

*Teodor Skotarczak, Maciej J. Nowak*

## **PREFERENCJE MIESZKANIOWE KANDYDATÓW NA STUDIA ORAZ STUDENTÓW PIERWSZEGO ROKU AKADEMII ROLNICZEJ W SZCZECINIE**

### **HOUSING – PREFERENCES OF CANDIDATES TO STUDENTS AND FRESHMANS IN AGRICULTURAL UNIVERSITY OF SZCZECIN**

Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie  
ul. Żołnierska 47, 71-210 Szczecin, e-mail: teodor.skotarczak@zut.edu.pl; maciej.nowak@zut.edu.pl

**Abstract.** In examinations were analysed housing – preferences of candidates to students and freshmans in Agricultural University of Szczecin. Into this matter was made two inquiries: first to candidates to students and second to fresmans. The most important questions refered to height of rent, which candidates and students would like to pay for renting flat. Candidates would like to pay higher rent than students and students from cities would like to pay higher rent than students from villages. Rent of flats is for these groups the best treatment.

**Słowa kluczowe:** najem, nieruchomości, preferencje mieszkaniowe.

**Key words:** estate, housing-preferences, renting.

#### **WSTĘP**

Preferencje mieszkaniowe na rynku nieruchomości są uzależnione od specyfiki miejsca danego podmiotu na rynku. Przy okazji wyróżniania czynników wpływających na specyfikę rynku nieruchomości należy zwrócić uwagę na fakt, że stosunki wymiany dotyczą nie tylko prawa własności, ale również innych praw polegających na korzystaniu z nieruchomości (Kucharska-Stasiak 2006). Zgodnie z powyższymi podmiotami na rynku nieruchomości mogą być z jednej strony najemcy i dzierżawcy, a z drugiej – inwestorzy. W miastach o rozwiniętych tradycjach akademickich w grupie najemców/dzierżawców istotną rolę odgrywają studenci. Młodzi ludzie, przybywający do ośrodków akademickich zazwyczaj z mniejszych miast i wsi, nie mają tak dużych wymagań względem mieszkania, jak najemcy i dzierżawcy o już ustabilizowanej sytuacji życiowej i rodzinnej bądź najemcy chcący wykorzystywać nieruchomości na cele komercyjne. Ponadto zapotrzebowanie wspomnianej grupy na mieszkania nie dotyczy całego roku, ale zazwyczaj okresu od października do czerwca (chyba że danego studenta zaczynają wiązać z ośrodkiem akademickim inne czynniki poza nauką, takie jak praca czy rodzina). Podkreślić ponadto należy, że oczekiwania najemców, a więc i studentów wobec mieszkania są zawsze indywidualne (Bryx 2001), co niewątpliwie jeszcze bardziej różnicuje wspomniany segment rynku.

Aby orientować się w sytuacji na rynkach nieruchomości, należy na bieżąco obserwować wszystkie czynniki wpływające na ich rozwój (Dębniwska, Tkaczuk 2002; Podstawowe wiadomości... 2006; Wprowadzenie do zarządzania... 2006). Pomoże to w lepszym poznaniu poszczególnych przesłanek powstawania ryzyka w procesach inwestowania w nieruchomości (Gawron 2006). Ze względu na specyfikę grupy studentów jako potencjalnych

najemców warto przeprowadzić analizę jej preferencji mieszkaniowych oraz wizji kształtowania spraw związanych z przedmiotową problematyką. Najbardziej istotne wydają się preferencje mieszkaniowe kandydatów na studia oraz osób dopiero rozpoczynających studia jako podmiotów wkraczających na rynek. Należy podkreślić, że nieco inna sytuacja, jeśli chodzi o preferencje badanych, występuje w okresie rekrutacji, a inna po rozpoczęciu studiów.

## MATERIAŁ I METODY

Celem pracy jest określenie preferencji mieszkaniowych kandydatów na studia oraz studentów pierwszego roku zarządzania Akademią Rolniczą w Szczecinie względem mieszkań (lokali mieszkalnych) wynajmowanych w okresie studiów. Badania przeprowadzono w dwóch terminach: w roku 2008, w czasie rekrutacji na studia stacjonarne pierwszego stopnia (wybrana losowo 100-osobowa grupa kandydatów na studia na kierunek zarządzanie, licząca ponad 90% wszystkich kandydatów na kierunek, a więc reprezentatywna) oraz w październiku tego samego roku, po rekrutacji (grupa studentów pierwszego roku zarządzania Akademią Rolniczą w Szczecinie). W obu przypadkach przedstawiono respondentom anonimową ankietę z pytaniami dotyczącymi między innymi oczekiwań związanych z wysokością czynszu i warunkami lokali, które ankietowani chcieliby wynajmować bądź wynajmują. Przy opracowywaniu pytań skierowanych do studentów założono ich podział na dwie grupy z punktu widzenia: stałego miejsca zamieszkania (Szczecin, mniejsze miasto oraz wieś) oraz obecnego miejsca zamieszkania (ze szczególnym uwzględnieniem podziału na ankietowanych mieszkających w domach studenckich oraz wynajmujących lokal). Po zorganizowaniu ankiety i jej przeanalizowaniu przeprowadzono wśród studentów wywiady bezpośrednie, mające na celu weryfikację uzyskanych informacji. W tym celu badaniami ankietowymi objęto również studentów drugiego roku zarządzania Akademią Rolniczą w Szczecinie, zadając im pytanie dotyczące głównie oczekiwań co do wysokości czynszu za najem lokalu. Ponadto wszystkie uzyskane wyniki zostały zweryfikowane na podstawie informacji z biur pośrednictwa nieruchomościami, dotyczących średniej wysokości czynszu za 1 metr kwadratowy w chwili przeprowadzania badań.

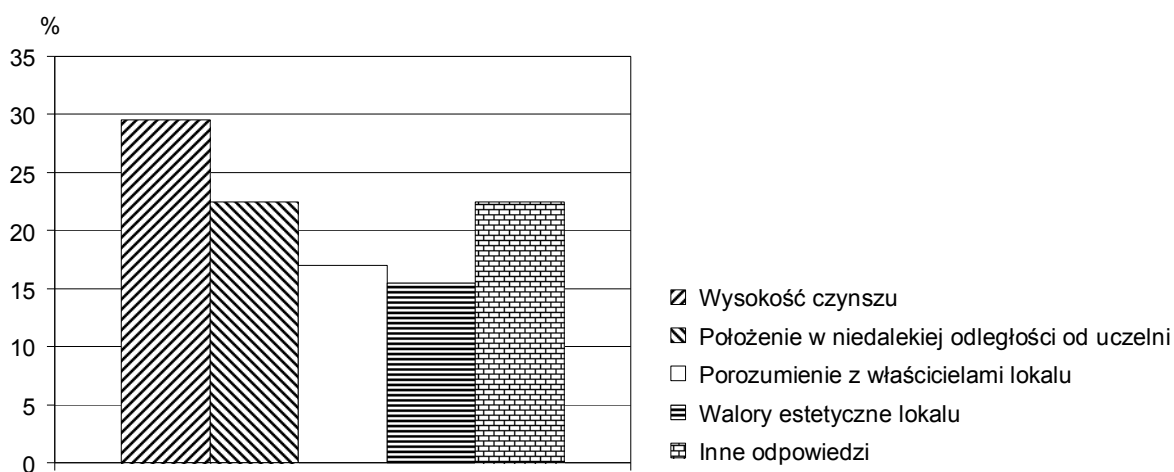
W celu dalszej weryfikacji uzyskanych danych przeprowadzono wśród studentów drugiego roku zarządzania Akademią Rolniczą badania ankietowe, dotyczące wybranych zagadnień związanych z rynkiem mieszkaniowym. Wyniki ankiet zostały poddane krytycznej analizie. Należy podkreślić, że osoby studiujące na drugim roku są lepiej zorientowane w warunkach mieszkaniowych panujących na terenie miasta akademickiego, skutkiem tego zajmują nieco inne postawy. Analiza powyższych ankiet następuje więc przy założeniu, że głównym celem artykułu jest określenie preferencji mieszkaniowych studentów pierwszego roku, wkraczających na rynek nieruchomości szczecińskich. W badaniach zastosowano metody wielowymiarowej analizy porównawczej, statystyki opisowej, metody indukcji oraz dedukcji. Przy okazji graficznego opracowywania danych i tworzenia wykresów histogramu (które najlepiej przedstawiają dane uzyskane w przedmiotowym wypadku) wykorzystano program Statistica.pl oraz kierowano się wytycznymi uznanymi w literaturze (Hryniewicz 2001).

## WYNIKI I DYSKUSJA

### Preferencje mieszkaniowe kandydatów na studia na kierunku zarządzanie

Z badań wynika, że 38,9% ankietowanych kandydatów na studia na kierunku zarządzanie planuje wynająć pokój w Szczecinie, a jedynie 16,7% chce mieszkać w akademiku. Reszta ankietowanych była związana ze Szczecinem i w związku z tym pozostawała w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Na podstawie badań określono ponadto, że w ocenie 31% kandydatów na studia łatwo jest w Szczecinie wynająć mieszkanie, a odmiennego zdania było 20% (reszta nie ma informacji na ten temat). Wyniki powyższe świadczą o stosunkowo słabym rozeznaniu kandydatów na studia w warunkach szczecińskiego rynku mieszkaniowego. Wydaje się, że wyjątkiem jest tu badana ponad 30-procentowa grupa kandydatów na studia, nastawionych na wynajęcie lokalu oraz deklarujących znajomość rynku, a także łatwość znalezienia mieszkania. Pozostała część badanych, zwłaszcza tych ze Szczecina, na obecnym etapie rynkiem mieszkaniowym się nie interesuje (ponieważ mieszkają zazwyczaj wspólnie z rodziną). Kandydaci chcący mieszkać w domach studenckich uznają, że znalezienie dla nich mieszkania byłoby zbyt trudne, czy to z finansowych, czy też organizacyjnych powodów.

Średnia wysokość miesięcznego czynszu za lokal, możliwa do zaakceptowania przez kandydatów na studia, wynosi 396,3 zł. Należy podkreślić, że wysokość optymalnego miesięcznego czynszu, wskazywana przez studentów zakwalifikowanych do wszystkich badanych grup, była podobna: dotyczy to zarówno osób wywodzących się ze Szczecina, jak również osób z innych miast oraz wsi. Rysunek 1 obrazuje najistotniejsze czynniki występujące przy wyborze mieszkania pod najem na okres studiów.



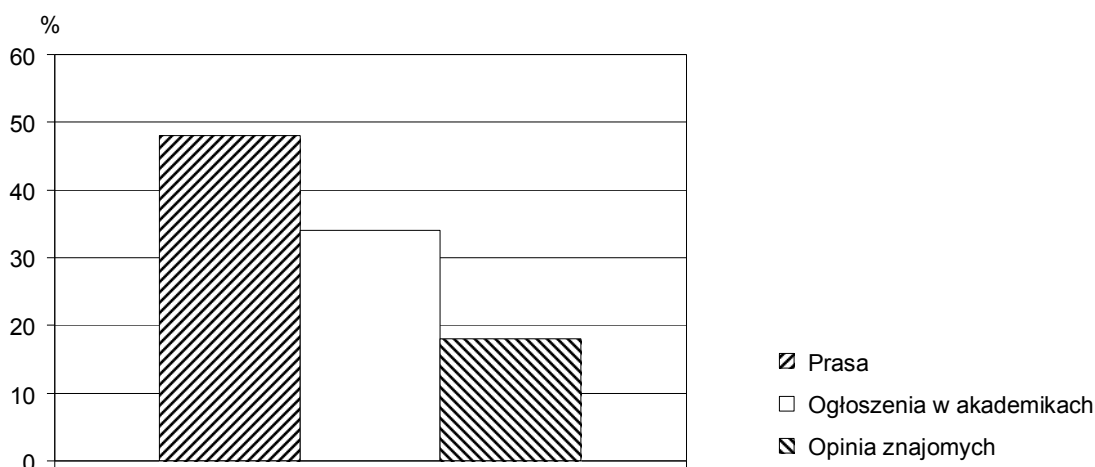
Rys. 1. Czynniki istotne według kandydatów na studentów przy wyborze mieszkania pod najem (w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego)

Źródło: badania własne.

Z rysunku 1 wynika, że przede wszystkim brana jest pod uwagę wysokość miesięcznego czynszu. Drugie miejsce w kolejności zajmuje położenie mieszkania w niedalekiej odległości od uczelni. Wydaje się, że pozostałe punkty są mniej istotne. Jeżeli wynajmujący proponowałby niski czynsz, niewątpliwie dla pewnej części ankietowanych mogłoby to być

wystarczającą przesłanką do zawarcia z nim umowy. Chociaż należy pamiętać i o tym, że z większą odległością lokalu od uczelni wiążą się większe nakłady, związane chociażby z dojazdem do niej. Najmniej istotna jest powierzchnia lokalu. Jest to niewątpliwie wynikiem traktowania przez studentów lokalu jako miejsca do przeżycia roku lub dwóch i niewiązania z nim większych planów na przyszłość.

Najistotniejsze źródła informacji o możliwych do wynajęcia lokalach to przede wszystkim prasa oraz ogłoszenia w domach studenckich (rys. 2). W znikomym stopniu brane są pod uwagę przed rozpoczęciem studiów opinie znajomych i tak zwane polecenie dobrych lokali. Takie wyniki świadczą również o słabym rozeznaniu ankietowanych w szczecińskim rynku mieszkaniowym.



Rys. 2. Najistotniejsze źródła informacji o możliwych do wynajęcia lokalach mieszkalnych wskazane przez kandydatów na studentów (w kolejności od najbardziej istotnego)

Źródło: badania własne.

### Preferencje mieszkaniowe studentów pierwszego roku na przykładzie studentów pierwszego roku zarządzania Akademią Rolniczą w Szczecinie

Poniższe badania przeprowadzono wśród wszystkich studentów, którzy po rekrutacji podjęli w roku akademickim 2008/2009 studia na pierwszym roku zarządzania Akademią Rolniczą w Szczecinie. Badania zostały przeprowadzone w czwartym tygodniu trwania studiów, kiedy to już zdecydowana większość studentów określiła ostatecznie swój status mieszkaniowy.

W tabeli 1 przedstawiono wyniki dotyczące trzech grup studentów: pochodzących ze Szczecina (jednoczesnej siedziby Akademii Rolniczej w Szczecinie), pochodzących z mniejszych miast oraz pochodzących ze wsi. Z badań wynika, że w akademiku mieszka podobny procent studentów pochodzących z mniejszych miast oraz ze wsi. Jednakże studenci obu grup zdecydowanie bardziej wolą wynajem lokali niż mieszkanie w akademiku. Warto dodać, że studenci pochodzący ze wsi znajdujących się w bliskiej odległości od Szczecina pozostali w swoim dawnym miejscu zamieszkania (na takie rozwiązanie nie zdecydował się żaden ze studentów pochodzących z mniejszych miast). Zgodnie z tymi wynikami można

przypuszczać, że wynajęcie osobnego lokalu gwarantuje większy komfort związany z warunkami mieszkaniowymi. Skoro studenci jeszcze jako kandydaci na studia deklarowali, że najbardziej istotne czynniki przy wyborze mieszkania to jego odległość od uczelni i wysokość czynszu, można przypuszczać, że wybór domów studenckich w wielu wypadkach podyktowany jest tylko spełnianiem przez akademik dwóch powyższych czynników (niskie opłaty i bliska odległość od uczelni). Gdyby czynniki te nie były przez akademiki spełniane – jeszcze większa liczba studentów wybrałaby najem lokali prywatnych.

Tabela 1. Miejsce zamieszkania studentów pierwszego roku zarządzania Akademią Rolniczą w Szczecinie

Grupy studentów	Mieszkający w akademikach (w %)	Wynajmujący lokale (w %)	Studenci mieszkający we wcześniejszym miejscu zamieszkania (w %)
Pochodzący z mniejszych miast	26,3	73,7	0
Pochodzący ze wsi	26,6	40,0	33,4
Wszyscy badani (w tym również studenci pochodzący ze Szczecina)	16,3	32,7	49,0

Źródło: badania własne.

Tabela 2 obrazuje opinie studentów na temat tego, czy w Szczecinie łatwo jest wynająć mieszkanie. Najmniej wiedzy o rynku mieszkaniowym w Szczecinie mają studenci pochodzący ze Szczecina, mieszkający zazwyczaj z rodzinami i w związku z tym nieinteresujący się nadmiernie sprawami związanymi z najmem lokali. Z badań wynika, że dla większości studentów pochodzących z mniejszych miast w Szczecinie jest łatwo wynająć mieszkanie, z kolei w opinii większości studentów pochodzących ze wsi – najem mieszkania nie jest czynnością łatwą. Zauważona tutaj rozbieżność wiąże się przede wszystkim z warunkami materialnymi studentów oraz dopuszczalną przez nich wysokością miesięcznego czynszu. Studenci z terenów wiejskich są zazwyczaj ubożsi, stąd też trudniej jest im odnaleźć lokal, który mogliby wynająć. Często, jak określono w tab. 3, wolą pozostać nawet w swoim dotychczasowym miejscu zamieszkania, licząc, że poniosą w związku z tym mniejsze koszty. Zwraca uwagę również to, że po podzieleniu studentów według innych kryteriów (na grupę mieszkającą w domach studenckich oraz grupę wynajmującą mieszkania) odpowiedzi udzielane przez obie grupy pozostawały zróżnicowane. Większość studentów mieszkających w domach studenckich uznała, że trudno jest w Szczecinie wynająć mieszkania, co stanowi kolejny argument na rzecz tezy, że gdyby osoby z tej grupy dysponowały odpowiednimi środkami finansowymi – zrezygnowałyby z mieszkania w akademikach. Z kolei fakt, że pewna część studentów wynajmujących mieszkania również zadeklarowała, że trudno jest wynająć lokal w Szczecinie, obrazuje ich determinację związaną z dążeniem do wynajęcia mieszkania.

Dla wszystkich wyodrębnionych grup studentów najlepszym źródłem informacji o nieruchomościach możliwych do wynajęcia jest prasa (tab. 3). Na drugim miejscu znajdują się Internet oraz opinie znajomych. Można więc stwierdzić, że po rozpoczęciu studiów orientacja studentów w szczecińskim rynku mieszkań jest mimo wszystko lepsza niż kandydatów

na studia. Warto podkreślić, że Internet jako istotne źródło informacji został wyraźnie zaproponowany przez samych ankietowanych. Największy odsetek osób korzystających z Internetu jako źródła informacji o nieruchomościach występuje w grupie studentów pochodzących z mniejszych miast. Ogólne tendencje potwierdzają analizy odpowiedzi grupy, której opinii są najbardziej istotne z punktu widzenia przeprowadzanych badań, czyli grupy studentów wynajmujących lokale mieszkalne.

Tabela. 2. Opinia studentów pierwszego roku zarządzania na temat tego, czy łatwo jest w Szczecinie wynająć mieszkanie

Grupy studentów	Rodzaj odpowiedzi		
	w Szczecinie łatwo jest znaleźć mieszkanie do wynajęcia (w %)	w Szczecinie nie jest łatwo znaleźć mieszkania do wynajęcia (w %)	nie wiem, czy w Szczecinie jest łatwo znaleźć mieszkanie do wynajęcia (w %)
Pochodzący ze Szczecina	60,8	17,3	21,7
Pochodzący z mniejszych miast	50,0	38,8	11,2
Pochodzący ze wsi	35,7	50,0	14,3
Mieszkający w domach studenckich	33,3	55,6	11,1
Wynajmujący lokale mieszkalne	52,9	35,9	11,8
Ogółem	50,9	32,7	16,4

Źródło: badania własne.

Tabela 3. Wskazane przez studentów pierwszego roku zarządzania najistotniejsze czynniki pomagające przy wyborze mieszkania pod najem

Grupy studentów	Źródła informacji o nieruchomościach możliwych do wynajęcia (w %)			
	prasa	ogłoszenia w akademikach	opinia znajomych	Internet
Pochodzący ze Szczecina	32,8	18,8	24,0	24,5
Pochodzący z mniejszych miast	34,5	19,3	22,0	31,0
Pochodzący ze wsi	29,9	21,2	27,7	21,2
Wynajmujący lokale mieszkalne	33,3	17,8	23,6	25,3
Ogółem	32,4	19,5	22,5	25,6

Źródło: badania własne.

Warto przypomnieć, że kandydaci na studentów jako dopuszczalną wysokość miesięcznego czynszu wskazywali 396,3 zł. Po poznaniu warunków najmu nieruchomości w Szczecinie kwota ta została obniżona. Z tabeli 4 wynika, że najwyższą wartość miesięcznego czynszu wskazują studenci mieszkający w Szczecinie, czyli osoby najmniej znające realia rynku mieszkaniowego w mieście. W pozostałym przypadku można wyróżnić pewne prawidłowości. Studenci pochodzący z mniejszych miast są gotowi zapłacić czynsz wyższy niż

studenci ze wsi. Ponadto studenci wynajmujący mieszkanie są gotowi zapłacić czynsz znacznie wyższy niż studenci mieszkający w akademikach. Płyne stąd wniosek, że wynajęcie lokalu jest celem większości studentów spoza Szczecina. Jednakże – co zwłaszcza odnosi się do osób pochodzących ze wsi – na wykonanie tych planów nie pozwalają warunki materialne studentów, którzy zmuszeni są pozostać w dotychczasowym miejscu zamieszkania bądź w akademikach. Miejsce zamieszkania może więc stanowić podstawę do klasyfikacji studentów w grupie zamożniejszej bądź też mniej zamożnej. Warto dodać, że ustalanie wysokości czynszu to element planowania struktury najmu, która powinna zostać dokładnie określona przez właścicieli w celu uzyskania możliwie największych korzyści ekonomicznych (Śliwiński 2000).

Warto podkreślić, że miesięczna opłata za mieszkanie w domu studenckim Akademii Rolniczej w Szczecinie wynosi 315 zł. Dla studentów wynajmujących mieszkania jest to kwota zupełnie dopuszczalna, jednakże dla osób korzystających z domów studenckich – często zbyt wysoka. Taki stan rzeczy pozostawia otwartą kwestię prywatyzacji domów studenckich oraz rynkowego dostosowania standardów mieszkaniowych do potrzeb konkretnych grup studenckich.

Tabela 4. Najwyższy dopuszczalny miesięczny czynsz wskazany przez studentów pierwszego roku zarządzania Akademii Rolniczej w Szczecinie

Grupy studentów	Maksymalna kwota (w zł)
Pochodzący ze Szczecina	462,5
Pochodzący z mniejszych miast	354,5
Pochodzący ze wsi	333,3
Wynajmujący mieszkania	371,6
Mieszkający w domach studenckich	287,3

Źródło: badania własne.

Na podstawie danych uzyskanych ze szczecińskich biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika, że w chwili przeprowadzenia badań (listopad 2008 roku) średnia wysokość czynszu za 1 metr kwadratowy w lokalu mieszkalnym wynosiła od 35 zł do 40 zł. Wynika stąd wniosek, że wysokość czynszu, na którego zapłacenie stać studentów, jest mniejsza od średniej wysokości czynszu za najem nieruchomości.

### **Preferencje studentów drugiego roku zarządzania Akademii Rolniczej w Szczecinie**

Celem dodatkowej weryfikacji uzyskanych danych skonfrontowano je z informacjami uzyskanymi od studentów drugiego roku zarządzania Akademii Rolniczej w Szczecinie (tab. 5). Z tabeli 5 wynika, że studenci pochodzący ze wsi częściej niż studenci z mniejszych miast korzystają z akademików, przenosząc się tam z dotychczasowego miejsca zamieszkania. Powyższe wyniki mogą wiązać się z tym, że studenci w większym stopniu przystosowani do warunków metropolii podejmują często pracę, uzyskując w ten sposób dodatkowe źródło dochodów, co pozwala im na większą możliwość manewru przy wyborze

mieszkania. O powyższym świadczy również optymalna wysokość miesięcznego czynszu wskazana przez studentów drugiego roku (tab. 6).

Tabela 5. Miejsce zamieszkania studentów drugiego roku zarządzania Akademią Rolniczą w Szczecinie

Grupy studentów	Mieszkający w akademikach (w %)	Wynajmujący lokale (w %)	Mieszkający we wcześniejszym miejscu zamieszkania (w %)
Pochodzący z mniejszych miast	13	50	37
Pochodzący ze wsi	48	52	0
Wszyscy badani (w tym również studenci pochodzący ze Szczecina)	27	40	33

Źródło: badania własne.

Tabela 6. Najwyższy dopuszczalny miesięczny czynsz wskazany przez studentów drugiego roku zarządzania Akademią Rolniczą w Szczecinie

Grupy studentów	Maksymalna kwota (w zł)
Pochodzący ze Szczecina	595
Pochodzący z mniejszych miast	554
Pochodzący ze wsi	526
Wynajmujący mieszkania	414

Źródło: badania własne.

Z tabeli 6 wynika, że dopuszczalna wysokość miesięcznego czynszu wskazana przez studentów drugiego roku jest znacznie wyższa od wysokości czynszu określonego przez studentów pierwszego roku. Zachowana jest tendencja, zgodnie z którą studenci ze wsi oczekują mniejszego czynszu niż studenci z miasta. Warto zaznaczyć, że studenci wynajmujący mieszkanie, mający największą ze wszystkich wiedzę o rynku nieruchomości, oczekują czynszu niższego niż ogół studentów drugiego roku, ale zarazem wyższego niż studenci pierwszego roku wynajmujący mieszkanie. Powyższe wyniki potwierdzają wcześniejsze dane, zwłaszcza te dotyczące statusu studentów drugiego roku na rynku nieruchomości.

## PODSUMOWANIE

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego jest najlepszym rozwiązaniem w opinii większości kandydatów na studia i studentów pierwszego roku zarządzania Akademią Rolniczą w Szczecinie. Dom studencki jest traktowany jako rozwiązanie ostateczne, wynikające z niewystarczających środków finansowych.

2. Wśród najistotniejszych czynników branych pod uwagę przy wyborze potencjalnego lokalu mieszkalnego studenci wymieniają przede wszystkim wysokość miesięcznego czynszu oraz odległość lokalu od uczelni.



3. Studenci pochodzący z mniejszych miast w większym stopniu wynajmują lokale mieszkalne niż studenci ze wsi.

4. Najmniejszą wiedzę na temat szczecińskiego rynku nieruchomości mają studenci mieszkający w samym Szczecinie.

5. Dopuszczalna średnia wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu według studentów wynajmujących mieszkanie wynosi 371 zł, a według studentów mieszkających w domach studenckich – 287 zł. Różnica ta świadczy o możliwościach obu grup studentów jako podmiotów na rynku mieszkaniowym.

## PIŚMIENNICTWO

**Bryx M.** 2001. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych. Warszawa, Poltext.

**Dębniewska M., Tkaczuk M.** 2002. Zarządzanie finansami nieruchomości. Olsztyn, Wydaw. UWM.

**Gawron H.** 2006. Opłacalność inwestowania na rynku nieruchomości. Poznań, AE Pozn.

**Hryniewicz O.** 2001. Wykłady ze statystyki. Warszawa, Wyższa Szkoła Informatyki Stosowanej i Zarządzania.

**Kucharska-Stasiak E.** 2006. Nieruchomość w gospodarce rynkowej. Warszawa, WN PWN.

**Podstawowe wiadomości z zakresu zarządzania nieruchomościami.** 2006. Red. J. Hozer. Szczecin, Katedra Ekonometrii i Statystyki US.

**Śliwiński A.** 2000. Zarządzanie nieruchomościami. Warszawa, Agencja Wydawnicza Placet.

**Wprowadzenie do zarządzania nieruchomością.** 2006. Red. M. Bryx. Warszawa, Poltext.

