of certain miseries”. La Bruyère pisał o wstydzie szczęścia wobec cudzych nieszczęść – w kontekście luksusu ma to jeszcze jedno znaczenie: w naszych czasach rośnie oczekiwanie, by luksus był bardziej etyczny i odpowiedzialny. Mówi o tym między innymi rosnąca skala zjawiska nazywanego luxury guilty.

- **Luxury guilty - zjawisko społeczne mówiące o poczuciu dyskomfortu lub wstydu z powodu kupowania lub korzystania z rzeczy postrzeganych jako luksusowe lub drogie.**

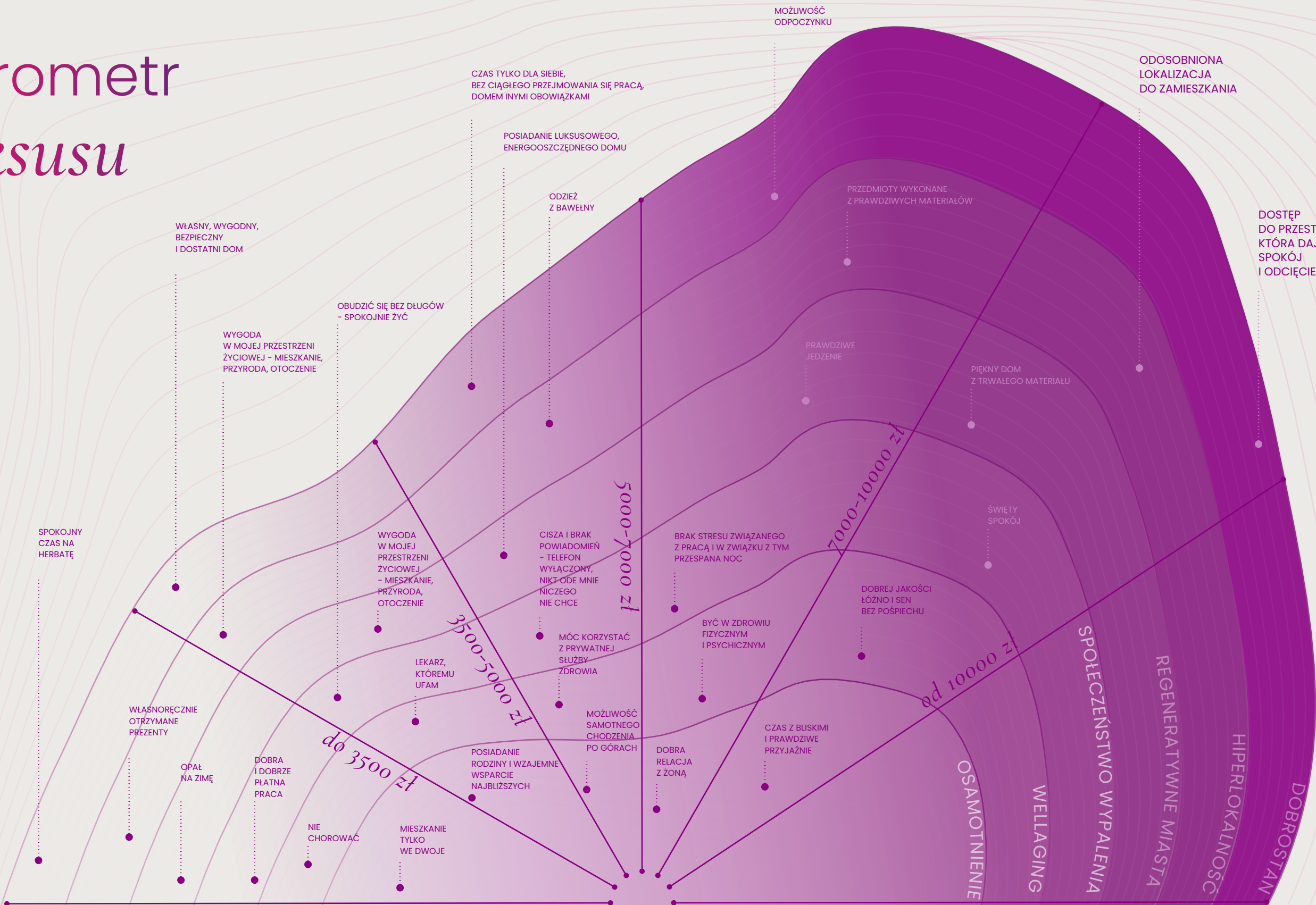
Można też powiedzieć, że luksus podkreśla nierówności i wyzwania społeczne. Kiedy 33% Polaków mówi, że luksusem będzie bezpieczne miejsce do życia, to znak, że czasy są niespokojne (wojny, kryzysy migracyjne). Gdy 16% wskazuje dobry sen i zdrowie, to sygnał, że stres i choroby cywilizacyjne dotyczą wielu. Luksus staje się barometrem problemów – wskazuje te dobra, których zaczyna brakować.

Współczesne rozumienie luksusu coraz mocniej przesuwają się z wymiaru materialnego w kierunku emocjonalnym i egzystencjalnym. Dla zamożnych klientów kluczowe stają się dziś cisza, wolność wyboru i spokój, a nie liczba metrów czy marka kamienia w łazience. Prawdziwy prestiż nie polega na posiadaniu, lecz na możliwości decydowania o własnym rytmie życia – na czasie, którego nie trzeba już sprzedawać i na poczuciu bezpieczeństwa, którego nie da się kupić.

- **Luksus to stan świadomości, w którym można pozwolić sobie na „nie muszę” zamiast „muszę mieć”.**

Można powiedzieć, że wyniki badania pokazują nam, że to historia o społeczeństwie, które przeszło przyspieszony kurs od niedoboru do nadmiaru; doznało wstrząsów globalnych zmuszających do przewartościowania swoich potrzeb, próbuje pogodzić aspiracje z odpowiedzialnością, ceni indywidualizm, ale tęskni za wspólnotą. To społeczeństwo, które coraz lepiej rozumie maksymę “prawdziwy luksus to rzeczy bezcenne”.

Barometr luksusu



Źródło: opracowanie własne infuture.institute na podstawie wyników badania ilościowego CAWI, realizowanego w dniach 1-24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS na zlecenie infuture.institute. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300) oraz analizy trendowej z wykorzystaniem Mapy Trendów.

Przyszłość *luksusu*

Czym może być luksus w przyszłości?

Możliwość swobodnego zamieszkania w bezpiecznym miejscu (66%, w tym kobiety 29%, mężczyźni 37%) wskazywana jest na pierwszym miejscu jako obszar, który może stać się największym luksusem w przyszłości. To potwierdza rosnącą wartość bezpieczeństwa w codziennym życiu. W świecie polikryzysu (pandemia, wojny, zmiany klimatyczne, rosnąca dezinformacja) lokalizacja miejsca zamieszkania może stać się dobrem luksusowym większym niż sam metraż czy wysoki standard wykonczenia. Możliwość życia w stabilnym, przewidywalnym otoczeniu staje się więc fundamentem dobrostanu i warunkiem, który umożliwi stabilne planowanie przyszłości. Co ciekawe, przekonanie to częściej podzielają mężczyźni (37%) niż kobiety (29%) prawdopodobnie dlatego, że silniej wiążą je z poczuciem kontroli, stabilności i odpowiedzialności za bezpieczeństwo, obszar, który tradycyjnie jest wciąż częściej przypisywany męskim rolom społecznym.

Na dobre samopoczucie, ruch i zdrową dietę jako luksus przyszłości wskazuje niemal co trzeci respondent (32%). Wynik ten pokazuje, że troska o zdrową, regenerującą codzienność staje się dziś obszarem szczególnie podatnym na przeciążenie. Coraz trudniej ją utrzymać w warunkach szybkiego tempa życia (tzw. kultury nanosekundy), rosnącej presji i obowiązków (m.in. trend Społeczeństwo wypalenia²), które mogą ograniczać zarówno czas, jak i energię potrzebną do dbania o siebie. W odpowiedziach widać, że zdrowa rutyna (ruch, zdrowa dieta) nie jest dla wielu osób czymś oczywistym, lecz wymagającym sprzyjających warunków – spokojnego otoczenia, dostępności terenów do aktywności, jakościowej żywności oraz przestrzeni, która pozwala na regenerację. Coraz powszechniejsza staje się świadomość, że na zdrowie – fizyczne i psychiczne – wpływają nie tylko indywidualne wybory, ale także środowisko i infrastruktura, w których żyjemy – czyste powietrze, dostęp do zieleni, bezpieczeństwo okolicy czy możliwość codziennego ruchu blisko miejsca za-

mieszkania. Ich ogólna nazwa to przestrzenie wytchnieniowe. W tym sensie zdrowa, spokojna codzienność i dobre samopoczucie zaczynają być postrzegane jako dobro, które wymaga czasu, zasobów i sprzyjających warunków, w przyszłości, być może luksus, którego nie każdy będzie w stanie sobie zapewnić.

Respondenci wyraźnie sygnalizują też, że stabilność finansowa i równe szanse rozwoju są coraz trudniejsze do osiągnięcia. 17% wskazuje, że możliwość planowania wydatków, przyszłych kroków zawodowych oraz rozwoju bez ciągłej niepewności może stać się sama w sobie luksusem.

Odpowiedzi badanych wskazują na rosnącą wagę warunków środowiskowych. Prawie co piąta osoba (17%) uważa, że dostęp do czystego powietrza i różnorodnej natury może stać się jednym z luksusów przyszłości. Analizy EEA (European Environment Agency)³, a także wytyczne WHO⁴ i OECD⁵ pokazują, że jakość powietrza, obecność zieleni i możliwość regularnego kontaktu z naturą realnie wpływają na zdrowie fizyczne i psychiczne, obniżają poziom stresu i wspierają regenerację.

W tym ujęciu środowisko życia nie jest wyłącznie wymiarem komfortu, lecz zasobem społecznym zależnym od miejsca zamieszkania. Część respondentów postrzega dobrą jakość środowiska jako przyszły luksus – dobro o rosnącej wartości, ponieważ coraz trudniej je zapewnić w codziennym, zwłaszcza wielkomiejskim otoczeniu.

Dwie odpowiedzi – „silna wspólnota” (9%) i „kontakt z człowiekiem, nie algorytmem” (9%) – łączą się w jedną kategorię: potrzebę prawdziwej obecności drugiego człowieka. W świecie automatyzacji rośnie wartość relacji, rozmów i poczucia, że jest ktoś, kto naprawdę nas widzi i słyszy. To najbardziej społeczny wymiar luksusu.

² Trend ten wskazuje na coraz bardziej powszechne występowanie w społeczeństwie różnych form wypalenia, np. wypalenia zawodowego, rodzicielskiego, aktywistycznego czy społecznego. Trend związany jest m.in. z presją społeczną dotyczącą konieczności osiągania doskonałości we wszystkich obszarach życia, co jest niemożliwe do spełnienia i prowadzi do frustracji. Z trendem łączy się także koncepcja FOFO (ang. Fear of Finding Out), która dotyczy obawy przed akceptowaniem rzeczywistości takiej, jaką ona jest, a w konsekwencji rezygnacją i wycofaniem się z konkretnych obszarów życia.

³ Harm to human health from air pollution in Europe: burden of disease status, 2024 | Publications |

European Environment Agency (EEA)

⁴ Air pollution

⁵ Environment | OECD

Na samowystarczalny dom – prąd, wodę, jedzenie wskazuje 12% badanych. To sygnał rosnącej potrzeby odporności na zakłócenia i zapewnienia podstawowej stabilności dostaw w świecie niepewności i zaburzonych łańcuchów dostaw.

Na życie offline na własnych zasadach jako luksus przyszłości wskazuje 6% badanych. Może być to odpowiedź na zmęczenie nadmiarem bodźców. Choć to niewysoki wynik, ma on znaczenie symboliczne – czas bez ekranów zaczyna być postrzegany jako dobro ograniczone i trudne do utrzymania.

Prawie co dziesiąty badany widzi przyszłość luksusu jako możliwość korzystania z terapii spowalniających starzenie (9%). To kategoria aspiracyjna, łącząca wyobrażenie o przyszłych technologiach z potrzebą długiej i dobrej jakości życia.

Niewielki procent wskazań otrzymały także obszary takie jak dostęp do czystej wody, opieka senioralna czy szybka pomoc psychologiczna. To sygnały wczesnych zmian, które mogą zyskiwać na znaczeniu w kolejnych latach.

Z zebranych danych wyłania się obraz luksusu, który coraz wyraźniej przesuwają się od dóbr materialnych w stronę warunków umożliwiających stabilne, zdrowe i przewidywalne życie. Bezpieczeństwo miejsca zamieszkania, dostęp do jakościowego środowiska – czystego powietrza i zieleni – oraz spokojna codzienność oparta na bliskich relacjach stają się obszarami szczególnie cenionymi. To one mogą w najbliższej dekadzie coraz częściej decydować o tym, co uznajemy za życie w luksusie.

➤ **Luksusem zatem staje się otoczenie, w którym można funkcjonować w sposób sprzyjający zdrowiu i poczuciu bezpieczeństwa i spełnienia.**



04

Metodologia

Metodologia

Proces badawczy poświęcony nowym definicjom luksusu wśród Polek i Polaków został zaprojektowany w sposób wielowymiarowy. Zastosowano w nim różne podejścia badawcze – od analizy desk research, przez analizę trendową, badania ilościowe, po rozmowy z ekspertami z branży. Ich połączenie w ramach triangulacji danych oraz synteza rezultatów poszczególnych etapów pozwoliły stworzyć raport, który stanowi całościowe podsumowanie procesu badawczego i odśłania złożony obraz tego, co Polki i Polacy definiują jako luksusowe.

ETAP 1

Desk research

Pierwszy etap badania, obejmował analizę polskiej i zagranicznej literatury naukowej, raportów badawczych oraz źródeł medialnych. W analizie połączono perspektywę antropologiczną, psychologiczną i społeczną. Na tym etapie przeprowadzono również analizę trendów z Mapy Trendów – autorskiego narzędzia infuture.institute.

ETAP 2

Badania ilościowe

Badanie ilościowe zostało przeprowadzone w dniach 1–24.10.2025 przez Agencję Badawczą PBS. Próba badawcza objęła reprezentatywną grupę Polek i Polaków (n=1000) oraz grupę celową, osoby zamożne (n=300). Jego celem była weryfikacja założeń wypracowanych podczas wcześniejszych etapów procesu badawczego.

ETAP 3

Wywiady grupowe

W okresie listopad–grudzień 2025 w ramach spotkań organizowanych przez Profbud odbyły się dwa wywiady grupowe z ekspertami i ekspertami zajmującymi się sprzedażą dóbr luksusowych. Celem tego etapu było zrozumienie potrzeb klientów usług dóbr luksusowych.

Blank lined area for writing.

