



NARODOWY
BANK POLSKI

Preferencje najemców mieszkaniowych w Polsce

Artur Gajda O/O NBP w Łodzi

Warszawa, 30 listopada 2023 r.



Badanie preferencji najemców mieszkań w Polsce

CELE BADANIA:

- Zdiagnozowanie deklaratywnych przyczyn najmu,
- Zdiagnozowanie preferencji najemców w odniesieniu do najmowanych mieszkań



Metodologia badania

- Badanie ankietowe
- Ekonomiczna teoria wyboru konsumenckiego

Ekonomiczna teoria wyboru konsumenckiego

- Ograniczenia budżetowe,
- Równowaga kosztów i korzyści,
- Informacja a decyzje konsumenckie,
- **Preferencje konsumentów i ich elastyczność**

Nie istnieje jedno „uniwersalne” mieszkanie, które zaspokoiłoby wszystkich najemców.

Heterogeniczność rynku nieruchomości, a przede wszystkim segmentu najmu mieszkań sprawia, iż preferencje najemców nabierają kluczowego charakteru w jego badaniach i analizach.

Zestaw upodobań konsumentów będzie jednym z istotniejszych fundamentów wyboru konsumenckiego przy najmie mieszkania.

Często oceny te będą musiały być zweryfikowane przez konsumentów-najemców ze względu na chociażby wspomniane ograniczenia budżetowe.

Nie zmienia to jednak faktu, iż mają one w sposób bardzo wyraźny charakter subiektywny.

Przechodniość preferencji

- $A > B \rightarrow B > C \rightarrow A > C$

Przykład:

lokalizacja > liczby pokoi > kondygnacja.

To by oznaczało, że lokalizacja jest istotniejsza od kondygnacji.

Przechodniość preferencji

- Cechą preferencji jest także ich porównywalność.
- Zgodnie z ekonomiczną teorią wyboru konsumenckiego oznacza ona, iż możliwe jest ustalenie czy jedna kombinacja dóbr lub usług, ze względu na ich cechy charakterystyczne, jest preferowana względem innej.
- Jeśli konsument preferuje pewną kombinację cech mieszkania, które może kupić oraz mieszkania do najmu to możliwa jest ocena istotności preferencji tych dwóch kombinacji.
- Tak rozumiana porównywalność preferencji konsumentów-najemców może umożliwić analizę ich wyboru chociażby pomiędzy zakupem a najmem mieszkania.

- **Porównywalność preferencji** będzie miała znaczenie w analizie optymalnego wyboru konsumentów. W tym kontekście ujawnić się mogą także cechy substytucyjności i komplementarności dóbr, którymi są tu **mieszkania**. Zmiana ich ceny może zmienić strukturę preferencji dla mieszkania substytucyjnego bądź też komplementarnego.

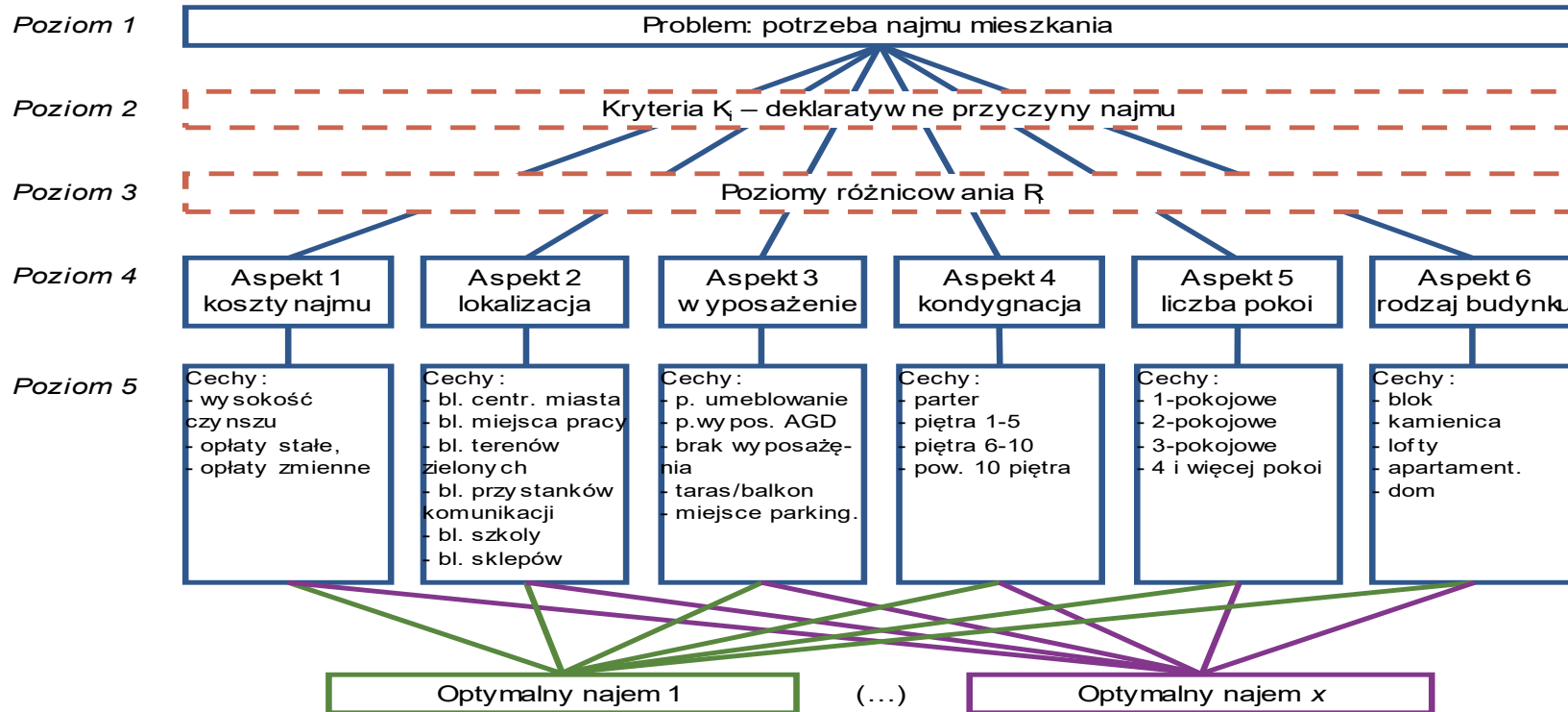
Elastyczność preferencji / elastyczność cenowa

- Elastyczność preferencji pozostaje pod wpływem **bardzo wielu czynników**, które swoje źródła będą miały w sposobie funkcjonowania samego konsumenta-najemcy a także w szerokokorozumianym otoczeniu instytucjonalnym,
- Nie bez znaczenia będą tu chociażby zmiany **dochodów konsumenta, trendów czy mody, preferencji społeczeństw, sytuacji życiowej czy zawodowej, sytuacji społeczno-gospodarczej**,
- Wpływ **zmiany cen** mieszkań na preferencje konsumentów-najemców.

Wybór konsumencki

- Teoria wyboru konsumenckiego pozwala więc na opis procesu, w którym konsumenci-najemcy analizują swoje preferencje, uwzględniają ograniczenia budżetowe, dążą do równowagi między kosztem a korzyściami, korzystają z informacji i dostosowują się do zmieniających się czynników.
- Proces ten ostatecznie pozwoli im na osiągnięcie **optymalnego poziomu użyteczności** pozyskanego mieszkania, które to zaspokoi ich potrzeby zamieszkania,
- Na potrzeby niniejszych badań opracowano kilkupoziomowy system decyzji najemców mieszkań, co pozwoliło na określenie swoistej ich struktury decyzyjnej.

Hierarchiczna struktura decyzji o najmie mieszkania



Wartościowanie czynników determinujących wybór mieszkania

Metoda ta odzwierciedla hierarchiczną strukturę preferencji, co jest zgodne z koncepcją, wg której konsument-najemca dokonuje swoich wyborów.

Na najwyższym poziomie znajduje się główny cel konsumenta. Na niższych poziomach znajdują się kryteria, które także mają swoją strukturę.

Struktura ankiety badawczej

- **Pytania definiujące cel główny konsumenta**
- najem pokoju w zbiorowej formie zamieszkania (np. akademik, dom studenta, hotel robotniczy...),
- najem pokoju/mieszkania wspólnie z innymi osobami spoza własnego gospodarstwa domowego,
- najem mieszkania,
- najem pokoju.

Struktura ankiety badawczej

- **Pytania definiujące kryteria głównego celu najemców**
- najmuje, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie,
- najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,
- najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,
- najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,
- najmuje, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,
- zmieniam najmowane mieszkanie na większe, o lepszym standardzie zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,
- przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej,
- najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,
- inna przyczyna (jaka?).

Struktura ankiety badawczej

- **Pytania różnicujące**
- grupy miast (grupa 5. miast, grupa 10. miast, Warszawa),
- 16 miast wojewódzkich,
- status zawodowy,
- poziom wykształcenia,
- wielkość miejscowości pochodzenia najemców,
- liczba osób w gospodarstwie domowym,
- stan cywilny,

Struktura ankiety badawczej

- **Pytania różnicujące**
- grupy dochodowe wg miesięcznych dochodów netto na 1 osobę w gospodarstwie domowym,
- grupy wiekowe
- płeć,
- planowany okres najmu,
- aktualny okres najmu,
- rodzaj właściciela wynajmującego mieszkanie/pokój,
- rodzaj płaconego czynszu na rzecz wynajmującego,
- ocena istotności posiadania własnego lub najmowanego mieszkania.

Struktura ankiety badawczej

- **Pytania merytoryczne**
- aspekt A1 – koszty najmu
- aspekt A2 – lokalizacja mieszkania
- aspekt A3 – wyposażenie mieszkania
- aspekt A4 – kondygnacja mieszkanie
- aspekt A5 – liczba pokoi
- aspekt A6 – rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie

Macierz porównań / macierz preferencji

- W zakresie wszystkich siedmiu pytań merytorycznych respondenci mieli za zadanie porównać zestawione w pary poszczególne aspekty oraz szczegółowe cechy mieszkania w ramach tych aspektów. W tym celu stworzono macierze porównań, gdzie w wierszach znalazły się wszystkie pary głównych i szczegółowych cech mieszkań a w kolumny wpisano oceny. Posłużyły one do określenia względnej skali porównań parami zestawionych ze sobą wariantów.

Macierz porównań / macierz preferencji

- 1 – warianty równoważne,
- 3 – słaba przewaga wariantu A nad B,
- 5 – duża przewaga wariantu A nad B,
- 7 – bardzo duża przewaga wariantu A nad B,
- 9 – absolutna przewaga wariantu A nad B,
- 2, 4, 6, 8 – oceny pośrednie dla porównań pomiędzy ocenami głównymi.

Wskaźnik rekomendacji netto

- W ankiecie badawczej znalazło się dodatkowo pytanie, które miało na celu zbadanie opinii respondentów na temat istotności **najmu oraz własności mieszkań**. W tym celu wykorzystano metodę wskaźnika rekomendacji netto (*Net Promoter Score* – NPS).
- Metoda ta umożliwia zbadanie opinii respondentów na przedstawiony temat. W badaniach preferencji najemców mieszkań pytanie brzmiało w następujący sposób. Proszę ocenić jak ważne dla Pana/i jest posiadanie: a) własnego mieszkania oraz b) najmowanie mieszkania?
- Zastosowano skalę 11-punktową, od 0 – mało ważne do 10 – bardzo ważne.

Wskaźnik rekomendacji netto

Wartość wskaźnika rekomendacji netto obliczono jako stosunek różnicy udziału promotorów i krytyków do całkowitej liczby respondentów.

Tak uzyskane wyniki **pozwoły na analizę istotności najmowania oraz posiadania własnego mieszkania w Polsce.**

Wyniki badania pilotażowego przedstawiono z wykorzystaniem struktury preferencji najemców mieszkań wg następujących kryteriów:

- deklaratywne przyczyny najmu,
- status zawodowy,
- poziom wykształcenia,
- wielkość miejscowości pochodzenia,
- liczba osób w gospodarstwach domowych,
- stan cywilny,
- grupy dochodowe oraz
- grupy wiekowe najemców.

WYNIKI BADANIA

- Badania pilotażowe preferencji najemców mieszkań w Polsce przeprowadzono na podstawie ankiety internetowej (CAWI – ang. Computer-Assisted Web Interview).
- Zbieżność struktury respondentów zweryfikowano to w porównaniu ze strukturą społeczną z Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 r. GUS.

Struktura próby badawczej wg grup miast

- 10 M – grupa 10. miast:

(Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin i Zielona Góra)

- 5 M – grupa 5. miast:

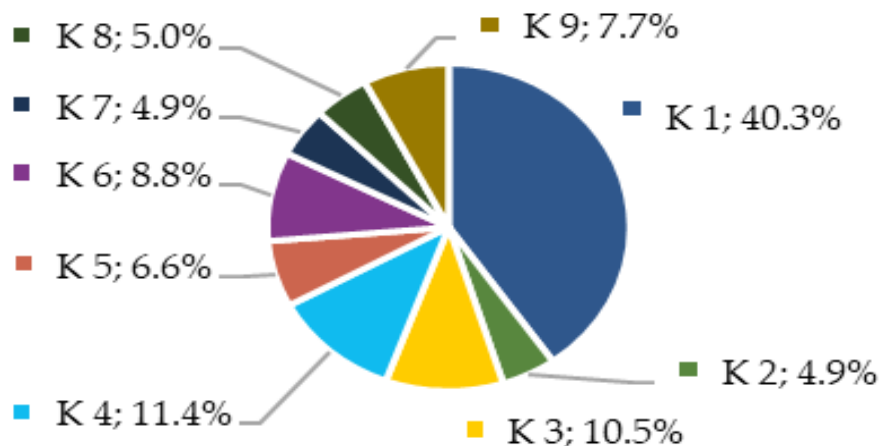
(Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław)

- Warszawa.

Deklaratywne przyczyny najmu:

- Największa grupa respondentów **(40.3%) deklaruwała najem z powodu finansowego.**
- Na kolejnych miejscach znalazł się najem z powodu **wyprowadzki z domu rodzinnego (11,4%)** oraz najem z powodu **przeprowadzki ze względu na pracę (10.5%).**
- Z kolei najmniej liczną grupą stanowili respondenci, **którzy najmują mieszkanie ze względu na studia/edukację (4,9%), zmieniają najmowane mieszkanie na mniejsze i tańsze w utrzymaniu (4,9%)** oraz **najmują mieszkanie z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej (5,0%).**

Deklaratywne przyczyny najmu:

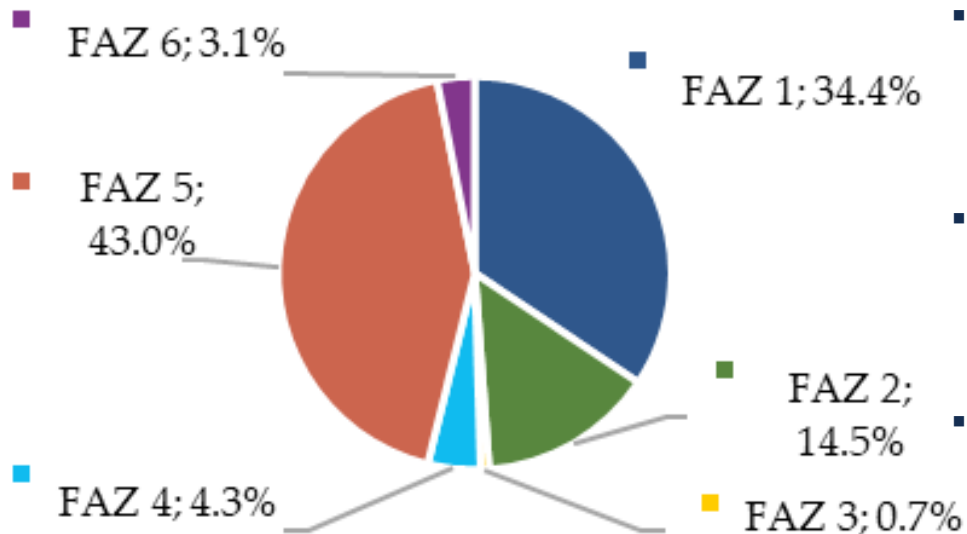


- K1 – najmuje, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie - 40,3%,
- K2 – najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację - 4,9%,
- K3 – najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę - 10,5%,
- K4 – najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego - 11,4%,
- K5 – najmuje, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji - 6,6%,
- K6 – zmieniam najmowane mieszkanie na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji - 8,8%,
- K7 – zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu - 4,9%,
- K8 – przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej - 5,0%,
- K9 – najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat - 7,7%.

Formy aktualnego zamieszkania (FAZ)

- **51,2% respondentów korzysta z różnych form najmu a największą grupę spośród nich stanowią najemcy mieszkań (FAZ 5: 43,0%).**
Z kolei najmniejszą grupę najemców stanowią ci, którzy korzystają z akademików, domów studenta, hoteli robotniczych lub innych forma zamieszkania zbiorowego (FAZ 3: 0,7%).

Formy aktualnego zamieszkania (FAZ)



- FAZ 1 – mieszkam w mieszkaniu/domu własnym (każda forma własności) – 34,4%,
- FAZ 2 – mieszkam w mieszkaniu rodziców/domu rodzinnym (każda forma własności) – 14,5%,
- FAZ 3 – najmuje pokój w zbiorowej formie zamieszkania (np. akademik, dom studenta, hotel robotniczy...) – 0,7%,
- FAZ 4 – najmuje pokój/mieszkanie wspólnie z innymi osobami spoza mojego gospodarstwa domowego – 4,3%,
- FAZ 5 – najmuje mieszkanie – 43%,
- FAZ 6 – najmuje pokój – 3,1%.

Istotność najmu a własności mieszkania

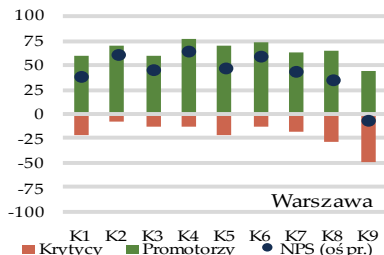
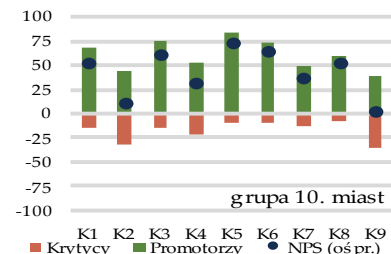
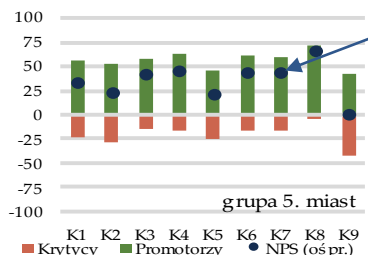
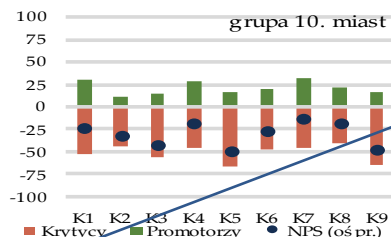
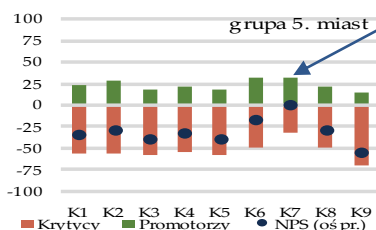
- Charakterystykę próby badawczej najemców mieszkań w Polsce ubogacono analizą ich preferencji względem **preferencji praw własności**.
- Wyniki wskaźnika rekomendacji netto (NPS): dla większości respondentów poziom istotności najmowania mieszkania przyjmuje wartości mniejsze od zera, **zatem najem mieszkania nie jest do końca ważny dla samego najemcy**.

Polacy wolą własność

- Osoby najmujące mieszkania zdecydowały się na najem na skutek zaistniałych sytuacji, które wymusiły w pewnym sensie tego rodzaju decyzje.
- Ten stan rzeczy nie zmienia jednak w sposób istotny podejścia najemców do posiadania **własnego mieszkania**, które w dalszym ciągu pozostaje **silniej preferowane przez Polaków**.
- Tak więc **najem** mieszkania okazuje się być swoistą **formą czasowego zaspokojenia potrzeb bytowych związanych z zamieszkiwaniem**. Ponadto najem może być formą alternatywnego zamieszkiwania, która ma jednak charakter opcji drugiego wyboru wymuszonego w pewnymi subiektywnymi okolicznościami.

Polacy wolą własność

▪ W grupie największych 5. miast oraz w Warszawie ciekawą grupę stanowią osoby najmujące mieszkania z powodu jego **zamiany na mniejsze i tańsze w utrzymaniu** (grupa K 7). Są to osoby, dla których najem jest najmniej nieistotny.



▪ Jednocześnie grupa tych najemców deklaruje relatywnie **silne preferencje własności mieszkania**. Sytuacja ta może oznaczać, iż chęć zamiany mieszkania na tańsze w utrzymaniu, co ma podłoże finansowe, skłania ich do wyboru najmu, który jest w pewnym sensie „najmniejszym złem” w ich aktualnej sytuacji życiowej.

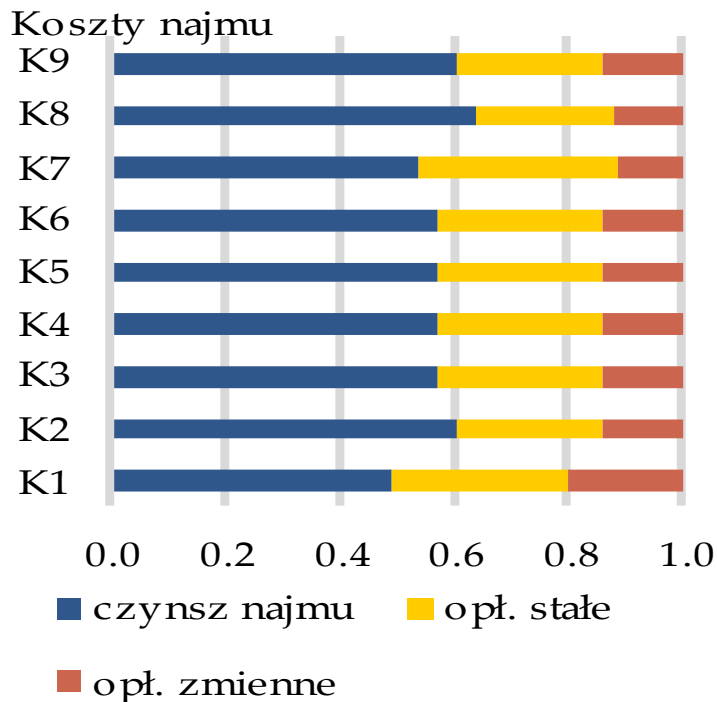
▪ Wybór ten jest dla nich **najbardziej optymalnym w danym momencie życiowym, co jednak nie zmienia ich podejścia do własności mieszkania**. Najem okazał się więc rozwiązaniem najlepszym, poprzez zapewnienie bytowej potrzeby bezpiecznego zamieszkiwania.

Dalsza część wyników badania dotyczy zagregowanych danych z 16 miast wojewódzkich

Poziomy ważności głównych cech mieszkania

- W całym zakresie analizowanego tu poziomu różnicowania **najistotniejszymi aspektami okazały się koszty najmowania mieszkania i jego lokalizacja** a **najmniej istotnymi rodzaj budynku oraz liczba pokoi.**

Koszty najmu

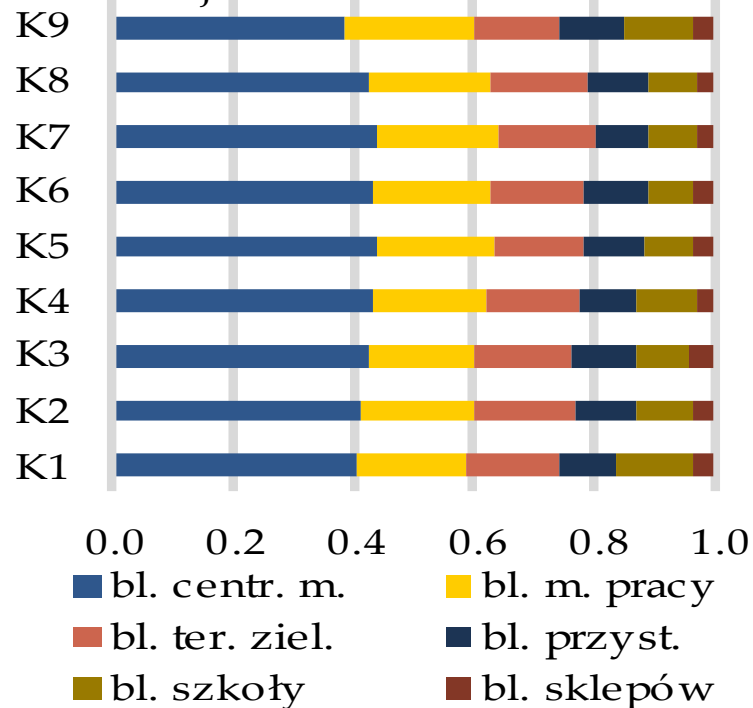


Dla każdej z grup najemców, ze względu na ich deklaratywne przyczyny najmu, największe relatywne znaczenie miała wysokość czynszu najmu płacona wynajmującemu. Dla wszystkich dziewięciu grup mediana poziomu wag wyniosła 0,57 pkt.

Dla wszystkich 9. grup najemców (wg kryterium deklaracyjnych przyczyn najmu) mediana poziomów ważności łącznych opłat stałych i zmiennych wyniosła 0,43 pkt. Taki wynik podpowiada, iż w grupie 16. miast wojewódzkich poziom ważności bezpośrednich kosztów najmu jest istotniejszy, lecz opłaty stałe i zmienne analizowane łącznie okazują się niewiele mniej istotną preferencją najemców.

Lokalizacja

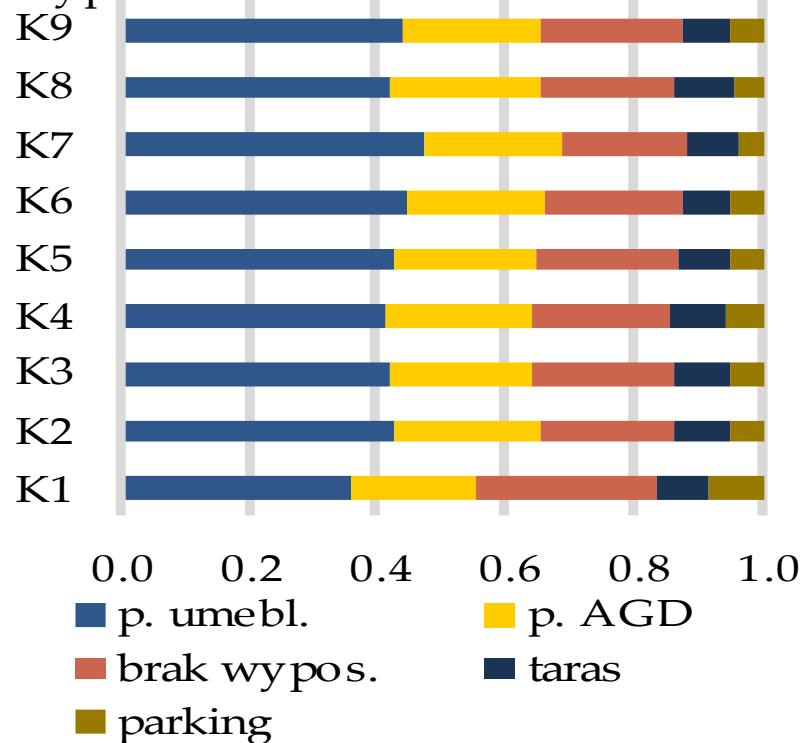
Lokalizacja mieszkania



- Najbardziej istotną cechą najmowanego mieszkania okazała się bliskość do centrum miasta,
- Drugą istotną cechą szczegółowa okazała się bliskość do miejsca pracy,
- Bliskości najmowanego mieszkania do terenów zielonych,
- W grupie 16. miast najemcy wykazali się względnie niskimi preferencjami dotyczącymi bliskości przystanków komunikacji miejskiej (mediana 0,10 pkt.) oraz bliskości do szkoły dzieci (mediana 0,09 pkt.). Praktycznie nieistotną cechą z punktu widzenia preferencji najemców okazała się bliskość sklepów, dla której mediana wag dla wszystkich grup najemców wyniosła zaledwie 0,03 pkt.

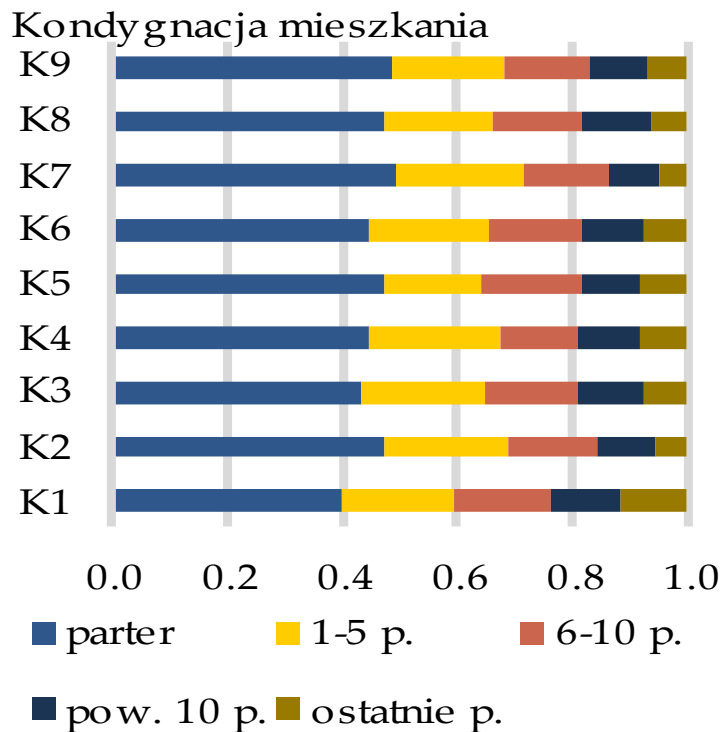
Wyposażenie

Wyposażenie mieszkania



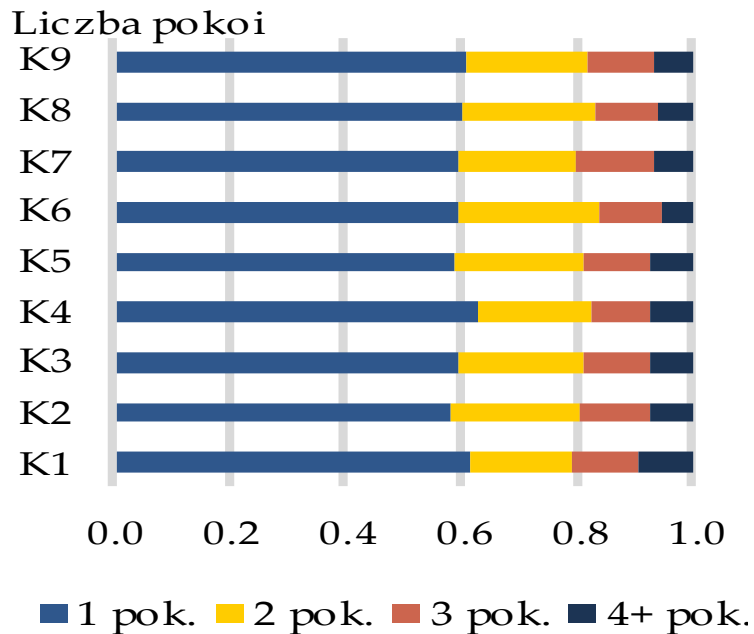
- Najemcy preferują wybór mieszkań w pełni umeblowanych,
- Równie ważne okazało się także pełne wyposażenie w sprzęt AGD,
- Pewnym wyjątkiem okazały się jednak preferencje najemców, którzy najmują mieszkanie, ponieważ nie stać ich na własne. Ta obserwacja ujawnia grupę najemców, która najmuje mieszkania z przyczyn finansowych preferuje te, które nie mają pełnego wyposażenia, co wpływa na koszty najmu, które są/mogą być niższe.

Lokalizacja mieszkania w budynku / kondygnacja



- W wynikach badań zaobserwowano, iż największą wagę preferencji uzyskały mieszkania zlokalizowane na parterze (mediana 0,47 pkt.)
- Na drugim miejscu znalazły się mieszkania znajdujące się na piętrach od 1 do 5 (mediana 0,21 pkt.)
- Najmniej preferowane mieszkania to te umiejscowione na ostatnich kondygnacjach budynku (mediana 0,07 pkt.)

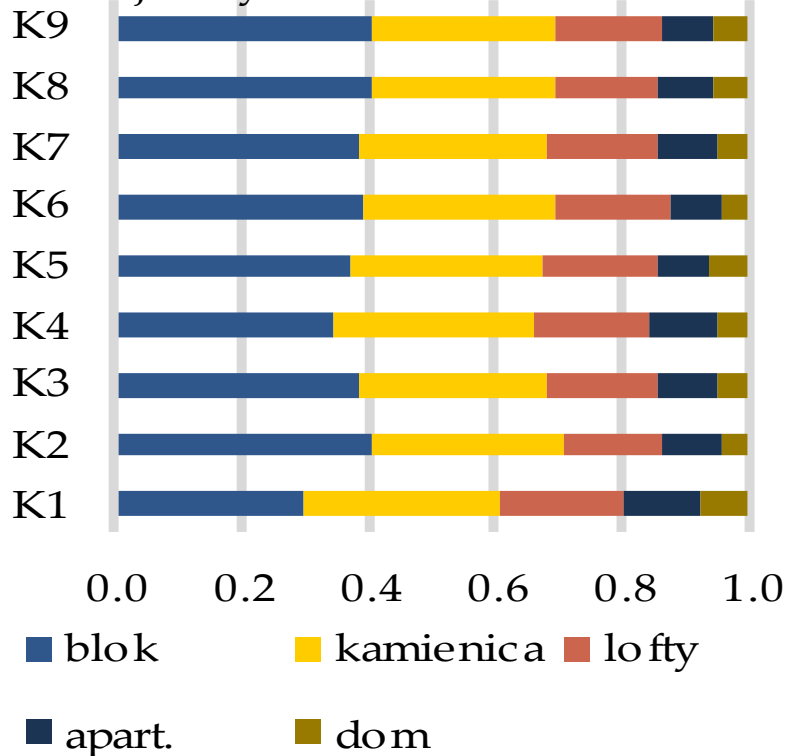
Liczba pokoi



- Najpopularniejszymi wśród najemców są mieszkania 1-pokojowe, bez względu na deklaratywną przyczynę najmu (mediana 0,60 pkt.),
- Preferencje mieszkań 2-pokojowych osiągnęły medianę wag 0,22 pkt.
- Najmniej popularne wśród najemców są mieszkania 3-pokojowe (mediana 0,11 pkt.) oraz 4 i więcej pokojowe (mediana 0,07 pkt.).

Rodzaj zabudowy

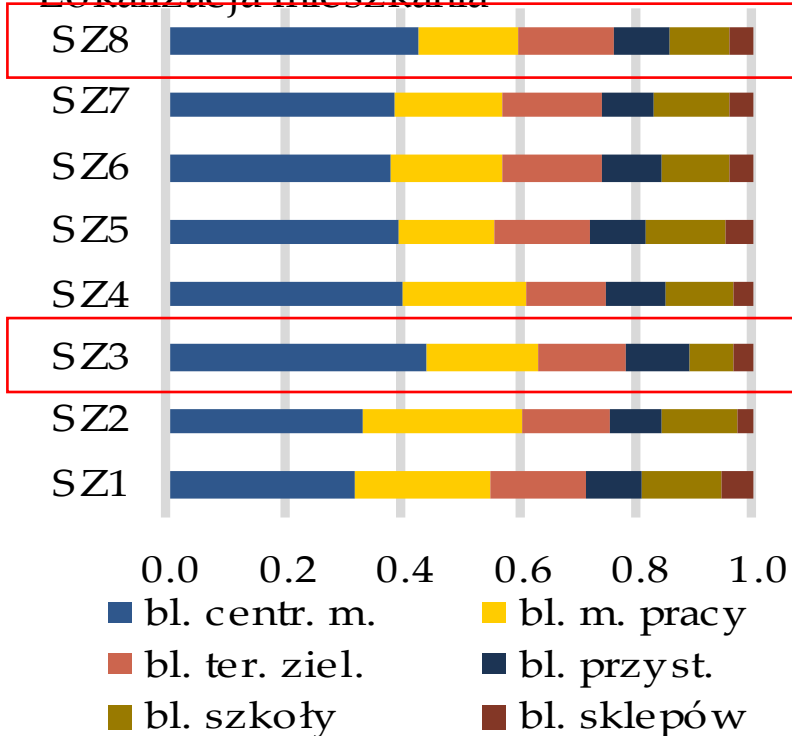
Rodzaj budynku



- Najsilniejsze preferencje dotyczą mieszkań w blokach (mediana wag preferencji 0,39 pkt.),
- Mieszkania znajdujące się w kamienicach są najbardziej preferowane przez tych, którzy najmują je ponieważ nie stać ich na własne mieszkanie (0,31 pkt.) oraz najemców szukających mieszkań większych, o wyższym standardzie i w lepszej lokalizacji a także posiadających swoje mieszkania w innych lokalizacjach (0,31 pkt.),
- Na trzecim miejscu preferencji najemców mieszkań znalazły się te, które znajdują się w loftach,
- Apartamentowce (mediana 0,09 pkt.) oraz w domy wolnostojące (mediana 0,05 pkt.) znalazły najmniejsze uznanie wśród najemców.

Status zawodowy a lokalizacja

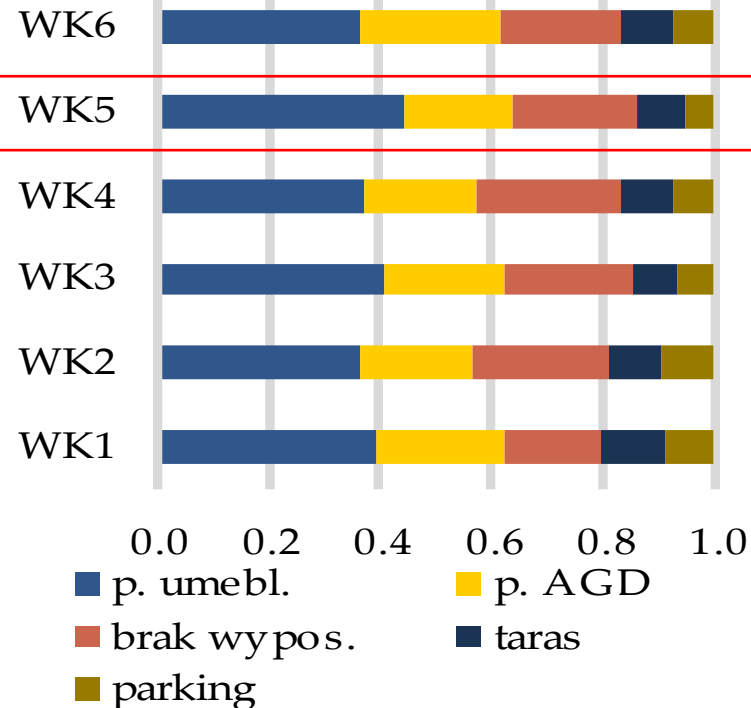
Lokalizacja mieszkania



Największymi zwolennikami **bliskości do centrum** byli **przedsiębiorcy** (0,44 pkt.), zatrudnieni na **umowę o pracę** (0,43 pkt.) oraz **samozatrudnieni** (0,41 pkt.). Kolejnymi istotnymi cechami mieszkań preferowanymi przez najemców okazały się bliskość do miejsca pracy (mediana wag preferencji 0,19 pkt.) oraz bliskość terenów zielonych, rekreacyjnych i sportowych (mediana wag preferencji 0,16 pkt.). Pozostałe trzy cechy – bliskość przystanków komunikacji miejskiej, bliskość szkoły dla dzieci oraz bliskość sklepów – znalazły niewielkie zainteresowanie najemców.

Wyposażenie mieszkania a wykształcenie respondentów

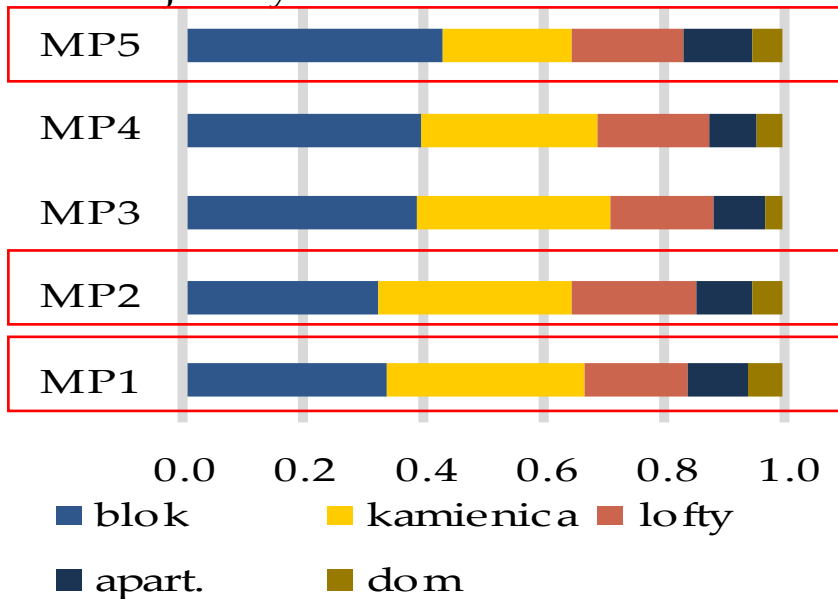
Wyposażenie mieszkania



Najemcy deklarują najsilniejsze preferencje mieszkań w pełni umeblowanych, co wynika z mediany wag preferencji wynoszącej 0,38 pkt. Największymi zwolennikami tej cechy najmowanych mieszkań są najemcy z wykształceniem magisterskim (waga preferencji 0,45 pkt.) oraz średnim (waga preferencji 0,41 pkt.). Na podstawie uzyskanych wyników badań należy stwierdzić, iż „drugim wyborem” dla wszystkich grup najemców różnicowanych ich poziomem wykształcenia są mieszkania bez wyposażenia i umeblowania. Dla respondentów z wykształceniem podstawowym preferencje dotyczące pełnego wyposażenia w sprzęt AGD osiągnęły poziom wagi 0,23 pkt. zaś dotyczące braku wyposażenia zaledwie 0,17 pkt. Z kolei najemcy z wykształceniem licencjackim swoje preferencje dotyczące mieszkań bez wyposażenia i umeblowania określili na poziomie wag preferencji 0,26 pkt.

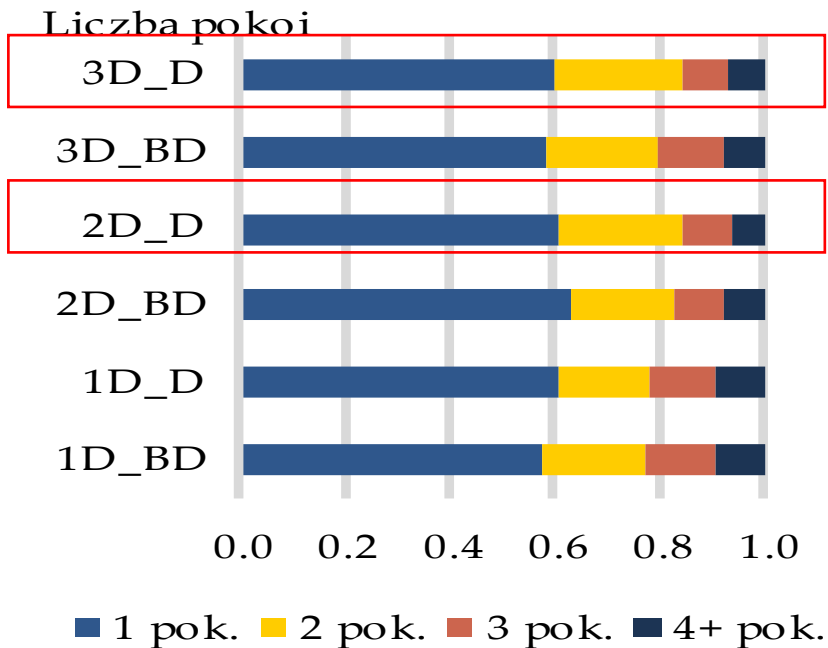
Wielkość miejscowości pochodzenia respondenta a rodzaj budynku

Rodzaj budynku



Dla najemców pochodzących z małych miejscowości preferencje najmu mieszkań w **blokach** są zdecydowanie silniejsze. Waga tej preferencji osiągnęła poziom 0,43 pkt. przy 0,22 pkt. dla mieszkań w kamienicach. Z kolei najemcy pochodzący z miast wielkich i dużych zadeklarowali niemalże równy poziom preferencji dla mieszkań w blokach i kamienicach.

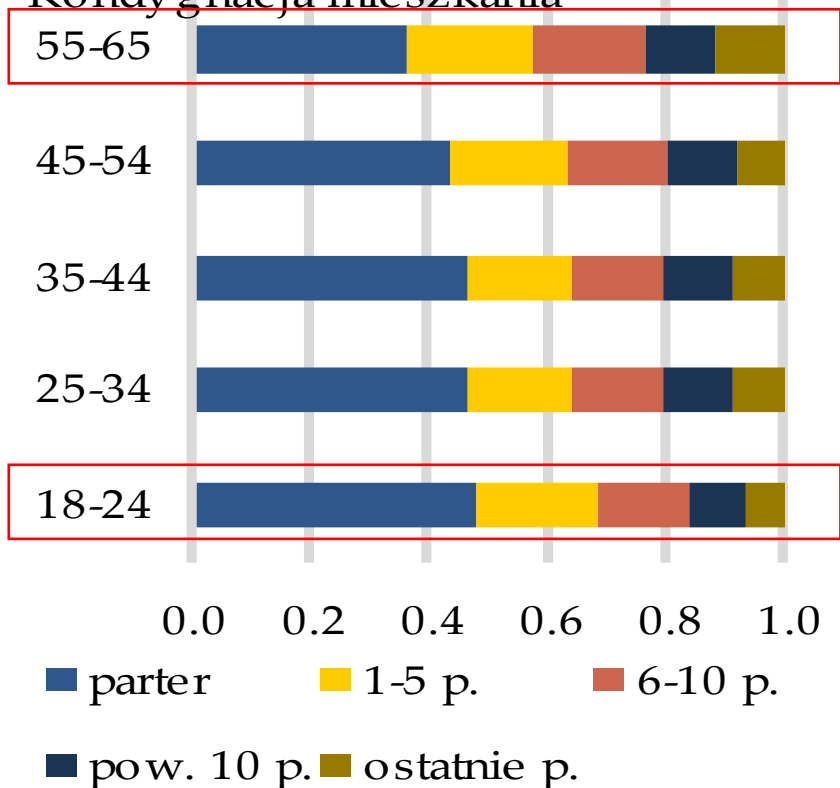
Ilość osób w gospodarstwie domowym a liczba pokoi



Struktura preferencji najemców w odniesieniu do liczby pokoi wykazuje dość jednorodną strukturę. Najsilniejsze preferencje dotyczą [mieszkań 1-pokojowych](#), dla których mediana wag preferencji wyniosła 0,60 pkt. Na kolejnym miejscu znalazły się mieszkania 2-pokojowe, dla których mediana wag wyniosła już tylko 0,20 pkt.

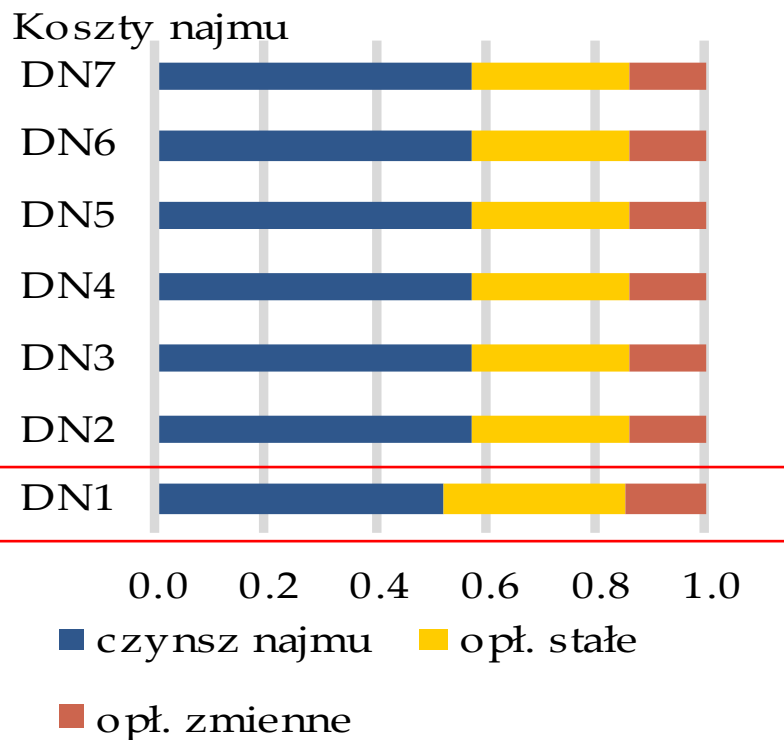
Wiek respondenta a kondygnacja mieszkania

Kondygnacja mieszkania



Na podstawie uzyskanych wyników okazało się, że mieszkania na **parterze** są silniej preferowane przez **najmłodszych najemców**. Waga preferencji od 0,36 pkt. dla najemców w wieku 55-65 lat rośnie do poziomu 0,48 pkt. dla najemców w wieku 18-24 lat. Preferencje do mieszkań znajdujących się na piętrach od 6 do 10 ujawniają jednak odwrotną zależność. Wagi preferencji od poziomu 0,15 pkt. dla osób w wieku 18-24 lata rosną do poziomu 0,19 dla najstarszych badanych tu najemców.

Koszty najmu a dochody respondentów



Struktura preferencji najemców w grupie 16. miast wojewódzkich w odniesieniu do kosztów najmu charakteryzuje się względnie silną jednorodnością. Czynsz najmu płacony bezpośrednio wynajmującemu mieszkania okazał się wyraźnie preferowaną cechą dla wszystkich najemców różnicowanych poziomem ich dochodów. Mediana wag preferencji osiągnęła poziom 0,57 pkt. W tym wypadku nie odnotowano także żadnych przypadków, w których to któraś z grup najemców zaakcentowałaby pozostałe koszty stałe i zmienne jako istotniejsze.



NARODOWY
BANK POLSKI