

# Wanda Urbańska

---

## Studenci a rynek mieszkaniowy : wyniki badań ankietowych 2007 r.

---

Problemy Rozwoju Miast 4/3, 104-112

---

2007

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## STUDENCI A RYNEK MIESZKANIOWY WYNIKI BADAŃ ANKIETOWYCH 2007 R.

**Abstrakt.** Instytut Rozwoju Miast po ponad 10 latach od wprowadzenia w Polsce gospodarki rynkowej przeprowadził badanie ankietowe wśród studentów na temat "Młodzi na rynku mieszkaniowym". Wyniki wskazują, że badaną populację młodych ludzi cechuje realizm w ocenie możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. W odróżnieniu od wyników wcześniejszych badań młodzi ludzie akceptują reguły rynku mieszkaniowego i bardziej liczą na własne siły, wspomagane kredytem mieszkaniowym i pomocą rodziny, aniżeli na programy rządowe.

**Słowa kluczowe:** preferencje mieszkaniowe młodych, rynek mieszkaniowy, pomoc mieszkaniowa, programy mieszkaniowe

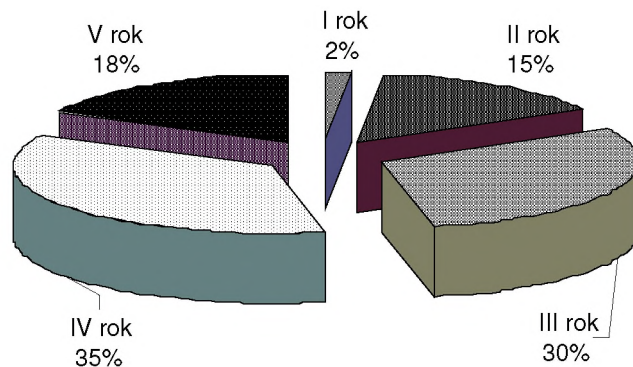
Instytut Rozwoju Miast po ponad 10 latach od wprowadzenia w Polsce gospodarki rynkowej przeprowadził badanie ankietowe wśród studentów na temat „Młodzi na rynku mieszkaniowym”. Badanie przeprowadzono w czerwcu 2007 r. w 11 uczelniach i w 9 miastach (Mysłowice, Toruń, Olsztyn, Białystok, Wrocław, Warszawa, Zielona Góra, Poznań, Lidzbark Warmiński). Uzyskano 617 odpowiedzi. Największą grupę (25%) stanowili studenci Politechniki Warszawskiej, kolejną studenci Uniwersytetu Zielonogórskiego (14%) oraz Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (10,2%).

### 1. Dane społeczno-demograficzne i plany mieszkaniowe

Wśród 617 studentów, którzy odpowiedzieli na ankietę, co trzeci był w wieku 23 lat. Większość (60,3%) stanowili mężczyźni. Wśród respondentów przeważali (65%) studenci III i IV roku. Zdecydowana większość z nich (78%) studiowała w trybie stacjonarnym.

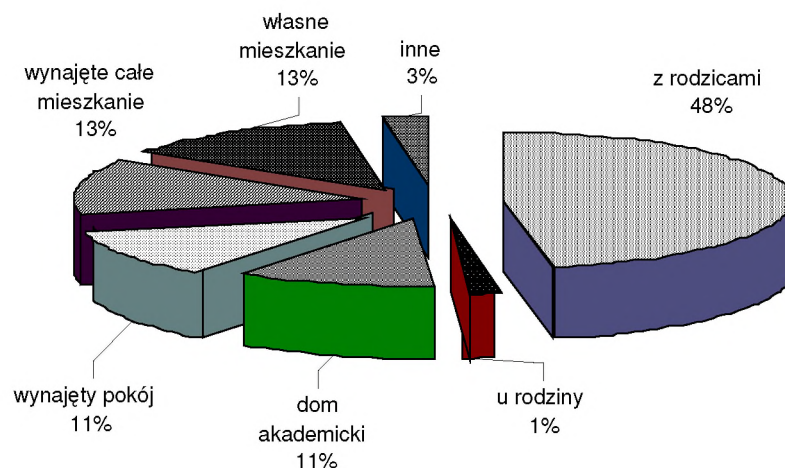
Ponad połowa badanych studentów studiowała poza domem rodzinnym, który znajdował się w innym mieście, dla 18,9% dom rodzinny znajdował się na wsi, a 30,2% studiowało w mieście rodzinnym. Rodzice badanych studentów najczęściej byli pracownikami umysłowymi: matki w 50,4%, ojcowie w 42,9%. Co czwarta matka nie pracowała, w tym na emeryturze i na rencie pozostawało 16,7%. Podobny odsetek ojców był na emeryturze lub rencie, natomiast nie pracowało jedynie 2,3%. Badanie wykazało, że w przeważającej większości studenci pochodzili z rodzin inteligencji pracującej.

### Rok studiów respondentów



Prawie połowa badanych mieszkała z rodzicami, a około jedna trzecia wynajmowała lokum, dom akademicki lub pokój – po 11%, całe mieszkanie – 13%. Wydaje się, że zważywszy na młody wiek badanych, stosunkowo wysoki odsetek (13%) studentów posiadał własne mieszkanie.

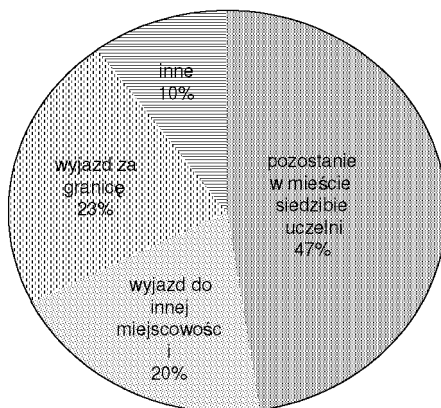
### Obecne mieszkanie respondentów



Na pytanie o plany życiowe na najbliższą przyszłość, tj. 2-3 lata po studiach, zdecydowana większość studentów (47%) odpowiedziała, że pragnie pozostać w mieście, w którym studiuje, co piąty planuje wyjazd do innej miejscowości, dość liczna grupa (23%) zamierza wyjechać zagranicę.

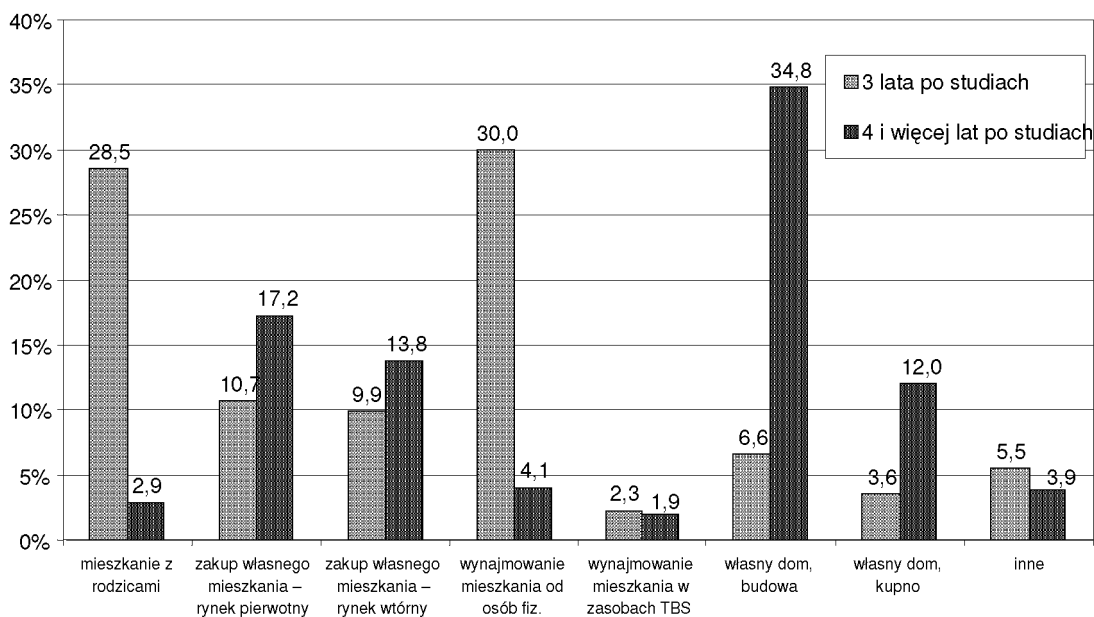
Badani studenci pragmatycznie podchodzili do swoich planów mieszkaniowych. Wyraźnie różniły się plany w bliskiej perspektywie od planów długofalowych. Te bliskie uwzględniały ograniczone możliwości finansowe, 29% studentów zamierzało mieszkać jeszcze 3 lata po studiach z rodzicami, a 30% wynajmować mieszkanie od osób fizycznych, natomiast w dalszej perspektywie 47% obecnych studentów zamierzało wybudować lub kupić dom. Wspólną cechą tych planów było dążenie do własnych mieszkań lub domów, natomiast brak było zainteresowania mieszkaniami na wynajem w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, których budowę wspiera rząd.

## Plany życiowe 2, 3 lata po studiach



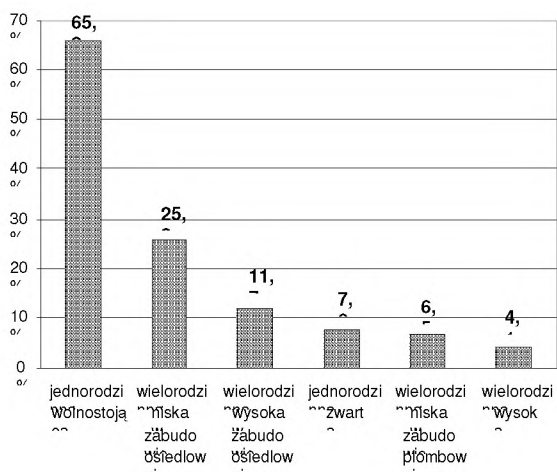
Dla 70% badanych moment realizacji planów mieszkaniowych łączy się z założeniem rodziny.

## Plany mieszkaniowe w bliskiej i dalszej perspektywie

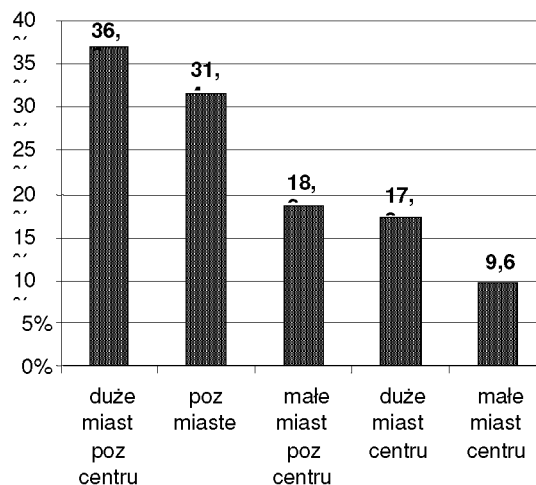


Zdecydowana większość badanych studentów preferowała domy jednorodzinne wolnostojące (69,4%), na drugim miejscu wskazała osiedla wielorodzinne, ale z niską zabudową (27,2%). Konsekwentnie jako preferowaną lokalizację największa grupa wskazała budownictwo poza miastem i to zarówno w dużych, jak i w małych miastach. Jedynie ok. 4% wskazało budownictwo wielorodzinne wysokie.

Preferowana zabudowa

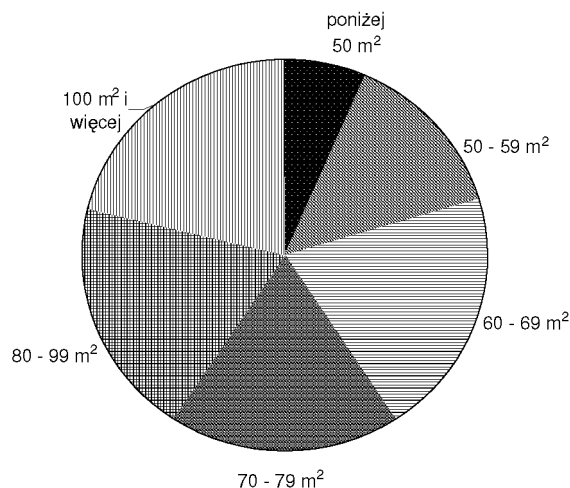


Preferowana lokalizacja



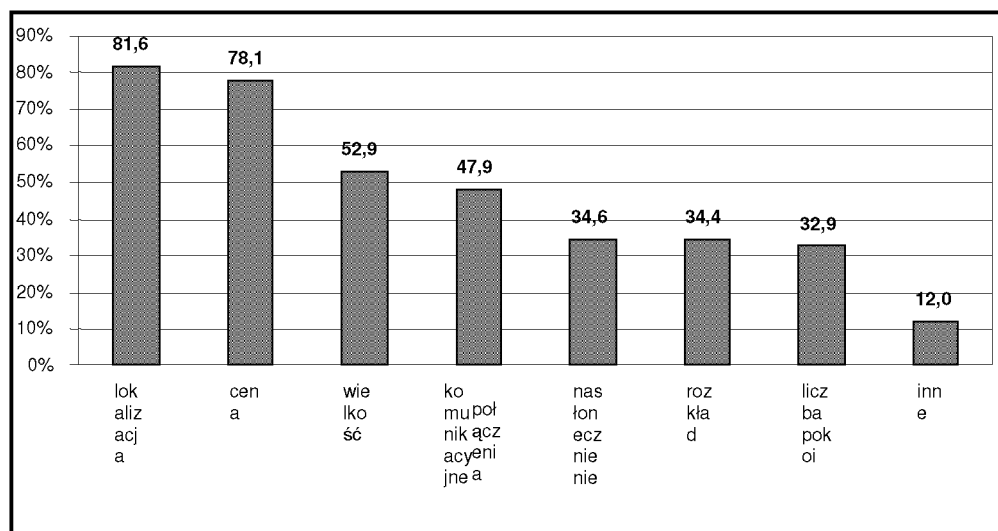
Odpowiedzi na pytanie o preferowaną wielkość mieszkania układały się dość równomiernie, choć najczęściej (21,3%) badani studenci wskazywali mieszkanie o powierzchni 100 m<sup>2</sup> i więcej, a najrzadziej (6,6%) małe mieszkania o powierzchni poniżej 50 m<sup>2</sup>. Preferowana wielkość domu wynosiła najczęściej (38,7%) powyżej 200 m<sup>2</sup>, a następnie 100-124 m<sup>2</sup> (24,3%).

Preferowana wielkość mieszkania



Badani studenci jako najważniejsze kryterium wyboru mieszkania podali lokalizację (81,6%), a dopiero potem cenę (78,1%). Dość wysoki odsetek podał jako ważny czynnik nasłonecznienie (34,6%).

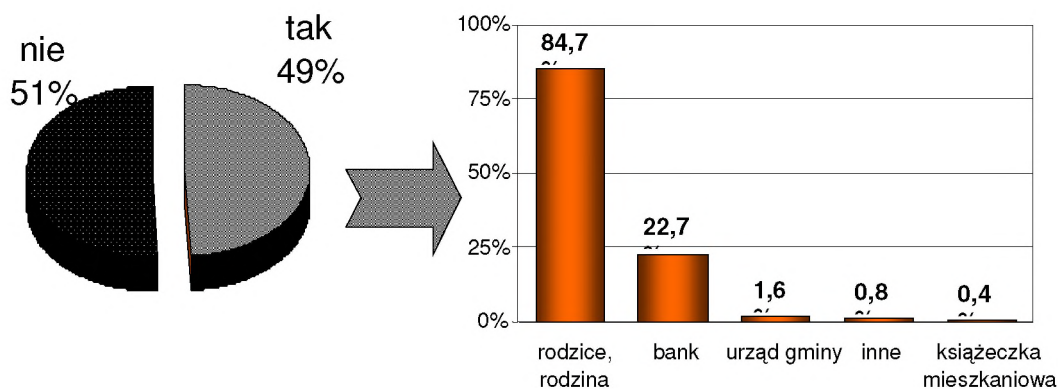
## Kryteria wyboru



## 2. Aspekt finansowy uzyskania (kupna) mieszkania

Prawie połowa badanych stwierdziła, że w swoich staraniach o mieszkanie może liczyć na wsparcie finansowe. Najczęściej wymieniali oni rodzinę (84,7%) oraz bank (22,7%), natomiast jako nieistotne źródła wsparcia wymienili np. książeczkę mieszkaniową czy władze samorządowe.

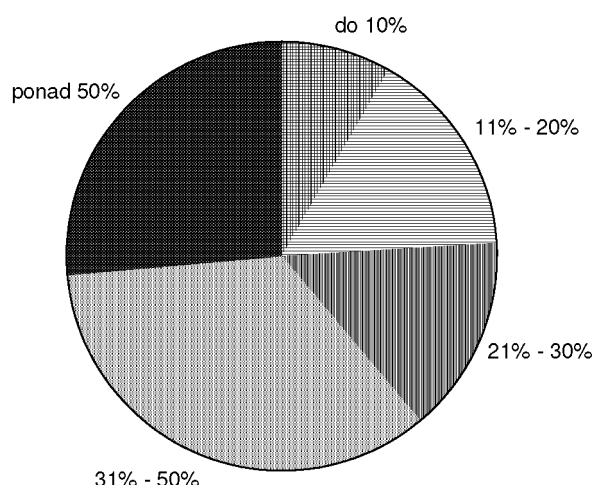
Czy badani mogą liczyć na pomoc i od kogo?



W zasadzie nie było różnicy w wynikach pomiędzy grupą studentów, którzy mieszkali w mieście siedzibie uczelni, w innym mieście lub na wsi. Jedynie nieco więcej studentów mieszkających na wsi niż w mieście wskazało na samorząd jako miejsce, do którego można by zwrócić się o pomoc, odwrotna relacja dotyczyła banku.

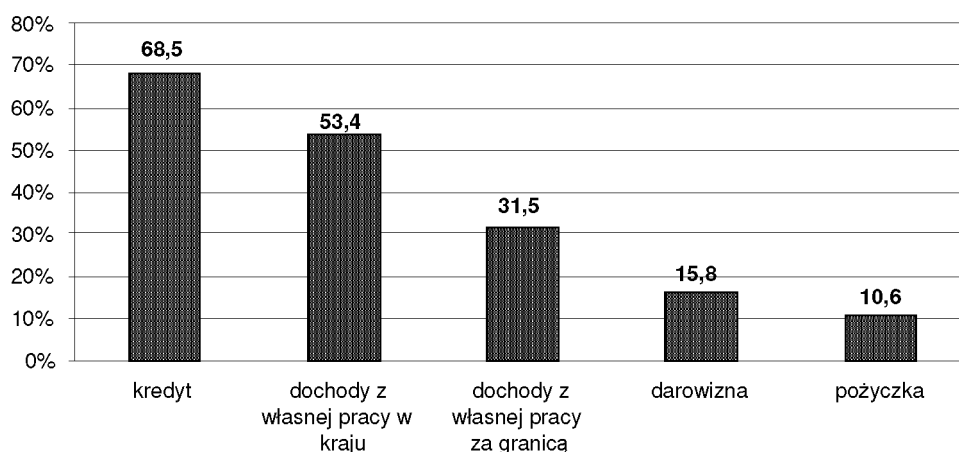
Respondenci liczyli na dość znaczną pomoc finansową w swoich staraniach o własne mieszkanie, co czwarty badany liczył nawet na połowę potrzebnych środków, a 35% liczyło na 30-50% potrzebnej kwoty.

## Oczekiwania pomocy finansowej



Młodzi ludzie zdecydowanie najczęściej (68,5%) zamierzają korzystać z kredytu przy gromadzeniu środków na mieszkanie, na drugim miejscu wymienili dochody z pracy w kraju (53,4%), ale już prawie jedna trzecia zamierza zdobyć środki finansowe z pracy zagranicą.

## Instrumenty finansowe

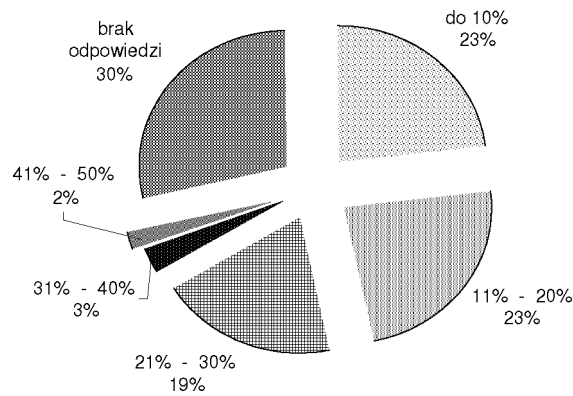


Podobnie jak w odpowiedziach dotyczących korzystania z pomocy, również w odpowiedziach dotyczących instrumentów finansowych w zasadzie nie było różnicy w wynikach pomiędzy grupami studentów, którzy mieszkali w mieście siedzibie uczelni, w innym mieście lub na wsi. Wszyscy oni, niezależnie od miejsca zamieszkania, wskazali na kredyt jako najbardziej popularną drogę zdobycia środków na mieszkanie, na drugim miejscu wskazali pracę w kraju, a na trzecim pracę zagranicą.

Pomimo tak częstego wymieniania kredytu jako najważniejszego źródła zdobycia środków na mieszkanie znajomość oferty banków była wśród młodych ludzi słaba, jedynie ok. 30% studentów przyznało, że zna oferty dobrze lub bardzo dobrze, natomiast około 60% zna słabo lub niewystarczająco. Oferta banków nie interesowała 11,7% badanych.

Wyrazem realizmu młodych ludzi jest natomiast to, że wśród osób, które odpowiedziały na pytanie o dopuszczalny poziom obciążenia budżetów domowych ratami kredytu, prawie co czwarta zgadza się na obciążenie dochodów ratami kredytu na poziomie ponad 20%.

Jaki % dochodów powinny stanowić raty?



W odróżnieniu od wyników wcześniejszych badań, w których młodzi ludzie wskazywali na potrzebę pomocy mieszkaniowej ze strony rządu lub samorządów, młodzi ludzie badani w 2007 r. na pytanie o oczekiwane wsparcie ze strony rządu najczęściej (ok. 70%) wskazali na preferencyjny kredyt, a 18% badanych nie oczekuje żadnej pomocy ze strony rządu. Jedynie 13,6% badanych chciałoby dostępu do mieszkań na wynajem.

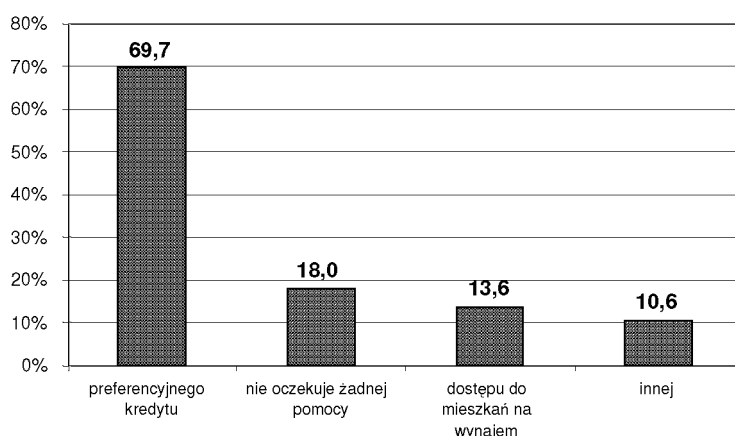
Porównując oczekiwania badanych studentów co do wsparcia rządu w zależności od miejsca zamieszkania, można stwierdzić, że młodzi ludzie mieszkający na wsi prezentowali najbardziej rynkową postawę, co piąty student z tej grupy nie oczekiwał żadnej pomocy od rządu (z mieszkających w mieście siedzibie uczelni 16,5%).

Badanie wykazało kompletną nieznaną wśród studentów programów rządowych wspierających budownictwo mieszkaniowe, aż 75% deklaroowało, że nie zna ich wcale, a 11,3%, że zna słabo. Jedynie ok. 3% odpowiedziało, że zna te programy wystarczająco. W konsekwencji ponad połowa badanych studentów wśród tych, którzy wykazali pewną wiedzę na temat wsparcia rządu, stwierdziła, że nie będzie korzystać z programu rządowego wspierającego budownictwo mieszkaniowe, jedna piąta zgłosiła chęć skorzystania z niego, a 26% odpowiedziało, że nie wie, czy skorzysta.

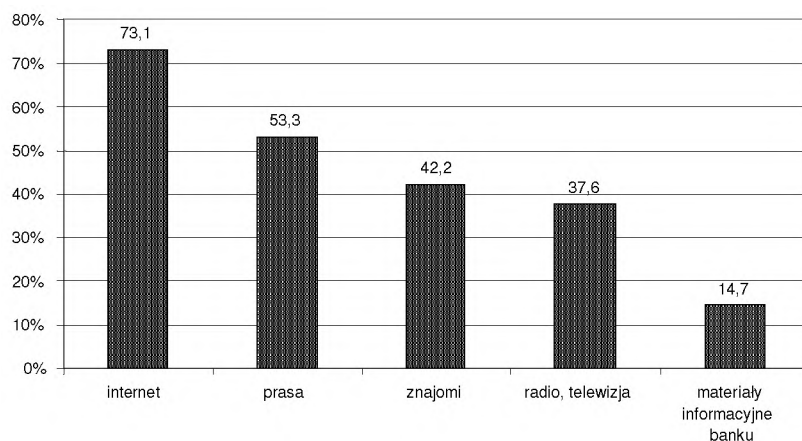
Spośród tych, którzy zgłosili chęć skorzystania z rządowego wsparcia, przeważały opinie, że każda pomoc jest potrzebna (51,7%), młodych ludzi nie stać na samodzielne zdobycie mieszkania (23,3%), jest to ułatwienie startu młodym ludziom (20%). Spośród tych, którzy nie zadeklarowali chęci skorzystania z rządowego programu, przeważała odpowiedź, że go nie znają (43,5%), oraz że go na razie nie potrzebują (11,8%). Ciekawe jest, że tylko 2,2% tej grupy planowało emigrację. W świetle wcześniejszych deklaracji o podejmowaniu pracy zagranicą przez dość znaczną grupę studentów, świadczyłoby to o tym, że młodzi ludzie decydują się raczej na czasowy wyjazd do pracy zagranicą niż na wyjazd na stałe.



## Oczekiwanie wsparcia ze strony rządu



## Źródło wiedzy o możliwościach zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych



Generalnie młodzi, wykształceni ludzie wykazują elastyczne podejście do problemu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ocenili, że sięgną po potrzebną im wiedzę o dostępnych programach rządowych lub ofertach banków w momencie, kiedy będzie ich to interesowało, a więc np. po założeniu rodziny. Dla badanych studentów najczęściej wykorzystywanym źródłem wiedzy o możliwościach zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych był internet. Najmniej osób korzystało z materiałów informacyjnych banków, co wskazuje na słabe propagowanie produktów bankowych wśród studentów.

## Wnioski

Badaną populację młodych ludzi cechuje realizm w ocenie możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. W odróżnieniu od uczestników badań wcześniejszych obecnie młodzi ludzie akceptują reguły rynku mieszkaniowego i bardziej liczą na własne siły wspomagane kredytem mieszkaniowym i pomocą rodziny aniżeli na programy rządowe. Ich zachowania rynkowe przejawiają się:

- w pragmatycznej ocenie planów mieszkaniowych w krótkiej perspektywie, tj. 3 lat po ukończeniu studiów; oceniali, że najczęściej będą mieszkać z rodzicami, a dopiero w długofalowych planach deklarowali budowę domu,
- w deklaracjach, że kredyt będzie najczęstszym sposobem gromadzenia środków na mieszkanie, na drugim miejscu praca w kraju, a na trzecim praca zagranicą,
- w zgodzie znacznej części populacji młodych na obciążenie budżetów domowych ratami kredytu na poziomie 20% i więcej,
- w wykorzystaniu kredytu jako najodpowiedniejszego instrumentu wspierania zdobycia własnego mieszkania przy jednoczesnej deklaracji prawie jednej piątej badanych, że nie oczekują żadnej pomocy ze strony rządu oraz słabym zainteresowaniu dostępem mieszkań na wynajem,
- w wykorzystywaniu nowoczesnych dróg komunikacji, jak internet, do zdobywania potrzebnych informacji o źródłach wiedzy o możliwościach zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Na wyniki badania z pewnością ma wpływ fakt, że badaną populację stanowią młodzi, wykształceni ludzie, w większości pochodzący z rodzin inteligenckich. Tę populację cechuje względna łatwość przemieszczania się, która wraz ze znajomością języków obcych ma wpływ na postawę rynkową prezentowaną w sprawach mieszkaniowych, w tym m.in. na deklaracje podejmowania pracy zagranicą w celu zgromadzenia środków na zakup własnego domu czy mieszkania. Badanie wykazało, że nie ma istotnych różnic w postawach tej grupy młodych ludzi zależnie od miejsca ich zamieszkania.

Dla pełnego obrazu młodych na rynku mieszkaniowym konieczne są reprezentatywne badania dotyczące sytuacji mieszkaniowej ludzi młodych, uwzględniające różne grupy oraz zróżnicowanie regionalne w skali makro i ewentualnie według województw, w podziale na miasto i wieś, a także według wielkości miast.

## STUDENTS AND THE HOUSING MARKET 2007 SURVEY RESULTS

**Abstract.** After more than 10 years from the introduction of market economy in Poland, the Institute of Urban Development in Kraków, Poland, conducted a survey among university students called "The Young on the Housing Market". The results show that the investigated population of young people is characterised by realistic assessment of potentials for satisfying own housing needs. In contrast to the results of earlier surveys, young people now accept the rules of the housing market and wish to depend on themselves, supported by housing loans and help of their families rather than on government programmes.

**Key words:** housing preferences of the young, housing market, support, housing programmes

Dr Wanda Urbańska  
Instytut Rozwoju Miast, Kraków