



NARODOWY
BANK POLSKI

Materiały i Studia nr 347

Preferencje najemców mieszkań w Polsce

Raport z badania pilotażowego

dr Arkadiusz Jan Derkacz, Artur Gajda



Materiały i Studia nr 347

Preferencje najemców mieszkań w Polsce
Raport z badania pilotażowego

dr Arkadiusz Jan Derkacz, Artur Gajda

dr Arkadiusz Jan Derkacz – Narodowy Bank Polski, Oddział Okręgowy w Łodzi
Artur Gajda – Narodowy Bank Polski, Oddział Okręgowy w Łodzi

Podziękowania

Serdeczne podziękowania dla prof. Jacka Łaszka oraz Zespołu Wydziału Analiz Rynku Nieruchomości Departamentu Stabilności Finansowej NBP, w szczególności dla dr Joanny Waszczuk, Hanny Augustyniak i dr. Krzysztofa Olszewskiego, za wielkie wsparcie merytoryczne na etapie przygotowań badania pilotażowego oraz omawiania i interpretowania jego wyników. Szczególne podziękowania należą się także Krystynie Gałaszewskiej (Oddział Okręgowy w Gdańsku) oraz Jolancie Książczyk, Iwonie Motylskiej i Robertowi Tyszkiewiczowi z Oddziału Okręgowy w Łodzi za szerokie wsparcie merytoryczne i edytorskie raportu z badań, a także za eksperckie wskazówki i sugestie z zakresu badania rynku nieruchomości. Równie serdecznie dziękuję za wszelkie wsparcie i pomoc w zadaniach administracyjno-organizacyjnych związanych z przygotowaniem pilotażowego badania Ewie Krzykowskiej, Jerzemu Koźbie, Marcinowi Krajewskiemu oraz wszystkim pracownikom WSD i WOA Oddziału Okręgowego w Łodzi zaangażowanym w ten projekt.

Wydął:
Narodowy Bank Polski
Departament Edukacji i Wydawnictw
ul. Świętokrzyska 11/21
00-919 Warszawa
nbp.pl

ISSN 2084-6258

© Copyright Narodowy Bank Polski 2023

Spis treści

Streszczenie	5
1 Wprowadzenie	6
2 Metodyka badania	11
2.1 Teoretyczne podstawy badania preferencji najemców mieszkań – teoria wyboru konsumenckiego	11
2.2 Wielokryterialna metoda hierarchicznej analizy problemów decyzyjnych (AHP – Analytic Hierarchy Process)	22
2.3 Struktura ankiety badawczej	28
2.4 Wskaźnik rekomendacji netto	34
2.5 Weryfikacja poziomów różnicowania najemców	34
2.6 Test istotności statystycznej wyników badania ankietowego	35
3 Wyniki badań	41
3.1 Charakterystyka próby badawczej	41
3.1.1 Charakterystyka ogólna struktury próby badawczej	42
3.1.2 Charakterystyka szczegółowa struktury próby badawczej	45
3.1.3 Charakterystyka struktury próby badawczej wg grup miast	46
3.1.4 Charakterystyka struktury próby badawczej wg grup miast oraz wg poszczególnych poziomów różnicowania	54
3.1.5 Istotność najmu a własności mieszkania	64
3.2 Preferencje najemców mieszkań wg deklaracyjnych przyczyn najmu	66
3.2.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) ogółem	67
3.2.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) ogółem	68
3.3 Preferencje najemców mieszkań wg statusu zawodowego	72
3.3.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg statusu zawodowego	72
3.3.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg statusu zawodowego	73
3.4 Preferencje najemców mieszkań wg poziomu wykształcenia	77
3.4.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg poziomu wykształcenia	77
3.4.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg poziomu wykształcenia	78
3.5 Preferencje najemców mieszkań wg wielkości miejscowości pochodzenia	82
3.5.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców	83
3.5.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców	84

3.6 Preferencje najemców mieszkań wg liczby osób w gospodarstwach domowych	87
3.6.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg liczby osób w gospodarstwach domowych	88
3.6.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg liczby osób w gospodarstwach domowych	89
3.7 Preferencje najemców mieszkań wg stanu cywilnego	92
3.7.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg stanu cywilnego najemców	92
3.7.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg stanu cywilnego najemców	94
3.8 Preferencje najemców mieszkań wg grup dochodowych najemców	97
3.8.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg grup dochodowych najemców	98
3.8.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg grup dochodowych najemców	99
3.9 Preferencje najemców mieszkań wg grup wiekowych	103
3.9.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg grup wiekowych najemców	104
3.9.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg grup wiekowych najemców	105
4 Wnioski	109
Spis tabel	116
Spis wykresów	121
Spis rysunków	125
Bibliografia	126
Załącznik A. Wynikowe macierze porównań wag preferencji	130
Załącznik B. Szczegółowe tabele statystyczne ocen Satty'ego dla preferencji najemców	141
Załącznik C. Ankieta badawcza	150

Streszczenie

Prezentowany raport ma na celu ujawnienie wyników badania pilotażowego preferencji najemców mieszkań w Polsce. Badanie to zostało przeprowadzone po raz pierwszy przez Oddział Okręgowy w Łodzi NBP w 2023 r. Z kolei celem niniejszego badania była próba zdiagnozowania deklaratywnych przyczyn najmu oraz preferencji najemców w odniesieniu do najmowanych mieszkań. Realizacja tak zdefiniowanego celu badania pozwoliła na weryfikację i poszerzenie dotychczasowej wiedzy w obszarze badań nad rynkiem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Badanie pilotażowe przeprowadzono na reprezentatywnej próbie najemców mieszkań w 16. miastach wojewódzkich z wykorzystaniem ankiety wspomaganą internetowo. Pozyskane dane zostały poddane analizie z wykorzystaniem wielokryterialnej metody hierarchicznej analizy procesów decyzyjnych (AHP – Analytic Hierarchy Process). Na ich podstawie ujawniły się najważniejsze przyczyny, dla których Polacy najmują mieszkania na własne potrzeby bytowe. Najważniejszym jednak rezultatem badania pilotażowego była możliwość zdiagnozowania i ujawnienia najistotniejszych preferencji i upodobań najemców w odniesieniu do określonych cech charakteryzujących najmowane mieszkania. Głównym wnioskiem płynącym z tych badań może być stwierdzenie, iż preferencje najemców są bardzo zróżnicowane a stworzenie jednego uniwersalnego portretu preferencji jest praktycznie niemożliwe. Dodatkową wartością płynącą z badania pilotażowego jest fakt, iż pozyskane wyniki otwierają możliwość na inne analizy i badania zjawisk dotyczących decyzji konsumenckich w zakresie najmowania mieszkania na własne potrzeby bytowe gospodarstw domowych.

Klasyfikacja JEL: R21, C18

Słowa kluczowe: preferencje najemców mieszkań, najem mieszkań, rynek nieruchomości mieszkaniowych

1 Wprowadzenie

W ramach Narodowego Banku Polskiego jest realizowanych wiele badań, które mają na celu diagnozę sytuacji oraz zachodzących zmian także na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. W obszarze tych pierwszych analizie poddawany jest segment sprzedaży na rynku pierwotnym i wtórnym. Od krótkiego czasu horyzont badawczy został także poszerzony o segment najmu mieszkań w Polsce. W tym zakresie badania prowadzone są przez oddzielny zespół analityków, których głównym zadaniem jest badanie tego właśnie fragmentu gospodarki. Wykorzystywane są w tym celu dane statystyczne pochodzące z własnych badań rynkowych oraz dane pozyskiwane od partnerów zewnętrznych, tj. firmy deweloperskie czy Grupa OLX. W trakcie realizacji cyklicznych analiz i badań ujawniła się potrzeba poszerzenia spektrum informacji, których brak w sposób istotny ograniczał mechanizm poznawczy zjawisk zachodzących w segmencie najmu mieszkań. Owym ogranicznikiem okazał brak wiedzy nt. preferencji najemców mieszkań w Polsce.

W tym kontekście pojawiły się dwa kluczowe pytania badawcze. W pierwszej kolejności zastanawialiśmy się nad głównymi przyczynami decyzji o najmowaniu mieszkań przez Polaków. W tym zakresie dość powszechnie uznaje się, że głównymi grupami najemców są studenci, osoby wyjeżdżający do innych miast do pracy czy osoby, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Jest to jednak wiedza, która nie do końca jest ugruntowana metodycznymi badaniami. Najczęściej pochodzi ona z lokalnych badań rynkowych lub analiz rynku prowadzonych przez podmioty działające na rynku nieruchomości. Ten fakt sprawił, iż podjęliśmy próbę zweryfikowania tej wiedzy poprzez zadanie pytania badawczego o najważniejsze przyczyny najmu mieszkań przez Polaków. Ważniejsze pytanie w badaniu pilotażowym dotyczyło jednak preferencji najemców. W tym kontekście zastanawialiśmy się jakie mieszkania wybierają najemcy dla zaspokojenia własnych

potrzeb bytowych i dlaczego? Padło więc pytanie o najważniejsze preferencje i upodobania najemców w stosunku do mieszkań z perspektywy ich cech charakterystycznych. Na podstawie własnych badań rynkowych postawiliśmy swoistą hipotezę. Obserwacje zjawisk zachodzących w tym segmencie rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich kwartałach pozwalały przypuszczać, iż coraz większym zainteresowaniem pośród najemców cieszą się mieszkania 1. i 2-pokojowe. Oczywiście nie bierzemy tu pod uwagę mieszkań poniżej 25 mkw., które zgodnie z polskim prawem mieszkaniami nie są. Jest to odrębny, choć równie ciekawy fragment tego segmentu. Własne badania segmentu najmu mieszkań podpowiadały także, iż preferencje najemców nie ograniczają się jedynie do liczby pokoi czy powierzchni. Na tej podstawie podjęliśmy próbę zdiagnozowania preferencji najemców z perspektywy innych cech mieszkania. W tym celu stworzyliśmy katalog sześciu jego aspektów, tj. koszty najmu, lokalizacja mieszkania, jego wyposażenie i kondygnacja, rodzaj budynku, w którym się ono znajduje oraz wspomniana liczba pokoi. Dodatkowo każdy z tych aspektów rozbudowaliśmy zbiorem szczegółowych cech. Także i w tym wypadku nasze wcześniejsze badania i analizy rynkowe podpowiadały nam pewne przypuszczenie, które stały się podstawą do kolejnej hipotezy. Uznaliśmy, iż preferencje najemców mieszkań będą bardzo silnie zróżnicowane. Przypuszczaliśmy, iż nie możliwe będzie określenie jednego modelu preferencji najemców mieszkań w Polsce. W tym kontekście głównym celem naszego badania pilotażowego stała się chęć i potrzeba zdiagnozowania preferencji najemców mieszkań w Polsce z perspektywy ich deklaracyjnych przyczyn najmu.

Tak sformułowane pytania badawcze oraz cel badania pilotażowego w pewnym sensie zdeterminowały nasz przedmiot badawczy. W sposób oczywisty nasza uwaga została zorientowana na segment najmu mieszkań w Polsce, a dokładnie w 16. miastach wojewódzkich. Kluczowym jednak fragmentem tej rzeczywistości społeczno-gospodarczej były zjawiska, które można określić jako decyzje konsumenckie w zakresie zaspokajania bytowych potrzeb zamieszkania.

Ograniczyliśmy się w tym zakresie jedynie do procesów decyzyjnych prowadzących do najmowania mieszkania na własne potrzeby na zasadach rynkowych. W naszym badaniu pilotażowym nie skupialiśmy się na różnych relacjach, związkach czy zależnościach pomiędzy najemcami i innymi uczestnikami rynku. Interesowały nas natomiast ich własne, subiektywne i deklaratywne przyczyny najmu oraz preferencje i upodobania do określonych szczegółowych cech najmowanych mieszkań. To sprawia, iż zdefiniowany w ten sposób przedmiot badania jest powiązany z rzeczywistością rynku nieruchomości. Ponadto, dzięki zastosowaniu odpowiedniej metody badawczej, jest on możliwy do zbadania.

Po wielu dyskusjach w zespołach analityków, konferencjach naukowych i branżowych a także na podstawie obserwacji zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości można stwierdzić, iż poznanie głównych przyczyn najmu mieszkań a także preferencji najemców jest bardzo istotnym aspektem wiedzy o funkcjonowaniu rynku nieruchomości w Polsce. Jedną z przyczyn tego stanu rzeczy jest fakt, iż tego rodzaju zjawiska i procesy decyzyjne są słabo zbadane w polskiej gospodarce. O ile badania i analizy np. wysokości czynszów, popytu i podaży mieszkań są coraz częściej przedmiotem badań naukowych, to same decyzje konsumenckie w tym zakresie pozostają wciąż na marginesie zainteresowań naukowych. Wynika to z pewnością z wielu przyczyn, do których można zaliczyć względną młodość tego segmentu rynku nieruchomości w Polsce czy trudność z dostępnością do danych statystycznych. Nie zmienia to jednak faktu, iż najem mieszkań jest zjawiskiem społecznym, który jest istotnym elementem krajowej gospodarki. Decyzje konsumenckie w tym zakresie dotyczą wszak wielu aspektów przestrzeni społeczno-gospodarczej. Najmowanie mieszkań jest w sposób bardzo wyraźny powiązane z sytuacją finansową gospodarstw domowych a także ze statusem zawodowym ich członków. Podejmowanie decyzji o najmie mieszkania jest także związane ze zjawiskami zachodzącymi w granicach całego rynku nieruchomości. Dotyczą one aspektów chociażby podaży i popytu mieszkań w segmencie ich sprzedaży, tak na rynku pierwotnym, jak i wtórnym czy też cen i

czynszów mieszkań. Z całą pewnością te zależności mogą być dwukierunkowe. Chociażby wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym może powodować wzrost popytu na najem mieszkań, to z kolei może skutkować wzrostem czynszów. Z kolei wzrost cen mieszkań może skutkować zmniejszeniem się popytu na zakup mieszkań inwestycyjnych, a to w dalszej kolejności może sprawić spadek dostępności mieszkań przeznaczonych na wynajem. Oczywiście takich zależności w granicach całego rynku nieruchomości mieszkaniowych jest o wiele więcej. Same decyzje o najmie oraz preferencje najemców mogą być powiązane w różny sposób ze zjawiskami zachodzącymi w szerokorozumianej przestrzeni społeczno-gospodarczej. Wystarczy wspomnieć ostatnie zmiany stóp procentowych i kosztów kredytów hipotecznych, napływ migrantów wojennych z Ukrainy, zmiany przepisów warunkujących preferencyjne kredyty mieszkaniowe, zmiany wysokości dochodów gospodarstw domowych, zmiany dynamiki produkcji budowlano-montażowej, pandemią COVID-19, zmiany stylu pracy i studiowania (praca/studia zdalne), itp. Te i wiele innych zjawisk o charakterze społeczno-gospodarczym wpływają lub pozostają pod wpływem zachowań konsumentów w granicach segmentu najmu mieszkań w Polsce. To wszystko sprawia, iż poznanie preferencji najemców mieszkań w Polsce oraz ich deklaracyjnych przyczyn najmu jest ważne nie tylko z perspektywy samego rynku nieruchomości, ale także z perspektywy funkcjonowania całej gospodarki.

Uzyskane wyniki badania pilotażowego w dużym zakresie spełniły pierwotne założenia. Można stwierdzić, iż przyjęty cel został osiągnięty. Szczegółowa analiza, której wyniki przedstawiono w tym raporcie, jak się wydaje, w sposób bardzo wartościowy poszerzyły wiedzę w zakresie podjętych problemów badawczych. Przede wszystkim zdiagnozowano główne deklaratywne przyczyny najmu mieszkań Polaków. W pewnej części okazały się one zbieżne z powszechną wiedzą ekspercką w tym zakresie, choć nie w każdym aspekcie. Należy tu jednak wspomnieć, iż przyjęty katalog przyczyn najmu nie posiada charakteru rozłącznego. Powstał on jednak na podstawie decyzji eksperckich. Najważniejszy jednak wkład w

poszerzenie wiedzy dotyczy obszaru preferencji najemców mieszkań. W tym zakresie ujawnione wyniki także częściowo pokryły się z dotychczasową wiedzą. W wielu jednak obszarach okazały się one odmienne i nie rzadko zaskakujące. Szczegółowa analiza pozyskanych w badaniu pilotażowym wyników, które zostały obszernie przedyskutowane w gronie analityków, otworzyła nowe możliwości badawcze segmentu najmu mieszkań w Polsce. Pojawiły się nowe obszary analityczne, które mogą mieć istotne znaczenie tak z perspektywy naukowej, jak i również – a może przede wszystkim – z perspektywy stabilności finansowej czy polityki monetarnej banku centralnego. To wszystko sprawia, iż badania pilotażowe zrealizowane w Oddziale Okręgowym w Łodzi Narodowego Banku Polskiego spełniły swoje fundamentalne założenia i pozwalają na poszerzenie obszaru badań nad rynkiem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

2 Metodyka badania

Badanie preferencji najemców mieszkań w Polsce miało na celu ujawnienie najważniejszych determinantów decyzji konsumentów dotyczących wyboru i ostatecznego najmu mieszkań na własne potrzeby bytowe. W tym celu opracowano ankietę badawczą, która mogłaby pozwolić na osiągnięcie postawionego celu a także sprostać wymaganiom założeń metodycznych. W tym zakresie u podstaw badania znalazła się wielokryterialna metoda hierarchicznej analizy problemów decyzyjnych (AHP – Analytic Hierarchy Process). W pierwszej kolejności przedstawiono jednak najważniejsze ogólne aspekty metodyki, które stały się fundamentem badania pilotażowego. Dotyczą one w głównej mierze ekonomicznej teorii wyboru konsumenckiego. W niniejszym rozdziale przedstawiono także wykorzystaną metodę badawczą oraz opisano strukturę ankiety badawczej.

2.1 Teoretyczne podstawy badania preferencji najemców mieszkań – teoria wyboru konsumenckiego

Badanie preferencji najemców mieszkań w Polsce w głównej mierze bazuje na ekonomicznej teorii wyboru konsumenckiego. To ona stanowi jeden z ważniejszych teoretycznych fundamentów analiz decyzji konsumentów dotyczących zakupów dóbr i usług konsumpcyjnych¹. Jej jednym z istotniejszych założeń jest maksymalizacja użyteczności dostępnych zasobów w ramach istniejących ograniczeń. W tym kontekście można przyjąć, iż teoria wyboru konsumenckiego, w odniesieniu do preferencji najemców mieszkań, może być fundamentem analiz procesu decyzyjnego przyszłych najemców mieszkań. Ta grupa konsumentów

¹ P. Bordalo, N. Gennaioli, A. Shleifer, *Saliency and Consumer Choice*, „Journal of Political Economy” t. 121 nr 5 (2013), DOI: 10.1086/673885; D. Kreps, *Notes On The Theory Of Choice*, New York 2019; L. Schiffman i in., *Consumer behaviour*, Frenchs Forest NSW 2013.

poszukuje optymalnego mieszkania, które zaspokoi ich subiektywne potrzeby bytowe. W tym miejscu należy podkreślić kilka aspektów, które stanowią swoisty trzon tej teorii. Są nimi przede wszystkim ograniczenia budżetowe, równowaga pomiędzy kosztami a korzyściami, wpływ informacji na decyzje konsumenckie oraz same preferencje oraz elastyczność preferencji konsumentów.

Ograniczenia budżetowe w sposób bardzo realny wpływają na podejmowane decyzje konsumentów-najemców. Jest to determinanta, która w sposób oczywisty bazuje na dochodach gospodarstw domowych ². Może ona z jednej strony umożliwiać a z drugiej strony ograniczać możliwości wyboru przyszłych najemców. Ograniczenia budżetowe stanowią więc swoistą instytucję, która determinuje zakres wyboru mieszkań możliwych do najęcia przez konsumentów. W swoich wyborach uwzględniają oni koszty najmu płaconego bezpośrednio wynajmującemu a także inne opłaty stałe i zmienne wynikające z najmu mieszkania. To sprawia, iż konieczne staje się odnalezienie równowagi pomiędzy preferencjami a dostępnymi środkami finansowymi. Te z kolei w sposób bezpośredni są uzależnione od dochodów konsumentów. To poziom dochodów determinuje, ile konsument będzie mógł przeznaczyć na zakup dóbr i usług a więc także i na najem mieszkania ³. Należy jednocześnie podkreślić, iż w kontekście ekonomicznej teorii wyboru konsumenckiego przyjmuje się, iż konsument zawsze dąży do maksymalizacji użyteczności w ramach dostępnego budżetu.

W tej oto perspektywie pojawia się kwestia tzw. krzywej ograniczenia budżetowego. Ukazuje ona możliwe kombinacje wyborów konsumenckich, które umożliwiają zakup dóbr i usług przy danym poziomie dochodu rozporządzalnego oraz poziomie cen ⁴. W odniesieniu do konsumentów-najemców mieszkań krzywa ograniczenia budżetowego będzie więc ilustrowała możliwe mieszkania do najęcia przez

² D. Berger i in., *House Prices and Consumer Spending*, „The Review of Economic Studies” t. 85 nr 3 (2018), DOI: 10.1093/restud/rdx060.

³ N.V. Kuminoff, V.K. Smith, C. Timmins, *The New Economics of Equilibrium Sorting and Policy Evaluation Using Housing Markets*, „Journal of Economic Literature” t. 51 nr 4 (2013), DOI: 10.1257/jel.51.4.1007.

⁴ J. Brzezicka, *Teoria wyboru konsumenta w świetle ekonomii behawioralnej – wybrane zagadnienia*, „Ekonomia” nr 21 (2012).

konsumentów w granicach ich możliwości finansowych. To sprawia, iż potencjalny najemca może swoje wybory kierować tylko i wyłącznie na te mieszkania, które są dla niego dostępne⁵. Podobne badania przeprowadzono w odniesieniu do zachowań nabywców mieszkań oraz jego wpływu na rynek mieszkaniowy, z których wynika, iż istnieje wyraźna złożoność wyborów pomiędzy oszczędnościami a konsumpcją⁶. Nie sposób w tym miejscu nie wspomnieć o tzw. efekcie substytucyjnym. Jest to zjawisko, które obrazuje zmianę wyboru zakupu dobra ze względu na zmianę jego ceny. Z drugiej strony zmiana ta jest także możliwa na skutek zmiany poziomu dochodów konsumentów, co określa się mianem efektu dochodowego⁷. W kontekście najemców mieszkań zasady te będą w dokładnie taki sam sposób dotyczyły decyzji konsumentów-najemców. Wzrost kosztów najmu lub spadek poziomu wynagrodzeń będzie skutkowało koniecznością wyboru tańszego mieszkania i odwrotnie. Przy czym wybory te będą możliwe w dalszym ciągu w granicach ograniczeń budżetowych najemców mieszkań.

Należy także krótko wspomnieć o kwestii optymalnego wyboru. W ramach ograniczenia budżetowego konsumenci dążąc do maksymalizacji swojej użyteczności starają się optymalizować swoje wybory w taki sposób, aby pozyskane dobra i usługi były zbieżne z ich oczekiwaniami i preferencjami. Odnosząc tę regułę do najmu mieszkań można stwierdzić, iż potencjalni najemcy poszukują optymalnego mieszkania, które w sposób optymalny zaspokoi ich oczekiwania i preferencje⁸. W tym jednak kontekście potencjalni najemcy dokonują wyboru pomiędzy dostępnymi mieszkaniem, które różnią się od siebie określonymi

⁵ N. Nehrebecka, M. Wiślak, *Zróżnicowanie cen mieszkań a ograniczenia budżetowe nabywców*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie” t. 22 nr 1 (2012).

⁶ J. Łaszek, *Housing in consumer's theory*, „MunichPersonal RePEc Archive” nr 52365 (2013), <https://mpira.ub.uni-muenchen.de/52365>.

⁷ T. Brzęczek, *Modelowanie i szacowanie popytu i substytucji produktów na podstawie mikrodanych*, „Ekonomia. Rynek, Gospodarka, Społeczeństwo” nr 44 (2016).

⁸ W. Jezierski, M. Kłopotowski, A. Gromadzka, *Wielokryterialna analiza porównawcza – narzędzie do oceny jakości użytkowej mieszkań. Część I. Podstawa prowadzonych badań.*, „TeKa Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych” nr 1 (2016); A. Marsh, K. Gibb, *Uncertainty, Expectations and Behavioural Aspects of Housing Market Choices*, „Housing, Theory and Society” t. 28 nr 3 (2011), DOI: 10.1080/14036096.2011.599182.

cechami⁹. Mogą to być: lokalizacja mieszkania, jego wyposażenie, kondygnacja, liczba pokoi czy rodzaj budynku. To między innymi te aspekty mieszkania stają się kryteriami optymalnego wyboru przyszłych najemców, oczywiście w granicach ich ograniczeń budżetowych.

Niezmiernie istotnym elementem ekonomicznej teorii wyboru konsumenckiego jest tzw. równowaga pomiędzy kosztami a korzyściami. Oznacza to, iż konsumenci starają się osiągnąć oczekiwane korzyści z pozyskanych dóbr i usług przy optymalnym poziomie kosztów¹⁰. Korzyści odnoszą się do satysfakcji i/lub użyteczności jaką konsument odczuwa w wyniku zakupu i konsumpcji dóbr i usług. Konsument dąży do maksymalizacji tych korzyści, co oznacza, że stara się wybrać kombinację dóbr i usług, która daje mu największą satysfakcję. Z kolei koszty definiuje się jako nakłady finansowe lub poniesiony wysiłek, jaki konsumenci muszą ponieść w celu pozyskania dóbr i usług konsumpcyjnych. W tym oto kontekście równowaga pomiędzy korzyściami a kosztami będzie możliwa do osiągnięcia, gdy konsument znajdzie taką kombinację dóbr i usług, która wygeneruje mu największą korzyść przy określonym koszcie. Przy czym konsumenci starają się osiągnąć optymalną równowagę, w której korzyści przewyższają koszty, aby maksymalnie zaspokoić swoje preferencje i potrzeby¹¹. Odnosząc te zasady do konsumentów-najemców można stwierdzić, iż równowaga ta będzie oznaczała sytuację, w której potencjalni najemcy znaleźli mieszkanie najlepiej spełniające ich subiektywne preferencje przy akceptowalnym przez nich poziomie kosztów. Taki stan rzeczy wymaga więc pewnego rodzaju kompromisu i rezygnacji ze stawianych pierwotnie wymagań dotyczących cech „idealnego” mieszkania lub też zwiększenia budżetu. Tego typu kompromisy w sposób bardzo istotny bazują jednak na subiektywnej

⁹ Kwestia optymalnego wyboru mieszkania, które spełni potrzeby bytowe gospodarstw domowych, może być rozpatrywać w szerszej perspektywie. W ramach ograniczenia budżetowego konsumenci mogą wybierać pomiędzy np. zakupem lub najmem mieszkania, najmem mieszkania na zasadach rynkowych a najmem ze wsparciem publicznym, itp. W niniejszych badaniach ograniczono się jednak jedynie do segmentu rynkowego najmu mieszkań.

¹⁰ P. Nogał, *Racjonalność ekonomiczna w kontekście teorii użyteczności*, „Studia Ekonomiczne” t. 180 (2014).

¹¹ A. Szymkowiak, *Zachowania konsumentów korzystających z portali zakupów grupowych i ich uwarunkowania*, Poznań 2016.

hierarchii preferencji konsumentów-najemców. Osiągnięcie więc tego rodzaju równowagi polega na podejmowaniu decyzji o istotności poszczególnych cech charakteryzujących potencjalnie najmowane mieszkanie a kosztami z tym związanymi. Umiejętność osiągania tego rodzaju kompromisu w sposób bezpośredni prowadzi do optymalnego wyboru konsumenta-najemcy.

Ten element ekonomicznej teorii wyboru konsumentckiego pozostaje jednak pod wpływem bardzo istotnego czynnika, którym jest informacja. Nie sposób w tym miejscu nie wspomnieć o zjawisku niepełnej, niepewnej informacji czy o jej asymetrii¹². Konsumentci chcąc podejmować decyzje zakładają, że będą one w pełni racjonalne. Należy jednak pamiętać, iż racjonalne decyzje to te, które są podejmowane na podstawie prawidłowo zdiagnozowanej i ocenionej sytuacji przy jednoczesnym uwzględnieniu instytucjonalnych kontekstów, które na tę sytuację wpływają. Trudno więc zakładać, że proces decyzyjny jest tu realizowany przy pełnej informacji. Wybory konsumentckie są podejmowane w obliczu ograniczonej racjonalności, co oznacza, że konsumentci mają ograniczone zdolności i możliwości do pozyskiwania i przetwarzania informacji niezbędnych w procesie decyzyjnym¹³. Nie zmienia to jednak faktu, iż informacja nabiera tu bardzo istotnego znaczenia a jej posiadanie pozwala na optymalizację wyborów konsumentckich. Nie inaczej jest także w kontekście wyborów konsumentów-najemców, gdzie informacja pełni równie ważną rolę. Można zaakcentować więc, że konsumentci-najemcy powinni w trakcie procesu decyzyjnego, lub na etapie jego przygotowywania, poszukiwać informacji na temat różnych ofert mieszkań, porównywać je pod względem preferencji i kosztów, korzystać z rekomendacji ekspertów i/lub innych najemców. Właściwe gromadzenie i analiza informacji może pomóc konsumentom-najemcom w podejmowaniu bardziej świadomych i przemyślanych decyzji dotyczących najmu

¹² T. DiLorenzo, *A Note on the Canard of „Asymmetric Information” As a Source of Market Failure*, „The Quarterly Journal of Austrian Economics” t. 14 nr 2 (2011), <https://mises.org/library/note-canard-asymmetric-information-source-market-failure>.

¹³ R.M. Harstad, R. Selten, *Bounded-Rationality Models: Tasks to Become Intellectually Competitive*, „Journal of Economic Literature” t. 51 nr 2 (2013), DOI: 10.1257/jel.51.2.496.

mieszkania na własne potrzeby ¹⁴. Oczywistym faktem jest, iż w niektórych sytuacjach występuje zjawisko asymetrii informacji, gdy jedna strona posiada więcej informacji niż druga strona. Może to prowadzić do nierównowagi informacyjnej, w której np. wynajmujący może wykorzystać swoją przewagę w celu manipulacji najemcą ¹⁵. Można się także spodziewać oddziaływania behawioralnych aspektów i ograniczonych możliwości przetwarzania informacji ¹⁶.

Kolejnym aspektem poruszonym w ekonomicznej teorii wyboru konsumenckiego jest zagadnienie preferencji konsumenckich. W tym kontekście należy założyć, iż każdy konsument ma własne zdefiniowane preferencje i upodobania dotyczące szczegółowych cech i atrybutów dóbr i usług ¹⁷. To właśnie preferencje konsumentów są jednym z ważniejszych kryteriów ich wyborów. Podobne uwarunkowania decyzji konsumenckich funkcjonują w odniesieniu do najmu mieszkań. Preferencje te odnoszą się do różnych aspektów i cech szczegółowych mieszkań. Są nimi najczęściej lokalizacja mieszkania, liczba pokoi i powierzchnia, wyposażenie, rodzaj budynku, dostępność i bliskość różnych usług, itp. Ponadto preferencje konsumentów-najemców orientują się także na koszty związane z najmem. Te jednak odnoszą się do wcześniej już opisanego aspektu ograniczenia budżetowego. Ten właśnie zbiór aspektów mieszkań staje się obszarem preferencji i upodobań, które z kolei kształtują decyzję przyszłych najemców o wyborze optymalnego dla nich mieszkania. Należy zatem wyraźnie podkreślić, iż to właśnie preferencje najemców odgrywają kluczową rolę w podejmowaniu decyzji konsumenckich w tym zakresie.

¹⁴ J. Favilukis, S.C. Ludvigson, S. Van Nieuwerburgh, *The Macroeconomic Effects of Housing Wealth, Housing Finance, and Limited Risk Sharing in General Equilibrium*, „Journal of Political Economy” t. 125 nr 1 (2017), DOI: 10.1086/689606; J. Freybote, P.A. Seagraves, *Heterogeneous investor sentiment and institutional real estate investments*, „Real Estate Economics” t. 45 nr 1 (2017).

¹⁵ M. Głuszak, *Efekty zewnętrzne jako przyczyna zawodności rynku nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe / Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie. Seria Specjalna, Monografie” nr 260 (2019), <http://bazekon.icm.edu.pl/bazekon/element/bwmeta1.element.ekon-element-000171547095>.

¹⁶ W. Babik, *Ekologia informacji*, Kraków 2014.

¹⁷ H. Gawron, *Ewolucja funkcji mieszkania i preferencji klientów na rynku mieszkaniowym*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu” nr nr 231 (2012); E. Stachura, *Kształtowanie architektury domów i mieszkań z wykorzystaniem wyników badań preferencji mieszkaniowych Polaków*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” t. 20 nr 3 (2012).

Preferencje konsumentów nie są jednak jednorodne¹⁸. Stanowią one raczej złożoną strukturę. Oznacza to, iż konsumenci-najemcy posiadają bardzo zróżnicowane preferencje i poziomy ich wartościowania wg różnych aspektów i cech mieszkań¹⁹. Pojawiają się dodatkowo w tym kontekście różne priorytety dotyczące tych samych atrybutów i cech szczegółowych. Tak postrzegana heterogenizacja konsumpcji ujawnia się w bardzo wielu aspektach funkcjonowania konsumentów²⁰, w tym także konsumentów-najemców. Najem mieszkania bardzo rzadko jest realizowany na zasadach naśladownictwa innych najemców – oczywiście w kontekście subiektywnych preferencji. Dostępna oferta mieszkań do wynajmu jest bardzo zróżnicowana ze względu na ich szczegółowe cechy, co może skutkować indywidualizacją ofert. Praktycznie niemożliwe jest najęcie drugiego takiego samego mieszkania. Ponadto najem mieszkania często jest realizowany zgodnie z przyzwyczajeniami i stylem życia najemców, które w pewnym zakresie wynikają z ich procesu socjalizacji²¹. Nierzadko, a w zasadzie współcześnie coraz częściej, mieszkania najmowane są z wykorzystaniem Internetu, który umożliwia znalezienie niepowtarzalnego mieszkania²². To m.in. te zachowania konsumentów-najemców sprawiają, iż najmowanie mieszkania jest poprzedzone procesem wyboru, które zdecydowanie ma charakter heterogeniczny. To z kolei oznacza, że nie istnieje jedno „uniwersalne” mieszkanie, które zaspokoiłoby wszystkich najemców. Heterogeniczność rynku nieruchomości²³, a przede wszystkim segmentu najmu

¹⁸ I. Foryś, *Indeksy cen nieruchomości dla małych obszarów*, „Studia i Prace WNEIZ US” nr 45/2 (2016).

¹⁹ M. Rubio, *Housing-market heterogeneity in a monetary union*, „Journal of International Money and Finance” t. 40 (2014), DOI: 10.1016/j.jimonfin.2013.06.013; E. Tomczyk, M. Wiślak, *Konstrukcja i własności hedonicznego indeksu cen mieszkań dla Warszawy*, „Bank i Kredyt” t. 41 nr 1 (2010).

²⁰ K. Włodarczyk, *Przejawy globalizacji konsumpcji w życiu codziennym Polaków – homogenizacja czy heterogenizacja konsumpcji?*, „Studia Ekonomiczne” nr 254 (2016).

²¹ B. Bloodhart, J.K. Swim, *Sustainability and Consumption: What’s Gender Got to Do with It?*, „Journal of Social Issues” t. 76 nr 1 (2020), DOI: 10.1111/josi.12370; S. Chinchanchokchai, F. de Gregorio, *A consumer socialization approach to understanding advertising avoidance on social media*, „Journal of Business Research” t. 110 (2020), DOI: 10.1016/j.jbusres.2020.01.062.

²² M. Beręsewicz, T. Klimanek, *Using indirect estimation with spatial autocorrelation in dwelling price surveys*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” nr 279 (2013); J. Kos-Łabędowicz, *Wykorzystanie internetowych źródeł informacji w decyzjach nabywczych konsumentów*, „Studia Ekonomiczne” t. 187 (2014).

²³ M. Wagner, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro*, Warszawa 2016.

mieszkań sprawia, iż preferencje najemców nabierają kluczowego charakteru w jego badaniach i analizach.

W kontekście ekonomicznej teorii wyboru konsumenckiego należy także zaakcentować najważniejsze cechy samych preferencji konsumentów-najemców. W pierwszej kolejności trzeba podkreślić bardzo wyraźnie ich subiektywny charakter. Oznacza to, iż preferencje konsumentów-najemców są ich indywidualną, często niezależną, odmienną, ale także nieobiektywną i wcale niekoniecznie tendencyjną oceną przypisywaną różnym kombinacjom aspektów i cech szczegółowych potencjalnego mieszkania, które będą chcieli najmować. Pojawia się zatem swoisty zestaw preferencji, który to będzie określał preferowane kombinacje cech mieszkania. To ten zestaw upodobań będzie jednym z istotniejszych fundamentów wyboru konsumenckiego przy najmie mieszkania. Może się oczywiście zdarzyć, iż oceny te będą musiały być zweryfikowane przez konsumentów-najemców ze względu na chociażby ograniczenia budżetowe. Nie zmienia to jednak faktu, iż mają one w sposób bardzo wyraźny charakter subiektywny. Inną równie ważną cechą preferencji najemców jest ich przechodność²⁴. Oznacza ona, że jeśli konsument preferuje dobro A względem dobra B, a dobro B względem dobra C, to ten sam konsument preferuje również dobro A względem dobra C. To przewidywanie pomaga w analizie i modelowaniu preferencji w sposób konsekwentny a wybory konsumenckie noszą znamiona metodycznie racjonalnych²⁵. Odnosząc to do decyzji o najmie mieszkania należałoby ową przechodność interpretować w kontekście wyborów pomiędzy poszczególnymi aspektami i szczegółowymi cechami mieszkań. Np. lokalizacja jest bardziej preferowana od liczby pokoi, a ta druga od kondygnacji. To by oznaczało, że lokalizacja jest istotniejsza od kondygnacji. Przechodność konsumentów najemców może też dotyczyć szczegółowych cech w ramach

²⁴ D.R. Cavagnaro, C.P. Davis-Stober, *Transitive in our preferences, but transitive in different ways: An analysis of choice variability*, „Decision” t. 1 nr 2 (2014), DOI: 10.1037/dec0000011; J. Müller-Trede, S. Sher, C.R.M. McKenzie, *Transitivity in context: A rational analysis of intransitive choice and context-sensitive preference*, „Decision” t. 2 nr 4 (2015), DOI: 10.1037/dec0000037.

²⁵ A. Kacprzyk, *Wkład psychologii w neoinstytucjonalną modyfikację zasady racjonalności* [w:] S. Rudolf (red.), *Nowa Ekonomia Instytucjonalna. Aspekty teoretyczne i praktyczne*, Kielce 2005.

poszczególnych aspektów. Tak więc można podać przykład, że mieszkania cechujące się bliskością centrum miast są bardziej preferowane od bliskości miejsca pracy, ta druga zaś może być ważniejsza od bliskości szkół dla dzieci. Zgodnie z regułą przechodniości mieszkania blisko centrum miast byłyby silniej preferowane od tych blisko szkół dla dzieci. Istnieją jednak badania naukowe, wg których reguła przechodniości preferencji konsumentów nie musi obowiązywać w każdej sytuacji społeczno-rynkowej ²⁶. Inną 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. W odniesieniu do rynku nieruchomości mieszkaniowych można to opisać w następujący sposób. Jeśli konsument preferuje pewną kombinację cech mieszkania, które może kupić (kombinacja A dobra M1) oraz mieszkania do najmu (kombinacja cech B dobra M2), 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. W tym kontekście należy także krótko wspomnieć o kolejnej cesze preferencji. Częściowo dotyczy ona także wspomnianych kombinacji preferencji dóbr. Jest nią tzw. wypukłość preferencji. Zakłada się w tym wypadku, że pośrednia kombinacja analizowanych dwóch kombinacji (kombinacje A i B) powinna być także preferowana przez konsumentów. Odnosząc tę cechę do wcześniejszego przykładu z rynku mieszkaniowego można przyjąć, że średnią kombinacją może być tu rozwiązanie pośrednie pomiędzy zakupem a najmem mieszkania. W praktyce może to oznaczać np. najem mieszkania na określony czas, po którym konsumenci będą mogli nabyć mieszkanie na własność. Tak więc wypukłość preferencji będzie miała znaczenie w analizie optymalnego wyboru konsumentów, która może być zobrazowana krzywą

²⁶ J. Guadalupe-Lanas i in., *Empirical evidence for intransitivity in consumer preferences*, „Heliyon” t. 6 nr 3 (2020), DOI: 10.1016/j.heliyon.2020.e03459, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2405844020303042>; P. Platz, Z. Veres, *Understanding consumer preference biases*, „Journal of Applied Economics and Business” t. 2 nr 1 (2014); M. Regenwetter, J. Dana, C.P. Davis-Stober, *Transitivity of preferences*, „Psychological Review” t. 118 nr 1 (2011), DOI: 10.1037/a0021150; G. Tomaino, K. Wertenbroch, D.J. Walters, *Intransitivity of consumer preferences for privacy*, „Journal of Marketing Research” t. 60 nr 3 (2023).

wypukłości. 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.

Teoria wyboru konsumenckiego akcentuje także zagadnienie elastyczności preferencji. Jest to o tyle istotne zagadnienie, także dla badań preferencji najemców mieszkań, że podlegają one – preferencje – oddziaływaniu wielu czynników i instytucji a także ulegają one zmianie w czasie ²⁷. W tym kontekście można zaakcentować kilka aspektów, które w pewnym sensie cechują elastyczność preferencji konsumentów, także preferencji konsumentów-najemców. W pierwszej kolejności należy więc wspomnieć o zmienności preferencji konsumentów a także konsumentów-najemców. Jej źródłami mogą być przyczyny leżące w naturze samych konsumentów a także w różnych okolicznościach, sytuacjach życiowych, zjawiskach społeczno-gospodarczych, czasie, miejscu, itp. Tak więc preferencje najemców mieszkań mogą się w różny sposób rozwijać i ewoluować na skutek zmieniających się ich potrzeb i doświadczeń. Ujawniona tym sposobem elastyczność preferencji konsumentów-najemców powinna więc określać o ile zmieniają się i jak się zmieniają preferencje na skutek zmian czynników na nie oddziałujących. Przy czym podkreślić należy wyraźnie fakt, iż preferencje te są swoistym odzwierciedleniem wzorców konsumpcyjnych ²⁸. W tym kontekście pojawia się istotny element elastyczności preferencji, którym jest strumień czynników i instytucji na nią oddziałujących. Tak więc elastyczność preferencji pozostaje pod wpływem bardzo wielu czynników, które swoje źródła będą miały w sposobie funkcjonowania samego konsumenta-najemcy a także w szerokorozumianym otoczeniu instytucjonalnym. Nie bez znaczenia będą tu chociażby zmiany dochodów konsumenta, trendów czy mody, preferencji społeczeństw, sytuacji życiowej czy zawodowej, sytuacji

²⁷ R. Gaca, *Analiza preferencji nabywców na rynku nieruchomości*, „Nieruchomość w przestrzeni” t. II nr 5 (2019); N. Ramya, S.M. Ali, *Factors affecting consumer buying behavior*, „International journal of applied research” t. 2 nr 10 (2016).

²⁸ I. Woroniecka-Leciejewicz, M. Terwińska, *Preferencje konsumpcyjne a struktura wydatków gospodarstw domowych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Wydziału Informatycznych Technik Zarządzania Wyższej Szkoły Informatyki Stosowanej i Zarządzania «Współczesne problemy zarządzania»” nr 1 (2008).

społeczno-gospodarczej ²⁹ czy ostatnio także wyraźnie oddziałującej na rynek nieruchomości w Polsce sytuacji geopolitycznej – chociażby związanej z wojną w Ukrainie ³⁰, itd. W tym szerokim strumieniu instytucji oddziałujących na elastyczność preferencji nie można jednak pominąć równie ważnej elastyczności cenowej. W kontekście rozważań nad preferencjami najemców należy jednak tą zależność rozumieć jako wpływ zmiany cen mieszkań na preferencje konsumentów-najemców. Tym sposobem elastyczność cenowa staje się kolejnym czynnikiem determinującym zachowania rynkowe najemców mieszkań ³¹. To wszystko sprowadza się do tego, iż konsumenci w pewnym sensie są zmuszeni do dopasowywania swoich preferencji do zmieniających się uwarunkowań. Te z kolei z jednej strony ograniczają, z drugiej natomiast umożliwiają optymalne wybory konsumentów-najemców w zakresie pozyskania mieszkania na własne potrzeby. Potwierdzeniem tego mogą być także badania E. Mills'a, który analizował proces decyzyjny racjonalnego najemcy mieszkania w Stanach Zjednoczonych. Wynika z nich, iż decyzje te w sposób bardzo istotny wpisują się w tzw. koncepcję portfelową ³². Ostateczna więc użyteczność mieszkania staje się w pewnym sensie wypadkową funkcją dynamicznie zmieniających się determinantów oddziałujących na elastyczność preferencji najemców ³³. Przy czym owa elastyczność może dotyczyć tak krótkiego, jak i długiego okresu. Można więc stwierdzić, iż istotność elastyczności preferencji konsumentów-najemców swoje uzasadnienie znajduje w ich zmienności i dynamice. Teoria wyboru konsumenckiego pozwala więc na opis pewnego procesu, w którym konsumenci-najemcy analizują swoje preferencje, uwzględniają ograniczenia budżetowe, dążą do równowagi między kosztem a korzyściami,

²⁹ B. Samorek, M. Cichoński, *Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, 2023 r., <https://doi.org/10.51733/opm.2023.03>.

³⁰ E. Gołąbeska, A. Tymiński, *Wpływ pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie na polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*, „Nieruchomości” nr 5 (2023), DOI: 10.32027/NIER.23.5.6.

³¹ E. Kucharska-Stasiak, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w procesie powstawania nierównowag makroekonomicznych*, „Świat Nieruchomości” nr 96 (2016).

³² E.S. Mills, *Housing tenure choice*, „The Journal of Real Estate Finance and Economics” t. 3 nr 4 (1990), DOI: 10.1007/BF00178856.

³³ A. Aranowski, P. Baran, *Preferencje nabywców nieruchomości : współczynnik wartości rynkowej (WWR) jako reprezentant klasy funkcji użyteczności*, „Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej w Katowicach” t. Modelowanie preferencji a ryzyko '04 (2004).

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.

2.2 Wielokryterialna metoda hierarchicznej analizy problemów decyzyjnych (AHP – Analytic Hierarchy Process)

Wykorzystana w badaniach metoda AHP jest tzw. wielokryterialną metodą analizy problemów decyzyjnych. Pozwala ona na porównywanie zestawionych w pary wariantów i przypisywanie im preferencji względnych zgodnie ze skalą porównań Satty'ego. Takie rozwiązanie jest wielką zaletą wykorzystanej metody, gdyż oceny w tego rodzaju badaniach mają charakter bardzo subiektywny i podlegają indywidualnej ocenie najemców, co dodatkowo zwiększa poprawność merytoryczną wyników³⁴. Porównanie wariantów parami pozwala na jednoczesne uporządkowanie ich pod względem jakościowym oraz ilościowym³⁵. Pierwszy aspekt dotyczy porządkowania przewagi zestawionych ze sobą wariantów, drugi z kolei ujawnia, o ile wariant A jest ważniejszy od B. Ponadto wykorzystana metoda charakteryzuje się dużą elastycznością, co sprawia, iż zyskuje ona „metodyczną przewagę” nad innymi metodami w badaniach procesów decyzyjnych³⁶.

Bazując na tej metodzie w badaniach preferencji najemców mieszkań w Polsce przyjęto jednocześnie systemowe podejście do rozwiązywania problemu decyzyjnego³⁷. Przy czym problemem decyzyjnym jest tu wybór optymalnego mieszkania. W związku z tym proces podejmowania decyzji o najmie mieszkania należy traktować jako określoną całość-system powiązanych ze sobą elementów

³⁴ O.S. Vaidya, S. Kumar, *Analytic hierarchy process: An overview of applications*, „European Journal of Operational Research” t. 169 nr 1 (2006), DOI: 10.1016/j.ejor.2004.04.028.

³⁵ K. Nosal, K. Solecka, *Application of AHP Method for Multi-criteria Evaluation of Variants of the Integration of Urban Public Transport*, „Transportation Research Procedia” t. 3 (2014), DOI: 10.1016/j.trpro.2014.10.006.

³⁶ R.K. Gavade, *Multi-Criteria Decision Making: An overview of different selection problems and methods*, „International Journal of Computer Science and Information Technologies” t. 5 nr 4 (2014).

³⁷ Y. Liu, C.M. Eckert, C. Earl, *A review of fuzzy AHP methods for decision-making with subjective judgements*, „Expert Systems with Applications” t. 161 (2020), DOI: 10.1016/j.eswa.2020.113738.

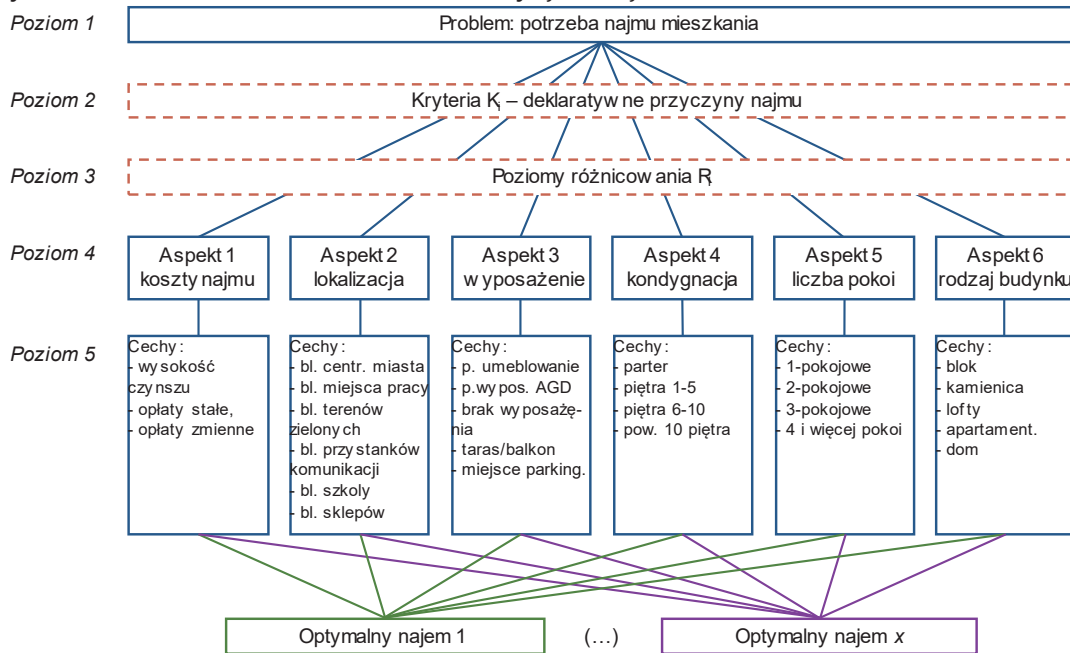
składowych. Tym sposobem pojawia się sieć zależności pomiędzy tymi elementami oraz pewnego rodzaju hierarchia determinantów procesu decyzyjnego³⁸. Ta z kolei odzwierciedla szereg zależności wewnątrz systemu decyzyjnego. Na potrzeby niniejszych badań opracowano kilkupoziomowy system decyzji najemców mieszkań, co pozwoliło na określenie swoistej struktury decyzyjnej³⁹.

Na najwyższym poziomie struktury hierarchicznej znajduje się główny problem decyzyjny, który w kontekście niniejszych badań sprowadza się do wyboru optymalnej formy najmu. Poziomy 4 i 5 odnoszą się do wartościowania poszczególnych aspektów ($A_j, j \in \{1, \dots, m\}$, gdzie $m = 6$ aspektów) oraz szczegółowych cech przedmiotu najmu ($C_{jk}, k \in \{1, \dots, p\}$, gdzie n to liczba cech w ramach aspektu j). Z kolei na poziomie 2 wprowadzono deklaratywne przyczyny najmu, które traktowane są w analizach jako główne kryteria dla procesu decyzyjnego ($K_i, i \in \{1, \dots, n\}$, gdzie $n = 10$ kryteriów). Poziom 3 natomiast został wprowadzony w celu różnicowania procesów decyzyjnych poprzez dywersyfikację pozyskanych wyników badania, głównie z perspektywy różnorodności respondentów.

³⁸ S. Lee, *Determination of Priority Weights under Multiattribute Decision-Making Situations: AHP versus Fuzzy AHP*, „Journal of Construction Engineering and Management” t. 141 nr 2 (2015), DOI: 10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0000897.

³⁹ R. de F.S.M. Russo, R. Camanho, *Criteria in AHP: A Systematic Review of Literature*, „Procedia Computer Science” t. 55 (2015), DOI: 10.1016/j.procs.2015.07.081.

Rysunek 1. Hierarchiczna struktura decyzji o najmie mieszkania



Źródło: opracowanie własne

W ramach tak określonej struktury przeanalizowano uzyskane oceny porównywanych par poszczególnych wariantów. Na tej podstawie stworzono macierze preferencji, której elementami są oceny przypisane przez respondentów. Przy czym stworzono oddzielnie macierze preferencji dla aspektów $MP_A = [a_{x,y}]$ oraz poszczególnych grup szczegółowych cech mieszkania $MP_C = [c_{x,y}]$. Każda z tych macierzy ma charakter macierzy proporcjonalnych, co umożliwia określenie relatywnego znaczenia oraz zbadanie stopnia spójności porównywanych aspektów i cech szczegółowych⁴⁰. W kolejnym kroku macierze preferencji przekształcono do postaci znormalizowanych $\overline{MP}_A = [\overline{a}_{x,y}]$ oraz $\overline{MP}_C = [\overline{c}_{x,y}]$, dla których poszczególne elementy obliczono wg zależności:

$$\overline{a}_{x,y} = \frac{a_{x,y}}{\sum_{x=1}^r a_{x,y}} \quad \text{oraz} \quad \overline{c}_{x,y} = \frac{c_{x,y}}{\sum_{x=1}^r c_{x,y}}$$

gdzie r określa liczbę porównywanych wariantów. Na tej podstawie możliwe było określenie relatywnego znaczenia (wagi) ocenianych elementów wg formuły:

⁴⁰ V. Balali, B. Zahraie, A. Roobahani, *A comparison of AHP and PROMETHEE family decision making methods for selection of building structural system*, „American Journal of Civil Engineering and Architecture” t. 2 nr 5 (2014).

$$w_A = \frac{1}{r} \sum_{y=1}^r \bar{a}_{x,y} \quad \text{oraz} \quad w_C = \frac{1}{r} \sum_{y=1}^r \bar{c}_{x,y}$$

Wykorzystana w badaniach metoda AHP wymaga dodatkowo weryfikacji przechodniości preferencji. W tym celu w analizach wykorzystano analizę indeksu spójności *CI* (z ang. *Consistency Index*)⁴¹, który obliczono wg wzoru

$$CI = \frac{\lambda_{max} - r}{r - 1}$$

gdzie λ_{max} oznacza maksymalną wartość własną macierzy znormalizowanych, które co do zasady powinny być równe rzędowi tej macierzy ($\lambda_{max} = r$).

Metoda AHP ta pozwala na ocenę i porównywanie różnych atrybutów i cech mieszkań, co umożliwi uwzględnienie heterogenicznych preferencji najemców⁴². To z kolei umożliwi lepsze zrozumienie oczekiwań różnych segmentów najemców. Przyjmując w badaniu za teoretyczną podstawę ekonomiczną teorię wyboru konsumenckiego można znaleźć przynajmniej kilka aspektów, które uzasadniają wybór metody AHP⁴³. W pierwszej kolejności należy wspomnieć o kwestii preferencji i oceny ich wartości. Wybrana metoda bazuje w sposób fundamentalny właśnie na ocenie względnej ważności czy istotności różnych kryteriów i alternatyw wyboru. W sposób zasadniczy odpowiada to koncepcji preferencji w ekonomicznej teorii wyboru konsumenckiego. Wszak to właśnie konsument – a więc i konsument-najemca – dokonuje wyborów w procesie relatywnej i subiektywnej oceny wartości różnych czynników i okoliczności a poprzez preferencje różnych alternatyw wyboru osiąga swój główny cel, który pozwala na wygenerowanie optymalnego rozwiązania, które spełni oczekiwane kryteria. Ponadto metoda ta odzwierciedla hierarchiczną strukturę preferencji, co jest również zgodne z koncepcją, wg której konsument-najemca dokonuje swoich wyborów. Na najwyższym poziomie znajduje

⁴¹ G. Khatwani, A.K. Kar, *Improving the Cosine Consistency Index for the analytic hierarchy process for solving multi-criteria decision making problems*, „Applied Computing and Informatics” t. 13 nr 2 (2017), DOI: 10.1016/j.aci.2016.05.001.

⁴² A. Wawrzyniak, *Modelowanie zachowania agentów w wieloagentowych systemach symulacyjnych stosowanych w zarządzaniu*, „Zeszyty Naukowe. Studia Informatica” t. 36 nr 863 (2015), DOI: 10.18276/si.2015.36-02.

⁴³ A. Darko i in., *Review of application of analytic hierarchy process (AHP) in construction*, „International Journal of Construction Management” t. 19 nr 5 (2019), DOI: 10.1080/15623599.2018.1452098.

się główny cel konsumenta. Na niższych poziomach znajdują się kryteria, które także mogą mieć swoją strukturę. Tak więc na drugim poziomie mogą się znaleźć ogólne kryteria opisujące przedmiotowe tu dobra, tj. lokalizacja, koszty, wielkość, liczba pokoi, itp. Z kolei na trzecim poziomie hierarchii preferencji mogą się już szczegółowe cechy mieszkania w ramach poszczególnych aspektów. Tak zdefiniowana hierarchiczna struktura preferencji konsumentów-najemców odpowiada procesowi podejmowania decyzji, uwzględniając różne poziomy ich preferencji. Nie bez znaczenie jest także kwestia porównywalności i liczbowego prezentowania ważności preferencji. Na podstawie literatury metodologicznej można jednoznacznie stwierdzić, iż metoda AHP dostarcza właśnie wartości liczbowych dla analizowanych preferencji i ocen, co ułatwia porównywanie różnych ich alternatyw ⁴⁴. Jednym z ważniejszych zagadnień w badaniu preferencji są ograniczenia budżetowe konsumentów-najemców. Równie istotnymi są one także w ekonomicznej teorii wyboru konsumenckiego. Konsument-najemca musi dostosować swoje wybory do dostępnych mu zasobów finansowych. Nie sposób także wspomnieć o aspekcie optymalizacji wyboru. Ekonomiczna teoria wyboru konsumenckiego koncentruje się przecież na maksymalizacji wartości, użyteczności i optymalnym podejmowaniu decyzji. Ponownie należy stwierdzić, iż wykorzystana w badaniach metoda AHP pozwala na analizę i ocenę różnych alternatyw pod względem preferencji konsumenta. Wyniki te mogą być wykorzystane do identyfikacji optymalnej alternatywy, która najbardziej zaspokaja preferencje konsumenta w ramach określonych ograniczeń budżetowych.

⁴⁴ S. Attaran, B.G. Celik, *Analytic Hierarchy Process: An Application in Green Building Market Research*, „International Review of Management and Marketing” t. 3 nr 3 (2013); X. Deng i in., *Supplier selection using AHP methodology extended by D numbers*, „Expert Systems with Applications” t. 41 nr 1 (2014), DOI: 10.1016/j.eswa.2013.07.018; K. Dmytrów, S. Gnat, *Application of AHP Method in Assessment of the Influence of Attributes on Value in the Process of Real Estate Valuation*, „Real Estate Management and Valuation” t. 27 nr 4 (2019), DOI: 10.2478/remav-2019-0032; M.S. Obeidat, T. Qasim, A. Khanfar, *Implementing the AHP multi-criteria decision approach in buying an apartment in Jordan*, „Journal of Property Research” t. 35 nr 1 (2018), DOI: 10.1080/09599916.2017.1413588; S. Sipahi, M. Timor, *The analytic hierarchy process and analytic network process: an overview of applications*, „Management Decision” t. 48 nr 5 (2010), DOI: 10.1108/00251741011043920; S. Yalpir, *Forecasting residential real estate values with AHP method and integrated GIS* [w:] *International Scientific Conference of People, Buildings and Environment*, Kroměříž 2014.

Szukając argumentów uzasadniających wybór wielokryterialnej metody hierarchicznej analizy problemów decyzyjnych w badaniach preferencji najemców mieszkań należy także wspomnieć o jej głównych cechach metodologicznych ⁴⁵. Metoda AHP zapewnia systematyczne podejście do badania preferencji. Pozwala to na rozbiór problemu na mniejsze elementy i ocenę względnej ważności tych elementów. Dzięki temu można uzyskać bardziej szczegółowe i precyzyjne informacje na temat preferencji. Ponadto metoda ta w sposób bardzo wyraźny bazuje na hierarchicznej strukturze kryteriów. To z kolei umożliwia uwzględnienie różnych poziomów preferencji, takich jak lokalizacja, wielkość mieszkania, wyposażenie, koszt itp. Dzięki temu można uwzględnić różnorodne czynniki wpływające na preferencje najemców. Wybrana tu metoda pozwala także na porównywanie względnej ważności różnych kryteriów i alternatyw. Dzięki temu można ustalić, które czynniki są najbardziej istotne dla najemców i które mieszkania spełniają ich preferencje. Ostateczne wyniki są wartościami liczbowymi, co dodatkowo ułatwia porównanie różnych scenariuszy procesu podejmowania decyzji konsumentów-najemców. Ponadto metoda AHP daje także możliwość uwzględnienia opinii ekspertów w badaniach preferencji najemców mieszkań. Ekspertami mogą być zarówno pracownicy agencji nieruchomości, którzy mają doświadczenie w obszarze najmu mieszkań, jak i sami najemcy. Włączenie ich opinii może pomóc w uwzględnieniu różnych perspektyw i lepszym zrozumieniu preferencji rynku. Należy również podkreślić fakt, iż opisywana tu metoda statystyczna w sposób fundamentalny opiera się na matematycznym podejściu do oceny preferencji. Pozwala to uniknąć subiektywnych i emocjonalnych uwarunkowań, które mogą wpływać na tradycyjne metody badania preferencji. Dotyczy to tak osób ankietowanych, jak i badaczy i analityków, którzy realizują tego rodzaju badania naukowe. Ta cecha daje możliwość, iż ostateczne wyniki będą bardziej obiektywne i wiarygodne. W świetle tych argumentów można zaryzykować twierdzenie, że

⁴⁵ T.L. Saaty, L.G. Vargas, *Models, methods, concepts & applications of the analytic hierarchy process*, t. 175, Pittsburgh 2012.

wybór wielokryterialnej metody hierarchicznej analizy problemów decyzyjnych może być uzasadniony w kontekście ekonomicznej teorii wyboru konsumenckiego. W sposób niemalże doskonały odpowiada ona na koncepcje preferencji, hierarchicznej ich struktury, porównywalności wartości oraz istotności, uwzględniania ograniczeń budżetowych a także optymalizacji wyboru konsumentów-najemców. Jest to narzędzie, które może pomóc w systematycznym badaniu preferencji konsumentów i podejmowaniu decyzji konsumenckich, także w odniesieniu do segmentu najmu mieszkań w Polsce.

2.3 Struktura ankiety badawczej

Zasadnym wydaje się, aby w tej części opracowania przedstawić strukturę wykorzystanej w badaniu pilotażowym ankiety badawczej. Została ona skonstruowana z myślą o możliwości wykorzystania pozyskanych danych do analizy z użyciem metody AHP. Zadawane pytania ankietowe pogrupowano więc na cztery ich rodzaje.

Pytania definiujące cel główny konsumenta

Cel główny konsumenta został w badaniach zdefiniowany jako osiągnięcie optymalnej formy najmu mieszkania na własne potrzeby z perspektywy konsumentów. Oznacza to, iż jego osiągnięcie wiąże się w sposób bezpośredni z transakcją najmu. W badaniach przyjęto cztery formy najmu. Są to:

- 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.

W ankiecie badawczej przewidziano dodatkowo dwie formy zamieszkania własnościowego, które odnoszą się do:

- zamieszkania w mieszkaniu/domu własnym (każda forma własności) oraz
- zamieszkania w mieszkaniu rodziców/domu rodzinnym (każda forma własności).

Takie różnicowanie celu głównego miało za zadanie umożliwienie oddzielnej analizy preferencji konsumentów, którzy aktualnie najmują mieszkania na własne potrzeby oraz preferencji tych osób, które dopiero planują najem. W tym celu wprowadzono pytanie pomocnicze, które ujawnia te zamiary. Respondenci mieli do wyboru trzy opcje: planuję najem, zastanawiam się nad najmem oraz nie planuję najmu. Uzyskane wyniki wymusiły jednak zmianę pierwotnych planów. Na ich podstawie okazało się, iż preferencje obecnych najemców oraz tych, którzy planują najem mieszkań w najbliższej przyszłości nie różnią się od siebie. Rozbieżności okazały się w tym wypadku bardzo niewielkie i nieistotne statystycznie. To spowodowało, że wycofano się z prezentacji wyników oddzielnie dla tych dwóch grup respondentów.

Pytanie definiujące kryteria głównego celu najemców

Drugi rodzaj pytania ankietowego ma na celu określenie kryteriów głównego celu najemców, które traktowane są jako najważniejsze deklaratywne przyczyny najmu.

Na pytanie o przyczyny najmu respondenci mieli do wyboru 10 opcji:

- 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 lub w lepszej lokalizacji,
 - 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?).

Pytania różnicujące

Kolejna grupa pytań ankietowych ma na celu różnicowanie analiz z perspektywy wielu różnych aspektów. Co do zasady poziomy różnicowania mają na celu dywersyfikację pozyskanych wyników badania, głównie z perspektywy różnorodności respondentów. W badaniach ankietowych przyjęto 15 poziomów różnicowania:

- grupy miast (grupa 5. miast⁴⁶, grupa 10. miast⁴⁷, Warszawa),
- 16 miast wojewódzkich,
- status zawodowy,
- poziom wykształcenia,
- wielkość miejscowości pochodzenia najemców,
- liczba osób w gospodarstwie domowym,
- stan cywilny,
- grupy dochodowe wg miesięcznych dochodów netto na 1 osobę w gospodarstwie domowym,
- grupy wiekowe
- płeć,
- planowany okres najmu,

⁴⁶ Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław.

⁴⁷ Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów i Zielona Góra

- aktualny okres najmu,
- rodzaj właściciela wynajmującego mieszkanie/pokój,
- rodzaj płaconego czynszu na rzecz wynajmującego,
- ocena istotności posiadania własnego lub najmowanego mieszkania.

Pytania merytoryczne

Ostatnią grupą pytań są pytania, których celem jest zdiagnozowanie najważniejszych preferencji najemców mieszkań w Polsce. Są to pytania merytoryczne, które także posiadają określoną strukturę, co wynika z przejętej metody badawczej. Pierwsze z nich ma na celu ujawnienie najistotniejszych z perspektywy najemcy głównych cech mieszkania, które wpisano w 6 aspektów. Druga grupa pytań merytorycznych stanowi uszczegółowienie poszczególnych aspektów. Są one traktowane jako szczegółowe cechy mieszkania. W tym kontekście przyjęto następującą strukturę aspektów i cech szczegółowych mieszkań:

- aspekt A1 – koszty najmu – cechy:
 - wysokość czynszu dla wynajmującego,
 - wysokość opłat stałych,
 - wysokość opłat zmiennych,
- aspekt A2 – lokalizacja mieszkania – cechy:
 - bliskość centrum miasta,
 - bliskość miejsca pracy/uczelni,
 - bliskość terenów zielonych, rekreacyjnych, sportowych,
 - bliskość przystanków komunikacji miejskiej,
 - bliskość szkoły dla dzieci,
 - bliskość sklepów,
- aspekt A3 – wyposażenie mieszkania – cechy:
 - pełne umeblowanie,
 - pełne wyposażenie w AGD,

-
- brak wyposażenia iumeblowania,
 - taras/balkon,
 - przynależność miejsca parkingowego,
 - aspekt A4 – kondygnacja mieszkanie – cechy:
 - parter,
 - piętra od 1 do 5,
 - piętra od 6 do 10,
 - powyżej 10 piętra,
 - aspekt A5 – liczba pokoi – cechy:
 - 1-pokojowe,
 - 2-pokojowe,
 - 3-pokojowe,
 - 4 i więcej pokojowe,
 - aspekt A6 – rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie – cechy:
 - blok,
 - kamienica,
 - lofty,
 - apartamentowiec,
 - dom wolnostojący.

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 7 macierzy porównań, gdzie w wierszach znalazły się wszystkie pary głównych i szczegółowych cech mieszkań a w kolumny wpisano oceny Satty'ego. Posłużyły one do określenia względnej skali porównań parami zestawionych ze sobą wariantów. Przyjęto następującą skalę porównań⁴⁸:

- 1 – warianty równoważne,

⁴⁸ por. Saaty, T. L. (1994). How to make a decision: the analytic hierarchy process. *Interfaces*, 24(6), 19-43.

- 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.

Na podstawie przyjętej metody badawczej proces analiz uzyskanych danych ankietowych przeprowadzono w kilku etapach.

Etap 1. Stworzono znormalizowane macierze preferencji oraz oszacowano wartości relatywnych znaczeń dla każdego z sześciu aspektów (A_j). Obliczenia te wykonano oddzielnie dla każdego z kryteriów K_i . Należy jednocześnie podkreślić, iż do macierzy preferencji wprowadzono wartości median ocen z całej próby badawczej.

Etap 2. Analizę z etapu 1 uszczegółowiono poprzez stworzenie znormalizowanych macierzy preferencji oraz oszacowanie wartości relatywnych znaczeń poszczególnych cech szczegółowych mieszkania ($C_{j,k}$) oddzielnie dla każdego z aspektów.

Etap 3. Uzyskane wyniki w poprzednich etapach zdywersyfikowano wg przyjętych poziomów różnicowania (R_l). W pierwszej kolejności przeanalizowano poziomy zmienności relatywnych znaczeń dla wszystkich poziomów różnicowania. Miało to na celu ujawnienie tych poziomów dywersyfikacji wyników, które w sposób istotny je różnicują.

Etap 4. Wyniki badań przedstawiono w dwóch zakresach. W pierwszej kolejności uzyskane wagi preferencji przeanalizowano w odniesieniu do głównych cech mieszkań, tj. koszty najmu, lokalizacja, wyposażenie, kondygnacja, liczba pokoi oraz rodzaj budynku. W drugiej kolejności wagi preferencji zostały przedstawione w odniesieniu do szczegółowych cech najmowanych mieszkań każdego z sześciu aspektów.

2.4 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, która znana jest także pod nazwą 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.

Uzyskane wyniki sklasyfikowano w trzech grupach najemców:

- krytycy – od 0 do 5 pkt.,
- neutralni – od 6 do 7 pkt. oraz
- promotorzy – od 8 do 10 pkt.

Na tej podstawie oszacowano rozkład normalny uzyskanych opinii respondentów w podziale na kryteria deklaratywnych przyczyn najmu. Obliczono procentowy udział trzech grup najemców dzieląc ich liczebność przez łączną liczbę respondentów. Wartość wskaźnika rekomendacji netto obliczono ostatecznie jako stosunek różnicy udziału promotorów i krytyków do całkowitej liczby respondentów. Tak uzyskane wyniki pozwoliły na analizę istotności najmowania oraz posiadania własnego mieszkania w Polsce.

2.5 Weryfikacja poziomów różnicowania najemców

Na podstawie szczegółowych analiz uzyskanych wyników podjęto decyzję o pewnego rodzaju weryfikacji poziomów różnicowania. Okazało się, że część przyjętych w założeniach kryteriów różnicowania najemców mieszkań nie ujawniła istotnych rozbieżności i cech charakterystycznych w strukturach preferencji

najemców. Na tej podstawie zrezygnowano z prezentacji wyników w tym zakresie. Nie wnosiły one żadnych nowych obserwacji, które miały jakąkolwiek wartość poznawczą. Dotyczy to początkowych poziomów różnicowania:

- płeć,
- planowany okres najmu,
- aktualny okres najmu,
- rodzaj właściciela wynajmującego mieszkanie/pokój oraz
- rodzaj płaconego czynszu na rzecz wynajmującego.

W związku z tym 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.

2.6 Test istotności statystycznej wyników badania ankietowego

W badaniach preferencji najemców jednym z założeń jest hipoteza o pewnym ich różnicowaniu. Powinno to oznaczać, że preferencje poszczególnych grup respondentów będą się różniły pomiędzy sobą. W celu jej weryfikacji wykorzystano test t-studenta. Ze względu jednak na wykorzystaną metodę w badaniu ankietowym test ten wymagał pewnego dostosowania. Najistotniejszym aspektem badania były preferencje najemców, które w ankiecie były definiowane przez respondentów ocenami Satty'ego. Te z kolei były badane z perspektywy głównych aspektów

charakteryzujących mieszkania (A_i) oraz szczegółowych jego cech (C_{ij}) w granicach każdego z sześciu aspektów. To sprawia, iż powyższa hipoteza dotyczy preferencji poszczególnych aspektów oraz cech szczegółowych. Takie podejście powoduje, iż spełniony jest warunek testu t-studenta o jednorodnej liczebności porównywanych ocen (n). W tym kontekście można zdefiniować dwie hipotezy statystyczne. Hipoteza zerowa będzie zakładała, że oceny preferencji jednego aspektu są równe z ocenami preferencji drugiego ($H_0: sr_1 = sr_2$). Będzie ona odnosiła się także do cech szczegółowych. Hipoteza ta dotyczy więc sytuacji, że deklaratywne oceny są przypisywane przez respondentów/najemców dwóm różnym aspektom i/lub szczegółowym cechom mieszkania. Hipoteza alternatywna będzie natomiast zakładała, iż porównywane zbiory ocen Satty'ego będą od siebie różne. Przy czym będzie tu występowała alternatywa obustronna ($H_0: sr_1 \neq sr_2$, gdzie $sr_1 > sr_2$ lub $sr_1 < sr_2$). Zgodnie z przyjętą metodą statystykę testową dla prób niezależnych obliczono wg wzoru:

$$t_e = \frac{\bar{s}r_1 - \bar{s}r_2}{\sqrt{\frac{n_1 s_{sr_1}^2 + n_2 s_{sr_2}^2}{n_1 + n_2 - 2} \left(\frac{1}{n_1} + \frac{1}{n_2}\right)}}$$

gdzie $\bar{s}r$ to wartości średnie deklaratywnych ocen preferencji porównywanych zbiorów, n to wielkość próby a s to odchylenie standardowe. Ponadto w testach przyjęto poziom istotności $\alpha = 0,05$ oraz rozkład t-studenta o $n_1 + n_2 - 2$ stopniach swobody. Na tej podstawie określono także obustronny obszar krytyczny $t_\alpha(0,05; n_1 + n_2 - 2)$, dla którego przyjęto odpowiednią wartość próby, co ostatecznie pozwoliło na podejmowanie decyzji odnośnie postawionych hipotez statystycznych. Hipoteza zerowa H_0 będzie więc miała podstawy odrzucenia, gdy statystyka testowa będzie znajdowała się w wyznaczonym obszarze krytycznym.

Powyższe założenia metodyczne w odniesieniu do metody AHP przyjętej w badaniu pilotażowym sprawia jednak pewną trudność. Dotyczy to doboru par zbiorów deklaratywnych ocen Satty'ego. W ramach głównych aspektów mieszkania przyjęto sześć ich rodzajów ($A_i, i \in \{1,6\}$). To sprawia, iż uzyskujemy $\frac{ix(i-1)}{2} = 15$ par

aspektów, które respondenci ze sobą porównywali wystawiając deklaratywne oceny ważności jednej nad drugą. Przyjęte powyżej hipotezy wymuszają konieczność porównania ze sobą wszystkich możliwych kombinacji zbiorów ocen (sr_k). W odniesieniu do głównych aspektów mamy więc $k = 15$ a to powoduje, iż liczba wszystkich możliwych par wynosi $\frac{kx(k-1)}{2} = 105$. W podobny sposób należy wyliczyć liczbę porównywanych par zbiorów deklaracyjnych ocen preferencji dla szczegółowych cech mieszkania w ramach analizowanych sześciu aspektów⁴⁹.

Statystyki testowe oszacowano dla wszystkich najemców, co sprawia, iż liczba $n=1294$, stopień swobody wyniósł 2586 a obszary krytyczne wyznaczają zbiory $(-\infty; -1,9609)$ oraz $(1,9609; \infty)$. Na podstawie uzyskanych wartości t_e można podjąć decyzje odnośnie hipotezy zerowej. (zob. tabela 1) Okazało się, że zdecydowana większość zbiorów deklaracyjnych ocen ogólnych aspektów mieszkania charakteryzuje się statystyką testową, która pozwala na odrzucenie hipotezy zerowej $H_0: sr_1 = sr_2$.

Tabela 1. Statystyka testowa (wartości t_e dla poszczególnych porównywanych par sr) dla ogólnych aspektów preferencji najemców mieszkań

sr	10_1	10_2	10_3	10_4	10_5	10_6	10_7	10_8	10_9	10_10	10_11	10_12	10_13	10_14	10_15
$\bar{s}r$	3.81	5.72	3.67	3.47	4.57	4.24	3.41	3.50	4.09	3.27	3.23	5.17	4.11	3.63	3.86
s_{sr}	2.43	2.92	2.42	2.17	2.87	2.66	2.12	2.19	2.56	2.01	2.00	2.88	2.58	2.35	2.42
v	63.7	51.1	66.1	62.6	62.8	62.7	62.0	62.6	62.6	61.4	61.8	55.7	62.7	64.8	62.7
10_1	x	- 18.06	1.51	3.81	-7.24	-4.31	4.45	3.40	-2.87	6.19	6.61	-12.98	-3.03	1.91	-0.49
10_2		x	19.44	22.26	10.10	13.44	22.99	21.83	15.05	24.85	25.25	4.81	14.86	20.00	17.64
10_3			x	2.22	-8.63	-5.76	2.84	1.81	-4.35	4.55	4.96	-14.36	-4.50	0.37	-2.01
10_4				x	- 11.02	-8.14	0.63	-0.42	-6.72	2.40	2.83	-17.00	-6.87	-1.87	-4.34
10_5					x	2.99	11.66	10.62	4.44	13.34	13.73	-5.32	4.28	9.07	6.80
10_6						x	8.79	7.73	1.46	10.52	10.92	-8.51	1.30	6.19	3.85
10_7							x	-1.06	-7.37	1.77	2.21	-17.69	-7.52	-2.49	-4.99
10_8								x	-6.30	2.82	3.26	-16.58	-6.46	-1.45	-3.92
10_9									x	9.11	9.52	-10.05	-0.16	4.77	2.40
10_10										x	0.45	-19.48	-9.26	-4.22	-6.75
10_11											x	-19.87	-9.66	-4.64	-7.17
10_12												x	9.88	14.87	12.55
10_13													x	4.92	2.56
10_14														x	-2.41
10_15															x

Źródło: Badanie własne NBP O/O Łódź

⁴⁹ Szczegółowe oznaczenia zbiorów deklaracyjnych ocen preferencji najemców zostały przedstawione w załączniku, w którym zaprezentowano wykorzystaną w badaniu pilotażowym ankietę.

Oznacza to, że deklaratywne oceny preferencji poszczególnych aspektów dla wszystkich możliwych ich porównywanych par nie są ze sobą równe. Spośród 105 par zbiorów sr jedynie 15 charakteryzuje się statystyką testową, która nie znajduje się w obszarze krytycznym. Ich wartość $t_e \in (-1,9609; 1,9609)$. To sprawia, iż prawdziwa okazuje się hipoteza alternatywna H_1 , przy czym ma ona charakter obustronny.

Bardzo podobne wnioski z testów statystycznych można było wyciągnąć z analizy ocen preferencji szczegółowych cech mieszkania w ramach poszczególnych sześciu aspektów. Szczegółowe wyniki na próbie $n=1294$ respondentów przedstawiono w tabelach 2-7. Dla aspektu koszty najmu występują trzy pary zbiorów sr i każdy z nich znajduje się w obszarze krytycznym. Natomiast dla aspektu lokalizacji mieszkania zdefiniowano 105 par zbiorów cech szczegółowych. W tym wypadku tylko 14 par osiągnęło wynik statystyki testowej, który znajdował się poza obszarami krytycznymi. Z kolei szczegółowe cechy aspektu wyposażenia mieszkania uzyskały jedynie cztery statystyki testowe wskazujące na ich podobieństwo ze zbioru $sr = 45$. Taka sama liczba par zbiorów sr wystąpiła dla aspektu kondygnacja oraz rodzaj budynku. Na podstawie przeprowadzonych testów uzyskano jedynie odpowiednio 11 i 5 wartości t_e , które znalazły się poza obszarem krytycznym. Z kolei w ramach aspektu liczby pokoi podobną charakterystykę zaobserwowano dla trzech z 15 par zbioru sr . Wyniki statystyk testowych dla poszczególnych zbiorów szczegółowych cech mieszkania wskazują, iż preferencje najemców wyrażone ich ocenami charakteryzują się dużą zmiennością. Tym sposobem ponownie uzyskujemy argumentu do odrzucenia hipotezy zerowej. Tym razem oznacza to jednak, że deklaratywne oceny preferencji szczegółowych cech mieszkania, w ramach poszczególnych sześciu aspektów, dla wszystkich możliwych ich porównywanych par nie są ze sobą równe.

Tabela 2. Statystyka testowa (wartości t_e dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu lokalizacja mieszkania

sr	12_1	12_2	12_3	12_4	12_5	12_6	12_7	12_8	12_9	12_10	12_11	12_12	12_13	12_14	12_15
\bar{sr}	5.30	4.81	5.08	3.98	4.90	4.15	4.17	3.63	4.11	4.78	3.75	4.63	3.76	4.32	5.76
s_{sr}	2.99	2.93	2.92	2.64	2.94	2.67	2.77	2.53	2.71	2.92	2.51	2.89	2.52	2.79	3.04
v	56.4	60.9	57.4	66.3	59.8	64.3	66.3	69.6	66.1	61.1	66.9	62.4	67.2	64.6	52.8
12_1	x	-9.42	-	-1.66	-	-3.37	-3.54	1.83	-2.94	-9.13	0.66	-7.82	0.53	-4.95	-17.97
			12.03		10.32										
12_2		x	5.55	15.92	7.07	14.26	13.81	19.42	14.52	8.22	18.42	9.52	18.25	12.46	-0.31
12_3			x	-3.11	-	-4.82	-4.95	0.35	-4.37	-10.50	-0.83	-9.20	-0.95	-6.35	-19.31
					11.69										
12_4				x	-	-7.15	-7.24	-1.80	-6.65	-12.94	-3.05	-11.60	-3.17	-8.69	-22.04
					14.17										
12_5					x	3.84	3.56	8.80	4.19	-1.81	7.75	-0.56	7.61	2.24	-10.21
12_6						x	0.65	5.98	1.27	-4.84	4.88	-3.56	4.74	-0.71	-13.46
12_7							x	-2.40	-7.27	-13.59	-3.67	-12.24	-3.79	-9.32	-22.74
12_8								x	-6.25	-12.54	-2.64	-11.20	-2.77	-8.29	-21.62
12_9									x	-6.31	3.47	-5.02	3.34	-2.15	-15.03
12_10										x	-5.35	-13.93	-5.47	-11.00	-24.54
12_11											x	-14.32	-5.88	-11.39	-24.92
12_12												x	13.25	7.63	-5.02
12_13													x	-1.99	-14.85
12_14														x	-19.86
12_15															x

Źródło: Badanie własne NBP O/O Łódź

Tabela 3. Statystyka testowa (wartości t_e dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu koszty najmu

sr	11_1	11_2	11_3
\bar{sr}	3.66	3.45	3.54
s_{sr}	2.51	2.25	2.37
v	68.4	65.1	67.0
11_1	x	3.92	2.87
11_2		x	20.82
11_3			x

Źródło: Badanie własne NBP O/O Łódź

Tabela 4. Statystyka testowa (wartości t_e dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu wyposażenie mieszkania

sr	13_1	13_2	13_3	13_4	13_5	13_6	13_7	13_8	13_9	13_10
\bar{sr}	4.65	3.47	4.65	4.19	3.28	4.36	3.98	6.12	5.09	3.98
s_{sr}	3.11	2.32	2.94	2.81	2.19	2.90	2.65	3.00	3.18	2.72
v	66.8	66.7	63.2	67.2	66.7	66.5	66.6	49.1	62.5	68.3
13_1	x	3.64	-7.94	-3.66	5.90	-5.18	-1.64	-21.52	-11.52	-1.64
13_2		x	9.24	13.56	24.08	11.91	15.91	-3.47	5.22	15.70
13_3			x	-5.06	4.31	-6.56	-3.09	-22.88	-12.82	-3.07
13_4				x	2.22	-8.84	-5.35	-25.78	-15.19	-5.29
13_5					x	1.87	5.47	-13.46	-4.40	5.38
13_6						x	2.57	-16.85	-7.37	2.51
13_7							x	-26.53	-15.81	-5.90
13_8								x	-14.81	-4.90
13_9									x	1.12
13_10										x

Źródło: Badanie własne NBP O/O Łódź

Tabela 5. Statystyka testowa (wartości t_e dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu kondygnacja

sr	14_1	14_2	14_3	14_4	14_5	14_6	14_7	14_8	14_9	14_10
\bar{s}_r	5.19	4.20	3.87	3.96	3.37	3.35	3.34	3.18	3.37	3.33
s_{sr}	3.14	2.84	2.71	2.79	2.42	2.37	2.36	2.35	2.53	2.81
v	60.4	67.6	70.1	70.5	71.8	70.6	70.4	73.8	75.2	84.5
14_1	x	-3.75	-0.53	-1.43	4.63	4.86	4.96	6.67	4.55	4.69
14_2		x	16.73	15.68	22.27	22.63	22.75	24.30	21.87	21.22
14_3			x	-2.83	3.11	3.33	3.43	5.13	3.07	3.29
14_4				x	1.06	1.26	1.36	3.16	1.06	1.41
14_5					x	11.75	11.85	13.41	11.28	11.11
14_6						x	9.10	10.73	8.57	8.52
14_7							x	2.59	0.49	0.88
14_8								x	1.44	1.77
14_9									x	7.25
14_10										x

Źródło: Badanie własne NBP O/O Łódź

Tabela 6. Statystyka testowa (wartości t_e dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu liczba pokoi

sr	15_1	15_2	15_3	15_4	15_5	15_6
\bar{s}_r	6.54	5.68	4.63	4.85	3.94	3.51
s_{sr}	2.90	3.00	2.86	3.00	2.65	2.48
v	44.4	52.8	61.9	61.8	67.3	70.5
15_1	x	-17.41	-7.80	-9.67	-1.24	3.14
15_2		x	9.62	7.48	16.27	20.76
15_3			x	-11.02	-2.68	1.64
15_4				x	-4.92	-0.46
15_5					x	10.06
15_6						x

Źródło: Badanie własne NBP O/O Łódź

Tabela 7. Statystyka testowa (wartości t_e dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu rodzaj budynku

sr	16_1	16_2	16_3	16_4	16_5	16_6	16_7	16_8	16_9	16_10
\bar{s}_r	3.48	3.69	4.09	4.33	4.32	4.94	4.88	4.45	4.75	4.50
s_{sr}	2.54	2.67	2.93	2.97	3.05	3.12	3.14	3.19	3.14	3.06
v	72.9	72.4	71.7	68.6	70.6	63.1	64.5	71.7	66.1	67.9
16_1	x	1.23	-2.66	-4.90	-4.66	-10.29	-9.64	-5.75	-8.47	-6.33
16_2		x	14.13	11.95	11.96	6.54	7.06	10.53	8.17	10.38
16_3			x	-6.26	-5.99	-11.61	-10.95	-7.05	-9.78	-7.66
16_4				x	-8.17	-13.98	-13.27	-9.19	-12.06	-9.90
16_5					x	-3.17	-2.60	0.97	-1.50	0.60
16_6						x	-5.53	-1.81	-4.39	-2.26
16_7							x	-9.77	-12.67	-10.50
16_8								x	-11.68	-9.52
16_9									x	-3.65
16_10										x

Źródło: Badanie własne NBP O/O Łódź

3 Wyniki badań

3.1 Charakterystyka próby badawczej

Badania pilotażowe preferencji najemców mieszkań w Polsce przeprowadzono na podstawie ankiety internetowej (CAWI – ang. Computer-Assisted Web Interview) za pośrednictwem Ogólnopolskiego Panelu Badawczego Sp. z o.o. Uzyskano reprezentatywną próbę $n=1294$ respondentów w całej Polsce. Założono proporcjonalny udział w analizowanych miastach wojewódzkich. Uzyskane wyniki pozwalają na stwierdzenie, iż ostateczna struktura respondentów jest zbieżna ze strukturą populacji zamieszkującej poszczególne miasta wojewódzkie w Polsce. Zweryfikowano to w porównaniu ze strukturą społeczną z Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 r. GUS. Jedynie w trzech miejscowościach różnice okazały się większe od 1%. W Krakowie (-1,1%), w Szczecinie (-1,0%) oraz w Łodzi (1,3%).

Tabela 8. Porównanie struktury respondentów i struktury populacji w miastach wojewódzkich

Miasto	Struktura respondentów	Struktura populacji wg NSP GUS 2021 r.	Różnica
Białystok	4.4%	3.9%	0.5%
Bydgoszcz	4.5%	4.5%	0.0%
Gdańsk	6.6%	6.5%	0.1%
Katowice	4.3%	3.8%	0.4%
Kielce	2.6%	2.5%	0.1%
Kraków	9.6%	10.7%	-1.1%
Lublin	4.3%	4.5%	-0.2%
Łódź	10.2%	8.9%	1.3%
Olsztyn	2.6%	2.3%	0.3%
Opole	1.5%	1.7%	-0.2%
Poznań	7.7%	7.3%	0.4%
Rzeszów	2.3%	2.6%	-0.3%
Szczecin	4.3%	5.3%	-1.0%
Warszawa	25.2%	24.8%	0.4%
Wrocław	8.7%	9.0%	-0.3%
Zielona Góra	1.4%	1.9%	-0.5%

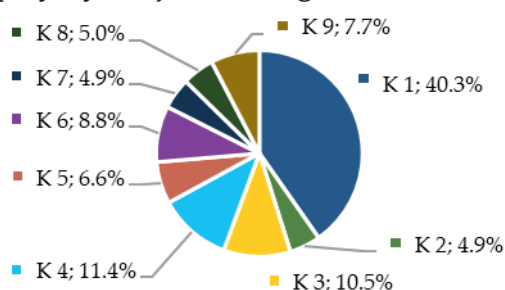
Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi, GUS

3.1.1 Charakterystyka ogólna struktury próby badawczej

Uzyskaną w badaniu pilotażowym próbę badawczą można scharakteryzować wg głównych kryteriów najmu mieszkań. Zgodnie z założeniami badania są nimi deklaratywne przyczyny najmowania mieszkań przez Polaków. W ankiecie przewidziano 10 opcji:

- 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 lub w lepszej lokalizacji,
- 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.

Wykres 1. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), ogółem, Polska



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Ostatecznie okazało się, że żaden z respondentów nie wybrał opcji „inna przyczyna”. To sprawia, iż zaproponowany katalog głównych przyczyn najmowania mieszkań okazał się wystarczająco kompletny. Na tej podstawie można zaobserwować, iż największa grupa respondentów

(40.3%) deklarowała najem z powodu finansowego. Na kolejnych miejscach znalazł

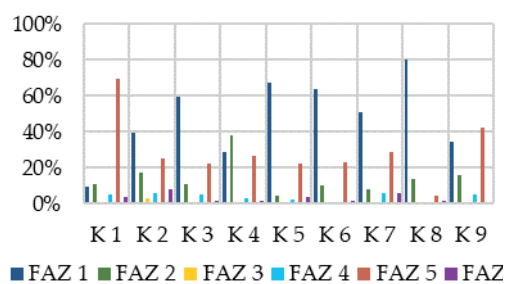
się najem z powodu wyprowadzki z domu rodzinnego (11,4%) oraz najem z powodu przeprowadzki ze względu na pracę (10,5%). Z kolei najmniej liczną grupą stanowili respondenci, którzy najmują mieszkanie ze względu na studia/edukację (4,9%), zmieniają najmowane mieszkanie na mniejsze i tańsze w utrzymaniu (4,9%) oraz najmują mieszkanie z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej (5,0%).

Badania preferencji najemców ze swych założeń były kierowane do respondentów, którzy aktualnie najmują mieszkania lub planują najem w najbliższym czasie. To sprawia, iż konieczna jest analiza tego aspektu pozyskanych danych. Na pytanie o formę aktualnego zamieszkania (FAZ) respondenci mieli do wyboru następujące opcje:

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

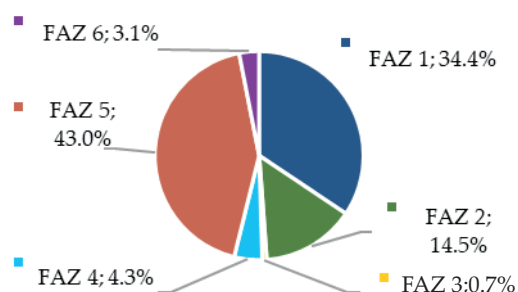
Pytanie to miało na celu m.in. różnicowanie respondentów, którzy aktualnie najmują mieszkania (od FAZ 3 do FAZ 6) od tych, którzy posiadają własne lub rodzinne mieszkanie/dom (FAZ 1 i FAZ 2). Okazało się, że 51,2% respondentów korzysta z różnych form najmu a największą grupę spośród nich stanowią najemcy mieszkań (FAZ 5: 43,0%). Z kolei najmniejszą grupę najemców stanowią ci, którzy korzystają z akademików, domów studenta, hoteli robotniczy lub innych forma zamieszkania zbiorowego (FAZ 3: 0,7%).

Wykres 2. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki) oraz form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, Polska



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

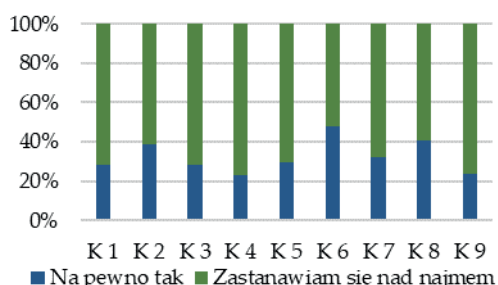
Wykres 3. Struktura próby badawczej wg form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, Polska



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Powyższą charakterystykę można dodatkowo uszczegółowić kryteriami deklaracyjnych przyczyn najmu (K). Okazało się, że uwarunkowania finansowe, które sprawiają, iż najemców nie stać na własne mieszkanie jest najważniejszym kryterium decyzji o najmowaniu mieszkania (K 1/FAZ 5: 69,7%). Co ciekawe, dla pozostałych form aktualnego zamieszkania kryterium finansowe nie jest już tak bardzo istotne. Kryterium K 1 okazało się istotne zaledwie dla 0,8% respondentów najmujących akademiki czy hotele robotnicze (FAZ 3), 5,4% respondentów z grupy

Wykres 4. Struktura planowanego najmu mieszkania na własne potrzeby wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), ogółem, Polska



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

FAZ 4 oraz 3,6% dla najemców pokoi.

Okazało się, że równie ważną grupą respondentów są osoby, które planują w najbliższym czasie najęcie mieszkania na własne potrzeby. Kluczowe dla wyników niniejszych badań jest obserwacja, iż w tej grupie respondentów (stanowi ona 48,8% ogółu

badanych) są osoby, które na pewno najmą mieszkanie (32,0%) lub poważnie się nad najmem zastanawiają (68,0%). W tej grupie respondentów nie znalazł się nikt, kto na pytanie czy w najbliższym czasie planuje Pan/i najęcie mieszkania na własne potrzeby odpowiedział negatywnie.

3.1.2 Charakterystyka szczegółowa struktury próby badawczej

Ankieta opracowana na potrzeby badania pozwala na szczegółową charakterystykę struktury uzyskanej próby badawczej. Wynika to przede wszystkim z poziomów różnicowania (R_i) które wprowadzono w celu szczegółowych analiz aspektów preferencji najmu mieszkań. Przyjęto następujące poziomy różnicowania:

- R 1 – grupy miast⁵⁰,
- R 2 – miasta wojewódzkie,
- R 3 – status zawodowy,
- R 4 – wykształcenie,
- R 5 – miejscowość pochodzenia,
- R 6 – liczba osób w gospodarstwie domowym,
- R 7 – stan cywilny,
- R 8 – grupa dochodowa,
- R 9 – grupa wiekowa⁵¹.

⁵⁰ W badaniach przyjęto do grupy 5 miast (gr. 5M) Gdańska, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław, do grupy 10 miast (gr. 10M) Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin i Zieloną Górę oraz oddzielnie Warszawę.

⁵¹ Ze względu na nieistotne statystycznie różnice w poziomach istotności preferencji zrezygnowano w następujących poziomach różnicowania: płeć, planowany okres najmu, aktualny okres najmu, rodzaj właściciela wynajmowanego mieszkania/pokoju oraz rodzaj płaconego czynszu na rzecz wynajmującego.

3.1.3 Charakterystyka struktury próby badawczej wg grup miast

W pierwszej kolejności można skupić się na różnicowaniu charakterystyki uzyskanej struktury próby badawczej w podziale na grupy miast. W tym celu wprowadzono podział na:

- 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)
- Warszawa⁵².

Grupa 5. miast

Wyniki badań ujawniają strukturę próby badawczej uzyskanej dla grupy 5. miast w Polsce. W tych lokalizacjach 56,1% respondentów korzysta z jednej z form najmu mieszkania, domu lub pokoju a pozostała część (43,9%) korzysta z własnościowych form zamieszkania. Z pośród tej grupy respondentów 32,1% deklaruje chęć najęcia mieszkania a 67,9% zastanawia się nad najmem w najbliższym czasie. Różnicując populację najemców w grupie 5. miast wg kryterium deklaracyjnych przyczyn najmu można zaobserwować, iż 42,9% z nich najmuje mieszkanie, gdyż nie stać ich na własne. Dla 11,8% najemców najistotniejszą przyczyną najmu jest wyprowadzka z domu rodzinnego, dla 9,8% przeprowadzka ze względu na pracę oraz dla 9,4% najem mieszkania jest istotny dla tych, którzy nie wiedzą, gdzie chcą mieszkać i/lub pracować za kilka lat. Najmniejsza grupa populacji w grupie 5. miast Polski najmuje mieszkania ze względu na możliwość prowadzenia własnej działalności

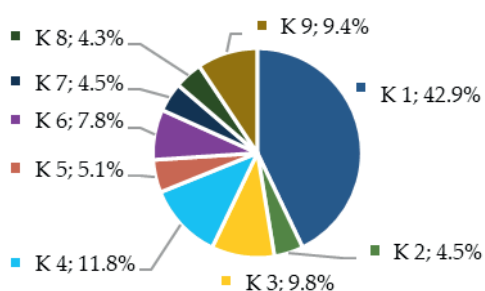
⁵² Ze względu na specyfikę stołecznego rynku nieruchomości Warszawa jest analizowana odrębnie i nie została wpisana w jakąkolwiek grupę analizowanych miast wojewódzkich.

gospodarczej (4,3%), przeprowadzkę na studia (4,5%) oraz zamianę mieszkania na mniejsze i tańsze (4,5%).

Deklaratywne przyczyny najmu mieszkań zróżnicowano formami aktualnego zamieszkania (FAZ) także dla grupy 5. miast Polski. Zaobserwowano, iż wśród populacji tych miast kryterium niewystarczającego kapitału na własne mieszkanie (K 1) jest najistotniejsze dla osób najmujących mieszkanie (FAZ 5: 71,3%). Z kolei najmniej istotne jest dla najemców pokoi w akademikach i hotelach pracowniczych (FAZ 3: 0,8%). Kryterium najmu spowodowanego przeprowadzką ze względu na studia (K 2) okazało się najważniejsze dla osób samodzielnie wynajmujących mieszkanie (FAZ 5: 36,0%) ale także dla osób korzystających z własnościowych form zamieszkania (FAZ 1: 24,0% i FAZ 2: 24,0%). Kryterium to najmniej istotne okazało się dla osób korzystających z najmu w akademikach i hotelach pracowniczych (FAZ 3: 4,0%) i najmu współdzielonego (FAZ 4: 4,0%). Zaobserwowano także, iż kryterium najmu spowodowanego przeprowadzką ze względu na pracę (K 3) okazało się najistotniejsze dla osób zamieszkujących we własnym mieszkaniu lub domu (FAZ 1: 55,6%), ale także dla najemców mieszkań (FAZ 5: 18,5%). Całkowicie nieistotne (0,0%) to kryterium okazało się dla osób najmujących pokój w akademikach lub hotelach pracowniczych (FAZ 3: 0,0%). Kryterium najmu mieszkania z powodu wyprowadzania się z domu rodzinnego (K 4) okazało się najistotniejsze dla osób zamieszkujących u rodziców (FAZ 2: 33,8%) oraz dla tych, którzy aktualnie najmują samodzielnie mieszkanie (FAZ 5: 32,3%). Kryterium najmu mieszkania z powodu tego, że własne mieszkanie znajduje się w innej lokalizacji lub miejscowości (K 5) okazało się, że najistotniejsze dla osób posiadających własne mieszkanie lub dom (FAZ 1: 60,7%) oraz dla najemców mieszkań (FAZ 5: 21,4%). Z kolei zmiana najmowanego mieszkania na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji (K 6) okazała się istotna dla 32,6% osób już najmujących samodzielnie mieszkania (FAZ 5). Natomiast zmiana najmowanego mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu (K 7) jest już ważna dla 36,0% najemców. W grupie 5. miast Polski kryterium najmu ze względu na przeprowadzkę do mieszkania z możliwością

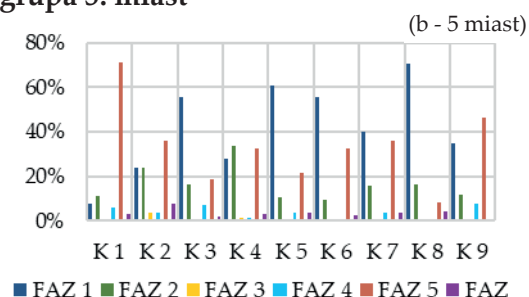
prowadzenia działalności gospodarczej (K 8) okazało się istotne dla 8,3% osób aktualnie najmujących mieszkania na własne potrzeby. Z kolei kryterium najmu ze względu na niepewność przyszłego miejsca zamieszkania czy pracy (K 9) jest już istotne dla 46,2% osób samodzielnie najmujących mieszkania (FAZ 5) w grupie 5. największych miast w Polsce.

Wykres 5. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), ogółem, grupa 5. miast



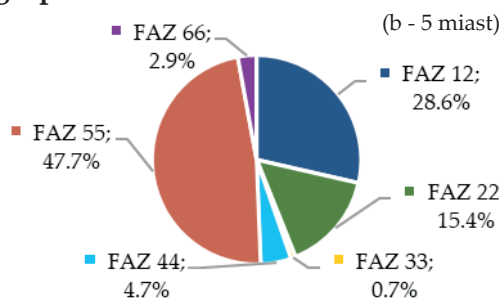
Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 6. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki) oraz form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, grupa 5. miast



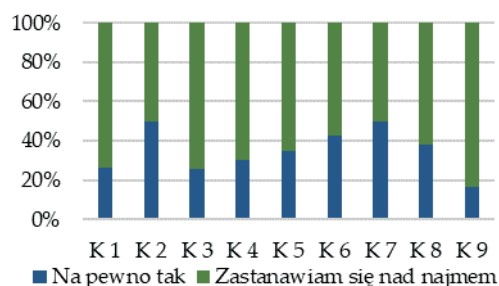
Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 7. Struktura próby badawczej wg form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, grupa 5. miast



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 8. Struktura planowanego najmu mieszkania na własne potrzeby wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), ogółem, grupa 5. miast



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

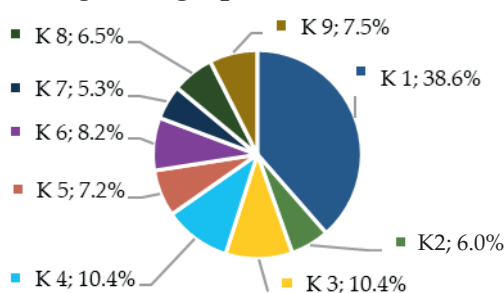
Grupa 10. miast

Struktura próby badawczej uzyskanej dla grupy 10. miast w Polsce wygląda inaczej. 47,5% respondentów korzysta z jednej z form najmu mieszkania, domu lub pokoju a pozostała część (52,5%) korzysta z własnościowych form zamieszkania. Z pośród tej grupy respondentów 27,1% deklaruje chęć najęcia mieszkania a 72,9% zastanawia się nad najmem w najbliższym czasie. Różnicując populację najemców w grupie 10. miast wg kryterium deklaracyjnych przyczyn najmu można zaobserwować, iż 38,6% z nich najmuje mieszkanie, gdyż nie stać ich na własne. Dla 10,4% najemców najistotniejszą przyczyną najmu jest wyprowadzka z domu rodzinnego i przeprowadzka ze względu na pracę. Najmniejsze grupy populacji w grupie 10. miast Polski najmują mieszkania ze względu na potrzebę zmiany mieszkania na mniejsze (5,3%), przeprowadzkę na studia (6,0%) oraz ze względu na przeprowadzkę do mieszkania z możliwością prowadzenia własnej działalności gospodarczej (6,5%).

Deklaratywne przyczyny najmu mieszkań zróżnicowano formami aktualnego zamieszkania (FAZ) także dla grupy 10. miast Polski. Zaobserwowano, iż wśród populacji tej grupy miast wojewódzkich kryterium niewystarczającego kapitału na własne mieszkanie (K 1) jest najistotniejsze dla osób najmujących mieszkanie (FAZ 5: 66,3%). Z kolei całkowicie nieistotne jest dla najemców pokoi w akademikach i hotelach pracowniczych (FAZ 3: 0,0%). Kryterium najmu spowodowanego przeprowadzką ze względu na studia (K 2) okazało się najważniejsze dla osób wciąż jeszcze zamieszkujących własne mieszkania (FAZ 1: 32,0%) oraz dla samodzielnie wynajmujących mieszkanie (FAZ 5: 24,0%). Kryterium to najmniej istotne okazało się dla osób korzystających z najmu w akademikach i hotelach pracowniczych (FAZ 3: 4,0%) oraz samodzielnie najmujących pokój (FAZ 6: 8,0%). Ponadto zaobserwowano, iż kryterium najmu spowodowanego przeprowadzką ze względu na pracę (K 3) okazało się najistotniejsze dla osób zamieszkujących we własnym mieszkaniu lub domu (FAZ 1: 60,5%), ale także dla najemców mieszkań (FAZ 5: 25,6%). Całkowicie nieistotne to kryterium okazało się dla osób wspólnie najmujących mieszkanie lub

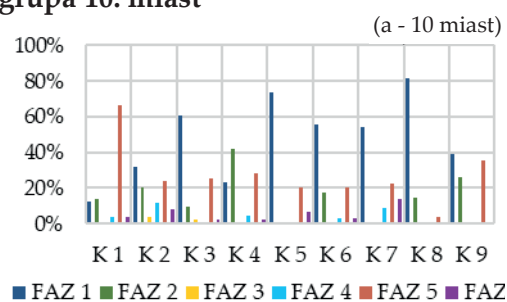
pokój (FAZ 4: 0,0%). Kryterium najmu mieszkania z powodu wyprowadzania się z domu rodzinnego (K 4) okazało się najistotniejsze dla osób aktualnie najmujących samodzielnie mieszkanie (FAZ 5: 27,9%). Kryterium najmu mieszkania z powodu tego, że własne mieszkanie znajduje się w innej lokalizacji lub miejscowości (K 5) okazało się najistotniejsze dla osób posiadających własne mieszkanie lub dom (FAZ 1: 73,3%) oraz dla najemców mieszkań (FAZ 5: 20,0%). Z kolei zmiana najmowanego mieszkania na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji (K 6) okazała się istotna dla 55,9% osób zamieszkujących jeszcze we własnym mieszkaniu (FAZ 1). Natomiast zmiana najmowanego mieszkania na mniejsze, tańsze w utrzymaniu (K 7) jest już ważna dla 22,7% najemców mieszkań. W grupie 10. miast Polski kryterium najmu ze względu na przeprowadzkę do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej (K 8) okazało się istotne zaledwie dla 3,7% osób aktualnie najmujących mieszkania na własne potrzeby. Z kolei kryterium najmu ze względu na niepewność przyszłego miejsca zamieszkania czy pracy (K 9) jest już istotna dla 35,5% osób samodzielnie najmujących mieszkania (FAZ 5) w grupie 10. wojewódzkich miast w Polsce.

Wykres 9. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), ogółem, grupa 10. miast



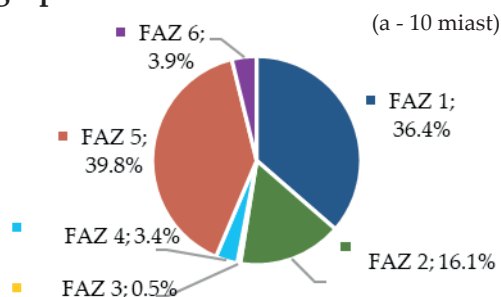
Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 10. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki) oraz form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, grupa 10. miast



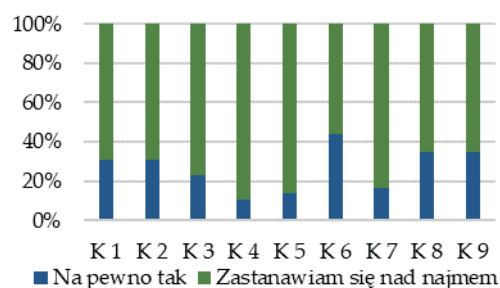
Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 11. Struktura próby badawczej wg form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, grupa 10. miast



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 12. Struktura planowanego najmu mieszkania na własne potrzeby wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), ogółem, grupa 10. miast



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Warszawa

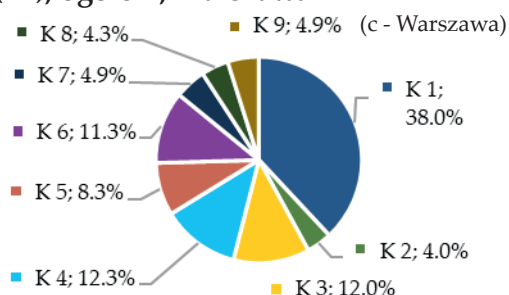
Wyniki badań ujawniają, iż w Warszawie 47,5% respondentów korzysta z jednej z form najmu mieszkania, domu lub pokoju a pozostała część (52,5%) korzysta z własnościowych form zamieszkania. Z pośród tej grupy respondentów 16,7% deklaruje chęć najęcia mieszkania a 83,3% zastanawia się nad najmem w najbliższym czasie. Różnicując populację najemców na rynku stołecznym wg kryterium deklaracyjnych przyczyn najmu należy zauważyć, że 38,0% z nich najmuje, gdyż nie stać ich na własne mieszkanie. Dla 12,3% najemców najistotniejszą przyczyną najmu jest wyprowadzka z domu rodzinnego a dla 12,0% przeprowadzka ze względu na pracę. Najmniejsza grupa populacji w Stolicy najmuje mieszkania ze względu na studia/edukację (4,0%), możliwość prowadzenia własnej działalności gospodarczej (4,3%), zmianę mieszkania na mniejsze i tańsze w utrzymaniu (4,9%) oraz niepewność, co do przyszłego miejsca zamieszkania i pracy (4,9%).

Poszczególne deklaratywne przyczyny najmu mieszkań można dodatkowo różnicować formami aktualnego zamieszkania (FAZ). Zaobserwowano, iż w Warszawie kryterium niewystarczającego kapitału na własne mieszkanie (K 1) jest

najistotniejsze dla osób najmujących mieszkanie (FAZ 5: 71,0%). Z kolei najmniej istotne jest dla najemców pokoi w akademikach i hotelach pracowniczych (FAZ 3: 1,6%). Kryterium najmu spowodowanego przeprowadzką ze względu na studia okazało się najważniejsze dla osób zamieszkujących we własnym mieszkaniu lub domu (FAZ 1: 84,6%). To może oznaczać, iż ta grupa osób studiujących pochodzi z samej Stolicy lub dopiero planuje najem mieszkania. Ten wynik jest wyraźnie charakterystyczny dla warszawskiego rynku najmu mieszkań. Zupełnie nie istotne (0,0%) to kryterium jest dla osób korzystających z aktualnych form zamieszkania w mieszkaniu rodziców, akademikach i hotelach pracowniczych oraz współdzielonych formach najmu. Kryterium najmu spowodowanego przeprowadzką ze względu na pracę (K 3) ponownie okazało się najistotniejsze dla osób zamieszkujących we własnym mieszkaniu lub domu (FAZ 1: 64,1%), ale także dla najemców mieszkań (FAZ 5: 23,1%). Całkowicie nieistotne (0,0%) to kryterium okazało się dla osób najmujących pokój w akademikach lub hotelach pracowniczych oraz samodzielnie najmujących pokój. Nieco inaczej wygląda już sytuacja dotycząca kryterium najmu mieszkania z powodu wyprowadzania się z domu rodzinnego (K 4). Jest ono istotne dla osób wciąż korzystających z własnościowych form aktualnego zamieszkania (FAZ 1: 37,5% i FAZ 2: 40,0%), ale także dla tych osób, które aktualnie wynajmują samodzielnie mieszkanie (FAZ 5: 17,5%). Dość zmiennym kryterium jest konieczność najmu, gdyż własne mieszkania znajduje się w innej lokalizacji lub miejscowości (K 5). Okazało się, że najistotniejsze jest ono dla osób posiadających własne mieszkanie lub dom (FAZ 1: 66,7%) oraz dla najemców mieszkań (FAZ 5: 25,9%). Z kolei zmiana najmowanego mieszkania na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji (K 6) okazała się istotna dla 13,5% osób najmujących samodzielnie mieszkania (FAZ 5). Natomiast zmiana najmowanego mieszkania na mniejsze, tańsze w utrzymaniu (K 7) jest już ważna dla 25,0% najemców mieszkań. Ciekawe wyniki uzyskano dla kryterium przeprowadzki do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej (K 8). Kryterium to jest zupełnie nieistotne (0,0%) dla osób aktualnie korzystających z jakiegokolwiek formy

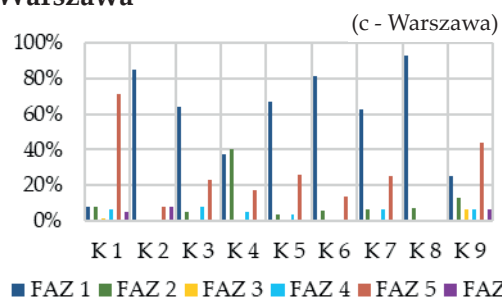
najmu (od FAZ 3 do FAZ 6). Z kolei kryterium najmu ze względu na niepewność przyszłego miejsca zamieszkania czy pracy (K 9) jest już istotna dla 43,8% osób samodzielnie najmujących mieszkania (FAZ 5) w Warszawie.

Wykres 13. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), ogółem, Warszawa



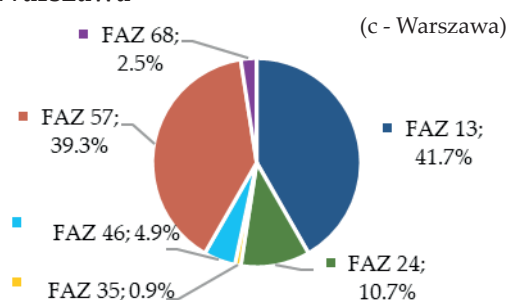
Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 14. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki) oraz form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, Warszawa



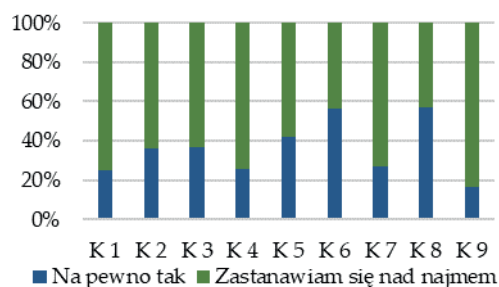
Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 15. Struktura próby badawczej wg form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, Warszawa



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 16. Struktura planowanego najmu mieszkania na własne potrzeby wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), ogółem, Warszawa



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.1.4 Charakterystyka struktury próby badawczej wg grup miast oraz wg poszczególnych poziomów różnicowania

W tym podrozdziale przedstawiono dodatkową szczegółową charakterystykę uzyskanej próby badawczej. Wyniki te zagregowano jednak do jednej grupy 16 miast wojewódzkich. Natomiast kryteria deklaratywnych przyczyn najmu zróżnicowano wg indywidualnych cech poszczególnych poziomów różnicowania (R_i). Dla pełnej transparentności charakterystykę tę przedstawiono w postaci danych tabelarycznych.

Poziom różnicowania – status zawodowy

Do różnicowania wg statusu zawodowego najemcy (SZ_x) przyjęto podział:

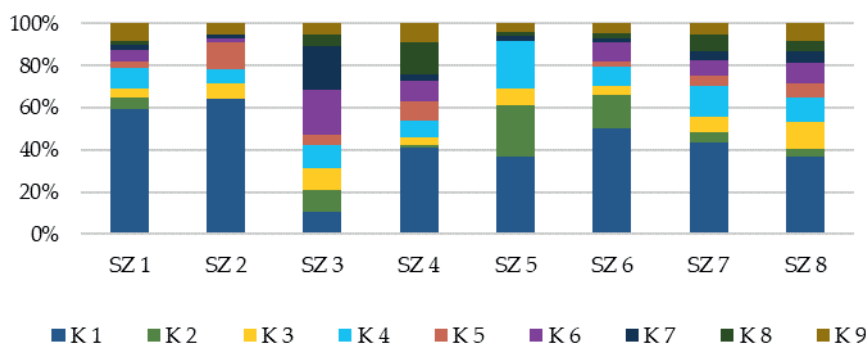
- SZ 1 – bezrobotny,
- SZ 2 – na emeryturze, rencie,
- SZ 3 – przedsiębiorca, własna firma, przedsiębiorstwo,
- SZ 4 – samozatrudnienie, własna działalność gospodarcza,
- SZ 5 – uczeń, student niepracujący,
- SZ 6 – uczeń, student pracujący,
- SZ 7 – zatrudnienie na umowę cywilno-prawną (umowa zlecenie lub dzieło),
- SZ 8 – zatrudnienie na umowę o pracę.

Tabela 9. Struktura próby badawczej w podziale na status zawodowy najemców mieszkań, 16 miast wojewódzkich

K _i	SZ 1	SZ 2	SZ 3	SZ 4	SZ 5	SZ 6	SZ 7	SZ 8
K 1	59.2%	64.3%	10.5%	41.0%	36.7%	50.0%	43.3%	37.2%
K 2	5.6%	0.0%	10.5%	1.3%	24.5%	15.9%	5.2%	3.6%
K 3	4.2%	7.1%	10.5%	3.8%	8.2%	4.5%	7.2%	12.6%
K 4	9.9%	7.1%	10.5%	7.7%	22.4%	9.1%	14.4%	11.4%
K 5	2.8%	12.5%	5.3%	9.0%	0.0%	2.3%	5.2%	7.0%
K 6	5.6%	1.8%	21.1%	10.3%	0.0%	9.1%	7.2%	9.8%
K 7	2.8%	1.8%	21.1%	2.6%	2.0%	2.3%	4.1%	5.5%
K 8	1.4%	0.0%	5.3%	15.4%	2.0%	2.3%	8.2%	4.7%
K 9	8.5%	5.4%	5.3%	9.0%	4.1%	4.5%	5.2%	8.3%
Suma	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 17. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg statusu zawodowego najemcy w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Poziom różnicowania – poziom wykształcenia

Do różnicowania wg poziomu wykształcenia najemcy (WK_x) przyjęto podział:

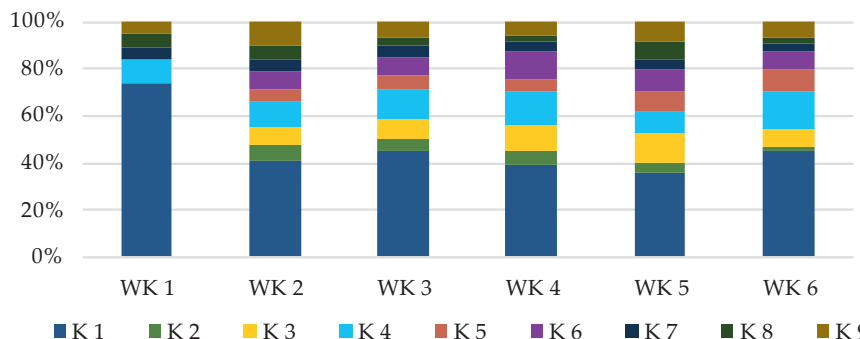
- WK 1 – podstawowe / gimnazjalne,
- WK 2 – pomaturalne / policealne,
- WK 3 – średnie,
- WK 4 – wyższe licencjackie,
- WK 5 – wyższe magisterskie lub równorzędne,
- WK 6 – zasadnicze.

Tabela 10. Struktura próby badawczej w podziale na poziom wykształcenia najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich

K _i	WK 1	WK 2	WK 3	WK 4	WK 5	WK 6
K 1	73.7%	41.0%	45.2%	39.4%	35.6%	45.3%
K 2	0.0%	6.9%	5.1%	6.1%	4.2%	1.6%
K 3	0.0%	7.5%	8.6%	10.6%	13.3%	7.8%
K 4	10.5%	11.0%	12.4%	14.6%	9.3%	15.6%
K 5	0.0%	4.6%	5.7%	4.5%	8.4%	9.4%
K 6	0.0%	8.1%	7.6%	12.1%	8.9%	7.8%
K 7	5.3%	5.2%	5.4%	4.5%	4.8%	3.1%
K 8	5.3%	5.8%	3.5%	2.5%	6.8%	3.1%
K 9	5.3%	9.8%	6.4%	5.6%	8.7%	6.3%
Suma	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 18. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), różnicowanie wg poziomu wykształcenia najemcy w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Poziom różnicowania – wielkość miejscowości pochodzenia najemcy mieszkania

Do różnicowania wg wielkości miejscowości pochodzenia najemcy (MP_x) przyjęto podział:

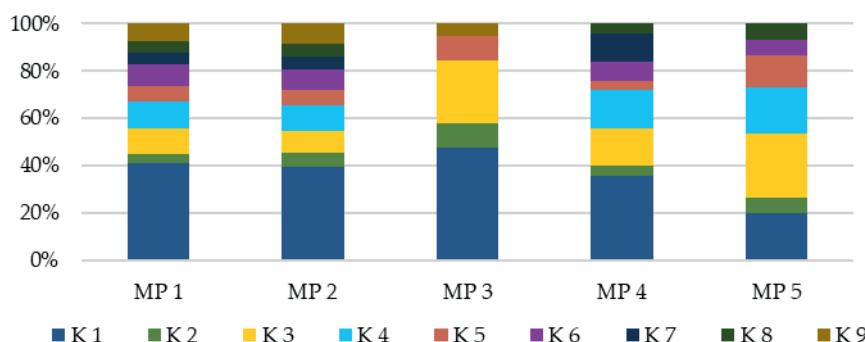
- MP 1 – wielkie miasto (powyżej 500 tys. mieszkańców),
- MP 2 – duże miasto (od 100 do 500 tys. mieszkańców),
- MP 3 – małe miasto (do 20 tys. mieszkańców),
- MP 4 – średnie miasto (od 20 do 99 tys. mieszkańców),
- MP 5 – wieś.

Tabela 11. Struktura próby badawczej w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemcy mieszkania, 16. miast wojewódzkich

Ki	MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5
K 1	41.2%	39.3%	47.4%	36.0%	20.0%
K 2	4.0%	6.2%	10.5%	4.0%	6.7%
K 3	10.5%	9.0%	26.3%	16.0%	26.7%
K 4	11.7%	11.0%	0.0%	16.0%	20.0%
K 5	6.4%	6.6%	10.5%	4.0%	13.3%
K 6	9.1%	8.8%	0.0%	8.0%	6.7%
K 7	4.6%	5.3%	0.0%	12.0%	0.0%
K 8	4.9%	5.5%	0.0%	4.0%	6.7%
K 9	7.7%	8.4%	5.3%	0.0%	0.0%
Suma	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 19. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), różnicowanie wg wielkości miejscowości pochodzenia najemcy w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Poziom różnicowania – liczba osób w gospodarstwie domowym

Do różnicowania wg liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy przyjęto podział:

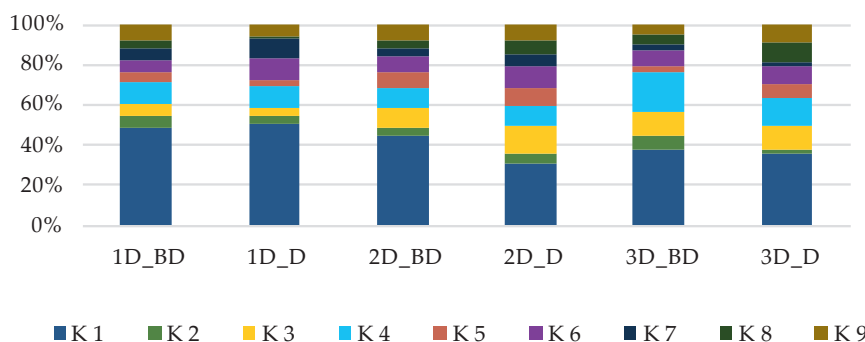
- 1D_BD – 1 osoba dorosła bez dzieci,
- 1D_D – 1 osoba dorosła z dzieckiem/dziećmi,
- 2D_BD – 2 osoby dorosłe bez dzieci,
- 2D_D – 2 osoby dorosłe z dzieckiem/dziećmi,
- 3D_BD – 3 i więcej osób dorosłych bez dzieci,
- 3D_D – 3 i więcej osób dorosłych z dzieckiem/dziećmi.

Tabela 12. Struktura próby badawczej w podziale na liczbę osób w gospodarstwie domowym najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich

K _i	1D_BD	1D_D	2D_BD	2D_D	3D_BD	3D_D
K 1	48.3%	50.9%	44.4%	30.9%	38.0%	35.6%
K 2	5.8%	3.6%	4.4%	5.2%	6.2%	2.3%
K 3	6.8%	3.6%	9.7%	13.8%	12.4%	11.5%
K 4	10.6%	10.9%	10.2%	9.9%	20.2%	13.8%
K 5	4.8%	3.6%	7.5%	8.3%	2.3%	6.9%
K 6	6.3%	10.9%	8.2%	11.0%	7.8%	9.2%
K 7	5.3%	9.1%	3.8%	6.3%	3.9%	2.3%
K 8	3.9%	1.8%	4.0%	6.6%	4.7%	9.2%
K 9	8.2%	5.5%	7.9%	8.0%	4.7%	9.2%
Suma	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 20. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaratywnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Poziom różnicowania – stan cywilny najemców mieszkania

Do różnicowania wg stanu cywilnego najemcy (SC_x) przyjęto podział:

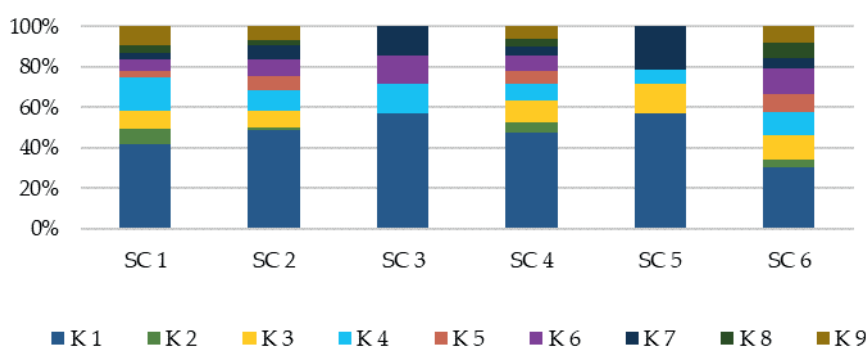
- SC 1 – kawaler/panna,
- SC 2 – rozwiedziony/a,
- SC 3 – w separacji,
- SC 4 – w związku partnerskim,
- SC 5 – wdowiec/a,
- SC 6 – żonaty/a.

Tabela 13. Struktura próby badawczej w podziale na stan cywilny najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich

K _i	SC 1	SC 2	SC 3	SC 4	SC 5	SC 6
K 1	42.0%	48.8%	57.1%	47.7%	57.1%	30.6%
K 2	7.6%	1.2%	0.0%	4.9%	0.0%	3.8%
K 3	8.8%	8.1%	0.0%	10.9%	14.3%	11.9%
K 4	16.3%	10.5%	14.3%	8.0%	7.1%	11.1%
K 5	3.3%	7.0%	0.0%	6.5%	0.0%	9.1%
K 6	5.4%	8.1%	14.3%	7.8%	0.0%	12.3%
K 7	3.6%	7.0%	14.3%	4.1%	21.4%	5.3%
K 8	3.6%	2.3%	0.0%	4.1%	0.0%	7.4%
K 9	9.4%	7.0%	0.0%	6.0%	0.0%	8.3%
Suma	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 21. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), wg stanu cywilnego najemcy w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Poziom różnicowania – grupa dochodowa najemców mieszkania

Do różnicowania wg grupy dochodowej najemcy (DN_x) przyjęto podział:

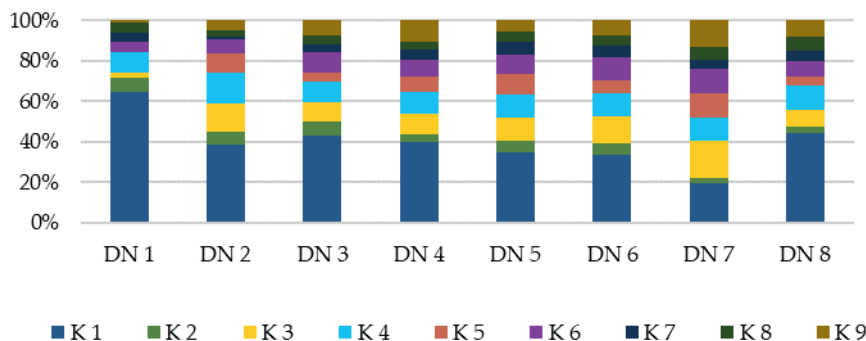
- DN 1 – 1500 zł netto na osobę,
- DN 2 – od 1501 do 2000 zł netto na osobę,
- DN 3 – od 2001 do 3000 zł netto na osobę,
- DN 4 – od 3001 do 4000 zł netto na osobę,
- DN 5 – od 4001 do 5000 zł netto na osobę,
- DN 6 – od 5001 do 10000 zł netto na osobę,
- DN 7 – powyżej 10000 zł,
- DN 8 – nie wiem, trudno powiedzieć.

Tabela 14. Struktura próby badawczej w podziale na stan cywilny najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich

K _i	DN 1	DN 2	DN 3	DN 4	DN 5	DN 6	DN 7	DN 8
K 1	64.9%	38.8%	43.4%	39.6%	35.1%	33.5%	19.4%	44.2%
K 2	6.5%	5.9%	6.4%	4.1%	5.3%	5.9%	3.0%	3.2%
K 3	2.6%	14.1%	10.0%	10.4%	11.7%	12.9%	17.9%	8.1%
K 4	10.4%	15.3%	9.6%	10.8%	11.1%	11.8%	11.9%	12.4%
K 5	0.0%	9.4%	5.0%	7.7%	10.5%	6.5%	11.9%	4.2%
K 6	5.2%	7.1%	9.6%	8.1%	9.4%	11.2%	11.9%	7.8%
K 7	3.9%	1.2%	4.1%	5.0%	6.4%	5.9%	4.5%	5.3%
K 8	5.2%	3.5%	4.6%	4.1%	4.7%	4.7%	6.0%	6.7%
K 9	1.3%	4.7%	7.3%	10.4%	5.8%	7.6%	13.4%	8.1%
Suma	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 22. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (Ki), różnicowanie wg grupy dochodowej najemcy w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Poziom różnicowania – grupa wiekowa

Do różnicowania wg grupy wiekowej najemcy przyjęto podział:

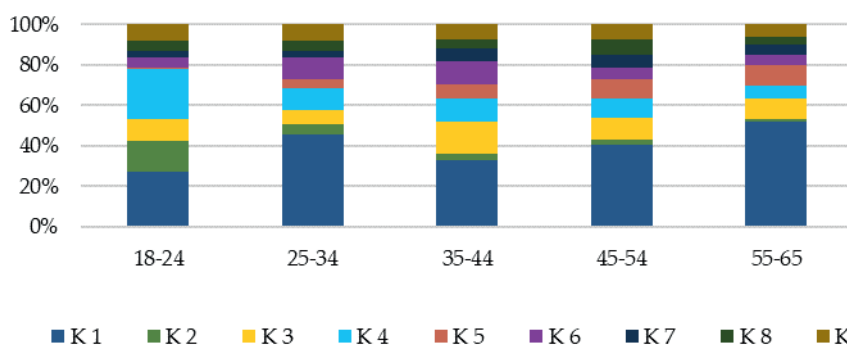
- 18-24 lata,
- 25-34 lata,
- 35-44 lata,
- 45-54 lata,
- 55-65 lat.

Tabela 15. Struktura próby badawczej w podziale na grupy wiekowe najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich

Ki	18-24	25-34	35-44	45-54	55-65
K 1	27.0%	45.3%	32.7%	40.7%	52.2%
K 2	15.6%	5.6%	3.3%	2.3%	0.7%
K 3	10.7%	6.7%	15.8%	10.9%	10.4%
K 4	24.6%	10.6%	11.3%	9.5%	6.0%
K 5	0.8%	5.0%	7.4%	9.5%	10.4%
K 6	4.9%	10.6%	11.0%	5.9%	5.2%
K 7	3.3%	3.3%	6.5%	6.3%	5.2%
K 8	4.9%	4.6%	4.8%	7.2%	3.7%
K 9	8.2%	8.3%	7.1%	7.7%	6.0%
Suma	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 23. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), wg grupy wiekowej najemcy w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

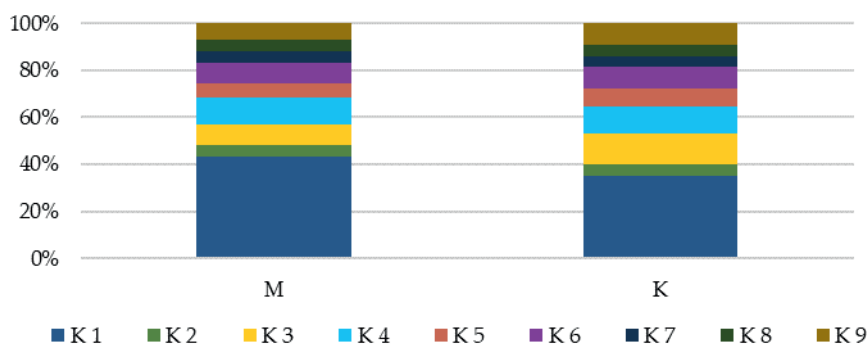
Poziom różnicowania – płeć najemców mieszkania

Tabela 16. Struktura próby badawczej w podziale na płeć najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich

K _i	M	K
K 1	43.2%	35.0%
K 2	4.9%	4.9%
K 3	8.9%	13.2%
K 4	11.3%	11.8%
K 5	6.1%	7.3%
K 6	8.5%	9.3%
K 7	5.3%	4.3%
K 8	4.9%	5.3%
K 9	6.9%	8.9%
Suma	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 24. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg płci najemcy w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Poziom różnicowania – aktualny okres najmowania mieszkania

Do różnicowania wg aktualnego okresu najmowania mieszkania przyjęto podział:

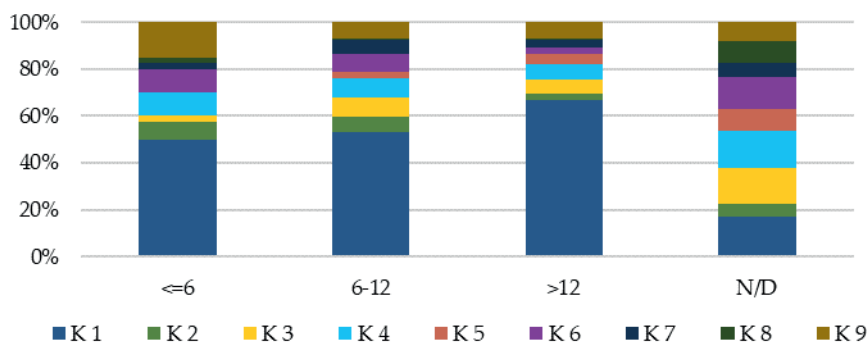
- ≤6 – do 6 miesięcy,
- 6-12 – od 6 do 12 miesięcy,
- >12 – powyżej 12 miesięcy,
- N/D – uzasadniony brak danych.

Tabela 17. Struktura próby badawczej w podziale na aktualny okres najmowania mieszkania, 16. miast wojewódzkich

K _i	≤6 m-cy	6-12 m-cy	>12 m-cy	N/D ⁵³
K 1	50.0%	53.2%	66.7%	16.9%
K 2	7.5%	6.4%	3.0%	5.7%
K 3	2.5%	8.3%	5.6%	15.2%
K 4	10.0%	8.3%	6.9%	15.7%
K 5	0.0%	2.6%	4.3%	9.7%
K 6	10.0%	7.7%	2.8%	13.4%
K 7	2.5%	5.8%	3.4%	5.9%
K 8	2.5%	0.6%	0.4%	9.7%
K 9	15.0%	7.1%	6.9%	7.9%
Suma	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 25. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg aktualnego okresu najmowania mieszkania w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

⁵³ Uzasadniony brak danych – w tym wypadku dotyczy populacji, która dopiero planuje najem mieszkania na własne potrzeby.

Poziom różnicowania – planowany okres najmowania mieszkania

Do różnicowania wg planowanego okresu najmowania mieszkania przyjęto podział:

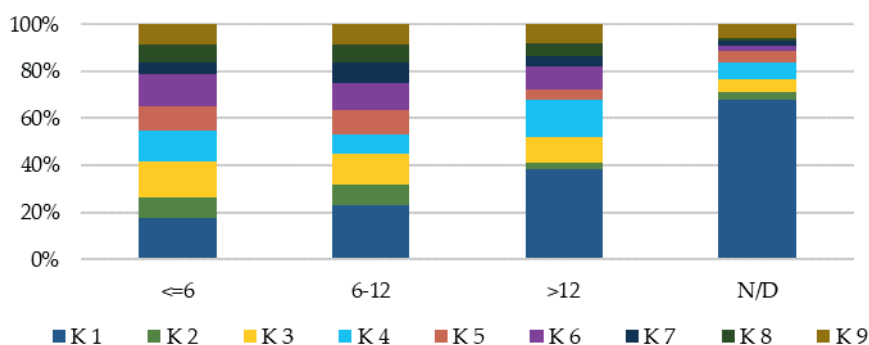
- ≤6 – do 6 miesięcy,
- 6-12 – od 6 do 12 miesięcy,
- >12 – powyżej 12 miesięcy,
- N/D – uzasadniony brak danych.

Tabela 18. Struktura próby badawczej w podziale na planowany okres najmowania mieszkania, 16. miast wojewódzkich

K _i	≤6 m-cy	6-12 m-cy	>12 m-cy	N/D ⁵⁴
K 1	17.5%	23.1%	38.3%	68.2%
K 2	8.8%	8.5%	2.9%	3.0%
K 3	15.3%	13.4%	10.9%	5.4%
K 4	13.1%	8.5%	15.6%	7.1%
K 5	10.2%	10.1%	4.7%	4.8%
K 6	13.9%	11.7%	9.7%	2.7%
K 7	5.1%	8.5%	4.5%	2.1%
K 8	7.3%	7.8%	5.3%	1.2%
K 9	8.8%	8.5%	8.2%	5.7%
Suma	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 26. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg planowanego okresu najmowania mieszkania w 16. miastach wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

⁵⁴ Uzasadniony brak danych – w tym wypadku dotyczy populacji, która dopiero aktualnie najmuje mieszkania na własne potrzeby.

3.1.5 Istotność najmu a własności mieszkania

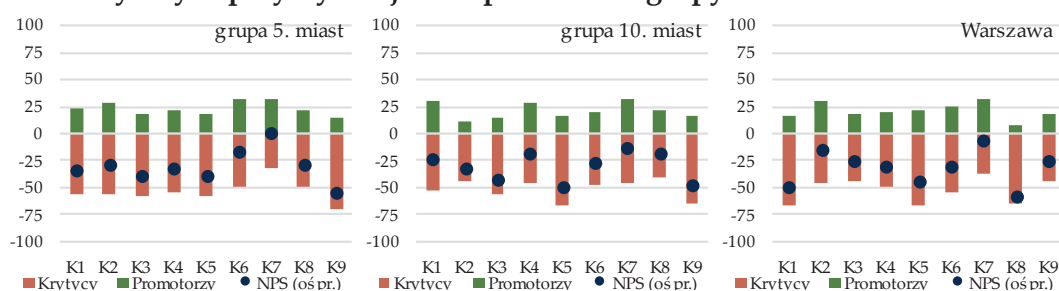
Charakterystykę próby badawczej najemców mieszkań w Polsce można dodatkowo ubogacić analizą ich preferencji względem preferencji praw własności. W tym celu zostały zadane dwa dodatkowe pytania. Biorąc pod uwagę, że respondentami badań ankietowych byli tylko i wyłącznie osoby już najmujące lub planujące w najbliższym czasie najem mieszkania na własne potrzeby bytowe wyniki wskaźnika rekomendacji netto (NPS) wydają się być interesujące. Okazuje się, że dla większości z nich poziom istotności najmowania mieszkania przyjmuje wartości mniejsze od zera. To oznacza, iż najem mieszkania jest nie do końca ważny. Można to zinterpretować w następujący sposób. Osoby najmujące mieszkania zdecydowały się na ten rodzaj zamieszkania 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 zamieszkaniem. Ponadto najem może być formą alternatywnego zamieszkiwania, która ma jednak charakter opcji drugiego wyboru wymuszonego w pewnymi subiektywnymi okolicznościami.

Różnicowanie wyników wskaźnika NPS dla ważności najmu mieszkania ujawnia pewne rozbieżności w poszczególnych grupach najemców ze względu na ich deklaratywne przyczyny najmu. W grupie 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 wskaźnik NPS wskazuje na to, że najem jest dla nich najmniej istotny. 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, które 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.

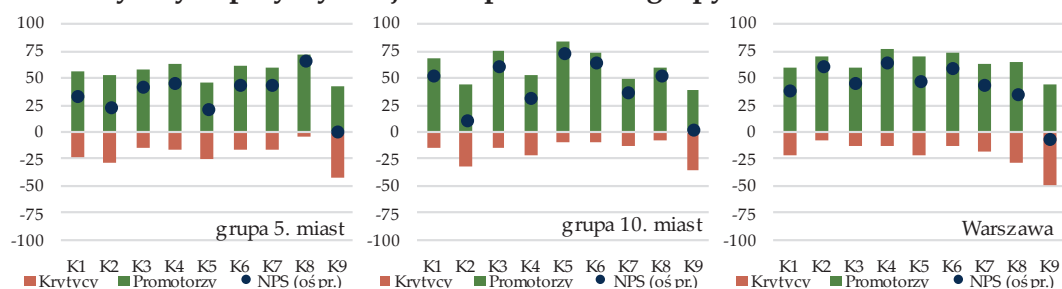
Podobne analizy możliwe są do przeprowadzenia dla każdej z grup najemców. Na poniższych wykresach widać wyraźnie, jak preferencje najmu oraz własności mieszkania różnicują się względem siebie. Pomimo tego można na tej podstawie wyciągnąć jeden główny wniosek. Preferencje własności mieszkania zapewniającego potrzeby bytowe Polaków są dużo silniejsze od preferencji najmu – także dla osób obecnie najmujących lub planujących w najbliższej przyszłości najmowanie mieszkania. To z kolei pokazuje, iż najem mieszkania jest traktowany jako swoista konieczność determinowana różnymi sytuacjami życiowymi Polaków, które wymuszają na nich potrzebę najmu. Te z kolei okazały się deklaracyjnymi przyczynami najmu, które nie są jednak na tyle silne, aby zniwelować preferencje własności. Najem jest zatem ważny, gdyż zapewnia osiągnięcie potrzeb bytowych w zakresie zamieszkania, lecz nie zmienia to w sposób istotny względnie silnych preferencji posiadania własnego mieszkania.

Wykres 27. Wskaźnik rekomendacji netto dla istotności najmu mieszkania wg deklaracyjnych przyczyn najmu w podziale na grupy miast



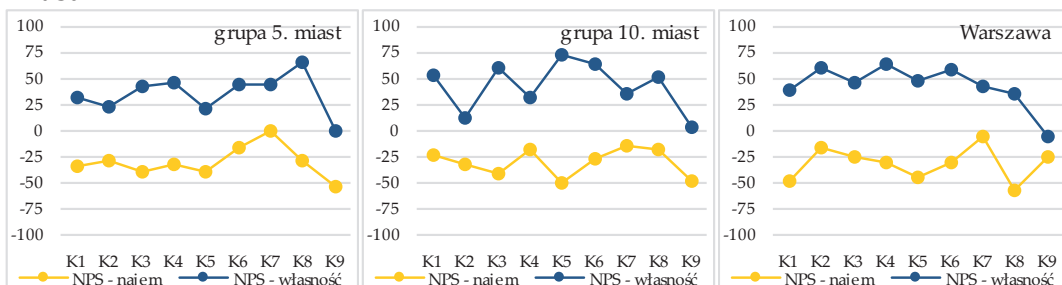
Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 28. Wskaźnik rekomendacji netto dla istotności własności mieszkania wg deklaracyjnych przyczyn najmu w podziale na grupy miast



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Wykres 29. Porównanie wskaźników rekomendacji netto dla istotności własności i najmu mieszkania wg deklaracyjnych przyczyn najmu w podziale na grupy miast



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.2 Preferencje najemców mieszkań wg deklaracyjnych przyczyn najmu

W tym rozdziale opisane zostały wyniki preferencji najemców różnicowanych wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu. W badaniach przyjęto w tym zakresie następujący podział:

- K1 – najmuje, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie,
- K2 – najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,
- K3 – najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,
- K4 – najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,
- K5 – najmuje, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,

- K6 – zmieniam najmowane mieszkanie na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji,
- K7 – zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,
- K8 – przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej,
- K9 – najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,

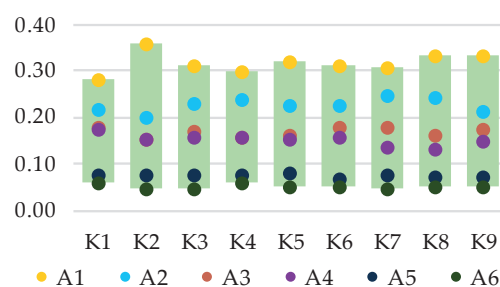
3.2.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) ogółem

Ogólna perspektywa analizy preferencji najemców mieszkań w 16. miastach Polski dotyczy istotności głównych cech mieszkania w podziale na deklaratywne przyczyny najmu. Zaobserwowano, iż największe rozproszenie wag dotyczy kryterium najmu ze względu na studia (waga preferencji 0,31 pkt.), zamianę

mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej oraz braku pewności co do przyszłego miejsca zamieszkania lub pracy (wagi preferencji 0,28 pkt.). Z kolei najmniejszy rozrzut dotyczy najemców, których nie stać na własne mieszkanie (0,22 pkt.). 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.

Na podstawie uzyskanych wyników okazało się, iż koszty są najważniejsze dla tych, którzy najmują mieszkanie ze względu na studia (waga preferencji 0,36 pkt.), możliwość prowadzenia działalności gospodarczej a także niepewność o przyszłe miejsce zamieszkania i pracy (wagi preferencji 0,33 pkt.). Lokalizacja mieszkania w

Wykres 30. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na deklaratywne przyczyny najmu (K_i), 16 miast (w pkt.)



Źródło: Badanie NBP O/O w Łodzi

tym zestawieniu była najistotniejsza dla osób, które najmują mieszkania ze względu zamianę mieszkania na mniejsze i tańsze w utrzymaniu (waga preferencji 0,25 pkt.) oraz dla poszukujących mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej (0,24 pkt.). Z kolei najmniejsze znaczenie tego aspektu zaobserwowano w grupie najemców ze względu na studia (0,20 pkt.). W pozostałych czterech głównych cechach mieszkania (wyposażenie mieszkania, kondygnacja, liczba pokoi oraz rodzaj budynku) zaobserwowano bardzo niewielkie rozproszenia wartości wag ze względu na różnicowanie deklaracyjnych przyczyn najmu.

Tabela 19. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na deklaratywne przyczyny najmu (K_i), 16. miast wojewódzkich (w pkt.)

A(i)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9
A1	0.28	0.36	0.31	0.30	0.32	0.31	0.31	0.33	0.33
A2	0.22	0.20	0.23	0.24	0.23	0.23	0.25	0.24	0.21
A3	0.18	0.16	0.17	0.16	0.16	0.18	0.18	0.16	0.17
A4	0.18	0.15	0.16	0.16	0.15	0.16	0.14	0.13	0.15
A5	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.07	0.08	0.07	0.07
A6	0.06	0.05	0.05	0.06	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.2.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) ogółem

W ramach aspektu kosztów najmu mieszkań w 16. miastach wojewódzkich zaobserwowano pewne różnicowanie ze względu na szczegółowe cechy. Okazało się, iż 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. Taka obserwacja wydaje się potwierdzać ogólną opinię, wg której to właśnie bezpośrednie koszty najmu stanowią jeden z ważniejszych czynników decyzji konsumenckich w tym zakresie. Z drugiej jednak strony wyniki te można interpretować z perspektywy pozostałych dwóch cech szczegółowych. Są nimi zmienne i stałe opłaty związane z najmowaniem mieszkania. Dla tych, którzy deklarują najmowanie mieszkania ponieważ nie stać ich na własne łączna waga tych

kosztów wyniosła 0,49 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.

Zaobserwowano także dość silne zróżnicowanie poziomów preferencji najemców szczegółowych cech w zakresie aspektu lokalizacji mieszkania. W tym zakresie widać dość dużą zgodność grup najemców ze względów na deklaratywne przyczyny najmu. Najbardziej istotną cechą najmowanego mieszkania okazała się dla nich wszystkich bliskość do centrum miasta. Poziomy ważności preferencji tego rodzaju lokalizacji wyniosły od 0,39 pkt. (K9) do 0,44 pkt. (K5 i K7) przy medianie 0,43 pkt. Drugą istotną cechą szczegółową okazała się bliskość do miejsca pracy. W tym wypadku wagi preferencji najemców osiągnęły poziom od 0,17 pkt. dla grupy K3 do 0,21 pkt. dla grupy K9. Wśród najemców z grupy 16. miast zaobserwowano także względnie silne preferencje, co do bliskości najmowanego mieszkania do terenów zielonych. W tym wypadku najsilniejsze preferencje tego rodzaju zgłosili ci, którzy najmują mieszkania z powodu studiów (0,19 pkt.). W tym wypadku różnicowanie poziomu preferencji pomiędzy poszczególne grupy najemców nie jest wysokie. Wagi tu osiągnęły poziom od 0,17 pkt. do 0,14 pkt. 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.

W grupie 16. miast wojewódzkich Polski dość jednorodne różnicowanie szczegółowych cech mieszkania, dla wszystkich grup najemców, ujawniło się w ramach aspektu wyposażenia mieszkania. Okazało się, iż najemcy preferują wybór mieszkań w pełni umeblowanych. Mediana wartości preferencji w tym zakresie

wyniosła 0,43 pkt. Równie ważne okazało się także pełne wyposażenie w sprzęt AGD, gdzie mediana wag preferencji osiągnęła poziom 0,22 pkt. Pewnym wyjątkiem okazały się jednak preferencje najemców, którzy najmują mieszkanie, ponieważ nie stać ich na własne. W tym wypadku waga preferencji pełnego umeblowania wyniosła 0,36 pkt. a waga preferencji braku wyposażenia 0,28 pkt. Ten wynik jest zdecydowanie wyższy od mediany tej wagi dla pozostałych 8 grup najemców, która wyniosła 0,22. Ta obserwacja ujawnia zatem tę grupę najemców, która najmuje mieszkania z przyczyn finansowych preferuje te, które nie mają pełnego wyposażenia, co oznacza, iż koszty najmu są/mogą być niższe. W grupie 16. miast zaobserwowano także, iż w ramach aspektu wyposażenia mieszkania najemcy najmniej preferują możliwość korzystania z tarasu/balkonu (mediana wag 0,08 pkt.) oraz miejsca parkingowego (mediana wag 0,05 pkt.).

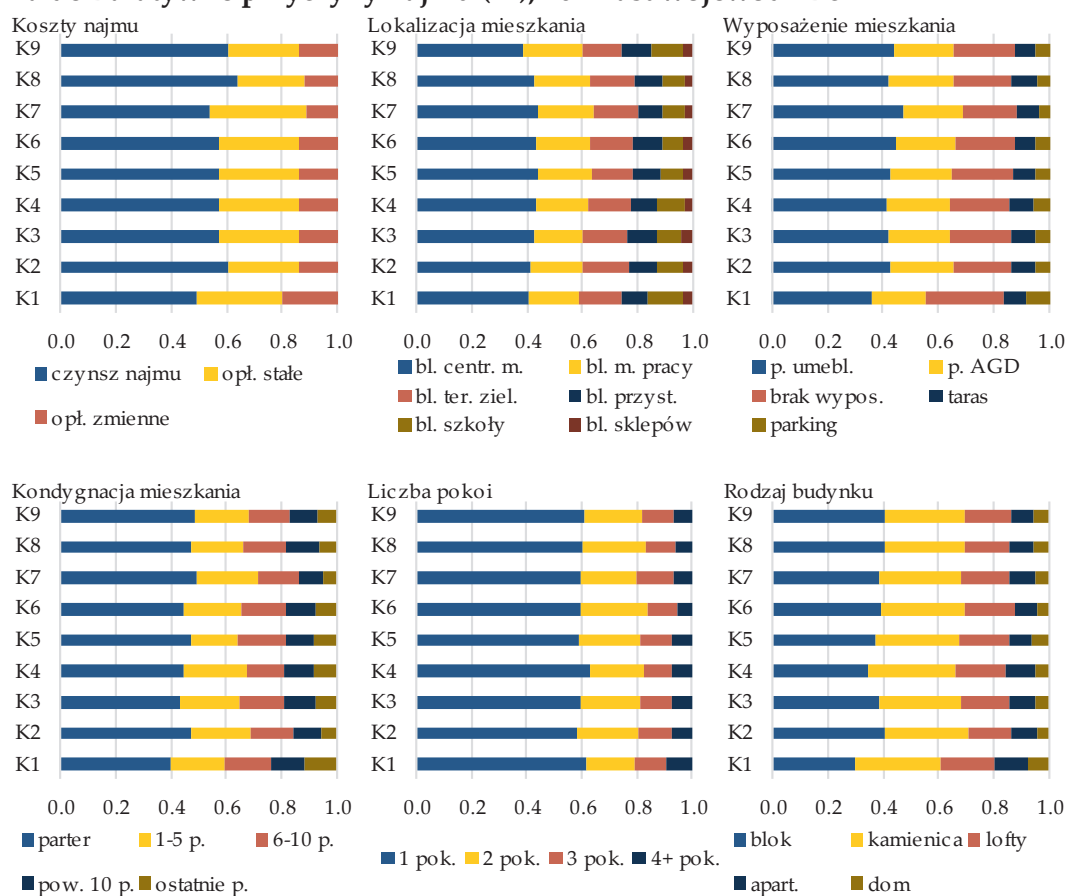
Preferencje najemców z grupy 16. miast co do szczegółowych cech mieszkania w ramach aspektu kondygnacji są bardzo zbieżne we wszystkich ich grupach. W wynikach badań zaobserwowano, iż największą wagę preferencji uzyskały mieszkania zlokalizowane na parterze (mediana 0,47 pkt.). Na drugim miejscu znalazły się mieszkania znajdujące się na piętrach od 1 do 5 (mediana 0,21 pkt.) a najmniej preferowane mieszkania to te na ostatnich kondygnacjach budynku (mediana 0,07 pkt.)

Podobny obraz różnicowania preferencji najemców w grupie 16. miast ujawnił się dla aspektu liczby pokoi. W tym wypadku 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.).

Zdecydowanie inaczej wyglądają preferencje najemców w zakresie aspektu rodzaj budynku, w którym zlokalizowane jest najmowane mieszkanie. Z perspektywy wszystkich grup najemców różnicowanych deklaratywnymi przyczynami najmu

najsilniejsze preferencje dotyczą mieszkań w blokach (mediana wag preferencji 0,39 pkt.). Analizując jednak poszczególne grupy najemców w grupie 16. miast wojewódzkich zaobserwowano, że 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. Mediana poziomu preferencji osiągnęła tu poziom 0,18 pkt. Z kolei mieszkania zlokalizowane w apartamentowcach (mediana 0,09 pkt.) oraz w domach wolnostojących (mediana 0,05 pkt.) znalazły najmniejsze uznanie wśród najemców.

Wykres 31. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na deklaratywne przyczyny najmu (K_i), 16 miast wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.3 Preferencje najemców mieszkań wg statusu zawodowego

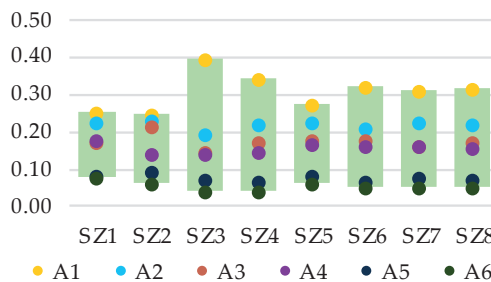
W tym rozdziale opisane zostały wyniki preferencji najemców różnicowanych wg ich statusu zawodowego. W badaniach przyjęto w tym zakresie następujący podział:

- SZ1 – bezrobotni,
- SZ2 – na emeryturze, rencie,
- SZ3 – przedsiębiorca, własna firma, przedsiębiorstwo,
- SZ4 – samozatrudnienie, własna działalność gospodarcza,
- SZ5 – uczeń, student niepracujący,
- SZ6 – uczeń, student pracujący,
- SZ7 – zatrudnienie na umowę cywilno-prawną (umowa zlecenie, umowa o dzieło)
- SZ8 – zatrudnienie na umowę o pracę.

3.3.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg statusu zawodowego

W tym rozdziale przedstawiono wyniki analiz preferencji najemców różnicowanych wg ich statusu zawodowego. Uzyskane wyniki ujawniły, iż największy poziom zróżnicowania wag preferencji dotyczy najmujących będących przedsiębiorcami lub posiadających własne przedsiębiorstwa. Zakres

Wykres 32. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na status zawodowy najemców (SZ i), 16 miast (w pkt.)



Źródło: Badanie NBP O/O w Łodzi

rozproszenia wyniósł w tym wypadku 0,36 pkt. Na drugim miejscu znaleźli się najemcy samozatrudnieniu i prowadzący własne działalności gospodarcze. W tym wypadku rozpiętość wag preferencji osiągnęła poziom 0,30 pkt. Nie dużo mniejsze

zróznicowanie poziomów wag preferencji zaobserwowano także wśród pracujących studentów (rozpiętość 0,27 pkt.), zatrudnionych na umowę o pracę (rozpiętość 0,27 pkt.) oraz zatrudnionych na umowach cywilno-prawnych (rozpiętość 0,26 pkt.). Najmniej zróżnicowane poziomy preferencji głównych cech mieszkania zaobserwowano natomiast wśród osób bezrobotnych (rozpiętość 0,17 pkt.) oraz najemców pozostających na emeryturze lub rencie (rozpiętość 0,18 pkt.).

Tabela 20. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg statusu zawodowego (SZ_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)

A(i)	SZ1	SZ2	SZ3	SZ4	SZ5	SZ6	SZ7	SZ8
A1	0.25	0.25	0.40	0.34	0.28	0.32	0.31	0.32
A2	0.23	0.23	0.20	0.22	0.23	0.21	0.23	0.22
A3	0.18	0.22	0.15	0.17	0.18	0.18	0.16	0.17
A4	0.18	0.14	0.14	0.15	0.17	0.16	0.16	0.16
A5	0.08	0.09	0.07	0.07	0.08	0.07	0.08	0.07
A6	0.08	0.07	0.04	0.04	0.06	0.05	0.05	0.05

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.3.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg statusu zawodowego

Poziomy preferencji najemców w odniesieniu do aspektu kosztów najmu z perspektywy ich statusu zawodowego w grupie 16. miast wojewódzkich nie odbiegają znacząco od wyników uzyskanych dla grup najemców ze względu na deklaratywne przyczyny najmu. W tym wypadku mediana wag preferencji czynszu najmu płaconego bezpośrednio właścicielowi mieszkania osiągnęła poziom 0,55 pkt. To ponownie oznacza, iż ten element jest bardzo istotny w podejmowaniu decyzji o najmie mieszkania. Nie zmienia to jednak faktu, iż pozostałe opłaty stałe i zmienne stanowią niewiele mniejszy argument w tym procesie decyzyjnym. W grupie 16. miast zaobserwowano, iż stałe i zmienne opłaty łącznie okazały istotniejsze od czynszu najmu dla najemców pozostających bez zatrudnienia (waga preferencji 0,51 pkt.) oraz na emeryturze lub rencie (waga preferencji 0,52 pkt.). Wartości te nie ujawniają bardzo znaczącej przewagi tego rodzaju kosztów. Kluczowym jednak

wnioskiem z tej obserwacji jest fakt, iż czynsz najmu nie jest jedynym aspektem istotnym dla najemców w zakresie kosztów najmowania mieszkania.

Względnie zgodne preferencje najemców z grupy 16. miast różnicowanych statusem zawodowym zaobserwowano w zakresie aspektu lokalizacji mieszkania. Najczęściej deklarowali oni preferencje bliskiej odległości od centrum miasta. Wartość mediany dla wszystkich grup najemców dla tej cechy wyniosła 0,39 pkt. Jednocześnie 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 a wartości mediany wag preferencji wyniosły odpowiednio 0,10 pkt., 0,12 pkt. oraz 0,04 pkt.

W zakresie aspektu wyposażenia mieszkania w grupie 16. miast wojewódzkich zaobserwowano pewną cechę szczególną. Najbardziej preferowanymi mieszkaniami dla najemców okazały się ponownie te z pełnym umeblowaniem. Mediana wag preferencji dla wszystkich grup najemców wyniosła 0,39 pkt. W tym jednak zakresie najsilniejsze preferencje zadeklarowali najemcy, którzy posiadają własne przedsiębiorstwa (waga preferencji 0,43 pkt.) oraz samozatrudnieni i zatrudnieni na umowę o pracę (waga preferencji 0,42 pkt.). Preferencje pozostałych czterech cech najmowanych mieszkań wydają się być zgodne we wszystkich grupach najemców. Także i w tym kontekście zaobserwowano pewną charakterystykę. Pełne wyposażenie w sprzęty AGD uzyskały wagę preferencji na poziomie 0,22 pkt. przy 0,23 pkt. dla mieszkań bez wyposażenia. Z kolei mieszkania z balkonem/tarasem oraz z przynależnym miejscem parkingowym nie były tymi, które znalazły by istotne zainteresowanie najemców. Mediany wag preferencji wyniosły odpowiednio 0,09 pkt. i 0,07 pkt.

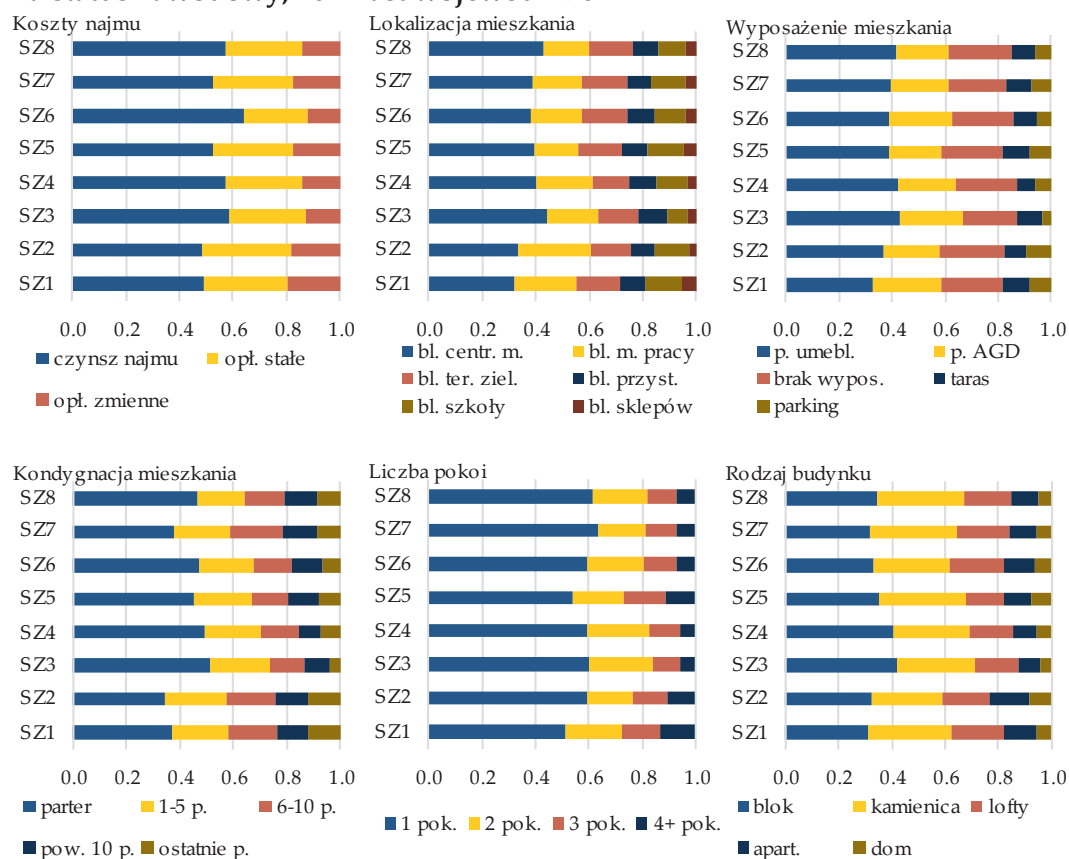
Dość charakterystyczną strukturę preferencji najemców zaobserwowano dla aspektu kondygnacji, na której znajdują się najmowane mieszkania. W tym zakresie wyraźnie preferowanymi mieszkaniami były te zlokalizowane na parterze, jednak tylko dla najemców będących przedsiębiorcami (waga preferencji 0,51 pkt.), samozatrudnionymi (waga preferencji 0,49 pkt.), niepracującymi studentami (waga preferencji 0,45 pkt.), pracującymi studentami (waga preferencji 0,47 pkt.) oraz zatrudnionymi na umowę o pracę (waga preferencji 0,47 pkt.). W tych grupach najemców różnica preferencji pomiędzy mieszkaniami na parterze a tymi „drugiego wyboru” sięgnęła średnio 0,27 pkt. W pozostałych trzech grupach najemców różnicowanych statusem zawodowym takich rozbieżności już nie zaobserwowano. Dla najemców pozostających bez zatrudnienia waga preferencji dla mieszkań na parterze wyniosła 0,37 pkt. a dla mieszkań na 1-5 piętrze 0,21 pkt. Najemcy pozostający na emeryturze lub rencie w pierwszej kolejności preferowali parter (waga 0,35 pkt.) a drugiej kolejności także mieszkania z pięter od 1 do 5 (waga 0,23 pkt.). Podobnie najemcy zatrudnieni na umowy cywilno-prawne w pierwszej kolejności preferowali mieszkania na parterze (waga 0,38 pkt.) a po nich decydowali się na piętra od 1 do 5 (waga preferencji 0,21 pkt.). Mieszkania zlokalizowane na wyższych kondygnacjach nie cieszyły się już tak dużym zainteresowaniem najemców z 16. miast wojewódzkich. Mediany wag preferencji dla wszystkich grup najemców wyniosły 0,15 pkt. dla mieszkań na piętrach od 6 do 10, 0,12 pkt. powyżej 10 piętra oraz 0,08 pkt. dla mieszkań na ostatnich kondygnacjach.

Struktura preferencji najemców w zakresie aspektu liczby pokoi w grupie 5. miast nie ujawnił zbyt wielkiego różnicowania ze względu na status zawodowy najemców. Na podstawie uzyskanych wyników zaobserwowano, iż najsilniejsze preferencje najemców były ukierunkowane na mieszkania 1-pokojowe. Wartość mediany wag preferencji wyniosła 0,60 pkt. Na drugim miejscu znalazły się mieszkania 2-pokojowe, dla których jednak mediana wag preferencji osiągnęła poziom zaledwie 0,21 pkt. Mieszkania z większą liczbą pokoi można uznać za mało atrakcyjne dla

najemców z grupy 16. miast. Mediana wag preferencji wyniosła 0,12 pkt. dla mieszkań 3-pokojowych oraz 0,07 pkt. dla 4 i więcej pokojowych.

Zdecydowanie inna struktura preferencji najemców ujawnia się dla aspektu rodzaju budynku, w którym znajduje się najmowane mieszkanie. W tym wypadku w grupie 16. miast wojewódzkich preferencje rozkładają się pomiędzy mieszkaniami w blokach i w kamienicach. Mediana wag preferencji dla tych pierwszych wyniosła 0,34 pkt. a dla drugich 0,30 pkt. Można zatem uznać, iż te dwie cechy są równie silnie preferowane przez wszystkie grupy najemców. Tym bardziej, że pozostałe rodzaje mieszkań osiągnęły duże mniejsze wyniki wag preferencji. Dla mieszkań w loftach mediana wyniosła 0,18 pkt., w apartamentowcach 0,10 pkt a dla mieszkań w domach 0,06 pkt.

Wykres 33. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na status zawodowy, 16 miast wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.4 Preferencje najemców mieszkań wg poziomu wykształcenia

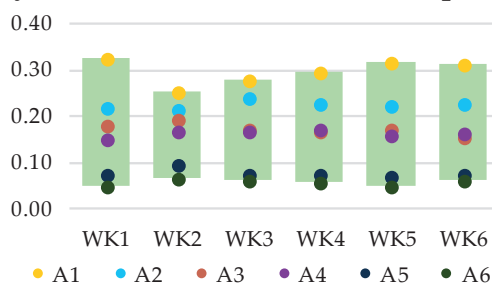
W tym rozdziale opisane zostały wyniki preferencji najemców różnicowanych wg ich poziomu wykształcenia. W badaniach przyjęto w tym zakresie następujący podział:

- WK1 – podstawowe / gimnazjalne,
- WK2 – pomaturalne / policealne,
- WK3 – średnie,
- WK4 – wyższe licencjackie,
- WK5 – wyższe magisterskie lub równorzędne,
- WK6 – zasadnicze.

3.4.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg poziomu wykształcenia

Kolejny rozdział przedstawia analizę preferencji najemców różnicowanych wg ich poziomu wykształcenia. Na podstawie pozyskanych w badaniu pilotażowym danych można stwierdzić, iż wartości zdiagnozowanych rozpiętości wartości wag preferencji w miastach analizowanych wojewódzkich ujawniają pewne zróżnicowanie. Średnia rozpiętość wyniosła w tym wypadku 0,24 pkt. Wyjątek stanowi wykształcenie pomaturalne/policealne, dla którego zaobserwowano względnie niską różnorodność wartości wag preferencji

Wykres 34. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na poziom wykształcenia (WK.), 16 miast (w pkt.)



Źródło: Badanie NBP O/O w Łodzi

najemców, a która wyniosła 0,19 pkt. Z kolei największą rozpiętość odnotowano dla wykształcenia podstawowego oraz wyższego magisterskiego, która osiągnęła poziom 0,27 pkt. Zróżnicowanie wag preferencji najemców w pozostałych grupach najemców różnicowanych ich poziomem wykształcenia osiągnęła następujące poziomy. Dla najemców z wykształceniem średnim 0,22 pkt., wyższym licencjackim 0,24 pkt. oraz zasadniczym zawodowym 0,25 pkt. Podobnie jak w innych poziomach różnicowania najemców mieszkań, także i w tym wypadku aspektami o skrajnych wartościach wag preferencji były koszty najmu oraz rodzaj budynku, w którym znajduje się najmowane mieszkanie.

Tabela 21. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg poziomem wykształcenia (WK_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)

A(i)	WK1	WK2	WK3	WK4	WK5	WK6
A1	0.32	0.25	0.28	0.30	0.32	0.31
A2	0.22	0.22	0.24	0.23	0.22	0.23
A3	0.18	0.20	0.17	0.17	0.17	0.16
A4	0.15	0.17	0.17	0.17	0.16	0.17
A5	0.07	0.10	0.08	0.07	0.07	0.08
A6	0.05	0.07	0.06	0.06	0.05	0.06

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.4.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg poziomem wykształcenia

Struktura preferencji najemców w grupie 16. miast wojewódzkich Polski dotycząca szczegółowych cech mieszkania w ramach aspektu kosztów najmu wydaje się względnie jednorodna. Czynsz najmu płacony właścicielowi mieszkania osiągnął wartość mediany wag preferencji na poziomie 0,57 pkt. Przy czym najsilniejsze preferencje tej cechy zadeklarowali najemcy z wykształceniem podstawowym/gimnazjalnym (waga preferencji 0,59 pkt.) a najsłabsze z wykształceniem pomaturalnym (wagi 0,48 pkt.). Z kolei opłaty stałe charakteryzują się medianą wag preferencji w wysokości 0,29 pkt. a opłaty zmienne 0,14 pkt.

Nieco bardziej różnorodna struktura preferencji najemców zarysowała się w odniesieniu do szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania. Najbardziej

preferowaną cechą okazała się bliskość do centów miast, dla której mediana wag preferencji osiągnęła poziom 0,41 pkt. Na drugim miejscu preferencji znalazła się bliskość do miejsca pracy z medianą wag preferencji 0,19 pkt. Obserwacja ta ujawnia względnie silną przewagę pierwszej cechy nad drugą z perspektywy wszystkich grup najemców różnicowanych ich poziomem wykształcenia. Pewną osobliwość można jednak zaobserwować pośród najemców z wykształceniem podstawowym. W dalszym ciągu najsilniejsze preferencje dotyczą bliskości centrów miast (waga preferencji 0,32 pkt.). Jednak kolejne dwie cechy charakteryzują się bardzo zbieżnym poziomem preferencji. Bliskość do miejsca pracy charakteryzują się wagą preferencji na poziomie 0,28 pkt. a bliskość do terenów zielonych, rekreacyjnych i sportowych 0,17 pkt. Dla pozostałych grup najemców ze względu na ich poziom wykształcenia ostatnie cztery cechy szczegółowe mieszkań okazały się mało zróżnicowane. Poziomy wag preferencji dla bliskości terenów zielonych, rekreacyjnych i sportowych osiągnęły wartości od 0,15 do 0,17 pkt., dla bliskości przystanków komunikacji miejskiej od 0,08 do 0,12 pkt., dla bliskości szkoły dla dzieci od 0,09 do 0,11 a dla bliskości sklepów od 0,03 do 0,05 pkt.

Struktura preferencji najemców w zakresie szczegółowych cech wyposażenia mieszkania w grupie 16. miast wojewódzkich ujawnia już pewną różnorodność. Okazało się, iż 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 (mediana wag preferencji 0,23 pkt.). Na kolejnym miejscu uplasowały się preferencje dotyczące pełnego wyposażenia w sprzęt AGD z medianą wag preferencji na poziomie 0,21 pkt. W tym kontekście należy zauważyć pewną osobliwość, która dotyczy najemców z wykształceniem podstawowym. Ich preferencje dotyczące pełnego wyposażenia w

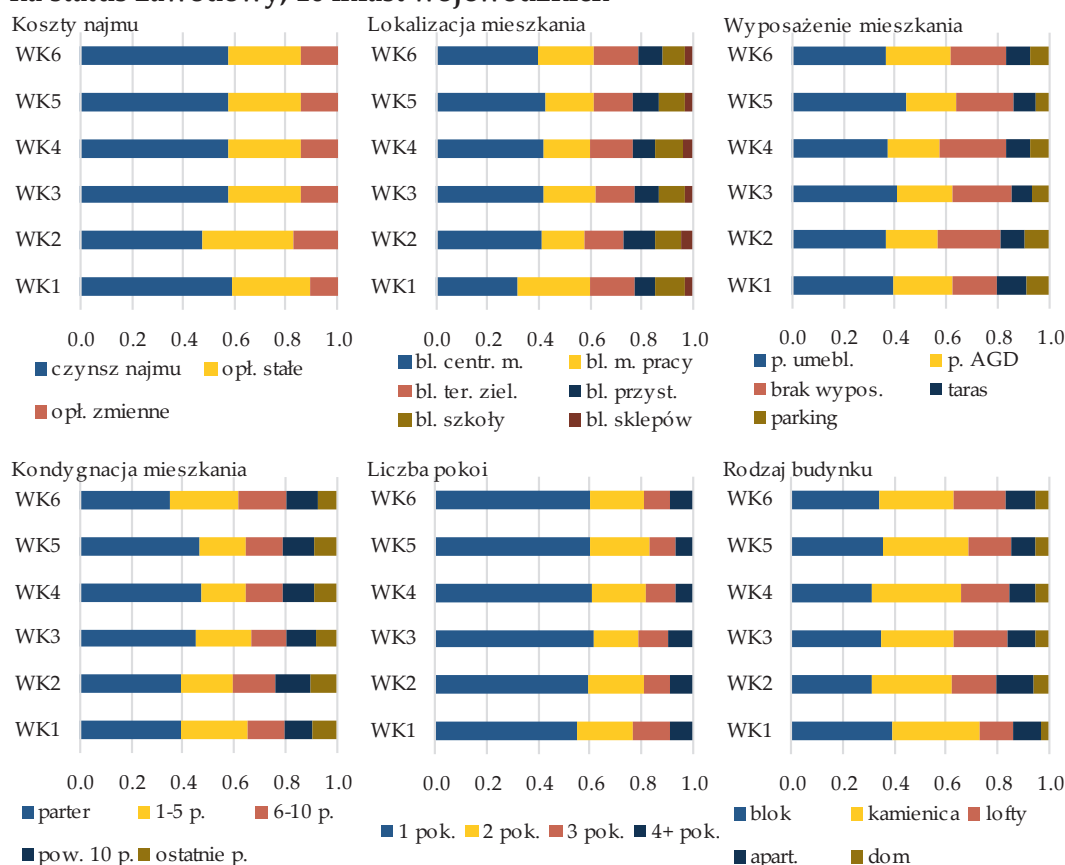
sprzęt AGD osiągnęły poziom wagi 0,23 pkt. zaś dotyczące braku wyposażenia zaledwie 0,17 pkt. Z kolei najemcy z wykształceniem licencjackim swoje preferencje dotyczące mieszkań bez wyposażenia i umeblowania określili na poziomie wag preferencji 0,26 pkt. Pozostałe dwie cechy mieszkania nie znalazły większego zainteresowania pośród najemców ze wszystkich analizowanych tu grup. Mediana wag preferencji osiągnęła poziom 0,09 pkt. dla mieszkań z tarasem/balkonem oraz 0,08 pkt. dla mieszkań z przynależnym miejscem parkingowym.

Pewne zróżnicowanie w strukturze preferencji najemców można również zaobserwować w odniesieniu do szczegółowych cech aspektu kondygnacji. Ponownie najsilniejsze preferencje zostały zgłoszone przez wszystkie grupy najemców w odniesieniu do mieszkań na parterze, co ujawniło się wartością mediany wag preferencji na poziomie 0,42 pkt. Zaobserwowano w tym zakresie jednak pewne zróżnicowanie. Najsilniejsze preferencje mieszkań na parterze zgłosili najemcy z wykształceniem magisterskim i licencjackim (waga preferencji 0,47 pkt.) oraz średnim (waga preferencji 0,45 pkt.). Z kolei najmniejsze zainteresowanie tego rodzaju mieszkaniami zaobserwowano pośród najemców z wykształceniem zawodowym (waga 0,35 pkt.), podstawowym (waga preferencji 0,39 pkt.) i pomaturalnym (waga preferencji 0,40 pkt.). Jeszcze inaczej wygląda struktura preferencji dotycząca mieszkań znajdujących się na kondygnacjach od 1 do 5. W tym wypadku mediana wag preferencji wyniosła 0,21 pkt. Największe preferencje ujawnili tu najemcy z wykształceniem podstawowym (waga 0,26 pkt.) oraz zasadniczym (waga 0,27 pkt.). Z kolei najslabsze preferencje do tego rodzaju mieszkań zgłaszali najemcy z wykształceniem licencjackim (waga 0,17 pkt.) i magisterskim (waga 0,18 pkt.). Mieszkania znajdujące się piętrach od 6 do 10 okazały się najbardziej preferowane przez najemców z wykształceniem zasadniczym (waga preferencji 0,19 pkt.) a najmniej preferowane przez tych z wykształceniem podstawowym i średnim (waga preferencji 0,14 pkt.). Mieszkania powyżej 10 piętra oraz zlokalizowane na ostatnich kondygnacjach budynku wykazują bardzo

niewielką zmienność wag preferencji dla analizowanych tu grup różnicowania najemców. Ich mediany wag preferencji wyniosły odpowiednio 0,12 i 0,09 pkt.

Względnie jednorodną strukturę preferencji najemców zaobserwowano w odniesieniu do szczegółowych cech w zakresie aspektu liczby pokoi. Najbardziej preferowanymi mieszkaniami okazały się te 1-pokojowe. Mediana wag preferencji osiągnęła poziom 0,60 pkt. dla wszystkich grup najemców. Z kolei preferencje mieszkań 2-pokojowych były preferowane już tylko na poziomie 0,21 pkt. Pozostałe rodzaje mieszkań okazały się jeszcze mniej popularne wśród tych grup najemców. Dla mieszkań 3-pokojowych mediana wag preferencji wyniosła 0,11 pkt. a dla mieszkań 4 i więcej pokojowych 0,09 pkt.

Wykres 35. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na status zawodowy, 16 miast wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Z dość charakterystyczną sytuacją można się spotkać analizując strukturę preferencji najemców różnicowanych poziomem ich wykształcenia w doniesieniach do aspektu rodzaju budynku, w którym znajduje się najmowane mieszkanie. Z perspektywy wszystkich grup najemców mediana wag preferencji dla mieszkań w bloku wyniosła 0,34 pkt. i okazała się najwyższa. Przewaga jednak nad preferencjami mieszkań w kamienicach jest bardzo niewielka. W tym wypadku mediana wag preferencji wyniosła 0,32 pkt. W tym kontekście należy podkreślić fakt, iż pierwszeństwo preferencji do jednej z tych cech różnicuje się w poszczególnych grupach najemców z perspektywy ich poziomów wykształcenia. Zaobserwowano, iż dla najemców z wykształceniem podstawowym, średnim, magisterskim i zasadniczym zawodowym istotniejszą cechą okazało się mieszkanie w blokach. Wagi preferencji osiągnęły poziom odpowiednio 0,39 pkt., 0,35 pkt., 0,36 pkt. oraz 0,34 pkt. Z kolei pozostałe grupy najemców najbardziej preferowały mieszkania znajdujące się w kamienicach. W tych wypadkach poziomy wag preferencji wyniosły 0,35 pkt. dla najemców z wykształceniem licencjackim oraz 0,36 pkt. z magisterskim. Z kolei najemcy z wykształceniem pomaturalnym na równo preferują mieszkania w blokach i kamienicach (waga 0,31 pkt.) Pozostałe trzy cechy mieszkań nie wykazały większego różnicowania pomiędzy poszczególnymi grupami najemców. Mediany wag preferencji osiągnęły poziom 0,18 pkt. dla mieszkań w loftach, 0,10 pkt. w apartamentowcach oraz 0,05 pkt. dla tych mieszkań zlokalizowanych w wolnostojących domach.

3.5 Preferencje najemców mieszkań wg wielkości miejscowości pochodzenia

W tym rozdziale opisane zostały wyniki preferencji najemców różnicowanych wg wielkości miejscowości ich pochodzenia. W badaniach przyjęto w tym zakresie następujący podział:

- MP1 – wielkie miasto (powyżej 500 tys. mieszkańców),

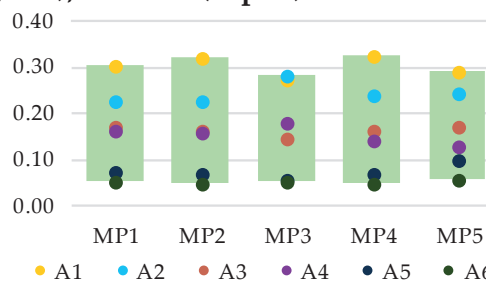
- MP2 – duże miasto (od 100 do 500 tys. mieszkańców),
- MP3 – średnie miasto (od 20 do 99 tys. mieszkańców),
- MP4 – małe miasto (do 20 tys. mieszkańców),
- MP5 – wieś.

3.5.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców

W tym miejscu przedstawiona zostanie analiza struktury preferencji najemców mieszkań różnicowanych jednak wg kryterium wielkości miejscowości ich pochodzenia. W tym kontekście można było zaobserwować, iż wartości zdiagnozowanych rozpiętości wartości wag preferencji najemców w 16. analizowanych miastach wojewódzkich ujawniają niewielkie rozbieżności.

Średnia rozpiętość w całej badanej populacji wyniosła w tym wypadku 0,25 pkt. Największa różnorodność preferencji jest charakterystyczna dla najemców pochodzących z małych miast (0,28.pkt.) a najmniejsza dla tych, którzy pochodzą z miast średnich i ze wsi (0,23 pkt.). Poziom rozpiętości wag preferencji najemców pochodzących z wielkich miast osiągnął poziom 0,25 pkt. a z miast dużych 0,27 pkt. Dodatkowo zaobserwowano, iż najwyższe poziomy wag preferencji ponownie dotyczą aspektu kosztów najmu mieszkania a najniższe rodzaju budynku. Warto także zauważyć, iż dla najemców pochodzących z miast średnich wartości wag preferencji dla aspektu kosztów najmu i lokalizacji a także liczby pokoi i rodzaju budynku są względnie zbieżne. Dodatkowo wartości wag dla aspektów wyposażenia mieszkania i kondygnacji, na którym się ono znajduje są równie

Wykres 36. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemców (MPx), 16 miast (w pkt.)



Źródło: Badanie NBP O/O w Łodzi

zbieżne w grupie najemców pochodzących z wielkich i dużych miast. Już ta obserwacja podpowiada, iż szczegółowa analiza preferencji najemców, których na tym etapie różnicuje się ze względu na wielkość miejscowości, z których pochodzą może przynieść dość interesujące wnioski. Należy jednocześnie podkreślić fakt, iż to kryterium różnicowania najemców w sposób bezpośredni dotyka zagadnienia wewnętrznej migracji Polaków, którzy najmują mieszkania w miastach wojewódzkich. To sprawia, iż ten fragment prezentowanych danych może stanowić punkt wyjścia do dalszych analiz zjawisk zachodzących na rynku najmu mieszkań w perspektywie właśnie migracji wewnętrznej Polaków.

Tabela 22. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców (MP_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)

A(i)	MP1	MP2	MP3	MP4	MP5
A1	0.31	0.32	0.27	0.33	0.29
A2	0.23	0.23	0.28	0.24	0.24
A3	0.17	0.16	0.15	0.17	0.17
A4	0.16	0.16	0.18	0.14	0.13
A5	0.08	0.07	0.06	0.07	0.10
A6	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.5.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców

Struktura preferencji najemców w grupie 16. miast wojewódzkich z perspektywy szczegółowych cech aspektu kosztów najmu ujawniła pewne zróżnicowanie. Okazało się, że czynsz najmu, jako jeden z rodzajów kosztów charakteryzuje się dość rozbieżnymi wartościami wag preferencji najemców różnicowanych wielkością miejscowości ich pochodzenia. Najsilniejsze preferencje w tym zakresie zgłosili najemcy pochodzący z średnich miast (0,66 pkt.) oraz małych (0,62 pkt.). Najslabsze preferencje dotyczące istotności wysokości czynszu najmu zadeklarowali natomiast najemcy pochodzący ze wsi a także z wielkich i dużych miast z wagą 0,57 pkt. Są to jednocześnie te grupa najemców, którzy najbardziej preferowali pozostałe dwa rodzaje opłat (stałe i zmienne) na poziomie wagi preferencji 0,43 pkt. Jest to kolejna

cecha charakterystyczna różnicowania aspektu kosztów najmu z perspektywy wielkości miejscowości pochodzenia najemców. Nie zaobserwowano w żadnym przypadku poziomu wag preferencji opłat stałych i zmiennych wyższych od 0,50 pkt.

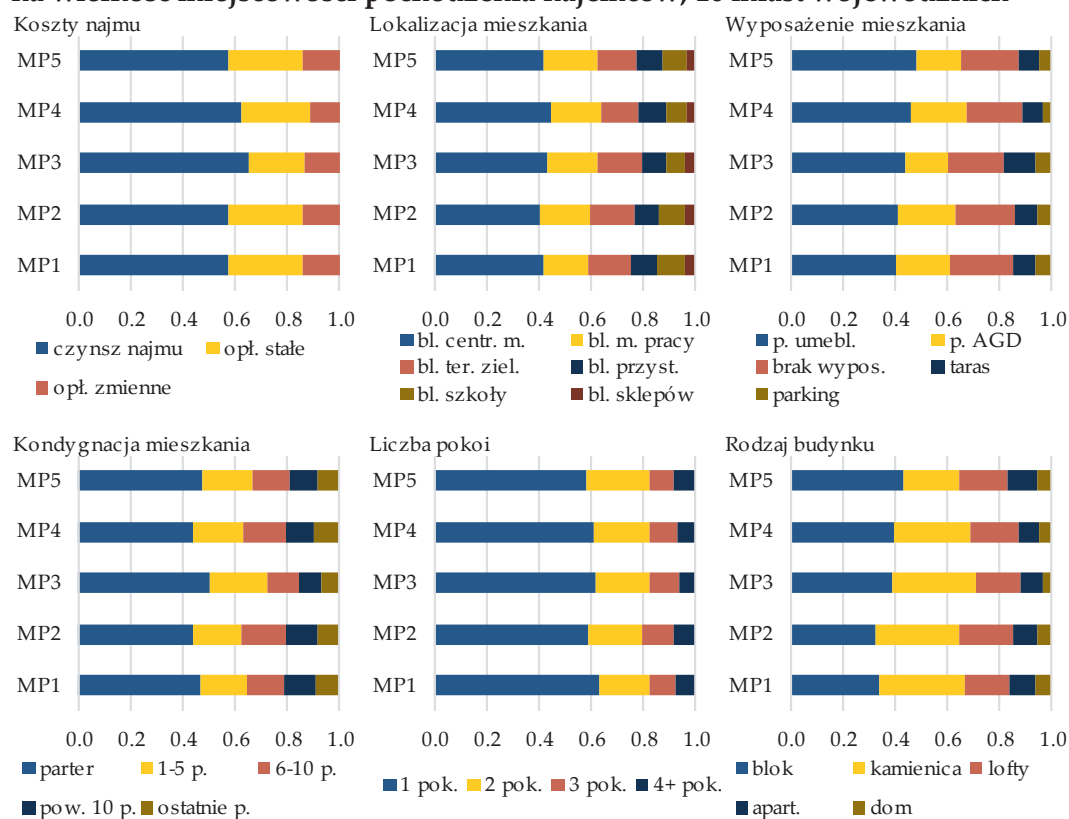
Preferencje najemców różnicowanych wielkością miejscowości pochodzenia w zakresie szczegółowych cech lokalizacji mieszkania nie ujawniły większych osobliwości. Najsilniej preferowane okazały się mieszkania zlokalizowane blisko centrów miast, dla których mediana wag preferencji wyniosła 0,42 pkt. Najsilniejsze preferencje w tym zakresie zgłosili najemcy z małych miast (waga 0,45 pkt.) a najslabsze z miast dużych (waga 0,40 pkt.) Drugim wyborem okazały się mieszkania charakteryzujące się bliskością miejsca pracy z medianą wag preferencji na poziomie 0,20 pkt. Niewiele słabiej preferowane okazały się mieszkania blisko terenów zielonych, rekreacyjnych i sportowych. W tym wypadku mediana wag preferencji wyniosła 0,16 pkt. Pozostałe grupy mieszkań uzyskały zdecydowanie niższe noty. Te zlokalizowane blisko przystanków komunikacji 0,10 pkt., blisko szkół 0,09 pkt. a blisko sklepów 0,04 pkt.

Analizując strukturę preferencji najemców mieszkań w zakresie szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania z perspektywy median wag preferencji można stwierdzić, iż mamy do czynienia z bardzo jednorodną strukturą. Najsilniejsze preferencje wszystkich grup najemców, wg analizowanego tu poziomu ich różnicowania, dotyczy pełnego umeblowania (mediana wag preferencji 0,44 pkt.). Na drugim miejscu znalazły się preferencje pełnego wyposażenia w sprzęt AGD oraz brak umeblowania i wyposażenia (mediana wag preferencji 0,21 i 0,22 pkt.). Najsłabsze preferencje dotyczą tarasu lub balkonu (mediana wag preferencji 0,08) a także dostępności miejsca parkingowego (mediana wag preferencji 0,06 pkt.).

Szczegółowe cechy w zakresie aspektu kondygnacji mieszkania okazały się także kontekstem ujawniających pewne osobliwości preferencji najemców w grupie 16. miast wojewódzkich. Dla najemców najistotniejszą cechą jest umiejscowienie

mieszkania na parterze. W tym wypadku mediana wag preferencji osiągnęła poziom 0,47 pkt. Cecha drugiego wyboru (mieszkania od 1 do 5 piętra) osiągnęła zdecydowanie niższy poziom wag preferencji. Wyniosła ona 0,19 pkt. Na kolejnym miejscu uplasowały się mieszkania pięter 6-10 z medianą wag preferencji na poziomie 0,15 pkt.

Wykres 37. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemców, 16 miast wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Jeszcze inna struktura preferencji najemców ujawniła się w odniesieniu do liczby pokoi. W tym wypadku zgłaszali oni bardzo silne upodobania dotyczące mieszkań 1-pokojowych. Mediana wag preferencji dla wszystkich grup różnicowanych wielkością miejscowości ich pochodzenia wyniosła 0,61 pkt. przy wyniku dla mieszkań 2-pokojowych na poziomie 0,21 pkt. Najsilniejsze preferencje mieszkań 1-pokojowych deklarowali najemcy pochodzący z wielkich miast (0,63 pkt.) a najsłabsze ze wsi (0,58 pkt.). Najsłabsze preferencje najemców wszystkich

analizowanych tu grup dotyczyły mieszkań 3-pokojowych (mediana wag preferencji 0,11 pkt.) oraz 4 i więcej pokojowych (mediana wag preferencji 0,08 pkt.).

Rodzaj budynku okazał się aspektem, którego cechy szczegółowe ujawniają pewną różnorodność najemców w grupie 16. miast wojewódzkich. Mediana wag preferencji dla wszystkich grup najemców osiągnęła poziom 0,39 pkt. dla mieszkań w blokach oraz 0,32 pkt. dla tych zlokalizowanych w kamienicach. Pozostałe rodzaje budynku osiągnęły zdecydowanie mniejsze wartości wag preferencji. Okazało się jednocześnie, iż dla najemców pochodzących ze wsi 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. Różnice w wagach preferencji wyniosły zaledwie 0,01 pkt. z przewagą jednak tych pierwszych.

3.6 Preferencje najemców mieszkań wg liczby osób w gospodarstwach domowych

W tym rozdziale opisane zostały wyniki preferencji najemców różnicowanych wg liczby osób w gospodarstwach domowych najemców. W badaniach przyjęto w tym zakresie następujący podział:

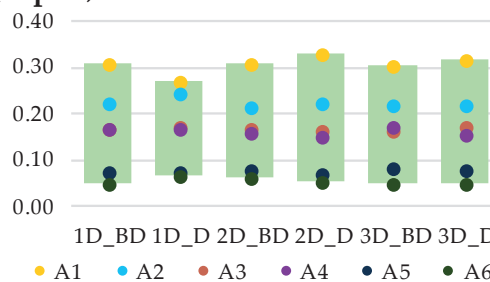
- 1D_BD – 1 osoba dorosła bez dzieci,
- 1D_D – 1 osoba dorosła z dzieckiem/dziećmi,
- 2D_BD – 2 osoby dorosłe bez dzieci,
- 2D_D – 2 osoby dorosłe z dzieckiem/dziećmi,
- 3D_BD – 3 i więcej osób dorosłych bez dzieci,
- 3D_D – 3 i więcej osób dorosłych z dzieckiem/dziećmi.

3.6.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg liczby osób w gospodarstwach domowych

Kolejnym poziomem różnicowania najemców mieszkań jest liczba osób dorosłych w gospodarstwie domowych oraz fakt posiadania lub nieposiadania dzieci. Na podstawie uzyskanych danych z badań preferencji najemców można w tym zakresie zaobserwować pewne rozbieżności w rozpiętościach uzyskanych wag preferencji. Najszerzy

obszar rozpiętości odnotowano dla dwuosobowych gospodarstw domowych z dziećmi (0,28 pkt.) oraz trzyosobowych z dziećmi (0,27 pkt.). Z kolei najmniej różnicowane wartości wag preferencji uzyskano w grupie jednoosobowych gospodarstw domowych z dziećmi (0,20 pkt.). Ten poziom różnicowania najemców ponownie ujawnia najsilniejsze preferencje aspektu kosztów najmu, dla którego mediana wag preferencji wyniosła 0,31 pkt. Na drugim miejscu uplasowały się preferencje w zakresie aspektu lokalizacji mieszkania. Dla grupy najemców prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe z dziećmi różnica pomiędzy tymi dwoma aspektami okazała się być najmniejszą i wyniosła 0,02 pkt. Oznacza to, iż lokalizacja dla tej grupy najemców jest niemalże na równi preferowana jak koszty najmu mieszkania. Inna obserwacja dotyczy porównania aspektów wyposażenia mieszkania oraz kondygnacji. Okazało się, że praktycznie dla każdej z grup najemców, wg analizowanego tu poziomu różnicowania, te dwa aspekty są preferowane na niemalże identycznym poziomie. Rozbieżność w wagach preferencji wynoszą 0,02 pkt. Odchylenia wag preferencji dla aspektów liczby pokoi oraz rodzaju budynku także okazały się względnie niewielkie i przyjmują najniższe wartości wag preferencji. Można na tej podstawie stwierdzić, iż cechy dwóch

Wykres 38. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na liczbę osób w gospodarstwach domowych, 16 miast (w pkt.)



Źródło: Badanie NBP O/O w Łodzi

ostatnich aspektów będą miały najmniejsze znaczenie przy podejmowaniu decyzji o wyborze najmowanego mieszkania.

Tabela 23. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg liczby osób w gospodarstwach domowych, 16 miast wojewódzkich (w pkt.)

A(i)	1D_BD	1D_D	2D_BD	2D_D	3D_BD	3D_D
A1	0.31	0.27	0.31	0.33	0.31	0.32
A2	0.22	0.25	0.22	0.22	0.22	0.22
A3	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
A4	0.17	0.17	0.16	0.15	0.17	0.16
A5	0.08	0.08	0.08	0.07	0.08	0.08
A6	0.05	0.07	0.06	0.06	0.05	0.05

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.6.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg liczby osób w gospodarstwach domowych

Struktura preferencji najemców w grupie 16. miast wojewódzkich Polski w odniesieniu do kosztów najmu ujawnia niewielkie zróżnicowanie. W prawdzie najwyższe preferencje zostały ukierunkowane na czynsz płacony wynajmującemu (mediana preferencji 0,57 pkt.) to jednak najemcy z jednoosobowych gospodarstw domowych z dziećmi ujawnili preferencje co do łącznych opłat stałych i zmiennych na poziomie 0,52 pkt. To oznacza, iż czynsz najmu oraz opłaty pozostałe są traktowane poważniej przez tę grupę najemców. Charakterystyczne jest to, iż w pozostałych grupach preferencje czynszu najmu płaconego bezpośrednio wynajmującemu okazały się tak samo istotne, na co wskazują wagi preferencji równe 0,57 pkt.

Aspekt lokalizacji mieszkania okazał się okolicznością, która nie ujawnia istotnych rozbieżności w preferencjach najemców różnicowanych liczbą osób w gospodarstwach domowych. Najbardziej preferowanymi najmowanymi mieszkaniami okazały się te w bliskiej odległości do centrów miast (mediana wag preferencji 0,41 pkt.). Przy czym cecha ta okazała się najbardziej istotna dla najemców z dwuosobowych gospodarstw domowych z dziećmi (waga preferencji 0,46 pkt.). Drugą co do istotności preferencją okazała się bliskość miejsca pracy, co

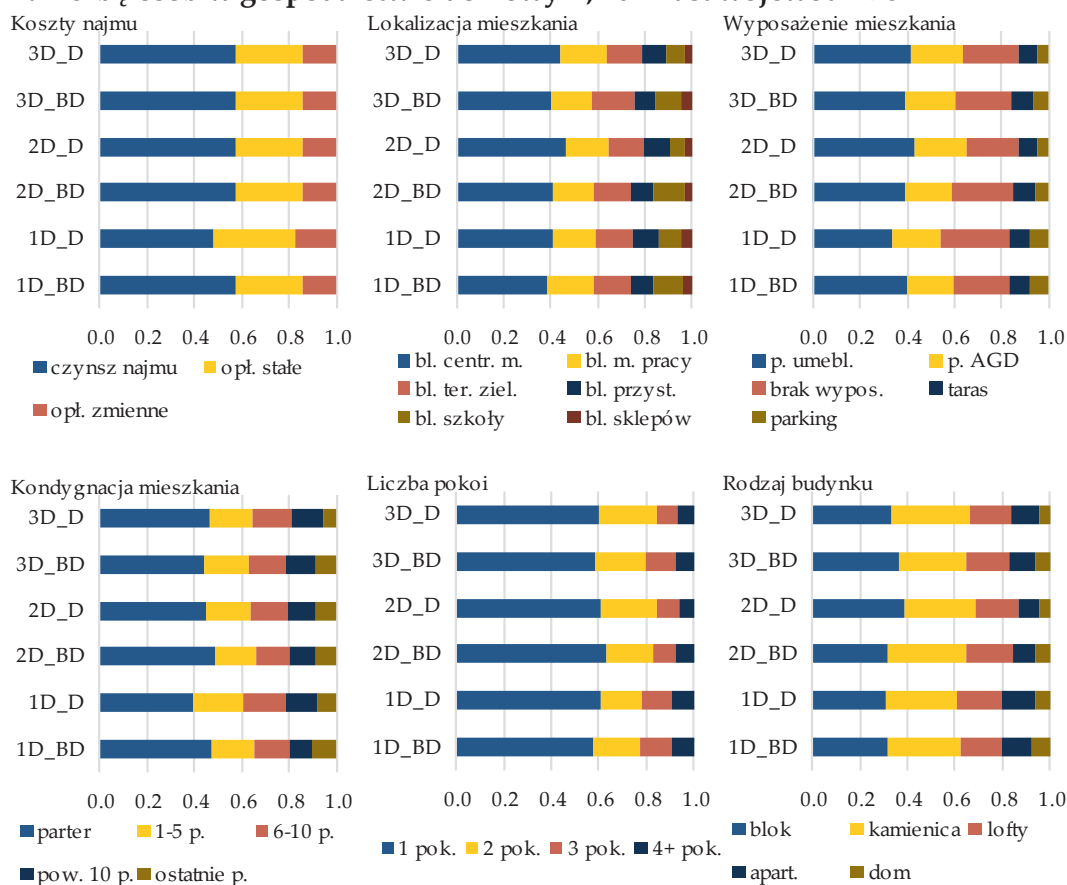
odzwierciedla mediana wag na poziomie 0,18 pkt. Nieznacznie mniej istotna okazała się bliskość do terenów zielonych, rekreacyjnych i sportowych (mediana wag 0,16 pkt.). Na kolejnym miejscu rankingu preferencji znalazła się bliskość szkoły dla dzieci (mediana wag 0,10 pkt.) oraz bliskość przystanków komunikacji miejskiej z taką samą medianą wag preferencji. Na ostatnim miejscu znalazły się upodobania bliskości sklepów z medianą wag 0,04. pkt.

Szczegółowe cechy wyposażenia najmowanych mieszkań w grupie 16. miast wojewódzkich nie okazały się także przyczynkiem do silnego różnicowania preferencji najemców wg kryterium liczby osób w gospodarstwach domowych. Najsilniejsze preferencje w tym zakresie najemcy zgłosili do mieszkań z pełnym wyposażeniem, co opisuje mediana wag preferencji na poziomie 0,40 pkt. Drugą najbardziej upodobaną cechą najmowanego mieszkania okazał się brak wyposażenia i meblowania mieszkania. W tym wypadku mediana wag preferencji osiągnęła poziom 0,24 pkt. a rozpiętość preferencji osiągnęła tu 0,07 pkt. Na kolejnym miejscu w rankingu preferencji znalazło się pełne wyposażenie w sprzęt AGD z medianą wag na poziomie 0,21 pkt. Pozostałe dwie cechy nie znalazły dużego zainteresowania wśród najemców mieszkań w grupie 16. miast Polski.

Podobny poziom różnicowania preferencji najemców zaobserwowano w odniesieniu do szczegółowych cech dotyczących kondygnacji, na której znajduje się najmowane mieszkanie. Najpopularniejszymi okazały się mieszkania na parterze, co opisuje mediana wag na poziomie 0,46 pkt. Rozstęp wyniósł w tym wypadku 0,10 pkt. Najsilniejsze upodobania tego rodzaju mieszkań zadeklarowały dwuosobowe gospodarstwa domowe z dziećmi (waga 0,49 pkt.) a najsłabsze single z dziećmi (waga 0,39 pkt.). Dość słabe preferencje ujawniły się w stosunku do mieszkań znajdujących się na piętrach od 1 do 5. W tym wypadku mediana wag preferencji dla wszystkich grup najemców wyniosła 0,18 pkt. oraz na piętrach 6-10 (0,16 pkt.). Pozostałe kondygnacje nie znalazły dużego zainteresowania pośród najemców w grupie 16. miast wojewódzkich Polski.

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. Warto w tym miejscu także wspomnieć, iż rozstęp wag preferencji dla tych dwóch grup mieszkań jest względnie niewielki i wynosi odpowiednio 0,05 i 0,06 pkt. dla analizowanych rodzajów gospodarstw domowych. Zdecydowanie słabsze preferencje były zgłaszane przez najemców co do mieszkań 3 oraz 4 i więcej pokojowych. Mediany wag preferencji wyniosły odpowiednio 0,11 i 0,08 pkt.

Wykres 39. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na liczbę osób w gospodarstwie domowym, 16 miast wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Pewną osobiwość można dostrzec w strukturze preferencji najemców w odniesieniu do poszczególnych rodzajów budynków, w których zlokalizowane są najmowane

mieszkania. Na podstawie uzyskanych danych można stwierdzić, iż preferencje mieszkań w blokach i kamienicach są ze sobą zbieżne. Mediana wag preferencji dla pierwszej grupy mieszkań wyniosła 0,33 pkt. a dla drugiej 0,30 pkt. Najsilniejsze upodobanie mieszkań w blokach zadeklarowali najemcy z dwuosobowych gospodarstw domowych z dziećmi (waga 0,39 pkt.) a mieszkań w kamienicach dwuosobowe bez dzieci (waga 0,33 pkt.). Na trzecim miejscu w rankingu preferencji znalazły się mieszkania w loftach, dla których mediana wag preferencji wyniosła 0,18 pkt.

3.7 Preferencje najemców mieszkań wg stanu cywilnego

W tym rozdziale opisane zostały wyniki preferencji najemców różnicowanych wg ich stanu cywilnego. W badaniach przyjęto w tym zakresie następujący podział:

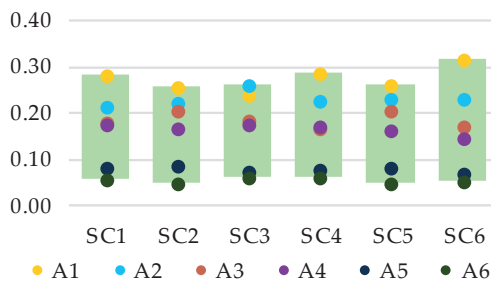
- SC1 – kawaler/panna,
- SC2 – rozwiedziony/a,
- SC3 – w separacji,
- SC4 – w związku partnerskim,
- SC5 – wdowiec/wdowa,
- SC6 – żonaty/mężatka.

3.7.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg stanu cywilnego najemców

W tym rozdziale uwaga została skupiona na różnicowaniu najemców ze względu na ich stan cywilny. Uzyskane wyniki z badań ankietowych ujawniły z perspektywy miast wojewódzkich największe zróżnicowanie poziomów preferencji pośród najemców pozostających w związku małżeńskim (rozstęp 0,27 pkt.). Z kolei najmniejsze różnicowanie upodobań charakteryzuje najemców będących w separacji

(rozstęp 0,20 pkt.). W pozostałych grupach najemców wagi preferencji wahały się w przedziale 0,21-0,23 pkt. Najwyższe wartości wag preferencji ponownie dotyczyły aspektu kosztów najmu mieszkania. W tym poziomie różnicowania najemców ujawniła się jednak pewna osobliwość. Okazało się, że dla najemców pozostających w separacji najbardziej preferowanym aspektem jest lokalizacja mieszkania, co opisuje waga na poziomie 0,26 pkt. Dopiero na drugim miejscu istotności znalazły się koszty najmu z wagą na poziomie 0,24 pkt. Jeszcze inną wyjątkową sytuację zaobserwowano dla najemców, którzy są stanu wolnego, w separacji oraz w związku partnerskim. Dla nich aspekty wyposażenie mieszkania oraz kondygnacji, na której ono się znajduje uzyskały bardzo zbieżne wartości wag preferencji. Większym zaskoczeniem nie były natomiast uzyskane wyniki dotyczące pozostały dwóch aspektów. Najniższe wagi preferencji ponownie dotyczyły liczby pokoi oraz rodzaju budynku. Także jednak i w tym wypadku można było zaobserwować pewne różnicowanie w strukturze preferencji najemców różnicowanych ich stanem cywilnym.

Wykres 40. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale stan cywilny najemców, 16 miast (w pkt.)



Źródło: Badanie NBP O/O w Łodzi

Tabela 24. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg stanu cywilnego najemców (SC_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)

A(i)	SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6
A1	0.28	0.26	0.24	0.29	0.26	0.32
A2	0.22	0.22	0.26	0.23	0.23	0.23
A3	0.18	0.21	0.19	0.17	0.21	0.17
A4	0.18	0.17	0.18	0.17	0.17	0.15
A5	0.08	0.09	0.07	0.08	0.08	0.07
A6	0.06	0.05	0.06	0.06	0.05	0.05

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.7.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg stanu cywilnego najemców

Struktura preferencji najemców w odniesieniu do rodzajów kosztów najmu w grupie 16. miast wojewódzkich ujawnia pewną osobliwość. Z perspektywy wszystkich grup najemców, różnicowanych ich stanem cywilnym, mediana wag preferencji dla czynszu najmu płaconego wynajmującemu wyniosła 0,55 pkt. Na uwagę zasługuje jednak sytuacja najemców rozwiedzionych oraz wdowców/wdów. Wyniki badań ujawniły, iż upodobania tych grup najemców nieznacznie silniejszy akcent kładą na opłaty stałe i zmienne łącznie, dla których waga preferencji wyniosła 0,51 pkt. Dla pozostałych grup silniejsze preferencje dotyczą czynszu najmu płaconego wynajmującemu.

Szczegółowe cechy najmowanych mieszkań dotyczących ich lokalizacji w grupie 16. miast Polski nie ujawniły istotnych rozbieżności w preferencjach najemców różnicowanych ich stanem cywilnym. W pierwszej kolejności preferowane są tu mieszkania zlokalizowane blisko centrów miast, dla których mediana wag preferencji wyniosła 0,42 pkt. Najsilniejsze preferencje zadeklarowali tu najemcy pozostający w separacji (waga 0,48 pkt.) oraz zamężni (waga 0,44 pkt.). Z kolei najsłabsze preferencje w tym zakresie zaobserwowano u samotnych singli (0,39 pkt.). Pewną różnorodność preferencji zaobserwowano także w odniesieniu do bliskości miejsca pracy. Z perspektywy wszystkich grup najemców preferencje tego rodzaju mieszkań określa mediana wag na poziomie 0,19 pkt. Najsilniejsze jednak dążenia do najmu mieszkań blisko miejsca pracy zgłaszały wdowy i wdowcy (waga preferencji 0,23 pkt.) a najsłabsze w związkach partnerskich (0,17 pkt.). Podobne różnicowanie preferencji zaobserwowano także do mieszkań zlokalizowanych blisko szkoły. Wartość mediany wag preferencji wyniosła tylko 0,09 pkt, ale rozstęp osiągnął poziom 0,08 pkt. Wynika to z faktu, iż najsłabsze preferencje w tym zakresie zgłosili najemcy żyjący w separacji (waga 0,05 pkt.) a najwyższe samotni najemcy (waga 0,13 pkt.) oraz żyjący w związkach partnerskich (waga 0,12 pkt.).

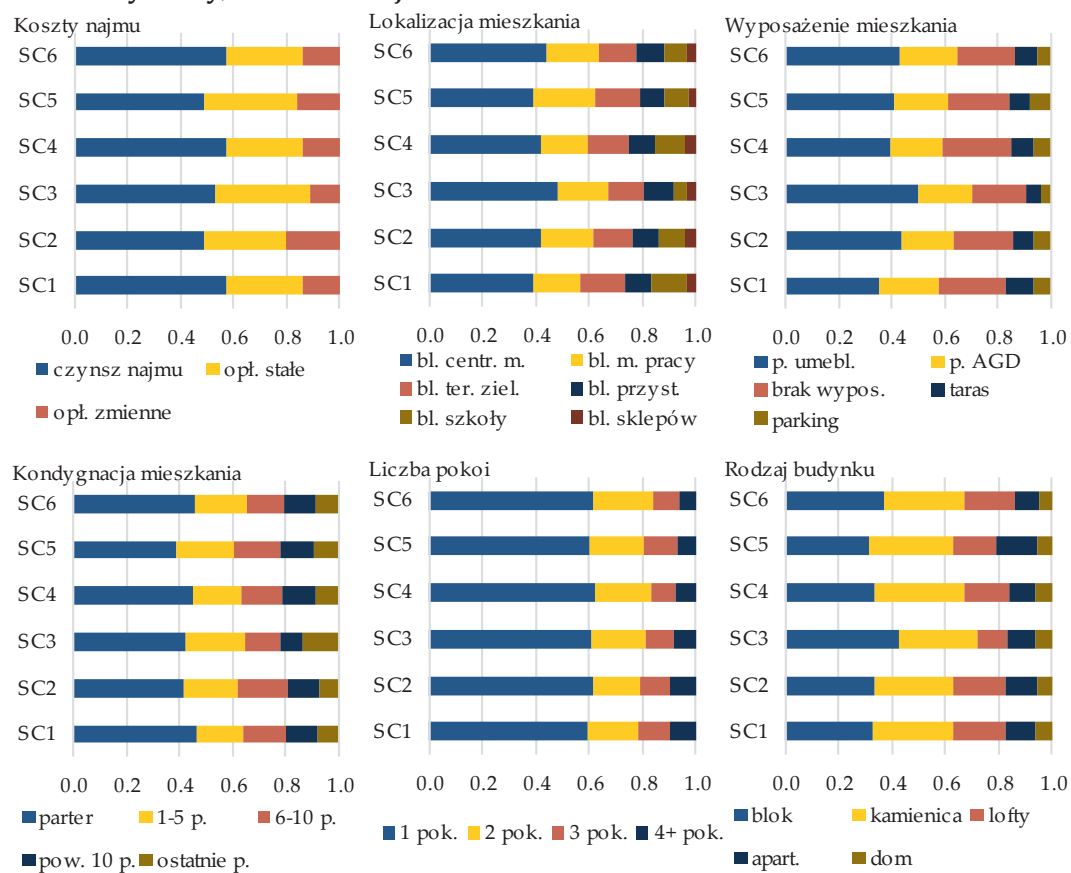
Względnie dużą różnorodność struktury preferencji najemców w grupie 16. miast Polski zaobserwowano w odniesieniu do wyposażenia mieszkania. Jeżeli chodzi o pełne umeblowanie mieszkań, to najsilniejsze preferencje zadeklarowały osoby będące w separacji, dla których waga wyniosła 0,50 pkt. przy poziomie 0,42 pkt. mediany dla wszystkich grup najemców. Najsłabsze preferencje w tym zakresie ujawniły się z kolei u osób niezamężnych (waga 0,36 pkt.) oraz żyjących w związkach partnerskich (waga 0,39 pkt.). Mieszkania drugiego wyboru, przy analizowanym tu poziomie różnicowania, okazały się te bez wyposażenia i umeblowania. W tym jednak wypadku mediana wag preferencji wyniosła 0,23 pkt. a rozstęp wartości wag wyniósł aż 0,06 pkt. Najniższa wartość dotyczy najemców będących w separacji (0,21 pkt.) a najwyższa żyjących w związkach partnerskich (0,26 pkt.). Dla mieszkań z pełnym wyposażeniem w sprzęt AGD mediana wag preferencji wyniosła natomiast 0,20 pkt. Pozostałe dwie szczegółowe cechy tego aspektu, tj. taras/balkon oraz dostępność miejsca parkingowego, cieszyły się najmniejszym zainteresowaniem wszystkich grup najemców. Mediany wag preferencji wyniosły odpowiednio 0,08 i 0,08 pkt. przy jednoczesnym niskim poziomie różnicowania.

Struktura preferencji najemców dotycząca poszczególnych kondygnacji w grupie 16. miast wojewódzkich okazała się względnie jednorodna. Z perspektywy wszystkich grup najemców mediana wag preferencji mieszkań na parterze osiągnęła poziom 0,44 pkt. Jedynie najemcy mający status wdów/wdowców odstają od tej wartości a waga ich preferencji w tym zakresie wyniosła 0,39 pkt. Jest to skutkiem tego, iż swoje preferencje rozłożyli dodatkowo na mieszkania znajdujące się na piętrach od 1 do 5 (waga 0,21 pkt.), od 6 do 10 (waga 0,17 pkt.) a także powyżej 10 piętra (waga 0,13 pkt.).

Jeszcze większą jednorodność struktury preferencji najemców w grupie 16. miast wojewódzkich można zaobserwować w odniesieniu do liczby pokoi najmowanego mieszkania. Mediana wag preferencji mieszkań 1-pokojowych wyniosła 0,61 pkt. Przy czym najsilniejsze preferencje zgłaszały osoby rozwiedzione, żyjące w związkach partnerskich oraz zamężni i mężatki (waga 0,62 pkt.) a najsłabsze najemcy

będący singlami oraz wdowcami (waga 0,60 pkt.). Drugim wyborem dla tak różnicowanych najemców były mieszkania 2-pokojowe z medianą wag na poziomie 0,20 pkt. Z kolei mieszkania 3-pokojowe spotkały się z upodobaniami najemców opisanych medianą wag w wysokości 0,11 pkt. a mieszkania 4 i więcej pokojowe 0,08 pkt.

Wykres 41. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na stan cywilny, 16 miast wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Struktura preferencji najemców dotycząca rodzaju budynku, w którym znajdują się najmowane mieszkania w grupie 16. miast wojewódzkich ujawnia już pewne osobliwości. Z perspektywy wszystkich grup najemców pierwszym wyborem są mieszkania znajdujące się w blokach z medianą wag preferencji na poziomie 0,34 pkt. Na drugim miejscu znalazły się jednak mieszkania w kamienicach, których upodobania opisuje mediana wag na poziomie 0,31 pkt. Należy jednak wyraźnie

podkreślić, iż poziomy preferencji pierwszej z grup mieszkań charakteryzują się względnie dużą rozbieżnością w poszczególnych grupach najemców. Najsilniejsze preferencje w tym zakresie zadeklarowali najemcy pozostający w separacji (waga 0,43 pkt.) a najsłabsze będący wdowami i wdowcami (waga 0,31 pkt.). Najsilniejsze preferencje mieszkań w blokach najemców w separacji poskutkowały tym, iż mieszkania w kamienicach okazały się dla nich dużo mniej istotne (waga preferencji 0,29 pkt.) niż dla pozostałych grup najemców. Tu mediana wag osiągnęła poziom 0,31 pkt. a najsilniejsze preferencje do mieszkań w kamienicach zgłosiły osoby żyjące w związkach partnerskich (waga 0,33 pkt.). Na trzecim miejscu w rankingu preferencji znalazły się mieszkania w loftach. W tym wypadku mediana wag wyniosła 0,18 pkt. z poziomem różnicowania 0,08 pkt.

3.8 Preferencje najemców mieszkań wg grup dochodowych najemców

W tym rozdziale opisane zostały wyniki preferencji najemców różnicowanych wg grup dochodowych. W badaniach przyjęto w tym zakresie następujący podział:

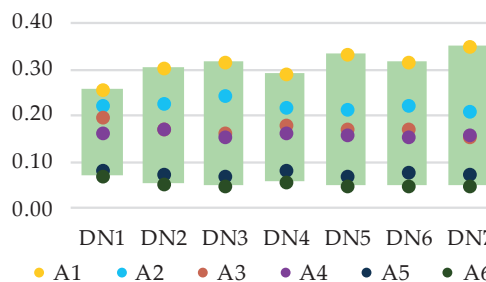
- DN1 – 1500 zł netto na osobę,
- DN2 – od 1501 do 2000 zł netto na osobę,
- DN3 – od 2001 do 3000 zł netto na osobę,
- DN4 – od 3001 do 4000 zł netto na osobę,
- DN5 – od 4001 do 5000 zł netto na osobę,
- DN6 – od 5001 do 10000 zł netto na osobę,
- DN7 – powyżej 10000 zł.

3.8.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg grup dochodowych najemców

Kolejny poziom różnicowania, który okazał się istotny w badaniach preferencji najemców to ich dochody. W tym miejscu warto wspomnieć, iż przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę w gospodarstwach domowych w 2022 r. wyniósł 2250 zł⁵⁵. Można zatem przyjąć, iż grupy dochodowe od DN1 do DN3

znajdują się poniżej a od DN4 do DN7 powyżej przeciętnego poziomu. Uzyskane wyniki z badań ankietowych, z perspektywy całej Polski, ujawniły pewną specyfikę. Okazało się, co do zasady, że wraz ze wzrostem poziomu wynagrodzenia rośnie skala różnicowania wartości wag preferencji najemców. Wyjątek stanowią tylko grupy o dochodach 3001-4000 zł (DN4) i 4001-5000 zł (DN6). To jednocześnie oznacza, iż najniższy poziom różnicowania upodobań najemców mieszkań w całej Polsce dotyczy osób z najniższym dochodem (rozstęp 0,19 pkt.) a najwyższy najemców z najwyższymi dochodami na 1 osobę w gospodarstwie domowym. W tym wypadku rozstęp wag preferencji wyniósł 0,30 pkt. Inną dość interesującą obserwacją jest wzrost różnicy wag preferencji najemców pomiędzy aspektem kosztów najmu a lokalizacją mieszkania. Można ponownie zauważyć, że wraz ze wzrostem poziomu dochodów zwiększa się rozstęp pomiędzy preferencjami tych dwóch aspektów. Obserwacja tak zestawionych wyników badań ankietowych ujawnia, iż z perspektywy miast wojewódzkich, preferencje najemców dotyczące wyposażenia mieszkania oraz kondygnacji, na której się ono znajduje są ze sobą bardzo zbieżne. Wyraźnym wyjątkiem jest tu grupa najemców o najniższych

Wykres 42. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale grupy dochodowe najemców, 16 miast (w pkt.)



Źródło: Badanie NBP O/O w Łodzi

⁵⁵ wg danych statystycznych Narodowego Banku Polskiego.

dochodach w gospodarstwach domowych. Pozostałe dwa aspekty najmowanych mieszkań, tj. liczba pokoi oraz rodzaj budynku, oprócz tego, że uzyskują najniższe wartości wag preferencji, to dodatkowo są one ze sobą względnie zbieżne.

Tabela 25. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg grup dochodowych najemców (DN_k), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)

A(i)	DN1	DN2	DN3	DN4	DN5	DN6	DN7
A1	0.26	0.30	0.32	0.29	0.33	0.32	0.35
A2	0.22	0.23	0.24	0.22	0.21	0.22	0.21
A3	0.20	0.17	0.16	0.18	0.17	0.17	0.16
A4	0.16	0.17	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
A5	0.09	0.07	0.07	0.09	0.07	0.08	0.07
A6	0.07	0.05	0.05	0.06	0.05	0.05	0.05

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.8.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg grup dochodowych najemców

Struktura preferencji najemców w grupie 16. miast wojewódzkich w odniesieniu do kosztów najmu charakteryzuje się względnie silną jednorodnością. Czynniki bezpośrednio wynajmującemu mieszkania okazały 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. Minimalna wartość wagi preferencji była równa 0,52 a maksymalna 0,57 pkt.

Lokalizacja mieszkania w grupie 16. miast dla najemców różnicowanych ich poziomem dochodów okazała się aspektem o dość stabilnej strukturze. Pierwszym wyborem okazały się mieszkania znajdujące się blisko centrów miast, czego dowodem jest mediana wag preferencji na poziomie 0,43 pkt. Najsilniejsze upodobania w tym zakresie zadeklarowali najemcy o dochodach 5-10 tys. zł (waga 0,44 pkt.) a najsłabsze o dochodach najniższych (waga 0,38 pkt.). Na drugim miejscu

w rankingu preferencji znalazły się mieszkania znajdujące się blisko miejsca pracy z medianą wag na poziomie 0,19 pkt. a na kolejnym te, które charakteryzują się bliskością terenów zielonych, sportowych i rekreacyjnych (mediana wag 0,16 pkt.) Znamienne jest jednak to, iż jedynie dla najemców o dochodach do 1500 zł/osobę i powyżej 10000 zł/osobę pierwsza grupa mieszkań jest wyraźnie silniej preferowana nad tymi drugimi. Ujawniają to różnice wag preferencji na poziomie 0,06 pkt. Dla najemców z pozostałych grup dochodowych różnice pomiędzy tymi rodzajami mieszkań są bardzo małe, choć z przewagą tych blisko miejsc pracy. Podobną sytuację zaobserwowano w zakresie preferencji mieszkań znajdujących się blisko przystanków komunikacji miejskiej oraz blisko szkoły – choć poziom median wag jest tu niższy i wynosi 0,10 pkt.

Struktura preferencji najemców w odniesieniu do wyposażenia mieszkania w grupie 16. miast nosi znamiona dość jednorodnej. Pierwszym wyborem jest pełne umeblowanie mieszkania, dla którego mediana wag preferencji wyniosła 0,41 pkt. a poziom różnicowania dla poszczególnych grup najemców wg. ich dochodów jest równy 0,08 pkt. Najsilniejsze preferencje tego rodzaju mieszkań zadeklarowały gospodarstwa domowe o dochodach 5001-10000 zł/osobę (waga preferencji 0,45 pkt.) a najsłabsze te o najniższych dochodach (waga 0,37 pkt.). Drugim wyborem okazały się w tym wypadku mieszkania nieumeblowane i bez wyposażenia. Mediana wag preferencji wyniosła 0,22 pkt. a rozstęp osiągnął poziom 0,06 pkt. W tym wypadku można ponownie zaobserwować pewną współzależność. Poziom preferencji takich mieszkań rośnie od poziomu 0,20 pkt. dla najemców z najniższymi dochodami na osobę do 0,26 pkt. dla najemców z dochodami powyżej 10000 zł/osobę. Na trzecim miejscu w rankingu preferencji najemców różnicowanych poziomem dochodów uplasowały się mieszkania w pełni wyposażone w sprzęt AGD. W tym wypadku mediana wag preferencji wyniosła 0,21 pkt. Najsilniejsze upodobania do najmu tego rodzaju mieszkań zgłosili najemcy o najniższych dochodach, na co wskazuje waga równa 0,25 pkt. a najsłabsze o najwyższych dochodach (waga 0,19 pkt.). Pozostałe

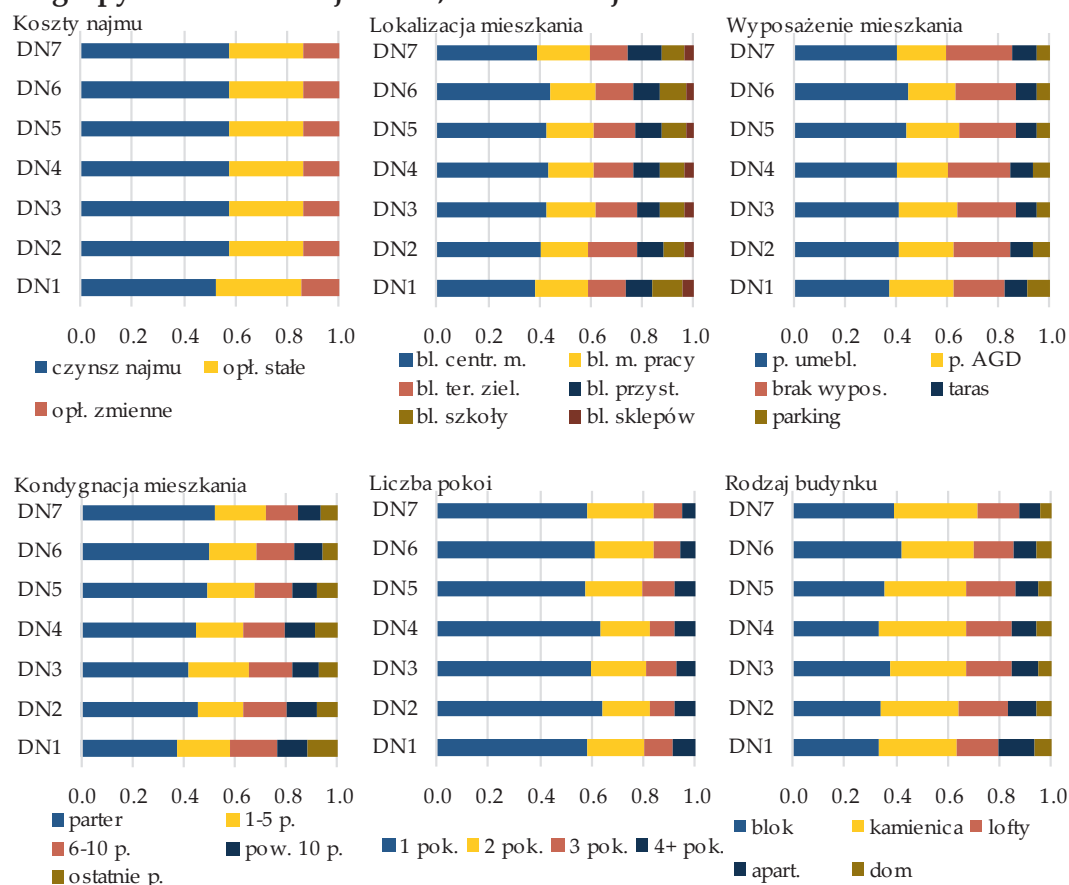
dwie cechy szczegółowe, tj. mieszkanie z tarasem/balkonem oraz przynależnym miejscem do parkowania nie znalazły większego zainteresowania wśród najemców.

Na podstawie uzyskanych wyników z badań ankietowych można stwierdzić, iż struktura preferencji najemców w odniesieniu do kondygnacji ujawnia ciekawe zależności. W grupie 16. miast wojewódzkich Polski pierwszym wyborem najemców okazały się mieszkania na parterze. Mediana wag preferencji wyniosła 0,46 pkt. przy jednoczesnej dużej zmienności, którą charakteryzuje rozstęp na poziomie 0,15 pkt. Można tu zauważyć pewną wyraźną zależność. Siła preferencji do tego rodzaju mieszkań rośnie proporcjonalnie do wzrostu dochodów najemców. Najsłabsze preferencje zadeklarowali najemcy o dochodach do 1500 zł/osobę (waga 0,37 pkt.) a najsilniejsze o dochodach powyżej 10000 zł/osobę (waga 0,52 pkt.). Drugim wyborem najemców w grupie analizowanych 16. miast okazały się mieszkania znajdujące się na piętrach od 1 do 5. Mediana wag preferencji wyniosła 0,19 pkt. przy rozstępie na poziomie 0,05 pkt. Mieszkania znajdujące się na piętrach od 6 do 10 znalazły się na trzecim miejscu w rankingu upodobań z medianą wag na poziomie 0,15 pkt. i rozstępem 0,06 pkt. W tym wypadku ponownie ujawnia się zależność siły preferencji od poziomu dochodów, choć jest ona tu odwrotna. Oznacza to, iż wraz ze wzrostem dochodów spada poziom preferencji do tego rodzaju mieszkań. Najsilniejsze zgłosili najemcy z najniższymi dochodami (waga 0,18 pkt.) a najsłabsze z dochodami najwyższymi (waga 0,12 pkt.). Dokładnie takie same zależności zaobserwowano w odniesieniu do mieszkań powyżej 10 piętra oraz tych znajdujących się na ostatnich kondygnacjach. W tym jednak wypadku mediany wag preferencji są zdecydowanie niższe i wyniosły odpowiednio 0,10 pkt. i 0,08 pkt.

W grupie 16. miast wojewódzkich struktura preferencji najemców w odniesieniu do liczby pokoi wydaje się nosić znamiona względnie jednorodnej. Na podstawie uzyskanych wyników badań zaobserwowano bardzo silne upodobania najemców mieszkań 1-pokojowych. Mediana wag preferencji wyniosła w tym wypadku 0,60 pkt. przy rozstępie równym 0,07 pkt. Drugim wyborem okazały się mieszkania 2-pokojowe, dla których mediana wag wyniosła 0,22 pkt. Z kolei preferencje mieszkań

3-pokojowych opisuje mediana wag preferencji w wysokości 0,10 pkt. Dość ciekawa sytuacja została zaobserwowana w strukturze preferencji mieszkań 4 i więcej pokojowych. W tym wypadku mediana wag osiągnęła poziom 0,08 pkt. Najniższe jednak preferencje do tego rodzaju mieszkań zgłosili najemcy o najwyższych dochodach, co sygnalizuje waga na poziomie zaledwie 0,05 pkt. Z kolei najemcy z dochodami do 1500 zł/osobę zadeklarowali swoje preferencje do mieszkań z największą liczbą pokoi zadeklarowali na poziomie wagi preferencji równej 0,09 pkt. Rodzaj budynku w grupie 5. miast okazał się aspektem, który ujawnia dość interesującą obserwację. Dotyczy to preferencji najmu mieszkań w apartamentowcach.

Wykres 43. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na grupy dochodowe najemców, 16 miast wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Z perspektywy wszystkich grup najemców różnicowanych poziomem ich dochodów mediana wag preferencji wyniosła 0,10 pkt. ale rozstęp wag osiągnął poziom 0,07 pkt. Na podstawie uzyskanych wyników okazało się, że ten rodzaj mieszkań był najbardziej preferowany przez najemców o dochodach do 1500 zł/osobę. Z kolei najsłabsze upodobania do mieszkań w apartamentowcach deklarowali najemcy o najwyższych dochodach na osobę w gospodarstwach domowych. To ujawnia dość wyraźną odwrotną zależność pomiędzy poziomem preferencji tego rodzaju mieszkań a dochodami najemców. Pierwszym wyborem dla wszystkich grup najemców okazały się jednak mieszkania w blokach, dla których mediana wag preferencji wyniosła 0,36 pkt. przy rozstępie na poziomie 0,09 pkt. Także i w tym wypadku zaobserwowano podobną zależność, choć nie jest ona już tak wyraźna. Najbardziej tego rodzaju mieszkania upodobali sobie najemcy o najwyższych dochodach 5001-10000 zł/osobę z wagą 0,42 pkt. Mieszkania w bokach były jednak najmniej preferowane przez najemców o dochodach do 1500 zł/osobę z wagą preferencji na poziomie 0,33 pkt.

3.9 Preferencje najemców mieszkań wg grup wiekowych

W tym rozdziale opisane zostały wyniki preferencji najemców różnicowanych wg grup wiekowych. W badaniach przyjęto w tym zakresie następujący podział:

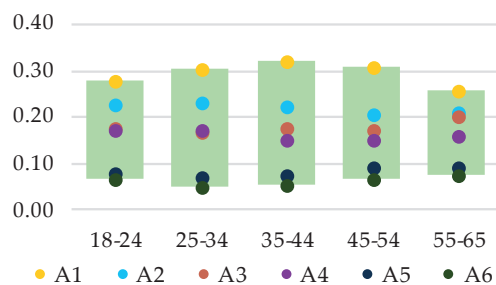
- 18-24 lata,
- 25-34 lata,
- 35-44 lata,
- 45-54 lata,
- 55-65 lata.

3.9.1 Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg grup wiekowych najemców

Ostatnim poziomem różnicowania, dość istotnym w badaniach preferencji najemców, są ich grupy wiekowe. Analizując rozproszenie wartości wag preferencji zaobserwowano pewną zależność. Rozbieżność upodobań najemców rośnie wraz ze wzrostem wieku od grupy najmłodszych najemców do tych w wieku 35-44 lata po

czym zaczyna spadać. To sprawia, iż najslabiej zróżnicowane preferencje dotyczą osób w wieku 55-65 i 18-24 lata. Z kolei największe różnicowanie zaobserwowano w grupie wiekowej 35-44 lata. Z perspektywy wartości wag preferencji dla poszczególnych aspektów ponownie najwyższe wartości odnotowano dla kosztów najmu i lokalizacji mieszkania. Na kolejnych miejscach znalazły się wyposażenie mieszkania, jego kondygnacja, liczba pokoi oraz rodzaj budynku. Na uwagę zasługuje jednak fakt swoistych zależności pomiędzy poszczególnymi aspektami. Zaobserwowano, iż rozbieżność pomiędzy kosztami najmu a lokalizacją rośnie wraz ze wzrostem wieku najemców od 18-24 do 45-54 lat. Dla najemców w wieku 55-65 lat różnica pomiędzy nimi jest taka sama, jak dla tych najmłodszych. Z kolei preferencje aspektów wyposażenia mieszkania oraz kondygnacji są na niemalże identycznym poziomie dla najemców z pierwszych dwóch grup wiekowych, po czym wraz z wiekiem rozbieżność pomiędzy nimi się zwiększa. Już te obserwacje z perspektywy 16 miast wojewódzkich sugerują, iż szczegółowa analiza uzyskanych danych może ujawnić pewne osobliwości w strukturach preferencji najemców.

Wykres 44. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale grupy wiekowe najemców, 16 miast wojewódzkich (w pkt.)



Źródło: Badanie NBP O/O w Łodzi

Tabela 26. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg grup wiekowych najemców (GW_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)

A(i)	18-24	25-34	35-44	45-54	55-65
A1	0.32	0.31	0.32	0.32	0.25
A2	0.22	0.22	0.23	0.23	0.22
A3	0.16	0.16	0.16	0.18	0.21
A4	0.17	0.18	0.16	0.15	0.15
A5	0.08	0.08	0.07	0.07	0.10
A6	0.06	0.05	0.05	0.05	0.06

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

3.9.2 Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) wg grup wiekowych najemców

Struktura preferencji najemców z grupy 16. miast wojewódzkich Polski w odniesieniu do kosztów najmu okazała się bardzo jednorodna. Czynniki najmu płacony bezpośrednio wynajmującemu okazał się najistotniejszy dla wszystkich grup najemców łącznie i oddzielnie. Mediana wag preferencji osiągnęła poziom 0,57 pkt. a poziom różnicowania był równy 0,08 pkt.

Preferencje szczegółowych cech lokalizacji mieszkania ujawniły już pewne osobliwości w ich strukturze. Najistotniejsza pozostaje bliskość centrum miasta, dla której mediana wag preferencji wyniosła 0,41 pkt. Ta cecha najmowanych mieszkań okazała się jednak najistotniejsza dla najemców z grupy wiekowej 35-44 lata z wagą preferencji 0,45 pkt. Z kolei bliskość do centrum miasta była najmniej preferowana przez osoby w wieku 18-24 lata (waga 0,40 pkt.). Charakterystyczne są upodobania bliskości miejsca pracy. Ta cecha najmowanych mieszkań okazała się najistotniejsza dla grupy najstarszych najemców z wagą na poziomie 0,23 pkt. Po przeciwnej skali preferencji uplasowali się natomiast 25-34 latkowie z wagą preferencji równą 0,17 pkt. Z kolei ta właśnie grupa najemców najsilniej upodobała sobie mieszkania zlokalizowane blisko terenów zielonych, rekreacyjnych i sportowych. Waga preferencji wyniosła w tym wypadku 0,17 pkt. Dla osób w wieku 55-65 lat tego typu mieszkania są natomiast najmniej atrakcyjnej, co ujawnia waga preferencji na poziomie 0,15 pkt. Na kolejnym miejscu w rankingu preferencji uplasowała się

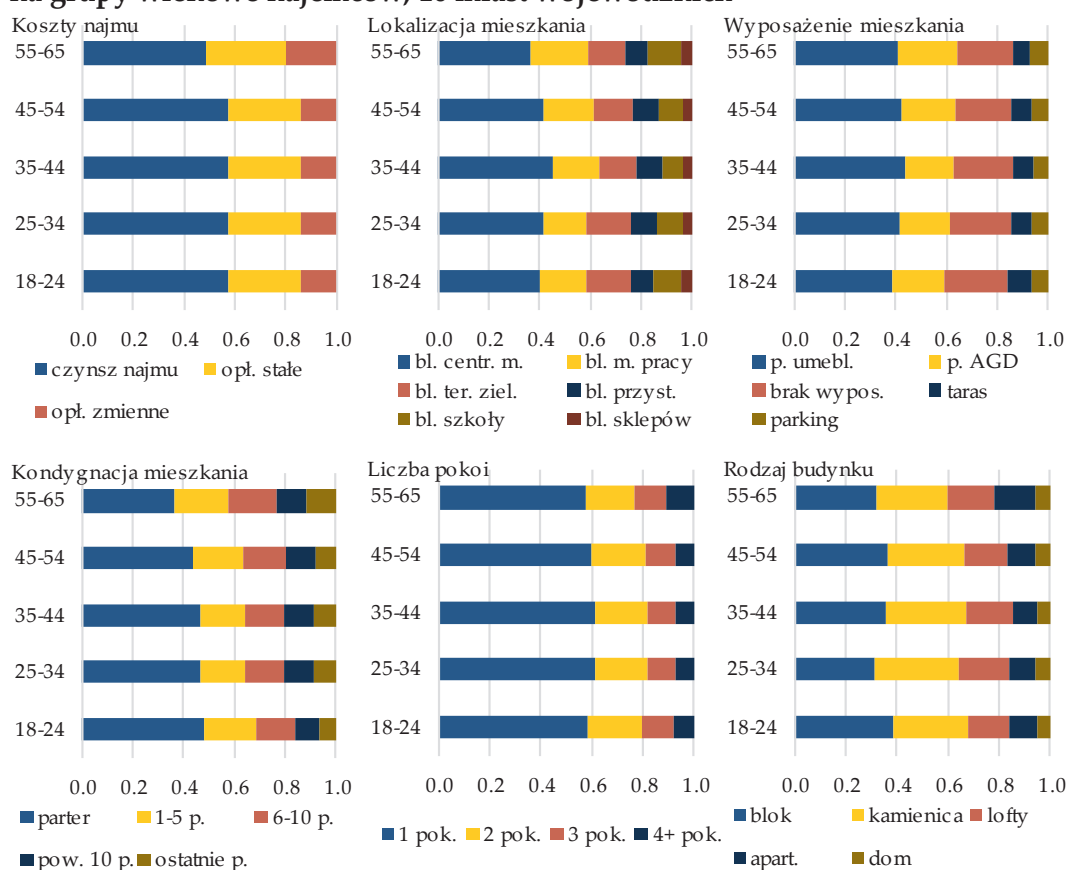
bliskość przystanków komunikacji miejskiej oraz szkół dla dzieci. Mediany wag preferencji wyniosły po 0,10 pkt. Ostatnia cecha mieszkań, tj. bliskość sklepów i centrów handlowych okazała się mało istotna dla wszystkich grup najemców różnicowanych grupą wiekową. Waga preferencji dla nich wyniosła 0,04 pkt.

Struktura preferencji najemców w odniesieniu do wyposażenia mieszkania okazała się względnie jednorodna. Mieszkania z pełnym umeblowaniem okazały się najbardziej preferowane przez wszystkich najemców. Mediana wag preferencji wyniosła 0,42 pkt. Na kolejnym miejscu rankingu preferencji znalazły się mieszkania bez wyposażenia i umeblowania. Najsilniejsze upodobania tego rodzaju mieszkań zadeklarowali jednak najemcy w wieku 18-24 lata (waga 0,25 pkt.) a najsłabsze najemcy w wieku 45-54 i 55-65 lat z wagą preferencji równą 0,22 pkt. Odmienna struktura preferencji zarysowała się w odniesieniu do mieszkań z pełnym wyposażeniem w sprzęt AGD. Tu najsilniejsze preferencje zgłosiły osoby najstarsze z wagą 0,24 pkt. a najsłabsze w wieku 25-34 lata. Pozostałe dwie cechy okazały się ponownie najmniej istotne dla najemców z wagami odpowiednio 0,08 pkt. i 0,06 pkt.

Pewne osobliwości ujawniły się natomiast w strukturze preferencji najemców w odniesieniu do kondygnacji mieszkania w grupie 16. miast wojewódzkich. W tym wypadku warto zwrócić uwagę na mieszkania na parterze oraz te znajdujące się na piętrach od 6 do 10. Pierwsze z nich charakteryzują się najwyższym poziomem mediany wag preferencji, która wyniosła 0,47 pkt., druga natomiast 0,15 pkt. Istotniejsza wydaje się tu jednak zależność pomiędzy siłą preferencji do tych mieszkań a wiekiem najemców. 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. Na drugim miejscu rankingu preferencji znajdują się jednak mieszkania na piętrach 1-5. Mediana wag preferencji wyniosła

dla nich 0,20 pkt. a poziom zróżnicowania jest równy 0,04 pkt. Najsilniejsze preferencje tego rodzaju mieszkań zadeklarowali jednak najemcy w wieku 45-54 lat a najłabsze w wieku 25-34 i 35-44 lat.

Wykres 45. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na grupy wiekowe najemców, 16 miast wojewódzkich



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Struktura preferencji najemców w odniesieniu do liczby pokoi okazała się względnie jednorodna. Bardzo silne preferencje zostały zadeklarowane dla mieszkań 1-pokojowych. Mediana wag preferencji wyniosła w tym wypadku 0,60 pkt. Najwyższa waga na poziomie 0,62 pkt. dotyczy jednak najemców w wieku 25-34 i 35-44 lata a najniższa dla najstarszych najemców (waga 0,55 pkt.). Na drugim miejscu w rankingu preferencji uplasowały się mieszkania 2-pokojowe, dla których mediana wag wyniosła 0,20 pkt., przy czym poziom różnicowania opisuje rozstęp w

wysokości zaledwie 0,03 pkt. Mediana wag preferencji dla mieszkań 3-pokojowych wyniosła już tylko 0,12 pkt. a dla 4 i więcej pokojowych 0,07 pkt.

Pewien poziom różnicowania preferencji najemców ujawnił się w odniesieniu do rodzaju budynku, w którym znajduje się najmowane mieszkania. Najbardziej preferowanymi mieszkaniami okazały się te zlokalizowane w blokach (mediana wag preferencji 0,36 pkt.) i kamienicach (waga 0,30 pkt.). Pierwsze z nich okazały się najsilniej preferowane przez osoby w wieku 18-24 lata z wagą 0,39 pkt. a najsłabiej przez najemców w wieku 25-34 lata (waga 0,31pkt.). Z kolei mieszkania w kamienicach najbardziej upodobały sobie osoby w wieku 25-34 (waga 0,33 pkt.) a najsłabiej najstarsi najemcy z wagą preferencji na poziomie 0,28 pkt. Na trzecim miejscu znalazły się mieszkania w loftach, dla których mediana wag preferencji wyniosła 0,18 pkt. Na kolejnych miejscach rankingowych uplasowały się mieszkania w apartamentowcach (mediana waga 0,11 pkt.) oraz w domach wolnostojących (waga 0,06 pkt.).

4 Wnioski

W ramach podsumowania opisanych wyników badania pilotażowego podjęto próbę stworzenia ogólnego portretu najemcy mieszkań w Polsce, który to może być źródłem wyciągnięcia najważniejszych wniosków. Uzyskane i poddane szczegółowej analizie wyniki badań ujawniły, iż jest bardzo trudne, o ile w ogóle możliwe, zaprezentowanie jednego takiego wizerunku. Główną tego przyczyną jest fakt, iż struktury preferencji najemców okazały się niejednorodne w poszczególnych poziomach różnicowania najemców a także w podziale według głównych kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu.

Po szczegółowych analizach można było wyciągnąć pierwszy bardzo ogólny wniosek. Preferencje najemców mieszkań w Polsce na bardzo ogólnym poziomie wykazują pewną wspólną charakterystykę. Na poziomie głównych cech najmowanych mieszkań zdecydowanie dominują aspekty kosztów najmu, lokalizacji oraz wyposażenia mieszkania. Zdecydowanie słabsze preferencje najemcy deklarowali w odniesieniu do kondygnacji, liczby pokoi a także rodzaju budynku, w którym znajdowało się najmowane mieszkanie. Wykorzystana metoda badawcza umożliwiła także określenie poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w ramach każdego z sześciu aspektów. Ponownie na bardzo ogólnym poziomie można stwierdzić, iż w ramach aspektu kosztów najmu najistotniejszym czynnikiem okazała się wysokość czynszu najmu płaconego bezpośrednio najemcy. Jednocześnie inne opłaty stałe i zmienne, wynikające z najmowania mieszkania, były traktowane przez najemców jako dość istotne a różnica pomiędzy nimi nie była bardzo duża. Z perspektywy aspektu lokalizacji mieszkania najsilniejsze preferencje najemców dotyczyły bliskości centrum miasta a także bliskości do miejsca pracy oraz terenów zielonych, rekreacyjnych i sportowych. Z kolei cechy tj. bliskość przystanków komunikacji miejskiej, bliskość do szkoły dla dzieci oraz bliskość sklepów okazały się najslabiej preferowane. Pewne ogólne wnioski można także

wyciągnąć z analizy aspektu wyposażenia mieszkania. W tym wypadku najpopularniejsze okazały się mieszkania w pełni umeblowane a także z pełnym wyposażeniem w sprzęt AGD oraz mieszkania bez wyposażenia i umeblowania. W miarę jednorodnej struktury preferencji ujawniły się w odniesieniu do pozostałych trzech aspektów. W ramach kondygnacji mieszkań najsilniej preferowane były mieszkania na parterze oraz na piętrach od 1 do 5. Z kolei te znajdujące się na piętrach wyższych nie znalazły silniejszego upodobania pośród najemców. Podobnie struktura preferencji wygląda dla aspektu liczby pokoi. Zdecydowany prym wiodą mieszkania 1. i 2-pokojowe. Większe mieszkania cieszyły się zdecydowanie mniejszą popularnością. W ramach aspektu rodzaju budynku najsilniej preferowanymi mieszkaniami były te znajdujące się w blokach i kamienicach. Zdecydowanie mniej popularne okazały mieszkania w loftach, apartamentowcach oraz wolnostojących domach.

Powyższy opis charakterystyki preferencji najemców należ traktować jednak w sposób bardzo ogólny. W wynikach szczegółowych analiz wielokrotnie ujawniały się różne osobliwości i różnorodności preferencji. Nie mniej jednak podjęta została próba przedstawienia ogólnych portretów najemców mieszkań w Polsce, które powinny ukazać najważniejsze elementy charakterystyczne szczegółowych struktur preferencji najemców. W tym celu za główne kryterium różnicowania najemców mieszkań przyjęto ich deklaratywne przyczyny najmu. Okazało się, że najliczniejszą grupą najemców są ci, którzy najmują mieszkanie ponieważ nie stać ich na własne mieszkanie. W dalszej kolejności uplasowali się najemcy, którzy zadeklarowali potrzebę najmu ze względu na wyprowadzkę z domu rodzinnego, przeprowadzkę z przyczyn zawodowych czy zmieniający mieszkanie na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji. Najmniej liczne grupy najemców to te, które za przyczynę podali przeprowadzkę ze względu na studia oraz przeprowadzkę do mniejszego mieszkania, tańszego w utrzymaniu.

Tabela 27. Struktura liczebności najemców wg deklaracyjnych przyczyn najmu w 16. miastach wojewódzkich (w %)

Deklaratywne przyczyny najmu	Udział najemców
K1: najmuje, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	40.4%
K2: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację	4.7%
K3: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę	9.9%
K4: najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego	12.1%
K5: najmuje, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji	6.7%
K6: zmieniam najmowane mieszkanie na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji	8.7%
K7: zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu	4.9%
K8: przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej	5.6%
K9: najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat	7.0%

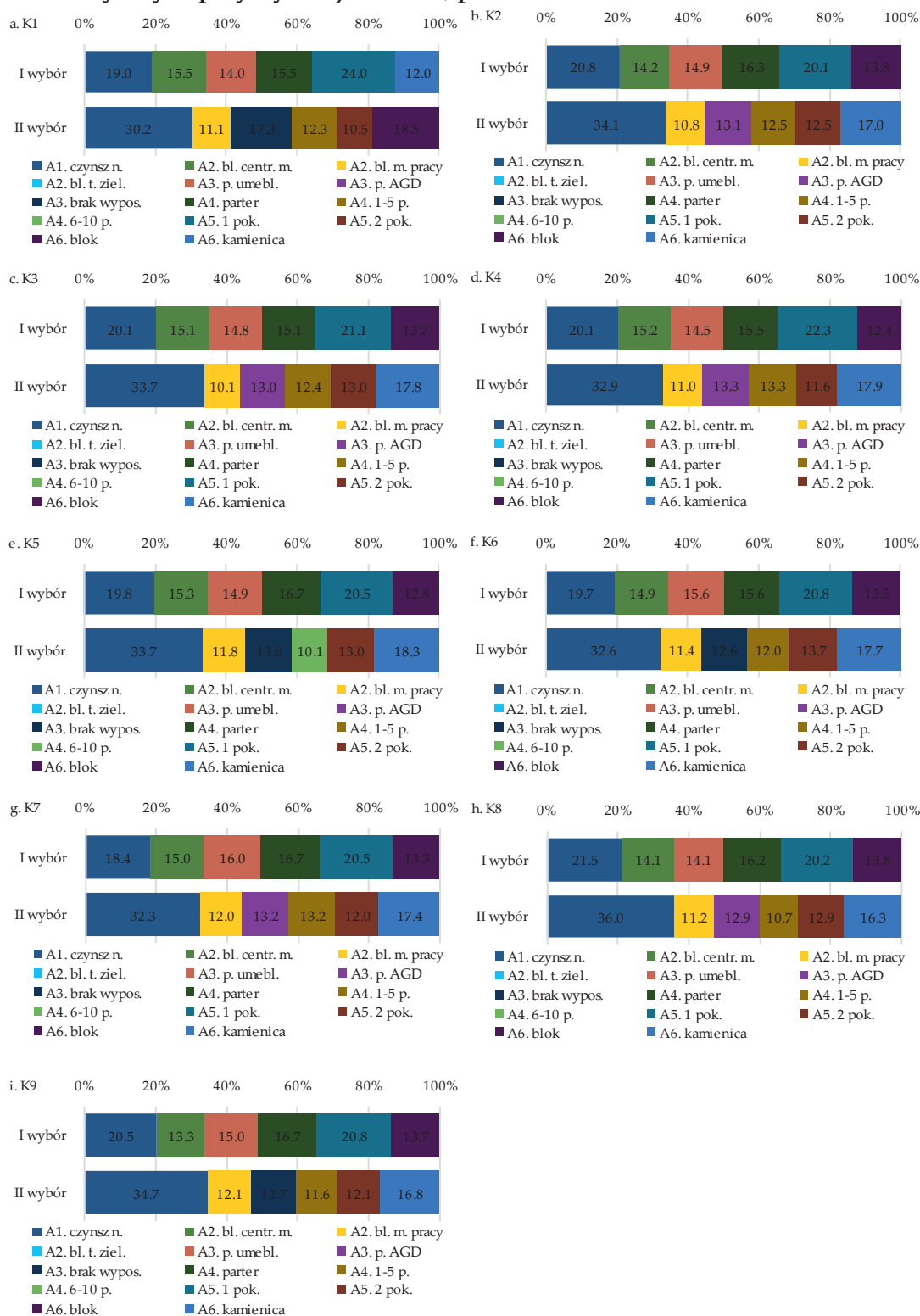
Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Na podstawie różnicowania najemców mieszkań wg ich deklaracyjnych przyczyn najmu podjęto próbę stworzenia ogólnych ich portretów. Tym sposobem stworzono dziewięć portretów najemców wg powyższych kryteriów. Do opisu charakterystyki preferencji wybierano dwie najistotniejsze zadeklarowane cechy mieszkań w każdym z sześciu aspektach. Dzięki temu uzyskano strukturę preferencji w dwóch opcjach, które potraktowano jako pierwszy i drugi wybór najemców. Pierwszy wybór bazuje na najwyższych wartościach wag preferencji poszczególnych cech a drugi wybór na tych, które uplasowały się na drugim miejscu w szczegółowej strukturze preferencji. Wyjątek stanowi jedynie aspekt kosztów najmu. W tym przypadku do struktury preferencji pierwszego i drugiego wyboru najemców wprowadzono zawsze czynsz najmu płacony wynajmującemu. Dzięki temu możliwe będzie dodatkowo przeanalizowanie zmian siły preferencji najemców dla dwóch opcji z perspektywy istotności czynszu najmu. Z kolei dla aspektów lokalizacji oraz wyposażenia mieszkania przyjęto trzy cechy szczegółowe. Wynika to z faktu, iż na różnych poziomach różnicowania portretów najemców ujawniają się preferencje do dwóch z wybranych trzech cech. Na podstawie wybranych w ten sposób wartości wag preferencji stworzono procentową strukturę siły preferencji najemców dla każdej z dwóch opcji.

Na pierwszy rzut oka portret najemców mieszkań w grupie 16. miast wojewódzkich może wydawać się dość jednorodny. Szczegółowa jego analiza ujawnia jednak pewne osobliwości. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na siłę preferencji czynszu najmu płaconego wynajmującemu. Okazuje się, że nie jest to czynnik w sposób bardzo silny determinujący wybory konsumenckie najemców. Znajduje on ważne miejsce w strukturze preferencji najemców, choć w niektórych sytuacjach jego siła jest niższa od innych cech mieszkania. Dla kilku grup najemców, różnicowanych ich deklaratywnymi przyczynami najmu, okazało się, że liczba pokoi była dla nich istotniejsza. W pozostałych grupach najemców poziom istotności czynszu najmu okazał się bardzo zbliżony. W tym kontekście można wyciągnąć pierwszy wniosek wynikający z portretu najemcy. Wysokość czynszu najmu jest ważnym czynnikiem w procesie decyzji o najmowaniu mieszkań, nie jest jednak on najistotniejszym. W grupie 16. miast zaobserwowano kolejną różnorodność w portretach najemców różnicowanych ich deklaratywnymi przyczynami najmu. Dotyczy ona rodzaju budynku, w którym znajduje się najmowane mieszkanie. Dla części z nich pierwszym wyborem były mieszkania w blokach. Osoby, które najmują mieszkania, ponieważ nie stać ich na własne, przeprowadzają się ze względu na studia oraz zmieniają najmowane mieszkanie na większe, o wyższym standardzie zadeklarowały, że ich pierwszym wyborem są te, które znajdują się w kamienicach. W tym kontekście można wyciągnąć inny wniosek. Mieszkania w kamienicach stają się atrakcyjne dla najemców w kontekście innych ich cech, tj. chociażby bliskość do centrum miasta. Preferencje dla takiej lokalizacji okazała się względnie równomierna we wszystkich grupach najemców. Wyjątkiem są jedynie osoby, które najmują mieszkanie bo nie wiedzą gdzie chcą mieszkać/pracować za kilka lat. Dla tej grupy zaobserwowano względnie niższą siłę preferencji bliskości centrum miast a jednocześnie ich pierwszym wyborem były mieszkania znajdujące się w blokach. Tą obserwację można jednocześnie potraktować jako kolejną osobliwość portretów najemców w grupie 16. miast wojewódzkich Polski.

Charakterystyczną sytuację zaobserwowano w strukturze sił preferencji najemców w zakresie ich drugich wyborów najmowanego mieszkania. Dotyczy to wszystkich analizowanych tu grup najemców. Okazało się, że siła istotności wysokości czynszu najmu wzrosła bardzo wyraźnie względem pierwszego wyboru. Z drugiej strony widać także, iż wartości wag preferencji są niższe dla pozostałych pięciu cech najmowanych mieszkań. Na tej podstawie można wyciągnąć kolejny wniosek. Najemcy z grupy 16. miast wojewódzkich w sytuacji konieczności najmu mieszkania drugiego wyboru silniej akcentują kwestie czynszu najmu. Może to wynikać z mechanizmu, który można nazwać finansową rekompensatą utraty możliwości pozyskania mieszkania zgodnego z ich najsilniejszymi preferencjami. W takich sytuacjach najemcy mogą oczekiwać niższych kosztów związanych z najmem mieszkania drugiego wyboru. Dodatkowo zaobserwowano także rozbieżność w preferencjach szczegółowych cech w odniesieniu do wyposażenia mieszkania. Część z najemców zadeklarowała, iż ich drugim wyborem w tym zakresie są mieszkania z pełnym wyposażeniem w sprzęt AGD a dla pozostałych grup najemców silniej preferowanymi mieszkaniami były te bez wyposażenia i umeblowania. W tym kontekście warto jednocześnie podkreślić, że dla wszystkich najemców pierwszym wyborem w zakresie wyposażenia były mieszkania w pełni umeblowane. Ta obserwacja ujawnia kolejną osobliwość i charakterystykę struktur preferencji najemców różnicowanych ich deklaratywnymi przyczynami najmu.

Wykres 46. Struktura sił preferencji najemców w grupie 5. miast wg deklaratywnych przyczyn najmu (w %, panele a-i)



Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Opisane powyżej portrety najemców mieszkań w analizowanych miastach wojewódzkich ujawniają jedną główną cechę, która powinna być fundamentem do podstawowego wniosku z badań. Preferencje najemców mieszkań w Polsce są bardzo zróżnicowane i niejednorodne. Na pewnym poziomie ogólności można twierdzić, iż najważniejsze są koszty najmu. Wyniki badań pokazały jednak, iż nie jest to kluczowe kryterium wyboru mieszkania do najmu. W tym miejscu należy bardzo wyraźnie podkreślić, iż czymś innym są przyczyny najmu a czymś innym preferencje najemców. Wyniki badań pokazały bardzo wyraźnie, iż najmowanie mieszkań dlatego, że nie stać najemców na zakup własnego tworzy ich najliczniejszą grupę w 16 miastach wojewódzkich Polski. Nie oznacza to jednak, że z perspektywy ich preferencji aspekt kosztów najmu byłby tym kluczowym. W tym kontekście można więc wyciągnąć kolejny wniosek, który mógłby pełnić funkcję podsumowania prezentowanego badania. W analizowaniu segmentu najmu mieszkań w Polsce należy wyraźnie rozdzielać przyczyny najmu od preferencji najemców względem najmowanych mieszkań. Z kolei te drugie, które były przedmiotem naszego badania, okazały się dość silnie zróżnicowane. Rozbieżności te w sposób dość widoczny ujawniły się w próbach zarysowania ogólnych portretów najemców różnicowanych ich deklaratywnymi przyczynami najmu oraz w podziale na grupy miast. Jeszcze większe różnice w preferencjach najemców ujawniają się w szczegółowych ich analizach.

Spis tabel

Tabela 1. Statystyka testowa (wartości te dla poszczególnych porównywanych par sr) dla ogólnych aspektów preferencji najemców mieszkań	37
Tabela 2. Statystyka testowa (wartości te dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu lokalizacja mieszkania	39
Tabela 3. Statystyka testowa (wartości te dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu koszty najmu	39
Tabela 4. Statystyka testowa (wartości te dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu wyposażenie mieszkania	39
Tabela 5. Statystyka testowa (wartości te dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu kondygnacja	40
Tabela 6. Statystyka testowa (wartości te dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu liczba pokoi	40
Tabela 7. Statystyka testowa (wartości te dla poszczególnych porównywanych par sr) dla cech szczegółowych preferencji najemców mieszkań w ramach aspektu rodzaj budynku	40
Tabela 8. Porównanie struktury respondentów i struktury populacji w miastach wojewódzkich	41
Tabela 9. Struktura próby badawczej w podziale na status zawodowy najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich	54
Tabela 10. Struktura próby badawczej w podziale na poziom wykształcenia najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich	55
Tabela 11. Struktura próby badawczej w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemcy mieszkania, 16. miast wojewódzkich	56

Tabela 12. Struktura próby badawczej w podziale na liczbę osób w gospodarstwie domowym najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich	57
Tabela 13. Struktura próby badawczej w podziale na stan cywilny najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich	58
Tabela 14. Struktura próby badawczej w podziale na stan cywilny najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich	59
Tabela 15. Struktura próby badawczej w podziale na grupy wiekowe najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich	60
Tabela 16. Struktura próby badawczej w podziale na płeć najemców mieszkań, 16. miast wojewódzkich	61
Tabela 17. Struktura próby badawczej w podziale na aktualny okres najmowania mieszkania, 16. miast wojewódzkich	62
Tabela 18. Struktura próby badawczej w podziale na planowany okres najmowania mieszkania, 16. miast wojewódzkich	63
Tabela 19. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na deklaratywne przyczyny najmu (K_i), 16. miast wojewódzkich (w pkt.)	68
Tabela 20. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg statusu zawodowego (SZ_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)	73
Tabela 21. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg poziomu wykształcenia (WK_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)	78
Tabela 22. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców (MP_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)	84
Tabela 23. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg liczby osób w gospodarstwach domowych, 16 miast wojewódzkich (w pkt.)	89
Tabela 24. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg stanu cywilnego najemców (SC_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)	93
Tabela 25. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_j) wg grup dochodowych najemców (DN_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt.)	99

Tabela 26. Poziomy ważności głównych cech mieszkania (A_i) wg grup wiekowych najemców (GW_x), 16 miast wojewódzkich (w pkt)	105
Tabela 27. Struktura liczebności najemców wg deklaracyjnych przyczyn najmu w 16. miastach wojewódzkich (w %)	111
Tabela 28. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na deklaratywne przyczyny najmu	129
Tabela 29. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na deklaratywne przyczyny najmu	129
Tabela 30. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na status zawodowy najemców	130
Tabela 31. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na status zawodowy najemców	130
Tabela 32. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na poziom wykształcenia najemców	132
Tabela 33. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na poziom wykształcenia najemców	132
Tabela 34. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemców	133
Tabela 35. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemców	133
Tabela 36. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na liczbę osób w gospodarstwach domowych najemców	134
Tabela 37. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na liczbę osób w gospodarstwach domowych najemców...	135

Tabela 38. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na stan cywilny najemców	136
Tabela 39. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na stan cywilny najemców	136
Tabela 40. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na grupy dochodowe najemców	137
Tabela 41. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na grupy dochodowe najemców	137
Tabela 42. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na grupy wiekowe najemców	138
Tabela 43. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na grupy wiekowe najemców	138
Tabela 44. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, główne aspekty wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich	141
Tabela 45. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A1 (koszty najmu) wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich	142
Tabela 46. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A2 (lokalizacja mieszkania) wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich	143
Tabela 47. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A3 (wyposażenie mieszkania) wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich	144

Tabela 48. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A4 (kondygnacja mieszkania) wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich	145
Tabela 49. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A5 (liczba pokoi) wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich	146
Tabela 50. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A6 (rodzaj budynku) wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich	148

Spis wykresów

Wykres 1. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych najmu (K_i), ogółem, Polska	42
Wykres 2. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i) oraz form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, Polska	44
Wykres 3. Struktura próby badawczej wg form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, Polska	44
Wykres 4. Struktura planowanego najmu mieszkania na własne potrzeby wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), ogółem, Polska	44
Wykres 5. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), ogółem, grupa 5. miast	48
Wykres 6. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i) oraz form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, grupa 5. miast	48
Wykres 7. Struktura próby badawczej wg form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, grupa 5. miast	48
Wykres 8. Struktura planowanego najmu mieszkania na własne potrzeby wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), ogółem, grupa 5. miast	48
Wykres 9. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), ogółem, grupa 10. miast	50
Wykres 10. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i) oraz form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, grupa 10. miast	50
Wykres 11. Struktura próby badawczej wg form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, grupa 10. miast	51

Wykres 12. Struktura planowanego najmu mieszkania na własne potrzeby wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), ogółem, grupa 10. miast	51
Wykres 13. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), ogółem, Warszawa	53
Wykres 14. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i) oraz form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, Warszawa	53
Wykres 15. Struktura próby badawczej wg form aktualnego zamieszkania (FAZ), ogółem, Warszawa	53
Wykres 16. Struktura planowanego najmu mieszkania na własne potrzeby wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), ogółem, Warszawa	53
Wykres 17. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg statusu zawodowego najemcy w 16. miastach wojewódzkich	55
Wykres 18. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg poziomu wykształcenia najemcy w 16. miastach wojewódzkich	56
Wykres 19. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg wielkości miejscowości pochodzenia najemcy w 16. miastach wojewódzkich	57
Wykres 20. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy w 16. miastach wojewódzkich	58
Wykres 21. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaracyjnych przyczyn najmu (K_i), wg stanu cywilnego najemcy w 16. miastach wojewódzkich	59

Wykres 22. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaratywnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg grupy dochodowej najemcy w 16. miastach wojewódzkich	60
Wykres 23. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaratywnych przyczyn najmu (K_i), wg grupy wiekowej najemcy w 16. miastach wojewódzkich	61
Wykres 24. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaratywnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg płci najemcy w 16. miastach wojewódzkich	61
Wykres 25. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaratywnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg aktualnego okresu najmowania mieszkania w 16. miastach wojewódzkich	62
Wykres 26. Struktura próby badawczej wg kryteriów deklaratywnych przyczyn najmu (K_i), różnicowanie wg planowanego okresu najmowania mieszkania w 16. miastach wojewódzkich	63
Wykres 27. Wskaźnik rekomendacji netto dla istotności najmu mieszkania wg deklaratywnych przyczyn najmu w podziale na grupy miast	65
Wykres 28. Wskaźnik rekomendacji netto dla istotności własności mieszkania wg deklaratywnych przyczyn najmu w podziale na grupy miast	66
Wykres 29. Porównanie wskaźników rekomendacji netto dla istotności własności i najmu mieszkania wg deklaratywnych przyczyn najmu w podziale na grupy miast	66
Wykres 30. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na deklaratywne przyczyny najmu (K_i), 16 miast (w pkt.)	67
Wykres 31. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na deklaratywne przyczyny najmu (K_i), 16 miast wojewódzkich	71
Wykres 32. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na status zawodowy najemców (SZ_i), 16 miast (w pkt.)	72
Wykres 33. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na status zawodowy, 16 miast wojewódzkich	76

Wykres 34. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na poziom wykształcenia (WK_x), 16 miast (w pkt.)	77
Wykres 35. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na status zawodowy, 16 miast wojewódzkich	81
Wykres 36. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemców (MP_x), 16 miast (w pkt.)	83
Wykres 37. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemców, 16 miast wojewódzkich	86
Wykres 38. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale na liczbę osób w gospodarstwach domowych, 16 miast (w pkt.)	88
Wykres 39. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na liczbę osób w gospodarstwie domowym, 16 miast wojewódzkich	91
Wykres 40. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale stan cywilny najemców, 16 miast (w pkt.)	93
Wykres 41. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na stan cywilny, 16 miast wojewódzkich	96
Wykres 42. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale grupy dochodowe najemców, 16 miast (w pkt.)	98
Wykres 43. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na grupy dochodowe najemców, 16 miast wojewódzkich	102
Wykres 44. Rozproszenie wartości wag ważności głównych cech mieszkania (A_j) w podziale grupy wiekowe najemców, 16 miast wojewódzkich (w pkt.)	104
Wykres 45. Poziomy ważności szczegółowych cech mieszkania (C_{jk}) w podziale na grupy wiekowe najemców, 16 miast wojewódzkich	107
Wykres 46. Struktura sił preferencji najemców w grupie 5. miast wg deklaratywnych przyczyn najmu (w %, panele a-i)	114

Spis rysunków

Rysunek 1. Hierarchiczna struktura decyzji o najmie mieszkania	24
--	----

Bibliografia

- Aranowski A., Baran P., *Preferencje nabywców nieruchomości: współczynnik wartości rynkowej (WWR) jako reprezentant klasy funkcji użyteczności*, „Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej w Katowicach” t. Modelowanie preferencji a ryzyko '04 (2004).
- Attaran S., Celik B.G., *Analytic Hierarchy Process: An Application in Green Building Market Research*, „International Review of Management and Marketing” t. 3 nr 3 (2013).
- Babik W., *Ekologia informacji*, Kraków 2014.
- Balali V., Zahraie B., Roozbahani A., *A comparison of AHP and PROMETHEE family decision making methods for selection of building structural system*, „American Journal of Civil Engineering and Architecture” t. 2 nr 5 (2014).
- Beręsewicz M., Klimanek T., *Using indirect estimation with spatial autocorrelation in dwelling price surveys*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” nr 279 (2013).
- Berger D., Guerrieri V., Lorenzoni G., Vavra J., *House Prices and Consumer Spending*, „The Review of Economic Studies” t. 85 nr 3 (2018), DOI: 10.1093/restud/rdx060.
- Bloodhart B., Swim J.K., *Sustainability and Consumption: What's Gender Got to Do with It?*, „Journal of Social Issues” t. 76 nr 1 (2020), DOI: 10.1111/josi.12370.
- Bordalo P., Gennaioli N., Shleifer A., *Saliency and Consumer Choice*, „Journal of Political Economy” t. 121 nr 5 (2013), DOI: 10.1086/673885.
- Brzezicka J., *Teoria wyboru konsumenta w świetle ekonomii behawioralnej – wybrane zagadnienia*, „Ekonomia” nr 21 (2012).
- Brzęczek T., *Modelowanie i szacowanie popytu i substytucji produktów na podstawie mikrodanych*, „Ekonomia. Rynek, Gospodarka, Społeczeństwo” nr 44 (2016).
- Burnside C., Eichenbaum M., Rebelo S., *Understanding Booms and Busts in Housing Markets*, „Journal of Political Economy” t. 124 nr 4 (2016), DOI: 10.1086/686732.
- Cavagnaro D.R., Davis-Stober C.P., *Transitive in our preferences, but transitive in different ways: An analysis of choice variability*, „Decision” t. 1 nr 2 (2014), DOI: 10.1037/dec0000011.
- Chinchanachokchai S., Gregorio F. de, *A consumer socialization approach to understanding advertising avoidance on social media*, „Journal of Business Research” t. 110 (2020), DOI: 10.1016/j.jbusres.2020.01.062.
- Darko A., Chan A.P.C., Ameyaw E.E., i in., *Review of application of analytic hierarchy process (AHP) in construction*, „International Journal of Construction Management” t. 19 nr 5 (2019), DOI: 10.1080/15623599.2018.1452098.
- Deng X., Hu Y., Deng Y., Mahadevan S., *Supplier selection using AHP methodology extended by D numbers*, „Expert Systems with Applications” t. 41 nr 1 (2014), DOI: 10.1016/j.eswa.2013.07.018.

- DiLorenzo T., *A Note on the Canard of „Asymmetric Information” As a Source of Market Failure*, „The Quarterly Journal of Austrian Economics” t. 14 nr 2 (2011), <https://mises.org/library/note-canard-asymmetric-information-source-market-failure>.
- Dmytrów K., Gnat S., *Application of AHP Method in Assessment of the Influence of Attributes on Value in the Process of Real Estate Valuation*, „Real Estate Management and Valuation” t. 27 nr 4 (2019), DOI: 10.2478/remav-2019-0032.
- Favilukis J., Ludvigson S.C., Van Nieuwerburgh S., *The Macroeconomic Effects of Housing Wealth, Housing Finance, and Limited Risk Sharing in General Equilibrium*, „Journal of Political Economy” t. 125 nr 1 (2017), DOI: 10.1086/689606.
- Foryś I., *Indeksy cen nieruchomości dla małych obszarów*, „Studia i Prace WNEIZ US” nr 45/2 (2016).
- Freybote J., Seagraves P.A., *Heterogeneous investor sentiment and institutional real estate investments*, „Real Estate Economics” t. 45 nr 1 (2017).
- Gaca R., *Analiza preferencji nabywców na rynku nieruchomości*, „Nieruchomość w przestrzeni” t. II nr 5 (2019).
- Gavade R.K., *Multi-Criteria Decision Making: An overview of different selection problems and methods*, „International Journal of Computer Science and Information Technologies” t. 5 nr 4 (2014).
- Gawron H., *Ewolucja funkcji mieszkania i preferencji klientów na rynku mieszkaniowym*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu” nr nr 231 (2012).
- Głuszak M., *Efekty zewnętrzne jako przyczyna zawodności rynku nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe / Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie. Seria Specjalna, Monografie” nr 260 (2019), <http://bazekon.icm.edu.pl/bazekon/element/bwmeta1.element.ekon-element-000171547095>.
- Gołąbeska E., Tymiński A., *Wpływ pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie na polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*, „Nieruchomości” nr 5 (2023), DOI: 10.32027/NIER.23.5.6.
- Guadalupe-Lanas J., Cruz-Cárdenas J., Artola-Jarrín V., Palacio-Fierro A., *Empirical evidence for intransitivity in consumer preferences*, „Heliyon” t. 6 nr 3 (2020), DOI: 10.1016/j.heliyon.2020.e03459, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2405844020303042>.
- Harstad R.M., Selten R., *Bounded-Rationality Models: Tasks to Become Intellectually Competitive*, „Journal of Economic Literature” t. 51 nr 2 (2013), DOI: 10.1257/jel.51.2.496.
- Jezierski W., Kłopotowski M., Gromadzka A., *Wielokryterialna analiza porównawcza – narzędzie do oceny jakości użytkowej mieszkań. Część I. Podstawa prowadzonych badań.*, „Teki Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych” nr 1 (2016).

-
- Kacprzyk A., *Wkład psychologii w neoinstytucjonalną modyfikację zasady racjonalności* [w:] S. Rudolf (red.), *Nowa Ekonomia Instytucjonalna. Aspekty teoretyczne i praktyczne*, Kielce 2005.
- Khatwani G., Kar A.K., *Improving the Cosine Consistency Index for the analytic hierarchy process for solving multi-criteria decision making problems*, „Applied Computing and Informatics” t. 13 nr 2 (2017), DOI: 10.1016/j.aci.2016.05.001.
- Kiyotaki N., Michaelides A., Nikolov K., *Winners and Losers in Housing Markets*, „Journal of Money, Credit and Banking” t. 43 nr 2–3 (2011), DOI: 10.1111/j.1538-4616.2011.00374.x.
- Kos-Łabędowicz J., *Wykorzystanie internetowych źródeł informacji w decyzjach nabywczych konsumentów*, „Studia Ekonomiczne” t. 187 (2014).
- Kreps D., *Notes On The Theory Of Choice*, New York 2019.
- Kucharska-Stasiak E., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w procesie powstawania nierównowag makroekonomicznych*, „Świat Nieruchomości” nr 96 (2016).
- Kuminoff N.V., Smith V.K., Timmins C., *The New Economics of Equilibrium Sorting and Policy Evaluation Using Housing Markets*, „Journal of Economic Literature” t. 51 nr 4 (2013), DOI: 10.1257/jel.51.4.1007.
- Lee S., *Determination of Priority Weights under Multiattribute Decision-Making Situations: AHP versus Fuzzy AHP*, „Journal of Construction Engineering and Management” t. 141 nr 2 (2015), DOI: 10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0000897.
- Liu Y., Eckert C.M., Earl C., *A review of fuzzy AHP methods for decision-making with subjective judgements*, „Expert Systems with Applications” t. 161 (2020), DOI: 10.1016/j.eswa.2020.113738.
- Łaszek J., *Housing in consumer’s theory*, „MunichPersonal RePEc Archive” nr 52365 (2013), <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/52365/>.
- Marsh A., Gibb K., *Uncertainty, Expectations and Behavioural Aspects of Housing Market Choices*, „Housing, Theory and Society” t. 28 nr 3 (2011), DOI: 10.1080/14036096.2011.599182.
- Mills E.S., *Housing tenure choice*, „The Journal of Real Estate Finance and Economics” t. 3 nr 4 (1990), DOI: 10.1007/BF00178856.
- Müller-Trede J., Sher S., McKenzie C.R.M., *Transitivity in context: A rational analysis of intransitive choice and context-sensitive preference*, „Decision” t. 2 nr 4 (2015), DOI: 10.1037/dec0000037.
- Nehrebecka N., Widłak M., *Zróźnicowanie cen mieszkań a ograniczenia budżetowe nabywców*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie” t. 22 nr 1 (2012).
- Nogal P., *Racjonalność ekonomiczna w kontekście teorii użyteczności*, „Studia Ekonomiczne” t. 180 (2014).
- Nosal K., Solecka K., *Application of AHP Method for Multi-criteria Evaluation of Variants of the Integration of Urban Public Transport*, „Transportation Research Procedia” t. 3 (2014), DOI: 10.1016/j.trpro.2014.10.006.
- Obeidat M.S., Qasim T., Khanfar A., *Implementing the AHP multi-criteria decision approach in buying an apartment in Jordan*, „Journal of Property Research” t. 35 nr 1 (2018), DOI: 10.1080/09599916.2017.1413588.

- Platz P., Veres Z., *Understanding consumer preference biases*, „Journal of Applied Economics and Business” t. 2 nr 1 (2014).
- Ramya N., Ali S.M., *Factors affecting consumer buying behavior*, „International journal of applied research” t. 2 nr 10 (2016).
- Regenwetter M., Dana J., Davis-Stober C.P., *Transitivity of preferences*, „Psychological Review” t. 118 nr 1 (2011), DOI: 10.1037/a0021150.
- Rubio M., *Housing-market heterogeneity in a monetary union*, „Journal of International Money and Finance” t. 40 (2014), DOI: 10.1016/j.jimonfin.2013.06.013.
- Russo R. de F.S.M., Camanho R., *Criteria in AHP: A Systematic Review of Literature*, „Procedia Computer Science” t. 55 (2015), DOI: 10.1016/j.procs.2015.07.081.
- Saaty T.L., Vargas L.G., *Models, methods, concepts & applications of the analytic hierarchy process*, t. 175, Pittsburgh 2012.
- Samorek B., Cichocki M., *Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, 2023 r., <https://doi.org/10.51733/opm.2023.03>.
- Schiffman L., O’Cass A., Paladino A., Carlson J., *Consumer behaviour*, Frenchs Forest NSW 2013.
- Sipahi S., Timor M., *The analytic hierarchy process and analytic network process: an overview of applications*, „Management Decision” t. 48 nr 5 (2010), DOI: 10.1108/00251741011043920.
- Stachura E., *Kształtowanie architektury domów i mieszkań z wykorzystaniem wyników badań preferencji mieszkaniowych Polaków*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” t. 20 nr 3 (2012).
- Szymkowiak A., *Zachowania konsumentów korzystających z portali zakupów grupowych i ich uwarunkowania*, Poznań 2016.
- Tomaino G., Wertebroch K., Walters D.J., *Intransitivity of consumer preferences for privacy*, „Journal of Marketing Research” t. 60 nr 3 (2023).
- Tomczyk E., Widłak M., *Konstrukcja i własności hedonicznego indeksu cen mieszkań dla Warszawy*, „Bank i Kredyt” t. 41 nr 1 (2010).
- Vaidya O.S., Kumar S., *Analytic hierarchy process: An overview of applications*, „European Journal of Operational Research” t. 169 nr 1 (2006), DOI: 10.1016/j.ejor.2004.04.028.
- Wagner M., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro*, Warszawa 2016.
- Wawrzyniak A., *Modelowanie zachowania agentów w wieloagentowych systemach symulacyjnych stosowanych w zarządzaniu*, „Zeszyty Naukowe. Studia Informatica” t. 36 nr 863 (2015), DOI: 10.18276/si.2015.36-02.
- Włodarczyk K., *Przejawy globalizacji konsumpcji w życiu codziennym Polaków – homogenizacja czy heterogenizacja konsumpcji?*, „Studia Ekonomiczne” nr 254 (2016).
- Woroniecka-Leciejewicz I., Terwińska M., *Preferencje konsumpcyjne a struktura wydatków gospodarstw domowych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Wydziału Informatycznych Technik Zarządzania Wyższej Szkoły Informatyki Stosowanej i Zarządzania «Współczesne problemy zarządzania»” nr 1 (2008).
- Yalpir S., *Forecasting residential real estate values with AHP method and integrated GIS* [w:] *International Scientific Conference of People, Buildings and Environment*, Kroměříž 2014.

Załącznik A. Wynikowe macierze porównań wag preferencji

W tym rozdziale przedstawione zostały fundamentalne macierze wynikowe wag preferencji najemców mieszkań. Zaprezentowano je oddzielnie dla aspektów oraz szczegółowych cech każdego z nich w podziale na grupy 5. i 10. miast oraz dla Warszawy.

Tabela 28. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na deklaratywne przyczyny najmu

A(i)	Grupa 5. miast									Grupa 10. miast									Warszawa								
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9
A1	0.26	0.36	0.30	0.30	0.36	0.28	0.31	0.34	0.36	0.27	0.35	0.33	0.31	0.32	0.36	0.35	0.33	0.35	0.29	0.37	0.35	0.26	0.29	0.31	0.26	0.36	0.26
A2	0.25	0.21	0.22	0.24	0.24	0.24	0.22	0.26	0.21	0.22	0.22	0.21	0.24	0.23	0.23	0.25	0.28	0.21	0.24	0.19	0.23	0.24	0.23	0.22	0.22	0.17	0.25
A3	0.17	0.15	0.17	0.17	0.15	0.19	0.19	0.16	0.17	0.18	0.16	0.16	0.18	0.18	0.16	0.16	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.19	0.20	0.16	
A4	0.17	0.16	0.17	0.15	0.14	0.16	0.15	0.13	0.14	0.18	0.14	0.17	0.14	0.13	0.14	0.14	0.13	0.14	0.17	0.14	0.13	0.19	0.18	0.18	0.17	0.13	0.17
A5	0.08	0.07	0.08	0.08	0.07	0.07	0.08	0.07	0.07	0.09	0.08	0.08	0.08	0.08	0.06	0.06	0.07	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.10	0.09	0.08	
A6	0.06	0.05	0.05	0.06	0.04	0.07	0.05	0.05	0.05	0.06	0.05	0.05	0.05	0.06	0.04	0.05	0.04	0.06	0.06	0.05	0.05	0.06	0.05	0.05	0.06	0.06	0.07

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 29. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na deklaratywne przyczyny najmu

A(i)	Grupa 5. miast									Grupa 10. miast									Warszawa								
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9
A1: Koszty najmu																											
czynsz najmu	0.48	0.57	0.57	0.64	0.57	0.54	0.50	0.62	0.62	0.49	0.60	0.57	0.61	0.55	0.61	0.61	0.66	0.60	0.57	0.60	0.62	0.52	0.52	0.57	0.48	0.53	0.56
opłaty stałe	0.35	0.29	0.29	0.24	0.29	0.27	0.35	0.27	0.25	0.31	0.26	0.29	0.27	0.31	0.27	0.30	0.22	0.26	0.29	0.26	0.27	0.30	0.33	0.29	0.35	0.29	0.32
opłaty zmienne	0.17	0.14	0.14	0.12	0.14	0.19	0.15	0.11	0.13	0.20	0.14	0.14	0.12	0.14	0.12	0.09	0.12	0.14	0.14	0.14	0.11	0.17	0.14	0.14	0.17	0.18	0.12
A2: Lokalizacja mieszkania																											
bliskość centr. miasta	0.40	0.40	0.43	0.42	0.44	0.40	0.43	0.37	0.35	0.39	0.41	0.38	0.45	0.41	0.43	0.43	0.47	0.37	0.46	0.43	0.43	0.44	0.42	0.47	0.41	0.27	0.48
bliskość miejsca pracy	0.18	0.18	0.17	0.21	0.23	0.22	0.19	0.24	0.22	0.18	0.18	0.19	0.17	0.20	0.21	0.23	0.19	0.21	0.16	0.19	0.19	0.18	0.20	0.18	0.21	0.20	0.14
bliskość ter. zielonych	0.16	0.18	0.16	0.16	0.13	0.13	0.16	0.17	0.15	0.18	0.16	0.19	0.18	0.15	0.15	0.15	0.16	0.17	0.14	0.20	0.14	0.14	0.16	0.15	0.17	0.17	0.16
bliskość przystanków	0.10	0.10	0.11	0.09	0.11	0.11	0.10	0.10	0.11	0.11	0.10	0.12	0.10	0.09	0.11	0.09	0.09	0.11	0.09	0.09	0.12	0.09	0.09	0.08	0.07	0.15	0.09
bliskość szkoły	0.13	0.10	0.08	0.09	0.07	0.10	0.09	0.09	0.13	0.11	0.10	0.08	0.07	0.11	0.07	0.07	0.07	0.09	0.12	0.07	0.09	0.11	0.09	0.08	0.09	0.14	0.10
bliskość sklepów	0.03	0.04	0.04	0.03	0.03	0.04	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.03	0.03	0.03	0.05	0.04	0.03	0.04	0.03	0.04	0.03	0.04	0.07	0.04

A3: Wyposażenie mieszkania																											
pełne umeblowanie	0.35	0.41	0.39	0.42	0.42	0.40	0.46	0.45	0.45	0.36	0.41	0.39	0.39	0.47	0.46	0.47	0.45	0.41	0.39	0.43	0.44	0.38	0.42	0.43	0.44	0.21	0.42
pełne AGD	0.21	0.22	0.22	0.23	0.20	0.21	0.21	0.23	0.20	0.20	0.24	0.23	0.25	0.20	0.25	0.24	0.23	0.23	0.19	0.21	0.24	0.21	0.23	0.22	0.19	0.19	0.21
brak wyposażenia	0.28	0.22	0.24	0.20	0.23	0.24	0.20	0.20	0.22	0.28	0.21	0.22	0.22	0.21	0.18	0.17	0.19	0.24	0.28	0.17	0.19	0.26	0.19	0.23	0.22	0.26	0.21
taras	0.08	0.10	0.09	0.09	0.10	0.09	0.08	0.08	0.08	0.08	0.10	0.10	0.09	0.08	0.07	0.09	0.09	0.08	0.08	0.11	0.09	0.09	0.10	0.07	0.09	0.16	0.09
parking	0.09	0.05	0.06	0.06	0.05	0.07	0.04	0.04	0.05	0.08	0.05	0.05	0.05	0.04	0.04	0.03	0.04	0.05	0.06	0.09	0.05	0.06	0.07	0.05	0.05	0.18	0.07
A4: Kondygnacja																											
parter	0.43	0.43	0.43	0.51	0.48	0.39	0.46	0.49	0.49	0.37	0.45	0.38	0.40	0.46	0.45	0.49	0.48	0.49	0.46	0.52	0.52	0.42	0.46	0.51	0.53	0.33	0.50
1-5 p.	0.19	0.24	0.19	0.20	0.18	0.20	0.21	0.21	0.17	0.21	0.21	0.22	0.26	0.20	0.22	0.23	0.19	0.20	0.19	0.24	0.20	0.19	0.17	0.17	0.23	0.17	0.21
6-10 p.	0.16	0.15	0.17	0.12	0.16	0.18	0.17	0.15	0.17	0.18	0.17	0.17	0.14	0.17	0.16	0.15	0.15	0.15	0.14	0.12	0.13	0.16	0.16	0.15	0.12	0.17	0.12
pow. 10 p.	0.12	0.11	0.13	0.10	0.10	0.12	0.10	0.10	0.09	0.14	0.11	0.14	0.13	0.09	0.11	0.08	0.12	0.08	0.12	0.08	0.11	0.15	0.11	0.11	0.09	0.17	0.10
ostat. piętro	0.10	0.07	0.09	0.07	0.08	0.12	0.06	0.05	0.08	0.10	0.06	0.08	0.08	0.08	0.07	0.05	0.06	0.08	0.09	0.04	0.05	0.08	0.10	0.05	0.04	0.17	0.07
A5: Liczba pokoi																											
1 pok.	0.62	0.54	0.60	0.62	0.59	0.62	0.58	0.61	0.60	0.62	0.59	0.57	0.59	0.61	0.60	0.59	0.60	0.60	0.63	0.57	0.60	0.62	0.57	0.59	0.60	0.33	0.60
2 pok.	0.17	0.24	0.22	0.21	0.23	0.23	0.20	0.22	0.23	0.18	0.19	0.22	0.21	0.22	0.22	0.23	0.24	0.19	0.18	0.26	0.22	0.20	0.21	0.25	0.19	0.26	0.22
3 pok.	0.11	0.13	0.11	0.09	0.11	0.08	0.12	0.11	0.10	0.11	0.14	0.13	0.12	0.10	0.12	0.12	0.11	0.13	0.12	0.11	0.11	0.10	0.12	0.11	0.12	0.19	0.10
4+ pok.	0.09	0.09	0.07	0.07	0.08	0.06	0.11	0.06	0.06	0.09	0.08	0.08	0.08	0.07	0.06	0.05	0.05	0.08	0.08	0.05	0.07	0.08	0.09	0.05	0.09	0.22	0.08
A6: Rodzaj budynku																											
blok kamienica	0.31	0.40	0.38	0.31	0.36	0.32	0.39	0.44	0.45	0.31	0.41	0.38	0.42	0.38	0.41	0.44	0.43	0.42	0.34	0.43	0.38	0.32	0.40	0.39	0.36	0.23	0.30
lofty	0.35	0.31	0.34	0.31	0.33	0.34	0.24	0.24	0.26	0.28	0.28	0.27	0.27	0.31	0.29	0.28	0.29	0.30	0.27	0.31	0.29	0.32	0.26	0.33	0.25	0.20	0.34
Apartamentowiec	0.17	0.14	0.15	0.22	0.16	0.19	0.20	0.16	0.17	0.20	0.17	0.20	0.17	0.19	0.16	0.15	0.16	0.15	0.19	0.14	0.17	0.19	0.17	0.16	0.21	0.26	0.17
dom	0.11	0.10	0.09	0.10	0.09	0.10	0.11	0.10	0.08	0.14	0.09	0.10	0.10	0.07	0.09	0.09	0.08	0.08	0.12	0.09	0.10	0.12	0.10	0.07	0.12	0.21	0.11
dom	0.07	0.04	0.04	0.05	0.06	0.04	0.06	0.06	0.04	0.07	0.04	0.05	0.04	0.05	0.04	0.04	0.04	0.05	0.08	0.04	0.06	0.04	0.07	0.05	0.05	0.10	0.08

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 30. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na status zawodowy najemców

A(i)	Grupa 5. miast								Grupa 10. miast								Warszawa							
	SZ1	SZ2	SZ3	SZ4	SZ5	SZ6	SZ7	SZ8	SZ1	SZ2	SZ3	SZ4	SZ5	SZ6	SZ7	SZ8	SZ1	SZ2	SZ3	SZ4	SZ5	SZ6	SZ7	SZ8
A1	0.25	0.26	0.43	0.34	0.27	0.33	0.28	0.32	0.28	0.24	0.34	0.34	0.32	0.33	0.32	0.32	0.26	0.24	0.40	0.30	0.31	0.30	0.33	0.30
A2	0.23	0.23	0.19	0.24	0.22	0.23	0.21	0.22	0.23	0.24	0.20	0.24	0.22	0.21	0.22	0.23	0.24	0.26	0.23	0.22	0.23	0.19	0.23	0.23
A3	0.18	0.18	0.14	0.17	0.17	0.17	0.19	0.17	0.17	0.23	0.17	0.16	0.19	0.17	0.15	0.16	0.16	0.24	0.14	0.18	0.18	0.20	0.16	0.16
A4	0.17	0.15	0.13	0.13	0.18	0.15	0.16	0.16	0.16	0.14	0.13	0.15	0.15	0.16	0.18	0.16	0.17	0.13	0.14	0.16	0.16	0.16	0.16	0.18
A5	0.09	0.10	0.07	0.08	0.09	0.07	0.09	0.07	0.09	0.09	0.08	0.07	0.08	0.08	0.08	0.07	0.09	0.07	0.05	0.08	0.08	0.07	0.08	0.08
A6	0.08	0.08	0.04	0.04	0.07	0.05	0.07	0.05	0.07	0.06	0.08	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.07	0.06	0.04	0.06	0.04	0.07	0.05	0.06

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 31. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na status zawodowy najemców

A(i)	Grupa 5. miast								Grupa 10. miast								Warszawa							
	SZ1	SZ2	SZ3	SZ4	SZ5	SZ6	SZ7	SZ8	SZ1	SZ2	SZ3	SZ4	SZ5	SZ6	SZ7	SZ8	SZ1	SZ2	SZ3	SZ4	SZ5	SZ6	SZ7	SZ8
czynsz najmu	0.54	0.53	0.63	0.57	0.48	0.64	0.49	0.57	0.49	0.40	0.57	0.62	0.61	0.66	0.60	0.57	0.49	0.48	0.60	0.55	0.57	0.63	0.57	0.57
opłaty stałe	0.30	0.31	0.26	0.29	0.35	0.24	0.31	0.29	0.31	0.40	0.29	0.28	0.27	0.21	0.26	0.29	0.31	0.35	0.28	0.31	0.29	0.27	0.29	0.29
opłaty zmienne	0.16	0.15	0.11	0.14	0.17	0.12	0.20	0.14	0.20	0.20	0.14	0.10	0.12	0.13	0.14	0.14	0.20	0.17	0.12	0.14	0.14	0.10	0.14	0.14

A1: Koszty najmu

A2: Lokalizacja mieszkania																								
bliskość centr. miasta	0.28	0.32	0.42	0.39	0.37	0.36	0.35	0.43	0.34	0.31	0.44	0.40	0.39	0.32	0.34	0.43	0.35	0.39	0.42	0.41	0.41	0.48	0.45	0.45
bliskość miejsca pracy	0.24	0.22	0.21	0.24	0.17	0.19	0.19	0.20	0.23	0.29	0.18	0.19	0.20	0.20	0.21	0.18	0.21	0.25	0.21	0.19	0.18	0.16	0.17	0.16
bliskość ter. zielonych	0.18	0.18	0.16	0.12	0.17	0.17	0.18	0.15	0.14	0.15	0.16	0.16	0.15	0.21	0.21	0.16	0.18	0.14	0.11	0.14	0.15	0.10	0.15	0.15
bliskość przystanków	0.11	0.12	0.10	0.10	0.10	0.11	0.10	0.10	0.12	0.12	0.11	0.11	0.12	0.12	0.09	0.11	0.08	0.07	0.13	0.10	0.09	0.09	0.09	0.10
bliskość szkoły	0.13	0.12	0.07	0.12	0.14	0.12	0.14	0.10	0.12	0.11	0.08	0.10	0.10	0.10	0.11	0.09	0.14	0.12	0.08	0.12	0.12	0.12	0.10	0.11
bliskość sklepów	0.05	0.04	0.04	0.03	0.05	0.04	0.05	0.03	0.05	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.03	0.04	0.05	0.03	0.05	0.05	0.04	0.04	0.04	0.04
A3: Wyposażenie mieszkania																								
pełne umeblowanie	0.30	0.37	0.47	0.48	0.38	0.36	0.39	0.41	0.34	0.39	0.45	0.40	0.40	0.37	0.35	0.44	0.35	0.39	0.42	0.41	0.34	0.39	0.37	0.42
pełne AGD	0.23	0.20	0.25	0.18	0.18	0.24	0.23	0.19	0.29	0.20	0.20	0.24	0.24	0.28	0.21	0.21	0.24	0.25	0.18	0.21	0.26	0.21	0.22	0.19
brak wyposażenia	0.25	0.22	0.16	0.22	0.26	0.23	0.22	0.24	0.22	0.29	0.22	0.23	0.20	0.20	0.27	0.21	0.24	0.17	0.25	0.25	0.12	0.24	0.22	0.25
taras	0.12	0.11	0.08	0.06	0.10	0.12	0.07	0.08	0.09	0.07	0.10	0.08	0.10	0.09	0.08	0.08	0.08	0.08	0.11	0.07	0.19	0.08	0.11	0.09
parking	0.10	0.10	0.03	0.06	0.09	0.05	0.09	0.06	0.07	0.06	0.03	0.05	0.06	0.06	0.08	0.05	0.08	0.12	0.04	0.06	0.09	0.08	0.07	0.06
A4: Kondygnacja																								
parter	0.29	0.36	0.50	0.50	0.47	0.45	0.33	0.47	0.43	0.35	0.41	0.42	0.42	0.44	0.49	0.45	0.51	0.32	0.50	0.47	0.52	0.52	0.42	0.50
1-5 p.	0.25	0.23	0.24	0.22	0.18	0.26	0.24	0.18	0.20	0.23	0.27	0.19	0.24	0.18	0.18	0.18	0.16	0.24	0.21	0.20	0.17	0.16	0.20	0.21
6-10 p.	0.17	0.15	0.15	0.14	0.15	0.12	0.19	0.15	0.18	0.19	0.15	0.15	0.16	0.19	0.16	0.17	0.13	0.19	0.14	0.14	0.12	0.14	0.19	0.14
pow. 10 p.	0.15	0.14	0.07	0.08	0.12	0.09	0.14	0.12	0.12	0.12	0.11	0.15	0.11	0.14	0.10	0.12	0.14	0.14	0.11	0.08	0.11	0.11	0.10	0.09
ostat. piętro	0.14	0.12	0.04	0.06	0.09	0.08	0.10	0.09	0.08	0.12	0.05	0.08	0.07	0.05	0.07	0.08	0.07	0.11	0.05	0.10	0.09	0.07	0.09	0.07
A5: Liczba pokoi																								
1 pok.	0.54	0.59	0.58	0.57	0.48	0.62	0.64	0.62	0.51	0.60	0.61	0.58	0.50	0.57	0.58	0.61	0.59	0.57	0.57	0.61	0.56	0.66	0.61	0.61
2 pok.	0.18	0.20	0.26	0.23	0.20	0.19	0.16	0.21	0.23	0.17	0.23	0.24	0.26	0.22	0.21	0.21	0.19	0.16	0.26	0.22	0.22	0.18	0.20	0.21
3 pok.	0.14	0.12	0.11	0.12	0.19	0.11	0.12	0.09	0.13	0.12	0.11	0.12	0.14	0.14	0.13	0.11	0.13	0.13	0.09	0.11	0.13	0.11	0.12	0.11
4+ pok.	0.13	0.09	0.05	0.08	0.13	0.08	0.07	0.07	0.13	0.11	0.05	0.05	0.10	0.07	0.08	0.07	0.09	0.13	0.09	0.06	0.09	0.05	0.07	0.07
A6: Rodzaj budynku																								
blok kamienica	0.32	0.37	0.40	0.42	0.39	0.34	0.31	0.33	0.38	0.32	0.42	0.39	0.38	0.30	0.29	0.36	0.34	0.32	0.51	0.37	0.34	0.49	0.41	0.35
lofty	0.31	0.24	0.29	0.28	0.32	0.29	0.34	0.35	0.26	0.29	0.33	0.31	0.26	0.28	0.34	0.31	0.26	0.28	0.21	0.25	0.27	0.20	0.26	0.31
apartamentowiec	0.19	0.14	0.20	0.14	0.14	0.19	0.19	0.17	0.20	0.21	0.08	0.16	0.17	0.24	0.21	0.20	0.21	0.14	0.14	0.22	0.16	0.15	0.18	0.18
dom	0.13	0.14	0.07	0.09	0.09	0.13	0.10	0.10	0.11	0.13	0.12	0.10	0.12	0.13	0.11	0.08	0.14	0.16	0.08	0.09	0.15	0.09	0.10	0.11
	0.06	0.12	0.05	0.06	0.07	0.06	0.06	0.06	0.06	0.05	0.05	0.04	0.07	0.05	0.05	0.05	0.05	0.11	0.05	0.07	0.08	0.07	0.05	0.06

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 32. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na poziom wykształcenia najemców

A(i)	Grupa 5. miast						Grupa 10. miast						Warszawa					
	WK 1	WK 2	WK 3	WK 4	WK 5	WK 6	WK 1	WK 2	WK 3	WK 4	WK 5	WK 6	WK 1	WK 2	WK 3	WK 4	WK 5	WK 6
A1	0.30	0.28	0.28	0.28	0.32	0.34	0.30	0.27	0.30	0.35	0.33	0.29	0.40	0.26	0.30	0.27	0.32	0.28
A2	0.21	0.20	0.24	0.25	0.22	0.24	0.27	0.22	0.23	0.21	0.21	0.24	0.24	0.22	0.23	0.23	0.22	0.21
A3	0.19	0.19	0.17	0.17	0.18	0.16	0.18	0.18	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.19	0.18	0.16	0.17	0.18
A4	0.14	0.17	0.17	0.17	0.15	0.14	0.14	0.18	0.17	0.16	0.16	0.16	0.11	0.16	0.17	0.19	0.16	0.19
A5	0.09	0.09	0.08	0.08	0.08	0.07	0.06	0.10	0.08	0.07	0.07	0.08	0.06	0.10	0.07	0.08	0.08	0.07
A6	0.07	0.07	0.06	0.06	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.05	0.05	0.06	0.03	0.07	0.07	0.07	0.05	0.07

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 33. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na poziom wykształcenia najemców

A(i)	Grupa 5. miast						Grupa 10. miast						Warszawa					
	WK 1	WK 2	WK 3	WK 4	WK 5	WK 6	WK 1	WK 2	WK 3	WK 4	WK 5	WK 6	WK 1	WK 2	WK 3	WK 4	WK 5	WK 6
A1: Koszty najmu																		
czynsz najmu	0.52	0.52	0.57	0.57	0.57	0.62	0.74	0.48	0.48	0.62	0.57	0.58	0.72	0.49	0.57	0.57	0.57	0.52
opłaty stałe	0.35	0.30	0.29	0.29	0.29	0.27	0.18	0.35	0.33	0.27	0.29	0.24	0.22	0.31	0.29	0.28	0.29	0.33
opłaty zmienne	0.13	0.17	0.14	0.14	0.14	0.11	0.08	0.17	0.18	0.11	0.14	0.17	0.06	0.20	0.14	0.15	0.14	0.14
A2: Lokalizacja mieszkania																		
bliskość centrum miasta	0.23	0.40	0.40	0.38	0.42	0.40	0.41	0.41	0.42	0.40	0.43	0.32	0.44	0.41	0.43	0.46	0.44	0.40
bliskość miejsca pracy	0.22	0.19	0.21	0.18	0.18	0.25	0.24	0.20	0.18	0.21	0.19	0.22	0.24	0.16	0.19	0.18	0.17	0.20
bliskość ter. zielonych	0.20	0.15	0.15	0.17	0.16	0.16	0.17	0.15	0.18	0.17	0.15	0.20	0.15	0.16	0.14	0.15	0.15	0.14
bliskość przystanków	0.11	0.12	0.10	0.10	0.10	0.09	0.12	0.12	0.09	0.10	0.11	0.10	0.09	0.11	0.09	0.08	0.09	0.12
bliskość szkoły	0.16	0.10	0.10	0.14	0.10	0.07	0.03	0.09	0.09	0.09	0.09	0.11	0.07	0.11	0.11	0.10	0.11	0.09
bliskość sklepów	0.07	0.04	0.04	0.04	0.04	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.05	0.02	0.06	0.03	0.03	0.04	0.05
A3: Wyposażenie mieszkania																		
pełne umeblowanie	0.34	0.36	0.41	0.33	0.45	0.38	0.52	0.43	0.40	0.40	0.44	0.38	0.48	0.30	0.43	0.36	0.45	0.31
pełne AGD	0.26	0.20	0.21	0.22	0.18	0.24	0.20	0.24	0.20	0.23	0.21	0.25	0.25	0.23	0.19	0.19	0.19	0.27
brak wyposażenia	0.14	0.26	0.23	0.28	0.24	0.22	0.18	0.21	0.25	0.22	0.22	0.20	0.16	0.25	0.23	0.29	0.22	0.24
taras	0.14	0.09	0.09	0.09	0.07	0.09	0.06	0.07	0.09	0.10	0.08	0.10	0.09	0.12	0.09	0.08	0.08	0.09
parking	0.12	0.09	0.06	0.09	0.05	0.06	0.04	0.05	0.07	0.05	0.05	0.07	0.04	0.10	0.06	0.08	0.05	0.10
A4: Kondygnacja																		
parter	0.37	0.38	0.46	0.44	0.48	0.39	0.48	0.42	0.45	0.45	0.45	0.36	0.47	0.39	0.45	0.53	0.51	0.36
1-5 p.	0.27	0.22	0.22	0.19	0.17	0.26	0.26	0.20	0.19	0.19	0.18	0.26	0.25	0.21	0.18	0.17	0.19	0.24
6-10 p.	0.13	0.16	0.15	0.16	0.15	0.17	0.15	0.17	0.15	0.17	0.16	0.19	0.15	0.15	0.15	0.13	0.14	0.17
pow. 10 p.	0.11	0.13	0.10	0.10	0.10	0.10	0.08	0.10	0.12	0.12	0.14	0.12	0.09	0.12	0.12	0.10	0.10	0.14
ostat. p.	0.13	0.10	0.07	0.12	0.10	0.08	0.03	0.10	0.09	0.07	0.08	0.09	0.04	0.13	0.10	0.07	0.06	0.09

A5: Liczba pokoi																		
1 pok.	0.52	0.60	0.62	0.61	0.63	0.60	0.53	0.59	0.59	0.60	0.61	0.58	0.60	0.60	0.60	0.65	0.59	0.57
2 pok.	0.23	0.21	0.17	0.19	0.21	0.22	0.21	0.23	0.21	0.23	0.22	0.21	0.22	0.16	0.18	0.21	0.24	0.17
3 pok.	0.14	0.12	0.11	0.11	0.09	0.12	0.17	0.10	0.11	0.12	0.11	0.12	0.13	0.13	0.14	0.08	0.11	0.14
4+ pok.	0.11	0.07	0.09	0.09	0.07	0.06	0.09	0.08	0.09	0.06	0.07	0.08	0.05	0.11	0.09	0.06	0.07	0.11
A6: Rodzaj budynku																		
blok	0.37	0.32	0.38	0.30	0.33	0.38	0.39	0.35	0.34	0.39	0.39	0.31	0.47	0.31	0.34	0.33	0.35	0.33
kamienica	0.35	0.33	0.28	0.35	0.36	0.26	0.32	0.30	0.27	0.31	0.30	0.31	0.25	0.25	0.29	0.30	0.34	0.30
lofty	0.14	0.19	0.18	0.16	0.17	0.20	0.13	0.16	0.22	0.18	0.18	0.21	0.14	0.18	0.21	0.22	0.15	0.19
apartamentowiec	0.12	0.10	0.10	0.12	0.08	0.11	0.11	0.15	0.12	0.09	0.09	0.13	0.10	0.18	0.10	0.08	0.10	0.12
dom	0.03	0.05	0.05	0.08	0.06	0.04	0.05	0.04	0.05	0.04	0.05	0.05	0.04	0.09	0.06	0.06	0.05	0.06

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 34. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemców

A(i)	Grupa 5. miast					Grupa 10. miast					Warszawa				
	MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5	MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5	MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5
A1	0.31	0.33	0.26	0.37	0.28	0.36	0.32	0.28	0.35	0.30	0.30	0.28	0.34	0.25	0.33
A2	0.22	0.21	0.20	0.19	0.23	0.25	0.23	0.30	0.25	0.25	0.23	0.20	0.25	0.27	0.24
A3	0.17	0.17	0.19	0.17	0.16	0.15	0.16	0.14	0.16	0.20	0.17	0.17	0.15	0.21	0.14
A4	0.17	0.15	0.16	0.14	0.18	0.15	0.16	0.16	0.13	0.10	0.17	0.20	0.15	0.13	0.17
A5	0.08	0.08	0.10	0.07	0.09	0.06	0.07	0.08	0.07	0.10	0.07	0.08	0.06	0.09	0.07
A6	0.05	0.05	0.09	0.06	0.06	0.04	0.05	0.04	0.04	0.05	0.06	0.08	0.05	0.05	0.05

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 35. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia najemców

A(i)	Grupa 5. miast					Grupa 10. miast					Warszawa				
	MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5	MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5	MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5
A1: Koszty najmu															
czynsz najmu	0.57	0.64	0.65	0.58	0.55	0.57	0.64	0.65	0.58	0.55	0.57	0.54	0.62	0.59	0.50
opłaty stałe	0.29	0.24	0.25	0.27	0.28	0.29	0.24	0.25	0.27	0.28	0.29	0.27	0.27	0.30	0.26
opłaty zmienne	0.14	0.12	0.10	0.15	0.18	0.14	0.12	0.10	0.15	0.18	0.14	0.19	0.11	0.11	0.24
A2: Lokalizacja mieszkania															
bliskość centr. miasta	0.41	0.39	0.42	0.31	0.38	0.41	0.39	0.42	0.31	0.38	0.45	0.36	0.39	0.53	0.46
bliskość miejsca pracy	0.18	0.22	0.23	0.16	0.23	0.18	0.22	0.23	0.16	0.23	0.16	0.20	0.18	0.13	0.15
bliskość ter. zielonych	0.16	0.16	0.18	0.15	0.14	0.16	0.16	0.18	0.15	0.14	0.14	0.18	0.21	0.14	0.15
bliskość przystanków	0.10	0.10	0.09	0.15	0.10	0.10	0.10	0.09	0.15	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.08
bliskość szkół	0.11	0.09	0.06	0.13	0.11	0.11	0.09	0.06	0.13	0.11	0.11	0.10	0.09	0.06	0.13
bliskość sklepów	0.04	0.04	0.03	0.10	0.03	0.04	0.04	0.03	0.10	0.03	0.04	0.06	0.03	0.03	0.03

A3: Wyposażenie mieszkania															
pełne umeblowanie	0.41	0.42	0.25	0.43	0.43	0.41	0.42	0.25	0.43	0.43	0.42	0.42	0.43	0.41	0.27
pełne AGD	0.21	0.23	0.30	0.28	0.20	0.21	0.23	0.30	0.28	0.20	0.19	0.23	0.23	0.27	0.26
brak wyposażenia	0.24	0.21	0.26	0.15	0.23	0.24	0.21	0.26	0.15	0.23	0.24	0.18	0.18	0.21	0.28
taras	0.09	0.08	0.10	0.10	0.08	0.09	0.08	0.10	0.10	0.08	0.09	0.10	0.11	0.08	0.14
parking	0.06	0.06	0.09	0.05	0.05	0.06	0.06	0.09	0.05	0.05	0.06	0.08	0.05	0.04	0.05
A4: Kondygnacja															
parter	0.47	0.45	0.33	0.18	0.38	0.47	0.45	0.33	0.18	0.38	0.48	0.34	0.55	0.46	0.52
1-5 p.	0.18	0.19	0.28	0.24	0.23	0.18	0.19	0.28	0.24	0.23	0.19	0.22	0.19	0.17	0.24
6-10 p.	0.15	0.17	0.17	0.23	0.14	0.15	0.17	0.17	0.23	0.14	0.14	0.18	0.12	0.18	0.14
pow. 10 p.	0.10	0.11	0.11	0.21	0.12	0.10	0.11	0.11	0.21	0.12	0.11	0.14	0.08	0.08	0.07
ostat. p.	0.10	0.08	0.11	0.13	0.13	0.10	0.08	0.11	0.13	0.13	0.09	0.11	0.06	0.11	0.03
A5: Liczba pokoi															
1 pok.	0.63	0.59	0.67	0.51	0.47	0.63	0.59	0.67	0.51	0.47	0.61	0.60	0.62	0.63	0.64
2 pok.	0.20	0.21	0.15	0.25	0.28	0.20	0.21	0.15	0.25	0.28	0.20	0.15	0.20	0.21	0.22
3 pok.	0.09	0.12	0.08	0.14	0.11	0.09	0.12	0.08	0.14	0.11	0.12	0.12	0.12	0.09	0.09
4+ pok.	0.08	0.08	0.10	0.10	0.13	0.08	0.08	0.10	0.10	0.13	0.07	0.13	0.06	0.07	0.05
A6: Rodzaj budynku															
blok	0.34	0.34	0.35	0.45	0.31	0.34	0.34	0.35	0.45	0.31	0.35	0.31	0.36	0.30	0.59
Kamienica	0.33	0.33	0.33	0.16	0.25	0.33	0.33	0.33	0.16	0.25	0.29	0.27	0.34	0.27	0.17
lofty	0.17	0.17	0.14	0.19	0.22	0.17	0.17	0.14	0.19	0.22	0.17	0.23	0.16	0.17	0.17
apartamentowiec	0.10	0.11	0.11	0.11	0.15	0.10	0.11	0.11	0.11	0.15	0.12	0.12	0.10	0.20	0.03
dom	0.06	0.05	0.08	0.08	0.06	0.06	0.05	0.08	0.08	0.06	0.06	0.08	0.04	0.06	0.03

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 36. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na liczbę osób w gospodarstwach domowych najemców

A(i)	Grupa 5. miast						Grupa 10. miast						Warszawa					
	1D	1D	2D	2D	3D	3D	1D	1D	2D	2D	3D	3D	1D	1D	2D	2D	3D	3D
A1	0.30	0.26	0.24	0.33	0.31	0.30	0.31	0.30	0.32	0.30	0.32	0.33	0.27	0.25	0.29	0.33	0.30	0.30
A2	0.22	0.24	0.23	0.23	0.22	0.24	0.21	0.26	0.22	0.23	0.25	0.22	0.24	0.27	0.24	0.23	0.21	0.20
A3	0.18	0.19	0.19	0.17	0.17	0.17	0.17	0.16	0.17	0.16	0.17	0.17	0.17	0.16	0.17	0.17	0.18	0.17
A4	0.16	0.17	0.17	0.15	0.16	0.15	0.17	0.17	0.15	0.17	0.14	0.16	0.17	0.17	0.18	0.15	0.18	0.16
A5	0.08	0.08	0.09	0.07	0.09	0.08	0.09	0.05	0.08	0.08	0.07	0.07	0.09	0.07	0.08	0.07	0.08	0.09
A6	0.05	0.07	0.07	0.06	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.04	0.04	0.06	0.08	0.05	0.05	0.06	0.07

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 37. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na liczbę osób w gospodarstwach domowych najemców

A(i)	Grupa 5. miast						Grupa 10. miast						Warszawa					
	1D BD	1D D	2D BD	2D D	3D BD	3D D	1D BD	1D D	2D BD	2D D	3D BD	3D D	1D BD	1D D	2D BD	2D D	3D BD	3D D
A1: Koszty najmu																		
czynsz najmu	0.57	0.51	0.53	0.57	0.57	0.50	0.55	0.55	0.57	0.57	0.57	0.60	0.57	0.49	0.57	0.64	0.55	0.55
opłaty stałe	0.29	0.32	0.29	0.29	0.29	0.36	0.31	0.29	0.29	0.29	0.29	0.26	0.29	0.31	0.29	0.24	0.29	0.25
opłaty zmienne	0.14	0.16	0.18	0.14	0.14	0.15	0.14	0.15	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.20	0.14	0.12	0.15	0.19
A2: Lokalizacja mieszkania																		
bliskość centrum miasta	0.39	0.36	0.39	0.44	0.37	0.40	0.36	0.41	0.42	0.46	0.37	0.43	0.39	0.48	0.42	0.46	0.44	0.45
bliskość miejsca pracy	0.20	0.19	0.18	0.21	0.18	0.21	0.21	0.20	0.19	0.17	0.20	0.21	0.18	0.12	0.17	0.20	0.17	0.17
bliskość ter. zielonych	0.16	0.17	0.16	0.15	0.19	0.16	0.18	0.17	0.17	0.15	0.18	0.16	0.16	0.16	0.14	0.15	0.16	0.16
bliskość przystanków	0.10	0.11	0.09	0.10	0.09	0.11	0.10	0.10	0.10	0.13	0.11	0.10	0.09	0.10	0.09	0.10	0.09	0.09
bliskość szkoły	0.13	0.10	0.14	0.06	0.11	0.07	0.12	0.07	0.10	0.05	0.10	0.08	0.13	0.11	0.13	0.06	0.12	0.09
bliskość sklepów	0.03	0.07	0.04	0.04	0.05	0.05	0.04	0.05	0.03	0.04	0.04	0.03	0.04	0.04	0.04	0.03	0.04	0.04
A3: Wyposażenie mieszkania																		
pełne umeblowanie	0.44	0.33	0.38	0.42	0.36	0.41	0.42	0.39	0.43	0.43	0.38	0.46	0.36	0.34	0.44	0.47	0.38	0.37
pełne AGD	0.19	0.23	0.19	0.22	0.23	0.20	0.20	0.23	0.22	0.21	0.24	0.21	0.21	0.22	0.18	0.23	0.19	0.26
brak wyposażenia	0.22	0.25	0.28	0.22	0.26	0.25	0.23	0.23	0.22	0.23	0.21	0.23	0.20	0.31	0.24	0.19	0.27	0.23
taras	0.09	0.09	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09	0.10	0.09	0.08	0.11	0.06	0.11	0.10	0.08	0.07	0.09	0.07
parking	0.07	0.10	0.07	0.05	0.06	0.06	0.06	0.05	0.04	0.05	0.06	0.04	0.12	0.05	0.06	0.04	0.07	0.06
A4: Kondygnacja																		
parter	0.49	0.39	0.46	0.45	0.41	0.47	0.45	0.36	0.47	0.40	0.40	0.47	0.40	0.38	0.50	0.46	0.46	0.46
1-5 p.	0.17	0.23	0.18	0.22	0.20	0.20	0.17	0.25	0.21	0.20	0.22	0.18	0.19	0.18	0.20	0.22	0.18	0.16
6-10 p.	0.15	0.17	0.16	0.15	0.17	0.15	0.17	0.17	0.15	0.17	0.16	0.15	0.16	0.17	0.15	0.14	0.16	0.18
pow. 10 p.	0.10	0.12	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.13	0.10	0.14	0.12	0.15	0.14	0.18	0.09	0.09	0.10	0.14
ostat. p.	0.09	0.09	0.09	0.08	0.10	0.06	0.08	0.09	0.06	0.10	0.10	0.05	0.10	0.09	0.07	0.08	0.10	0.06
A5: Liczba pokoi																		
1 pok.	0.55	0.55	0.63	0.61	0.61	0.59	0.56	0.59	0.60	0.61	0.58	0.62	0.53	0.66	0.61	0.60	0.61	0.59
2 pok.	0.20	0.23	0.18	0.23	0.20	0.25	0.21	0.20	0.20	0.23	0.20	0.23	0.19	0.14	0.22	0.23	0.19	0.21
3 pok.	0.14	0.13	0.11	0.10	0.12	0.09	0.14	0.12	0.12	0.10	0.14	0.09	0.16	0.12	0.10	0.11	0.11	0.11
4+ pok.	0.11	0.10	0.09	0.06	0.07	0.07	0.09	0.08	0.08	0.06	0.08	0.06	0.11	0.08	0.07	0.06	0.09	0.09
A6: Rodzaj budynku																		
blok	0.32	0.32	0.30	0.38	0.35	0.41	0.32	0.37	0.37	0.34	0.40	0.31	0.32	0.30	0.39	0.40	0.30	0.33
kamienica	0.35	0.28	0.34	0.31	0.36	0.29	0.30	0.30	0.31	0.33	0.24	0.35	0.24	0.28	0.28	0.29	0.28	0.33
lofty	0.15	0.16	0.19	0.17	0.15	0.16	0.22	0.19	0.18	0.19	0.20	0.20	0.19	0.23	0.17	0.17	0.22	0.18
apartamentowiec	0.11	0.14	0.11	0.10	0.09	0.10	0.12	0.10	0.09	0.10	0.10	0.11	0.14	0.10	0.09	0.10	0.14	0.12
dom	0.07	0.10	0.06	0.04	0.05	0.05	0.05	0.04	0.06	0.04	0.05	0.03	0.11	0.09	0.07	0.05	0.07	0.04

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 38. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na stan cywilny najemców

A(i)	Grupa 5. miast						Grupa 10. miast						Warszawa					
	SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6	SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6	SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6
A1	0.28	0.25	0.35	0.28	0.26	0.32	0.29	0.30	0.29	0.29	0.37	0.33	0.28	0.25	0.22	0.30	0.29	0.32
A2	0.20	0.19	0.23	0.24	0.24	0.23	0.23	0.23	0.27	0.24	0.21	0.23	0.23	0.22	0.19	0.20	0.25	0.23
A3	0.18	0.22	0.21	0.17	0.21	0.17	0.18	0.19	0.17	0.17	0.19	0.16	0.17	0.21	0.17	0.18	0.17	0.18
A4	0.19	0.18	0.10	0.18	0.15	0.14	0.16	0.16	0.16	0.17	0.11	0.15	0.18	0.17	0.20	0.17	0.17	0.16
A5	0.09	0.10	0.07	0.07	0.11	0.08	0.08	0.07	0.06	0.08	0.06	0.07	0.08	0.09	0.12	0.09	0.08	0.07
A6	0.06	0.05	0.03	0.06	0.04	0.06	0.05	0.05	0.05	0.06	0.04	0.05	0.06	0.06	0.11	0.07	0.05	0.05

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 39. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na stan cywilny najemców

A(i)	Grupa 5. miast						Grupa 10. miast						Warszawa					
	SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6	SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6	SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6
A1: Koszty najmu																		
czynsz najmu	0.52	0.49	0.59	0.57	0.49	0.57	0.57	0.50	0.70	0.57	0.60	0.57	0.57	0.49	0.43	0.57	0.60	0.57
opłaty stałe	0.30	0.31	0.30	0.29	0.31	0.29	0.29	0.34	0.23	0.29	0.21	0.29	0.29	0.31	0.33	0.29	0.30	0.29
opłaty zmienne	0.17	0.20	0.11	0.14	0.20	0.14	0.14	0.15	0.07	0.14	0.19	0.14	0.14	0.20	0.25	0.14	0.10	0.14
A2: Lokalizacja mieszkania																		
bliskość centrum miasta	0.37	0.38	0.42	0.43	0.36	0.41	0.37	0.39	0.49	0.41	0.31	0.44	0.40	0.46	0.44	0.42	0.41	0.47
bliskość miejsca pracy	0.20	0.19	0.23	0.16	0.20	0.21	0.18	0.21	0.19	0.19	0.27	0.19	0.17	0.17	0.19	0.17	0.26	0.17
bliskość ter. zielonych	0.16	0.17	0.15	0.16	0.20	0.15	0.18	0.18	0.14	0.16	0.18	0.15	0.17	0.13	0.12	0.14	0.12	0.16
bliskość przystanków	0.10	0.10	0.10	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10	0.10	0.11	0.10	0.10	0.09	0.10	0.15	0.09	0.10	0.09
bliskość szkoły	0.13	0.11	0.07	0.11	0.12	0.08	0.12	0.09	0.05	0.10	0.09	0.08	0.13	0.10	0.05	0.13	0.07	0.08
bliskość sklepów	0.04	0.05	0.03	0.04	0.03	0.04	0.04	0.03	0.03	0.04	0.05	0.03	0.04	0.04	0.06	0.04	0.03	0.03
A3: Wyposażenie mieszkania																		
pełne umeblowanie	0.38	0.45	0.51	0.39	0.44	0.41	0.39	0.47	0.46	0.40	0.37	0.43	0.36	0.39	0.42	0.41	0.42	0.46
pełne AGD	0.20	0.18	0.29	0.20	0.17	0.22	0.25	0.21	0.21	0.19	0.26	0.22	0.22	0.20	0.19	0.19	0.26	0.23
brak wyposażenia	0.24	0.20	0.11	0.27	0.21	0.23	0.21	0.21	0.22	0.26	0.22	0.21	0.23	0.26	0.25	0.25	0.17	0.20
taras	0.10	0.07	0.06	0.09	0.07	0.08	0.09	0.07	0.07	0.09	0.09	0.09	0.10	0.09	0.07	0.08	0.09	0.08
parking	0.09	0.10	0.03	0.06	0.10	0.06	0.06	0.05	0.03	0.06	0.05	0.04	0.09	0.07	0.07	0.06	0.06	0.04
A4: Kondygnacja																		
parter	0.47	0.36	0.46	0.45	0.41	0.45	0.45	0.39	0.29	0.42	0.51	0.46	0.49	0.57	0.31	0.48	0.31	0.47
1-5 p.	0.18	0.24	0.25	0.18	0.21	0.22	0.20	0.21	0.28	0.20	0.24	0.18	0.16	0.18	0.28	0.21	0.25	0.19
6-10 p.	0.15	0.20	0.17	0.16	0.16	0.14	0.17	0.17	0.19	0.16	0.14	0.15	0.13	0.13	0.20	0.14	0.22	0.15
pow. 10 p.	0.10	0.12	0.06	0.10	0.12	0.11	0.11	0.13	0.12	0.13	0.08	0.12	0.11	0.09	0.09	0.09	0.13	0.10
ostat. p.	0.10	0.09	0.06	0.10	0.09	0.08	0.07	0.09	0.12	0.09	0.03	0.09	0.10	0.04	0.11	0.09	0.10	0.09
A5: Liczba pokoi																		
1 pok.	0.55	0.62	0.51	0.63	0.56	0.61	0.59	0.60	0.46	0.61	0.61	0.61	0.60	0.62	0.55	0.61	0.60	0.60
2 pok.	0.20	0.20	0.26	0.20	0.21	0.23	0.18	0.18	0.27	0.21	0.21	0.23	0.16	0.17	0.17	0.21	0.22	0.25
3 pok.	0.14	0.10	0.12	0.09	0.13	0.10	0.14	0.12	0.21	0.11	0.11	0.10	0.13	0.11	0.15	0.10	0.12	0.10
4+ pok.	0.11	0.08	0.11	0.07	0.11	0.06	0.09	0.09	0.06	0.07	0.07	0.06	0.10	0.09	0.13	0.08	0.06	0.06

A6: Rodzaj budynku																			
blok	0.32	0.33	0.48	0.31	0.33	0.36	0.33	0.34	0.44	0.33	0.31	0.38	0.31	0.36	0.30	0.41	0.30	0.39	
kamienica	0.32	0.32	0.25	0.34	0.31	0.32	0.32	0.27	0.29	0.34	0.30	0.29	0.27	0.32	0.31	0.26	0.30	0.29	
lofty	0.17	0.17	0.15	0.20	0.15	0.18	0.21	0.19	0.15	0.18	0.23	0.19	0.19	0.16	0.14	0.16	0.15	0.18	
apartamentowiec	0.11	0.11	0.09	0.10	0.18	0.09	0.09	0.15	0.09	0.10	0.12	0.09	0.14	0.10	0.10	0.10	0.16	0.09	
dom	0.07	0.06	0.04	0.06	0.04	0.05	0.05	0.05	0.03	0.05	0.04	0.04	0.09	0.06	0.15	0.07	0.09	0.05	

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 40. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na grupy dochodowe najemców

A(i)	Grupa 5. miast							Grupa 10. miast							Warszawa						
	DN 1	DN 2	DN 3	DN 4	DN 5	DN 6	DN 7	DN 1	DN 2	DN 3	DN 4	DN 5	DN 6	DN 7	DN 1	DN 2	DN 3	DN 4	DN 5	DN 6	DN 7
A1	0.26	0.28	0.31	0.31	0.34	0.33	0.36	0.25	0.34	0.32	0.28	0.34	0.33	0.31	0.31	0.31	0.25	0.29	0.31	0.31	0.32
A2	0.21	0.23	0.24	0.23	0.22	0.22	0.22	0.26	0.22	0.23	0.23	0.22	0.24	0.21	0.21	0.24	0.24	0.22	0.22	0.23	0.23
A3	0.22	0.19	0.17	0.17	0.15	0.18	0.15	0.17	0.17	0.16	0.17	0.17	0.16	0.17	0.18	0.14	0.18	0.17	0.18	0.17	0.16
A4	0.15	0.16	0.15	0.15	0.16	0.15	0.14	0.16	0.15	0.16	0.17	0.15	0.15	0.18	0.16	0.18	0.17	0.17	0.16	0.18	0.17
A5	0.08	0.08	0.08	0.08	0.07	0.07	0.08	0.10	0.08	0.07	0.09	0.07	0.08	0.08	0.08	0.07	0.09	0.08	0.07	0.07	0.08
A6	0.07	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.07	0.05	0.05	0.06	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.07	0.06	0.06	0.05	0.05

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 41. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na grupy dochodowe najemców

A(i)	Grupa 5. miast							Grupa 10. miast							Warszawa						
	DN 1	DN 2	DN 3	DN 4	DN 5	DN 6	DN 7	DN 1	DN 2	DN 3	DN 4	DN 5	DN 6	DN 7	DN 1	DN 2	DN 3	DN 4	DN 5	DN 6	DN 7
A1: Koszty najmu																					
czynsz najmu	0.54	0.57	0.57	0.60	0.57	0.54	0.60	0.48	0.60	0.64	0.54	0.59	0.56	0.57	0.61	0.60	0.48	0.57	0.57	0.57	0.57
opłaty stałe	0.33	0.29	0.29	0.26	0.29	0.27	0.26	0.35	0.26	0.24	0.30	0.30	0.31	0.24	0.27	0.26	0.35	0.29	0.29	0.29	0.29
opłaty zmienne	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14	0.19	0.14	0.17	0.14	0.12	0.16	0.11	0.13	0.19	0.12	0.14	0.17	0.14	0.14	0.14	0.14
A2: Lokalizacja mieszkania																					
bliskość centr. miasta	0.27	0.38	0.42	0.41	0.41	0.42	0.40	0.38	0.41	0.40	0.41	0.42	0.43	0.29	0.42	0.44	0.45	0.45	0.45	0.44	0.41
bliskość miejsca pracy	0.25	0.21	0.20	0.19	0.17	0.20	0.21	0.18	0.18	0.20	0.17	0.19	0.20	0.24	0.21	0.18	0.17	0.16	0.18	0.16	0.20
bliskość ter. zielonych	0.16	0.18	0.15	0.16	0.18	0.16	0.16	0.19	0.19	0.17	0.16	0.16	0.15	0.18	0.13	0.16	0.14	0.16	0.16	0.14	0.14
bliskość przystanków	0.11	0.11	0.10	0.09	0.09	0.10	0.12	0.10	0.11	0.11	0.10	0.11	0.10	0.15	0.08	0.11	0.08	0.09	0.09	0.10	0.12
bliskość szkoły	0.13	0.08	0.09	0.11	0.12	0.09	0.09	0.11	0.07	0.09	0.11	0.08	0.09	0.09	0.12	0.08	0.11	0.10	0.09	0.13	0.10
bliskość sklepów	0.07	0.05	0.03	0.04	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.03	0.03	0.05	0.04	0.03	0.05	0.03	0.03	0.03	0.04

A3: Wyposażenie mieszkania																					
pełne umeblowanie	0.38	0.42	0.41	0.42	0.42	0.43	0.40	0.39	0.45	0.42	0.38	0.43	0.49	0.39	0.40	0.40	0.41	0.37	0.47	0.43	0.40
pełne AGD	0.24	0.20	0.23	0.20	0.18	0.21	0.22	0.23	0.20	0.24	0.20	0.25	0.21	0.18	0.23	0.23	0.24	0.21	0.21	0.19	0.18
brak wyposażenia	0.17	0.22	0.22	0.24	0.25	0.22	0.24	0.21	0.20	0.22	0.27	0.20	0.19	0.27	0.22	0.23	0.22	0.27	0.21	0.25	0.26
taras	0.09	0.09	0.08	0.08	0.07	0.08	0.09	0.08	0.09	0.08	0.09	0.08	0.08	0.11	0.08	0.09	0.08	0.10	0.07	0.07	0.10
parking	0.12	0.07	0.06	0.06	0.07	0.05	0.05	0.08	0.06	0.05	0.06	0.04	0.04	0.05	0.07	0.05	0.05	0.06	0.04	0.06	0.06
A4: Kondygnacja																					
parter	0.34	0.45	0.46	0.42	0.49	0.47	0.56	0.37	0.41	0.39	0.45	0.46	0.50	0.45	0.46	0.52	0.34	0.47	0.50	0.52	0.43
1-5 p.	0.23	0.20	0.23	0.19	0.17	0.18	0.20	0.20	0.19	0.23	0.18	0.22	0.19	0.21	0.19	0.17	0.22	0.19	0.20	0.22	0.19
6-10 p.	0.16	0.16	0.15	0.18	0.14	0.15	0.12	0.19	0.16	0.17	0.16	0.16	0.14	0.15	0.16	0.13	0.18	0.15	0.13	0.13	0.16
pow. 10 p.	0.13	0.11	0.11	0.11	0.11	0.12	0.07	0.15	0.12	0.13	0.11	0.10	0.10	0.13	0.12	0.10	0.14	0.11	0.09	0.09	0.12
ostat. p.	0.13	0.08	0.07	0.10	0.09	0.09	0.05	0.09	0.12	0.07	0.09	0.06	0.06	0.06	0.06	0.09	0.11	0.08	0.07	0.04	0.10
A5: Liczba pokoi																					
1 pok.	0.59	0.61	0.58	0.63	0.62	0.62	0.59	0.57	0.62	0.61	0.60	0.59	0.62	0.59	0.61	0.64	0.62	0.62	0.58	0.61	0.58
2 pok.	0.20	0.19	0.22	0.20	0.18	0.21	0.25	0.21	0.22	0.23	0.20	0.21	0.20	0.27	0.21	0.18	0.18	0.17	0.24	0.23	0.26
3 pok.	0.11	0.13	0.12	0.10	0.11	0.10	0.10	0.13	0.09	0.10	0.12	0.13	0.11	0.08	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10	0.11
4+ pok.	0.09	0.08	0.08	0.08	0.09	0.06	0.05	0.09	0.07	0.06	0.08	0.07	0.07	0.05	0.07	0.06	0.09	0.09	0.07	0.06	0.05
A6: Rodzaj budynku																					
blok	0.35	0.33	0.38	0.35	0.31	0.39	0.43	0.33	0.34	0.39	0.31	0.38	0.39	0.39	0.40	0.38	0.32	0.34	0.38	0.45	0.35
kamienica	0.29	0.30	0.29	0.34	0.33	0.30	0.31	0.26	0.29	0.29	0.37	0.30	0.29	0.30	0.30	0.24	0.31	0.31	0.30	0.26	0.26
lofty	0.15	0.19	0.18	0.16	0.21	0.15	0.16	0.20	0.22	0.19	0.19	0.17	0.18	0.20	0.12	0.16	0.18	0.18	0.19	0.15	0.20
apartamentowiec	0.15	0.11	0.10	0.09	0.09	0.10	0.07	0.10	0.12	0.10	0.09	0.10	0.08	0.07	0.12	0.15	0.12	0.11	0.07	0.08	0.11
dom	0.06	0.06	0.04	0.05	0.06	0.06	0.04	0.11	0.05	0.04	0.05	0.05	0.05	0.04	0.05	0.06	0.07	0.06	0.06	0.05	0.09

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 42. Wynikowa macierz wag preferencji wg aspektów w podziale na grupy wiekowe najemców

A(i)	Grupa 5. miast					Grupa 10. miast					Warszawa				
	18-24	25-34	35-44	45-54	55-65	18-24	25-34	35-44	45-54	55-65	18-24	25-34	35-44	45-54	55-65
A1	0.31	0.30	0.30	0.32	0.25	0.33	0.32	0.32	0.32	0.28	0.28	0.31	0.32	0.31	0.26
A2	0.23	0.23	0.22	0.25	0.22	0.21	0.22	0.24	0.23	0.24	0.23	0.23	0.22	0.21	0.21
A3	0.16	0.17	0.19	0.16	0.21	0.16	0.16	0.16	0.18	0.20	0.18	0.17	0.18	0.17	0.20
A4	0.15	0.17	0.16	0.15	0.15	0.18	0.16	0.17	0.15	0.13	0.17	0.17	0.15	0.15	0.16
A5	0.08	0.07	0.08	0.07	0.10	0.07	0.08	0.06	0.07	0.09	0.08	0.07	0.07	0.09	0.09
A6	0.06	0.05	0.05	0.05	0.07	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.07	0.05	0.05	0.07	0.08

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 43. Wynikowa macierz wag preferencji szczegółowych cech poszczególnych aspektów w podziale na grupy wiekowe najemców

A(i)	Grupa 5. miast					Grupa 10. miast					Warszawa				
	18-24	25-34	35-44	45-54	55-65	18-24	25-34	35-44	45-54	55-65	18-24	25-34	35-44	45-54	55-65
A1: Koszty najmu															
czynsz najmu	0.57	0.57	0.57	0.57	0.54	0.64	0.57	0.55	0.57	0.54	0.57	0.57	0.56	0.57	0.49
opłaty stałe	0.29	0.29	0.29	0.29	0.27	0.24	0.29	0.29	0.29	0.30	0.26	0.29	0.31	0.29	0.31
opłaty zmienne	0.14	0.14	0.14	0.14	0.19	0.12	0.14	0.15	0.14	0.16	0.17	0.14	0.13	0.14	0.20

A2: Lokalizacja mieszkania															
bliskość centr. miasta	0.40	0.39	0.45	0.39	0.34	0.38	0.44	0.43	0.42	0.35	0.39	0.45	0.46	0.42	0.42
bliskość miejsca pracy	0.18	0.17	0.18	0.23	0.23	0.19	0.18	0.18	0.18	0.24	0.19	0.16	0.18	0.18	0.19
bliskość ter. zielonych	0.16	0.19	0.15	0.15	0.17	0.19	0.16	0.17	0.15	0.18	0.16	0.16	0.13	0.16	0.13
bliskość przystanków	0.09	0.09	0.10	0.10	0.09	0.10	0.11	0.12	0.11	0.09	0.10	0.08	0.10	0.10	0.08
bliskość szkół	0.13	0.13	0.08	0.10	0.13	0.10	0.08	0.08	0.10	0.11	0.13	0.11	0.09	0.11	0.14
bliskość sklepów	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.03	0.03	0.04	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
A3: Wyposażenie mieszkania															
pełne umeblowanie	0.39	0.42	0.40	0.41	0.39	0.37	0.39	0.41	0.45	0.44	0.28	0.43	0.44	0.37	0.36
pełne AGD	0.22	0.18	0.19	0.24	0.26	0.26	0.23	0.19	0.21	0.23	0.21	0.19	0.21	0.22	0.21
brak wyposażenia	0.23	0.25	0.26	0.21	0.21	0.22	0.22	0.26	0.21	0.22	0.27	0.24	0.21	0.25	0.27
taras	0.10	0.09	0.09	0.08	0.07	0.09	0.09	0.09	0.09	0.07	0.14	0.09	0.08	0.09	0.08
parking	0.07	0.06	0.06	0.06	0.07	0.05	0.06	0.06	0.04	0.04	0.09	0.06	0.05	0.07	0.09
A4: Kondygnacja															
parter	0.49	0.45	0.46	0.44	0.36	0.49	0.45	0.40	0.44	0.36	0.42	0.54	0.45	0.47	0.38
1-5 p.	0.22	0.18	0.18	0.23	0.22	0.19	0.19	0.19	0.20	0.22	0.20	0.17	0.21	0.20	0.20
6-10 p.	0.14	0.16	0.16	0.15	0.19	0.16	0.18	0.16	0.15	0.19	0.16	0.12	0.18	0.17	0.17
pow. 10 p.	0.09	0.12	0.10	0.11	0.12	0.10	0.10	0.15	0.12	0.12	0.11	0.10	0.11	0.09	0.14
ostat. p.	0.07	0.09	0.10	0.07	0.12	0.06	0.08	0.10	0.09	0.12	0.11	0.08	0.05	0.07	0.10
A5: Liczba pokoi															
1 pok.	0.57	0.63	0.61	0.59	0.55	0.59	0.61	0.63	0.58	0.57	0.63	0.61	0.59	0.62	0.62
2 pok.	0.22	0.21	0.21	0.21	0.19	0.21	0.22	0.21	0.24	0.19	0.17	0.22	0.21	0.20	0.15
3 pok.	0.13	0.09	0.11	0.11	0.13	0.12	0.11	0.09	0.11	0.13	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12
4+ pok.	0.08	0.07	0.07	0.09	0.12	0.08	0.07	0.07	0.07	0.11	0.09	0.07	0.08	0.06	0.10
A6: Rodzaj budynku															
blok	0.42	0.31	0.35	0.36	0.35	0.39	0.39	0.33	0.37	0.32	0.35	0.34	0.41	0.35	0.30
Kamienica	0.27	0.35	0.35	0.32	0.25	0.30	0.30	0.34	0.30	0.29	0.29	0.32	0.27	0.29	0.31
lofty	0.15	0.18	0.16	0.16	0.18	0.17	0.18	0.19	0.18	0.20	0.20	0.17	0.16	0.19	0.19
apartamentowiec	0.11	0.09	0.09	0.11	0.15	0.09	0.09	0.10	0.09	0.13	0.10	0.10	0.10	0.12	0.13
dom	0.05	0.06	0.04	0.05	0.07	0.05	0.05	0.04	0.06	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.07

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

K8: przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej																		
A1	1.00	3.00	4.00	3.00	4.00	3.00	A1	0.40	0.60	0.41	0.24	0.20	0.16	0.33	2.57	7.69	λ	7.46
A2	0.33	1.00	4.00	4.00	5.00	3.00	A2	0.13	0.20	0.41	0.32	0.25	0.16	0.24	2.06	8.42	$\lambda-n$	1.46
A3	0.25	0.25	1.00	4.00	4.00	4.00	A3	0.10	0.05	0.10	0.32	0.20	0.21	0.16	1.34	8.17	CI	0.29
A4	0.33	0.25	0.25	1.00	6.00	4.00	A4	0.13	0.05	0.03	0.08	0.30	0.21	0.13	0.99	7.48	CR	0.23
A5	0.25	0.20	0.25	0.17	1.00	4.00	A5	0.10	0.04	0.03	0.01	0.05	0.21	0.07	0.48	6.50	Przyjęto	
A6	0.33	0.33	0.25	0.25	0.25	1.00	A6	0.13	0.07	0.03	0.02	0.01	0.05	0.05	0.34	6.52	$r=$	1.25
K9: najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat																		
A1	1.00	4.00	3.00	3.00	3.00	3.00	A1	0.39	0.64	0.38	0.26	0.16	0.17	0.33	2.55	7.63	λ	7.32
A2	0.25	1.00	3.00	3.00	4.00	3.00	A2	0.10	0.16	0.38	0.26	0.22	0.17	0.21	1.73	8.04	$\lambda-n$	1.32
A3	0.33	0.33	1.00	4.00	3.00	4.00	A3	0.13	0.05	0.13	0.35	0.16	0.22	0.17	1.39	7.97	CI	0.26
A4	0.33	0.33	0.25	1.00	7.00	4.00	A4	0.13	0.05	0.03	0.09	0.38	0.22	0.15	1.10	7.31	CR	0.21
A5	0.33	0.25	0.33	0.14	1.00	3.00	A5	0.13	0.04	0.04	0.01	0.05	0.17	0.07	0.47	6.39	Przyjęto	
A6	0.33	0.33	0.25	0.25	0.33	1.00	A6	0.13	0.05	0.03	0.02	0.02	0.06	0.05	0.34	6.59	$r=$	1.25

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 45. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A1 (koszty najmu) wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich

A(i)	Macierz ocen Satty'ego						A(i)	Macierz znormalizowana						w(A)	Aw	Aw/w	Przechodność	
K1: najmuje, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkania																		
C1,1	1.00	2.00	2.00				C1,1	0.50	0.57	0.40				0.49	1.51	3.08	λ	3.05
C1,2	0.50	1.00	2.00				C1,2	0.25	0.29	0.40				0.31	0.95	3.05	$\lambda-n$	0.05
C1,3	0.50	0.50	1.00				C1,3	0.25	0.14	0.20				0.20	0.60	3.03	CI	0.03
																	CR	0.05
																	Przyjęto	
																	$r=$	0.52
K2: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację																		
C1,1	1.00	4.00	3.00				C1,1	0.63	0.75	0.43				0.60	2.05	3.40	λ	3.22
C1,2	0.25	1.00	3.00				C1,2	0.16	0.19	0.43				0.26	0.82	3.20	$\lambda-n$	0.22
C1,3	0.33	0.33	1.00				C1,3	0.21	0.06	0.14				0.14	0.43	3.07	CI	0.11
																	CR	0.21
																	Przyjęto	
																	$r=$	0.52
K3: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę																		
C1,1	1.00	3.00	3.00				C1,1	0.60	0.69	0.43				0.57	1.85	3.23	λ	3.14
C1,2	0.33	1.00	3.00				C1,2	0.20	0.23	0.43				0.29	0.90	3.13	$\lambda-n$	0.14
C1,3	0.33	0.33	1.00				C1,3	0.20	0.08	0.14				0.14	0.43	3.05	CI	0.07
																	CR	0.13
																	Przyjęto	
																	$r=$	0.52
K4: najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego																		
C1,1	1.00	3.00	3.00				C1,1	0.60	0.69	0.43				0.57	1.85	3.23	λ	3.14
C1,2	0.33	1.00	3.00				C1,2	0.20	0.23	0.43				0.29	0.90	3.13	$\lambda-n$	0.14
C1,3	0.33	0.33	1.00				C1,3	0.20	0.08	0.14				0.14	0.43	3.05	CI	0.07
																	CR	0.13
																	Przyjęto	
																	$r=$	0.52
K5: najmuje, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji																		
C1,1	1.00	3.00	3.00				C1,1	0.60	0.69	0.43				0.57	1.85	3.23	λ	3.14
C1,2	0.33	1.00	3.00				C1,2	0.20	0.23	0.43				0.29	0.90	3.13	$\lambda-n$	0.14
C1,3	0.33	0.33	1.00				C1,3	0.20	0.08	0.14				0.14	0.43	3.05	CI	0.07
																	CR	0.13
																	Przyjęto	
																	$r=$	0.52

K6: zmieniam najmowane mieszkanie na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji																		
C1,1	1.00	3.00	3.00				C1,1	0.60	0.69	0.43				0.57	1.85	3.23	λ	3.14
C1,2	0.33	1.00	3.00				C1,2	0.20	0.23	0.43				0.29	0.90	3.13	$\lambda-n$	0.14
C1,3	0.33	0.33	1.00				C1,3	0.20	0.08	0.14				0.14	0.43	3.05	CI	0.07
																	CR	0.13
																	Przyjęto	
																	r=	0.52
K7: zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu																		
C1,1	1.00	3.00	3.00				C1,1	0.60	0.72	0.30				0.54	1.92	3.56	λ	3.38
C1,2	0.33	1.00	6.00				C1,2	0.20	0.24	0.60				0.35	1.21	3.48	$\lambda-n$	0.38
C1,3	0.33	0.17	1.00				C1,3	0.20	0.04	0.10				0.11	0.35	3.10	CI	0.19
																	CR	0.36
																	Przyjęto	
																	r=	0.52
K8: przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej																		
C1,1	1.00	4.00	4.00				C1,1	0.67	0.75	0.50				0.64	2.08	3.26	λ	3.14
C1,2	0.25	1.00	3.00				C1,2	0.17	0.19	0.38				0.24	0.76	3.11	$\lambda-n$	0.14
C1,3	0.25	0.33	1.00				C1,3	0.17	0.06	0.13				0.12	0.36	3.04	CI	0.07
																	CR	0.13
																	Przyjęto	
																	r=	0.52
K9: najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat																		
C1,1	1.00	4.00	3.00				C1,1	0.63	0.75	0.43				0.60	2.05	3.40	λ	3.22
C1,2	0.25	1.00	3.00				C1,2	0.16	0.19	0.43				0.26	0.82	3.20	$\lambda-n$	0.22
C1,3	0.33	0.33	1.00				C1,3	0.21	0.06	0.14				0.14	0.43	3.07	CI	0.11
																	CR	0.21
																	Przyjęto	
																	r=	0.52

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 46. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A2 (lokalizacja mieszkania) wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich

A(i)	Macierz ocen Satty'ego						A(i)	Macierz znormalizowana						w(A)	Aw	Aw/w	Przechodność	
K1: najmuje, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkania																		
C2,1	1.00	6.00	4.00	5.00	2.00	6.00	C2,1	0.44	0.71	0.44	0.36	0.22	0.25	0.40	3.06	7.60	λ	7.02
C2,2	0.17	1.00	3.00	3.00	2.00	3.00	C2,2	0.07	0.12	0.33	0.22	0.22	0.13	0.18	1.37	7.57	$\lambda-n$	1.02
C2,3	0.25	0.33	1.00	4.00	2.00	4.00	C2,3	0.11	0.04	0.11	0.29	0.22	0.17	0.16	1.10	7.07	CI	0.20
C2,4	0.20	0.33	0.25	1.00	2.00	3.00	C2,4	0.09	0.04	0.03	0.07	0.22	0.13	0.10	0.64	6.76	CR	0.16
C2,5	0.50	0.50	0.50	0.50	1.00	7.00	C2,5	0.22	0.06	0.06	0.04	0.11	0.29	0.13	0.80	6.26	Przyjęto	
C2,6	0.17	0.33	0.25	0.33	0.14	1.00	C2,6	0.07	0.04	0.03	0.02	0.02	0.04	0.04	0.25	6.87	r=	1.25
K2: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację																		
C2,1	1.00	7.00	4.00	6.00	3.00	5.00	C2,1	0.48	0.76	0.46	0.34	0.23	0.19	0.41	3.47	8.47	λ	7.56
C2,2	0.14	1.00	3.00	4.00	3.00	4.00	C2,2	0.07	0.11	0.34	0.23	0.23	0.15	0.19	1.59	8.46	$\lambda-n$	1.56
C2,3	0.25	0.33	1.00	6.00	3.00	5.00	C2,3	0.12	0.04	0.11	0.34	0.23	0.19	0.17	1.40	8.17	CI	0.31
C2,4	0.17	0.25	0.17	1.00	3.00	5.00	C2,4	0.08	0.03	0.02	0.06	0.23	0.19	0.10	0.71	7.12	CR	0.25
C2,5	0.33	0.33	0.33	0.33	1.00	7.00	C2,5	0.16	0.04	0.04	0.02	0.08	0.26	0.10	0.63	6.39	Przyjęto	
C2,6	0.20	0.25	0.20	0.20	0.14	1.00	C2,6	0.10	0.03	0.02	0.01	0.01	0.04	0.03	0.23	6.76	r=	1.25
K3: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę																		
C2,1	1.00	7.00	5.00	5.00	4.00	4.00	C2,1	0.49	0.75	0.51	0.37	0.25	0.19	0.43	3.51	8.24	λ	7.49
C2,2	0.14	1.00	3.00	3.00	3.00	3.00	C2,2	0.07	0.11	0.31	0.22	0.19	0.14	0.17	1.44	8.37	$\lambda-n$	1.49
C2,3	0.20	0.33	1.00	4.00	4.00	4.00	C2,3	0.10	0.04	0.10	0.30	0.25	0.19	0.16	1.27	7.88	CI	0.30
C2,4	0.20	0.33	0.25	1.00	4.00	4.00	C2,4	0.10	0.04	0.03	0.07	0.25	0.19	0.11	0.81	7.32	CR	0.24
C2,5	0.25	0.33	0.25	0.25	1.00	5.50	C2,5	0.12	0.04	0.03	0.02	0.06	0.26	0.09	0.56	6.43	Przyjęto	
C2,6	0.25	0.33	0.25	0.25	0.18	1.00	C2,6	0.12	0.04	0.03	0.02	0.01	0.05	0.04	0.29	6.71	r=	1.25
K4: najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego																		
C2,1	1.00	7.00	6.00	6.00	3.00	6.00	C2,1	0.51	0.77	0.51	0.35	0.23	0.22	0.43	3.74	8.65	λ	7.61
C2,2	0.14	1.00	4.00	4.00	3.00	4.00	C2,2	0.07	0.11	0.34	0.23	0.23	0.15	0.19	1.67	8.83	$\lambda-n$	1.61
C2,3	0.17	0.25	1.00	5.50	3.00	5.00	C2,3	0.08	0.03	0.09	0.32	0.23	0.19	0.16	1.24	8.00	CI	0.32
C2,4	0.17	0.25	0.18	1.00	3.00	4.00	C2,4	0.08	0.03	0.02	0.06	0.23	0.15	0.09	0.66	7.08	CR	0.26
C2,5	0.33	0.33	0.33	0.33	1.00	7.00	C2,5	0.17	0.04	0.03	0.02	0.08	0.26	0.10	0.61	6.23	Przyjęto	
C2,6	0.17	0.25	0.20	0.25	0.14	1.00	C2,6	0.08	0.03	0.02	0.01	0.01	0.04	0.03	0.22	6.88	r=	1.25

K4: najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego																
C3,1	1.00	4.00	3.00	4.00	4.00	C3,1	0.48	0.68	0.41	0.24	0.25	0.41	2.55	6.18	λ	5.89
C3,2	0.25	1.00	3.00	4.00	3.00	C3,2	0.12	0.17	0.41	0.24	0.19	0.23	1.50	6.64	$\lambda-n$	0.89
C3,3	0.33	0.33	1.00	7.00	5.00	C3,3	0.16	0.06	0.14	0.43	0.31	0.22	1.32	6.04	CI	0.22
C3,4	0.25	0.25	0.14	1.00	3.00	C3,4	0.12	0.04	0.02	0.06	0.19	0.09	0.45	5.21	CR	0.20
C3,5	0.25	0.33	0.20	0.33	1.00	C3,5	0.12	0.06	0.03	0.02	0.06	0.06	0.31	5.38	Przyjęto	
r= 1.11																
K5: najmuje, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji																
C3,1	1.00	5.00	3.00	5.00	4.00	C3,1	0.50	0.73	0.41	0.29	0.20	0.43	2.80	6.54	λ	6.07
C3,2	0.20	1.00	3.00	4.00	4.00	C3,2	0.10	0.15	0.41	0.23	0.20	0.22	1.50	6.87	$\lambda-n$	1.07
C3,3	0.33	0.33	1.00	7.00	7.00	C3,3	0.17	0.05	0.14	0.41	0.35	0.22	1.36	6.14	CI	0.27
C3,4	0.20	0.25	0.14	1.00	4.00	C3,4	0.10	0.04	0.02	0.06	0.20	0.08	0.45	5.45	CR	0.24
C3,5	0.25	0.25	0.14	0.25	1.00	C3,5	0.13	0.04	0.02	0.01	0.05	0.05	0.26	5.33	Przyjęto	
r= 1.11																
K6: zmieniam najmowane mieszkanie na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji																
C3,1	1.00	6.00	3.00	6.00	4.00	C3,1	0.52	0.76	0.44	0.31	0.21	0.45	3.00	6.68	λ	6.02
C3,2	0.17	1.00	2.50	5.00	4.00	C3,2	0.09	0.13	0.37	0.26	0.21	0.21	1.40	6.66	$\lambda-n$	1.02
C3,3	0.33	0.40	1.00	7.00	7.00	C3,3	0.17	0.05	0.15	0.36	0.36	0.22	1.31	6.00	CI	0.26
C3,4	0.17	0.20	0.14	1.00	3.50	C3,4	0.09	0.03	0.02	0.05	0.18	0.07	0.40	5.42	CR	0.23
C3,5	0.25	0.25	0.14	0.29	1.00	C3,5	0.13	0.03	0.02	0.01	0.05	0.05	0.27	5.34	Przyjęto	
r= 1.11																
K7: zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu																
C3,1	1.00	6.00	4.00	6.00	6.00	C3,1	0.57	0.78	0.43	0.31	0.26	0.47	3.26	6.93	λ	6.29
C3,2	0.17	1.00	4.00	5.00	4.00	C3,2	0.10	0.13	0.43	0.26	0.17	0.22	1.62	7.44	$\lambda-n$	1.29
C3,3	0.25	0.25	1.00	7.00	7.00	C3,3	0.14	0.03	0.11	0.36	0.30	0.19	1.21	6.34	CI	0.32
C3,4	0.17	0.20	0.14	1.00	5.00	C3,4	0.10	0.03	0.02	0.05	0.22	0.08	0.43	5.26	CR	0.29
C3,5	0.17	0.25	0.14	0.20	1.00	C3,5	0.10	0.03	0.02	0.01	0.04	0.04	0.22	5.48	Przyjęto	
r= 1.11																
K8: przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej																
C3,1	1.00	4.00	3.00	4.00	5.00	C3,1	0.49	0.69	0.41	0.26	0.25	0.42	2.58	6.14	λ	5.83
C3,2	0.25	1.00	3.00	4.00	4.00	C3,2	0.12	0.17	0.41	0.26	0.20	0.23	1.52	6.50	$\lambda-n$	0.83
C3,3	0.33	0.33	1.00	6.00	6.00	C3,3	0.16	0.06	0.14	0.39	0.30	0.21	1.25	5.94	CI	0.21
C3,4	0.25	0.25	0.17	1.00	4.00	C3,4	0.12	0.04	0.02	0.07	0.20	0.09	0.47	5.21	CR	0.19
C3,5	0.20	0.25	0.17	0.25	1.00	C3,5	0.10	0.04	0.02	0.02	0.05	0.05	0.25	5.34	Przyjęto	
r= 1.11																
K9: najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat																
C3,1	1.00	6.00	3.00	5.00	4.00	C3,1	0.51	0.77	0.41	0.29	0.22	0.44	2.97	6.75	λ	6.01
C3,2	0.17	1.00	3.00	4.00	4.00	C3,2	0.09	0.13	0.41	0.23	0.22	0.22	1.45	6.73	$\lambda-n$	1.01
C3,3	0.33	0.33	1.00	7.00	6.00	C3,3	0.17	0.04	0.14	0.40	0.33	0.22	1.27	5.86	CI	0.25
C3,4	0.20	0.25	0.14	1.00	3.00	C3,4	0.10	0.03	0.02	0.06	0.17	0.08	0.40	5.33	CR	0.23
C3,5	0.25	0.25	0.17	0.33	1.00	C3,5	0.13	0.03	0.02	0.02	0.06	0.05	0.28	5.37	Przyjęto	
r= 1.11																

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 48. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A4 (kondygnacja mieszkania) wg deklaratywnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich

A(i)	Macierz ocen Satty'ego					A(i)	Macierz znormalizowana					w(A)	Aw	Aw/w	Przechodność	
K1: najmuje, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkania																
C4,1	1.00	5.00	3.00	2.00	2.00	C4,1	0.39	0.67	0.43	0.25	0.25	0.40	2.37	5.95	λ	5.42
C4,2	0.20	1.00	2.00	2.00	2.00	C4,2	0.08	0.13	0.29	0.25	0.25	0.20	1.08	5.43	$\lambda-n$	0.42
C4,3	0.33	0.50	1.00	2.00	2.00	C4,3	0.13	0.07	0.14	0.25	0.25	0.17	0.87	5.17	CI	0.10
C4,4	0.50	0.50	0.50	1.00	1.00	C4,4	0.20	0.07	0.07	0.13	0.13	0.12	0.62	5.27	CR	0.09
C4,5	0.50	0.50	0.50	1.00	1.00	C4,5	0.20	0.07	0.07	0.13	0.13	0.12	0.62	5.27	Przyjęto	
r= 1.11																
K2: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację																
C4,1	1.00	6.00	4.00	4.00	5.00	C4,1	0.54	0.76	0.42	0.36	0.29	0.47	3.07	6.49	λ	5.83
C4,2	0.17	1.00	4.00	3.00	3.00	C4,2	0.09	0.13	0.42	0.27	0.18	0.22	1.39	6.44	$\lambda-n$	0.83
C4,3	0.25	0.25	1.00	3.00	4.00	C4,3	0.13	0.03	0.10	0.27	0.24	0.15	0.85	5.52	CI	0.21
C4,4	0.25	0.33	0.33	1.00	4.00	C4,4	0.13	0.04	0.03	0.09	0.24	0.11	0.55	5.17	CR	0.19
C4,5	0.20	0.33	0.25	0.25	1.00	C4,5	0.11	0.04	0.03	0.02	0.06	0.05	0.28	5.51	Przyjęto	
r= 1.11																

K3: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę																
C4,1	1.00	6.00	3.00	3.00	3.00	C4,1	0.46	0.73	0.38	0.35	0.25	0.44	2.77	6.34	λ	5.57
C4,2	0.17	1.00	3.00	2.00	3.00	C4,2	0.08	0.12	0.38	0.24	0.25	0.21	1.22	5.73	$\lambda-n$	0.57
C4,3	0.33	0.33	1.00	2.00	3.00	C4,3	0.15	0.04	0.13	0.24	0.25	0.16	0.83	5.15	CI	0.14
C4,4	0.33	0.50	0.50	1.00	2.00	C4,4	0.15	0.06	0.06	0.12	0.17	0.11	0.60	5.30	CR	0.13
C4,5	0.33	0.33	0.33	0.50	1.00	C4,5	0.15	0.04	0.04	0.06	0.08	0.08	0.40	5.31	Przyjęto	$r= 1.11$
K4: najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego																
C4,1	1.00	5.00	4.00	3.00	3.00	C4,1	0.47	0.71	0.44	0.32	0.27	0.44	2.71	6.10	λ	5.47
C4,2	0.20	1.00	3.00	3.00	3.00	C4,2	0.09	0.14	0.33	0.32	0.27	0.23	1.29	5.58	$\lambda-n$	0.47
C4,3	0.25	0.33	1.00	2.00	2.00	C4,3	0.12	0.05	0.11	0.21	0.18	0.13	0.70	5.25	CI	0.12
C4,4	0.33	0.33	0.50	1.00	2.00	C4,4	0.16	0.05	0.06	0.11	0.18	0.11	0.56	5.14	CR	0.11
C4,5	0.33	0.33	0.50	0.50	1.00	C4,5	0.16	0.05	0.06	0.05	0.09	0.08	0.43	5.29	Przyjęto	$r= 1.11$
K5: najmuje, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji																
C4,1	1.00	6.00	4.00	4.00	3.00	C4,1	0.50	0.71	0.52	0.38	0.27	0.48	2.82	5.93	λ	5.50
C4,2	0.17	1.00	2.00	2.00	2.00	C4,2	0.08	0.12	0.26	0.19	0.18	0.17	0.96	5.75	$\lambda-n$	0.50
C4,3	0.25	0.50	1.00	3.00	3.00	C4,3	0.13	0.06	0.13	0.29	0.27	0.17	0.92	5.29	CI	0.12
C4,4	0.25	0.50	0.33	1.00	2.00	C4,4	0.13	0.06	0.04	0.10	0.18	0.10	0.52	5.20	CR	0.11
C4,5	0.33	0.50	0.33	0.50	1.00	C4,5	0.17	0.06	0.04	0.05	0.09	0.08	0.43	5.30	Przyjęto	$r= 1.11$
K6: zmieniam najmowane mieszkanie na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji																
C4,1	1.00	6.00	4.00	3.00	3.00	C4,1	0.48	0.74	0.49	0.29	0.24	0.45	2.89	6.45	λ	5.69
C4,2	0.17	1.00	2.50	3.00	3.00	C4,2	0.08	0.12	0.31	0.29	0.24	0.21	1.23	5.93	$\lambda-n$	0.69
C4,3	0.25	0.40	1.00	3.00	3.00	C4,3	0.12	0.05	0.12	0.29	0.24	0.16	0.90	5.48	CI	0.17
C4,4	0.33	0.33	0.33	1.00	2.50	C4,4	0.16	0.04	0.04	0.10	0.20	0.11	0.56	5.21	CR	0.16
C4,5	0.33	0.33	0.33	0.40	1.00	C4,5	0.16	0.04	0.04	0.04	0.08	0.07	0.39	5.39	Przyjęto	$r= 1.11$
K7: zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu																
C4,1	1.00	6.00	5.00	5.00	5.00	C4,1	0.57	0.77	0.48	0.35	0.29	0.49	3.26	6.62	λ	5.82
C4,2	0.17	1.00	4.00	4.00	4.00	C4,2	0.09	0.13	0.38	0.28	0.24	0.22	1.44	6.45	$\lambda-n$	0.82
C4,3	0.20	0.25	1.00	4.00	4.00	C4,3	0.11	0.03	0.10	0.28	0.24	0.15	0.84	5.55	CI	0.21
C4,4	0.20	0.25	0.25	1.00	3.00	C4,4	0.11	0.03	0.02	0.07	0.18	0.08	0.43	5.13	CR	0.19
C4,5	0.20	0.25	0.25	0.33	1.00	C4,5	0.11	0.03	0.02	0.02	0.06	0.05	0.27	5.37	Przyjęto	$r= 1.11$
K8: przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej																
C4,1	1.00	6.00	5.00	3.00	4.00	C4,1	0.51	0.73	0.58	0.29	0.27	0.48	2.97	6.24	λ	5.72
C4,2	0.17	1.00	2.00	3.00	3.00	C4,2	0.09	0.12	0.23	0.29	0.20	0.19	1.12	6.02	$\lambda-n$	0.72
C4,3	0.20	0.50	1.00	3.00	3.00	C4,3	0.10	0.06	0.12	0.29	0.20	0.15	0.89	5.77	CI	0.18
C4,4	0.33	0.33	0.33	1.00	4.00	C4,4	0.17	0.04	0.04	0.10	0.27	0.12	0.63	5.16	CR	0.16
C4,5	0.25	0.33	0.33	0.25	1.00	C4,5	0.13	0.04	0.04	0.02	0.07	0.06	0.32	5.41	Przyjęto	$r= 1.11$
K9: najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat																
C4,1	1.00	6.00	4.00	4.00	4.00	C4,1	0.52	0.73	0.45	0.42	0.31	0.49	2.93	6.02	λ	5.45
C4,2	0.17	1.00	3.00	2.00	3.00	C4,2	0.09	0.12	0.34	0.21	0.23	0.20	1.12	5.66	$\lambda-n$	0.45
C4,3	0.25	0.33	1.00	2.00	3.00	C4,3	0.13	0.04	0.11	0.21	0.23	0.15	0.74	5.09	CI	0.11
C4,4	0.25	0.50	0.50	1.00	2.00	C4,4	0.13	0.06	0.06	0.11	0.15	0.10	0.53	5.23	CR	0.10
C4,5	0.25	0.33	0.33	0.50	1.00	C4,5	0.13	0.04	0.04	0.05	0.08	0.07	0.35	5.24	Przyjęto	$r= 1.11$

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 49. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A5 (liczba pokoi) wg deklaracyjnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich

A(i)	Macierz ocen Satty'ego					A(i)	Macierz znormalizowana					w(A)	Aw	Aw/w	Przechodność	
K1: najmuje, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkania																
C5,1	1.00	8.00	6.00	4.00		C5,1	0.65	0.81	0.57	0.44		0.62	3.06	4.94	λ	4.42
C5,2	0.13	1.00	3.00	2.00		C5,2	0.08	0.10	0.29	0.22		0.17	0.78	4.52	$\lambda-n$	0.42
C5,3	0.17	0.33	1.00	2.00		C5,3	0.11	0.03	0.10	0.22		0.11	0.46	4.02	CI	0.14
C5,4	0.25	0.50	0.50	1.00		C5,4	0.16	0.05	0.05	0.11		0.09	0.39	4.21	CR	0.16
															Przyjęto	$r= 0.89$

K2: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację																
C5,1	1.00	7.00	6.00	4.00		C5,1	0.64	0.82	0.53	0.33		0.58	3.16	5.44	λ	4.67
C5,2	0.14	1.00	4.00	4.00		C5,2	0.09	0.12	0.35	0.33		0.22	1.08	4.84	$\lambda-n$	0.67
C5,3	0.17	0.25	1.00	3.00		C5,3	0.11	0.03	0.09	0.25		0.12	0.50	4.20	CI	0.22
C5,4	0.25	0.25	0.33	1.00		C5,4	0.16	0.03	0.03	0.08		0.08	0.32	4.19	CR	0.25
Przyjęto $r= 0.89$																
K3: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę																
C5,1	1.00	7.00	6.00	5.00		C5,1	0.66	0.82	0.49	0.42		0.60	3.16	5.30	λ	4.67
C5,2	0.14	1.00	5.00	3.00		C5,2	0.09	0.12	0.41	0.25		0.22	1.09	5.05	$\lambda-n$	0.67
C5,3	0.17	0.20	1.00	3.00		C5,3	0.11	0.02	0.08	0.25		0.12	0.47	4.05	CI	0.22
C5,4	0.20	0.33	0.33	1.00		C5,4	0.13	0.04	0.03	0.08		0.07	0.30	4.27	CR	0.25
Przyjęto $r= 0.89$																
K4: najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego																
C5,1	1.00	8.00	7.00	5.00		C5,1	0.68	0.83	0.56	0.45		0.63	3.25	5.14	λ	4.46
C5,2	0.13	1.00	4.00	3.00		C5,2	0.09	0.10	0.32	0.27		0.20	0.89	4.53	$\lambda-n$	0.46
C5,3	0.14	0.25	1.00	2.00		C5,3	0.10	0.03	0.08	0.18		0.10	0.39	4.01	CI	0.15
C5,4	0.20	0.33	0.50	1.00		C5,4	0.14	0.03	0.04	0.09		0.08	0.32	4.18	CR	0.17
Przyjęto $r= 0.89$																
K5: najmuje, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji																
C5,1	1.00	8.00	7.00	4.00		C5,1	0.66	0.85	0.53	0.33		0.59	3.45	5.84	λ	4.85
C5,2	0.13	1.00	5.00	4.00		C5,2	0.08	0.11	0.38	0.33		0.22	1.15	5.12	$\lambda-n$	0.85
C5,3	0.14	0.20	1.00	3.00		C5,3	0.09	0.02	0.08	0.25		0.11	0.46	4.21	CI	0.28
C5,4	0.25	0.25	0.33	1.00		C5,4	0.16	0.03	0.03	0.08		0.07	0.32	4.21	CR	0.32
Przyjęto $r= 0.89$																
K6: zmieniam najmowane mieszkanie na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji																
C5,1	1.00	7.50	7.00	6.00		C5,1	0.69	0.85	0.46	0.40		0.60	3.47	5.79	λ	4.87
C5,2	0.13	1.00	7.00	4.50		C5,2	0.09	0.11	0.46	0.30		0.24	1.30	5.40	$\lambda-n$	0.87
C5,3	0.14	0.14	1.00	3.50		C5,3	0.10	0.02	0.07	0.23		0.10	0.42	4.07	CI	0.29
C5,4	0.17	0.22	0.29	1.00		C5,4	0.12	0.03	0.02	0.07		0.06	0.24	4.24	CR	0.33
Przyjęto $r= 0.89$																
K7: zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu																
C5,1	1.00	7.00	6.00	5.00		C5,1	0.66	0.82	0.53	0.38		0.60	3.14	5.24	λ	4.69
C5,2	0.14	1.00	4.00	3.00		C5,2	0.09	0.12	0.36	0.23		0.20	1.02	5.14	$\lambda-n$	0.69
C5,3	0.17	0.25	1.00	4.00		C5,3	0.11	0.03	0.09	0.31		0.13	0.55	4.13	CI	0.23
C5,4	0.20	0.33	0.25	1.00		C5,4	0.13	0.04	0.02	0.08		0.07	0.29	4.25	CR	0.26
Przyjęto $r= 0.89$																
K8: przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej																
C5,1	1.00	7.00	7.00	6.00		C5,1	0.69	0.83	0.49	0.40		0.60	3.33	5.52	λ	4.82
C5,2	0.14	1.00	6.00	4.00		C5,2	0.10	0.12	0.42	0.27		0.23	1.22	5.41	$\lambda-n$	0.82
C5,3	0.14	0.17	1.00	4.00		C5,3	0.10	0.02	0.07	0.27		0.11	0.47	4.10	CI	0.27
C5,4	0.17	0.25	0.25	1.00		C5,4	0.11	0.03	0.02	0.07		0.06	0.24	4.24	CR	0.31
Przyjęto $r= 0.89$																
K9: najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat																
C5,1	1.00	8.00	7.00	5.00		C5,1	0.68	0.84	0.49	0.42		0.61	3.43	5.66	λ	4.84
C5,2	0.13	1.00	6.00	3.00		C5,2	0.09	0.11	0.42	0.25		0.21	1.15	5.36	$\lambda-n$	0.84
C5,3	0.14	0.17	1.00	3.00		C5,3	0.10	0.02	0.07	0.25		0.11	0.44	4.05	CI	0.28
C5,4	0.20	0.33	0.33	1.00		C5,4	0.14	0.04	0.02	0.08		0.07	0.30	4.30	CR	0.31
Przyjęto $r= 0.89$																

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Tabela 50. Tabela statystyczna ocen Satty'ego preferencji najemców, szczegółowe cechy aspektu A6 (rodzaj budynku) wg deklaratywnych przyczyn najmu, grupa 16. miast wojewódzkich

A(i)	Macierz ocen Satty'ego					A(i)	Macierz znormalizowana					w(A)	Aw	Aw/w	Przechodność	
	C6,1	C6,2	C6,3	C6,4	C6,5		C6,1	C6,2	C6,3	C6,4	C6,5					
K1: najmuje, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie																
C6,1	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	C6,1	0.33	0.52	0.30	0.19	0.14	0.30	1.70	5.69	1	5.55
C6,2	0.50	1.00	3.00	4.00	4.00	C6,2	0.17	0.26	0.46	0.39	0.29	0.31	1.82	5.86	1-n	0.55
C6,3	0.50	0.33	1.00	3.00	4.00	C6,3	0.17	0.09	0.15	0.29	0.29	0.20	1.10	5.63	CI	0.14
C6,4	0.50	0.25	0.33	1.00	3.00	C6,4	0.17	0.07	0.05	0.10	0.21	0.12	0.64	5.35	CR	0.12
C6,5	0.50	0.25	0.25	0.33	1.00	C6,5	0.17	0.07	0.04	0.03	0.07	0.07	0.39	5.23	Przyjęto	
r= 1.11																
K2: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację																
C6,1	1.00	3.00	4.00	4.00	5.00	C6,1	0.49	0.66	0.38	0.26	0.22	0.40	2.53	6.26	1	5.89
C6,2	0.33	1.00	5.00	6.00	6.00	C6,2	0.16	0.22	0.48	0.39	0.26	0.30	2.04	6.69	1-n	0.89
C6,3	0.25	0.20	1.00	4.00	6.00	C6,3	0.12	0.04	0.10	0.26	0.26	0.16	0.94	5.98	CI	0.22
C6,4	0.25	0.17	0.25	1.00	5.00	C6,4	0.12	0.04	0.02	0.07	0.22	0.09	0.49	5.27	CR	0.20
C6,5	0.20	0.17	0.17	0.20	1.00	C6,5	0.10	0.04	0.02	0.01	0.04	0.04	0.22	5.24	Przyjęto	
r= 1.11																
K3: najmuje, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę																
C6,1	1.00	3.00	3.00	4.00	4.00	C6,1	0.46	0.65	0.36	0.25	0.21	0.39	2.37	6.15	1	5.84
C6,2	0.33	1.00	4.00	6.00	5.00	C6,2	0.15	0.22	0.48	0.37	0.26	0.30	1.93	6.52	1-n	0.84
C6,3	0.33	0.25	1.00	5.00	5.00	C6,3	0.15	0.05	0.12	0.31	0.26	0.18	1.08	6.01	CI	0.21
C6,4	0.25	0.17	0.20	1.00	4.00	C6,4	0.12	0.04	0.02	0.06	0.21	0.09	0.47	5.27	CR	0.19
C6,5	0.25	0.20	0.20	0.25	1.00	C6,5	0.12	0.04	0.02	0.02	0.05	0.05	0.26	5.27	Przyjęto	
r= 1.11																
K4: najmuje, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego																
C6,1	1.00	2.00	3.00	3.00	4.00	C6,1	0.41	0.55	0.36	0.23	0.19	0.35	2.04	5.87	1	5.75
C6,2	0.50	1.00	4.00	5.00	5.00	C6,2	0.21	0.27	0.48	0.38	0.24	0.31	2.00	6.35	1-n	0.75
C6,3	0.33	0.25	1.00	4.00	6.00	C6,3	0.14	0.07	0.12	0.30	0.29	0.18	1.10	5.99	CI	0.19
C6,4	0.33	0.20	0.25	1.00	5.00	C6,4	0.14	0.05	0.03	0.08	0.24	0.11	0.57	5.34	CR	0.17
C6,5	0.25	0.20	0.17	0.20	1.00	C6,5	0.10	0.05	0.02	0.02	0.05	0.05	0.25	5.19	Przyjęto	
r= 1.11																
K5: najmuje, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji																
C6,1	1.00	3.00	3.00	4.00	3.00	C6,1	0.44	0.65	0.36	0.22	0.19	0.37	2.34	6.28	1	5.92
C6,2	0.33	1.00	4.00	7.00	5.00	C6,2	0.15	0.22	0.48	0.38	0.31	0.31	2.02	6.57	1-n	0.92
C6,3	0.33	0.25	1.00	6.00	4.00	C6,3	0.15	0.05	0.12	0.33	0.25	0.18	1.11	6.16	CI	0.23
C6,4	0.25	0.14	0.17	1.00	3.00	C6,4	0.11	0.03	0.02	0.05	0.19	0.08	0.43	5.31	CR	0.21
C6,5	0.33	0.20	0.25	0.33	1.00	C6,5	0.15	0.04	0.03	0.02	0.06	0.06	0.32	5.26	Przyjęto	
r= 1.11																
K6: zmieniam najmowane mieszkanie na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji																
C6,1	1.00	3.00	3.00	5.00	5.00	C6,1	0.48	0.67	0.32	0.26	0.22	0.39	2.47	6.34	1	6.03
C6,2	0.33	1.00	5.00	7.00	6.00	C6,2	0.16	0.22	0.54	0.36	0.26	0.31	2.15	6.97	1-n	1.03
C6,3	0.33	0.20	1.00	6.00	6.00	C6,3	0.16	0.04	0.11	0.31	0.26	0.18	1.11	6.29	CI	0.26
C6,4	0.20	0.14	0.17	1.00	5.00	C6,4	0.10	0.03	0.02	0.05	0.22	0.08	0.44	5.29	CR	0.23
C6,5	0.20	0.17	0.17	0.20	1.00	C6,5	0.10	0.04	0.02	0.01	0.04	0.04	0.22	5.27	Przyjęto	
r= 1.11																
K7: zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu																
C6,1	1.00	3.00	3.00	4.00	5.00	C6,1	0.47	0.65	0.32	0.26	0.24	0.39	2.41	6.19	1	5.94
C6,2	0.33	1.00	5.00	5.00	5.00	C6,2	0.16	0.22	0.53	0.33	0.24	0.29	2.01	6.80	1-n	0.94
C6,3	0.33	0.20	1.00	5.00	5.00	C6,3	0.16	0.04	0.11	0.33	0.24	0.17	1.07	6.12	CI	0.23
C6,4	0.25	0.20	0.20	1.00	5.00	C6,4	0.12	0.04	0.02	0.07	0.24	0.10	0.51	5.22	CR	0.21
C6,5	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00	C6,5	0.09	0.04	0.02	0.01	0.05	0.04	0.24	5.35	Przyjęto	
r= 1.11																
K8: przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej																
C6,1	1.00	3.00	4.00	5.00	4.00	C6,1	0.49	0.65	0.38	0.31	0.20	0.41	2.59	6.36	1	6.07
C6,2	0.33	1.00	5.00	6.00	4.00	C6,2	0.16	0.22	0.48	0.37	0.20	0.29	2.00	6.99	1-n	1.07
C6,3	0.25	0.20	1.00	4.00	6.00	C6,3	0.12	0.04	0.10	0.25	0.30	0.16	1.00	6.20	CI	0.27
C6,4	0.20	0.17	0.25	1.00	5.00	C6,4	0.10	0.04	0.02	0.06	0.25	0.09	0.52	5.52	CR	0.24
C6,5	0.25	0.25	0.17	0.20	1.00	C6,5	0.12	0.05	0.02	0.01	0.05	0.05	0.27	5.29	Przyjęto	
r= 1.11																

K9: najmuje, ponieważ nie wiem, gdzie chce mieszkać/pracować za kilka lat																		
C6,1	1.00	3.00	4.00	4.00	4.00		C6,1	0.48	0.65	0.43	0.24	0.22		0.40	2.50	6.17	1	5.78
C6,2	0.33	1.00	4.00	6.00	5.00		C6,2	0.16	0.22	0.43	0.37	0.28		0.29	1.86	6.44	1-n	0.78
C6,3	0.25	0.25	1.00	5.00	5.00		C6,3	0.12	0.05	0.11	0.31	0.28		0.17	1.01	5.85	CI	0.19
C6,4	0.25	0.17	0.20	1.00	3.00		C6,4	0.12	0.04	0.02	0.06	0.17		0.08	0.42	5.20	CR	0.18
C6,5	0.25	0.20	0.20	0.33	1.00		C6,5	0.12	0.04	0.02	0.02	0.06		0.05	0.27	5.23	Przyjęto	
																	r=	1.11

Źródło: Badanie własne NBP O/O w Łodzi

Załącznik C. Ankieta badawcza

A. Pytania merytoryczne

1. **Z jakiej formy zamieszkania Pan/i aktualnie korzysta?**
 - a. mieszkam w mieszkaniu/domu własnym (każda forma własności),
 - b. mieszkam w mieszkaniu rodziców/domu rodzinnym (każda forma własności),
 - c. najmuje mieszkanie,
 - d. najmuje pokój,
 - e. najmuje pokój/mieszkanie wspólnie z innymi osobami spoza mojego gospodarstwa domowego,
 - f. najmuje pokój w zbiorowej formie zamieszkania (np. akademik, dom studenta, hotel robotniczy...).
2. **Czy w najbliższym czasie planuje Pan/i najęcie mieszkania na własne potrzeby?**
 - a. tak,
 - b. zastanawiam się na najmem,
 - c. nie.
3. **Jaki czynsz Pan/i płaci za najmowane mieszkanie/pokój?**
 - a. czynsz ustalany jest rynkowo pomiędzy mną i właścicielem,
 - b. czynsz ustalany jest rynkowo, ale korzystam z dopłat (np. zakład pracy, pomoc społeczna)
 - c. płacę czynsz regulowany,
 - d. płacę czynsz regulowany, ale korzystam z dopłat (np. do ogrzewania, prądu, czynszu),
 - e. nie wiem, dopiero planuję najem.
4. **Jeżeli już najmuje Pan/i mieszkanie proszę wskazać właściciela najmowanego mieszkania:**
 - a. prywatna osobna fizyczna,
 - b. rynkowy podmiot gospodarczy/przedsiębiorstwo,
 - c. inne (np. gmina, zakład pracy, TBS, spółdzielnia, itp.),
 - d. nie wiem, dopiero planuję najem.
5. **Na jaki okres czasu Pan/i najmuje lub planuje nająć mieszkanie?**
 - a. do 6 miesięcy,
 - b. od 6 do 12 miesięcy,
 - c. powyżej 1 roku.

6. Proszę określić przez porównanie, który z aspektów przy wyborze mieszkania do najmu jest dla Pana/i ważniejszy (porównanie pomiędzy zestawionymi parami aspektów).

Aspekt A		Aspekt B		Przewaga/ważność aspektu A and B										
				Równo- ważność 1	pośrednio 1-3 2	slaba przewag a 3	pośrednio 3-5 4	duża przewag a 5	pośrednio 5-7 6	bardzo duża przewag a 7	pośrednio 7-9 8	absolutn a przewag a 9		
A2	lokalizacja	A3	wyposażenie mieszkania											
A4	kondygnacja	A5	liczba pokoi											
A1	koszty	A2	lokalizacja											
A2	lokalizacja	A4	kondygnacja											
A4	kondygnacja	A6	rodzaj budynku											
A2	lokalizacja	A5	liczba pokoi											
A1	koszty	A3	wyposażenie mieszkania											
A2	lokalizacja	A6	rodzaj budynku											
A3	wyposażenie mieszkania	A4	kondygnacja											
A1	koszty	A6	rodzaj budynku											
A1	koszty	A4	kondygnacja											
A3	wyposażenie mieszkania	A5	liczba pokoi											
A3	wyposażenie mieszkania	A6	rodzaj budynku											
A1	koszty	A5	liczba pokoi											
A5	liczba pokoi	A6	rodzaj budynku											

7. Proszę określić przez porównanie na ile wg Pana/i cecha A jest ważniejsza od cechy B przy wyborze mieszkania do najmu wg podziału na poszczególne aspekty.

Skala porównań:

KOSZTY NAJMU MIESZKANIA														
Cecha A		Cecha B		Przewaga/ważność cechy A and B										
				Równo- ważność 1	pośrednio 1-3 2	slaba przewag a 3	pośrednio 3-5 4	duża przewag a 5	pośrednio 5-7 6	bardzo duża przewag a 7	pośrednio 7-9 8	absolutn a przewag a 9		
a	wysokość czynszu dla wynajmującego	b	wysokość opłat stałych											
a	wysokość czynszu dla wynajmującego	c	wysokość opłat zmiennych											
b	wysokość opłat stałych	c	wysokość opłat zmiennych											

LOKALIZACJA MIESZKANIA														
Cecha A		Cecha B		Przewaga/ważność cechy A and B										
				Równo- ważność 1	pośrednio 1-3 2	slaba przewag a 3	pośrednio 3-5 4	duża przewag a 5	pośrednio 5-7 6	bardzo duża przewag a 7	pośrednio 7-9 8	absolutn a przewag a 9		
a	bliskość centrum miasta	b	bliskość miejsca pracy/uczelni											
a	bliskość centrum miasta	c	bliskość terenów zielonych, rekreacyjnych, sportowych											
a	bliskość centrum miasta	d	bliskość przystanków komunikacji miejskiej											

a	bliskość centrum miasta	e	bliskość szkoły dla dziecka							
a	bliskość centrum miasta	f	bliskość sklepów							
b	bliskość miejsca pracy/uczelni	c	bliskość terenów zielonych, rekreacyjnych, sportowych							
b	bliskość miejsca pracy/uczelni	d	bliskość przystanków komunikacji miejskiej							
b	bliskość miejsca pracy/uczelni	e	bliskość szkoły dla dziecka							
b	bliskość miejsca pracy/uczelni	f	bliskość sklepów							
c	bliskość terenów zielonych, rekreacyjnych, sportowych	d	bliskość przystanków komunikacji miejskiej							
c	bliskość terenów zielonych, rekreacyjnych, sportowych	e	bliskość szkoły dla dziecka							
c	bliskość terenów zielonych, rekreacyjnych, sportowych	f	bliskość sklepów							
d	bliskość przystanków komunikacji miejskiej	e	bliskość szkoły dla dziecka							
d	bliskość przystanków komunikacji miejskiej	f	bliskość sklepów							
e	bliskość szkoły dla dziecka	f	bliskość sklepów							

WYPOSAŻENIE MIESZKANIA														
Cecha A	Cecha B	Przewaga/ważność cechy A and B												
		Równo- ważność	pośrednio	slaba przewag	pośrednio	duża przewag	pośrednio	bardzo duża przewag	pośrednio	absolutn a przewag				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9				
a	pełne umeblowanie	b	pełne wyposażenie w AGD											
a	pełne umeblowanie	c	brak wyposażenia i umeblowania											
a	pełne umeblowanie	d	taras/balkon											
a	pełne umeblowanie	e	przynależność miejsca parkingowego											
b	pełne wyposażenie w AGD	c	brak wyposażenia i umeblowania											
b	pełne wyposażenie w AGD	d	taras/balkon											
b	pełne wyposażenie w AGD	e	przynależność miejsca parkingowego											
c	brak wyposażenia i umeblowania	d	taras/balkon											
c	brak wyposażenia i umeblowania	e	przynależność miejsca parkingowego											
d	taras/balkon	e	przynależność miejsca parkingowego											

KONDYGNACJA MIESZKANIA														
Cecha A	Cecha B	Przewaga/ważność cechy A and B												
		Równo- ważność	pośrednio	slaba przewag	pośrednio	duża przewag	pośrednio	bardzo duża przewag	pośrednio	absolutn a przewag				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9				
a	parter	b	piętra od 1 do 5											
a	parter	c	piętra od 6 do 10											
a	parter	d	powyżej 10 piętra											
a	parter	e	ostatnie piętro											
b	piętra od 1 do 5	c	piętra od 6 do 10											
b	piętra od 1 do 5	d	powyżej 10 piętra											
b	piętra od 1 do 5	e	ostatnie piętro											
c	piętra od 6 do 10	d	powyżej 10 piętra											
c	piętra od 6 do 10	e	ostatnie piętro											
d	powyżej 10 piętra	e	ostatnie piętro											

LICZBA POKOI																				
Cecha A		Cecha B		Przewaga/ważność cechy A and B																
				Równo- ważność	pośrednio 1-3	słaba przewag a	pośrednio 3-5	duża przewag a	pośrednio 5-7	bardzo duża przewag a	pośrednio 7-9	absolutn a przewag a								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9								
a	1-pokojowe	b	2-pokojowe																	
a	1-pokojowe	c	3-pokojowe																	
a	1-pokojowe	d	4 i więcej pokojowe																	
b	2-pokojowe	c	3-pokojowe																	
b	2-pokojowe	d	4 i więcej pokojowe																	
c	3-pokojowe	d	4 i więcej pokojowe																	

RODZAJ BUDYNKU, W KTÓRYM ZLOKALIZOWANO MIESZKANIE																				
Cecha A		Cecha B		Przewaga/ważność cechy A and B																
				Równo- ważność	pośrednio 1-3	słaba przewag a	pośrednio 3-5	duża przewag a	pośrednio 5-7	bardzo duża przewag a	pośrednio 7-9	absolutn a przewag a								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9								
a	blok	b	kamienica																	
a	blok	c	lofty																	
a	blok	d	apartamentowiec																	
a	blok	e	dom																	
b	kamienica	c	lofty																	
b	kamienica	d	apartamentowiec																	
b	kamienica	e	dom																	
c	lofty	d	apartamentowiec																	
c	lofty	e	dom																	
d	apartamentowiec	e	dom																	

8. Które z poniższych przyczyn najmu mieszkania/pokoju są dla Pana/i najważniejsze? Proszę wybrać opcje najbardziej pasującej do Pana/i sytuacji.

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

9. Proszę ocenić jak ważne dla Pana/i jest:

- a. posiadanie własnego mieszkania,
- b. najmowanie mieszkania.

B. Pytania metryczkowe

1. Proszę o podanie płci.

- a. kobieta,
- b. mężczyzna.

2. Proszę o podanie wieku.

- a. 18-24 lata,
- b. 25-34 lata,
- c. 35-44 lata,
- d. 45-54 lata,
- e. 55-64 lata,
- f. 65 i więcej lat.

3. Jaki jest miesięczny dochód netto na 1 osobę w Pana/i gospodarstwie domowym?

- a. Poniżej 1500 zł,
- b. 1501-2000 zł,
- c. 2001-3000 zł,
- d. 3001-4000 zł,
- e. 4001-5000 zł,
- f. 5001-10000 zł,
- g. powyżej 10000 zł,
- h. nie mam dochodów, jestem na utrzymaniu rodziców/opiekuna.

4. Jaki jest Pani/a stan cywilny?

- a. panna/kawaler,
- b. zamężna/żonaty,
- c. wdowa/wdowiec,
- d. rozwiedziona/rozwiedziony,
- e. w separacji,
- f. w związku partnerskim,

5. Ile osób liczy Pana/i gospodarstwo domowe?

- a. 1 osoba dorosła bez dzieci,
- b. 1 osoba dorosła z dzieckiem/dziećmi,
- c. 2 osoby dorosłe bez dzieci,
- d. 2 osoby dorosłe z dzieckiem/dziećmi,
- e. 3 i więcej osób dorosłych bez dzieci,
- f. 3 i więcej osób dorosłych z dzieckiem/dziećmi.

6. **Proszę wybrać miejscowość w której Pan/i wynajmuje/planuje wynająć mieszkanie.**
1. Białystok,
 2. Bydgoszcz,
 3. Gdańsk,
 4. Katowice,
 5. Kielce,
 6. Kraków,
 7. Lublin,
 8. Łódź,
 9. Olsztyn,
 10. Opole,
 11. Poznań,
 12. Rzeszów,
 13. Szczecin,
 14. Warszawa,
 15. Wrocław,
 16. Zielona Góra.
7. **Wielkość miejscowości, z której Pan/i pochodzi (ewentualnie z której się przeprowadza).**
- a. wieś,
 - b. miasto do 50 tyś. mieszkańców,
 - c. miasto od 50 tyś. do 150 tyś. mieszkańców,
 - d. miasto od 150 tyś. do 500 tyś. mieszkańców,
 - e. miasto powyżej 500 tyś. mieszkańców.
8. **Jakie jest Pani/a wykształcenia?**
- a. podstawowe,
 - b. zasadnicze zawodowe,
 - c. średnie,
 - d. wyższe.
9. **Jaki jest Pani/a status zawodowy?**
- a. uczeń/student,
 - b. zatrudnienie – umowa o pracę,
 - c. zatrudnienie – umowa cywilno-prawna (umowa zlecenie, umowa o dzieło),
 - d. uczeń/student pracujący,
 - e. samozatrudnienie – własna działalność gospodarcza,
 - f. przedsiębiorca – własne przedsiębiorstwo,
 - g. na emeryturze/rencie,
 - h. bezrobotny.

nbp.pl

