

Łukasz Mach

Studencki rynek najmu mieszkań : pomiar i analiza preferencji

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 54/3, 247-259

2018

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.



DOI: 10.18276/sip.2018.54/3-18

Lukasz Mach*

Politechnika Opolska

STUDENCKI RYNEK NAJMU MIESZKAŃ – POMIAR I ANALIZA PREFERENCJI

Streszczenie

Dokonując analizy strony popytowej oraz podażowej współdziałającej na rynku nieruchomości mieszkaniowych, możemy wyszczególnić wiele sposobów użytkowania zasobów mieszkalnych. Jednym z nich jest najem. Rynek najmu jest popularną formą użytkowania nieruchomości w określonych grupach społecznych, między innymi w takich, jak młode małżeństwa, gospodarstwa domowe o niestabilnej sytuacji finansowej, a szczególnie grupa społeczna ucząca się w systemie szkolnictwa wyższego. Uwzględniając znaczącą pozycję studentów na rynku usług najmu, w niniejszych badaniach dokonano parametryzacji oraz analizy ich preferencji mieszkaniowych. Uszczegóławiając badania, dokonano analizy czterech obszarów dotyczących usług najmu. Pierwszy z nich to obszar organizacyjno-prawny, drugi – obszar opisujący parametry najmowanych mieszkań, trzeci to obszar odnoszący się do infrastruktury towarzyszącej, natomiast czwarty obszar dotyczy kosztów najmu.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, zasób mieszkaniowy, najem

Wstęp

Rynek nieruchomości jako wielowymiarowa kategoria badawcza może być rozpatrywany w kategoriach technicznych, przestrzennych oraz ekonomicznych (Kucharska, 2016, s. 17–46; 2006, s. 13–37). W ujęciu ekonomicznym rynek ten należy rozu-

* Adres e-mail: l.mach@po.opole.pl.

mieć jako możliwość alokacji zasobów z jednoczesną interakcją strony popytowej i podażowej (Bryx, 2006, s. 17–30). Nad prawidłowym funkcjonowaniem rynku nieruchomości czuwa mechanizm rynkowy, w którym najważniejsze elementy to procedury prawne i relacje ekonomiczne przenikające się w poszczególnych segmentach rynku (Kucharska, 2016, s. 17). Bieżące oraz oczekiwane parametry strony popytowej i podażowej rynku znacząco wpływają na kreację rynku lokat oraz najmu na rynku nieruchomości. Jednym ze sposobów użytkowania nieruchomości jest jego najem. Rynek najmu jako specyficzna forma usług cechuje się względnie sztywną podażą oraz elastycznym popytem w krótkim okresie czasu (Śliwiński, 2000, s. 126).

Rynek najmu w Polsce należy do dynamicznie rozwijającej się sfery rynku nieruchomości. Na wzrost zainteresowania rynkiem najmu wpływ mają między innymi kryzysy gospodarcze, obniżanie się zdolności kredytowej gospodarstw domowych, procesy migracyjne czy wzrost niepewności na rynku pracy (Foryś, 2016, s. 11). Należy również zaznaczyć, iż znaczącymi podmiotami działającymi na rynku najmu są osoby uczące się, szczególnie w szkolnictwie wyższym. Jest sprawą naturalną, iż wspomniana grupa młodych nabywców, podejmując studia poza miejscem zamieszkania, w pierwszej kolejności myśli o zapewnieniu zasobu mieszkaniowego, w wielu przypadkach wybierając najem. Uwzględniając barierę kosztową oraz małą elastyczność rynku nieruchomości i niski poziom jego efektywności, należy zaznaczyć, iż okres nauki jest zdecydowanie zbyt krótkim czasem, aby przesądzał o nabyciu nieruchomości poprzez jej zakup. Z uwagi na fakt, iż w miastach akademickich społeczność studencka stanowi znaczącą grupą najemców, w niniejszym artykule podjęto próbę określenia cech zasobów mieszkaniowych mających wpływ na jego najem. Zidentyfikowanie pożądanых cechy mieszkań może stanowić punkt odniesienia do szacowania cen zasobów mieszkaniowych przeznaczonych do wynajęcia.

1. Założenia badawcze

Identyfikacja cech najmowanych przez studentów mieszkań została przeprowadzona za pomocą kwestionariusza ankiety. Został on zbudowany z 18 pytań identyfikujących cechy najmowanej nieruchomości oraz 4 pytań umieszczonych w tak zwanej metryczce. W badaniu ankietowym wzięło udział 256 respondentów (studentów studiów dziennych), realizacja badań miała miejsce w okresie luty–marzec 2017 roku. Badania przeprowadzono w Opolu należącym do kategorii miast średnich.

Dobór respondentów do próby miał charakter celowy¹. Celem przeprowadzonych badań jest pomiar i analiza preferencji mieszkaniowych, jakie występują na studenckim rynku najmu mieszkań. Pierwsze pytanie w przeprowadzonych badaniach pełniło funkcję pytania filtrującego. Miało za zadanie dokonanie selekcji respondentów na tych, którzy najmują mieszkanie (ewentualnie pokój), mieszkają w akademiku, mieszkają w mieście, w którym studiują (więc nie mają potrzeby najmu), oraz mieszkają na tyle blisko uczelni, że zdecydowali się nie najmować mieszkania, lecz stale dojeżdżać z miejsca zamieszkania. W badaniu poruszono między innymi kwestie preferencji najmu poprzez umowę, zbadano źródło najmu (osoba prywatna, agencja obrotu nieruchomościami), określono preferowaną liczbę pokoi w mieszkaniu oraz jego metraż. Dokonano również analizy preferencji dotyczących oczekiwanego standardu mieszkania oraz jego wykończenia, preferowanego okresu najmu oraz kosztów z nim związanych. Respondenci wyrazili też swoje opinie w zakresie atrybutów geolokalizacyjnych, w których uwzględniono infrastrukturę komunikacyjną oraz odległości zasobu mieszkalnego od uczelni. Biorąc pod uwagę powyższe, zostały postawione następujące hipotezy badawcze:

H1: Najem mieszkań przez studentów jest popularnym sposobem zabezpieczenia zasobu mieszkaniowego na czas studiowania.

H2: Dominującym sposobem najmu jest najem na podstawie umowy od osoby prywatnej.

H3: Studenci preferują długość najmu nieprzekraczającą 12 miesięcy.

H4: Znaczącym źródłem informacji o ofertach najmu są internet oraz znajomi.

H5: Najbardziej popularne mieszkania najmowane przez studentów to mieszkania 2- i 3-pokojowe.

H6: Studenci najmujący mieszkanie godzą się na współdzielenie pokoju ze współlokatorem.

H7: Preferowany standard najmowanego mieszkania to standard przeciętny umeblowany.

H8: Wysokość opłaty najmu za miejsce w pokoju jest nieskorelowana z liczbą osób ulokowanych w pokoju.

Zaprezentowany opis obliczonych statystyk jest zgodny z powszechnie stosowanymi zasadami prezentacji podstawowych cech charakteryzujących badaną próbę (por. Kowal, 1998; Mynarski, 2006; Ostasiewicz, 1998, 2011; Rószkiewicz, 2002).

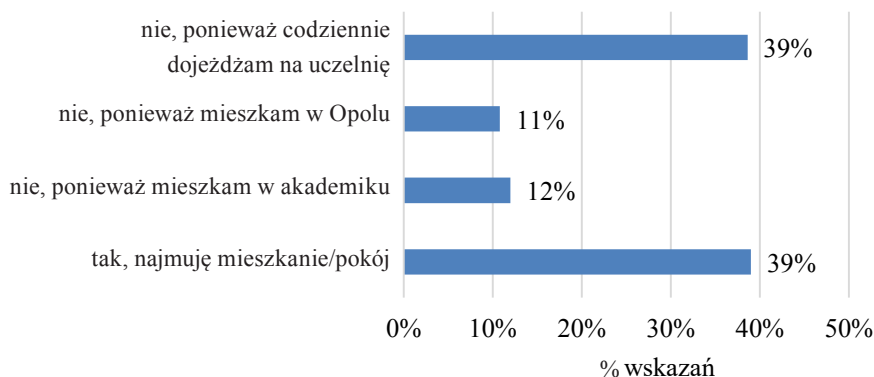
¹ W doborze celowym jednostki z populacji włączone do badań mają charakter reprezentatywny lub z uwagi na wcześniej przyjęte kryteria są odpowiednie. Teoretyczne aspekty doboru próby m.in. w: Aczel (2000); Steczkowski (1988); Szreder (2010).

2. Statystyka wyników badań

Punktem wyjścia w statystycznej analizie danych ankietowych było sprawdzenie, jaki procent studentów najmuje zasób mieszkaniowy. Wśród przebadanych respondentów 39% najmowało mieszkanie. Pozostali (61%) nie najmują mieszkania, gdyż: mieszkają w mieście studiowania (10%), mieszkają w akademiku (12%) lub systematycznie dojeżdżają z miejsca zamieszkania znajdującego się poza miejscem studiowania (39%) (por. rys. 1). Informacja ta pozwala na oszacowanie zapotrzebowania społeczności studentów na zasób. Zakładając, że w średniej wielkości mieście z ośrodkiem akademickim jest 25 tys. studentów, możemy oszacować zapotrzebowanie na najem mieszkań ze strony studentów na 9750 miejsc w mieszkaniach do wynajęcia. Uwzględniając charakter najmu badanej grupy respondentów przejawiający się tym, iż często w jednym pokoju zamieszkuje kilka osób, oszacowana wartość 9750 bardziej dotyczy liczby miejsc w zasobie mieszkaniowym niż liczby mieszkań.

Przeprowadzając bardziej szczegółowe analizy, skupiono się na respondentach, którzy w trakcie przeprowadzania badania ankietowego najmowali mieszkanie. Zapytano ich o cztery obszary dotyczące najmu. Pierwszym z nich był obszar organizacyjno-prawny, drugim – obszar opisujący parametry najmowanych mieszkań, trzecim – obszar dotyczący infrastruktury towarzyszącej, natomiast czwartym – obszar odnoszący się do kosztów najmu.

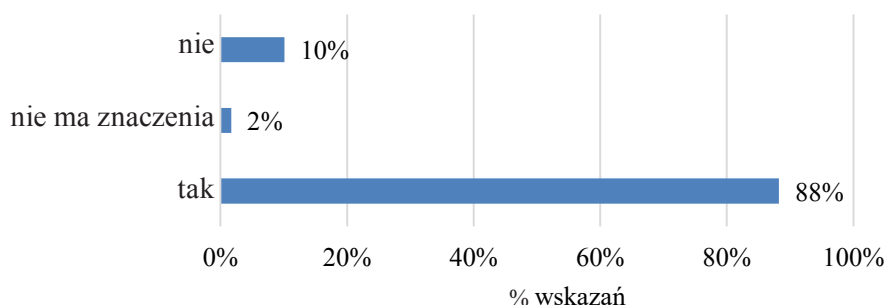
Rysunek 1. Struktura odpowiedzi na pytanie:
„Czy jest Pan/Pani najemcą mieszkania lub planuje nająć mieszkanie?”



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

W obszarze organizacyjno-prawnym zbadano preferencje respondentów dotyczące między innymi tego, czy najem jest dokonywany na podstawie umowy najmu, czy mieszkanie jest najmowane za pośrednictwem instytucji pośredniczącej, czy bezpośrednio od wynajmującego, jaki jest preferowany czas trwania najmu oraz sposób dotarcia do oferty najmu. Na rysunku 2 przedstawiono odpowiedzi na pytanie dotyczące najmu na podstawie umowy.

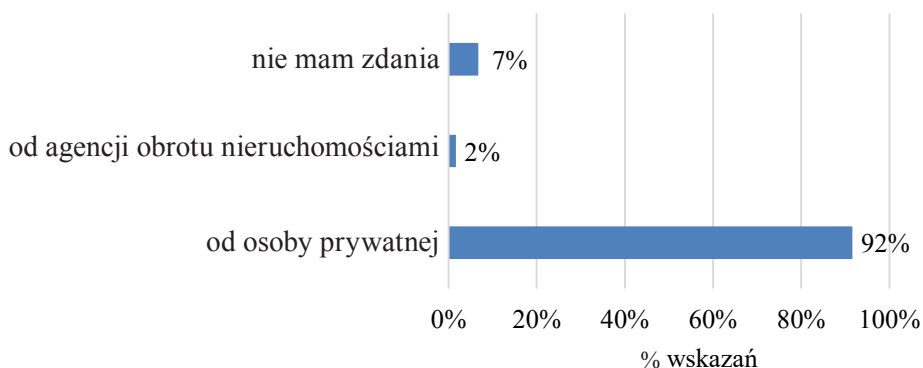
Rysunek 2. Struktura odpowiedzi na pytanie:
„Czy preferuje Pan/Pani najem na podstawie umowy najmu?”



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

88% najmujących preferuje najęcie mieszkania na podstawie umowy najmu. Co dziesiąty najmujący chciałby najmować mieszkanie bez formalnej umowy określającej prawa i obowiązki najemcy i wynajmującego. Kolejne pytanie badało, czy najmujący szukają mieszkania bezpośrednio od osoby prywatnej, czy za pomocą instytucji pośredniczącej (np. pośrednika w obrocie nieruchomościami). Uwzględniając minimalizację kosztów związanych z najmowanym mieszkaniem, wydaje się, że uzyskane wyniki są uzasadnione i akceptowalne. Aż 92% respondentów minimalizuje koszty najmu poprzez uniknięcie opłaty należnej pośrednikowi, najmując mieszkanie od osoby prywatnej. Wśród studentów najmujących mieszkanie tylko 2% zgadza się, aby przy najmowaniu mieszkania skorzystać z oferty przedsiębiorstw pośredniczących (por. rys. 3).

Rysunek 3. Struktura odpowiedzi na pytanie:
„Czy preferuje Pan/Pani najem mieszkania od osoby prywatnej, czy od agencji?”

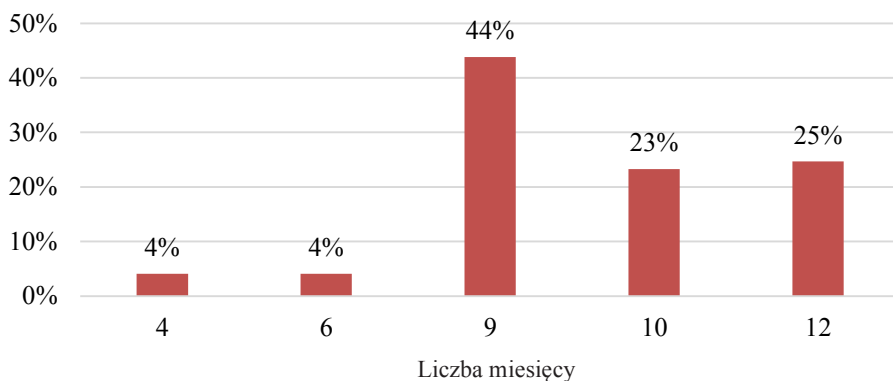


Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Doprecyzowując wymiar organizacyjno-prawny, zapytano respondentów o preferowany czas najmu lokalu mieszkaniowego (w miesiącach). Wśród przebadanych studentów aż 22% twierdzi, że nie ma znaczenia długość okresu najmu. 3% studentów preferuje najem na czas nieokreślony. Pozostali respondenci długość okresu najmu wyrażaną w miesiącach określili w przedziale 4–12 miesięcy (rozkład procentowy przedstawiono na rys. 4). Należy zauważyć, iż w preferencjach dotyczących długości najmu grupa studencka znacząco różni się od typowego gospodarstwa domowego. Z uwagi na fakt semestralnej organizacji zajęć na uczelniach najbardziej preferowanym okresem najmu jest najem 9-miesięczny, następnie 12- i 10-miesięczny (odpowiednio: 44, 25 oraz 23%). Niewątpliwie okresy te są skorelowane z organizacją roku akademickiego, a w szczególności z egzaminami oraz 2–3-miesięczną przerwą wakacyjną.

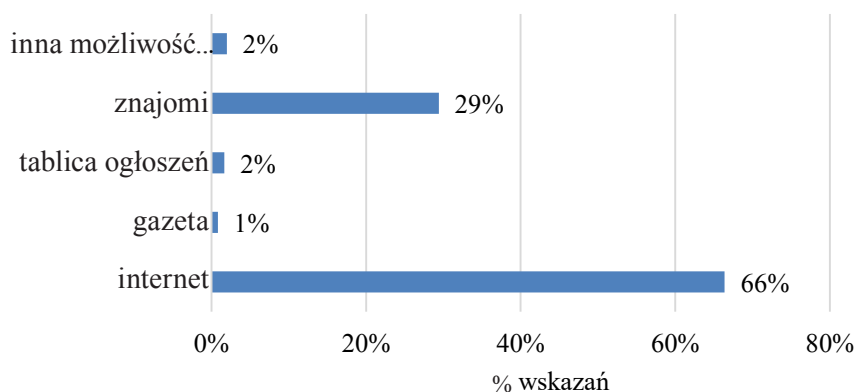
Kolejnym zbadanym aspektem jest sprawdzenie, w jaki sposób respondenci dotarli do informacji o najmowanym mieszkaniu. Znacząca większość, bo aż 66% studentów, znalazła mieszkanie przeznaczone na wynajem za pomocą internetu. Prawie co trzeci student najmujący mieszkanie o możliwości najmu dowiedział się od znajomego (por. rys. 5).

Rysunek 4. Rozkład cechy liczba miesięcy najmu



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Rysunek 5. Struktura odpowiedzi na pytanie:
„Gdzie znalazłeś ofertę najmowanego mieszkania/pokoju?”



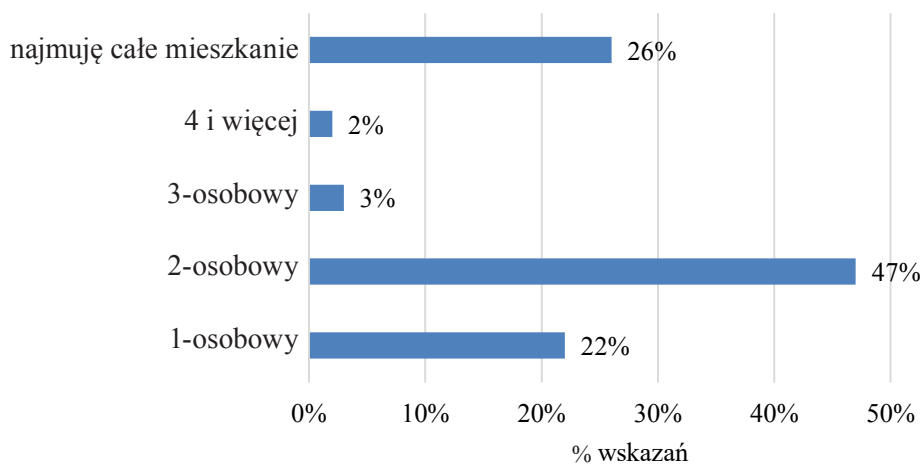
Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Drugim zbadanym obszarem był ten dotyczący oczekiwań i wymagań w zakresie najmowanego zasobu mieszkaniowego. W obszarze tym zbadano w szczególności preferencje dotyczące wielkości najmowanego mieszkania lub jego części, liczby pokoi czy wyposażenia mieszkania.

Z uwagi na specyfikę klienta, jakim jest student, w kolejnym pytaniu zbadano, czy studenci najmują całe mieszkanie w pojedynkę, czy dzielą zasób mieszkaniowy

między kilka osób. Na rysunku 6 zaprezentowano procentowe wartości dotyczące liczby osób w pokoju. Analizując rozkład odpowiedzi, należy zauważyć, iż najbardziej popularnym najmem jest najem miejsca w pokoju 2-osobowym (47%), następnie w pokoju 1-osobowym (22%). Spośród badanych studentów 26% najmuje całe mieszkanie.

Rysunek 6. Struktura odpowiedzi na pytanie: „Ilu osobowy pokój najmujesz?”

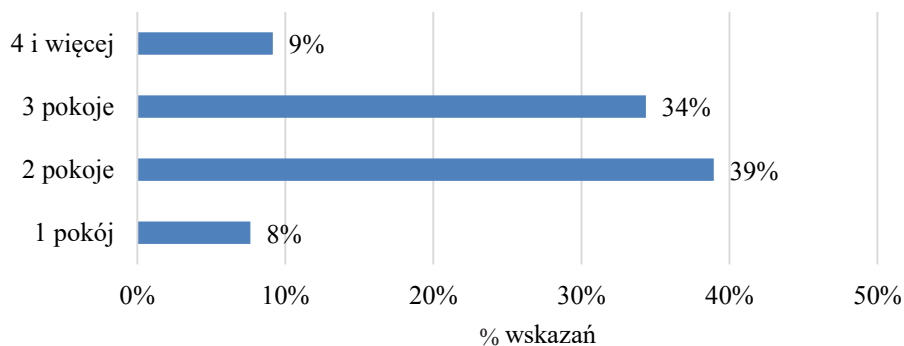


Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Niezależnie od liczby osób w pokojach (por. rys. 6) zbadano liczbę pokoi, jakie posiadają mieszkania najmowane przez respondentów. Najpopularniejsze są mieszkania 2-pokojowe, następnie 3-pokojowe (odpowiednio: 43 oraz 38%) (por. rys. 7).

Mając informację o liczbie osób w pokoju oraz liczbie pokoi w najmowanych mieszkaniach, respondenci zostali zapytani o preferowany standard wykończenia mieszkania. Standard mieszkania podzielono na wysoki, przeciętny oraz niski. Dodatkowo w pytaniu tym zapytano o preferencje dotyczące umeblowania lub jego braku. Przeważająca większość respondentów, bo aż 64%, najmuje mieszkanie w standardzie przeciętnym, umeblowanym (por. tab. 1).

Rysunek 7. Struktura odpowiedzi na pytanie:
„Ile pokoi ma najmowane przez Pan/Pani mieszkanie?”



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

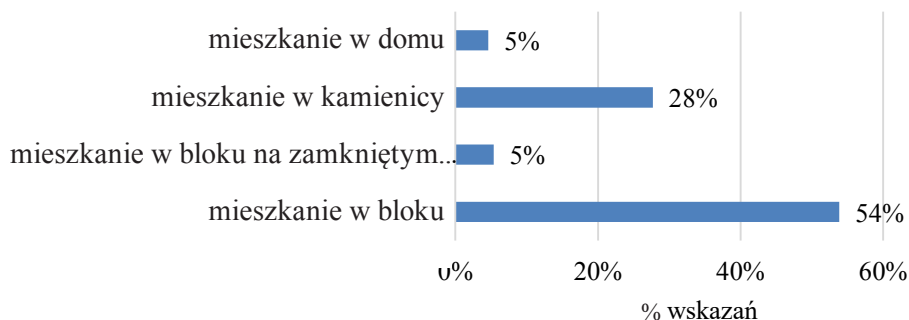
Tabela 1. Struktura odpowiedzi na pytanie:
„Jaki jest standard najmowanego mieszkania/pokoju?”

Standard najmowanego mieszkania	% udzielonych odpowiedzi
Wysoki – mieszkanie/pokój jest odnowiony, wyposażony w nowe meble	26
Wysoki, nieumeblowany – pokój jest odnowiony jednak sam musiałeś wyposażyć	1
Średni, umeblowany – pokój jest schludny, umeblowany	64
Średni, nieumeblowany – pokój jest schludny, jednak sam musiałeś go wyposażyć	4
Niski – pokój wymaga odnowienia	4

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Ostatnim zbadanym atrybutem bezpośrednio dotyczącym zasobu mieszkaniowego była technologia budowy budynku, w którym znajduje się najmowane mieszkanie. Otrzymane wyniki są wysoce współliniowe ze strukturą zasobu, jaką posiada większość polskich miast. Najwięcej najmowanych mieszkań jest w blokach (59%), następnie w zasobie określonym jako kamienica (30%) (por. rys. 8). Kolejne pytanie dało odpowiedź dotyczącą kosztów najmu miejsca w pokoju zajmowanym przez respondenta. W tabeli 2 przedstawiono koszty za miejsce w pokoju 1-, 2-, 3- oraz 4- i więcej osobowym.

Rysunek 8. Struktura odpowiedzi na pytanie:
 „W jakim zasobie mieszkaniowym znajduje się najmowane mieszkanie?”



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

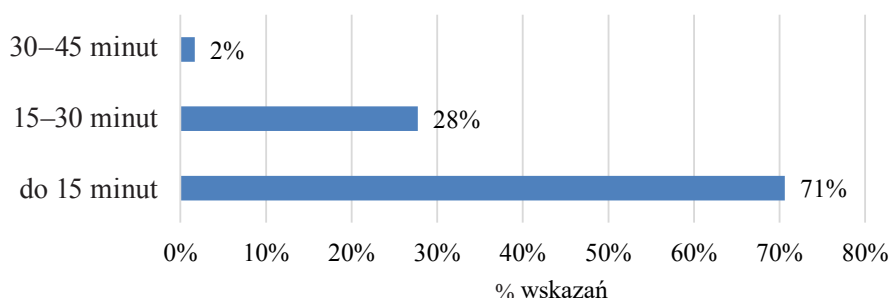
Tabela 2. Miesięczna opłata za miejsce w pokoju

Badany atrybut	Zł/miesiąc
Miejsce w pokoju 1-osobowym	450
Miejsce w pokoju 2-osobowym	385 + (90–100 opłata dodatkowa)
Miejsce w pokoju 3-osobowym	425 + (90–100 zł opłata dodatkowa)
Miejsce w pokoju 4- i więcej osobowym	380

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Z otrzymanych wyników możemy zauważyć, że nie występuje korelacja pomiędzy opłatą za miejsce w pokoju a liczbą osób go najmujących. Z przeprowadzonych badań wynika, że miejsce w pokoju 2-osobowym jest nieznacznie droższe od miejsca w pokoju 3-osobowy przy bardzo zbliżonych opłatach dodatkowych. Dysonans ten może wynikać z wielu czynników, między innymi różnicy w standardzie mieszkań czy ograniczonego zasobu mieszkań przeznaczonych do wynajęcia. W przeprowadzonych badaniach sprawdzono również akceptowalne odległości od uczelni. W pytaniu sprawdzającym czas dotarcia z najmowanego mieszkania do uczelni (por. rys. 9) możemy zauważyć, iż respondent szuka mieszkania w bliskiej odległości od swojej uczelni (do 15 minut) – 71% wskazań. Z uwagi na specyfikę, jaką tworzą studenci na rynku najmu, w następnym pytaniu ankietowani ocenili 21 cech mieszkań. Ocena przedstawionych cech polegała na wskazaniu na skali porządkowej ważności danej cechy. W tabeli 3 przedstawiono pięć najważniejszych cech mieszkań, które respondenci biorą pod uwagę przy jego najmie.

Rysunek 9. Struktura odpowiedzi na pytanie: „Ile średnio zajmuje dotarcie na Uczelnie?”



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Najważniejszą cechą wpływającą na najem mieszkania przez studentów jest cena (100% wskazań), następnie odległość od uczelni (79%), czas trwania umowy oraz wysokość kaucji (po 71%), jak również bliskość dogodnych połączeń komunikacyjnych (67%).

Tabela 3. Identyfikacja pięciu najważniejszych atrybutów najmowanych mieszkań

Badana cecha	Ważne lub bardzo ważne
Cena najmu	100%
Bliskość do pracy/uczelni	79%
Okres trwania umowy	71%
Wysokość kaucji	71%
Bliskość dogodnych połączeń komunikacyjnych	67%

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Podsumowanie

Badania przeprowadzone w obszarze studenckiego rynku najmu pozwoliły na usystematyzowanie oraz parametryzację preferencji osób najmujących zasób mieszkaniowy. Preferencje te bezpośrednio są skorelowane z oczekiwanymi cechami mieszkań. W przeprowadzonych badaniach sformułowano osiem hipotez badawczych, z których wszystkie zostały potwierdzone. Podsumowując przeprowadzone badania, należy zaznaczyć, że:

- a) badana grupa stanowi znaczącą siłę popytową na rynku najmu mieszkań;
- b) sformalizowana umowa od osoby prywatnej jest dominującą formą transakcyjną najmu;

- c) preferowany czas trwania umowy najmu mieści się w okresie 12 miesięcy z najczęstszym wskazaniem okresów 9- i 10-miesięcznych;
- d) studenci informacje o ofertach najmu wyszukują w internecie oraz uzyskują od znajomych;
- e) uwzględniając zasób dostępnych mieszkań, najpopularniejszymi mieszkaniami przeznaczonymi do najmu są mieszkania 2- oraz 3-pokojowe, w których najmowane zasoby (pokoje) są dzielone przez dwóch lub trzech współlokatorów;
- f) oczekiwanym standardem najmowanego mieszkania jest standard przeciętny z kompletnym wyposażeniem;
- g) wysokość opłaty za miejsce w najmowanym pokoju nie zależy od liczby osób znajdujących się w nim.

Uzyskane z przeprowadzonych badań informacje mogą być pomocne zarówno stronie popytowej, jak i podażowej działającej na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych.

Literatura

- Aczel, A.D. (2000). *Statystyka w zarządzaniu*. Warszawa: Wyd. Naukowe PWN.
- Bryx, M. (2006). *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Warszawa: Poltext.
- Foryś, I. (red.) (2016). *Najem na rynku nieruchomości*. Warszawa: Difin.
- Kowal, J. (1998). *Metody statystyczne w badaniach sondażowych rynku*. Warszawa: Wyd. Naukowe PWN.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wyd. Naukowe PWN.
- Kucharska-Stasik, E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wyd. Naukowe PWN.
- Mynarski, S. (2006). *Analiza danych rynkowych i marketingowych z wykorzystaniem programu Excel*. Kraków: Wyd. AE w Krakowie.
- Ostasiewicz, S., Rusnak, Z., Siedlecka, U. (2011). *Statystyka. Elementy teorii i zadania*. Wrocław: Wyd. UE we Wrocławiu.
- Ostasiewicz, W. (red.) (1998). *Statystyczne metody analizy danych*. Wrocław: Wyd. AE we Wrocławiu.
- Rószkiewicz, M. (2002). *Metody ilościowe w badaniach marketingowych*. Warszawa: PWN.
- Steczkowski, J. (1988). *Zastosowanie metody reprezentacyjnej w badaniach społeczno-ekonomicznych*. Warszawa: PWN.
- Szreder, M. (2010). *Metody i techniki sondażowych badań opinii*. Warszawa: PWE.

Śliwiński, A. (2000). *Zarządzanie nieruchomościami. Podstawy wiedzy i praktyki gospodarowania nieruchomościami*. Warszawa: Placet.

STUDENTS RENTAL HOUSING MARKET – MEASUREMENT AND ANALYSIS OF RESIDENTIAL PREFERENCE

Abstract

While conducting analysis of demand and supply sides cooperating at the residential real estate market, we can distinguish many ways of using residential resources. One of them is rental. In certain social groups, among others young marriages, households with unstable financial situation and especially students i.e. social group learning in the higher education system, rental housing market is a popular form of using residential. Taking into consideration the significant position of students at the rental services market, parameterization and analysis of their preferences were made in the following research. Analysis of four areas referring rental service was made while specifying research. First of them was the organizational-legal area, the second one area describing parameters of rented residential, third one the area referring the accompanying infrastructure and finally the fourth one the area defining rental costs.

Translated by Łukasz Mach

Keywords: real estate market, housing stock, rental housing

JEL Codes: L85, R31, R39