

Wanda Urbańska

Warunki zamieszkiwania i preferencje mieszkaniowe młodych Polaków w 2007 i 2011

Problemy Rozwoju Miast 10/1, 143-151

2013

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Wanda Urbańska

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA I PREFERENCJE MIESZKANIOWE MŁODYCH POLAKÓW W LATACH 2007 I 2011

Abstrakt. Instytut Rozwoju Miast w 2007 r. po raz pierwszy przeprowadził badanie ankietowe wśród studentów na temat „Młodzi na rynku mieszkaniowym”. Badanie przeprowadzono w 11 uczelniach, w 9 miastach, a po raz drugi w roku 2011 także w 11 uczelniach i 9 miastach. Wyniki badań z 2007 i 2011 r. wskazują na zmiany w preferencjach dotyczących lokalizacji – wzrosła popularność zamieszkiwania poza miastem, spadła natomiast popularność mieszkania w dużych miastach poza centrum. Wyniki badań z roku 2007 i 2011 wskazują, że droga do mieszkania młodych, wykształconych ludzi staje się coraz trudniejsza ze względu na wysokie bezrobocie (brak zdolności kredytowej), brak finansowej samodzielności (oczekiwanie na pomoc rodziców) oraz niepewne wsparcie ze strony rządu (preferencyjny kredyt, budowa mieszkań na wynajem) ze względu na spowolnienie gospodarcze i trudności budżetowe państwa.

Słowa kluczowe: warunki mieszkaniowe młodych, aspiracje mieszkaniowe, plany mieszkaniowe, finansowanie mieszkań.

Instytut Rozwoju Miast po ponad 10 latach od wprowadzenia w Polsce gospodarki rynkowej po raz pierwszy przeprowadził w 2007 r. badanie ankietowe wśród studentów na temat „Młodzi na rynku mieszkaniowym”. Badanie przeprowadzono w 11 uczelniach, w 9 miastach. Po raz drugi badanie przeprowadzono w 2011 r. także w 11 uczelniach, w 9 miastach. W 2007 r. badanie objęło 617 osób (nie wszystkie ankiety zawierały komplet odpowiedzi, stąd różna podstawa do obliczania struktury badanych), największą grupę (25%) stanowili studenci Politechniki Warszawskiej, kolejną studenci Uniwersytetu Zielonogórskiego (14%) oraz Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (10,2%). W 2011 r. uzyskano 516 odpowiedzi, największą grupę stanowili studenci z WSFiL w Kaliszu (18,6%), następnie z Uniwersytetu Zielonogórskiego (11,4%) i SGGW w Warszawie (10,5%).

Dane społeczno-demograficzne

W obydwu badaniach co trzeci student, który odpowiedział na ankietę, był w wieku do 23 lat. Większość w obu badaniach stanowili mężczyźni, odpowiednio 61,4% i 60,3%. Wśród respondentów, zarówno w badaniu w 2007 jak i 2012, przeważali studenci III i IV roku, odpowiednio ok. 66% i 52%. Zdecydowana większość z nich (78% i 72%) studiowała w trybie stacjonarnym.

Tab. 1. Respondenci według wieku

Wiek (w latach)	2007		2011	
	I. odp.	% odp.	I. odp.	% odp.
do 20	21	4,8	18	4,3
21	40	9,2	52	12,6
22	84	19,3	105	25,4
23	149	34,3	106	25,6
24	77	17,7	54	13,0
25	25	5,7	30	7,2
26 i więcej	39	9,0	49	11,8
Razem	435	100,0	414	100,0

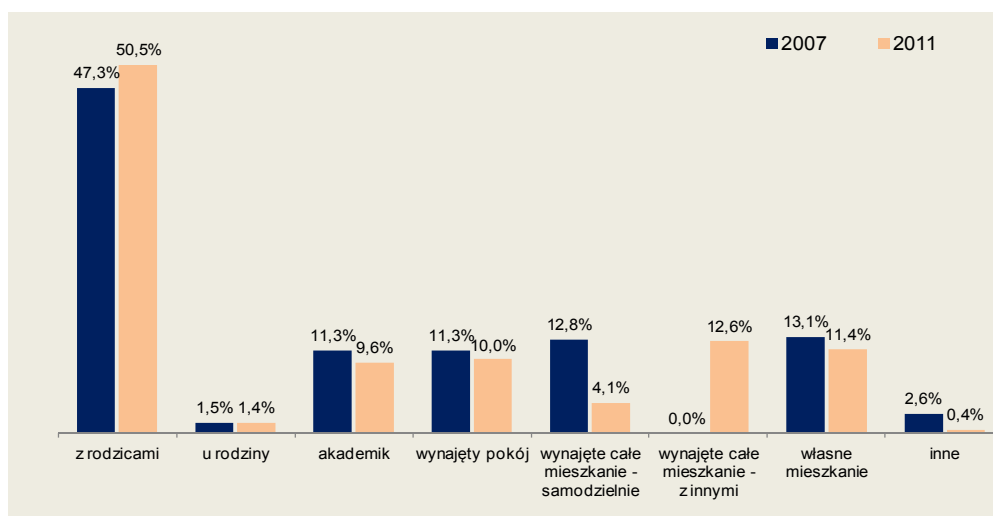
Tab. 2. Rok studiów respondentów

Rok studiów	2007		2011	
	I. odp.	% odp.	I. odp.	% odp.
I	10	1,7	106	21,2
II	91	15,2	100	20,0
III	179	29,9	193	38,5
IV	214	35,7	67	13,4
V	105	17,5	35	7,0
Razem	599	100,0	501	100,0

Warunki mieszkaniowe badanej grupy ludzi młodych

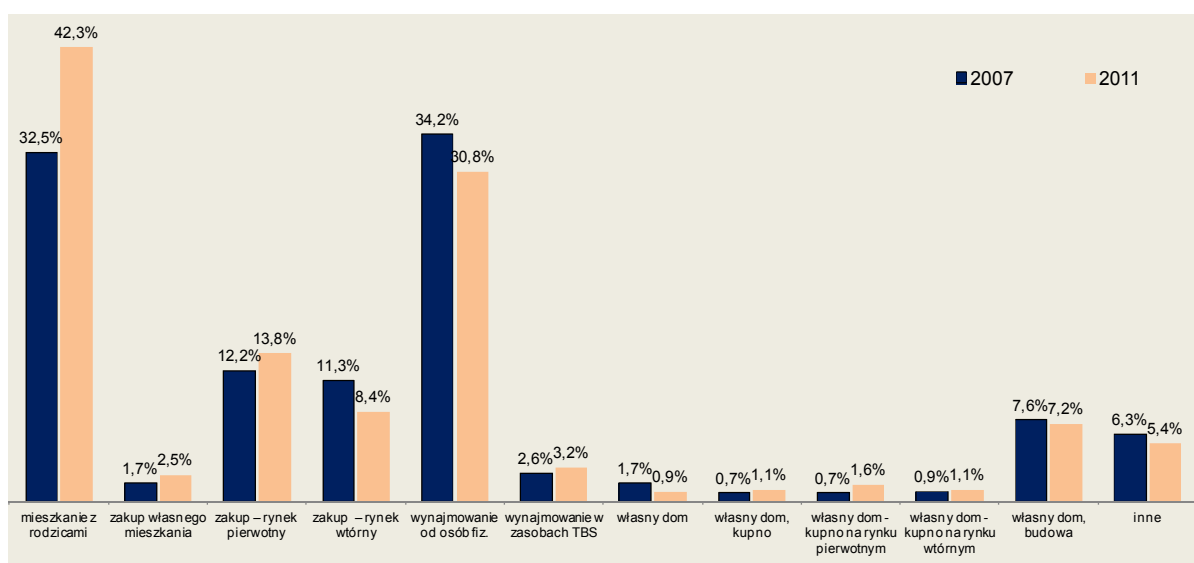
Ponad połowa studentów w obu badaniach studiowała poza domem rodzinnym (51% w 2007 r. i 45% w 2012 r.), który znajdował się w innej miejscowości, natomiast w badaniu z 2011 r. istotnie wzrósł udział studentów mieszkających na wsi (z 19% do 32%), co może być efektem rozrastania się („wylewania”) miast poza granice administracyjne, np. rodzice niektórych studentów wybudowali dom poza granicami miast, na obszarze wiejskim.

W obydwu badaniach zdecydowana większość respondentów mieszkała z rodzicami, a około jedna trzecia wynajmowała lokum – miejsce w akademiku, pokój lub całe mieszkanie (samodzielnie lub wspólne z innymi osobami). Istotna zmiana zaszła w przypadku wynajmowania całego mieszkania – jeśli odsetek studentów wynajmujących całe mieszkanie w obu badaniach był podobny (ok. 13%), to w 2007 r. było to mieszkanie samodzielne, a w 2011 r. wspólnie z innymi osobami, co wskazuje na wzrost opłat za wynajem i konieczność wspólnego ponoszenia kosztów. Na podobnym, dość wysokim poziomie, zważywszy na młody wiek badanych, pozostawał udział studentów posiadających własne mieszkanie (13% w 2007 r. i 11% w 2011 r.) (ryc. 1).

**Ryc. 1. Mieszkanie respondentów w czasie studiów (w %)**

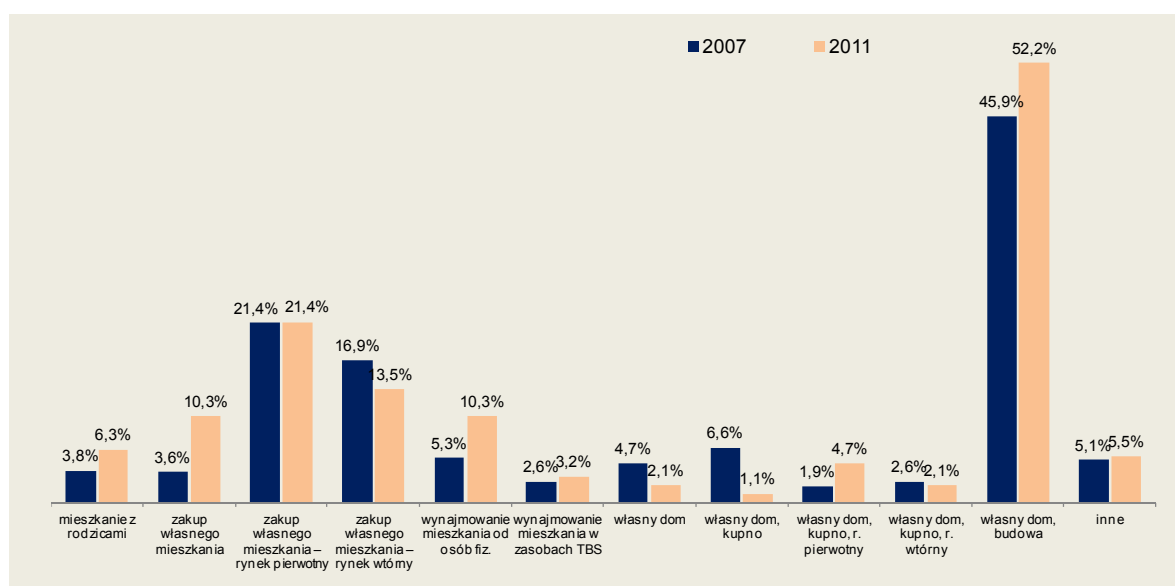
Aspiracje i plany mieszkaniowe ludzi młodych

Porównanie wyników badań z 2007 r. i 2011 r. dotyczące planów życiowych na najbliższą przyszłość, tj. około trzech lat po studiach, pokazały, że młodzi ludzie je urealnili: wzrósł i tak wysoki odsetek studentów, którzy planowali mieszkać z rodzicami (z 33% do 42%), spadł udział planujących wynajem. Na podobnym poziomie pozostał odsetek respondentów, którzy planowali kupić mieszkanie (24% i 22%), jednak zmieniły się nieco preferencje: wzrósł odsetek młodych ludzi, którzy planowali kupić mieszkanie na rynku pierwotnym, spadł natomiast chętnych na zakup mieszkania na rynku wtórnym. Wydaje się, że był to efekt znacznej podaży nowych mieszkań i aktywnej kampanii deweloperów prowadzonej w mediach oraz chęci urządzania mieszkania „od nowa” (ryc. 2).



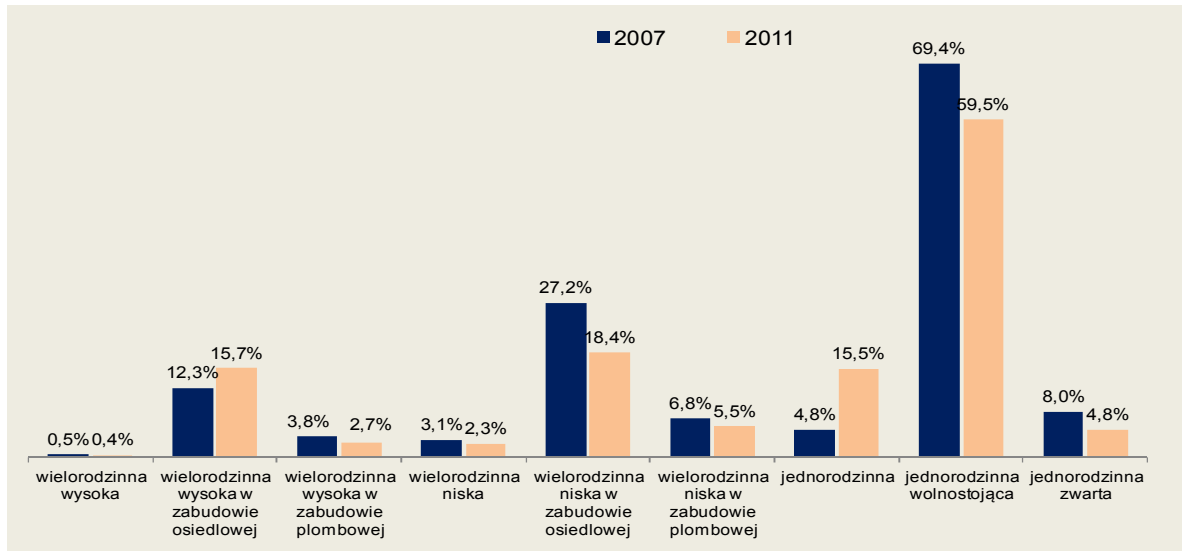
Ryc. 2. Plany mieszkaniowe 3 lata po studiach (w %)

Studenci w obu badaniach pragmatycznie podchodzili do swoich planów mieszkaniowych, wyraźnie różniły się plany w bliskiej perspektywie od planów długofalowych (ryc. 3 i 4).



Ryc. 3. Plany mieszkaniowe w dalszej perspektywie (w %)

Te bliskie uwzględniały ograniczone możliwości finansowe, stąd wysoki odsetek planujących mieszkać z rodzicami, natomiast w dalszej perspektywie większość obecnych studentów zamierzała wybudować własny dom (46% i 52%) lub kupić mieszkanie (38% i 35%). Wspólną cechą tych planów było dążenie do własnych mieszkań lub domów, natomiast brak było zainteresowania mieszkaniami na wynajem w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, których budowę wspierał rząd.

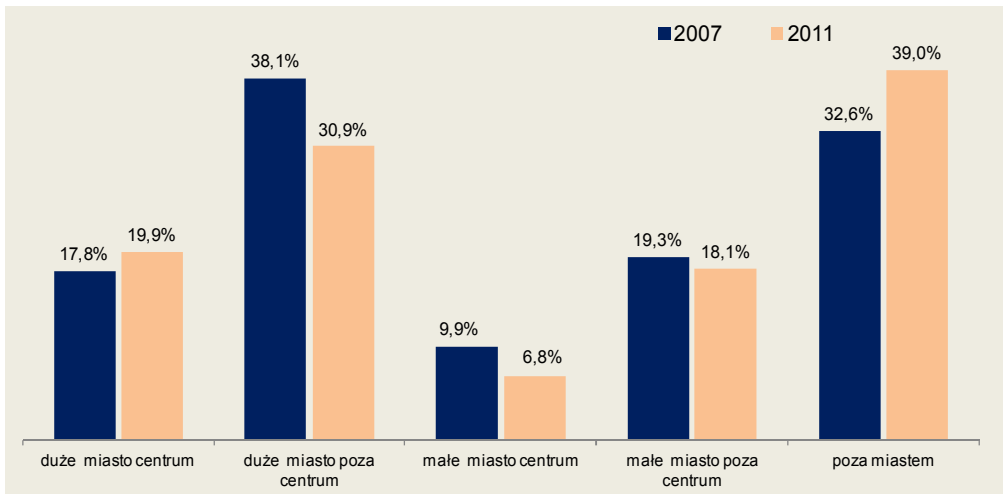


Ryc. 4. Preferowane formy zabudowy (w %)

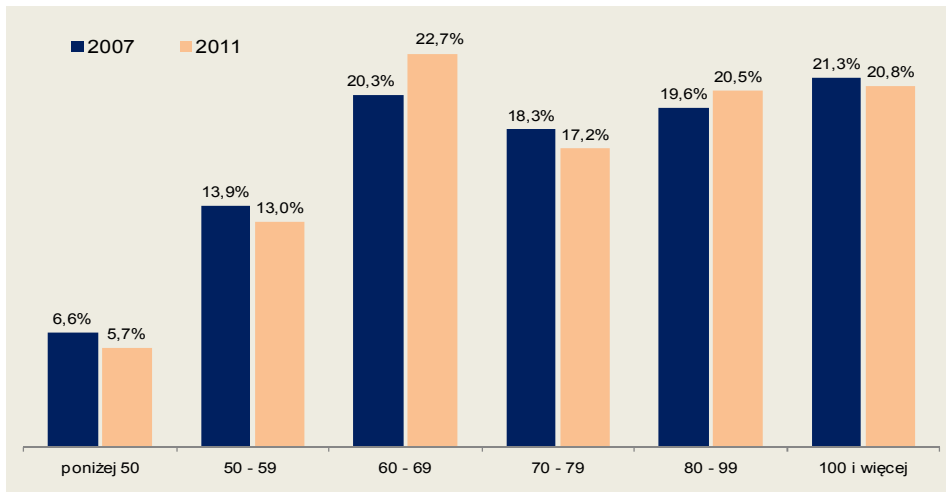
W obu badaniach zdecydowana większość studentów preferowała domy jednorodzinne wolnostojące (69% i 60%), a na drugim miejscu wskazała osiedla wielorodzinne, ale z niską zabudową, choć odsetek takich osób znacznie zmalał (z 27% do 18%).

Porównując wyniki badań z roku 2007 i 2011, można zauważyć zmiany w preferencjach dotyczących lokalizacji: wzrosła popularność zamieszkiwania poza miastem (często motywowana, oprócz poprawy otoczenia, niższymi kosztami budowy mieszkań poza miastem), spadła natomiast popularność mieszkania w dużych miastach poza centrum, na co mogły wpłynąć przede wszystkim pogarszające się w ciągu pięciu lat warunki komunikacyjne w dużych miastach (dojazdy do pracy, uczelni) (ryc. 5). Te plany zostały zweryfikowane przez badania dr K. Kajdanek z Uniwersytetu Wrocławskiego, która w 2011 r. badała poziom zadowolenia mieszkańców, którzy przenieśli się z miast na obrzeża Wrocławia. Badania wykazały, że w znacznej mierze byli oni niezadowoleni ze wyglądu na intensywność zabudowy, uciążliwe dojazdy do pracy i szkoły, brak infrastruktury (sklepy, przychodnie itp.) i więzi sąsiedzkich. Wydaje się, że obecnie proces przenoszenia się do domów poza miastem będzie wolniejszy, także z powodu trudniejszego dostępu do kredytu.

Odpowiedzi nt. preferowanej wielkości mieszkania układały się w obu badaniach dość równomiernie: co piąty student wskazał na mieszkanie o powierzchni ponad 100 m², a niewielki odsetek wskazał na mieszkanie poniżej 50 m², choć zwraca uwagę niewielki wzrost preferencji dla mieszkań o powierzchni 60-69 m² (ryc. 6).

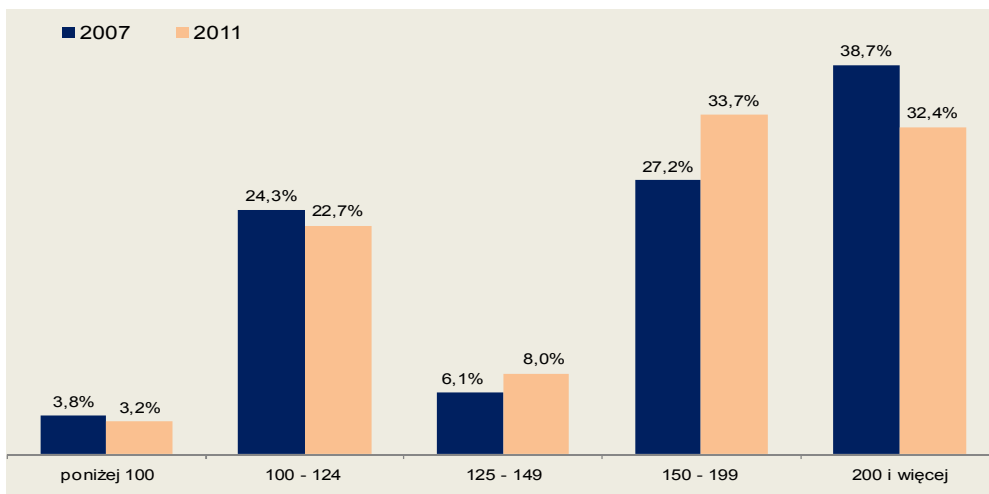


Ryc. 5. Preferowana lokalizacja (w %)



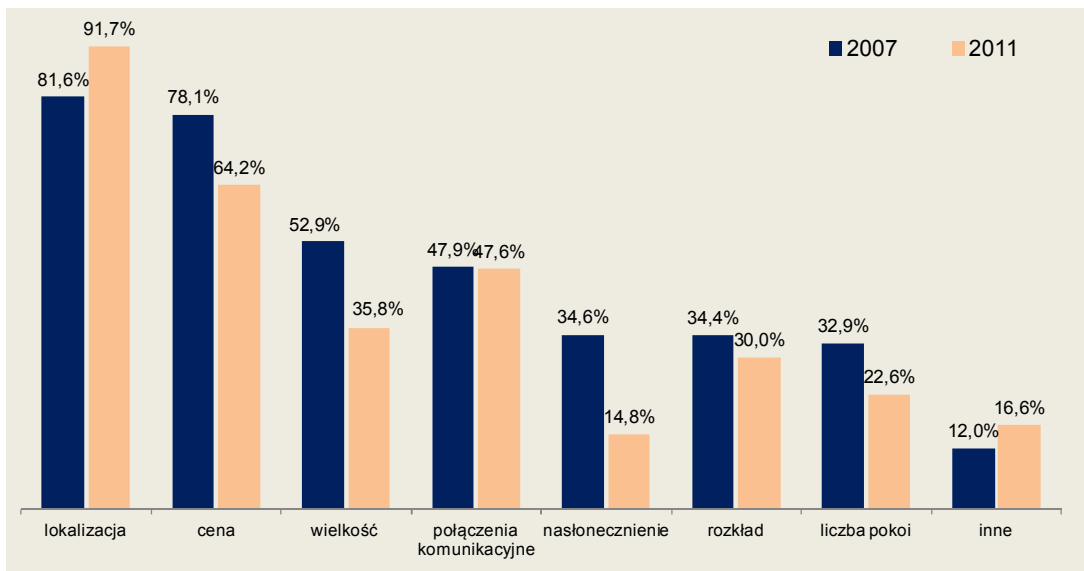
Ryc. 6. Preferowana wielkość mieszkania w m² (w %)

Podobne zmiany (lekka korekta w kierunku mniejszych powierzchni) przyniosło porównanie wyników badania dotyczącego preferowanej wielkości domów (ryc. 7).



Ryc. 7. Preferowana wielkość domu w m² (w %)

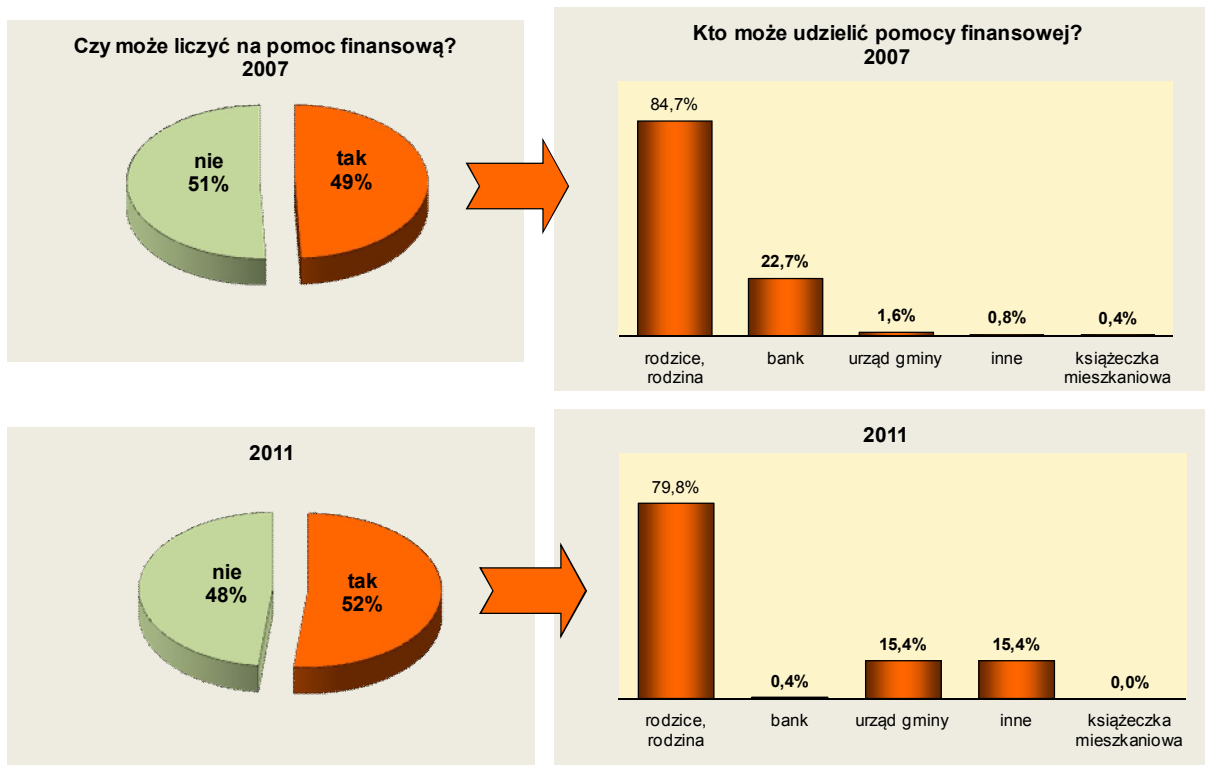
Badani studenci, w obu badaniach jako najważniejsze kryterium wyboru mieszkania podali lokalizację, a dopiero potem cenę. Zwraca uwagę dość istotny spadek znaczenia wielkości mieszkania i nasłonecznienia, natomiast utrzymuje się duże znaczenie dostępności komunikacyjnej (ryc. 8).



Ryc. 8. Kryteria wyboru (w %)

Możliwość i oczekiwane sposoby finansowania drogi do mieszkania

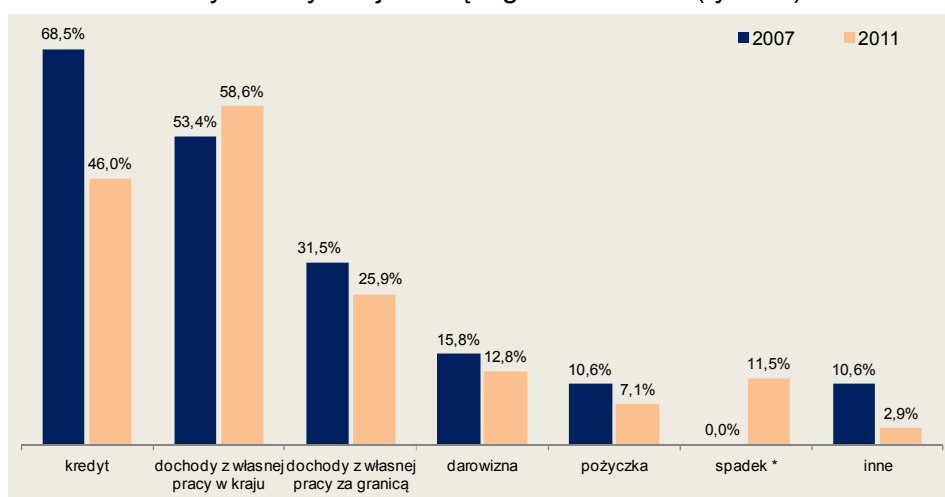
Porównując wyniki obu badań, można zauważyć, że w ciągu czterech lat nieco wzrósł odsetek badanych, którzy mogą liczyć na pomoc finansową przy staraniach o mieszkanie, większe zmiany dotyczą udzielających pomocy.



Ryc. 9. Czy badani mogli liczyć na pomoc i od kogo? (w %)

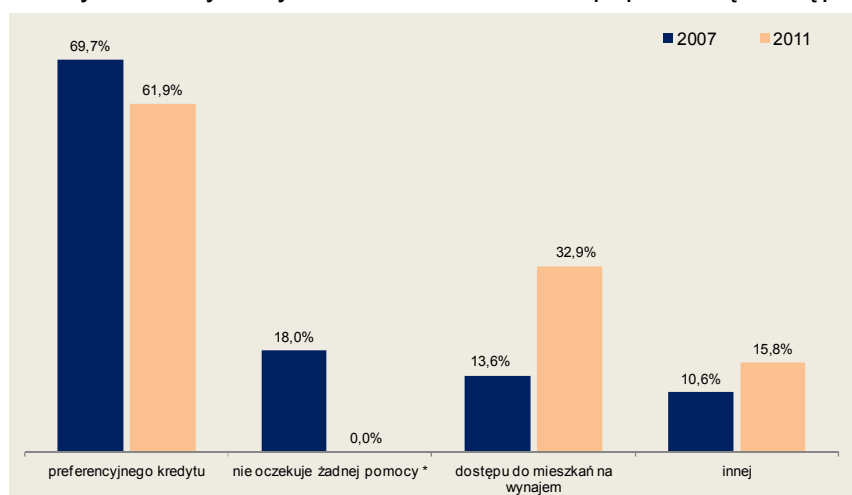
W dalszym ciągu studenci najczęściej mogli liczyć na pomoc rodziny, choć udział takich osób zmniejszył się (z 85% do 80%), natomiast wzrósł znacznie odsetek odpowiedzi wskazujących na gminę jako organ pomocny w uzyskaniu mieszkania, spadło zaś oczekiwanie, że w tych staraniach pomocny będzie bank (ryc. 9).

Porównując wyniki obu badań dotyczące instrumentów finansowych, które młodzi ludzie zamierzali wykorzystać przy staraniach o mieszkanie, można zauważyć istotne różnice: w 2007 r. najczęściej wymieniany był kredyt, natomiast w 2011 r. dochody z własnej pracy w kraju. Na tę zmianę miało wpływ przede wszystkim zaostrzenie polityki kredytowej banków (wzrost udziału własnego przy udzielaniu kredytów) oraz obawy przed poważnymi zobowiązaniami finansowymi w sytuacji rosnącego bezrobocia (ryc. 10).



Ryc. 10. Instrumenty finansowe (w %)

Jeżeli porównuje się wyniki dotyczące oczekiwanego wsparcia ze strony rządu, zwraca uwagę wysoki, choć nieco niższy niż przed czterema laty, odsetek młodych liczących na preferencyjny kredyt oraz wyraźny wzrost oczekiwań, że poprawi się dostępność mieszkań



Ryc. 11. Oczekiwanie wsparcia ze strony rządu (w %)

na wynajem o umiarkowanych czynszach (ryc. 11). Sytuacja na rynku pracy oraz ceny mieszkań spowodowały też, że jedynie nieznaczna liczba respondentów nie liczyła na żadną pomoc w zdobyciu mieszkania.

Wnioski

Porównanie wyników badań z 2007 r. i 2011 r. dotyczących planów życiowych na najbliższą przyszłość, tj. około trzy lata po studiach, pokazały, że młodzi ludzie je urealnili: wzrósł i tak wysoki odsetek badanych studentów, którzy planowali nadal mieszkać z rodzicami, natomiast w dalszej perspektywie większość obecnych studentów zamierzała wybudować własny dom lub kupić mieszkanie. Te plany stoją pod znakiem zapytania ze względu na zaostrzenie polityki kredytowej banków, co znalazło wyraz w spadku zainteresowania młodych ludzi kredytami.

Wyniki badań z roku 2007 i 2011 wskazują na zmiany w preferencjach dotyczących lokalizacji: wzrosła popularność zamieszkiwania poza miastem, spadła natomiast popularność mieszkania w dużych miastach poza centrum, na co mogły wpłynąć przede wszystkim pogarszające się w ciągu pięciu lat warunki komunikacyjne w dużych miastach (dojazdy do pracy, uczelni). Zwraca uwagę dość istotny spadek znaczenia przy wyborze mieszkania jego wielkości i nasłonecznienia i utrzymywanie się dużego znaczenia dostępności komunikacyjnej.

Porównując wyniki obu badań, można zauważyć, że w ciągu czterech lat nieco wzrósł odsetek tych, którzy mogą liczyć na pomoc finansową przy staraniach o mieszkanie (obecnie ok. połowa respondentów), większe zmiany dotyczą udzielających pomocy: oprócz rodziców, wymienianych najczęściej, wzrósł odsetek badanych, którzy wskazywali gminę jako organ zobowiązany do pomocy w uzyskaniu mieszkania, spadło zaś oczekiwanie, że w tych staraniach pomocny będzie bank.

Wyniki badań z roku 2007 i 2011 wskazują, że droga do mieszkania młodych, wykształconych ludzi staje się coraz trudniejsza ze względu na wysokie bezrobocie (brak zdolności kredytowej), oczekiwanie na pomoc rodziców oraz wsparcie ze strony rządu (preferencyjny kredyt, budowa mieszkań na wynajem), niepewne w sytuacji spowolnienia gospodarczego i trudności budżetowych państwa.

Źródła

- Kajdanek K., *Pomiędzy miastem i wsią. Suburbanizacja na przykładzie osiedli podmiejskich Wrocławia*, 2011, *Suburbanizacja po polsku*, 2012.
- Temat wiodący IBRKiK w projekcie badawczym „Miejsce i rola ludzi młodych w społeczeństwie i gospodarce”. Badania powtórzone przez IRM w 2011 r. Młodzi na rynku mieszkaniowym.
- Thiel M., Urbańska W., Zaniewska H., 2008, *Warunki mieszkaniowe młodych ludzi, w: Uwarunkowania rozwoju społeczno-zawodowej aktywności ludzi młodych*, red. nauk. A. Olejniczuk-Merta, Instytut Badań Rynku, Konsumpcji i Koniunktur, Warszawa.
- Urbańska W., 2007, *Studenci a rynek mieszkaniowy. Wyniki badań ankietowych*, Problemy Rozwoju Miast nr 3, Kraków.
- Zaniewska H., Thiel M., Urbańska W., Barek R., 2010, *Mieszkaniowe obszary problemowe w miastach i na terenach popegeerowskich. Raport z badań*, IRM, Kraków.

TERMS OF HOUSING AND HOUSING PREFERENCES YOUNG POLES IN 2007 AND 2011

Abstract. In 2007, 10 years after introduction of market economy in Institute of Urban Development conducted first research among students on the subject of "Youths and housing market". The survey was conducted in 11 universities located in 9 towns. For the second time the survey was conducted in 2011, also in 11 universities, in 9 towns. Comparison of the results from 2007 and 2011 shows the change in the preferences concerning location of the flats – dwelling outside towns become more popular when popularity of dwelling in big towns outside downtown decreases. The results also show that the way of obtaining own house is more difficult for young and educated people because of high unemployment (low credit ranking), helplessness (expectation of the help from parents) and weakening support from the government agencies (preferential credits, social housing) resulted from stagnation of economy and budget difficulties.

Key words: housing condition of the youths, housing aspirations, dwelling plans, financing of housing market.

Dr Wanda Urbańska
Instytut Rozwoju Miast
Kraków