

NZS

Sytuacja mieszkaniowa studentów w Polsce

Badanie Centrum Analiz NZS



Warszawa 2022

Niezależne Zrzeszenie Studentów
ul. Krakowskie Przedmieście 20/22 lok. 21
00-325 Warszawa

NZS
NIEZALEŻNE ZRZESZENIE STUDENTÓW

Spis treści

Wstęp	3
Metodologia badania	4
Pytania metryczkowe.....	5
Analiza pytań kwestionariuszowych	14
Ogólna sytuacja mieszkaniowa studentów.....	14
Sytuacja mieszkaniowa studentów w akademikach	26
Sytuacja mieszkaniowa studentów w mieszkaniach	38
Podsumowanie	47

Wstęp

Akademik, wynajem nieruchomości, czy pozostanie w domu rodzinnym? Dynamiczna sytuacja na rynku mieszkaniowym ma bezpośredni wpływ na to, jak i gdzie mieszkają studenci. Poznanie obecnej sytuacji mieszkaniowej studentów w Polsce pozwala na zobrazowanie studenckiego rynku najmu, tego jakie występują na nim problemy oraz jakie oczekiwania posiadają studenci wobec swojego miejsca zamieszkania.

Wraz ze wzrostem jakości życia oraz rozwojem technologicznym studenci decydują się na wynajem lokali o wyższym standardzie, ważną rolę odgrywa wygoda oraz chęć bycia samodzielnym – aby w pełni realizować swoje cele życiowe. Można dostrzec też sytuacje, w których niezbędne jest systemowe wsparcie ze strony władz – przede wszystkim dla osób w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, utrudniającej lub uniemożliwiającej samodzielne pozyskanie mieszkania.

Centrum Analiz Niezależnego Zrzeszenia Studentów przeprowadziło badanie, w którym studenci uczelni wyższych mogli wyrazić opinię na temat sytuacji mieszkaniowej studentów w Polsce. Efektem przeprowadzonego badania jest niniejszy raport, którego analiza oraz wnioski mogą pomóc w poznaniu aktualnej sytuacji studenckiego rynku najmu, problemów i preferencji studentów, oraz określić optymalne działania na rzecz udoskonalenia i zadowolenia studentów z ich sytuacji mieszkaniowej w przyszłości.

Metodologia badania

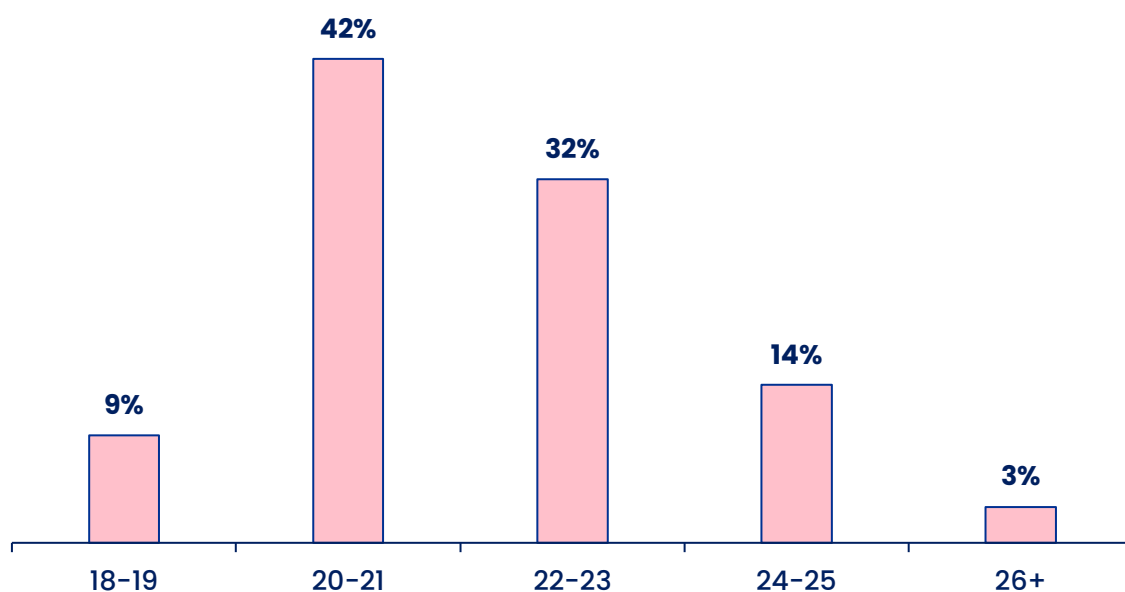
Badanie zostało przeprowadzone metodą ilościową za pomocą badania internetowego (inaczej CAWI – Computer Assisted Web Interviewing). Wykorzystana anonimowa ankieta internetowa dystrybuowana była w dniach od 04.04.2022 r. do 16.05.2022 r. Grupą docelową byli studenci większości uczelni wyższych w Polsce. Odpowiedzi udzieliło 2140 respondentów z ponad 50 uczelni wyższych. Na podstawie takiej próby jesteśmy w stanie dokonać analizy wyników oraz wyciągnąć wnioski mówiące o tym, jak kreuje się sytuacja mieszkaniowa studentów w Polsce.

Pytania metryczkowe

W badaniu wzięło udział **2140** studentów większości uczelni wyższych w Polsce. Poniżej zostały zaprezentowane dane metryczkowe.

Spośród badanych aż 74% stanowią osoby z przedziału wiekowego od 20 do 23 lat. Rozkład badanych ze względu na wiek zaprezentowano na poniższym wykresie.

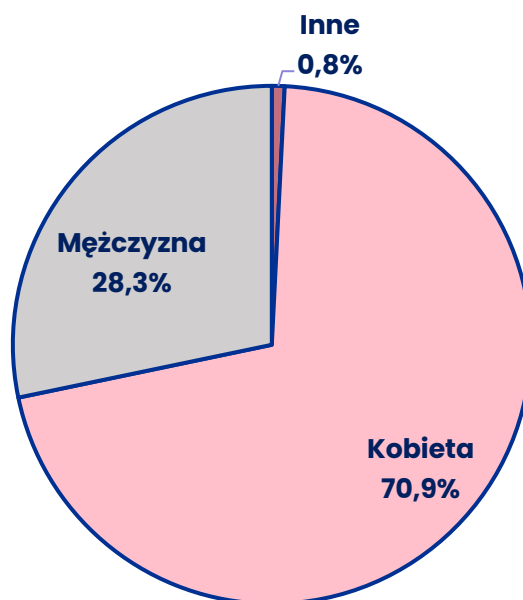
Wykres 1: *Wiek badanych respondentów*



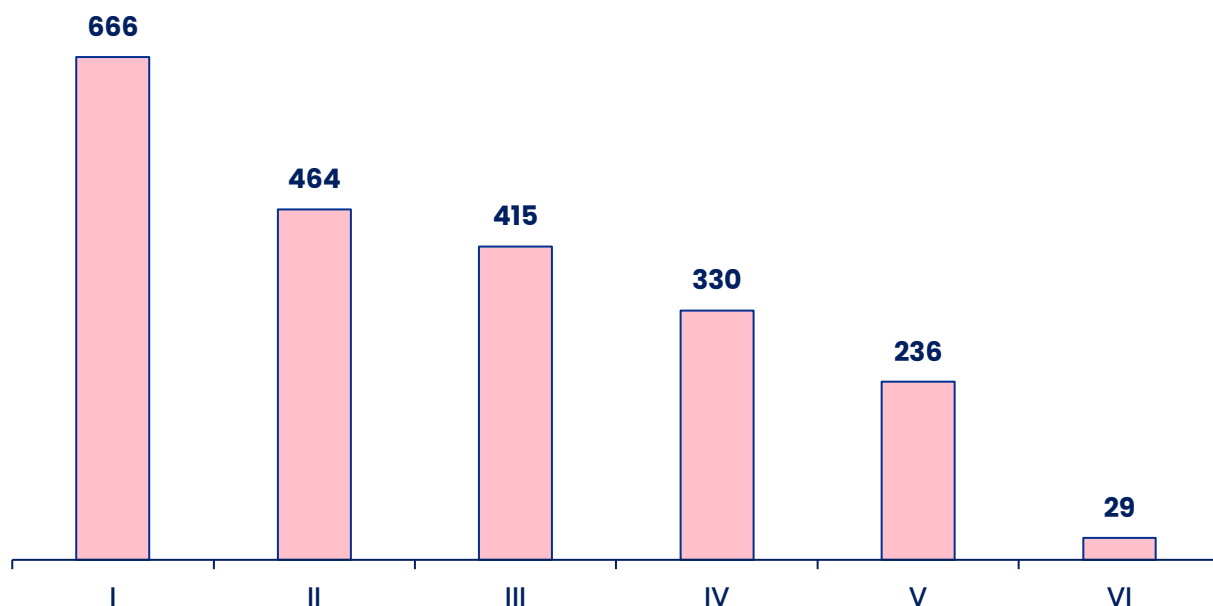
Rozpatrując odpowiedzi studentów ze względu na płeć, 0,8% wskazało na odpowiedź Inne. Ze względu na małą liczbę respondentów z tej grupy, zostanie ona pominięta w poniższej analizie wyników z podziałem na płeć. Rozkład kobiet i mężczyzn wśród badanych jest zbliżony do rozkładu ogólnej liczby studentów z podziałem na płeć. Stosowne będzie rozpatrywanie wyników ankietowanych ze względu na podane grupy.

Oto rozkład respondentów ze względu na płeć.

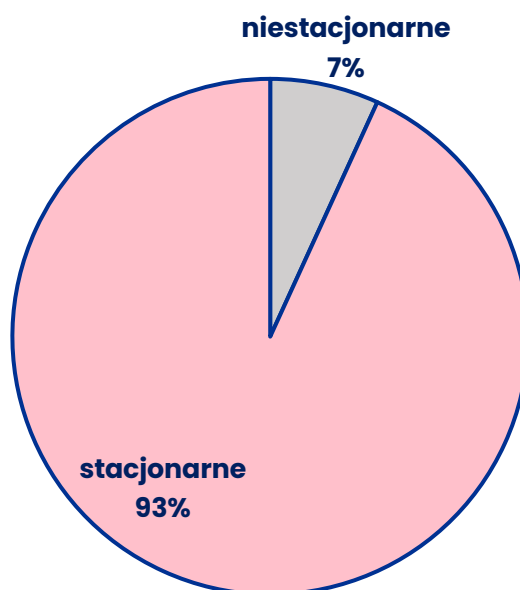
Wykres 2: Płeć badanych respondentów



Aby lepiej poznać badanych studentów zapytano ich o rok studiów. Wyniki ukazują, iż blisko 72% ankietowanych to osoby, które zaznaczyły pierwszy, drugi lub trzeci rok. Analizując każdą grupę ankietowanych ze względu na zaznaczone aktualne miejsce zamieszkania i rok studiów okazuje się, że rozkład w każdej grupie jest zbliżony do ogólnego rozkładu ankietowanych z podziałem na rok studiów.

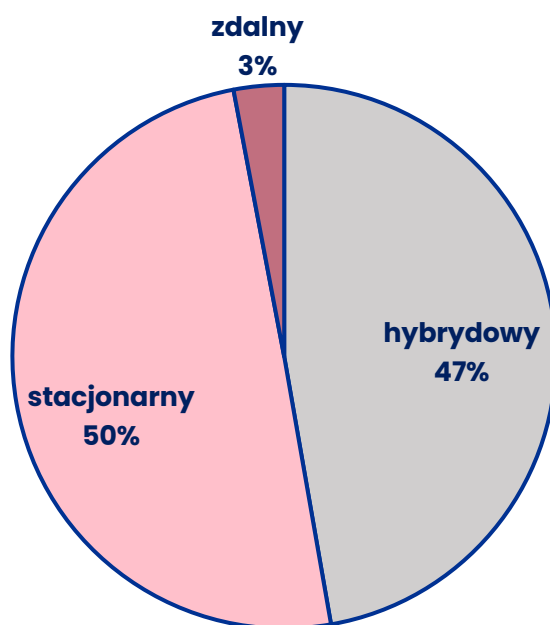
Wykres 3: Rok studiów badanych respondentów

W ankiecie wzięli udział zarówno studenci studiów stacjonarnych, jak i niestacjonarnych. Poniższy wykres ukazuje rozkład odpowiedzi.

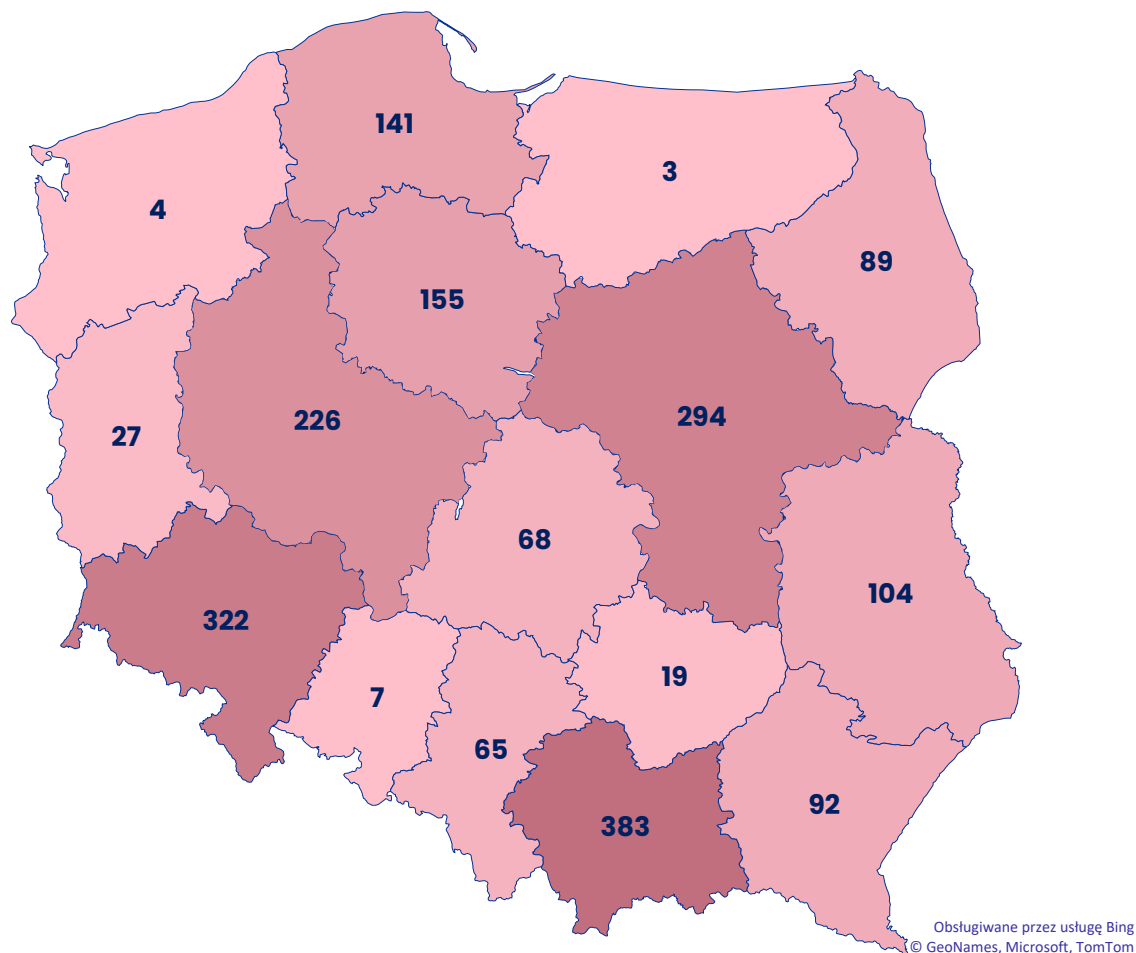
Wykres 4: Tryb studiów badanych respondentów

Kolejnym bardzo ważnym aspektem jest informacja dotycząca trybu nauczania. Okazuje się, że zaledwie 3% ankietowanych wskazało na tryb zdalny z czego 2,6% to ankietowani ze studiów stacjonarnych. Rozkład wyników ze względu na tryb studiów nie wpływa znacząco na rozkład wyników ze względu na tryb nauczania, oba rozkłady kreują się na podobnym poziomie. Okazuje się, że połowa ankietowanych ma stacjonarny tryb nauczania, zaś druga połowa tryb hybrydowy.

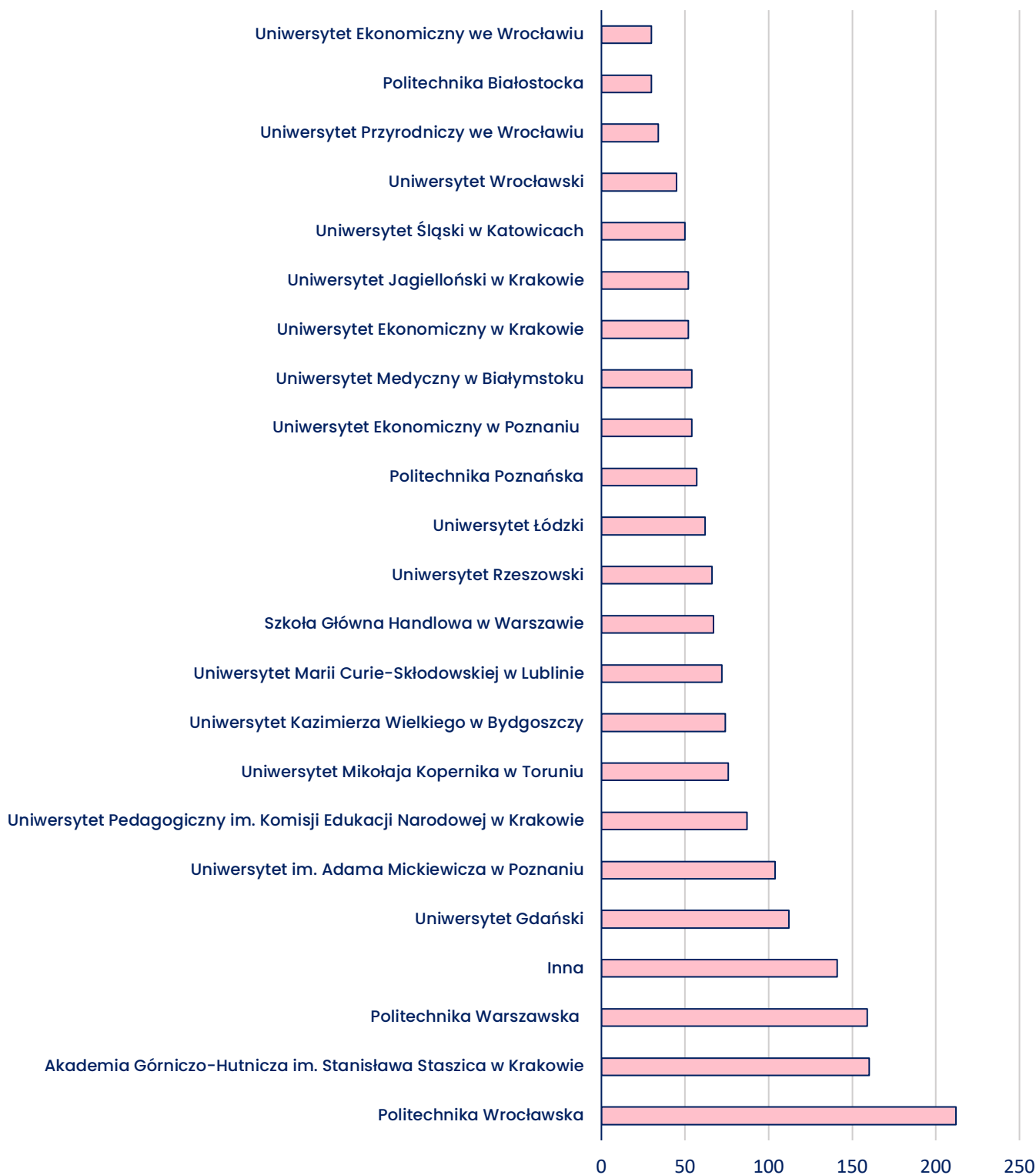
Wykres 5: Tryb nauczania badanych respondentów



Biorąc pod uwagę odpowiedzi ankietowanych ze względu na uczelnie, po krótkiej analizie wyników i przyporządkowaniu do odpowiednich województw w Polsce rozkład prezentuje się następująco. Na wykresie przedstawiono próbę N=1999, nie uwzględniono wyboru *Inna* przez ankietowanych.

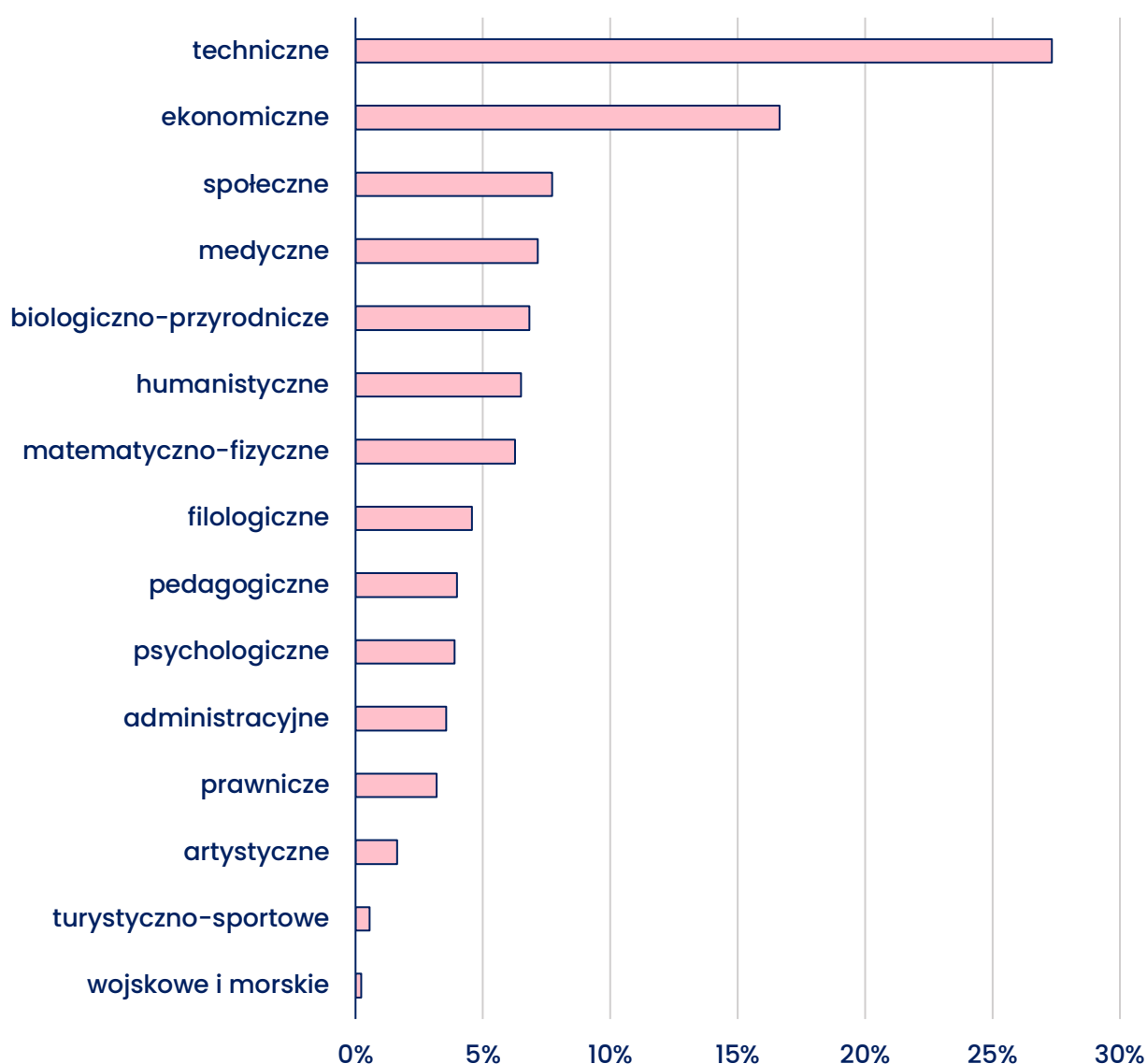
Wykres 6: Liczba wypełnionych ankiet z podziałem na województwa

Dzięki temu możemy stwierdzić, że respondenci reprezentują różne obszary Polski. Ponadto, największe ośrodki akademickie ukazują największą liczbę wypełnionych ankiet. Aby dokładniej ukazać miejsce zamieszkania studentów na kolejnym wykresie przedstawiono wybrane uczelnie z największą liczbą wypełnionych ankiet.

Wykres 7: Uczelnie z największą ilością wypełnionych ankiet

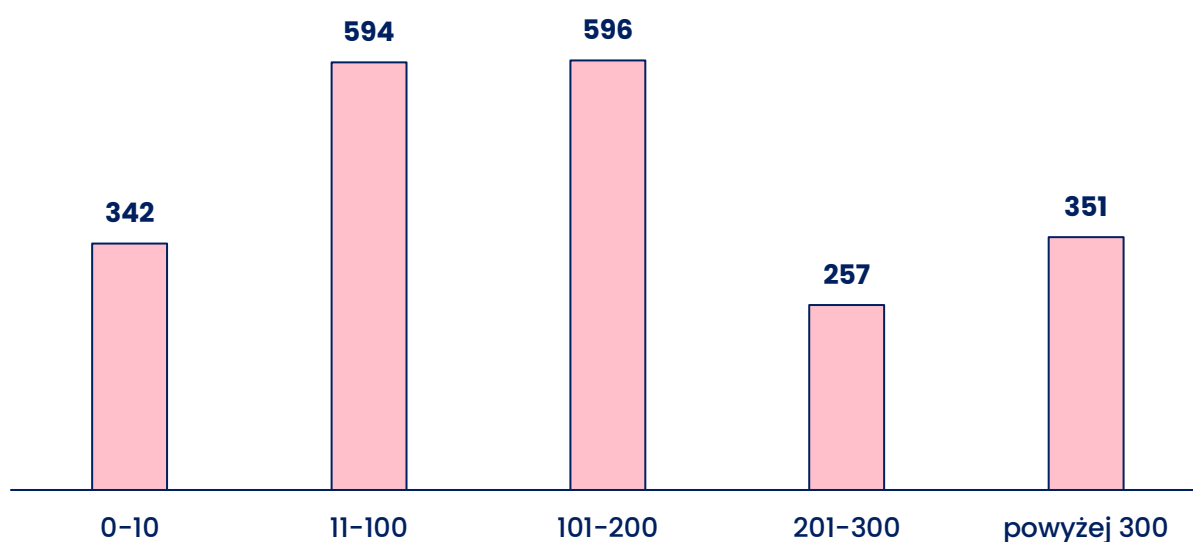
Ważnym elementem w poniższej analizie będzie również rozpatrywanie respondentów ze względu na typ kierunku studiów. Studenci pochodzą z różnych typów kierunków, najczęściej wskazywano kierunki ekonomiczne i techniczne. Rozkład jest zbliżony do liczby studentów na danych typach kierunków studiów. Oto rozkład badanych respondentów.

Wykres 8: Typ studiów badanych respondentów



Zapytano ankietowanych o odległość od domu rodzinnego. Okazuje się, że wszystkie grupy są reprezentatywne w stosunku do całej grupy badanych studentów. Adekwatne będzie ukazywanie sytuacji mieszkaniowej studentów zależnie od odległości aktualnego zamieszkania od domu rodzinnego.

Wykres 9: Odległość miejsca zamieszkania od domu rodzinnego badanych respondentów (km)

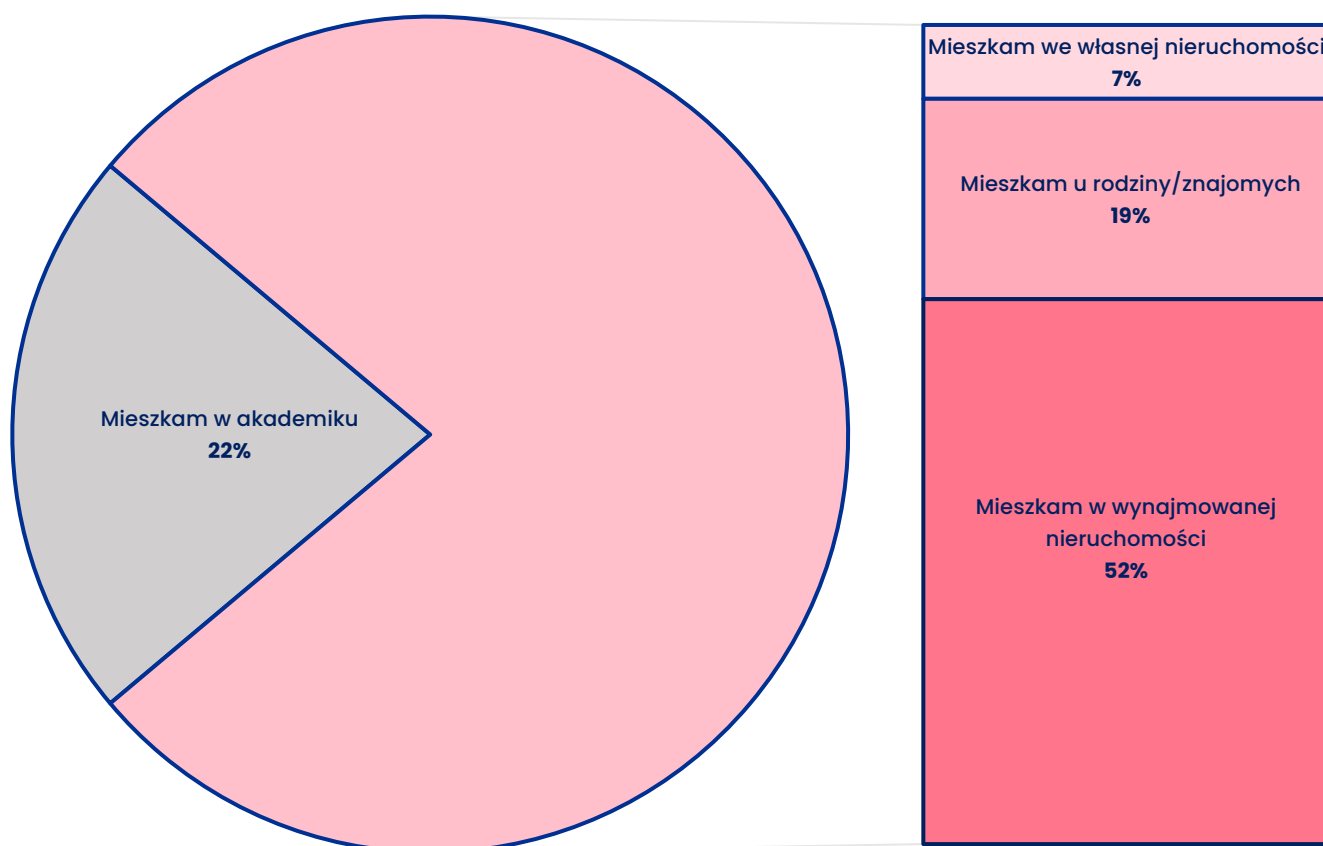


Na ostatnie pytanie dotyczące zbadania grupy studentów, najczęściej, bo przez 52% ankietowanych, wskazywane było mieszkanie w wynajmowanej nieruchomości, a najrzadziej mieszkanie we własnej nieruchomości – jedynie 7%. Akademik był wskazywany przez co piątego ankietowanego. Związane jest to z występującym okresem pandemicznym przed badaniem, gdzie, w celu uniknięcia przebywania w jak największej grupie osób, studenci chętniej wybierali opcję wynajmu mieszkania/pokoju. Potwierdzeniem tego zjawiska jest **raport Centrum Analiz Niezależnego Zrzeszenia Studentów pt. *Tryb przeprowadzenia zajęć na uczelniach wyższych.***

Powyższe stwierdzenia są adekwatne do tego, aby rozpatrywać grupę badanych ze względu na podział – **akademiki** oraz **mieszkania**.

Poniższy wykres prezentuje sytuację mieszkaniową badanych respondentów.

Wykres 10: Odpowiedzi na pytanie - Gdzie obecnie mieszkasz?



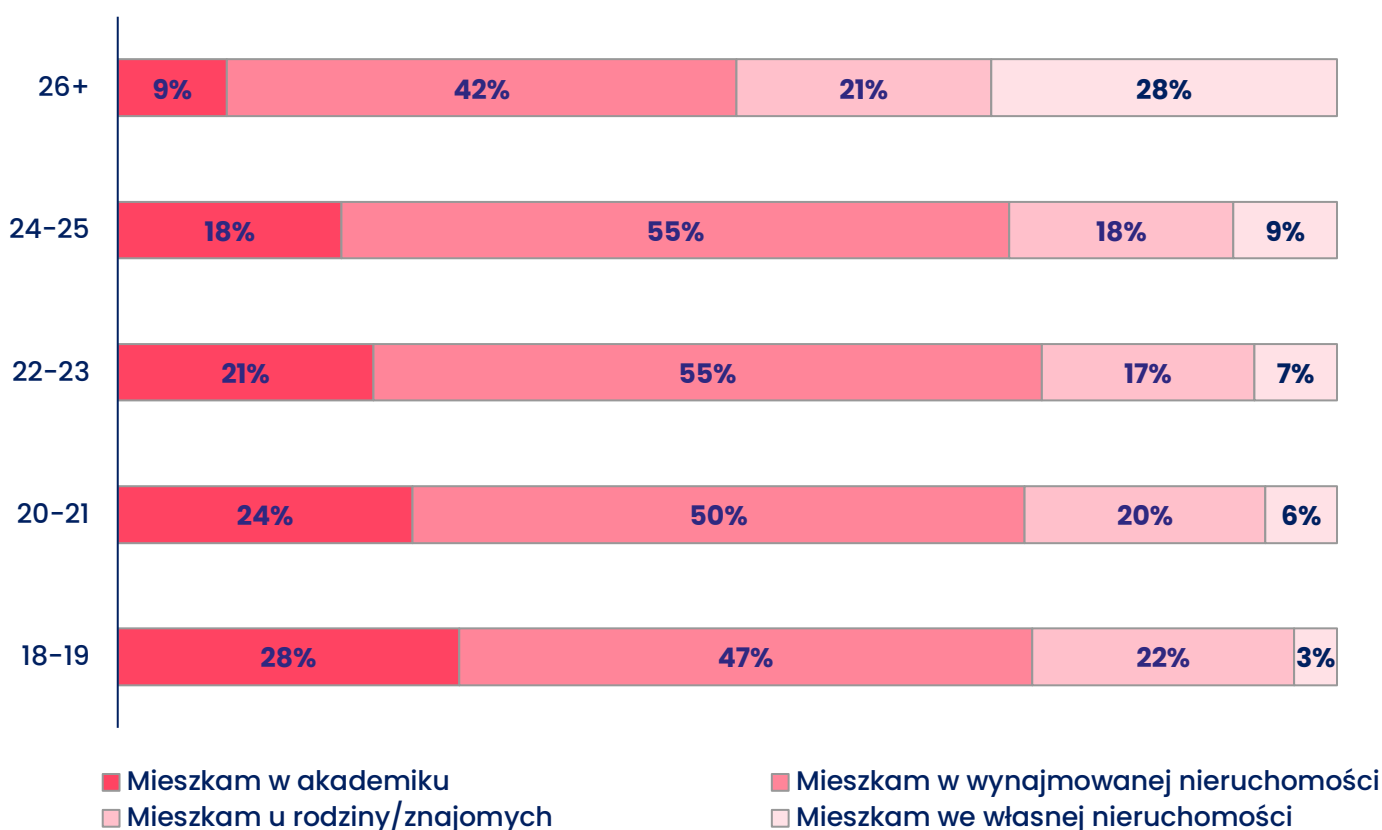
Wśród respondentów zauważalna jest nadreprezentacja osób mieszkających w akademikach; według prowadzonych statystyk odsetek ten w ostatnich latach wynosił ok. 5%, natomiast w roku 2021 wyniósł dokładnie 5% (źródło: Studenci na rynku nieruchomości – raport 2021 – Centrum AMRON, Związek Banków Polskich).

Analiza pytań kwestionariuszowych

Ogólna sytuacja mieszkaniowa studentów

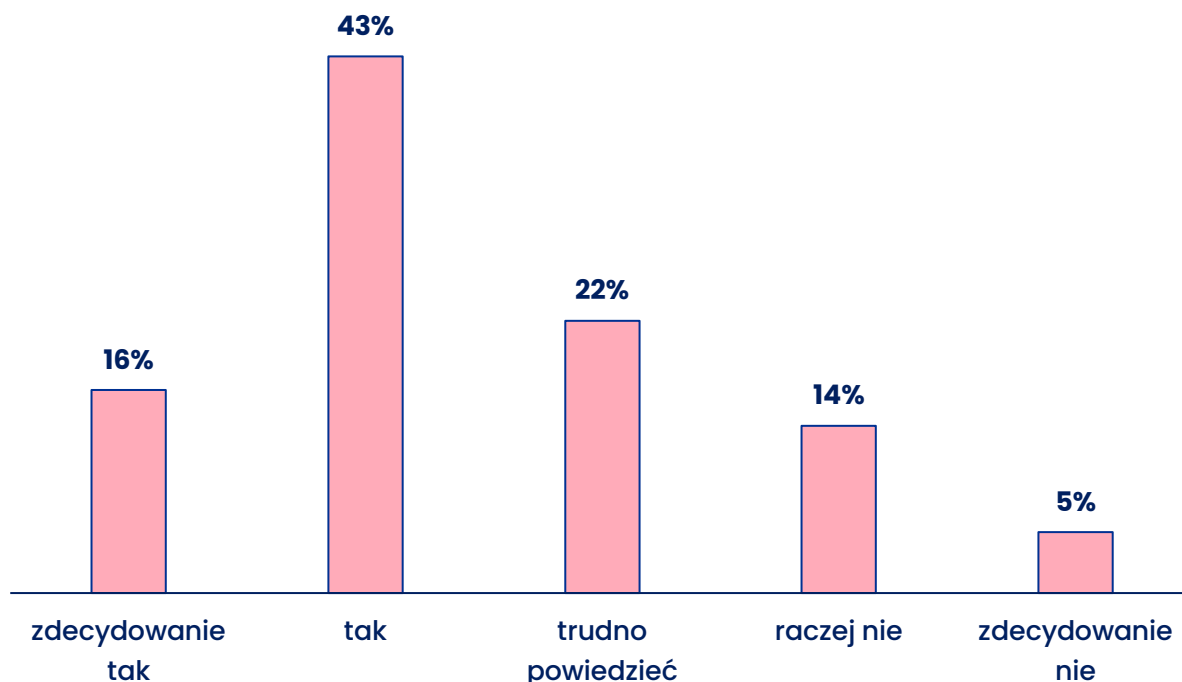
Sytuacja mieszkaniowa studentów jest zróżnicowana, ponieważ wpływ na nią mają różne czynniki zewnętrzne, które determinują pewne tendencje zachowania rynku najmu. Ważnym aspektem determinującym wybór miejsca zamieszkania podczas studiów jest wiek. Rozkład widoczny poniżej wskazuje, iż starsi studenci decydują się na najem mieszkania lub jego zakup.

Wykres 11: Status mieszkaniowy studentów z podziałem na wiek



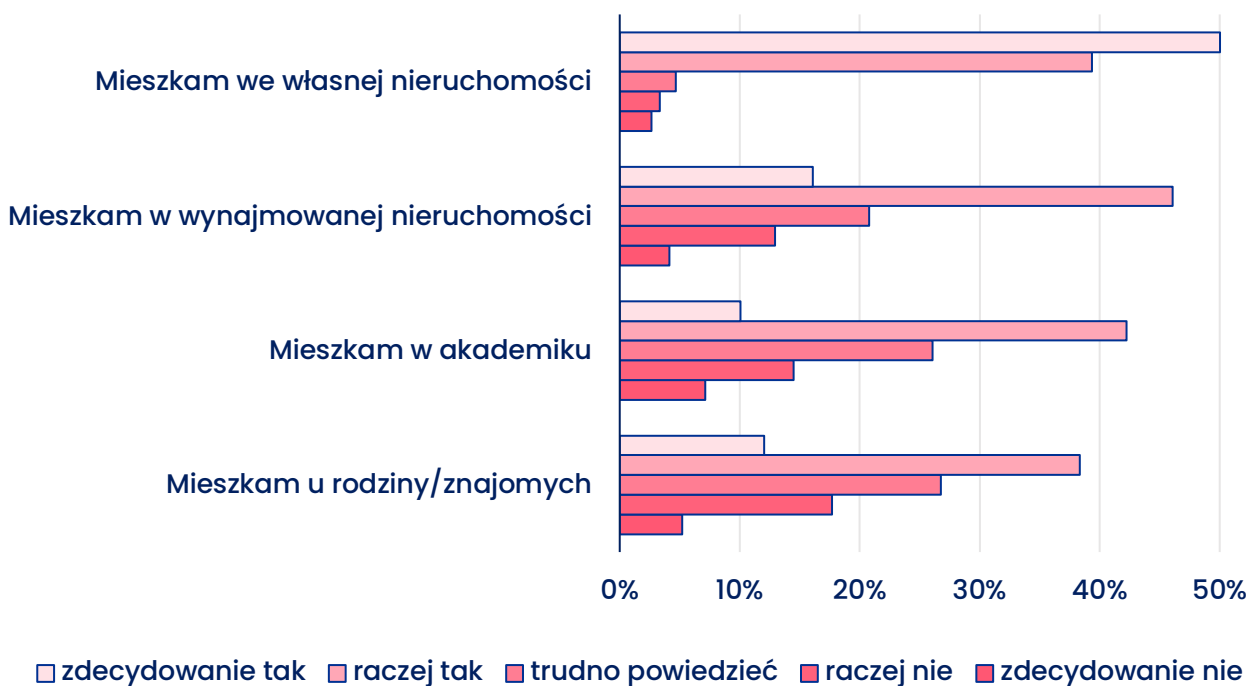
W ankiecie zapytano studentów o poziom zadowolenia ze swojej obecnej sytuacji mieszkaniowej. Pytanie to można potraktować jako indeks satysfakcji studentów z własnej sytuacji mieszkaniowej. **Ponad połowa badanych studentów deklaruje zadowolenie ze swojej obecnej sytuacji mieszkaniowej (60%).** Najwięcej respondentów, bo 43%, wskazało odpowiedź *tak*. Ponad 18% badanych negatywnie oceniło swoją sytuację mieszkaniową, z czego niespełna 5% wskazywało na zdecydowane niezadowolenie. Znaczna część respondentów, bo aż 22%, nie potrafiła jednoznacznie wskazać pozytywnej lub negatywnej opinii na temat swojej sytuacji mieszkaniowej.

Wykres 12: Poziom zadowolenia ze swojej obecnej sytuacji mieszkaniowej



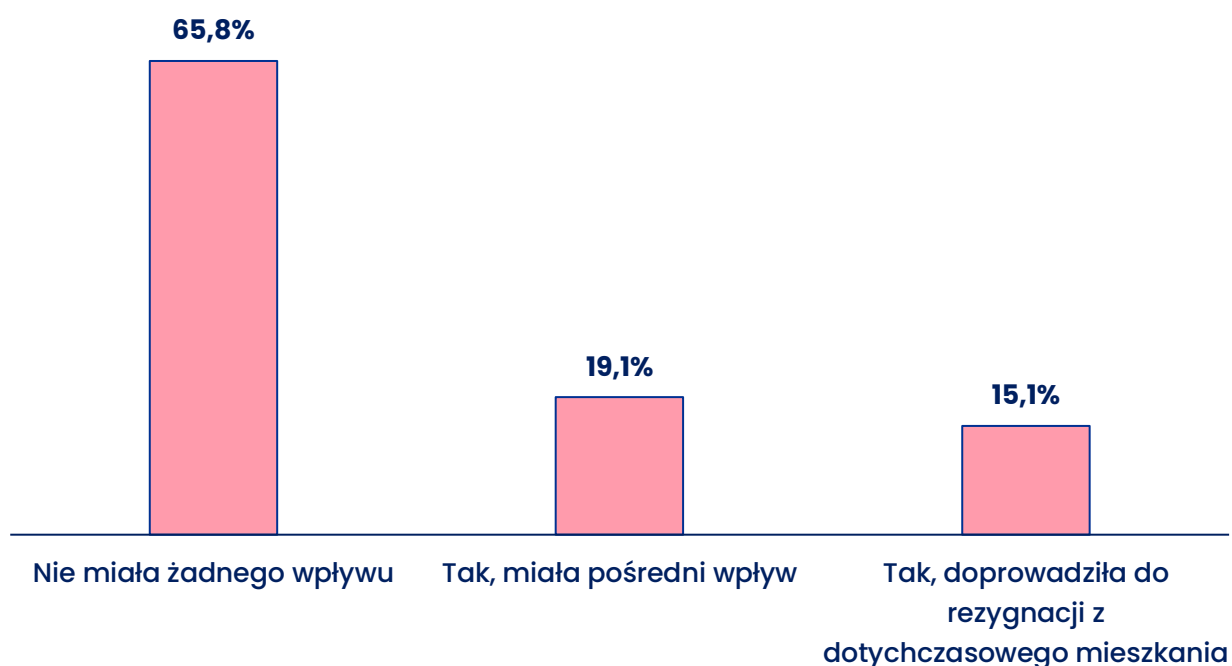
Jak wynika z poniższego wykresu, największe zadowolenie z sytuacji mieszkaniowej wykazywali studenci, którzy mieszkali w nieruchomości posiadanej na własność (prawie 90% wskazań). Kolejną grupą przejawiającą zadowolenie byli badani, którzy mieszkali w wynajmowanej nieruchomości (ponad 60% wskazań). W przypadku akademików na zadowolenie wskazywało ponad 50% respondentów. Co drugi student, który mieszka z rodziną lub innymi bliskimi, wykazywał zadowolenie z własnej sytuacji mieszkaniowej, chociaż w tej grupie, w porównaniu z innymi, występowało także najczęściej niezadowolenie z tej sytuacji (23% wskazań). Kolejną grupą, która najczęściej oceniała własną sytuację mieszkaniową negatywnie, byli mieszkańcy akademików (ponad 21% wskazań). Studenci wynajmujący nieruchomości oraz posiadający je na własność rzadziej wskazywali na niezadowolenie (odpowiednio: 17% oraz 6%).

Wykres 13: Obecne miejsce zamieszkania a zadowolenie z sytuacji mieszkaniowej



Większość badanych studentów (65,8%) deklarowała, że pandemia Covid-19 nie miała żadnego wpływu na ich sytuację mieszkaniową. Niespełna 20% wskazywało, że pandemia miała pośredni wpływ na kwestie mieszkaniowe. Należy zaznaczyć, że jako pośredni wpływ określono m.in. utratę części dochodów czy konieczność znalezienia współlokatora. W przypadku części badanych studentów konieczna była rezygnacja z dotychczasowego mieszkania – taką odpowiedź wskazało ponad 15%. Sprawdzone również, czy obecne miejsce zamieszkania respondenta warunkowało to, czy pandemia Covid-19 miała wpływ na jego sytuację mieszkaniową. Na pośredni wpływ (np. utrata części dochodów) częściej wskazywali mieszkańcy akademików oraz studenci wynajmujący nieruchomości. Jak można się było spodziewać, najmniej narażone na skutki pandemii były osoby mieszkające w domach rodzinnych oraz posiadające mieszkania własnościowe.

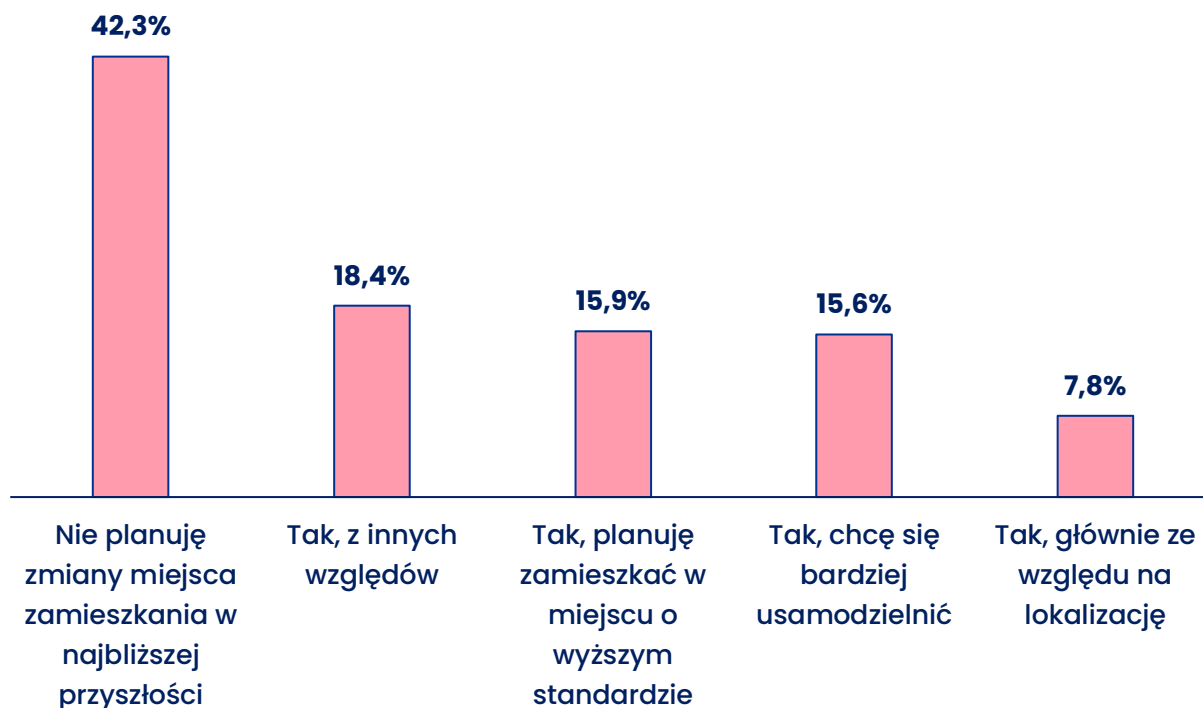
Wykres 14: Odpowiedzi na pytanie - Czy pandemia Covid-19 miała/ma wpływ na Twoją sytuację mieszkaniową?



Ponad połowa badanych planuje w trakcie swoich studiów zmienić miejsce zamieszkania. Chęć zmiany jest motywowana różnymi czynnikami. Część respondentów wskazywała, że planuje się bardziej usamodzielnąć (15,6%). Inni deklarowali chęć zamieszkania w miejscu o wyższym standardzie (15,9%). Byli też tacy, dla których istotna jest zmiana lokalizacji miejsca zamieszkania (7,8%). Nieco ponad 18% badanych wskazywało na to, że chciałoby zmienić swoją sytuację mieszkaniową z innych niż przytoczone powyżej względów. Ponad 42% badanych nie planuje zmieniać swojej sytuacji mieszkaniowej w trakcie studiów.

Osoby mieszkające z rodziną lub innymi bliskimi wskazywały najczęściej, że planują zmienić swoją sytuację mieszkaniową ze względu na chęć usamodzielnienia. Ta sama grupa respondentów wskazywała także najczęściej na chęć zmiany ze względu na lokalizację. W przypadku mieszkańców akademików najczęściej wskazywaną determinantą zmiany sytuacji mieszkaniowej była chęć podwyższenia standardu. Odpowiedź związaną z chęcią zmiany sytuacji mieszkaniowej z innych względów najczęściej zaznaczali studenci wynajmujący nieruchomości, co może być zrozumiałe, bo w ich przypadku może wystąpić wiele różnych czynników, które mogą determinować chęć zamieszkania w innym miejscu.

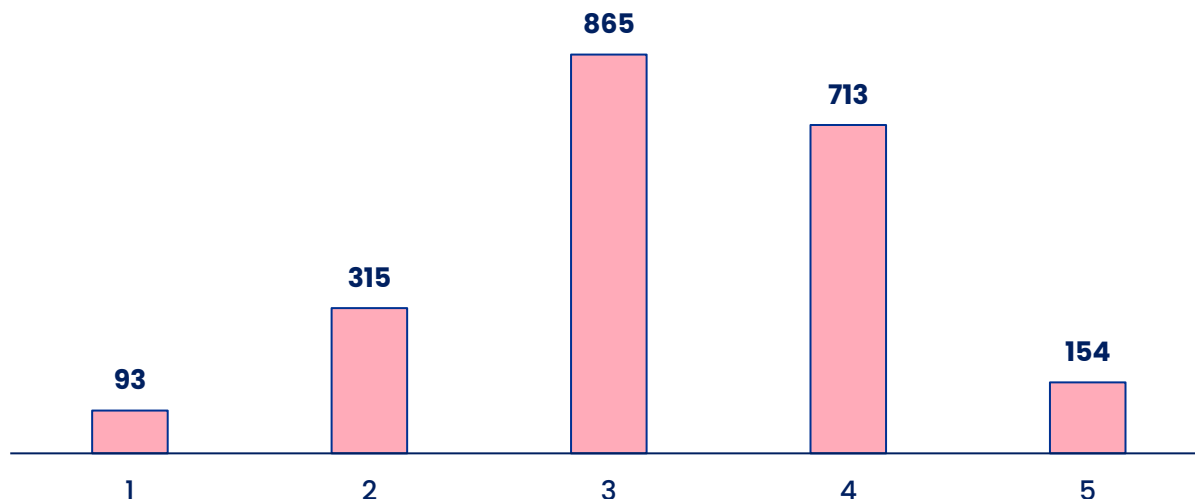
Wykres 15: Czy planujesz w trakcie swoich studiów zmieniać miejsce zamieszkania?



W celu przedstawienia **ogólnej oceny sytuacji mieszkaniowej studentów**, biorąc pod uwagę obserwacje ich otoczenia/znajomych, zdecydowano się na wyliczenie ogólnej średniej wskazań. **Respondenci ocenili tę sytuację na 3,24** (ankietowani mieli możliwość przyznania oceny w skali od 1 do 5, gdzie 1 oznaczało najniższą ocenę, a 5 najwyższą).

Co ważne, miejsce zamieszkania respondenta nie determinowało w istotny sposób oceny sytuacji mieszkaniowej ogółu studentów. Maksymalne odchylenie standardowe wynosiło 6% w przypadku mieszkańców własnej nieruchomości, co potwierdza ujednolicenie opinii. Oto rozkład danych przedstawiający opinię respondentów.

Wykres 16: Ocena sytuacji mieszkaniowej studentów, biorąc pod uwagę ich najbliższe otoczenie/znajomych

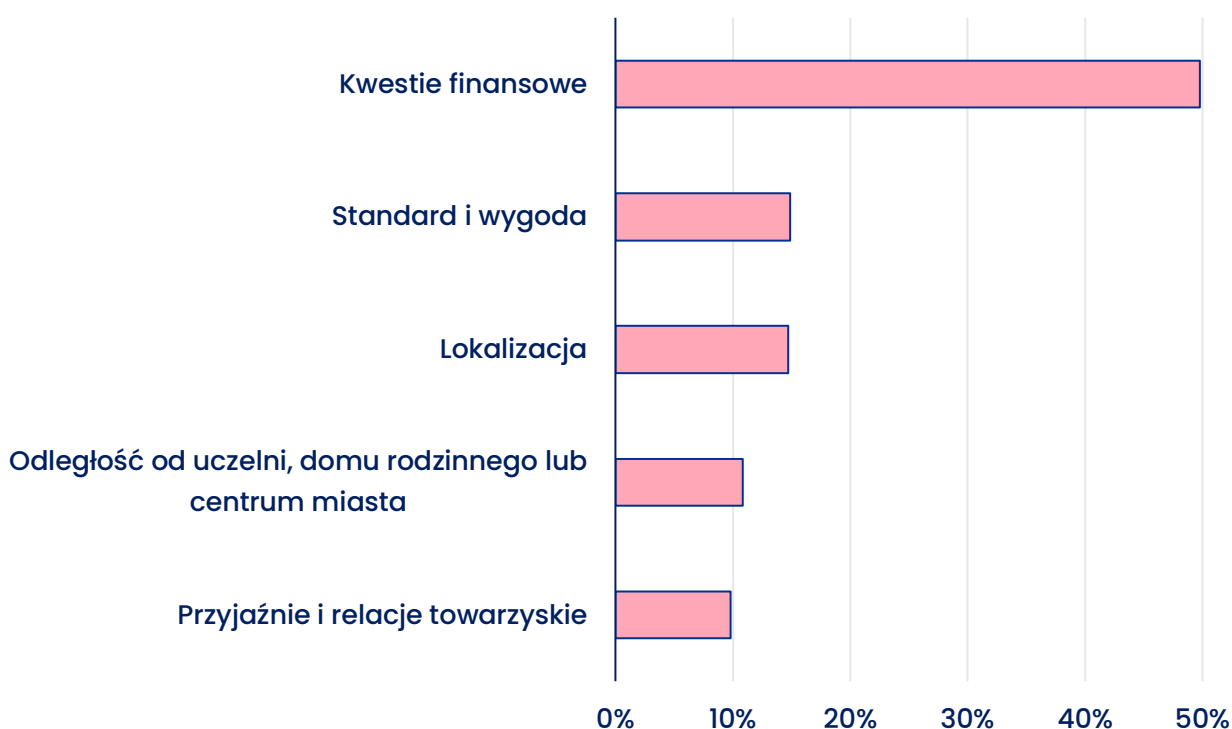


W pytaniu o to, co w największym stopniu decyduje o miejscu zamieszkania, respondenci mogli wskazać tylko jedną, najważniejszą kwestię. **Najbardziej istotnym czynnikiem, który decyduje o miejscu zamieszkania badanych studentów są finanse.** Tę odpowiedź wskazywał co drugi respondent. Dla części badanych najbardziej istotnym czynnikiem jest standard i wygoda (14,9%), lokalizacja (14,7%). Nieco rzadziej wskazywano także na odległość od uczelni, domu rodzinnego lub centrum miasta (10,8%) oraz przyjaźnie i relacje towarzyskie (9,8%).

Kwestie finansowe jako decydujące o miejscu zamieszkania najczęściej wskazywane były przez studentów zamieszkujących domy rodzinne oraz akademiki. Osoby mieszkające w wynajmowanej nieruchomości częściej niż pozostałe wskazywały, że kluczowa jest dla nich lokalizacja. Z kolei standard i wygodę mieszkania wybierali najczęściej studenci, którzy posiadali własnościowe nieruchomości.

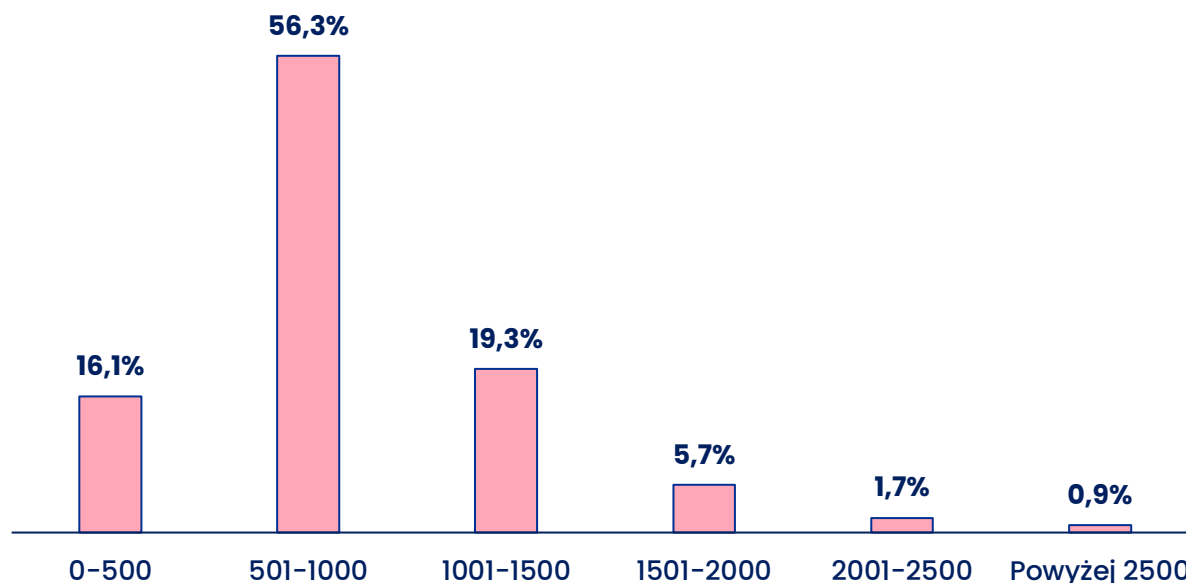
Nie odnotowano istotnych różnic między wskazaniami studentów trybu stacjonarnego i niestacjonarnego oraz między poszczególnymi typami kierunków studiów.

Wykres 17: Aspekty decydujące o obecnej sytuacji badanych respondentów



Zdecydowana większość badanych studentów uważa, że **optymalny budżet na wynajem lokum podczas studiów mieści się w przedziale 501-1000 złotych**. Taką odpowiedź wskazała ponad połowa respondentów. Znacznie mniej, bo nieco ponad 19% wskazywało, że optymalny budżet mieści się w przedziale 1001-1500 złotych. Część badanych odpowiadało, że zdroworozsądkowe podejście do wynajmu wiąże się z kosztem 0-500 złotych miesięcznie. Rzadziej wskazywane kwoty to 1501-2000 złotych miesięcznie (5,7% wskazań), 2001-2500 złotych (1,7%) oraz powyżej 2500 złotych (0,9%).

Wykres 18: Jaki jest według Ciebie optymalny miesięczny budżet na wynajem lokum podczas studiów (w zł)



Kolejne pytanie miało charakter otwarty. Respondent mógł wypowiedzieć się swobodnie na kwestie dotyczące tego, co według niego jest największym problemem związanym z sytuacją mieszkaniową studentów.

Badani studenci wskazywali **wysokie ceny mieszkań** jako największy problem związany z sytuacją mieszkaniową. Nie bez znaczenia w ocenie badanych pozostawał także fakt pogarszającej się sytuacji gospodarczej w kraju (głównie wskazywano na wysoką inflację).

Cytaty:

- **„Bardzo duże koszty wynajmu”;**
- **„Koszt wynajmu mieszkań i pokoiów gdzie w samym Krakowie średnia cena za pokój to 1500 zł a kawalerka ok. 2000 zł”;**
- **„Bardzo duże koszty wynajmu mieszkania oraz media”;**
- **„Drogo”;**
- **„Inflacja”;**

- ***„Finanse. Wynajęcie jakiegokolwiek kawalerki w normalnym stanie to koszt minimum około 1600 złotych. Może to być problematyczne biorąc pod uwagę fakt, że 70 procent Polaków zarabia do 3 tysięcy netto”;***

Badani w kwestii finansów wskazywali także często na **wysokie opłaty za rachunki oraz czynsz**. Wskazywano także na problem związany z brakiem mieszkań na wynajem. Jako jeden z powodów takiej sytuacji podawano napływ migrantów.

Cytat:

- ***„Sytuacja na Ukrainie która wymusiła przeprowadzki Ukraińców do Polski, co zmniejsza ilość dostępnych lokum i zwiększa ich ceny”;***

Część badanych zauważa także, że studenci są grupą, do której wynajmujący nie kierują swoich ofert, ponieważ wolą udostępnić mieszkania innym grupom, np. pracującym, w pełni ustatkowanym ludziom.

Cytat:

- ***„Bardzo ciężko było mi znaleźć mieszkanie, ponieważ dla większości wynajmujących bardziej pożądanymi najemcami były osoby starsze ode mnie (po studiach)”;***

Kolejnym problemem, na jaki często wskazywano, jest niski standard lokali mieszkalnych oferowanych studentom. Wskazywano głównie na ogólne zaniedbanie lokali, zepsute i zużyte sprzęty, brak odpowiedniego wyposażenia. W tym przypadku również często pisano o tym, że cena mieszkania nie jest adekwatna do standardu. Zwracano także uwagę na mały metraż, zazwyczaj nie podając jednak konkretnych wymiarów. Nieliczni wskazywali, że mają na myśli głównie mieszkania poniżej 25 metrów kwadratowych. Podczas wyrażania negatywnych opinii nt. standardów mieszkań, wiele osób

posługiwało się terminem „**patodeweloperki**”, twierdząc, że to zjawisko występuje coraz częściej.

Cytaty:

- **„Bardzo niski standard wynajmowanych pokoi i mieszkań zestawiony z dość wysoką ceną”;**
- **„Bardzo niski standard mieszkań dla studentów”;**
- **„Bardzo małe pokoje, wysokie ceny”;**
- **„Patodeweloperka”;**

Respondenci jako częsty problem wskazywali także nieuczciwych wynajmujących. Często opisywano sytuację zmiany ceny najmu czy też przeprowadzanie kontroli mieszkania podczas nieobecności najemców. W tym przypadku wyłaniał się także problem związany z brakiem umów, przez co student nie był zabezpieczony prawnie na wypadek różnych komplikacji.

Cytaty:

- **„Nierejestrowane wynajmy przez co student nie ma często praw”;**
- **„Nieuczciwa właścicielka i nieadekwatny czynsz do standardu”;**
- **„Nieodpowiednie zachowania osób wynajmujących mieszkania, np. przychodzenie do lokatorów bez zapowiedzi, kontrolowanie czystości i ich zachowania”;**

Ostatnim, nieco rzadziej wspomnianym, problemem były sytuacje wynikające z dzielenia mieszkania z innymi osobami. Respondenci wskazywali, że źle mieszka im się w danym miejscu przez zbyt głośne zachowanie współlokatorów czy też nieutrzymywanie porządku w częściach wspólnych mieszkania.

Cytat:

- **„Współlokatorzy są największym problemem, a przy tym umowy z bardzo niekorzystnym wypowiedzeniem”;**

W przypadku akademików wskazywano często na problem związany ze złymi warunkami mieszkalnymi. Z jednej strony wskazywano na niski standard i ogólne zaniedbanie budynku, z drugiej strony zwracano uwagę na problem zbyt wielu współlokatorów w pokoju lub niewłaściwych lokatorów oraz brak pokoi jednoosobowych. Respondenci zwracali także uwagę na brak miejsc w akademikach (szczególnie tych tańszych).

Cytaty:

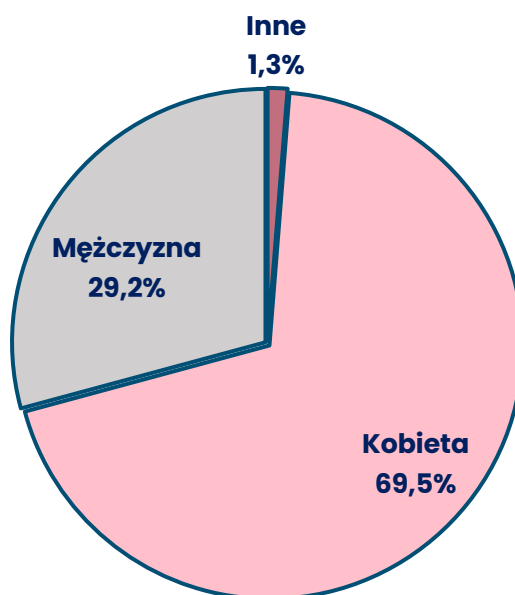
- ***„Brak miejsc w tańszych akademikach”;***
- ***„Niski standard wyposażenia akademików. Brak miejsc w akademikach, które są zajęte przez cudzoziemców. Problemowa administracja, której nie zależy na studentach”;***
- ***„Za mało akademików, za mało pokoi 1 osobowych, duży napływ osób z innych krajów, które po prostu trzeba obsadzić i są pierwsi w kolejce ze względu na odległość”;***

Nie odnotowano wskazań konkretnych problemów związanych z mieszkaniem w domu rodzinnym lub innymi bliskimi. Wskazywano jedynie, że pandemia Covid-19 mogła spowodować, że część studentów musiała zrezygnować z wynajmowania lokum i powrócić w rodzinne strony.

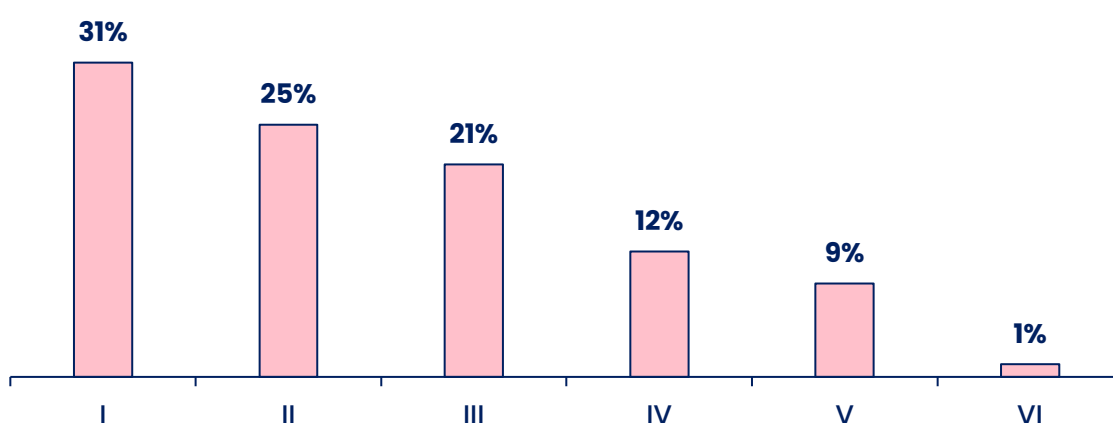
Sytuacja mieszkaniowa studentów w akademikach

Uczelnie wyższe oferują studentom zamieszkanie w domu studenckim, tzw. akademiku, który jest zbiorowym miejscem zamieszkania studentów. Ponadto, studenci mają możliwość zamieszkania w akademikach prywatnych, które są bardzo podobną formą do akademików publicznych.

Okazuje się, że **22% badanych studentów mieszka w akademikach**. Należy przyjąć, że jest to zawyżona liczba, gdyż w prowadzonych przez inne podmioty badaniach odsetek ten nie przekraczał nigdy 10%, natomiast szacuje się, że w 2021 roku wyniósł on ok. 5% (źródło: Studenci na rynku nieruchomości – raport 2021 – Centrum AMRON, Związek Banków Polskich). Ankietowani mieli możliwość wybrania rodzaju zamieszkiwanego akademika. Rozpatrując podział ze względu na rodzaj akademika – 95% ankietowanych wskazujących akademik wybrało akademik publiczny. Zjawisko to jest łatwe do przewidzenia, ponieważ akademików prywatnych jest statystycznie mniej w porównaniu z akademikami publicznymi. Zatem, w analizie nie będzie rozpatrywany podział ze względu na rodzaj. Biorąc po uwagę płeć studentów zamieszkałych w akademikach, widać rozkład zbliżony do rozkładu wszystkich badanych ze względu na płeć. Rozkład prezentuje się następująco.

Wykres 19: Płeć badanych respondentów w akademikach

Mediana wieku studentów mieszkających w akademikach to przedział **20–21 lat**. Potwierdzeniem tego zjawiska jest rozkład roku studiów badanych, który ma trend malejący wraz z kolejnym rokiem studiów.

Wykres 20: Rok studiów badanych respondentów w akademikach

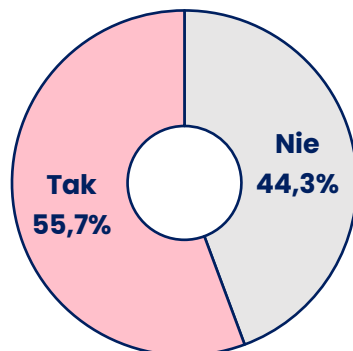
Badani mieli okazję odpowiedzieć na pytania związane z warunkami w akademikach. Zapytano ich o liczbę osób mieszkających w jednym pokoju.

Najczęściej wskazywaną odpowiedzią był pokój dwuosobowy (69%). Ponadto, średnia wielkość pokoju w metrach kwadratowych jest w przedziale 11-14. Analogicznie, respondenci wskazywali mniejszą powierzchnię przy wyborze pokoju jednoosobowego oraz większą przy wyborze trzyosobowego.

Odpowiedzi na pytanie dotyczące **całkowitego kosztu wynajmowanego pokoju** wraz z dodatkowymi opłatami ukształtowało średnią na poziomie **622 zł.** Ponadto, okazuje się, że średnie odchylenie od średniej arytmetycznej wynosi minus dziewiętnaście procent. Zatem, zdecydowanie częściej wskazywano kwoty poniżej tej średniej. Po analizie tychże wartości należy wskazać przedział 450-600, w którym znalazło się najwięcej wyników.

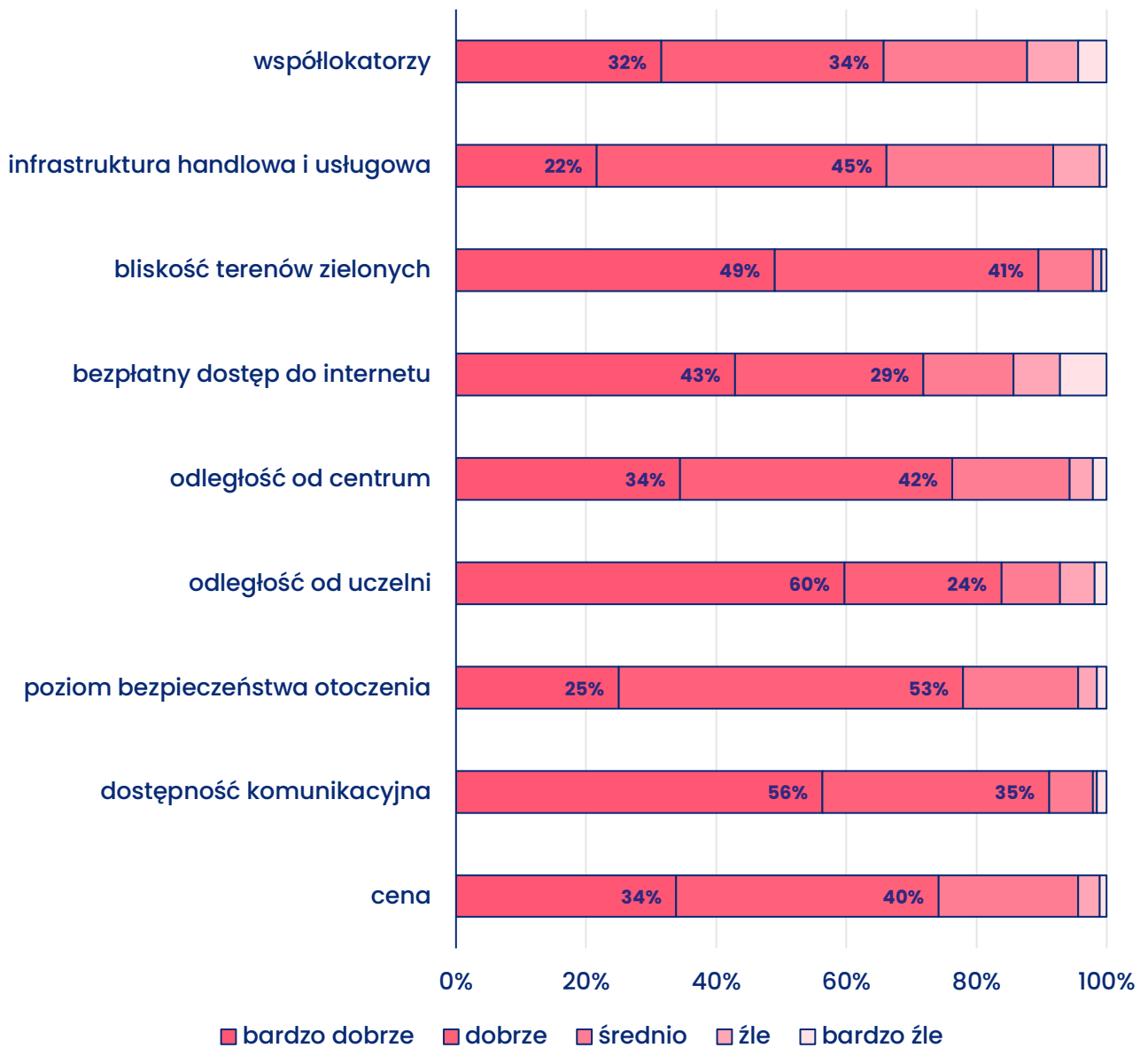
W pytaniu dotyczącym wyposażenia pokoju w akademikach, w którym respondenci mieli możliwość wyboru spośród rzeczy tj.: lodówka, biurko, szafa, czajnik, pościel, lampka, telewizor – odpowiedzi pokazują, iż wszystkie pokoje są wyposażone w szafę. Biurko było drugą najczęściej wskazywaną odpowiedzią (89%), lodówkę zadeklarowało 74% respondentów, a pościel – 67%. Mniej niż połowa badanych wskazała lampkę (49%), pozostałe sprzęty zostały wskazywane przez badanych, którzy podali wysoki koszt wynajmu (czajnik wskazywano dwa razy częściej niż telewizor). 56% ankietowanych twierdząco odpowiedziało na pytanie „Czy w Twoim pokoju znajduje się łazienka?”.

Wykres 21: Czy w Twoim pokoju znajduje się łazienka? - odpowiedzi ankietowanych mieszkających w akademikach



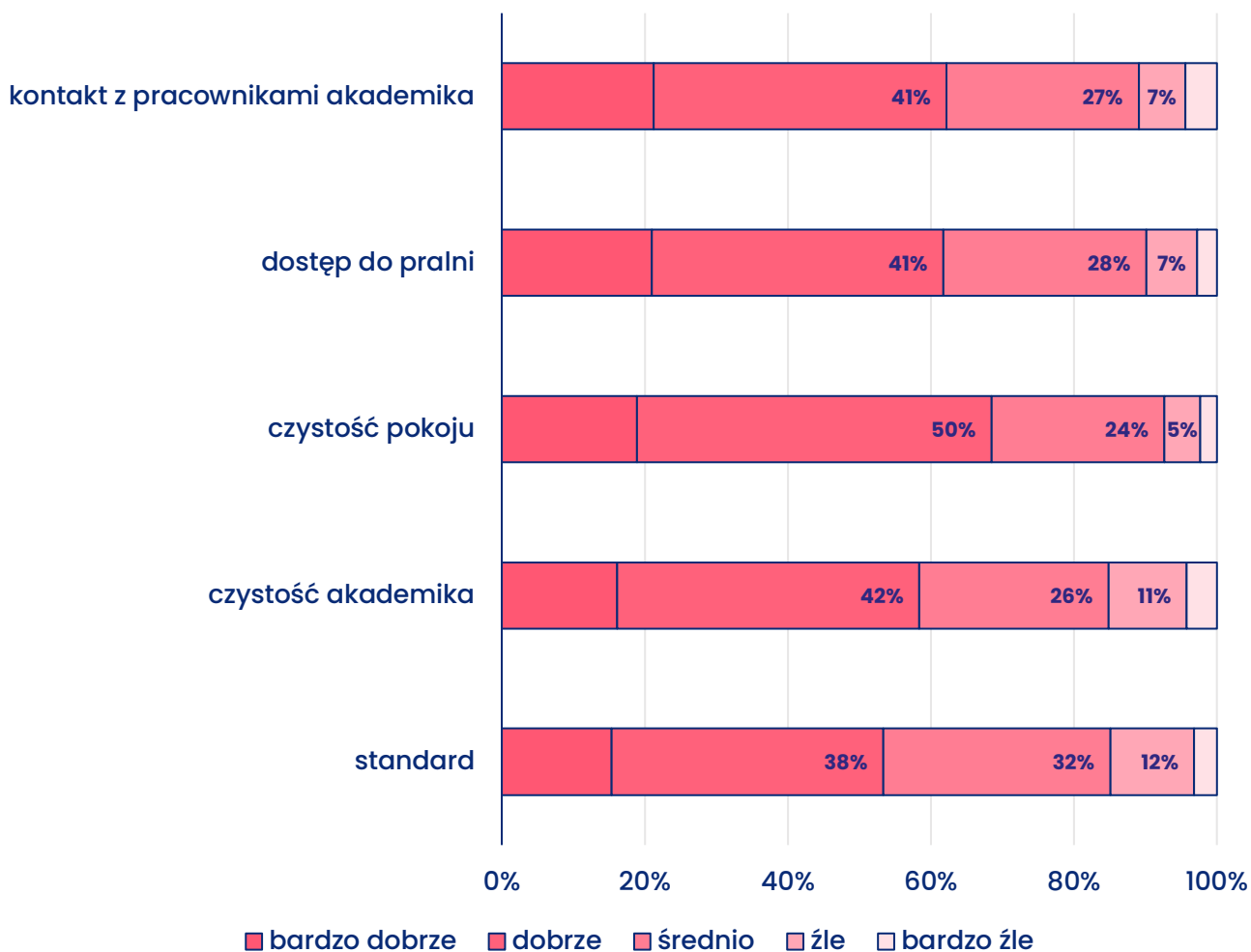
Badani mieli możliwość szczegółowo ocenić aspekty dotyczące wynajmowanego pokoju w akademikach wybierając spośród - **bardzo dobrze, dobrze, średnio, źle, bardzo źle**. Pierwsza grupa zawiera aspekty, które zostały ocenione dobrze. Ankietowani ocenili bardzo pozytywnie bliskość terenów zielonych, dostępność komunikacyjną oraz odległość od uczelni.

Wykres 22: Pozytywna ocena poszczególnych aspektów dotycząca zamieszkania w akademiku



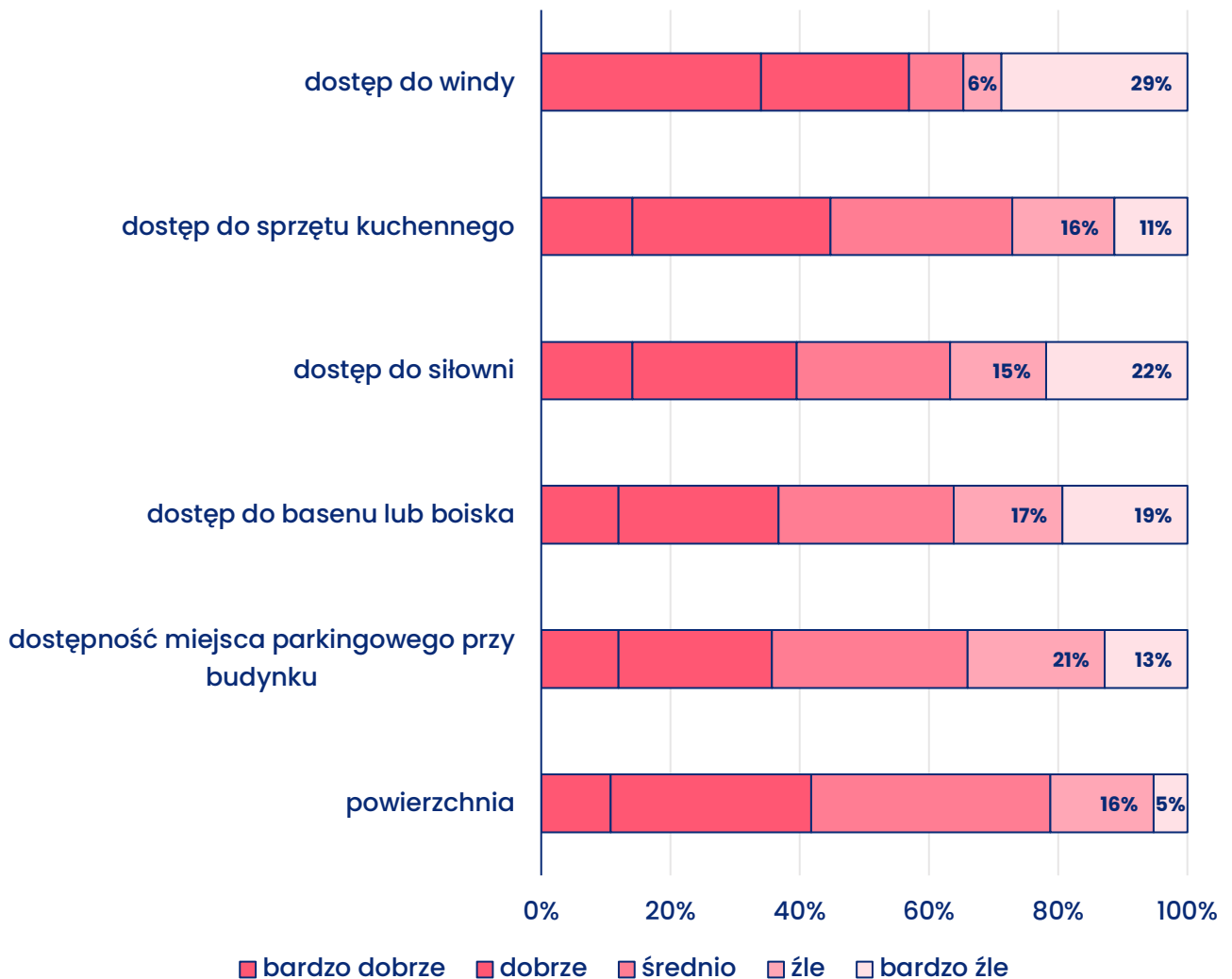
Drugą grupą są aspekty, które zostały ocenione przeciętnie – m.in. standard, czystość akademika lub pokoju.

Wykres 23: Przeciętna ocena poszczególnych aspektów dotycząca zamieszkania w akademiku



Trzecią grupę reprezentują aspekty, które zostały ocenione najniżej – często negatywnie. Są to między innymi dostęp do siłowni, basenu lub boiska oraz powierzchnia.

Wykres 24: Niska ocena poszczególnych aspektów dotycząca zamieszkania w akademiku



Ankietowani mieli możliwość wskazania największego problemu z obecnym miejscem zamieszkania, czyli akademikiem. Było to pytanie otwarte, w którym badani wskazywali na obecne problemy poprzez krótkie hasła. Warto zauważyć, że wielu respondentów wskazywało na więcej niż jeden problem, pomimo prośby zawartej w pytaniu o wskazanie największego problemu związanego z aktualnym miejscem zamieszkania.

Zdecydowanie najczęściej wskazywanym problemem jest niewystarczająca ilość przestrzeni. Osoby badane wskazywały na zbyt małą powierzchnię pokoju, którą muszą dzielić z inną, obcą osobą. Dodatkowo, ankietowani zwracali uwagę, że w pokojach brakuje miejsca do przechowywania posiadanych rzeczy (zbyt mała liczba szafek) lub produktów spożywczych (lodówki najczęściej współdzielone są przez kilka osób), czy do nauki (w dwuosobowych pokojach najczęściej znajduje się tylko jedno biurko lub stolik, a mała powierzchnia pomieszczenia nie pozwala na wstawienie dodatkowego biurka). Respondenci wskazujący na problem zbyt małej ilości przestrzeni, zwracali także uwagę na niewielki metraż aneksu kuchennego czy łazienki, jeżeli już takie znajdowały się u nich w pokoju.

Cytaty:

- ***„Ma bardzo małe pokoje, nawet te, które rzekomo miały mieć wyższy standard.”***
- ***„Zbyt mała przestrzeń przydzielona na zbyt dużą liczbę osób.”***
- ***„Brak lodówek w pokojach. Brak oddzielnej przestrzeni na jedzenie, np. osobnego stołu w pokoju niż ten do pracy.”***
- ***„Czasami bywa ciężko w takiej małej przestrzeni z współlokatorką.”***

Kolejnym z problemów najczęściej wskazywanych przez studentów zamieszkujących akademiki jest brak prywatności. Respondenci zwracali uwagę na brak możliwości wynajęcia pokoiów jednoosobowych lub trudności w uzyskaniu miejsca w takim pokoju ze względu na wysokie opłaty bądź niewielką liczbę tego typu pomieszczeń w domu studenckim. W wypowiedziach badanych często pojawiał się wątek chęci zamieszkania w takim pokoju i posiadania prywatnej przestrzeni, a jako największy problem swojej sytuacji mieszkaniowej podawali konieczność dzielenia przestrzeni z inną osobą.

Cytaty:

- ***„brak pokoi jednoosobowych, jedynie możliwość wynajęcie pokoju 2-osobowego w pojedynkę za dopłatą 75% ceny.”***
- ***„wolałabym mieszkać sama, jednak ceny za pokój jednoosobowy są zbyt wysokie.”***
- ***„Brak swojej prywatnej przestrzeni, pokoje 2 osobowe. Niewielka możliwość zakwaterowania samodzielnego w akademikach standardu komfort i wyżej.”***

Dosyć często wskazywaną wadą zamieszkiwania pokoju w domu studenckim są problemy z przyjmowaniem gości. Osoby badane zaznaczają, że problematyczny dla nich jest brak możliwości przenocowania znajomych oraz wyznaczone godziny, w których mogą przyjmować gości.

Cytaty:

- ***„Istnienie doby noclegowej (nie mogę przyjąć do pokoju nikogo – nawet na chwilę – po godzinie 23, komu zawczasu nie wypisałem płatnego noclegu)”***
- ***„Ograniczenie dotyczące gości – wpisywanie na listę, zgłaszanie w administracji – cała duża procedura, wszystko trzeba odpowiednio wcześniej zaplanować”***
- ***„Zakaz odwiedzin w akademiku, nawet mój tata nie może przyjechać.”***

W domach studenckich częstym problemem okazuje się także hałas dochodzący zarówno z zewnątrz, jak i z wnętrza budynku. Częścią problemu są tzw. „cienkie ściany”, które sprawiają, że w pokojach zamieszkiwanych przez osoby badane słychać odgłosy dochodzące z korytarza i innych pomieszczeni. Kolejnym aspektem jest nieprzestrzeganie ciszy nocnej przez innych mieszkańców akademika lub osoby przebywające na terenie tzw. „miasteczek

studentckich”. Jako źródła hałasu wskazywane są także: znajdująca się w pobliżu budynku domu studentckiego ruchliwa ulica, pobliski klub nocny oraz poranne prace w okolicach akademika.

Cytaty:

- ***„ciągle prace w otoczeniu akademika w godzinach rannych. Na jesień dmuchawki do liści, w zimę maszyny do odśnieżania a wiosną pokaszarki”***
- ***„słyszc wszystko, co się dzieje w innych pokojach”***
- ***„Odgłosy z miasteczka studentckiego, przez co dość często można iść spać dopiero po 24.”***

Kłopotliwymi miejscami w domach studentckich okazują się wszystkie przestrzenie wspólne (kuchnie, łazienki, pralnie). Ze względu na braki w ich wyposażeniu oraz przestarzały sprzęt, brak utrzymywanego w nich porządku oraz z powodu trudności z dostępem do niektórych z tych przestrzeni. Braki sprzętowe można zauważyć zwłaszcza wśród sprzętu AGD – respondenci zwracali uwagę na to, że piekarniki czy kuchenki mikrofalowe znajdują się tylko na niektórych piętrach budynku lub też nie ma ich w ogóle. Pralki, jak wynika z wypowiedzi osób badanych, często są zepsute lub jest ich za mało, by mogli swobodnie z nich korzystać wszyscy mieszkańcy akademika. Brak łazienek w pokojach i występowanie jednej łazienki na piętro lub na segment sprawia, że w określonych godzinach (zwłaszcza porannych) jest do niej utrudniony dostęp. Problemy występują również w kuchni, gdzie z powodu braku aneksów kuchennych w pokojach, trzeba czekać, by dostać się do kuchenki. Kuchnie, łazienki i pralnie są przestrzeniami problematycznymi również z powodu nieutrzymywania

w nich czystości – w zlewach pozostawiane są brudne naczynia, a na kuchenkach pozostałości po gotowanych posiłkach.

Cytaty:

- *„jedna lodówka na 5 osób (dwa pokoje) to trochę mało; jeden piekarnik na całe piętro to też trochę mało”*
- *„Na cały akademik są zaledwie dwie pralki, sprzęt sportowy jest niezdatny do użytku. Na placu między akademikami stoją zaledwie dwie ławki (plac otoczony jest przez pięć domów studenckich).”*
- *„W kuchni nie ma piecyka ani mikrofalni na wyższych piętrach, tylko płyty grzewcze. Pierwszy piekarnik znajduje się dopiero na 5 piętrze. Poza tym kuchnia jest wiecznie brudna, ale to już wina innych studentów, którzy zostawiają w zlewie resztki jedzenia albo nie wycierają sosów/zup kiedy im się rozleją na blacie i kuchence.”*
- *„Lodówka w kuchni jest na 6 osób i wychodzi tak, że mam dla siebie pół półki.”*

Konieczność dzielenia pokoju z innymi osobami wiąże się dla części osób konfliktami. Posiadanie współlokatorki lub współlokatora staje się kłopotliwe, gdy nie utrzymują oni czystości lub prowadzą zupełnie różne tryby życia od osób badanych.

Cytaty:

- *„dzielenie pokoju z drugą osobą powoduje często konflikty ponieważ trzeba się dopasować do drugiej osoby”*
- *„Niereformowalna współlokatorka. Wszędzie rozrzuca swoje rzeczy. Ma nocny tryb życia – czyli nie daje nam spać w nocy, a w dzień oczekuje, że my będziemy cicho.”*

Negatywne emocje wśród respondentów zamieszkujących akademiki są wynikiem nie tylko interakcji ze współlokatorami. Badani wskazują, iż kontakt z pracownikami administracyjnymi i obsługą budynku (m.in. z portierami czy pracownikami utrzymywania czystości) bywa utrudniony. W wypowiedziach niezadowolonych ankietowanych pojawiły się stwierdzenia dotyczące odczuwalnego braku kompetencji pracowników administracji czy trudności z uzyskaniem od nich informacji.

Cytaty:

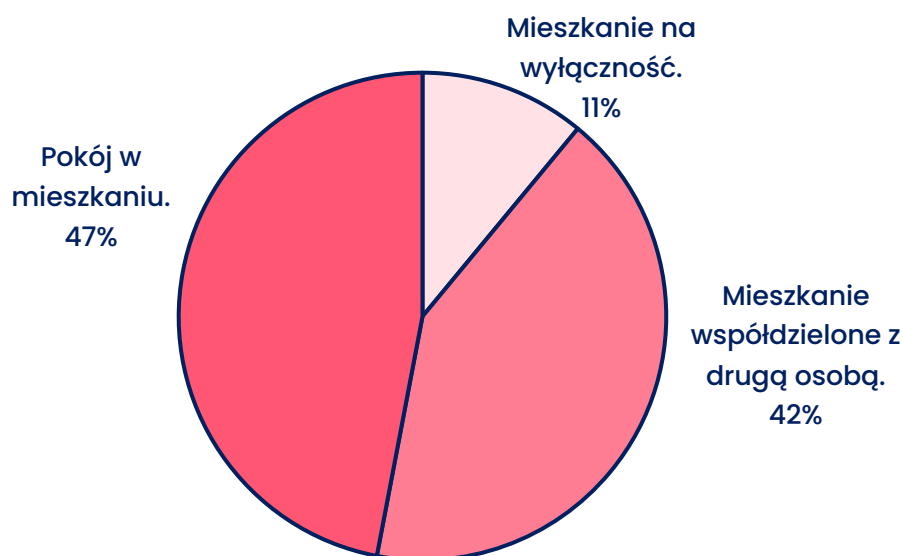
- ***„Niemili pracownicy portierni, administracji oraz Panie sprzątaczkii”***
- ***„Większość pracowników traktuje studentów jak zło konieczne, ciężko uzyskać informacje.”***

Sytuacja mieszkaniowa studentów w mieszkaniach

Bardzo popularną formą zamieszkania przez studentów są wynajmowane lokale podczas studiów – 52% ankietowanych. Okazuje się, że część ankietowanych (7%) z różnych względów decyduje się na zakup mieszkania, co staje się inwestycją na przyszłość. Badani również reprezentują grupę osób mieszkających w domu rodzinnym lub u znajomych, opcja została wybrana przez 19% badanych.

Pierwszą grupą badanych w tym rozdziale są studenci **wynajmujący nieruchomości**. Okazuje się, że 47% badanych w tej grupie wynajmuje pokój w mieszkaniu, połowa z nich wskazywała 3 lokatorów w mieszkaniu. Niecała połowa – 42% – mieszka z inną osobą, mając zazwyczaj dwa pokoje. Jedynie 11% studentów z tej grupy mieszka samotnie – mając do dyspozycji całe mieszkanie (70% z nich wskazało jeden pokój w tym mieszkaniu).

Wykres 25: Podział ankietowanych mieszkających w wynajmowanej nieruchomości



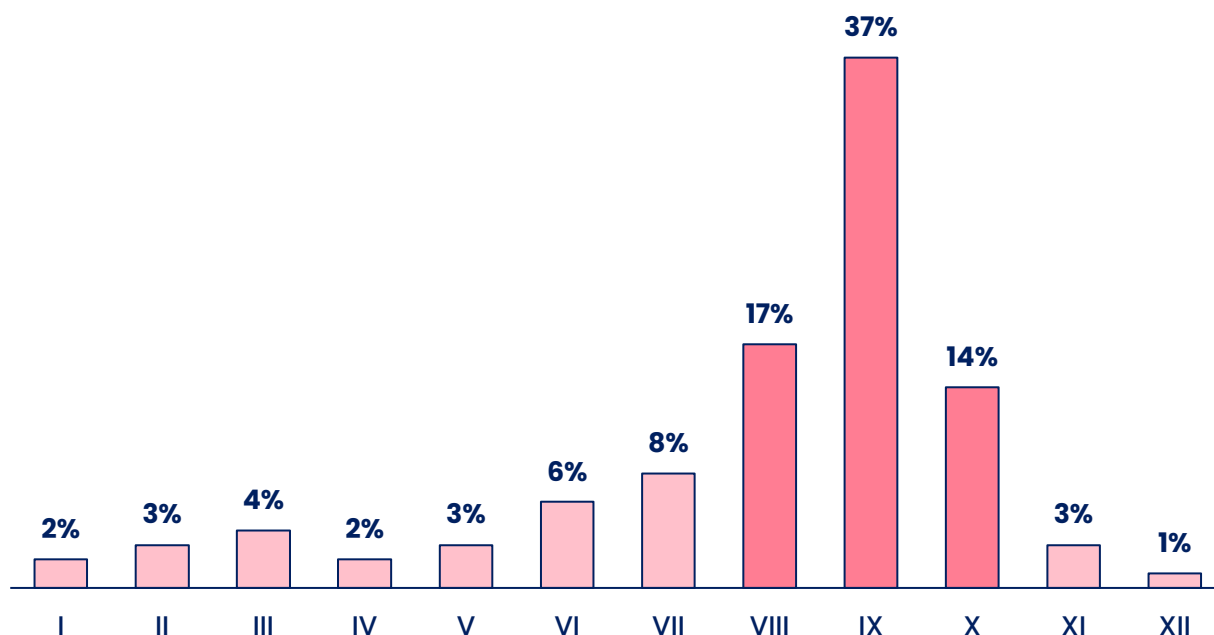
Po analizie wyników dotyczących indywidualnego kosztu, jaki studenci przeznaczają na wynajem nieruchomości, uzyskano średnie kwoty z podziałem na rodzaj wynajmu. Pytanie dotyczyło wpisania indywidualnego miesięcznego kosztu najmu zawierającego – czynsz, media, opłaty, internet.

RODZAJ WYNAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	ŚREDNI KOSZT
Pokój w mieszkaniu	847 zł
Mieszkanie współdzielone z drugą osobą	1 133 zł
Mieszkanie na wyłączność	1 668 zł

Tabela 1: Średni koszt wynajmu nieruchomości przez studentów.

Ankietowani w pytaniu o formę zawierania umowy najmu wskazują, że podpisali umowę najmu, którą dokładnie przeczytali – 82% ankietowanych, zaś pobieżnie – 10%. Okazuje się, że blisko 8% studentów zawarło ustną umowę najmu (wynajmujący pokój w mieszkaniu lub mieszkanie współdzielone z drugą osobą). Wrzesień jest miesiącem, w którym zostało podpisanych najwięcej umów najmu lokalu. Mniej niż połowa – 45 % ankietowanych zdecydowało się na podpisanie umowy na 12 miesięcy, niecałe 27% na 1 rok akademicki.

Wykres 26: Miesiąc, w którym została podpisana umowa najmu lokalu przez grupę ankietowanych wynajmujących nieruchomości



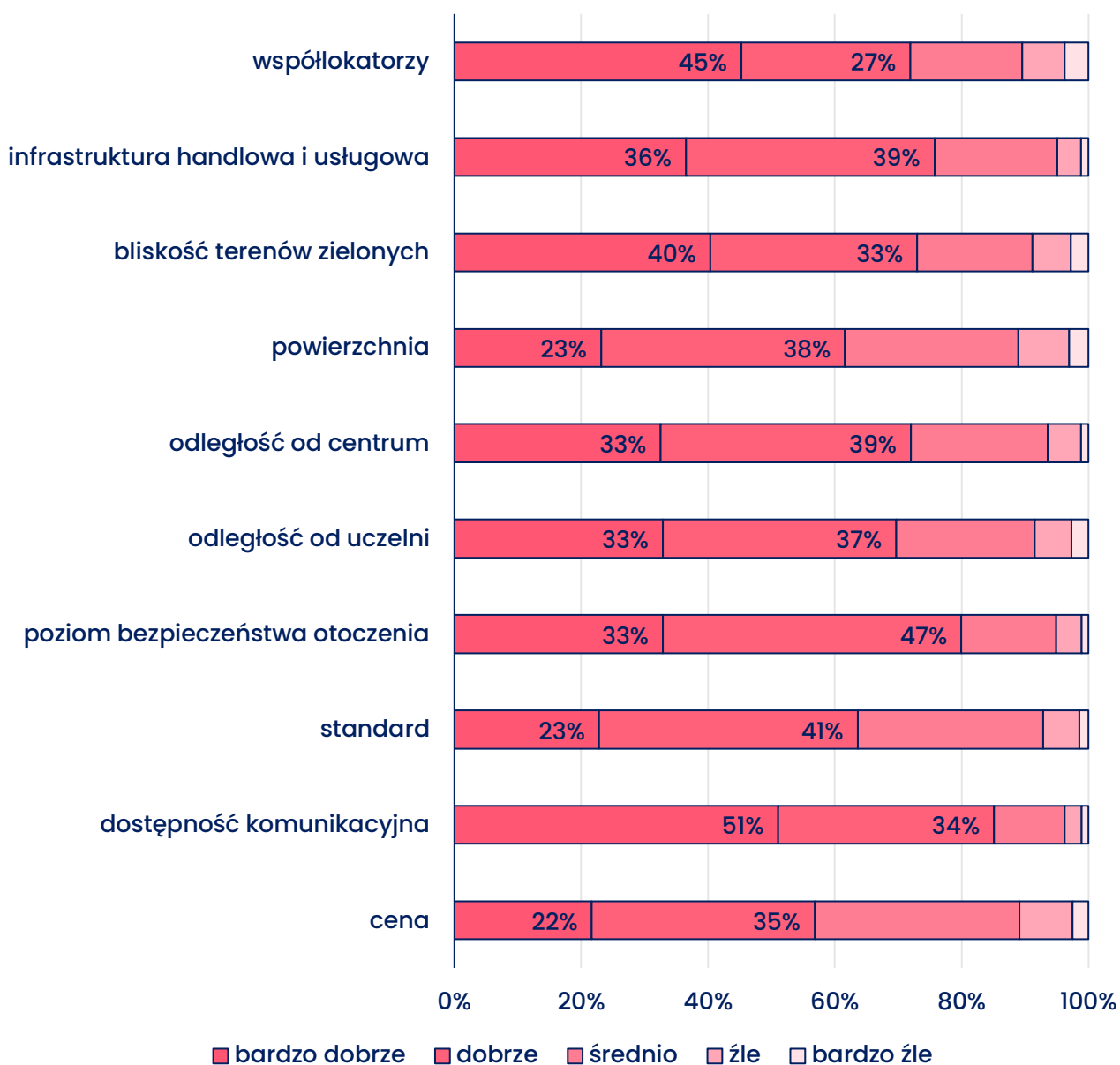
Biorąc pod uwagę szczegółowy podział dla miesięcy: lipiec, sierpień, wrzesień, październik uzyskujemy wyniki:

	Lipiec	Sierpień	Wrzesień	Październik	Razem
Wynajmujący na własność	10%	17%	34%	13%	74%
Mieszkanie współdzielone z drugą osobą	9%	16%	34%	11%	70%
Pokój w mieszkaniu	6%	17%	40%	17%	80%

Tabela 2: Wyszczególnione miesiące, w których została podpisana umowa najmu lokalu przez ankietowanych wynajmujących nieruchomości.

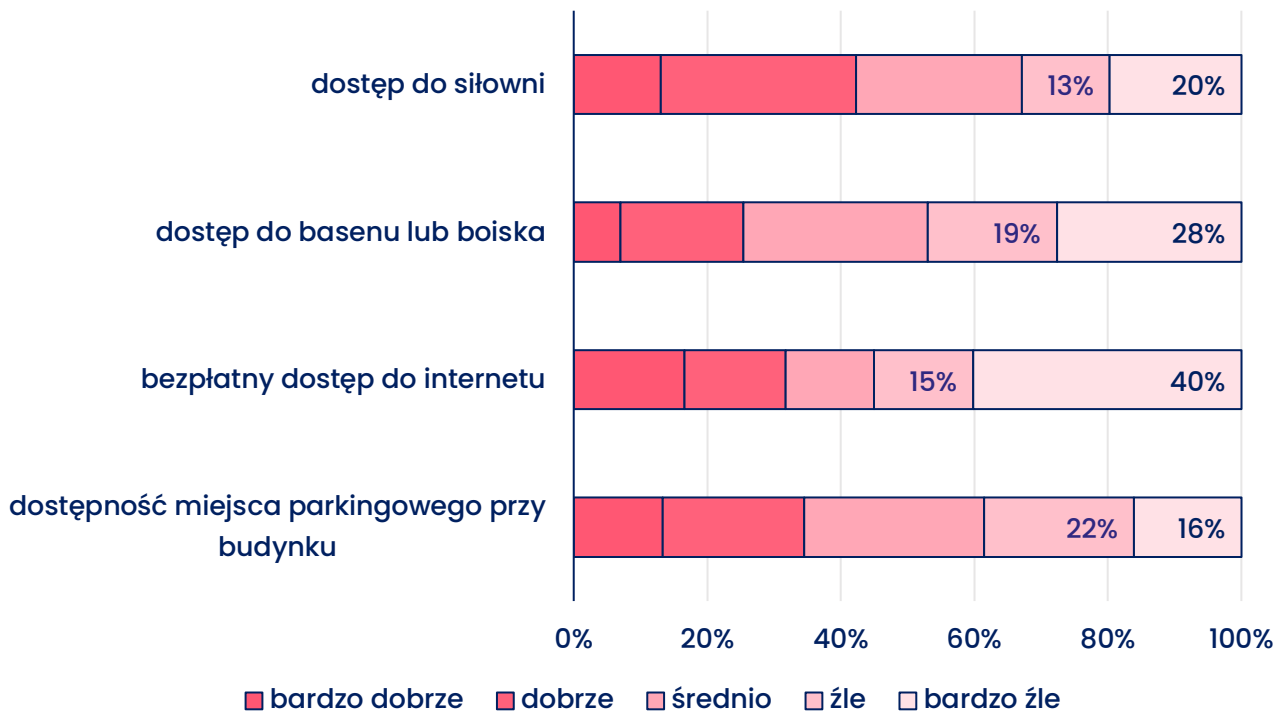
Ocena aspektów dotyczących wynajmowanego mieszkania ukształtowała dwie grupy wiodące. Pierwszą z nich są dobrze ocenione aspekty, 85% badanych ocenia dobrze dostępność komunikacyjną. Poziom bezpieczeństwa otoczenia został oceniony również wysoko – 80% badanych przyznało notę – *bardzo dobrze* lub *dobrze*.

Wykres 27: Ocena aspektów dotyczących wynajmowania nieruchomości



Drugą grupą są aspekty ocenione słabiej. Ankietowani nie są zadowoleni, iż muszą ponosić koszty związane z dostępem do internetu (55% wskazało opcję **źle** lub **bardzo źle**).

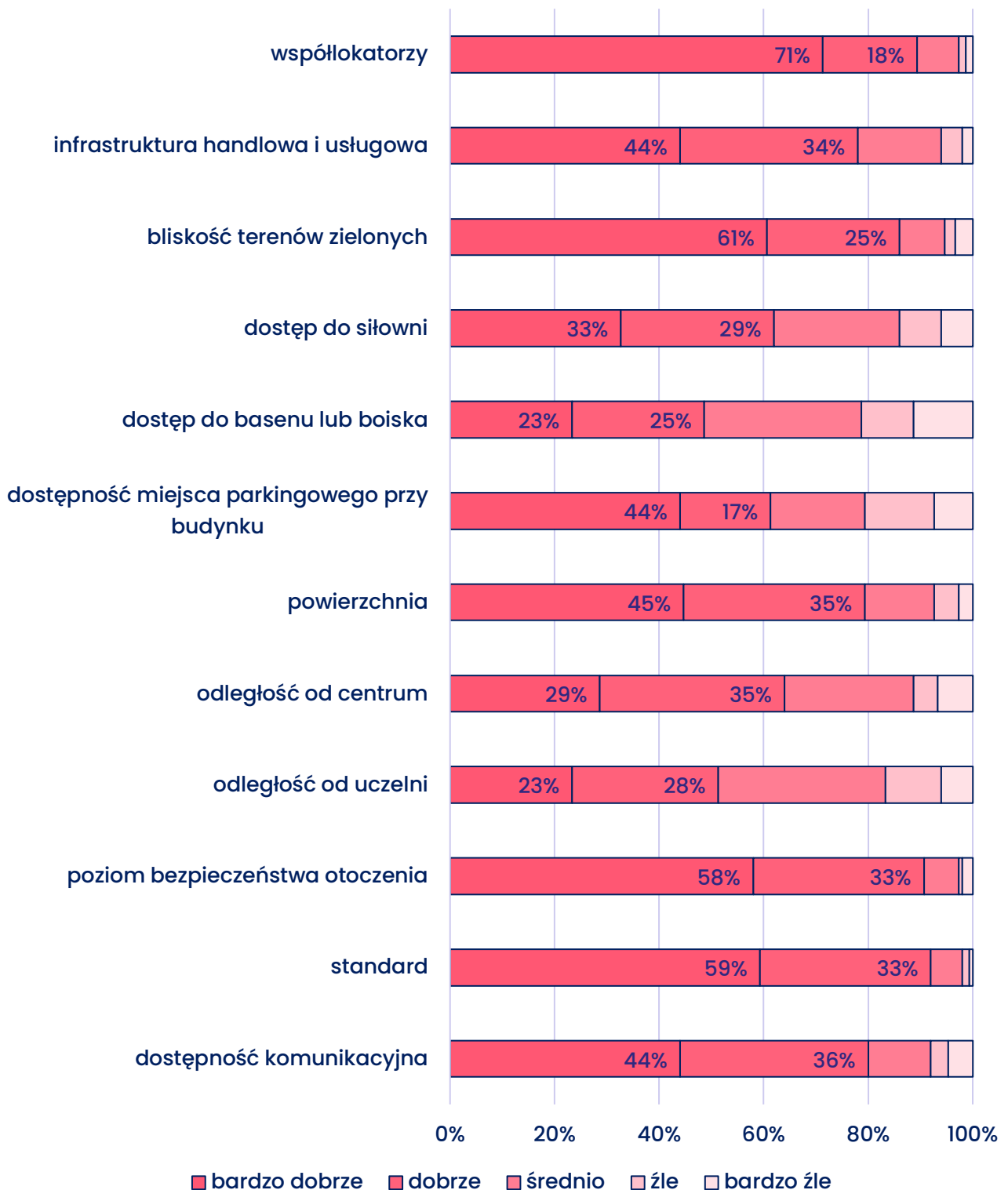
Wykres 28: Ocena aspektów dotyczących wynajmowanej nieruchomości



Drugą grupę reprezentują badani, którzy **mieszkają we własnym mieszkaniu**. Są to najczęściej mieszkania dwupokojowe (43% badanych tej grupy) oraz zamieszkałe przez dwie osoby (48% badanych tej grupy). Koszty poniesione przez tych respondentów są uzależnione od raty kredytu, którą posiadają. Badani, którzy nie posiadają kredytu, ponoszą średnie koszty opłat związanych z mieszkaniem.

Ocena aspektów jest bardzo wysoka, najczęściej zaznaczali odpowiedzi *dobrze* i *bardzo dobrze*. Wysoko oceniają współlokatorów i standard mieszkania.

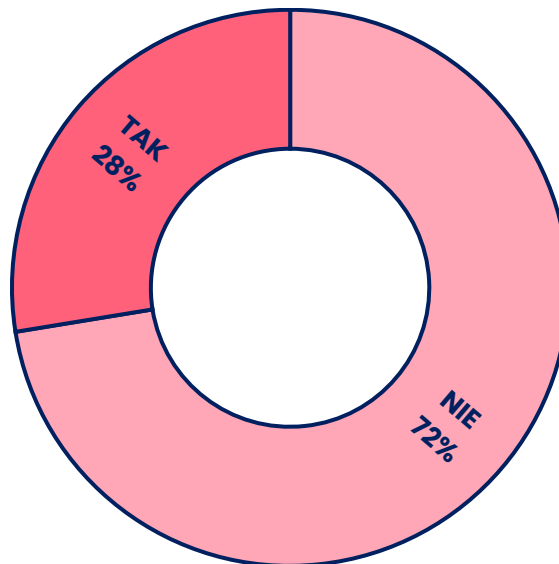
Wykres 29: Ocena aspektów dotycząca własnego mieszkania



Trzecią grupę reprezentują badani, którzy **mieszkają z rodziną lub znajomymi**. Okazuje się, że najczęściej ankietowani wskazują liczbę 3 (29%)

oraz 4 (32%) osób zamieszkałych wraz z nimi. 87% badanych w tej grupie odpowiedziało twierdząco na pytanie dotyczące posiadania własnego pokoju, odpowiedzi przeczące udzielone zostały przez osoby, które wskazały w poprzednim pytaniu większą niż 4 liczbę osób zamieszkałych w mieszkaniu/domu. Ponad 70% studentów mieszkających z rodziną nie dokłada się do opłat za mieszkanie.

Wykres 30: Czy dokładasz się do opłat związanych z mieszkaniem? - grupa ankietowanych mieszkających z rodziną/znajomymi



Biorąc pod uwagę ocenę poszczególnych aspektów dotyczących mieszkania z rodziną/znajomymi okazuje się, że poziom bezpieczeństwa otoczenia, standard oraz bliskość terenów zielonych jest wysoko oceniana. Czynniki takie jak dostęp do siłowni, basenu lub boiska, odległość od centrum czy uczelni są bardzo nisko oceniane.

Wykres 31: Ocena aspektów dotyczących mieszkania z rodziną lub znajomymi



Podsumowanie

Po wyróżnieniu poszczególnych grup ze względu na miejsce zamieszkania przez studentów widać różnice pomiędzy preferencjami oraz problemami studentów zależnie od tych grup. W badaniu zauważalny jest wyraźny trend rosnący wynajmu mieszkań przez studentów. Szczegółowa analiza wyników potwierdza tezę, że im dalszy etap kształcenia, tym udział studentów mieszkających w akademikach spada, zaś odsetek wynajmujących nieruchomości wzrasta. Studenci ostatnich lat studiów decydują się na własne mieszkanie z powodu wysokich kosztów, jakie muszą ponieść za wynajem oraz chęci usamodzielnienia się.

Okazuje się, że **tylko 59% studentów jest zadowolonych ze swojej sytuacji mieszkaniowej**, w szczególności są to studenci posiadający własną nieruchomość. **Ponad połowa badanych planuje w trakcie studiów zmienić swoje miejsce zamieszkania**. Przyczyną zmiany jest chęć usamodzielnienia się oraz zamieszkania w miejscu o wyższym standardzie. Ogólna ocena sytuacji mieszkaniowej jest przeciętna, ponieważ wynosi zaledwie 3,24 na skali 5-stopniowej.

Sytuacja mieszkaniowa studentów jest determinowana przez finanse studentów oraz ceny wynajmu lokali na rynku najmu. Okazuje się, że mieszkańcy akademików oraz osoby pozostające w domach rodzinnych decydują się na taki wybór ze względu na trudną sytuację finansową.

Kwoty, jakie studenci mogą przeznaczyć na pokrycie kosztów związanych z lokalem są w przedziale 500-1000 złotych miesięcznie. **Średnia ważona ponoszonych kosztów związanych z najmem lokalu przez badanych, którzy wynajmują nieruchomość lub pokój w akademiku wynosi 930 zł.** Po szczegółowej analizie kosztów z tego tytułu studenci średnio wydają na:

- Akademiak – 622 zł
- Pokój w mieszkaniu – 847 zł
- Mieszkanie współdzielone z drugą osobą – 1 133 zł
- Mieszkanie na wyłączność – 1 668 zł

Studenci, którzy niekoniecznie mają trudną sytuację finansową podkreślają, iż ważnym aspektem jest standard oraz wygoda miejsca zamieszkania. Sprawia to, że wzrasta chęć do nauki, możliwość rozwijania umiejętności w każdym momencie. Aspekt ten jest bardzo słabo oceniany dla mieszkańców akademików. Najczęściej wskazywanymi przez respondentów akademików problemami są: brak przestrzeni, hałas, problemy z przyjmowaniem gości i brak prywatności. Ankietowani zwracają także uwagę na problemy związane z kontaktem ze współlokatorami, braki w wyposażeniu domu studenckiego, problemy z czystością budynku i utrudniony kontakt z pracownikami akademika (zarówno pracownikami administracji, jak i portierni). Studenci zaznaczają również, że jest bardzo ograniczony dostęp do kuchni, często wskazując jedną kuchnię na całe piętro. Ponadto, rozszerzając wypowiedzi informują o braku utrzymania porządku w tej przestrzeni, co jest spowodowane wysoką rotacją osób w tym pomieszczeniu w ciągu dnia. Część z nich wskazuje, iż kuchnia powinna być wyposażona w piekarnik lub mikrofalę, co ułatwiłoby przygotowywanie różnorodnych posiłków.

Kolejnym aspektem jest lokalizacja miejsca przebywania studentów. Studenci akademików znacznie lepiej oceniają dostęp do uczelni, centrum oraz usług. Bardzo niską ocenę temu aspektowi przyznają studenci, którzy mieszkają w domach rodzinnych.

Studenci najczęściej decydują się na podpisanie umowy w okresie wakacyjnym. Okazuje się, że robią to w ostatnim momencie przed rozpoczęciem roku akademickiego, najczęściej wskazując jako miesiąc podpisania umowy wrzesień oraz październik – szczególnie studenci mieszkający w akademikach lub wynajmujący nieruchomość (pokój lub mieszkanie z drugą osobą). Zjawisko jest spowodowane tym, że muszą płacić taką samą kwotę podczas nieobecności, kiedy przebywają na wakacjach w innym miejscu.

Autorzy raportu:

Sebastian Kuc

Karolina Grzesiak

Sebastian Moskalski

Kamil Golemo

Joanna Marcinkowska

Maciej Szaszkiwicz

Opracowanie graficzne:

Sebastian Kuc

Natalia Marciniak



NIEZALEŻNE ZRZESZENIE STUDENTÓW

Warszawa 2022

Niezależne Zrzeszenie Studentów
ul. Krakowskie Przedmieście 20/22 lok. 21
00-325 Warszawa