



Dekada polskiego rynku najmu

PORTRET SPOŁECZNO-EKONOMICZNY NAJEMCÓW W POLSCE

Spis treści

AUTORZY



dr Adam Czerniak
dyrektor ds. badań, główny ekonomista
Polityka Insight



dr Katarzyna Dębska
badaczka,
Polityka Insight

REDAKCJA

Anna Chyckowska

PROJEKT GRAFICZNY

Małgorzata Gryniewicz

PFR Nieruchomości

Spółka PFR NIERUCHOMOŚCI S.A. jest odpowiedzialna za rozwój dwóch funduszy oferujących mieszkania w formule najmu instytucjonalnego – Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem i Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju i posiada około 7,5 tysiąca mieszkań wybudowanych i w budowie w ponad 40 lokalizacjach w całej Polsce. Są to zarówno inwestycje w największych metropoliach – Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście czy Łodzi, a także miastach średnich takich jak Toruń, Radom, Wałbrzych czy Świdnik. Spółka jest częścią Grupy Kapitałowej Polskiego Funduszu Rozwoju wspierającej zrównoważony rozwój kraju poprzez realizację ważnych projektów inwestycyjnych.

Partnerem raportu jest PFR Nieruchomości. Opracowanie jest bezstronne i obiektywne, partner nie miał wpływu na jego tezy ani wymowę. Wszystkie prawa zastrzeżone.

POLITYKA
INSIGHT

POLITYKA INSIGHT to źródło wiedzy o polskiej i europejskiej polityce oraz gospodarce dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Od 10 lat dostarcza swoim odbiorcom serwisy analityczne dostępne w abonamentach, przygotowuje raporty i prezentacje na zlecenie polskich i międzynarodowych instytucji oraz organizuje debaty i konferencje. Analityków i analityczki Polityki Insight można usłyszeć w regularnie publikowanych autorskich seriach podcastowych, m.in. Nasłuchu i Energii do zmiany.
www.politykainsight.pl

Warszawa, październik 2023 r.

WSTĘP S. 5

WPROWADZENIE S. 6

CHARAKTERYSTYKA NAJEMCÓW W POSZCZEGÓLNYCH
FORMACH NAJMU s. 7

Wiek 8

Sytuacja osobista 8

Sytuacja ekonomiczna 11

Historia zamieszkania 15

POGLĄDY NAJEMCÓW W POSZCZEGÓLNYCH
FORMACH NAJMU s. 19

Stosunek do własności i najmu 20

Bezpieczeństwo najmu 24

Wyposażenie mieszkania a możliwość zaspokajania potrzeb 30

Plany na zmianę miejsca i formy użytkowania mieszkania 34

PODSUMOWANIE s. 38

Wstęp

*Szanowni Państwo,
oddajemy w Państwa ręce drugą odsłonę raportu Polityki Insight i PFR Nieruchomości podsumowującego ostatnią dekadę rynku najmu w Polsce. W pierwszej części skoncentrowaliśmy się na porównaniu różnych form, zwłaszcza w zakresie finansowej i fizycznej dostępności mieszkań na wynajem. Teraz skupiamy się na ludziach, czyli na najemcach i ich potrzebach.*

To od znajomości ich preferencji, możliwości, wyzwań, zasobów i stylów życia zależy trafność naszej oferty. To pierwsze tego typu badanie, bez którego nie poszlibyśmy dalej, szczególnie w rozwijaniu i profesjonalizacji najmu instytucjonalnego.

Niezależnie od tego, że wśród badanych chęć posiadania mieszkania na własność nadal jest bardzo silna, ankietowani dostrzegają korzyści płynące z najmu. Wyniki pokazały, że blisko 40% badanych najemców instytucjonalnych planuje pozostawać w swoich obecnych miejscach zamieszkania przez co najmniej kilka lat, a 15% z nich traktuje najmowane mieszkania jako docelowe miejsce zamieszkania. To stanowi pozytywny sygnał dla sektora najmu instytucjonalnego i stwarza perspektywy do jego dalszej profesjonalizacji.

W raporcie znajduj Państwo wnioski ekspertów, ale jestem przekonana, że przedstawione dane mogą posłużyć do formułowania własnych konkluzji. Jako PFR Nieruchomości od ponad dekady aktywnie działamy na profesjonalnym rynku najmu i takie badania pozwalają nam spojrzeć na naszą ofertę na nowo i szukać coraz lepszych rozwiązań. Dlatego dziękujemy za Państwa zainteresowanie i życzymy, aby ten raport pomógł w działaniach na rzecz profesjonalizacji rynku najmu w Polsce. Owocnej lektury!



Anna Błaszczuk
Członek Zarządu PFR Nieruchomości

Wprowadzenie

Jak ukształtuje się rynek najmu w Polsce? Jego drogę rozwoju na pewno będą wyznaczały prawo i uwarunkowania ekonomiczne, ale też potrzeby wynajmujących lokale. W niniejszym raporcie, będącym uzupełnieniem do zaprezentowanego w części I przeglądu form użytkowania mieszkań niewłasnościowych, prezentujemy typologię najemców. Powstała ona na podstawie wyników ankiety przeprowadzonej na zlecenie Polityki Insight przez firmę WiseRabbit. To pierwsze w Polsce tak kompleksowe badanie użytkowników mieszkań niewłasnościowych w podziale na formę zawartej umowy.

Przebadaliśmy 603 respondentów, w tym 126 z umową najmu instytucjonalnego, 97 ze zwykłą umową najmu na czas określony, 90 z umową najmu komunalnego, po 65 ze zwykłą umową najmu na czas nieokreślony oraz umową najmu okazjonalnego, po 60 użytkowników lokali z zasobu TBS/SIM oraz spółdzielczych mieszkań lokatorskich, a także 40 z umową najmu socjalnego. Liczby te są co prawda niższe niż w typowych badaniach reprezentatywnych prowadzonych w Polsce (około 1000 respondentów), jednak ze względu na trudności związane z dotarciem do poszczególnych grup najemców oraz ryzykiem obciążenia próby w przypadku dalszego poszerzania bazy odpowiedzi na ankietę zdecydowaliśmy się na ograniczenie liczby respondentów do minimum – to pozwoliło nam zachować reprezentatywne wyniki.

Ankieta obejmowała łącznie 38 pytań dotyczących: sytuacji osobistej, mieszkaniowej i finansowej respondentów; ich doświadczeń z użytkowaniem mieszkań niewłasnościowych; planów

łącznie przebadaliśmy 603 respondentów, w tym 126 z umową najmu instytucjonalnego, 97 ze zwykłą umową najmu na czas określony, 90 z umową najmu komunalnego.

względem przyszłego miejsca zamieszkania; poglądów na własność; subiektywnie ocenianej pozycji względem właściciela nieruchomości i stopnia spełnienia potrzeb mieszkaniowych. Wyniki pozwalają zobaczyć, **kim są użytkownicy mieszkań niewłasnościowych w Polsce**, a także **skalibrować plany inwestycyjne funduszy i osób prywatnych na rynku najmu** oraz **dokonać zmian w polityce mieszkaniowej** na szczeblu krajowym oraz na poziomie samorządowym.

Charakterystyka najemców w poszczególnych typach najmu



Aby zrozumieć, jak kształtuje się rynek najmu w Polsce z perspektywy najemców, postanowiliśmy opisać ich pod kątem istotnych cech demograficznych: wieku, dochodów, składu gospodarstwa domowego, sytuacji osobistej oraz wykształcenia. Chcąc lepiej zrozumieć doświadczenia najemców, poddaliśmy analizie również historie ich zamieszkiwania i przeprowadzek.

WIEK

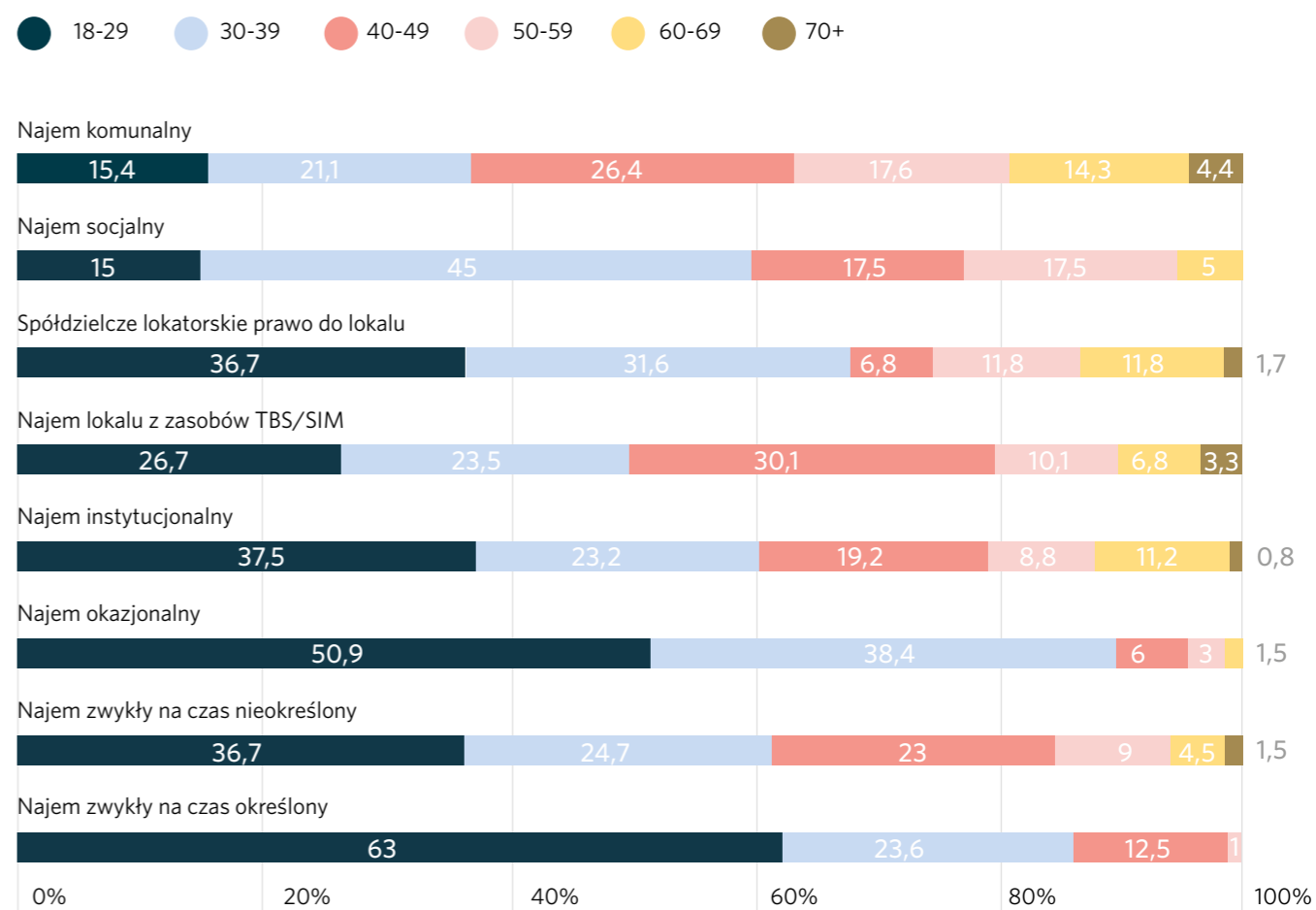
Użytkownicy mieszkań niewłasnościowych to przeważnie **ludzie młodzi**. Średni wiek respondentów i respondentek przebadanych w naszym badaniu to 37 lat. Istnieją jednak wyraźne różnice w strukturze wiekowej ze względu na typ umowy. Zdecydowanie najmłodsze są osoby, które podpisały zwykłą umowę najmu na czas określony – blisko dwie trzecie z nich nie skończyło 30 lat. Stosunkowo młode są też osoby, które użytkują mieszkanie na podstawie umowy najmu okazjonalnego – połowa z nich nie skończyła 30 lat, a 38 proc. ma między 30 a 39 lat. Zbliżoną strukturę wiekową mają natomiast grupy najemców, którzy podpisali zwykłą umowę na czas nieokreślony, umowę najmu instytucjonalnego, a także osoby posługujące się spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu. Średnio mają po 35–37 lat z reprezentacją osób młodych nieco poniżej 40 proc., osób w średnim wieku nieco powyżej 40 proc. i osób starszych niż 50 lat w okolicach 20 proc. Jedynie nieznacznie starsza jest grupa osób użytkujących mieszkanie w TBS/SIM. To rezultat stosunkowo niskiego udziału osób młodych w tej grupie (27 proc. ma mniej niż 30 lat), co jest zapewne rezultatem niskiej liczby nowo wybudowanych mieszkań TBS po 2009 r.

Najstarszą grupę najemców tworzą osoby użytkujące mieszkania dotowane przez państwo. Średni wiek osób, które zawarły umowę najmu komunalnego, wynosi 45 lat. Co więcej, blisko co piąty z tej grupy ukończył 60 lat, podczas gdy tylko 15 proc. miało mniej niż 30 lat. Zbliżoną strukturę wiekową cechuje się grupa najemców socjalnych. Jedyna istotna różnica to zdecydowanie wyższy odsetek osób w wieku 30–39 lat. To jednak rezultat polityki mieszkaniowej samorządów, gdyż to właśnie w tej grupie wiekowej jest największy odsetek osób z grup zagrożonych bezdomnością i w szczególnie trudnej sytuacji, którym w pierwszej kolejności przysługuje najem socjalny.

SYTUACJA OSOBISTA

Nie ma wyraźnych demograficznych różnic między poszczególnymi grupami najemców. W każdej występują osoby prowadzące gospodarstwo domowe w pojedynkę, pary z dziećmi, jak i te bezdzietne w nieformalnych związkach, a także

WYKRES 1 • WIEK RESPONDENTÓW W PODZIALE NA TYPY NAJMU



Źródło: Opracowanie własne.

osoby starsze, w separacji czy po rozwodzie. Istnieje jednak kilka charakterystyk, które sprawiają, że grupy te nie są identyczne. Po pierwsze, osoby mieszkające w pojedynkę stanowią istotnie większą grupę w najmie instytucjonalnym – jedno-osobowe gospodarstwa domowe stanowią aż 22 proc. wszystkich najemców instytucjonalnych, podczas gdy w pozostałych grupach ich odsetek nie przekracza 15 proc. Warto przy tym zaznaczyć, że mieszkanie w pojedynkę nie jest równoznaczne z byciem singlem lub singielką. Osób samotnych z umową najmu instytucjonalnego jest bowiem równie dużo, co osób samotnych ze zwykłą umową najmu na czas określony. Ci drudzy częściej jednak decydują się na współdzielenie gospodarstwa domowego z innymi, nawet jeżeli nie łączy ich związek formalny lub nieformalny. I odwrotnie, na najem instytucjonalny najczęściej ze wszystkich form użytkowania mieszkań niewłasnościowych decydują się ludzie w separacji, po rozwodzie lub po śmierci małżonka. Jest to bowiem najwygodniejsza i zarazem najbezpieczniejsza forma użytkowania nieruchomości w sytuacji, gdy trudno przewidzieć zmiany w życiu.

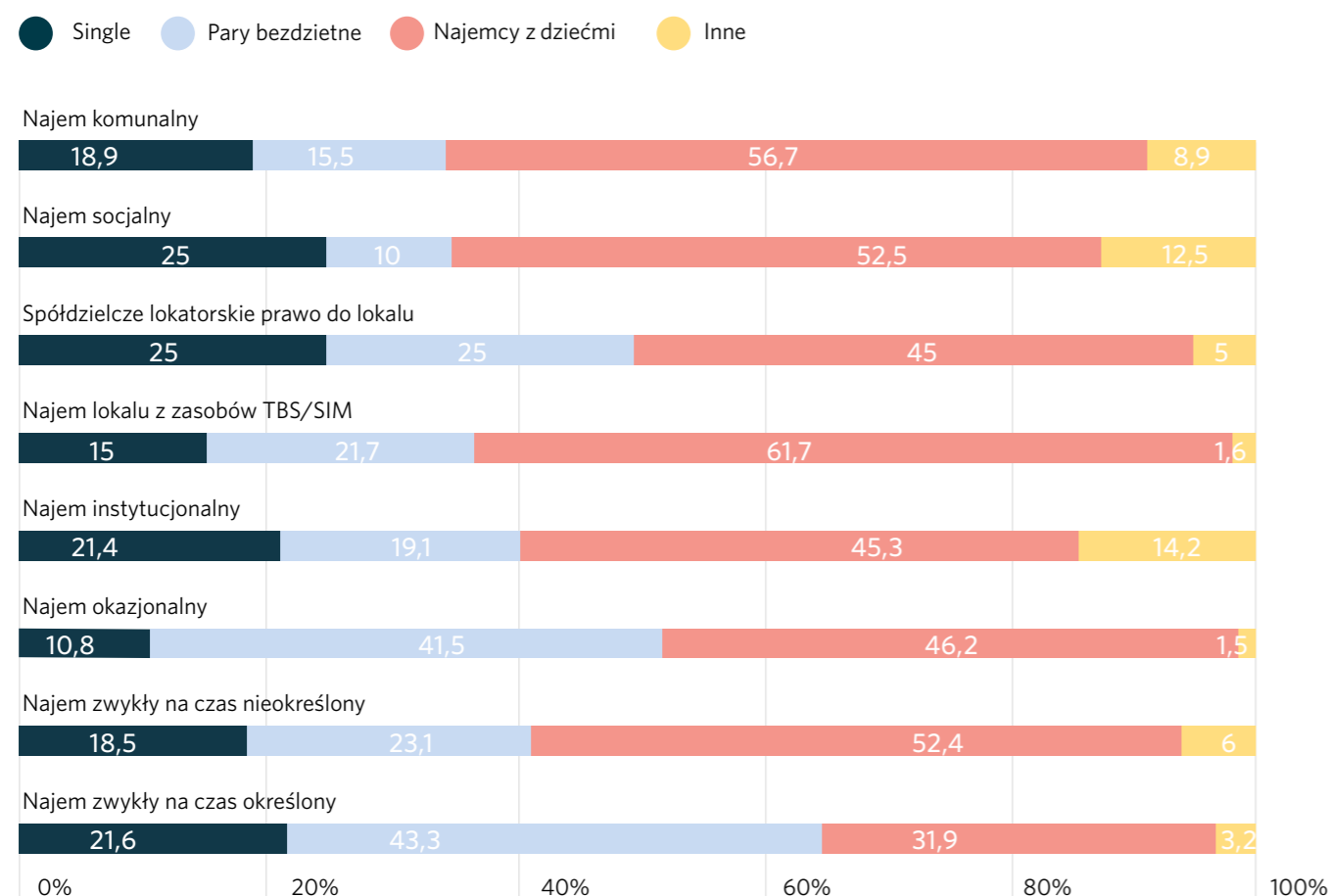
Po drugie, osoby mieszkające z niepełnoletnimi dziećmi stosunkowo rzadko podpisują umowy najmu na czas określony. W tej grupie jedynie 31 proc. najemców mieszka z niepełnoletnim dzieckiem, podczas gdy w pozostałych odsetek ten przekracza zazwyczaj 40 proc. Może to wynikać zarówno z niechęci do podpisywania umów najmu na czas określony przez najemców ze względu na jej tymczasowy

charakter i ryzyko nieprzedłużenia na kolejny okres, a co za tym idzie zmniejszającej poczucie bezpieczeństwa najmu, jak też z samej niechęci wynajmujących oferujących umowy najmu na czas określony do podpisywania ich z osobami z dziećmi. Wielu właścicieli mieszkań obawia się bowiem takich lokatorów, gdyż są oni bardziej chronieni przed eksmisją przez prawo w przypadku zaprzestania płacenia czynszu lub zakończenia umowy najmu.

Po trzecie, pary w związkach nieformalnych, ale bez dzieci, częściej wybierają umowy najmu okazjonalnego oraz zwykłe umowy najmu na czas określony. Stanowią one odpowiednio 34 i 39 proc. wszystkich najemców w tych grupach. Dla porównania wśród najemców korzystających z pozostałych form użytkowania mieszkań niewłasnościowych stanowią one nie więcej niż 18 proc. próby. Jest to spójne z preferencjami osób w bezdzietnych związkach nieformalnych, które statystycznie cechuje mniejsza stabilność i większe ryzyko rozpadu związku niż w przypadku par z dziećmi czy małżeństw.

Po czwarte, osoby samotnie wychowujące dzieci stanowią najwyższy odsetek wśród najemców użytkujących lokale typu TBS/SIM (12 proc. wszystkich najemców), a także mieszkania komunalne (8 proc.). Jest to spójne z danymi ekonomicznymi wskazującymi, że ta grupa społeczna jest szczególnie narażona na utratę stabilności finansowej i wymaga dodatkowego wsparcia od państwa

WYKRES 2 • SYTUACJA OSOBISTA W PODZIALE NA TYPY NAJMU



Źródło: Opracowanie własne.

Przeprowadzone badanie pozwala na obalenie powszechnego mitu, że użytkowanie mieszkań na wynajem jest dla osób o niestabilizowanej sytuacji życiowej, zwykle bezdzietnych.

w zabezpieczeniu sytuacji mieszkaniowej. Z podobnych względów to właśnie wśród najemców komunalnych jest najwyższy odsetek osób z niepełnosprawnością (23 proc. wobec około 10 proc. w pozostałych grupach). Zaskakujący, chociaż nieistotny statystycznie, jest relatywnie wysoki odsetek osób niepełnosprawnych korzystających z najmu instytucjonalnego (18 proc.), co może wskazywać na lepsze od zwykłego najmu dostosowanie mieszkań oferowanych w najmie profesjonalnym do osób ze szczególnymi potrzebami.

Przeprowadzone badanie pozwala na obalenie powszechnego mitu, że użytkowanie mieszkań na wynajem jest dla osób o niestabilizowanej sytuacji życiowej, zwykle bezdzietnych. We wszystkich grupach

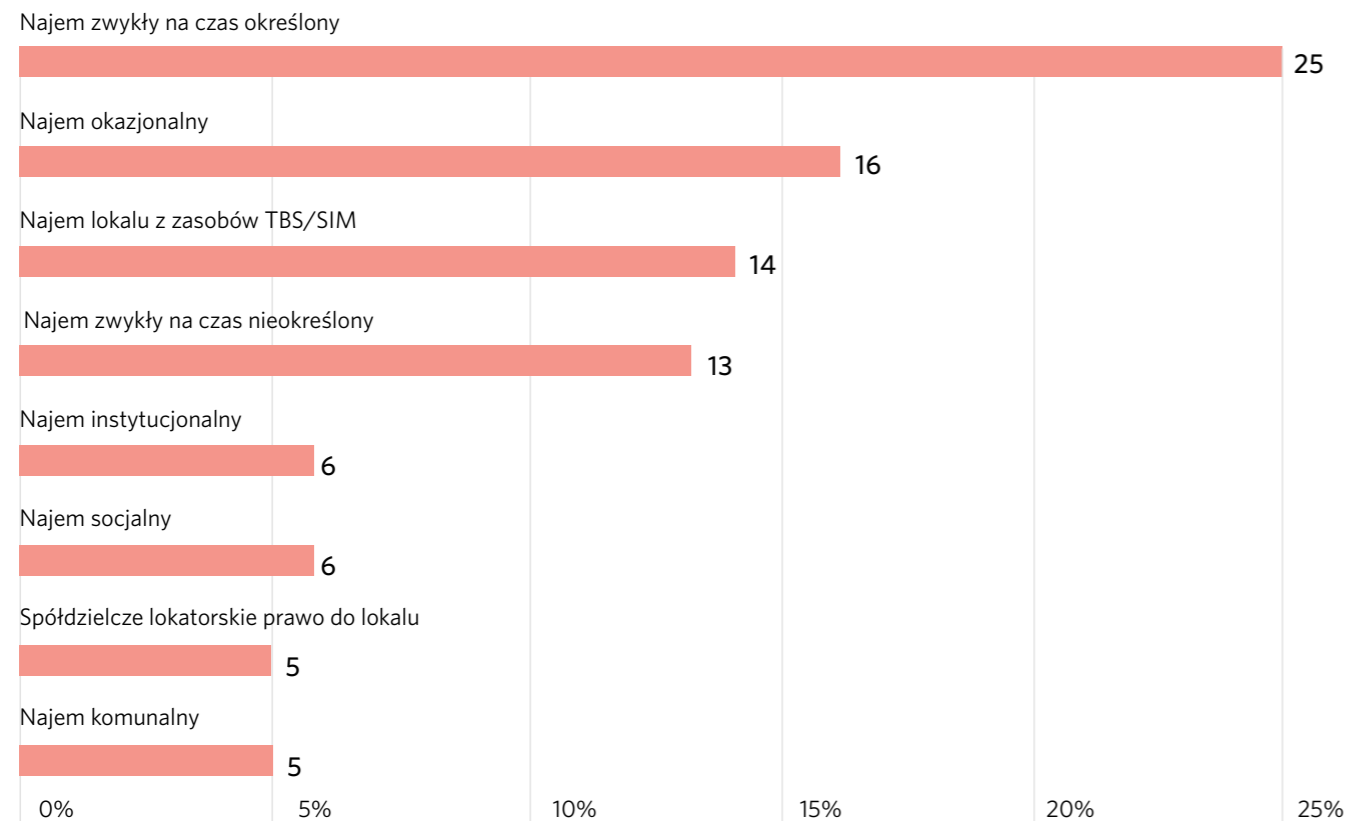
najemców największy odsetek stanowią gospodarstwa domowe z dziećmi – najczęściej małżeństwa, ale też osoby w związkach nieformalnych czy samotni rodzice. W przypadku zwykłych umów najmu na czas nieokreślony, najemców lokali TBS/SIM, a także umów najmu dotowanych przez państwo (komunalnych i socjalnych), stanowią oni ponad połowę wszystkich najemców. Wyjątek stanowią jedynie zwykłe umowy najmu na czas określony, ale i w przypadku tej grupy odsetek osób z dziećmi stanowi aż 32 proc. Jest to kluczowa informacja z perspektywy rozwoju rynku najmu. Tego typu najemcy potrzebują bowiem zwykle większych mieszkań, co najmniej trzypokojowych, a także większej stabilności samych umów najmu, ponieważ konieczność przeprowadzki wiąże się dla nich z dodatkowymi kosztami ekonomicznymi i psychologicznymi, jak na przykład zmiana przedszkola czy placówki opieki zdrowotnej dla dziecka.

SYTUACJA EKONOMICZNA

Najlepiej wykształconą grupą respondentów są najemcy zwykli z umowami na czas określony oraz najemcy okazjonalni – w tych grupach około 85 proc. respondentów ma wykształcenie co najmniej średnie, przy czym w pierwszej grupie ponad połowa respondentów ma wykształcenie wyższe (licencjackie, magisterskie lub równorzędne). Dla porównania niecałe 82 proc. najemców instytucjonalnych i mieszkańców lokali z zasobów TBS/SIM ma wykształcenie co najmniej średnie. Najslabiej wykształcone osoby znajdują się wśród badanych korzystających z najmu zwykłego z umową na czas nieokreślony (64,5 proc. osób z wykształceniem co najmniej średnim) oraz najemców socjalnych (67,5 proc. osób z wykształceniem co najmniej średnim).

Co ciekawe, różnice w poziomie wykształcenia nie znajdują odzwierciedlenia w strukturze dochodowej poszczególnych grup najemców. We wszystkich grupach dominantę stanowią osoby pracujące na umowę o pracę, a duża część otrzymuje także dochody z tytułu umów cywilnoprawnych. Nie ma pod tym względem statystycznie istotnych różnic między kategoriami najemców. Studentów utrzymujących się także ze stypendiów czy przekazów pieniężnych od rodziny jest stosunkowo niewiele. W całej próbie osób użytkujących mieszkania niewłasnościowe studenci i studentki stanowią jedynie 12 proc. Największy odsetek występuje wśród najemców z umową na czas określony (26 proc.) oraz umową najmu okazjonalnego (16 proc.).

WYKRES 3 • ODSETEK STUDENTÓW W POSZCZEGÓLNYCH GRUPACH UŻYTKOWNIKÓW MIESZKAŃ NIEWŁASNOŚCIOWYCH



Źródło: Opracowanie własne.

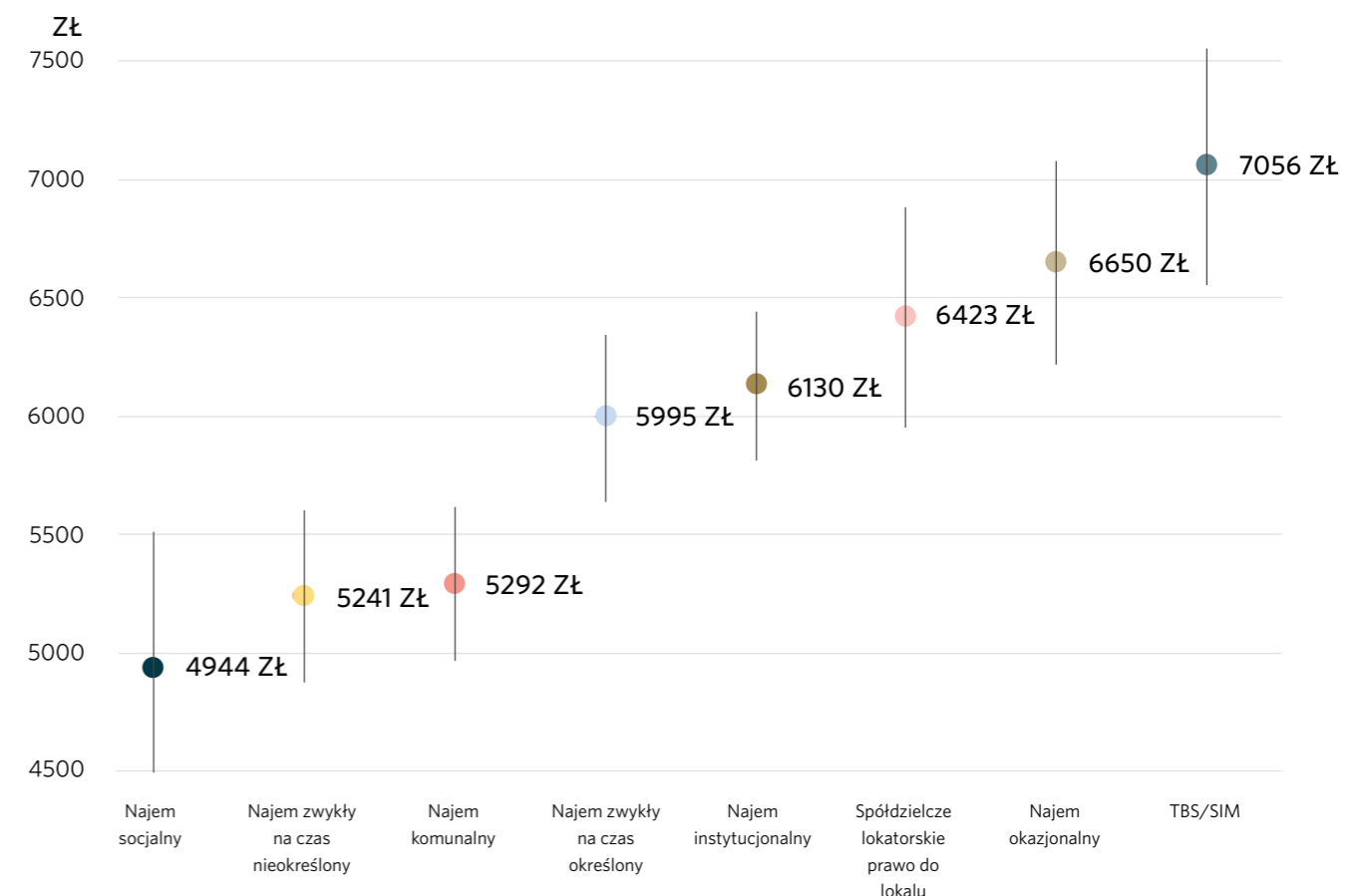
Również pod względem poziomu deklarowanych dochodów gospodarstw domowych nie widać wysokich różnic pomiędzy poszczególnymi grupami najemców. Mediana dochodów pozostających do dyspozycji (dochody z pracy, transfery pieniężne od państwa, darowizny itp. po odliczeniu podatku) we wszystkich podgrupach respondentów mieści się w przedziale 5001–7000 zł, czyli na poziomie nieco poniżej średniej krajowej. Z oczywistych względów relatywnie wyższy odsetek stanowiły osoby z dochodami poniżej 5000 zł w grupie najemców komunalnych i socjalnych. Zaskakuje natomiast, że podobne dochody wykazywali najemcy ze zwykłą umową najmu na czas nieokreślony. Potwierdza to stawiane przez innych badaczy tezy, że samorzady nieefektywnie zarządzają zasobem komunalnym. Użytkują go bowiem osoby o relatywnie podobnej sytuacji materialnej i osobistej, co najemcy wynajmujące mieszkania na wolnym rynku. To skutek podpisywania do 2019 r. dożywotnich umów najmu mieszkań z zasobu komunalnego bez możliwości rewizji wysokości czynszu czy wypowiedzenia umowy w przypadku poprawy sytuacji materialnej najemcy. Hipotezę tę potwierdza najwyższy średni wiek najemców korzystających z umów najmu komunalnego – wiele osób nie rezygnuje z raz otrzymanego od gminy mieszkania do końca życia, ponieważ koszty jego utrzymania w porównaniu do stawek rynkowych czy zakupu mieszkania na kredyt są znacząco niższe (zwykle poniżej 2 proc. wartości odtworzeniowej).

Mieszkania w najmie profesjonalnym mogą być równie przystępne finansowo, co mieszkania w najmie rozproszonym.

Z kolei najwyższe dochody w naszym badaniu deklarowali użytkownicy mieszkań z zasobu TBS/SIM. W tej grupie aż 27 proc. respondentów wskazywało, że dochód rozporządzalny ich gospodarstwa domowego przekracza 9 tys. zł netto miesięcznie, podczas gdy w pozostałych grupach odsetek ten kształtował się średnio poniżej 15 proc. To wskazuje, że użytkownicy mieszkań w zasobie TBS/SIM są w lepszej sytuacji finansowej niż typowi najemcy rynkowi. Innymi słowy, mieszkania z TBS/SIM są dobrą alternatywą dla zakupu nieruchomości na własność, natomiast mogą nie być w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych części najemców komercyjnych ze względu na niewystarczające dochody na pokrycie kosztów TBS/SIM.

Ważny podkreślenia jest również nieodbiegający od średniej dla wszystkich respondentów badania poziom dochodów gospodarstw domowych użytkujących mieszkania w najmie instytucjonalnym. Ich dochody są przy tym istotnie niższe od dochodów najemców ze zwy-

WYKRES 4 • ŚREDNI DEKLAROWANY MIESIĘCZNY DOCHÓD DO DYSPOZYCJI GOSPODARSTWA DOMOWEGO W PODZIALE NA POSZCZEGÓLNE TYPY NAJMU



Źródło: Opracowanie własne

kłymi umowami na czas określony. Dowodzi to, że wbrew obiegowym opiniom mieszkania w najmie profesjonalnym mogą być równie przystępne finansowo, co mieszkania w najmie rozproszonym, i wiązać się przy tym z wyższym standardem obsługi klienta oraz większym bezpieczeństwem najmu dla najemcy. Stanowi to zasługę mieszkań zarządzanych przez PFR Nieruchomości, za najem których stawki są niższe lub zbliżone do stawek w najmie rozproszonym.

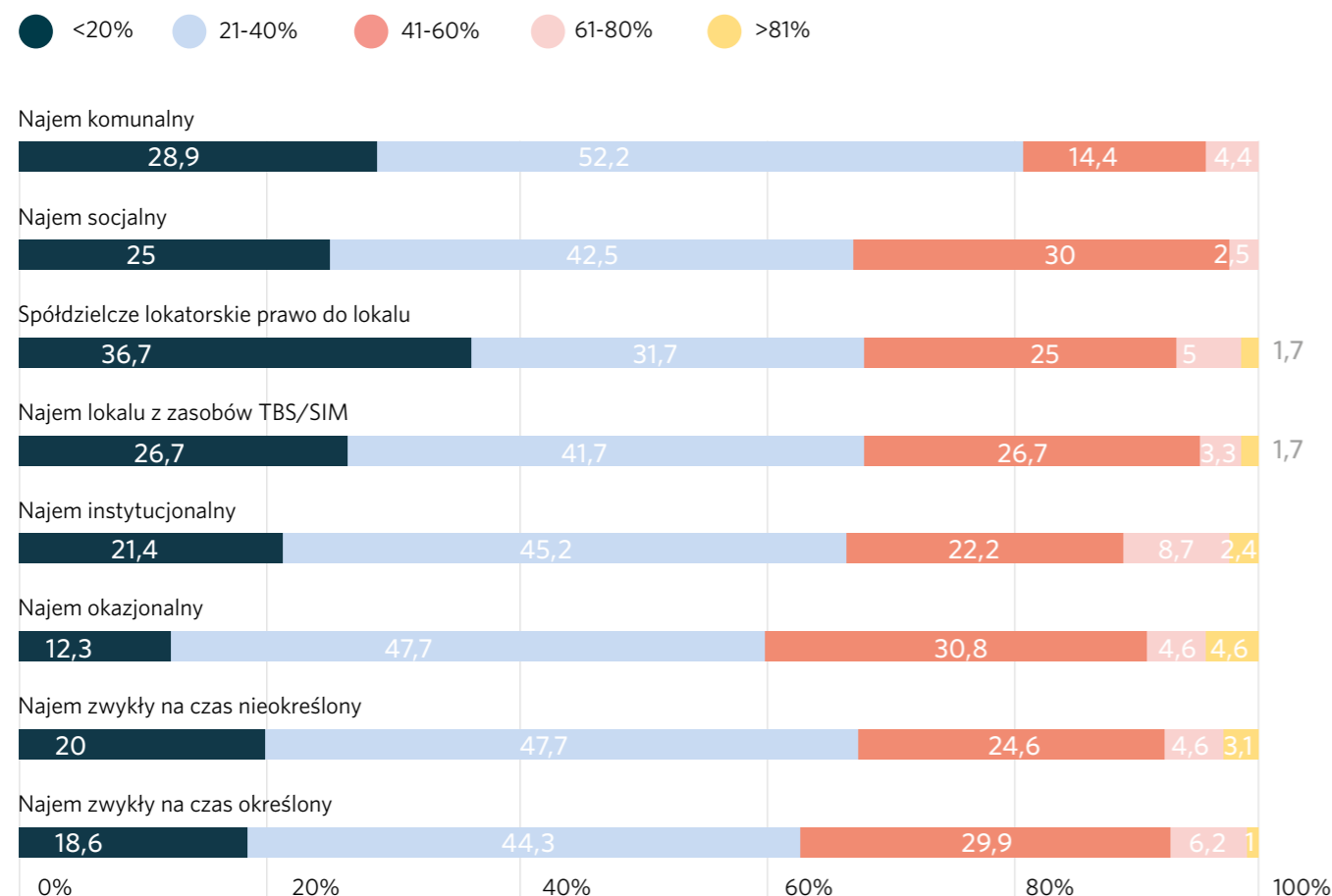
Wiarygodność powyższych deklaracji potwierdzają dane dotyczące udziału kosztów mieszkaniowych w całości dochodów, które dla średnio 32 proc. respondentów omawianego badania przekraczały 40 proc. dochodów do dyspozycji (to poziom przyjmowany przez instytucje unijne za bezpieczny finansowo dla najemcy). Jedyny wyjątek stanowili najemcy mieszkań z zasobu komunalnego, wśród których odsetek ten był istotnie niższy i wynosił jedynie 19 proc. Są to wielkości zbliżone do tych podawanych przez Eurostat, który pyta szeroką grupę respondentów o ich wydatki na cele mieszkaniowe. W badaniu Eurostatu wydatki na cele mieszkaniowe przekraczały 40 proc. dochodów rozporządzalnych w 2022 r. dla 20 proc. najemców na rynku komercyjnym oraz 9 proc. na rynku najmu dotowanym przez państwo. Dla porównania w przypadku właścicieli mieszkań bez kredytu hipotecznego udział ten wynosił w 2022 r. mniej niż 5 proc.

W przypadku większości grup najemców rozkład udziału kosztów mieszkaniowych w dochodach rozporządzalnych był zbliżony.

Warto przy tym zaznaczyć, że w naszym badaniu w przypadku większości grup najemców rozkład udziału kosztów mieszkaniowych w dochodach rozporządzalnych był zbliżony. Wyjątek stanowili jedynie omówieni powyżej najemcy komunalni oraz najemcy z umową najmu okazjonalnego, którzy deklarowali nieznacznie wyższe obciążenie kosztami mieszkaniowymi – dwóch na pięciu wskazywało, że są one wyższe niż 40 proc. dochodów rozporządzalnych.

Z dochodami silnie powiązana jest też sytuacja majątkowa najemców. Z tego względu w naszym badaniu ankietowym pytano respondentów, czy posiadają jakąś nieruchomość mieszkaniową. Okazało się, że odpowiedzi twierdzącej udzieliło 22 proc. badanych, z czego 14 p.p. zadeklarowało, że ma na własność mieszkanie. Równocześnie jednak tylko 6 proc. wskazało, że czerpie dochody z najmu. Oznacza to, że w większości przypadków posiadana przez najemców nieruchomość mieszkaniowa jest użytkowana nieodpłatnie, stanowi dom wakacyjny, mieszkanie w rodzinnej miejscowości lub stoi po prostu pusta. Możliwe również, że jest to nieruchomość będąca we współwłasności, użytkowana przez innego współwłaściciela. Ponownie najwyższy odsetek właścicieli nieruchomości był w grupie osób użytkujących mieszkania TBS/SIM – aż 38 proc. respondentów deklarowało, że ma nieruchomość mieszkaniową, a z tego 20 p.p. wskazało, że jest nią dom. Najniższy odsetek właścicieli był natomiast w grupie najemców komunalnych (16 proc.). Jest to zrozumiałe, ponieważ mogą oni otrzymać wypowiedzenie umowy najmu ze strony gminy, jeżeli „w okolicy” użytkowanego mieszkania komunalnego posiadają na własność mieszkanie lub dom, do którego mogą się przeprowadzić. W pozostałych kategoriach najemców odsetek właścicieli nieruchomości nie różni się istotnie od średniej. Z kolei wśród respondentów deklarujących uzyskiwanie dochodów z najmu jedyną istotnie statystycznie różną grupą byli najemcy okazjalni – wśród nich mniej niż 2 proc. deklarowało, że czerpie dochód z najmu.

WYKRES 5 • UDZIAŁ KOSZTÓW WYNAJMU MIESZKANIA W BUDŻECIE DOMOWYM RESPONDENTÓW W PODZIALE NA TYPY NAJMU

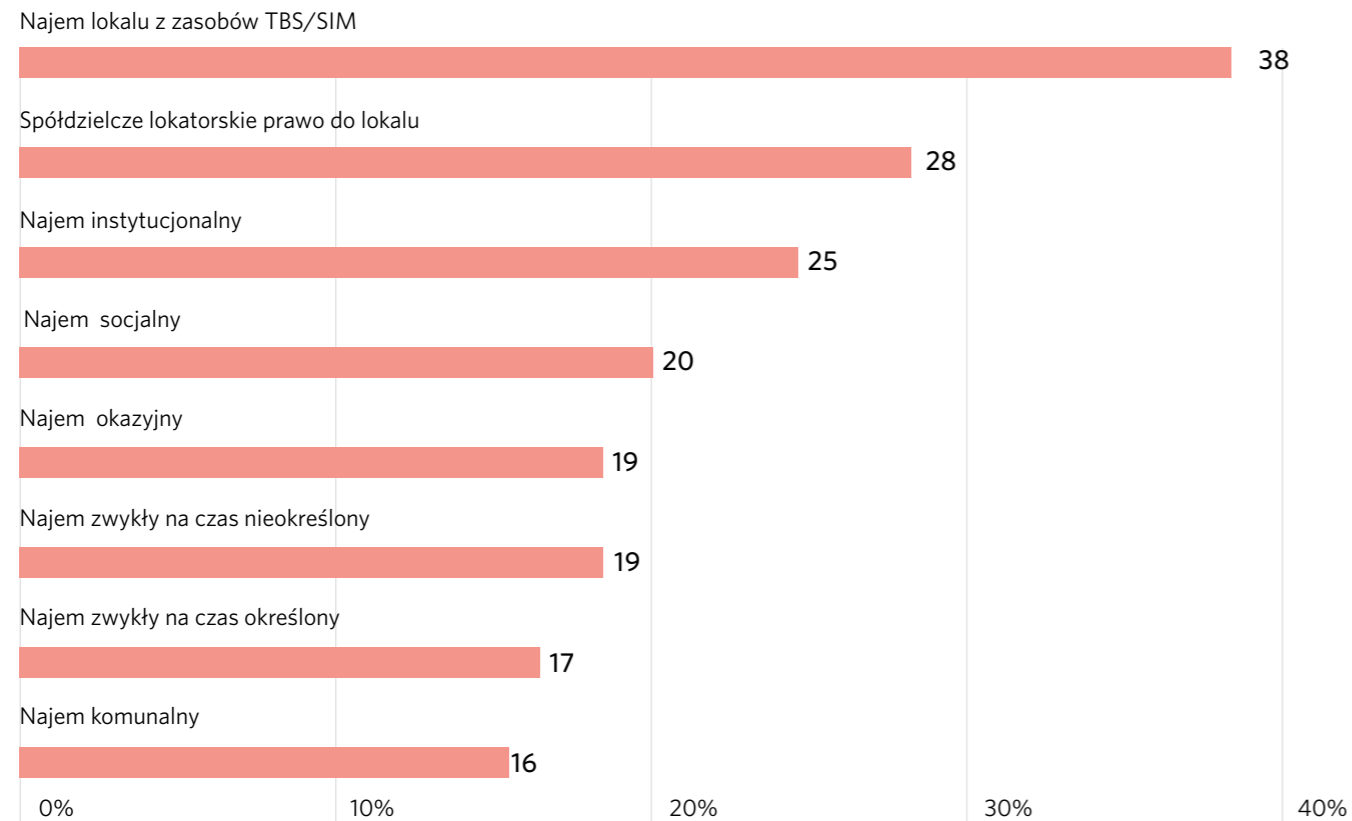


Źródło: Opracowanie własne.

HISTORIA ZAMIESZKANIA

Jedną z najpopularniejszych odpowiedzi na pytanie, **gdzie respondenci mieszkali, zanim wprowadzili się do swojego aktualnego miejsca zamieszkania, była opcja „W mieszkaniu/domu będącym własnością kogoś z mojej rodziny”** – średnio wskazywało ją 31 proc. respondentów badania. Najwyższy odsetek był wśród najemców zwykłych z umową na czas określony i najemców okazjonalnych (po 42 proc.), najniższy z kolei u najemców komunalnych i socjalnych (odpowiednio, 21 i 20 proc.). Oznacza to, że dla największej grupy osób użytkujących mieszkania niewłasnościowe obecne mieszkanie jest pierwszym po wyprowadzce z domu rodzinnego. Co ciekawe, istnieje również grupa najemców, którzy wynajęli mieszkanie po tym, gdy użytkowali swoje mieszkanie własnościowe. Średnio wśród naszych respondentów takich osób było 8 proc., ale zdecydowanie najwyższy ich odsetek występował wśród najemców instytucjonalnych – 15 proc. Jest to spójne z cechami społeczno-ekonomicznymi tej grupy. Są to bowiem najemcy świadomie decydujący się na najem jako optymalną formę użytkowania mieszkania w momencie życiowym, w którym się znajdują.

WYKRES 6 • ODSETEK WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W PODZIALE NA TYPY NAJEMCÓW



Źródło: Opracowanie własne.

Różną od pozostałych badanych grup historię mieszkaniową mają najemcy komunalni. Większość z nich już wcześniej użytkowała mieszkanie komunalne (43 proc.), a praktycznie nikt nie użytkował mieszkania własnościowego. Jedynie co piąty najemca komunalny był zmuszony do skorzystania z pomocy państwa w wynajęciu mieszkania zaraz po opuszczeniu domu rodzinnego. W przypadku najemców socjalnych historie mieszkaniowe są najbardziej zróżnicowane ze wszystkich grup, przy czym największy odsetek deklaruje, że wcześniej korzystał ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania (18 proc.).

Obraz ten dopełniają dane o czasie użytkowania obecnie zajmowanej nieruchomości. Zgodnie z wcześniejszymi przypuszczeniami najdłuższą historię wykazują się najemcy komunalni – aż 64 proc. z nich mieszka w mieszkaniu komunalnym ponad pięć lat. Oznacza to, że nie obowiązują ich przepisy o możliwości wypowiedzenia umowy najmu w przypadku znaczącej poprawy sytuacji finansowej, które weszły w 2019 r. Grupa ta ma zatem przywilej użytkowania nieruchomości komunalnych z dotacją państwową aż do śmierci, o ile tylko będą terminowo opłacać czynsz. Równie długie czasy użytkowania cechują właściciele spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu (63

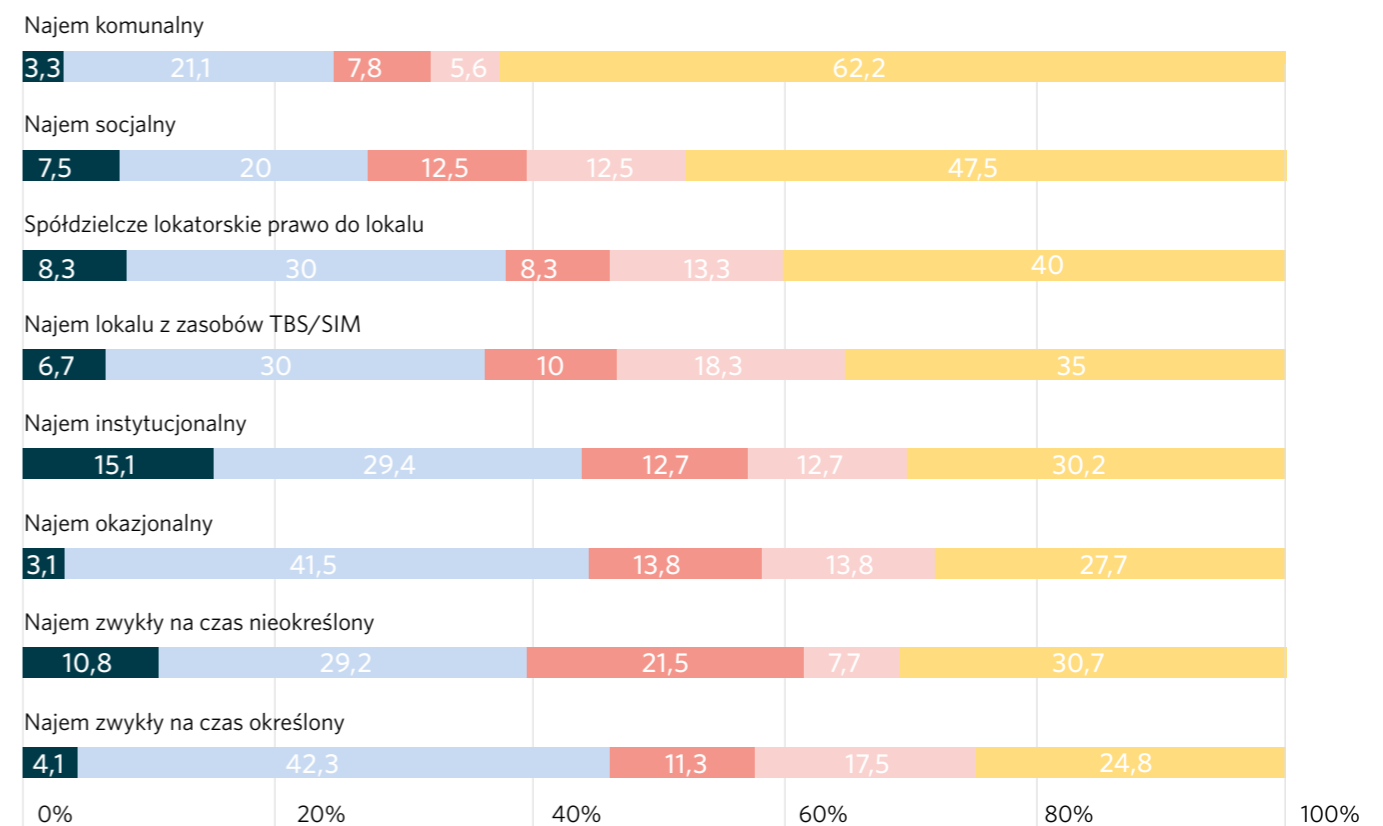
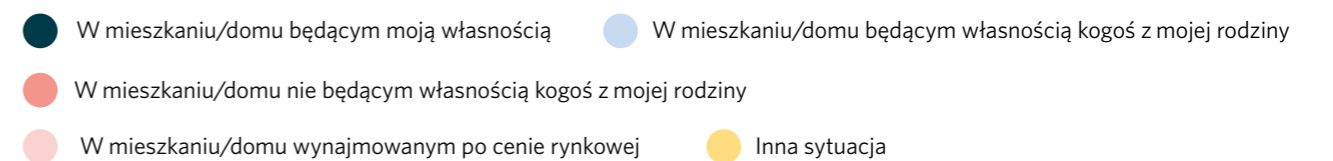
Dla największej grupy osób użytkujących mieszkania niewłasnościowe obecnie mieszkanie jest pierwszym po wyprowadzce z domu rodzinnego.

63 proc.) oraz użytkowników mieszkań z zasobu TBS/SIM (57 proc.). Dane te nie zaskakują, ponieważ tego typu mieszkania są często traktowane przez społeczeństwo jako substytut mieszkań własnościowych ze względu na relatywnie niskie miesięczne koszty utrzymania, wysokie poczucie bezpieczeństwa najemcy oraz swobodę w urządzaniu lokalu.

Na drugim końcu skali znajdują się najemcy okazjonalni i najemcy z umową na czas określony. W obu tych grupach dłużej użytkownicy stanowią niewielki odsetek respondentów (poniżej 10 proc.), a ponad połowa to osoby zamieszkujące dany lokal krócej niż dwa lata. Ponownie, najbardziej zbliżone do siebie są natomiast grupy najemców instytucjonalnych i najemców z umowami na czas nieokreślony. W ich przypadku możemy spotkać zarówno najemców użytkujących nieruchomość stosunkowo krótko, jak i takich, którzy nie przeprowadzili się od ponad pięciu lat.

Na drugim końcu skali znajdują się najemcy okazjonalni i najemcy z umową na czas określony. W obu tych grupach dłużej użytkownicy stanowią niewielki odsetek respondentów (poniżej 10 proc.), a ponad połowa to osoby zamieszkujące dany lokal krócej niż dwa lata. Ponownie, najbardziej zbliżone do siebie są natomiast grupy najemców instytucjonalnych i najemców z umowami na czas nieokreślony. W ich przypadku możemy spotkać zarówno najemców użytkujących nieruchomość stosunkowo krótko, jak i takich, którzy nie przeprowadzili się od ponad pięciu lat.

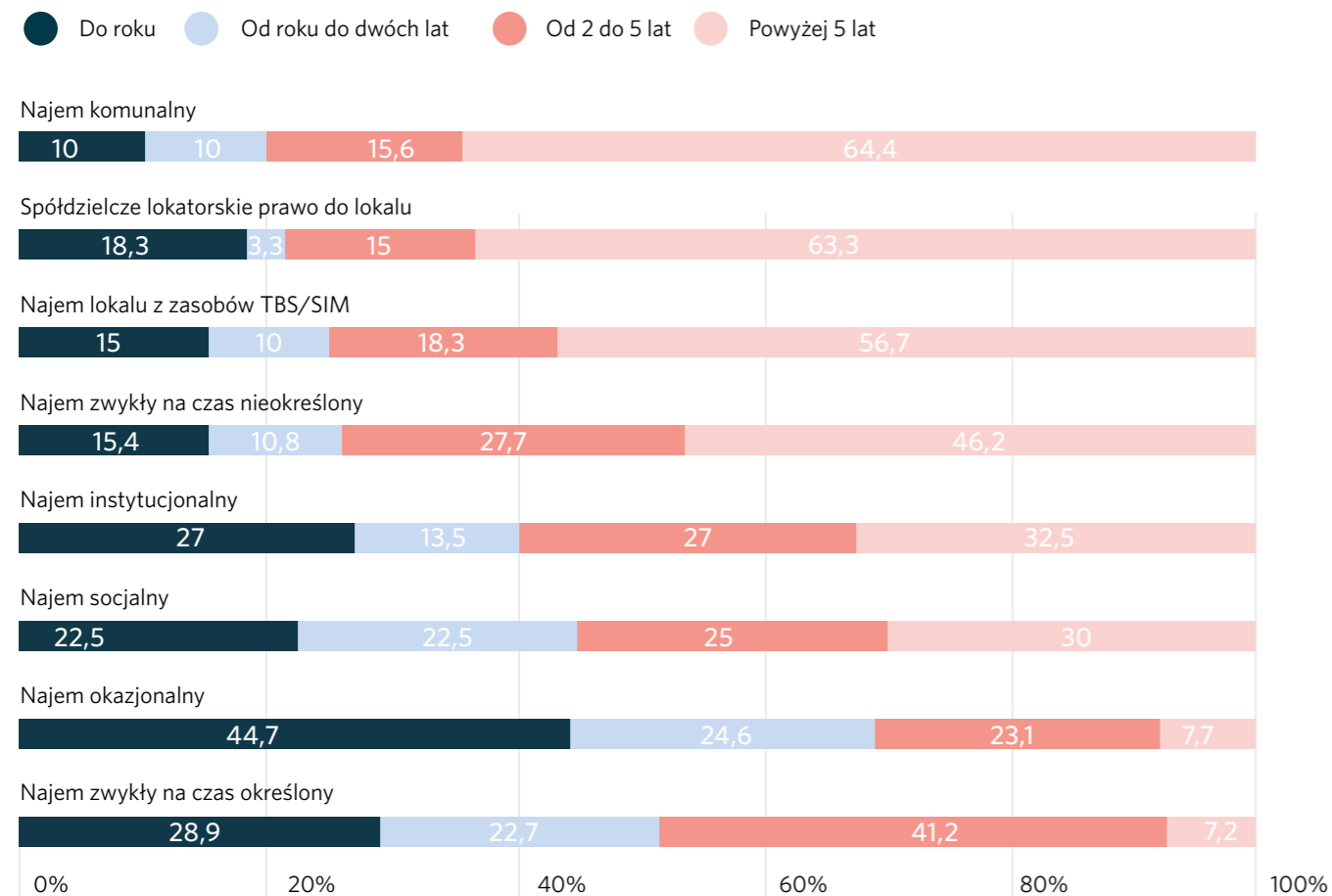
WYKRES 7 • POPRZEDNIE MIEJSCE ZAMIESZKANIA RESPONDENTÓW W PODZIALE NA TYPY NAJMU



Źródło: Opracowanie własne.

Większość respondentów nie była nigdy właścicielami mieszkania, domu lub spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. Najwyższy udział byłych właścicieli mieszkania zaobserwowaliśmy w grupie respondentów posiadaczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do najmu lokalu (30 proc.) i najemców instytucjonalnych (28,6 proc.), najniższy – wśród najemców komunalnych i okazjonalnych. Największy odsetek właścicieli domu obecny był wśród respondentów wynajmujących mieszkanie z zasobów TBS/SIM (16,7 proc.) i respondentów korzystających z najmu socjalnego (12,5 proc.), najniższy – wśród respondentów mających umowę najmu zwykłego na czas określony (5,2 proc.). Jeśli chodzi o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, to najwięcej jego dawnych posiadaczy było wśród respondentów, którzy również obecnie są posiadaczami takiego prawa (26,7 proc.) oraz najemców mieszkania z zasobów TBS/SIM (18,3 proc.), najmniej – wśród najemców komunalnych (4,4 proc.), najemców zwykłych na czas określonych (4,6 proc.) oraz najemców komunalnych (4,6 proc.).

WYKRES 8 • OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY NAJMU RESPONDENTÓW W PODZIALE NA TYPY NAJMU



Źródło: Opracowanie własne.

Poglądy najemców w poszczególnych typach najmu



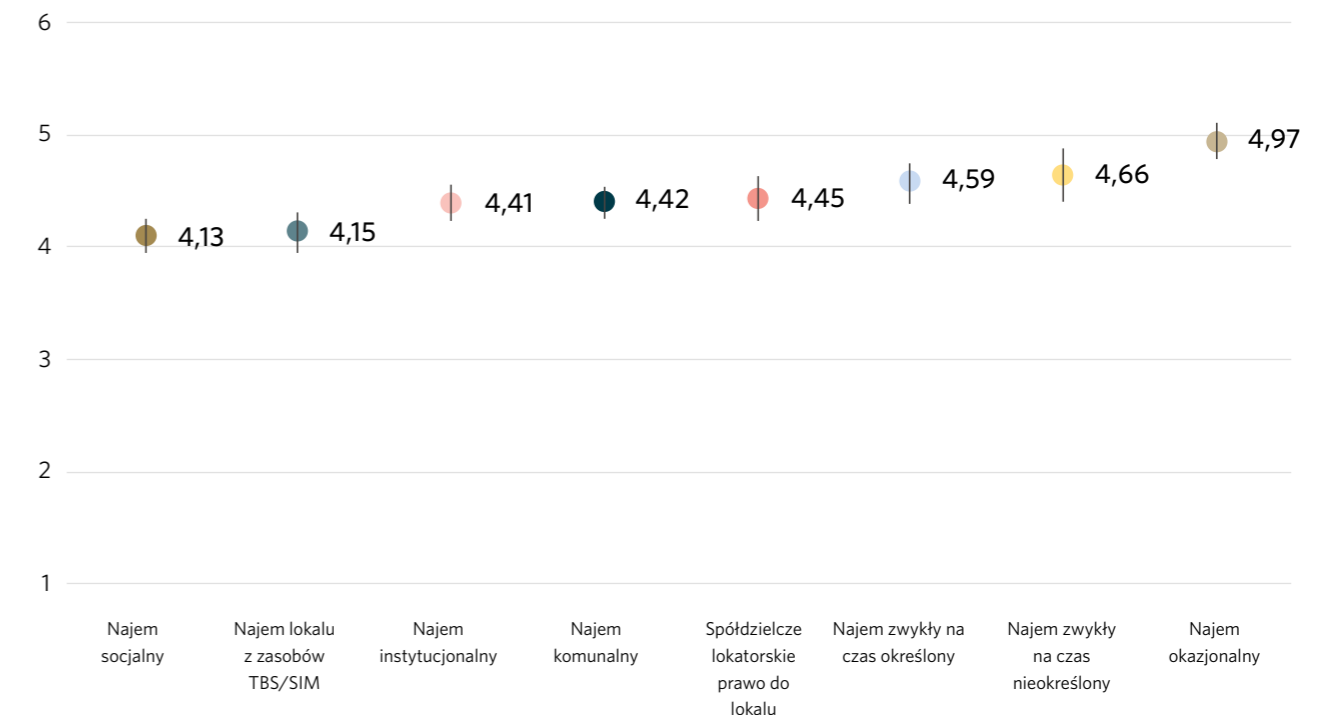
Jak doświadczenia poszczególnych typów najemców przekładają się na ich opinie na temat różnych form najmu? Czy rodzaj umowy, jaki podpisali z wynajmującymi, odpowiadają na ich potrzeby? Odpowiedzi na te pytania omówione są w kolejnych podrozdziałach. Zrozumienie powiązania między doświadczeniami najemców pozwala odpowiedzieć na pytanie o to, jakie elementy poszczególnych form najmu mogą odpowiedzieć na potrzeby tych grup. Dodatkowo, staramy się uchwycić, w jaki sposób zaspokojenie wskazywanych przez respondentów potrzeb można odnieść do takich elementów każdej umowy najmu jak kwota czynszu.

STOSUNEK DO WŁASNOŚCI I NAJMU

Otrzymane wyniki naszego badania potwierdzają wnioski z wcześniejszych analiz, że polscy najemcy – podobnie jak właściciele – zdecydowanie preferują posiadanie mieszkania na własność niż jego najem. Średnia deklarowana odpowiedź na pytanie „Własność mieszkania/domu będzie dla mnie zawsze lepsza niż jego wynajmowanie” wynosiła 4,5 w skali od 1 (zdecydowanie się nie zgadzam) do 6 (zdecydowanie się zgadzam). Nieznaczne odstępstwo od średniej było widoczne jedynie w grupie najemców okazjonalnych (średnia równa 5) oraz wśród najemców socjalnych i użytkowników mieszkań z zasobu TBS/SIM (średnia zbliżona do 4). Dane te są spójne z portretami najemców przedstawionymi w poprzednim rozdziale – najemcy okazjonalni to osoby młode, które dopiero wyprowadziły się z domu rodzinnego i traktują najem jako konieczną fazę przejściową przez zakup mieszkania na własność. Jest to też grupa, która jako jedyna w znacznym stopniu zgadza się ze stwierdzeniem, że płacenie czynszu za najem to wyrzucanie pieniędzy w błoto (odpowiedź 4,1 w skali od 1 do 6).

Z kolei mieszkańcy TBS/SIM są z reguły nieco starsi, zwykle mieszkają od wielu lat w tym samym mieszkaniu z całą rodziną i w rezultacie widzą zdecydowanie mniejszą potrzebę przejścia na własność. Stanowi to sukces modelu TBS/SIM, który pokazuje Polakom, że użytkowanie mieszkań niewłasnościowych może w podobnym stopniu co lokal własnościowy, zaspokajać potrzeby mieszkaniowe. Niższe od średniej przywiązanie do własności najemców socjalnych jest również

WYKRES 9 • ŚREDNIE ODPOWIEDZI NA PYTANIE, CZY ZGADZASZ SIĘ ZE STWIERDZENIEM „WŁASNOŚĆ MIESZKANIA/DOMU BĘDZIE ZAWSZE LEPSZA DLA MNIE NIŻ JEGO WYNAJMOWANIE”
Skala 1-6 (1 = zupełnie się nie zgadzam, 6 = zupełnie się zgadzam)



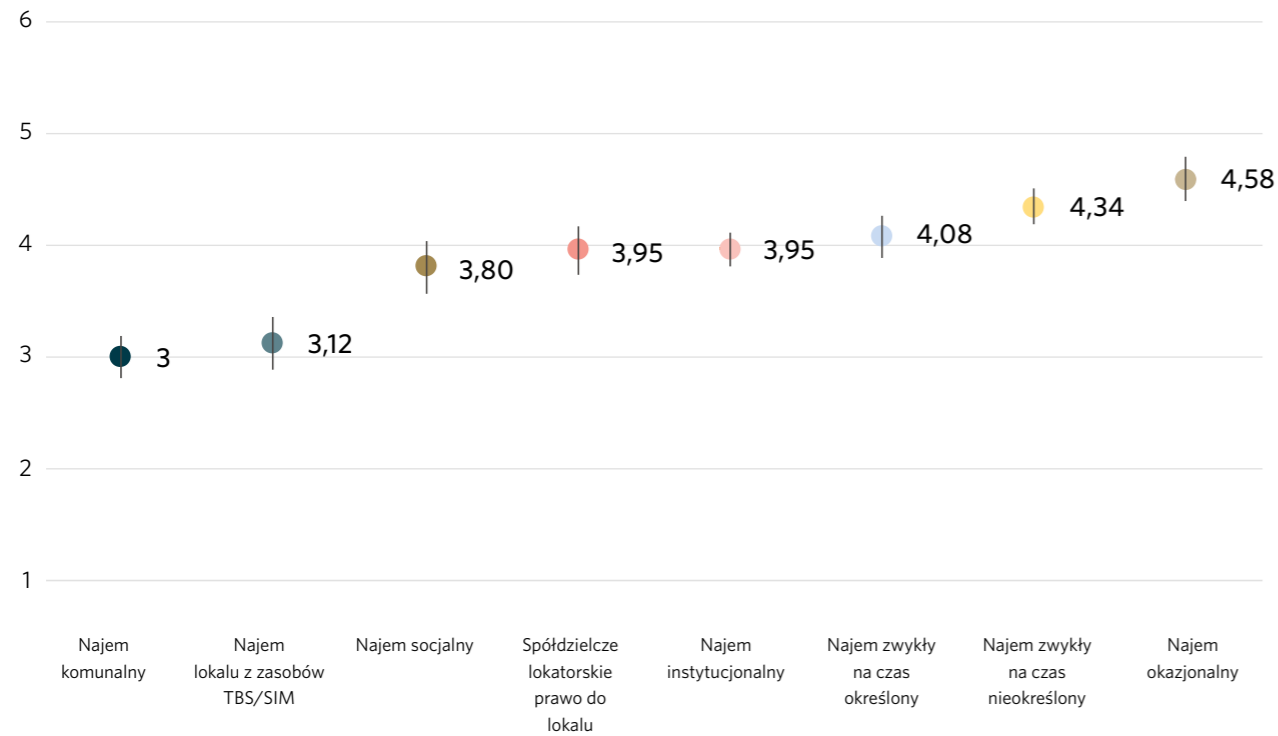
Źródło: Opracowanie własne.

zrozumiałe, ponieważ zwykle są to ludzie w najtrudniejszej sytuacji życiowej, z kłopotami finansowymi, dla których priorytetem jest użytkowanie jakiegokolwiek mieszkania, niezależnie od jego statusu własnościowego.

Zaskakujące wyniki przynosi porównanie preferencji użytkowników mieszkań niewłasnościowych względem formy prawnej właściciela tego mieszkania. Większość respondentów zgodziła się ze stwierdzeniem: „Wolę wynajmować mieszkanie/dom od osoby prywatnej niż od instytucji zajmującej się wynajmem mieszkań” – średni wynik w ankiecie to 3,9 w skali od 1 do 6. Najniższych odpowiedzi udzielali respondenci z grupy najemców komunalnych oraz najemcy mieszkań z zasobów TBS/SIM, co jest logiczne z punktu widzenia ich doświadczeń. Dla nich wynajmującym jest samorząd lub działająca na jego rzecz instytucja, a przepisy prawa gwarantują wysokie bezpieczeństwo najemcy. Zaskakujący natomiast jest stosunkowo wysoki wynik najemców instytucjonalnych (średnio 4 w skali 1–6), którzy wynajmują swoje mieszkania od instytucji zajmujących się profesjonalnie wynajmem mieszkań. Istotnie bardziej sceptyczni wobec najmu instytucjonalnego są tylko najemcy okazjonalni oraz ci, którzy zawarli zwykłe umowy najmu na czas określony. Dane te potwierdzają istnienie napędzanych przez przekaz medialny obaw społecznych, zwłaszcza wśród młodych, niedoświadczonych najemców, że wynajem lokalu od instytucji jest tylko dla bogatych, a najemcy mają gorszą pozycję przetargową w relacji z wynajmującym. Obaw nieuzasadnionych, jak pokazuje porównanie sytuacji finansowej i mieszkaniowej poszczególnych grup najemców, opisane w pozostałych sekcjach niniejszego raportu.

WYKRES 10 • ŚREDNIE ODPOWIEDZI NA PYTANIE, CZY ZGADZASZ SIĘ ZE STWIERDZENIEM „WOLĘ WYNAJMOWAĆ MIESZKANIE/DOM OD OSOBY PRYWATNEJ NIŻ OD INSTYTUCJI ZAJMUJĄCEJ SIĘ WYNAJMEM MIESZKAŃ”

Skala 1-6 (1 = zupełnie się nie zgadzam, 6 = zupełnie się zgadzam)



Źródło: Opracowanie własne.

Mimo preferencji ukierunkowanych w stronę własności wszystkie badane grupy użytkowników mieszkań niewłasnościowych widzą zalety najmu w relacji do mieszkania własnościowego.

Mimo preferencji ukierunkowanych w stronę własności wszystkie badane grupy użytkowników mieszkań niewłasnościowych widzą zalety najmu w relacji do mieszkania własnościowego. Co ciekawe, poglądy te są takie same, niezależnie od sytuacji mieszkaniowej. Respondenci, odpowiadając na pytanie, czy zgadzają się ze stwierdzeniem: „Najem mieszkania/domu ma pewne korzyści, których nie ma mieszkanie we własnej nieruchomości”, średnio wskazywali 3,9 w skali od 1 (zupełnie się nie zgadzam) do 6 (zupełnie się zgadzam), a średnia ta wahała się między 3,4 a 4,0 w zależności od formy użytkowania nieruchomości. Podobnie niewielkie różnice były widoczne w odpowiedzi na pytanie, o obawy przed zaciągnięciem kredytu. Większość respondentów użytkujących mieszkania niewłasnościowe

wskazywała, że boi się zaciągać długoterminowe zobowiązania. Z takim stwierdzeniem zgadzało się 59 proc. respondentów, w tym najwięcej wśród najemców komunalnych (71 proc.).

Nie tylko lęk przed długoterminowym zobowiązaniem finansowym zachęcał respondentów do użytkowania mieszkań niewłasnościowych. Większość z nich była do tego zmuszona swoją sytuacją finansową. We wszystkich analizowanych grupach, z wyjątkiem właścicieli spółdzielczych lokatorskich praw do mieszkania, ponad połowa respondentów deklarowała, że nie stać

Większość respondentów użytkujących mieszkania niewłasnościowe wskazywała się, że boi się zaciągać długoterminowe zobowiązania.

ich na zakup mieszkania lub domu albo nie stać ich na zakup lokum, w którym mieszkają, a chcieliby je dalej użytkować.

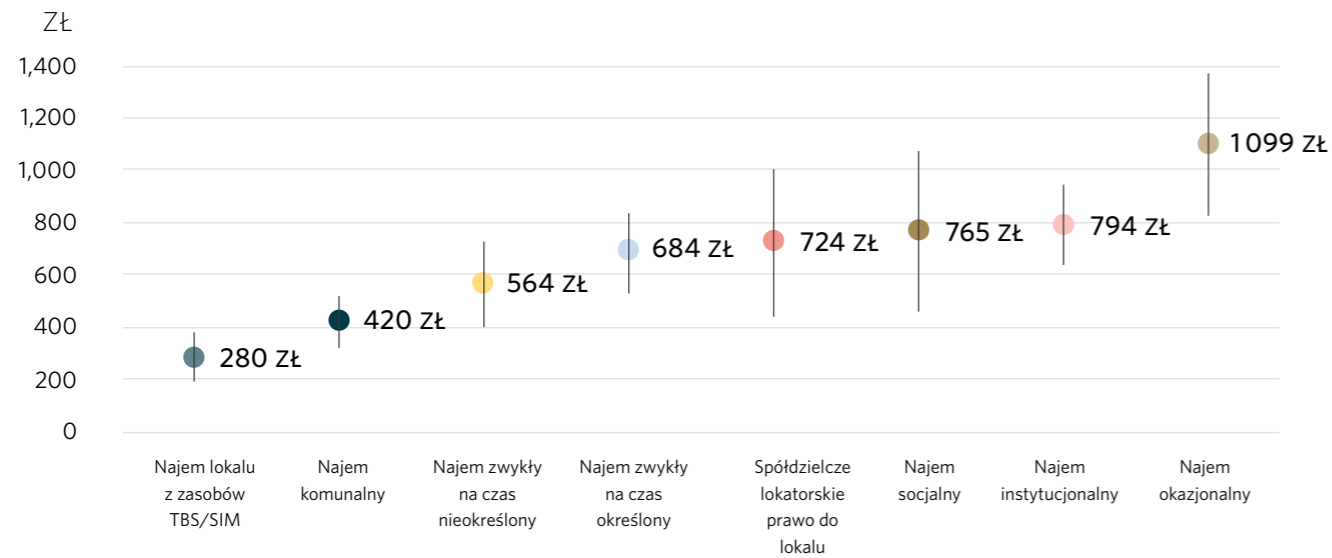
Rzadko wymienianymi powodami podjęcia decyzji o wynajmie mieszkania była potrzeba częstego zmieniania miejsca zamieszkania respondenta lub jego domowników ze względów zawodowych, chęć przeprowadzenia się do innego miasta oraz niechęć do przywiązywania się do jednego miejsca. Na szczególną atrakcyjność oferty wynajmu mieszkania wskazywało 27,7 proc. najemców okazjonalnych

oraz nieco mniej najemców instytucjonalnych (23,8 proc.) i najemców zwykłych z umową na czas nieokreślony (23,1 proc.). Również stosunkowo niewielu respondentów ceni sobie to, że właściciel mieszkania powinien wywiązywać się za najemców z szeregu obowiązków, jak wymiana niedziałającego sprzętu AGD. Mogło to jednak być efektem stosunkowo niskiej świadomości lokatorów, że działania te stanowią obowiązek wynajmującego, albo wręcz niewywiązywania się z tego obowiązku.

Aby lepiej poznać preferencje użytkowników mieszkań niewłasnościowych, zapytaliśmy ich, ile byliby skłonni zapłacić za poszczególne dodatkowe usługi i/lub cechy mieszkania. Dzięki temu uzyskaliśmy pełen obraz preferencji respondentów względem najmu – czego im brakuje, a czego nie potrzebują, bo albo mają zapewnione, albo nie stanowi to dla nich ważnej potrzeby. Najważniejsze z perspektywy preferencji najmu nad własnością pytanie dotyczyło kwoty, którą najemcy byliby skłonni zapłacić za otrzymanie użytkowanego mieszkania na własność w przyszłości. Wyniki potwierdzały wcześniejsze deklaracje respondentów i nadały tym preferencjom określony wymiar finansowy.

Najwyższe kwoty podawali najemcy okazjonalni. Jako jedyna grupa byliby skłonni zapłacić ponad tysiąc złotych miesięcznie za dojście do własności – średnia podana kwota wynosiła 1099 zł. Można to tłumaczyć najwyższym wśród wszystkich grup przywiązaniem do własności. Drugie co do wysokości kwoty deklarowali także najemcy instytucjonalni – były one jednak średnio wyraźnie niższe (794 zł). Jedynie nieznacznie niższe sumy podawali najemcy komunalni i użytkownicy lokatorskich mieszkań spółdzielczych (odpowiednio 765 zł i 724 zł). W obu przypadkach uwagę zwracał jednak bardzo wysoki rozrzut odpowiedzi – niektórzy wskazywali kwoty nawet kilku tysięcy złotych, podczas gdy ponad połowa nawet mniej niż 100 zł miesięcznie. Wskazuje to na dużą różnorodność tej grupy najemców i ich potrzeb mieszkaniowych. Dużo bardziej jednomyślni byli użytkownicy mieszkań komunalnych oraz z zasobu TBS/SIM, deklarowali bardzo niskie kwoty – ponad połowa respondentów w obu grupach wskazywała, że za dojście do własności nie zapłaciliby więcej niż 50 zł miesięcznie. Średnia była nieco wyższa w przypadku najemców komunalnych niż z zasobów TBS/SIM (420 zł wobec 280 zł), ale różnica wynikała jedynie z kilku skrajnych odpowiedzi. Tak niskie deklaracje wskazują, że zarówno właściciele mieszkań komunalnych, jak i z zasobów TBS/SIM czują się w swoich mieszkaniach jak na swoim i nie są skłonni dopłacać do własności.

WYKRES 11 ▪ ŚREDNIA KWOTA, JAKĄ RESPONDENCI BYLIBY SKŁONNI MIESIĘCZNIE ZAPŁACIĆ ZA „MOŻLIWOŚĆ STANIA SIĘ WŁAŚCICIELEM UŻYTKOWANEGO MIESZKANIA/DOMU PO OKREŚLONYM CZASIE”



Źródło: Opracowanie własne.

BEZPIECZEŃSTWO NAJMU

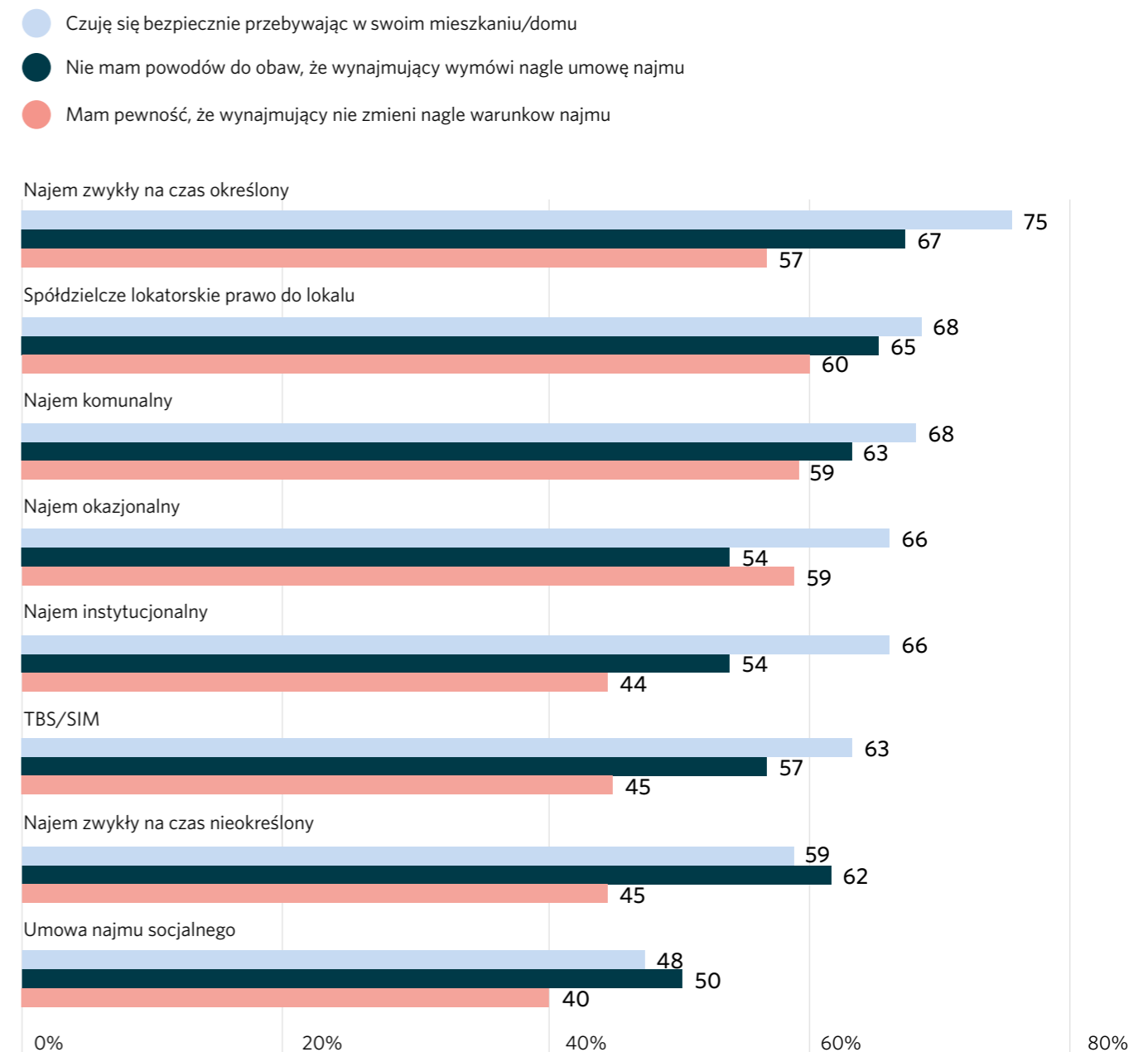
Badani użytkownicy mieszkań niewłasnościowych co do zasady czują się w swoich mieszkach i w swojej okolicy bezpiecznie. Ponad połowa respondentów w każdej z badanych grup zgadza się lub całkowicie się zgadza (T2B, czyli odpowiedzi 5 i 6 w skali 1–6) ze stwierdzeniem: „Czuję się bezpiecznie, przebywając w swoim mieszkaniu domu”. Większość nie obawia się również, że wynajmujący niespodziewanie wymówi im umowę najmu albo że zmieni jego warunki – na przykład podnosząc istotnie cenę. Jedyny wyjątek stanowią najemcy socjalni, wśród których bezpieczeństwo najmu deklaruje mniej niż połowa respondentów. Jest to jednak zrozumiałe, ponieważ umowa najmu socjalnego z założenia jest krótkookresowa i systematycznie rewidowana – pod kątem warunków i możliwości przedłużenia.

Wśród nielicznych występujących różnic pomiędzy analizowanymi grupami najrzadziej nagłego wypowiedzenia umowy obawiali się najemcy ze zwykłymi umowami najmu, zarówno tymi na czas określony, jak i na czas nieokreślony. Poziom bezpieczeństwa w tej grupie jest zbliżony do wysokiego poziomu bezpieczeństwa, jakie odczuwają najemcy komunalni, którzy nie muszą – zgodnie z obowiązującymi przepisami – bać się wypowiedzenia do końca swojego życia, o ile sumiennie opłacają czynsz za najem. Najbardziej nagłego wypowiedzenia obawiają się osoby, które zawarły umowę najmu okazjonalnego i instytucjonalnego. Jest to zrozumiałe od strony psychologicznej, ponieważ najemcy ci musieli podpisać zgodę na opuszczenie lokalu w przypadku zakończenia kontraktu, co sprawia, że mają oni poczucie większej tymczasowości najmu mieszkania. Natomiast jest to niezrozumiałe w zestawieniu z faktycznymi doświadczeniami samych użytkowników mieszkań niewłasnościowych – ani jeden respondent, który zawarł umowę

najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego, nie doświadczył nieoczekiwanego wypowiedzenia najmu i konieczność najmu. Dla porównania doświadczyło tego 9 proc. najemców ze zwykłymi umowami na czas określony i 14 proc. najemców z umowami na czas nieokreślony.

Poza najemcami socjalnymi, nagłej zmiany warunków najmu najbardziej obawiali się najemcy instytucjonalni, najemcy z zasobów TBS/SIM oraz ze zwykłymi umowami na czas nieokreślony. Wciąż jednak 45 proc. najemców deklaruowało pewność, że ich warunki najmu się nie zmienią. Zauważyć tu należy, że umowa najmu instytucjonalnego określa, w jakiej sytuacji i pod jakimi warunkami

WYKRES 12 ▪ ODSETEK RESPONDENTÓW ZGADZAJĄCYCH SIĘ Z POSZCZEGÓLNYMI ASPEKTAMI BEZPIECZEŃSTWA NAJMU (T2B)



Źródło: Opracowanie własne.

Badani użytkownicy mieszkań niewłasnościowych co do zasady czują się w swoich mieszkach i w swojej okolicy bezpiecznie.

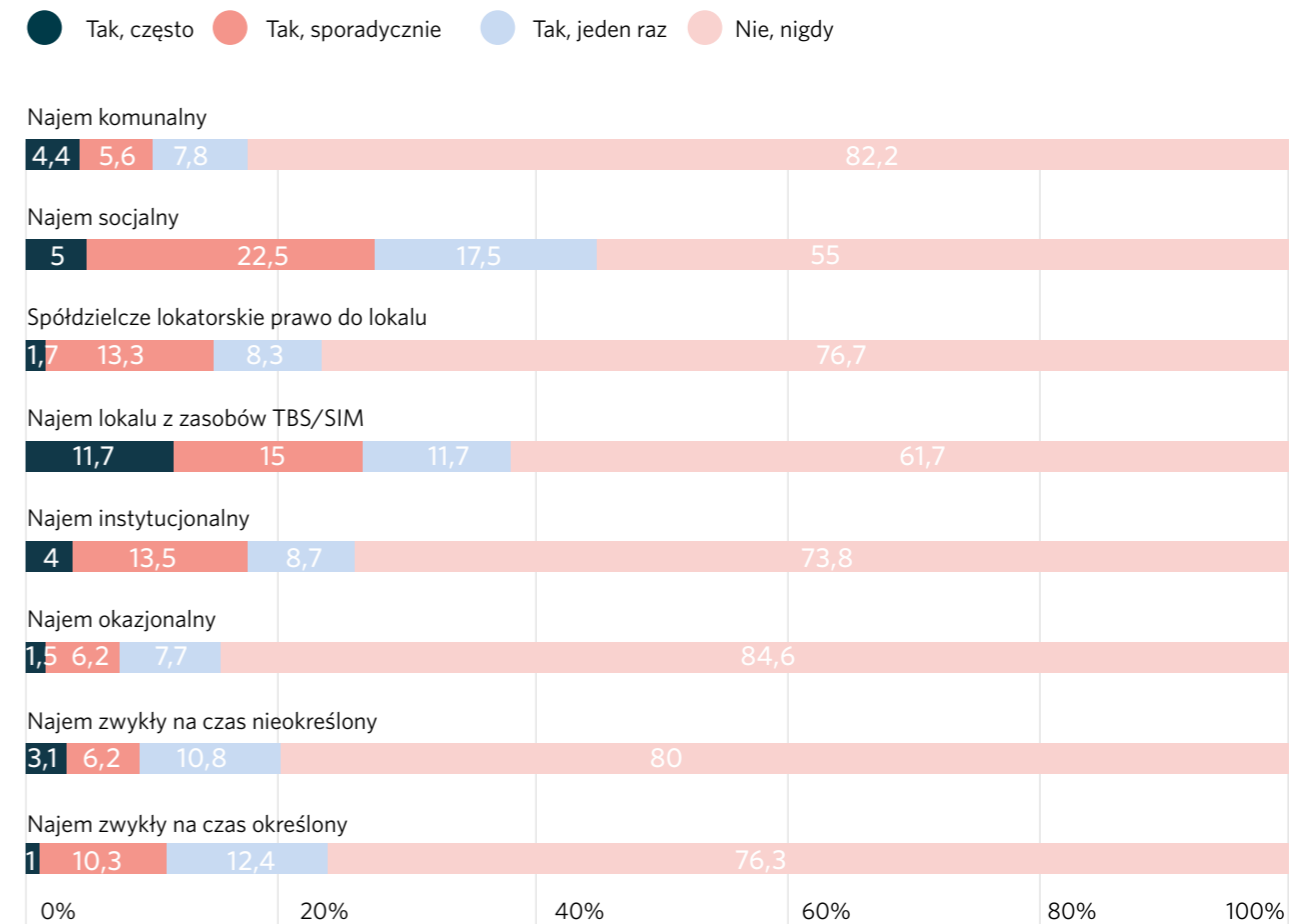
dokonać można zmian warunków najmu. Bardziej symptomatyczny jest natomiast niższy poziom bezpieczeństwa najemców ze zwykłymi umowami na czas nieokreślony. W większości z nich nie ma bowiem wpisanych klauzul dotyczących sposobów rewizji ceny za najem. Oznacza to, że chęć takiej zmiany właściciel może zakomunikować w dowolnym momencie, grożąc wypowiedzeniem umowy w przypadku braku akceptacji dla zmiany. Z tych powodów dużo bezpieczniej w zakresie zmiany warunków najmu czują się najemcy ze zwykłymi umowami na czas określony czy najemcy okazjonalni,

którzy z reguły mają krótkie terminy kontraktów najmu i dla nich naturalnymi momentami ewentualnych podwyżek czynszu, czy zmiany innych warunków, są momenty przedłużania kontraktów najmu na kolejny okres. Z tych powodów ich poczucie bezpieczeństwa jest zbliżone do poczucia bezpieczeństwa najemców komunalnych, którzy mają bardzo precyzyjnie uregulowane warunki i terminy zmiany warunków najmu.

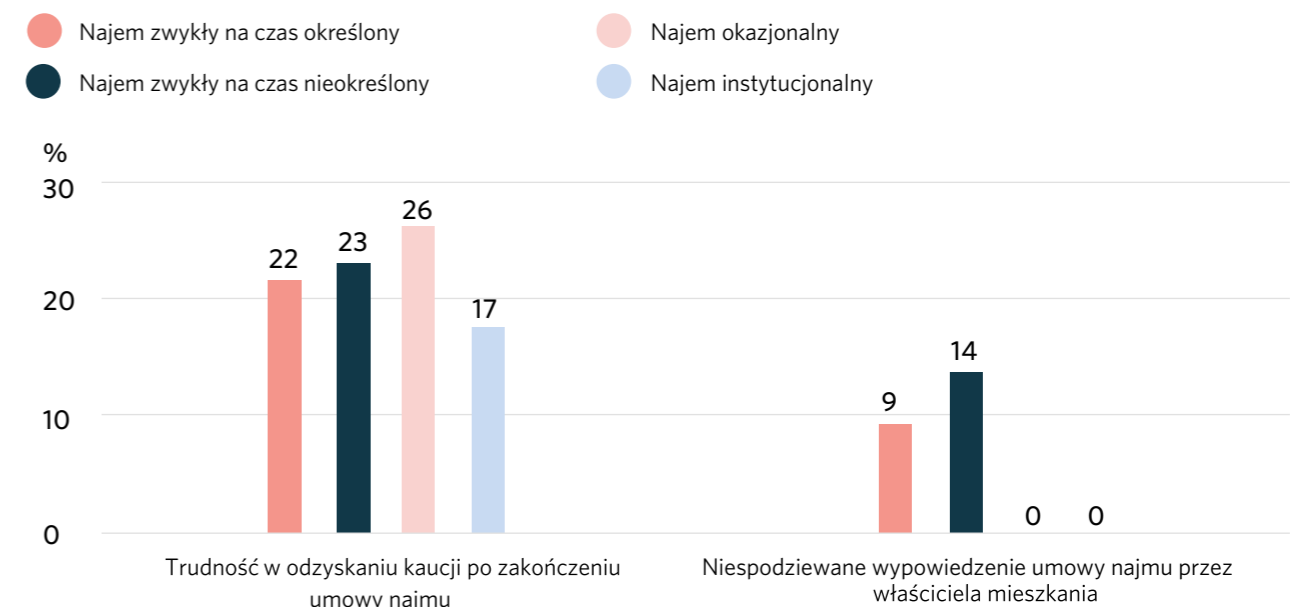
Wśród innych zagrożeń dla poczucia bezpieczeństwa najemców jednym z najczęściej wymienianych jest naruszenie prywatności przez wynajmującego. Chodzi o takie praktyki jak nagłe, niezapowiedziane wizyty w mieszkaniu, także pod nieobecność najemcy, instalowanie kamer monitorujących najemcę czy nawet próby narzucania się najemcom ze swoim towarzystwem, zwłaszcza w przypadku osób płci przeciwnej. Tego typu praktyk doświadczył co piąty respondent naszego badania. Najczęściej, bo aż w 45 proc. przypadków, przynajmniej raz naruszenia prywatności przez wynajmującego doświadczyli najemcy socjalni, a najrzadziej najemcy okazjonalni (15 proc.). Ta dysproporcja w przypadku najemców socjalnych jest podyktowana ich szczególną sytuacją życiową, a także obowiązującymi przepisami i warunkami samego najmu. Wielu z nich wymaga bowiem opieki kuratorskiej lub psychologicznej, która może wywoływać poczucie ingerencji w prywatność. Zaskakujący jest natomiast wysoki wynik najmu instytucjonalnego – aż 26 proc. najemców przynajmniej raz doświadczyło naruszenia ich prywatności względem jedynie 15 proc. w przypadku najemców okazjonalnych i 22 proc. najemców ze zwykłymi umowami. Świadczy to z jednej strony o rosnącym profesjonalizmie wynajmujących w najmie rozproszonym, zwłaszcza okazjonalnym, a z drugiej o konieczności poprawy komunikacji między najemcami a wynajmującymi w najmie instytucjonalnym.

Kolejnym problemem, relatywnie często zgłaszanym przez najemców, są kłopoty ze zwrotem kaucji po zakończeniu najmu. Problem ten jest bardziej dotkliwy dla najemców częściej zmieniających mieszkanie, czyli zwykle tych korzystających z najmu okazjonalnego i instytucjonalnego. Deklarują oni, że wielu wynajmujących opóźnia zwrot kaucji lub całkowicie go wstrzymuje na nieuzasadnionej podstawie (np. szkody na mieniu powstałe jeszcze przed zawarciem umowy najmu lub powstałe nie z winy najemcy). Najbardziej dotknięci tymi problemami są najemcy okazjonalni – co czwarty z nich doświadczył kłopotów ze zwrotem kaucji. Nieco rzadziej tego typu przypadki deklarowali najemcy ze zwykłymi umowami (średnio 23 proc.), ale najrzadsze tego typu problemy były podnoszone przez najemców instytucjonalnych – 17 proc. z nich wskazało na trudności w odzyskaniu kaucji po zakończeniu umowy najmu. Jest to niewątpliwie zaleta najmu

WYKRES 13 • DOŚWIADCZENIE NARUSZENIA PRYWATNOŚCI PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO W PODZIALE NA TYPY NAJMU



WYKRES 14 • DOŚWIADCZENIE NARUSZENIA WARUNKÓW NAJMU PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO W PODZIALE NA TYPY NAJMU



Źródło: Opracowanie własne.

Większość użytkowników mieszkań niewłasnościowych uznawała, że czuje się na równej pozycji z właścicielem mieszkania niż była przeciwnego zdania.

profesjonalnego, w ramach którego szczegółowo rozpisane umowy nie stwarzają ryzyka niedomówień czy nadużyć pozycji przez wynajmującego.

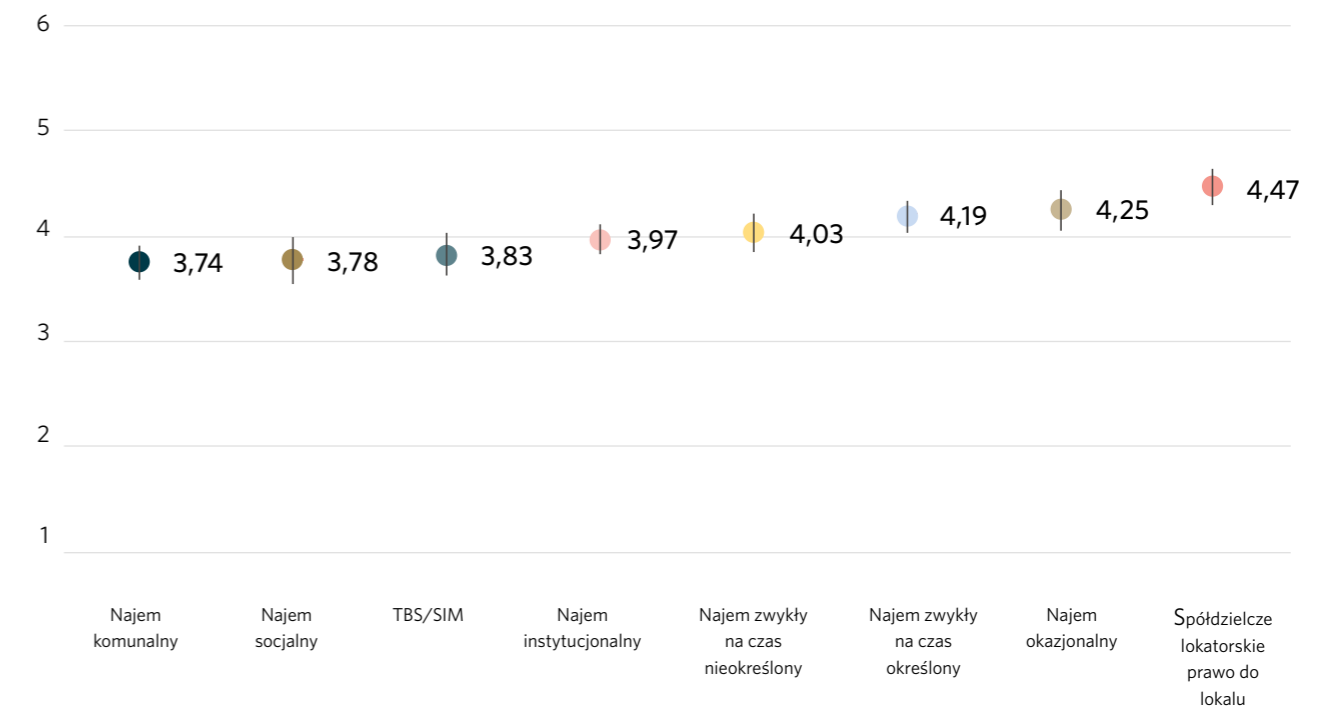
Kolejnym ograniczeniem bezpieczeństwa najemców jest niewypełnianie swoich obowiązków przez wynajmującego, np. związanych z utrzymaniem w porządku części wspólnych budynku. Na tego typu zaniedbania skarżą się najemcy socjalni (aż połowa doświadczyła takiej sytuacji przynajmniej raz), najemcy mieszkań z zasobów TBS/SIM (48 proc.) oraz posiadacze spółdzielczego lokatorskiego prawa do nieruchomości (47 proc.). Najrzadziej z takim problemem spotykają się znów najemcy okazjonalni, choć wciąż duży ich odsetek doświadczył takiej sytuacji przynajmniej raz – jest to ponad jedna czwarta tej grupy (26 proc.).

Z problemem niepoinformowania przez właściciela mieszkania o istniejących w nim usterkach mierzyło się z kolei ponad 40 proc. wszystkich respondentów. Najczęściej z taką sytuacją spotkali się najemcy socjalni oraz najemcy mieszkań z zasobów TBS/SIM – ponad połowa tych grup zgłasza, że przynajmniej raz wynajmujący nie poinformował ich o istniejących usterkach. Najmniejszy odsetek respondentów, którzy choć raz doświadczyli takiej sytuacji, znajdował się wśród najemców na czas określony (30 proc.).

Mimo tych wszystkich doświadczeń wciąż więcej użytkowników mieszkań niewłasnościowych uznawała, że czuje się na równej pozycji z właścicielem mieszkania niż była przeciwnego zdania. Rozbieżności w ocenach występujące między badanymi przez nas grupami sprowadzały się przede wszystkim do różnic instytucjonalnych – najsłabszymi w relacji z właścicielem czuli się użytkownicy mieszkań dotowanych przez państwo, czyli komunalnych, socjalnych i z zasobu TBS/SIM. Dla nich bowiem właścicielem jest z reguły samorząd, który ma niewątpliwie silniejszą pozycję negocjacyjną. Na drugim końcu skali znajdowali się natomiast użytkownicy spółdzielczych mieszkań lokatorskich. Ta wysoka pozycja nie dziwi, ponieważ w ich przypadku właścicielem mieszkania jest spółdzielnia, do której lokatorzy zazwyczaj przynależą. Środek zestawienia zajęli natomiast tzw. najemcy rynkowi – w ich przypadku odpowiedzi nie były statystycznie istotnie różne między sygnatariuszami różnych typów umów.

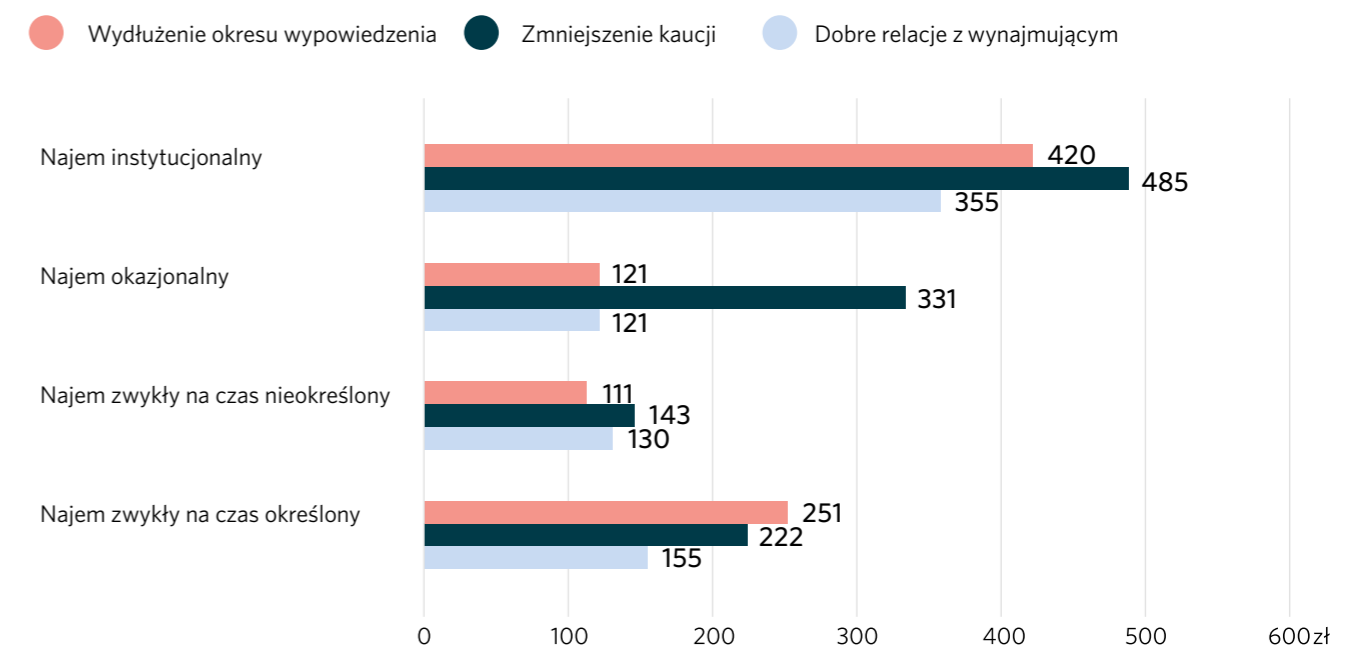
Tak silne poczucie równej pozycji może tłumaczyć, czemu najemcy rynkowi nie byli skłonni do ponoszenia dodatkowych kosztów w zmian za zwiększenie bezpieczeństwa podpisywanych umów. Najbardziej skorzy do dopłat, zwłaszcza za zmniejszenie kaucji i wydłużenie okresu wypowiedzenia, byli najemcy instytucjonalni. Najmniej chętni na dodatkowe opłaty byli najemcy okazjonalni oraz ci podpisujący umowy najmu na czas nieokreślony. W ich przypadku średnia płatność za dodatkowe zabezpieczenia nie przekraczała 150 zł. Jedyny wyjątek stanowiła dopłata do czynszu w zamian za obniżenie kaucji w przypadku najemców okazjonalnych. Byliby oni w stanie średnio zapłacić za to 330 zł miesięcznie. Kwota ta nie dziwi, zważywszy, że jedna czwarta z nich doświadczyła kłopotów ze zwrotem kaucji. We wszystkich badanych grupach najmniej potrzebne okazały się dobre relacje z wynajmującym. Ponad połowa najemców rynkowych nie była skłonna za zapewnienie dobrych relacji zapłacić więcej niż 5 zł miesięcznie.

WYKRES 15 • ŚREDNIE ODPOWIEDZI NA PYTANIE, CZY ZGADZASZ SIĘ ZE STWIERDZENIEM „W RELACJACH Z WŁAŚCICIELEM MIESZKANIA CZUJĘ, ŻE JESTEM NA RÓWNEJ POZYCJI” (W SKALI 1-6)



Źródło: Opracowanie własne.

WYKRES 16 • ŚREDNIA KWOTA, JAKĄ RESPONDENCI BYLIBY SKŁONNI MIESIĘCZNIE ZAPŁAĆĆ ZA POSZCZEGÓLNE ASPEKTY BEZPIECZEŃSTWA NAJMU W PODZIALE NA TYPY NAJMU



Źródło: Opracowanie własne.

WYPOSAŻENIE MIESZKANIA A MOŻLIWOŚĆ ZASPOKAJANIA POTRZEB

W przeprowadzonym badaniu weryfikowaliśmy też, na ile prawdziwe jest wygłaszane często stwierdzenie, że najem jest gorszy od własności ze względu na trudność w dostosowaniu użytkowanego mieszkania do swoich potrzeb. Z tego powodu zapytaliśmy respondentów, na ile ich obecne warunki mieszkaniowe pozwalają na podejmowanie podstawowych czynności biologicznych, ekonomicznych i społecznych – od odpoczynku i spożywania posiłków, przez przyjmowanie gości po realizację pasji i uprawę roślin. W większości przypadków okazywało się, że najemcy są co do zasady zadowoleni z warunków mieszkaniowych, które pozwalają im na prowadzenie większości aktywności życiowych. Średni stopień zadowolenia w zależności od aktywności i formy użytkowania mieszkania kształtował się między 3,8 (uprawa roślin), a nawet 5,4 (czytanie książek i oglądanie telewizji) w skali od 1 do 6. Najbardziej zadowoleni byli najemcy ze zwykłymi umowami na czas określony, ale ich przewaga nad pozostałymi badanymi grupami była nieistotna statystycznie. Jedyny statystycznie istotny odchył od średniej to stosunkowo niski poziom zadowolenia najemców socjalnych.














Respondenci ze wszystkich grup najmniej zadowoleni byli z możliwości uprawy roślin w użytkowanym lokalu. Jednak z informacji uzyskanych na podstawie innych pytań wynika, że ponad trzy czwarte badanych ma w swoich domach rośliny, a jedynie kilka procent chciałoby je mieć, a nie może. Z tego jedynie część nie może ich mieć ze względu na niesprzyjające warunki mieszkaniowe. W przypadku pozostałych zgłaszanych przyczyn najczęściej respondenci podawali zwierzęta, dla których rośliny mogłyby być trujące, uczulenia, a nawet wysokie koszty utrzymania roślin.

W nieco większym stopniu najem staje się problemem, gdy najemcy chcą współdzielić swój dom ze zwierzętami. Odsetek osób, które chciałyby mieć zwierzęta, a nie mogą, wynosi w przypadku najemców między 11 a 19 proc. wobec zaledwie 3 proc. w najmie komunalnym i w przypadku użytkowników lokali spółdzielczych. Co prawda, powody, dla których respondenci nie mogą mieć zwierząt w swoich domach, są różne i obejmują od kwestii zdrowotnych (alergii) po warunki materialne (niemożność pokrycia kosztów utrzymania zwierzęcia), ale istotnym ograniczeniem są również metraż samego mieszkania i brak zgody wynajmującego na obecność zwierząt w lokalu. Tłumaczy to istnienie wysokich różnic między respondentami użytkującymi mieszkania wynajęte po cenach rynkowych a pozostałymi grupami.

Ostatnim z aspektów często wskazywanych przez opinię publiczną jako wada najmu w porównaniu do własności są niewielkie możliwości urządzenia lokalu pod siebie. W przestrzeni medialnej pojawiają się informacje, że najemcy nie pozwalają pomalować ścian na nowy kolor, powiesić własnych obrazów, wstawić dodatkowych mebli czy sprzętu, a nawet przearanżować układ udostępnionych przez najemcę elementów wnętrza. Faktycznie, pytaniem przez nas respondentom zdarzyło się, że właściciel odmówił modyfikacji wystroju wynajmowanego mieszkania lub domu.

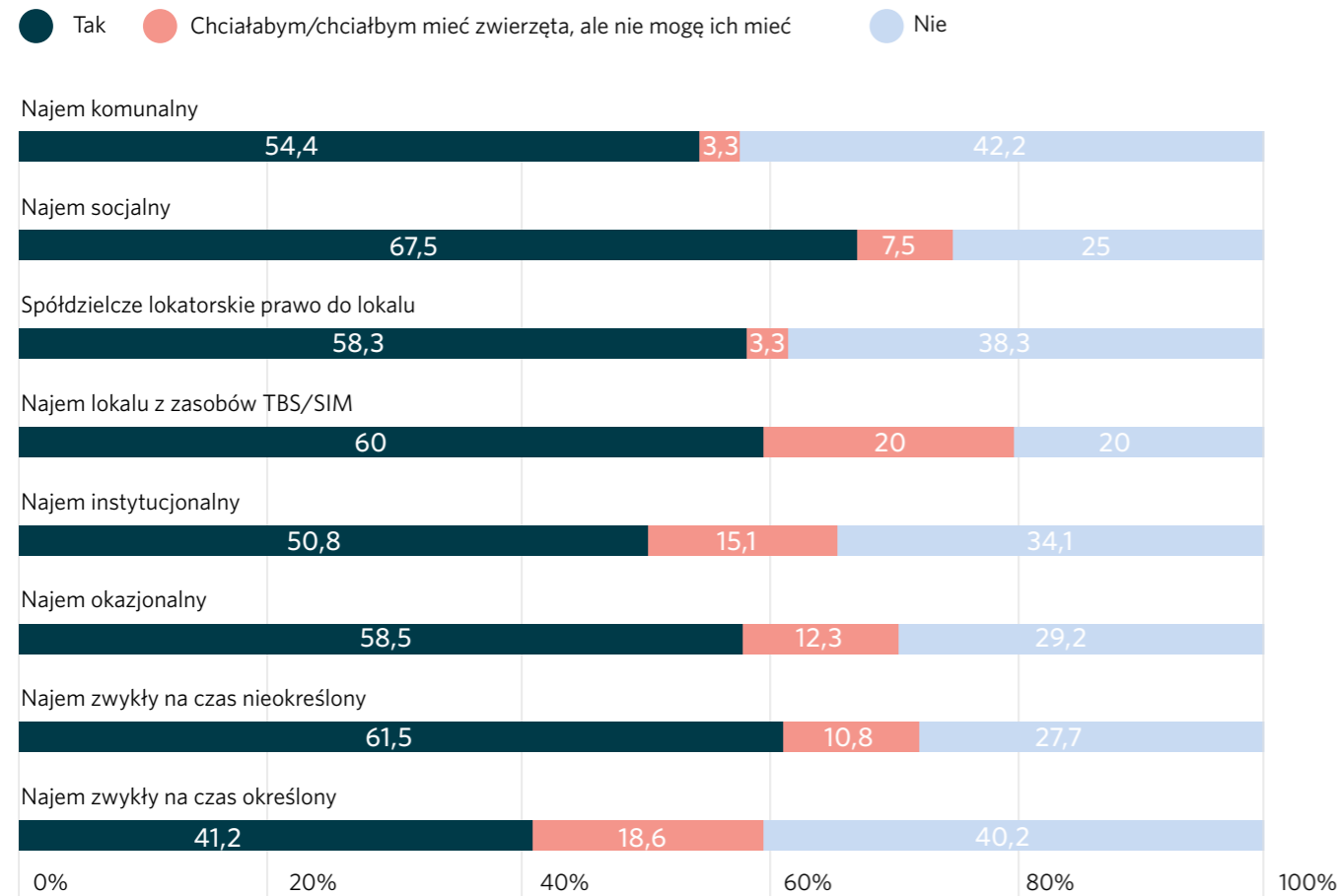
Najemcy są zadowoleni z warunków mieszkaniowych, które pozwalają im na prowadzenie większości aktywności życiowych.

WYKRES 17 • ŚREDNIE WYNIKI ODPOWIEDZI RESPONDENTÓW NA PYTANIE O MOŻLIWOŚĆ SWOBODNEGO PODEJMOWANIA W ICH MIESZKANIACH NASTĘPUJĄCYCH CZYNNOŚCI W PODZIALE NA TYPY NAJMU

Proszę ocenić na skali od 1 do 6, na ile Pana/i obecne warunki mieszkaniowe pozwalają Panu/Pani na podejmowanie następujących aktywności	Najem zwykły z umową na czas określony	Najem zwykły z umową na czas nieokreślony	Najem okazjonalny	Najem instytucjonalny	Najem lokalu z zasobów TBS/SIM	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Najem socjalny	Najem komunalny
 Odpoczynek dzienny	4,9	4,3	4,9	4,5	4,9	4,8	4,4	4,6
 Odpoczynek nocny	4,9	4,6	5,0	4,7	4,9	4,9	4,2	5,0
 Przyjmowanie gości	5,2	4,9	5,2	5,0	5,0	5,3	4,9	5,1
 Przygotowywanie posiłków dla siebie i innych osób	5,2	4,7	5,2	5,0	5,0	5,1	4,7	5,1
 Komfortowe spożywanie posiłków	5,2	4,6	5,1	4,8	4,9	5,1	4,6	5,1
 Wykonywanie Pana/Pani obowiązków zawodowych	4,9	4,6	4,8	4,4	4,5	4,8	4,0	4,5
 Czytanie książek	5,4	4,8	5,3	4,8	4,9	5,2	4,8	5,0
 Słuchanie muzyki	5,0	4,7	5,0	4,7	5,1	5,2	4,6	5,0
 Oglądanie filmu/serialu/telewizji	5,4	4,9	5,4	4,9	5,0	5,2	4,9	5,1
 Spędzanie czasu w samotności	4,8	4,3	4,7	4,5	4,6	4,7	4,3	4,5
 Uczenie się	5,0	4,6	5,1	4,6	4,8	4,8	4,3	4,8
 Realizowanie pasji	4,7	4,2	4,6	4,4	4,5	4,8	4,4	4,7
 Uprawa roślin	4,7	3,8	3,9	4,4	3,9	4,4	3,9	4,3

Źródło: Opracowanie własne.

**WYKRES 18 • OBECNOŚĆ ZWIERZĄT W GOSPODARSTWACH DOMOWYCH
RESPONDENTÓW W PODZIALE NA TYPY NAJMU**

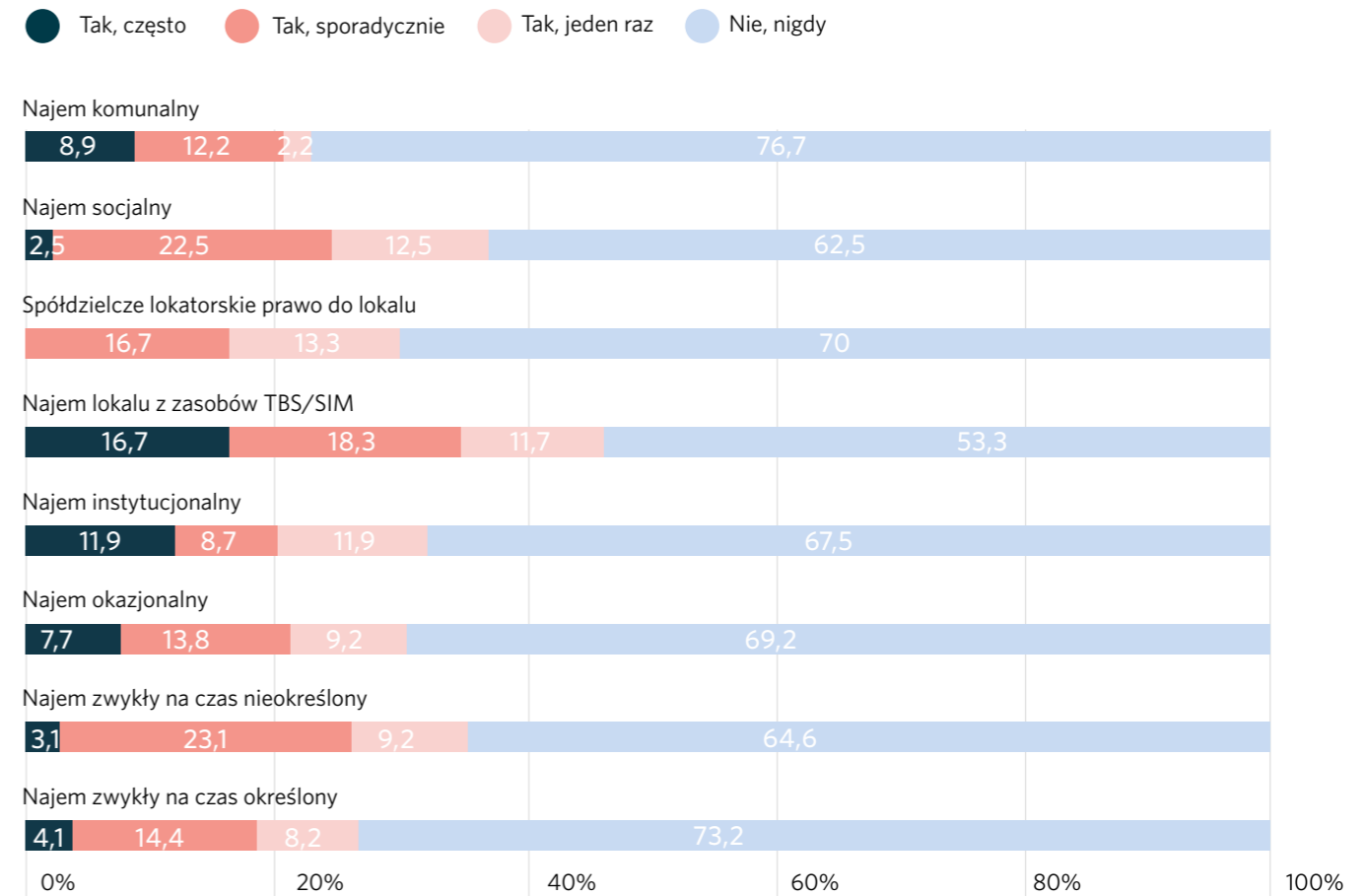


Źródło: Opracowanie własne.

Co jednak zaskakujące, największy odsetek takich sytuacji zgłosili najemcy lokali z zasobów TBS/SIM (46,7 proc.). Oznacza to, że niemożność swobodnego urządzenia czy odnowienia mieszkania pod własne potrzeby jest jedną z nielicznych wad tej formy użytkowania lokali niewłasnościowych. Jest to tym bardziej zaskakujące, że najrzadziej tego typu problemy zgłaszali najemcy komunalni (23,3 proc.), którzy przecież też użytkują nieruchomość należącą do gminy lub jej podmiotu zależnego. W przypadku najemców rynkowych odsetek osób, które doświadczyły odmowy zmiany wystroju wnętrza, wynosił około 30 proc. Niższy niż w przypadku zasobów TBS/SIM czy najmu socjalnego poziom mógł jednak wynikać z tego, że najemcy rynkowi rzadziej prosili właścicieli o możliwość zmiany wystroju. Nie uznawali oni najmowanych mieszkań za swoją przestrzeń, przez co nie myślą o jej reorganizacji albo nie przypuszczają, że jakiegokolwiek zmiany mogłyby być rozważone przez wynajmującego.

Zbliżony rozkład odpowiedzi uzyskaliśmy w przypadku pytania o doświadczenie przez respondentów odmowy ze strony właściciela w przypadku prośby o uzupełnienie brakujących w lokalu sprzętów i mebli. Najczęściej z odmową spotykali się najemcy socjalni oraz użytkownicy mieszkań z zasobu TBS/SIM, a najrzadziej najemcy komunalni. Natomiast najemcy rynkowi plasowali się blisko średniej dla wszystkich respondentów (28 proc.). Pozytywnym rezultatem niskiej skłonności

**WYKRES 19 • DOŚWIADCZENIE BRAKU ZGODY WŁAŚCIELI NA WPROWADZENIE
ZMIAN W WYSTROJU MIESZKANIA/DOMU W PODZIALE NA TYPY NAJMU**



Źródło: Opracowanie własne.

wynajmujących do zezwalania na zmianę wystroju wnętrza był fakt, że żaden z respondentów za wyjątkiem użytkowników lokali z zasobu TBS/SIM nie spotkał się z koniecznością przeprowadzenia własnym asumptem remontu użytkowanego lokalu. W przypadku konieczności większych napraw i usunięcia usterek zawsze odpowiadał za to właściciel mieszkania lub domu.

Mimo relatywnie dobrych doświadczeń z użytkowanymi mieszkaniami kwestia swobody aranżacji wnętrza i wyposażenia lokalu są dla najemców rynkowych ważniejsze niż kwestie bezpieczeństwa najmu. Wskazują na to kwoty podawane przez respondentów w odpowiedzi na pytanie, ile byłoby w stanie dodatkowo zapłacić za możliwość swobodnej aranżacji wnętrza, czy wyższego standardu wyposażenia mieszkania w sprzęt elektroniczny i meble. Były one wyższe niż w przypadku kwot dopłat za zwiększenie poszczególnych aspektów bezpieczeństwa najmu. Średnio za swobodną aranżację wnętrza najemcy rynkowi byli skłonni płacić blisko 350 zł więcej miesięcznie. Jedynym wyjątkiem stanowili najemcy okazjonalni, którzy podawali kwoty średnio o 100 zł niższe. W przypadku dodatkowego wyposażenia mieszkania respondenci badania byli skłonni płacić po więcej niż 300 zł miesięcznie, zarówno za meble, jak i sprzęt elektroniczny. Najbardziej skłonni do wydatków byli najemcy instytucjonalni – za wyższej jakości sprzęt elektroniczny będący na wyposażeniu lokali byłiby oni skłonni płacić

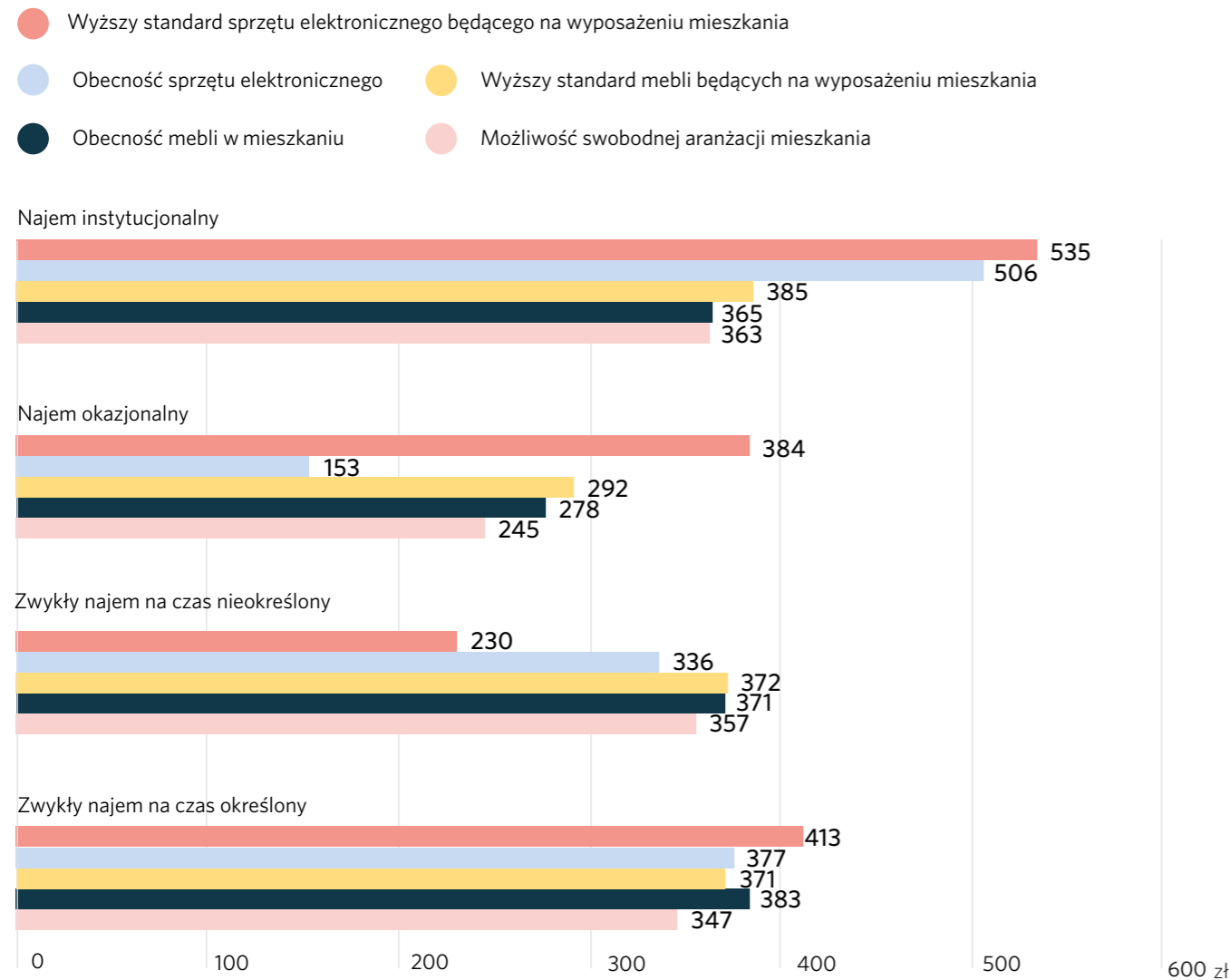
dodatkowo nawet 535 zł miesięcznie. Jest to ważna informacja dla wynajmujących na rynku najmu profesjonalnego, którzy niewielkim wysiłkiem mogliby oferować najemcom wypożyczenie sprzętu elektronicznego i mebli w różnych standardach za dodatkową dopłatą do czynszu, zamiast zawierać jeden – z reguły średni – standard wyposażenia w bazowej, nienegocjowalnej cenie najmu.

PLANY NA ZMIANĘ MIEJSCA I FORMY UŻYTKOWANIA MIESZKANIA

Większość użytkowników mieszkań i domów niewłasnościowych nie planuje szybkiej wyprowadzki. Najczęściej podawana odpowiedź na pytanie o planowany czas użytkowania zamieszkiwanego lokalu to „kilka lat”. Jeśli połączyć to z odpowiedziami „nie umiem oszacować”, okazuje się, że we wszystkich ba-

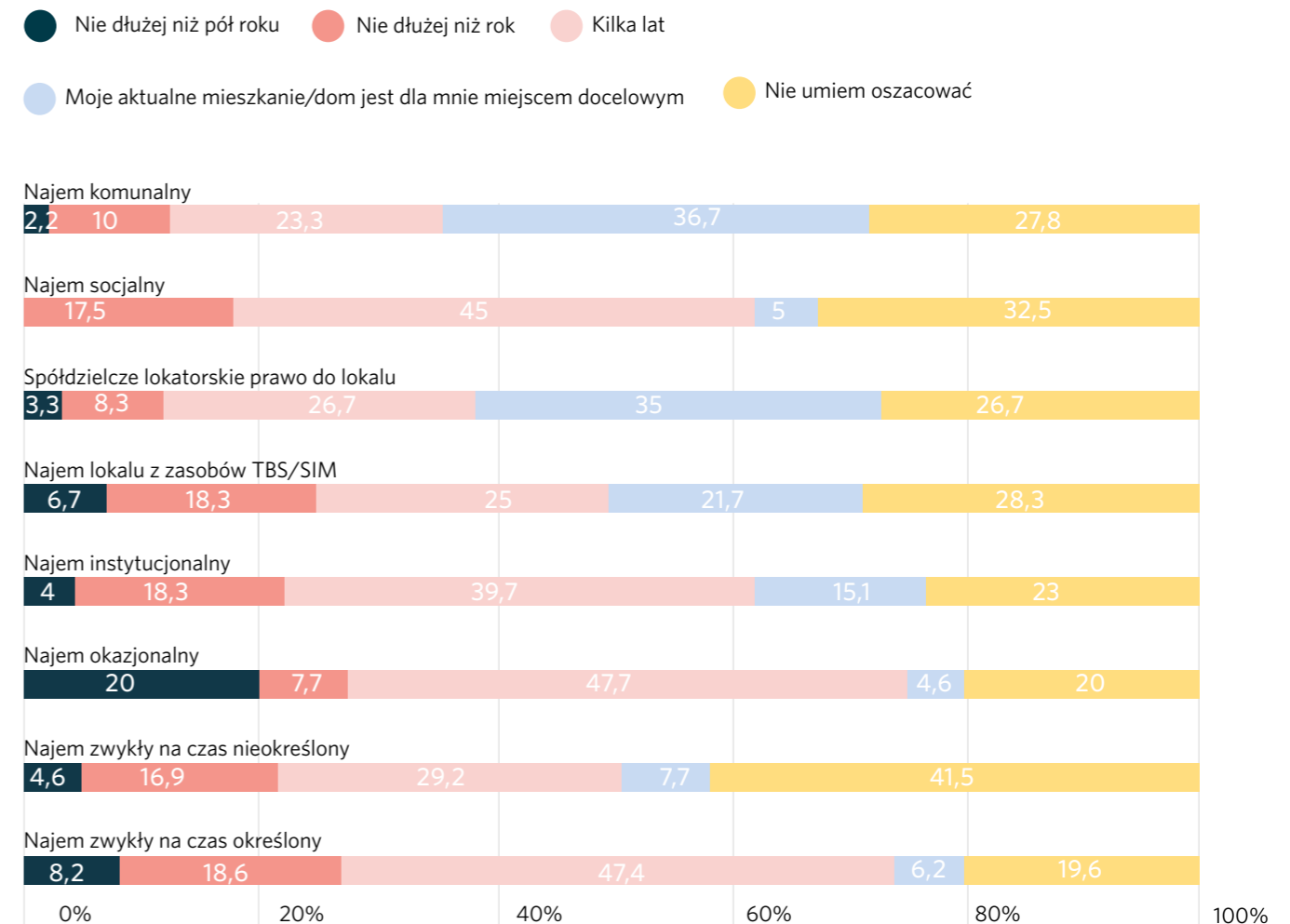
danych grupach większość respondentów nie ma sprecyzowanych planów, jak długo chce użytkować określoną nieruchomość. Co więcej, ponad jedna trzecia najemców komunalnych oraz posiadaczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uznaje obecne miejsce zamieszkania za swoje docelowe. Statystycznie różny od zera odsetek tego typu odpowiedzi padał jeszcze w przypadku użytkowników lokali z zasobu TBS/SIM (22 proc.) oraz – co bardzo krzepiące z perspektywy profesjonalizacji rynku najmu w perspektywie ostatniej dekady – w przypadku najemców instytucjonalnych (15 proc.). Najbardziej krótkoterminowo o swoim obecnym miejscu zamieszkania myśleli najemcy z umowami zwykłymi na czas określony oraz z umowami najmu okazjonalnego (odpowiednio 27 i 28 proc. planowało użytkować obecne miejsce zamieszkania nie dłużej niż rok). Wśród najemców okazjonalnych najwyższy ze wszystkich badanych grup był odsetek osób, które planują wyprowadzić się w przeciągu 6 miesięcy (20 proc.).

WYKRES 20 • ŚREDNIA KWOTA, JAKĄ RESPONDENCI BYLIBY SKŁONNI MIESIĘCZNIE ZAPŁAĆĆ ZA POSZCZEGÓLNE UDOGODNIENIA NAJMU



Źródło: Opracowanie własne.

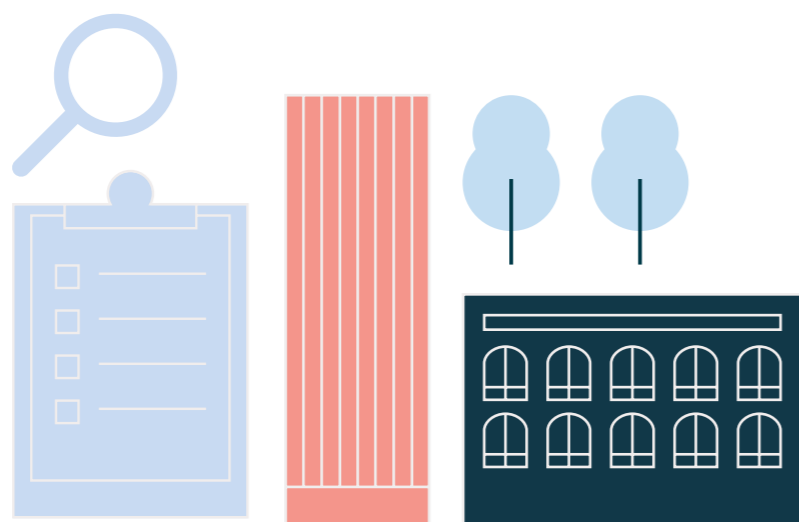
WYKRES 21 • PLANOWANY OKRES POZOSTANIA W AKTUALNIE ZAJMOWANYM PRZEZ RESPONDENTÓW MIESZKANIU/DOMU W PODZIALE NA TYPY NAJMU



Źródło: Opracowanie własne.

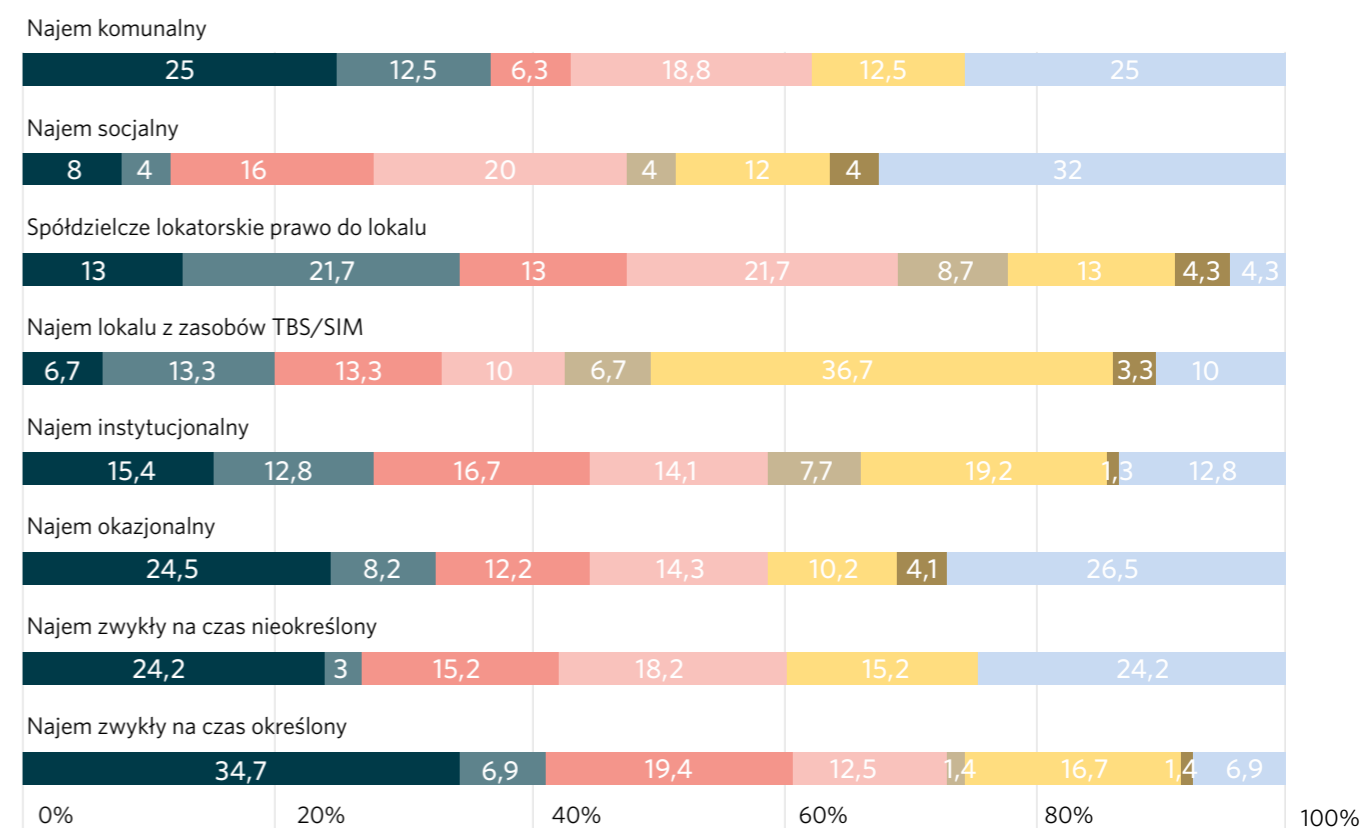
Najdroższe mieszkania na wynajem to te oferowane przez zagraniczne fundusze.

Wyprowadzka z obecnego lokum nie jest jednak równoznaczna z planami zakupu własnego mieszkania lub domu. Nabycie własnej nieruchomości za gotówkę lub na kredyt planuje od 37 do 67 proc. respondentów w zależności od formy użytkowania obecnego lokalu. To jednak wcale nie najemcy rynkowi są najmocniej nastawieni na przejście na swoje. Najwyższy odsetek osób planujących zakup własnego domu lub mieszkania jest wśród użytkowników lokali z zasobu TBS/SIM, w tym zdecydowanie najwyższy jest odsetek osób zamierzających w tym celu skorzystać z rządowych programów wsparcia zakupu pierwszego mieszkania (37 proc.). Ponad połowa respondentów planuje w następnej kolejności zakup własnej nieruchomości także w grupach najemców instytucjonalnych, socjalnych oraz użytkowników lokali spółdzielczych. Najmniej skłonni do zakupu są natomiast najemcy okazjonalni (37 proc. ogółu) oraz najemcy komunalni (38 proc.). Warto zaznaczyć, że najemcy rynkowi często po wyprowadzce z użytkowanego w danym momencie lokalu planują dalej pozostać na rynku najmu. Kolejne użytkowane mieszkanie zamierza wynająć 35 proc. najemców ze zwykłymi umowami na czas określony oraz po 24 proc. najemców z umowami na czas określony oraz najemców okazjonalnych.



WYKRES 22 • PLANY RESPONDENTÓW DOTYCZĄCE KOLEJNEGO MIEJSCA ZAMIESZKANIA W PODZIALE NA TYPY NAJMU

- Zamierzam wynająć inne mieszkanie/dom
- Zamierzam wprowadzić się do mieszkania/domu będącego własnością innej osoby (np. partnera)
- Zamierzam kupić mieszkanie/dom za gotówkę
- Planuję wziąć kredyt (na zasadach rynkowych)
- Czekam na decyzję kredytową
- Zamierzam wziąć kredyt, korzystając z programów wsparcia na zakup pierwszego mieszkania
- Inne
- Jeszcze nie wiem



Źródło: Opracowanie własne.

Podsumowanie

Z przeprowadzonego badania ankietowego wynika, że poszczególne grupy najemców różnią się istotnie między sobą. Różnice te nie obejmują wyłącznie rozbieżności między najemcami rynkowymi a użytkownikami mieszkań z zasobów spółdzielczych, komunalnych czy typu TBS/SIM. W badaniu widać także przyczyny, dla których jedni najemcy wybierają zwykłe umowy na czas określony, a inni decydują się na umowy najmu okazjonalnego czy instytucjonalnego. Jednocześnie widać też zaskakująco dużo podobieństw między użytkowanymi wspieranymi przez programy rządowe, a tymi, którzy wynajmują mieszkania po cenie rynkowej. Skala tych różnic i podobieństw jest na tyle znacząca, że należy ograniczyć stosowanie przestarzałego podziału na najemców rynkowych, z zasobu komunalnego oraz spółdzielczych, a skupić się na analizie najemców z perspektywy umowy, na podstawie której użytkują mieszkanie niewłasnościowe.



Najemcy z umowami okazjonalnymi są najmłodsza, najbardziej mobilna i równocześnie najmniej doświadczoną grupą najemców. Zwykle użytkują swoje pierwsze samodzielne mieszkanie i są mocno przekonani, że jest ono tylko tymczasowe – za moment wyprowadzą się do innego wynajmowanego mieszkania, a docelowo tylko własność zaspokoi ich potrzeby. Dlatego, mimo relatywnie wysokich dochodów, które chętnie wykorzystują na opłacanie czynszu za lepiej ulokowane mieszkanie, nie są specjalnie skłonni dopłacać za bardziej bezpieczną umowę najmu czy dodatkowe lub lepsze wyposażenie lokalu. Jedyną ich bolączką jest wysokość kaucji i fakt, że relatywnie często mają problem z jej odzyskaniem od właściciela.



Bardzo podobni do nich są najemcy ze zwykłymi umowami najmu na czas określony. Różnią się od najemców okazjonalnych niższym poziomem dochodu, nieco większym doświadczeniem, a także większym zróżnicowaniem demograficznym. Na zwykłą umowę najmu na czas określony decydują się zarówno studenci i studentki współużytkujący mieszkanie z niespokrewnionymi współlokatorami, dla których niedostępna jest umowa najmu okazjonalnego, jak też bezdzietne pary w związkach nieformalnych oraz dorośli w trudniejszej sytuacji finansowej. To grupa, która najbardziej nastawiona jest na pozostanie przy najmie. Zwykle użytkują już kolejne mieszkanie i chcą po zakończeniu obecnej umowy najmu wynająć inny lokal. Dlatego też są mniej niż najemcy okazjonalni przywiązani do własności i mają większą otwartość na podniesienie kosztu najmu w zamian za dodatkowe jego zabezpieczenie. Mniej chętnie płacą natomiast za prestiżową lokalizację. Przy wyborze mieszkania bardziej zwracają uwagę na to, czy czują się w nim dobrze.



Osoby, które podpisują zwykłe umowy najmu na czas nieokreślony, są nestorami rynku najmu. Mają długi staż wynajmowania nieruchomości i nie wiedzą, kiedy będą się z niego wyprowadzać. Do najmu zostali jednak zmuszeni – albo przez nieoczekiwane zdarzenie losowe jak rozwód, albo przez ograniczenia budżetowe. Wielu z nich chciałoby się wyprowadzić i kupić własne mieszkanie, ale nie mają do tego wystarczającej zdolności kredytowej. Dlatego ich największymi obawami są nagłe zerwanie umowy przez wynajmującego lub zmiana warunków kontraktu, która sprawi, że nie będzie ich stać, aby dalej wynajmować to samo mieszkanie. Na rzecz stabilności i niskiej ceny najmu są nawet w stanie poświęcić część swoich potrzeb mieszkaniowych – w rezultacie najgorzej ze wszystkich najemców czują się w swoich nieruchomościach.



Osoby wybierające umowy najmu instytucjonalnego nie różnią się znacząco od reszty społeczeństwa pod względem dochodów, wieku czy opinii na temat najmu. Ich wyróżnikiem jest wysoka świadomość różnych form najmu i umiejętność dostosowania sposobu zaspokajania potrzeby mieszkaniowej do ich aktualnej sytuacji życiowej. Na grupę tę składają się zarówno studenci, pracujący single, jak i osoby w separacji lub po rozwodzie, które potrzebują niezależności, są wysoce mobilne i nie mają jeszcze sprecyzowanych planów na przyszłość. Są też wysoce świadomi uwarunkowań i ograniczeń najmu, dlatego ze wszystkich grup byłiby skłonni najwięcej dopłacać za dodatkowe wyposażenie mieszkania, a także podniesienie bezpieczeństwa umów najmu.



Najemcy komunalni są bardzo podobni do najemców podpisujących zwykłe umowy na najmu na czas nieokreślony. Mają te same poglądy na własność i najem, podobną sytuację życiową, ich dochody są natomiast nieco wyższe. Czynnikiem, który odróżnia ich od najemców rynkowych, jest to, że na pewnym etapie życia udało im się dostać od samorządu mieszkanie z zasobu komunalnego. Dzięki temu czują się w swoich mieszkaniach dużo bezpieczniej, nie obawiają się ani zmiany warunków umowy, ani jej wypowiedzenia, wydają dużo mniej na czynsz i media, a w rezultacie traktują otrzymane od samorządu mieszkanie prawie jak własne – w wielu przypadkach nie zamierzają się z niego już wyprowadzać, a jeżeli już to do innego mieszkania komunalnego. Z tego powodu jest to też najstarsza grupa użytkowników mieszkań własnościowych. Dokładnym przeciwieństwem najemców komunalnych są najemcy, którzy podpisali z gminą umowę najmu socjalnego. Mają dochody ledwo pozwalające nie związanie końca z końcem i opłacenie czynszu. Nie czują się bezpiecznie w swoich mieszkaniach, mają poczucie ciągłego naruszania ich prywatności, i ciągle obawiają się o to, kiedy będą musieli opuścić użytkowany lokal. Lokal, który zazwyczaj nie zaspokaja ich podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Dla nich nie ma tak dużego znaczenia, czy w przyszłości będą użytkować mieszkanie własnościowe czy wynajmowane, o ile zostanie im zapewnione podstawowe bezpieczeństwo kontraktu najmu, a czynsz będzie adekwatny do ich zarobków.



Użytkownicy mieszkań z zasobu TBS/SIM są dużo bardziej podobni do właścicieli mieszkań niż do najemców. Mają wyższe dochody, często w wysokości pozwalającej na zakup nieruchomości własnościowej. Nie decydują się jednak na to nawet, gdyby mieli wykupić mieszkanie, które aktualnie użytkują, ponieważ często nie widzą istotnych przewag własności nad najmem. Z decyzją o zakupie własnego mieszkania czekają na właściwą ofertę rynkową lub na pomoc państwa w zaciągnięciu i spłacie kredytu. Mieszkają najczęściej wspólnie z rodzinami i są zadowoleni z użytkowanej nieruchomości. Przeszkadza im tylko to, że nie mogą w pełni dowolnie zaaranżować użytkowanego mieszkania, gdy równocześnie muszą wydawać pieniądze na remont części wspólnych. Najbardziej na swoim ze wszystkich badanych grup czują się posiadacze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Nie grozi im wypowiedzenie umowy, nieoczekiwana zmiana jej warunków, a sami jako spółdzielcy czują się zarządcami swojej nieruchomości.

Na podstawie powyższych wniosków z badania można sformułować szereg rekomendacji w zakresie polityki mieszkaniowej. Po pierwsze, warto wspierać dalszy rozwój najmu instytucjonalnego, zwłaszcza poprzez jego promowanie wśród mniej doświadczonych użytkowników rynku najmu. Ich poglądy kształtowane są w większości przez media oraz opinie przedstawicieli starszych pokoleń, którzy nigdy samodzielnie nie wynajmowali mieszkania z najmu instytucjonalnego. Najem instytucjonalny stanowi bowiem najbezpieczniejszą formę użytkowania mieszkania niewłasnościowego – cechuje się niskim ryzykiem problemów ze zwrotem kaucji, nagłego wypowiedzenia umowy czy zmiany jej warunków, a równocześnie jest dostępny cenowo dla tej samej grupy najemców co najem okazjonalny czy na czas określony.

Po drugie, należy zadbać o większe bezpieczeństwo najemców w zakresie zwrotu kaucji i zabezpieczenia przed nagłą zmianą warunków umowy lub jej wypowiedzenia. W tym celu należy obniżyć dopuszczalną wysokość kaucji w umowach o najmie okazjonalnym i na czas określony, a także uregulować okres wypowiedzenia umów dla zwykłych umów najmu na czas nieokreślony. Osobnym, bardzo ważnym zagadnieniem, jest regulacja kwestii rewizji warunków umowy, w tym podnoszenia czynszów. Obecne liberalne przepisy generują niepotrzebną niepewność wśród najemców, zwłaszcza z umowami na czas nieokreślony, którzy nie wiedzą ani kiedy, ani o ile, mogą zostać podniesione ich czynsze. Jest to szczególny problem w okresach podwyższonej inflacji.

Po trzecie, należy zrewidować przepisy dotyczące zarządzania zasobem komunalnym i socjalnym. Obecne przepisy dają najemcom komunalnym nieuzasadnione społecznie, ani ekonomicznie przywileje w relacji z najemcami rynkowymi. Aby zapewnić sprawiedliwość prawa i zwiększyć dostępność środków na rozbudowę

zasobu komunalnego, należy w większym stopniu uzależnić czynsz w najmie komunalnym od dochodów najemców. Rozbudowa zasobu komunalnego jest z kolei potrzeba do zwiększenia poczucia bezpieczeństwa najemców socjalnych, których potrzeby mieszkaniowej są obecnie niedostatecznie zaspokajane.

Po czwarte, należy promować rozwój mieszkalnictwa spółdzielczego oraz typu TBS/SIM jako dobrych alternatyw dla zakupu mieszkań na własność. Rozpowszechnienie obu form użytkowania mieszkań niewłasnościowych powinno równocześnie prowadzić do obniżenia presji społecznej na posiadanie mieszkań własnościowych w Polsce. Jej obniżenie jest niezbędne, aby zwiększyć elastyczność popytu ograniczyć rynkowy wzrost cen mieszkań w okresach niskich stóp procentowych.

