



NARODOWY
BANK POLSKI

Materiały i Studia nr 349

Preferencje najemców mieszkań w Polsce

Raport z badania 2024 r.

dr Arkadiusz Jan Derkacz



Materiały i Studia nr 349

Preferencje najemców mieszkań w Polsce

Raport z badania 2024 r.

dr Arkadiusz Jan Derkacz

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

Podziękowania

Serdeczne podziękowania dla prof. Jacka Łaszka za wsparcie merytoryczne na etapie przygotowań badania oraz omawiania i interpretowania jego wyników. Szczególne podziękowania należą się także Zespołowi Wydziału Statystyczno-Dewizowego Oddziału Okręgowego w Łodzi za szerokie wsparcie merytoryczne i edytorskie w pracach nad Raportem. Równie serdecznie dziękuję za wszelką pomoc w zadaniach administracyjno-organizacyjnych związanych z przygotowaniem badania Ewie Krzykowskiej, Marcinowi Krajewskiemu oraz wszystkim pracownikom Wydziału Organizacyjno-Administracyjnego 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 2024

Spis treści

Streszczenie	4
Wstęp	5
Indeks pojęć i skrótów	11
1. Ogólny portret najemcy mieszkań w Polsce	15
2. Charakterystyka próby badawczej	24
3. Najem czy własność mieszkania w opinii najemców	34
4. Preferencje najemców mieszkań wg głównych aspektów	40
5. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt kosztów najmu	51
6. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt lokalizacji mieszkania	58
7. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt wyposażenia	66
8. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt kondygnacji	75
9. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt liczby pokoi	79
10. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt rodzaju budynku	86
11. Elastyczność preferencji najemców	91
Spis tabel	98
Spis wykresów	100
Załącznik A. Szczegółowa struktura respondentów badania	104
Załącznik B. Macierze wynikowe preferencji form własności mieszkania	111
Załącznik C. Macierze wynikowe relatywnego znaczenia aspektów i cech szczegółowych mieszkań	116

Streszczenie

Głównym celem niniejszego Raportu jest prezentacja wyników badania preferencji najemców mieszkań w Polsce. Jest to druga edycja badania, które zostało zrealizowane dzięki wsparciu Oddziału Okręgowego w Łodzi NBP w 2024 r. Celem niniejszego badania była próba zdiagnozowania deklaratywnych przyczyn najmu oraz preferencji najemców mieszkań. Uzyskane wyniki pozwoliły na weryfikację i poszerzenie dotychczasowej wiedzy w obszarze badań nad rynkiem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce a porównanie z wynikami badania pilotażowego z 2023 r. pozwoliło na analizy zachodzących w tym zakresie zmian. Badanie przeprowadzono na reprezentatywnej próbie najemców mieszkań w 16. miastach wojewódzkich z wykorzystaniem ankiety internetowej. W analizach bazowano przede wszystkim na wielokryterialnej metodzie hierarchicznej analizy procesów decyzyjnych. Na tej podstawie uzyskano informacje o kluczowych przyczynach najmu mieszkania na własne potrzeby bytowe. Najważniejszymi informacjami są jednak wyniki o najistotniejszych preferencjach oraz poziomach względnego znaczenia szczegółowych cech mieszkania. Na ich podstawie można stwierdzić, iż preferencje najemców są zjawiskiem ekonomicznym o bardzo indywidualnym i subiektywnym zabarwieniu. Pozostają one pod wpływem szerokiego strumienia czynników natury społecznej, gospodarczej czy legislacyjnej. Ostateczny jednak profil tego rodzaju preferencji jest definiowany wewnętrznymi oczekiwaniami i potrzebami. To sprawia, iż praktycznie niemożliwe jest zdefiniowanie „standardowego” najemcy. Preferencje po raz kolejny okazują się być zjawiskiem, które pozostaje pod wpływem wielu różnych czynników a ich analiza winna być realizowana w perspektywie ludzkiego subiektywizmu.

Klasyfikacja JEL: R21, C18

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

Wstęp

Ogólnie rzecz ujmując, preferencje to przedkładanie czegoś nad coś innego. Preferencje konsumentów będą już wypadkową potrzeb, gustów i osobowości człowieka. Odnosząc to pojęcie do całego rynku mieszkaniowego, preferencje będą dotyczyły mieszkania, jako heterogenicznego dobra. Jeszcze bardziej szczegółowo – a preferencje najemców mieszkań – czym są? Zagadnienie to jest jednym z ważniejszych pojęć teorii ekonomicznych, tak z perspektywy makro, jak i mikroekonomii. Jest to wynikiem m.in. tego, iż preferencje dotyczą z jednej strony aspektów popytowych, z drugiej strony są one równie istotne dla podaży w gospodarce. To m.in. preferencje ludzkie są fundamentem decyzji i wyborów konsumenckich bazując na ich gustach, upodobaniach, zwyczajach a nawet osobowości czy szeroko rozumianym procesie socjalizacji. Niezmiernie ważnym jest fakt, iż preferencje ludzkie nie odnoszą się bezpośrednio do kwestii finansowych. Są one raczej domeną zadowolenia, szczęścia, satysfakcji czy użyteczności, jaką zapewnia człowiekowi posiadanie preferowanego dobra lub korzystanie z preferowanej usługi. To sprawia, iż preferencje konsumenckie stały się istotną kategorią w np. teorii wyboru konsumenckiego, teorii gier czy teorii użyteczności. Istnieje bardzo wiele opracowań teoretycznych, jak i również badań empirycznych opisujących tę kategorię ekonomiczną.

Preferencje jednak w odniesieniu do rynku nieruchomości mieszkaniowych, w szczególności do rynku najmu, pozostają wciąż na swoistym marginesie badawczym. Pierwsze badania, które udało się przeprowadzić w 2023 r. miało charakter pilotażowy. Uzyskane wyniki, opisane szczegółowo w odrębnym raporcie¹, okazały się wartościowym źródłem nowej wiedzy w tym zakresie. Badanie zrealizowane w tym roku jest jego kontynuacją. W dalszym ciągu głównym celem

¹ Derkacz, A. J. i Gajda, A. (2023). Preferencje najemców mieszkań w Polsce. Raport z badania pilotażowego. *Materiały i Studia* (347), Narodowy Bank Polski, Warszawa.

poznawczym jest próba zdiagnozowania upodobań Polaków w zakresie szczegółowych cech najmowanych mieszkań. Kluczowym pytaniem jest, jakich mieszkań oczekują najemcy w Polsce? Czy rzeczywiście są to mieszkania średniej wielkości, położone blisko centrum miasta, dwupokojowe z balkonem i w nowych apartamentowcach? A może preferowane są kawalerki, blisko miejsca pracy z miejscem parkingowym znajdujące się w blokach z wielkiej płyty? Takich konfiguracji jest bardzo wiele. W każdej z nich kryje się jednak kluczowe pytanie – jakie szczegółowe cechy mieszkania w opiniach najemców są względnie najistotniejsze? Próby postawienia odpowiedzi na te pytania są realizowane w tle innego zagadnienia, które traktuję jako cel dodatkowy tych badań. Jest on ukryty w innym pytaniu badawczym. A mianowicie, kto tak naprawdę wynajmuje mieszkania w Polsce i dlaczego? Ten aspekt sprowadza się do kategorii deklaracyjnych przyczyn najmu.

Tak szeroka perspektywa badawcza pozwoliła zdiagnozować realne preferencje najemców. W sposób świadomy używam tego przymiotnika, co ma na celu zaakcentowanie praktycznego wymiaru badań preferencji najemców. Preferencje konsumentów jako kategoria ekonomiczna, są przedmiotem wielu badań w różnych kontekstach. W swoich badaniach chciałem się jednak skupić na subiektywnych odczuciach najemców oraz indywidualnych oczekiwaniach związanych z najmowanym mieszkaniem. Takie podejście może sprawić, iż ujawnione poziomy istotności mogą mieć charakter nie zawsze w pełni racjonalny, przechodni czy precyzyjnie zdefiniowany przez respondentów. Przyjęte jednak podejście pozwala na zakotwiczenie preferencji najemców w ich potrzebach, gustach, upodobaniach i ich indywidualnej konieczności zamieszkiwania. To sprawia także, iż badania preferencji najemców odchodzą w swym założeniu od „matematycznego postrzegania” tej kategorii. Preferencje nie są postrzegane jako zbiór wszystkich dostępnych dla konsumenta dóbr, co do których preferencje zachowują warunki przechodniości, spójności i zwrotności. W swoich badaniach nie zakładam tego. Oznaczałoby to, iż decyzje najemców mają charakter silnie racjonalnych. W swoich

badaniach nad rynkiem najmu mieszkań mam jednak wątpliwość, czy te decyzje są zawsze w pełni racjonalne. Przyjęta perspektywa badawcza zakłada z całą pewnością pewną niewiedzę (niepełną wiedzę) najemców. Nie wiemy do końca jak działa proces decyzji najemców w zakresie wyboru najmowanego mieszkania. Czy ta decyzja bazuje na ich subiektywnych preferencjach? Czy można ujawnić jakieś zależności i reguły preferencji ludzkich grupując ich wg różnych kryteriów społeczno-ekonomicznych? A może decyzje o najmie tego a nie innego mieszkania gospodarstwo domowe podejmuje na podstawie jeszcze innych czynników i determinantów, tak wewnętrznych, jak i zewnętrznych. Jednocześnie można zauważyć, iż wybór mieszkania, które będzie najmowane przez pewien czas, może wydawać się łatwiejsze i mniej znaczące, niż wybór mieszkania na własność. Wybór w pierwszym scenariuszu względnie łatwo można zrewidować w krótkim okresie. Koszty transakcyjne zmiany przedmiotu umowy najmu są zdecydowanie mniejsze od tych, które były by konieczne do poniesienia w sytuacji transakcji zakupu. Istnieją także opinie, iż najemcy mogą być mniej wrażliwi na pewne aspekty mieszkania, na które nabywcy na własność zwracają większą uwagę. To wszystko sprawia, iż badania preferencji najemców, które mają swoją własną charakterystykę, zyskują dodatkowo na znaczeniu. O ile badania preferencji nabywców mieszkań są dość powszechne, to te drugie w dalszym ciągu pozostają na marginesie badań i analiz. Przyjęta perspektywa badania preferencji najemców mieszkań w Polsce wymusiła wybór odpowiedniej metody badania ankietowego. Wybór padł na hierarchiczną analizę problemów decyzyjnych (AHP – Analytic Hierarchy Process). Jako wielokryterialna metoda, bazująca na ocenach Satty'ego, pozwala na dokonanie porównań wielu par różnych cech/wariantów poprzez przypisywanie im preferencji. Przy czym owe przypisanie preferencji ma charakter względnej istotności jednej cechy w odniesieniu do drugiej. Ponadto tego rodzaju oceny mają charakter silnie subiektywny, co zwiększa realność uzyskanych wyników. Metodyczna konieczność porównywania par wszystkich możliwych cech umożliwia dodatkowo zdefiniowanie pewnego rodzaju rankingu względnych istotności pod

względem jakościowym i ilościowym. Warto także podkreślić, iż metoda AHP charakteryzuje się dużą elastycznością, co sprawia, iż zyskuje ona „metodyczną przewagę” nad innymi metodami w badaniach procesów decyzyjnych. Szczegółowy opis wykorzystanej metody przedstawiono w raporcie z 2023 r. W badaniu w 2024 r. skorzystano z dokładnie tego samego narzędzia, włącznie z ankietą badawczą.

Wyniki badania preferencji najemców mieszkań w 2024 r. ujawniły pewne charakterystyczne zjawiska. W pierwszej kolejności warto podkreślić zmianę struktury najemców ze względu na ich deklaratywne przyczyny najmu w odniesieniu do pierwszej edycji badania. Bardzo wyraźnie wzrosła liczba tych najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania oraz tych, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę. Jednocześnie spadła liczba najemców, którzy wyprowadzili się z domu rodzinnego. Tego rodzaju zmiany mogły być skutkiem ogólnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, szczególnie w zakresie wzrostów cen mieszkań oferowanych do sprzedaży, głównie na rynku wtórnym, utrzymujących się wysokich kosztach kredytów mieszkaniowych oraz względnie dobrej dostępności mieszkań do najmu. W prezentowanym badaniu zaobserwowano także zmiany preferencji względem formy własności mieszkania. W najbardziej ogólnych słowach można stwierdzić, iż wśród Polaków wzrosło zainteresowanie najmem jako jedną z możliwych form własności mieszkania. Dotyczy to jednak własności mieszkania do zamieszkania a nie na cele inwestycyjne. To spowodowało jednoczesny spadek popularności własności prywatnej. Tego rodzaju zmiany mogły być skutkiem dużych zawirowań w przestrzeni społeczno-gospodarczej, co mogło spowodować wzrost poziomu niepewności, jak i również wzmocnić ograniczenia w przystępności mieszkań w segmencie sprzedaży. Najważniejszy, jak sądzę, wniosek dotyczy zaobserwowanych zmian w zakresie preferencji głównych aspektów najmowanych mieszkań. Wyniki badania ujawniły dość duży wzrost ich rozbieżności. Poziomy względny koszt najmu wzrósł w sposób bardzo dynamiczny przy jednoczesnym spadku istotności rodzaju budynku, który znalazł się na ostatnim miejscu w rankingu preferencji najemców.

To spowodowało bardzo dynamiczny wzrost rozbieżności pomiędzy skrajnymi aspektami. Jednocześnie należy podkreślić, iż wzrosło relatywne znaczenie aspektu lokalizacji najmowanego mieszkania – drugiego w tym samym rankingu – w porównaniu z 2023 r. Przy jednoczesnym spadku względnego znaczenia wyposażenia mieszkania (pozycja czwarta) doszło do kolejnego rozwarstwienia preferencji. W tym wypadku rozbieżności te dotyczą aspektu, który znalazł się na miejscu drugim i trzecim. Na tej podstawie można było stwierdzić o dość silnej polaryzacji preferencji najemców mieszkań w odniesieniu do ich głównych aspektów.

W prezentowanym Raporcie podjęto próbę opisanego ogólnego portretu najemcy mieszkań w Polsce. Podobnie, jak przed rokiem, także i aktualnie okazało się to niemożliwe. Preferencje najemców mieszkań są bardzo złożoną strukturą, która różnicuje się w poszczególnych grupach najemców. W kolejnych rozdziałach opisano szczegółowo próbę badawczą a także wyniki preferencji form własności mieszkania. Choć są to informacje, które stanowią pewien dodatek do badania, to jednak odsłaniają one pewne dość interesujące zjawiska. Oddzielny rozdział został poświęcony wynikom preferencji ogólnych aspektów najmowanych mieszkań. W kolejnych sześciu rozdziałach opisano już w sposób bardzo szczegółowy wyniki względnych istotności dla szczegółowych cech mieszkania oddzielnie dla każdego z sześciu aspektów. W obecnym Raporcie po raz pierwszy pojawia się dodatkowa analiza, która możliwa była dopiero w drugiej edycji badania. Jest nią ogólna analiza elastyczności preferencji najemców, która bazuje na ich zmianach w porównaniu z wynikami z roku ubiegłego. Na końcu raportu ponownie zamieszczono szczegółowe wyniki w postaci odpowiednich tabel i macierzy wynikowych.

W tym miejscu należy wspomnieć jeszcze o jednej kwestii dotyczącej prezentowanych w tym Raporcie wyników. Z całą pewnością nie są one kompleksowym obrazem preferencji najemców mieszkań w Polsce w 2024 r. Opracowanie to nie jest także pełnoprawną publikacją o charakterze naukowym. Głównym zadaniem, który sobie postawiłem, było przybliżenie

Czytelnikom najważniejszych wyników, które płyną z drugiej edycji badania preferencji najemców. Ponadto materiał ten może posłużyć do dalszych badań i analiz, tak o charakterze branżowym czy eksperckim, jak i również naukowym. Przedstawione tu wyniki i wstępne wnioski z całą pewnością mogą stać się przyczynkiem do dalszych poszukiwań i prób definiowania sposobu podejmowania decyzji konsumenckich, którymi są tu decyzje o najmie mieszkania w oparciu o subiektywne i indywidualne preferencje. Wystarczy wspomnieć o możliwych badaniach nad dostępnością mieszkań na rynku najmu z perspektywy preferencji najemców. Może się okazać, że podaż będzie dostarczała mieszkań nie do końca zgodnych z oczekiwaniami. Taka sytuacja może oznaczać, iż osoby najmujące mieszkania są „skazane na przymus przystępności” oferowanych mieszkań. To z kolei może prowadzić do suboptymalnych wyborów. Między innymi ten przykład dodatkowo podkreśla znaczenie prezentowanych badań dla dalszych analiz rynkowych.

Indeks pojęć i skrótów

<i>Skrót, pojęcie</i>	<i>Opis znaczenia</i>
Aspekty	<p>Określają główne cechy najmowanego mieszkania.</p> <p>W badaniach przyjęto sześć aspektów, które uszczegółowiono cechami szczegółowymi.</p> <ul style="list-style-type: none">• aspekt A1 – koszty najmu – cechy:<ul style="list-style-type: none">○ wysokość czynszu dla wynajmującego,○ wysokość opłat stałych,○ wysokość opłat zmiennych,• aspekt A2 – lokalizacja mieszkania – cechy:<ul style="list-style-type: none">○ 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:<ul style="list-style-type: none">○ pełne umeblowanie,○ pełne wyposażenie w AGD,○ brak wyposażenia i umeblowania,○ taras/balkon,○ przynależność miejsca parkingowego,• aspekt A4 – kondygnacja mieszkanie – cechy:<ul style="list-style-type: none">○ 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.

DPN deklaratywne przyczyny najmu Główne kryteria określające przyczyny najmu mieszkania/pokoju będące istotne w procesie podejmowania decyzji o najmie.

- 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.
- poziomy różnicowania
- Przyjęte w badaniu kryteria dywersyfikację pozyskanych wyników, głównie z perspektywy różnorodności respondentów.
- SC_x
- Stan cywilny najemców mieszkania. Przyjęto:
- 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.
- SZ_x
- Status zawodowy najemcy mieszkania. Przyjęto, że:
- 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, umowa o dzieło),
 - SZ 8 – zatrudnienie na umowę o pracę.

5M Grupa 5. miast wojewódzkich: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław.

10M Grupa 10. miast wojewódzkich: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin i Zielona Góra.

1. Ogólny portret najemcy mieszkań w Polsce

Badania preferencji miały na celu ujawnienie poziomów relatywnego znaczenia głównych aspektów mieszkania a także szczegółowych jego cech z perspektywy najemców. Równie ważnym jest także struktura przyczyn najmowania mieszkań, o której zaczę próbę opisu ogólnego portretu najemców mieszkań w Polsce. W badaniu z 2024 r. okazało się, iż najważniejszą przyczyną najmu jest finansowe ograniczenie przystępności zakupu mieszkania na własność. Ta sytuacja w pewnym sensie wymusza najem mieszkania. Należy bardzo wyraźnie podkreślić, iż przyczyna ta jest najistotniejszą dla większej o prawie 22 pp. grupy respondentów, niż miało to miejsce w 2023 r. Tego rodzaju obserwacja pozwala na wniosek, iż najem mieszkania jest „wymuszoną” alternatywną formą zamieszkiwania gospodarstw domowych z powodu silniejszego ograniczenia budżetowego. Sytuacja ta dotyczy więc w sposób bezpośredni przystępności na rynku sprzedaży mieszkań. Oznacza to, iż tę grupę najemców nie stać na zakup własnego lokum z powodu zbyt wysokich cen mieszkań i/lub zbyt niskich dochodów. Nie bez znaczenia w tym kontekście są także koszty kredytów hipotecznych, które w dużej mierze są podstawową formą finansowania tego rodzaju zakupów. W dalszym ciągu średni poziom oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych utrzymuje się na wysokim poziomie a ceny mieszkań rosną. To m.in. te czynniki mogły spowodować tak silny wzrost liczby najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Drugą istotną grupą najemców, choć aż o połowę mniej liczną, są osoby, które najmują mieszkania, ponieważ przeprowadziły się ze względu na pracę. Ta grupa okazała się również większa o prawie 20 pp. w porównaniu z wynikami z ubiegłego roku.

Tabela 1. Ogólna struktura deklaratywnych przyczyn najmowania mieszkań w 2024 r.

Przyczyny najmu mieszkania	Udział w %
najmuję, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	61.9
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,	29.9
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,	5.1
najmuję, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,	1.3
najmuję, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,	1.0
najmuję, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości/ lokalizacji,	0.5
zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,	0.3

Źródło: badanie własne

Może to być skutkiem powrotu do sytuacji na rynku pracy sprzed pandemii COVID-19. Jednym z silniejszych skutków, oddziałujących na szeroko postrzeganą gospodarkę, było pojawienie się w tym czasie pracy zdalnej. Z perspektywy rynku nieruchomości mieszkaniowych poskutkowało to wyraźnym spadkiem popytu na najem mieszkań, szczególnie w dużych miastach. Fakt wzrostu liczby najemców w 2024 r., którzy zadeklarowali przeprowadzkę ze względu na pracę jako najważniejszą przyczynę najmu, może ujawniać odwracanie się wspomnianego szoku popytowego.

Na uwagę zasługuje także grupa najemców, której liczebność wydaje się być bardzo podobna do tej sprzed roku. Są to studenci. Na podstawie badań preferencji najemców można stwierdzić, iż jest to grupa licząca około 5% ogółu najemców. W badaniu w 2024 r. wystąpiły jeszcze cztery inne deklaratywne przyczyny najmu podawane przez respondentów. Ich liczebność jest jednak bardzo mała. Ten fakt może ujawniać pewną istotną zmianę. O ponad 10 pp. spadła liczba najemców, którzy za główną przyczynę podali wyprowadzkę z domu rodzinnego. Z kolei o prawie 7 pp. zmniejszyła się liczebność tych, którzy najmują, bo nie wiedzą, gdzie chcą mieszkać i pracować za kilka lat. W pewnym sensie są to grupy uzupełniające się, które najczęściej składają się z młodych ludzi na tzw. dorobku. Ich najem nie jest w głównej mierze determinowany studiami czy też pracą. Są to najczęściej osoby, którzy rozpoczynają życie na własny rachunek, mogą to być młode małżeństwa, czasami z pierwszym dzieckiem. W tym kontekście spadek liczebności najemców deklarujących te właśnie dwie przyczyny jako główne może ujawniać ich gorszą sytuację związaną z przystępnością cenową mieszkań. To z kolei może być przyczyną tego, iż młode osoby w dalszym ciągu zamieszkują u rodziców lub też decyzję o najmie argumentują niemożliwością zakupu własnego mieszkania.

Ogólny obraz struktury najemców wg ich deklaratywnych przyczyn najmu warto uszczegółowić dzieląc ich wg przyjętych kryteriów. Na poniższych wykresach przedstawiono szczegółową strukturę dla najemców, którzy najmują, ponieważ:

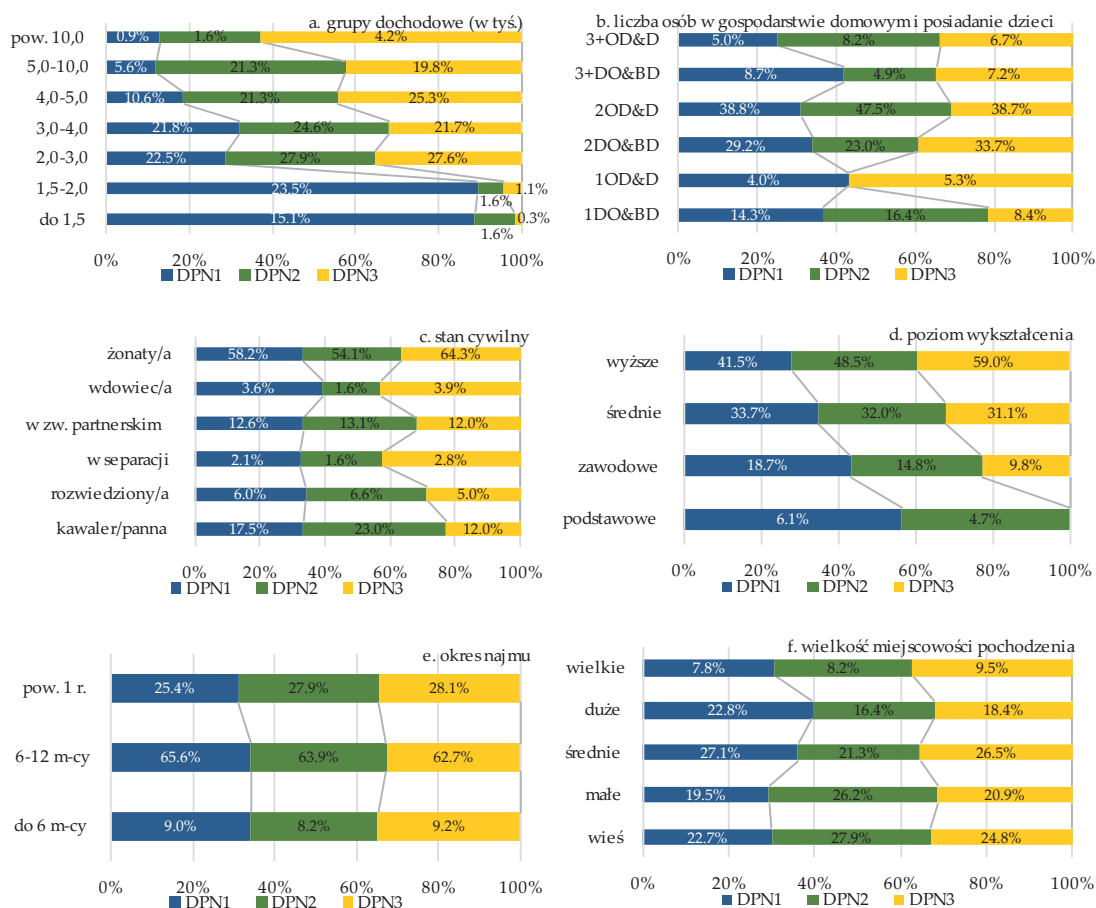
- nie stać ich na zakup własnego mieszkania (DPN1),
- przeprowadzają się ze względu na studia (DPN2) oraz
- przeprowadzają się ze względu na pracę (DPN3).

Na tej podstawie możliwe jest wyciągnięcie kilku ogólnych wniosków. W pierwszej kolejności należy podkreślić fakt, iż pośród osób o dochodach do 2 tys. zł na 1 osobę w gospodarstwie

domowym główną przyczyną najmu jest aspekt finansowego ograniczenia w zakupie mieszkania. Wraz ze wzrostem dochodów tego rodzaju argument jest coraz mniej istotny dla najemców. Wzrasta natomiast istotność przeprowadzki ze względu na pracę. Pośród osób najmujących mieszkania ze względu na studia także widać spadek istotności tej przyczyny wraz ze wzrostem dochodów. Jednocześnie należy podkreślić, iż pośród najemców mieszkań liczebność studentów o dochodach poniżej 2 tys. zł oraz pow. 10. tys. zł jest znikoma. Tego rodzaju obserwacje pozwalają na stwierdzenie, iż główne deklaratywne przyczyny najmu mieszkania są w sposób dość istotny determinowane dochodami gospodarstw domowych. Pewne zależności deklaratywnych przyczyn najmu zaobserwowano także względem liczby osób w gospodarstwie domowym. Najliczniejszymi grupami najemców są gospodarstwa domowe dwuosobowe posiadające dzieci, jak i bezdzietne. Względnie liczną grupę najemców stanowią także osoby samotne, głównie jednak bez dzieci. Względnie jednorodna struktura najemców ujawnia się ze względu na ich stan cywilny. Najliczniejszą grupą są osoby żyjące w związku małżeńskim. Istotnymi grupami są także osoby stanu wolnego (tzw. single), pośród których najliczniejszą przyczyną najmu jest przeprowadzka ze względu na studia. Istotną grupą są także osoby deklarujące życie w związkach partnerskich. Względnie silną zależność zaobserwowano pomiędzy liczebnością najemców oraz ich wykształceniem. Okazuje się, że im wyższe wykształcenie, tym liczebność najemców jest większa. Najliczniejszą grupą są najemcy z wykształceniem wyższym a wśród nich najczęściej deklarowaną przyczyną najmu była przeprowadzka ze względu na pracę. Z kolei najmowanie mieszkania z powodów finansowych zadeklarowało najwięcej osób z wykształceniem zawodowym i średnim. Pewne dysproporcje zaobserwowano także grupując najemców wg wielkości miejscowości ich pochodzenia. Okazało się, że najliczniejszą grupą najemców, którzy najmują, gdyż nie stać ich na zakup własnego mieszkania są osoby pochodzące z miast średnich. Także ze średnich miast, ale i ze wsi jest najwięcej najemców, którzy za główną przyczynę najmu podali przeprowadzkę ze względu na pracę. Ze wsi oraz z małych miast najczęściej pochodzą najemcy, którzy są studentami. Tego rodzaju ogólne obserwacje dotyczące deklaratywnych przyczyn najmu najemców grupowanych wg poszczególnych kryteriów pozwalają na wyciągnięcie najważniejszego wniosku. Odpowiedź na pytanie o to, kto najczęściej najmuje mieszkanie i dlaczego, nie jest taka prosta. Z całą pewnością można stwierdzić, iż nie ma jednego uniwersalnego modelu. Stwierdzenie, iż przyczyn najmu jest tak

dużo, jak wielu jest najemców z pewnością byłoby przesadą. Niemniej jednak stworzenie jednego „portretu” najemcy zdecydowanie jest niemożliwe.

Wykres 1. Szczegółowa struktura deklaracyjnych przyczyn najmowania mieszkań w 2024 r. w podziale na kluczowe kryteria grupowania respondentów²



Źródło: badanie własne

Równie niemożliwe jest stworzenie jednego uniwersalnego „portretu” najemcy ze względu na preferencje najmowanych mieszkań. Na podstawie uzyskanych wyników z badania w 2024 r. podjęto próbę ujawnienia najistotniejszych cech mieszkania w tzw. pierwszym i drugim wyborze najemców. Oznacza to, że zebrano szczegółowe cechy każdego z pięciu aspektów, które charakteryzują się dwoma najwyższymi poziomami relatywnej istotności. W tym zestawieniu pominięto jednak aspekt kosztów najmu. Wynika to z tego, iż praktycznie we wszystkich analizowanych kontekstach i perspektywach najistotniejszy okazał się czynsz najmu. Opłaty stałe oraz zmienne zajmowały zawsze miejsca kolejne. Na poniższych pięciu wykresach przedstawiono uzyskane wyniki. Każdy z wykresów dotyczy jednego z pięciu

² Wartości procentowe przedstawione na wykresach opisują strukturę poziomów istotności w ramach poszczególnych deklaracyjnych przyczyn najmu, dla których suma jest równa 100%.

kryteriów grupowania najemców i przedstawia poziomy istotności odrębnie dla pierwszego i drugiego wyboru. Już bardzo ogólna analiza tak zestawionych wyników pozwala na potwierdzenie wcześniejszego wniosku. Nie możliwe jest opisanie jednego uniwersalnego „portretu” najemcy ze względu na preferencje, bez względu na to, czy mamy do czynienia z pierwszym, czy z drugim wyborem. Zawsze znajdzie się jakaś grupa czy podgrupa najemców, dla której poziom relatywnego znaczenia jakiejś cechy będzie inne. Nie rzadko zdarza się także, iż pewna szczegółowa cecha najmowanego mieszkania dla jednych najemców będzie pierwszym wyborem a dla innych drugim.

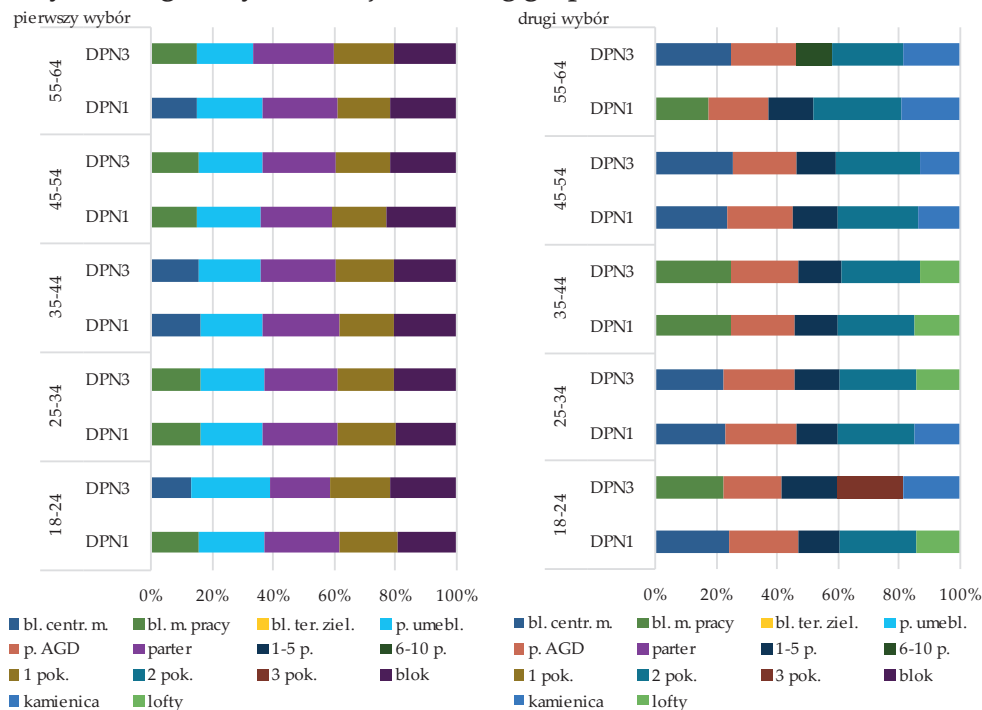
Które zatem z analizowanych szczegółowych cech mieszkań są najistotniejsze dla najemców? Jakie cechy są wybierane jako pierwsze? Okazuje się, że w ramach aspektu lokalizacji mieszkania część najemców wybiera bliskość centrum miasta a pozostali bliskość miejsca pracy. Można jednocześnie stwierdzić, iż najbardziej jednorodne preferencje w tym zakresie można zaobserwować pośród najemców, których pogrupowano ze względu na wielkość miejscowości ich pochodzenia oraz ze względu na liczbę osób w gospodarstwie domowym. Zaobserwowano, iż bliskość centrum miasta uzyskała najwyższy poziom relatywnego znaczenia dla najemców z miast średnich oraz tych żyjących w jednoosobowych lub trzyosobowych i więcej gospodarstwach domowych nieposiadających jednak dzieci. Przy czym są to jedynie te osoby, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Rozbieżności preferencji zaobserwowano także względem cech należących do aspektu liczby pokoi. Co do zasady pierwszym wyborem dla większości najemców były mieszkania jednopokojowe. Dla najemców pochodzących jednak z miast wielkich najmujących ze względu na pracę, osób bezrobotnych, emerytów i rencistów najmujących ze względów finansowych a także gospodarstwach domowych trzy- i więcej osobowych z dziećmi najwyższy poziom relatywnego znaczenia uzyskały tu mieszkania dwupokojowe. Pozostałe trzy aspekty są już zdecydowanie bardziej zbieżne w swojej strukturze. Pierwszymi wyborami są tu odpowiednio: pełne umeblowanie, parter oraz blok jako szczegółowe cechy aspektów wyposażenie, kondygnacja oraz rodzaj budynku. Jednocześnie należy podkreślić, iż poziomy istotności tych cech są bardzo zróżnicowane w poszczególnych grupach najemców.

Jeszcze większe rozbieżności preferencji zaobserwowano w zestawieniu struktury szczegółowych cech mieszkania drugiego wyboru. Nietrudno przewidzieć, które cechy mieszkania, w ramach poszczególnych aspektów, znajdują się na drugim miejscu ze względu

na ich relatywne poziomy istotności. W ramach lokalizacji mieszkania następują bardzo wyraźna wymiana preferencji bliskości centrum miasta oraz bliskości miejsca pracy. Trudno określić wyraźną przewagę jednej cechy nad drugą. Należy jednocześnie podkreślić, iż bliskość terenów zielonych wśród emerytów jest względnie istotniejsza i znalazła się w katalogu cech drugiego wyboru. Ponadto warto wspomnieć, iż ta cecha okazała się dla wielu innych podgrup najemców niewiele mniej istotna od cech, które formalnie znalazły się w katalogu cech drugiego wyboru. Z podobną sytuacją mamy zarówno do czynienia w ramach aspektu liczby pokoi. Co do zasady możemy przyjąć, iż drugim wyborem najemców w Polsce są mieszkania dwupokojowe. Zasada ta działa, lecz nie zawsze. Istnieją grupy najemców, dla których w tej sytuacji istotniejsze są mieszkania trzypokojowe. Dla niektórych grup drugim wyborem są natomiast kawalerki, które oddały prym mieszkaniom dwupokojowym. Względne rozbieżności preferencji zaobserwowano także w odniesieniu do rodzaju budynku, w którym znajduje się najmowane mieszkanie. Pierwszy wybór był dość jednorodny – mieszkania w blokach. Drugi wybór nie jest już tak jednoznaczny. Dla części najemców relatywnie istotne okazały się mieszkania w kamienicach, a dla innych grup mieszkania w loftach. W tym kontekście względnie jednorodne preferencje ujawniły się w odniesieniu do aspektów wyposażenia mieszkania oraz kondygnacji. Należy jednak wspomnieć, iż te pierwsze charakteryzują się względnie wyższymi poziomami istotności.

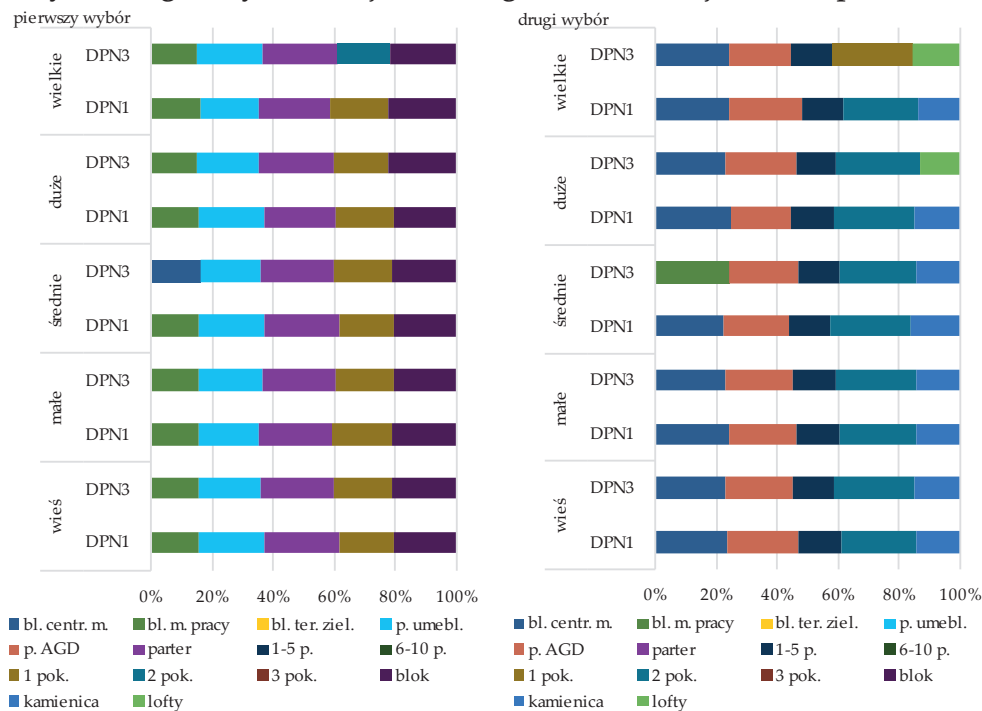
Na podstawie ogólnej analizy preferencji najemców mieszkań w Polsce można wyciągnąć w zasadzie jeden główny wniosek. Próba zdefiniowania jednego i modelowego portretu najemcy jest w praktyce niemożliwa. Dotyczy to zarówno przyczyn najmu, jak i samych preferencji najmowanych mieszkań. Zdecydowanie czymś innym są deklaratywne przyczyny najmu a czymś innym preferencje względem mieszkania. Ta dwoistość przeciwstawnych a jednocześnie współistniejących zjawisk dodatkowo utrudnia zdefiniowanie jednego portretu najemcy mieszkań. To wszystko sprawia, iż badania tego obszaru rynku nieruchomości wykracza poza klasyczne modele ekonomiczne i w sposób bardzo mocny dotyka aspektów społecznych czy psychologicznych. Nie zmienia to jednak faktu, iż szczegółowa analiza preferencji najemców przynosi bardzo wartościowe i cenne wyniki i obserwacje. Poznanie tych zjawisk z jednej strony daje nam szerszy obraz zjawisk zachodzących w całym rynku nieruchomości mieszkaniowych, z drugiej strony otwiera nowe możliwości badań zachowań konsumenckich w kontekście najmowania mieszkań.

Wykres 2. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg grup wieku



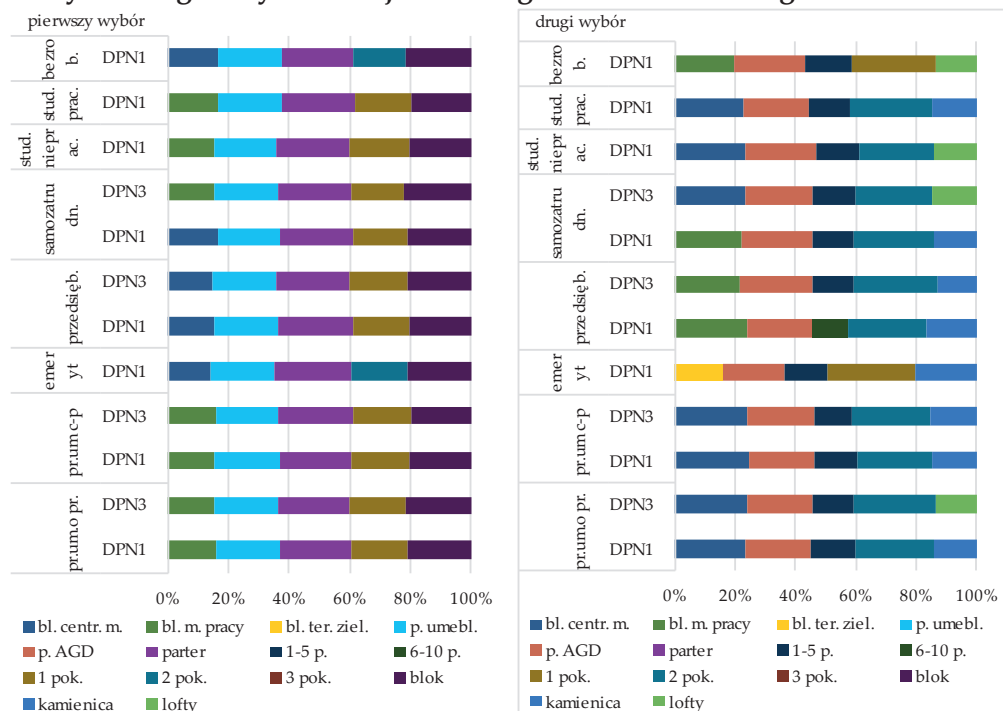
Źródło: badanie własne

Wykres 3. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg wielkości miejscowości pochodzenia



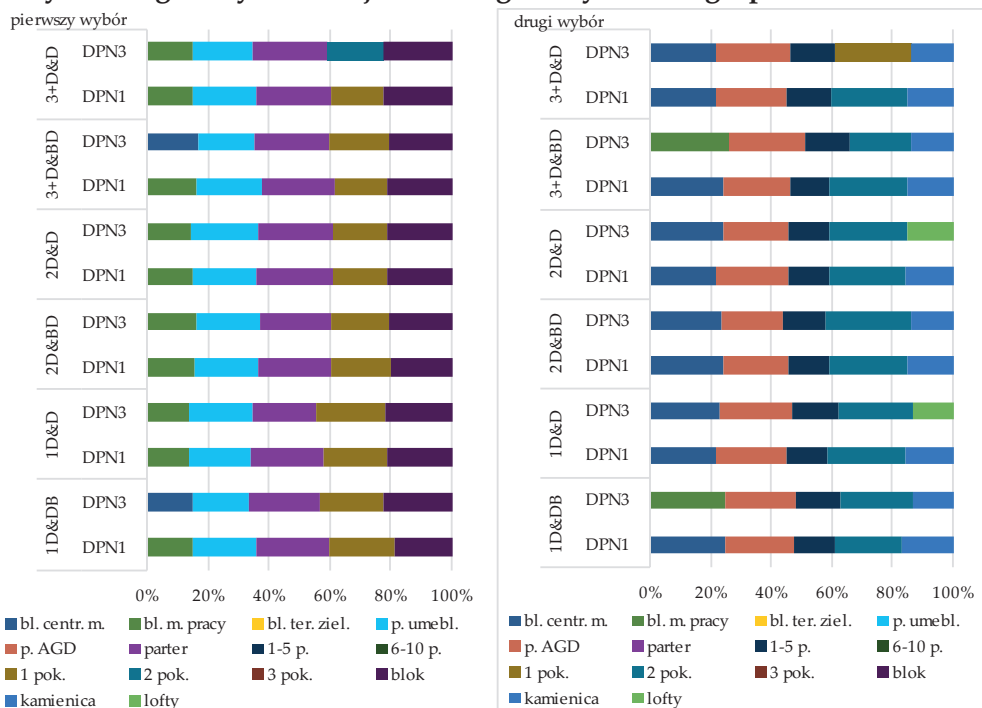
Źródło: badanie własne

Wykres 4. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg statusu zawodowego



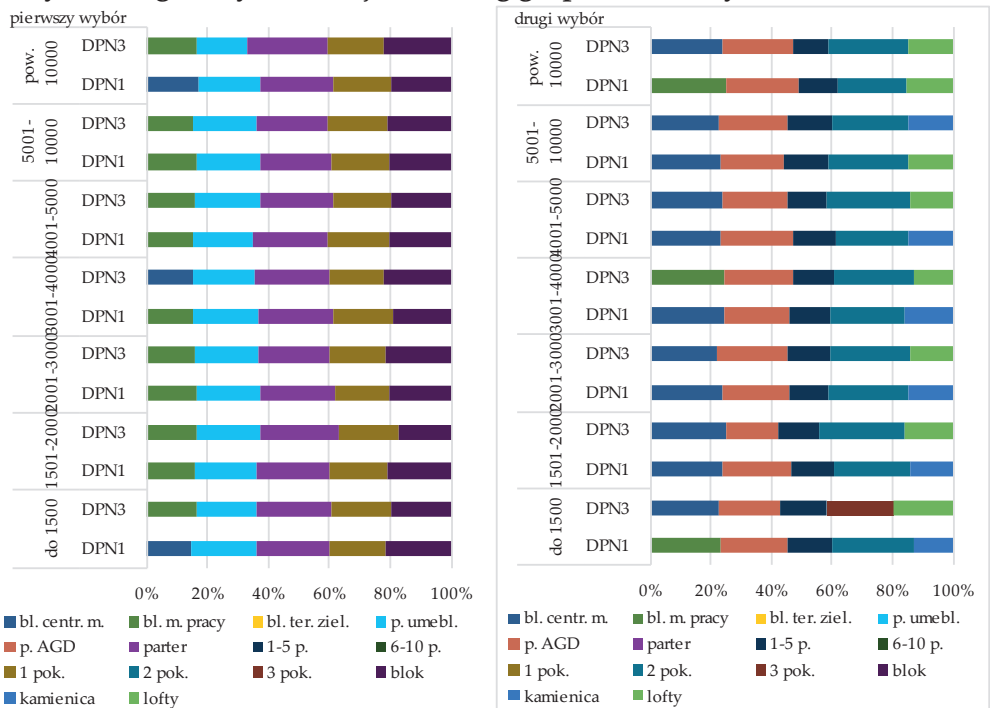
Źródło: badanie własne

Wykres 5. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg liczby osób w gospodarstwie domowym



Źródło: badanie własne

Wykres 6. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg grup dochodowych



Źródło: badanie własne

2. Charakterystyka próby badawczej

Drugą edycję badania preferencji najemców mieszkań w Polsce przeprowadzono na podstawie ankiety internetowej za pośrednictwem firmy Boundless Development. Uzyskano reprezentatywną próbę n=1200 respondentów w 16. miastach wojewódzkich. Założono proporcjonalny ich udział wg populacji. Uzyskane wyniki pozwalają na stwierdzenie, iż ostateczna struktura respondentów jest zbieżna ze strukturą populacji zamieszkującej poszczególne miasta wojewódzkie w Polsce. Ponadto jest ona bardzo zbliżona do struktury, którą uzyskano w pierwszej edycji badania w 2023 r. Zweryfikowano to w porównaniu ze strukturą społeczną ludności w miastach na prawach powiatu GUS (stan na 31 grudnia 2022

Tabela 2. Porównanie struktury respondentów i struktury populacji w miastach wojewódzkich w kolejnych edycjach badania

Miasto	Struktura ludności w miastach na prawach powiatu GUS 2022 r.	Struktura respondentów, edycja badania 2023 r.	Struktura respondentów, edycja badania 2024 r.	Różnica 2023 r.	Różnica 2024 r.
Białystok	3.9%	4.4%	3.7%	0.5%	-0.3%
Bydgoszcz	4.4%	4.5%	4.3%	0.1%	-0.1%
Gdańsk	6.5%	6.6%	7.0%	0.1%	0.5%
Katowice	3.8%	4.3%	4.5%	0.5%	0.7%
Kielce	2.5%	2.6%	2.6%	0.2%	0.1%
Kraków	10.8%	9.6%	11.6%	-1.2%	0.8%
Lublin	4.4%	4.3%	4.3%	-0.2%	-0.2%
Łódź	8.8%	10.2%	8.7%	1.4%	-0.2%
Olsztyn	2.3%	2.6%	2.2%	0.3%	-0.1%
Opole	1.7%	1.5%	1.7%	-0.2%	0.0%
Poznań	7.3%	7.7%	7.2%	0.5%	-0.1%
Rzeszów	2.6%	2.3%	2.5%	-0.3%	-0.1%
Szczecin	5.2%	4.3%	5.6%	-0.9%	0.3%
Warszawa	24.9%	25.2%	24.1%	0.3%	-0.9%
Wrocław	9.0%	8.7%	8.7%	-0.4%	-0.4%
Zielona Góra	1.9%	1.4%	1.6%	-0.5%	-0.3%

Źródło: badanie własne, GUS

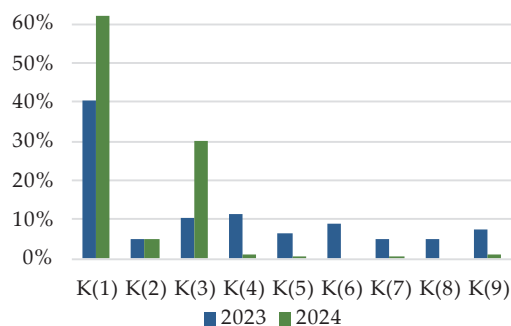
r.). Jedynie w trzech miejscowościach zaobserwowano pewną nadreprezentatywność. Były to Kraków (0,8 pp.), Katowice (0,7 pp.) oraz Gdańsk (0,5 pp.). Z kolei w Warszawie uzyskano nieznaczny stopień niedoszacowania próby badawczej na poziomie 0,9 pp. W pozostałych miastach wojewódzkich rozbieżności próby uplasowały się na poziomach od -0,4 pp. do 0,4 pp.

Jedynym z istotniejszych poziomów różnicowania grupy badawczej jest kryterium deklaracyjnych przyczyn najmu. Okazało się, że najliczniejszą grupą najemców są osoby, które najmują mieszkanie, ponieważ nie stać ich na zakup własnego (61,9%). Jest to wzrost o 21,7 pp. w porównaniu z wynikami z 2023 r. Inną przyczyną najmu, która w 2024 r. okazała się istotna to najem ze względu na przeprowadzkę związaną z pracą. Ta grupa najemców stanowi 29,9% ogółu respondentów i zwiększyła się o 19,4 pp. w porównaniu z pierwszą edycją badania. Na uwagę zasługuje jeszcze jedna grupa najemców. Są to młodzi ludzie, którzy najmują mieszkania ze względu na studia/edukację. Stanowią oni 5,1% ogółu respondentów. Pozostałe przyczyny najmu mieszkań okazały się najistotniejsze zaledwie dla 3,1% respondentów łącznie. Jest to dość wyraźna

zmiana struktury najemców mieszkań ze względu na ich deklaratywne przyczyny najmu. W pierwszej edycji badań także najistotniejszą przyczyną była kwestia braku przystępności cenowej mieszkań na rynku zakupu. Drugą najliczniejszą grupę najemców stanowili ci, którzy wyprowadzali się z domu rodzinnego (11,4%) a na trzecim miejscu znalazł się najem ze względu na miejsce pracy (10,5%).

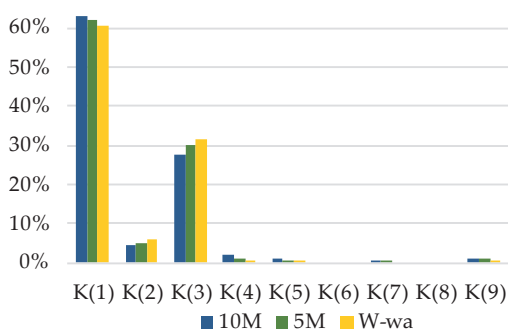
Pewną charakterystykę struktury najemców można dostrzec z perspektywy poszczególnych grup miast wojewódzkich. Na podstawie uzyskanych danych w drugiej edycji badania preferencji najemców mieszkań można stwierdzić, iż ograniczenia budżetowe okazały się najistotniejsze dla najemców w 10 najmniejszych miast wojewódzkich (62,9%). W grupie 5. miast stanowią oni 61,9% ogółu najemców a w Stolicy już tylko 60,6%. Odwrotną zależność można było zaobserwować w grupie najemców, którzy najmują mieszkanie ze względu na pracę. W tej sytuacji najliczniejszą grupę stanowią najemcy mieszkań w Warszawie (31,8%).

Wykres 7. Struktura respondentów wg deklaracyjnych przyczyn najmu



Źródło: badanie własne

Wykres 8. Struktura respondentów wg deklaracyjnych przyczyn najmu i grup miast



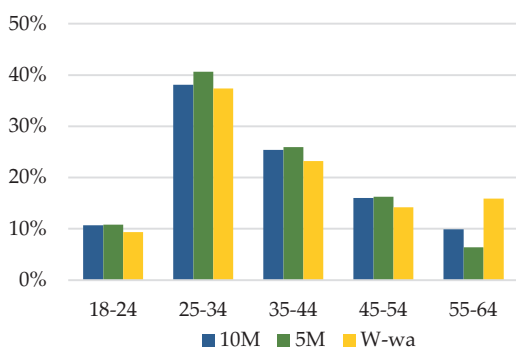
Źródło: badanie własne

W grupie 5. największych stanowią oni 30,4% a w grupie 10. miast 27,9% ogółu najemców. Podobny kierunek zależności zaobserwowano wśród studentów. Najlichniesza grupa to najemcy mieszkań w Warszawie (5,9%) a najmniej liczna w grupie 10. miast (4,6%). W grupie 5. miast wojewódzkich studenci stanowią 5,0% ogółu najemców mieszkań.

Badanie preferencji było kierowane do respondentów, którzy aktualnie są najemcami i którzy planują najęcie mieszkania w najbliższej przyszłości. W tym kontekście istotna jest także uzyskana struktura respondentów z tej perspektywy. Okazało się, że w 2024 r. 77,9% respondentów to aktualni najemcy. Przy czym najlichnieszą grupę stanowią samodzielni najemcy całych mieszkań (57,3%). Drugą grupą są samodzielni najemcy pojedynczych pokoi w mieszkaniach lub domach (13,7%). Najmniejszymi grupami są osoby, które najmują mieszkanie lub pokój wspólnie z innymi osobami (4,9%) oraz korzystające z oferty akademików, domów studenta lub hoteli pracowniczych (2,1%). Należy jednocześnie podkreślić, iż 22,1% respondentów to osoby, które aktualnie nie są najemcami. 6,8% to osoby posiadające własne mieszkanie lub dom a 15,3% zamieszkuje razem z rodzicami. Spośród tych dwóch grup 40,8% respondentów deklaruje, iż na pewno najmie mieszkanie w najbliższym czasie a pozostałe 59,2% poważnie się nad tym krokiem zastanawia. Warto także wspomnieć o deklaracyjnych przyczynach najmu osób, które obecnie nie są najemcami. Spośród tej grupy Polaków, którzy na pewno niebawem najmą mieszkania, aż 63,0% za przyczynę podaje, że nie stać ich na zakup własnego. Z kolei 30,6% najmie mieszkanie ze względu na pracę a 4,6% ze względu na studia. Ze względu na inne kryteria różnicowania respondentów najlichnieszą grupę stanowią tu osoby w wieku 25-34 lata (50,0%), z wyższym wykształceniem (50,9%), zamężne/żonate (55,6%), z dochodami od 3 do 4 tys. zł na osobę, zatrudnione na umowę o pracę (42,6%), które tworzą dwuosobowe gospodarstwo domowe z dziećmi (31,5%). Na tej podstawie można stwierdzić, iż tak zdefiniowana grupa Polaków, którzy aktualnie mieszkają z rodzicami i są zdecydowani nająć mieszkanie, to młode małżeństwa z dziećmi pozostające wciąż na finansowym dorobku, które zdecydowały się jednak zamieszkać samodzielnie.

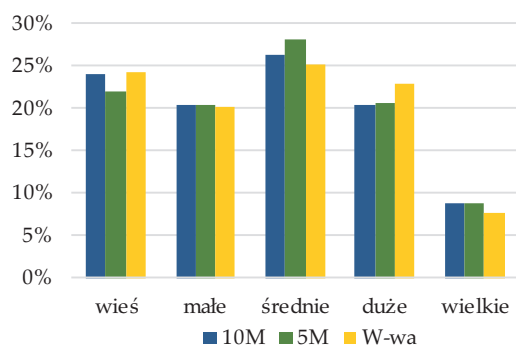
Respondentów badania różnicowano także ze względu na grupy wieku. W drugiej edycji badania okazało się, iż najliczniejszą grupą najemców są osoby w wieku 25-34 lata, którzy stanowią 39,0% ogółu respondentów. Na drugim miejscu znajdują się osoby w wieku 35-44 lata (25,1%) a na kolejnych miejscach 45-54 lata (15,7%), 18-24 lata (10,4%) oraz 55-64 lata (9,8%). Na tej podstawie można stwierdzić zależność pomiędzy liczbą najemców a ich wiekiem. Wyjątkiem są najmłodsze osoby. Niemalże identyczna struktura najemców ze względu na grupy wieku została zaobserwowana w edycji badania z 2023 r. Różnica polegała jednak na odwrotności kolejności na dwóch ostatnich miejscach. W ub.r. na ostatnim miejscu uplasowali się najemcy w wieku 18-24 lata a na przedostatnim w wieku 55-64 lata. Pewne rozbieżności struktury respondentów można zaobserwować w poszczególnych analizowanych grupach miast wojewódzkich. Okazało się, że najemcy w wieku 25-34 lata stanowią najliczniejszą grupę w 5. miastach wojewódzkich (40,6%). Z kolei najemcy w wieku

Wykres 9. Struktura respondentów wg grup wieku i grup miast



Źródło: badanie własne

Wykres 10. Struktura respondentów wg wielkości miejscowości pochodzenia i grup miast



Źródło: badanie własne

55-64 lata najczęściej najmują mieszkania w Warszawie (15,9%). W tej grupie wiekowej względnie duże różnicowanie zaobserwowano także w dwóch analizowanych grupach miast wojewódzkich. W grupie 5. miast najemcy ci stanowią 6,4% a w grupie 10. miast 9,9%. Pewne różnice widać także pośród najemców w wieku 25-34 lata ze względu na dwie grupy miast. W 5. miastach wojewódzkich stanowią oni 40,6% a w 10. miastach 38,1% ogółu najemców. W pozostałych sytuacjach różnice są względnie niewielkie.

Ważny jest także poziom różnicowania respondentów ze względu na wielkość miejscowości, z której pochodzą. W badaniu w 2024 r. okazało się, że najliczniejszą grupą najemców są osoby pochodzące ze średnich miast (26,8%). Na kolejnych miejscach uplasowali się najemcy pochodzący ze wsi

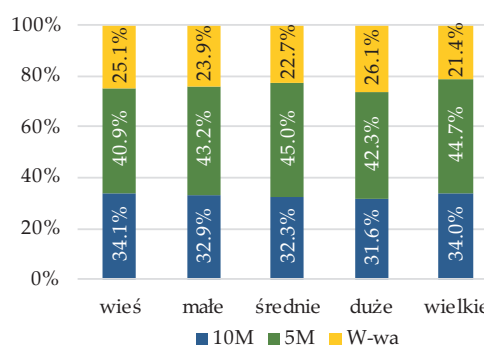
(23,3%), z dużych miast (21,2%) i małych miast (20,3%). Najmniej liczna grupa najemców pochodzi z wielkich miast. W praktyce są to najemcy pochodzący z Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Łodzi i Poznania, którzy łącznie stanowią grupę 8,6% ogółu najemców.

Na tej podstawie można dokonać także analizy kierunku migracji najemców. Wymaga to jednak odwrócenia dotychczasowych zależności. Okazuje się, że najpopularniejszymi miastami wśród najemców są te z grupy 5. największych w Polsce. Średnio 43,2% ogółu najemców wybiera te właśnie miejscowości.³ Najem w tych miastach jest najpopularniejszy dla osób pochodzących jednak z miast średnich (45,0%). To by mogło oznaczać, iż mamy do czynienia z naturalnym kierunkiem migracji do większych miejscowości. Reguła ta nie potwierdza się jednak w odniesieniu do Warszawy. Stołeczny rynek najmu mieszkań okazuje się docelowym dla najemców pochodzących praktycznie ze wszystkich miejscowości Polski ze względu na ich wielkość. Średnio stanowią oni

23,8% najemców dla każdej z tych grup. Warszawski rynek najmu jest nieznacznie popularniejszy wśród najemców pochodzących z miast dużych (26,1%) a najmniej popularny dla tych, którzy pochodzą z wielkich miast (21,4%). Różnice te nie są jednak bardzo istotne. Jednocześnie warto zauważyć kierunki migracji najemców pochodzących z wielkich miast. Spośród nich 21,4% najmuje mieszkania w Warszawie, 44,7% w grupie 5. miast a 34,0% w grupie 10. miast, czyli w miastach mniejszych.

Uszczegóławiając te analizy o deklaratywne przyczyny najmu można zauważyć dość interesujące zależności. Okazuje się, że dla najemców, którzy najmuje mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego, najpopularniejszym kierunkiem w dalszym ciągu jest grupa 5. miast. Zależności te różnicują się jednak w podziale na wielkość miejscowości pochodzenia. Dla tej grupy najemców, którzy pochodzą z wielkich miast, najpopularniejszym kierunkiem migracji są miasta należące do grupy 5. (42,6%) i 10. miast (41,0%). Jednocześnie

Wykres 11. Struktura respondentów wg miasta najmowania mieszkania względem wielkości miejscowości pochodzenia



Źródło: badanie własne

³ Należy podkreślić, iż grupa 5. miast wojewódzkich to praktycznie grupa wielkich miast Polski. Jedynie Gdańsk liczy poniżej 500 tys. mieszkańców a Warszawa jest analizowana tu odrębnie.

ta grupa najemców najmniej preferuje najem w Stolicy. Stanowią oni zaledwie 16,4% najemców. Popularność najmu mieszkań w grupie 5. miast zwiększyła się także pośród osób pochodzących z miast średnich (do 46,5%) i dużych (do 43,5%). Z kolei dla najemców pochodzących z małych miast popularność najmu w grupie 5. miast spadła na rzecz grupy 10. miast (do 37,7%). Na tej podstawie można stwierdzić, iż wielkość miasta, gdzie najmuje się mieszkania jest w pewnym stopniu zależne od warunków finansowych. Osoby, które najmują mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego, poszukują tej formy zamieszkania w miastach niewiele większych lub mniejszych, gdzie najprawdopodobniej poziom czynszu najmu jest niższy.

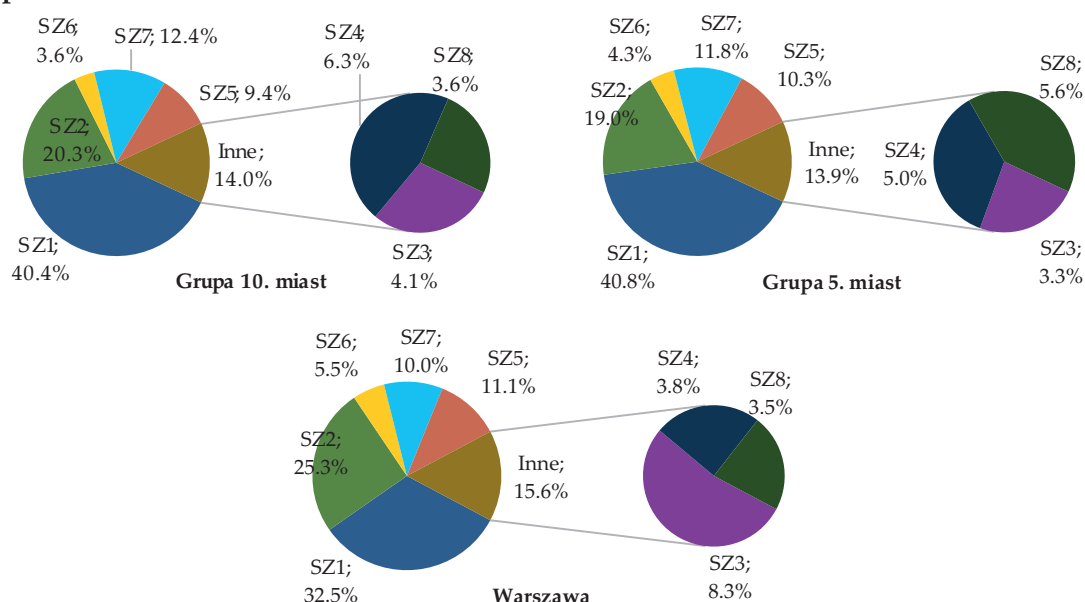
Inna struktura ujawnia się dla najemców, którzy najmują mieszkanie ze względu na pracę. W tym wypadku rośnie popularność najmu mieszkań w grupie 5. miast. Osoby pochodzące z wielkich miast stanowią tu grupę 52,9%, z miast średnich 45,3% a z małych 46,7%. Popularność najmu w grupie 5. miast wzrosła także wśród osób pochodzących ze wsi do poziomu 41,6%. Z kolei najem w Warszawie dla „najemców zarobkowych” wzrósł pośród pochodzących z miast małych (do 32,0%), dużych (do 30,3%) oraz wielkich (do 21,4%). Dla tej grupy najemców pochodzących z miast średnich popularność najmu wzrosła w grupie 10. miast (do 34,7%).

Na uwagę zasługuje także grupa najemców ze względu na studia. W tym wypadku wzrósł najem mieszkań w Stolicy pośród osób pochodzących z wielkich miast (do 60,0%), średnich (do 38,5%) i ze wsi (do 35,3%). Z kolei najem w grupie 5. miast zyskał na popularności pośród najemców pochodzących z miast dużych i małych (do 50,0%). Nie sposób nie zauważyć także wzrostu zainteresowania najmu mieszkań w grupie 10. miast wojewódzkich pośród najemców pochodzących z miast dużych (do 40,0%) i małych (do 37,5%).

Na uwagę zasługuje także struktura respondentów ze względu na ich status zawodowy. Okazuje się, iż najliczniejszą grupą najemców są osoby pracujące, przy czym zatrudnieni na umowę o pracę stanowią 38,7% a na umowy cywilno-prawne 20,9% ogółu najemców. Drugą najliczniejszą grupą najemców są studenci. W tym jednak wypadku 11,6% respondentów stanowili studenci pracujący a 4,3% niepracujący. Względnie liczną grupę stanowią także osoby prowadzące jednoosobowe działalności gospodarcze (10,2%), przedsiębiorcy (5,2%) oraz renciści i emeryci (4,8%). Ten poziom różnicowania warto także poddać analizie poszerzając go o grupy miast, w których najmowane są mieszkania oraz o wielkość

miejsowości pochodzenia najemców. Najemcy zatrudnieni na umowę o pracę najczęściej najmują mieszkania w grupie 5. i 10. miast. Stanowią oni tam odpowiednio 40,8% i 40,4% ogółu najemców. W Warszawie także jest to najliczniejsza grupa najemców, która stanowi już tylko 32,5%. W tym zestawieniu większą grupę najemców na stołecznym rynku stanowią osoby zatrudnione na umowy cywilno-prawne. Jest to grupa 25,3% wszystkich najemców w Warszawie. Z kolei w grupie 5. miast stanowią oni już tylko 19,0% a w 10. miastach 20,3%. Można dodatkowo zaobserwować, iż osoby zatrudnione na umowę o pracę i najmujące mieszkania w Warszawie w większości pochodzą ze wsi (28,7% ogółu najemców w Stolicy) oraz z dużych miast (26,6%). Najmniej liczną grupę najemców stanowią tu osoby pochodzące w miast wielkich. To zaledwie 7,4% najemców mieszkań.

Wykres 12. Struktura respondentów wg statusu zawodowego (SZ) w poszczególnych grupach miast



Źródło: badanie własne

Inną strukturę najemców pracujących na etacie zaobserwowano w grupie 5. miast wojewódzkich. W dalszym ciągu osoby pochodzące z wielkich miast stanowią niewielki odsetek najemców (7,6%). Najliczniejszą grupą są natomiast najemcy pochodzący z miast średnich (26,1%), dużych (24,6%) i małych (22,7%). 19,0% ogółu najemców mieszkań w 5. miastach wojewódzkich to osoby pochodzące ze wsi. Jeszcze inna struktura najemców zatrudnionych na umowie o pracę w 2024 r. zaistniała w 10. miastach wojewódzkich. Także i na tych rynkach lokalnych najmniej liczną grupą są najemcy pochodzący z miast wielkich.

Stanowią oni 10,1% ogółu najemców. Charakterystyczne jest jednak to, iż liczba najemców pochodzących z pozostałych miejscowości, różnicowanych ich wielkościami, jest bardzo zbliżona. Stanowią oni grupy od 22,0% do 23,3% ogółu najemców w grupie 10. miast wojewódzkich. Można więc stwierdzić, iż są to względnie jednorodne rynki z perspektywy pochodzenia najemców zatrudnionych na umowę o pracę.

Równie zróżnicowaną strukturę najemców mieszkań na poszczególnych analizowanych rynkach lokalnych zaobserwowano pośród najemców zatrudnionych na umowy cywilno-prawne. Ponownie ta grupa najemców stanowi najmniej liczną na poszczególnych rynkach lokalnych, jeżeli pochodzą oni z wielkich miast. Stanowią oni średnio 6,6% ogółu najemców w grupie 5., 10. miast oraz w Warszawie. Na podstawie uzyskanych danych zaobserwowano, iż na rynku stołecznym najliczniejszymi grupami tego rodzaju najemców są osoby pochodzące z małych i średnich miast (26,0%). Z kolei największą grupę najemców zatrudnionych na umowy cywilno-prawnych w grupie 5. miast wojewódzkich okazały się osoby pochodzące z miast średnich (30,6%). Z podobną sytuacją mamy do czynienia pośród tej samej grupy najemców w 10. miastach wojewódzkich. W tym wypadku stanowią oni 33,8% ogółu najemców na tych rynkach lokalnych.

Warto także pokrótce opisać strukturę najemców, którzy są studentami, różnicując ich jednak wielkością miejscowości pochodzenia oraz miejscowością, gdzie mieszkania najmują. Zaobserwowano w tym zakresie pewne rozbieżności. Pierwsza z nich dotyczy tych najemców, którzy pochodzą z wielkich miast. Stanowią oni 25,0% ogółu studentów niepracujących i najmujących mieszkania w Warszawie, 22,7% w grupie 5. miast oraz 7,1% w grupie 10. miast wojewódzkich. Ta sama grupa najemców pochodzących z wielkich miast stanowi już tylko 6,9% ogółu studentów pracujących i najmujących mieszkanie w Stolicy, 6,6% w 5. miastach i 6,1% w 10. miastach wojewódzkich. W tak zdefiniowanej krzyżowej strukturze respondentów dostrzeżono jeszcze jedną zależność. Wraz ze wzrostem wielkości miasta, gdzie studenci najmują mieszkanie, rośnie odsetek studentów pracujących względem ich kolegów i koleżanek niepracujących, którzy jednocześnie pochodzą ze wsi lub z miast małych i średnich. W Warszawie ta grupa studentów stanowi łącznie 86,2% ogółu studentów pracujących a jednocześnie 62,5% spośród niepracujących. W grupie 5. miast stanowią oni odpowiednio 75,4% oraz 72,7% a w grupie 10. miast wojewódzkich w Polsce 79,6% oraz 85,7%. Tego rodzaju zależność jest skutkiem najprawdopodobniej możliwości finansowych tej grupy

społecznej, która chcąc studiować w większych miastach musi podejmować zatrudnienie dla zapewnienia sobie koniecznego poziomu warunków życia.

Ważnym kryterium różnicowania struktury najemców mieszkań jest liczba osób w gospodarstwie domowym i fakt posiadania lub nieposiadania dzieci. Okazało się, iż w 2024 r. zdecydowaną najliczniejszą grupą najemców były 2-osobowe gospodarstwa domowe. Stanowią one 69,2% ogółu najemców w Warszawie, 71,2% w grupie 5. miast oraz 66,0% w 10. miastach wojewódzkich. Dodatkowo należy podkreślić, iż te grupy najemców tworzą w większości 2-osobowe gospodarstwa domowe, które posiadają dzieci. Stanowią oni odpowiednio 41,2%, 36,6% oraz 38,1% ogółu najemców na poszczególnych rynkach lokalnych.

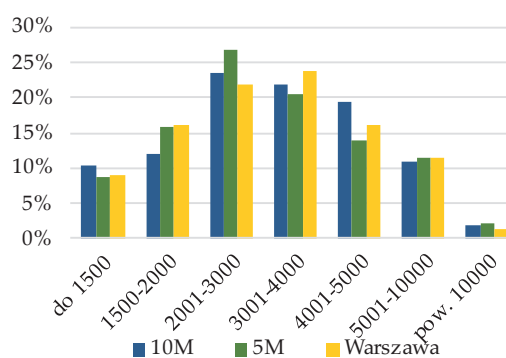
Na podstawie uzyskanych danych z drugiej edycji badania preferencji najemców można dodatkowo stwierdzić, iż zdecydowaną większość w tej grupie najemców są małżeństwa z przynajmniej jednym dzieckiem. Stanowią oni 79,8% w Warszawie, 75,7% w grupie 5. miast oraz 78,7% w grupie 10. miast z całej grupy najemców żyjących w dwuosobowych gospodarstwach domowych z dziećmi. Pośród tego rodzaju najemców drugą grupą są osoby żyjące w związkach partnerskich. Stanowią oni odpowiednio 16,8%, 18,0% oraz 16,7%.

Względnie podobna struktura respondentów rysuje się pośród 2-osobowych gospodarstw

domowych bez dzieci. Także i w tym wypadku najliczniejsze są małżeństwa, które stanowią 65,4% w Warszawie, 61,5% w 5. miastach oraz 65,5% w 10. miastach. Ponownie liczną grupę stanowią związki partnerskie z udziałem odpowiednio 12,3%, 16,2% oraz 9,1%. Na drugim miejscu pod względem liczebności uplasowali się jednak najemcy, którzy deklarują, iż są w stanie wolnym. Stanowią oni 16,0% w Warszawie, 18,4% w 5. miastach oraz 21,8% w 10. miastach z ogółu 2-osobowych gospodarstw domowych. Na podstawie szczegółowej analizy tej grupy najemców można stwierdzić, iż 77,1% spośród nich to osoby w wieku 18-34 lat a jednocześnie 66,7% z nich to studenci.

Istotny dla analizy struktury respondentów jest także różnicowanie wg grup dochodowych. Okazało się, iż najliczniejszymi grupami najemców są gospodarstwa domowe, których

Wykres 13. Struktura respondentów wg miasta najmowania mieszkania względem grup dochodowych



Źródło: badanie własne

przeciętne dochody na jedną osobę wynoszą od 2,0 do 3,0 tys. zł oraz od 3,0 do 4,0 tys. zł miesięcznie. W Warszawie te grupy najemców stanowią odpowiednio 21,9% i 23,7% ogółu najemców, w 5. miastach 27,0% i 20,5% a w 10. miastach 23,5% i 21,9%. Najmniej liczną grupą najemców są osoby o dochodach powyżej 10 tys. zł. Są to w zdecydowanej większości osoby o stabilnym zatrudnieniu i osoby prowadzące własną działalność gospodarczą (łącznie 90,9%), najmujące mieszkanie ze względu na pracę (68,2%). Warto także przyjrzeć się strukturze najemców, których dochody mieszczą się w łącznym przedziale od 2 do 4 tys. zł miesięcznie. Okazuje się, że spośród nich najliczniejszą grupę stanowią osoby w wieku 25-34 lata (37,8%), pozostające w związku małżeńskim (61,3%), posiadające przynajmniej jedno dziecko (36,3%) i pochodzące ze średnich miast (27,2%). Szczegółowa struktura respondentów została przedstawiona w postaci macierzy wynikowych w załączniku do Raportu.

3. Najem czy własność mieszkania w opinii najemców

Równie ważnym zagadnieniem są preferencje najmu mieszkania w porównaniu z preferencjami własności jako alternatywnych form praw własności. Należy bardzo wyraźnie zaakcentować fakt, iż badanie to było przeprowadzone jedynie pośród osób aktualnie już najmujących mieszkanie lub planujących w najbliższej przyszłości najem. To sprawia, iż przedstawione w tym rozdziale wyniki nie powinny być odnoszone do ogółu społeczeństwa. Z drugiej jednak strony takie podejście do analizy tego aspektu ma swoją wartość dodaną. Pozwala na ujawnienie preferencji najmu lub własności w gronie osób, które podjęły decyzję o skorzystaniu z usług najmu mieszkania. W tym kontekście można stwierdzić, iż uzyskane wyniki badania pozwalają na uzyskanie odpowiedzi na pytanie, czy najemcy mieszkań postąpili zgodnie ze swoimi preferencjami w tym zakresie, czy może ich decyzja została wymuszona jakimiś czynnikami wewnętrznymi lub zewnętrznymi.

Na podstawie uzyskanych wyników w dwóch edycjach badania możliwe jest zdiagnozowanie zmian, które zaobserwowano w tym zakresie. Okazało się, że w 2024 r. wzrosła liczba zwolenników najmu względem roku ubiegłego. Jednocześnie liczba zwolenników własności mieszkań spadła w tym samym okresie. Ten ogólny wniosek wymaga jednak uszczegółowienia. Z perspektywy wszystkich 16. miast wojewódzkich, w których przeprowadzono badania, zwolenników najmu w 2024 r. było o 14,2% więcej niż jego przeciwników⁴. W 2023 r. sytuacja była całkowicie odmienna. W ówczesnym badaniu odnotowano o 32,5% mniejszą liczbę osób, które najem mieszkania oceniły jako ważny. Do istotnych zmian doszło także w zakresie preferencji własności mieszkań. W 2024 r. odnotowano mniejszą liczbę zwolenników własności o 4,7%. Z kolei w 2023 r. ich liczba była większa o 41,0%. Zaobserwowane zmiany mają jeszcze jedną istotną charakterystykę. Okazało się, że zmiany preferencji najmu są silnie elastyczne względem zmian preferencji własności. Dla wszystkich 16. miast wojewódzkich w Polsce wskaźnik ten wyniósł 1,29%. Oznacza to, że zmiany w zakresie preferencji najmu były dynamiczniejsze.

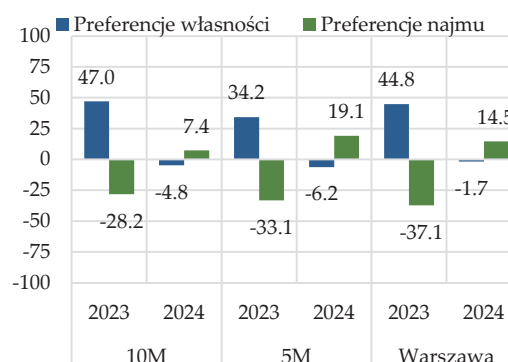
⁴ Określenie „zwolennik” dotyczy osób, które oceniły najem/własność bardzo ważną. Z kolei „przeciwnicy” to osoby, dla których najem/własność jest nieważna.

Pewne rozbieżności w preferencjach najmu i własności mieszkań zaobserwowano w poszczególnych analizowanych grupach miast. Okazało się, że w 2024 r. proporcjonalnie największa liczba osób, dla których najem jest ważny, dotyczyła najemców z grupy 5. miast wojewódzkich. Wskaźnik NPS wyniósł tu 19,1%. Z kolei pośród najemców mieszkań w Warszawie preferencje najmu były istotniejsze dla grupy o 14,5% liczniejszej niż osób, dla których najem jest nieistotny. Najmniej liczna grupa osób, dla

której najem okazuje się ważny, to najemcy mieszkań w grupie 10. miast wojewódzkich. W tym wypadku wskaźnik NPS wyniósł 7,4%. Na tym tle ważne informacje płyną także z analizy preferencji własności. Okazuje się, że w 2024 r. bardzo silnie zmniejszyła się liczba osób, dla których posiadanie własnego mieszkania jest ważna. Wskaźniki NPS wyniosły -1,7% dla najemców z Warszawy, -6,2% z grupy 5. miast oraz -4,8% z grupy 10. miast wojewódzkich w Polsce. W tym kontekście należy także podkreślić fakt dynamiki tych zmian. Okazało się, że dynamika zmian preferencji najmu była intensywniejsza, niż dynamika zaobserwowanych zmian preferencji własności. Wskaźniki elastyczności preferencji najmu wyniosły 1,34% dla najemców ze Stolicy i grupy 5. miast a dla najemców z grupy 10. miast 1,14%.

Ciekawe zależności zaobserwowano analizując preferencje najmu i własności mieszkania najemców różnicowanych ich wiekiem. Okazało się, iż w 2024 r., z perspektywy wszystkich grup wieku, wzrost preferencji własności skutkowałam jednoczesnym wzrostem preferencji najmu mieszkań. Zależność ta nie idzie jednak w parze ze wzrostem wieku. Najniższe wartości wskaźnika NPS odnotowano dla najemców w wieku 18-25 lat (NPS-własność -25,6%; NPS-najem 1,6%) a najwyższe dotyczyły osób w wieku 55-65 lat (NPS-własność 17,8%; NPS-najem 33,1%). Jednocześnie należy zauważyć, iż w ramach tych zależności spada liczba przeciwników własności mieszkania. Oznacza to, iż zwiększa się liczba najemców, dla których własność okazuje się ważniejsza. Przy czym zaobserwowane tu zmiany zachodzą przy jednoczesnym wzroście liczby najemców, którzy ocenili najem mieszkania jako istotny. Różnicując najemców wg grup wieku zaobserwowano także istotnie zmiany preferencji

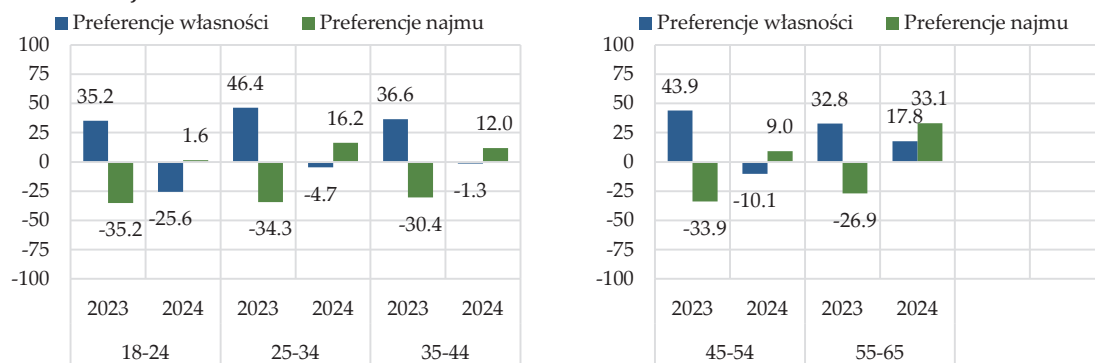
Wykres 14. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg grup miast (NPS w %)



Źródło: badanie własne

względem roku ubiegłego. We wszystkich tych grupach odnotowano większą liczbę osób, które oceniły, iż najem mieszkania jest dla nich ważny. Wskaźniki NPS przyjęły wartości większe od zera.

Wykres 15. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg grup wieku, ogółem 16. miast wojewódzkich (NPS w %)



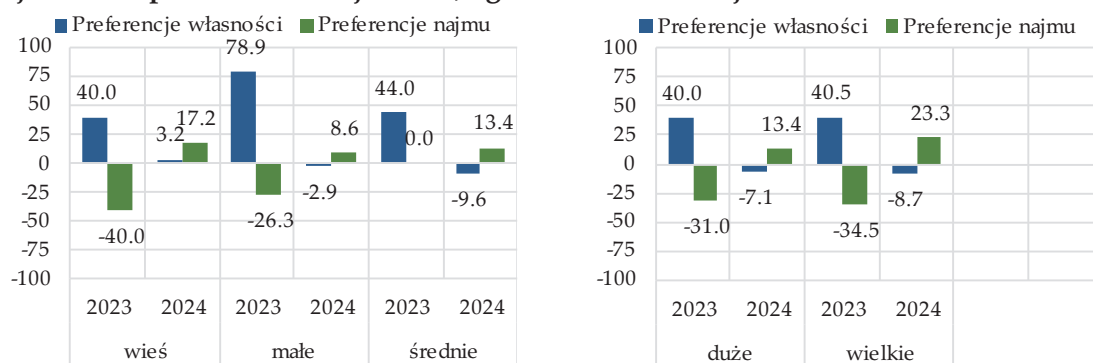
Źródło: badanie własne

Należy jednak podkreślić pewne rozbieżności w elastycznościach preferencji najmu. Okazało się, że dla najemców w wieku 18-24 lata dynamika zmian preferencji najmu była nieelastyczna (wskaźnik elastyczności 0,61%). To oznacza, iż wzrost preferencji najmu był mniej dynamiczny niż spadek preferencji własności. Z drugiej strony zaskakująco wysoka elastyczność ujawniła się dla najemców w wieku 55-65 lata. W tym wypadku zaobserwowano bardzo silną elastyczność preferencji najmu, którą opisuje wskaźnik na poziomie 4,87%. Oznacza to, że niemalże pięciokrotnie szybciej wzrosły preferencje najmu w stosunku do spadku preferencji własności.

Nie bez znaczenia są także różnice preferencji najmu i własności mieszkania pośród najemców różnicowanych wielkością miejscowości, z których oni pochodzą. W tym kontekście należy zaakcentować zmiany tych preferencji, które zaobserwowano wśród osób pochodzących ze wsi. W porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił bardzo silny wzrost liczby najemców, którzy najem ocenili jako ważny. Wartość wskaźnika NPS wzrosła o 57,2 pp. do poziomu 17,2%. Charakterystyczne dla tej grupy najemców są także ich preferencje względem własności mieszkań. Choć spadły one w tym roku o 36,8 pp., to jednak wartość wskaźnika NPS wyniosła 3,2%. Jest to jedyna grupa najemców, dla której wartość ta jest wyższa od zera. Oznacza to, iż o 3,2% liczniejsza jest w dalszym ciągu grupa najemców, która ocenia własność mieszkań jako ważną. Pośród najemców pochodzących z miast, bez względu na ich wielkość, wyniki te są całkowicie odmienne. W tym wypadku wartość wskaźnika NPS dla preferencji

własności mieszkań przyjmowała wartości poniżej zera. W tym kontekście należy zauważyć pewną dość osobliwą zależność. Okazało się, że wraz ze wzrostem wielkości miejscowości, z której pochodzą najemcy mieszkań, rośnie rozbieżność pomiędzy preferencjami najmu i preferencjami własności. Im większa miejscowość, tym silniejsze preferencje najmu przy jednoczesnym spadku preferencji własności mieszkania.

Wykres 16. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców, ogółem 16. miast wojewódzkich (NPS w %)

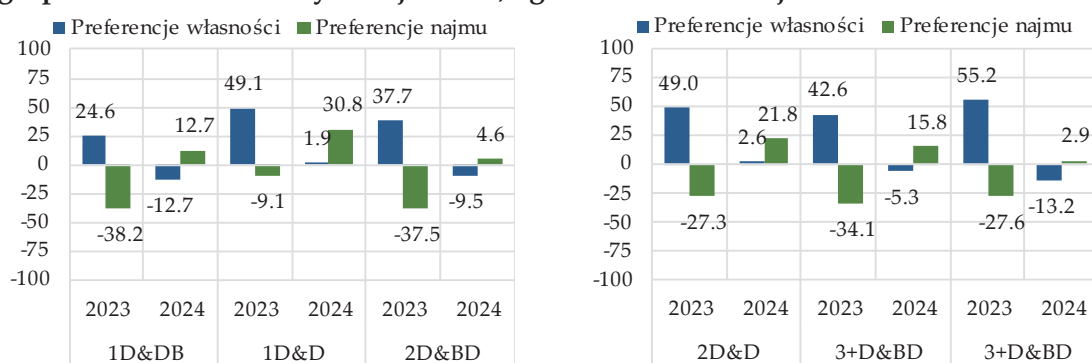


Źródło: badanie własne

Równie interesujące obserwacje ujawnia różnicowanie najemców mieszkań wg kryterium liczby osób w ich gospodarstwach domowych oraz fakt posiadania bądź nieposiadania dzieci. Zaobserwowano, iż w 2024 r. najwyższe wskaźniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań dotyczą gospodarstw domowych jedno i dwuosobowych posiadających jednak dzieci. Liczba najemców, którzy najem ocenili jako ważny, była o 1,9% wyższa pośród samotnie wychowujących dzieci a o 2,6% wyższa pośród par wychowujących dzieci. Jednocześnie należy podkreślić charakterystyczne preferencje najmu tych grup najemców. Zaobserwowano, iż o 30,8% wyższa była liczba zwolenników najmu pośród samotnie wychowujących dzieci i o 21,8% wśród par posiadających potomstwo. Dodatkowo należy podkreślić silną elastyczność zmian preferencji najmu w stosunku do roku poprzedniego. Wskaźnik elastyczności tych preferencji osiągnął poziom 1,90% dla dwuosobowych gospodarstw domowych z dziećmi, a dla jednoosobowych z dziećmi aż 4,56%. To oznacza, iż zdecydowanie szybciej wzrosła liczba zwolenników najmu mieszkania, niż spadła liczba zwolenników własności. Tak silnie elastyczne zmiany preferencji w tym zakresie mogą wskazywać na silnie oddziaływanie czynników zewnętrznych. W tym kontekście należy także zwrócić uwagę na zmiany preferencji, które zaszły w gospodarstwach domowych jedno- i trzyosobowych bez dzieci. Są to grupy, dla których odnotowano skrajnie niskie poziomy

wskaźnika NPS dla preferencji własności (odpowiednio -12,7% i -13,2%). Oznacza to, że o tyle właśnie procent liczniejsza jest grupa najemców, dla których ta forma zamieszkiwania jest nieważna. Są to jednocześnie te grupy gospodarstw domowych, spośród których o 12,7% (jednoosobowe bez dzieci) i o 2,9% (trzyosobowe bez dzieci) jest więcej osób, które najem mieszkania oceniły jako ważny. W tym jednak wypadku zmiany preferencji najmu miały charakter mało elastyczny. Oznacza to, że preferencje najmu rosły wolniej, niż spadek preferencji własności mieszkań w porównaniu do roku ubiegłego.

Wykres 17. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg liczby osób w gospodarstwach domowych najemców, ogółem 16. miast wojewódzkich (NPS w %)

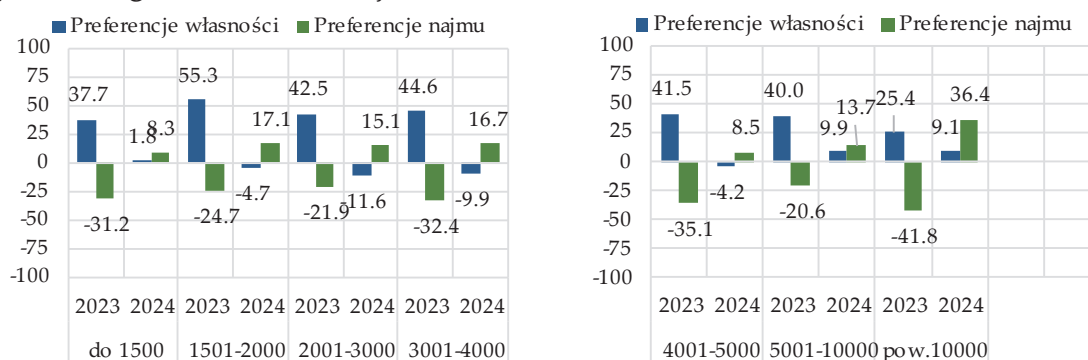


Źródło: badanie własne

Pewne charakterystyczne zjawiska można dostrzec także w preferencjach najmu i własności mieszkań spośród najemców, których różnicowano względem grup dochodowych. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na zależności, które zaobserwowano w grupach najemców o dochodach od minimalnego do 5 tys. zł/miesiąc. Okazuje się, że w tych sytuacjach wzrost preferencji najmu mieszkań idzie w parze ze spadkiem preferencji własności. Przy czym zależność ta nie jest zbieżna ze zmianą grup dochodowych. Z jednej strony skrajne wartości wskaźników NPS zaobserwowano dla najemców z grupy dochodowej 2-3 tys. zł. NPS dla preferencji najmu wyniósł 15,1% a dla własności -11,6%. Z drugiej strony skrajne wartości zaobserwowano dla najemców o dochodach do 1,5 tys. zł. W tym wypadku wartość NPS dla preferencji najmu osiągnął poziom 8,3% a dla preferencji własności 1,8%. Jednocześnie zaobserwowano, iż w tych grupach dochodowych w charakterystyczny sposób zmienia się rozbieżność pomiędzy preferencjami najmu względem preferencji własności mieszkań. Począwszy od grupy najemców o najniższych zarobkach rozbieżność ta rośnie w taki sposób, że coraz silniejsze stają się preferencje najmu. Rozbieżności zaczynają się zmniejszać począwszy od grupy najemców o dochodach 3-4 tys. zł, przy czym w dalszym

ciągu silniejsze pozostają preferencje najmu. Dodatkowo należy zauważyć, iż w tych 5. grupach najemców zmiany preferencji najmu mają charakter elastyczny. Wskaźniki elastyczności osiągają wartość od 1,13% do 1,56%. Oznacza to, że szybciej zwiększyła się liczba zwolenników najmu mieszkań, niż spadała liczba zwolenników własności. Zdecydowanie odmienną sytuację zaobserwowano w preferencjach najemców o najwyższych dochodach. Wśród osób zarabiających od 5 do 10 tys. zł liczba zwolenników własności mieszkań jest wyższa o 9,9% a zwolenników najmu o 13,7%. Należy jednak dodać, iż w tym wypadku zmiany preferencji najmu nastąpiły w sposób bardzo dynamiczny. Wskaźnik elastyczności preferencji najmu względem preferencji własności wyniósł aż 2,22%.

Wykres 18. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg grup dochodowych najemców, ogółem 16. miast wojewódzkich (NPS w %)



Źródło: badanie własne

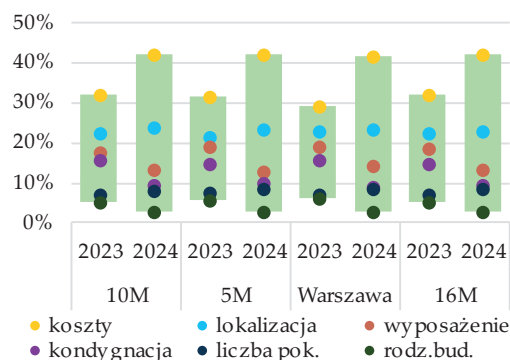
Jeszcze silniejsze zmiany preferencji najmu zaobserwowano pośród najemców o zarobkach powyżej 10 tys. zł. W tym wypadku wskaźnik elastyczności osiągnął poziom 2,91%. Oznacza to, że liczba najemców, którzy ocenili najem jako ważny wzrastała prawie trzykrotnie szybciej, niż spadek liczby zwolenników własności mieszkań. Wskaźnik NPS dla preferencji najmu dla tych najemców osiągnął poziom 36,4% a NPS dla preferencji własności spadł do poziomu 9,1%.

4. Preferencje najemców mieszkań wg głównych aspektów

Analizę preferencji najemców mieszkań należy rozpocząć od ogólnych aspektów. Są nimi całkowite koszty najmu, lokalizacja mieszkania, wyposażenie, kondygnacja, liczba pokoi oraz rodzaj budynku. Już bardzo pobieżna analiza sygnalizuje zaistnienie dwóch bardzo wyraźnych zjawisk. Okazało się, że w 2024 r. zwiększyła się bardzo wyraźnie rozpiętość pomiędzy minimalną a maksymalną wartością wag preferencji poszczególnych aspektów. Wyniosła ona średnio aż 39,0 pp. przy 25,9 pp. w roku ubiegłym. To oznacza, iż poziomy istotności poszczególnych aspektów mieszkania bardzo silnie się zróżnicowały, co może wskazywać na silne ich rozwarstwienie. Największe relatywne znaczenie dla najemców mają ogólne koszty najmu mieszkania. Waga ich preferencji we wszystkich 16. miastach wojewódzkich osiągnęła poziom 42,0%. Z kolei najniższy ich poziom odnotowano dla rodzaju budynku, który wyniósł 3,0% dla wszystkich miast wojewódzkich. W tym miejscu należy także wspomnieć, iż drugie relatywne znaczenie dla najemców ma lokalizacja mieszkania. Waga preferencji wyniosła 23,2% we wszystkich miastach wojewódzkich. Nieznacznie istotniejszą cechą ta okazała się dla osób najmujących mieszkania w 10. miastach wojewódzkich (24,1%). Trzecim, co do ważności aspektem okazało się wyposażenie mieszkania. Waga preferencji osiągnęła w tym wypadku poziom 13,4% w 16. miastach wojewódzkich. Nieznacznie wyższe znaczenie aspekt wyposażenia miał dla najemców mieszkań z Warszawy (14,3%).

Drugim zjawiskiem, które ujawnia się w pobieżnej analizie wyników badania preferencji najemców z 2024 r. są kierunki zmian wartości wag preferencji dla poszczególnych aspektów. Ta obserwacja jest także pewnego rodzaju wyjaśnieniem pierwszego opisanego wyżej zjawiska. Należy wyraźnie podkreślić, iż w sposób bardzo silny wzrosło relatywne znaczenie aspektu kosztów najmu. Waga preferencji dla tego aspektu wzrosła o 30,6% r/r

Wykres 19. Rozpiętości wag preferencji głównych aspektów mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem



Źródło: badanie własne

w opiniach najemców ze wszystkich miast wojewódzkich w Polsce. Jednocześnie należy zauważyć, iż dynamika ta okazała się jeszcze wyższa w Warszawie, gdzie istotność tego aspektu wzrosła o 42,3% r/r. W grupie 5. miast wojewódzkich dynamika zmian wyniosła 32,3% a w 10. miasta 30,6%. Wzrost relatywnego znaczenia odnotowano także dla aspektu liczby pokoi. W tym wypadku indeksy dynamiki zmian r/r osiągnęły poziom 17,5% w 10. miastach, 17,3% w 5. miastach i 23,0% w Warszawie. Niewielki wzrost istotności zaobserwowano także dla aspektu lokalizacji mieszkania. We wszystkich miastach wojewódzkich indeks dynamiki wyniósł 3,4% r/r.

Zaobserwowanym wzrostom istotności trzech aspektów towarzyszyły spadki wag preferencji pozostałych trzech aspektów. Poziom istotności wyposażenia mieszkania stracił na znaczeniu 27,3%, kondygnacji 33,4% a rodzaju budynku 43,3% w porównaniu z 2023 r. we wszystkich 16. miastach wojewódzkich. Pamiętając jednak o nominalnych wartościach wag preferencji poszczególnych aspektów nie powinien dziwić fakt, iż rozwarstwienie relatywnych znaczeń silnie poszybował ku górze. Na tej podstawie można powiedzieć, iż nastąpił dość wyraźny wzrost znaczenia kosztów najmu w opiniach praktycznie wszystkich najemców z 16. wojewódzkich miast Polski. Oznacza to jednocześnie spadek relatywnego znaczenia wspomnianych trzech aspektów mieszkań. Tego rodzaju zmiany mogą być pewnego rodzaju sygnałem o pogorszeniu się sytuacji finansowej najemców i/lub spadkiem cenowej przystępności najmu mieszkań. Ponadto może to oznaczać swoisty przepływ preferencji od tych oczekiwanych, w kierunku tych możliwych do osiągnięcia ze względu na aspekt kosztowy.

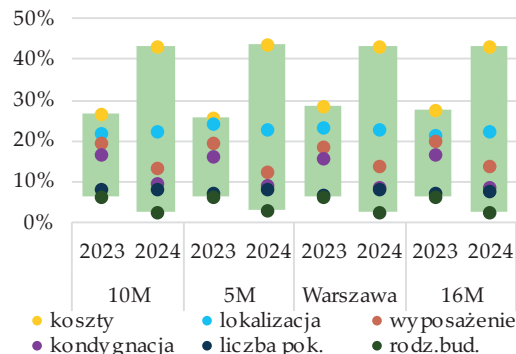
Jeszcze silniejsze rozwarstwienia relatywnych znaczeń poszczególnych aspektów zaobserwowano pośród najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. W tym wypadku różnica pomiędzy najwyższą a najniższą wagą preferencji osiągnęła poziom 40,5 pp. we wszystkich miastach wojewódzkich w Polsce. Jest to wyniki, który w poszczególnych grupach miast różni się zaledwie o 0,3 pp. Bezwzględnie kluczowym determinantem tak silnego rozwarstwienia preferencji są zmiany względne relatywnego znaczenia ogólnych kosztów najmu mieszkania. Aspekt ten zyskał na znaczeniu o 56,4% we wszystkich 16. miastach. Najsilniejszy jego wzrost zaobserwowano jednak w opiniach najemców z grupy 5. miast (o 70,9%) a względnie naj słabszy pośród najemców ze Stolicy (o 51,7%). Należy jednocześnie podkreślić fakt, iż jest to jedyny aspekt, którego relatywne znaczenie wzrosło

w opiniach najemców ze wszystkich 16. miast wojewódzkich. Częstkowe wzrosty znaczenia odnotowano dla aspektu lokalizacji wśród najemców z 10. miast (2,7% r/r) a także aspektu liczby pokoi w opiniach osób najmujących mieszkania w 5. miastach (11,5% r/r) i w Warszawie (13,9% r/r). Wszystkie pozostałe wagi preferencji najemców, względem analizowanych aspektów, straciły na znaczeniu w stosunku do ubiegłego roku. We wszystkich miastach wojewódzkich spadło relatywne znaczenie rodzaju budynku (o 53,2% r/r), kondygnacji (o 46,5% r/r) oraz wyposażenia mieszkania (o 30,7% r/r).

Zaobserwowane i opisane tu zmiany znaczenia poszczególnych aspektów spowodowały także większe rozwarstwienie pomiędzy pierwszą a drugą główną cechą mieszkań. W opiniach najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania waga preferencji lokalizacji wyniosła 22,8% w 5. miastach i w Warszawie a 22,5% w grupie 10. miast wojewódzkich. Z kolei relatywne znaczenie wyposażenia mieszkania spadło do poziomu 12,6% w 5. miastach, 14,1% w Warszawie oraz 13,4% w grupie 10. miast.

Poziomy rozbieżności wag preferencji względem głównych aspektów w opiniach osób, które najmują mieszkania ze względu na miejsce zatrudnienia, są mniejsze od poziomów średnich dla całej grupy respondentów. Ogólne trendy i kierunki zmian preferencji są zbieżne z tymi, które opisano powyżej. Zaobserwowano jednak pewną charakterystykę w relacji do znaczenia ogólnych kosztów najmu i lokalizacji najmowanych mieszkań. W opiniach najemców ze wszystkich 16. miast wojewódzkich łącznie waga preferencji kosztów najmu wzrosła o 38,0% r/r przy jednoczesnym wzroście znaczenia lokalizacji o 4,2% r/r. Na tym tle zmiany istotności w poszczególnych grupach miast wydają się bardzo charakterystyczne. W opiniach najemców mieszkań w Warszawie relatywne znaczenie lokalizacji względem roku ubiegłego wzrosło o 8,5% przy jednoczesnym wzroście znaczenia ogólnych kosztów o 18,7% r/r. Wagi preferencji w 2024 r. osiągnęły poziom odpowiednio 24,5% oraz 40,9%. Równie charakterystyczne zmiany zaobserwowano w opiniach najemców z 10. miast wojewódzkich. Na tych rynkach lokalnych

Wykres 20. Rozpiętości wag preferencji głównych aspektów mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania



Źródło: badanie własne

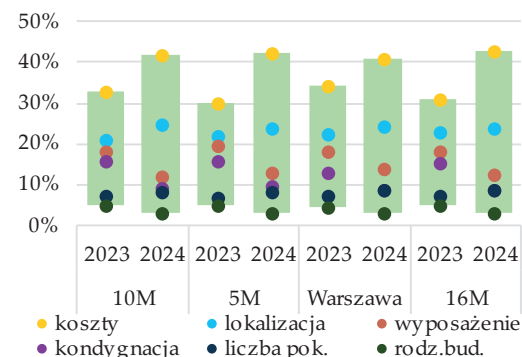
relatywne znaczenie ogólnych kosztów najmu wzrosło o 28,3% r/r a znaczenie lokalizacji aż o 18,7% r/r. W tym wypadku wagi preferencji osiągnęły poziom odpowiednio 42,0% oraz 24,9%. Tego rodzaju zmiany należy interpretować w odniesieniu do deklaratywnej przyczyny najmu mieszkania przez tę grupę najemców. Skoro najmują oni mieszkanie ze względu na zatrudnienie, relatywne znaczenie jego lokalizacji wynika właśnie z tej przesłanki.

Widać dość wyraźnie, iż poziomy wag preferencji tego aspektu są wyższe od tych, które odnotowano dla najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania.

Relatywne znaczenie głównych aspektów najmowanych mieszkań należy także przeanalizować w sposób bardziej szczegółowy. W tym raporcie przyjęto następującą koncepcję. Analizowane będą poziomy relatywnego znaczenia poszczególnych aspektów i cech szczegółowych w podziale na dwie główne deklaratywne przyczyny najmu. Dodatkowo przeanalizowane będą wagi preferencji wg kilku kryteriów różnicowania respondentów.

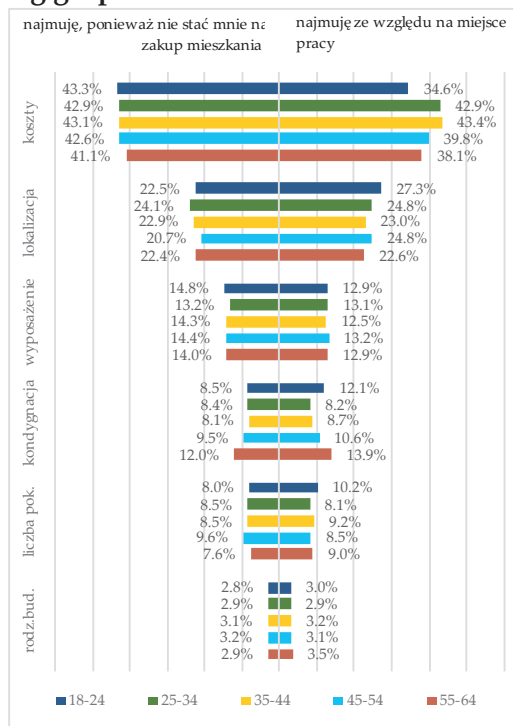
W pierwszej kolejności za kryterium podziału najemców mieszkań przyjęto ich grupy wieku. Nie powinno dziwić, iż dla wszystkich tych grup najemców najistotniejszym aspektem są koszty najmu. Pewne różnice wyników pomiędzy nimi są jednak dość znamienne. Okazało się, że spośród najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania (DPN1), ten aspekt jest najistotniejszy dla tych w wieku 18-24 lata. Można przyjąć, iż relatywne znaczenie kosztów najmu słabnie – co do zasady – wraz ze wzrostem wieku najemców. Pewna nieciągłość tej zależności, choć bardzo niewielka, jest obserwowano w grupach 25-34 i 35-44 lata. Może to oznaczać, iż najmłodsza grupa najemców mieszkań to osoby na tzw. dorobku i początku swoich własnych karier zawodowych. Fundamentem tej zależności może być więc aspekt dochodowy i/lub ograniczenia budżetowego gospodarstw domowych. Zależności tego rodzaju nie zaobserwowano pośród najemców, którzy najmują mieszkania ze względu na pracę (DPN3). W tym wypadku aspekt kosztów najmu jest najistotniejszy dla najemców

Wykres 21. Rozpiętości wag preferencji głównych aspektów mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę



Źródło: badanie własne

Wykres 22. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku



Źródło: badanie własne

może uzasadniać, iż dla najemców w wieku 18-24 lata, którzy najmują mieszkanie ze względu na pracę koszty najmu są istotne na poziomie tylko 34,6%. Ten fakt sprawia, iż różnica w relatywnym znaczeniu aspektu kosztów pomiędzy najemcami, których nie stać na własne mieszkania i tych, którzy najmują mieszkania ze względu na pracę jest największa w grupie wiekowej 18-24 lata. Względnie istotne różnice obserwuje się także dla grup wieku 55-64 i 45-54 lata. W tej sytuacji aspekt kosztów najmu jest istotniejszy odpowiednio o 3,0 i 2,8 pp. dla osób, które najmują ze względu na pracę.

Pewne różnice relatywnych znaczeń pozostałych aspektów zaistniały także pomiędzy dwoma grupami najemców różnicowanych głównymi deklaratywnymi przyczynami najmu. Na drugim miejscu istotności znaczenia dla najemców uplasował się aspekt lokalizacji. Średni poziom wag preferencji wyniósł 23,0%. Największe rozbieżności zaobserwowano w grupie wiekowej 18-24 lata. W tym wypadku aspekt ten okazał się istotniejszy o 4,7 pp. dla tych osób, które najmują mieszkanie ze względu na pracę. Jednocześnie dla tej grupy najemców aspekt lokalizacji jest najsilniej preferowany spośród wszystkich analizowanych tu grup najemców (ze względu na wiek i deklaratywne przyczyny najmu). Jednocześnie warto

w wieku 35-44 oraz 25-34 lata. Co ciekawe, najmniej istotny jest on dla najemców najmłodszych. Tego rodzaju zależność istotności relatywnego znaczenia aspektu kosztów może wynikać bezpośrednio z charakterystyki tej grupy najemców. Najliczniejszą grupą pracowników, którzy pracują poza swoim miejscem zamieszkania i najmują mieszkania są osoby w wieku 35-44 lata (39,0%) oraz 25-34 lata (23,5%). Osoby najmłodsze stanowią tu zaledwie 9,6% ogółu najemców mieszkań ze względu na pracę. Jednocześnie mogą to być osoby, które są wspierane finansowo przez rodzinę. Ponadto 46,2% spośród nich to osoby, które nie posiadają dzieci a 23,1% do najemcy zamieszkujący wciąż z rodzicami. To wszystko

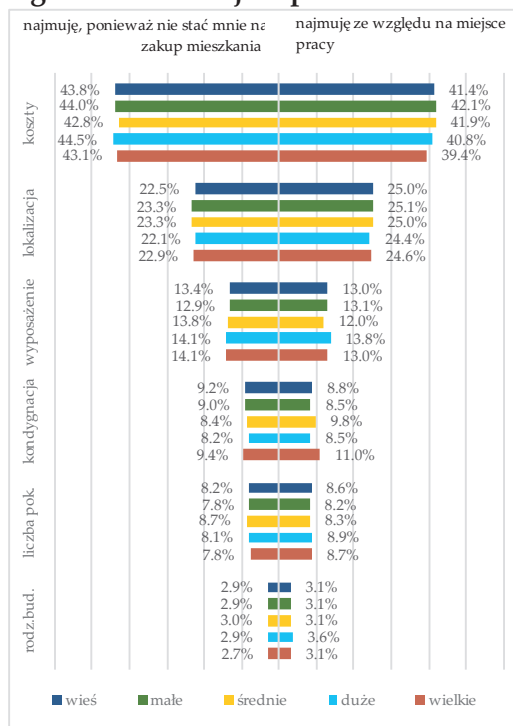
podkreślić, iż ta sama grupa najemców zadeklarowała, iż koszty najmu są dla nich najmniej istotne (34,6%) spośród wszystkich grup najemców. Już na tej podstawie można stwierdzić, iż najemcy w wieku 18-24 lata, którzy najmują mieszkania stanowią dość specyficzną grupę. Widać to także w preferencjach względem aspektów kondygnacji i liczby pokoi najmowanych mieszkań. Jest to grupa najemców, dla których aspekty te charakteryzują się relatywnie silniejszym znaczeniem. Waga preferencji osiągnęła tu poziom 12,1% (średnia 10,0%) dla kondygnacji oraz 10,2% (średnia 8,7%) dla liczby pokoi. Dodając do tego relatywne znaczenie wyposażenia mieszkania na poziomie 12,9% można stwierdzić, iż osoby w wieku 18-24 lata, najmujące mieszkanie z powodu pracy są grupą najemców, dla których pozostałe aspekty (od A2 do A5) są względnie istotniejsze. Z kolei aspekt kosztów (A1) jest względnie mniej istotny w porównaniu z pozostałymi analizowanymi tu grupami najemców mieszkań we wszystkich miastach wojewódzkich Polski.

Podobną charakterystykę preferencji zaobserwowano także dla najemców w wieku 55-64 lata. Polega ona na tym, iż relatywne znaczenie kondygnacji, na którym znajduje się mieszkanie, jest wyższe. Dla najemców w tym wieku, którzy najmują, bo nie stać ich na zakup własnego mieszkania, waga preferencji wyniosła 12,0% a dla tych, którzy najmują ze względu na pracę 13,9% przy średniej dla wszystkich grup najemców równej 10,0%. Dodatkowo należy podkreślić, iż średnia waga preferencji kondygnacji (13,0%) dla najemców w wieku 55-64 lata jest najwyższą spośród wszystkich analizowanych tu grup wieku.

Pewne różnice w relatywnych znaczeniach poszczególnych aspektów zaobserwowano różnicując najemców ze względu na wielkość miejscowości, z której oni pochodzą. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na względnie duże rozbieżności pomiędzy preferencjami aspektu kosztów najmu dla najemców pochodzących z dużych miast i najmujących mieszkanie ze względu na kwestie finansowe a osobami pochodzącymi z miast wielkich, którzy najmują ze względu na pracę. Okazuje się, że dla tych pierwszych waga preferencji jest o 5,1 pp. wyższa. Zaobserwowano także, iż relatywne znaczenie kosztów najmu jest na względnie wyższym poziomie dla najemców z małych miast i wsi spośród osób, które najmują mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego. Dodatkowo należy podkreślić fakt, iż ten aspekt osiągnął wyższe wagi preferencji we wszystkich grupach najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Najwyższa waga preferencji dla osób, które

najmują ze względu na pracę (41,9%) jest mniejsza od najniższej z całej grupy poprzedniej (42,8%).

Wykres 23. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia



Dla tego kryterium różnicowania najemców warto także podkreślić różne rozbieżności pomiędzy najbardziej i najmniej znaczącymi aspektami mieszkania. Należy zacząć od stwierdzenia, iż najniższe wagi preferencji we wszystkich tych grupach najemców dotyczą rodzaju budynku (A6). Średnia waga preferencji osiągnęła poziom 3,0% (+0,6 pp./-0,3 pp.). Okazało się, iż najwyższe rozpiętości pomiędzy preferencjami aspektu A1 i A6 dotyczą najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Najwyższy dotyczy najemców z dużych miast (41,6 pp.) a najniższy dla tych, pochodzących z miast wielkich (40,4 pp.). Zdecydowanie niższe rozstępy zaobserwowano dla wag preferencji najemców, którzy najmują ze

Źródło: badanie własne względu na pracę. W tym wypadku najwyższy rozstęp osiągnął poziom 39,0 pp. dla najemców pochodzących z małych miast, a najniższy 36,3 pp. dla tych, którzy pochodzą z miast wielkich.

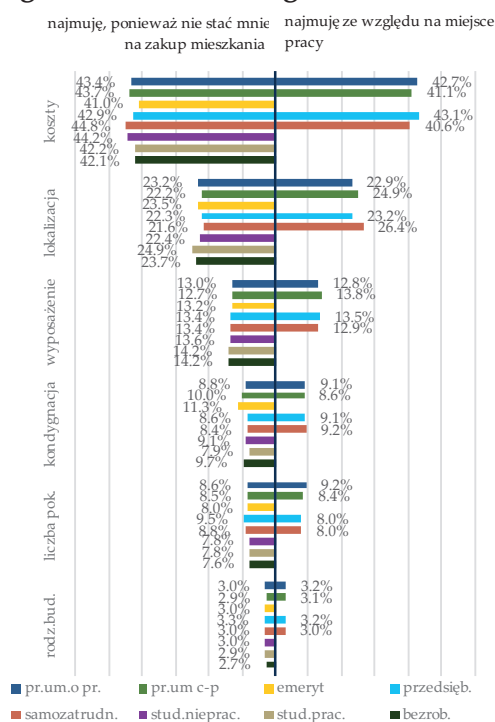
Dla różnicowanych najemców wielkością miejscowości ich pochodzenia jest charakterystyczny jeszcze jeden fakt. Poziomy wagi preferencji aspektu kosztów najmu są wyższe dla tych, którzy najmują mieszkanie, gdyż nie stać ich na zakup własnego. Co ciekawe, najwyższe te różnice dotyczą najemców z miast dużych i wielkich (3,7 pp.).

Ważnym kryterium w poznaniu rozbieżności preferencji najemców względem ogólnych aspektów mieszkania okazał się ich status zawodowy. Wynika to z faktu, iż pewne podgrupy najemców mieszkań w tak zdefiniowanym różnicowaniu nie istnieją. W tym miejscu należy przypomnieć, iż drugim kryterium podziału najemców mieszkań w dalszym ciągu pozostają dwie najważniejsze deklaratywne przyczyny najmu. Najem ze względu na niemożliwość zakupu własnego mieszkania (DPN1) oraz najem ze względów na pracę (DPN3). Ten fakt

sprawia, iż w przeprowadzonym badaniu nie istnieją grupy najemców ze względu na pracę, które jednocześnie byłyby emerytem lub rencistą (SZ3), studentem niepracującym (SZ6) i pracującym (SZ7) oraz bezrobotnym (SZ8). Tego rodzaju obserwacja wydaje się być dość oczywista. Wyjątkiem może być grupa studentów pracujących. Można przypuszczać, iż fakt ich pracy powinien być argumentem do budowania własnych preferencji względem najmowanych mieszkań. Okazuje się jednak, iż ta grupa najemców to przede wszystkim studenci. Fakt, iż są to studenci pracujący powinien oznaczać, iż podejmowana przez nich praca w dużym stopniu ma charakter pracy dorywczej lub tymczasowej. Jest więc to zatrudnienie, które ma charakter wzmocnienia ich sytuacji finansowej, niż realne i samodzielne utrzymanie się. W związku z tym, ta grupa najemców jako główną przyczynę najmowania, podaje fakt najmu ze względu na studia poza miejscem zamieszkania.

Poza tymi dość specyficznymi zjawiskami zaobserwowano tu także inne charakterystyczne różnice w preferencjach najemców. Pośród wszystkich grup najemców, różnicowanych ich statusem zawodowym, którzy najmują mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego, najsilniejsze preferencje względem kosztów najmu zadeklarowały osoby samozatrudnione i niepracujący studenci. Z kolei relatywne znaczenie tego aspektu okazało się najniższe dla emerytów i rencistów. Pośród osób, które najmują mieszkania ze względu na pracę relatywne znaczenie okazało się najwyższe dla pracowników etatowych oraz przedsiębiorców. Nie mniej istotnym dla analizy preferencji najemców mieszkań w Polsce okazało się ich różnicowanie wg kryterium liczby osób w gospodarstwie domowym oraz faktu posiadania dzieci. Zaobserwowano w tym zakresie pewne istotne zależności i rozbieżności. W pierwszej kolejności warto przyjrzeć się relatywnemu znaczeniu kosztów najmu.

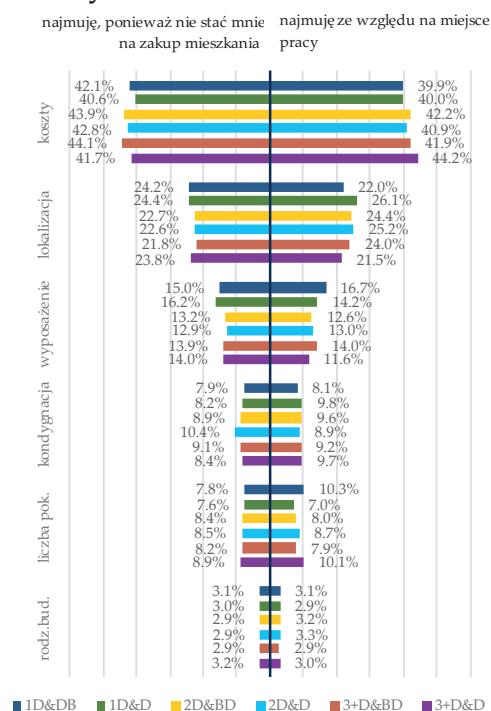
Wykres 24. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego



Źródło: badanie własne

Pośród tak grupowanych najemców relatywne znaczenie kosztów najmu okazało się najsilniejsze dla gospodarstw domowych, które liczą trzy i więcej osób dorosłych oraz posiadających dzieci (43,8%), jak i nieposiadających dzieci (43,3%). Po drugiej stronie znalazły się gospodarstwa domowe jednoosobowe z dziećmi, dla których ten aspekt okazał się istotny na poziomie 40,2%. Szczegółowa analiza preferencji, wobec tego aspektu ujawnia także dodatkowe zależności. Zaobserwowano, iż relatywny poziom istotności kosztów najmu rośnie wraz ze wzrostem liczby osób dorosłych gospodarstwach domowych z dziećmi. Takiej zależności nie widać już w samych gospodarstwach domowych, które nie posiadają dzieci. W tym wypadku relatywne znaczenie kosztów najmu jest niższe dla dwuosobowych gospodarstw, ale wyższe dla trzy- i więcej osobowych, oczywiście w porównaniu z bezdzietnymi singlami. Inne zależności w poziomach preferencji kosztów najmu zaobserwowano dodatkowo grupując najemców wg dwóch najistotniejszych deklaracyjnych przyczyn najmu. Dla gospodarstw domowych, które najmują mieszkania, gdyż nie stać ich na własne, poziom relatywnej ważności kosztów najmu jest wyższy dla dwuosobowych od jednoosobowych. Dotyczy to gospodarstw z dziećmi, jak i bezdzietnych. Znaczenie tego aspektu dla trzy i więcej osobowych gospodarstw z dziećmi spada, a niewiele przyrasta dla tych bezdzietnych. Na tej podstawie można stwierdzić, iż aspekt kosztów najmu okazuje się zdecydowanie silniejszy dla młodych małżeństw/rodzin, które posiadają dzieci. Jest więc to najczęściej ta grupa społeczna, która wchodzi w samodzielność życiową i rozpoczyna swoją karierę zawodową. Z jednej strony mogą oni posiadać subiektywne odczucie bezpiecznego zatrudnienia, gdyż decydują się na własne dzieci. Z drugiej jednak strony są na takim etapie rozwoju własnego majątku, który nie pozwala im na zakup własnego mieszkania w obecnych warunkach społeczno-

Wykres 25. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym



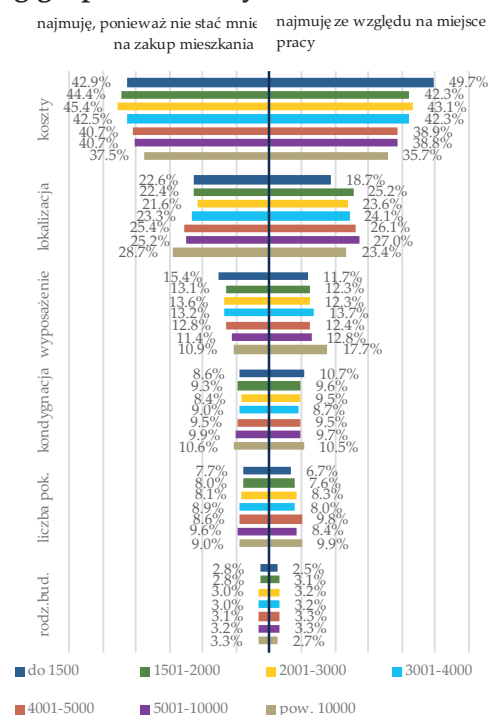
Źródło: badanie własne

gospodarczych. Z odmiennymi zależnościami mamy do czynienia dla gospodarstw domowych, które najmują mieszkania ze względu na pracę. W tym wypadku bardzo silny przyrost relatywnego znaczenia kosztów najmu zaobserwowano dla trzyosobowych gospodarstw z dziećmi (w porównaniu z dwuosobowymi) a także dla dwuosobowych bez dzieci (w porównaniu z jednoosobowymi).

Ostatnim kryterium różnicowania respondentów, które należy wprowadzić do niniejszej analizy są grupy dochodowe, wg miesięcznego dochodu netto na 1 osobę w gospodarstwie domowym. Okazało się, iż dla tak grupowanych najemców aspekt kosztów najmu jest najistotniejszy dla osób o dochodach 1,5-2 i 2-3 tys. zł miesięcznie. Z perspektywy ich deklaracyjnych przyczyn najmu grupą najemców, dla których ten aspekt ma najwyższą wagę preferencji, to osoby najmujące mieszkania ze względu na pracę o dochodach poniżej 1,5 tys. zł miesięcznie. Szczegółowa analiza także i w tym wypadku ujawniła pewne zależności. Okazało się, że relatywne znaczenie aspektu kosztów najmu nieznacznie rośnie od grupy najemców z najmniejszymi zarobkami do najemców o dochodach 2-3 tys. zł miesięcznie na jedną osobę w gospodarstwie domowym. Może się wydawać, iż ta zależność nie jest do końca zgodna z obserwacją rynku nieruchomości.

Wyjaśnienie tego faktu znajduje się jednak w różnicowaniu tych grup najemców wg głównych kryteriów najmu. Okazuje się, że zaobserwowany nieznaczny wzrost tych preferencji dotyczy wyłącznie najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Niższy poziom istotności tego aspektu dla tych gospodarstw domowych o najniższych dochodach może wynikać z tego, iż zakup własnego mieszkania nie jest w ogóle brany pod uwagę. Głównym czynnikiem takiej decyzji są ich ograniczenia budżetowe. To może zatem sprawiać, iż ich preferencje są przenoszone na inne aspekty i cechy mieszkania, którą są

Wykres 26. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych



Źródło: badanie własne

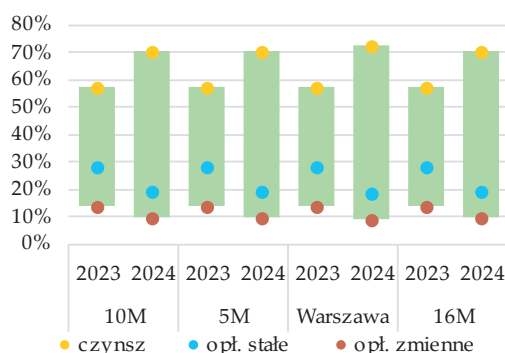
w zasięgu ich możliwości finansowych. Swoistym potwierdzeniem tej zależności są poziomy relatywnego znaczenia kosztów najmu dla gospodarstw domowych, które najmują mieszkanie ze względu na pracę. W tym wypadku mamy do czynienia z sytuacją, kiedy to spadek znaczenia tego aspektu, wraz ze wzrostem dochodów, jest bardzo intensywny dla grup najmniej zarabiających. Dość wyraźna zależność zarysowała się natomiast dla najemców mieszkań z grup dochodowych od 2-3 tyś. do powyżej. 10 tyś. zł miesięcznie. W tym kontekście zaobserwowano wyraźne spadki poziomów relatywnego znaczenia aspektu kosztów najmu wraz ze wzrostem dochodów najemców. Przy czym zależności te dotyczą najemców ogółem, jak i najemców różnicowanych ich deklaracyjnymi przyczynami najmu. Ta obserwacja pozwala na twierdzenie, iż relatywne znaczenie aspektu kosztów najmu jest bardzo silnie skorelowane z dochodami gospodarstw domowych.

Dalsza analiza preferencji najemców różnicowanych ich dochodami ujawnia jeszcze inne zależności. Okazuje się, że znaczenie aspektu lokalizacji najmowanego mieszkania, co do zasady, rośnie wraz ze wzrostem dochodów najemców. Zależność ta jest przełamana tylko w dwóch sytuacjach. Zdecydowanie silniejszy wzrost od zarysowanego trendu zaobserwowano pomiędzy dwoma grupami o najniższych zarobkach. Okazało się, że lokalizacja mieszkania jest aspektem względnie najslabiej preferowanym przez gospodarstwa domowe o dochodach poniżej 1,5 tyś. zł oraz najmujących ze względu na pracę. Może to wynikać z faktu, iż dla tej grupy najważniejsze jest najmowanie mieszkania, po możliwie najniższych kosztach, w miejscowości, gdzie mają zatrudnienie. Potwierdzeniem tego jest względnie wysokie znaczenie aspektu kosztów, co zostało zaobserwowane już wcześniej. Drugie odchylenie od zarysowanego trendu zależności preferencji lokalizacji od dochodów jest grupa o najwyższych zarobkach. W tym wypadku zaobserwowano dość silny spadek poziomu relatywnego znaczenia tego aspektu. Wynika to z faktu, iż dla tego rodzaju najemców istotne są inne aspekty, tj. wyposażenie, kondygnacja oraz liczba pokoi. W tych wypadkach zaobserwowano wzrost relatywnego znaczenia tych aspektów względem najemców o dochodach 5-10 tyś. zł miesięcznie na jedną osobę w gospodarstwie domowym.

5. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt kosztów najmu

W badaniach preferencji najemców mieszkań w Polsce w 2024 r. zaobserwowano pewne dość istotne zmiany w zakresie szczegółowych cech aspektu kosztów najmu względem roku poprzedniego. Dotyczy ona przede wszystkim wzrostu relatywnego znaczenia poziomu czynszu płaconego bezpośrednio wynajmującemu. We wszystkich analizowanych miastach wojewódzkich wyniósł on 70,2%. Oznacza to wzrost o 22,3% względem 2023 r. Dokładnie takie same zmiany zaobserwowano w grupie 5. i 10. miast wojewódzkich. W Warszawie relatywne znaczenie czynszu najmu w opiniach tamtejszych najemców wzrosło natomiast o 26,0% do poziomu 72,3%. Tego rodzaju zmiany względne są silnie skorelowane ze spadkami relatywnego znaczenia pozostałych dwóch rodzajów kosztów najmu. W opiniach najemców ze wszystkich 16. miast wojewódzkich opłaty stałe straciły na znaczeniu o 31,2% a opłaty zmienne o 27,8% w stosunku do 2023 r. Najsilniejsze spadki relatywnego znaczenia tych dwóch rodzajów opłat zaobserwowano na rynku stołecznym. Względne znaczenie opłat stałych spadło o 34,7% a opłat zmiennych o 35,6% r/r. Zaobserwowane zmiany względne w tym zakresie poskutkowały jednocześnie zwiększeniem się rozbieżności pomiędzy skrajnymi elementami aspektu kosztów najmu. Rozstęp pomiędzy relatywnym znaczeniem czynszu najmu a opłatami zmiennymi osiągnął poziom 60,1 pp. we wszystkich analizowanych miastach wojewódzkich, przy czym w Warszawie wyniósł on aż 63,3 pp. Ta sytuacja z całą

Wykres 27. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem



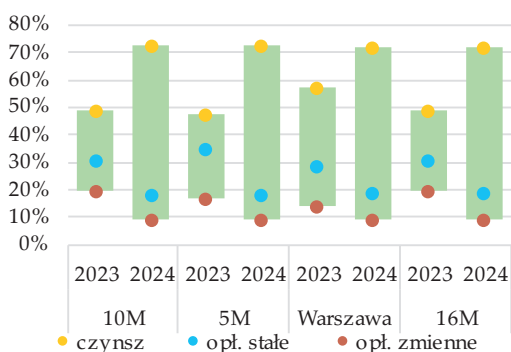
Źródło: badanie własne

pełnością ujawnia wzrost znaczenia czynszu najmu jako najważniejszej pozycji w szerokim katalogu kosztów najmu. Może to oznaczać, iż udział czynszu najmu w całej strukturze kosztów wzrósł w sposób istotny. Z drugiej strony może być to skutkiem spadku lub wolniejszego wzrostu poziomu kosztów stałych i zmiennych. Jeszcze inną przyczyną tego rodzaju zmian względnych może być zmiana w strukturze najemców i w przyczynach najmowania mieszkań.

Różnicując dodatkowo najemców mieszkań najważniejszymi przyczynami najmu, bez szczegółowej analizy, można stwierdzić, iż nie ma tu istotnych zmian. W dalszym ciągu najistotniejsze pozostają preferencje czynszu najmu, których wagi preferencji są wyższe o ponad 63 pp. od poziomu ważności kosztów zmiennych. Szczegółowa jednak analiza uzyskanych wyników ujawnia pewne rozbieżności. Nie mają one w sposób oczywisty charakteru zmian krytycznych o bardzo silnym natężeniu. Są jednak na tyle istotne, że nie można o ich nie wspomnieć. W pierwszej kolejności należy zauważyć różnice poziomów znaczenia poszczególnych cech szczegółowych pomiędzy osobami, które najmują, gdyż nie stać ich na zakup własnego mieszkania (DPN 1) oraz najemcami ze względu na pracę (DPN 3). Z perspektywy wszystkich 16. miast wojewódzkich można powiedzieć, iż dla pierwszej grupy najemców czynsz najmu jest istotniejszy o 0,9 pp. Przy czym różnica ta jest równoważona mniejszą istotnością opłat zmiennych. Charakterystyczna sytuacja wystąpiła jednak w opiniach najemców z grupy 5. miast wojewódzkich. W tym wypadku rozbieżność preferencji pomiędzy tymi dwoma grupami najemców wzrasta do 5,9 pp. Może to oznaczać, że czynsz najmu dla osób, które najmują mieszkania w 5. miastach wojewódzkich, ponieważ nie stać ich na zakup własnego, jest względnie istotniejszy od opinii najemców z innych lokalnych rynków. W grupie 5. miast wojewódzkich zaobserwowano także pewną osobliwość preferencji w odniesieniu do opłat stałych, którą zadeklarowały osoby najmujące mieszkania ze względu na pracę. Okazało się, że ich preferencje są tu silniejsze od preferencji najemców w 10. miastach wojewódzkich i w Warszawie. Takie rozłożenie akcentów ich preferencji jest rekompensowane względnie niższym poziomem relatywnego znaczenia czynszu najmu. Można więc przypuszczać, iż dla tych najemców, którzy pracują i przez to najmują mieszkanie w 5. miastach wojewódzkich, względnie ważniejsze są stałe opłaty. To z kolei może wynikać z faktu, iż ta grupa najemców jest w relatywnie lepszej sytuacji finansowej lub też poziom opłat w tych miejscowościach jest względnie wyższy.

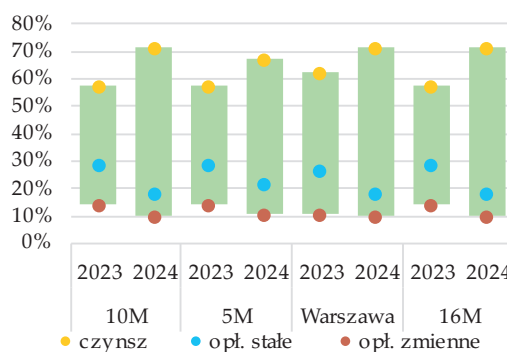
Analizując relatywne poziomy ważności szczegółowych cech aspektu kosztów najmu warto także zwrócić uwagę na zmiany względne, które pojawiły się w poszczególnych grupach najemców w odniesieniu do 2023 r. Zaobserwowano, iż wzrost znaczenia czynszu najmu jest zdecydowanie wyższy dla osób, które najmują mieszkanie ze względów finansowych. W tym wypadku, we wszystkich 16. miastach wojewódzkich, waga preferencji wzrosła o 47,4% r/r. W opinii najemców ze względu na pracę wzrosła natomiast o 24,4% r/r.

Wykres 28. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania



Źródło: badanie własne

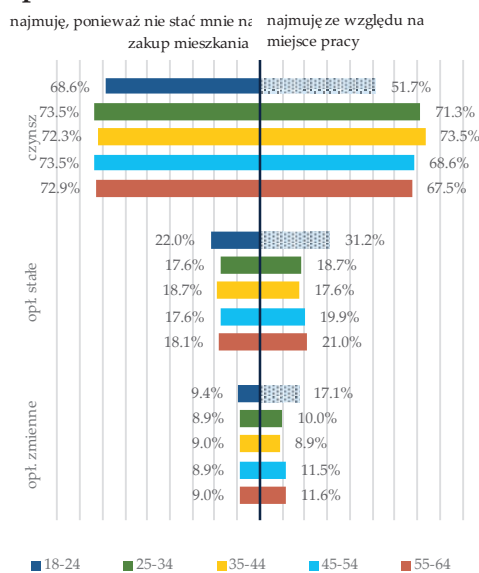
Wykres 29. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę



Źródło: badanie własne

Pewne charakterystyczne rozbieżności w preferencjach najemców zaobserwowano także w wynikach szczegółowych analiz, gdzie pogrupowano ich wg poszczególnych kryteriów w odniesieniu do dwóch głównych deklaratywnych przyczyn najmu. W pierwszej kolejności warto przyrzeć się tym różnicom ujawnionym w różnicowaniu respondentów wg ich wieku. Dość charakterystyczna sytuacja wystąpiła pośród najemców w wieku 18-24 lata. Należy podkreślić, iż najmłodsi najemcy, którzy najmują mieszkania ze względu na pracę w uzyskanej próbie badawczej wystąpili jedynie w grupie 5. miast wojewódzkich. Główną przyczyną najmowania mieszkań dla nich był aspekt finansowy oraz przeprowadzka ze względu na studia. Ten fakt jest zbieżny z wcześniej opisanymi obserwacjami. Najmłodsi najemcy jako główną przyczynę najmu podają najczęściej przeprowadzkę ze względu na studia. Praca jest przez nich traktowana jako kolejna determinanta najmu, o ile w ogóle biorą ją pod uwagę. Na tej podstawie można przypuszczać, iż ta względnie niewielka grupa najemców w wieku 18-24 lata, którzy najmują mieszkania w jednym z 5. miast wojewódzkich (3,6% ogółu najemców w tym wieku) to osoby, które wyjechały tam w celach zarobkowych. Ten fakt może powodować, iż uzyskane poziomy relatywnych znaczeń poszczególnych cech aspektu kosztów najmu odbiega tak silnie od pozostałych wyników. Waga preferencji dla

Wykres 30. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku



Źródło: badanie własne

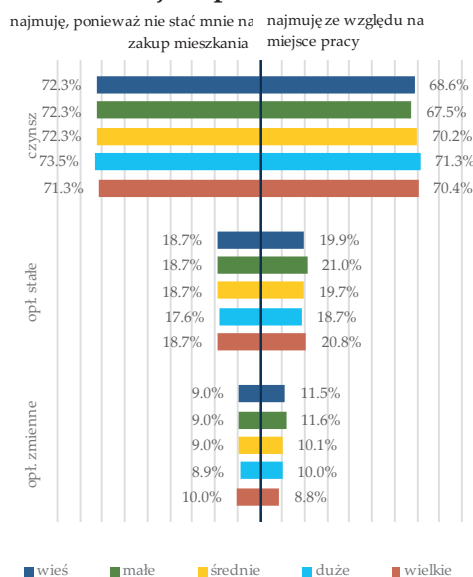
czynszu najmu wyniosła 51,7%. Dla pewnej jednak poprawności statystycznej zasadnym wydaje się odrzucenie tej grupy najemców z dalszych analiz.

W pozostałych grupach najemców nie zauważono wyraźnych zależności pomiędzy poziomami relatywnego znaczenia poszczególnych cech szczegółowych a wiekiem najemców. Najwyższe wagi preferencji dotyczyły osób w wieku 25-34 oraz 45-54 lata, które najmują mieszkanie, gdyż nie stać ich na własne, a także w wieku 35-44 lata, które najmują ze względu na pracę. Najniższe natomiast poziomy relatywnego znaczenia czynszu najmu zaobserwowano pośród najstarszych najemców ze względu na pracę oraz najmłodszych ze

względem na aspekty finansowe.

Pewne zależności zaobserwowano w różnicowaniu najemców ze względu na wielkość miejscowości, z których oni pochodzą. Zaobserwowano, bez względu na deklaratywną przyczynę najmu, iż wagi preferencji czynszu najmu rosną od najemców pochodzących z małych miejscowości (70,2%) do tych z wielkich miast (72,3%). Jednocześnie należy wspomnieć, iż poziom preferencji czynszu pośród najemców pochodzących ze wsi jest na takim samym poziomie, jak najemców z miast wielkich. Podobne kierunki zmian poziomów wag preferencji względem czynszu najmu zaobserwowano pośród osób, które najmują mieszkania ze względu na pracę. Wagi preferencji rosną tu ponownie od najemców pochodzących z małych miast do miast dużych. Zmiany te są jednak bardziej dynamiczne. Wagi preferencji czynszu najmu są także wyższe dla najemców pochodzących ze wsi od tych z małych miast. Poziomy relatywnych znaczeń dla najemców pochodzących z wielkich miast są natomiast niższe od tych z miast dużych. Analizując zmiany wag preferencji czynszu najmu w opiniach najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania należy stwierdzić, iż poziom ich zróżnicowania jest względnie niewielki. Charakterystyczne jest jednak to, iż

Wykres 31. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia



Źródło: badanie własne

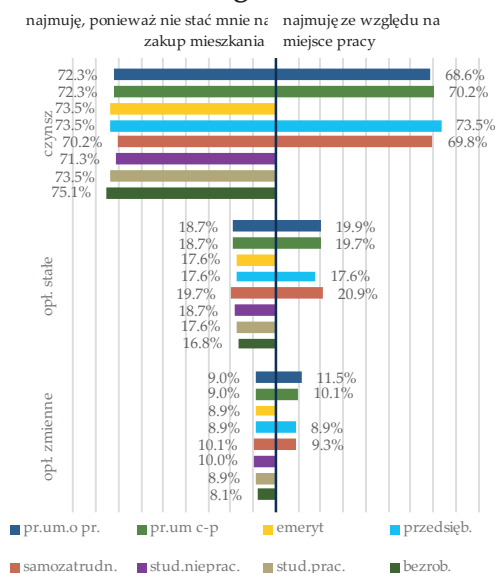
poziomy relatywnego znaczenia dla wszystkich analizowanych tu grup najemców są wyższe od tych, które odnotowano dla najemców ze względu na pracę.

Kolejnym kryterium różnicowania najemców mieszkań jest ich status zawodowy. W tym miejscu należy zauważyć nieciągłość wyników wag preferencji po prawej stronie wykresu. Dotyczy ona najemców mieszkań, którzy najmuje ze względu na pracę oraz są osobami na emeryturze/rencie (SZ3), studentami niepracującymi (SZ6) i pracującymi (SZ7) a także bezrobotnymi (SZ8). Brak wyników wag preferencji dla tych podgrup najemców wydaje się w pełni uzasadniony. Przeprowadzka ze względu na podjęcie pracy w innej miejscowości

dla nich wydaje się nielogiczną przyczyną najmu. W odniesieniu do statusu studenta, tak pracującego, jak i niepracującego, należy wspomnieć wcześniej opisaną już zależność. Co do zasady, osoby studiujące jako główną przyczynę najmu podają fakt studiowania. Praca jest przez nich często traktowana jako dodatkowy aspekt ich funkcjonowania i nie jest celem samym w sobie. Z kolei emeryci czy renciści nie wyjeżdżają z reguły do innych miejscowości za pracę. Jeżeli już decydują się na pracę, to z reguły w swojej okolicy. Ponadto jest to grupa społeczna, która ma już ustabilizowane warunki zamieszkiwania. Nawet jeżeli najmuje oni mieszkania, to główną przyczyną nie jest konieczność przeprowadzki ze względu na zatrudnienie.

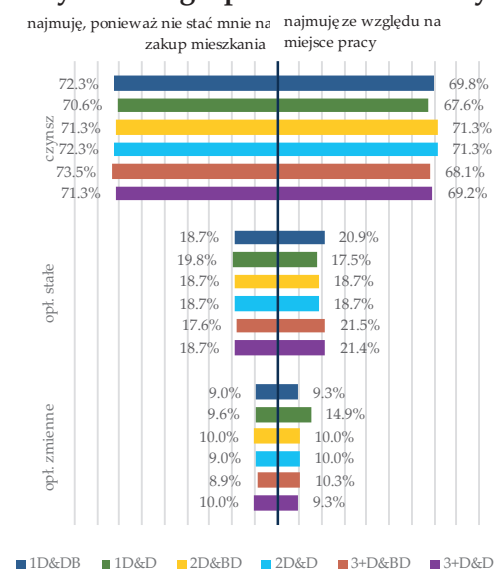
Pewną charakterystyczną zależność można dostrzec w poziomach relatywnego znaczenia czynszu najmu względem statusu zawodowego najemców. Sortując wagi preferencji od najniższych do najwyższych okazuje się, że cecha ta jest najmniej istotna dla osób zatrudnionych na umowie o pracę i cywilno-prawnej a także dla pracujących studentów (70,2%). Poziom istotności zaczyna rosnać odpowiednio dla studentów niepracujących, samozatrudnionych, emerytów/rencistów, przedsiębiorców i bezrobotnych (75,1%). Może to

Wykres 32. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego



Źródło: badanie własne

Wykres 33. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym



Źródło: badanie własne

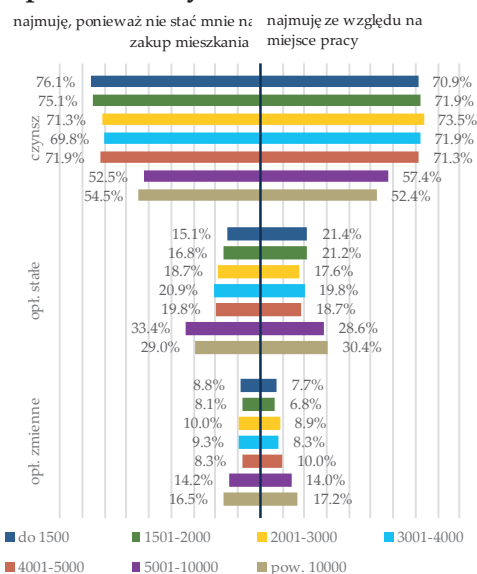
oznaczać, iż dla osób ze stabilnym zatrudnieniem aspekt czynszu jest mniej znaczący względem pozostałych podgrup najemców. Na uwagę może jednak zasługiwać podgrupa przedsiębiorców. Wg ich opinii poziom relatywnego znaczenia czynszu najmu osiągnął poziom 73,5%. Wyższe znaczenie tego aspektu zadeklarowali jedynie bezrobotni a dokładnie takie samo osoby samozatrudnione. Może to wynikać z dwóch przesłanek. Z jednej strony osoby, które zadeklarowały, że są przedsiębiorcami, to właściciele przedsiębiorstw, które nie są jednak podmiotami dużymi. Mogą to być niewielkie firmy, które przekształciły się z jednoosobowych działalności gospodarczych i zatrudniają niewielką liczbę pracowników. To sprawia, iż status zawodowy się zmienił, natomiast ich zdolności finansowe przedsiębiorcy mogły pozostać na podobnym poziomie. Z drugiej strony wysoki poziom relatywnego znaczenia czynszu najmu może wynikać z zupełnie innej przyczyny. Ta grupa najemców może posiadać wyższe oczekiwania względem najmowanego mieszkania (np. liczba pokoi, wyposażenie). To będzie skutkowało tym, iż czynsz najmu będzie odpowiednio wyższy od mieszkań mniejszych.

W kolejnym etapie analizy najemców mieszkań pogrupowano wg kryterium liczby osób w gospodarstwie domowym oraz faktu posiadania bądź nieposiadania dzieci. Nie

zaobserwowano w tym kontekście wyraźnych zależności poza pewnymi rozbieżnościami w poziomach istotności czynszu najmu. Okazało się, iż relatywne znaczenie czynszu najmu było najwyższe dla gospodarstw domowych jednoosobowych bez dzieci oraz dwuosobowych z dziećmi (72,3%). Z kolei najniższe wartości wag preferencji dotyczą tych najemców, którzy żyją w gospodarstwach domowych trzy i więcej osobowych z dziećmi (70,8%).

Ostatnim kryterium różnicowania najemców mieszkań są ich dochody netto miesięcznie na jedną osobę w gospodarstwie domowym. Analiza relatywnego znaczenia czynszu najmu w tym kontekście ujawniła już pewne zależności. Okazało się, że wraz ze wzrostem dochodów spada poziom relatywnego znaczenia tego aspektu kosztów najmowania mieszkania we

Wykres 34. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych



Źródło: badanie własne

wszystkich 16. miastach wojewódzkich. Należy jednocześnie podkreślić, iż wartości te spadają od poziomu 76,7% dla dochodów poniżej 1,5 tys. zł do 69,8% dla dochodów 3-4 tys. zł. Dla grupy najemców z dochodami 4-5 tys. zł następuje nieznaczna korekta trendu a waga preferencji czynszu najmu wynosi 71,9%. Od tego momentu obserwuje się bardzo dynamiczny spadek relatywnego znaczenia czynszu najmu. Dla najemców o dochodach 5-10 tys. zł waga preferencji wynosi już tylko 57,4% a powyżej 10 tys. zł 51,8%. W tym kontekście należy także zauważyć, iż różnice znaczenia czynszu najmu nie są znaczące, jeżeli najemców pogrupujemy wg głównych ich deklaracyjnych przyczyn najmu.

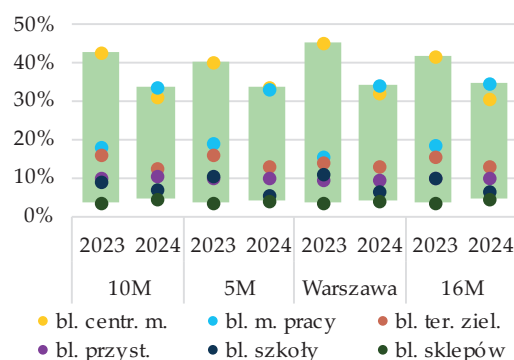
6. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt lokalizacji mieszkania

W tym rozdziale przedstawione zostaną wyniki analiz preferencji najemców w odniesieniu do szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania. W badaniu przyjęto sześć cech szczegółowych. Są nimi bliskość centrum miasta, bliskość miejsca pracy, bliskość terenów zielonych, bliskość przystanków komunikacji miejskiej, bliskość szkoły dla dzieci oraz bliskość sklepów.

W 2024 r. nastąpiła pewna zmiana struktury poziomów relatywnego znaczenia poszczególnych szczegółowych cech w ramach aspektu lokalizacji mieszkania. Okazało się, że najsilniejszy wzrost wartości wag preferencji dotyczył bliskości miejsca pracy. Jednocześnie zaobserwowano spadek znaczenia bliskości szkoły, centrum miasta oraz terenów zielonych. Głównie te właśnie zmiany ukształtowały nową strukturę preferencji najemców mieszkań ze względu na ich lokalizację. W opinii respondentów najważniejszą cechą okazała się bliskość do miejsca pracy. Poziomą wagą preferencji wyniósł 34,3% w Warszawie oraz 33,8% w grupie 10. miast wojewódzkich. W grupie 5. miast sytuacja okazała się odmienna. Waga preferencji dla bliskości miejsca pracy wyniosła 33,4% i była niższa o 0,4 pp. od bliskości do centrum miasta. W świetle niewielkiej rozbieżności poziomów relatywnego znaczenia tych dwóch cech można przyjąć, iż są one na równi istotne dla najemców mieszkań z 5. miast wojewódzkich. Względnie istotne zmiany nastąpiły także w zakresie preferencji bliskości terenów zielonych. Poziomy relatywnego znaczenia w 2024 r. spadły tu do poziomów 13,4% w Stolicy, 13,1% w grupie 5. miast i 12,9% w pozostałych 10. miastach wojewódzkich. Oznacza to, iż bliskość terenów zielonych jest trzecią z najistotniejszych cech mieszkania z perspektywy najemców. Warto także

podkreślić, iż relatywne znaczenie tej cechy rośnie wraz ze wzrostem wielkości miasta, gdzie mieszkanie jest najmowane. Może to oznaczać, iż w większych miastach rośnie znaczenie

Wykres 35. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem



Źródło: badanie własne

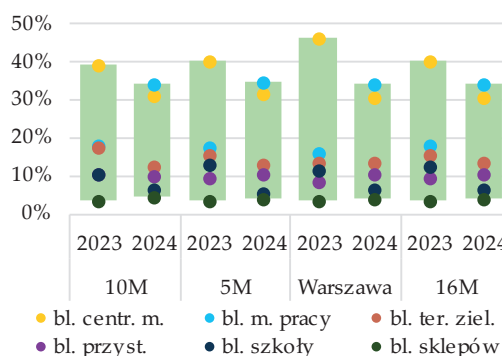
terenów zielonych, sportowych i rekreacyjnych a wyraźnie traci, szczególnie w Warszawie, poziom istotności bliskości do centrów miast. Podobna zależność, choć odwrotną, zaistniała w preferencjach bliskości przystanków komunikacji miejskiej. W tym wypadku poziom relatywnego znaczenia wyniósł 9,5% w Warszawie, 9,9% w 5. a 10,4% w 10. miastach wojewódzkich. Widać, iż im mniejsze miasta wojewódzkie, tym większe znaczenie tej szczegółowej cechy najmowanego mieszkania. Może być to związane z faktem posiadania własnego samochodu, bądź też z lepszą dostępnością komunikacji miejskiej w miastach największych.

Warto także podkreślić, iż rozpiętość wag preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania jest zdecydowanie mniejsza od tej zaobserwowanej w kosztach najmu. Rozbieżność pomiędzy relatywnym znaczeniem bliskości do miejsca pracy a bliskością sklepów, które okazały się najmniej istotną cechą dla najemców, wyniosła 30,3 pp. w Stolicy a w 10. miastach wojewódzkich 29,2 pp. W grupie 5. miast wojewódzkich rozbieżność ta jest szacowana od istotności bliskości centrów miast, a wyniosła ona 29,8 pp.

Pierwszy etap analizy preferencji najemców uszczegółowiono poprzez różnicowanie wg deklaracyjnych przyczyn najmu. Okazało się, iż dla najemców, którzy najmują mieszkania we wszystkich miastach wojewódzkich, najważniejszą cechą jest bliskość do ich miejsca pracy. Poziom relatywnego znaczenia osiągnął 34,3% w Warszawie oraz w 10. miastach wojewódzkich a 34,7% w grupie 5. miast. Na drugim miejscu, w rankingu istotności szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania, znalazła bliskość od centrów miast.

Wagi preferencji okazały się niższe o 3,4 pp. w Stolicy, 2,8 pp. w 5. miastach i 2,7 pp. w 10. miastach. Nie bez znaczenia dla Polaków, którzy najmują mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego, są także bliskość terenów zielonych oraz bliskość przystanków komunikacji miejskiej. Poziomy relatywnego znaczenia dla pierwszej z tych cech wyniosły 13,7% dla najemców w Warszawie, 13,2% w 5. miastach oraz 12,6% w 10. miastach wojewódzkich. Także

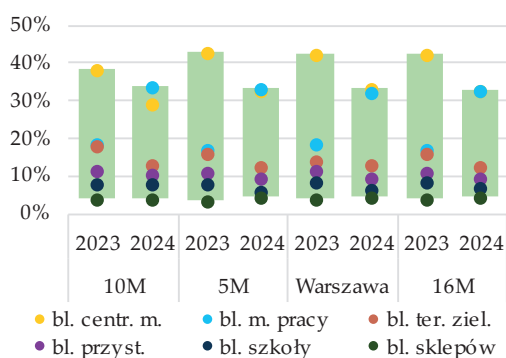
Wykres 36. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania



Źródło: badanie własne

i w tym wypadku można tu zaobserwować swoistą zależność. Poziom istotności tej cechy szczegółowej lokalizacji mieszkania rośnie wraz ze wzrostem wielkości miasta, w której najmowane są mieszkania. Druga wspomniana tu cecha szczegółowa okazała się istotna dla najemców na poziomie 10,6% w Warszawie i 5. miastach oraz 10,3% w 10. miastach wojewódzkich. Pozostałe dwie cechy lokalizacji mieszkania pozostają najmniej istotne. We wszystkich 16. miastach wojewódzkich Polski bliskość szkół dla dzieci uzyskała wynik 6,4% a bliskość sklepów 4,0%. Na tej podstawie można stwierdzić, iż te dwie cechy są pewnego rodzaju dopełnieniem szerokokorozumianych preferencji najemców w ramach aspektu lokalizacji mieszkań najmowanych w Polsce.

Wykres 37. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę



Źródło: badanie własne

mieszkania, uzyskane wyniki wydają się być pewnym zaskoczeniem. Okazało się, że dla „najemców finansowych” bliskość miejsca pracy jest ważniejsza względem bliskości do centrów miast, w których najmują mieszkania. We wszystkich 16. miastach wojewódzkich różnica poziomów wag preferencji wyniosła 3,4 pp. Z kolei w grupie „najemców zawodowych” rozbieżność ta jest praktycznie nieistniejąca (0,1 pp.) a dodatkowo ważniejsza okazuje się cecha bliskości centrum miasta. Najsilniejszą rozbieżność zaobserwowano jednak w preferencjach „najemców zawodowych” z 10. miast. Dla nich bliskość miejsca pracy jest ważniejsza o 4,5 pp.

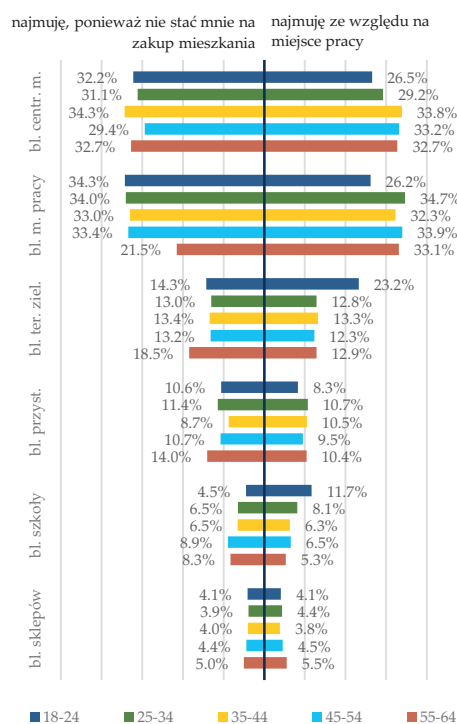
Szczegółowa analiza preferencji najemców mieszkań różnicowanych ich wiekiem daje możliwość kilku ciekawych obserwacji. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż także

Druga grupa najemców szczegółowo analizowana to ci, którzy najmują mieszkania, ponieważ przeprowadzili się ze względu na pracę. Dla nich ponownie najważniejszą cechą jest bliskość miejsca pracy od najmowanego mieszkania, ale tylko w grupie 5. (33,4%) i 10. (33,8%) miastach wojewódzkich. Dla tej grupy osób, które najmują mieszkania w Stolicy, najważniejszą cechą jest jednak bliskość do centrum miasta (33,3%). W porównaniu relatywnego znaczenia tych dwóch cech dla najemców, których nie stać na zakup własnego

w tym układzie najsilniej preferowane są mieszkania blisko miejsca pracy. Nie dotyczy to jednak wszystkich grup wieku. Okazało się, iż dla najemców w wieku 35-44 i 55-64 lata najsilniej preferowane były mieszkania zlokalizowane blisko centrum miast. Przewaga nad relatywnym znaczeniem bliskości miejsca pracy dla pierwszej z tych grup najemców osiągnęła zaledwie 1,2 pp. Dla najstarszych najemców objętych badaniem różnica ta wyniosła już 7,5 pp. Poziom istotności bliskości miejsca pracy opisuje waga preferencji na poziomie 25,4%. Na trzecim miejscu znalazły się mieszkania znajdujące się blisko terenów sportowych, rekreacyjnych i zielonych. Spośród wszystkich grup wieku to właśnie ta ostatnia deklaruje najsilniejsze preferencje tej cechy mieszkania. Poziom relatywnego znaczenia wyniósł w tym wypadku 17,0%. Grupując dodatkowo najemców wg dwóch kluczowych deklaracyjnych przyczyn najmu można dostrzec kolejną specyfikę. Okazało się, że preferencje bliskości miejsca pracy dla najemców w wieku 55-64 lata są najniższe dla tych, którzy najmują ze względów finansowych (21,5%). Z drugiej jednak strony dla tej samej podgrupy respondentów względnie silne preferencje zaobserwowano dla bliskości terenów zielonych i przystanków komunikacji miejskiej. Lokalizacja blisko miejsca pracy jest natomiast zdecydowanie istotniejsza dla najemców z tej grupy wieku, którzy jednak najmują mieszkania ze względu na pracę.

Charakterystyczna struktura preferencji najemców wystąpiła także w grupie wiekowej 18-24 lata. Dla podgrupy, która najmuje mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego, rozbieżności pomiędzy pierwszym a drugim wyborem okazały się bardzo niewielkie. Trzecim wyborem dla nich okazała się bliskość terenów zielonych, sportowych i rekreacyjnych z wagą preferencji 13,5% a czwartym bliskość przystanków komunikacji miejskiej (10,3%). Zupełnie inna sytuacja wystąpiła wśród podgrupy najmłodszych najemców, którzy

Wykres 38. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku



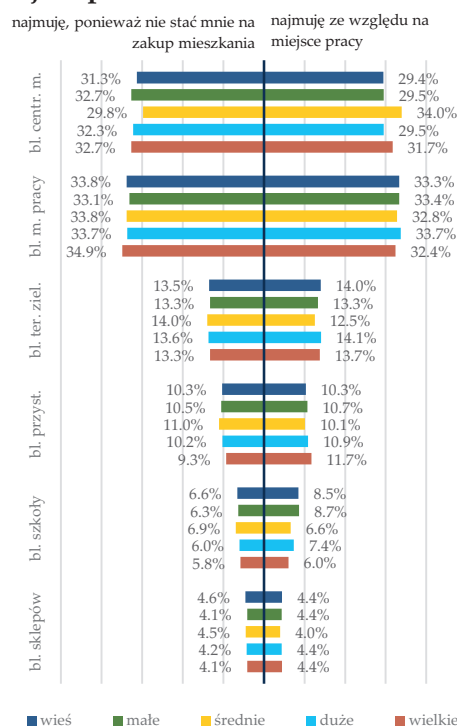
Źródło: badanie własne

najmują ze względu na pracę. Okazało się, iż względne znaczenia trzech pierwszych cech mieszkania ze względu na lokalizację jest na bardzo podobnym poziomie. Dotyczy to preferencji bliskości centrum miasta (26,5%), bliskości miejsca pracy (26,2%) oraz bliskości terenów zielonych, rekreacyjnych i sportowych (23,2%). Należy także podkreślić, iż dla tej podgrupy najemców jako jedynej, na czwartym miejscu uplasowały się preferencje bliskości szkoły dzieci. Poziom względnego znaczenia tej cechy wyniósł 11,7% przy średniej we wszystkich podgrupach wieku 6,5%. Dodatkowo zaobserwowano, iż relatywne znaczenie tej cechy mieszkania, ze względu na jego lokalizację, maleje wraz ze wzrostem wieku najemców. Minimalny poziom wagi preferencji to 5,8% i dotyczy najstarszych najemców objętych badaniem, którzy najmują, gdyż nie stać ich na zakup własnego mieszkania.

Różnicowanie najemców wg kryterium wielkości miejscowości ich pochodzenia nie przyniosło większych rozbieżności. W opinii zdecydowanej większości respondentów pierwszym wyborem są mieszkania zlokalizowane blisko miejsca pracy. Wyjątkiem są osoby, które pochodzą ze wsi. W tym wypadku najwyższy poziom istotności dotyczy bliskości centrów miast. Dla tej grupy najemców bliskość miejsca pracy jest więc drugim wyborem lokalizacji najmowanego mieszkania. Dodatkowe grupowanie najemców wg kryterium dwóch głównych deklaracyjnych przyczyn najmu nie przynosi także istotnych rozbieżności w ich preferencjach lokalizacji mieszkań.

Nieco dłużej warto zatrzymać się na uzyskanych wynikach preferencji najemców, których pogrupowano wg ich statusu zawodowego. W pierwszej kolejności opisane będą te, dotyczące emerytów, studentów pracujących i nie pracujących oraz najemców bezrobotnych. Są to cztery grupy tworzące jednocześnie podgrupę najemców, których nie stać na zakup własnego

Wykres 39. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia



Źródło: badanie własne

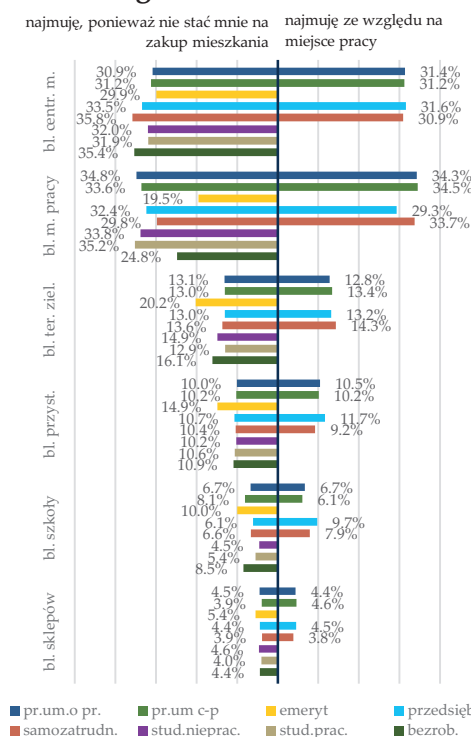
mieszkania. Podobna sytuacja wystąpiła już wcześniej, kiedy ci najemcy nie zadeklarowali zmiany miejsca zamieszkania ze względu na pracę jako przyczyny najmu. W tych czterech grupach objętych badaniem zaobserwowano pewne rozbieżności. Podgrupa emerytów, których nie stać na zakup własnego mieszkania zadeklarowała, iż najsilniej preferowanymi cechami są odpowiednio bliskość centrów miast, terenów zielonych oraz bliskość miejsca pracy. Przy czym rozbieżności poziomów wag preferencji są tu względnie niewielkie. Inna struktura preferencji zarysowała się w podgrupach studentów. Dla nich pierwszymi wyborami dość zdecydowanie były bliskość miejsca pracy i centrów miast. Poziom względnej znaczenia bliskości terenów zielonych był już o około połowę niższy.

Z jeszcze inną strukturą względnego znaczenia poszczególnych cech lokalizacji najmowanego mieszkania mamy do czynienia w pozostałych czterech grupach najemców, różnicowanych ich statusem zawodowym. Okazało się, że dla pracowników zatrudnionych na umowach o pracę i cywilno-prawnych wyraźnie najważniejszą cechą jest bliskość miejsca pracy. Drugim wyborem jest bliskość centrum miast, dla której waga preferencji jest niższa o około 4 pp. Warto także podkreślić, iż tego rodzaju preferencje nie różnią się znacząco, jeżeli te grupy najemców dodatkowo pogrupujemy wg dwóch

kluczowych deklaracyjnych przyczyn najmu. Dla najemców mieszkań, którzy swój status zawodowy określili jako przedsiębiorcy lub samozatrudnieni, relatywne znaczenie lokalizacji z pierwszego i drugiego wyboru jest na bardzo podobnym poziomie. Największa różnica pomiędzy bliskością centrów miast i bliskością pracy wyniosła 0,7 pp.

Pewne charakterystyczne zależności w poziomach relatywnych znaczeń szczegółowych lokalizacji mieszkania zaobserwowano wśród najemców, których pogrupowano wg liczby osób w gospodarstwie

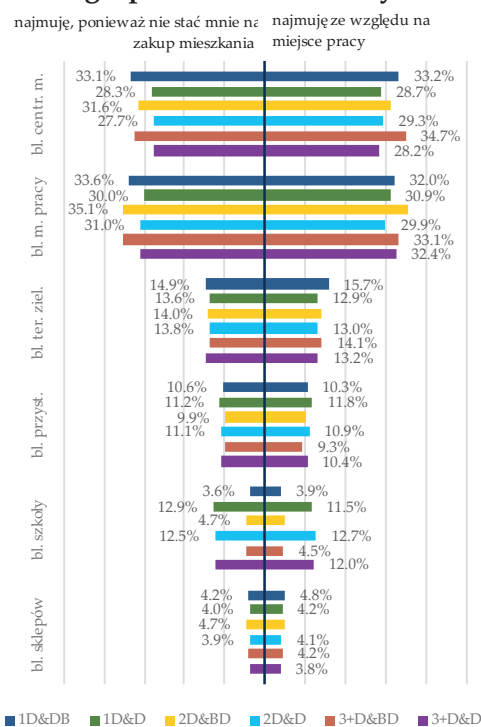
Wykres 40. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego



Źródło: badanie własne

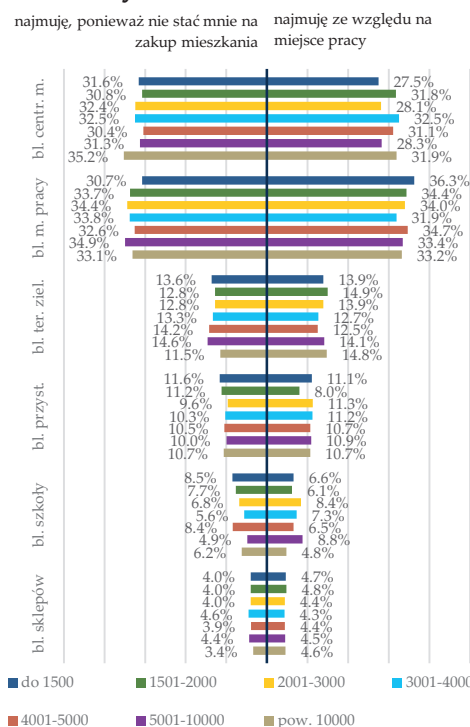
domowym. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na względnie duże rozpiętości wag preferencji we wszystkich sześciu grupach dla cech bliskości centrum miasta i miejsca pracy. Najsilniejsze preferencje zostały zgłoszone przez trzy i więcej osobowe gospodarstwa domowe bez dzieci wobec bliskości miejsca pracy (35,7%). Najniższa waga preferencji opisuje natomiast relatywne znaczenie bliskości centrum miasta dla jednoosobowych gospodarstw domowych z dziećmi (28,2%). Nie zaobserwowano także wyraźnego pierwszeństwa którejs z tych cech.

Wykres 41. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym



Źródło: badanie własne

Wykres 42. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych



Źródło: badanie własne

Zaistniały jednak pewnego rodzaju zależności w strukturach preferencji pomiędzy poszczególnymi grupami najemców. Kluczem tych rozbieżności okazał się fakt posiadania lub nieposiadania dzieci. Relatywne znaczenie bliskości centrum miasta i miejsca pracy jest wyższe dla gospodarstw domowych posiadających dzieci. Różnice te sięgają w niektórych przypadkach 5 pp. Podobne zależności istnieją względem cechy bliskości terenów zielonych,

sportowych i rekreacyjnych. Różnice wag preferencji nie są już jednak tak wysokie. W odniesieniu do bliskości przystanków komunikacji miejskiej zauważono, że wyższe ich znaczenie zgłaszają gospodarstwa domowe z dziećmi, choć różnice te także nie są bardzo duże. Istotne rozbieżności relatywnego znaczenia dla tych dwóch „rodzajów” gospodarstw domowych zaobserwowano względem cechy bliskości szkół dla dzieci. Można się domyślać, iż ta cecha ma zdecydowanie silniejsze znaczenie dla najemców z dziećmi. To sprawia, iż jest to czwarta w kolejności najistotniejsza cecha w ramach aspektu lokalizacji najmowanego mieszkania.

Ostatnim kryterium różnicowania respondentów są grupy dochodowe. W tym zakresie nie zaobserwowano wyraźnych zależności, których można było się spodziewać. Wzrost lub spadek wynagrodzenie nie determinuje zatem regularnych zmian preferencji względem poszczególnych cech lokalizacji mieszkania.

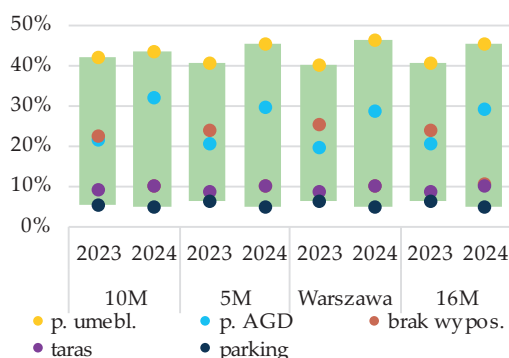
7. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt wyposażenia

W kolejnym rozdziale analizowane są preferencje najemców względem szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania. Są nimi pełne umeblowanie, pełne wyposażenie w sprzęt AGD, brak wyposażenia, taras oraz parking lub miejsce parkingowe. Także i w tym wypadku respondenci mieli za zadanie porównać poszczególne cechy (każda z każdą) z perspektywy przewaga ich istotności. Na tej podstawie ustalono, iż najbardziej znaczącą cechą dla najemców jest pełne umeblowanie. Zauważono, iż relatywne znaczenie tej cechy szczegółowej rośnie wraz z wielkością miasta. W grupie 10. miast waga preferencji wyniosła 43,4%, w 5. miastach 45,4% a w Warszawie 46,5%. Odwrotną zależność zaobserwowano dla drugiej cechy. Okazało się nią pełne wyposażenie w sprzęt AGD. Relatywne znaczenie spada jednak w coraz większych miastach od poziomu 31,8% do 28,6%. Biorąc pod uwagę fakt względnie równych poziomów relatywnego znaczenia pozostałych trzech cech szczegółowych na poszczególnych rynkach lokalnych można postawić tu pewną tezę. Wzrost znaczenia pełnego umeblowania idzie w parze ze spadkiem znaczenia pełnego wyposażenia w sprzęt AGD.

Wyniki preferencji wyposażenia mieszkania uzyskane w 2024 r. różnią się także w odniesieniu do tych sprzed roku. Najsilniej wzrosło relatywne znaczenie pełnego wyposażenia w sprzęt AGD. W Warszawie waga preferencji wzrosła o 46,1%, w 5. miastach o 45,0% a w 10. miastach o 49,0%. Najsilniejsze spadki znaczenia dotyczą natomiast mieszkań bez wyposażenia. W tym wypadku wagi preferencji spadły o ponad połowę. W Warszawie wyniosły one 10,0%, w 5. miastach 10,2% a w 10. miastach 10,1%.

Oslabienie znaczenia w 2024 r. dotyczy także parkingu i/lub miejsca parkingowego przypisanego do najmowanego mieszkania. Co ciekawe, spadki są tym silniejsze, im z większym mamy do czynienia miastem. W grupie 10. miast relatywne znaczenie tej cechy spadło o 11,3%, 5. miast o 28,4% a w Stolicy o 25,4%. Pozostałe dwie cechy okazały się natomiast istotniejsze dla

Wykres 43. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem

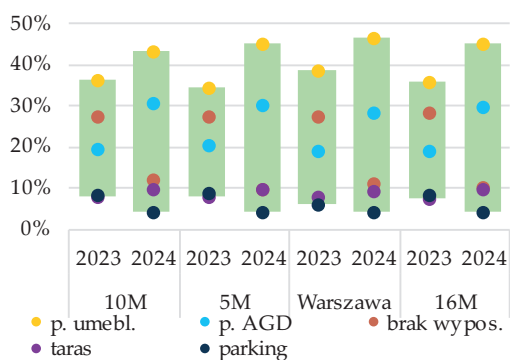


Źródło: badanie własne

najemców w 2024 r. Relatywne znaczenie tarasu wzrosło o 7,8% w 10. miastach, o 17,3% w 5. miastach oraz o 16,1% w Warszawie. Pełne umeblowanie okazało się również istotniejsze o 3,8% w 10. miastach, o 11,9% w 5. miastach i o 15,7% w Stolicy.

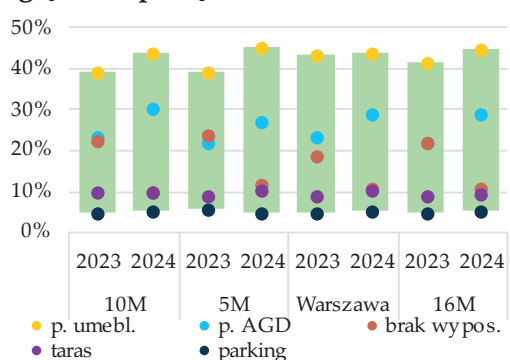
Bardzo podobne zmiany preferencji najemców zaobserwowano różnicując ich wg dwóch kluczowych deklaratywnych przyczyn najmu. Ponownie najistotniejszą cechą jest pełne umeblowanie. Najsilniej wzrosło znaczenia pełnego wyposażenia AGD a najwyraźniej spadło relatywne znaczenie mieszkań bez wyposażenia i umeblowania. Zauważono jednak pewne znamienne różnice w tych zmianach pośród najemców „finansowych” i „zawodowych”. Okazało się, iż zdecydowanie silniej wzrosło relatywne znaczenie pełnego umeblowania, wyposażenia w sprzęt AGD oraz tarasu dla najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Jednocześnie dla tej grupy najemców najsilniej spadło znaczenie pozostałych dwóch cech (brak wyposażenia i parking). Jednocześnie należy zauważyć, iż znaczenie parkingu dla najemców, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę, okazało się ważniejsze w porównaniu z ubiegłym rokiem na lokalnych rynkach 10. miast oraz w Warszawie. Na podstawie tego rodzaju obserwacji można wyciągnąć pewien wniosek. Wyraźniej krystalizują się preferencje najemców w ich dwóch grupach, ze względu na deklaratywną przyczynę najmu. Różnice poziomów znaczenia poszczególnych cech, jak się wydaje, swoje źródło posiadają właśnie z głównej przyczynie najmu. Pośród najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania, wzrosło znaczenie tych cech, które są

Wykres 44. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania



Źródło: badanie własne

Wykres 45. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę



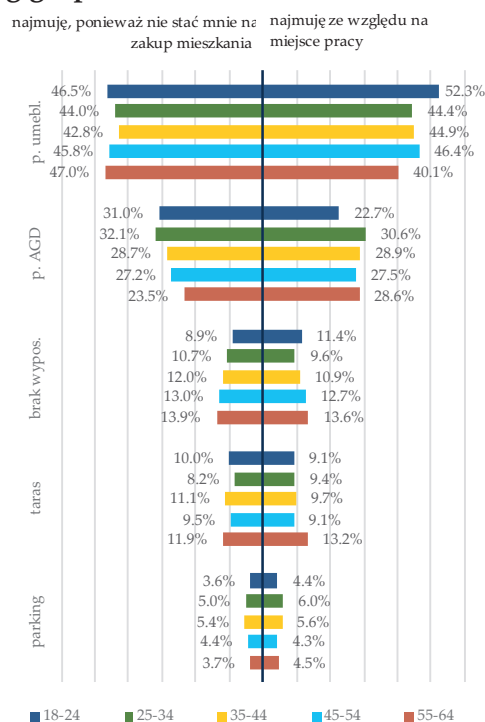
Źródło: badanie własne

istotniejsze dla długoterminowego zamieszkiwania. Ta grupa najemców, w zgodzie ze swoimi ograniczeniami budżetowymi, chce sobie zapewnić optymalnie użyteczne mieszkania, które będzie gotowe do zamieszkania „od ręki”. Z kolei dla najemców, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę istotniejsze są te cechy, które zapewniają im użyteczność, która jest jednak definiowana z perspektywy krótkoterminowej. Oczekują oni od mieszkania takich cech, które pozwolą im na zamieszkiwanie do pewnego czasu, kiedy np. będzie ich stać na zakup własnego mieszkania. Dlatego dla tej grupy najemców wzrosło znaczenie miejsca parkingowego i wyposażenia w sprzęt AGD.

Pewne interesujące rozbieżności preferencji zaobserwowano grupując najemców wg ich wieku. Okazało się, iż relatywne znaczenie pełnego umeblowania spada wraz z wiekiem. Dotyczy to jednak tylko pierwszych trzech grup wieku. Najsilniejsze preferencje zadeklarowali tu najmłodsi najemcy (46,6%) a najstarsze w wieku 35-44 lata (44,1%). Dla najemców w wieku od 45 lat wagi preferencji wyniosły już 46,0% i 45,9%. Wg grup wieku wyraźną zależność w zaobserwowano w preferencjach pełnego wyposażenia w sprzęt AGD.

W tym wypadku cecha ta okazała się najistotniejsza dla najemców w wieku 18-24 i 25-34 lata, gdzie średnia waga preferencji wyniosła 35,5%. Wraz z wiekiem traci ona jednak na znaczeniu. Dla najstarszych najemców pełne wyposażenie w sprzęt AGD jest istotne na poziomie 24,0%. Odwrotna zależność wystąpiła natomiast względem preferencji braku wyposażenia najmowanego mieszkania. Okazało się, że relatywne znaczenie tego rodzaju mieszkań rośnie wraz z wiekiem najemców. Dla najemców w wieku 18-24 lata tę cechę opisuje waga na poziomie 9,0% a w wieku 55-64 lata 13,9%. Tego rodzaju zależności wynikają najprawdopodobniej z doświadczenia życiowego i statusu zawodowo-społecznego. Młodzi ludzie są najczęściej na tzw. dorobku

Wykres 46. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku



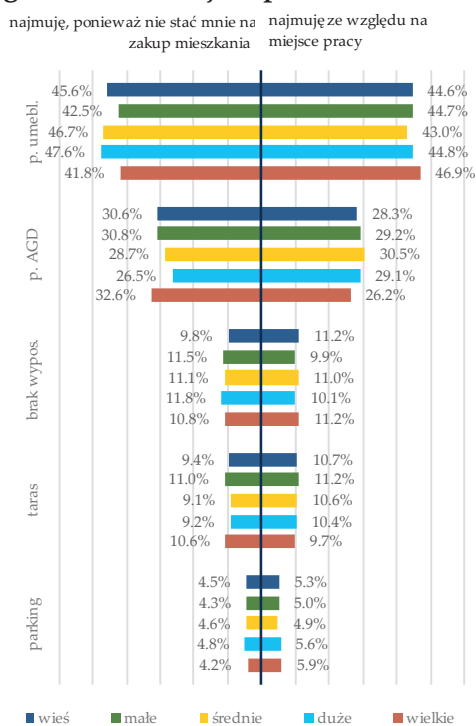
Źródło: badanie własne

i oczekują, iż najmowane mieszkanie będzie gotowe do zamieszkania. Nie chcą ponosić dodatkowych kosztów związanych z wyposażaniem i meblowaniem nie swojej nieruchomości. Takie podejście może też wynikać z faktu, iż najem mieszkania jest dla nich tylko przejściową formą zamieszkiwania, bez względu czy obecnie najmują ze względów finansowych, czy zawodowych. Z kolei starsi najemcy, dla których zdecydowanie wyższe jest relatywne znaczenie mieszkań bez wyposażenia, mogą się kierować potrzebą długoterminowego najmowania. Ich preferencje mogą iść tu w parze z chęcią samodzielnego wyposażenia najmowanego mieszkania. To może im pozwalać zapewnić sobie wyższy komfort i w pewnym sensie namiastkę „własnego” miejsca zamieszkania. Ta grupa najemców także silniej preferuje mieszkania tarasem, co może być potwierdzeniem wcześniejszych wniosków. Na tej podstawie można stwierdzić, iż wiek najemców jest tu kryterium, które dość wyraźnie różnicuje ich preferencje względem najmowanego mieszkania.

Pewną osobliwość zaobserwowano dodatkowo rozdzielając najemców na ich dwie główne deklaratywne przyczyny najmu. Okazało się, iż poziomy relatywnego znaczenia poszczególnych szczegółowych cech mieszkania w aspekcie wyposażenia pozostaje na bardzo podobnym poziomie dla najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania, jak i dla tych, którzy najmują, gdyż przeprowadzili się ze względu na pracę w innej miejscowości. Wyjątkiem są jednak najemcy w wieku od 18 do 24 lat. W tej grupie wiekowej zaobserwowano względnie silnie różnice rozdzielając ich dodatkowo wg deklaratywnych przyczyn najmu. Największe rozbieżności preferencji dotyczą pełnego wyposażenia w sprzęt AGD (8,3 pp.) oraz pełnego umeblowania (5,9 pp.). Przy czym pierwsza z nich jest silniej preferowana przez najmłodszych najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania, druga natomiast okazała się istotniejsza dla tych, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę. Dla tej podgrupy najmłodszych najemców także istotniejszy okazał się brak wyposażenia najmowanego mieszkania (2,5 pp.).

Podobnych zależności w preferencjach mieszkań nie zaobserwowano grupując najemców wg wielkości miejscowości ich pochodzenia. Wyniki badania ujawniają jednak pewne osobliwości występujące w poszczególnych podgrupach najemców, na które warto zwrócić uwagę. Analizując wagi preferencji poszczególnych rodzajów wyposażenia wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców można zaobserwować interesującą charakterystykę. Okazało się, iż najwyższe i najniższe wagi preferencji poszczególnych cech szczegółowych

Wykres 47. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia



Źródło: badanie własne

zawsze dotyczą najemców pochodzących z miast, nigdy zaś ze wsi. Tak więc pełne umeblowanie jest najsilniej preferowane przez najemców z wielkich miast a najsłabiej ze średnich. Pełne AGD to najważniejsza cecha dla osób z małych miast a najmniej istotna dla tych z dużych. Z kolei brak wyposażenia spolaryzował najemców pochodzących z miast średnich (maksimum) i wielkich (minimum). Taras jest najistotniejszy dla najemców z miast małych a najmniej istotny dla tych z miast dużych. Ostatnia cecha szczegółowa, czyli parking lub miejsce postojowe, najsilniej różnicuje najemców z miast dużych i wielkich. Obserwacja ta sugeruje, iż preferencje najemców pochodzących z różnej wielkości miast są względnie, a może należy stwierdzić, skrajnie rozbieżne. Z kolei preferencje najemców

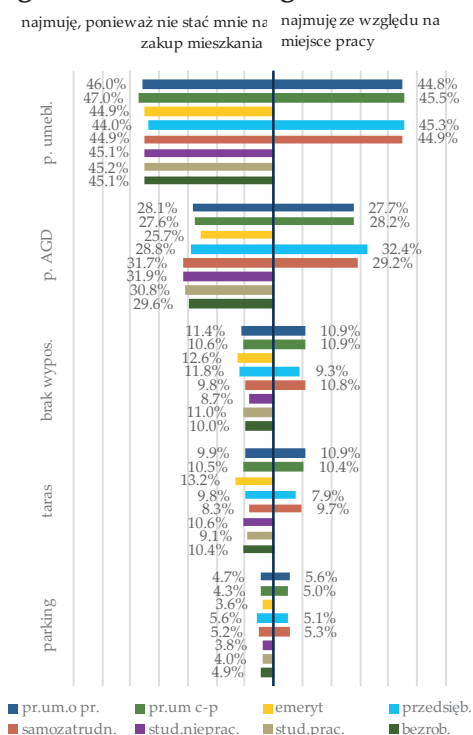
pochodzących ze wsi wydają się być bardziej zrównoważone, żeby nie używać sformułowania – przeciętne.

Kilka ciekawych akcentów ujawniła analiza preferencji najemców, których dodatkowo podzielono na dwie najważniejsze deklaratywne przyczyny najmu. Okazało się, iż pełne umeblowanie jest relatywnie najistotniejsze dla najemców „finansowych” pochodzących z miast średnich, dużych i wielkich a także dla tych, którzy najmują mieszkania ze względów na pracę i jednocześnie pochodzą z miast wielkich. Inaczej wygląda struktura preferencji względem pełnego wyposażenia w sprzęt AGD. W tym wypadku największe znaczenie tej cechy zadeklarowali najemcy, których nie stać na własne mieszkania i pochodzą ze wsi i małych miast, ale także najemcy pochodzący z miast średnich i najmujący mieszkania ze względu na pracę. Na podstawie tej obserwacji można zaryzykować stwierdzenie, iż preferencje najemców „finansowych” są w pewnym sensie bardziej wyraziste, żeby ponownie nie używać sformułowania – skrajnie rozbieżne. To w tej podgrupie zaobserwowano najwięcej

minimalnych i maksymalnych wartości wag preferencji względem pięciu szczegółowych cech wyposażenia najmowanych mieszkań.

Kolejnym kryterium grupowania respondentów jest ich status zawodowy. W tym wypadku także trudno dostrzec jakiegokolwiek zależności czy korelacje. Ujawniło się jednak kilka sytuacji, na które warto zwrócić uwagę. Okazało się, iż pełne umeblowanie najmowanych mieszkań było relatywnie najistotniejsze dla osób zatrudnionych, zarówno na umowę o pracę, jak i umowy cywilno-prawne. W tym gronie znaleźli się także emeryci i renciści. Znamienne jest jednak to, iż pełne umeblowanie jest zdecydowanie ważniejsze dla osób zatrudnionych, którzy jednak najmują mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego w porównaniu do tych, którzy najmują ze względów zawodowych. Ta cecha mieszkania jest natomiast najslabiej preferowana pośród studentów, bez względu na to, czy pracują, czy też nie. Zupełnie inaczej wygląda struktura preferencji względem pełnego wyposażenia w sprzęt AGD. W tym wypadku najsilniejsze relatywne znaczenie deklarują studenci pracujący i niepracujący.

Wykres 48. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego



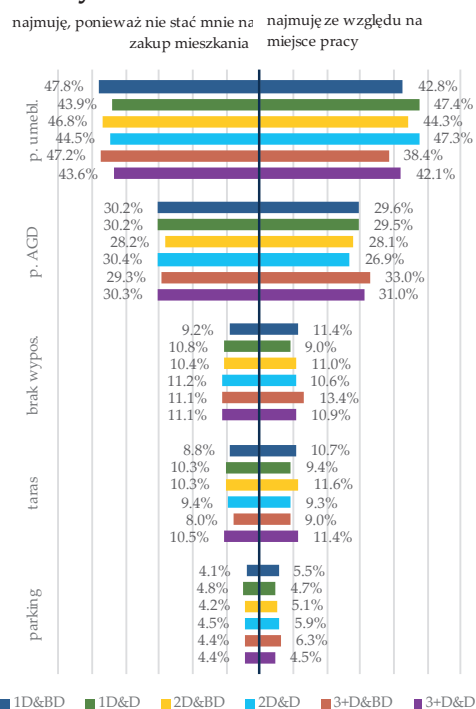
Źródło: badanie własne

Z kolei najsłabsze preferencje względem tej cechy mieszkania dotyczą emerytów i rencistów oraz osób zatrudnionych na umowach o pracę i cywilno-prawnych. Można więc stwierdzić, iż pełne umeblowanie oraz wyposażenie w sprzęt AGD stały się dla tych grup najemców cechami przeciwstawnymi. Dość znamienne wyniki ujawniły się w odniesieniu do relatywnego znaczenia braku umeblowania i wyposażenia oraz tarasu w najmowanym mieszkaniu. Są to cechy, które charakteryzują się względnie niższymi wagami preferencji. W tym wypadku średnie wyniosły odpowiednio 10,3% i 10,2%. Najsilniejsze preferencje do tych dwóch cech mieszkania zgłosili jednak emeryci i renciści, co może wydawać się pewnym zaskoczeniem. Można jednak stwierdzić, iż jest to grupa społeczna, która mogła się już dorobić swojego

wyposażenia i umeblowania i/lub może korzystać z pomocy swoich dorosłych dzieci. W kontekście preferencji tarasu, może być to cecha mieszkania, która w relatywnie wysokim stopniu generuje wartość dodaną seniorom poprzez możliwość spędzania czasu na świeżym powietrzu.

Pewne zależności zaobserwowano natomiast w preferencjach najemców, których pogrupowano wg kryterium liczby osób w gospodarstwie domowym. Zaobserwowano, iż relatywne znaczenie pełnego umeblowania najmowanego mieszkania spada wraz ze wzrostem liczby osób w gospodarstwie domowym – dotyczy to jednak tylko tych bez dzieci. Ta cecha okazuje się natomiast mniej więcej na równi istotna dla wszystkich gospodarstw domowych z dziećmi. Bardzo podobne zależności zaobserwowano względem cechy pełnego wyposażenia w sprzęt AGD. W tym jednak wypadku relatywne znaczenie rośnie wraz ze wzrostem liczby osób w gospodarstwie domowym nie posiadającym dzieci. Na tej podstawie można stwierdzić, iż fakt posiadania dzieci w pewnym sensie stabilizuje poziom istotności

Wykres 49. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym



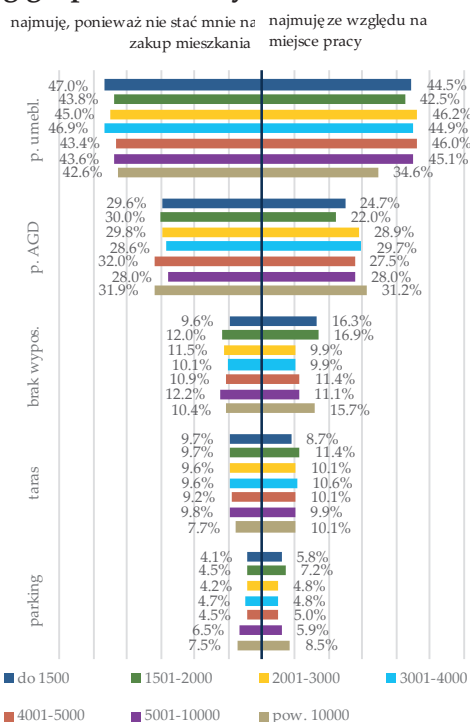
Źródło: badanie własne

tych cech najmowanego mieszkania. Dość podobne wnioski można wyciągnąć z obserwacji preferencji tak różnicowanych najemców względem braku umeblowania i wyposażenia. Mamy tu do czynienia z takimi samymi kierunkami zmian oraz zależnościami jak w odniesieniu do pełnego wyposażenia w sprzęt AGD. W tym jednak wypadku rozbieżności nie są tak duże. Zaobserwowane zależności ulegają jednak pewnemu zakrzywieniu, gdy respondentów dodatkowo podzielimy ze względu na dwie główne deklaratywne przyczyny najmu. Zanikają w tym wypadku tak wyraźne liniowe zależności. Pomimo tego można zaobserwować pewną charakterystykę. Poziomy relatywnego znaczenia dla trzech pierwszych cech mieszkania (odrębnie pełne umeblowanie, pełne wyposażenie AGD oraz brak

umeblowania) znajdują się na względnie podobnym poziomie, bez względu na liczbę osób w gospodarstwie domowych. Fakt posiadania dzieci sprawia, iż wartości wag preferencji spadają o około 2-3 pp. Ta obserwacja dotyczy jednak preferencji najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Zależność tą można tłumaczyć silnym oddziaływaniem aspektu dochodowo-kosztowego. Najemcy z dziećmi, których nie stać na zakup własnego mieszkania mogą więc poszukiwać do najmu mieszkań tańszych. Potwierdzeniem tego może być względnie wyższy poziom relatywnego znaczenia mieszkań bez umeblowania i bez wyposażenia.

Na koniec tego rozdziału warto także zaakcentować kilka charakterystyk, które zaobserwowano w preferencjach najemców pogrupowanych wg ich dochodów. Okazało się, że najsilniejsze relatywne znaczenie pełnego umeblowania zadeklarowali najemcy o najniższych dochodach oraz tych z przedziału 3-4 tys. zł. Charakterystyczne w tym wypadku jest to, iż ta cecha okazała się najsłabiej preferowana przez najemców o dochodach najwyższych. Dodatkowo grupując respondentów wg ich dwóch najważniejszych

Wykres 50. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych



Źródło: badanie własne

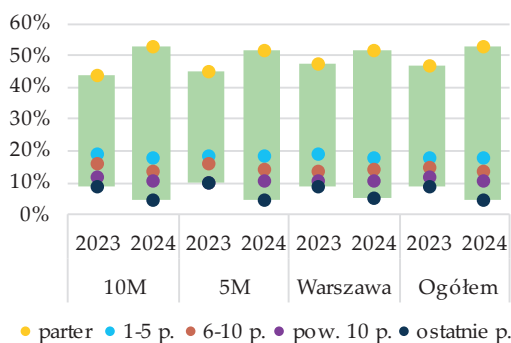
deklaratywnych przyczyn najmu okazuje się, iż opisane tu najsilniejsze preferencje dotyczą w głównej mierze tych, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Z kolei najbogatsi najemcy, dla których najmniej istotne jest pełne umeblowanie to ci, którzy najmują ze względów zawodowych. Ponadto zaobserwowano, iż pełne wyposażenie najmowanego mieszkania w sprzęt AGD jest względnie najistotniejszy dla najemców o dochodach powyżej 10 tys. zł. Dotyczy to tak najemców „finansowych”, jak i również „zawodowych”. Ponadto zaobserwowano kilka pewnych charakterystyk, które polegają na różnicach w poziomach wag preferencji poszczególnych cech mieszkania w odniesieniu do grup dochodowych najemców. Są one widoczne na przedstawionym wykresie.

Na podstawie opisów preferencji najemców, co do szczegółowych cech mieszkania w zakresie jego wyposażenia, można wyciągnąć jeden wniosek. Poziomy relatywnego znaczenia szczegółowych zakresów wyposażenia mieszkania są w różny sposób preferowane przez najemców, wg różnych kryteriów ich grupowania. Po raz kolejny ujawnia się nam bardzo zróżnicowany obraz preferencji, który należy traktować raczej jako subiektywny ogląd bazujący na indywidualnych oczekiwaniach.

8. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt kondygnacji

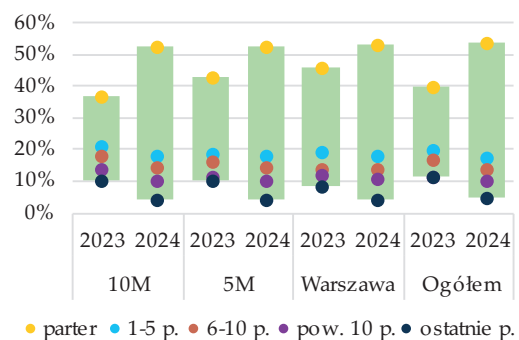
W kolejnym rozdziale analiza preferencji najemców będzie dotyczyła szczegółowych cech aspektu kondygnacji mieszkań. W badaniach przyjęto pięć cech, którymi są mieszkania znajdujące się na parterze, na piętrach od 1. do 5., od 6. do 10., powyżej 10. piętra oraz kondygnacja ostatnia. Szczegółowa analiza uzyskanych wyników wag preferencji pozwala na pewien kluczowy wniosek. Okazało się, że w 2024 r. zdecydowanie najistotniejsze znaczenie dla najemców mają mieszkania znajdujące się na parterze. Rozbieżność pomiędzy relatywnym znaczeniem tej cechy z ostatnim piętrem (cecha najslabiej preferowana) wyraźnie wzrosła w porównaniu w wynikami z roku poprzedniego. Z perspektywy wszystkich analizowanych rynków lokalnych różnica ta wyniosła aż 10 pp. Taka charakterystyka podpowiada, iż relatywne znaczenie szczegółowych cech w ramach aspektu kondygnacji mieszkania wydaje się być bardzo jednorodne. Dotyczy to praktycznie wszystkich grup i podgrup najemców. Bardzo podobna struktura wag preferencji zarysowała się dla najemców, których pogrupowano wg dwóch najważniejszych deklaracyjnych przyczyn najmu. Warto jednak wspomnieć, iż jeszcze większe rozstępy pomiędzy poziomami relatywnego znaczenia mieszkań na parterze oraz na ostatniej kondygnacji zaobserwowano pośród najemców,

Wykres 51. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacji mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem



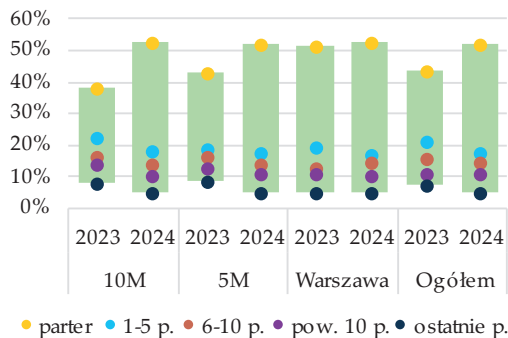
Źródło: badanie własne

Wykres 52. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacji mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania



Źródło: badanie własne

Wykres 53. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę

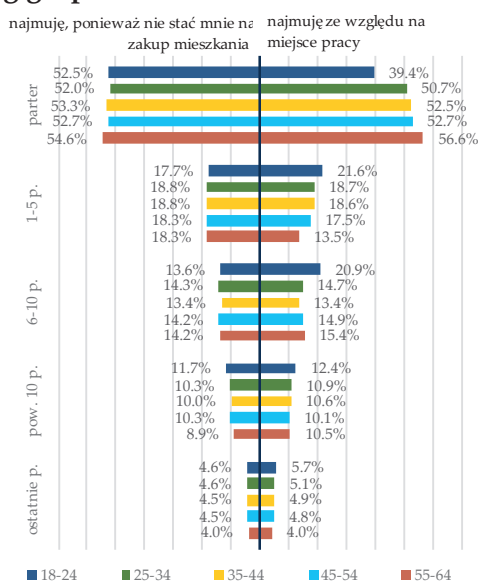


Źródło: badanie własne

których nie stać na zakup własnego mieszkania. Z kolei w grupie najemców, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę rozbieżności te są mniejsze. Należy wspomnieć także o cechach, które uplasowały się na kolejnych miejscach w rankingu preferencji najemców. Okazuje się, że im wyższe piętro, tym słabsze preferencje tego rodzaju mieszkań.

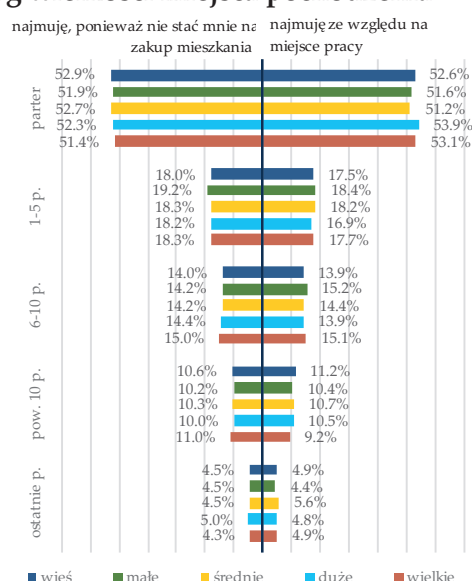
W szczegółowych analizach preferencji najemców, których grupowano wg różnych kryteriów, trudno doszukiwać się jakichś istotnych rozbieżności czy zależności. O ile istnieją, to są to bardzo subtelne różnice i jest ich bardzo niewiele. Różnicując najemców wg ich grup wieku można stwierdzić, iż relatywne znaczenie mieszkań na parterze rośnie wraz z ich wiekiem. Pewną charakterystykę zaobserwowano przy dodatkowym pogrupowaniu najemców ze względu na ich dwie główne deklaratywne przyczyny najmu. Dotyczy to

Wykres 54. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku



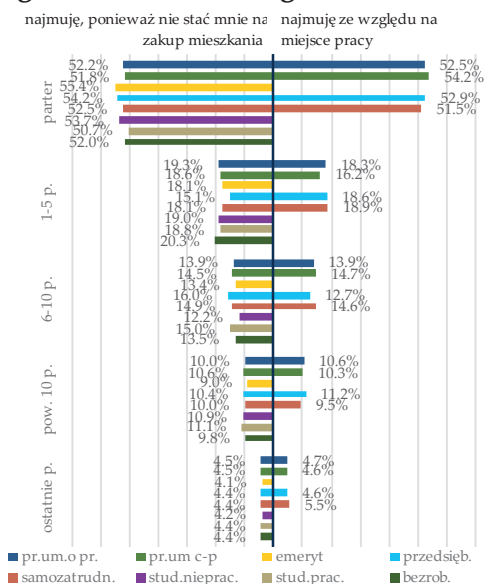
Źródło: badanie własne

Wykres 55. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia



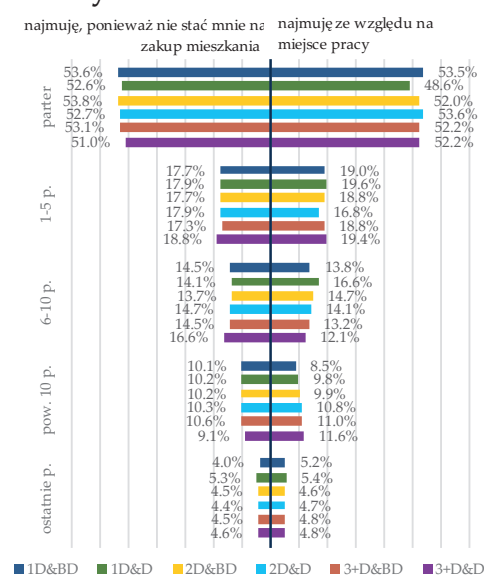
Źródło: badanie własne

Wykres 56. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego



Źródło: badanie własne

Wykres 57. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym

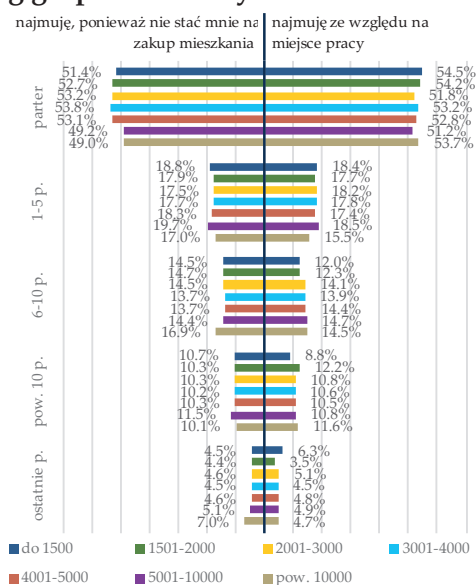


Źródło: badanie własne

najemców najmłodszych i najstarszych spośród wszystkich grup wieku objętych badaniem. Zaobserwowano, iż struktura wag preferencji najemców w wieku 18-24 lata, którzy najmują, gdyż przeprowadzili się ze względu na pracę, jest inna, niż w pozostałych grupach wieku. Relatywne znaczenie mieszkań na parterze jest dla nich niższe niż wszystkich starszych najemców. Z kolei poziomy wag preferencji, względem pozostałych cech w ramach aspektu kondygnacji, okazały się dla nich wyższe. Tego rodzaju deklaracje najmłodszych najemców „zawodowych” spowodowały, iż opisane powyższej rozbieżności preferencji są zdecydowanie mniejsze. Tego rodzaju charakterystyka nie wystąpiła już u najemców w wieku 18-24 lata, którzy najmują, gdyż nie stać ich na zakup własnego mieszkania.

Choć nie zaobserwowano większych rozbieżności w tym zakresie, to nie jest to przyczyna do braku pewnego wnioskowania. Na podstawie szczegółowych analiz preferencji najemców względem szczegółowych cech aspektu kondygnacji należy wyciągnąć jeden kluczowy wniosek. Relatywne znaczenie względem tak zdefiniowanych cech najmowanych mieszkań są względnie zrównoważone. Oczywiście istnieją pewne rozbieżności, choć są to różnice bardzo niewielkie. Nieco większe znaczenie ma niska kondygnacja mieszkania dla rodzin z dziećmi

Wykres 58. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych



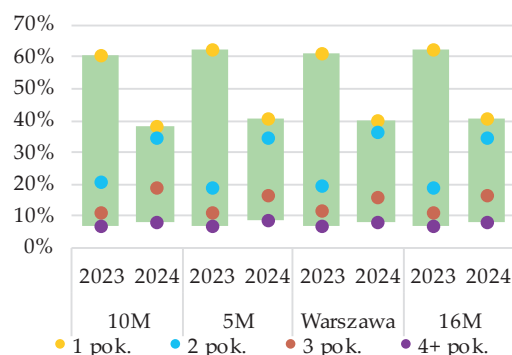
Źródło: badanie własne

oraz dla osób starszych, będących na emeryturze czy rencie. Pozostałe kryteria, tj. status zawodowy czy poziom dochodów nie są istotnymi kryteriami różnicowania.

9. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt liczby pokoi

Kolejny etap analizy preferencji odnosi się do szczegółowych cech mieszkań ze względu na aspekt liczby pokoi. W tym zakresie w badaniach wydzielono odrębnie mieszkania jedno-, dwu-, trzy- a także cztero- i więcej pokojowe. Już ogólna analiza pozwala na dostrzeżenie istotnych zmian w porównaniu z rokiem ubiegłym. Należy wyraźnie podkreślić, iż preferencje stały się bardziej zróżnicowane a rozbieżności pomiędzy cechami najistotniejszą i najmniej istotną wyraźnie się zmniejszyły. W dalszym ciągu najsilniej preferowane są mieszkania jednopokojowe. Poziomy relatywnego znaczenia dla mieszkań dwupokojowych okazał się niższy już tylko o kilka punktów procentowych. W porównaniu z 2023 r. widać bardzo wyraźny spadek znaczenia kawalerek przy jednoczesnym równie istotnym wzroście preferencji tych drugich. W tym kontekście należy podkreślić jeszcze jedną obserwację. Wzrost relatywnego znaczenia zaobserwowano także dla mieszkań trzypokojowych oraz cztero- i więcej pokojowych. Wzrosty dla tych ostatnich były oczywiście zdecydowanie mniejsze niż dla mieszkań dwupokojowych. Sytuacja ta jednak ma pewne znaczenie dla uzyskanych wyników badania preferencji w 2024 r. Warto także te zmiany opisać z perspektywy poszczególnych rynków lokalnych. Rynkiem, na którym nastąpiły największe zmiany to rynek warszawski. Najsilniej wzrosło tu znaczenie mieszkań dwupokojowych (o 83,3% r/r) przy jednoczesnym najsłabszym spadku istotności kawalerek (o 34,5% r/r). W Warszawie także najsłabiej wzrosły poziomy relatywnego znaczenia mieszkań trzy- oraz cztero- i więcej pokojowych (odpowiednio o 32,0% i 12,4% r/r). Drugim najdynamicznym rynkiem okazały się łącznie lokalne rynki w grupie 10. miast wojewódzkich. W tym wypadku najsilniej spadło znaczenie kawalerek (o 37,3% r/r), najsłabiej wzrosły wagi preferencji mieszkań dwupokojowych (o 65,2% r/r) a relatywne znaczenie mieszkań trzypokojowych najsilniej tu wzrosło (o 70,3% r/r). Lokalne rynki 5.

Wykres 59. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem



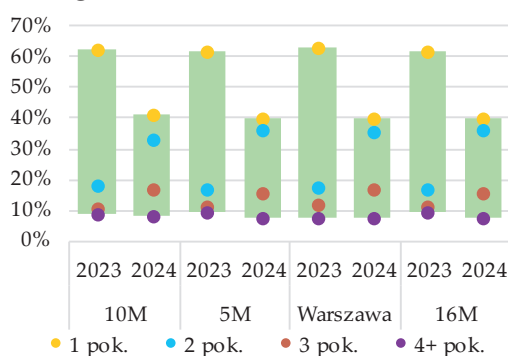
Źródło: badanie własne

największych miast okazały się najbardziej dynamiczne dla preferencji mieszkań cztero- i więcej pokojowych. Tu znaczenie tego rodzaju mieszkań wzrosło o 19,6% r/r.

Pewne istotne charakterystyki występują w preferencjach najemców, jeżeli pogrupujemy ich jedynie ze względu na dwie kluczowe deklaratywne przyczyny najmu. W grupie najemców, którzy najmują, gdyż nie stać ich na zakup własnego mieszkania, zaobserwowano, iż ich preferencje względem jedno- i dwupokojowych mieszkań spadają w coraz to większych miastach. Im większe miasto, tym te preferencje są słabsze. W tej samej grupie najemców mieszkania dwupokojowe są najsilniej preferowane na lokalnych rynkach grupy 5. miast, natomiast trzypokojowe na wszystkich pozostałych, włącznie z Warszawą. W grupie najemców, którzy najmują mieszkanie, gdyż przeprowadzili się ze względu na pracę, pewną zależność zaobserwowano w wagach preferencji w odniesieniu do mieszkań trzypokojowych. Poziom ich istotności jest tym niższy, im w większym mieście są one najmowane. Relatywne znaczenie kawalerek okazało się najwyższe na lokalnych rynkach 5. miast oraz w Warszawie. Z kolei mieszkania dwupokojowe są najsilniej preferowane w grupie 10. miast Polski, natomiast te największe na lokalnych rynkach 5. miast wojewódzkich. W tym kontekście warto także podkreślić jeszcze jedną obserwację. Pomimo tego, iż preferencje względem poszczególnej liczby pokoi stały się bardziej zróżnicowane, niż miało to miejsce w roku ubiegłym, to można zaobserwować pewnego rodzaju charakterystyczne skupienia. Rozbieżność pomiędzy pierwszym i drugim wyborem Polaków to zaledwie kilka punktów procentowych. Na lokalnych rynkach 10. miast wyniosła ona zaledwie 3,5 pp., w Warszawie 3,9 pp. a na rynkach 5. miast 5,5 pp. Różnice w poziomach preferencji pomiędzy mieszkaniami dwupokojowymi a tymi z trzema izbami są już wyższe. Wynoszą one odpowiednio 15,7 pp., 20,5 pp. i 18,5 pp. Porównując oszacowane wagi preferencji dla mieszkań cztero- i więcej pokojowych oraz tych trzypokojowych zaobserwowano, iż rozbieżności ponownie są mniejsze. Wynoszą one średnio 8,8 pp. na wszystkich lokalnych rynkach miast wojewódzkich w Polsce. Na tej podstawie można zaryzykować stwierdzenie, iż przy tak „skupionych” poziomach znaczenia poszczególnych rodzajów mieszkań może występować mechanizm wyborów alternatywnych. Niewielkie rozbieżności w preferencjach pomiędzy „sąsiednimi” mieszkaniami ze względu na liczbę pokoi najemcy mogą się decydować na wybór tych mniej preferowanych ze względu jednak na istotność dla nich cech w ramach pozostałych aspektów.

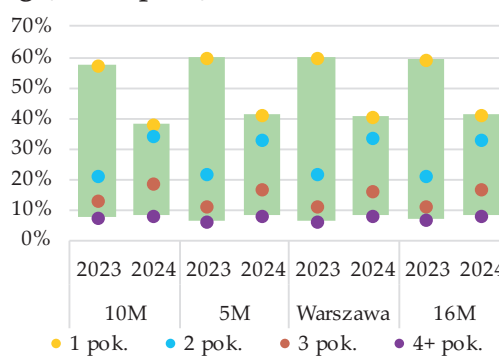
Takie zjawisko może dotyczyć swoistej elastyczności preferencji względem liczby pokoi – oczywiście pomiędzy wykazanymi „sąsiednimi” cechami.

Wykres 60. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania



Źródło: badanie własne

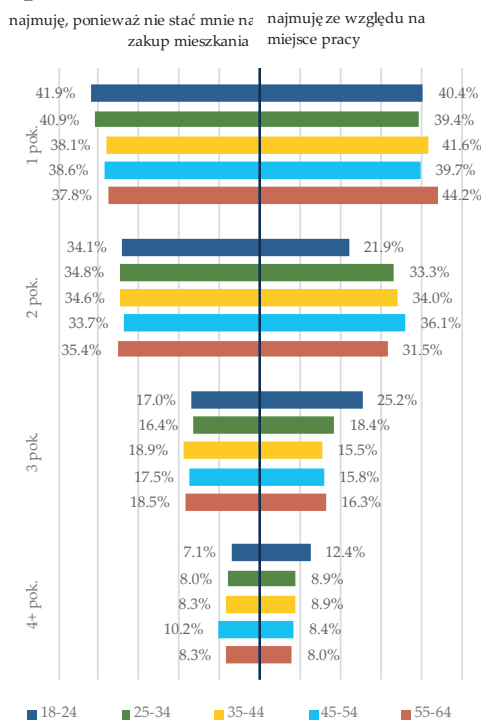
Wykres 61. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę



Źródło: badanie własne

Szczegółowa analiza preferencji najemców pogrupowanych wg ich grup wieku ujawnia względną stabilność. Nie zaobserwowano istotnych różnic pomiędzy tymi grupami Polaków. Pewne charakterystyki ujawniają się jednak po dodatkowym różnicowaniu respondentów wg ich dwóch kluczowych deklaratywnych przyczyn najmu. Zaobserwowano pewne zależności zmian relatywnego znaczenia względem wieku, szczególnie pośród tych, którzy najmują mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego. Nie są to jednak różnice bardzo znaczące. Na uwagę zasługują wyniki uzyskane dla najmłodszych najemców, którzy najmują mieszkania ze względu na pracę. Dla tej podgrupy mieszkania dwupokojowe uzyskały wyraźnie niższy wynik wag preferencji w porównaniu z pozostałymi grupami wieku. Popularność kawalerek jest na poziomie nieco poniżej przeciętnego. Okazało się, iż grupa najmłodszych najemców „zawodowych” zdecydowanie silniej preferuje mieszkania trzy- oraz cztero- i więcej pokojowe. Co ciekawe, tego rodzaju zależności nie istnieją już pośród najmłodszych najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Dla nich mieszkania największe okazują się względnie najmniej wartościowe. W tym wypadku nie rzadko pojawia się także niepewność miejsca pracy w najbliższej przyszłości, co może być istotnym czynnikiem „wpychającym” ich na rynek najmu mieszkań. Jest to jednak dla nich jedynie opcja przejściowa. Należy pamiętać, iż dla tych najemców najem jako forma własności mieszkania,

Wykres 62. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku



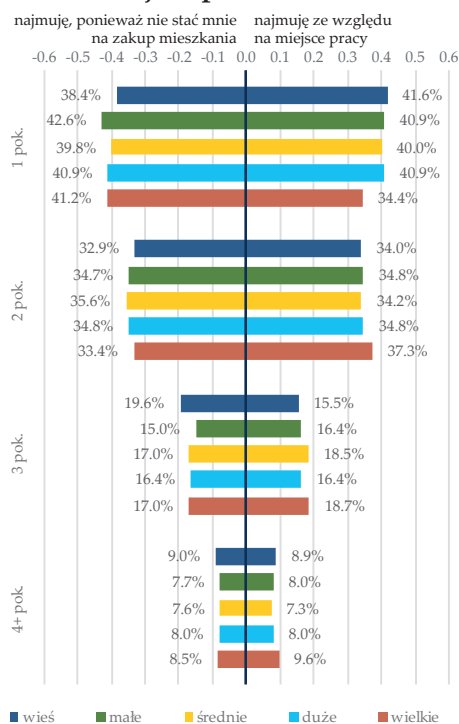
Źródło: badanie własne

najniższe. Ta podgrupa najemców deklaruje jednak najsilniejsze preferencje względem mieszkań trzy- i czteropokojowych. Taka zależność nie jest już jednak obserwowana dla tych samych najemców, którzy jednak najmują ze względu na zawodowe przeprowadzki do miast. Na uwagę zasługuje także struktura poziomów relatywnego znaczenia liczby pokoi dla najemców pochodzących z wielkich miast. Dla tych, którzy najmują mieszkania, gdyż przeprowadzają się ze względu na pracę najsilniej preferowane były mieszkania większe

jest najmniej atrakcyjna. Jednocześnie własność mieszkania na ich etapie życia okazała się dla większości mało istotna. To potwierdza wcześniejsze obserwacje i wnioski.

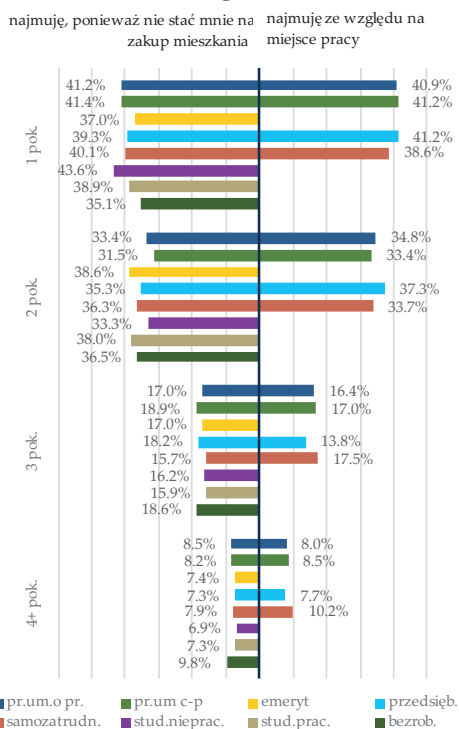
Szczegółowe różnicowanie najemców wg wielkości miejscowości pochodzenia i jednocześnie wg dwóch najważniejszych deklaracyjnych przyczyn najmu także przynosi pewne charakterystyki preferencji mieszkań w odniesieniu do liczby pokoi. W podgrupie respondentów, którzy najmują mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego, a jednocześnie pochodzą ze wsi, relatywne znaczenie nieruchomości jedno- i dwupokojowych jest

Wykres 63. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia



Źródło: badanie własne

Wykres 64. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego



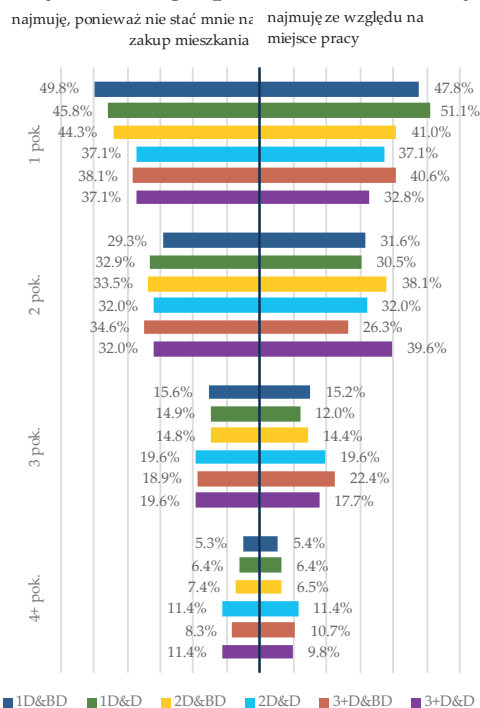
Źródło: badanie własne

najemców, względem pozostałych statusów zawodowych, dotyczy mieszkań trzy- oraz cztero- i więcej pokojowych. Należy jednocześnie zaznaczyć, iż tę grupę osób bezrobotnych stanowią w zdecydowanej większości kobiety żyjące w dwuosobowych gospodarstwach domowych, najczęściej posiadające dzieci i pozostające w związkach małżeńskich. Na tej podstawie można stwierdzić, iż zaobserwowane tu preferencje względem największych mieszkań, co na pierwszy rzut oka może się wydawać zaskakujące, dotyczy osób niepracujących, które jednak zajmują się

niż kawalerki. Te z kolei okazały się dla nich najslabiej preferowane w porównaniu z pozostałymi podgrupami najemców.

Kilka interesujących obserwacji ujawniło się w szczegółowej analizie preferencji liczby pokoi różnicując najemców ich statusem zawodowym. Okazało się, iż kawalerki cieszą się największą popularnością pośród studentów, jednak tylko tych niepracujących. Względnie silne znaczenie mają one także dla osób pracują, tak na umowę o pracę, jak i umowy cywilno-prawne. Najstabsze zainteresowanie najmniejszymi mieszkaniami zadeklarowały natomiast osoby bezrobotne. Największe znaczenie dla tej grupy

Wykres 65. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym



Źródło: badanie własne

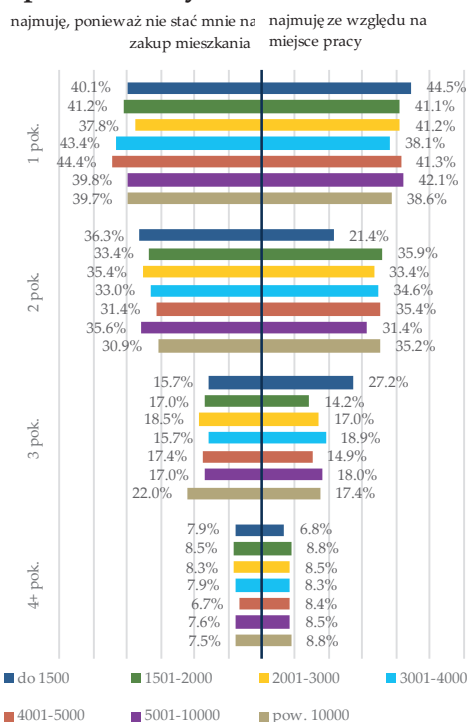
prowadzeniem własnego gospodarstwa domowego.

Warte uwagi charakterystyki preferencji dostrzeżono, gdy najemców pogrupowano wg liczby osób w gospodarstwie domowych a także wg faktu posiadania dzieci. Zaobserwowano, iż relatywne znaczenie mieszkań jednopokojowych wyraźnie spada wraz ze wzrostem liczby osób w gospodarstwie domowym. Należy jednocześnie zauważyć, iż spadek poziomu wag preferencji pomiędzy gospodarstwami domowymi jednoosobowymi i dwuosobowymi z dziećmi jest największy. Różnica wyniosła około 10 pp. W tym kontekście należy wspomnieć, iż odwrotna zależność została zaobserwowana względem preferencji mieszkań trzy- oraz cztero- i więcej pokojowych.

Dodatkowe różnice ujawniły się po różnicowaniu tych grup najemców względem dwóch najważniejszych deklaratywnych przyczyn najmu. Zależności, o których wspomniano, nie są już tak wyraźne dla tych którzy najmują, gdyż nie stać ich na zakup własnego mieszkania, jak i dla najemców „zawodowych”. Wyjątkiem są jedynie preferencje kawalerek dla najemców „finansowych. Są one tym niższe, im większa jest liczba osób w gospodarstwach domowych z dziećmi i bez nich. Ponadto zaobserwowano dość wyraźną charakterystykę relatywnego znaczenia liczby pokoi dla trzyosobowych i najliczniejszych gospodarstw domowych z dziećmi. Dotyczy to jednak tych gospodarstw domowych, które przeprowadziły się ze względu na pracę. Względem pozostałych podgrup najemców okazało się ono najsłabsze do kawalerek, ale najsilniejsze do mieszkań dwupokojowych. Znamionym wydaje się na tym tle fakt, iż drugi rodzaj mieszkań okazał się najmniej atrakcyjny także dla gospodarstw domowych, jednak nie posiadających dzieci. Tego rodzaju rozbieżności preferencji mogą wynikać bezpośrednio z planów życiowych tych dwóch podgrup najemców. Pierwsza z nich może planować pobyt w nowym mieście na dłużej. To może powodować, iż ich oczekiwania względem najmowanego mieszkania są większe. Również na tej podstawie można zaryzykować jeszcze jedno twierdzenie. Fakt posiadania dzieci jest względnie istotnym czynnikiem kształtującym preferencje gospodarstw domowych względem liczby pokoi najmowanych mieszkań. Różnice te sięgają kilku punktów procentowych. Dla gospodarstw domowych najmujących mieszkanie, gdyż nie stać ich na własne, różnice preferencji pomiędzy tymi z dziećmi i bez dzieci wyniosły 2,4 pp. dla jednoosobowych, 4,4 pp. dla dwuosobowych oraz 1,8 pp. dla trzy- i więcej osobowych. Z kolei dla gospodarstw domowych

najmujących ze względu na zawodową przeprowadzkę różnice te wyniosły odpowiednio 2,2 pp., 5,0 pp. oraz 6,7 pp.

Wykres 66. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych



Źródło: badanie własne

znaczenie tych drugich jest dla nich najsilniejsze. W tym kontekście należy podkreślić, iż ponad połowa tych najemców to osoby zatrudnione a co czwarta z nich to bezrobotni. Spośród osób zatrudnionych zdecydowana większość to najemcy żyjący w związkach i jednocześnie posiadający dzieci. Z kolei osoby bezrobotne – i tu nie powinno być zaskoczenia – to także najemcy w związkach z dziećmi a dodatkowo żyjący w gospodarstwach domowych dwu oraz trzy- i więcej osobowych.

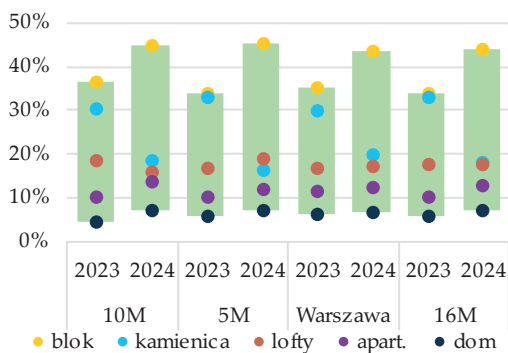
Przedstawione w tym rozdziale zależności, rozbieżności i charakterystyki preferencji najemców względem liczby pokoi najmowanych mieszkań są jedynie wybranymi najwyraźniejszymi akcentami ujawnionymi w szczegółowych analizach. Nie zmienia to jednak faktu, iż aspekt liczby pokoi jest tym, który względnie silnie różnicuje preferencje najemców mieszkań.

Relatywne znaczenie liczby pokoi poddano także analizie z perspektywy grup dochodowych najemców. W tym wypadku nie zaobserwowano jednak wyraźnych zależności poziomów wag preferencji od wysokości dochodów. Istnieją jednak pewne charakterystyki, które ujawniły się w momencie dodatkowego różnicowania grup najemców wg ich głównych deklaracyjnych przyczyn najmu. Na szczególną uwagę zasługuje sytuacja w podgrupie najmujących ze względu na przeprowadzkę zawodową i posiadających najniższe dochody. Względem pozostałych podgrup najemców zadeklarowali oni najsilniejsze preferencje mieszkań jednopokojowych, co nie jest niczym zaskakującym. Na uwagę zasługują jednak ich preferencje względem mieszkań dwu- i trzypokojowych. Okazało się, iż relatywne

10. Preferencje najemców wobec szczegółowych cech mieszkań: aspekt rodzaju budynku

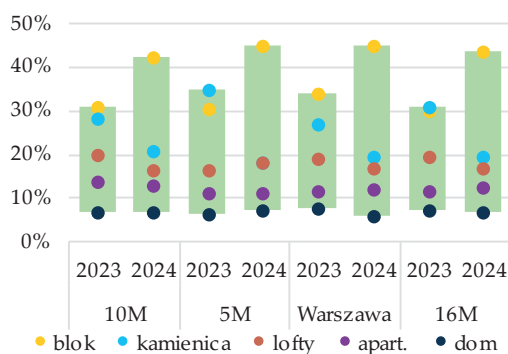
Ostatnim aspektem, który został wprowadzony do badania preferencji najemców jest rodzaj budynku, w którym znajdują się mieszkania. Wykorzystano tu pięć cech szczegółowych, którymi są blok, kamienica, lofty, apartamentowiec i wolnostojący dom. Z uzyskanych wyników z badania w 2024 r. wynika, iż preferencje najemców względem szczegółowych cech

Wykres 67. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaju budynku, w którym znajduje się mieszkanie wg grup miast, najemcy ogółem



Źródło: badanie własne

Wykres 68. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaju budynku, w którym znajduje się mieszkanie wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania

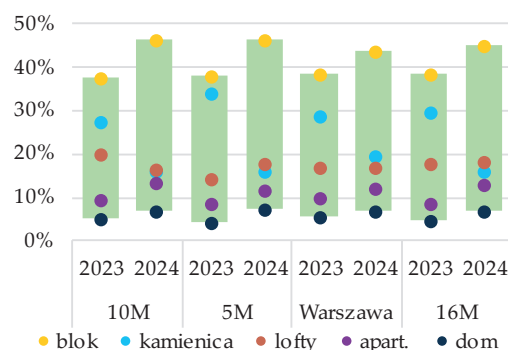


Źródło: badanie własne

dość wyraźnie się spolaryzowały. Bardzo wyraźnie wzrosło relatywne znaczenie mieszkań znajdujących się w blokach a spadło tych w kamienicach. Dotyczy to praktycznie wszystkich analizowanych lokalnych rynków miast wojewódzkich, włącznie ze Stolicą Polski. Na kolejnych dwóch miejscach znalazły się mieszkania właśnie w kamienicach oraz w loftach pomiędzy którymi różnice wag preferencji są na poziomie około 2 pp. W grupie

10. miast wojewódzkich oraz w Warszawie

Wykres 69. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaju budynku, w którym znajduje się mieszkanie wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę



Źródło: badanie własne

większe znaczenie mają te pierwsze, z kolei na lokalnych rynkach 5. miast istotniejsze okazały się mieszkania znajdujące się w loftach.

Niewiele zmieniła się struktura preferencji rodzaju budynku pośród najemców różnicowanych dodatkowo dwoma głównymi deklaratywnymi przyczynami najmu. Można jedynie zauważyć, iż poziom relatywnego znaczenia lokalizacji mieszkania w blokach nieznacznie rośnie wraz ze wzrostem wielkości miasta – dotyczy to jednak opinii najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Pośród osób, które przeprowadziły się ze względu na pracę i najmują tam mieszkanie, znaczenie bloków spada wraz ze wzrostem wielkości miasta. Dodatkowo można zauważyć, iż dla najemców „finansowych”, które najmują mieszkania w 10. miastach oraz w Warszawie, na drugim miejscu znalazły się preferencje względem kamienic. Ta sama grupa najemców z grupy 5 miast zadeklarowała takie same znaczenie mieszkań w kamienicach, jak i w loftach. Najślabsze znaczenie dla wszystkich podgrup najemców miały lokalizacje w apartamentowcach oraz domach wolnostojących.

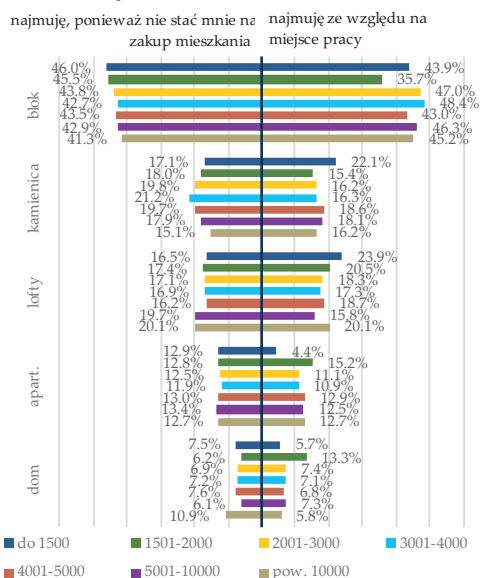
Poziomy znaczenia poszczególnych lokalizacji mieszkania zostały także przeanalizowane dla różnych grup najemców wg przyjętych kryteriów ich różnicowania. Na podstawie uzyskanych wyników i obserwacji można wyciągnąć podobny wniosek, który ujawnił się w odniesieniu do aspektu kondygnacji mieszkania. Także i w tym wypadku nie wystąpiły jakieś istotne zależności, rozbieżności czy wyjątkowo charakterystyczne zjawiska. Z tego dość monolitycznego obrazu można było wyciągnąć jedynie nieliczne i bardzo subtelne niuanse. Grupując najemców wg wieku można zaobserwować, iż nieznacznie silniejsze preferencje względem mieszkań w blokach zgłosili ci w wieku 45-54 lata, którzy jednocześnie najmują mieszkania, gdyż nie stać ich na własne. Te same mieszkania są także względnie silniej preferowane przez tę samą grupę, tyle, że w wieku 55-64 lata. Zaobserwowano także, iż dla najstarszych najemców, bez względu na ich deklaratywną przyczynę najmu, względnie istotniejsze okazały się mieszkania w kamienicach a mniej znaczące w loftach i apartamentowcach.

Subtelne zmiany zaobserwowano w poziomach wag preferencji różnicując najemców wg wielkości miejscowości ich pochodzenia. Dla najemców pochodzących z wielkich i dużych miast a jednocześnie najmujących, gdyż nie stać ich na zakup własnego mieszkania, względne znaczenie bloku jest nieznacznie wyższe. Zauważyć można także silniejsze preferencje

względem mieszkań w loftach dla grupy najemców „zawodowych” pochodzących z wielkich miast. Względnie duże rozbieżności w preferencjach mieszkań ze względu na rodzaj budynku można zaobserwować, gdy najemców pogrupujemy wg ich statusu zawodowego. Warto zasygnalizować pewne charakterystyki poziomów istotności, które zaobserwowano w grupie najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Rozbieżności te są bardzo subtelne i nie wykazują żadnej reguły.

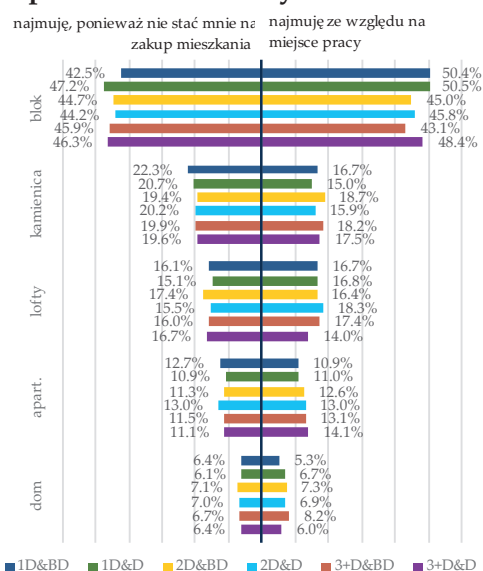
Podobne subtelne różnice preferencji rodzaju budynku występują pomiędzy poszczególnymi grupami najemców, których różnicuje się wg pozostałych kryteriów. Pokrótce można wskazać na pewne charakterystyki relatywnego znaczenia poszczególnych rodzajów budynku dla najemców z grup tj. jednoosobowe gospodarstwa domowe z dziećmi, wszystkich gospodarstw domowych z dziećmi, emerytów i rencistów, bezrobotnych czy też osób z dwóch najniższych grup dochodowych. Zarysowany tu obraz preferencji może wydawać się nieistotny dla badań ze względu na wspomniane spolaryzowanie istotności mieszkań w blokach oraz pozostałych lokalizacji. Do tego w opisie silnie zaakcentowano względnie równomierne rozkłady sił preferencji w poszczególnych grupach i podgrupach najemców, których różnicowano wg przyjętych kryteriów. Ta obserwacja może być jednak istotna dla całościowego portretu najemców mieszkań w Polsce. Decyzje o wyborze mieszkania z całą pewnością nie są podejmowane wyłącznie przez pryzmat ceny czy też lokalizacji mieszkania. Decyzja o wyborze mieszkania jest raczej wypadkową preferencji sumy kryteriów, z których część ma wagę bardzo wysoką a inne mają znaczenie mniejsze. Czy jednak aspekt, który ma słaby wpływ na ostateczną decyzję jest aspektem całkowicie bez znaczenia? A może tego rodzaju szczegółowe cechy są dla najemców swoistą kroplą, która uzupełnia zbiór oczekiwanych cech użytecznego mieszkania? Bez względu na to, jakie padną odpowiedzi na tak postawione pytania, z tego rozdziału należy wyciągnąć jeden kluczowy wniosek. Szczegółowe cechy mieszkania wpisane w aspekt rodzaju budynku, w którym się one znajduje, nie wykazują silnych rozbieżności w poziomach istotności, co nie oznacza, iż są one nieistotne.

Wykres 70. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie, najemcy wg grup dochodowych



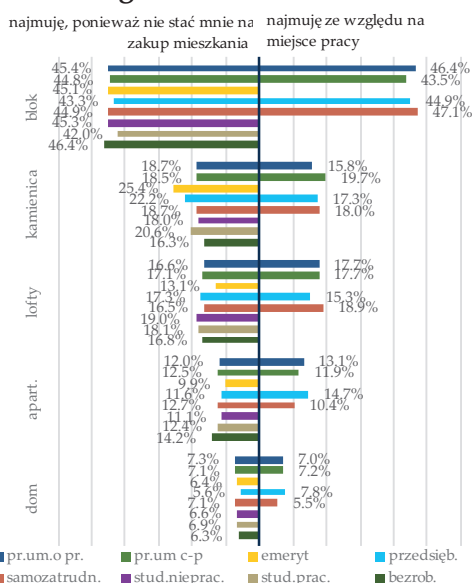
Źródło: badanie własne

Wykres 71. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym



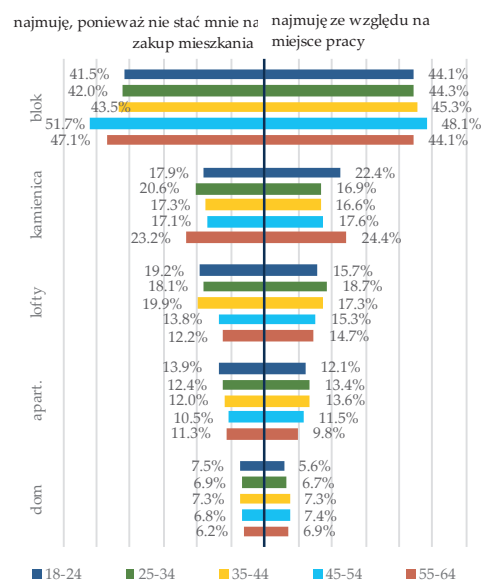
Źródło: badanie własne

Wykres 72. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego



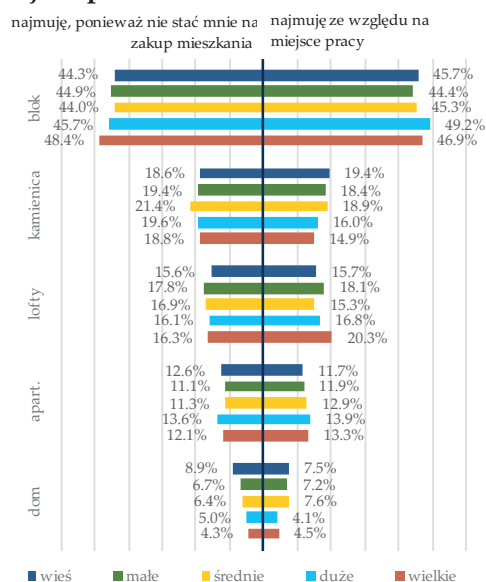
Źródło: badanie własne

Wykres 73. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku



Źródło: badanie własne

Wykres 74. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia



Źródło: badanie własne

11. Elastyczność preferencji najemców

Druga runda badań preferencji najemców mieszkań po raz pierwszy pozwala na dodatkową analizę. Jest to analiza elastyczności zmian preferencji. Elastyczność pozwala na ujawnienie zmian wielkości jednej zmiennej na skutek zmian innej. W tym rozdziale przedstawione zostaną wyniki, które są próbą odpowiedzi na następujące pytanie. Jak zmieniły się preferencje najemców do poszczególnych aspektów mieszkania ze względu na zmianę relatywnego znaczenia kosztów najmu? Można więc przyjąć, iż będzie to kosztowa elastyczność preferencji poszczególnych aspektów mieszkania. Obliczono ją jako procentową zmianę względną r/r znaczenia aspektów (A2) lokalizacji, (A3) wyposażenia mieszkania, (A4) kondygnacji, (A5) liczby pokoi oraz (A6) rodzaju budynku podzieloną przez procentową zmianę r/r znaczenia kosztów najmu. Na tej podstawie określono przedziały, które klasyfikują poziomy istotności poszczególnych aspektów na elastyczne lub sztywne. Należy jednocześnie podkreślić, iż odstąpiono od wykorzystywania w szacowaniu elastyczności wartości bezwzględnej. Dzięki temu, oprócz informacji o intensywności elastyczności, ujawniony będzie kierunek obserwowanych zmian. Dzięki temu ujawniają się cztery przedziały interpretacyjne, które przedstawiono w poniższej tabeli.

Brak czynszowej elastyczności preferencji, określana także jako sztywność, oznacza, iż zmiany

Tabela 3. Przedziały interpretacyjne elastyczności preferencji

Poziom elastyczności	Rodzaj elastyczności
$pe > 1$	zbieżna elastyczność
$pe = 1$	zbieżna elastyczność jednostkowa
$0 < pe < 1$	zbieżna nieelastyczność
$pe = 0$	sztywność
$-1 > pe > 0$	rozbieżna nieelastyczność
$pe = -1$	rozbieżna elastyczność jednostkowa
$pe < -1$	rozbieżna elastyczność

Źródło: opracowanie własne

istotności badanych aspektów są równe zero (bliskie zero) pomimo zmiany istotności kosztów najmu. Relatywne znaczenie aspektów w takiej sytuacji nie reaguje (jest usztywnione) na zmiany aspektu bazowego. Elastyczność jednostkowa będzie natomiast informowała o sytuacji, kiedy to zmiana relatywnego znaczenia badanego aspektu jest dokładnie taka sama jak zmiana relatywnego znaczenia kosztów najmu. Tego rodzaju elastyczność preferencji może wystąpić w sposób zbieżny (wzrost/wzrost lub spadek/spadek) lub rozbieżny

(wzrost/spadek lub spadek/wzrost). Należy wyraźnie podkreślić, iż poziomy elastyczności przyjmują wartość -1, 0 lub 1 bardzo rzadko i można je traktować jako poziomy graniczne dla poszczególnych przedziałów interpretacyjnych.

Dzięki temu mamy cztery obszary różnych rodzajów elastyczności preferencji. Dwa z nich dotyczą elastyczności zbieżnych, pozostałe dwa elastyczności rozbieżnych. Jeżeli zatem poziom elastyczności będzie większy od 1 lub mniejszy od -1 będzie to oznaczało, iż zmiana relatywnego znaczenia badanego aspektu jest większa od zmiany znaczenia kosztów najmu. Oczywiście inny będzie jedynie kierunek tych zmian. Kolejne dwa obszary, które opisują zjawiska nieelastyczne występują wtedy, kiedy to zmiany relatywnego znaczenia poszczególnych aspektów są mniejsze od zmian znaczenia kosztów najmowania mieszkania. W przeprowadzonych analizach zmiany względne były obliczane w badaniu z 2024 r. względem wyników poziomów istotności z 2023 r.

Wprowadzenie analizy elastyczności preferencji do badań w sposób bardzo wyraźny poszerza ich obszar. Oprócz analizy poziomów istotności poszczególnych aspektów uzyskujemy tym sposobem dodatkowo informację o zmianach oraz zależnościach tych zmian względem siebie. W tym rozdziale przedstawiono wyniki elastyczności preferencji w odniesieniu do relatywnego znaczenia kosztów najmu. Oznacza to, iż będziemy mieli tu do czynienia z kosztową elastycznością preferencji aspektu:

- lokalizacji,
- wyposażenia mieszkania,
- kondygnacji,
- liczby pokoi oraz
- rodzaju budynku.

Nietrudno zauważyć, iż możliwe są także inne opcje elastyczności preferencji. Można podjąć próbę oszacowania poszczególnych poziomów elastyczności, gdzie aspektem bazowym mogą być pozostałe aspekty. Jednocześnie możliwe jest także zbadanie elastyczności preferencji szczegółowych cech mieszkania w ramach wszystkich sześciu aspektów. Tego rodzaju szczegółowe badania zostały pozostawione na kolejny etap badania. W tym rozdziale przedstawiono najważniejsze wnioski z ogólnej analizy kosztowej elastyczności preferencji pięciu głównych aspektów najmowanych mieszkań, które można traktować jako pilotażowe.

W pierwszej kolejności warto przedstawić najbardziej ogólne poziomy kosztowej elastyczności podaży dla wszystkich respondentów łącznie. Kosztowa elastyczność preferencji lokalizacji mieszkania wyniosła zaledwie 0,1%. Oznacza to, iż mamy do czynienia z nieelastycznością relatywnego znaczenia lokalizacji względem zmian kosztów. Niewiele zabrakło, aby można było mówić o całkowitej sztywności zmian relatywnego znaczenia analizowanego tu aspektu mieszkania. Z kolei kosztowa elastyczność preferencji wyposażenia

Tabela 4. Wyniki kosztowej elastyczności preferencji względem poszczególnych aspektów mieszkania dla ogółu najemców

Kosztowa elastyczność preferencji:	Poziom elastyczności
- lokalizacji	0,1%
- wyposażenia	-0,6%
- kondygnacji	-1,0%
- liczby pokoi	0,4%
- rodzaju budynku	-1,2%

Źródło: opracowanie własne

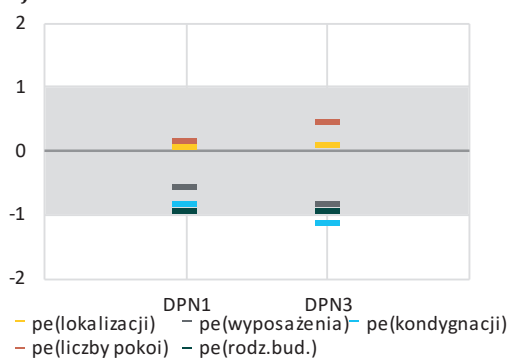
osiągnęła poziom -0,6%. Ten wynik każe twierdzić, iż ponownie mamy do czynienia z nieelastyczną zmianą istotności wyposażenia najmowanego mieszkania. Mamy tu jednak do czynienia po pierwsze ze znakiem minus, co sugeruje rozbieżność kierunków zmian porównywanych aspektów. Po drugie sama wartość jest bliższa jedynce niż zeru. Niemniej jednak uzyskany wynik ujawnia fakt, iż relatywne znaczenie wyposażenia mieszkania spadło zdecydowanie wolniej niż wzrosło znaczenie kosztów najmu mieszkania.

Na szczególną uwagę zasługuje wynik kosztowej elastyczności preferencji kondygnacji. Wcześniej wspomniano, iż wynik m.in. -1 to wartość teoretyczna, która występuje bardzo rzadko. Okazało się jednak, że wystąpiła ona właśnie dla tego rodzaju elastyczności. Taka sytuacja oznacza, iż poziom relatywnego znaczenia kondygnacji, na której znajduje się najmowane mieszkanie, spadł z taką samą intensywnością, z jaką wzrosło znaczenie kosztów najmu. Nieelastyczność ujawniła się także dla zmian preferencji liczby pokoi. W tym jednak wypadku wystąpiła zbieżna nieelastyczność. Charakterystyczna sytuacja zaistniała w odniesieniu do preferencji rodzaju budynku, w którym znajduje się najmowane mieszkanie. Okazało się, że wystąpiła tu rozbieżna elastyczność. Taka sytuacja oznacza, iż poziom istotności rodzaju budynku spadł wyraźnie mocniej od dynamiki wzrostu znaczenia kosztów najmu tego mieszkania. Te bardzo ogólne wyniki elastyczności kosztowej poszczególnych

aspektów dla ogółu najemców mogą posłużyć także jako pewnego rodzaju punkt odniesienia do bardziej szczegółowych analiz.

W kolejnych akapitach przedstawione zostaną ogólne wnioski, które bazują na kosztowych elastycznościach preferencji najemców pogrupowanych jednak wg przyjętych w badaniu kryteriów. W pierwszej kolejności zróżnicowano najemców wg ich dwóch kluczowych deklaratywnym przyczyn najmu, co ujawniło pewne rozbieżności. Okazało się, że dla najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania (DPN1), zmiany relatywnych znaczeń wszystkich analizowanych aspektów mają charakter zmian nieelastycznych. Zmiany istotności lokalizacji oraz liczby pokoi mają charakter zbieżny do zmian znaczenia kosztów a dodatkowo ich wartość jest bliska usztywnieniu się. W opinii najemców, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę (DPN3) istotność liczby pokoi zmieniała się nieco szybciej, choć dalej ma ona charakter zbieżnej nieelastyczności. Na uwagę zasługują jednak

Wykres 75. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg głównych deklaratywnych przyczyn najmu (DPN)



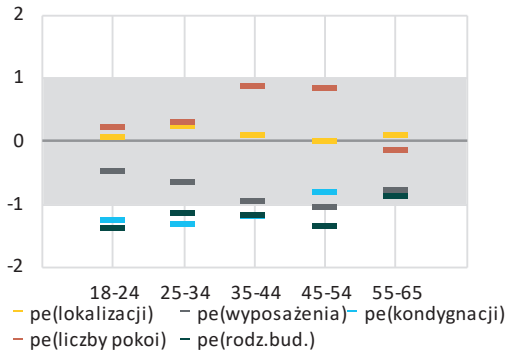
Źródło: badanie własne

zmiany znaczenia kondygnacji. Dla tej grupy najemców uzyskano wynik -1,1%. To wskazuje na zmiany o charakterze rozbieżnie elastycznych. Kosztowa elastyczność preferencji rodzaju budynku i wyposażenia podobnie ma charakter rozbieżnej nieelastyczności. Wartość jednak tej drugiej jest niższa, niż miało to miejsce wśród najemców, których nie stać na własne mieszkanie. Porównanie tych dwóch grup najemców pozwala stwierdzić, iż istnieją pomiędzy nimi pewne rozbieżności w dynamikach zmian poziomów ważności

niektórych aspektów najmowanych mieszkań.

Grupowanie najemców mieszkań wg ich grup wieku ujawnia pewne osobliwości. Zaobserwowano, iż kosztowa elastyczność preferencji lokalizacji ma charakter bardzo silnie nieelastyczny praktycznie we wszystkich grupach wieku. Pośród najemców w wieku 45-54 lata pojawiła się nawet sztywność tego rodzaju zmian procentowych. Oznacza to, iż zmiany względnego znaczenia kosztów najmu nie determinują praktycznie w żaden sposób istotnych zmian w preferencjach lokalizacji mieszkania, bez względu na wiek najemców. Na szczególną

Wykres 76. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg grup wieku najemców

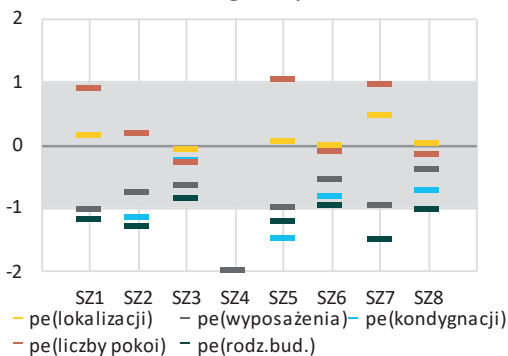


Źródło: badanie własne

zachowują się odwrotnie proporcjonalnie względem siebie nawzajem. Wzrost jednak idzie w parze ze spadkiem drugiej i odwrotnie. Zaobserwowano także rozbieżną elastyczność zmian istotności rodzaju budynku, ale także i ważności kondygnacji. Zjawisko to wystąpiło w kilku grupach wieku. Ponadto należy zauważyć całkowicie rozbieżną charakterystykę tych dwóch elastyczności dla najstarszych, objętych badaniem najemców. W każdym z tych wypadków mamy do czynienia z rozbieżną nieelastycznością kosztową.

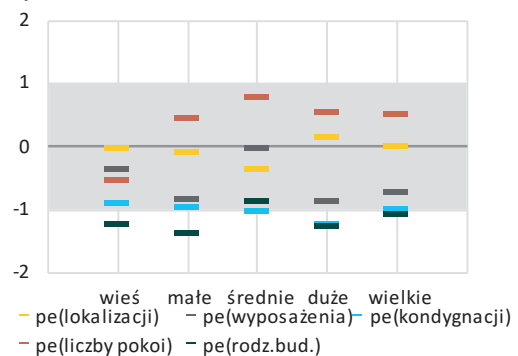
Pewne dodatkowe charakterystyki można zaobserwować dzieląc najemców wg wielkości miejscowości ich pochodzenia. Należy zauważyć, że wszystkie kosztowe elastyczności preferencji najemców pochodzących ze wsi dla poszczególnych aspektów mieszkania mają

Wykres 77. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg statusu zawodowego najemców



Źródło: badanie własne

Wykres 78. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców



Źródło: badanie własne

uwagę zasługują oszacowane poziomy elastyczności dla aspektu liczby pokoi oraz wyposażenia. Zaobserwowano, iż ich wartość bezwzględna rośnie wraz ze wzrostem wieku najemców, jednak tylko do 54. roku życia. Dla najemców w wieku 55-65 lat kosztowa elastyczność preferencji liczby pokoi spada do wartości poniżej zera a kosztowa elastyczność preferencji wyposażenia z powrotem wzrasta. Dodatkowo zaobserwowano, iż poziomy kosztowych elastyczności tych dwóch aspektów

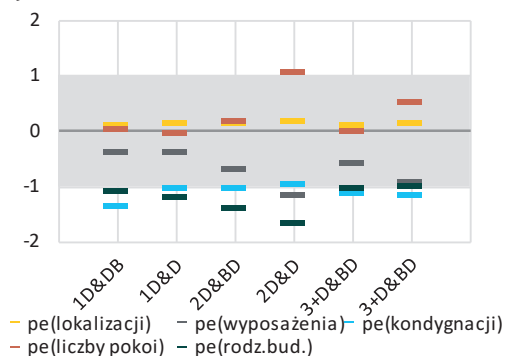
charakter elastyczności rozbieżnych, poza elastycznością lokalizacji, która ma charakter zmiany całkowicie sztywnej. Warto także zauważyć, że jedynie elastyczność preferencji rodzaju budynku okazała się rozbieżnie elastyczna. Wyraźną rozbieżność zaobserwowano także w grupie najemców pochodzących z miast średnich. W tej grupie kosztowa elastyczność preferencji wyposażenia okazała się doskonale sztywna. To oznacza, iż poziom istotności tego aspektu praktycznie nie zareagował na zmiany relatywnego znaczenia kosztów najmu.

Jeszcze inna struktura poziomów elastyczności zarysowała się dla grup najemców różnicowanych ich statusem zawodowym. Ponownie względnie niski poziom kosztowej elastyczności dotyczy aspektu lokalizacji. Wyjątkiem są jednak studenci pracujący. Warto także podkreślić, iż kosztowa elastyczność liczby pokoi dla trzech grup najemców osiągnęła poziom wokoło jedynki a nawet go przekroczyła (samozatrudnieni najemcy). Dużo silniejsze zróżnicowanie poziomów elastyczności zaobserwowano w obszarze zależności rozbieżnych (poniżej wartości 0). Wielokrotnie zdarzało się, że mieliśmy do czynienia z rozbieżną kosztową elastycznością kondygnacji i rodzaju budynku. Wyjaśnienia wymaga sytuacja najemców, którzy zadeklarowali, iż są przedsiębiorcami (SZ4). Okazało się, że wskaźniki elastyczności preferencji bardzo istotnie odbiegają od wartości krańcowych. Na tej podstawie trudno jednak wnioskować o bardzo silnych zbieżnych lub rozbieżnych kosztowych elastycznościach poszczególnych aspektów. Próba dla tej grupy najemców jest bardzo mała, co może być przyczyną takich wyników.

Zdecydowanie wiarygodniejsze wyniki elastyczności uzyskano dla najemców pogrupowanych wg liczby osób w ich gospodarstwach domowych oraz wg faktu posiadania lub nieposiadania dzieci. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na poziomy kosztowej elastyczności liczby pokoi, która dla większości grup najemców zbliżyła się do poziomów sztywności. Wyjątkiem są jedynie dwuosobowe gospodarstwa domowe z dziećmi, dla których wystąpiła zbieżna elastyczność dla preferencji liczby pokoi względem ważności kosztów najmu. Pewne zależności poziomów elastyczności preferencji względem liczby osób w gospodarstwie domowym można zaobserwować dla kosztowych elastyczności wyposażenia, kondygnacji i rodzaju budynku. Wzrost liczby członków gospodarstwa domowego idzie w parze ze spadkiem dla jednych a wzrostem dla innych poziomów elastyczności preferencji. Wyjątkiem są jednak najliczniejsze gospodarstwa domowe najemców. Nie sposób nie odnieść się także krótko do wyników elastyczności preferencji

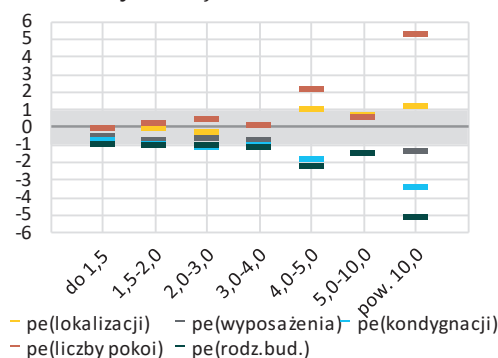
najemców pogrupowanych wg ich dochodów. Na wykresie 80. widać bardzo silną rozbieżność dla najemców o najwyższych dochodach oraz tych z przedziału 4-5 tys. zł. Najprawdopodobniej jest to ponownie skutkiem niewielkiej próby w tych przedziałach respondentów, co utrudnia jednoznaczną interpretację. Nie zmienia to jednak faktu, iż ogólne obserwacje poziomów elastyczności ujawniają charakterystyczne rozbieżności, co może być uzasadnieniem do dalszych szczegółowych analiz tego rodzaju zjawisk.

Wykres 79. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg liczby osób w gospodarstwach domowych najemców



Źródło: badanie własne

Wykres 80. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg grup dochodowych najemców



Źródło: badanie własne

Spis tabel

Tabela 1. Ogólna struktura deklaracyjnych przyczyn najmowania mieszkań w 2024 r.	15
Tabela 2. Porównanie struktury respondentów i struktury populacji w miastach wojewódzkich w kolejnych edycjach badania	24
Tabela 3. Przedziały interpretacyjne elastyczności preferencji	91
Tabela 4. Wyniki kosztowej elastyczności preferencji względem poszczególnych aspektów mieszkania dla ogółu najemców	93
Tabela 5. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i płci (suma wiersza nadrzędnego)	104
Tabela 6. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i grup wieku (suma wiersza nadrzędnego)	104
Tabela 7. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i grup dochodowych (suma wiersza nadrzędnego)	105
Tabela 8. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i stanu cywilnego (suma wiersza nadrzędnego)	106
Tabela 9. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i liczby osób w gospodarstwie domowym (suma wiersza nadrzędnego)	107
Tabela 10. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i wielkości miejscowości pochodzenia (suma wiersza nadrzędnego)	108
Tabela 11. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i wykształcenia (suma wiersza nadrzędnego)	109
Tabela 12. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i statusu zawodowego (suma wiersza nadrzędnego)	110
Tabela 13. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast, respondenci ogółem	111
Tabela 14. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg grup wieku	111
Tabela 15. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg wielkości miejscowości ich pochodzenia	112
Tabela 16. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg wykształcenia	112
Tabela 17. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg stanu cywilnego	113
Tabela 18. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg statusu zawodowego	113
Tabela 19. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg liczby osób w gospodarstwie domowym oraz posiadanie dzieci	114
Tabela 20. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg grup dochodowych	114
Tabela 21. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg wybranych deklaracyjnych przyczyn najmu	115

Tabela 22. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg grup wieku	116
Tabela 23. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg wielkości miejscowości pochodzenia	116
Tabela 24. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg poziomów wykształcenia	116
Tabela 25. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg stanu cywilnego	116
Tabela 26. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg statusu zawodowego	117
Tabela 27. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg grup dochodowych	117
Tabela 28. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg liczby osób w gospodarstwie domowym	118
Tabela 29. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg grup wieku	118
Tabela 30. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg wielkości miejscowości pochodzenia	119
Tabela 31. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg poziomów wykształcenia	119
Tabela 32. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg stanu cywilnego	120
Tabela 33. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg statusu zawodowego	121
Tabela 34. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg stanu cywilnego	122
Tabela 35. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg liczby osób w gospodarstwie domowym i posiadania dzieci	122

Spis wykresów

Wykres 1. Szczegółowa struktura deklaracyjnych przyczyn najmowania mieszkań w 2024 r. w podziale na kluczowe kryteria grupowania respondentów	18
Wykres 2. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg grup wieku	21
Wykres 3. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg wielkości miejscowości pochodzenia	21
Wykres 4. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg statusu zawodowego	22
Wykres 5. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg liczby osób w gospodarstwie domowym	22
Wykres 6. Ogólna struktura poziomów istotności szczegółowych cech mieszkania w pierwszym i drugim wyborze najemców wg grup dochodowych	23
Wykres 7. Struktura respondentów wg deklaracyjnych przyczyn najmu	25
Wykres 8. Struktura respondentów wg deklaracyjnych przyczyn najmu i grup miast	26
Wykres 9. Struktura respondentów wg grup wieku i grup miast	27
Wykres 10. Struktura respondentów wg wielkości miejscowości pochodzenia i grup miast	27
Wykres 11. Struktura respondentów wg miasta najmowania mieszkania względem wielkości miejscowości pochodzenia	28
Wykres 12. Struktura respondentów wg statusu zawodowego (SZ) w poszczególnych grupach miast	30
Wykres 13. Struktura respondentów wg miasta najmowania mieszkania względem grup dochodowych	32
Wykres 14. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg grup miast (NPS w %)	35
Wykres 15. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg grup wieku, ogółem 16. miast wojewódzkich (NPS w %)	36
Wykres 16. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców, ogółem 16. miast wojewódzkich (NPS w %)	37
Wykres 17. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg liczby osób w gospodarstwach domowych najemców, ogółem 16. miast wojewódzkich (NPS w %)	38
Wykres 18. Porównanie preferencji najmu i własności mieszkania wg grup dochodowych najemców, ogółem 16. miast wojewódzkich (NPS w %)	39
Wykres 19. Rozpiętości wag preferencji głównych aspektów mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem	40
Wykres 20. Rozpiętości wag preferencji głównych aspektów mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania	42
Wykres 21. Rozpiętości wag preferencji głównych aspektów mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę	43
Wykres 22. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku	44

Wykres 23. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia	46
Wykres 24. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego	47
Wykres 25. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym	48
Wykres 26. Wagi preferencji głównych aspektów mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych	49
Wykres 27. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem	51
Wykres 28. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania	53
Wykres 29. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę	53
Wykres 30. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku	54
Wykres 31. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia	55
Wykres 32. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego	56
Wykres 33. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym	56
Wykres 34. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kosztów najmu mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych	57
Wykres 35. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem	58
Wykres 36. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania	59
Wykres 37. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę	60
Wykres 38. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku	61
Wykres 39. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia	62
Wykres 40. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego	63
Wykres 41. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym	64
Wykres 42. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu lokalizacji mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych	64

Wykres 43. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem	66
Wykres 44. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania	67
Wykres 45. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę	67
Wykres 46. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku	68
Wykres 47. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia	70
Wykres 48. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego	71
Wykres 49. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym	72
Wykres 50. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu wyposażenia mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych	73
Wykres 51. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacji mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem	75
Wykres 52. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania	75
Wykres 53. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę	76
Wykres 54. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku	76
Wykres 55. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia	76
Wykres 56. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego	77
Wykres 57. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym	77
Wykres 58. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu kondygnacja mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych	78
Wykres 59. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania wg grup miast, najemcy ogółem	79
Wykres 60. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania	81
Wykres 61. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę	81
Wykres 62. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku	82

Wykres 63. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia	82
Wykres 64. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego	83
Wykres 65. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym	83
Wykres 66. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu liczby pokoi mieszkania w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup dochodowych	85
Wykres 67. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie wg grup miast, najemcy ogółem	86
Wykres 68. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie wg grup miast, najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania	86
Wykres 69. Rozpiętości wag preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie wg grup miast, najemcy, którzy przeprowadzili się ze względu na pracę	86
Wykres 70. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie, najemcy wg grup dochodowych	89
Wykres 71. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie, najemcy wg liczby osób w gospodarstwie domowym	89
Wykres 72. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg statusu zawodowego	89
Wykres 73. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg grup wieku	89
Wykres 74. Wagi preferencji szczegółowych cech aspektu rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie w podziale na dwie główne przyczyny najmu, najemcy wg wielkości miejsca pochodzenia	90
Wykres 75. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg głównych deklaratywnych przyczyn najmu (DPN)	94
Wykres 76. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg grup wieku najemców	95
Wykres 77. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg statusu zawodowego najemców	95
Wykres 78. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg wielkości miejscowości pochodzenia najemców	95
Wykres 79. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg liczby osób w gospodarstwach domowych najemców	97
Wykres 80. Poziom kosztowej elastyczności preferencji poszczególnych aspektów mieszkania ($pe(A_j)$) wg grup dochodowych najemców	97

Załącznik A. Szczegółowa struktura respondentów badania

Tabela 5. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i płci (suma wiersza nadrzędnego)

Liczba z ID – suma wiersza nadrzędnego				
Deklaratywne przyczyny najmu / Płeć	10M	5M	Warszawa	Suma końcowa
najmuję, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,	1.0%	0.2%	0.3%	0.5%
Kobieta	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
najmuję, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	62.9%	61.9%	60.6%	61.9%
Kobieta	58.9%	55.6%	57.7%	57.2%
Mężczyzna	41.1%	44.4%	42.3%	42.8%
najmuję, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,	1.0%	1.2%	0.7%	1.0%
Kobieta	50.0%	66.7%	100.0%	66.7%
Mężczyzna	50.0%	33.3%	0.0%	33.3%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,	27.9%	30.4%	31.8%	29.9%
Kobieta	57.3%	57.3%	54.3%	56.5%
Mężczyzna	42.7%	42.7%	45.7%	43.5%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,	4.6%	5.0%	5.9%	5.1%
Kobieta	50.0%	61.5%	52.9%	55.7%
Mężczyzna	50.0%	38.5%	47.1%	44.3%
najmuję, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,	2.0%	1.2%	0.7%	1.3%
Kobieta	75.0%	66.7%	100.0%	75.0%
Mężczyzna	25.0%	33.3%	0.0%	25.0%
zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,	0.5%	0.2%	0.0%	0.3%
Kobieta	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
Mężczyzna	50.0%	100.0%	0.0%	66.7%
Suma końcowa	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: badanie własne

Tabela 6. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i grup wieku (suma wiersza nadrzędnego)

Liczba z ID – suma wiersza nadrzędnego				
Deklaratywne przyczyny najmu / Grupy wieku	10M	5M	Warszawa	Suma końcowa
najmuję, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,	1.0%	0.2%	0.3%	0.5%
35-44 lata	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
55-64 lat	50.0%	100.0%	100.0%	66.7%
najmuję, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	62.9%	61.9%	60.6%	61.9%
18-24 lata	14.5%	14.7%	12.6%	14.1%
25-34 lata	36.7%	40.6%	41.7%	39.6%
35-44 lata	23.0%	25.3%	15.4%	22.2%
45-54 lata	14.5%	12.5%	12.0%	13.1%
55-64 lat	11.3%	6.9%	18.3%	11.0%

Załącznik A

najmuję, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,	1.0%	1.2%	0.7%	1.0%
25-34 lata	50.0%	16.7%	0.0%	25.0%
35-44 lata	0.0%	50.0%	0.0%	25.0%
45-54 lata	25.0%	0.0%	50.0%	16.7%
55-64 lat	25.0%	33.3%	50.0%	33.3%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,	27.9%	30.4%	31.8%	29.9%
18-24 lata	0.0%	1.3%	0.0%	0.6%
25-34 lata	34.5%	35.7%	25.0%	32.6%
35-44 lata	35.5%	31.2%	41.3%	35.1%
45-54 lata	23.6%	26.8%	20.7%	24.2%
55-64 lat	6.4%	5.1%	13.0%	7.5%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,	4.6%	5.0%	5.9%	5.1%
18-24 lata	33.3%	26.9%	29.4%	29.5%
25-34 lata	61.1%	69.2%	58.8%	63.9%
35-44 lata	5.6%	3.8%	11.8%	6.6%
najmuję, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,	2.0%	1.2%	0.7%	1.3%
25-34 lata	100.0%	83.3%	100.0%	93.8%
45-54 lata	0.0%	16.7%	0.0%	6.3%
zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,	0.5%	0.2%	0.0%	0.3%
35-44 lata	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
45-54 lata	0.0%	100.0%	0.0%	33.3%
55-64 lat	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
Suma końcowa	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: badanie własne

Tabela 7. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i grup dochodowych (suma wiersza nadrzędnego)

Liczba z ID – suma wiersza nadrzędnego				
Deklaratywne przyczyny najmu / Grupy dochodowe	10M	5M	Warszawa	Suma końcowa
najmuję, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,	1.0%	0.2%	0.3%	0.5%
Od 2001 do 3000 zł netto na osobę	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
Od 3001 do 4000 zł netto na osobę	25.0%	100.0%	0.0%	33.3%
Od 4001 do 5000 zł netto na osobę	25.0%	0.0%	0.0%	16.7%
Od 5001 do 10000 zł netto na osobę	0.0%	0.0%	100.0%	16.7%
najmuję, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	62.9%	61.9%	60.6%	61.9%
1500 zł netto na osobę	15.7%	13.1%	14.3%	14.3%
Nie wiem, trudno powiedzieć	4.4%	6.3%	6.3%	5.7%
Od 1501 do 2000 zł netto na osobę	17.7%	24.1%	25.1%	22.2%
Od 2001 do 3000 zł netto na osobę	22.2%	23.1%	16.6%	21.3%
Od 3001 do 4000 zł netto na osobę	23.0%	17.2%	23.4%	20.6%
Od 4001 do 5000 zł netto na osobę	10.9%	9.4%	9.7%	10.0%
Od 5001 do 10000 zł netto na osobę	5.2%	6.6%	2.9%	5.2%
Powyżej 10000 zł	0.8%	0.3%	1.7%	0.8%
najmuję, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,	1.0%	1.2%	0.7%	1.0%
Od 2001 do 3000 zł netto na osobę	25.0%	50.0%	0.0%	33.3%
Od 3001 do 4000 zł netto na osobę	0.0%	16.7%	0.0%	8.3%
Od 4001 do 5000 zł netto na osobę	50.0%	16.7%	100.0%	41.7%
Od 5001 do 10000 zł netto na osobę	25.0%	16.7%	0.0%	16.7%

najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,	27.9%	30.4%	31.8%	29.9%
1500 zł netto na osobę	0.0%	0.6%	0.0%	0.3%
Od 1501 do 2000 zł netto na osobę	0.9%	1.3%	1.1%	1.1%
Od 2001 do 3000 zł netto na osobę	24.5%	28.7%	29.3%	27.6%
Od 3001 do 4000 zł netto na osobę	19.1%	23.6%	21.7%	21.7%
Od 4001 do 5000 zł netto na osobę	31.8%	21.0%	25.0%	25.3%
Od 5001 do 10000 zł netto na osobę	20.0%	18.5%	21.7%	19.8%
Powyżej 10000 zł	3.6%	6.4%	1.1%	4.2%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,	4.6%	5.0%	5.9%	5.1%
1500 zł netto na osobę	0.0%	3.8%	0.0%	1.6%
Od 1501 do 2000 zł netto na osobę	5.6%	0.0%	0.0%	1.6%
Od 2001 do 3000 zł netto na osobę	27.8%	26.9%	29.4%	27.9%
Od 3001 do 4000 zł netto na osobę	11.1%	30.8%	29.4%	24.6%
Od 4001 do 5000 zł netto na osobę	33.3%	19.2%	11.8%	21.3%
Od 5001 do 10000 zł netto na osobę	16.7%	19.2%	29.4%	21.3%
Powyżej 10000 zł	5.6%	0.0%	0.0%	1.6%
najmuję, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,	2.0%	1.2%	0.7%	1.3%
Od 2001 do 3000 zł netto na osobę	0.0%	66.7%	0.0%	25.0%
Od 3001 do 4000 zł netto na osobę	25.0%	0.0%	0.0%	12.5%
Od 4001 do 5000 zł netto na osobę	37.5%	16.7%	50.0%	31.3%
Od 5001 do 10000 zł netto na osobę	37.5%	16.7%	50.0%	31.3%
zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,	0.5%	0.2%	0.0%	0.3%
1500 zł netto na osobę	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
Od 2001 do 3000 zł netto na osobę	0.0%	100.0%	0.0%	33.3%
Od 3001 do 4000 zł netto na osobę	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
Suma końcowa	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: badanie własne

Tabela 8. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i stanu cywilnego (suma wiersza nadrzędnego)

Liczba z ID – suma wiersza nadrzędnego				
Deklaratywne przyczyny najmu / Stan cywilny	10M	5M	Warszawa	Suma końcowa
najmuję, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,	1.0%	0.2%	0.3%	0.5%
Kawaler/panna	25.0%	0.0%	0.0%	16.7%
Żonaty/a	25.0%	0.0%	100.0%	33.3%
Rozwiedziony/a	25.0%	100.0%	0.0%	33.3%
Wdowiec/a	25.0%	0.0%	0.0%	16.7%
najmuję, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	62.9%	61.9%	60.6%	61.9%
W separacji	1.6%	1.9%	2.9%	2.0%
W związku partnerskim	11.7%	14.7%	11.4%	12.9%
Kawaler/panna	21.4%	19.4%	21.1%	20.5%
Żonaty/a	57.7%	54.1%	54.9%	55.5%
Rozwiedziony/a	4.0%	7.2%	5.7%	5.8%
Wdowiec/a	3.6%	2.8%	4.0%	3.4%
najmuję, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,	1.0%	1.2%	0.7%	1.0%
W separacji	25.0%	0.0%	0.0%	8.3%
W związku partnerskim	25.0%	0.0%	50.0%	16.7%
Żonaty/a	25.0%	83.3%	50.0%	58.3%
Rozwiedziony/a	25.0%	16.7%	0.0%	16.7%

Załącznik A

najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,	27.9%	30.4%	31.8%	29.9%
W separacji	2.7%	3.2%	2.2%	2.8%
W związku partnerskim	7.3%	15.3%	12.0%	12.0%
Kawaler/panna	16.4%	8.9%	12.0%	12.0%
Żonaty/a	64.5%	63.7%	65.2%	64.3%
Rozwiedziony/a	6.4%	5.1%	3.3%	5.0%
Wdowiec/a	2.7%	3.8%	5.4%	3.9%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,	4.6%	5.0%	5.9%	5.1%
W separacji	5.6%	0.0%	0.0%	1.6%
W związku partnerskim	11.1%	11.5%	17.6%	13.1%
Kawaler/panna	11.1%	26.9%	29.4%	23.0%
Żonaty/a	61.1%	53.8%	47.1%	54.1%
Rozwiedziony/a	11.1%	7.7%	0.0%	6.6%
Wdowiec/a	0.0%	0.0%	5.9%	1.6%
najmuję, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,	2.0%	1.2%	0.7%	1.3%
W separacji	12.5%	0.0%	0.0%	6.3%
W związku partnerskim	12.5%	0.0%	50.0%	12.5%
Kawaler/panna	0.0%	33.3%	0.0%	12.5%
Żonaty/a	75.0%	66.7%	50.0%	68.8%
zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,	0.5%	0.2%	0.0%	0.3%
W separacji	0.0%	100.0%		33.3%
Żonaty/a	100.0%	0.0%		66.7%
Suma końcowa	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: badanie własne

Tabela 9. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i liczby osób w gospodarstwie domowym (suma wiersza nadrzędnego)

Liczba z ID – suma wiersza nadrzędnego				
Deklaratywne przyczyny najmu / Liczba osób w gospodarstwie domowym	10M	5M	Warszawa	Suma końcowa
najmuję, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,	1.0%	0.2%	0.3%	0.5%
1 osoba dorosła bez dzieci	50.0%	100.0%	0.0%	50.0%
1 osoba dorosła z dzieckiem/dziećmi	25.0%	0.0%	0.0%	16.7%
2 osoby dorosłe bez dzieci	25.0%	0.0%	100.0%	33.3%
najmuję, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	62.9%	61.9%	60.6%	61.9%
1 osoba dorosła bez dzieci	17.3%	12.2%	17.7%	15.2%
1 osoba dorosła z dzieckiem/dziećmi	3.6%	4.7%	3.4%	4.0%
2 osoby dorosłe bez dzieci	25.0%	34.1%	28.0%	29.6%
2 osoby dorosłe z dzieckiem/dziećmi	37.1%	35.6%	40.6%	37.3%
3 i więcej osób dorosłych bez dzieci	10.5%	8.8%	6.3%	8.7%
3 i więcej osób dorosłych z dzieckiem/dziećmi	6.5%	4.7%	4.0%	5.1%
najmuję, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,	1.0%	1.2%	0.7%	1.0%
1 osoba dorosła bez dzieci	25.0%	0.0%	0.0%	8.3%
1 osoba dorosła z dzieckiem/dziećmi	0.0%	16.7%	0.0%	8.3%
2 osoby dorosłe bez dzieci	25.0%	50.0%	100.0%	50.0%
2 osoby dorosłe z dzieckiem/dziećmi	50.0%	33.3%	0.0%	33.3%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,	27.9%	30.4%	31.8%	29.9%
1 osoba dorosła bez dzieci	5.5%	9.6%	9.8%	8.4%
1 osoba dorosła z dzieckiem/dziećmi	10.0%	2.5%	4.3%	5.3%
2 osoby dorosłe bez dzieci	35.5%	35.0%	29.3%	33.7%
2 osoby dorosłe z dzieckiem/dziećmi	36.4%	38.9%	41.3%	38.7%
3 i więcej osób dorosłych bez dzieci	4.5%	7.6%	9.8%	7.2%
3 i więcej osób dorosłych z dzieckiem/dziećmi	8.2%	6.4%	5.4%	6.7%

najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,	4.6%	5.0%	5.9%	5.1%
1 osoba dorosła bez dzieci	5.6%	23.1%	17.6%	16.4%
2 osoby dorosłe bez dzieci	22.2%	30.8%	11.8%	23.0%
2 osoby dorosłe z dzieckiem/dziećmi	61.1%	34.6%	52.9%	47.5%
3 i więcej osób dorosłych bez dzieci	0.0%	0.0%	17.6%	4.9%
3 i więcej osób dorosłych z dzieckiem/dziećmi	11.1%	11.5%	0.0%	8.2%
najmuję, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,	2.0%	1.2%	0.7%	1.3%
1 osoba dorosła z dzieckiem/dziećmi	12.5%	0.0%	0.0%	6.3%
2 osoby dorosłe bez dzieci	25.0%	66.7%	0.0%	37.5%
2 osoby dorosłe z dzieckiem/dziećmi	50.0%	33.3%	50.0%	43.8%
3 i więcej osób dorosłych bez dzieci	12.5%	0.0%	0.0%	6.3%
3 i więcej osób dorosłych z dzieckiem/dziećmi	0.0%	0.0%	50.0%	6.3%
zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,	0.5%	0.2%	0.0%	0.3%
2 osoby dorosłe bez dzieci	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
2 osoby dorosłe z dzieckiem/dziećmi	50.0%	100.0%	0.0%	66.7%
Suma końcowa	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: badanie własne

Tabela 10. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i wielkości miejscowości pochodzenia (suma wiersza nadrzędnego)

Liczba z ID – suma wiersza nadrzędnego				
Deklaratywne przyczyny najmu / Wielkość miejscowości pochodzenia	10M	5M	Warszawa	Suma końcowa
najmuję, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,	1.0%	0.2%	0.3%	0.5%
duże miasto (od 150 do 500 tys. mieszkańców)	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
małe miasto (do 50 tys. mieszkańców)	25.0%	0.0%	0.0%	16.7%
wielkie miasto (powyżej 500 tys. mieszkańców)	0.0%	0.0%	100.0%	16.7%
wieś	25.0%	100.0%	0.0%	33.3%
najmuję, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	62.9%	61.9%	60.6%	61.9%
duże miasto (od 150 do 500 tys. mieszkańców)	20.6%	22.8%	25.1%	22.6%
małe miasto (do 50 tys. mieszkańców)	22.2%	19.1%	17.1%	19.7%
średnie miasto (od 50 do 150 tys. mieszkańców)	24.2%	29.4%	27.4%	27.2%
wielkie miasto (powyżej 500 tys. mieszkańców)	10.1%	8.1%	5.7%	8.2%
wieś	23.0%	20.6%	24.6%	22.3%
najmuję, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,	1.0%	1.2%	0.7%	1.0%
duże miasto (od 150 do 500 tys. mieszkańców)	0.0%	66.7%	0.0%	33.3%
małe miasto (do 50 tys. mieszkańców)	0.0%	0.0%	50.0%	8.3%
średnie miasto (od 50 do 150 tys. mieszkańców)	50.0%	16.7%	50.0%	33.3%
wielkie miasto (powyżej 500 tys. mieszkańców)	25.0%	0.0%	0.0%	8.3%
wieś	25.0%	16.7%	0.0%	16.7%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,	27.9%	30.4%	31.8%	29.9%
duże miasto (od 150 do 500 tys. mieszkańców)	20.0%	15.3%	21.7%	18.4%
małe miasto (do 50 tys. mieszkańców)	14.5%	22.3%	26.1%	20.9%
średnie miasto (od 50 do 150 tys. mieszkańców)	30.0%	27.4%	20.7%	26.5%
wielkie miasto (powyżej 500 tys. mieszkańców)	7.3%	11.5%	8.7%	9.5%
wieś	28.2%	23.6%	22.8%	24.8%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,	4.6%	5.0%	5.9%	5.1%
duże miasto (od 150 do 500 tys. mieszkańców)	22.2%	19.2%	5.9%	16.4%
małe miasto (do 50 tys. mieszkańców)	33.3%	30.8%	11.8%	26.2%
średnie miasto (od 50 do 150 tys. mieszkańców)	16.7%	19.2%	29.4%	21.3%
wielkie miasto (powyżej 500 tys. mieszkańców)	5.6%	3.8%	17.6%	8.2%
wieś	22.2%	26.9%	35.3%	27.9%

Załącznik A

najmuję, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,	2.0%	1.2%	0.7%	1.3%
duże miasto (od 150 do 500 tys. mieszkańców)	12.5%	16.7%	50.0%	18.8%
małe miasto (do 50 tys. mieszkańców)	12.5%	16.7%	50.0%	18.8%
średnie miasto (od 50 do 150 tys. mieszkańców)	62.5%	33.3%	0.0%	43.8%
wielkie miasto (powyżej 500 tys. mieszkańców)	0.0%	16.7%	0.0%	6.3%
wieś	12.5%	16.7%	0.0%	12.5%
zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,	0.5%	0.2%	0.0%	0.3%
małe miasto (do 50 tys. mieszkańców)	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
średnie miasto (od 50 do 150 tys. mieszkańców)	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
wieś	0.0%	100.0%	0.0%	33.3%
Suma końcowa	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: badanie własne

Tabela 11. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i wykształcenia (suma wiersza nadrzędnego)

Liczba z ID – suma wiersza nadrzędnego				
Deklaratywne przyczyny najmu / Wykształcenie	10M	5M	Warszawa	Suma końcowa
najmuję, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,	1.0%	0.2%	0.3%	0.5%
Średnie	50.0%	100.0%	100.0%	66.7%
Zasadnicze	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
najmuję, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	62.9%	61.9%	60.6%	61.9%
Podstawowe	5.2%	5.0%	9.1%	6.1%
Średnie	30.6%	34.4%	34.9%	33.2%
Wyższe	41.5%	45.6%	37.7%	42.4%
Zasadnicze	22.6%	15.0%	18.3%	18.3%
najmuję, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,	1.0%	1.2%	0.7%	1.0%
Podstawowe	0.0%	0.0%	50.0%	8.3%
Średnie	50.0%	16.7%	0.0%	25.0%
Wyższe	25.0%	66.7%	50.0%	50.0%
Zasadnicze	25.0%	16.7%	0.0%	16.7%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,	27.9%	30.4%	31.8%	29.9%
Podstawowe	7.3%	3.8%	3.3%	4.7%
Średnie	34.5%	29.3%	33.7%	32.0%
Wyższe	47.3%	49.0%	48.9%	48.5%
Zasadnicze	10.9%	17.8%	14.1%	14.8%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,	4.6%	5.0%	5.9%	5.1%
Średnie	38.9%	30.8%	23.5%	31.1%
Wyższe	55.6%	57.7%	64.7%	59.0%
Zasadnicze	5.6%	11.5%	11.8%	9.8%
najmuję, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,	2.0%	1.2%	0.7%	1.3%
Podstawowe	0.0%	16.7%	0.0%	6.3%
Średnie	50.0%	16.7%	50.0%	37.5%
Wyższe	25.0%	50.0%	50.0%	37.5%
Zasadnicze	25.0%	16.7%	0.0%	18.8%
zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,	0.5%	0.2%	0.0%	0.3%
Średnie	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
Wyższe	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
Zasadnicze	0.0%	100.0%	0.0%	33.3%
Suma końcowa	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: badanie własne

Tabela 12. Struktura respondentów badania wg deklaracyjnych przyczyn najmu i statusu zawodowego (suma wiersza nadrzędnego)

Liczba z ID – suma wiersza nadrzędnego				
Deklaratywne przyczyny najmu / Status zawodowy	10M	5M	Warszawa	Suma końcowa
najmuję, bo własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji,	1.0%	0.2%	0.3%	0.5%
Na emeryturze, rencie	25.0%	100.0%	0.0%	33.3%
Zatrudnienie na umowę o pracę	75.0%	0.0%	100.0%	66.7%
najmuję, ponieważ nie stać mnie na własne mieszkanie	62.9%	61.9%	60.6%	61.9%
Bezrobotny/a	5.6%	8.8%	5.7%	7.0%
Na emeryturze, rencie	5.2%	4.7%	13.1%	6.9%
Przedsiębiorca, własna firma, przedsiębiorstwo	4.8%	5.0%	4.6%	4.8%
Samozatrudnienie, własna działalność gospodarcza	11.3%	10.0%	9.7%	10.4%
Student/ka niepracujący/a	5.2%	6.3%	6.9%	6.1%
Student/ka pracujący/a,	12.9%	11.6%	9.1%	11.4%
Zatrudnienie na umowę cywilno-prawną (umowa zlecenie, umowa o dzieło)	21.0%	17.2%	21.1%	19.4%
Zatrudnienie na umowę o pracę	33.9%	36.6%	29.7%	34.1%
najmuję, ponieważ nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat,	1.0%	1.2%	0.7%	1.0%
Bezrobotny/a	0.0%	16.7%	0.0%	8.3%
Na emeryturze, rencie	25.0%	16.7%	50.0%	25.0%
Zatrudnienie na umowę cywilno-prawną (umowa zlecenie, umowa o dzieło)	0.0%	16.7%	50.0%	16.7%
Zatrudnienie na umowę o pracę	75.0%	50.0%	0.0%	50.0%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na pracę,	27.9%	30.4%	31.8%	29.9%
Przedsiębiorca, własna firma, przedsiębiorstwo	11.8%	6.4%	3.3%	7.2%
Samozatrudnienie, własna działalność gospodarcza	5.5%	12.7%	16.3%	11.4%
Zatrudnienie na umowę cywilno-prawną (umowa zlecenie, umowa o dzieło)	25.5%	24.8%	37.0%	28.1%
Zatrudnienie na umowę o pracę	57.3%	56.1%	43.5%	53.2%
najmuję, ponieważ przeprowadzam się ze względu na studia/edukację,	4.6%	5.0%	5.9%	5.1%
Student/ka niepracujący/a	5.6%	7.7%	23.5%	11.5%
Student/ka pracujący/a,	94.4%	92.3%	76.5%	88.5%
najmuję, ponieważ wyprowadzam się z domu rodzinnego,	2.0%	1.2%	0.7%	1.3%
Samozatrudnienie, własna działalność gospodarcza	37.5%	16.7%	0.0%	25.0%
Zatrudnienie na umowę cywilno-prawną (umowa zlecenie, umowa o dzieło)	0.0%	33.3%	50.0%	18.8%
Zatrudnienie na umowę o pracę	62.5%	50.0%	50.0%	56.3%
zmieniam najmowane mieszkanie na mniejsze, tańsze w utrzymaniu,	0.5%	0.2%	0.0%	0.3%
Na emeryturze, rencie	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
Zatrudnienie na umowę cywilno-prawną (umowa zlecenie, umowa o dzieło)	0.0%	100.0%	0.0%	33.3%
Zatrudnienie na umowę o pracę	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%
Suma końcowa	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Źródło: badanie własne

Załącznik B. Macierze wynikowe preferencji form własności mieszkania

W poniższych tabelach przedstawiono szczegółowe wyniki, które uzyskano w badaniu preferencji najmu i własności mieszkania zgodnie z metodą NPS. Wykorzystane w tabelach skróty:

- Z/P – zwolennicy/promotorzy poszczególnej formy własności mieszkania (częstość występowania);
- N – neutralne opinie nt. ważności poszczególnej formy własności (częstość występowania);
- n – próba badawcza;
- W – preferencje własności mieszkań;
- N – preferencje najmu mieszkań
- 5M/10M/16M – grupy 5./10./16. miast wojewódzkich w Polsce.

Tabela 13. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast, respondenci ogółem

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Respondenci ogółem							
Z	176	145	231	153	124	91	531	389
N	61	75	87	112	46	65	194	252
P	157	174	199	252	119	133	475	559
n=	394	394	517	517	289	289	1200	1200
NPS	-4.8	7.4	-6.2	19.1	-1.7	14.5	-4.7	14.2

Źródło: badanie własne

Tabela 14. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg grup wieku

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	18-24 lata							
Z	27	19	29	21	14	11	70	51
N	4	11	9	7	4	3	17	21
P	11	12	18	28	9	13	38	53
n=	42	42	56	56	27	27	125	125
NPS	-38.1	-16.7	-19.6	12.5	-18.5	7.4	-25.6	1.6
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	35-44 lata							
Z	42	38	60	43	28	25	130	106
N	14	17	22	22	9	14	45	53
P	44	45	52	69	30	28	126	142
n=	100	100	134	134	67	67	301	301
NPS	2.0	7.0	-6.0	19.4	3.0	4.5	-1.3	12.0
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	45-54 lata							
Z	32	23	34	26	20	18	86	67
N	13	8	17	22	5	7	35	37
P	18	32	33	36	16	16	67	84
n=	63	63	84	84	41	41	188	188
NPS	-22.2	14.3	-1.2	11.9	-9.8	-4.9	-10.1	9.0

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	55-65 lata							
Z	9	13	8	5	18	7	35	25
N	9	6	9	11	9	12	27	29
P	21	20	16	17	19	27	56	64
n=	39	39	33	33	46	46	118	118
NPS	30.8	17.9	24.2	36.4	2.2	43.5	17.8	33.1

Źródło: badanie własne

Tabela 15. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg wielkości miejscowości ich pochodzenia

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Wieś							
Z	40	37	52	36	23	18	115	91
N	14	14	18	19	8	16	40	49
P	41	44	44	59	39	36	124	139
n=	95	95	114	114	70	70	279	279
NPS	1.1	7.4	-7.0	20.2	22.9	25.7	3.2	17.2
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Średnie miasta							
Z	53	33	64	43	38	25	155	101
N	14	23	22	38	7	16	43	77
P	37	48	59	64	28	32	124	144
n=	104	104	145	145	73	73	322	322
NPS	-15.4	14.4	-3.4	14.5	-13.7	9.6	-9.6	13.4
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Małe miasta							
Z	38	29	39	35	26	24	103	88
N	15	14	22	23	7	9	44	46
P	27	37	44	47	25	25	96	109
n=	80	80	105	105	58	58	243	243
NPS	-13.8	10.0	4.8	11.4	-1.7	1.7	-2.9	8.6
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Duże miasta							
Z	31	31	54	32	27	18	112	81
N	10	16	19	22	18	19	47	57
P	39	33	34	53	21	29	94	115
n=	80	80	107	107	66	66	253	253
NPS	10.0	2.5	-18.7	19.6	-9.1	16.7	-7.1	13.4
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Wielkie miasta							
Z	14	15	22	7	10	6	46	28
N	8	8	6	10	6	5	20	23
P	13	12	18	29	6	11	37	52
n=	35	35	46	46	22	22	103	103
NPS	-2.9	-8.6	-8.7	47.8	-18.2	22.7	-8.7	23.3

Źródło: badanie własne

Tabela 16. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg wykształcenia

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Podstawowe							
Z	6	5	9	9	7	6	22	20
N	5	4	4	5	4	4	13	13
P	10	12	10	9	9	10	29	31
n=	21	21	23	23	20	20	64	64
NPS	19.0	33.3	4.3	0.0	10.0	20.0	10.9	17.2
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Średnie							
Z	57	61	79	54	38	33	174	148
N	22	25	27	40	22	24	71	89
P	51	44	61	73	38	41	150	158
n=	130	130	167	167	98	98	395	395
NPS	-4.6	-13.1	-10.8	11.4	0.0	8.2	-6.1	2.5
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Zasadnicze zawodowe							
Z	38	23	31	21	23	14	92	58
N	9	15	10	17	7	8	26	40
P	27	36	41	44	17	25	85	105
n=	74	74	82	82	47	47	203	203
NPS	-14.9	17.6	12.2	28.0	-12.8	23.4	-3.4	23.2
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
	Wyższe							
Z	75	56	112	69	56	38	243	163
N	25	31	46	50	13	29	84	110
P	69	82	87	126	55	57	211	265
n=	169	169	245	245	124	124	538	538
NPS	-3.6	15.4	-10.2	23.3	-0.8	15.3	-5.9	19.0

Źródło: badanie własne

Tabela 17. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg stanu cywilnego

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Żonaty/a								
Z	112	89	127	95	70	44	309	228
N	41	44	55	60	30	41	126	145
P	82	102	114	141	67	82	263	325
n=	235	235	296	296	167	167	698	698
NPS	-12.8	5.5	-4.4	15.5	-1.8	22.8	-6.6	13.9
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Kawaler/panna								
Z	35	31	53	27	23	19	111	77
N	7	9	12	13	8	13	27	35
P	32	34	20	45	22	21	74	100
n=	74	74	85	85	53	53	212	212
NPS	-4.1	4.1	-38.8	21.2	-1.9	3.8	-17.5	10.8
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Wdowiec/a								
Z	3	3	5	3	4	5	12	11
N	2	5	3	3	1	0	6	8
P	5	2	4	6	2	2	11	10
n=	10	10	12	12	7	7	29	29
NPS	20.0	-10.0	-8.3	25.0	-28.6	-42.9	-3.4	-3.4

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
W związku partnerskim								
Z	15	11	25	20	10	12	50	43
N	6	10	10	19	3	7	19	36
P	20	20	39	35	23	17	82	72
n=	41	41	74	74	36	36	151	151
NPS	12.2	22.0	18.9	20.3	36.1	13.9	21.2	19.2
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Rozwiedziony/a								
Z	7	8	12	6	10	7	29	21
N	3	4	6	7	1	1	10	12
P	11	9	17	22	2	5	30	36
n=	21	21	35	35	13	13	69	69
NPS	19.0	4.8	14.3	45.7	-61.5	-15.4	1.4	21.7
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Wdowiec/a								
Z	4	3	9	2	7	4	20	9
N	2	3	1	10	3	3	6	16
P	7	7	5	3	3	6	15	16
n=	13	13	15	15	13	13	41	41
NPS	23.1	30.8	-26.7	6.7	-30.8	15.4	-12.2	17.1

Źródło: badanie własne

Tabela 18. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg statusu zawodowego

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Zatrudnienie na umowę o pracę								
Z	75	60	91	60	43	32	209	152
N	26	28	33	53	11	21	70	102
P	58	71	87	98	40	41	185	210
n=	159	159	211	211	94	94	464	464
NPS	-10.7	6.9	-1.9	18.0	-3.2	9.6	-5.2	12.5
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Emeryt/rencista								
Z	3	5	3	3	10	6	16	14
N	2	2	5	6	7	6	14	14
P	11	9	9	8	7	12	27	29
n=	16	16	17	17	24	24	57	57
NPS	50.0	25.0	35.3	29.4	-12.5	25.0	19.3	26.3
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Samozatrudnienie/JDG								
Z	12	9	23	13	11	10	46	32
N	6	8	7	10	6	7	19	25
P	19	20	23	30	15	15	57	65
n=	37	37	53	53	32	32	122	122
NPS	18.9	29.7	0.0	32.1	12.5	15.6	9.0	27.0
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Student pracujący								
Z	33	17	35	20	11	10	79	47
N	7	14	7	8	7	7	21	29
P	9	18	19	33	11	12	39	63
n=	49	49	61	61	29	29	139	139
NPS	-49.0	2.0	-26.2	21.3	0.0	6.9	-28.8	11.5

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Zatrudnienie na umowę cywilno-prawną								
Z	38	26	42	30	34	21	114	77
N	11	16	22	21	7	16	40	53
P	31	38	34	47	32	36	97	121
n=	80	80	98	98	73	73	251	251
NPS	-8.8	15.0	-8.2	17.3	-2.7	20.5	-6.8	17.5
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Przedsiębiorca								
Z	5	13	15	11	5	3	25	27
N	4	3	2	5	3	3	9	11
P	16	9	9	10	3	5	28	24
n=	25	25	26	26	11	11	62	62
NPS	44.0	-16.0	-23.1	-3.8	-18.2	18.2	4.8	-4.8
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Student niepracujący								
Z	7	7	13	10	8	7	28	24
N	1	2	2	3	2	1	5	6
P	6	5	7	9	6	8	19	22
n=	14	14	22	22	16	16	52	52
NPS	-7.1	-14.3	-27.3	-4.5	-12.5	6.3	-17.3	-3.8
	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Bezrobotny								
Z	3	8	9	6	2	2	14	16
N	4	2	9	6	3	4	16	12
P	7	4	11	17	5	4	23	25
n=	14	14	29	29	10	10	53	53
NPS	28.6	-28.6	6.9	37.9	30.0	20.0	17.0	17.0

Źródło: badanie własne

Tabela 19. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg liczby osób w gospodarstwie domowym oraz posiadanie dzieci

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
1 osoba dorosła bez dzieci								
Z	24	20	35	18	18	17	77	55
N	5	6	9	11	9	10	23	27
P	24	27	17	32	16	16	57	75
n=	53	53	61	61	43	43	157	157
NPS	0.0	13.2	-29.5	23.0	-4.7	-2.3	-12.7	12.7
2 osoby dorosłe bez dzieci								
Z	51	46	86	68	40	29	177	143
N	21	12	23	38	7	17	51	67
P	38	52	70	73	34	35	142	160
n=	110	110	179	179	81	81	370	370
NPS	-11.8	5.5	-8.9	2.8	-7.4	7.4	-9.5	4.6
3 i więcej osób dorosłych bez dzieci								
Z	9	11	24	12	13	8	46	31
N	4	6	4	7	0	5	8	18
P	19	15	12	21	10	10	41	46
n=	32	32	40	40	23	23	95	95
NPS	31.3	12.5	-30.0	22.5	-13.0	8.7	-5.3	15.8
1 osoba dorosła z dziećmi								
Z	8	7	6	1	7	2	21	10
N	4	8	3	7	2	1	9	16
P	10	7	11	12	1	7	22	26
n=	22	22	20	20	10	10	52	52
NPS	9.1	0.0	25.0	55.0	-60.0	50.0	1.9	30.8
2 osoby dorosłe z dziećmi								
Z	71	52	64	45	43	30	178	127
N	24	35	41	40	25	29	90	104
P	55	63	84	104	51	60	190	227
n=	150	150	189	189	119	119	458	458
NPS	-10.7	7.3	10.6	31.2	6.7	25.2	2.6	21.8
3 i więcej osób dorosłych z dziećmi								
Z	13	9	16	9	3	5	32	23
N	3	8	7	9	3	3	13	20
P	11	10	5	10	7	5	23	25
n=	27	27	28	28	13	13	68	68
NPS	-7.4	3.7	-39.3	3.6	30.8	0.0	-13.2	2.9

Źródło: badanie własne

Tabela 20. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg grup dochodowych

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Do 1500 zł/m-c/osobę								
Z	17	20	19	12	10	5	46	37
N	6	9	5	5	4	12	15	26
P	17	11	20	27	11	8	48	46
n=	40	40	44	44	25	25	109	109
NPS	0.0	-22.5	2.3	34.1	4.0	12.0	1.8	8.3
2001-3000 zł/m-c/osobę								
Z	49	27	60	44	25	20	134	91
N	9	20	27	28	14	12	50	60
P	32	43	47	62	22	29	101	134
n=	90	90	134	134	61	61	285	285
NPS	-18.9	17.8	-9.7	13.4	-4.9	14.8	-11.6	15.1
4001-5000 zł/m-c/osobę								
Z	30	28	28	17	21	18	79	63
N	19	14	12	22	8	11	39	47
P	25	32	30	31	16	16	71	79
n=	74	74	70	70	45	45	189	189
NPS	-6.8	5.4	2.9	20.0	-11.1	-4.4	-4.2	8.5
1501-2000 zł/m-c/osobę								
Z	17	11	37	25	18	10	72	46
N	10	16	13	23	11	10	34	49
P	19	19	29	31	16	25	64	75
n=	46	46	79	79	45	45	170	170
NPS	4.3	17.4	-10.1	7.6	-4.4	33.3	-4.7	17.1
3001-4000 zł/m-c/osobę								
Z	38	36	52	26	35	24	125	86
N	10	7	12	19	5	12	27	38
P	36	41	38	57	26	30	100	128
n=	84	84	102	102	66	66	252	252
NPS	-2.4	6.0	-13.7	30.4	-13.6	9.1	-9.9	16.7
5001-10000 zł/m-c/osobę								
Z	20	15	19	22	11	9	50	46
N	4	7	11	8	3	6	18	21
P	18	20	27	27	18	17	63	64
n=	42	42	57	57	32	32	131	131
NPS	-4.8	11.9	14.0	8.8	21.9	25.0	9.9	13.7
Powyżej 10000 zł/m-c/osobę								
Z	1	3	7	1	0	0	8	4
N	2	0	2	5	0	1	4	6
P	4	4	2	5	4	3	10	12
n=	7	7	11	11	4	4	22	22
NPS	42.9	14.3	-45.5	36.4	100.0	75.0	9.1	36.4

Źródło: badanie własne

Tabela 21. Wyniki NPS dla preferencji najmu i własności mieszkań wg grup miast (w %), respondenci wg wybranych deklaratywnych przyczyn najmu

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Najemcy, których nie stać na zakup własnego mieszkania (DPN1)								
Z	111	97	138	98	78	50	327	245
N	37	51	62	76	32	48	131	175
P	100	100	120	146	65	77	285	323
n=	248	248	320	320	175	175	743	743
NPS	-4.4	1.2	-5.6	15.0	-7.4	15.4	-5.7	10.5

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Najemcy, którzy się przeprowadzili ze względu na zmianę pracy (DPN3)								
Z	44	39	72	44	37	32	153	115
N	18	17	24	31	11	14	53	62
P	48	54	61	82	44	46	153	182
n=	110	110	157	157	92	92	359	359
NPS	3.6	13.6	-7.0	24.2	7.6	15.2	0.0	18.7

	10M		5M		W-wa		16M	
	W	N	W	N	W	N	W	N
Pozostałe deklaratywne przyczyny najmu łącznie								
Z	21	9	21	11	9	9	51	29
N	6	7	1	5	3	3	10	15
P	9	20	18	24	10	10	37	54
n=	36	36	40	40	22	22	98	98
NPS	-33.3	30.6	-7.5	32.5	4.5	4.5	-14.3	25.5

Źródło: badanie własne

Załącznik C. Macierze wynikowe relatywnego znaczenia aspektów i cech szczegółowych mieszkań

Tabela 22. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg grup wieku

Grupy	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Grupa 10. miast wojewódzkich						
18-24 lata	43.6	23.4	14.4	8.3	7.8	2.5
25-34 lata	43.7	24.1	12.7	8.3	8.3	2.9
35-44 lata	43.0	23.7	13.1	8.5	8.6	3.2
45-54 lata	41.9	22.6	13.7	9.6	8.9	3.3
55-64 lat	40.4	22.9	14.4	11.9	7.7	2.8
Grupa 5. miast wojewódzkich						
18-24 lata	43.9	23.2	13.8	8.8	7.6	2.8
25-34 lata	44.1	23.3	13.0	8.1	8.4	2.9
35-44 lata	42.2	23.9	12.9	8.7	9.2	3.2
45-54 lata	41.0	22.6	13.7	11.3	8.5	3.0
55-64 lat	41.2	23.1	11.9	12.6	8.1	3.2
Warszawa						
18-24 lata	42.7	23.7	14.5	8.8	7.6	2.7
25-34 lata	43.4	24.2	12.3	8.6	8.4	3.0
35-44 lata	45.0	22.7	13.2	7.2	8.8	3.1
45-54 lata	39.5	23.8	13.6	10.8	9.1	3.2
55-64 lat	41.2	22.5	13.2	12.2	7.9	2.9

Źródło: badanie własne

Tabela 24. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg poziomów wykształcenia

Grupy	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Grupa 10. miast wojewódzkich						
podstawowe	41.3	25.0	12.7	9.4	8.0	3.7
zasadnicze	41.3	24.9	14.2	8.5	8.3	2.7
średnie	44.0	22.1	12.0	10.3	8.5	3.1
wyższe	41.7	24.0	14.1	9.3	8.0	2.9
Grupa 5. miast wojewódzkich						
podstawowe	41.7	23.6	12.6	10.0	8.6	3.6
zasadnicze	43.0	23.4	12.2	10.7	7.7	3.0
średnie	43.1	23.5	13.3	8.5	8.6	3.0
wyższe	42.0	23.1	13.5	9.8	8.6	2.9

Tabela 23. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg wielkości miejscowości pochodzenia

Grupy	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Grupa 10. miast wojewódzkich						
wieś	42.1	25.1	12.1	9.5	8.2	3.1
małe miasto	42.3	23.8	13.1	9.6	8.2	2.9
średnie miasto	44.3	22.5	13.6	8.4	8.4	2.9
duże miasto	42.7	21.9	14.0	9.3	8.9	3.2
wielkie miasto	45.1	21.1	12.4	10.4	8.3	2.7
Grupa 5. miast wojewódzkich						
wieś	43.0	23.6	13.7	8.6	8.2	2.9
małe miasto	42.3	24.3	13.5	8.7	8.3	2.9
średnie miasto	42.3	23.3	12.5	10.0	8.9	3.1
duże miasto	41.7	23.0	14.3	9.6	8.4	2.9
wielkie miasto	41.8	24.2	13.2	10.1	7.8	2.9
Warszawa						
wieś	42.3	23.7	13.0	9.3	8.7	3.0
małe miasto	43.1	24.9	12.7	8.7	7.6	3.0
średnie miasto	42.3	22.6	14.0	9.6	8.6	3.0
duże miasto	42.9	23.9	13.6	8.8	8.1	2.8
wielkie miasto	39.9	25.4	13.4	10.7	7.7	2.9

Źródło: badanie własne

Tabela 25. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondentów wg stanu cywilnego

Grupy	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Grupa 10. miast wojewódzkich						
Kawaler	44.9	21.5	13.9	8.6	8.3	2.7
Rozwiedziony	40.1	27.4	13.9	6.6	8.4	3.7
W separacji	41.9	24.3	15.7	9.4	6.3	2.5
W zw. partnerskim	44.5	23.3	12.7	8.4	8.3	2.8
Wdowiec	41.1	24.1	15.6	9.2	7.0	2.9
Żonaty	42.3	23.3	12.5	10.0	8.9	3.1
Grupa 5. miast wojewódzkich						
Kawaler	44.1	23.7	13.7	7.9	7.7	2.9
Rozwiedziony	41.2	26.0	13.2	8.6	7.8	3.2

Warszawa						
podstawowe	41.0	20.9	15.3	11.3	8.6	2.9
zasadnicze	41.8	23.1	13.6	9.3	9.2	3.0
średnie	43.1	22.9	14.3	8.7	8.1	2.8
wyższe	43.0	23.9	13.1	8.9	8.1	3.0

Źródło: badanie własne

W separacji	44.9	21.8	13.6	7.1	8.9	3.7
W zw. partnerskim	44.5	23.2	12.4	8.8	8.1	3.0
Wdowiec	39.6	24.4	14.7	9.6	8.7	2.9
Żonaty	40.9	23.7	13.9	10.3	8.5	2.8

Warszawa						
Kawaler	42.1	23.5	15.3	8.5	7.7	2.9
Rozwiedziony	42.7	23.0	13.3	11.5	6.8	2.7
W separacji	36.4	26.0	16.1	12.1	6.2	3.1
W zw. partnerskim	42.8	24.4	12.1	8.9	8.8	3.0
Wdowiec	37.6	26.1	14.3	11.1	8.3	2.6
Żonaty	42.5	23.3	12.7	9.6	8.9	3.0

Źródło: badanie własne

Tabela 26. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg statusu zawodowego

Grupy	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Grupa 10. miast wojewódzkich						
Bezrobotny	44.4	23.6	12.6	10.4	6.6	2.5
Emeryt/rencista	41.5	21.0	16.3	10.7	7.6	2.8
Przedsiębiorca	41.2	24.5	13.8	8.9	8.5	3.0
Samozatrudnienie	45.2	21.1	13.1	9.6	8.1	3.0
Student niepracujący	43.2	23.7	14.7	7.7	8.0	2.7
Student pracujący	41.2	25.6	13.6	8.1	8.6	2.8
Umowa cyw.-prawna	40.7	25.0	13.2	9.7	8.3	3.1
Umowę o pracę	41.9	24.1	13.1	9.5	8.3	3.1
Grupa 5. miast wojewódzkich						
Bezrobotny	42.6	24.0	13.2	9.9	7.7	2.7
Emeryt/rencista	40.9	24.1	11.2	12.9	7.5	3.4
Przedsiębiorca	42.0	22.1	14.7	8.7	9.0	3.4
Samozatrudnienie	42.3	23.1	13.6	8.9	9.0	3.1
Student niepracujący	46.3	22.3	11.3	9.2	7.8	3.1
Student pracujący	43.1	23.3	13.7	8.9	8.1	2.9
Umowa cyw.-prawna	41.7	23.2	13.4	10.4	8.5	2.8
Umowę o pracę	43.4	23.2	13.0	8.8	8.6	3.0
Warszawa						
Bezrobotny	43.0	22.7	14.1	8.3	8.8	3.2
Emeryt/rencista	41.9	22.5	13.7	11.8	7.3	2.8
Przedsiębiorca	39.8	22.2	15.1	10.6	8.9	3.3
Samozatrudnienie	42.2	26.4	13.1	7.9	7.5	2.9
Student niepracujący	41.7	22.2	15.0	9.0	9.2	2.9
Student pracujący	42.9	24.2	14.5	7.3	8.3	2.9
Umowa cyw.-prawna	42.2	24.7	12.6	9.1	8.3	3.0
Umowę o pracę	41.1	23.9	14.0	9.4	8.7	3.0

Źródło: badanie własne

Tabela 27. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg grup dochodowych

Grupy	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Grupa 10. miast wojewódzkich						
Do 1500 zł	43.6	23.1	15.5	8.0	7.1	2.6
Od 1501 do 2000 zł	43.9	22.6	14.3	8.8	7.7	2.8
Od 2001 do 3000 zł	44.9	21.1	13.1	9.9	8.1	3.0
Od 3001 do 4000 zł	43.4	21.9	13.6	9.2	8.7	3.2
Od 4001 do 5000 zł	39.4	26.4	13.0	8.7	9.3	3.2
Od 5001 do 10000 zł	40.1	24.8	12.9	8.5	9.9	3.9
Powyżej 10000 zł	34.9	25.8	13.8	12.1	10.6	2.7
Grupa 5. miast wojewódzkich						
Do 1500 zł	42.6	23.1	15.9	8.1	7.5	2.8
Od 1501 do 2000 zł	44.0	24.6	11.8	9.1	7.8	2.8
Od 2001 do 3000 zł	45.4	21.6	12.7	9.1	8.2	3.1
Od 3001 do 4000 zł	41.8	23.4	13.5	9.3	8.9	3.1
Od 4001 do 5000 zł	41.7	24.1	12.4	10.0	8.8	3.1
Od 5001 do 10000 zł	38.8	25.3	13.4	11.1	8.5	2.9
Powyżej 10000 zł	36.9	24.7	16.8	9.4	9.5	2.7
Warszawa						
Do 1500 zł	42.8	23.5	14.5	7.7	8.5	3.0
Od 1501 do 2000 zł	44.6	21.8	13.0	9.7	8.0	2.9
Od 2001 do 3000 zł	43.2	24.9	13.0	8.6	7.4	2.8
Od 3001 do 4000 zł	43.8	23.1	14.2	8.6	7.6	2.8
Od 4001 do 5000 zł	38.3	24.7	13.9	10.0	10.1	3.0
Od 5001 do 10000 zł	38.8	27.5	11.6	10.7	8.0	3.3
Powyżej 10000 zł	34.9	28.0	12.3	12.4	8.5	4.0

Źródło: badanie własne

Tabela 28. Wyniki relatywnego znaczenia głównych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg liczby osób w gospodarstwie domowym

Grupy	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Grupa 10. miast wojewódzkich						
1 OD & BD	44.0	23.4	14.9	7.5	7.4	2.7
1 OD & D	39.5	27.4	13.7	8.4	7.9	3.1
2 OD & BD	42.3	23.0	12.8	10.0	8.9	3.1
2 OD & D	42.1	23.2	13.0	9.9	8.7	3.0
3+ OD & BD	42.6	24.9	14.1	7.9	7.5	2.9
3+ OD & D	44.6	22.2	12.0	8.1	9.8	3.3
Grupa 5. miast wojewódzkich						
1 OD & BD	41.3	24.5	15.0	8.3	8.0	2.9
1 OD & D	40.0	24.6	17.5	7.7	7.2	3.0
2 OD & BD	43.1	24.2	13.7	8.5	7.5	3.0
2 OD & D	40.6	23.1	13.8	11.2	8.5	2.9
3+ OD & BD	41.8	21.4	14.7	10.5	8.7	2.9
3+ OD & D	41.2	22.5	14.2	8.7	10.1	3.3
Warszawa						
1 OD & BD	40.2	24.5	16.6	8.2	7.7	2.8
1 OD & D	36.8	25.6	17.6	10.8	6.3	2.8
2 OD & BD	42.7	24.4	12.7	9.7	7.7	2.9
2 OD & D	43.5	23.1	12.5	8.7	9.1	3.1
3+ OD & BD	45.5	22.8	13.3	8.4	7.1	2.8
3+ OD & D	40.7	26.6	12.3	10.0	7.2	3.3

Źródło: badanie własne

Tabela 29. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg grup wieku

Grupy	A1 - koszty			A2 - lokalizacja						A3 - wyposażenie					A4 - kondygnacja					A5 - liczba pokoi				A6 - rodzaj budynku				
	C1	C2	C3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C1	C2	C3	C4	C5
Grupa 10. miast wojewódzkich																												
18-24 lata	65.3	24.0	10.8	63.0	71.4	28.9	19.9	8.9	8.0	77.8	49.4	15.1	18.3	6.1	88.7	31.3	21.3	17.7	7.7	61.7	41.4	20.7	9.6	72.1	28.6	33.4	19.9	12.6
25-34 lata	71.3	18.7	10.0	62.1	69.4	25.1	21.5	13.1	8.8	75.7	51.5	17.7	13.1	8.7	87.4	31.0	24.3	16.2	7.7	54.9	44.5	22.7	11.3	73.3	33.7	30.7	19.1	9.9
35-44 lata	72.3	18.7	9.0	67.1	65.7	27.6	19.5	12.5	7.7	73.2	47.9	18.7	18.1	8.7	87.1	30.8	23.6	17.1	7.9	55.0	45.0	20.6	12.8	75.5	27.7	31.3	20.0	12.1
45-54 lata	71.3	18.7	10.0	63.0	68.9	25.2	19.8	14.1	9.0	71.7	46.0	23.7	17.0	8.3	87.0	31.3	23.0	17.6	7.8	53.9	46.5	21.8	11.2	82.1	27.0	24.6	20.0	12.9
55-64 lat	70.2	19.7	10.1	72.3	45.3	33.5	21.7	15.8	11.3	72.8	42.4	23.4	22.2	5.9	92.3	28.0	23.7	15.8	6.8	50.9	46.2	25.2	11.1	81.7	39.8	20.2	14.4	10.6
Grupa 5. miast wojewódzkich																												
18-24 lata	70.8	19.2	10.0	67.0	67.4	27.9	20.0	9.2	8.5	73.1	56.1	14.5	16.5	6.4	84.4	29.7	23.8	20.5	8.2	54.8	47.8	22.1	8.7	67.1	32.6	30.3	24.9	11.8
25-34 lata	70.8	19.2	10.0	57.9	62.7	28.1	23.7	18.9	8.7	73.2	52.1	17.9	15.0	8.4	87.8	29.7	22.9	18.8	7.4	47.6	46.7	25.8	13.2	74.2	28.5	29.5	23.0	11.6
35-44 lata	73.5	17.6	8.9	63.7	69.4	26.4	20.3	12.2	8.1	70.7	49.0	19.1	18.8	9.1	87.3	32.5	22.0	17.1	7.8	52.6	46.4	23.3	11.2	74.4	28.6	29.8	22.1	11.8
45-54 lata	68.9	20.3	10.8	62.9	67.5	24.6	20.8	15.1	9.1	74.4	48.9	21.6	14.6	7.1	87.0	32.2	24.8	15.1	7.5	48.4	45.3	24.6	15.0	84.2	26.4	26.0	19.0	10.9
55-64 lat	71.3	18.7	10.0	67.6	57.2	29.9	21.3	12.4	11.6	70.4	46.2	23.6	19.8	6.6	93.3	29.9	20.5	16.5	6.5	58.5	41.2	23.4	10.2	73.7	40.5	21.6	20.1	10.8

Warszawa																												
18-24 lata	72.3	18.7	9.0	67.6	63.5	29.3	22.5	9.1	7.9	72.0	54.6	16.7	17.0	6.3	84.0	32.9	21.3	20.0	8.5	47.8	51.5	24.9	9.1	69.6	30.8	38.2	17.7	10.4
25-34 lata	72.3	18.7	9.0	60.6	70.9	26.6	21.1	12.8	7.9	75.5	52.4	15.6	14.5	8.7	83.3	32.1	24.6	18.2	8.5	53.9	46.5	21.8	11.2	71.7	30.9	31.1	21.6	11.4
35-44 lata	73.5	17.6	8.9	61.1	66.7	28.2	19.2	15.7	9.0	69.9	49.7	18.9	19.3	8.9	85.2	31.8	24.2	17.1	8.3	54.9	44.5	22.7	11.3	76.8	28.9	29.1	19.6	12.3
45-54 lata	68.6	19.9	11.5	61.6	63.9	24.9	23.2	17.8	8.5	78.7	42.7	22.8	15.2	7.3	89.9	28.1	23.2	17.5	8.0	53.9	46.5	21.8	11.2	86.9	27.8	22.4	18.4	11.2
55-64 lat	73.5	17.6	8.9	60.1	53.0	37.5	24.7	14.9	9.8	82.9	39.4	21.3	16.9	6.2	89.0	28.5	25.6	16.2	7.4	53.0	48.1	21.1	11.2	79.3	38.9	21.4	16.1	11.0

Źródło: badanie własne

Tabela 30. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg wielkości miejscowości pochodzenia

Grupy	A1 - koszty			A2 - lokalizacja						A3 - wyposażenie					A4 - kondygnacja					A5 - liczba pokoi				A6 - rodzaj budynku				
	C1	C2	C3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C1	C2	C3	C4	C5
Grupa 10. miast wojewódzkich																												
wieś	71.3	18.7	10.0	68.4	65.4	26.8	19.9	11.8	7.8	73.2	52.8	17.3	15.4	8.0	85.2	31.2	23.6	18.8	7.8	50.9	46.2	25.2	11.1	73.1	30.7	27.9	21.4	13.6
małe miasto	68.9	20.3	10.8	61.5	71.5	26.6	19.7	12.9	7.9	71.4	52.4	17.6	16.9	8.4	88.9	30.6	22.3	16.9	8.0	53.9	46.5	21.8	11.2	75.4	30.5	31.0	16.9	12.8
średnie miasto	70.2	19.7	10.1	66.0	62.7	27.6	21.5	13.2	9.0	77.3	47.1	19.0	15.5	7.8	87.8	30.5	23.7	17.1	7.6	56.4	45.9	21.1	9.9	76.3	35.3	26.2	18.6	10.3
duże miasto	72.9	18.1	9.0	64.2	68.6	26.2	22.1	11.0	7.9	79.6	47.1	18.0	13.3	8.7	83.9	33.4	24.4	16.4	8.6	55.4	47.0	22.0	8.9	77.5	29.1	30.0	22.3	7.7
wielkie miasto	71.3	18.7	10.0	67.8	66.0	27.6	18.9	11.4	8.2	72.3	51.0	18.3	17.1	8.0	84.0	33.8	23.1	18.3	7.4	54.4	45.0	23.1	10.7	83.7	28.4	28.4	17.9	8.3
Grupa 5. miast wojewódzkich																												
wieś	72.3	18.7	9.0	66.4	62.5	26.0	20.2	15.9	9.0	77.0	49.0	16.2	16.9	7.6	88.2	30.0	23.3	17.7	7.6	56.0	43.0	21.5	12.9	76.9	28.7	26.5	21.8	12.8
małe miasto	68.6	22.0	9.4	66.4	66.2	25.3	20.8	12.6	8.6	74.6	49.0	17.1	18.6	7.4	85.5	32.4	23.8	17.6	7.3	53.0	48.1	21.1	11.2	72.1	33.7	28.0	21.1	11.7
średnie miasto	71.3	18.7	10.0	61.3	69.6	25.5	20.6	13.9	9.0	70.5	54.3	19.0	15.1	7.8	86.9	31.3	22.5	18.3	7.7	47.0	47.7	26.5	12.1	72.0	32.5	26.5	23.6	12.1
duże miasto	71.3	18.7	10.0	59.3	64.5	29.0	21.6	16.9	8.6	79.0	44.2	17.9	16.6	8.9	90.9	25.9	24.9	17.5	7.5	50.0	47.8	25.1	10.4	78.8	28.9	27.5	22.2	9.3
wielkie miasto	71.7	20.4	7.9	65.1	68.0	23.9	22.5	12.2	8.3	73.2	52.6	17.0	17.2	6.5	84.5	32.2	24.1	18.3	7.7	56.1	41.9	23.9	11.4	78.4	28.9	30.7	21.5	7.1
Warszawa																												
wieś	73.5	17.6	8.9	62.4	66.6	27.6	20.5	13.9	9.1	74.2	50.7	18.7	15.6	7.5	91.8	27.4	22.5	16.9	8.0	58.7	39.5	23.8	11.3	73.3	32.8	29.5	17.2	13.8
małe miasto	72.3	18.7	9.0	57.7	66.6	28.8	24.0	15.4	7.6	75.4	48.9	17.7	17.2	7.4	84.5	32.8	24.6	17.0	7.7	53.4	47.3	21.4	11.2	78.8	26.5	30.0	19.4	11.9
średnie miasto	70.8	20.9	8.3	60.4	68.9	28.3	21.1	12.9	8.5	79.7	44.6	19.7	15.3	7.3	88.1	30.1	21.7	18.0	8.8	53.9	46.5	21.8	11.2	71.8	31.4	29.6	21.6	12.2
duże miasto	73.5	17.6	8.9	60.3	66.9	28.7	20.6	15.4	8.2	72.2	51.8	16.7	17.1	8.8	87.4	29.0	23.1	18.9	8.3	49.9	47.9	23.2	12.4	75.1	35.0	27.1	22.0	7.5
wielkie miasto	65.3	25.1	9.6	61.5	67.7	31.4	21.2	9.0	9.1	83.8	40.7	16.7	16.9	8.5	87.1	30.3	26.4	14.6	8.3	58.8	46.4	19.8	8.3	76.3	31.0	31.5	20.3	7.5

Źródło: badanie własne

Tabela 31. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg poziomów wykształcenia

Grupy	A1 - koszty			A2 - lokalizacja						A3 - wyposażenie					A4 - kondygnacja					A5 - liczba pokoi				A6 - rodzaj budynku				
	C1	C2	C3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C1	C2	C3	C4	C5
Grupa 10. miast wojewódzkich																												
podstawowe	73.5	17.6	8.9	65.8	64.6	24.5	23.1	13.4	8.6	74.5	51.1	17.9	15.9	7.3	89.0	26.9	22.0	20.2	8.6	57.7	44.4	19.9	11.4	75.4	29.5	27.6	23.2	11.0
zasadnicze	67.5	21.0	11.6	68.0	64.4	27.0	19.5	12.1	9.1	70.8	52.7	19.8	14.8	8.6	86.4	30.7	25.5	16.9	7.2	56.0	43.0	21.5	12.9	74.1	28.2	32.1	20.0	12.1
średnie	70.2	19.7	10.1	66.8	65.1	26.1	21.9	11.1	9.0	77.1	47.7	16.8	17.4	7.6	88.2	30.8	24.1	15.9	7.7	53.9	46.5	21.8	11.2	78.0	32.8	26.5	19.3	10.0
wyższe	70.2	19.7	10.1	63.5	70.8	26.2	18.6	12.9	8.0	75.2	50.4	16.8	16.5	7.8	86.3	31.0	24.2	17.7	7.5	53.9	46.5	21.8	11.2	73.9	30.6	30.2	19.9	12.1

Grupa 5. miast wojewódzkich

podstawowe	70.2	19.7	10.1	74.2	58.6	30.3	18.2	10.4	8.4	68.3	51.2	20.4	17.6	9.1	90.8	30.2	23.3	15.9	6.5	59.1	39.4	25.2	9.6	78.3	32.4	22.2	22.2	11.6
zasadnicze	70.9	20.3	8.8	62.6	69.9	24.9	21.8	11.8	9.1	71.4	52.7	18.8	16.4	7.3	90.5	29.6	21.0	18.1	7.5	55.5	45.6	21.2	11.1	66.3	35.2	30.9	23.1	11.2
średnie	72.3	18.7	9.0	62.4	69.6	25.5	20.7	13.9	8.0	78.5	49.3	15.7	15.7	7.4	87.6	29.9	23.5	17.6	8.0	50.9	46.2	25.2	11.1	73.2	32.6	27.2	22.5	11.2
wyższe	71.3	18.7	10.0	59.6	66.2	26.6	22.8	15.8	9.0	73.5	49.8	17.6	17.6	8.2	86.0	30.7	25.3	17.3	7.4	47.6	46.7	25.8	13.2	74.5	30.9	26.7	22.8	11.7
Warszawa																												
podstawowe	74.7	17.5	7.8	63.1	64.5	31.1	21.0	10.9	9.4	77.3	45.6	17.6	19.6	6.5	91.5	33.3	20.4	14.4	7.1	63.0	41.7	21.0	7.6	76.8	38.4	22.4	19.6	9.5
zasadnicze	75.1	16.8	8.1	58.9	60.7	28.4	27.9	16.4	7.7	79.1	42.6	20.5	18.0	6.5	89.1	28.7	25.1	15.3	8.4	52.2	43.3	25.4	12.5	79.8	33.1	24.8	17.3	11.6
średnie	72.5	18.1	9.4	68.0	65.6	27.8	18.4	12.1	8.0	75.8	48.8	19.1	14.8	8.2	88.5	30.3	22.0	18.1	7.8	55.5	45.6	21.2	11.1	77.4	29.1	28.0	21.1	11.0
wyższe	72.3	18.7	9.0	58.7	68.9	25.9	21.1	16.5	8.8	75.6	48.1	17.0	17.3	8.7	86.4	28.8	24.0	18.6	8.9	50.0	48.1	24.2	11.0	70.3	33.1	30.7	21.2	11.5

Źródło: badanie własne

Tabela 32. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg stanu cywilnego

Grupy	A1 - koszty			A2 - lokalizacja						A3 - wyposażenie					A4 - kondygnacja					A5 - liczba pokoi				A6 - rodzaj budynku				
	C1	C2	C3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C1	C2	C3	C4	C5
Grupa 10. miast wojewódzkich																												
Kawaler	70.2	19.7	10.1	64.0	70.3	30.7	19.8	7.3	8.0	77.2	51.9	15.5	15.0	7.0	87.0	32.6	23.4	16.9	6.9	61.9	42.7	19.9	8.9	70.4	36.7	30.1	18.4	11.1
Rozwiedziony	65.5	21.1	13.3	70.5	63.3	28.6	20.3	9.3	8.0	67.4	56.6	19.1	15.9	7.5	86.3	31.9	22.4	17.7	8.3	62.0	41.9	21.1	8.3	82.7	33.6	23.1	16.7	10.5
W separacji	61.4	23.5	15.2	61.1	61.2	27.3	26.6	14.8	9.0	75.1	44.6	20.1	17.0	9.9	96.9	20.0	23.5	17.6	8.6	63.3	40.7	18.7	10.7	75.2	31.8	27.4	20.4	11.9
W związku partnerskim	73.5	17.6	8.9	62.2	63.6	26.5	23.6	16.7	7.4	71.1	52.8	19.4	15.5	7.8	87.2	31.8	22.7	17.5	7.5	56.1	41.9	23.9	11.4	70.9	34.9	28.8	19.5	12.5
Wdowiec	73.5	17.6	8.9	64.8	65.5	28.8	22.7	9.3	8.9	78.2	45.6	21.4	12.2	9.3	91.3	28.0	22.3	18.3	6.7	50.7	51.2	22.1	9.4	87.7	24.8	24.7	17.7	11.7
Żonaty	70.2	19.7	10.1	64.2	63.4	27.1	20.0	17.5	7.7	73.8	50.2	17.2	17.0	8.5	86.3	31.0	24.2	17.7	7.5	52.0	44.6	24.0	12.7	75.5	27.7	31.3	20.0	12.1
Grupa 5. miast wojewódzkich																												
Kawaler	70.2	19.7	10.1	64.9	69.6	30.0	18.8	7.6	9.0	72.9	50.8	16.4	19.3	7.2	88.1	28.1	24.8	18.2	7.5	57.8	45.6	21.9	8.1	72.2	31.8	29.1	22.2	11.3
Rozwiedziony	69.2	22.3	8.4	56.1	62.3	28.1	23.7	22.2	7.7	78.4	49.0	18.2	13.1	8.0	88.5	31.8	24.1	15.8	6.5	61.0	43.6	20.9	7.8	74.8	29.0	25.3	21.5	16.1
W separacji	67.5	21.0	11.6	68.6	67.1	21.8	20.4	12.5	9.6	72.7	47.1	16.1	21.5	9.3	85.8	35.1	24.9	12.2	8.7	55.4	48.5	19.9	9.6	76.5	34.8	24.6	20.6	10.2
W związku partnerskim	70.8	19.2	10.0	56.8	64.0	26.8	22.7	21.3	8.5	79.5	49.2	15.7	14.7	7.5	89.7	29.5	21.2	18.6	7.7	49.4	42.7	26.1	15.2	69.9	32.7	28.2	22.4	13.5
Wdowiec	72.5	20.0	7.6	58.4	60.0	31.9	23.5	18.5	7.7	75.7	40.5	22.5	19.5	8.4	93.0	30.0	17.8	18.8	7.1	55.8	45.4	22.6	9.5	73.4	31.5	22.3	25.4	14.0
Żonaty	71.3	18.7	10.0	57.2	65.4	27.1	22.3	19.2	8.7	71.7	50.8	18.3	17.6	8.2	86.7	32.0	24.4	16.2	7.4	47.6	46.7	25.8	13.2	74.5	30.9	26.7	22.8	11.7
Warszawa																												
Kawaler	73.9	17.9	8.2	62.1	70.2	30.1	21.6	7.6	8.4	71.5	53.4	18.7	14.5	8.7	83.4	32.8	25.1	17.1	8.2	50.2	51.7	22.5	8.9	72.3	30.2	32.9	20.2	11.0
Rozwiedziony	69.4	23.1	7.5	62.9	58.1	34.2	22.9	12.4	9.5	73.2	48.6	19.4	13.8	11.7	97.9	24.7	23.0	14.1	7.0	53.7	49.4	22.0	8.2	68.2	38.0	29.1	20.9	10.5
W separacji	71.3	18.7	10.0	69.7	64.8	28.2	22.4	7.6	7.3	63.6	56.8	23.0	14.0	9.2	82.1	28.9	26.4	19.9	9.4	71.0	31.8	20.1	10.5	80.7	31.5	20.8	21.9	11.7
W związku partnerskim	67.5	21.0	11.6	59.1	65.8	25.7	22.7	18.9	7.7	78.6	43.6	18.4	17.1	9.0	87.3	28.8	24.5	18.3	7.8	56.7	41.4	22.5	12.7	76.1	33.7	26.2	18.8	11.8
Wdowiec	63.8	22.5	13.7	61.7	63.1	27.7	24.2	12.3	11.1	74.3	49.9	16.6	17.6	8.3	81.4	34.0	24.3	17.1	9.8	48.7	52.8	24.4	7.4	86.3	26.7	27.4	17.2	9.0
Żonaty	73.5	17.6	8.9	57.8	64.7	27.7	21.0	19.9	9.0	80.9	45.5	16.5	16.7	7.1	89.7	29.5	22.8	17.1	7.6	51.5	44.9	23.3	13.6	72.9	32.9	28.5	20.8	11.5

Źródło: badanie własne

Tabela 33. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg statusu zawodowego

Grupy	A1 - koszty			A2 - lokalizacja						A3 - wyposażenie					A4 - kondygnacja					A5 - liczba pokoi				A6 - rodzaj budynku				
	C1	C2	C3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C1	C2	C3	C4	C5
Grupa 10. miast wojewódzkich																												
Bezrobotny	69.7	21.0	9.2	75.8	46.8	30.4	22.9	15.2	8.8	74.8	51.4	15.8	15.9	8.7	85.3	31.2	24.2	17.8	8.1	50.0	48.1	24.2	11.0	81.4	25.6	27.0	21.9	10.6
Emeryt/ rencista	71.3	19.2	9.5	66.4	36.3	41.5	26.0	17.7	12.1	74.4	41.5	24.0	21.1	5.6	90.4	30.0	22.9	16.9	6.4	58.3	42.2	21.8	11.1	83.2	37.5	20.5	16.1	9.3
Przedsiębiorca	75.1	16.8	8.1	65.1	63.9	26.5	22.8	13.3	8.4	73.7	54.4	17.1	12.9	8.5	93.6	24.1	22.9	18.3	7.8	58.0	43.4	23.2	8.7	72.4	32.7	29.5	20.0	12.0
Samozatrudnienie	70.2	19.7	10.1	62.7	65.5	27.9	18.5	16.8	8.5	75.9	51.7	15.1	14.7	9.2	84.7	31.5	23.8	17.9	8.8	56.7	45.0	20.3	11.3	77.8	32.7	28.0	17.9	10.3
Student niepracujący	64.6	25.0	10.4	64.9	67.8	29.0	20.9	8.8	8.7	74.5	51.6	15.8	18.5	6.3	90.0	31.5	20.3	16.8	8.0	60.6	43.7	20.1	8.9	74.2	34.4	30.2	17.7	10.1
Student pracujący	67.5	21.0	11.6	64.3	70.4	24.3	21.8	11.1	8.1	71.4	53.9	18.0	15.4	7.9	85.2	33.0	24.3	17.6	6.6	58.5	41.2	23.4	10.2	70.9	34.9	31.5	16.7	12.6
Umowa cyw.-praw.	70.2	19.7	10.1	59.5	67.5	26.6	22.2	16.6	7.7	76.8	48.3	17.2	16.9	7.5	85.9	31.4	23.4	18.2	7.8	53.1	45.3	23.8	11.2	74.7	30.1	31.2	18.8	11.9
Umowę o pracę	71.3	18.7	10.0	66.6	66.5	25.9	20.9	11.1	8.9	74.1	49.0	17.5	17.3	8.7	87.4	32.5	23.6	15.5	7.7	54.9	44.5	22.7	11.3	75.5	27.7	31.3	20.0	12.1
Grupa 5. miast wojewódzkich																												
Bezrobotny	76.5	16.1	7.4	81.1	46.9	26.4	21.1	16.4	8.2	77.6	45.3	16.6	20.6	6.5	86.3	33.3	25.2	14.4	7.4	50.1	44.5	26.8	12.0	71.5	26.5	33.2	24.8	10.6
Emeryt/rencista	71.9	19.8	8.3	67.4	42.9	34.9	32.6	10.3	11.9	68.7	48.0	22.7	19.6	7.7	99.7	27.6	18.1	15.2	6.0	43.6	49.0	31.5	9.3	75.8	43.6	20.5	14.3	12.5
Przedsiębiorca	67.8	21.2	11.1	63.9	61.5	27.0	22.3	16.5	8.9	72.6	49.4	18.4	16.8	9.4	91.3	30.5	20.7	17.3	6.8	47.6	47.2	23.7	14.8	72.4	33.1	27.2	23.6	10.4
Samozatrudnienie	70.2	19.7	10.1	64.1	58.8	27.5	25.2	17.7	6.7	78.5	51.6	15.5	14.3	6.7	85.7	30.4	26.8	15.4	8.3	47.0	47.7	26.5	12.1	77.6	30.8	27.8	21.1	9.3
Student niepracujący	69.1	19.5	11.4	65.7	65.8	29.7	21.5	8.9	8.3	73.8	56.7	12.7	17.1	6.4	90.8	26.8	20.9	20.9	7.4	55.4	46.4	21.9	9.7	75.8	29.6	30.0	21.1	10.1
Student pracujący	70.2	19.7	10.1	64.6	65.9	25.6	22.7	11.8	9.4	76.3	51.9	15.5	15.3	7.6	86.1	28.0	25.4	18.9	8.3	49.9	47.9	23.2	12.4	70.9	31.9	29.3	22.4	12.0
Umowa cyw.-praw.	72.3	18.7	9.0	63.8	67.1	26.0	18.6	14.9	9.5	77.6	45.4	19.2	16.1	8.4	89.4	29.4	23.2	17.1	7.6	55.1	42.0	25.3	10.9	75.2	31.4	26.5	21.2	12.4
Umowę o pracę	68.6	22.0	9.4	59.4	67.4	26.7	21.4	16.2	9.0	76.3	47.3	17.6	17.4	8.1	86.7	31.4	23.5	17.8	7.2	50.0	48.1	24.2	11.0	74.5	30.9	26.7	22.8	11.7
Warszawa																												
Bezrobotny	76.1	14.8	9.1	63.6	39.8	39.5	25.6	22.3	9.2	71.3	50.3	19.6	19.1	6.3	85.9	35.7	21.2	16.6	7.4	41.2	52.8	26.5	12.8	68.5	39.7	25.3	21.9	11.3
Emeryt/rencista	75.1	16.8	8.1	63.8	36.8	38.2	31.6	19.0	10.7	78.5	42.5	21.6	18.3	5.8	88.8	30.0	24.3	15.8	7.8	52.0	49.8	21.3	10.3	75.5	42.2	23.5	15.3	10.3
Przedsiębiorca	73.9	17.9	8.2	72.2	61.9	26.9	19.4	12.1	7.4	71.9	48.1	21.1	15.8	9.7	86.6	25.6	32.4	12.9	9.1	63.8	40.9	21.0	7.7	74.8	40.9	22.5	20.0	8.5
Samozatrudnienie	72.7	18.8	8.6	67.3	67.2	28.6	18.0	11.2	7.8	72.5	51.8	19.1	14.5	8.8	90.4	29.5	22.8	14.9	9.0	60.0	39.1	23.1	11.2	78.5	29.1	29.3	17.8	12.0
Student niepracujący	73.2	19.2	7.6	66.6	65.4	30.6	19.7	8.6	9.1	73.8	53.0	15.1	18.2	6.6	82.7	32.9	22.6	19.9	8.5	50.6	49.1	24.3	9.3	67.2	28.7	41.6	17.6	11.5
Student pracujący	67.1	24.4	8.5	62.2	66.1	29.7	21.2	12.1	8.8	74.3	55.5	15.5	14.8	6.6	87.3	33.6	19.5	18.4	7.8	49.0	49.5	22.5	12.3	71.5	32.5	29.1	23.1	10.5

Umowa cyw.-praw.	72.3	18.7	9.0	64.5	68.7	26.0	20.6	12.3	7.8	75.3	46.3	17.9	19.4	7.8	87.6	29.5	24.3	17.0	8.3	59.3	40.2	22.6	11.2	72.1	32.6	28.8	21.6	11.5
Umowę o pracę	69.8	20.9	9.3	61.0	68.0	25.4	20.7	15.9	9.0	78.3	46.5	18.8	15.0	8.1	87.1	29.8	23.2	18.0	8.5	54.9	44.5	22.7	11.3	76.7	29.2	29.6	20.5	10.8

Źródło: badanie własne

Tabela 34. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg stanu cywilnego

Grupy	A1 - koszty			A2 - lokalizacja					A3 - wyposażenie					A4 - kondygnacja					A5 - liczba pokoi				A6 - rodzaj budynku					
	C1	C2	C3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C1	C2	C3	C4	C5
Grupa 10. miast wojewódzkich																												
Do 1500 zł	74.7	16.7	8.6	63.5	68.7	25.8	20.6	12.8	8.7	77.4	50.3	14.7	15.9	8.4	83.5	34.4	22.5	18.1	8.3	52.2	45.9	24.9	10.4	77.6	27.1	31.9	19.3	10.7
1501-2000 zł	73.5	17.6	8.9	65.3	64.9	25.3	21.0	15.5	8.0	78.6	49.1	15.8	15.6	7.6	88.2	30.8	24.1	15.9	7.7	54.9	44.5	22.7	11.3	71.9	31.5	32.1	19.1	12.0
2001-3000 zł	70.2	19.7	10.1	63.3	69.9	26.1	19.8	12.9	8.0	75.6	49.7	17.0	16.7	7.6	87.8	30.5	23.7	17.1	7.6	54.9	44.5	22.7	11.3	78.1	30.5	26.7	19.9	11.4
3001-4000 zł	70.5	19.8	9.6	67.8	64.3	26.0	22.4	11.8	7.6	75.8	48.8	17.2	17.0	7.9	87.3	31.9	22.7	17.2	7.5	59.9	42.6	22.0	8.8	78.6	34.2	27.3	16.6	9.9
4001-5000 zł	71.9	19.8	8.3	64.6	66.4	26.3	21.8	12.3	8.7	70.8	52.0	19.8	15.4	8.7	85.2	31.2	24.5	18.1	7.8	60.9	41.6	21.2	9.7	72.4	28.8	30.6	22.6	12.2
5001-10000 zł	57.4	28.6	14.0	64.8	70.9	26.2	18.5	11.5	8.1	72.9	45.1	21.9	16.4	10.3	84.0	29.6	25.9	19.3	7.9	53.0	47.5	22.6	10.2	74.1	29.5	29.8	20.1	13.3
Pow.10000 zł	57.1	27.0	15.9	65.6	62.5	29.8	22.6	10.0	9.6	54.9	53.0	25.2	18.0	15.6	84.8	29.7	24.9	17.5	9.8	53.8	45.9	22.4	11.2	71.4	30.0	33.1	22.0	10.0
Grupa 5. miast wojewódzkich																												
Do 1500 zł	76.7	14.8	8.5	63.5	59.2	28.0	24.2	16.9	8.3	76.7	48.1	17.3	18.2	6.5	87.9	32.3	20.6	18.6	7.2	53.0	48.1	21.1	11.2	72.5	31.0	29.2	22.1	11.9
1501-2000 zł	73.9	17.9	8.2	67.1	65.3	24.6	21.9	12.9	8.2	72.0	52.7	19.0	16.2	6.8	90.2	31.2	21.3	17.5	6.5	53.1	40.2	25.2	14.9	70.0	36.9	26.3	21.3	12.1
2001-3000 zł	71.3	18.7	10.0	61.2	68.6	25.3	19.4	16.3	9.2	76.5	47.8	18.8	15.5	8.0	85.9	29.6	25.6	17.2	8.3	50.4	46.7	25.7	10.5	77.2	27.3	27.7	22.9	11.6
3001-4000 zł	67.8	22.5	9.7	58.0	72.6	27.3	20.4	12.9	8.8	71.7	50.3	17.5	18.8	8.4	90.6	25.8	26.5	16.6	7.2	49.4	46.5	25.5	12.0	71.4	33.7	28.1	21.9	11.6
4001-5000 zł	71.9	19.8	8.3	60.3	65.8	27.8	21.1	16.4	8.5	76.3	49.1	17.5	16.3	7.5	86.3	31.1	23.4	18.3	7.5	53.9	46.5	21.8	11.2	75.7	32.1	26.0	22.0	10.8
5001-10000 zł	52.5	33.4	14.2	59.3	64.9	26.3	23.7	16.9	8.9	76.4	46.7	16.5	17.3	9.9	84.6	30.7	25.8	16.4	9.2	49.6	48.7	24.7	10.4	74.6	33.3	25.7	22.4	10.7
Pow.10000 zł	52.4	30.4	17.2	61.9	66.7	26.1	23.4	15.4	6.4	56.4	63.6	18.4	15.5	12.8	87.6	31.8	19.4	20.3	7.5	60.4	38.9	24.7	9.4	62.2	38.6	30.4	23.0	12.5
Warszawa																												
Do 1500 zł	78.0	13.7	8.3	58.8	66.7	27.3	20.8	18.5	8.0	73.0	49.6	19.1	18.6	6.4	85.8	32.3	23.9	16.8	7.9	50.5	46.9	22.4	13.5	83.3	29.0	23.0	20.5	10.9
1501-2000 zł	73.9	17.9	8.2	58.3	69.1	29.2	20.4	15.5	7.5	75.5	46.1	20.0	18.2	6.9	86.0	32.4	20.6	19.4	8.3	52.1	49.1	22.0	10.1	78.1	37.5	22.7	19.6	8.8
2001-3000 zł	74.4	16.8	8.8	58.8	68.4	26.1	22.1	15.5	8.9	75.7	49.7	18.1	15.6	7.5	89.4	29.0	22.4	17.4	8.5	54.0	45.5	23.5	10.3	75.7	31.0	30.4	19.3	10.2
3001-4000 zł	71.4	20.3	8.3	62.7	68.2	27.6	20.4	12.0	9.1	79.9	46.3	16.7	15.7	8.1	88.7	30.5	23.0	16.7	7.8	53.9	46.5	21.8	11.2	74.3	30.0	29.8	20.8	11.7
4001-5000 zł	71.3	18.7	10.0	65.2	67.1	24.4	20.0	13.9	9.5	76.1	48.1	17.0	18.3	7.1	89.9	28.1	23.2	17.5	8.0	49.3	49.6	23.5	10.9	74.3	32.4	27.4	20.3	12.3
5001-10000 zł	56.0	31.2	12.8	57.2	64.9	30.5	21.3	17.7	8.4	76.6	45.2	18.0	17.1	9.8	81.8	31.8	25.2	17.5	10.2	54.3	45.5	22.2	11.3	77.5	30.5	25.5	22.2	10.9
Pow.10000 zł	56.1	29.3	14.7	63.6	75.6	23.0	21.4	7.8	8.6	80.3	46.7	16.4	12.5	10.8	82.7	26.0	33.5	16.2	8.3	46.0	41.6	26.7	19.0	70.2	23.7	39.9	19.3	13.6

Źródło: badanie własne

Tabela 35. Wyniki relatywnego znaczenia szczegółowych cech poszczególnych aspektów (w %) wg grup miast, respondenci wg liczby osób w gospodarstwie domowym i posiadania dzieci

Grupy	A1 - koszty			A2 - lokalizacja					A3 - wyposażenie					A4 - kondygnacja					A5 - liczba pokoi				A6 - rodzaj budynku					
	C1	C2	C3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C1	C2	C3	C4	C5
Grupa 10. miast wojewódzkich																												
1 OD & BD	71.3	19.2	9.5	66.4	67.7	30.7	19.7	7.2	8.2	75.6	50.2	18.4	14.5	8.0	91.6	29.0	22.3	16.6	7.2	67.1	40.1	19.1	7.0	72.7	34.5	28.5	20.7	10.2
1 OD & D	66.0	22.4	11.7	56.9	61.6	27.4	19.7	25.7	8.6	71.7	53.1	17.9	15.3	8.7	86.2	30.2	23.3	17.0	10.0	65.1	38.9	20.9	8.5	76.0	34.5	27.4	15.9	12.9
2 OD & BD	68.6	19.9	11.5	66.0	69.0	27.4	20.0	9.3	8.3	75.1	48.8	17.4	17.2	8.2	85.4	31.1	24.3	17.9	8.0	60.7	42.9	20.2	9.5	75.5	27.7	31.3	20.0	12.1
2 OD & D	72.3	18.7	9.0	59.1	58.6	26.6	22.1	25.4	8.3	75.6	49.7	17.0	16.7	7.6	86.4	29.6	24.6	18.2	7.9	49.4	42.7	26.1	15.2	75.1	27.3	30.7	21.9	11.7
3+ OD & BD	73.5	17.6	8.9	60.6	72.5	31.6	18.8	8.7	7.8	66.9	53.3	19.3	16.7	10.5	86.3	29.6	26.2	17.3	7.2	51.9	43.6	26.7	11.2	76.5	28.4	29.9	18.3	13.5
3+ OD & D	71.4	20.3	8.3	54.7	62.9	26.4	21.4	27.8	6.9	74.0	48.4	18.7	17.9	7.7	88.6	29.9	24.5	16.8	6.9	44.8	50.1	25.3	13.2	81.1	28.0	28.7	19.2	9.7

Grupa 5. miast wojewódzkich

1 OD & BD	71.9	19.8	8.3	68.5	65.5	29.2	20.9	7.3	8.6	74.0	51.2	16.8	18.0	6.7	88.3	31.2	23.5	17.0	6.7	62.2	45.0	20.2	5.9	71.8	32.5	29.3	21.3	11.7
1 OD & D	69.7	20.6	9.6	59.9	60.5	24.4	23.2	24.7	7.4	78.3	44.0	16.1	20.9	7.4	90.0	29.9	22.7	16.1	8.0	66.1	40.3	17.0	9.9	75.5	30.5	25.9	23.1	11.6
2 OD & BD	71.3	18.7	10.0	62.7	70.3	28.8	19.5	9.3	9.4	74.2	48.1	17.5	19.2	7.7	87.3	30.6	23.2	18.3	7.3	58.3	42.2	21.8	11.1	70.1	34.6	28.4	22.3	11.3
2 OD & D	72.3	18.7	9.0	60.4	58.8	25.5	21.5	25.0	8.7	77.4	49.5	16.5	15.5	7.8	87.0	31.6	23.9	16.8	7.4	49.4	42.7	26.1	15.2	75.7	30.2	26.7	22.6	11.5
3+ OD & BD	70.8	20.9	8.3	66.2	68.4	24.3	20.6	11.1	9.3	70.5	49.1	22.8	16.0	8.3	90.3	30.7	20.6	18.3	6.7	51.0	44.6	27.6	10.1	78.3	34.5	23.2	20.0	10.5
3+ OD & D	70.2	19.7	10.1	54.7	60.4	29.2	21.5	25.7	8.5	76.1	42.3	23.2	17.7	7.4	84.7	32.1	25.6	16.2	8.0	49.4	42.7	26.1	15.2	77.4	32.0	23.2	24.1	10.0
Warszawa																												
1 OD & BD	71.9	18.6	9.5	67.4	64.5	32.1	20.6	7.4	8.0	81.7	45.8	16.6	14.6	8.0	85.5	31.8	25.4	16.1	7.8	63.7	42.7	19.8	7.1	75.7	32.5	27.3	20.8	10.4
1 OD & D	72.2	17.3	10.5	59.5	58.2	25.8	25.6	23.0	7.9	61.9	56.1	21.2	18.4	9.0	75.4	40.9	25.1	16.2	9.2	63.4	40.8	20.7	8.4	90.0	24.2	22.6	21.1	8.8
2 OD & BD	70.8	20.9	8.3	63.2	71.2	27.0	19.8	9.4	9.4	76.4	47.0	17.4	18.9	7.0	86.6	30.6	22.2	18.6	8.7	59.0	44.1	21.4	8.8	76.3	26.6	30.5	21.7	11.5
2 OD & D	72.3	18.7	9.0	54.3	60.8	26.8	23.8	25.3	9.0	79.2	46.6	16.6	17.0	7.3	88.7	28.9	23.1	17.9	8.0	49.4	42.7	26.1	15.2	75.9	32.9	28.6	18.6	10.6
3+ OD & BD	70.8	20.9	8.3	64.5	69.5	28.4	20.6	8.9	8.2	76.1	50.4	19.4	13.6	7.2	82.9	31.6	21.4	22.1	8.7	51.9	43.6	26.7	11.2	71.5	36.7	27.3	20.4	10.8
3+ OD & D	64.9	21.5	13.6	57.9	63.1	24.3	23.8	24.5	6.4	69.4	55.2	16.9	16.4	8.6	85.2	27.7	29.5	15.0	9.3	57.2	40.4	22.7	13.0	76.7	36.7	23.8	19.6	9.9

Źródło: badanie własne

nbp.pl

