

**Warunki mieszkaniowe i sytuacja  
na rynku nieruchomości  
mieszkaniowych w Olsztynie  
– perspektywa studentów UWM  
w Olsztynie**



**Warunki mieszkaniowe i sytuacja  
na rynku nieruchomości  
mieszkaniowych w Olsztynie  
– perspektywa studentów UWM  
w Olsztynie**

**Marcin Janusz, Wiesława Lizińska, Marta Kędzior**



Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika

Ostrołęka, 2024

## **Recenzenci**

**Katarzyna Cheba**  
Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

**Roman Kisiel**  
Akademia Nauk Stosowanych w Elblągu

ISBN 978-83-62775-88-0

© Copyright by Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika  
Ostrołęka 2024

223 publikacja Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika

Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika  
07-410 Ostrołęka, ul. Traugutta 9A  
tel. +48 29 764-59-80  
[www.otn.ostroleka.pl/ct-menu-item-15](http://www.otn.ostroleka.pl/ct-menu-item-15)  
e-mail: [otn.ostroleka@o2.pl](mailto:otn.ostroleka@o2.pl)

Monografia wydana z okazji konferencji naukowej  
„Wyzwania rynku nieruchomości mieszkaniowych”  
zorganizowanej przez

Wydział Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie  
oraz Narodowy Bank Polski jako materiał konferencyjny.

Skład: Drukowane Literki Ewa Katarzyna Czetwertyńska  
Łomża

Druk: Drukarnia Kamil Borkowski  
Łomża

# Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	7
<b>1. Specyfika mieszkania i potrzeb mieszkaniowych w ujęciu ekonomicznym</b> .....	13
1.1. Mieszkanie jako dobro ekonomiczne .....	13
1.2. Potrzeby mieszkaniowe i ich determinanty .....	18
1.3. Zmiany standardu zamieszkania jako wypadkowa rozwoju społeczno-gospodarczego .....	23
1.4. Geneza sytuacji mieszkaniowej w Polsce .....	28
1.5. Studenci jako specyficzna grupa społeczna na rynku mieszkaniowym .....	31
<b>2. Metodyka badań</b> .....	42
2.1. Charakterystyka uniwersytetu jako podmiotu badań .....	42
2.2. Organizacja badań własnych .....	42
<b>3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie w świetle statystyki regionalnej</b> .....	44
3.1. Wybrane determinanty potrzeb mieszkaniowych Olsztyna .....	44
3.2. Sytuacja mieszkaniowa Olsztyna jako wiodącego ośrodka miejskiego regionu .....	54
<b>4. Ocena warunków mieszkaniowych i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie w opinii studentów UWM w Olsztynie</b> .....	64
4.1. Charakterystyka grupy badawczej .....	64
4.2. Sytuacja mieszkaniowa studentów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie .....	70
4.3. Ocena warunków mieszkaniowych i rynku nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie .....	83
<b>Podsumowanie</b> .....	111
<b>Bibliografia</b> .....	115
<b>Źródła prawne</b> .....	124
<b>Źródła internetowe</b> .....	125
<b>Aneks</b> .....	127



## Wstęp

Mieszkanie jest jednym z ważnych rodzajów potrzeb człowieka, niezbędne do jego przetrwania, zachowania zdrowia i zapewnienia dobrobytu. Dodatkowo potrzeba mieszkania jest współcześnie zróżnicowana między krajami w zależności od czynników takich jak poziom rozwoju gospodarczego, polityka mieszkaniowa, standardy regulacyjne oraz struktura społeczno-ekonomiczna (APPOLLONI, ALESSANDRO 2021). To zróżnicowanie można także zaobserwować między grupami ze względu na czynniki takie jak wiek, status społeczny, mobilność, struktura rodziny oraz pochodzenie kulturowe. Potrzeby i oczekiwania mieszkaniowe różnią się ponadto w zależności od pokolenia. Starsze pokolenia preferują zróżnicowane przestrzenie prywatne i publiczne, natomiast młodsze osoby preferują przestrzenie przeplatające się i elastyczność w użytkowaniu (VANZANDE, POULEUR 2020). Jedną z charakterystycznych grup pod względem potrzeb mieszkaniowych są np. wysoce mobilni profesjonaliści transnarodowych firm. Potrzeby te kształtowane są przez takie czynniki jak elastyczność ekonomiczna, ograniczenia czasowe oraz potrzeba zapewnienia sobie komfortu fizycznego i funkcjonalnego (MASLOVA 2021).

Również potrzeby mieszkaniowe studentów są specyficzne i różnią się nie tylko w relacji do innych grup społecznych, ale także w ramach tej grupy. Różnią się w zależności od poziomu studiów, lokalizacji oraz indywidualnych preferencji, z naciskiem na przystępność cenową, lokalizację i jakość zakwaterowania. Na przykład studenci studiów doktoranckich mają inne potrzeby i doświadczenia mieszkaniowe niż studenci studiów licencjackich, ponieważ potrzebują zakwaterowania ułatwiającego kontakt z uczelnią (RUMING, DOWLING 2017). Wyniki niektórych badań wskazują, że udział studentów w okresie akademickim, mieszkających na terenie kampusu jest coraz mniejszy, a coraz więcej studentów uczęszcza na zajęcia zdalnie lub mieszka w odległości umożliwiającej dojazd do kampusu (MCBRIDE 2017). Najważniejszą potrzebą mieszkaniową studentów jest często niedrogie zakwaterowanie, a obiekty rekreacyjne uznawane są za najmniej ważne (IKE i in. 2020). Studenci definiują jednocześnie podstawowe potrzeby jako coś więcej niż minimalne wyżywienie

i schronienie, a także doświadczają wieloaspektowych problemów związanych z brakiem bezpieczeństwa mieszkaniowego (MARTINEZ i in. 2021).

Jak wynika z badań Card i Thomas (2018) zakwaterowanie studentów odgrywa również znaczącą rolę w kształtowaniu ich podmiotowości i refleksyjnego podejścia do nauki, jakie stosują w swoim życiu. Do tej pory studentyfikację traktowano jako proces zmian miejskich, który prowadzi do fizycznej degradacji dzielnic i konfliktów społecznych, związanych z koncentracjami niskiej jakości domów studenckich w budynkach wielorodzinnych (KINTON i in. 2018, SAGE i in. 2013). Studentyfikacja jest zatem ważnym problemem, który wpływa na zmiany ekonomiczne, fizyczne, społeczne i kulturowe w miastach, prowadząc niestety czasami do konfliktów społecznych i konieczności interwencji. W Chinach np. studentyfikacja radykalnie zmieniła krajobraz ekonomiczny, fizyczny, społeczny i kulturowy, a potencjalnie mogłaby przyczynić się do utrzymania i podniesienia standardu takich miejscowości (He 2015). Studentyfikacja w Republice Południowej Afryki zmieniła zasadniczo charakter fizyczny i społeczny obszarów dotkniętych procesem migracyjnym, przekształcając ich geografię (VISSER, KISTING 2019). Doprowadziła jednak również do konfliktów z innymi mieszkańcami i jest często rozwiązywana za pomocą sztywnego planu skoncentrowanego na kontroli, prowadząc do negatywnych skutków (GBADEGESIN in. 2021). Studentyfikacja w Getyndze w Niemczech doprowadziła do wypierania zmarginalizowanych grup społecznych poprzez wzrost cen wynajmu i preferencje właścicieli nieruchomości wobec studentów, co ma wpływ na segregację miejską i rozwój obszarów miejskich (MIESSNER 2020).

Studentyfikacja w Polsce, ukształtowana pod wpływem kontekstu postsojalistycznego, ma charakter specyficzny pod względem przemian urbanistycznych i wpływu na polskie miasta (MURZYN-KUPISZ, SZMYTKOWSKA 2015). Studenci np. w Łodzi są często postrzegani jako życzliwi klienci i zaangażowani pracownicy w obiektach rekreacyjnych, co przyczynia się do zróżnicowanego traktowania studentyfikacji w badaniach miejskich (ZASINA 2021). Z drugiej jednak strony de-studentyfikacja prowadzi do wyludnienia i upadku niektórych klasycznych dzielnic studenckich, co ma wpływ na istniejące wcześniej koncepcje zmian miejskich i geografii studentów (KINTON i in. 2016). Zmieniająca się liczba studentów w Polsce stanowi ważne zagrożenie dla lokalnej gospodarki i dalszego zrównoważonego rozwoju kraju. Malejąca liczba studentów w miastach akademickich może doprowadzić do spadku liczby małych



przedsiębiorstw handlowych i usługowych, co stanowi istotne zagrożenie dla lokalnej gospodarki (ROKITA-POSKART, MACH 2019).

Studentyfikacja przeniknęła zatem do programów politycznych zorientowanych na spójność społeczności w różnych kontekstach krajowych i zyskuje coraz większe znaczenie publiczne w czasach zmieniających się systemów szkolnictwa wyższego. Studenci mają znaczący wpływ na rynek nieruchomości poprzez zwiększenie popytu na mieszkania studenckie, co przyciąga inwestorów i deweloperów, oraz wpływają na strategie wynajmu i segregację społeczną w miastach. Mają oni znaczący wpływ na rynek nieruchomości w Polsce, generując duży popyt na wynajem mieszkań w prywatnym sektorze, szczególnie w dużych miastach akademickich.

Ponad milion studentów co roku w Polsce zawiera umowy najmu, szukając konkretnych lokalizacji i mieszkań odpowiadających ich preferencjom (ŻRÓBEK-RÓŻAŃSKA, SZULC 2018). Preferencje zatem studentów na rynku nieruchomości w dużych polskich miastach są istotne dla ułatwienia procesu decyzyjnego deweloperom oraz tworzenia trafnych ofert rynkowych i strategii cenowych (KEMPA i in. 2015). Studenci i absolwenci uważają jednocześnie, że polityka mieszkaniowa w Polsce wymaga zmian, głównie w celu wsparcia ludzi młodych, obniżenia kosztów kredytów hipotecznych i ograniczenia formalności związanych z budową nieruchomości (KONIECZNA, KONAR 2023). Kwestia mieszkaniowa jest zatem rozpatrywana jako jedno z największych problemów społecznych. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest dość skomplikowana, a jej problematyczność wynika z kilku powodów. Wśród nich można wymienić m.in. starzejące się społeczeństwo, relację średniego miesięcznego wynagrodzenia do ceny metra kwadratowego powierzchni mieszkania czy wysokość cen mieszkań na wynajem.

Studenci wraz ze swoimi specyficznymi potrzebami i preferencjami stanowią wyjątkową grupę na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Mają oni duży wpływ na kształt lokalnych rynków najmu w miastach akademickich. Ich nietypowe (w porównaniu do innych grup społecznych) zachowania na rynku nieruchomości takie jak np. krótki okres najmu, preferencje lokalizacyjne czy rosnące wymagania jakościowe i ograniczenia finansowe, znacząco wpływają na kształt rynku i jego dynamikę zmian. Masowe napływy studentów do miast, w których znajdowały się budynki szkolnictwa wyższego sprawiły, iż na rynkach nieruchomości mieszkaniowych zaczęły zachodzić zmiany, które określono mianem „studentyfikacji” i powinno się ją rozpatrywać w trzech odmiennych aspektach: kulturowym, przestrzennym i społecznym. W zakresie

kulturowym odnoszone jest to do stylu funkcjonowania studentów, którzy zazwyczaj są postrzegani jako osoby głośne i zakłócające porządek publiczny. Studenci mają również znaczący wpływ na kształtowanie przestrzeni miejskiej, co doskonale ukazują ruchy rewitalizacyjne. Ostatni, aspekt społeczny dotyczy zachodzących zmian w układzie demograficznym miast (DĄBROWSKI i in. 2016).

Osoby podejmujące naukę na poziomie wyższym są unikatową grupą najemców mieszkań lub pokoi, m.in. ze względu na wielkość dysponowanych środków finansowych. Finalna decyzja o wynajęciu dokładnego miejsca zamieszkania zazwyczaj jest podejmowana na drodze kompromisu pomiędzy ceną, a oczekiwanym standardem. Zbadanie oczekiwań i preferencji studentów związanych z rynkiem nieruchomości pozwala na wskazanie kierunków, w których ten rynek powinien się rozwijać – w szczególności w miastach stanowiących główne centra akademickie (HUNEK i in. 2024).

Celem głównym przeprowadzonych badań była diagnoza sytuacji mieszkaniowej studentów, ze szczególnym uwzględnieniem warunków mieszkaniowych wśród studentów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Cele szczegółowe obejmowały:

- charakterystykę sytuacji mieszkaniowej w Polsce i jej determinanty,
- wskazanie roli studentów w sposobie funkcjonowania rynku mieszkaniowego i rozpoznanie ich warunków mieszkaniowych oraz ich subiektywnej oceny.

Na początku przeprowadzono analizę literatury przedmiotu, aby zidentyfikować rzeczywiste wyzwania, z jakimi mierzą się badacze zajmujący się zagadnieniami mieszkalnictwa. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce została scharakteryzowana z wykorzystaniem analizy wskaźnikowej, a źródłem danych były strony udostępniające informacje na poziomie krajowym (Bank Danych Lokalnych prowadzony przez Główny Urząd Statystyczny) oraz na poziomie międzynarodowym (Eurostat publikujący dane przygotowane przez Komisję Europejską). Zakres własnego badania bezpośredniego obejmował diagnozę sytuacji mieszkaniowej studentów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

W rozdziale pierwszym monografii scharakteryzowano specyfikę mieszkania i potrzeb mieszkaniowych, w tym mieszkania jako dobra ekonomicznego oraz opisano determinanty wpływające na potrzeby mieszkaniowe. W rozdziale tym wskazano także na zmiany standardu zamieszkania jako wypadkową

rozwoju społeczno-gospodarczego. Przedstawiono także historię kształtowania sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Rozważania w tym rozdziale kończy identyfikacja i charakterystyka studentów jako specyficznej grupy społecznej na rynku mieszkaniowym. W kolejnym rozdziale ujęto charakterystykę Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie jako podmiotu badań, w którym przeprowadzono badania w wybranej grupie studentów, a także opisano organizację badań własnych. Kolejne rozdziały monografii poświęcono analizie wyników badań własnych. W pierwszym z nich, na podstawie danych wtórnych scharakteryzowano rynek nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie w świetle statystyki regionalnej, pod kątem wybranych determinant potrzeb mieszkaniowych Olsztyna. Dokonano również diagnozy sytuacji mieszkaniowej Olsztyna jako wiodącego ośrodka miejskiego regionu. Na kolejnym etapie przedstawiono ocenę warunków mieszkaniowych i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie w opinii studentów UWM w Olsztynie.



# 1. Specyfika mieszkania i potrzeb mieszkaniowych w ujęciu ekonomicznym

## 1.1. Mieszkanie jako dobro ekonomiczne

Mieszkanie jest specyficznym ekonomicznym dobrem, które ma zaspokajać fundamentalne potrzeby człowieka, definiowane jako poczucie niedoboru lub brak konkretnych wartości czy dóbr, które mogą być traktowane jako obligatoryjne do zachowania oczekiwanego poziomu życia (TYCZKOWSKA-KOWERCZYK 2021). Jest to zatem dobro, które ułatwia rozwój życia rodzinnego i społecznego oraz umożliwia budowanie oraz utrzymanie więzi sąsiedzkich w środowisku mieszkaniowym (MARKOWSKI, SIKORA-FERNANDEZ 2019). Środowisko mieszkaniowe jest zazwyczaj utożsamiane z mieszkaniem lub domem wraz z jego najbliższym otoczeniem. Głównym zadaniem środowiska mieszkaniowego jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz schronienia (GROEGER 2018). To specyficzne dobro, którego wartość jest definiowana przez aspekty architektoniczne oraz charakterystykę środowiska i inne niematerialne wartości. Nabywając nieruchomości kupuje się również środowisko mieszkaniowe (ZABOROWSKI 2022).

Prawo do posiadania mieszkania jest opisane w kilku dokumentach międzynarodowych oraz ustawie zasadniczej. Należą do nich to m. in.:

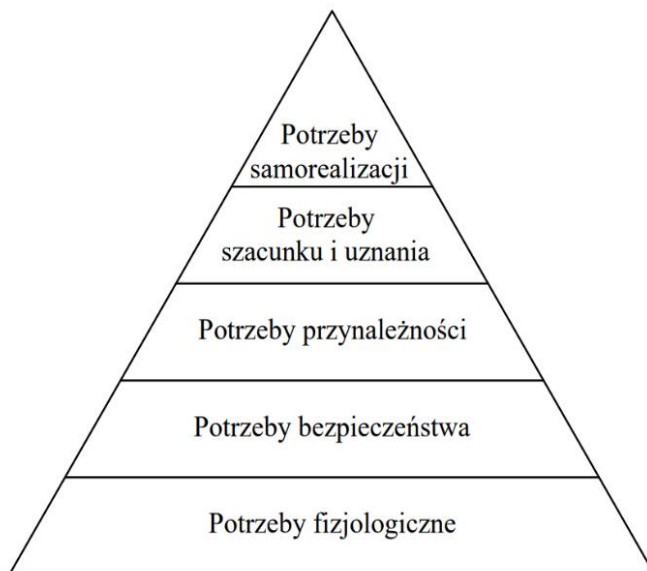
- Deklaracja Praw Człowieka – „każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego zdrowie i dobrobyt jemu i jego rodzinie, włączając w to wyżywienie, odzież, mieszkanie, opiekę lekarską i niezbędne świadczenia socjalne (...)” (*Deklaracja...*, art. 25),
- Międzynarodowy Pakt Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych – „państwa-strony niniejszego Paktu uznają prawo każdego do odpowiedniego poziomu życia dla niego samego i jego rodziny, włączając w to wyżywienie, odzież i mieszkanie, oraz do stałego polepszania warunków bytowych (...)” (*Międzynarodowy...*, art. 11.1.),
- Europejska Karta Społeczna – „w celu zapewnienia skutecznego wykonywania prawa do mieszkania, Strony zobowiązują się podejmować działania zmierzające do:

- popierania dostępu do mieszkań o odpowiednim standardzie,
  - zapobiegania i ograniczania bezdomności w celu jej stopniowego likwidowania,
  - uczynienia kosztów mieszkań dostępnymi dla tych, którzy nie mają wystarczających zasobów” (*Europejska...*, art. 31),
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej – „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania” (*Konstytucja...*, art. 75.1.).

Specyfika mieszkania sprowadza się do tego, że mimo jego podstawowego charakteru, jest również dobrem, którego posiadanie wykracza poza możliwości finansowe wielu gospodarstw domowych. Zapewnienie dostępu do mieszkania osobom niemogącym go nabyć jest jedną z powinności publicznych, a realizacja tej potrzeby odbywa się m.in. poprzez politykę mieszkaniową, która jest zróżnicowana w zależności od lokalnych problemów i bazuje na prawie konstytucyjnym (POLAK 2007). Wyjątkowość tego dobra wynika również z tego, że z jednej strony zapewnia ono podstawowe potrzeby bytowe, a z drugiej strony celem obrotu nieruchomościami jest uzyskanie jak największego zysku (GRZYBOWSKA-BRZEZIŃSKA i in. 2017, LIZIŃSKA i in. 2017, LIZIŃSKA i in. 2018, PARYSEK 2022).

Wskazane wcześniej ludzkie potrzeby Abraham Masłow podzielił na pięć podstawowych kategorii i zwizualizował je w formie piramidy (rys. 1).

Podstawę piramidy tworzą potrzeby fizjologiczne. Zalicza się do nich m.in. jedzenie, schronienie, ubranie, odpoczynek czy sen. Kolejny poziom wiąże się z potrzebami bezpieczeństwa, tj. gwarancja zatrudnienia, lęk przed klęskami żywiołowymi lub innymi zagrożeniami. W środku piramidy znajdują się potrzeby przynależności, które wynikają z faktu, iż człowiek chce oraz dąży do przynależności do różnych grup, w których będzie akceptowany. Przedostatni szczebel hierarchii stanowią potrzeby szacunku i uznania, czyli oczekiwania ludzi do tego, aby byli szanowani i doceniani przez innych. Do tej kategorii potrzeb zaliczyć można również potrzebę władzy lub posiadania wysokiego stanowiska w pracy. Najwyżej znajdują się potrzeby samorealizacji i rozwoju, czyli chęć maksymalnego wykorzystania swojego potencjału, zdobywania nowej wiedzy i doświadczenia. Ta potrzeba jest rzadko w pełni zaspokajana (TRIVEDI, MEHTA 2019).



**Rys. 1.** Piramida potrzeb Maslowa

*Źródło:* opracowanie własne na podstawie Maslow (2006)

Mieszkanie pełni dwie różne funkcje – konsumpcyjną oraz inwestycyjną. Pierwsza z nich zaspokaja potrzeby ludzkie, a inwestycyjna – traktuje nieruchomość mieszkaniową jako dobro inwestycyjne, które może być źródłem dochodu. Dodatkowo, wraz z rozwojem cywilizacyjnym pojawia się obowiązek zapewnienia społeczeństwu różnych form zaspokojenia ww. potrzeb. Jedną z alternatyw dla zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej jest wynajem nieruchomości. Może on odbywać się na warunkach rynkowych lub nie. To tworzy ponownie podwójną rolę mieszkania – najemca czerpie korzyści z usług mieszkaniowych, a właściciel lokalu osiąga zysk z inwestycji (GÓRSKA i in. 2021).

Mieszkania są sytuowane w różnego typu budynkach:

- domy jednorodzinne:
  - wolnostojące,
  - bliźniaki,
- szeregowce,
- kamienice,
- bloki,
- apartamentowce,

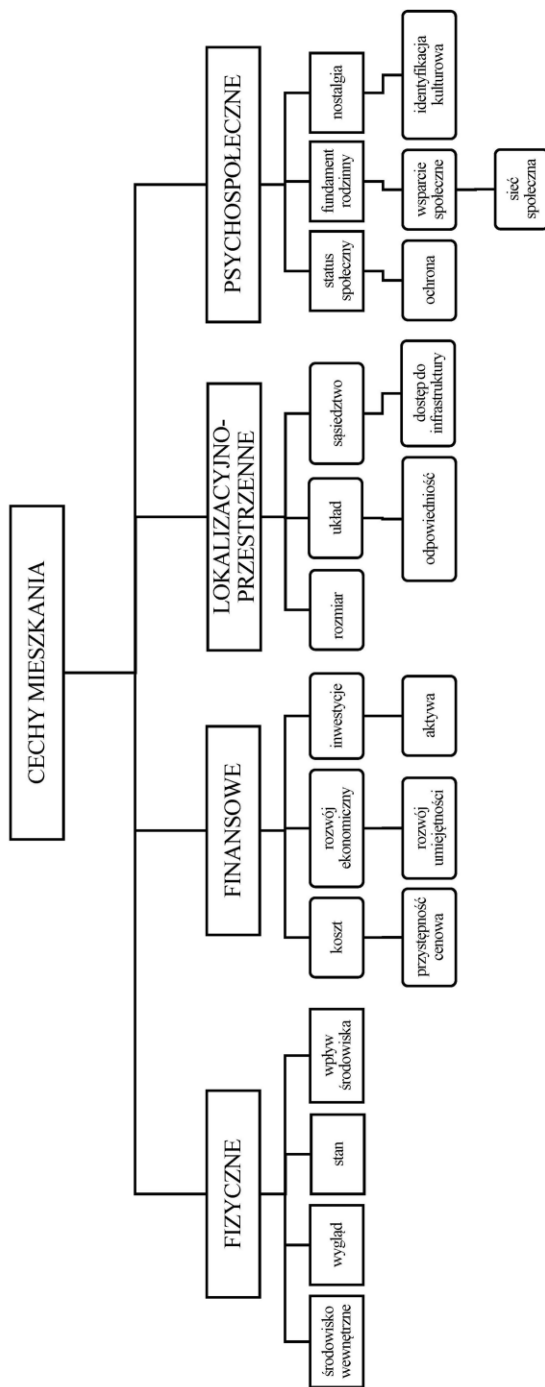
- wille,
- rezydencje,
- pałace,
- zamki,
- pawilony,
- baraki,
- szopy,
- komórki.

Ostatnie z nich (pawilony, baraki, szopy i komórki) zaliczają się już do substandardowych form zamieszkania. Każda wskazana forma mieszkania ma swojego właściciela. Często jest to zamieszkała w danej nieruchomości rodzina, ale czasami jest to właściciel wynajmujący mieszkania. Drugą funkcję obejmują m.in. spółdzielnie mieszkaniowe, Towarzystwa Budownictwa Społecznego, samorządy lokalne czy deweloperzy (PARYSEK 2022).

Mieszkanie ma wiele charakterystycznych cech, które sprawiają, że jest ono jednym z najważniejszych dóbr w ludzkim życiu. Carter i Poleyychok (2004) podzielili cechy mieszkania na cztery podstawowe kategorie: fizyczne, finansowe, lokalizacyjne i społeczne.

Wśród cech fizycznych wymienić należy wszystkie elementy związane ze środowiskiem zamieszkania i samym zasobem (rys. 2). Jego najbliższe otoczenie, stan i jakość materiałów, z których zostało wykonane determinuje jego trwałość, kosztocłonność oraz wycenę. Cechy fizyczne mieszkań zaliczane są do tych elementów, które przeszły największe zmiany wraz z rozwojem cywilizacyjnym. Materiały budowlane, z których zostały wykonane, poszczególne komponenty oraz zastosowane rozwiązania architektoniczne i technologiczne pozwalają wyróżnić wiele form takiej zabudowy. Obecnie silnie akcentuje się także elementy środowiskowe, przez co rozumieć należy wykorzystanie zasobów naturalnych i samej lokalizacji w możliwie największym stopniu wykorzystującym odnawialne, środowiskowe atrybuty. Cechy ekonomiczne również ewoluowały w toku dziejów. Przede wszystkim należy tu wspomnieć o wzroście znaczenia inwestycyjnego charakteru nieruchomości, która może być traktowana jako lokata kapitału. Rosnące ceny nieruchomości, szczególnie w państwach rozwiniętych determinują postawy i decyzje na rynku mieszkaniowym. Ponadto, rozwinięty rynek pozwala na powstanie i utrzymanie się na nim nowych zawodów, związanych choćby z zarządzaniem nieruchomościami,





**Rys. 2.** Charakterystyczne cechy mieszkania

Źródło: opracowanie własne na podstawie CARTER, POLEYCHOK (2004)

organizacją procesu sprzedaży oraz kompleksowych usług remontowych i aranżacyjnych.

Elementy związane z lokalizacją przestrzenną stały się niejako komplementarne wobec cech fizycznych. Proces planowania urbanistycznego uwypukla wkomponowanie nowych nieruchomości uwzględniając m.in. ukształtowanie terenu. A wszystko bazując na koncepcji zrównoważonego rozwoju. Cechy społeczne natomiast bazują na zaspokajaniu potrzeb wyższego rzędu. Kontakt z otoczeniem, współpraca sąsiedzka oraz jakość i wyposażenie mieszkań stają się obecnie wyznacznikiem statusu materialnego i argumentem przy uzyskaniu wyższych wartości w momencie wyceny lokalu.

## **1.2. Potrzeby mieszkaniowe i ich determinanty<sup>\*1</sup>**

U podstaw racjonalnego gospodarowania leżą różnice między zasobami a potrzebami, które akcentują w swojej działalności pojedyncze jednostki i gospodarstwa domowe. To niedobór dóbr i usług staje się przyczyną racjonalnego gospodarowania wszystkimi podmiotami, dlatego fundamentem decyzji podejmowanych przez każdego uczestnika rynku jest zaspokojenie potrzeb. Potrzeby ludzkie są przedmiotem zainteresowania wielu dyscyplin naukowych, głównie ekonomii, socjologii, psychologii, biologii. Geneza tego zagadnienia jest wieloaspektowa, opisuje egzystencję człowieka oraz jego wybory w wielu wymiarach i systemach. Wydaje się przy tym, że najbardziej obszerny dorobek teoretyczny i empiryczny stał się udziałem psychologii. Na jej gruncie sformułowano większość z funkcjonujących dzisiaj teorii i klasyfikacji potrzeb, a także ich znaczenia dla człowieka. Można w pewnym uproszczeniu przyjąć, że wspomniane klasyfikacje i teorie zakładają ewolucyjny charakter potrzeb oraz ich hierarchiczność. Istotny wkład w taki stan rzeczy wniósł A. Maslow (2006), który uporządkował potrzeby ludzkie, poczynając od tych, które swoje źródło mają w czysto biologicznych aspektach egzystencji. Dopiero zaspokojenie potrzeb podstawowych pozwala człowiekowi myśleć i świadomie działać w celu m.in. wytwarzania dóbr.

Usystematyzowaniem definicji potrzeb ludzkich na gruncie polskim zajął się T. Kocowski (1982), który uwzględniając źródła ich powstania, wyróżnił następujące cztery podejścia:

---

\* Za podstawę konstrukcji podrozdziałów 1.2-1.4. posłużyły fragmenty książki Janusz M. 2018. Sytuacja mieszkaniowa jako wyznacznik dysproporcji poziomu życia. Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn, s. 104-132.

- biocentryczne – potrzeby wynikają z uwarunkowań przetrwania osobniczego i gatunkowego,
- socjocentryczne – człowiek jest postrzegany głównie jako wytwór zdeterminowanych przez historię stosunków społecznych lub kultury,
- psychocentryczne – potrzeby wynikają z natury człowieka, jego osobowości, ambicji i emocji,
- egocentryczne – jednostka stawia siebie w centrum przez absolutyzowanie własnych doświadczeń, obserwacji i refleksji.

W przeciwieństwie do A. Masłowa założył ponadto ich elastyczność i indywidualność, co pozwalało mu na włączenie pewnych potrzeb do kilku grup jednocześnie oraz pewną labilność, która pozwala zaszeregować je do innych niż pierwotnie kategorii. Kategoryzacja potrzeb ze względu na ich przedmiot natomiast zawierała:

- potrzeby egzystencji (m.in. pokarmowe, bezpieczeństwa, mieszkaniowe, odzieżowe, zdrowotne),
- potrzeby prokreacji i rozwoju (m.in. opieki, rodzinne, wychowawcze, samorealizacji i spełnienia),
- potrzeby funkcjonalne (informacyjne, sprawnościowe, swobody, innowacji, lokomocyjności),
- potrzeby społeczne (przynależnościowe, organizacji, więzi emocjonalnej, społecznej przydatności, akceptacji i samodzielności),
- potrzeby psychiczne (rozwoju, egzystencji, społeczne, estetyczne, funkcjonalne).

Taki podział wpisuje się w dostrzegalny w literaturze przedmiotu ewolucyjny charakter teorii potrzeb, szczególnie silnie akcentujący ich jednoczesność i cykliczność. W ten nurt wpisuje się także koncepcja C. Alderfera (1972), który wyróżnił potrzeby: egzystencji (fizjologiczne, materialne, mieszkaniowe), stosunków społecznych (integracji w zespole, aspiracji) oraz potrzeby osobowe.

Chęć zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest zgłaszana za pomocą popytu na mieszkania, wyrażającym gotowość i możliwość ich nabycia. Wymóg finansowy przyczynia się do sytuacji, w której popyt staje się kategorią zdecydowanie węższą niż potrzeba. Jest to szczególnie widoczne na rynku mieszkaniowym, gdzie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jest często niemożliwe lub odłożone w czasie z uwagi na kapitałochłonność takiej inwestycji.

M. Bryx (2001) uważa, że potrzeby mieszkaniowe są zależne od trzech czynników: aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, tendencji demograficznych oraz zmian w sferze świadomości. A. Andrzejewski (1987) natomiast wśród czynników kształtujących i określających wielkość potrzeb mieszkaniowych, ich rozmieszczenie i tendencje rozwojowe, zalicza:

- procesy demograficzne,
- procesy zużycia i wymiany zasobów mieszkaniowych,
- rozwój społeczno-gospodarczy,
- postęp techniczny.

Procesy demograficzne w teorii ekonomii należą do głównych pozacenowych czynników wpływających na popyt. Nie inaczej jest w przypadku popytu mieszkaniowego. Zmiany w strukturze ludności, a przede wszystkim zmiany liczby i składu gospodarstw domowych, przekładają się na zgłaszane potrzeby mieszkaniowe. Mechanizm oddziaływania jest natomiast skomplikowany i długofalowy. Jeżeli w społeczeństwie istotnie zmieniają się wskaźniki urodzeń i zgonów, prowadzi to do zmian przyrostu naturalnego. To z kolei implikuje przeobrażenia globalnej liczby ludności, a przede wszystkim jej struktury. Wartościami, które się zmieniają, są przede wszystkim struktura wieku czy stanu cywilnego, co realnie wpływa na zmiany liczby zawieranych małżeństw i liczebność rodzin. W ostateczności zmienia się liczba i skład gospodarstw domowych, które są głównymi sygnalizatorami potrzeb mieszkaniowych. Do głównych czynników demograficznych zalicza się:

- przyrost ludności w wyniku urodzeń,
- przyrost roczników wchodzących w wiek produkcyjny i stopa zawieranych małżeństw,
- przyrost ludności w wieku poprodukcyjnym.

Wyższa stopa urodzeń oraz przyrostu naturalnego wywołuje skutki natychmiastowe i odłożone w czasie. Bezpośrednią konsekwencją urodzeń są zmiany w strukturze i składzie rodzin i gospodarstw domowych, co powoduje zmiany w strukturze zapotrzebowania na mieszkania w różnej, adekwatnej do potrzeb konkretnych gospodarstw, wielkości. Efekt długoterminowy zostanie osiągnięty w sytuacji decyzji matrymonialnych i prokreacyjnych nowonarodzonych roczników, czyli za 20-30 lat. Zapewnia to swoistą cykliczność procesów demograficznych.

Równie znamienna jest liczebność roczników w wieku produkcyjnym, szczególnie na początku kariery zawodowej. Kształtuje to w bardzo silnym stopniu zapotrzebowanie na nowe mieszkania, ich liczbę i wielkość. Rozpoczęcie pracy zawodowej łączy się zazwyczaj z powstaniem nowych gospodarstw domowych, także jednoosobowych. Naturalną koleją rzeczy jest ponadto próba usamodzielnienia się nowo zawartych małżeństw, których zdecydowana większość przypada na osoby 20-, 30-letnie.

Nie bez znaczenia pozostaje także przyrost ludności w wieku poprodukcyjnym. Stale wzrastające przeciętne dalsze trwanie życia oraz odsetek osób starszych w społeczeństwie zwraca uwagę na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych także tej części społeczeństwa. Wart odnotowania jest ponadto wzrastający odsetek rozwodów – rozpad istniejącego gospodarstwa domowego może mieć przełożenie na dodatkowy wzrost potrzeb mieszkaniowych.

Drugim czynnikiem kształtującym potrzeby mieszkaniowe jest proces zużycia technicznego i wymiana zasobów mieszkaniowych. Prowadzi to do uszczuplenia istniejących budynków, co w naturalny sposób zwiększa zapotrzebowanie na nowe zasoby. Wśród głównych przyczyn zużycia i wymiany mieszkań należy wymienić jego zużycie techniczne i moralne oraz wyburzenia urbanistyczne i wypadki losowe. Proces ten może przebiegać planowo bądź samoistnie. Jego celem jest sukcesywna wymiana mieszkań najgorszych, najstarszych i zastępowanie ich nowymi.

Teoretycznie poziom zużycia technicznego zależy od wieku, rodzaju, kapitałności zasobów i staranności utrzymania. Będąc w posiadaniu takich informacji, można na podstawie wieku budynków z odpowiednim wyprzedzeniem planować ich wymianę. Rzeczywiste zużycie natomiast zależy od wielu innych, dodatkowych czynników, wśród których rolę przyspieszających zużycie odgrywają m.in.: zmiany w powszechnie przyjętym standardzie zamieszkania, dotychczasowych zaniedbaniach czy też zaległości w wycofywaniu budynków. Oczywiście wszelkie działania konserwatorskie czy naprawcze mogą wydłużyć pierwotnie zakładany czas eksploatacji zasobu, przyczyniając się tym samym do wzrostu ogólnej liczby mieszkań. W praktyce jednak o tempie zastępowania i ubytkach mieszkaniowych decydują czynniki ogólnoeconomiczne. W niekorzystnej sytuacji mieszkaniowej powszechną praktyką jest pozostawianie zasobów przeznaczonych do wymiany na dłużej niż pierwotnie planowano. W skrajnych przypadkach poszczególne mieszkania pozostają nadal zamieszkałe, mimo niekorzystnych warunków, czasem zagrażających nawet bezpieczeństwu lokatorów.

Ostatnią determinantą potrzeb mieszkaniowych jest rozwój społeczno-gospodarczy, mający wielowątkowy i złożony charakter. W tym zakresie potrzeby mieszkaniowe kształtują:

- migracje i procesy urbanizacji,
- poprawa sytuacji materialnej i ogólny rozwój gospodarczy,
- przekształcenia rodziny i gospodarstwa domowego,
- rozwój społeczno-gospodarczy i postęp techniczny, zużycie moralne zasobów mieszkaniowych, potrzeby ich wyburzeń i modernizacji.

Migracje w naturalny sposób kształtują potrzeby mieszkaniowe. Ruchy wędrownicze przeobrażają strukturę demograficzną społeczeństw, zarówno w macierzystym, jak i nowym środowisku. Migracje zazwyczaj obejmują ludzi młodych, o dużej dynamice populacyjnej. Konsekwencją tego procesu są systematycznie większe potrzeby mieszkaniowe w środowiskach miejskich, które są głównym miejscem docelowym przepływu ludności. W dalszym etapie tego procesu ludność napływowa asymiluje się w nowym środowisku, zakłada rodziny, a następnie decyduje o ich powiększeniu, co wymusza działania mające na celu zwiększenie dostępności mieszkań przez powstawanie nowych zasobów. Procesy urbanizacyjne natomiast są odpowiedzialne przede wszystkim za zmiany jakościowe w istniejących już zasobach.

Kryterium dochodowe zdecydowanie zmienia potrzeby mieszkaniowe. Poprawa sytuacji materialnej i podniesienie stopy życiowej pozwalają na poprawę warunków mieszkaniowych w ujęciu jakościowym. Lepsza opieka zdrowotna, poprawa koniunktury gospodarczej, czy nawet wydłużenie życia jednostek to podstawowe profity rozwoju gospodarczego.

Współczesne przekształcenia w strukturze społeczeństwa, zmiany stylu życia i modelu rodziny wywierają wpływ na zgłaszane potrzeby mieszkaniowe. Wiele z tych zagadnień wyczerpuje znamiona drugiego przejścia demograficznego, pozostając w silnym związku ze wzrostem poziomu życia i dobrobytu obywateli. Obserwacja rozwiniętych krajów świata pozwala przypuszczać, że tendencje te będą się stale nasilać.

Ostatnie zagadnienie ma natomiast specyficzny charakter, ponieważ dotyczy niekorzystnych z punktu widzenia mieszkalnictwa konsekwencji rozwoju społeczno-gospodarczego. Zużycie moralne występuje najczęściej w gospodarstwach wysokorozwiniętych i wymusza zmiany w zasobach mieszkaniowych spowodowane poprawą sytuacji życiowej jednostki bądź zmianami w postrzeganiu roli mieszkania. Dają temu wyraz zmiany standardu zamieszkania,

a przede wszystkim jego wyposażenia, aranżacji czy lokalizacji, co może skutkować przeobrażeniami zasobów mieszkaniowych, które w normatywnym ujęciu tego nie wymagają. Innym przykładem może być rozwój infrastruktury osadniczej i transportowej, której konsekwencją mogą być wyburzenia istniejących zasobów o odpowiednim standardzie.

Rozwinięciem i niejako uwspółcześnieniem poglądów A. Andrzejewskiego zajął się zespół kierowany przez P. Witakowskiego (2007), który do głównych determinant potrzeb mieszkaniowych zaliczył:

- istniejący deficyt mieszkań,
- konieczność wymiany mieszkań zużytych oraz wyburzanych ze względów urbanistycznych,
- konieczność stworzenia rezerwy dla właściwej gospodarki mieszkaniowej;
- rozwój demograficzny i społeczny,
- preferencje i prognozy mające podłoże w demografii, wzory i modele społecznie akceptowalne.

Dość osobiście z kolei kontestują rozważania o determinantach potrzeb mieszkaniowych R. Domański i J. Kaja (1984), którzy przeanalizowawszy potencjalne wyznaczniki tych potrzeb, już wówczas dowodzili, że „potrzeby mieszkaniowe zależą od wszystkiego naraz”.

Na koniec rozważań dotyczących potrzeb mieszkaniowych i ich determinant warto przytoczyć opinię J. Łaszka (2004), który uznając znaczącą rolę mieszkalnictwa w gospodarce rynkowej, wskazuje na ważną wadę rynku mieszkaniowego jako mechanizmu zaspokajania potrzeb. Tą wadą jest niedostateczna elastyczność podaży w odpowiedzi na zmienny popyt determinowany przede wszystkim czynnikiem demograficznym.

### **1.3. Zmiany standardu zamieszkania jako wypadkowa rozwoju społeczno-gospodarczego**

Proces zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wymaga systematycznej ewaluacji i weryfikacji ze względu na swój wielowątkowy i interdyscyplinarny charakter. Pomocne może być w takiej sytuacji określenie standardu mieszkaniowego jako miernika jego poziomu. Ma to szczególne znaczenie w zaspokajaniu społecznych potrzeb mieszkaniowych, ponieważ pozwala na

wyznaczenie standardów zabudowy, które spełnią oczekiwania gospodarstw domowych i realizatorów polityki mieszkaniowej. Założone i wdrażane standardy mogą dotyczyć zarówno aspektów ilościowych, jak i jakościowych (LITERER-MARWEGE 1959).

Podstawową cechą jakościową standardu mieszkaniowego jest powszechnie przyjęte założenie o samodzielności zamieszkiwania. Należy przez to rozumieć sytuację, w której poszczególne gospodarstwa domowe mają do swojej dyspozycji odrębne mieszkanie. Bieżące wytyczne w tym zakresie dotyczą także gospodarstw jednoosobowych, co może rodzić pewne trudności interpretacyjne i zaburzać rzeczywisty obraz sytuacji. W celu ustalenia standardów jakościowych należy dokładnie sprecyzować oczekiwany poziom warunków mieszkaniowych, który zamierza się osiągnąć. Wspomniana wcześniej samodzielność zamieszkiwania pozostaje także celem standardów ilościowych.

W opinii A. Andrzejewskiego (1987) standard mieszkaniowy rozumie się dwojako: jako rzeczywisty poziom warunków mieszkaniowych w danym kraju, a także jako poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uznawany społecznie za właściwy. W ten sposób określa pożądany poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie powierzchni, wyposażenia i wykończenia mieszkania. Podstawową kwestią jest jego syntetyczna i możliwie prosta konstrukcja, która zazwyczaj przyjmuje postać wskaźników strukturalnych i przeciętnych, charakteryzujących warunki mieszkaniowe.

Do najczęściej wykorzystywanych zalicza się wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na osobę, mierzony w m<sup>2</sup> powierzchni, uzupełniony podstawowymi wskaźnikami dotyczącymi wyposażenia zasobu w media i instalacje.

Jak zauważa M. Wilczek (2014), ewolucja i rozszerzenie pojęcia mieszkania prowadzi do ewolucji standardu mieszkaniowego, który obecnie nie dotyczy wyłącznie samego mieszkania, a rozszerza się na bezpośrednie jego otoczenie, co wyznacza standardy budowlane, urbanistyczne i osiedlowe. Standard budowlano-mieszkaniowy określa zaspokojenie potrzeb w odniesieniu do przestrzeni użytkowej, wyposażenia i wykończenia budynków mieszkalnych. Standard osiedlowy wyznacza poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uwarunkowany programem urbanistycznym, czyli m.in. intensywnością wykorzystania terenu, przyjętymi zasadami rozplanowania budynków w zespole i programem urządzeń usługowych (WILCZEK 2010).

Zdaniem Andrzejewskiego (1987) standard mieszkaniowy może określać pożądany poziom zaspokojenia potrzeb i ma wówczas charakter normy obowiązującej. Może mieć to szczególne znaczenie w budownictwie, gdy



projektuje się i realizuje budowę zasobów mieszkaniowych zgodnie z przyjętym wcześniej standardem. Nie bez znaczenia może być również jego progowy charakter. Określenie bowiem minimum warunków koniecznych, jakie należy zapewnić mieszkańcom ze względów biologicznych i użytkowych, determinuje funkcjonalność nowobudowanych i istniejących zasobów. Dla tych ostatnich może być on kryterium dyskwalifikacji i wycofania z użytku (co w obliczu trudnej sytuacji mieszkaniowej może być niekiedy odłożone w czasie) lub przynajmniej impulsem do modernizacji.

J. Goryński (1971) uważał natomiast, że cechą standardu mieszkaniowego jest jego:

- rozwojowość (rozwija się zależnie do kształtowania się warunków ekonomicznych),
- zespołowość (powiązanie ze standardem urządzeń komunalnych),
- powszechność (obowiązujący w danym okresie standard mieszkaniowy znajduje zastosowanie zarówno w sferze użytkowania mieszkań istniejących, jak i projektowania, i realizacji budownictwa).

A. Andrzejewski opisuje też standard perspektywiczny, który należy rozumieć jako pożądaną docelową poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w założonej z góry perspektywie. Sygnalizuje przy tym swoiste determinanty zmian standardu mieszkaniowego, które zbiera w trzy współlistniejące grupy. Zalicza do nich, podobnie jak i do determinant potrzeb mieszkaniowych, rozwój społeczno-gospodarczy, postęp techniczny oraz standardy mieszkaniowe w państwach o zbliżonym poziomie rozwoju.

Konsekwencją rozwoju społeczno-gospodarczego mogą być zwiększone nakłady na budownictwo mieszkaniowe ze strony państwa w skali makro, ale i gospodarstw domowych w skali mikroekonomicznej. Związana z rozwojem poprawa warunków życia, wzrost stopy życiowej w istotnym stopniu przekłada się na zmiany ilościowe i jakościowe w strukturze zasobu mieszkaniowego.

Postęp techniczny umożliwia poprawę standardu mieszkaniowego przez zastosowanie nowoczesnych technologii budowlanych, bardziej efektywne projekty architektoniczne czy podejście urbanistyczne. Zmiany w tym zakresie mają przede wszystkim charakter jakościowy. Nie kwestionuje się współcześnie postrzegania warunków mieszkaniowych w znacznie szerszej perspektywie. T. Wilczek (2009), zajmujący się ewolucją standardu mieszkaniowego, wskazuje na konieczność uwzględnienia w tych rozważaniach kontekstu środowiska mieszkaniowego. Obecny standard mieszkaniowy to ujęcie wpisujące

się w koncepcje polskiej szkoły mieszkaniowej. Jak zauważa M. Cesarski (2005), szerokie rozumienie sytuacji mieszkaniowej wychodzi poza granicę mieszkania i budynku, ponieważ łączy się ze standardami osiedleńczymi. Umiejętnie zaprojektowane osiedle z odpowiednią infrastrukturą wpływa natomiast na poczucie bezpieczeństwa, zdrowia czy warunki życia. W ostatecznym rozrachunku kształtowanie sytuacji mieszkaniowej o pożądanym standardzie wpływa nie tylko na rozwój społeczno-gospodarczy i ład przestrzenny, lecz także charakteryzuje się troską o zasoby w kontekście ekologicznym. To ostatnie podejście znajduje uznanie w teorii zrównoważonego rozwoju (KOWALEWSKI 2006), a przede wszystkim w zrównoważonym rozwoju miast.

Wszystkie te czynniki mają wpływ na ewolucję standardu mieszkaniowego. Rozwój gospodarczy powoduje stałą poprawę warunków mieszkaniowych i wymusza ewaluację jego oceny. Powszechnie jest akceptowana aktualizacja wskaźników mieszkaniowych, ponieważ część z nich utraciła swój wcześniejszy walor deskryptywny (SOBCZAK 1993). W analizach statystycznych sytuacji mieszkaniowej w Unii Europejskiej drugiej dekady XXI wieku przyjęto standard mieszkaniowy wyznaczany ustaleniami Europejskiego Urzędu Statystycznego (Eurostat), wg którego za nieruchomość spełniającą standardy europejskie uznaje się takie mieszkanie lub dom, w którym na potrzeby pojedynczego gospodarstwa domowego do dyspozycji pozostaje przynajmniej jeden pokój (np. dzienny pokój, salon czy jadalnia). Ponadto w skład takiej nieruchomości dodatkowo wchodzić powinien:

- jeden pokój dla pary tworzącej gospodarstwo domowe,
- jeden pokój dla każdej samotnej osoby pełnoletniej,
- jeden pokój dla dwójki dzieci o tej samej płci w wieku od 12 do 17 lat,
- jeden pokój dla osoby w wieku od 12 do 17 lat, jeśli nie została wcześniej uwzględniona,
- jeden pokój dla dwójki dzieci poniżej 12 roku życia.

Największym atutem tej klasyfikacji jest możliwość dokonania za jej pomocą porównań międzynarodowych, które jak zauważa M. Cesarski (2016), obiektywizują sytuację mieszkaniową. Weryfikacja stanu i struktury krajowych zasobów mieszkaniowych o odpowiednim standardzie w odniesieniu do dojrzałych gospodarek zachodnioeuropejskich pozwala także ukierunkować działania jednostek odpowiedzialnych za budownictwo mieszkaniowe i kształtowanie polityki mieszkaniowej. Daje obraz rzeczywistego stanu rzeczy i jego oczekiwanych efektów. Pozwala retrospektywnie monitorować własne działania

zmierzające do poprawy sytuacji mieszkaniowej w odniesieniu do analogicznych posunięć prowadzonych przez państwa członkowskie na każdym etapie.

Do porównań międzynarodowych niezbędne było także wyznaczenie wspomnianych wartości progowych, których zadaniem było zobiektywizowanie standardu zamieszkania ludności państw europejskich. O ile przedstawione wytyczne dotyczące europejskiego standardu zamieszkiwania znalazły wyraz w opracowaniu Eurostatu, o tyle zadaniem poszczególnych urzędów statystycznych państw członkowskich było wyznaczenie takich wartości wybranych wskaźników sytuacji mieszkaniowej, które zapewniały minimalne godziwe warunki mieszkaniowe w zakresie struktury i wyposażenia zasobów.

W przypadku niespełnienia określonych przez GUS kryteriów zasób, który zamieszkiwały gospodarstwa domowe, był zaliczany do mieszkań substandardowych. Główny Urząd Statystyczny bowiem za substandardowe uznaje warunki mieszkaniowe spowodowane niskim stanem technicznym budynku, niedostatecznym wyposażeniem mieszkania w instalacje oraz nadmiernym zaludnieniem mieszkania. W instrukcji metodologicznej wykorzystywanej w Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań z 2021 roku zasoby takie były klasyfikowane ze względu na:

- zły stan techniczny budynku;
- w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z liczbą mieszkań 1 i 1 izbą,
- wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji i z nieustaloną informacją o kanalizacji,
- wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu i z nieustaloną informacją o wodociągu;
- niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje: bez ustępu, ale z wodociągiem oraz bez ustępu i wodociągu w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii;
- nadmierne zaludnienie mieszkania, tj. o zaludnieniu 3 i więcej osób na pokój z mieszkań niezaliczonych do kategorii pierwszej i drugiej (*Warunki...* 2024).

Podsumowując rozważania o warunkach i standardzie mieszkaniowym, jego cechach, wyznacznikach i determinantach, warto skonfrontować teoretyczne założenia z subiektywną percepcją gospodarstw domowych, które są bezpośrednimi „konsumentami” zasobów mieszkaniowych. Potrzeby

mieszkańców, ich zaspokojenie i standard nie zależą jedynie od ich stanu faktycznego, dającego się zobiektywizować przyjętymi kategoriami i wskaźnikami. Subiektywna ocena takich samych nawet warunków mieszkaniowych może być odmienna. Wynika to z faktu, że są one oceniane na podstawie subiektywnych kryteriów i skal stosowanych przez gospodarstwa domowe, są miarą ich aspiracji i systemów wartości.

Na podstawie przeprowadzonych w Polsce badań, zarówno na początku okresu transformacji (KALTENBERG-KWIATKOWSKA 1982), jak i w ukształtowanej gospodarce rynkowej (*Problemy mieszkaniowe...* 2023), oceny standardu własnego zamieszkania są bardzo realistyczne. W pewien sposób kontrastują z całościową negatywną oceną sytuacji mieszkaniowej obywateli. Okazuje się, że z perspektywy indywidualnej, ze świadomością wszelkich barier i trudności, oczekiwania związane z poprawą własnej sytuacji mieszkaniowej są prezentowane w sposób wyważony, a negatywne oceny dotyczą w głównej mierze percepcji sytuacji innych osób.

#### **1.4. Geneza sytuacji mieszkaniowej w Polsce**

W literaturze przedmiotu panuje przekonanie o braku możliwości rozwiązania współczesnego problemu mieszkaniowego wyłącznie przez mechanizm rynkowy (CESARSKI 2022, NIECIUŃSKI 2005, SUPIŃSKA 2005, KULESZA 2005). Oceny te formułuje się na podstawie doświadczeń gospodarek Europy Zachodniej, w których nie obserwuje się obecnie już tak wysokiego deficytu statystycznego mieszkań. U podstaw tych opinii leży interwencjonizm państwowy, którego doświadczało każde państwo zachodnioeuropejskie w okresie powojennym. Przybierał on jednak zupełnie inny wymiar niż w Polsce. Polegał w głównej mierze na dotowaniu budownictwa mieszkaniowego, tak aby zniwelować powstały na skutek m.in. działań wojennych ubytek zasobów mieszkaniowych. Głównym celem prowadzonych działań była redukcja deficytu statystycznego mieszkań, który miał się objawiać poprawą wskaźnika samodzielności zamieszkiwania. Realizację tego celu umożliwiały działania zmierzające do wspierania budownictwa przeznaczonego dla słabszych ekonomicznie grup ludności, regulowanie poziomu czynszów i dysponowanie mieszkaniem oraz przebudowa i modernizacja starych zasobów. W ten sposób doprowadzono do sytuacji, w której liczba dostępnych mieszkań zbliżała się do liczby gospodarstw domowych na danym obszarze. Znacznie poprawiono także walory jakościowe mieszkań, mierzone m.in. wyposażeniem mieszkań w instalacje

sanitarno-techniczne. Z wydatną pomocą państwa rozwinęło się społeczne budownictwo czynszowe.

Korzystne dla tak prowadzonej polityki mieszkaniowej okoliczności społeczno-gospodarcze skończyły się wraz z kryzysami naftowymi w latach 70. XX wieku (CESARSKI 2013). Konsekwencją tych zdarzeń był faktyczny koniec idei państwa opiekuńczego (*welfare state*), ponieważ rządy krajów europejskich rozpoczęły ograniczenia wydatków, w tym także w sferze socjalnej, co odbiło się również na budownictwie mieszkaniowym. Na skutek przemodelowania prowadzonej polityki rozpoczęto w tym czasie prywatyzację zasobów publicznych, która spowodowała istotne zmiany dla przyszłych działań. Pomoc gospodarstw domowym nie została jednak całkowicie zarzucona. Łatwiejsze dla ówczesnej polityki mieszkaniowej było rozwijanie form kredytowania budowy i zakupu mieszkań dotowanych z funduszy publicznych (CESARSKI 2004). W ostatecznym rozrachunku w dalszym ciągu poprawiała się sytuacja mieszkaniowa mierzona wskaźnikiem samodzielności gospodarstw domowych, co doprowadziło do sytuacji, w której w wielu państwach europejskich liczba mieszkań pozostających w całkowitym zasobie przewyższała liczbę gospodarstw domowych. Dodatkowo sukcesywne zastępowanie substandardowych zasobów mieszkaniowych znacząco podniosło standard dostępnych mieszkań.

Sytuacja mieszkaniowa Polski w okresie powojennym kształtowała się zgoła odmiennie. Na skutek pozostawania w innym kręgu politycznym inaczej też ustawiono priorytety gospodarcze. Najpierw ograniczono budownictwo prywatne, eliminując właściwie zupełnie prywatne budownictwo nastawione na zysk. Rolą państwa było bezpośrednie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Dotyczyło to przede wszystkim potrzeb związanych z przemysłem, m.in. przez budowanie nowych dzielnic przemysłowych w miastach (np. krakowskiej Nowej Huty). Dodatkowo na skutek wzmożonych powojennych procesów demograficznych (migracjami do miast spowodowanymi urbanizacją, wyżem demograficznym) stale wzrastało zapotrzebowanie na nowe zasoby mieszkaniowe. Powodowało to, mimo wyraźnie ograniczonych środków, przypisywanie większego znaczenia wskaźnikom ilościowym kosztem jakościowych, co się przyczyniło do intensywnego zużycia istniejącego zasobu, ponieważ nie był konserwowany i modernizowany. Problemy miała także spółdzielczość mieszkaniowa (KULESZA 1990). Poprawa warunków mieszkaniowych w wymiarze ilościowym w tym czasie, mimo ograniczonych środków, była jednak widoczna, choć nie nadążała za oczekiwaniami społeczeństwa. Nie wypadła ponadto korzystnie w zestawieniu z państwami Europy Zachodniej, które

w przeciwieństwie do państw bloku socjalistycznego dawały prymat powiększaniu sfery usług.

Wraz z transformacją ustrojową zaszły duże zmiany, szczególnie radykalne dla społeczeństwa o najniższym poziomie dochodów rozporządzalnych. Przywrócono wówczas prywatne inwestycje mieszkaniowe, także te podejmowane dla zysku. Cała sfera produkcji mieszkań znalazła się w zakresie działania procesów rynkowych. Jak podkreśla M. Cesarski (2016), zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych pozostawiono właściwie wyłącznie zdolności gospodarstw domowych do sprostania kosztom budowy i utrzymania mieszkań. Z punktu widzenia władz to w gestii gmin leżało kształtowanie lokalnej sytuacji mieszkaniowej, co przy mnogości zadań i ograniczonych budżetach było bardzo utrudnione.

Dotychczasowe działania władz należy z punktu widzenia polityki społecznej w latach transformacji oceniać negatywnie (HERBST 2013, KOWALEWSKI 2013, CESARSKI 2022). Całkowite urynkowienie zasobów, brak systemowego wsparcia dla gmin, podkreślanie prymatu własności prywatnej (BOLKOWSKA 2013, CESARSKI 2022, WIELGO 2013) w użytkowaniu substancji mieszkaniowej spowodowały, że nie zmniejszyły się odległości dzielące polską sytuację mieszkaniową od zachodniej. Determinowane dodatkowo czynnikami demograficznymi sytuują Polskę na ostatnich miejscach mieszkaniowych porównań międzynarodowych. Poszczególne działania nie mają charakteru systemowego, co w dłuższej perspektywie utrudnia ich implementację i rzetelną ocenę. Podstawowymi mankamentami w wymiarze ilościowym są stałe deficyty mieszkaniowe uniemożliwiające samodzielność zamieszkiwania, a wymiarze jakościowym relatywnie małe i przeludnione (CESARSKI 2016).

Głównymi determinantami sytuacji mieszkaniowej są procesy demograficzne oraz urbanizacyjne, pozostające niezmiennie w bezwzględnej od siebie zależności. Zainteresowania demografii skupiają się wokół jakościowej i ilościowej analizy zbiorowisk ludzkich, ich stanu, struktury, rozwoju i perspektyw. Podstawowym podmiotem badań są pojedyncze jednostki ludzkie i gospodarstwa domowe, które zamieszkują w mieszkaniach i innych formach zabudowy osiedleńczej. Obserwowane zjawiska demograficzne, jak: urodzenia, zgony, małżeństwa czy migracje, dają wyobrażenie o przebiegu procesów demograficznych. Skala i dynamika tych procesów decydują o kształtowaniu się potrzeb mieszkaniowych. Urbanizacja natomiast jest dominującym obecnie procesem społeczno-ekonomicznej integracji ludności miejskiej. Wpływa także na sposób zamieszkiwania obszarów wiejskich. Biorąc to pod uwagę,

należy zauważyć, że największe znaczenie w kształtowaniu się tych potrzeb mają gospodarstwo domowe i rodzina.

Powszechnym zjawiskiem, mającym długą historię i kulturowe umocowanie, jest wspólne zamieszkanie członków rodziny tworzących gospodarstwo domowe. Pomimo dostrzegalnego wzrostu odsetka gospodarstw jednoosobowych, główną ich formą są nadal gospodarstwa wieloosobowe. Liczba wszystkich gospodarstw zestawiona z liczbą dostępnych mieszkań pozwala na określenie warunków mieszkaniowych oraz potrzeb w tym zakresie. Staje się wówczas wytyczną dla realizowanej przez państwo polityki mieszkaniowej.

Przeobrażenia struktury i składu gospodarstw domowych, dokonujące się przez powszechnie dostrzegalne zjawiska demograficzne (przyrost naturalny, zmiany w strukturze płci, wieku i wykształcenia, migracje), wpływają na zmiany populacji ludzkich, a w konsekwencji na strukturę zgłaszanych potrzeb mieszkaniowych. Przede wszystkim wpływa to na wielkość potrzebnych mieszkań, a także na zagęszczenie obecnych. W dłuższej perspektywie, po skończeniu edukacji i osiągnięciu odpowiedniego wieku, jednostki zgłaszają zapotrzebowanie na kolejne mieszkania (ale i zmianę ich standardu), sygnalizowane przede wszystkim zakładaniem nowych gospodarstw domowych. Rozpoczęcie aktywności zawodowej z kolei sprzyja decyzjom migracyjnym, co znacząco wpływa na strukturę społeczeństwa w pierwotnym i docelowym środowisku zamieszkania migranta. Oczywiście jest, że procesem warunkującym osiedlenie się w nowym miejscu jest uzyskanie mieszkania.

Większe skupiska ludności, charakterystyczne dla obszarów miejskich, wymuszają niejako inne formy zamieszkania oraz zaplecze infrastrukturalne. M. Cesarski (2005, 2013) nazywa to nawet szeroko pojętą kulturą zamieszkania. Utrzymujący się w długim czasie napływ ludności ze wsi do miasta oraz rozwój miast w wymiarze infrastrukturalnym, ekonomicznym i społecznym potwierdzają rolę urbanizacji w kształtowaniu współczesnych potrzeb mieszkaniowych. Wzrost odsetka ludności miejskiej w strukturze ludności jest trendem ogólnoświatowym, co trzeba tłumaczyć potencjalnie lepszymi warunkami życia w tych jednostkach, mimo zauważalnych problemów natury społecznej.

### **1.5. Studenci jako specyficzna grupa społeczna na rynku mieszkaniowym**

Przeprowadzanie się studentów do większych miast akademickich jest zjawiskiem obserwowanym już od czasów powojennych. Wtedy posiadanie wyższego wykształcenia stało się zjawiskiem coraz bardziej powszechnym i miało

tendencję wzrostową. Mimo wszystko w okresie kilku dziesięcioleci zmieniły się decyzje edukacyjne młodych ludzi i ich ambicje (DATKO 2014).

Termin studentyfikacji pojawił się w języku nauk społecznych na początku lat dwutysięcznych. Początkowo identyfikował on przebieg powstawania „studentckich gett”, czyli tworzenia się skupisk studentów w konkretnych obszarach miejskich, gdzie znajdują się budynki szkolnictwa wyższego (SMITH 2004). Proces ten głównie opiera się na budowaniu oraz konsumpcji studentckich domów wielorodzinnych (*houses of multiple occupation* – HMO) oraz mieszkań studentckich (*purpose-built student accommodation* – PBSA). Dzięki temu zniszczone dzielnice i wolne tereny mogły zostać zrewitalizowane (SHI 2021). Zjawisko studentyfikacji można analizować również jako wyjątkowy rodzaj gentryfikacji i jako wypadkowa procesów segregacji miejskiej (CORTÉS 2023).

Już od 1990 roku termin studentyfikacji dotyczył braku zachowania równowagi w różnych aspektach społeczno-ekonomicznych oraz fizycznych, spowodowanych zróżnicowanym stylem życia studentów w relacji do osób lub rodzin o ugruntowanej pozycji życiowej (BUTTNER i in. 2022).

Studentyfikację należy rozpatrywać w trzech różnych aspektach:

- społecznym,
- kulturowym,
- przestrzennym.

W sferze społecznej zmiany zachodzą przeważnie w strukturze ludności miejskiej. W uniwersyteckich miastach powstają osiedla studentckie z głównym udziałem mieszkań wynajmowanych przez studentów. Zakres kulturowy studentyfikacji odnosi się do studentckiego stylu życia. Przyjmuje się, że osoby uczące się na uczelniach wyższych są na określonym etapie cyklu życia, w który wpisuje się wówczas intensywne korzystanie oferty kulturalno-rozrywkowej. Studenci mają również wpływ na konstrukcję przestrzenną miast. Dobrym przykładem mogą być procesy rewitalizacyjne mające na celu pobudzenie rozwoju dzielnic o ograniczonym potencjale społeczno-gospodarczym, również poprzez stwarzanie okoliczności do napływu nowych grup społecznych (DĄBROWSKI i in. 2016).

Jednym z ważniejszych motywów badań nad studentyfikacją jest konfiguracja miejsc zamieszkania studentów w przestrzeni miasta. Stanowią one bazę do analiz koncentracji czy segregacji społecznej (BAJERSKI 2015). Koncentracja studentów w pobliżu stref akademickich może być spowodowana atrakcyjną lokalizacją i znajdującymi się w pobliżu obiektami zorientowanymi na



określone grupy społeczne, a w tym przypadku głównie na osoby młode, czyli np. kluby, puby, punkty kserograficzne, restauracje typu „*fast food*” (MUNRO i in. 2009).

Z przeprowadzonych badań w Wielkiej Brytanii wynika, że zjawisko studentyfikacji nie jest pozytywnie odbierane przez osoby starsze. Może być to przede wszystkim efektem charakterystyki populacji studentów jako osób młodych, nastawionych na konsumpcję i traktujące przejściowo swoje obecne miejsce zamieszkania. Zazwyczaj mieszkają na danych obszarach tylko w trakcie trwania semestru i maksymalnie przez okres trwania studiów. To powoduje, iż nie angażują się oni w osiedlową społeczność i nie za bardzo dbają o lokalne otoczenie (LAGER, HOVEN 2019).

Z pozytywnych skutków ekonomicznych studentyfikacji, należy wymienić przede wszystkim stymulowanie rynku mieszkaniowego – wzrost wartości nieruchomości. Przez to właściciele mieszkań czy domów studenckich mogą osiągnąć szybszy i/lub wyższy zwrot z poczynionej inwestycji. Z drugiej strony studentyfikacja może przyczynić się do zamknięcia obiektów prowadzących działalność skierowaną na dzieci, np. szkoły czy przedszkola czy inne usługi zorientowane na rodziny (ADEBOWALE, SIMPEH 2021).

W Polsce zjawisko studentyfikacji jest stosunkowo nowym pojęciem i nie jest powszechnie wykorzystywane w badaniach. Proces studentyfikacji dotyczy dominacji studentów w konkretnych obszarach miejskich. Liczna populacja osób uczących się na uczelniach wyższych w miastach, powoduje szereg różnych zmian na wielu płaszczyznach – od przeobrażeń struktury demograficznej mieszkańców, np. danego osiedla, po ceny nieruchomości na konkretnym obszarze. Miasta, w których znajdują się ośrodki szkolnictwa wyższego muszą zaaranżować przestrzeń do liczby okresowo napływających studentów, którzy w większości przypadków, chcieliby mieszkać jak najbliżej uczelni oraz mają określony styl i preferencje konsumpcyjne (REWERS 2015).

Badania dotyczące studentyfikacji są nierzadko komplementarne wobec badań związanych z gentryfikacją (zmiany struktury przestrzeni) (SCHNAKE–MAHL i in. 2020) Najczęściej w czterech wymiarach (GREGORY, ROGERSON 2019a):

- ekonomicznym – rewaloryzacja i inflacja czynszów mieszkań,
- społecznym – wysiedlenie byłych mieszkańców przez napływ studentów,
- kulturowym – styl życia młodych ludzi może prowadzić do konfliktów w społecznościach,

- środowiskowym – modernizację nieruchomości poprzez inwestycje w domy studenckie i jednoczesną degradację naturalnego środowiska.

Mając na uwadze negatywne efekty studentyfikacji, niektóre uczelnie deklarują minimalizowanie liczby studentów mieszkających „na zewnątrz”. Takim przykładem jest np. Uniwersytet Oksfordzki w Wielkiej Brytanii. To wiąże się z pewnym rodzajem wyzwaniem dla uniwersytetu, ponieważ cena jak i standard oferowanych przez nich zasobów mieszkaniowych muszą być atrakcyjniejsze niż oferty z wolnego rynku (BRZozowska 2014).

Rynek nieruchomości jest sferą, na którą studenci oddziałują zdecydowanie w najbardziej odczuwalnym stopniu. W hierarchii podstawowych potrzeb studentów (w szczególności tych migrujących z dalszych regionów) jest stawiane na pierwszym miejscu znalezienie miejsca zamieszkania na czas studiów. Osoby studiujące zazwyczaj zamieszkują wspólnie ze znajomymi – w szczególności na początku studiów. To spowodowało, iż przebudowywanie lub przearanżowanie mieszkań stało się dość popularną formą inwestycji w nieruchomości. Taka inwestycja nie wymaga zazwyczaj dużych nakładów finansowych, a w bardzo krótkim czasie można osiągnąć wysoką stopę zwrotu (ZASINA 2020). Studenci poszukując miejsca zamieszkania nie oczekują wysokiego standardu wykończenia i bogatego wyposażenia. O wiele bardziej zależy im na atrakcyjnej cenie wynajmu i lokalizacji (WILKOWSKA 2019, ZASINA, ANTCZAK 2023).

Z wyników przeprowadzonych badań przez Smith’a i Holt’a, można zauważyć korelację między poziomem studiów, a rodzajem poszukiwanego zakwaterowania. Studenci pierwszego roku studiów zdecydowanie w większości preferują wynajmowanie pokoju w akademiku, który jest zarządzany przez uniwersytet. Może to być spowodowane chęcią zdobycia nowych znajomości i poznania rówieśników. Z kolei studenci drugiego oraz trzeciego roku chętniej już wybierają nieruchomości z sektora prywatnego. Decydują się na wynajem mieszkania samodzielnie lub współdzieląc je ze znajomymi. Swoje wybory motywują przede wszystkim chęcią niezależnego stylu życia (GREGORY, ROGERSON 2019b).

Początek studiowania zazwyczaj wiąże się z koniecznością migracji – wewnętrznych lub zewnętrznych. Warto podkreślić, że to właśnie osoby młodsze są znacznie bardziej skłonne do podejmowania decyzji migracyjnych<sup>2</sup>,

---

<sup>2</sup> Migracją można nazwać przemieszczanie się ludności celem zmiany miejsca zamieszkania na stałe lub pobytu czasowego i zmiana adresu zamieszkania związana jest z przekroczeniem granicy kraju lub granicy podstawowej jednostki terytorialnej. Migracje wewnętrzne dotyczą

a spośród tej grupy osobami wykazującymi taką aktywność w jeszcze większym stopniu jest ludność relatywnie lepiej wykształcona oraz zamożniejsza względem rówieśników (KACZAN, ORGILL-MEYER 2020).

Migracje studentów stały się ważną częścią globalnego szkolnictwa wyższego. Mimo wysokiego współczynnika migracji studentów – ich zmiany miejsca zamieszkania są dalej najslabiej uregulowaną i najmniej ograniczoną formą migracji. Decyzje o migracji edukacyjnej są procesem wielofazowym. Ma na to wpływ wiele czynników mikro, mezo i makro ekonomicznych. Potencjalni migracyjni studenci dokonując wyboru uczelni, na której chcieliby studiować, dokonują wtedy również kalkulacji kosztów jak i analizy słabych i mocnych stron takiej decyzji (KYEI 2021).

Przyszli studenci poszukujący swojego nowego miejsca zamieszkania, nie skupiają się jedynie na aspekcie uczelnianym, w tym np. na ofercie kierunków studiów, ale również oceniają miasta i ich elementy wchodzące w skład jednostki terytorialnej. Wszystkie subprodukty danego regionu, mają wpływ na końcową decyzję studentów m.in. ze względu na ich chęć zaspakajania potrzeb i coraz lepszą jakość życia. Każdy z tych elementów tworzy swoisty klimat studiowania. Na duży sukces miast, w których są ulokowane uczelnie wyższe, ma wpływ współpraca uniwersytetów z samorządem. Takie współdziałanie może zaowocować zyskami dla mieszkańców w różnych aspektach. Od sponsorowania imprez studenckich po współorganizowanie zawodów sportowych czy rozwijanie parków technologicznych (GĘBAROWSKI 2012). Miasta takie charakteryzują się również relatywnie lepszą jakością życia, dostępnością usług, możliwościami znalezienia zatrudnienia, czy poziomem wynagrodzenia (PINILLA, SÁEZ 2021). Zmiana miejsca zamieszkania jest powodowana bowiem m.in. różnicami płacowymi, poziomem bezrobocia oraz możliwościami rozwojowymi (DOLIŃSKA i in. 2023, URIBE-SIERRA i in. 2022, ŽIVANOVIĆ i in. 2022), do których bez wątpienia można zaliczyć możliwości kształcenia, szczególnie istotne w przypadku osób młodych (BERENDEEVA, BERENDEEVA 2022, LJOVKIN i in. 2020, GARCÍA-MADURGA i in. 2024). Jeśli jednak sytuacja gospodarcza regionu lokalizacji miast jest niekorzystna, wówczas może stać się ona przyczyną się odpływu ludności młodej, często wykształconej, co z kolei spowalnia ponownie rozwój społeczno-gospodarczy tego obszaru (MAJDZIŃSKA 2022).

---

zmiany miejsca pobytu na terenie tego samego kraju. Natomiast za migrację zewnętrzną uznaje się wyjazdy za granicę z zamiarem zamieszkania na stałe lub na określony czas (ŁOPATKA, FEDOROWICZ 2021).

W klasycznym modelu studentyfikacji studenci tworzą pewnego rodzaju „wewnętrzne miasto”, zaś w polskim kontekście to zjawisko przybrało raczej nieskładny charakter. Co prawda, nadal funkcjonują tzw. miasteczka studenckie, które były bardzo charakterystyczne dla epoki Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (PRL), ale według wyników przeprowadzonych badań odsetek mieszkających w nich studentów jest dość niski. Jednak zdecydowana większość osób studiujących decyduje się na krótkoterminowy wynajem mieszkań lub pokoi na wolnym rynku, na okres najczęściej jednego roku akademickiego (KUBICKI 2017).

Istnieją dwie główne kategorie mieszkań studenckich. Pierwszą z nich są akademiki na terenie kampusu uniwersyteckiego. Drugą kategorią jest zakwaterowanie poza terenem uniwersytetu (ACKERMANN, VISSER 2016). Studenci jako tzw. trzecia grupa użytkowników przestrzeni miejskiej, wpływają na miasto zarówno pod względem stylu życia, jak i potrzeb mieszkaniowych, stąd akademiki studenckie należy uznać za istotny element rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości miast uniwersyteckich jest bogaty w swoją różnorodność. Dostarcza – nie tylko studentom – znaczną pulę lokali o zróżnicowanym standardzie, lokalizacji i co za tym idzie, cenach wynajmu. Należy również zauważyć, że akademiki studenckie stanowią istotną część tego rynku; są one w pewnym sensie przeciwwagą dla ofert wynajmu na wolnym rynku. W ostatnich latach obserwuje się wzrost dostępności zbiorowego zakwaterowania dedykowanego głównie studentom w formie kwater prywatnych. Fakt ten wskazuje, że zakwaterowanie studenckie, jako produkt nieruchomości, staje się przedmiotem zainteresowania przedsiębiorców (KULCZYK-DYNOWSKA, KUBICZ 2024).

Domy studenckie (inaczej akademiki) są rozumiane jako miejsca zbiorowego zamieszkania, które są prowadzone przez instytucje szkolnictwa wyższego lub przez inny podmiot na zlecenie uczelni. Pierwsze takie domy studenckie powstały w XIII wieku w Wielkiej Brytanii przy Uniwersytecie w Oksfordzie oraz Cambridge (MANNING, MUNOZ 2011). Aktualnie akademiki nie są odbierane jedynie jako miejsca noclegowe. Oprócz niezbędnych do codziennego funkcjonowania pomieszczeń takich jak sypialnia czy łazienka, często w takich budynkach znajdują się takie udogodnienia jak pralnia, siłownia, restauracja, parking, ogólnodostępny Internet. Jest to korzystna alternatywa dla młodego pokolenia, które dorastało w warunkach gospodarki wolnorynkowej i mającego wyższe oczekiwania co do standardu życia. Młodzi ludzie oczekują warunków na takim poziomie, aby byli w stanie zaspokoić swoje potrzeby fizyczne, jak i psychologiczne. Ale również poszukują miejsca, w którym

będą mieli dogodne warunki do rozwoju intelektualnego (RYMARZAK, TROJANOWSKI 2017).

Jak wynika z badań Kulczyk-Dynowskiej i Kubicz (2024) średnie ceny miejsc w akademikach na uczelniach tego samego typu są bardzo zróżnicowane. Uczelnie zlokalizowane w Warszawie, czyli na najdroższym rynku nieruchomości w kraju, oferują konkurencyjne cenowo akademiki. Autorki zauważyły m.in., że średnia cena za zakwaterowanie w akademiku Politechniki Warszawskiej była znacząco niższa niż na Politechnice Wrocławskiej. Niestety, dostępność dla osób niepełnosprawnych nie była standardowa w analizowanych akademikach – ponad połowa oferowanych miejsc nie była dostosowana do ich potrzeb (m.in. w zakresie węzłów sanitarnych). Pozytywnym aspektem była niewielka liczba pokoi z większą liczbą łóżek.

Druga kategoria mieszkań studenckich odnosi się do lokalnego rynku wynajmu mieszkań lub pokoi, na którym studenci decydują się zazwyczaj na wynajem w kilka osób lub rzadziej – jednoosobowo. Studenci pierwszego roku często decydują się na wynajem domów wielorodzinnych, które wyglądem przypominają typowy dom jednorodzinny. W takim domu każdy mieszkaniec ma zazwyczaj swój pokój oraz wspólne pomieszczenia takie jak łazienka, kuchnia czy salon (REVINGTON i in. 2020).

Niewystarczająca podaż miejsc do zamieszkania dla studentów na terenie kampusu uniwersyteckiego, stwarza okazję dla prywatnych deweloperów, którzy w celu zaspokojenia popytu na miejsca zakwaterowania dla studentów będą tworzyli nowe nieruchomości skierowane do studentów, np. prywatne akademiki i będą z tego czerpali dochód (NDIMANDE 2018).

Z badania przeprowadzonego wśród studentów Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu wynikało, iż największy odsetek studentów (bez względu na wielkość rodzinnej miejscowości) wybierał opcję wynajęcia mieszkania w kilka osób. Jest to związane z chęcią posiadania znajomości w nowym mieście oraz opcją dzielenia kosztów. Z kolei studenci z największych miast, deklarowali swój dalszy pobyt w domu rodzinnym. Może to wynikać z faktu, iż w większych miastach funkcjonują placówki szkolnictwa wyższego i ich młodzi mieszkańcy nie są zmuszeni do przeprowadzki. Studenci ze średnich i małych miast oraz ze wsi byli natomiast postawieni przed koniecznością migracji do miasta akademickiego m.in. ze względu na odległość od domu rodzinnego czy absorbującym czasem codziennego dojazdu na uczelnię (DEPTA, OLEJNICZAK 2022).

Naukowcy prowadząc badania zauważyli nieliniową zależność między odległością od uniwersytetu, a czynszem za studenckie mieszkanie. Stwierdzili, że w odległości od kampusu w promieniu od jednej do czterech mili (1 mila = 1,6 km) czynsz wzrasta. Natomiast powyżej czwartej mili, wysokość czynszu spada wraz z odległością (AZIABAH i in. 2022).

Na kształtowanie się struktury miejskiej miało duży wpływ powstawanie oraz rozbudowywanie się uniwersytetów, w których koncentruje się życie naukowe, społeczne oraz kulturowe. Obecnie powstawanie i rozbudowa infrastruktury jednostek szkolnictwa wyższego przyczynia się do rozwoju miast i regionów, w których one się znajdują. Z drugiej strony formowanie przestrzeni akademickich wymusza wprowadzanie zmian w sposobie zabudowy miast, które też są uzależnione od innych ważnych czynników, jak np. potencjał ekonomiczny lub plan zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji miasto musi się dostosować do nowych warunków (PILCH 2012).

Według danych z raportu opublikowanego przez Polski Instytut Ekonomiczny można wywnioskować, iż występuje relacja między rozwojem społeczno-gospodarczym miasta a potencjałem akademickim. W dużych miastach, które są mocno rozbudowane i mają duży potencjał do rozwoju społeczno-gospodarczego, znacznie częściej znajdują się uniwersytety plasujące się na pierwszych miejscach rankingów ze względu na poziom nauczania. Funkcjonowanie takiej placówki przynosi wiele korzyści dla danego miasta. Wiąże się to m.in. z większą liczbą mieszkańców, wzrostem poziomu życia czy lepiej rozwiniętym rynkiem pracy (DĘBKOWSKA i in. 2023).

Polacy wykazują dużą skłonność do studiowania. Nowak (2016) zauważa, iż dynamikę zmian liczby studentów w Polsce można określić jako koincydencję z transformacją systemową z lat 80. XX wieku. Od lat 90. XX wieku można było zauważyć rosnącą liczbę uczelni wyższych. Jednym z powodów może być wyż demograficzny przełomu lat 70. i 80., a z drugiej strony w tamtym okresie wzrosła również popularność studiów wśród polskiego społeczeństwa. Wraz z zakończeniem roku akademickiego 2005/2006 stwierdzono największą liczbę studentów w Polsce, która wyniosła 1 953 832 osób. W późniejszych latach odnotowywano już spadek zainteresowanych osób chcących uzyskać wykształcenie wyższe, jak i następował spadek liczby uczelni wyższych (ROKITA-POSKART 2016).

Jak można zauważyć w tabeli 1 w każdym województwie w latach 2012-2022 liczba uczelni wyższych spadała. Największy procentowy spadek można zauważyć w województwie warmińsko-mazurskim i wynosi on 44%, chociaż zaznaczyć wypada, że za takim wynikiem stała również relatywnie niewielka liczba uczelni ogółem. Z kolei w województwie dolnośląskim oraz podlaskim liczba placówek szkolnictwa wyższego zmniejszyła się jedynie o 13%. Najwięcej zostało zamkniętych uczelni w województwie mazowieckim (27)

**Tabela 1.** Liczba uczelni wyższych w Polsce z podziałem na województwa w latach 2012-2022

Województwo	Lata										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Dolnośląskie	38	35	38	36	33	33	33	33	32	33	33
Kujawsko-pomorskie	21	22	21	18	19	19	17	17	16	16	16
Lubelskie	19	19	18	18	18	17	17	16	16	15	15
Lubuskie	8	8	8	6	6	6	6	5	5	5	5
Łódzkie	29	29	30	26	24	25	23	21	20	19	20
Małopolskie	33	32	31	31	29	30	29	28	27	26	25
Mazowieckie	108	107	105	102	94	96	97	83	83	82	81
Opolskie	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5
Podkarpackie	15	15	14	14	14	17	18	13	14	14	13
Podlaskie	18	18	16	16	16	16	16	14	14	14	13
Pomorskie	29	27	27	27	26	26	26	24	24	24	24
Śląskie	45	41	41	38	34	35	34	30	30	31	30
Świętokrzyskie	15	15	15	14	14	12	12	10	11	11	10
Warmińsko-mazurskie	9	7	7	7	7	7	7	6	6	6	5
Wielkopolskie	40	39	38	37	34	36	35	32	32	32	32
Zachodniopomorskie	20	18	19	19	16	16	16	15	14	14	14

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z bdl.stat.gov.pl

**Tabela 2.** Liczba studentów na 10 tys. ludności w województwach w Polsce w latach 2012-2021

Województwo	Lata										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Dolnośląskie	532	487	470	457	449	428	415	405	403	402	
Kujawsko-pomorskie	366	332	312	297	285	285	272	261	267	268	
Lubelskie	430	398	382	366	350	341	330	325	334	330	
Lubuskie	208	186	176	162	147	139	131	125	126	125	
Łódzkie	403	367	349	330	319	313	287	283	291	297	
Małopolskie	605	564	545	524	500	465	442	426	427	429	
Mazowieckie	589	554	530	515	503	481	457	452	453	462	
Opolskie	343	308	278	253	230	222	216	216	223	222	
Podkarpackie	317	295	279	264	247	233	220	216	219	218	
Podlaskie	391	352	322	300	288	266	252	245	245	251	
Pomorskie	465	444	426	414	401	371	358	354	366	369	
Śląskie	344	314	294	277	264	260	253	250	259	264	
Świętokrzyskie	302	266	239	214	198	203	183	163	163	166	
Warmińsko-mazurskie	307	272	246	229	211	202	190	182	177	173	
Wielkopolskie	442	413	391	382	365	351	331	328	337	330	
Zachodniopomorskie	363	336	308	283	265	246	232	222	225	220	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z bdl.stat.gov.pl



i śląskim (15). W miastach akademickich, gdzie popyt na wynajem lokali mieszkalnych jest bardzo wysoki, a podaż jest raczej niewielka, częstą opcją inwestowania stało się dokonywanie zakupu nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem, nierzadko posiłkując się przy tym kredytem hipotecznym. Dochód z wynajmu najczęściej jest na tyle wysoki, iż właściciel jest w stanie opłacić miesięczną ratę kredytu otrzymanego na ten cel, a pozostałe środki spożytkować w sposób przez siebie wybrany generując tym samym nadwyżkę finansową (KOWALCZYK-RÓLCZYŃSKA 2011).

W tabeli 2 zaprezentowano z kolei liczbę studentów w przeliczeniu na 10 tys. ludności. Standaryzacja zmiennej uprawnia do porównań między województwami. Zmiany w strukturze demograficznej ludności Polski znalazły swoje odzwierciedlenie w systematycznych spadkach liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym, a w konsekwencji także w liczbie osób studiujących. Spadkowe tendencje notowano w wielu województwach, a ich natężenie było zależne przede wszystkim od potencjału wewnętrznego tego obszaru. Województwa z relatywnie niewielką liczbą ludności (opolskie, lubuskie, podlaskie, świętokrzyskie oraz warmińsko-mazurskie) w końcowych latach analizy odnotowały swoistą stabilizację liczby studentów, niektóre nawet cechowały się nieznacznym jej zwiększeniem. Warto przy tym podkreślić, że wiodące ośrodki miejskie w kraju cieszyły się zainteresowaniem osób młodych z innych województw, m.in. ze względu na walory aglomeracji związane z jakością placówek oświatowych, rozmiarów rynku pracy oraz wynagrodzeń. Nie zmienia to jednak faktu, że w ciągu opisywanej dekady we wszystkich województwach odnotowano spadek liczby studentów i działało się to za sprawą czynników zewnętrznych, przede wszystkim na skutek spadku wskaźnika płodności i w konsekwencji liczby osób kończących realizację obowiązku szkolnego i podejmujących edukację na poziomie wyższym.

Wraz ze spadkiem liczby studentów należy spodziewać się przeobrażeń na rynku nieruchomości mieszkaniowych, w tym w sposób szczególny w największych miastach kraju. Wiele bowiem lokali w miastach akademickich było nabywanych z przeznaczeniem na ich wynajmowanie właśnie tej grupie społecznej. Z drugiej jednak strony stałe zapotrzebowanie na mieszkania w miastach oraz wzrost zainteresowania nabywaniem nieruchomości w charakterze inwestycyjnym rekompensuje potencjalne spadki dochodów z tej części gospodarki.

## **2. Metodyka badań**

### **2.1. Charakterystyka uniwersytetu jako podmiotu badań**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie powstał w 1999 roku na skutek połączenia trzech funkcjonujących wcześniej w stolicy województwa uczelni wyższych: Akademii Rolniczo-Technicznej, Wyższej Szkoły Pedagogicznej oraz Warmińskiego Instytutu Teologicznego, stając się jednocześnie największym podmiotem szkolnictwa wyższego w mieście i jednym z wiodących w tej części kraju. Do końca 2023 roku Uniwersytet Warmińsko-Mazurski opuściło blisko 157,5 tys. absolwentów, a w szczytowych latach przypadających na pierwszą dekadę XXI w. studiowało tu ponad 32 tys. studentów w roku akademickim. Według stanu na koniec 2023 roku w uniwersytecie studiowało ponad 15,6 tys. studentów na piętnastu (15) wydziałach<sup>3</sup>.

### **2.2. Organizacja badań własnych**

Uwzględniając dane dotyczące liczby studentów w 2023 roku, określono wielkość próby badawczej, która pozwalała na wiarygodną diagnozę sytuacji mieszkaniowej. Przy zachowaniu poziomu istotności wynoszącego 0,05, szacowanej wielkości na frakcji na 0,5 oraz błędzie maksymalnym wynoszącym 0,05 oszacowano wielkość próby na minimum 375 studentów. Ostatecznie, kwestionariusz prawidłowo wypełniło 428 osób i taką zbiorowość włączono do badania. Tę grupę stanowiły osoby studiujące zarówno na studiach pierwszego jak i drugiego stopnia oraz inżynierskich i jednolitych magisterskich. Uwzględniając specyfikę badania do próby rekrutowano wyłącznie studentów pobierających naukę w trybie stacjonarnym.

Badanie zostało przeprowadzone w październiku oraz listopadzie 2024 roku za pomocą metody ankietowej na próbie 428 studentów. Wybrano tę metodę ze względu na możliwość zapewnienia anonimowości studentów wypełniających kwestionariusze. Instrumentem badawczym był standaryzowany

---

<sup>3</sup> <https://uwm.edu.pl/universytet/o-universytecie/uwm-w-liczbach> (dostęp 20.10.2024)

kwestionariusz ankiety. Zakres badania obejmował diagnozę sytuacji mieszkaniowej studentów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

W pierwszej kolejności zaprezentowano jednak wskaźniki dokumentujące rynek nieruchomości mieszkaniowych Polski, województwa warmińsko-mazurskiego oraz w sposób szczególny Olsztyna w odniesieniu do województwa warmińsko-mazurskiego oraz Polski. Posłużyły do tego wskaźniki przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania, liczby mieszkań na 1 tys. ludności, przeciętna liczba izb w mieszkaniu, przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie. Udokumentowano również strukturę własnościową olsztyńskich zasobów mieszkaniowych oraz ich wyposażenia w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne. W analizach uwzględniono również wskaźniki dotyczące obrotu nieruchomościami w Olsztynie jako mieście akademickim niepełniącym funkcji metropolitarnych. Skorzystano zatem z informacji publikowanych m.in. przez Narodowy Bank Polski dotyczących liczby transakcji oraz cen zakupu nieruchomości na rynkach pierwotnym i wtórnym. Na koniec tej części uwzględniono ponadto informacje dotyczące stawek wynajmu mieszkań jako potencjalnego wyboru studentów w trakcie pobierania nauki na poziomie wyższym.

Do opisu sytuacji mieszkaniowej studentów w Olsztynie wykorzystano informacje zebrane z przeprowadzonego wśród studentów badania. Poproszono zatem o wskazanie formy zamieszkania przed przyjazdem do Olsztyna oraz o zestawienie standardu i warunków mieszkaniowych domu rodzinnego (lub ostatniego miejsca zamieszkania w przypadku takiej deklaracji) do swojej bieżącej sytuacji. W dalszej kolejności pozyskano informacje dotyczące sposobu i formy zamieszkania w Olsztynie, co wiązało się z udzieleniem odpowiedzi na pytania o czas poszukiwania obecnego lokalu i poziom zadowolenia z niego. W końcowej części kwestionariusza otrzymano także informacje dotyczące subiektywnej oceny rynku mieszkaniowego w Olsztynie z perspektywy studenta. W wykorzystanym narzędzi badawczym w postaci kwestionariusza ankiety ujęto zatem dwadzieścia jeden pytań, z których większość miała charakter skalowany lub jednokrotnego wyboru. Badanie przeprowadzono metodą PAPI. Dane zgromadzone w trakcie realizowanych badań przeanalizowano za pomocą statystycznego oprogramowania PS IMAGO PRO oraz MS Excel. Wyniki badań zostały przedstawione w formie rysunków oraz za pomocą tabel.

## **3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie w świetle statystyki regionalnej**

### **3.1. Wybrane determinanty potrzeb mieszkaniowych Olsztyna**

Olsztyn, to zaliczana do miast średniej wielkości (powierzchnia 88 km<sup>2</sup>, ok. 167,31 tys. mieszkańców) stolica województwa warmińsko-mazurskiego. Ta część kraju cechuje się relatywnie niższą gęstością zaludnienia (56,2 os./km<sup>2</sup> wobec przeciętnie 120 os./km<sup>2</sup> dla Polski) oraz ograniczoną (w porównaniu z innymi regionami kraju) koncentracją przemysłu. Województwo warmińsko-mazurskie zaliczane jest jednocześnie do czołówki obszarów o najwyższym potencjale jakości życia, uwzględniając kryteria środowiskowe i walory przyrodnicze<sup>4</sup>.

Olsztyn zlokalizowany jest centralnie w stosunku do granic województwa. Na podstawie reformy administracyjnej z 1999 roku stał się powiatem grodzkim, nie posiadającym jednak administracyjnego podziału na dzielnice. W granicach administracyjnych miasta znajdują się obecnie 23 osiedla. Od początku XXI w. Olsztyn i jego okolice były miejscem licznych przeobrażeń w sferze infrastruktury komunikacyjnej. Miasto posiadało dotychczas relatywnie dobrze wykształconą sieć połączeń kolejowych, słabym punktem był natomiast brak infrastruktury drogowej (szczególnie w zakresie dróg szybkiego ruchu) oraz brak lotniska cywilnego. W trakcie wspomnianego okresu wyraźnie poprawiono skomunikowanie ze stolicami sąsiadujących województw (Warszawa, Gdańsk), głównie dzięki trasie S7, drodze krajowej 16 oraz obwodnicy Olsztyna. Od 2016 roku funkcjonuje zaś w województwie lotnisko w Szymanach (140,4 tys. obsłużonych pasażerów w 2023 roku)<sup>5</sup>.

Wyróżniającym atrybutem Olsztyna są uwarunkowania przyrodnicze i naturalne. Przez miasto przepływają bowiem trzy rzeki, a w granicach administracyjnych zlokalizowanych jest 15 jezior (13 z nich o powierzchni powyżej 1 ha). Liczne ponadto miejskie obszary zielone (parki, lasy itp., wśród których 5,8% to prawnie chronione obszary o szczególnych walorach przyrodniczych),

---

<sup>4</sup> <https://statystykamiast.stat.gov.pl/olsztyn> (dostęp 05.11.2024)

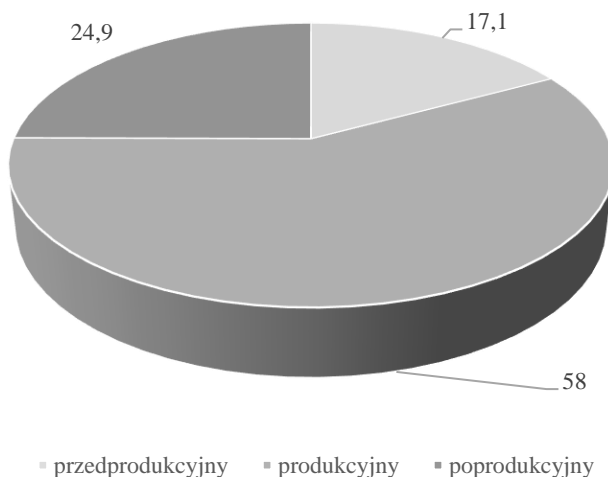
<sup>5</sup> <https://mazuryairport.pl/lotnisko/o-spolce/sprawozdawczosc-szp/>

czynią z Olsztyna miasto przyjazne do życia. Potęguje ten fakt umiarkowana koncentracja przemysłu. Na terenie Olsztyna w rejestrze REGON zarejestrowano w 2023 roku ponad 23 tys. podmiotów gospodarczych, z czego ok.  $\frac{2}{3}$  stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Największymi podmiotami w mieście były Michelin Polska SA (lider branży oponiarskiej, największy zakład tej branży w Polsce i czołowy w Europie), Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie oraz Indykpol. Uniwersytet jest także największym ośrodkiem akademickim zarówno miasta jak i regionu, kształcąc studentów w ramach 15 wydziałów, od nauk medycznych i weterynaryjnych, przez nauki przyrodnicze, humanistyczne i społeczne. W roku akademickim 2023/2024 w Olsztynie wyższe wykształcenie zdobywało ponad 16 tys. osób<sup>6</sup>.

Stopa bezrobocia rejestrowanego istotnie w ostatnich latach spadła, osiągając w mieście w 2023 roku zaledwie 2,1%. W tym samym czasie 85,6% mieszkańców Olsztyna w przedziale wiekowym 18-65 lat była aktywna zawodowo. Dobra koniunktura gospodarcza oraz decyzje władz centralnych spowodowały wzrost najniższego wynagrodzenia oraz przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w grudniu 2023 roku wyniosło 7386,70 zł i było o prawie 14% wyższe w stosunku do poprzedniego roku. Liczba ludności w mieście była w ostatnich latach stabilna, lecz w kolejnych latach Olsztyn będzie borykał się z powszechnym problemem starzenia demograficznego. Taki stan rzeczy jest konsekwencją dwóch tendencji. Pierwsza z nich to systematyczne wydłużające się dalsze trwanie życia, które wynosi obecnie w Polsce 73,8 lat dla mężczyzn i 81,7 dla kobiet, przy czym wartości te są naturalnie wyższe dla ludności miejskiej. Drugą zaś to obniżenie się liczby urodzeń w społeczeństwie, za które odpowiada m.in. opóźnienie podejmowania decyzji matrymonialnych i prokreacyjnych. Ilustracją tego zjawiska była struktura ludności Olsztyna według ekonomicznych grup wieku (rys. 3).

---

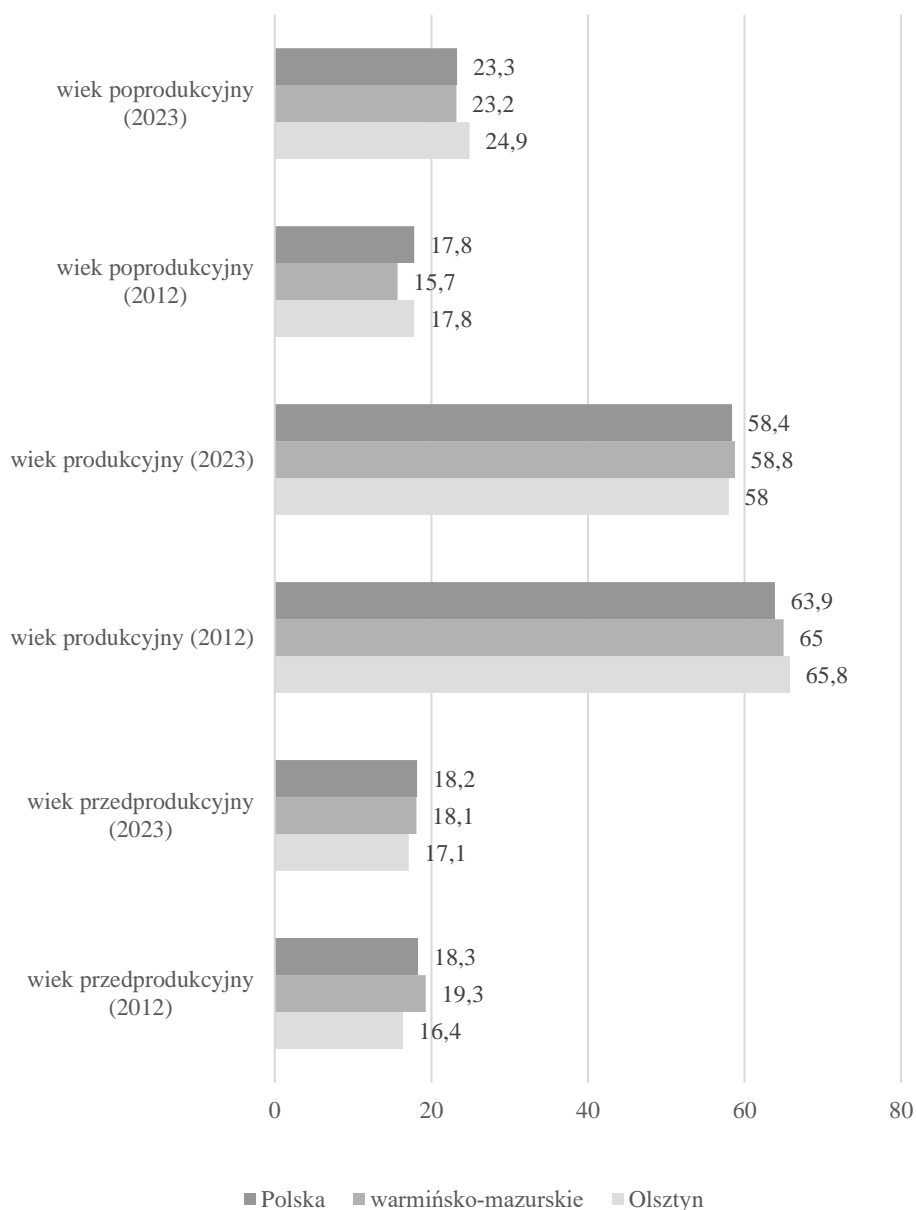
<sup>6</sup> <https://uwm.edu.pl/uniwersytet/o-uniwersytecie/uwm-w-liczbach> (dostęp 20.10.2024)



**Rys. 3.** Struktura ludności Olsztyna według ekonomicznych grup wieku w 2023 roku (%)

*Źródło:* Bank Danych Lokalnych GUS

W 2023 roku ludność w wieku produkcyjnym stanowiła blisko 60% ogółu, ale w porównaniu z 2009 rokiem liczba ta uległa obniżeniu o ponad 7%. Wobec podobnego odsetka osób w wieku przedprodukcyjnym w analizowanych latach, różnica ta stała się udziałem osób w wieku poprodukcyjnym. Analiza ostatniego dziesięciolecia wskazywała ponad 8% wzrost udziału osób w tym wieku w populacji. Sytuacja demograficzna Olsztyna na tle kraju wpisuje się w ogólnokrajowe tendencje, choć dostrzec trzeba najwyższy odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w odniesieniu do wartości dla kraju i województwa (rys. 4).



**Rys. 4.** Struktura ludności Polski, województwa warmińsko-mazurskiego oraz Olsztyna według ekonomicznych grup wieku w latach 2012-2023 (%)

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Jak zaznaczono wcześniej, walory przyrodnicze stanowią naturalną przewagę konkurencyjną tej części Polski nad innymi. Dlatego też dokumenty strategiczne zarówno regionu jak i samego miasta opierają się w głównej mierze na idei ekorozwoju. Wymusza ona niejako silniejsze akcentowanie jakościowych i środowiskowych aspektów życia jak i gospodarowania. W przygotowanej Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025 określono cztery inteligentne specjalizacje, na których znaczna część działań powinna się koncentrować. Zaliczono do nich: ekonomię wody, żywność wysokiej jakości, drewno i meblarstwo oraz zdrowe życie. Obszary te są wspierane w sposób naturalny przez firmy i instytucje zlokalizowane w Olsztynie. Jest to możliwe dzięki potencjałowi naukowemu stolicy województwa oraz relatywnie największym potencjałom operacjonalizacji działań na linii nauka i biznes. Dokument podkreśla także strategiczne znaczenie Olsztyna dla całego regionu, akcentując jednakże słabe strony miasta, których rozwiązanie leży w interesie województwa. Realizacja strategii dla województwa przewiduje dla aglomeracji olsztyńskiej (miasto wraz z ościennymi gminami): wzrost funkcji metropolitarnych; wzmocnienie funkcji gospodarczych; rozwój zintegrowanego systemu komunikacyjnego obejmującego aglomerację; wzrost jakości życia i rozwój środowiska dla ludzi kreatywnych; oraz rewitalizację społeczno-gospodarczą (*Warmińsko-mazurskie...* 2023). Na dobrostan mieszkańców w takim ujęciu wpływa również dostępność mieszkań jako dobra zaspokajającego podstawowe potrzeby człowieka.

Na idei ekorozwoju opiera się także Strategia Rozwoju Miasta Olsztyna (*Strategia rozwoju...* 2022). W opinii jej autorów, powinna ona zmierzać do wszechstronnego wykorzystania unikalnych zasobów lokalnych, w szczególności historycznych, przyrodniczych, a także kapitału ludzkiego oraz cennych odmienności. Dlatego też wizją miasta jest nowoczesna aglomeracja z dobrze rozwiniętymi funkcjami metropolitarnymi, tworzona przez unikalne środowisko przyrodnicze, wyjątkową jakość życia i konkurencyjne warunki prowadzenia biznesu. Realizacja tych zamierzeń będzie możliwa przy uwzględnieniu potrzeb mieszkańców, przy wykorzystaniu działań o znaczeniu interdyscyplinarnym.

W przeprowadzonym w 2018 roku przez Tygodnik „Polityka”<sup>7</sup> we współpracy z Akademią Górniczo-Hutniczą w Krakowie badaniu jakości życia w miastach Polski (uwzględniające wszystkie miasta na prawach powiatu),

---

<sup>7</sup> <https://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/mojemiasto/1762774,1,ranking-jakosci-zycia.read> (dostęp 05.11.2024)



Olsztyn uplasował się na dziesiątym miejscu w stawce 55 powiatów grodzkich, z łącznym wynikiem 81,84 pkt. na 100 możliwych. Ranking miast powstał na podstawie obiektywnych i powszechnie dostępnych mierników jakości życia, zgrupowanych w dziesięć bloków tematycznych (samorząd, praca, środowisko, społeczność, mieszkania, edukacja, bezpieczeństwo, zdrowie, komunikacja oraz czas wolny). Następnie Olsztyn zajmował czołowe miejsca w kolejnych rankingach najlepszych miejsc (miast) do życia. Olsztyn został m.in. liderem zestawienia rankingu przygotowanego przez Bussines Insider<sup>8</sup> w 2024 roku. Badania jakościowe wśród mieszkańców zdają się potwierdzać ten wynik, ponieważ Olsztyn jest w czołówce miast polecanych do życia przez swoich mieszkańców. Wśród jego walorów wskazuje się „odpowiednią” skalę miasta, harmonijny rozkład osiedli oraz walory przyrodnicze. Wśród mankamentów zamieszkania w Olszynie wskazuje się najczęściej czynniki społeczno-gospodarcze, z sytuacją na rynku pracy na czele.

Jednak w odniesieniu do mieszkalnictwa sytuacja mieszkańców nie prezentowała się korzystnie na tle innych województw. Generalnie, mimo systematycznie budowanych i oddawanych do użytku zasobów mieszkaniowych, w Polsce występuje deficyt mieszkań. Wartość jednego z najważniejszych wskaźników służących do porównań międzynarodowych – samodzielności zamieszkania sytuuje Polskę na jednym z ostatnich miejsc spośród państw europejskich. Relacja liczby gospodarstw domowych do liczby mieszkań jest w Polsce zdecydowanie niekorzystna. Wyniki porównań europejskich wskazują, że polskie mieszkania są względnie małe i przeludnione. Dodatkowo mieszkania w województwie warmińsko-mazurskim należą przeciętnie do najmniejszych w kraju. Przeciętna powierzchnia użytkowa w 2023 roku wyniosła 69,8 m<sup>2</sup>, przy przeciętnej dla Polski na poziomie 75,5 m<sup>2</sup>. W samym Olszynie zaś przeciętne mieszkanie liczyło 58,6 m<sup>2</sup> i od kilkunastu lat utrzymuje na podobnym poziomie (tab. 3).

---

<sup>8</sup> <https://businessinsider.com.pl/poradnik-finansowy/najlepsze-miasta-do-zycia-w-polsce-porownanie-zarobkow-cen-mieszkan-i-bezrobocia/53182j2> (dostęp 05.11.2024)

**Tabela 3.** Podstawowe wskaźniki mieszkaniowe dla Polski, województwa warmińsko-mazurskiego oraz Olsztyna w latach 2012-2023

Wyszczególnienie	Olsztyn		Warmińsko-mazurskie		Polska	
	2012	2023	2012	2023	2012	2023
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> )	58,0	58,6	67,5	69,8	72,8	75,5
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m <sup>2</sup> )	24,4	29,4	22,9	28,1	25,9	31,6
Mieszkania na 1000 ludności	420,3	501,7	339,5	403,1	356,1	419,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,50	3,40	3,77	3,78	3,81	3,83
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,38	1,99	2,95	2,48	2,81	2,39
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,68	0,59	0,78	0,66	0,74	0,62

*Źródło:* Bank Danych Lokalnych GUS

Wobec systematycznego uzupełniania substancji mieszkaniowej poziom przeludnienia spadł, co obrazują dane dotyczące przeciętnej liczby osób na mieszkanie oraz 1 izbę. Jednocześnie poprawie uległ standard zamieszkania, co obrazuje wzrost liczby izb w mieszkaniu oraz przeciętna powierzchnia, którą lokator ma do swojej dyspozycji.

Według danych GUS, na koniec 2023 roku na terenie Olsztyna znajdowało się 83,9 tys. mieszkań, na które składało się 285,6 tys. izb mieszkalnych o łącznej powierzchni 4921,1 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne w Olsztynie przekracza przeciętne wartości dla miejskich obszarów województwa i kraju (tab. 4). Niemal całość substancji mieszkaniowej w Olsztynie posiadała dostęp do wodociągu (99,5%), ponad 4% nie było wyposażonych w centralne ogrzewanie, a niespełna procent nie posiadało w swoim wyposażeniu łazienki.

**Tabela 4.** Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne w miastach w 2023 roku

Wyszczególnienie	Wodociąg	Łazienka	Centralne ogrzewanie
Olsztyn	99,5	99,1	95,4
Warmińsko-mazurskie	98,0	94,0	87,1
Polska	97,8	93,8	86,0

*Źródło:* Bank Danych Lokalnych GUS

Strukturę własności olsztyńskich zasobów mieszkaniowych zaprezentowano w tabeli 5. Zasoby komunalne, zlokalizowane często w atrakcyjnych częściach miasta są względnie stare. Spośród łącznej liczby lokali mieszkalnych aż 61% z nich stanowiły mieszkania wybudowane przed 1945 rokiem, a budynki powstałe po 1970 roku to zaledwie 9% całości zasobów gminnych. Stan techniczny budynków był niesatysfakcjonujący, a z powodu ograniczonych środków finansowych dokonywano w nich jedynie niezbędnych, drobnych napraw czy montażu instalacji. Ponadto, niewystarczające wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne determinuje określenie tych mieszkań w dużej części jako zasobów o obniżonym standardzie. Jak wynika ze sprawozdania z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Olsztyn na lata 2017-2021 aż 550 mieszkań wymuszało współdzielenie z innymi lokatorami pomieszczeń takich jak: wc, łazienka, kuchnia, przedpokój.

Poszczególne osiedla Olsztyna różnią się od siebie pod względem jakości zamieszkiwania, rodzaju zabudowy mieszkaniowej oraz standardu. Wynika to z uwarunkowań historycznych poszczególnych części. Na terenie osiedli występują obok siebie budynki stare i nowe o zróżnicowanym poziomie wyposażenia w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne, o różnym stopniu trwałości. Osiedla zlokalizowane na terenie przedwojennej zabudowy miejskiej Olsztyna (np. Grunwaldzkie, Śródmieście, Kościuszki) posiadają relatywnie wysoką liczbę budynków wybudowanych przed 1945 roku o zróżnicowanym stanie technicznym. Zróżnicowany jest także ich status prawny. W nowych osiedlach dominuje własność spółdzielcza bądź wspólnotowa (Nagórki, Jaroty, Pieczewo, Zacisze), w części miasta o przewadze zabudowy jednorodzinnej (Zielona Górka) – prywatna, natomiast w osiedlach z zabudową przedwojenną własność spółdzielcza koegzystuje z komunalną i prywatną.

**Tabela 5.** Struktura własności zasobów mieszkaniowych Olszyna w 2022 roku

Lp.	Rodzaj podmiotu	Liczba mieszkań
1	Zasoby osób fizycznych	61 143
2	Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	17 123
3	Zasoby osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	30 882
4	Zasoby w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	33 431
5	Zasoby gminne (komunalne)	3 804
6	Zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	803
7	Zasoby zakładów pracy	175
8	Zasoby innych podmiotów	19
9	Zasoby Skarbu Państwa	3
Łącznie		147 383

*Źródło:* Bank Danych Lokalnych GUS

Jak zaznaczono wcześniej, mieszkania w województwie warmińsko-mazurskim są mieszkaniami o najniższej przeciętnej powierzchni użytkowej w kraju. Miejska substancja mieszkaniowa, oferująca w swych zasobach lokale w zabudowie wielorodzinnej ma dodatkowo zazwyczaj przeciętnie jeszcze niższą powierzchnię użytkową.

Jednocześnie stolica regionu ma relatywnie korzystną sytuację demograficzną, związaną z napływem siły roboczej poszukującej zatrudnienia w największym ośrodku województwa. Struktura ludności miasta wskazuje na zbilansowany rozkład grup wiekowych, co może przekładać się na zgłaszany popyt mieszkaniowy. Rejestrowany w Polsce deficyt statystyczny mieszkań występuje także w Olsztynie. Bilansowanie niedoboru nieruchomości mieszkaniowych przez liczne inwestycje poprawia sytuację na lokalnym rynku nieruchomości. Pozostaje jednak zawsze pewna część populacji, która nie jest w stanie wejść w posiadanie nieruchomości, a jej dochody nie upoważniają do ubiegania się o lokal komunalny. Popyt zgłaszany w ramach zasobów OTBS to aktualnie kilkadziesiąt lokali o zróżnicowanej powierzchni użytkowej. Dla sprawnego

wykorzystania efektu mnożnikowego niezbędny jest ponadto rynek mieszkań na wynajem.

Zapotrzebowanie na mieszkania może mieć dwojaki charakter. Pierwszy z nich wynika z powstawania nowych gospodarstw domowych i na tej podstawie można prognozować potencjalny popyt na mieszkania. Z badań przeprowadzonych wśród nowożeńców w Olsztynie wynika, że spośród populacji nupturientów ok.  $\frac{2}{3}$  młodych małżeństw planowało poszukiwanie swojego mieszkania (JANUSZ 2016). W tej grupie największa część par (ok. 20%) planowała zakup nieruchomości posiłkując się kredytem hipotecznym, a co dziesiąta z nich przewidywała zamieszkanie z rodzicami. Zainteresowanie mieszkaniami oferowanymi przez OTBS w Olsztynie deklarowało z kolei blisko 5% badanych.

W analizach popytu mieszkaniowego rozróżnić należy popyt potencjalny od popytu efektywnego. Część mieszkańców wyraża zainteresowanie zmianą swojej sytuacji mieszkaniowej. Bywa to jednak utrudnione obiektywnymi przesłankami, do których zaliczyć można poziom dochodów, zdolność kredytową itp. Inne gospodarstwa domowe z kolei nigdy nie werbalizują swoich oczekiwań dotyczących podniesienia standardu zamieszkania. Dlatego też kompleksowej ocenie sytuacji mieszkaniowej sprzyjać może rzeczywiste rozpoznanie sytuacji lokalowej w mieście, ze szczególnym uwzględnieniem struktury demograficznej (wiek, liczebność rodzin, dzietność itp.). Jednym z elementów poprawy tego stanu rzeczy wydaje monitorowanie potrzeb mieszkaniowych poszczególnych grup społecznych (szczególnie młodych gospodarstw domowych oraz osób starszych). W cyklu życia człowieka i rodziny potrzeby mieszkaniowe ulegają bowiem transformacji. Umiejętne rotowanie zasobem mieszkaniowym mogłoby poprawić sytuację mieszkaniową miasta.

W ciągu ostatniej dekady odnotowano wiele inwestycji mających na celu dostarczenie substancji mieszkaniowej o satysfakcjonującym standardzie. Dotyczy to zarówno zabudowy wielorodzinnej, jak szeregowej i jednorodzinnej. Inwestycje, które skutkowały powstaniem nowych zasobów realizowane były w granicach administracyjnych miasta oraz jego obszarze aglomeracyjnym. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych była niejednorodna, lecz obecnie kwoty niezbędne do zakupu mieszkania wzrosły do poziomu sprzed spowolnienia gospodarczego i kryzysu na rynku nieruchomości w 2008 roku, a następnie wyraźnie je przekroczyły. Dobra koniunktura wpływa na zainteresowanie nabywców nowymi lokalami. To z kolei powodowało, że do 2024 roku realizowano i finalizowano liczne przedsięwzięcia z udziałem firm deweloperskich na każdym z olsztyńskich osiedli. Na terenie Olsztyna i okolic

swoje inwestycje realizowało kilkunastu deweloperów, wśród których znalazły się firmy lokalne, od lat funkcjonujące na tym rynku (np. Arbet), jak i takie, które swoją siedzibę mają poza stolicą regionu (IPB, deweloperzy stołeczni). Wydaje się, że ta tendencja nie ulegnie rychłemu wytraceniu, a popyt na mieszkania będzie się utrzymywał.

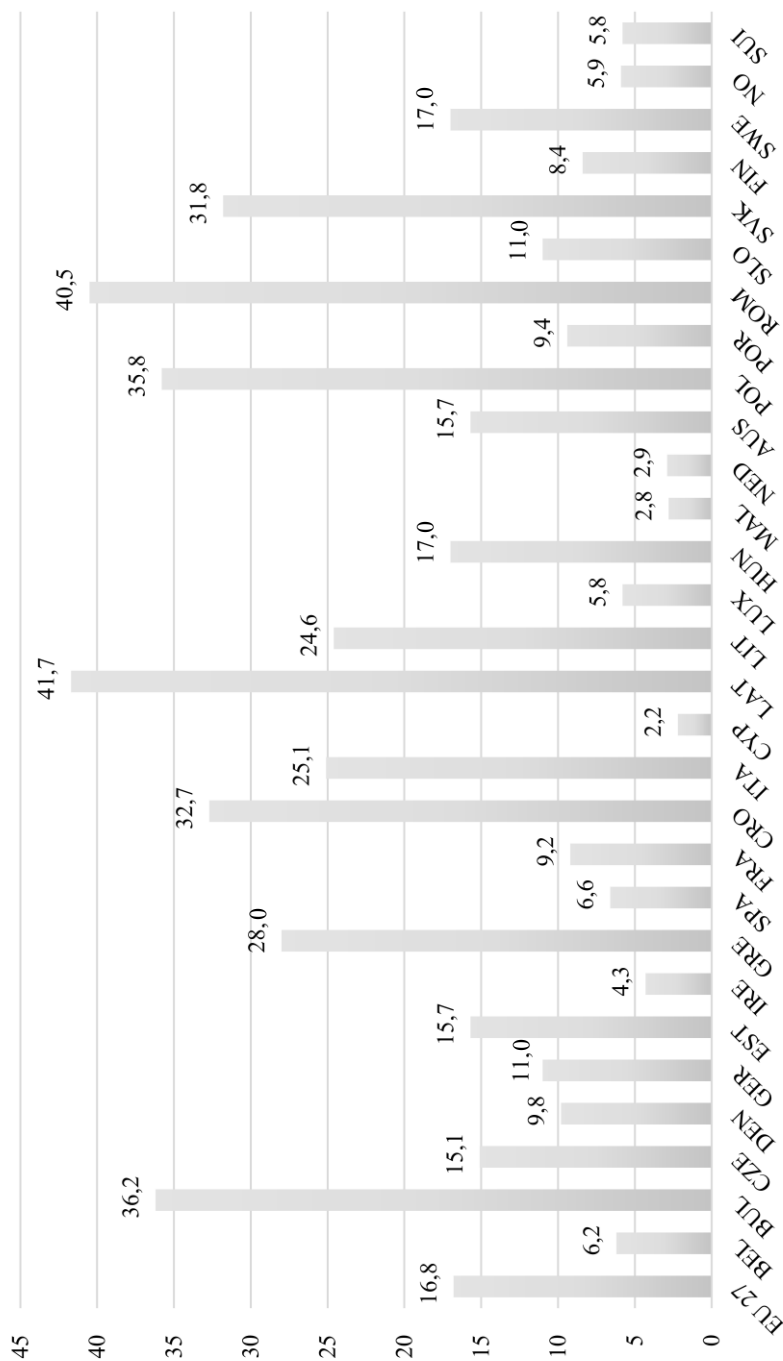
Zgłaszany obecnie duży popyt na mieszkania wynika nie tylko z bezwzględnego braku stosownej liczby pomieszczeń mieszkalnych, ale także w dużym stopniu z nieracjonalnego wykorzystania powierzchni istniejącej. Nierównomierne zagęszczenie, będącej w dyspozycji powierzchni wywołuje dotkliwie odczuwalny jej brak. Bywa, iż mieszkańcy dysponują kilkoma mieszkaniami, których samodzielnie nie użytkują. Powoduje to popełnianie błędów interpretacyjnych danych statystycznych w wyniku czego uznaje się za zaspokojone potrzeby mieszkaniowe tych rodzin, które nie posiadając tytułów prawnych do mieszkań, są w nich zameldowane czasowo na podstawie umowy najmu.

Likwidowanie istniejących dysproporcji stanu posiadania w stosunku do potrzeb mieszkańców mogłoby wpłynąć na poprawę sytuacji w tym zakresie, jednakże oczywistym jest, że nie uzyska się tego w drodze decyzji administracyjnych. Szczegółowa analiza istniejącego stanu i jego przyczyn (w tym preferencje ludności, liczba rodzin, ich skład i struktura, dzietność, wiek itp.) mogłoby pozwolić na wypracowanie systemu zachęt i działań wyzwalających wśród mieszkańców posiadających zbyt duże mieszkania, motywacje do ich zamiany na mniejsze. Nie ma jednak podstaw sądzić, że działania te, nawet zakończone sukcesem, rozwiążą problem zbyt małej, jak na potrzeby Olsztyna liczby mieszkań w przystępnej cenie.

Analiza taka pozwoliłaby ustalić rzeczywiste potrzeby (ilościowe i strukturalne) w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Dotychczasowe znane szacunki zawierają rozbieżne informacje.

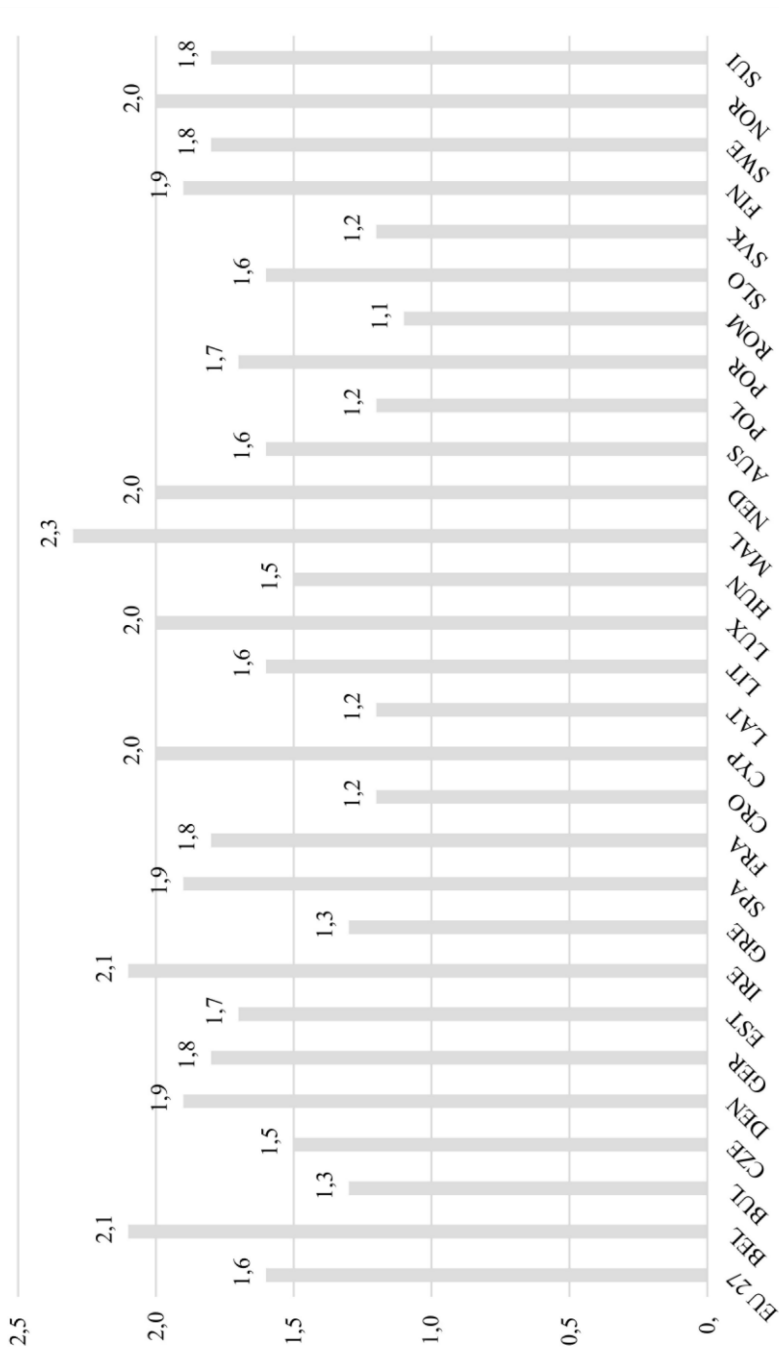
### **3.2. Sytuacja mieszkaniowa Olsztyna jako wiodącego ośrodka miejskiego regionu**

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce postrzegana jest jako jedno z największych wyzwań współczesnej polityki gospodarczej i społecznej. Polskie wskaźniki mieszkaniowe (zarówno te dotyczące zasobów mieszkaniowych jak i sposobu ich zasiedlania) na tle innych krajów członkowskich UE prezentują się nad wyraz niekorzystnie. Jak wynika z informacji opublikowanych przez



**Rys. 5.** Odsetek mieszkańców państw EOG (Europejski Obszar Gospodarczy) żyjących w przeludnionych mieszkaniach w 2022 roku

Źródło: „Housing Statistics” Eurostat



**Rys. 6.** Przeciętna liczba pokoi przypadająca na 1 osobę wśród państw EOG (Europejski Obszar Gospodarczy) w 2022 roku

Źródło: „Housing Statistics” Eurostat

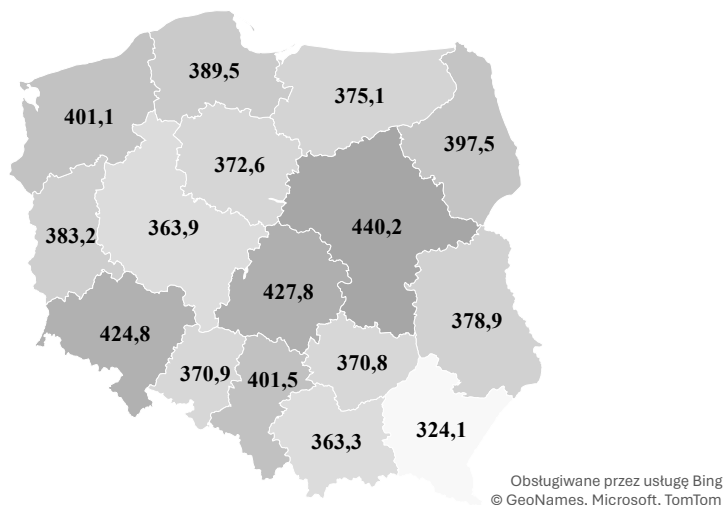


Eurostat, w 2022 roku blisko 36% Polaków zasiedla zasoby, które określa się jako przeludnione (rys. 5). To stawia ich w szeregu z obywatelami Rumunii, Bułgarii oraz Łotwy na czele zestawienia państw europejskich, w których problem przeludnienia zaliczyć trzeba do najistotniejszych.

Polska sytuacja mieszkaniowa w tym kontekście ponad dwukrotnie przewyższała przeciętną wartość dla państw unijnych. Ponadto, w Polsce nadal relacja między liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań pozostawała wiele do życzenia. Liczba mieszkań nie była wystarczająca, o czym świadczą, z jednej strony przeludnione polskie mieszkania, a z drugiej strony liczba izb (a co za tym idzie i mieszkań) przypadających na 1 osobę. Wartość tego wskaźnika dla Polski (1,2) była jedną z najniższych w Europie (rys. 6), blisko dwukrotnie niższa od liderującej Belgii (2,1). Powyższe wartości wynikają wprost z liczby mieszkań dostępnych dla społeczeństw europejskich. Wysoka pozycja państw skandynawskich i Beneluksu wynikała właśnie z dużej dostępności zasobu. Nie inaczej wyglądała sytuacja państw zachodniej Europy cechujących się wysoką gęstością zaludnienia. W dużym stopniu przyczyniła się do tego polityka mieszkaniowa realizowana przez te kraje, szczególnie w II połowie XX wieku. Na tym tle, liczba mieszkań w relacji do liczby ludności w Polsce (rys. 6) należała do najniższych w Europie. Ponad 400 mieszkań na 1 tys. ludności nie jest wynikiem satysfakcjonującym, ponieważ w w/w państwach ich liczba była dwukrotnie wyższa. Już ten punkt wyjścia czynił strategicznymi rozważania o dostępności mieszkaniowej w Polsce. Prymat własności prywatnej w sposobie zasiedlania zasobu dodatkowo utrudniał zmianę negatywnych tendencji. Według przywoływanych już publikacji Eurostatu, w 2022 roku ok. 82% wszystkich polskich mieszkań miało charakter własnościowy (przy średniej unijnej na poziomie niemal 70%).

Do strategicznych informacji dotyczących polskiej sytuacji mieszkaniowej na tle innych państw europejskich dodać należy jej przestrzenną dyspersję wewnątrz kraju. Z danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) wynika, że spośród polskich województw, to właśnie warmińsko-mazurskie borykało się z największymi problemami mieszkaniowymi.

Rozpatrując relację liczby mieszkań do liczby ludności województwo warmińsko-mazurskie (375 mieszkań na 1 tys. ludności) wskazać należy, że była ona niższa od średniej krajowej w tym względzie (rys. 7). Niższe wartości odnotowano zaledwie w kilku województwach (na czele z podkarpackim). Naturalną kolejną rzeczą był prymat województw z silnymi ośrodkami aglomeracyjnymi o relatywnie dużej gęstości zaludnienia.

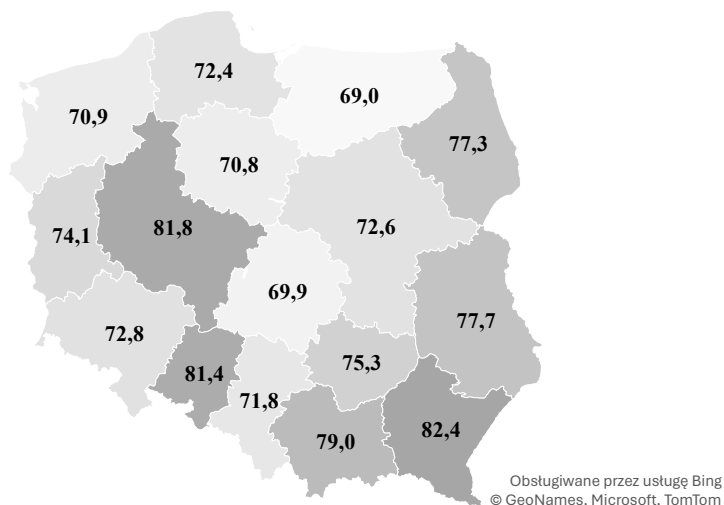


**Rys. 7.** Liczba mieszkań na 1 tys. ludności w polskich województwach w 2020 roku (przeciętna dla Polski 392,4)

*Źródło:* Bank Danych Lokalnych GUS

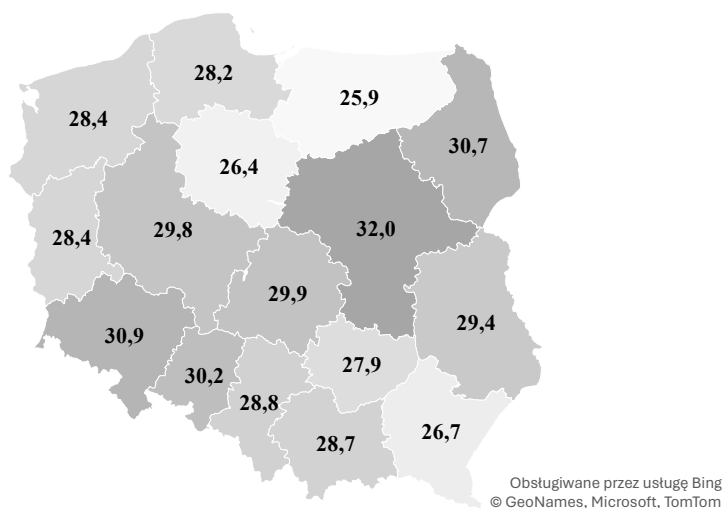
Znacznie gorzej województwo wypadło w innych zestawieniach wskaźników mieszkaniowych. Mieszkania na Warmii i Mazurach należą do najmniej- szych w Polsce (rys. 8). W 2020 roku przeciętne polskie mieszkanie liczyło 74,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, podczas gdy mieszkania w warmińsko-mazurskim w tym czasie liczyły przeciętnie 69 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W skrajnych przypadkach, ta przeciętna powierzchnia była o blisko 14 m<sup>2</sup> mniejsza od liderujących województw (woj. podkarpackie). W konsekwencji, przeciętna powierzchnia mieszkania dla 1 osoby (w m<sup>2</sup>) również należała do najmniej- szych. Podczas gdy przeciętny mieszkaniec Polski miał do swojej dyspozycji ok. 29 m<sup>2</sup> powierzchni, to mieszkaniec warmińsko-mazurskiego miał ich już o ponad 3 m<sup>2</sup> mniej (rys. 9). Do liderów tego zestawienia wartość ta ulegała podwojeniu.

Mieszkanie zaspokaja fundamentalne potrzeby, dając poczucie bezpie- czeństwa, miejsce do odpoczynku i pogłębianiu rodzinnych więzi. Jednocze- śnie jednak jego wartość pieniężna jest bardzo wysoka. Powstanie nowych za- sobów jest zarówno czaso- jak i kosztochłonne. Dla większości gospodarstw domowych podstawowym źródłem utrzymania jest dochód pochodzący z ak- tywności zawodowej. Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia do ceny mieszkania (mierzonej najczęściej ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) potęguje trudności z rozwiązaniem problemu polskiej sytuacji mieszkaniowej.



**Rys. 8.** Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m<sup>2</sup>) w polskich województwach w 2020 roku (przeciętna dla Polski 74,5 m<sup>2</sup>)

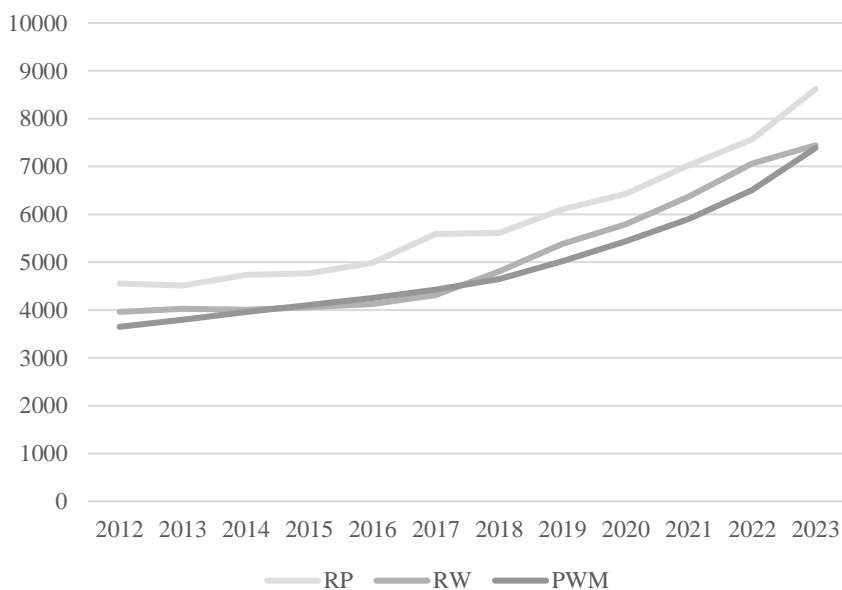
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS



**Rys. 9.** Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m<sup>2</sup>) w polskich województwach w 2020 roku (przeciętna dla Polski 29,2 m<sup>2</sup>)

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

W 2023 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce wyniosło ponad 7,5 tys. zł i wzrosło dwukrotnie w porównaniu do początku drugiej dekady XXI wieku. W tym samym czasie w województwie warmińsko-mazurskim wyniosło ok. 6,4 tys. zł, a w Olsztynie oscylowało wokół średniej krajowej osiągając ok. 7,4 tys. zł. Tym samym wynagrodzenie w Olsztynie stanowiło ok. 98% wartości przeciętnej dla kraju, podczas gdy przeciętne zarobki w województwie wynosiły ok. 85% średniej krajowej. Relacja zarobków w województwie warmińsko-mazurskim do wynagrodzeń jego stolicy nie budziła wątpliwości. Najczęściej bowiem w silnych ośrodkach miejskich o charakterze dominującym, to właśnie w stolicach regionów relatywnie najłatwiej o zatrudnienie oraz wysokie uposażenie. Niestety dla wielu gospodarstw domowych sukcesywnie rosnące przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto nie pozwalało wprost wykorzystać tej sytuacji na rynku nieruchomości. W tym czasie bowiem rynek mieszkaniowy, tak pierwotny jak i wtórny cechowały liczne wahania. Ostatecznie jednak, od kilku lat ceny nieruchomości rosną w podobnie szybkim tempie (rys. 10).



**Rys. 10.** Relacja dynamiki zmian cen nieruchomości na rynku pierwotnym (RP) i wtórnym (RW) oraz przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w latach 2012-2023 w Olsztynie (zł)

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Z perspektywy czasu dostrzec należy większą dynamikę wzrostu wynagrodzeń aniżeli cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz relacja obu wartości nadal pozostawała niekorzystna z punktu widzenia gospodarstw domowych. W każdym z prezentowanych lat przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Olsztynie nie pozwalało na zakup choćby 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

Jednocześnie w ciągu ostatnich dwóch dekad, tak w kraju jak i stolicy województwa warmińsko-mazurskiego powstawały nowe zasoby mieszkaniowe. Oczywiście specyfika obszarów miejskich dawała prymat budownictwu wielorodzinnemu. Budownictwu zlokalizowanemu na obrzeżach miast i strefie podmiejskiej, ale również wkomponowując się już w istniejące osiedla dzięki zakupom przez deweloperów działek pod zabudowę wielokondygnacyjną. Wobec stale zgłaszanego popytu znajdowały one nabywców relatywnie szybko, doprowadzając do przeobrażeń przestrzeni miejskiej. Ten proces trwa również obecnie.

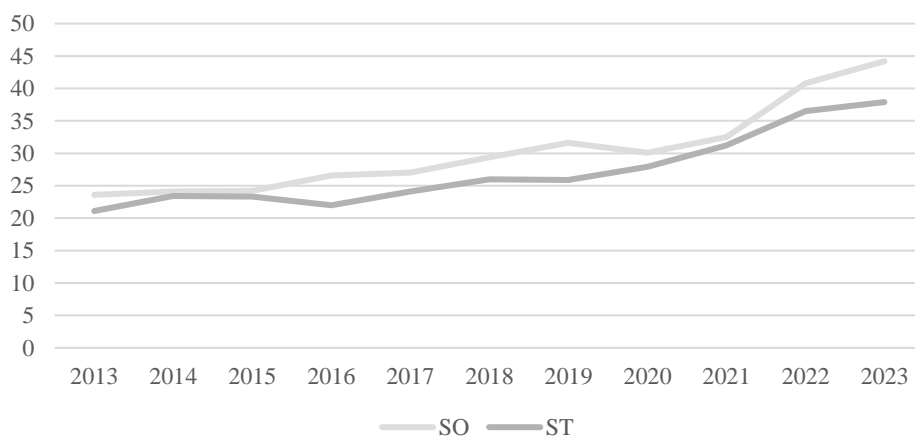
Jak wynika z danych zamieszczonych w tabeli 6, w 2012 roku co piąte mieszkanie oddawane do użytku w województwie warmińsko-mazurskim zlokalizowane było w Olsztynie. W 2023 roku nadal najwięcej budowano i oddawano do użytku mieszkań w Olsztynie. Sukcesywne niwelowanie deficytu mieszkaniowego miało charakter ogólnopolski. Potwierdzeniem tego stanu rzeczy był ponadto wskaźnik liczby oddanych mieszkań na 1 tys. ludności, który w Olsztynie charakteryzował się sezonowymi wahaniami, nadal jednak wyraźnie przewyższając średnią dla regionu. Wobec przywoływanej już dominacji zabudowy wielokondygnacyjnej w miastach, przeciętny metraż tych mieszkań się zmniejszał.

**Tabela 6.** Wskaźniki mieszkaniowe mieszkań oddanych do użytku w Polsce, województwie warmińsko-mazurskim i Olsztynie w latach 2010 i 2023

Wyszczególnienie	Mieszkania		Mieszkania na 1 tys. ludności		Przeciętna pow. uz. mieszkania	
	2012	2023	2012	2023	2012	2023
Polska	152 904	221 259	4,0	5,9	102,4	90,0
Warmińsko-mazurskie	5496	5973	3,8	4,4	95,9	88,0
Olsztyn	1124	962	7,0	5,7	63,5	63,9

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Alternatywą wobec mieszkania własnościowego jest poszukiwanie mieszkania na rynku mieszkań na wynajem. Biorąc pod uwagę strukturę własnościową nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (ok. 84% to własność prywatna wobec przykładowych 54% w Niemczech), należy spodziewać się rozwoju tego sektora. Bogata oferta mieszkań do wynajęcia dynamizuje bowiem gospodarkę i zapewnia mobilność siły roboczej. Długoterminowe zobowiązania gospodarstw domowych związane z finansowaniem zakupu mieszkania stanowią barierę dla ruchu wędrownego ludności. Rynek mieszkań na wynajem stale się w Polsce rozwijał, szczególnie w miastach. Odrębną kwestią są ponadto miasta akademickie, które zdają się mieć osobny segment rynku mieszkaniowego przeznaczony studentom przyjeżdżającym do tych ośrodków w celu uzyskania wyższego wykształcenia. Zgodnie z informacjami agregowanymi przez Narodowy Bank Polski (NBP) stawka wynajmu za 1 m<sup>2</sup> mieszkania notowała tendencję wzrostową (rys. 11). W 2020 roku w Olsztynie stawka ofertowa wynosiła ok. 30 zł/m<sup>2</sup> i była wyższa o ok. 20% od tej z 2013 roku (BORZYM 2024). Rzeczywiste stawki były jednak kwotowo nieznacznie niższe, ale ich dynamika była podobna. W 2020 roku przeciętna transakcyjna stawka najmu w Olsztynie wynosiła 27,4 zł/m<sup>2</sup>.



SO – stawka ofertowa; ST – stawka transakcyjna

**Rys. 11.** Stawki wynajmu mieszkania (cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) w Olsztynie w latach 2013-2023

Źródło: Borzym 2024

Strategiczna z punktu widzenia mieszkalnictwa jest również demografia, a właściwie struktura demograficzna ludności. Olsztyn cechują tendencje

podobne stolicom województw. Stały napływ ludności związany z poszukiwaniem zatrudnienia oraz perspektywami kontynuacji nauki na poziomie wyższym z jednej strony, z drugiej zaś zjawisko rozlewania się miast (*urban sprawl*) migracja, głównie ludności w wieku produkcyjnym do ościennych gmin, charakterystyczny dla pierścieniowego trybu współczesnego rozwoju przestrzeni miejskich i podmiejskich. Do tego dodać trzeba procesy demograficzne o międzynarodowym charakterze, ze starzeniem demograficznym na czele. Starzenie (*ageing*) będzie jednym z podstawowych wyzwań trzeciej i kolejnych dekad XXI wieku nie tylko w Polsce. Zjawisko dokumentowano wzrostem odsetka osób starszych w populacji jest przede wszystkim wypadkową dwóch procesów: wydłużania się przeciętnego dalszego trwania życia oraz przeobrażeń związanych z modelem gospodarstwa domowego. To natomiast wyraża się przede wszystkim zmniejszeniem liczebności gospodarstw domowych oraz odkładanie w czasie (jeśli nie całkowite zaniechanie) decyzji o posiadaniu potomstwa. Struktura demograficzna według ekonomicznych grup wieku już teraz potwierdza tę prawidłowość (rys. 4). Ludność w wieku produkcyjnym stanowiła w 2023 roku w Olsztynie niespełna 60% wszystkich mieszkańców. W porównaniu do 2010 roku był to spadek o ok. 10%. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym wzrósł natomiast w Olsztynie blisko 8% w stosunku do pierwszego roku analizy. Jednocześnie osoby w wieku poprodukcyjnym stanowiły już blisko czwartą część populacji miasta. Taki stan rzeczy wymuszał już jakiś czas temu reorientację priorytetów polityki społecznej i gospodarczej stolicy regionu, również w zakresie mieszkalnictwa. Dostosowanie zasobów do potrzeb osób, które w przeważającej części nie są już aktywne zawodowo i borykają się z problemami wynikającymi z pogorszenia się ich stanu zdrowia to zasadniczy priorytet tej działalności. Mieszkania przeznaczone tej grupie społecznej powinny posiadać odpowiednią infrastrukturę oraz przede wszystkim odpowiadać obecnym potrzebom mieszkaniowych tych osób. Wśród nich wskazuje się m.in. odpowiedni metraż, a co za tym idzie stawki czynszów.

Prognozy demograficzne wskazują na pogłębianie się tego procesu w przyszłości. W konsekwencji, w momencie opuszczania rynku pracy przez kolejne, liczne roczniki powojennego wyżu demograficznego dysproporcja ta będzie stawała się coraz bardziej niekorzystna. Nie można wykluczyć konieczności wsparcia gospodarstw seniorskich przez gospodarstwa pracownicze, co może odbić się na dyspozycyjnym dochodzie rozporządzalnym tychże. Stanowiąc to może specyficzną płaszczyznę aktywności podmiotów obecnych na rynku nieruchomości, która będzie uwzględniała potrzeby osób starszych.

## **4. Ocena warunków mieszkaniowych i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie w opinii studentów UWM w Olsztynie**

### **4.1. Charakterystyka grupy badawczej**

Studenci jako specyficzna grupa społeczna przeobrażają strukturę miast oraz wpływają na strumień i wielkość popytu. Ich obecność znacząco zwiększa zapotrzebowanie na rynku nieruchomości mieszkaniowych na wynajem. Rozpoznanie ich sytuacji mieszkaniowej może wesprzeć diagnozowanie miejskich wyzwań na tym rynku oraz pozwala na kierowanie bardziej precyzyjnych programów przez podmioty kształtujące lokalną politykę. Dodatkowo, w niniejszej pracy analizie poddano sytuację mieszkaniową studentów olsztyńskiej uczelni publicznej, jednej z największych w regionie. Województwo warmińsko-mazurskie natomiast zalicza się jednocześnie do województw Polski wschodniej, które to z kolei wypełniają znamiona regionu problemowego, peryferyjnego.

Charakterystyki grupy badawczej dokonano poprzez weryfikację odpowiedzi udzielonych przez respondentów biorących udział w badaniu. Uwzględniono w niej informacje demograficzne i społeczne, dotyczące płci, wieku, etapu studiów oraz źródła pochodzenia środków finansowych potrzebnych na utrzymanie miejsca zamieszkania. W badaniu udział kobiet (54,7%) przewyższał udział mężczyzn (43,5%). Wśród ankietowanych 1,9% osób odmówiło odpowiedzi na pytanie dotyczące płci.

Najliczniejszą grupę badanych stanowiły osoby w wieku 18-22 lat (tab. 7), stanowiąc łącznie 92% respondentów. W tej grupie wiekowej mężczyźni stanowili 55%, a kobiety 43%. Można więc przypuszczać, że jest to grupa studentów dopiero rozpoczynających etap edukacji na poziomie wyższym i dopiero powoli wkraczająca w samodzielne dorosłe życie. To z kolei może wpływać na ich preferencje i sytuacje mieszkaniową, czyli np. częściej mogły się decydować na zamieszkanie w pokoju w akademiku lub na wynajem mieszkania z rówieśnikami. Zdecydowanie mniejszą grupę badanych stanowiły osoby w wieku 23-25 lat. Stanowi ona zaledwie 7,5% wszystkich badanych.



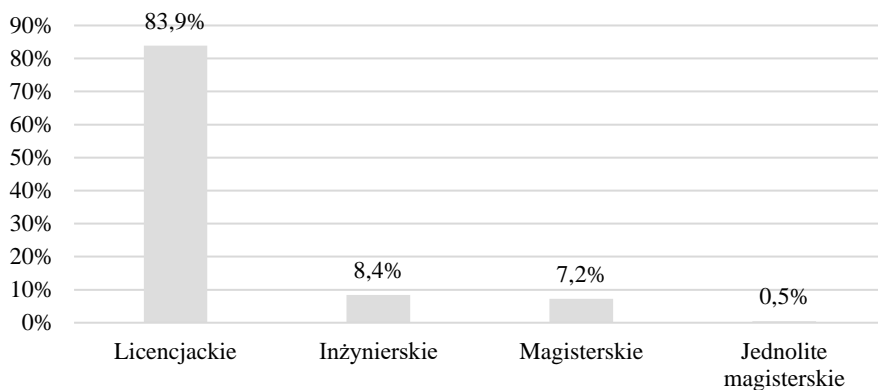
Zróznicowanie między płciami było w badanej grupie niewielkie. Studenci w tym wieku to zazwyczaj osoby kontynuujące swoją naukę na wyższych latach lub realizujące program studiów uzupełniających. Na tym etapie wybory mieszkaniowe studentów są już bardziej ustabilizowane i mogli się oni decydować na wynajem mieszkania na wyłączność. Najmniejszą częścią próby byli studenci powyżej 26 roku życia (7%). Niewielka liczba osób w tym wieku była zbieżna z demograficznym profilem studenta oraz mogła świadczyć o tym, że takie osoby kończą swoją edukację na poziomie wyższym (m.in. na studiach uzupełniających drugiego stopnia lub jednolitych magisterskich) łącząc ją niezradko z aktywnością zawodową.

**Tabela 7.** Struktura respondentów według płci i wieku

Wyszczególnienie		Wiek			Ogółem
		18-22 lat	23-25 lat	powyżej 26 lat	
Płeć	kobieta	168	17	1	186
	mężczyzna	217	13	2	232
	odmowa odpowiedzi	6	2	0	8
Ogółem		391	32	3	426

Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Przeważająca liczba badanych studentów zadeklarowała studiowanie na poziomie studiów licencjackich (rys. 12).



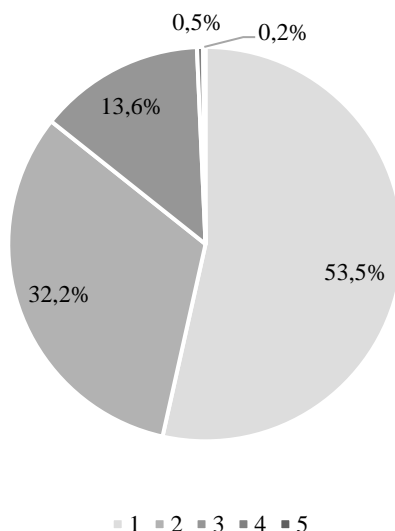
**Rys. 12.** Stopień realizowanych studiów wśród respondentów

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych

Powszechność tej formy edukacji może wynikać z krótszego, bo trzyletniego typu studiów, przez co szybciej można uzyskać dyplom uczelni wyższej i wejść na rynek pracy. Studia pierwszego stopnia są wyjątkowo atrakcyjne dla osób, które poszukują wyższego wykształcenia mającego sprzyjać szybkiemu usamodzielnieniu i podjęciu pracy zarobkowej. Taka prawidłowość odnotowywana była na wielu polskich uczelniach, na których liczba studentów na studiach pierwszego stopnia przewyższała istotnie liczbę studentów podejmujących kształcenia na studiach uzupełniających (drugiego stopnia). Zbliżona liczba studentów zadeklarowała studiowanie na kierunkach inżynierskich (8,4%) oraz magisterskich uzupełniających (7,2 %).

Studia inżynierskie są głównie skierowane do osób chcących się rozwijać w kierunkach technicznych. Uzyskanie tytułu inżyniera stanowi przede wszystkim potwierdzenie kwalifikacji zawodowych i jest bardzo cenione na rynku, w szczególności w naukach ścisłych. Z kolei studia magisterskie będące studiami uzupełniającymi, pozwalają jeszcze bardziej poszerzyć swoją wiedzę i kompetencje. Zaledwie 0,5% badanych deklaroowało edukację w formie jednolitych studiów magisterskich. Są to studia prowadzące bezpośrednio do zdobycia tytułu magistra. Struktura odpowiedzi związanych z rodzajem studiów odzwierciedla z jednej strony potrzeby rynku pracy, a z drugiej strony również oczekiwania młodych ludzi, którzy raczej preferują relatywnie częściej szybsze zdobycie kwalifikacji i zebranie doświadczenia zawodowego.

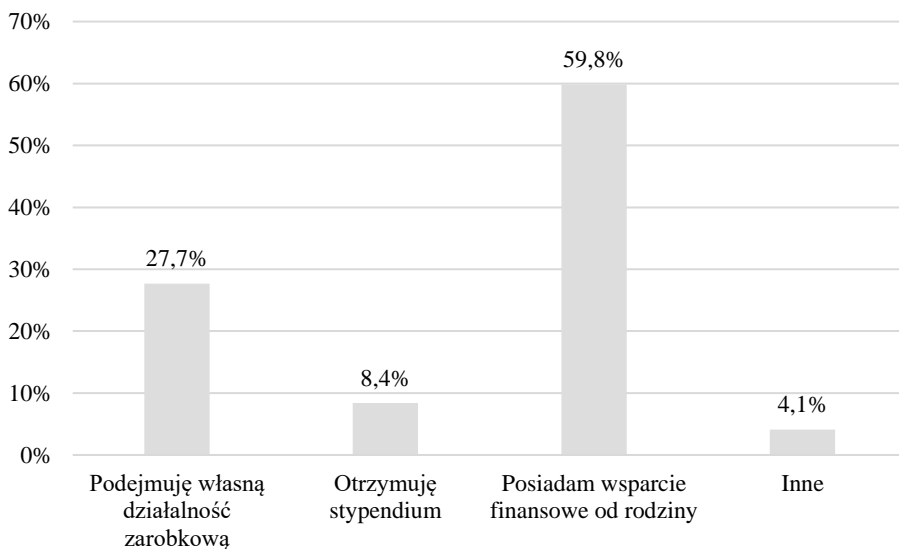
Ponad połowę (53,5%) ankietowanych osób stanowili studenci pierwszego roku (rys. 13). Są to młode osoby, które dopiero rozpoczynają swoją edukację na poziomie wyższym. Respondentów studiujących na drugim roku było zdecydowanie mniej – 32,2% badanych. Udział w badaniu wzięli również studenci trzeciego roku i ich udział wynosił 13,6%. Zmniejszająca się liczba osób na kolejnych latach studiów jest charakterystyczna, o czym wspomniano wcześniej, dla wielu kierunków. Niewielką zaledwie część badanej zbiorowości stanowiły osoby studiujące na czwartym i piątym roku studiów (odpowiednio 0,5% i 0,2%).



**Rys. 13.** Etap kształcenia wśród ankietowanych studentów

*Źródło:* Opracowanie własne na podstawie danych

Przeanalizowanie odpowiedzi związanych ze źródłem pochodzenia środków finansowych badanych studentów (rys. 14) pozwoliło na diagnozę sytuacji ekonomicznej tych osób oraz ich stopnia uzależnienia od różnych form wsparcia finansowego. Przede wszystkim zdecydowana większość studentów, bo aż 59,8% zadeklarowało, iż korzysta z pomocy finansowej od rodziny. Najwyższy odsetek spośród wszystkich zaproponowanych kategorii sugeruje, że większość studentów, co jednak wydaje się zrozumiałe, nie była samodzielna finansowym. Wynikać to mogło przede wszystkim trudnością w pogodzeniu obowiązków na uczelni z ewentualną aktywnością zarobkową. W efekcie tego studenci często nie byli w stanie uzyskać stabilnych i wystarczających dochodów z własnej pracy i w tej sytuacji pomoc rodzinna okazywała się niezbędna.

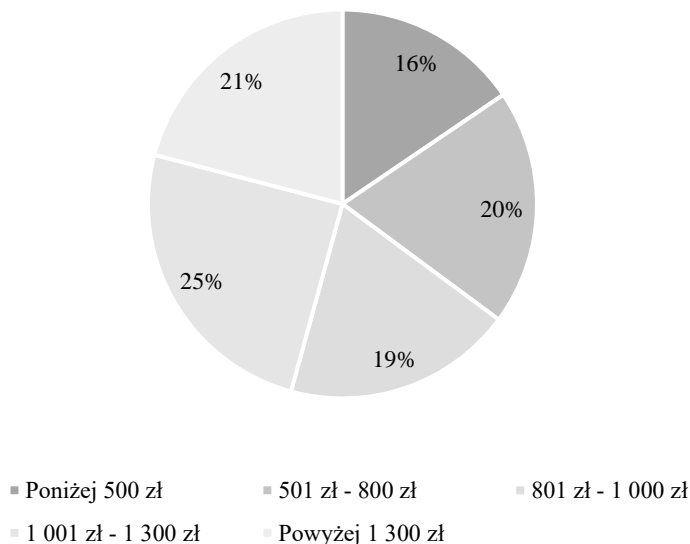


**Rys. 14.** Źródła pochodzenia środków finansowych badanych studentów

*Źródło:* Opracowanie na podstawie badań własnych

Drugą najczęściej wskazywaną opcją było podejmowanie własnej działalności zarobkowej, którą zaznaczył więcej niż co czwarty student (27,7%) biorący udział w badaniu. Była to część studentów, która próbowała osiągnąć niezależność finansową lub była do tego niejako zmuszona poprzez ograniczone środki do dyspozycji na studiach, które te osoby mogły otrzymać od rodziny. Działalność zarobkowa wśród studentów przyjmowała różne formy. Od pracy sezonowej, po pracę w niepełnym wymiarze czasu czy pracy na umowę zlecenie, a czasami nawet własnej działalności gospodarczej. Kolejnym źródłem pozyskiwania środków pieniężnych niezbędnych do podjęcia edukacji na poziomie wyższym były stypendia. Według udzielonych odpowiedzi 8,4% studentów utrzymywała się właśnie z różnego rodzaju stypendiów. Tego rodzaju wsparcie mogło wynikać z wyróżniających wyników w nauce lub osiągnięć sportowych, organizacyjnych lub kulturalnych. Do tej grupy włączyć należy również stypendia socjalne, które są przyznawane osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej ze względu na niskie dochody w gospodarstwie domowym. Z kolei 4,1% ankieterowanych studentów wskazało inną odpowiedź niż sugerowane i m.in. jako główne źródła środków finansowych wymienili: oszczędności, kredyt studencki, alimenty lub renta rodzinna.

Analiza wyników badań dotyczących wydatków jakie musieli ponosić studenci na utrzymanie ich miejsca zamieszkania (rys. 15) wskazują znaczne zróżnicowanie wielkości kosztów w ujęciu miesięcznym. Najmniej liczna grupa badanych studentów (stanowiąca 16%) zadeklarowała, że ich wydatki na cele mieszkaniowe wynosiły poniżej 500 zł miesięcznie.



**Rys. 15.** Rozkład ponoszonych kosztów na utrzymanie obecnego miejsca zamieszkania ankietowanych studentów (w %)

*Źródło:* Opracowanie na podstawie badań własnych

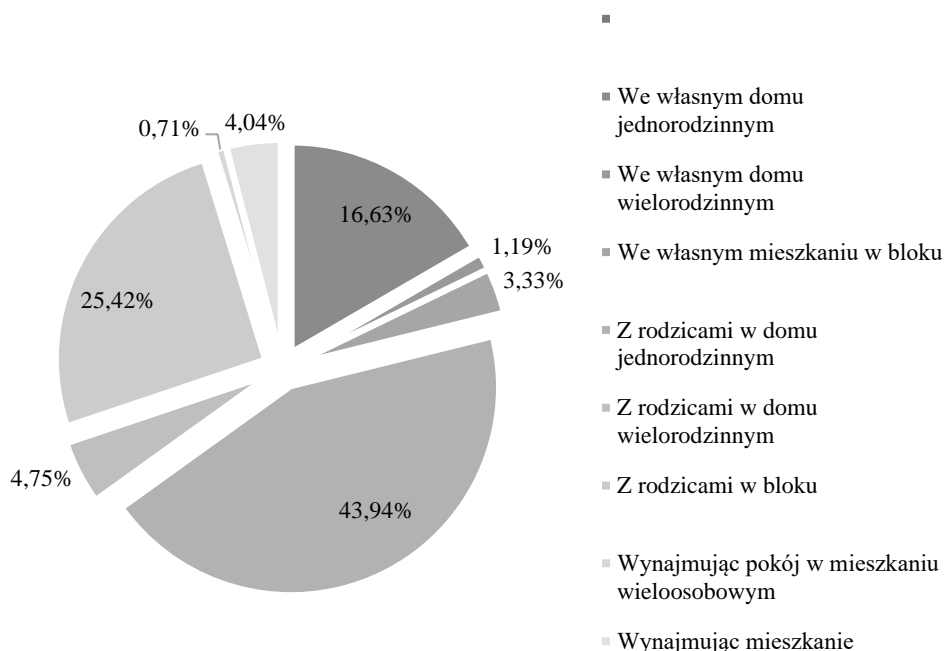
Wydaje się, iż mogli to być studenci, którzy korzystają z najtańszych form zamieszkania w trakcie studiów, np. wynajmu pokoju w akademiku lub mieszkają z rodzicami i tylko częściowo partycypują w rodzinnym budżecie. Kolejna część badanej grupy stanowiła  $\frac{1}{5}$  wszystkich ankietowanych studentów i ich wydatki mieściły się w przedziale od 501 zł do 800 zł. To z kolei może wskazywać na studentów, którzy wynajmowali pokoje lub mieszkania wspólnie z innymi lokatorami. Jednocześnie 19% studentów wydawała na cele mieszkaniowe od 801 zł do 1 000 zł miesięcznie. Takie wydatki mogły się wiązać z wynajmem pojedynczego, osobnego pokoju. Największą grupę respondentów (25%) stanowili studenci, którzy na opłaty za mieszkanie przeznaczali od 1 001 zł do 1 300 zł miesięcznie. Pośród tych osób mogli się znajdować studenci, którzy już raczej samodzielnie wynajmowali pokój w mieszkaniu.

Ostatnia grupa respondentów obejmująca 21% całości badanej populacji wydawała miesięcznie powyżej 1 300 zł na utrzymanie swojego miejsca zamieszkania. Taki poziom wydatków może świadczyć o zamieszkaniu w samodzielnym mieszkaniu (np. kawalerce) lub już znacznie większym mieszkaniu np. dwupokojowym, również do własnej dyspozycji.

#### **4.2. Sytuacja mieszkaniowa studentów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie**

Przedstawione wyniki dotyczące miejsca zamieszkania studentów przed rozpoczęciem nauki na uniwersytecie (rys. 16) stanowią interesujący obraz struktury społecznej oraz warunków mieszkaniowych. Najliczniejszą grupę (43,94%) stanowili studenci mieszkający z rodzicami w domu jednorodzinnym. Często zabudowy domów wolnostojących znajdują się na przedmieściach lub w mniej zurbanizowanych obszarach, co może świadczyć o tym, że znacząca część studentów pochodzi z podmiejskich lub wiejskich terenów. Na drugim miejscu pod względem liczebności znajdują się studenci mieszkający z rodzicami w bloku i stanowili 25,4% badanej populacji. Jest to również znacząca grupa, która pokazuje, że wielu młodych ludzi pochodzi z bardziej zurbanizowanych obszarów, w którym zabudowa wielorodzinna jest dość powszechnym typem budownictwa. Z kolei zamieszkanie z rodzicami w domu wielorodzinnym zadeklarowało 4,8% studentów.

W porównaniu do poprzednich odpowiedzi jest to stosunkowo niewielka grupa badanych. Z badania wynika, iż łącznie 312 ankietowanych mieszkało z rodzicami przed rozpoczęciem edukacji na poziomie wyższym i to stanowiło 74,11% wszystkich respondentów. Fakt, że prawie 75% młodych ludzi mieszkało przed rozpoczęciem studiów z rodzicami, może wynikać przede wszystkim z młodego wieku osób rozpoczynających edukację na poziomie wyższym. Było to też naturalnym elementem cyklu życia jednostki, która w pierwszej części swego życia współtworzy gospodarstwo domowe z osobami odpowiedzialnymi za jej wychowanie i edukację. Pozostałe 25% studentów mieszkało we własnych lub wynajmowanych nieruchomościach. Studenci mieszkający we własnym domu jednorodzinnym (16,6%), domu wielorodzinnym (1,2%) lub we własnym mieszkaniu (3,3%) osiągnęli dość wcześnie jak na swój wiek stabilizację mieszkaniową.



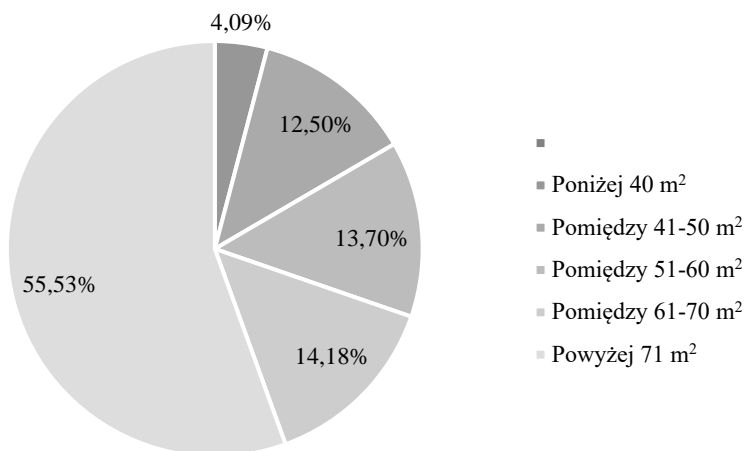
**Rys. 16.** Miejsca zamieszkania studentów przed rozpoczęciem studiów

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Z drugiej strony osoby wynajmujące mieszkanie lub pokój w mieszkaniu wieloosobowym stanowią kolejno 4% i 0,7%. Te wyniki mogą sugerować, iż jednak takie formy zamieszkania przed rozpoczęciem okresu studiów były mniej powszechne. Wynajmowanie pokoju czy mieszkania może być rozwiązaniem szczególnie preferowanym przez osoby, które wcześniej się wyprowadziły od rodziny, np. przez decyzję o podjęciu nauki w szkole średniej znacznie oddalonej od rodzinnego miejsca zamieszkania. Podsumowując, przedstawione informacje potwierdzają tradycyjne wzorce, w których młodzi ludzie wkraczający w okres dorosłości w większości pozostają w rodzinnych domach, aż do rozpoczęcia studiów czy podjęcia pracy.

Analiza zebranego materiału badawczego wskazuje na wyraźne zróżnicowanie w powierzchni miejsca zamieszkania studentów przed rozpoczęciem studiów (rys. 17), co może wskazywać na różnice w statusie materialnym rodzin i przede wszystkim na specyfikę polskiego rynku mieszkaniowego. Ponad połowa badanych (55,53%) zamieszkiwała w nieruchomościach o powierzchni większej niż 71 m<sup>2</sup>. Taka duża powierzchnia jest typowa dla domów

wolnostojących lub dla mieszkań składających się z pięciu lub więcej pokoi. Kolejna grupa ankietowanych (14,18%) zadeklarowała zamieszkanie w lokalach o powierzchni od 61 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>. Zazwyczaj oferowane mieszkania o tej powierzchni obejmują cztery pokoje. Zbliżony odsetek osób mieszkało w mieszkaniach o powierzchni od 51 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup> (13,7%) oraz od 41 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> (12,5%). Są już to przestrzenie typowe dla mieszkań w bloku, rozwiązania typowego dla zabudowy wielokondygnacyjnej.



**Rys. 17.** Powierzchnia nieruchomości, w której mieszkali studenci przed rozpoczęciem studiów

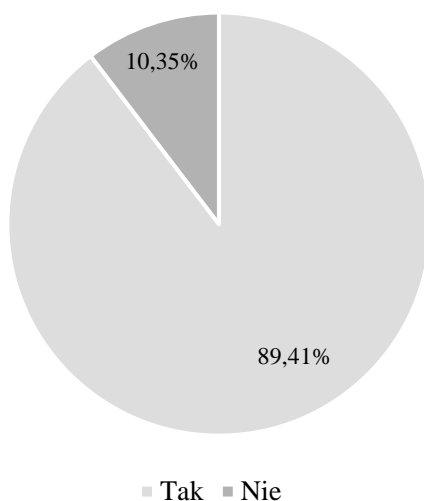
*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Mniejsza powierzchnia mieszkania była często udziałem osób zamieszkujących w większych miastach, gdzie ceny są relatywnie wyższe i tym samym mniejsze możliwości finansowe rodzin sprawiają, iż ograniczają się oni do mieszkań dwu- lub trzypokojowych. Najmniejszą grupę respondentów (4,09%) stanowili studenci, którzy mieszkali w mieszkaniu poniżej 40 m<sup>2</sup>. Ta powierzchnia wskazuje, iż ta część studentów mieszkała w mieszkaniu jednopokojowym lub w mieszkaniu z dwoma dość małymi pokojami. Dzielenie przestrzeni mieszkaniowej z innymi członkami gospodarstwa domowego może być wypełniać przesłanki deprivacji mieszkaniowej, czyli użytkowania zasobu o charakterze substandardowym w odniesieniu do liczby zajmujących je osób. Wobec względnie częstego przeludnienia polskich mieszkań, mniejsza



powierzchnia użytkowa mieszkania prowadziła wówczas właśnie do mieszkaniowej deprivacji.

Przeważająca większość, bo aż 89,41% studentów ma możliwość korzystania ze swojego własnego, osobnego do dyspozycji pokoju w domu rodzinnym (rys. 18). Może to świadczyć o stosunkowo wysokim standardzie mieszkaniowym lub sprzyjających warunkach wychowawczych, umożliwiającym dysponowanie przestrzenią do wyłącznego użytku. Z drugiej strony odpowiedź negatywna, która padła w przypadku 10,35% ankietowanych, wskazuje na sytuację, w której te osoby nie miały dostępu do samodzielnego pokoju. Może to być spowodowane ograniczeniami przestrzennymi w domu rodzinnym, które fizycznie nie pozwalały na stworzenie osobnego miejsca do nauki, odpoczynku czy po prostu prywatności.

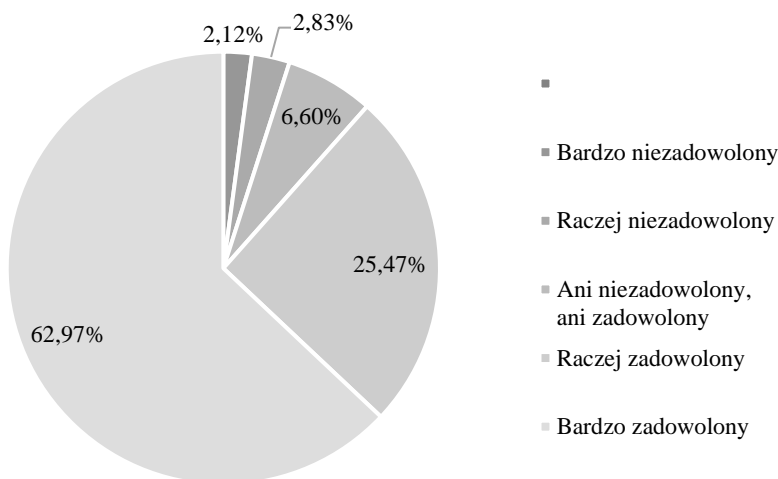


**Rys. 18.** Dostępność samodzielnego pokoju w domu rodzinnym

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

W badaniu zdecydowano się również rozpoznać satysfakcję z warunków mieszkaniowych domu rodzinnego. Zapytano zatem respondentów o ocenę ich poziomu zadowolenia z warunków mieszkaniowych w domu rodzinnym (rys. 19). Od razu można zauważyć wyraźną dominację odpowiedzi pozytywnych. Aż 62,97% uczestników badania zadeklarowało, że są bardzo zadowoleni z warunków mieszkaniowych. Z kolei 25,47% studentów oceniło swoją sytuację mieszkaniową w domu rodzinnym jako raczej zadowalającą. Taki duży odsetek sugeruje, że mimo możliwości pojawienia się drobnych niedogodności,

ogólny obraz ich sytuacji mieszkaniowej był odbierany jako satysfakcjonujący. Stosunkowo niewielki odsetek badanych wskazał odpowiedzi sugerujące brak satysfakcji z warunków mieszkaniowych. Tylko 2,83% osób określiło się jako raczej niezadowolonych, a 2,12% jako bardzo niezadowolonych ze swojego standardu mieszkaniowego w domu rodzinnym. Na podstawie tych wyników można więc wywnioskować, że w badanej populacji studentów problem niezadowolonia z sytuacji mieszkaniowej był raczej marginalny, a zdecydowana większość postrzegała swoje warunki w kategoriach pozytywnych lub co najmniej neutralnych (6,6%).

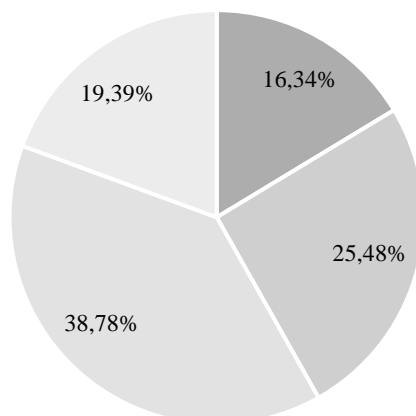


**Rys. 19.** Poziom zadowolenia ankietowanych studentów z warunków mieszkaniowych w domu rodzinnym

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Następnie poproszono uczestników sondażu o sklasyfikowanie ich aktualnego miejsca zamieszkania na czas studiów (rys. 20). Można zauważyć różnorodność form zamieszkania wśród badanych studentów i było to zapewne podyktowane zróżnicowanymi potrzebami, oczekiwaniami i przede wszystkim możliwościami finansowymi młodych ludzi w trakcie studiów. Spośród ankietowanych 38,78% wybrało wynajem mieszkania jako formę zakwaterowania na czas studiów. Tego typu wybór mógł sugerować chęć większej niezależności, prywatności i komfortu jaki można uzyskać przy samodzielnym wynajmie mieszkania. Z kolei 25,48% badanych wynajmowało pokój w mieszkaniu lub domu

jednorodzinny, co jednocześnie stanowiło drugą najczęściej wybieraną opcję. Wynajem pokoju od prywatnych właścicieli nieruchomości jest dość korzystną alternatywą dla studentów, którzy nie otrzymali miejsca w domu studenckim lub szukali tańszych rozwiązań mieszkaniowych, a jednocześnie oczekiwali prywatności i większej przestrzeni niż może to zapewnić akademik. Właśnie tę opcję – zamieszkanie w pokoju w akademiku – deklarowało 16,34% osób biorących udział w badaniu.



- Wynajmuję pokój w akademiku
- Wynajmuję pokój w mieszkaniu/domu jednorodzinny
- Wynajmuję mieszkanie
- Mieszkam z rodzicami

**Rys. 20.** Aktualna sytuacja mieszkaniowa respondentów

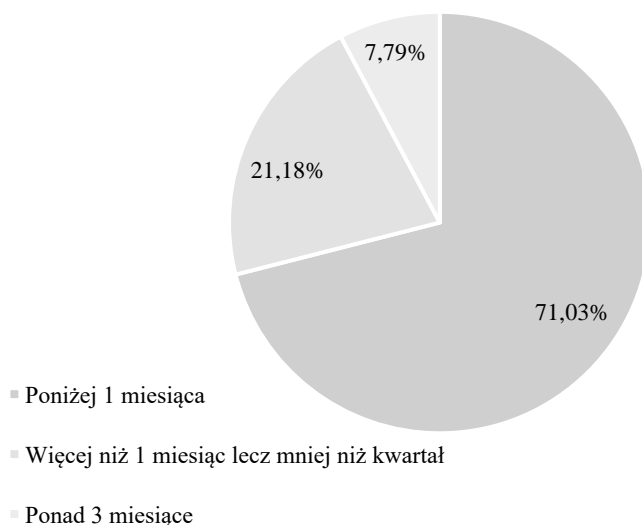
*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Można z tego wywnioskować, iż mimo rosnącej popularności wynajmu mieszkań, akademiki nadal są dość częstym rozwiązaniem mieszkaniowym. Jest to przede wszystkim korzystny finansowo wariant, w szczególności dla tych studentów, którzy chcą uniknąć długoterminowych zobowiązań wynajmu lub dla tych, którym bardzo zależy na bliskości uczelni i integracji ze społecznością akademicką. Wobec rosnących stawek wynajmu mieszkań na rynku domy studenckie w sposób szczególny stanowią konkurencyjną i niejako komplementarną ofertę dla studentów poszukujących miejsca zamieszkania na czas podjęcia nauki.

Ostatnia grupa licząca 19,39% uczestników badania, nadal mieszkała z rodzicami w trakcie studiów. Mogło to wynikać przede wszystkim z faktu,

iż część studentów wybrało studiowanie na uniwersytecie w mieście, w którym również znajduje się ich dom lub mieszkanie rodzinne. Zamieszkanie z rodziną w trakcie studiów z jednej strony jest rozwiązaniem, które wiąże się z dużymi oszczędnościami, ale z drugiej strony nie daje ono całkowitej niezależności i samodzielności, jak w przypadku samodzielnego zamieszkania i kolejnego etapu w cyklu życia człowieka. Takie rozwiązanie było naturalną konsekwencją w obliczu wyprowadzki do innego miasta na czas podjęcia nauki na poziomie wyższym.

Na etapie planowania badania i konstrukcji narzędzia badawczego zdecydowano się pozyskać informację o długości poszukiwania obecnego miejsca zamieszkania (rys. 21). Jak się okazało, zdecydowana większość respondentów (71,03%) deklaruowała możliwie najkrótszy czas, czyli poniżej jednego miesiąca. Mogło to sugerować, że studenci byli dość elastyczni przy wyborze najlepszej dla siebie oferty i jednocześnie o dużej dostępności nieruchomości odpowiadających zgłaszanym potrzebom na rynku mieszkaniowym w Olsztynie. Z kolei 21,18% ankietowanych poszukiwało swojego obecnego miejsca zamieszkania dłużej niż jeden miesiąc, ale krócej niż kwartał. Osób, które



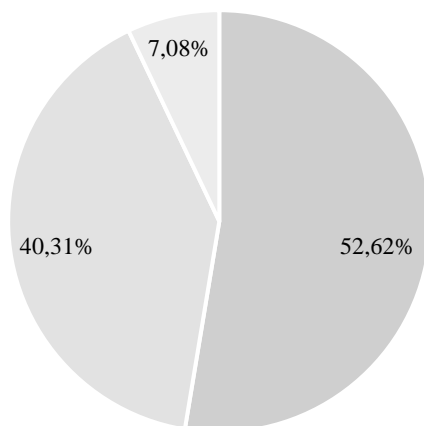
**Rys. 21.** Okres poszukiwań obecnego miejsca zamieszkania

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

napotkały większe trudności ze znalezieniem odpowiedniego dla siebie mieszkania lub pokoju było już zdecydowanie mniej, bo 7,79% wszystkich biorących udział w badaniu. Dla tych studentów proces poszukiwań mógł być bardziej wymagający, np. ze względu na wyższe wymagania dotyczące standardu lokalu lub ograniczenia finansowe. Były to osoby, które z różnych powodów mogły pozwolić sobie na niepodejmowanie pochopnych decyzji, nawet mimo potencjalnej presji na uregulowanie tej istotnej kwestii podczas studiowania poza swoim miejscem zamieszkania.

Zapewne dotyczyło to tych studentów, dla których ceny wynajmu na rynku komercyjnym są zdecydowanie za wysokie lub mieli problem ze znalezieniem odpowiedniego miejsca zamieszkania w atrakcyjnej lokalizacji – blisko uczelni. Jednakże wśród osób biorących udział w badaniu zdecydowana większość z nich znalazła miejsce zamieszkania bardzo szybko. Osobną kwestią stała się zatem weryfikacja rzeczywiście zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Wobec powyższego, zweryfikowano również subiektywne postrzeganie obecnych warunków mieszkaniowych z tymi, które ankietowani mieli do dyspozycji w domu rodzinnym.

Czas wyprowadzki z domu rodzinnego do innego miasta na czas studiów wiąże się z wieloma zmianami, w tym ze zmianą miejsca zamieszkania, a to z kolei często powoduje zmiany w standardzie mieszkaniowym (rys. 22). Ponad połowa badanych (52,62%) stwierdziła, że ich obecne miejsce zamieszkania cechowało się niższym standardem niż warunki mieszkaniowe w domu rodzinnym. Więc zdecydowana większość doświadczyła pogorszenia warunków mieszkaniowych od momentu rozpoczęcia studiów. Taki stan może wynikać przede wszystkim z ograniczeń finansowych, związanych z koniecznością samodzielnego utrzymania się i dostosowania się do warunków studenckiego życia. Ale też zamieszkanie w domu studenckim lub wynajmowanie pokoju wraz z innymi osobami mogło z perspektywy studenta obniżyć standard zamieszkania, do którego przywykł w domu rodzinnym. Współdzielenie pokoju z innymi osobami, w sytuacji, kiedy wcześniej dysponowało się własnym pokojem, mogło wpłynąć na negatywne postrzeganie swojej sytuacji mieszkaniowej wyłącznie w kategoriach jego standardu.



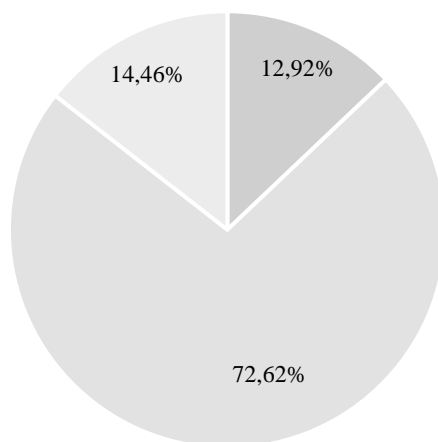
- Mieszkam w niższym standardzie niż przed rozpoczęciem studiów
- Mieszkam w podobnym standardzie jak przed rozpoczęciem studiów
- Mieszkam w wyższym standardzie niż przed rozpoczęciem studiów

**Rys. 22.** Porównanie warunków mieszkaniowych w obecnym miejscu zamieszkania do warunków w domu rodzinnym

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Kolejna, również dość liczna grupa studentów (40,31%) uważała, że ich aktualny standard mieszkaniowy nie uległ znaczącym zmianom. Wynik ten sugeruje, że część tych osób zachowała podobny standard dzięki możliwości wynajmu mieszkań o odpowiednim poziomie wyposażenia i zapewne dzięki wsparciu rodziny. Jedynie 7,08% uczestników sondażu oceniło swoje warunki mieszkaniowe jako wyższe niż te, które mieli przed rozpoczęciem studiów. Może to być potwierdzeniem tezy, że respondenci poszukiwali mieszkań lub pokoi w standardzie zbliżonym do tych, w których dorastali. Jeśli zaś zasoby finansowe na to nie pozwalały, wówczas to kryterium ulegało obniżeniu i w konsekwencji – wg deklaracji ujawnionych w trakcie realizacji niniejszego badania – zdecydowano się na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych na relatywnie niższym poziomie. Można więc stwierdzić, iż standard mieszkaniowy większości studentów nie uległ znacznej poprawie, co z kolei powinno być istotnym aspektem do rozważania, np. w kontekście stypendiów i wsparcia socjalnego.

Dokonanie oceny stopnia zgodności bieżącego miejsca zamieszkania studentów z ich pierwotnymi preferencjami, kiedy szukali mieszkania lub pokoju, ujawniło kilka interesujących tendencji (rys. 23). Zdecydowana większość, bo aż 72,62% respondentów oceniło swoje obecne mieszkanie jako zgodne z ich początkowymi oczekiwaniami. Może to wskazywać na względnie dostosowaną ofertę rynku mieszkaniowego do potrzeb studentów w miastach, w których studiują lub po prostu o realistycznym podejściu studentów do kwestii mieszkaniowej na czas nauki. Dodatkowo, 12,92% ankietowanych odpowiedziało, iż zamieszkiwali pokój lub mieszkanie, które przewyższyło ich początkowe założenia. Takie odczucia mogą być spowodowane m.in. nowoczesnym stylem wyposażenia mieszkania czy korzystną lokalizacją. Fakt ten udowadnia, że istnieje taki segment rynku, na którym są oferowane mieszkania o wyższym standardzie i mogą one stanowić atrakcyjną opcję dla studentów dysponujących większym budżetem.



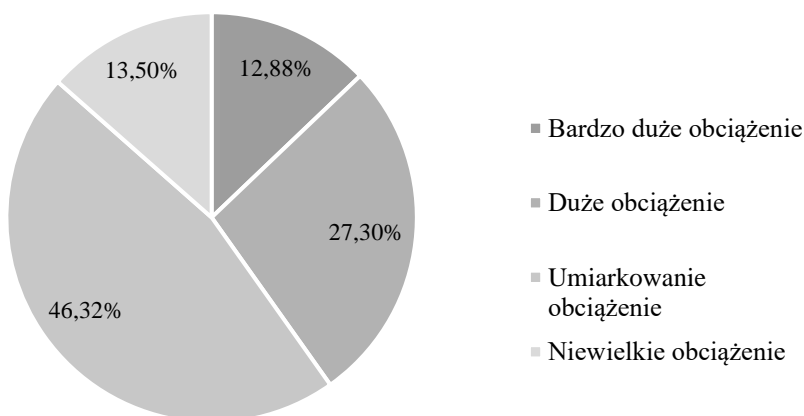
- Obecne mieszkanie przewyższa moje oczekiwania związane z zamieszkaniem podczas studiowania
- Obecne mieszkanie spełnia moje oczekiwania związane z zamieszkaniem podczas studiowania
- Obecne mieszkanie nie spełnia moich oczekiwań związanych z zamieszkaniem podczas studiowania

**Rys. 23.** Ocena zgodności obecnych warunków mieszkaniowych z początkowymi oczekiwaniami

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Jednakże, w badanej populacji znaleźli się również studenci, którzy wyrazili swoje niezadowolenie z ich obecnego miejsca zamieszkania, które jednak nie spełniło ich oczekiwań. Ten odsetek, choć zdecydowanie mniejszy, stanowi przeciwwagę, iż nie wszystkim udało się spełnić swoich oczekiwań co do wynajmowanego mieszkania lub pokoju. Przede wszystkim mogło to wynikać z barier finansowych lub z braku alternatyw mieszkaniowych, które spełniłyby określone preferencje. To zróżnicowanie doświadczeń związanych z szukaniem nowego miejsca zamieszkania na czas podejmowania edukacji na poziomie wyższym może być przydatne do oceny i analizy potencjalnych rozwiązań, jakie mogłyby zostać wprowadzone na rynku mieszkaniowym.

W następnym części badania zapytano studentów o poziom obciążenia finansowego ich budżetu przez konieczność ponoszenia opłat za ich miejsce zamieszkania (rys. 24). Prawie połowa ankietowanych (46,32%) określała koszty mieszkaniowe jako umiarkowane obciążenie swojego budżetu, czyli ich wydatki były znaczące, ale nie były dla nich skrajnie wysokie. Umożliwiały im zachowanie względnej spójności finansowej. Jednak aż 27,30% badanych studentów określiło wysokość kwot ponoszonych na cele mieszkaniowe jako stanowiące duże obciążenie. Te wydatki mogły być dla nich wyzwaniem finansowym, znacząco ograniczające ich skłonność i zdolność do oszczędzania.



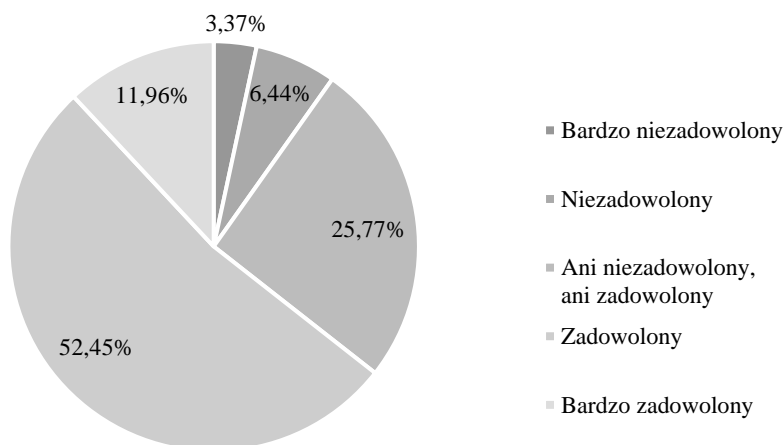
**Rys. 24.** Udział wydatków mieszkaniowych w budżecie studentów

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych



W połączeniu z grupą, dla której koszty mieszkaniową były bardzo dużym obciążeniem (12,88%), dawało to ponad  $\frac{1}{3}$  badanych – 40,18%, odczuwających wyraźny wpływ tych wydatków na swoje miesięczne dochody rozporządzalne. Jedynie 13,5% zapytanych studentów oceniło swoje wydatki związane z utrzymaniem miejsca zamieszkania jako niestanowiące obciążenia dla swoich funduszy. Dla tej mniejszości takie wydatki były stosunkowo łatwe do pokrycia. Mogły to być osoby dysponujące wyższymi dochodami lub korzystające z bardziej opłacalnych form zamieszkania.

Uczestnicy badania mieli również ocenić swój stopień zadowolenia z ich obecnego miejsca zamieszkania. Zdecydowana większość respondentów wyrażała pozytywne opinie na temat swoich warunków mieszkaniowych (rys. 25). Z prezentowanych danych wynika, że aż 52,45% przebadanych osób określało się jako zadowolonych ze swojej sytuacji mieszkaniowej, a dodatkowe 11,96% studentów deklaroowało, że byli bardzo zadowoleni. Wynik ten może sugerować, że większość uczestników badania uznała swoje obecne warunki mieszkaniowe za wystarczające lub wręcz spełniające ich oczekiwania, a to z kolei mogło świadczyć o stosunkowo dobrym standardzie oferowanych lokali czy dostępności udogodnień. Z drugiej strony niewielki odsetek respondentów, bo tylko 3,37% wyrażało bardzo wysokie niezadowolenie, a dodatkowe 6,44%

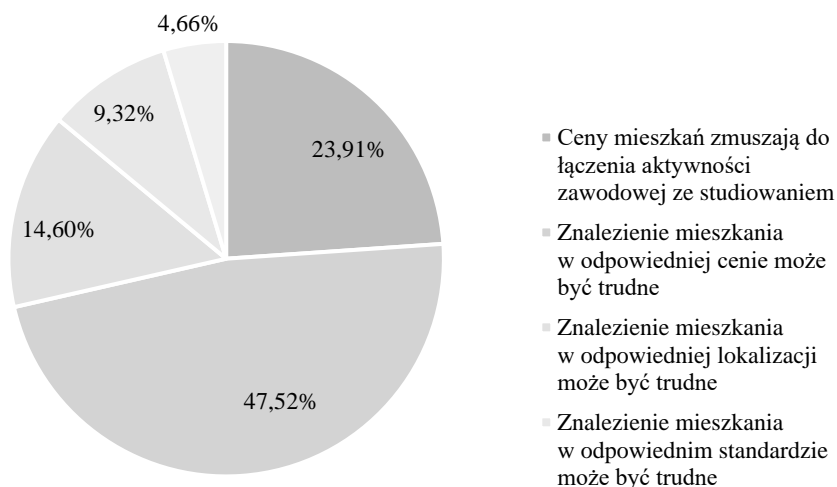


**Rys. 25.** Stopień zadowolenia respondentów z obecnego miejsca zamieszkania

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych

określało się jako niezadowolony. Łączna grupa niezadowolonych stanowi niepełna 10% badanych. Część studentów mogła wskazywać na pewne trudności lub niedogodności, np. z powodu wysokich kosztów, niskiego standardu i wyposażenia lokali, złej lokalizacji czy problematycznymi wynajmującymi. Z kolei grupę pośrednią stanowili studenci, którzy mieli neutralne podejście (25,77%) do swojej aktualnej sytuacji mieszkaniowej i nie byli w stanie określić, czy byli zadowoleni czy może jednak nie. Zapewne ich wymagania względem kwestii mieszkaniowej zostały w pewnym stopniu spełnione, choć nie na tyle, aby byli wyraźnie zadowoleni. Generalnie rzecz biorąc, studenci raczej byli zadowoleni ze swojego obecnego miejsca zamieszkania i ich warunki mieszkaniowe były akceptowalne i przystosowane do potrzeb większości ankietowanych.

Finalnie, studenci zostali poproszeni o dokonanie oceny olsztyńskiego rynku nieruchomości z perspektywy studentów (rys. 26). Wyniki wskazują na wyraźne trudności, z jakimi mierzą się młodzi ludzie poszukujący swojego nowego miejsca zamieszkania na czas studiów w nowym mieście. Okazało się, że największym wyzwaniem było znalezienie mieszkania w odpowiedniej cenie. Aż 47,52% respondentów uznało ten aspekt za najbardziej problematyczny. Miało to jak najbardziej odzwierciedlenie w wysokich cenach najmu



**Rys. 26.** Ocena rynku mieszkaniowego w Olsztynie w opinii studentów

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych

w Olsztynie, co dla wielu młodych ludzi, którzy jednak w większości przypadków mieli ograniczone możliwości finansowe, stanowiło istotną barierę w znalezieniu odpowiedniego miejsca do zamieszkania. Dodatkowo, 23,91% studiujących osób było zmuszonych do aktywności zawodowej. Niemal jedna czwarta studentów musiała podejmować pracę, aby móc pokryć koszty zakwaterowania. Kolejnym, choć już mniej powszechnym problemem była trudność w znalezieniu mieszkania w odpowiedniej lokalizacji – wskazało na to 14,6% osób. Część studentów zmagala się zatem z ograniczoną dostępnością pokoi lub mieszkań na wynajem w pobliżu uczelni, co może z kolei wymuszać konieczność dłuższych dojazdów, a to również zwiększa koszty i wymaga poświęcenia czasu na codzienne dojazdy na teren uniwersytecki na zajęcia.

Mniejszy odsetek badanych (9,32%), uważał znalezienie mieszkania o odpowiednim standardzie za problematyczne. Mimo stosunkowo niskiego wyniku, wskazuje to jednak na istnienie problemu z dostępnością lokali, które spełniałyby podstawowe oczekiwania co do ich jakości. Wiązało się to często z tym, że studenci muszą iść na kompromis między ceną, a standardem mieszkania. Najbardziej wskazywanym wyzwaniem, z którym musieli się zmierzyć ankietowani (4,66%) to konieczność spełniania oczekiwań wynajmującego. Choć był to najmniej powszechny problem, to jego obecność może mimo wszystko nasuwać wnioski, że część wynajmujących stawia wymagania, które niekoniecznie mogą być proste do spełnienia dla studentów, np. wymagania dotyczące trybu życia, regularności płatności czy konkretnych zachowań.

Podsumowując, wyniki zrealizowanego sondażu wskazują, że największym wyzwaniem dla osób studiujących na olsztyńskim rynku nieruchomości mieszkaniowych są przede wszystkim wysokie koszty najmu, które niestety często wymagają podjęcia dodatkowej pracy zarobkowej. Pozostałe aspekty, takie jak lokalizacja czy standard mieszkania mają mniejszy wpływ na ocenę rynku przez studentów, ale mimo wszystko są istotne.

### **4.3. Ocena warunków mieszkaniowych i rynku nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie**

Jednym z celów badania była analiza warunków mieszkaniowych studentów oraz weryfikacja etapów poszukiwania obecnie zasiedlanej nieruchomości wraz z samooceną tych warunków jak i samego procesu. W pierwszej kolejności do pogłębionych analiz tychże elementów uwzględniono swoisty punkt

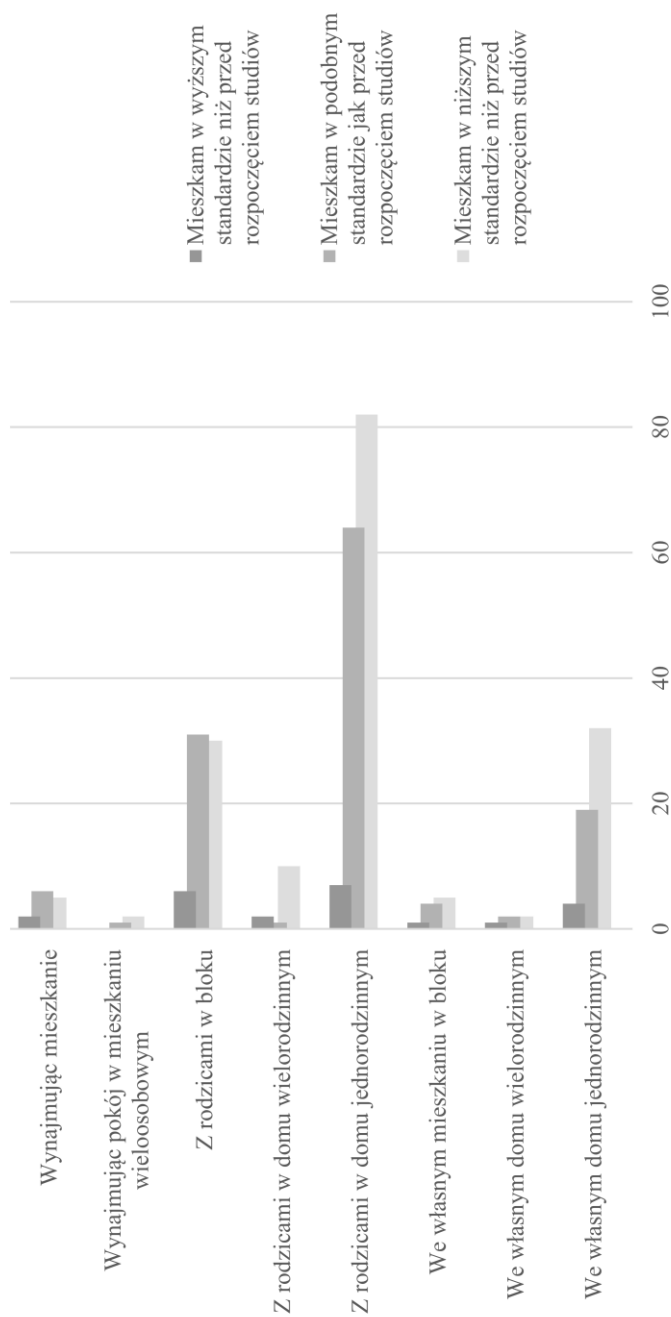
odniesienia dla wskazywanych ocen w postaci warunków mieszkaniowych w domu rodzinnym.

Jak wskazano w poprzednim podrozdziale, największy odsetek respondentów deklaruował zamieszkanie wraz z rodzicami w różnych typach zabudowy, co jednocześnie odpowiadało zasadniczemu profilowi młodej osoby rozpoczynającej edukację na poziomie wyższym. Dom rodzinny lub miejsce zamieszkania, które było ostatnią przed przeprowadzką na studia zasiedloną nieruchomością pozwalała na wzrastanie w określonym standardzie mieszkaniowym, który młodzi ludzie traktowali jako zastany, bazowy. Powierzchnia użytkowa mieszkania, liczba pomieszczeń, posiadanie pokoju do własnej dyspozycji, ale także wyposażenie mieszkania, liczba i specyfika sprzętów rtv i artykułów gospodarstwa domowego może być odpowiedzialna na kreowanie określonych oczekiwań względem nowego miejsca zamieszkania.

Z drugiej jednak strony podjęcie studiów i poszukiwanie w związku z tym nieruchomości do zamieszkania może generować kilka wyzwań. O ile dochody gospodarstwa domowego na to pozwalały, wyjazd dziecka na studia mógł powodować chęć zakupu nieruchomości na własność. Takie działanie mogło być jednocześnie traktowane w kategoriach długoterminowej inwestycji. Wówczas możliwość decydowania o standardzie i wyposażeniu takiego mieszkania pozwalała na kształtowanie oczekiwań na dowolnym w zasadzie poziomie.

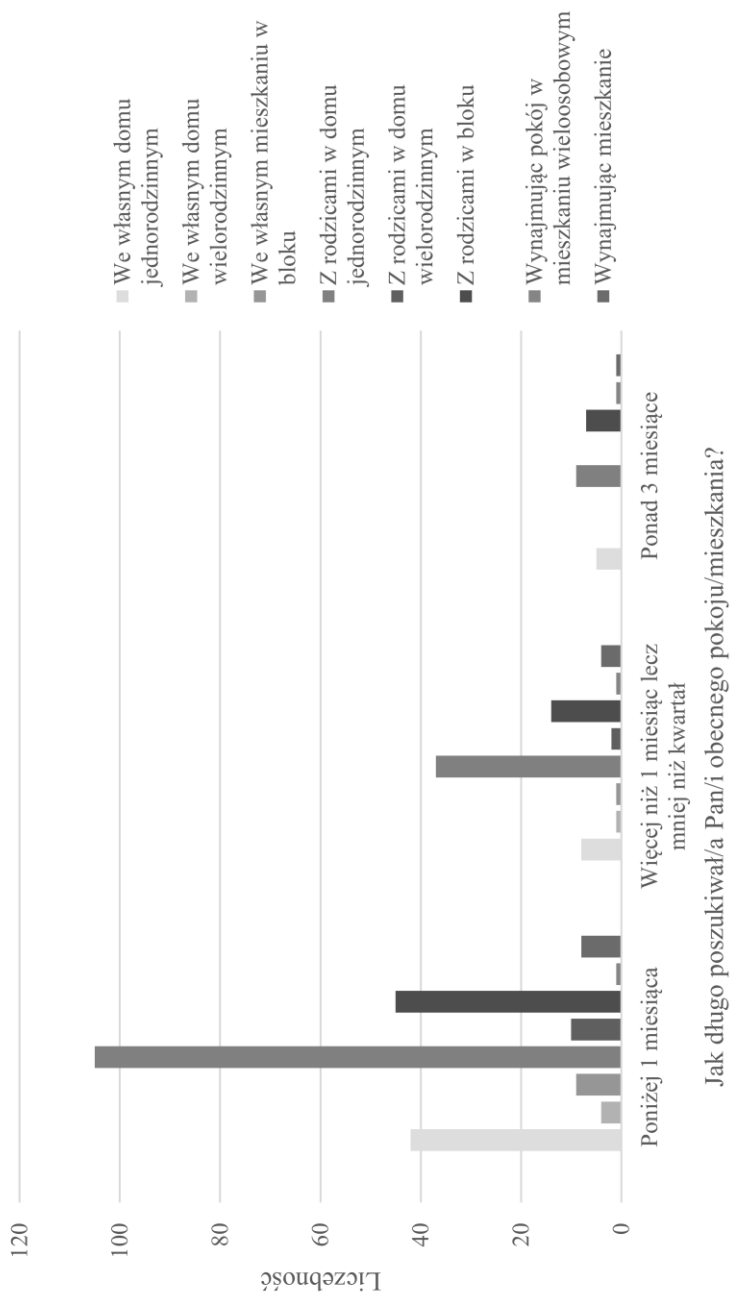
Dla znacznej części gospodarstw domowych jednak rozpoczęcie studiów wiązało się z poszukiwaniem mieszkania bądź pokoju na wynajem. W takiej sytuacji standard potencjalnego lokalu z pewnością również odgrywał istotną rolę i był determinowany liczbą ofert na rynku i dostępnością lokali w akceptowanym przez te osoby przedziale cenowym. W konsekwencji jednak środki przeznaczone na poszukiwanie mieszkania mogły negatywnie determinować ostatecznie wybrany pokój lub lokal mieszkalny.

W sposób szczególny jednak „ryzyko” zamieszkania w zasobach o niższym standardzie niż w domu rodzinnym dotyczyło osób, których warunki mieszkaniowe były wysoce satysfakcjonujące. Jak się okazało, w większości przypadków tę prawidłowość potwierdzały przede wszystkim osoby deklarujące uprzednie zamieszkanie w domu jednorodzinnym (rys. 27). Taka forma najpewniej pozwalała na zaspokojenie potrzeb na wysokim poziomie, a nowo wybrane mieszkanie mogło cechować się brakiem podobnych do domu rodzinnego rozwiązań lub udogodnień.



**Rys. 27.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące porównania obecnego miejsca zamieszkania wobec domu rodzinnego

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych



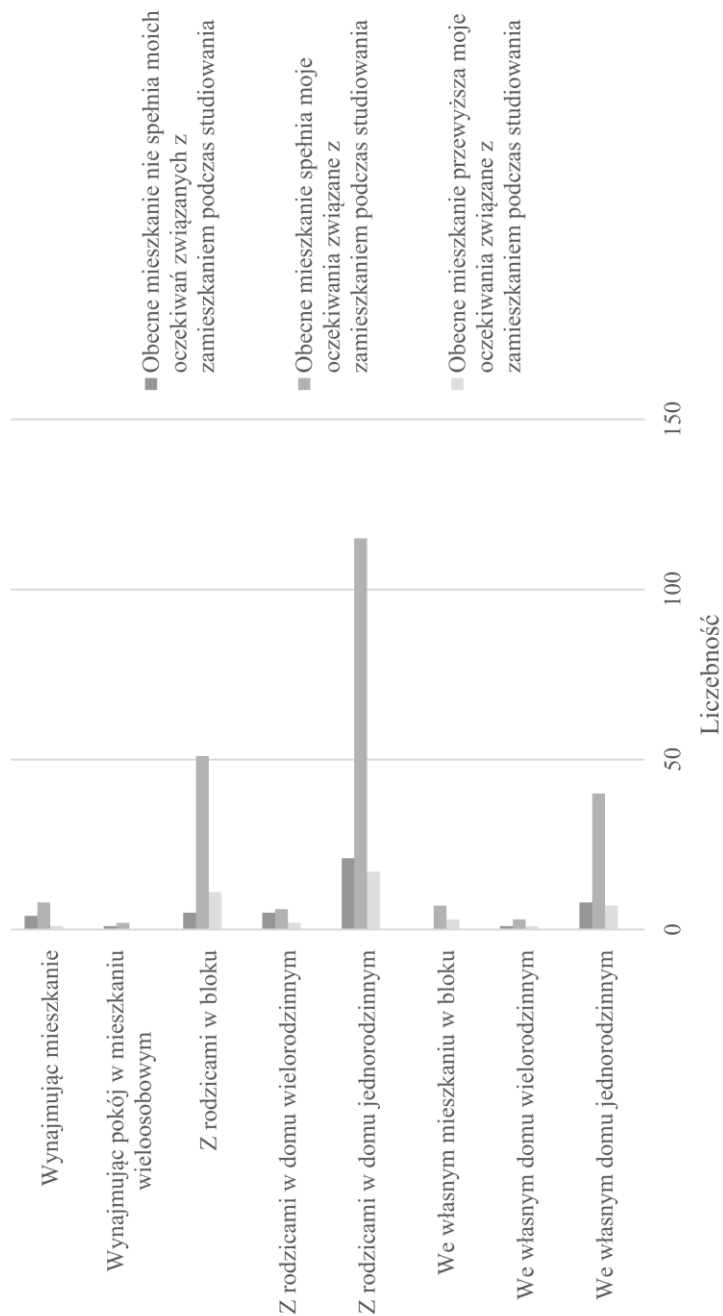
**Rys. 28.** Rozkład odpowiedzi związanych z okresem poszukiwania mieszkania w odniesieniu do formy zamieszkania przed rozpoczęciem studiów

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych

Tylko nieznaczna część tych respondentów (4,6%) wskazywała na poprawę swoich warunków mieszkaniowych względem domu rodzinnego. W pozostałych przypadkach natomiast deklarowano, że nowe miejsce zamieszkania umożliwia funkcjonowanie w zbliżonym (41,6%) lub niższym standardzie (53,6%). Obiektywnie rzecz ujmując, na takie spostrzeżenia wpływać mogły ograniczony metraż oraz współdzielenie tej przestrzeni z innymi współlokatorami.

W sytuacji poszukiwania nowego lokalu mieszkalnego pewnym ograniczeniem może być wspomniana wcześniej liczba ofert na rynku. W takiej sytuacji potencjalni najemcy mogą szybciej zdecydować się na sfinalizowanie transakcji lub podpisanie umowy. Z drugiej jednak strony dysponowanie określonym budżetem (również wysokim) może skłaniać do wnikliwego i rozważnego podejmowania takich decyzji. A wówczas okres poszukiwania satysfakcjonującego lokalu może być rozłożony w czasie. Analiza udzielonych odpowiedzi pozwala wskazać, że w przypadku osób mieszkających dotychczas wraz z rodzicami determinowało to długość poszukiwania nowego mieszkania (rys. 28). Najwięcej bowiem wskazań przekraczających jeden miesiąc był udziałem tej właśnie grupy respondentów. Generalnie zatem, większość osób biorących udział w badaniu znalazła dla siebie pokój lub mieszkanie w przeciągu jednego miesiąca. Działo się tak bez względu na to, czy osoby te zamieszkiwały wcześniej mieszkania w budynkach wielorodzinnych, domach wolnostojących czy wynajmując mieszkania.

Perspektywa czasowa związana z poszukiwaniem mieszkania, które zaspokajało potrzeby mieszkaniowe na określonym poziomie mogła determinować jego bieżącą ocenę. Bowiem dłuższy czas poszukiwania mógł być spowodowany chęcią dokładnego rozpoznania ofert na rynku nieruchomości, a w konsekwencji odnalezieniem takiego, które potrzeby mieszkaniowe zaspokoiło na satysfakcjonującym poziomie. Każdy bowiem student, bez względu na jakość, powierzchnię użytkową i wyposażenie mieszkania, które zamieszkiwał przed podjęciem nauki na poziomie wyższym posiadał swoje indywidualne preferencje związane z miejscem i sposobem zamieszkania podczas tej edukacji. Co warto podkreślić, zdecydowana większość respondentów deklarowała, że ich obecne lokum te pierwotne oczekiwania spełniało (rys. 29). Sytuacją nad wyraz korzystną można określić wskazania, w których przebadani studenci informowali, że ich obecne miejsce zamieszkania takie oczekiwania przewyższało. Spośród wszystkich form zamieszkania taka sytuacja miała najczęściej miejsce w przypadku respondentów mieszkających wcześniej w budynku wielokondygnacyjnym (bloku). Biorąc z kolei pod uwagę wskazania



**Rys. 29.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące formy zamieszkania przed rozpoczęciem studiów w odniesieniu do oczekiwań związanych z obecnym mieszkaniem

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych

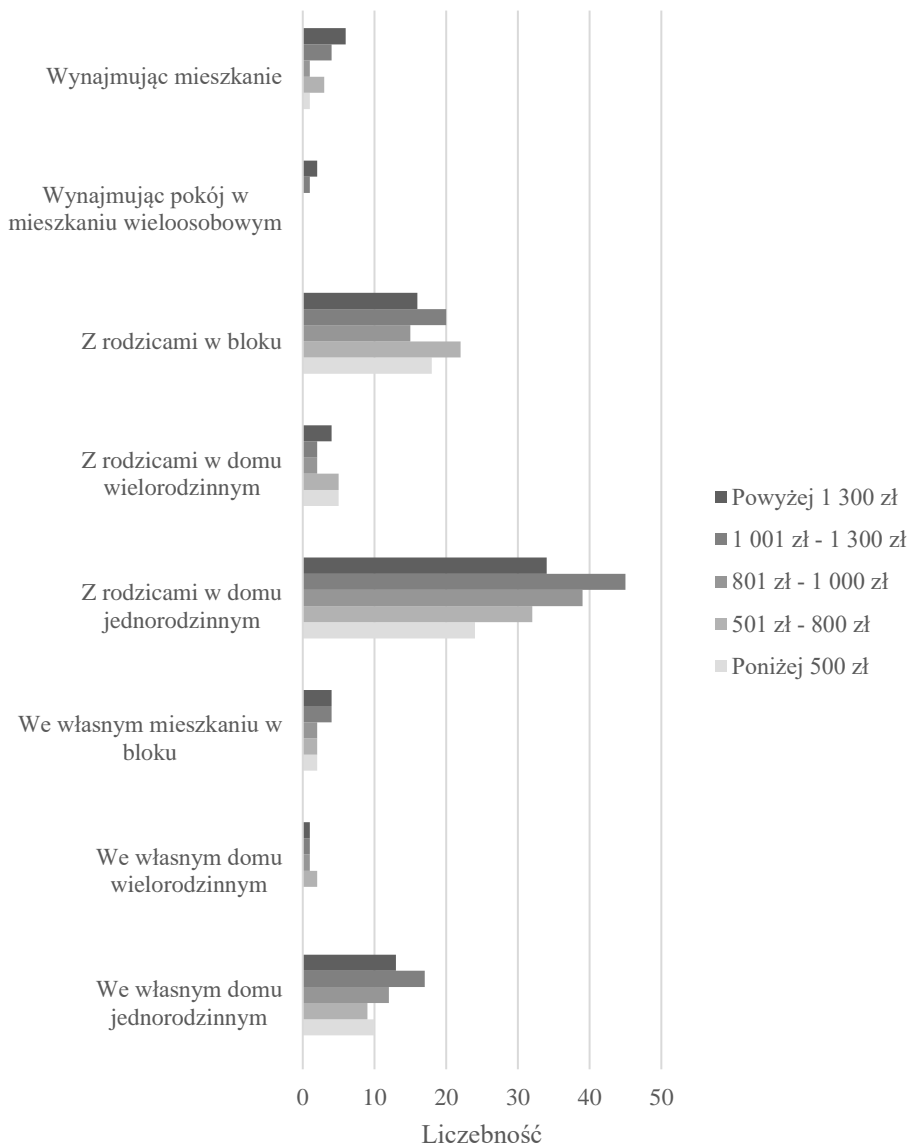


dokumentujące brak spełnionych wcześniej oczekiwań i założeń dotyczących mieszkania, to wśród nich zdecydowanie przeważały te osoby, które jako miejsce zamieszkania przed rozpoczęciem studiów wskazali wspólne zamieszkanie z rodzicami w domu jednorodzinnym.

Miejsce zamieszkania przed przyjazdem do Olsztyna mogło (choć wprost nie musiało) wiązać się z określonym budżetem, który był możliwy do przeznaczenia na zakup/wynajęcie mieszkania. Studenci mają do wyboru kilka wariantów zakwaterowania. Patrząc retrospektywnie, najczęściej pierwszym wyborem był dom studencki. Jednak wraz z rosnącą liczbą studentów takie rozwiązanie nie pozwalało na zaspokojenie wszystkich mieszkaniowych potrzeb studentów ze względu na niewystarczającą liczbę oferowanych miejsc. Drugą determinantą uwypuklającą zmiany na rynku mieszkań studenckich były zmiany w preferencjach związanych z formą, a przede wszystkim liczbą osób, z którymi część żaków decydowała się współdzielić lokum. W konsekwencji znaczny wzrost zainteresowania odnotowano w sektorze mieszkań na wynajem.

W kontekście opłat za mieszkanie miejsca w domach studenckich były relatywnie najbardziej korzystnym rozwiązaniem finansowym. Najwięcej środków finansowych z kolei pochłaniały wynajęte na wyłączność lokale mieszkalne. Z racji względnie równomiernego rozłożenia odpowiedzi studentów dotyczących kosztów ponoszonych na utrzymanie mieszkania na studiach zdecydowano się zestawić te kwoty z miejscem i formą zamieszkania przed rozpoczęciem studiów (rys. 30).

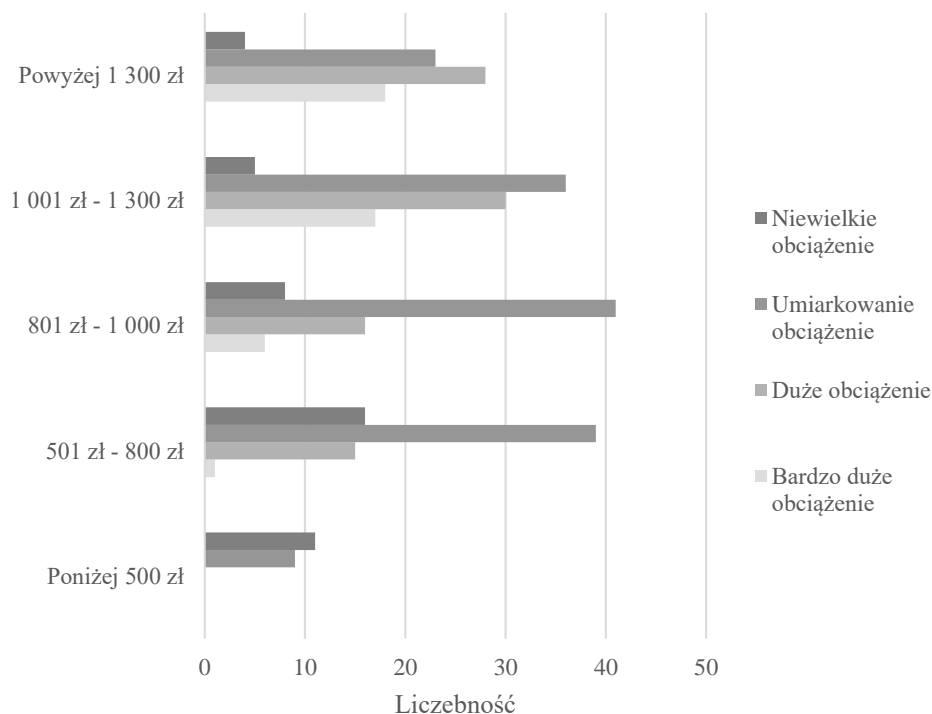
Jak się okazało, spośród osób zamieszkujących uprzednio wraz z rodzicami w domach jednorodzinnych najwięcej z nich ponosiło koszty z przedziału 1-1,3 tys. zł. Odpowiadało to zapewne wynajęciu pokoju w mieszkaniu studenckim o relatywnie wysokim standardzie lub wynajęciu mniejszego mieszkania, w którym te osoby były jedynym lokatorem. Natomiast wśród osób mieszkających wcześniej z rodzicami w zabudowie wielorodzinnej i wielokondygnacyjnej największa ich część ponosiła wydatki z przedziału 500-800 zł. Zauważyć również trzeba, że relatywnie najmniejszy, choć wcale nie znikomy odsetek spośród tych osób deklarował opłaty nie przekraczające 500 zł miesięcznie, co z pewnością odpowiadało korzystaniu z zasobów domów studenckich lub wyjątkowo korzystnej (finansowo) oferty wynajmu pokoju. Innym rozwiązaniem w takim przypadku wydawała się być ograniczona partycypacja w opłatach mieszkaniowych ponoszonych podczas zamieszkania przy rodzinie (choć niekoniecznie w pierwszej linii pokrewieństwa).



**Rys. 30.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące formy zamieszkania przed rozpoczęciem studiów w odniesieniu do kosztów ponoszonych na utrzymanie obecnego mieszkania

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych

Wobec zestawienia kwot, które ponosili studenci na opłaty związane z mieszkaniem w Olsztynie zdecydowano się na zestawienie ich wysokości z subiektywnym postrzeganiem trudności w ich regularnym uiszczaniu (rys. 31).



**Rys. 31.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące postrzegania obciążenia opłatami w odniesieniu do kosztów ponoszonych na utrzymanie obecnego mieszkania

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Na podstawie powyższych informacji wnioskować można, że w zdecydowanej większości przypadków kwoty ponoszone na utrzymanie mieszkania lub pokoju w miejscu studiowania postrzegane były jako umiarkowane obciążenie. Obciążenie, z którym należało się liczyć, ale które jednocześnie nie było obciążeniem ponad stan, wymagającym ponoszenia opłat na poziomie wymuszającym ograniczenie zaspokojenia innych potrzeb, nie zawsze związanych już z samym zakwaterowaniem. Jednocześnie jednak, deklaracje bardzo dużego obciążenia pojawiały się (choć niezbyt powszechnie) w momencie ponoszenia wydatków na poziomie pomiędzy 500 a 800 zł. Taka sytuacja stała się zapewne

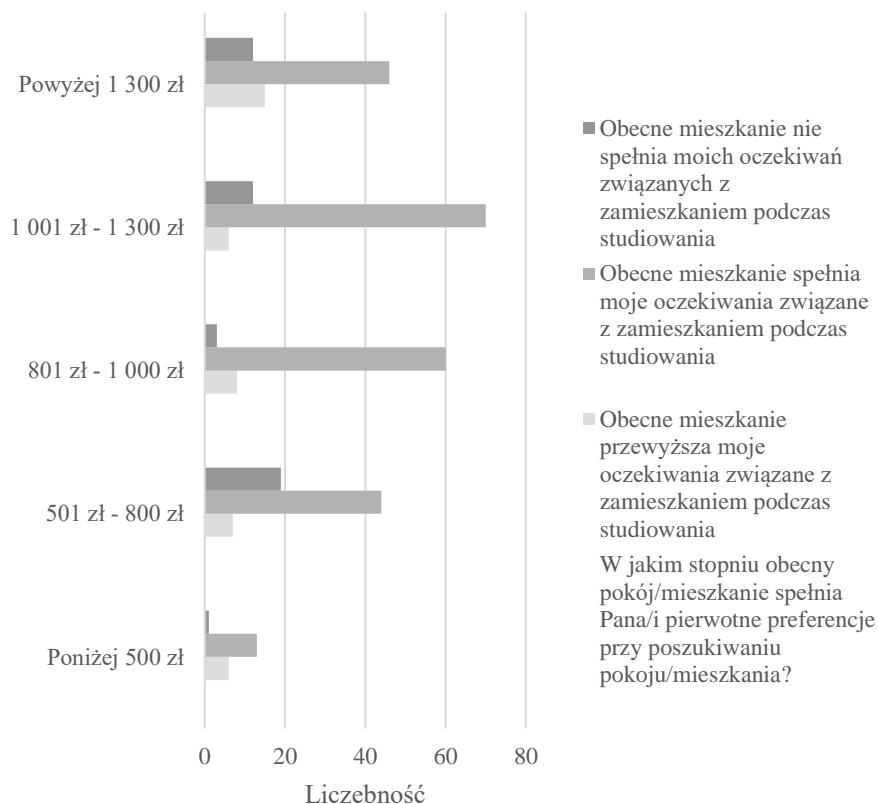
udziałem osób z ograniczonym dochodem rozporządzalnym, dla których koszty związane z utrzymaniem się w miejscu studiowania stanowiły wyrzeczenia dla całego gospodarstwa domowego.

Deklaracje wyraźnie uciążliwego obciążenia wysokością opłat mieszkaniowych istotnie wzrastają przy kwotach powyżej 1 tys. zł. Działo się tak kosztem wskazań dotyczących umiarkowanego obciążenia. Zgodnie z przewidywaniami przy opłatach przekraczających 1,3 tys. zł miesięcznie najczęstszym wskazaniem były takie, które informowały o dużym i bardzo dużym obciążeniu. Jednocześnie dla zaledwie ok. 5% studentów kwoty takie stanowiły wobec deklaracji niewielkie obciążenie.

Kwoty ponoszone na utrzymanie mieszkania niekoniecznie musiały przekładać się na zasiedlenie nieruchomości, która spełniałaby oczekiwania zainteresowanych. Takie wskazania bazowały rzecz jasna na subiektywnie zgłaszanych wymaganiach względem preferowanego zasobu. Jak opisano wcześniej, generalnie rzecz biorąc mieszkania, na które zdecydowali się ostatecznie studenci spełniałby w większości ich oczekiwania. Zestawienie tych oczekiwań z konkretnymi kwotami uiszczanymi miesięcznie pozwoliło dostrzec kilka interesujących prawidłowości (rys. 32).

W pierwszej kolejności warto zwrócić uwagę, że mieszkanie lub pokój, na którego utrzymanie studenci biorący udział w badaniu przeznaczali nie więcej niż 500 zł relatywnie często przekraczało ich oczekiwania. W pewnym sensie takie oczekiwania mogły być dość niskie, podczas gdy rzeczywistość okazała się dla tej grupy nad wyraz korzystna. Z pewnością można tu przywołać warunki mieszkaniowe panujące w domach studenckich, bowiem poza samym współdzieleniem pokoju takie placówki oferowały jego lokatorom kilka wartościowych udogodnień, z korzystną lokalizacją oraz wyposażeniem (m.in. łącze internetowe) tych zasobów na czele.

Z kolei najczęstsze rozczarowanie zasiedlanym zasobem było udziałem tych studentów, którzy ponosili największe opłaty (powyżej 1 tys. zł). W pewnym stopniu było to konsekwencją negatywnej percepcji relacji kosztów generowanych przez taki zasób do standardu, wyposażenia lub jego lokalizacji.

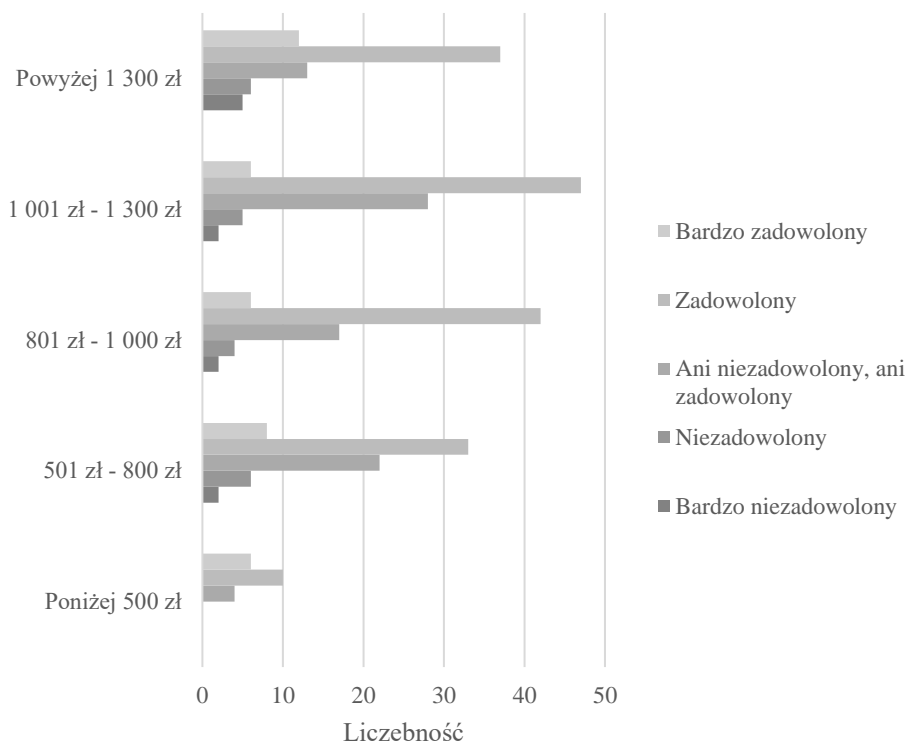


**Rys. 32.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące pierwotnych oczekiwań względem mieszkania w odniesieniu do kosztów ponoszonych na jego utrzymanie

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

W konsekwencji finalnym elementem tej części badania uczyniono zestawienie kwot ponoszonych na utrzymanie mieszkania w trakcie studiów z subiektywnym postrzeganiem swojej bieżącej sytuacji mieszkaniowej. Więcej niż połowa respondentów wyraziła zadowolenie z takiego stanu rzeczy, z tego też powodu najczęściej wskazaną bez względu na wydatkowane kwoty kształtowała się podobnie (rys. 33). Wobec powyższego, szczególną uwagę zwrócono na wskazania, które dotyczyły wysokiego poziomu zadowolenia. Najwięcej takich odpowiedzi odnotowano wśród studentów, których koszty związane z mieszkaniem przekraczały 1,3 tys. zł. Udział osób wyraźnie niezadowolonych natomiast był w każdej grupie relatywnie najniższy, a wśród ponoszących wydatki

nieprzekraczające 500 zł w ogóle nie wystąpił. W takim wypadku cena zapewne rekompensowała ewentualne niedostatki w infrastrukturze, lokalizacji czy wyposażeniu.

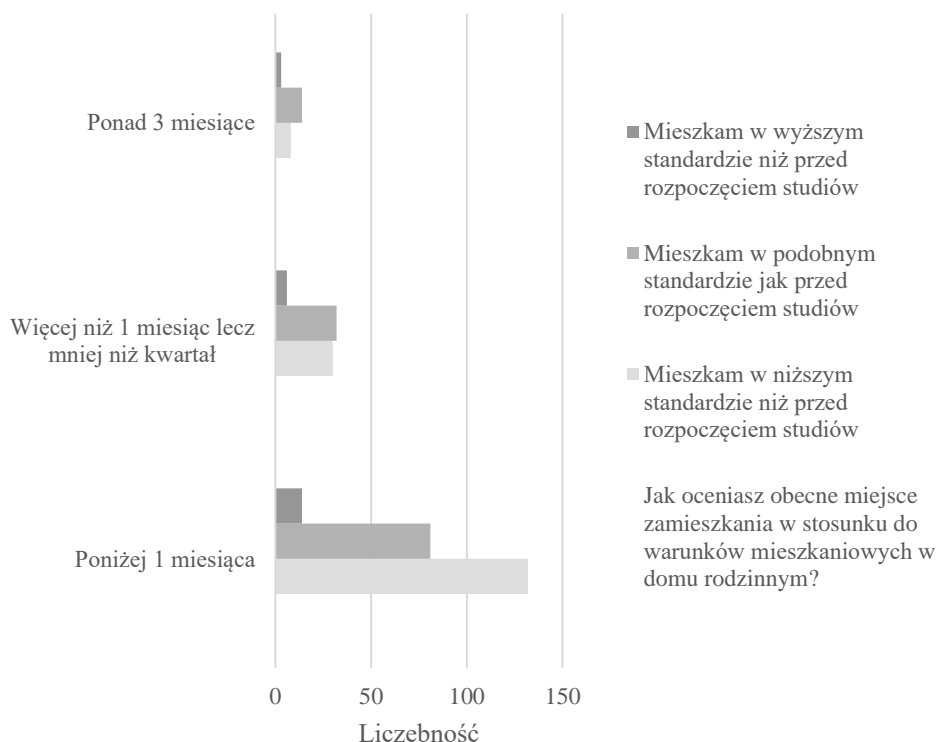


**Rys. 33.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące satysfakcji z sytuacji mieszkaniowej w odniesieniu do kosztów ponoszonych na utrzymanie mieszkania

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych

Znalezienie satysfakcjonującego zakwaterowania na czas pobierania nauki na poziomie wyższym jest jednym z najważniejszych studenckich wyzwań. Czas poszukiwań może nastroić trudności, a jego przedłużanie nierzadko generować może dyskomfort związany z brakiem znalezienia dla siebie odpowiedniego lokum. W przypadku osób objętych tym badaniem okres poszukiwania mieszkania zamykał się w przeciągu jednego miesiąca. W pogłębionych analizach okazało się jednak, że relatywnie często ten krótki czas związany ze znalezieniem mieszkania generował najwyższe wskazania związane z obniżonym jego standardem wobec domu rodzinnego (rys. 34). Należy tu jednak

zaznaczyć, że obniżony standard względem poprzedniego mieszkania nie zawsze powinien budzić zdziwienie, ponieważ nierzadko zamieszkiwanie wraz z rodzicami było dla zainteresowanych rozwiązaniem korzystnym także w znaczeniu jakości takiego zasobu. Przywoływany już wcześniej przykład konfrontacji samodzielnego pokoju do dyspozycji w domu rodzinnym wobec współdzielenia pokoju w akademiku może tłumaczyć taką zależność. Ponadto, czas przeznaczony na poszukiwania mieszkania doprowadził przede wszystkim do sytuacji, w której studenci deklarowali podobny standard obecnego lokalu w odniesieniu do jakości tego zasobu przed przyjazdem na studia.

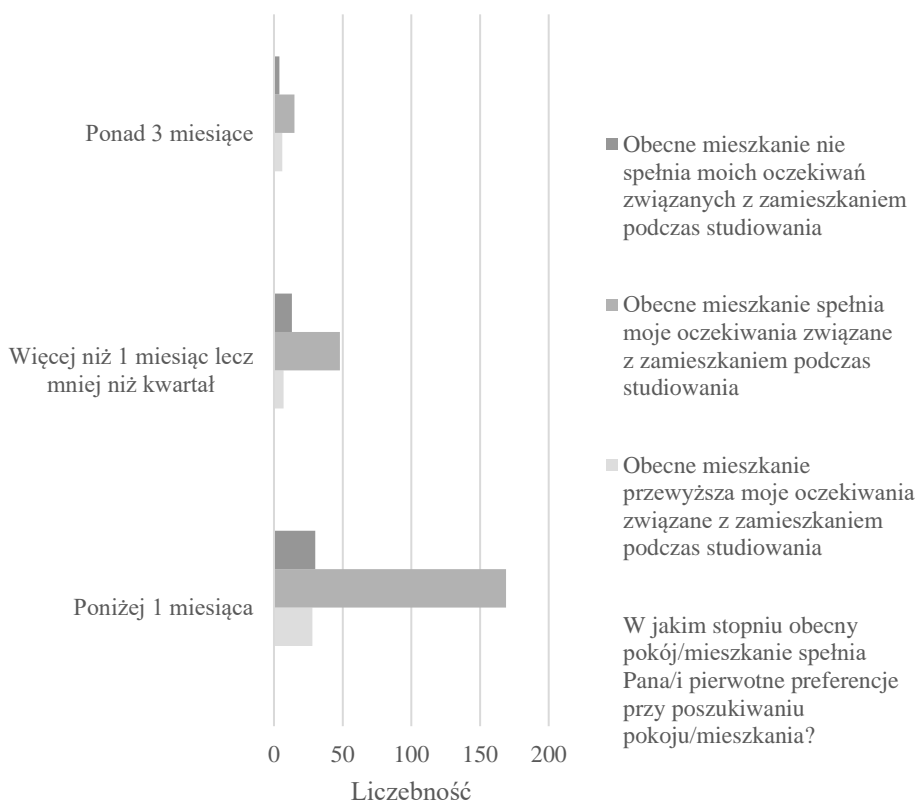


**Rys. 34.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące porównania standardu obecnego mieszkania w odniesieniu do czasu poświęconego na jego znalezienie

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Proces poszukiwania odpowiedniego dla siebie zasobu doprowadzić miał do znalezienia takiego, które spełniało pokładane oczekiwania. Mogły one dotyczyć wyposażenia, lokalizacji lub liczby współlokatorów. Po analizie

odpowiedzi respondentów badania można stwierdzić, że bez względu na liczbę miesięcy poświęconą na poszukiwania, obecnie zasiedlana nieruchomości spełniła te oczekiwania (rys. 35). Warto przy tym odnotować, że cierpliwość w poszukiwaniu bywała nagradzana, ponieważ wyłącznie przy osobach, które znalazły dla siebie lokum po ponad trzech miesiącach liczba wskazań dotycząca niespełnienia pierwotnych oczekiwań była mniejsza niż takich, które informowały o znalezieniu dla siebie nieruchomości przewyższającej pierwotne oczekiwania. W pozostałych bowiem przypadkach ta zależność była odwrotna. Wobec powyższego w dalszych badaniach warto byłoby określić, na ile takie niespełnione oczekiwania determinują kolejne przeprowadzki i motywują do dalszego śledzenia ofert na olsztyńskim rynku mieszkaniowym.

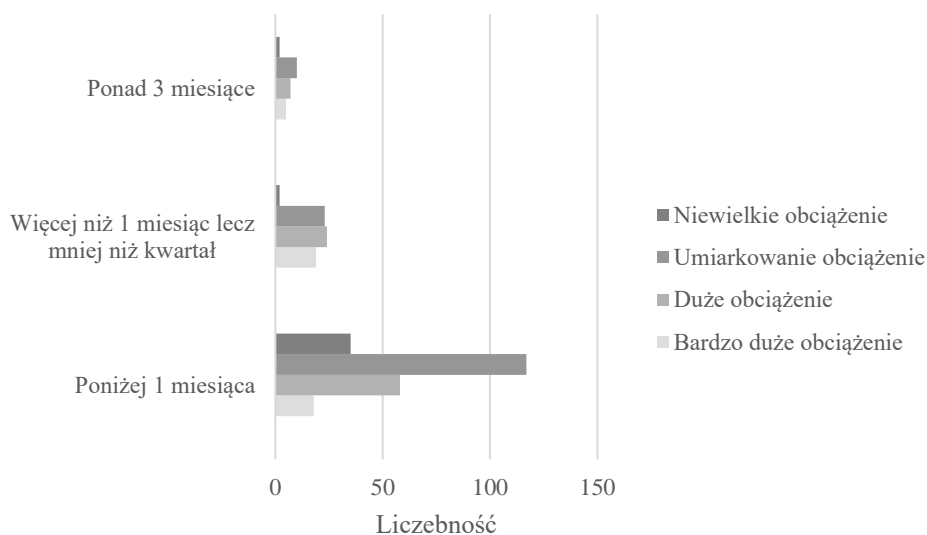


**Rys. 35.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące spełnionych oczekiwań wobec mieszkania w odniesieniu do czasu poświęconego na jego znalezienie

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych



Jednym z elementów skłaniających do dalszych zmian i w konsekwencji ponownego rozpoczęcia śledzenia ofert dostępnych na rynku mieszkaniowych mogły być opłaty za lokum w ujęciu miesięcznym oraz ich subiektywne odczucie uciążliwości. W sytuacji, kiedy to obciążenia stawało się wysokie, mogło dawać asumpt do zmiany swojej sytuacji mieszkaniowej. W przypadku krótkiego okresu poszukiwań struktura obciążeń nie była równomierna, a najczęściej koszty związane z utrzymaniem mieszkania postrzegane były jako umiarkowane (rys. 36). Stanowić to mogło potwierdzenie, że odpowiednio wczesne przystąpienie do rozpoznania pozwalało na skorzystanie z wielu dostępnych ofert. Ten fakt z kolei pozwolił osiągnąć pożądany z pewnością konsensus związany ze znalezieniem mieszkania o odpowiednim standardzie przy jednocześnie rozsądnych i akceptowalnych przez samych zainteresowanych opłatach. Kiedy okres poszukiwań został wydłużony – nie zawsze przecież z przyczyn leżących po stronie potencjalnego najemcy – to wówczas liczba ofert była ograniczona i w konsekwencji wybór mógł paść na lokale, których utrzymanie generowało wyższe koszty stanowiąc tym samym większe obciążenia dla budżetu studenckiego.

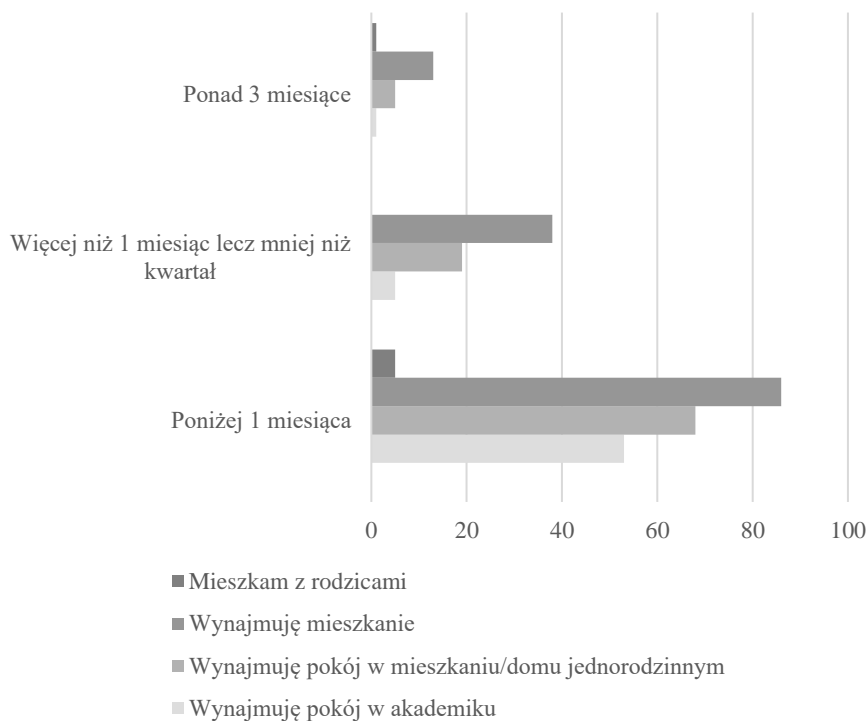


**Rys. 36.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące generowanych przez mieszkanie obciążeń finansowych w odniesieniu do czasu poświęconego na jego znalezienie

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Spośród kilku typów nieruchomości możliwych do zasiedlenia podczas studiów najbardziej ograniczonym zasobem dysponują uczelnie, które oferują miejsca w domach studenckich. Zainteresowanie tą formą zamieszkania ewoluowało. Początkowo liczba pokoi dostępna w zasobie uczelni odpowiadała zapotrzebowaniu związanemu z liczbą studentów. Następnie jednak, na skutek zmian demograficznych oraz cywilizacyjnych część studentów zmuszona była do poszukiwania mieszkania poza zasobem uczelni a wraz z upływem czasu stało się to powszechne. Przede wszystkim ze względu na zmiany oczekiwań odnośnie standardu oraz sposobu zamieszkania. Konieczność współdzielenia pokoi lub części wspólnych z innymi stawała się barierą, która zniechęcała do zamieszkania w akademikach a w bardziej korzystnym świetle stawało nieruchomości komercyjne. Obecnie, przede wszystkim ze względu na cenę pokoi dostępnych w domach studenckich ta oferta stanowiła swoisty segment studenckiego rynku nieruchomości, podczas gdy drugim stawał się wspomniany wcześniej rynek mieszkań na wynajem.

Zgodnie z oczekiwaniami, najwyższy odsetek osób biorących udział w badaniu stanowiły takie, które wynajmowały mieszkanie bądź pokój w mieszkaniu współdzielonym z innymi studentami (rys. 37). Czas, jaki poświęcono na ich poszukiwania był zróżnicowany, przy czym najczęściej finalizacja decyzji miała miejsce w przeciągu trzydziestu dni. Na podstawie otrzymanych odpowiedzi można również stwierdzić, że pokoje w domach studenckich oferowane przez uczelnię znajdowały najemców w zasadzie bez zbędnej zwłoki. Ich dostępność była ograniczona i osoby, które spełniały kryteria w zasadzie natychmiast decydowały się z takiej oferty skorzystać. Na podstawie informacji uzyskanych w podmiocie zarządzającym tym zasobem okazało się, że liczba podań osób chętnych do zamieszkania w takiej formule przewyższała liczbę dostępnych miejsc. Niewielka rotacja powodowała natomiast, że zaledwie niewielki odsetek osób był w stanie znaleźć wolne miejsce w domu studenckim po uprzednim kilkutygodniowym poszukiwaniu mieszkania na otwartym rynku. Jak się również okazało, to znalezienie mieszkania do wynajęcia, które spełniało oczekiwania studentów pochłaniało najwięcej czasu, ponieważ spośród wskazań informujących o poszukiwaniach mieszkania, które przekraczało miesiąc, to właśnie wynajęcie pokoju w mieszkaniu studenckim lub domu studenckim nastroczało najwięcej trudności.

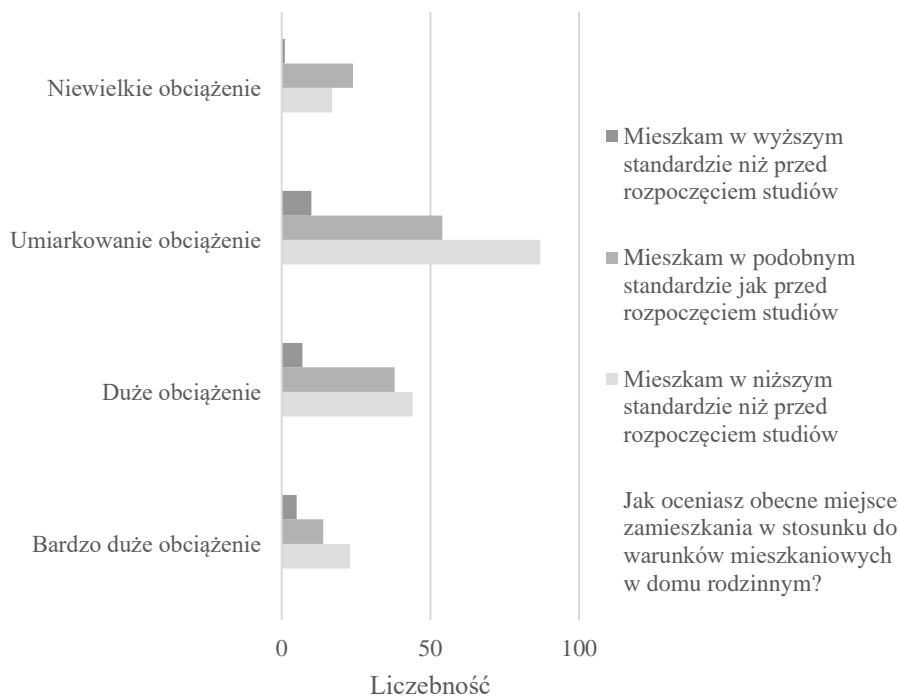


**Rys. 37.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące obecnego miejsca zamieszkania w odniesieniu do czasu poświęconego na jego znalezienie

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Wysokość opłat ponoszonych w związku z mieszkaniem nie zawsze pozwalała na kompleksową ocenę sytuacji mieszkaniowej. Jest to w sposób oczywisty związane z poziomem dochodów jednostek, które mieszkania poszukują. Zatem dopełniając analizę związaną z finansowym aspektem znalezienia odpowiedniej nieruchomości zestawiono ze sobą ocenę takich obciążeń oraz przestrzeganie oczekiwań i standardu, w jakim respondenci ostatecznie zamieszkali. Mieszkania cechujące się wyższym standardem niż te, w których studenci mieszkali poprzednio tylko w bardzo nielicznych przypadkach określali jako stanowiące dla nich niewielkie lub umiarkowane obciążenie (rys. 38). Stało to swoiste potwierdzenie założenia, że w miarę możliwości i dostępności studenci poszukiwali dla siebie zasobu o podobnym standardzie. Ceny wynajmu w mieście akademickim najczęściej jednak stanowiły wyzwanie dla przyjeżdżających tutaj studentów, czego dowodem były deklaracje związane

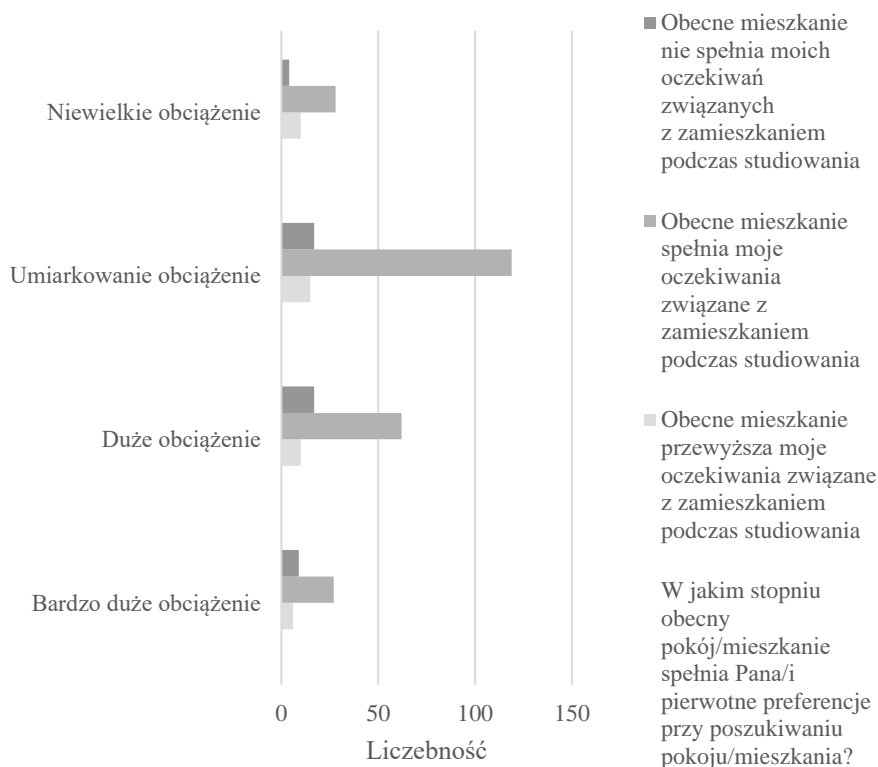
z zasiedlaniem obecnie mieszkań i pomieszczeń, których standard określano jako niższy od miejsca swojego poprzedniego zamieszkania. Mieszkania te jednocześnie powodowały nierzadko duże i bardzo duże obciążenie finansowe, mogąc stanowić podstawę do rozczarowania i chęci zmiany. Najczęściej jednak koszty związane z zamieszkiwaniem w mieście akademickim postrzegane były jako umiarkowane, bez względu na standard tego zasobu. Stanowiło to potwierdzenie tezy o poszukiwaniu dla siebie adekwatnych do możliwości finansowych nieruchomości.



**Rys. 38.** Rozkład odpowiedzi na pytanie dotyczące standardu miejsca zamieszkania w odniesieniu do obciążeń jakie ono generuje

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Opisywany wyżej standard zamieszkania mógł korespondować z oczekiwaniami, jakie studenci wyrażali względem nowego miejsca zamieszkania. Te z nich, które generowały relatywnie niższe obciążenia finansowe najrzadziej nie spełniały pokładanych w nich oczekiwań (rys 39). Natomiast te, o których osoby biorące udział w badaniu wspominały jako powodujące duże i bardzo duże obciążenia częściej tych oczekiwań nie spełniały.



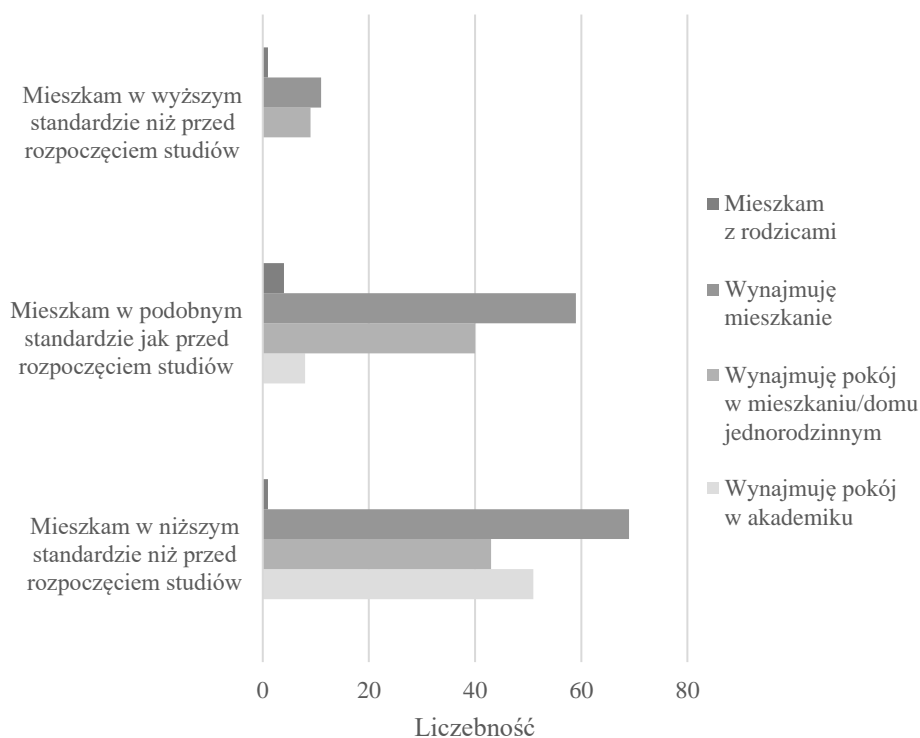
**Rys. 39.** Rozkład odpowiedzi na pytania dotyczące oczekiwań względem miejsca zamieszkania w odniesieniu do obciążeń jakie ono generuje

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Taka struktura odpowiedzi mogła skłaniać do refleksji o znaczeniu kwot ponoszonych na mieszkanie z ich subiektywnym odbiorem i postrzeganiem wartości mieszkania. Bowiem wśród determinant wyboru konkretnej nieruchomości najczęściej pojawiały się jego cena oraz lokalizacja. Z kolei znalezienie miejsca, które generowało mniejsze opłaty przy satysfakcjonującym te osoby standardzie pozwalało na postrzeganie swojej sytuacji jako wyjątkowej i okazji. Tym samym pojawiało się przekonanie o przekroczeniu swoich pierwotnych oczekiwań i satysfakcja z dokonanego wyboru.

Jednym z kluczowych elementów przeprowadzonego na potrzeby tej pracy badania było zestawienie bieżącej sytuacji mieszkaniowej z preferencjami i oczekiwaniami, jakie były udziałem respondentów przed rozpoczęciem studiów. Na podstawie informacji zawartych na rysunku 40 można

wnioskować, że większość badanych deklarowała zamieszkanie w warunkach mniej korzystnych niż te, w których mieszkali przed przyjazdem na studia do Olsztyna. Twierdziła tak zdecydowana większość osób mieszkających obecnie w domu studenckim (nikt nie postrzegał tej formy zamieszkania jako wyższy standard aniżeli w domu rodzinnym) oraz liczna grupa osób wynajmujących obecnie mieszkanie na wyłączność. Rozkład odpowiedzi na tak postawione pytanie był w przypadku niższego standardu najbardziej wyrównany. Dla równie dużej liczby osób wynajęcie samodzielnego mieszkania oraz wynajmowanie pokoju w mieszkaniu współdzielonym z innymi stanowiło kontynuację mieszkania w podobnym standardzie.

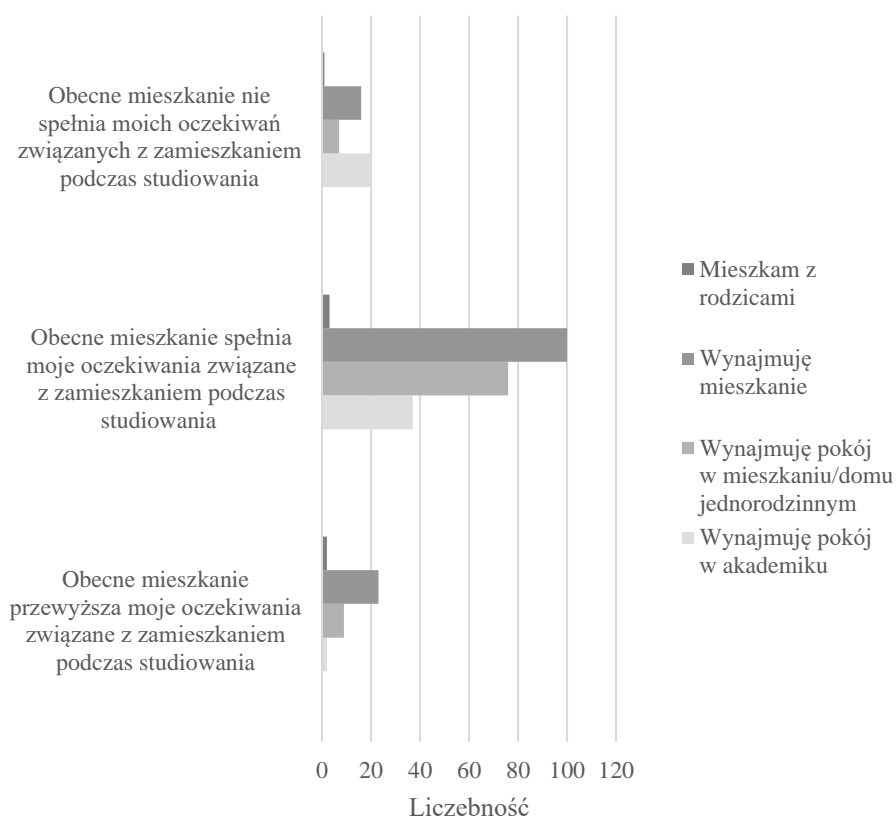


**Rys. 40.** Rozkład odpowiedzi na pytania dotyczące standardu zamieszkania w odniesieniu do obecnej sytuacji mieszkaniowej

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

W konsekwencji kolejny raz zestawiono powyższe informacje z subiektywnym odczuciem związanym ze spełnieniem pierwotnych oczekiwań w odniesieniu do obecnej formy zamieszkania. Ponownie, najmniej korzystny

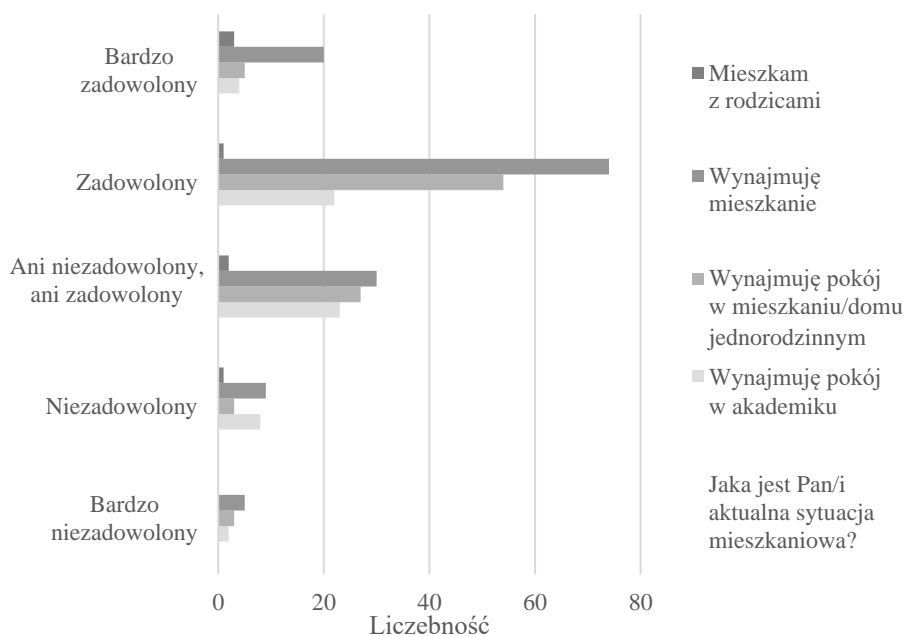
rozkład odpowiedzi dotyczył mieszkania w domu studenckim (rys. 41). Z kolei najczęściej samodzielne mieszkanie lub wynajęty pokój odpowiadał za spełnienie swoich pierwotnych oczekiwań. Co ciekawe, dla pewnej części osób mieszkanie z rodzicami na aktualnym etapie swojego życia nie spełniało oczekiwań respondentów. W tym przypadku z pewnością chodziło o studiowanie w mieście rodzinnym lub w niewielkiej odległości od niego. Ten drugi wariant mógł polegać na systematycznym dojeżdżaniu do miasta akademickiego środkami komunikacji zbiorowej lub własnym autem. Każdorazowo jednak wiązało się z powrotem do domu, co mogło być uciążliwe. Zatem, chęć usamodzielnienia się jest potrzebą, której niemożność realizacji może powodować dyskomfort i wpływać na ogólny dobrostan. Za brak jej realizacji najczęściej odpowiadały jednak względy finansowe.



**Rys. 41.** Rozkład odpowiedzi na pytania dotyczące oczekiwań związanych z mieszkaniem w odniesieniu do obecnej sytuacji mieszkaniowej

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Ostateczną weryfikację sytuacji mieszkaniowej oraz jej oceny przeprowadzono zestawiając właśnie satysfakcję z obecnego stanu oraz formy zamieszkania (rys. 42). Największy odsetek osób objętych badaniem deklarował zadowolenie z obecnej sytuacji mieszkaniowej w zasadzie bez względu na formę zamieszkania. Znaleźli się tam bowiem zarówno mieszkańcy domów studenckich, wynajmujących pokoje i całe mieszkania oraz osoby mieszkające z rodzicami (choć tych ostatnich było relatywnie najmniej). Po raz kolejny ciekawych informacji dostarcza analiza wskazań dokonanych przez osoby mieszkające z rodzicami. Największa bowiem ich część deklarowała najwyższy możliwy stopień satysfakcji z faktu kontynuacji mieszkania w domu rodzinnym. Wydaje się, że mogło to mieć dwojaki charakter. Z jednej strony takie rozwiązanie postrzegane było jako naturalną konsekwencję towarzyszącą pobieraniu nauki w rodzinnym mieście. Z drugiej jednak strony pozwalało na gromadzenie środków przybliżających usamodzielnienie, kiedy to koszty związane z codzienną egzystencją w takim przypadku były niewielkie. Najbardziej zadowolone ze swojej sytuacji były jednak osoby wynajmujące mieszkania.



**Rys. 42.** Rozkład odpowiedzi na pytania dotyczące satysfakcji z formy zamieszkania w odniesieniu do obecnej sytuacji mieszkaniowej

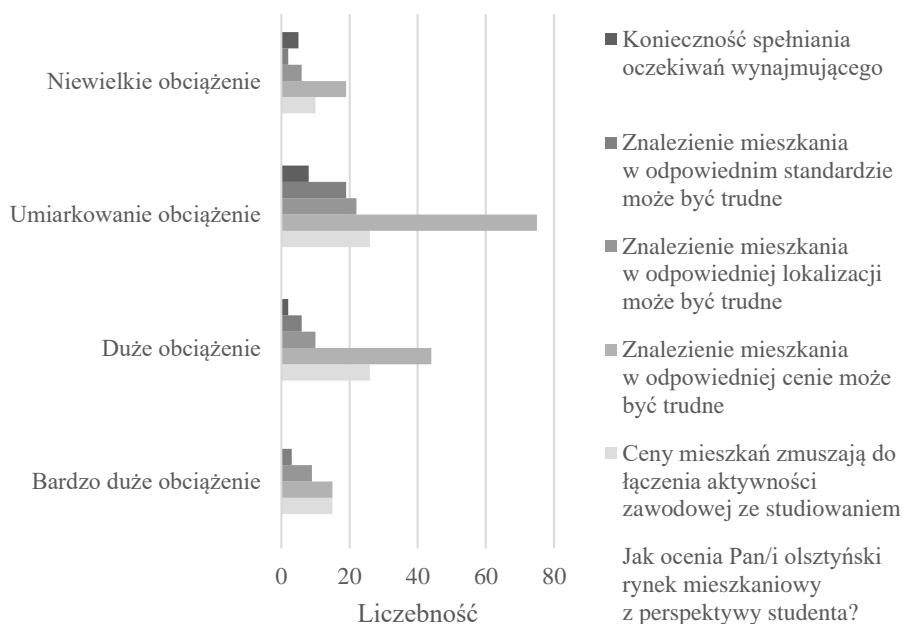
*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych



Z pewnością dawało to możliwość samostanowienia, a z drugiej zaś strony wymuszało niejako aktywność zawodową, aby koszty związane z wynajęciem mieszkania uczynić możliwie najmniej uciążliwymi.

Kolejnym zagadnieniem wartym eksploracji była ocena olsztyńskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych przez studentów. Sformułowano zatem kilka zdań, a respondenci wskazywali takie, z którym najbardziej się utożsamiali. Katalog odpowiedzi zawierał stwierdzenia o konieczności łączenia studiowania z aktywnością zawodową, trudności w znalezieniu mieszkania o odpowiedniej lokalizacji, cenie lub standardzie oraz wymóg dostosowania się do specyficznych oczekiwań właściciela nieruchomości (np. odpowiednio wysoka kaucja, kilkumiesięczny depozyt itd.). Następnie zestawiono wybrane przez ankietowanych odpowiedzi z informacjami dotyczącymi formy i sposobu zamieszkania.

Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzić należy, że w opinii studentów wraz ze wzrastającą uciążliwością kosztów jakie były niezbędne do opłacenia mieszkania wzrastała konieczność łączenia nauki z pracą zarobkową (rys. 43).



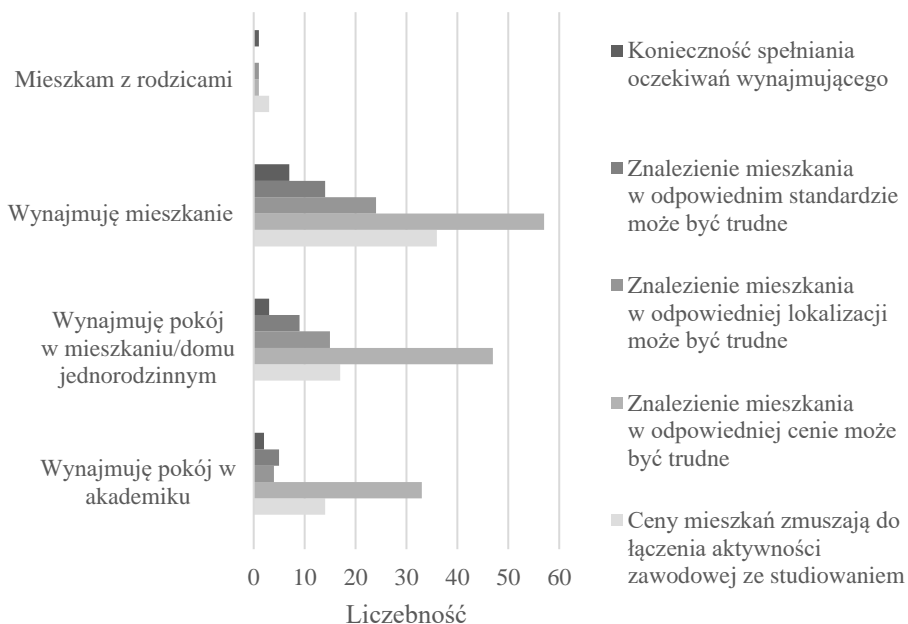
**Rys. 43.** Rozkład odpowiedzi na pytania dotyczące oceny olsztyńskiego rynku nieruchomości w odniesieniu do obciążenia jakie generuje obecne mieszkanie

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Osoby, które deklarowały, że bieżące opłaty stanowiły dla nich duże i bardzo duże obciążenie budżetu podkreślały tę zależność znacznie częściej od innych. Wraz ze wzrostem obciążenia natomiast spadał odsetek wskazań informujących o trudności w znalezieniu mieszkania w odpowiedniej cenie. Przeprowadzone badanie potwierdziło powszechną opinię, że cena wynajmu była kluczową determinantą uwzględnianą w wyborze mieszkania lub pokoju. Przy większej uciążliwości opłat spadała zdaniem studentów również trudność w znalezieniu mieszkania o odpowiednim standardzie i lokalizacji. Ograniczenia budżetowe oraz ostateczny wybór konkretnej nieruchomości lub pokoju mógł niejako narzucać późniejszą ocenę zasiedlanego zasobu.

Sposób zamieszkania bez wątpienia wpływała na ocenę rynku mieszkaniowego w Olsztynie. Było to nad wyraz widoczne przy wskazaniach osób mieszkających z rodzicami (rys. 44).

W ich przypadku podstawowym wskazaniem była konieczność łączenia aktywności zawodowej ze studiowaniem. Inne stwierdzenia wystąpiły w przypadku tej grupy incydentalnie. Podczas współmieszkania z rodzicami stanowisko dotyczące trudności ze znalezieniem satysfakcjonującego zasobu

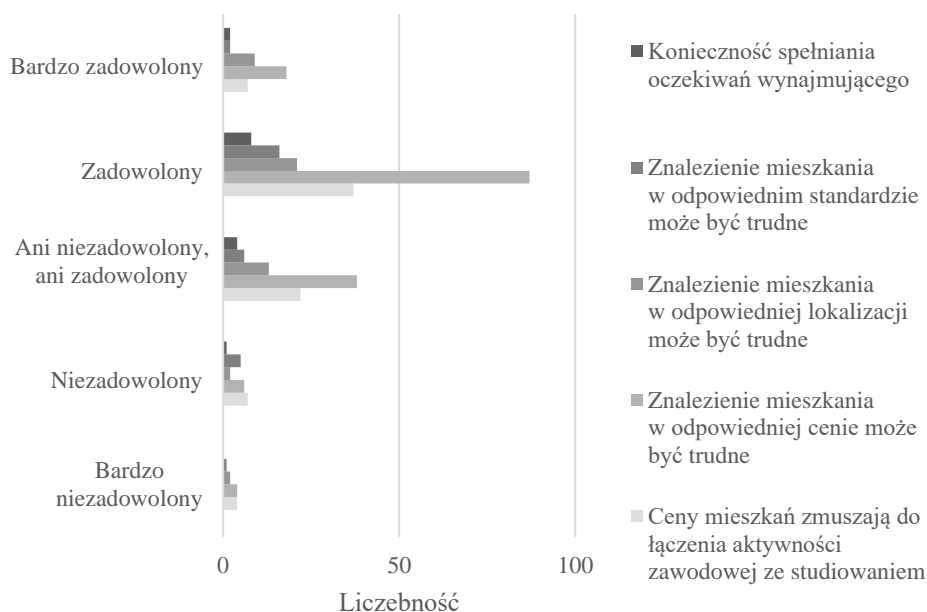


**Rys. 44.** Rozkład odpowiedzi na pytania dotyczące oceny olsztyńskiego rynku nieruchomości w odniesieniu do obecnej formy zamieszkania

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

z przyczyn formalnych w zasadzie nie istniało. Wyrażania takiej opinii mogło być konsekwencją rozmów prowadzonych przez swoich znajomych i przyjaciół, którzy z takimi decyzjami musieli się zmierzyć przyjeżdżając do Olsztyna na studia. W pozostałych przypadkach respondenci najczęściej decydowali się na wybór stwierdzenia dotyczące trudności znalezienia mieszkania o odpowiedniej dla nich cenie. Najwięcej takich wskazań było udziałem osób wynajmujących mieszkanie na wyłączność. W każdym z tych przypadków drugim co do powszechności wyborem było takie, które wskazywało na konieczność łączenia studiów z pracą. Obecnie z jednej strony ta praktyka była powszechna wśród zdecydowanej większości studentów z racji chęci uzupełnienia swojego budżetu, z drugiej jednak strony nierzadko koszty utrzymania w mieście akademickim niejako wymuszają właśnie aktywność zawodową. W przeciwnym wypadku istniała uzasadniona obawa o funkcjonowanie w warunkach substandardowych, bazujących na rezygnacji z zaspokojenia części potrzeb, w tym nie związanych wyłącznie z mieszkaniem.

Ostatnim zestawieniem w ramach tej problematyki było natomiast połączenie samooceny swojej sytuacji mieszkaniowej z opiniami o olsztyńskim rynku nieruchomości (rys. 45).

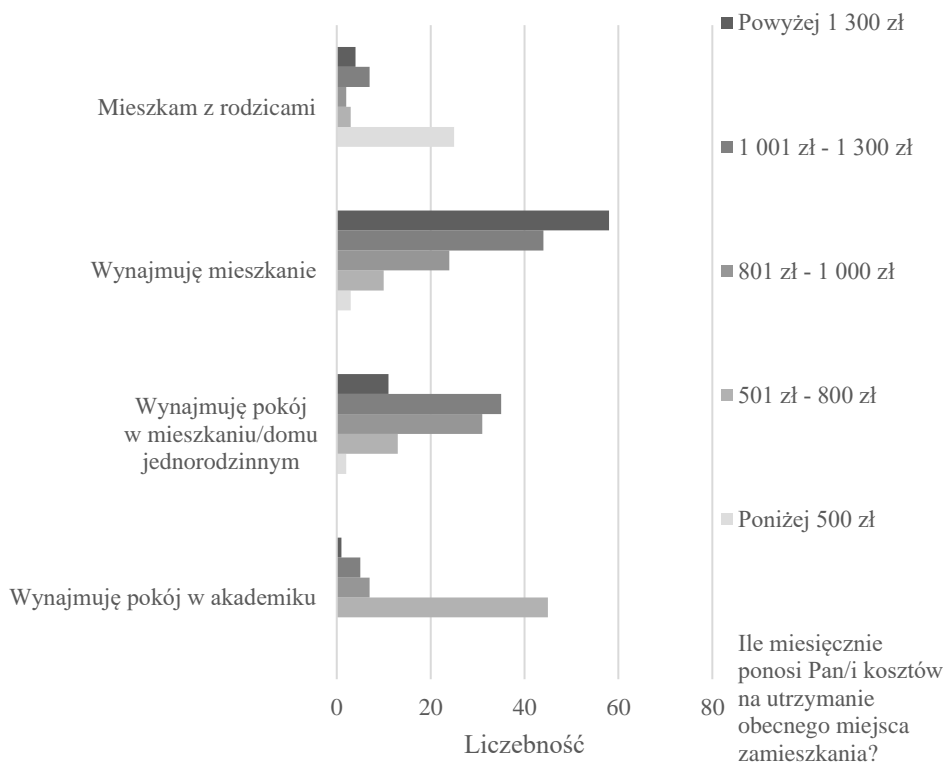


**Rys. 45.** Rozkład odpowiedzi na pytania dotyczące oceny olsztyńskiego rynku nieruchomości w odniesieniu do satysfakcji ze swojej sytuacji mieszkaniowej

*Źródło:* opracowanie na podstawie badań własnych

Największa grupa osób biorących udział w badaniu deklaruwała zadowolenie ze swojej sytuacji mieszkaniowej, a wśród stwierdzeń, z którymi najbardziej się utożsamiano znalazły się te o trudności znalezienia odpowiedniego mieszkania z uwzględnieniem akceptowanej ceny za jego wynajęcie. Ta problematyka znalazła uznanie w zasadzie na każdym poziomie satysfakcji ze swojej obecnej sytuacji, czy była ona wysoce satysfakcjonująca czy też wysoce niesatysfakcjonująca. Każda grupa studentów ponadto identyfikowała się ze stwierdzeniem traktującym o konieczności łącznia nauki z pracą zarobkową.

Dopełnieniem analizy sytuacji mieszkaniowej uczyniono zestawienie kosztów związanych z mieszkaniem w Olsztynie podczas studiów oraz formą zaspokojenia swoich bieżących potrzeb mieszkaniowych (rys. 46).



**Rys. 46.** Rozkład odpowiedzi na pytania dotyczące formy zamieszkania w odniesieniu do opłat związanych z mieszkaniem

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych

Analiza odpowiedzi pozwoliła dostrzec kilka prawidłowości. Po pierwsze, najniższe koszty związane z mieszkaniem deklarowały osoby mieszkające z rodzicami. To właśnie spośród nich pochodziło najwięcej osób, które do domowego budżetu wносиły poniżej 500 zł, choć oczywiście były i takie, które na swoje utrzymanie przeznaczały dwukrotność tej kwoty. Po drugie, opłaty za mieszkanie w domu studenckim w zdecydowanej większości przypadków mieściły się w przedziale 500-800 zł. Po wtóre, osoby wynajmujące pokój w mieszkaniu współdzielonym z innymi osobami najczęściej płaciły kwoty z przedziału powyżej 1000 zł, choć znaczna ich część deklarowała opłaty na poziomie 800 zł-1 tys. zł. Statystycznie najwięcej wydatków w miesiącu ponosiły osoby wynajmujące mieszkanie na wyłączność, ponieważ były to kwoty przekraczające nierzadko 1,3 tys.

Podsumowując tę część analiz na pierwszy plan wysuwa się kilka informacji, które stanowią niejako potwierdzenie szerszego kontekstu studenckiej problematyki mieszkaniowej. Studenci bardzo często łączą naukę z pracą zawodową, ponieważ było im to potrzebne do zapewnienia sobie dochodów na satysfakcjonującym poziomie. W przeciwnym wypadku istniało realne zagrożenie braku zaspokojenia części potrzeb. Chociaż lokalizacja nieruchomości stanowiła istotny argument w momencie podejmowania decyzji dotyczących wyboru konkretnego zasobu to jednak większość respondentów na pierwszym miejscu stawiała jego cenę. Jednocześnie przeważały sformułowania wskazujące na trudne z perspektywy studenckiej pogodzenie odpowiedniej jakości i lokalizacji mieszkania z jego ceną. Co naturalne, im lepsza była lokalizacja i wyposażenie lokalu, tym bardziej rosła jego cena.

Nieruchomości zlokalizowane dalej od kampusu musiały się istotnie wyróżniać jakością, aby uzasadnić wyższe kwoty ponoszone na jej wynajęcie. Studenci najczęściej mieszkali w wynajętych pokojach w mieszkaniach współdzielonych oraz w mieszkaniach zlokalizowanych poza kampusem. Bardzo liczną, choć ograniczoną czynnikami zewnętrznymi (ograniczony zasób) grupą studentów byli mieszkańcy domów studenckich. W kontekście samooceny warunków mieszkaniowych przeważały stwierdzenia o umiarkowanej uciążliwości opłat dotyczących nieruchomości oraz o względnym zadowoleniu ze swojej sytuacji mieszkaniowej. Pogłębiona analiza jakościowa mogłaby odpowiedzieć na pytania dotyczące konfrontacji popytu potencjalnego z popytem rzeczywistym, ponieważ to zagadnienie stanowi jedno z największych wyzwań dotyczą

cych samooceny warunków mieszkaniowych przez każdą w zasadzie grupę społeczną. Na podstawie tego badania uprawnionym jest stwierdzenie, że olsztyńscy studenci postrzegają swoją sytuację mieszkaniową jako dobrą, choć nieodłącznym jej elementem była konieczność podjęcia zatrudnienia.

## Podsumowanie

Pomimo sukcesywnej poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce, nadal charakteryzuje się ona występującym, znaczącym deficytem mieszkań. Wartość jednego z najważniejszych wskaźników służących do porównań międzynarodowych – samodzielności zamieszkania sytuuje bowiem Polskę na jednym z ostatnich miejsc wśród państw europejskich. Wyniki porównań na poziomie krajów europejskich wskazują, że mieszkania w Polsce są względnie małe i przeludnione. Dodatkowo, mieszkania w województwie warmińsko-mazurskim należą przeciętnie do najmniejszych w kraju. To co wyróżnia mieszkania w Olsztynie, to poziom wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne, który przekracza przeciętne wartości dla miejskich obszarów województwa i kraju. Dodatkowo jednak zasoby komunalne, zlokalizowane często w atrakcyjnych częściach miasta są względnie stare, aż 61% z nich stanowiły mieszkania wybudowane przed 1945 rokiem. Charakterystycznym jest również, że poszczególne osiedla Olsztyna różnią się od siebie pod względem jakości zamieszkiwania, rodzaju zabudowy mieszkaniowej oraz standardu. Na terenie osiedli występują obok siebie budynki o zróżnicowanym wieku, poziomie wyposażenia w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne oraz o różnych stopniu trwałości.

Olsztyn jako miasto ma relatywnie korzystną sytuację demograficzną, charakteryzującą się zbilansowanym rozkładem grup wiekowych, co może przekładać się na zgłaszany popyt mieszkaniowy. Dla wielu gospodarstw domowych sukcesywnie rosnące przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto nie pozwalało jednak wykorzystać tej sytuacji na rynku nieruchomości. Na rynku mieszkaniowym, zarówno pierwotnym jak i wtórnym, od kilku lat ceny nieruchomości rosną w podobnie szybkim tempie. Co prawda można zauważyć większą dynamikę wzrostu wynagrodzeń aniżeli cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz relacja obu wartości nadal pozostawała niekorzystna z punktu widzenia gospodarstw domowych. Kwota przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Olsztynie nie pozwalała na zakup 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

Ważnym uczestnikiem na rynku nieruchomości w Olsztynie są studenci, których specyfika wiąże się z jednej strony ze sposobem użytkowania mieszkania (głównie najem), ale także ze względu na charakterystyczne potrzeby mieszkaniowe. Na podstawie informacji uzyskanych w podmiocie zarządzającym zasobem domów studenckich potwierdzono, że liczba podań osób chętnych do zamieszkania w takiej formule przewyższała liczbę dostępnych miejsc.

Zrozumiałym jest również, że potwierdzono w badaniach, że zdecydowana większość studentów (59,8%) korzysta z pomocy finansowej rodziny. Ankietowani są bardzo zadowoleni z warunków mieszkaniowych w domach rodzinnych, co może wynikać z relatywnie dużej powierzchni domów oraz posiadania głównie samodzielnego pokoju. Jednocześnie ponad połowa badanych (52,62%) stwierdziła, że co prawda ich obecne miejsce zamieszkania cechowało się niższym standardem niż warunki mieszkaniowe w domu rodzinnym, to jednak zdecydowana większość (72,62%) swoje obecne mieszkanie oceniła jako zgodne z początkowymi oczekiwaniami. Wyniki badań potwierdziły, że zamieszkanie w zasobach o niższym standardzie dotyczyło głównie osób, dla których miejsce zamieszkania na stałe stanowi dom jednorodzinny. Dlatego też poziom spełnienia wcześniejszych oczekiwań i założeń dotyczących mieszkania, ocenili głównie jako niezadowolający.

Aktualne warunki mieszkaniowe są związane w dużej mierze z formą ich zaspokajania. Co prawda można zauważyć różnorodność form zamieszkania wśród studentów, co może wynikać z ich potrzeb, oczekiwań, czy też możliwości finansowych, ale jest to głównie wynajem mieszkania. Zdecydowana większość ankietowanych nie poszukiwała długo oferty mieszkania (71,03% – poniżej jednego miesiąca). Może to wynikać z relatywnie dobrego dopasowania potrzeb i możliwości studentów jako najemców – z ofertą mieszkań na rynku w Olsztynie. Jednak relatywnie często ten krótki czas związany ze znalezieniem mieszkania generował najwyższe wskazania związane z obniżonym jego standardem wobec domu rodzinnego, ale bez względu na liczbę miesięcy poświęconą na poszukiwania, obecnie zasiedlana nieruchomości najczęściej spełniła te oczekiwania.

Prawie połowa ankietowanych (46,32%) potwierdziła jednocześnie, że co prawda koszty mieszkaniowe są umiarkowanym obciążeniem ich budżetu, ale znalezienie mieszkania w odpowiedniej cenie było dla nich największym wyzwaniem. Mieszkania cechujące się wyższym standardem niż te, w których studenci mieszkali poprzednio tylko w bardzo nielicznych przypadkach określali jako stanowiące dla nich niewielkie lub umiarkowane obciążenie. Mieszkania,



które generowały relatywnie niższe obciążenia finansowe najrzadziej nie spełniały pokładanych w nich oczekiwań.

Dodatkowo można zauważyć, że osoby zamieszkujące uprzednio w domach jednorodzinnych ponosiły koszty głównie z przedziału 1-1,3 tys. zł, czyli prawie dwa razy więcej niż osoby mieszkające wcześniej z rodzicami w zabudowie wielorodzinnej i wielokondygnacyjnej – najczęściej były to wydatki z przedziału 500-800 zł. W zdecydowanej większości przypadków kwoty ponoszone na utrzymanie mieszkania lub pokoju w miejscu studiowania postrzegane były jako umiarkowane obciążenie, jednak dla niektórych nawet kwoty w przedziale wskazanym powyżej były bardzo dużym obciążeniem. Zauważyć można jednocześnie, że kwoty ponoszone na utrzymanie mieszkania niekoniecznie przekładały się na poziom spełnienia oczekiwań. Z jednej strony mieszkanie lub pokój, na którego utrzymanie studenci biorący udział w badaniu przeznaczali nie więcej niż 500 zł relatywnie często przekraczało ich oczekiwania, ale jednocześnie najczęstsze rozbieżności pomiędzy zasiedlanym zasobem a oczekiwaniami wobec niego, było udziałem tych studentów, którzy ponosili największe opłaty, ale również oni deklarowali najczęściej wysoki poziom zadowolenia z sytuacji mieszkaniowej w odniesieniu do kosztów ponoszonych na utrzymanie mieszkania.

Jednym z kluczowych elementów badania była ocena bieżącej sytuacji mieszkaniowej w relacji do preferencji i oczekiwań przed rozpoczęciem studiów. Wyniki badań potwierdziły, że większość badanych deklarowała zamieszkanie w warunkach mniej korzystnych niż te, w których mieszkali przed przyjazdem na studia do Olsztyna, co było głównie charakterystyczne dla osób mieszkających obecnie w domu studenckim oraz liczna grupa osób wynajmujących obecnie mieszkanie na wyłączność. Nikt ze studentów zamieszkujących w akademiku nie postrzegał tej formy zamieszkania jako wyższy standard niż w domu rodzinnym.

Podsumowując zatem można potwierdzić, że największa grupa osób objętych badaniem była zadowolona z obecnej sytuacji mieszkaniowej – w zasadzie bez względu na formę zamieszkania. Byli to zarówno mieszkańcy domów studenckich, wynajmujący pokoje i całe mieszkania oraz osoby mieszkające z rodzicami. Jednak sposób zamieszkania wpływał na ocenę rynku mieszkaniowego w Olsztynie. Najwięcej osób deklarowało zadowolenie ze swojej sytuacji mieszkaniowej, jednak wskazywali na trudności znalezienia odpowiedniego mieszkania z uwzględnieniem akceptowanej ceny za jego wynajęcie.

Pogłębiona analiza jakościowa mogłaby odpowiedzieć na pytania dotyczące konfrontacji popytu potencjalnego z popytem rzeczywistym, ponieważ to zagadnienie stanowi jedno z największych wyzwań dotyczących samooceny warunków mieszkaniowych przez każdą w zasadzie grupę społeczną. Na podstawie tego badania uprawnionym jest stwierdzenie, że olsztyńscy studenci postrzegają swoją sytuację mieszkaniową jako dobrą, choć nieodłącznym jej elementem była konieczność podjęcia zatrudnienia.

## Bibliografia

- ACKERMANN A., VISSER G. 2016. *Studentification in Bloemfontein, South Africa*. Bulletin of Geography. Socio-economic Series, 31: 7-17.
- ADEBOWALE O., SIMPEH F. 2021. *Exploring the effects of studentification on neighbourhoods in Nigeria*. Journal of Facilities Management, 21(1): 30-49.
- ALDERFER C.P. 1972. *Existence, Relatedness and Growth*. Free Press, New York.
- ANDRZEJEWSKI A. 1987. *Polityka mieszkaniowa*. Wydawnictwo PWE, Warszawa.
- APPOLLONI L., D'ALESSANDRO D. 2021. *Housing Spaces in Nine European Countries: A Comparison of Dimensional Requirements*. International Journal of Environmental Research and Public Health, 18(8): 4278.
- AZIABAH S., MILLER A., ATTAKORA-AMANIAMPONG E. 2022. *Student housing investment strategies through location and building services. A study of privately-owned student housing around university campuses in Northern Ghana*. Ghana Journal of Development Studies, 19(1): 71-95.
- BAJERSKI A. 2015. *Student jako użytkownik miasta: brytyjskie doświadczenia studentyfikacji*. Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, 31: 47-56.
- BERENDEEVA O. S., BERENDEEVA A. B. 2022. *Competition between the regions of the center of Russia for migration flows of the population: assessment and consequences*. Journal of Regional and International Competitiveness, 3(1): 42-54.
- BOLKOWSKA Z. 2013. *Dlaczego w Polsce dominuje model mieszkania własnościowego a nie na wynajem?* (w:) *Mieszkalnictwo w roku rodziny*. Kongres Budownictwa i Habitat for Humanity, Warszawa.
- BORZYM H. 2024. *Informacja o rynku mieszkaniowym w Olsztynie*. Wyd. Narodowego Banku Polskiego w Olsztynie.
- BRYX M. 2011. *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*. Poltext, Warszawa.
- BRZOZOWSKA B. 2014. *Miasto kreatywne – miasto studentyfikowane?* (w:) SZTOMPKA P., MATUSZEK K. (red.) *Idea uniwersytetu. Reaktywacja*. Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.

- BUTTNER D.P., CAMPBELL M., KRUGER W. 2022. *The Impact of Studentification on the Sustainable Planning and Development of an Established City*. Journal of City and Regional Planning, 04(01-02): 88-110.
- CARD P., THOMAS H. 2018. *Student housing as a learning space*. Journal of Geography in Higher Education, 42: 573-587.
- CARTER T., POLEVYCHOK C. 2004. *Housing Is Good Social Policy*. Canadian Policy Research Networks, Ottawa.
- CESARSKI M. 2022. *Polityka mieszkaniowa i rynek mieszkaniowy w Polsce – gospodarstwa domowe w czasie pandemii Covid-19*. Studia z Polityki Publicznej, 9(2): 101-116.
- CESARSKI M. 2016. *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce lat 2002-2014. Światowy kryzys, niewiadome i szanse zamieszkiwania*. Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- CESARSKI M. 2013. *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918-2010*. Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- CESARSKI M. 2004. *Mieszkania czynszowe w społeczeństwach XIX i XX w. – Polska, Europa Zachodnia, Stany Zjednoczone A.P.* (w:) OSIŃSKI J. (red.) *Europa w gospodarce, polityce i kulturze światowej. Między dziełnictwem a przeszłością*. Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- CESARSKI M. 2005. *Podstawy zamieszkiwania i ich rola w integracji społecznej (myśl polskiej szkoły mieszkaniowej)*. Wiadomości Społeczne, 1: 54-72.
- CESARSKI M. 2012. *Od funkcjonalnego mieszkania ku zrównoważonej przestrzeni zamieszkiwania – rola infrastruktury osiedleńczej*. Kwartalnik Kolegium Ekonomiczno-Społecznego Studia i Prace, 10(2): 125-149.
- DATKO A. 2014. *Za dyplomem? Migracje młodych Polaków do miast akademickich*. Człowiek i Społeczeństwo, 37: 41-51.
- DĄBROWSKI L., GODZIEBA D., DOLIŃSKA M., ŚRODA-MURAWSKA S. 2016. *Rozwój sieci komunikacyjnej Torunia jako przykład przestrzennego wymiaru studentyfikacji*. Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum, 15(2): 21-31.
- DEPTA J., OLEJNICZAK A. 2022. *Warunki i komfort zakwaterowania studentów Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu*. (w:) KOSTRZEWSKI A., ABRAMOWICZ D. (red.) *Fizycznogeograficzne, społeczne i edukacyjne badania środowiska przyrodniczego*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- DĘBKOWSKA K., KŁOSIEWICZ-GÓRECKA U., SZYMAŃSKA A., WEJT-KNYŻEWSKA A., ZYBERTOWICZ K. 2023. *Akademickość polskich miast (II)*. Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa.

- DOLIŃSKA A., JOŃCZY R., ŚLESZYŃSKI P., ROKITOWSKA-MALCHER J., ROKITA-POSKART D., PTAK M. 2023. *Migracje z miast na wieś. Determinanty oraz wybrane konsekwencje w wymiarze ekonomicznym i przestrzenno-środowiskowym (na przykładzie strefy podmiejskiej Wrocławia)*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
- DOMAŃSKI R., KAJA J. 1984. *Potrzeby mieszkaniowe i popyt mieszkaniowy. Spór o metodę*. Monografie i Opracowania SGPiS, 17: 27-29.
- GARCÍA-MADURGA M.Á., ESTEBAN-NAVARRO M.Á., SAZ-GIL I., ANÉS-SANZ S. 2024. *Depopulation and Residential Dynamics in Teruel (Spain). Sustainable Housing in Rural Areas*. *Urban Science*, 8(3): 110.
- GBADEGESIN J., MARAIS L., DENOON-STEVENS S., CLOETE J., VENTER A., RANI K., LENKA M., CAMPBELL M., KOETAAN Q. 2021. Studentification and governance in South Africa: Dependencies and conflicts. *Land Use Policy*, 109: 105639.
- GĘBAROWSKI M. 2012. *Oferta miasta akademickiego a oczekiwania studentów (na przykładzie Rzeszowa oraz studentów Politechniki Rzeszowskiej)*. *Problemy Zarządzania, Finansów i Marketingu*, 23: 161-172.
- GORYŃSKI J. 1971. *Zagadnienia polityki w dziedzinie standardu mieszkaniowego*. *Sprawy Mieszkaniowe*, 3: 24-28.
- GÓRSKA A., MAZURCZAK A., STRĄCZKOWSKI Ł. 2021. *Lokalny rynek najmu mieszkań*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
- GREGORY J.J., ROGERSON J.M. 2019a. *Studentification and commodification of student lifestyle in Braamfontein, Johannesburg*. *Urbani Izziv*, 30: 178-193.
- GREGORY J.J., ROGERSON J.M. 2019b. *Housing in multiple occupation and studentification in Johannesburg*. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 46: 85-102.
- GROEGER L. 2018. *Środowisko mieszkaniowe a przestrzeń mieszkaniowa*. *Space-Society-Economy*, 26: 7-36.
- GRZYBOWSKA-BRZEZIŃSKA M., KUBERSKA D., WOJARSKA M. 2017. *Rynek nieruchomości w Polsce w kontekście współczesnych realiów gospodarczych*. Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn.
- HE S. 2015. Consuming urban living in ‘villages in the city’: Studentification in Guangzhou, China. *Urban Studies*, 52(15): 2849-2873.

- HERBST I. 2013. *W poszukiwaniu polityki mieszkaniowej*. (w:) *Mieszkalnictwo w roku rodziny*. Kongres Budownictwa i Habitat for Humanity, Warszawa.
- HUNEK K., SOWISZ R., GARWYLUK A., KOMOR A., CHMIELEWSKI S. 2024. *Preferencje studentów na rynku mieszkaniowym w Lublinie*. (w:) BABICZ M., NOWAKOWICZ-DĘBEK B., GAWRYLUK A. (red.) *Wybrane zagadnienia z zakresu ochrony i zagrożeń środowiska*. Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie, Lublin.
- IKE N., BALDWIN C., LATHOURAS A. 2020. *Tertiary students' housing priorities: Finding home away from home*. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1): 55-69.
- JANUSZ M. 2018. *Sytuacja mieszkaniowa jako wyznacznik dysproporcji poziomu życia*. Wydawnictwo UWM w Olsztynie, Olsztyn.
- JANUSZ M. 2016. *The housing situation of young married couples in Olsztyn*. *Olsztyn Economic Journal*, 11(4): 371-383.
- KACZAN D.J., ORGILL-MEYER J. 2020. *The impact of climate change on migration: a synthesis of recent empirical insights*. *Climatic Change*, Springer, 158(3): 281-300.
- KALTENBERG-KWIATKOWSKA E. 1982. *Spoleczne problemy mieszkalnictwa i socjologia mieszkania*, (w:) KALTENBERG-KWIATKOWSKA E. (red.) *Mieszkanie. Analiza socjologiczna*. PWE, Warszawa.
- KEMPA O., KRAJEWSKA M., PALICKI S., RAĆKA I., WÓJTA-KEMPA M. 2015. *Students' Preferences on the Residential Real Estate Market in Polish Cities*. *Real Estate Management and Valuation*, 23(1): 90-102.
- KINTON C., SMITH D.P., HARRISON J. 2016. *De-studentification: emptying housing and neighbourhoods of student populations*. *Environment and Planning A*, 48(8): 1617-1635.
- KINTON C., SMITH D.P., HARRISON J., CULORA A. 2018. *New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change*. *The Geographical Journal*, 184(3): 242-254.
- KOCOWSKI T. 1982. *Potrzeby człowieka. Koncepcja systemowa*. Wydawnictwo Ossolineum, Wrocław.
- KONIECZNA P., KONAR N. 2023. *Real Estate Market Perceptions, Housing and Investment Plans of Students and Graduates*. *Real Estate Management and Valuation*, 31(2): 52-65.
- KOWALEWSKI A.T. 2006. *Spoleczne, ekonomiczne i przestrzenne bariery rozwoju zrównoważonego*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

## Bibliografia

- KOWALEWSKI A. 2013. *Kryzys mieszkaniowy to sprawa państwa* (w:) *Mieszkalnictwo w roku rodziny*. Kongres Budownictwa i Habitat for Humanity, Warszawa.
- KOWALCZYK-RÓLCZYŃSKA P. 2011. *Analiza polskiego rynku kredytów mieszkaniowych*. Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu, 20: 221-232.
- KUBICKI P. 2017. *Wpływ studentyfikacji i turystyfikacji na społeczno-kulturową przestrzeń miasta*. Miasto. Pamięć i Przyszłość, Wrocławski Rocznik Samorządowy, 2(20): 63-73.
- KULESZA H. 2005. *Współczesna kwestia mieszkaniowa*. (w:) FRĄCKIEWICZ L. (red.) *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*. Wydawnictwo IPiSS Warszawa-Katowice.
- KULESZA H. 1990. *System zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce*. Wydawnictwo IGPiK, Warszawa.
- KULCZYK-DYNOWSKA A., KUBICZ M. 2024. *Accommodation Costs in State University Dormitories Illustrated by Selected Examples*. Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 68(2): 95-105.
- KYEI J.R.K.O. 2020. *I Have to Further My Studies Abroad: Student Migration in Ghana*. Social Inclusion, 9(1): 299-307.
- LAGER D., HOVEN B. V. 2019. *Exploring the Experienced Impact of Studentification on Ageing-in-Place*. Urban Planning, 4(2): 96-105.
- LITERER-MARWEGE W. 1959. *Standard mieszkaniowy w miastach Polski. Studium metodologiczne*. Prace IBM, nr 26, Arkady, Warszawa.
- LIZIŃSKA W., MARKS-BIELSKA R., ŻRÓBEK-RÓŻAŃSKA A. 2017. *Nieruchomości w rozwoju społeczno-gospodarczym – wybrane aspekty*. Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn.
- LIZIŃSKA, W., ŻRÓBEK-RÓŻAŃSKA, A., BRZEZICKA J. 2018. *Transakcje na lokalnym rynku nieruchomości*. Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn.
- LJOVKIN V. E., DETTER G. F., TUKKEL J. L., GLADUN E., LJOVKINA A. O., 2020. *Can digital transformation solve the problem of arctic youth migration outflow?* Sustainability, 12(24): 10685.
- ŁASZEK J. 2004. *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*. Monografie i Opracowania nr 525, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- ŁOPATKA A., FEDOROWICZ K. 2021. *Korelacja pomiędzy własnością nieruchomości i najmem a migracją wewnętrzną w Polsce*. (w:) KORPYSA J.,

- NIEDŹWIEDZKA-RYSTWEJ P. (red.) *Młodzi Naukowcy 2.0 Tom I*. Fundacja Centrum Badań Socjologicznych, Szczecin.
- MANNING K., MUNOZ F. M. 2011. *Framing Student Affairs Practice*. (in:) SCHUH J. H., JONES S. R., HARPER S. R. (eds.) *Student services. A Handbook for the Profession*. Jossey-Bass, San Francisco.
- MAJDZIŃSKA A. 2022. *Depopulacja i demograficzne następstwa tego procesu w makroregionie wschodnim Polski w drugiej dekadzie XXI wieku*. *Space–Society–Economy*, 33: 65-96.
- MARTINEZ S.M., ESARYK E.E., MOFFAT L., RITCHIE L. 2021. *Redefining Basic Needs for Higher Education: It's More Than Minimal Food and Housing According to California University Students*. *American Journal of Health Promotion*, 35(6): 818-834.
- MASLOVA S. 2021. *Housing for highly mobile transnational professionals: evolving forms of housing practices in Moscow and London*. *Mobilities*, 17(3): 415-431.
- MCBRIDE Y. 2017. *Future of student housing: meeting emerging student needs*. *On The Horizon*, 25(3): 190-196.
- MIESSNER M. 2020. *Studentification in Germany: How investors generate profits from student tenants in Goettingen and the impacts on urban segregation*. *European Urban and Regional Studies*, 28(2): 133-154.
- Mieszkania. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021*. 2022. GUS, Warszawa.
- MUNRO M., TUROK I., LIVINGSTON M. 2009. *Students in cities: a preliminary analysis of their patterns and effects*. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 41(8): 1805-1825.
- MURZYN-KUPISZ M., SZMYTKOWSKA M. 2015. *Studentification in the post-socialist context: The case of Cracow and the Tri-City (Gdansk, Gdynia and Sopot)*. *Geografie*, 120: 188-209.
- NIECIUŃSKI W. 2005. *Czterdzieści pięć i dziewięć lat polityki mieszkaniowej w Polsce*. (w:) FRĄCKIEWICZ L. (red.) *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, Wydawnictwo IPiSS, Warszawa.
- MARKOWSKI T., SIKORA-FERNANDEZ D. 2019. *Publiczny wymiar zasobów mieszkaniowych*. *Samorząd Terytorialny*, 1-2: 36-48.
- NDIMANDE N. P. 2018. *Student Housing and the slummification of the University of Zululand village in KwaDlangezwa, South Africa*. *Human Geographies – Journal of Studies and Research in Human Geography*, 12(1): 23-40.



- NOWAK M. 2016. *Studentyfikacja – rekonceptualizacja pojęcia i hipotezy badawcze*. *Kultura i Społeczeństwo*, 60(2):87-107.
- PARYSEK J. 2022. *Tu rośnie dom, tam rośnie dom, z godziny na godzinę...* *Prace i Studia Geograficzne*, 87(2): 149-154.
- PILCH R. 2012. *Transformacje przestrzeni małych i średnich miast na przykładzie współczesnych tendencji w lokalizacji kampusów akademickich*. *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej – Architektura*, 51: 203-216.
- PINILLA V., SÁEZ L.A. 2021. *What do public policies teach us about rural depopulation: The case study of Spain*. *European Countryside*, 13(2): 330-351.
- POLAK A. 2007. *Sektor budownictwa społecznego w Polsce*. *Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów*, 79: 124-143.
- Problemy mieszkaniowe osób mieszkających w Polsce oraz ocena istniejących rozwiązań – raport z badania opinii publicznej 2023*. Habitat for Humanity, Warszawa.
- REWERS E. 2015. *Co studentyfikacja ma wspólnego z gentryfikacją?* *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 31: 57-66.
- ROKITA-POSKART D. 2016. *Działania władz miast akademickich w zakresie absorpcji studentów w kontekście przemian demograficznych w Polsce*. *Studia Ekonomiczne*, 290: 117-126.
- ROKITA-POSKART D., MACH Ł. 2019. *Selected Meso-Economic Consequences of the Changing Number of Students in Academic Towns and Cities (A Case Study of Poland)*. *Sustainability*, 11(7): 1901.
- RUMING K., DOWLING R. 2017. *PhD students' housing experiences in suburban Sydney, Australia*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(4): 805-825.
- RYMARZAK M., TROJANOWSKI D. 2017. *Modele finansowania inwestycji w domy studenckie uczelni publicznych na przykładzie Polski*. *Świat Nieruchomości*, 3(101): 21-28.
- SAGE J., SMITH D., HUBBARD P. 2013. *New-build Studentification: A Panacea for Balanced Communities?* *Urban Studies*, 50(13): 2623-2641.
- SALAMON M., MUZIOŁ-WĘCŁAWOWICZ A. (red.). 2015. *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*. Habitat for Humanity, Warszawa.
- SCHNAKE-MAHL A. S., JAHN J. L., SUBRAMANIAN S. V., WATERS M. C., AR-CAYA M. 2020. *Gentrification, Neighborhood Change, and Population Health: a Systematic Review*. *Journal Urban Health*, 97(1): 1-25.

- SHI F. 2021. *Studentification and Urban Transformation: A Sustainable Perspective*. International Journal of Environmental Sustainability and Protection, 1(1): 16-26.
- SMITH D. 2004. *Studentification: the gentrification factory?* (in:) Atkison R., Bridge G. (eds.) *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. Routledge, UK.
- Strategia rozwoju miasta Olsztyn 2030+*. 2022. Urząd Miasta Olsztyn, Olsztyn.
- SUPIŃSKA J. 2005. *Miejsce polityki mieszkaniowej w polityce społecznej – miejsce polityki społecznej w polityce mieszkaniowej*. (w:) Frąckiewicz L. (red.) *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, Wydawnictwo IPiSS Warszawa.
- SOBCZAK A. 1993. *Standard mieszkaniowy i jego rola w procesie reprodukcji ludności miejskiej w Polsce*. Zeszyty Naukowe – Seria II. Prace Doktorskie i Habilitacyjne. Zeszyt 128, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
- TRIVEDI A. J., MEHTA A. 2019. *Maslow's Hierarchy of Needs – Theory of Human Motivation*. International Journal of Research in all Subjects in Multi Languages, 7(6): 38-41.
- TYCZKOWSKA-KOWERCZYK A. 2021. *Bezpieczeństwo jako potrzeba i prawo człowieka*. Zeszyty Naukowe Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy, 40(3): 71-79.
- URIBE-SIERRA S. E., MANSILLA-QUIÑONES P., MORA-ROJAS A. I. 2022. *Latent rural depopulation in Latin American open-pit mining scenarios*. Land, 11(8): 1342.
- VANZANDE O., POULEUR J.-A. 2020. *The diversity of housing typologies in the service of the complexification of inhabitant's needs and expectations: Observations in the heart of Hainaut*. Advances in Engineering Software, 5: 77-94.
- VISSER G., KISTING D. 2019. *Studentification in Stellenbosch. South Africa*. Urbani Izziv Supplement, 30:158-177.
- Warmińsko-Mazurskie 2030. Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego*. 2023. Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn.
- Warunki mieszkaniowe w Polsce w świetle wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021*. 2024 Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- WIELGO M. 2013. *Czynszówki na trudne czasy*. (w:) *Mieszkalnictwo w roku rodziny*. Kongres Budownictwa i Habitat for Humanity, Warszawa.

## Bibliografia

- WILCZEK M.T. 2014. *Standard mieszkaniowy w Polsce na tle państw sąsiednich, członków Unii Europejskiej*. Studia Ekonomiczne, 204: 195-209.
- WILCZEK M.T. 2010. *Rozwój standardu mieszkaniowego w Polsce na tle krajów europejskich*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
- WILCZEK M.T. 2009. *Determinanty standardu nowobudowanych mieszkań w wybranych krajach europejskich*. Świat Nieruchomości, 2(68): 68-77.
- WILKOWSKA M. 2019. *Studenckie życie na walizkach. O prywatności i codzienności w najmowanej przestrzeni mieszkalnej*. Okolice. Rocznik Etnologiczny, 13: 71-84.
- WITAKOWSKI P. 2007. *Raport 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej*. Inżynieria i Budownictwo, 63(7-8): 430-434.
- ZABOROWSKI T.P. 2022. *Propozycja zasad i instrumentów polityki mieszkaniowej jako narzędzia korekty ułomnych mechanizmów rynkowych*. Studia Miejskie, 43: 27-51.
- ZASINA J. 2020. *Miasta studentów – miasta konsumentów. Zachowania konsumenne studentów w rozwoju Łodzi i Turynu*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- ZASINA, J. 2021. *The student urban leisure sector: Towards commercial studentification?* Local Economy: The Journal of the Local Economy Policy Unit, 36(5): 374-390.
- ZASINA J., ANTCZAK E. 2023. *The 'gown' unconcerned with the town? Residential satisfaction of university students living in off-campus private accommodation*. Housing Studies, 38(8): 1536-1559.
- ŽIVANOVIĆ V., JOKSIMOVIĆ M., GOLIC R., MALINIĆ V., KRSTIĆ F., SEDLAK M., KOVJANIĆ A. 2022. *Depopulated and Abandoned Areas in Serbia in the 21st Century – From a Local to a National Problem*. Sustainability 14(17): 10765.
- ŻRÓBEK-RÓŻAŃSKA A., SZULC L. 2018. *Over a Million Student Tenants in Poland. Analysis of Preferences*. Real Estate Management and Valuation, 26: 104-113.

## **Źródła prawne**

*Powszechna Deklaracja Praw Człowieka* uchwalona 10 grudnia 1948 r. w Paryżu

*Europejska Karta Społeczna* sporządzona w Turynie dnia 18 października 1961 r. (Dz. U. 1999, nr 8 poz. 67)

*Międzynarodowy Pakt Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych* otwarty do podpisu w Nowym Jorku dnia 19 grudnia 1966 r. (Dz. U. 1977 nr 38 poz. 169)

*Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej* (Dz. U. 1997 nr 78 poz. 483)

## **Źródła internetowe**

*Bank Danych Lokalnych*. 2024 [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl) (dostęp 20.11.2024)

<https://businessinsider.com.pl/poradnik-finansowy/najlepsze-miasta-do-zycia-w-polsce-porownanie-zarobkow-cen-mieszkan-i-bezrobocia/53182j2> (dostęp 05.11.2024)

*Housing Statistics*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023> (dostęp 20.11.2024)

<https://uwm.edu.pl/uniwersytet/o-uniwersytecie/uwm-w-liczbach> (dostęp 20.10.2024)

<https://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/mojemiasto/1762774,1,ranking-jakosci-zycia.read> (dostęp 05.11.2024)

<https://statystykamiast.stat.gov.pl/olsztyn> (dostęp 05.11.2024)

<https://mazuryairport.pl/lotnisko/o-spolce/sprawozdawczosc-szp/> (dostęp 05.11.2024)

<https://umolsztyn.bip.gov.pl/rady-osiedli/rady-osiedli.html> (dostęp 05.11.2024)



## **Aneks – kwestionariusz ankiety**

Badanie jest całkowicie anonimowe a podczas jego realizacji nie są gromadzone jakiegokolwiek dane mogące identyfikować respondenta. Wyniki badań prezentowane będą wyłącznie w zbiorczych zestawieniach statystycznych i wykorzystywane zostaną wyłącznie do celów naukowych. Proszę o odpowiedzi zgodne ze stanem faktycznym i Państwa odczuciem.

### **1. Gdzie Pan/i mieszkał/a przed rozpoczęciem studiów?**

- we własnym domu jednorodzinnym
- we własnym domu wielorodzinnym
- we własnym mieszkaniu w bloku
- z rodzicami w domu jednorodzinnym
- z rodzicami w domu wielorodzinnym
- z rodzicami w bloku
- wynajmując pokój w mieszkaniu wieloosobowym
- wynajmując mieszkanie
- inne,.....

### **2. Ile metrów kwadratowych liczy dom/mieszkanie, w którym mieszkała Pan/Pani przed rozpoczęciem studiów:**

- poniżej 40 m<sup>2</sup>
- pomiędzy 41-50 m<sup>2</sup>
- pomiędzy 51-60 m<sup>2</sup>
- pomiędzy 61-70 m<sup>2</sup>
- powyżej 71 m<sup>2</sup>

### **3. Czy w tym mieszkaniu miał/a Pan/i do dyspozycji samodzielny pokój?**

- tak
- nie

- 4. Jaki jest poziom Pana/i zadowolenia z warunków mieszkaniowych w domu rodzinnym?**
- bardzo niezadowolony
  - raczej niezadowolony
  - ani niezadowolony, ani zadowolony
  - raczej zadowolony
  - bardzo zadowolony
- 5. Co uważa Pan/i za największą zaletę miejsca zamieszkania w domu rodzinnym? (wielokrotny wybór)**
- duża powierzchnia
  - wysoki standard
  - niskie koszty utrzymania
  - korzystna lokalizacja
  - nie dotyczy
- 6. Co uważa Pan/i za największą wadę miejsca zamieszkania w domu rodzinnym? (wielokrotny wybór)**
- mała powierzchnia
  - nieodpowiedni standard
  - wysokie koszty utrzymania
  - niekorzystna lokalizacja
  - nie dotyczy
- 7. Jaka jest Pana/i aktualna sytuacja mieszkaniowa? (jeśli podczas studiów nadal mieszkasz w tym samym mieszkaniu/domu rodzinnym, po obecnym pytaniu przejdź do pytania 16)**
- wynajmuję pokój w akademiku
  - wynajmuję pokój w mieszkaniu/domu jednorodzinny
  - wynajmuję mieszkanie
  - mieszkam z rodzicami
  - inne, .....



**8. Jak długo poszukiwał/a Pan/i obecnego pokoju/mieszkania:**

- poniżej 1 miesiąca
- więcej niż 1 miesiąc lecz mniej niż kwartał
- ponad 3 miesiące

**9. Jak oceniasz obecne miejsce zamieszkania w stosunku do warunków mieszkaniowych w domu rodzinnym**

- mieszkam w niższym standardzie niż przed rozpoczęciem studiów
- mieszkam w podobnym standardzie jak przed rozpoczęciem studiów
- mieszkam w wyższym standardzie niż przed rozpoczęciem studiów

**10. W jakim stopniu obecny pokój/mieszkanie spełnia Pana/i pierwotne preferencje przy poszukiwaniu pokoju/mieszkania:**

- obecne mieszkanie przewyższa moje oczekiwania związane z zamieszkaniem podczas studiowania
- obecne mieszkanie spełnia moje oczekiwania związane z zamieszkaniem podczas studiowania
- obecne mieszkanie nie spełnia moich oczekiwań związanych z zamieszkaniem podczas studiowania

**11. Jak duże obciążenie generują w Pana/i budżecie koszty związane z mieszkaniem:**

- bardzo duże obciążenie
- duże obciążenie
- umiarkowane obciążenie
- niewielkie obciążenie

**12. Jaki jest poziom Pana/i zadowolenia z obecnej sytuacji mieszkaniowej?**

- bardzo niezadowolony
- niezadowolony
- ani niezadowolony, ani zadowolony
- zadowolony
- bardzo zadowolony

**13. Co uważa Pana/i za największą zaletę aktualnego miejsca zamieszkania? (wielokrotny wybór)**

- mała powierzchnia
- dobry standard
- posiadanie współlokatorów
- niskie koszty utrzymania
- korzystna lokalizacja
- nie dotyczy

**14. Co uważa Pana/i za największą wadę aktualnego miejsca zamieszkania? (wielokrotny wybór)**

- mała powierzchnia
- zły standard
- posiadanie współlokatorów
- zbyt wysokie koszty utrzymania
- niekorzystna lokalizacja
- nie dotyczy

**15. Jak ocenia Pan/i olsztyński rynek mieszkaniowy z perspektywy studenta? (Wybierz odpowiedź, z którą najbardziej się utożsamiasz.)**

- ceny mieszkań zmuszają do łączenia aktywności zawodowej ze studiowaniem
- znalezienie mieszkania w odpowiedniej cenie może być trudne
- znalezienie mieszkania w odpowiedniej lokalizacji może być trudne
- znalezienie mieszkania w odpowiednim standardzie może być trudne
- konieczność spełnienia oczekiwań wynajmującego

**16. Ile miesięcznie ponosi Pana/i kosztów na utrzymanie obecnego miejsca zamieszkania?**

- poniżej 500 zł
- 501 zł – 800 zł
- 801 zł – 1 000 zł
- 1 001 – 1300 zł
- powyżej 1300 zł

**17. Płeć:**

- mężczyzna
- kobieta
- wolę nie odpowiadać

**18. Wiek:**

- 18-22
- 23-25
- 26 i więcej

**19. Stopień studiów:**

- Licencyjne
- Magisterskie
- Inżynierskie
- Jednolite magisterskie

**20. Rok studiów:**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

**21. Jakie jest główne źródło Pana/i dochodu? (wielokrotny wybór?)**

- podejmuję działalność zarobkową
- otrzymuję stypendium
- posiadam wsparcie finansowe od rodziny
- inne, jakie? .....

*Dziękujemy za udział w badaniach!*