



# Moralność płatnicza najemców i najemczyń w Polsce

EDYCJA 2024

## AUTORZY

**Dr Katarzyna Dębska**

badaczka, *Polityka Insight*

**Dr hab. Adam Czerniak**

dyrektor ds. badań,  
*Polityka Insight*

## PROJEKT GRAFICZNY

**Katarzyna Łachajczak**

product designer, *simpl.rent*

**Polot Studio**

## REDAKCJA

**Anna Chyckowska**

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, sierpień 2024 r.

Zdjęcia użyte w publikacji pochodzą z freepik.com

**simpl.rent**

[www.simpl.rent](http://www.simpl.rent)

SIMPL.RENT to polsko-brytyjski start-up działający na styku fintech, insurtech i proptech. Buduje bezpieczne i innowacyjne rozwiązania dla poprawy standardów na rynku najmu. Najemcom oferuje wygodny proces weryfikacji, który przyspiesza wprowadzenie się do nowego mieszkania, oraz ochronę ubezpieczeniową zapewniającą bezpieczeństwo. Dla profesjonalistów jest partnerem technologicznym, który usprawnia codzienną pracę i pomaga zdobywać klientów. Wynajmującym zapewnia jedyne na rynku ubezpieczenie płatności czynszu oraz zabezpieczenie majątku od ryzyk związanych z wynajmem.

**POLITYKA  
INSIGHT**

[www.politykainsight.pl](http://www.politykainsight.pl)

POLITYKA INSIGHT to źródło wiedzy o polskiej i europejskiej polityce oraz gospodarce dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Od ponad 11 lat dostarcza 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.

# Ku zdrowemu rynkowi najmu

Wspólnie z Polityką Insight przedstawiamy Państwu pierwszy w Polsce raport, który analizuje moralność płatniczą najemców. Transakcje na rynku najmu, mimo że niższe niż te na rynku sprzedaży nieruchomości, wciąż opiewają na znaczące kwoty, które sięgają kilkudziesięciu tysięcy złotych rocznie. Zachowania najemców mają zatem istotny wpływ na stabilność finansową wynajmujących oraz na cały ekosystem rynku najmu, w tym na podaż mieszkań i aktywność inwestujących w nieruchomości na wynajem.

Dla simpl.rent kluczowym aspektem działalności jest zapewnienie bezpieczeństwa tych transakcji dla obu stron. Wprowadziliśmy standard weryfikacji najemców, Certyfikat Najemcy, z jednej strony zapewniający ochronę prywatności danych finansowych najemców, a z drugiej umożliwiający wynajmującym podejmowanie świadomych decyzji w oparciu o rzetelne informacje na temat wiarygodności potencjalnych klientów. We współpracy z PZU oferujemy innowacyjne produkty ubezpieczeniowe dla najmu, w tym pierwsze w Polsce ubezpieczenie płatności czynszu.

Na co dzień jesteśmy świadkami różnorodnych postaw wśród najemców i wynajmujących – wierzymy, że wspólnymi siłami jesteśmy wzmocnić te pozytywne i tym samym budować fundamenty zdrowego rynku najmu.

Mamy nadzieję, że niniejszy raport stanie się punktem wyjścia do pogłębionej dyskusji na temat moralności płatniczej najemców oraz wspólnych działań, które przyczynią się do zwiększenia odpowiedzialnych zachowań.



**Piotr Pajda**  
*Założyciel simpl.rent*





# Spis treści

<b>WPROWADZENIE</b>	<b>06</b>
---------------------	-----------

---

<b>ANALIZA WYNIKÓW BADANIA ANKIETOWEGO</b>	<b>08</b>
--	-----------

- ① Jaki stosunek do płacenia czynszu za najem mają najemcy i najemczynie?
  - ② Jak (nie)płacenie czynszu na czas wpływa na samopoczucie najemców i najemczyń?
  - ③ Czy można usprawiedliwić niezapłacenie czynszu na czas?
  - ④ Które opłaty najemcy i najemczynie płacą w pierwszej kolejności?
  - ⑤ Czy najemcy i najemczynie płacą czynsz na czas? I dlaczego (nie)?
  - ⑥ Jak najemcy i najemczynie postrzegają relacje z wynajmującymi?
  - ⑦ Orientacje moralne najemców i najemczyń
- 

<b>WNIOSKI</b>	<b>28</b>
----------------	-----------

---

<b>ŹRÓDŁA</b>	<b>29</b>
---------------	-----------

---

<b>ANEKS METODYCZNY. KOGO BADALIŚMY?</b>	<b>30</b>
--	-----------

---

# Wprowadzenie

Przygotowany przez Politykę Insight i simpl.rent raport jest pierwszym opracowaniem, które prezentuje stan moralności płatniczej najemców i najemczyń w Polsce. Wnioski uzyskane w wyniku przeprowadzonego badania pozwalają lepiej zrozumieć kluczowe ryzyka związane z najmem zarówno z perspektywy najemców i najemczyń, jak i wynajmujących. Przeprowadzone badanie opiera się na deklaracjach badanych osób, a nie na analizie danych dotyczących faktycznego zadłużenia najemców i najemczyń.

Decyzje moralne człowiek podejmuje nie tylko w ekstremalnych sytuacjach, gdy stawką jest życie, lecz na co dzień. Kiedy płacimy podatki lub unikamy ich płacenia; gdy informujemy kasjera o błędzie na jego niekorzyść lub przemilczamy ten fakt – to wszystko są przykłady dokonywania moralnych wyborów.

Tą właśnie sferą zajmują się badacze tzw. moralności ekonomicznej (lub finansowej), definiowanej jako „ogół standardów i zasad uznawanych i urzeczywistnianych przez konsumentów i biznes w obszarze działań bezpośrednio lub pośrednio związanych ze sferą finansów” (Lewicka-Strzałecka 2016).

Badania moralności ekonomicznej Polaków prowadzone są przez Związek Przedsiębiorstw Finansowych we współpracy z Biurem Informacji Gospodarczej od 2016 r. Regularnie sprawdzany jest stosunek Polek i Polaków do praktyk gospodarczych, które są w sprzeczności z prawem i/lub zasadami współżycia społecznego, w tym posługiwanie się cudzym dokumentem tożsamości, by uzyskać kredyt, zawyżanie wartości poniesionych szkód, by uzyskać nienależne odszkodowanie, przepisywanie majątku na rodzinę, by uniknąć spłaty długu, czy płacenie gotówką bez rachunku, by nie zapłacić podatku VAT.

Raport Polityki Insight i simpl.rent stanowi ważne uzupełnienie dotychczas zgromadzonej wiedzy – dostarcza danych na temat postaw i praktyk najemców i najemczyń nieruchomości mieszkalnych. Wiedza ta ma istotne znaczenie dla ekosystemu rynku



najmu, dane o moralności płatniczej najemców, ich praktyk i postaw są bowiem kluczowe, aby zachodziła profesjonalizacja zarządzania najmem, w tym rozwój produktów i usług ubezpieczeniowych oraz sprawdzających wiarygodność najemców i wynajmujących. Z kolei sama profesjonalizacja rynku najmu to niezbędny element zapewnienia bezpieczniejszych, bardziej przejrzystych i uniwersalnych warunków najmu, które w ostatecznym rozrachunku mogą przyczynić się do korzyści dla najemców (niższe czynsze, większa i bardziej porównywalna oferta mieszkań na wynajem) oraz wynajmujących (większe bezpieczeństwo kontraktowe, dłuższe horyzonty umów, niższe koszty obsługi najemców).

---

W niniejszym opracowaniu posłużono się zamiennie terminami „najemcy i najemczynie” oraz „najemcy”, rozumiejąc przez to wszystkie osoby najmujące lokale mieszkalne, niezależnie od ich tożsamości płciowej. Wybór formy językowej w raporcie ma na celu uproszczenie oraz ujednoczenie tekstu, aby zapewnić jego przejrzystość i zrozumiałość dla wszystkich czytelników.



# Analiza wyników badania ankietowego

1

## Jaki stosunek do płacenia czynszu za najem mają najemcy i najemczynie?

W badaniu zrealizowanym przez WiseRabbit na zlecenie Polityki Insight i simpl.rent pytaliśmy respondentów o to, w jakim stopniu zgadzają się ze stwierdzeniami dotyczącymi uzasadnień i oceny praktyki niepłacenia czynszu na czas. Stwierdzenia wskazane w ankiecie podzieliliśmy na takie, które dotyczą etyki płacenia czynszu w ustalonym terminie, samopoczucia najemców i najemczyń w kontekście terminowego uiszczania czynszu za najem oraz sankcji, jakie powinny spotykać spóźniających się z płatnością.

**Najemcy i najemczynie są zdecydowani, że czynsz należy płacić na czas.**

Trzy czwarte z nich uważa, że niepłacenie czynszu w terminie jest złą praktyką

i świadczy o nieuczciwości. Jeszcze większy odsetek (95 proc. badanych) zgadza się ze zdaniem, że czynsz za najem należy zawsze płacić. Niemal 90 proc. sądzi, że zatajanie na koniec trwania umowy najmu usterek lub zniszczeń jest nieetyczne. Ten ostatni wynik zestawień trzeba z odsetkami odpowiedzi na pytanie o to, czy respondenci ufają, że wynajmujący zwróci im kaucję przy rozwiązywaniu umowy. Zdecydowana większość (78 proc.) wybrała odpowiedź „zdecydowanie tak” lub „raczej tak”; obawy ma 12 proc. respondentów.

Odpowiedzi na pytanie, czy na ocenę moralną opóźnienia w płatności czynszu wpływa intencja najemcy, np. czy zrobił to celowo, czy zapomniał o terminie, okazały się niejednoznaczne: prawie połowa badanych nie usprawiedliwia takiego opóźnienia niezależnie od przyczyny, podczas gdy 40 proc. bierze intencje pod uwagę.



## WYKRES 1.

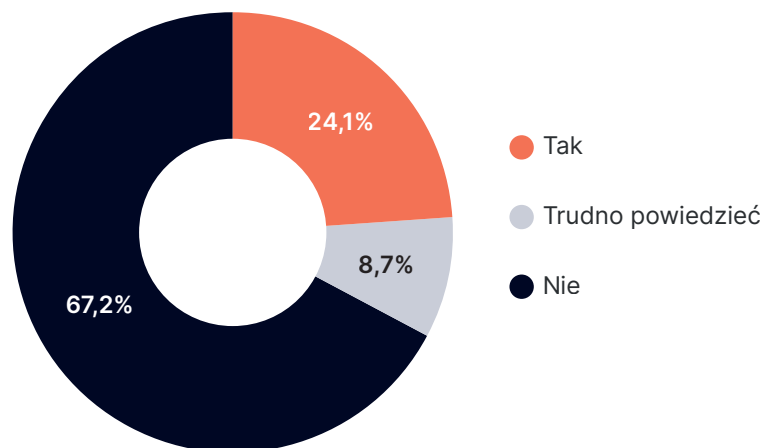
### Poglądy etyczne najemców i najemczyń w kwestii płacenia czynszu za najem mieszkania



Aby dowiedzieć się, jak najemcy postrzegają płacenie czynszu, prowokacyjnie zapytaliśmy, czy ich zdaniem płacenie go to „wyrzucanie pieniędzy w błoto”. Prawie 70 proc. wybrało odpowiedź negatywną, co czwarta osoba zgodziła się z tym stwierdzeniem, a jedna dziesiąta nie potrafiła (lub nie chciała) się do niego ustosunkować.

## WYKRES 2.

### Stosunek najemców i najemczyń do stwierdzenia: „Płacenie czynszu to wyrzucanie pieniędzy w błoto”



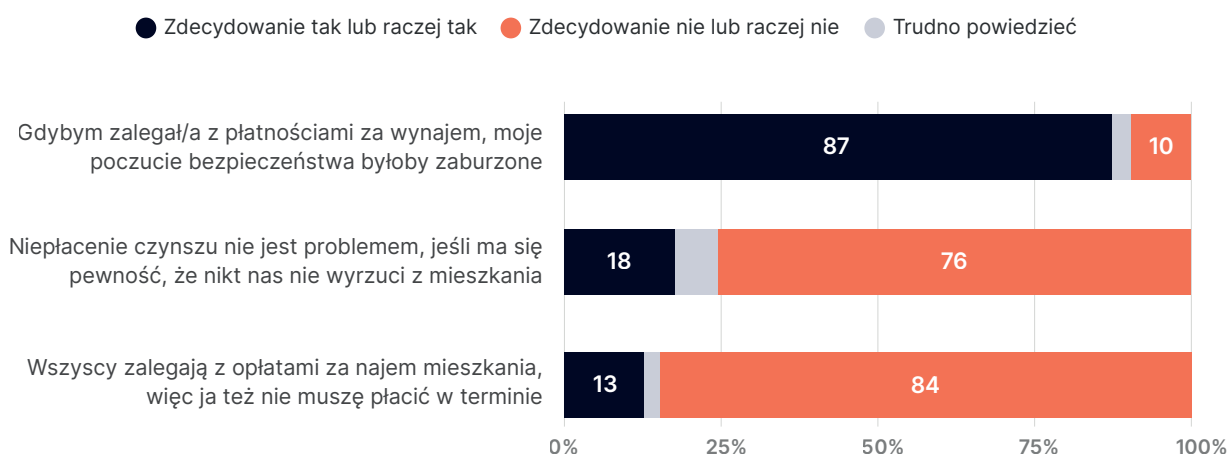
## 2

### Jak (nie)płacenie czynszu na czas wpływa na samopoczucie najemców i najemczyń?

Ze sferą wartości i etyki ściśle wiąże się kwestia emocji i samopoczucia. Dla 87 proc. najemców i najemczyń zaleganie z płatnościami za wynajem byłoby powodem do spadku poczucia bezpieczeństwa. Badani zdecydowanie odrzucają przekonanie, że motywacją do płacenia czynszu jest tylko kwestia zapewnienia sobie mieszkania (76 proc.). Również zdecydowana większość (85 proc.) nie zgadza się ze stwierdzeniem, że jeśli wszyscy zalegają z opłatami za najem, to można nie płacić czynszu w terminie.

#### WYKRES 3.

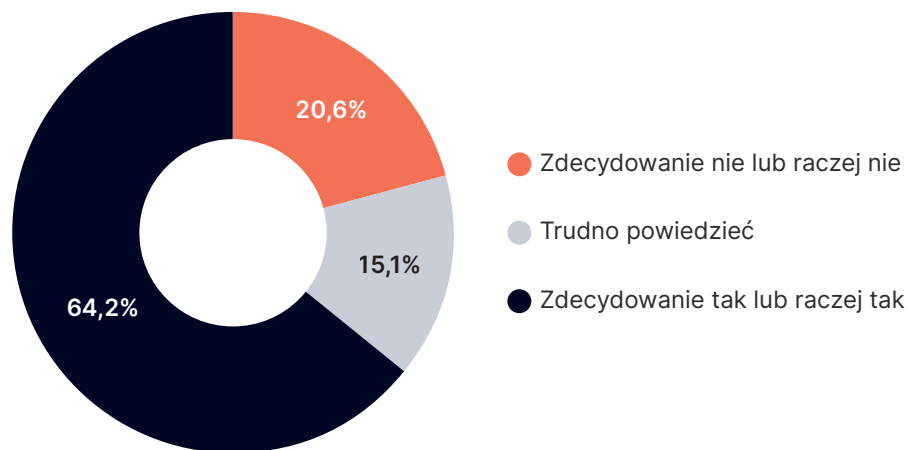
#### Samopoczucie najemców i najemczyń a niepłacenie czynszu za najem w terminie



O znaczeniu, jakie ma dla ludzi dana zasada, świadczy dotkliwość sankcji, jaką widzą jako adekwatną za jej złamanie. Aż 64 proc. respondentów twierdzi, że niepłacący kosztów najmu w terminie powinni być ścigani przez prawo. Jedna piąta badanych jest przeciwna takiemu rozwiązaniu, a aż 15 proc. nie ma zdania w tej sprawie. Warto zauważyć, że w Polsce wynajmujący mają możliwość dochodzić w sądzie swoich praw, jednak wymaga to podjęcia odpowiednich kroków przez samego wynajmującego na drodze cywilnej.

#### WYKRES 4.

Stosunek najemców i najemczyń do stwierdzenia: „Osoby niepłacące kosztów najmu w terminie powinny być ścigane przez prawo”





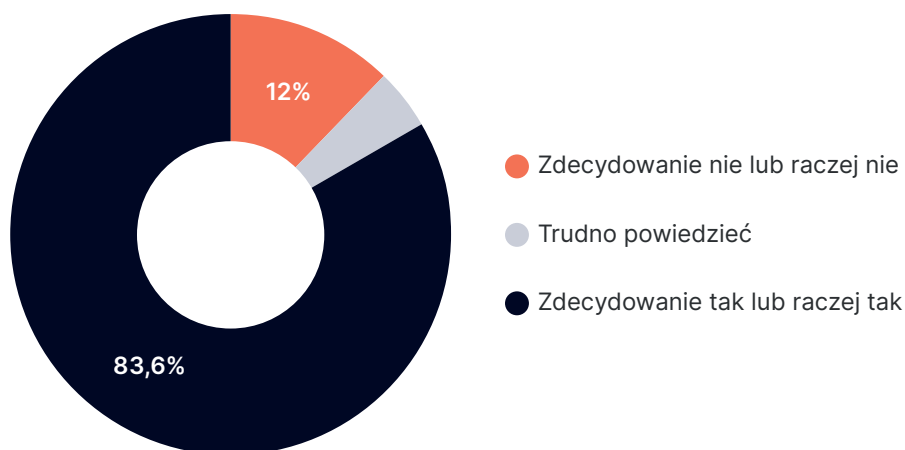
3

## Czy można usprawiedliwić niezapłacenie czynszu na czas?

Mimo rygorystycznego podejścia do wymogu płacenia czynszu na czas najemcy dostrzegają możliwość uzasadnionych wyjątków. Dla zdecydowanej większości (84 proc.) jednorazowe opóźnienie jest wybaczone.

### WYKRES 5.

Stosunek najemców i najemczyń do dopuszczalności jednorazowego opóźnienia w płaceniu czynszu za najem



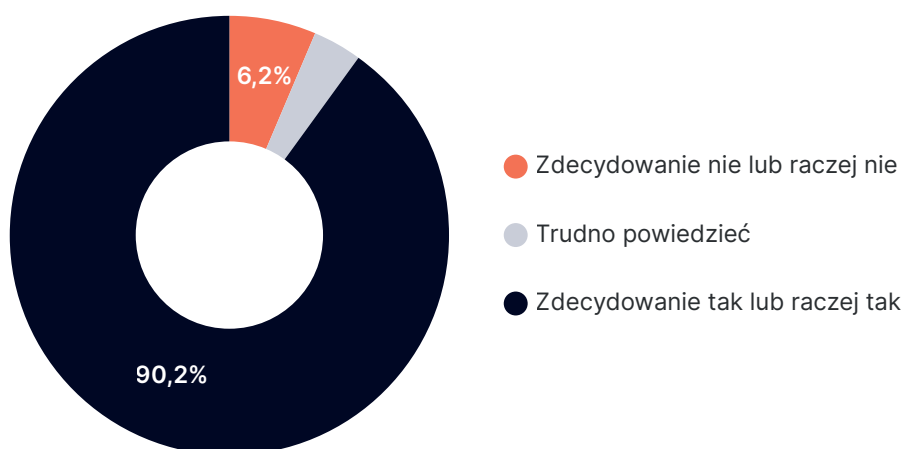
Sposobem na złagodzenie szkody płynącej z opóźnionej wpłaty kwoty czynszu na rzecz wynajmującego jest poinformowanie go o planowanym opóźnieniu. Uważa tak 90 proc. ankietowanych.





## WYKRES 6.

Stosunek najemców i najemczyń do stwierdzenia: „Jeśli wiem, że nie będę mógł/mogła zapłacić czynszu w terminie, to informuję o tym wcześniej wynajmującego”



Jak widać, **najemcy i najemczynie w Polsce cechują się stosunkowo wysoką moralnością płatniczą**. Zapytaliśmy więc ich także o to, jakie powody mogą uzasadnić opóźnienie płatności za najem mieszkania. Są to wyjątkowe, nierzadko bardzo stresujące wydarzenia dotyczące najemców lub ich bliskich, takie jak: utrata pracy lub źródła dochodu (63,8 proc.), wydatki związane ze zdrowiem własnym lub członka rodziny (49,4 proc.) i nagły wydatek wymagający niezbędnego pokrycia, np. awaria samochodu czy komputera (37,4 proc.).

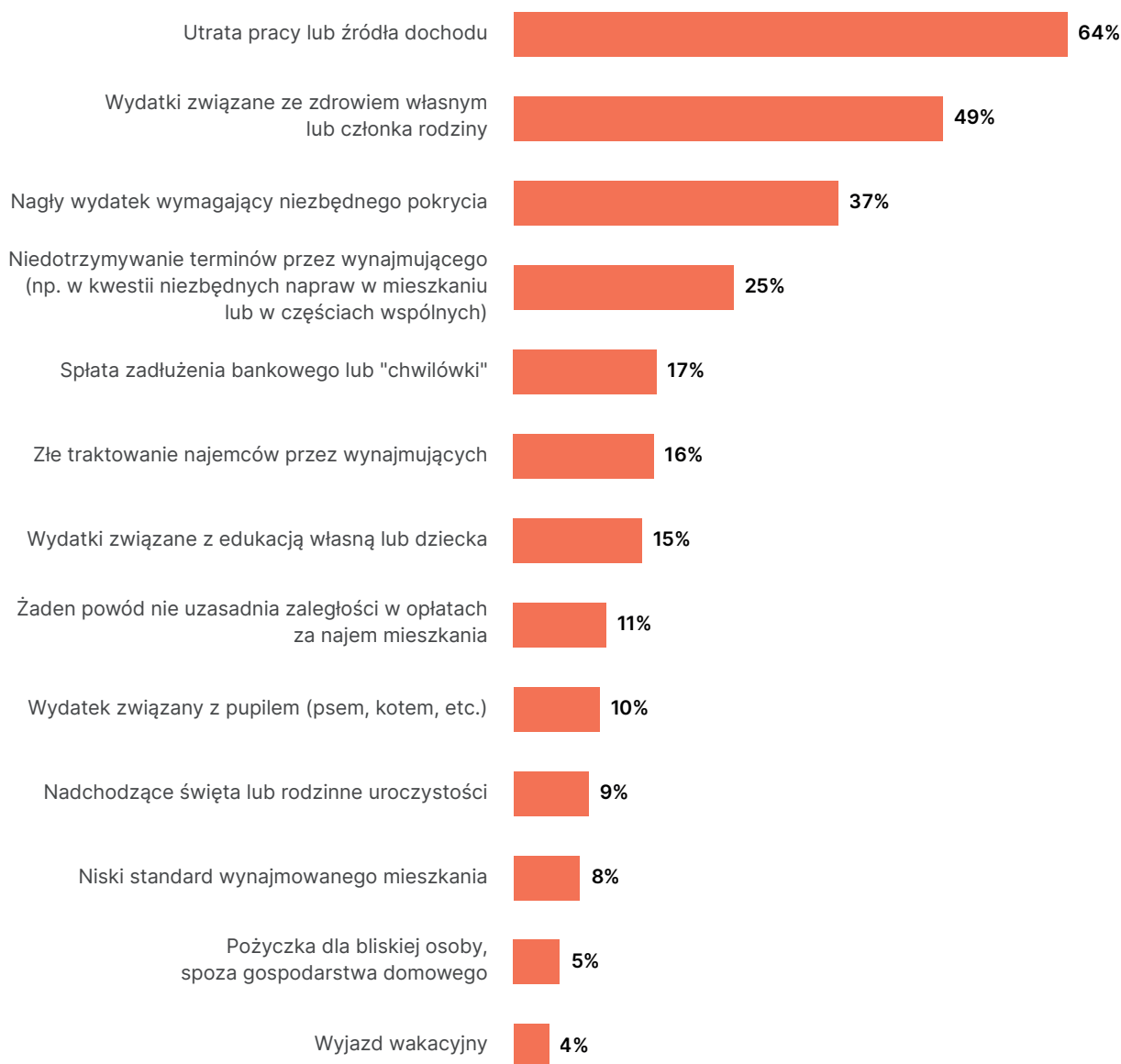
Warto zwrócić uwagę, że relatywnie często za usprawiedliwienie niepłacenia czynszu w Polsce przyjmowane jest

złe zachowanie wynajmującego.

I tak „niedotrzymywanie terminów przez wynajmującego” stanowi wymówkę dla jednej czwartej ankietowanych, a 16 proc. jest zdania, że niepłacenie czynszu można usprawiedliwić „złym traktowaniem najemców przez wynajmujących”. Z kolei na niski standard wynajmowanego mieszkania jako dopuszczalne uzasadnienie niepłacenia czynszu na czas wskazało 7,6 proc. badanych. Niewielu respondentów jest w stanie usprawiedliwić niepłacenie czynszu innymi wydatkami konsumpcyjnymi, np. wyjazdem na wakacje lub organizacją świąt. Nieznacznie więcej wskazań miały natomiast wydatki związane z leczeniem pupila, edukacją dziecka czy regulowaniem innych zobowiązań finansowych.

## WYKRES 7.

### Powód(ody) uzasadniające zdaniem najemców i najemczyń opóźnienie płatności za najem mieszkania

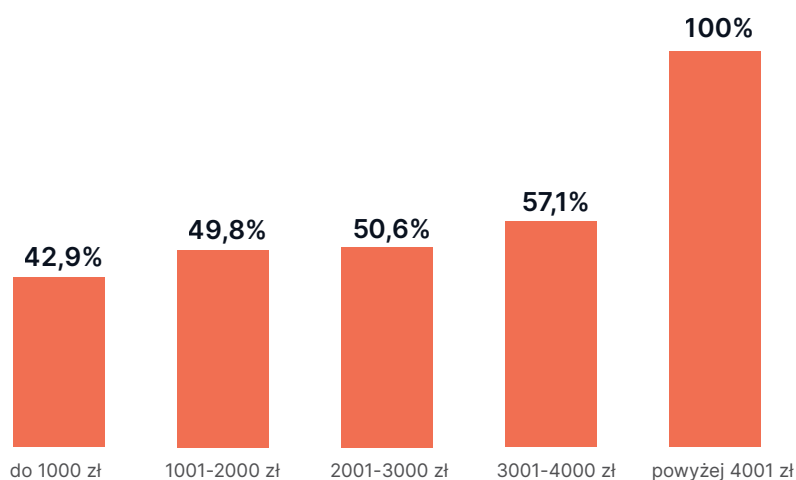


Co ciekawe, w przypadku wydatków związanych ze zdrowiem własnym lub członka rodziny u ankietowanych wzrasta poziom akceptacji dla opóźnienia opłaty czynszu – jest on tym większy, im większa stawka za najem. Im więcej najemcy muszą

wydawać na mieszkanie w stosunku do całości swojego dochodu, tym bardziej zagrażające dla ich stabilności finansowej stają się też niespodziewane wydatki, których pokrycia nie można przełożyć, takie jak awaria lodówki czy samochodu.

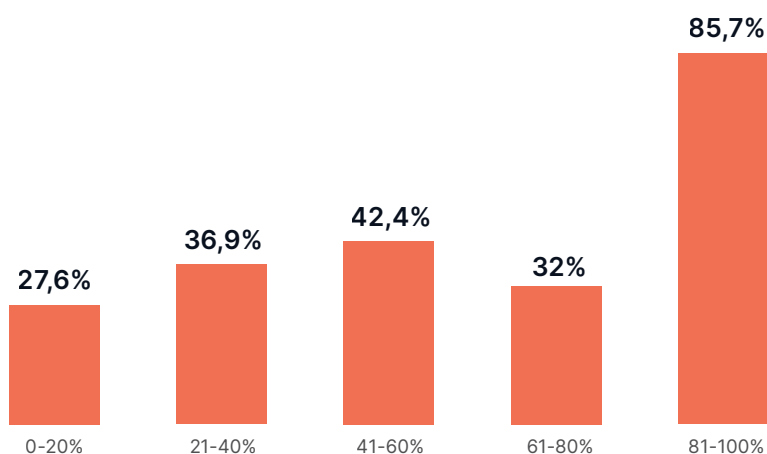
### WYKRES 8.

Odsetek najemców uważających, że wydatki związane ze zdrowiem własnym lub członka rodziny uzasadniają opóźnienia w płaceniu czynszu za najem w podgrupach wyróżnionych ze względu na wysokość czynszu za najem



### WYKRES 9.

Odsetek najemców uważających, że wydatki wymagające niezbędnego pokrycia uzasadniają opóźnienia w płaceniu czynszu za najem w podgrupach wyróżnionych ze względu na udział kosztów czynszu za najem w miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego









## 4

### Które opłaty najemcy i najemczynie płacą w pierwszej kolejności?

Opóźnienia w płatności czynszu wynikać mogą m.in. z kumulacji wydatków, które muszą zostać pokryte w tym samym czasie. Jeśli osoba nie ma w danej chwili wystarczającej ilości środków, jest zmuszona dokonać wyboru, które opłaty

chce uregulować w pierwszej kolejności. Zapytaliśmy o to respondentów, prosząc o uporządkowanie następującej listy opłat w kolejności od tej, którą zapłaciliby jako pierwszą w sytuacji braku pieniędzy na pokrycie wszystkich, po tą, którą uregulowaliby na końcu, uznając ją w ten sposób za najmniej istotną. **Widać, że czynsz jest priorytetem.**

**TABELA 1.**

**Hierarchia opłat od tej płaconej w pierwszej kolejności w przypadku braku wystarczających środków finansowych na pokrycie wszystkich**

1	Czynsz za najem
2	Rachunek za media (woda, prąd, gaz)
3	Rata kredytu konsumenckiego
4	Rata ubezpieczenia
5	Opłata za żłobek/przedszkole
6	Rachunek za telefon
7	Rachunek za Internet
8	Rachunek za telewizję kablową

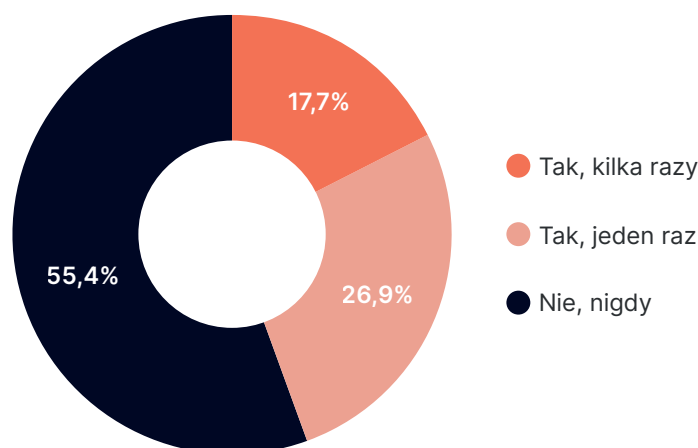
## 5

### Czy najemcy płacą czynsz na czas? I dlaczego (nie)?

W naszym badaniu 55 proc. osób odpowiedziało, że czynsz za najem zawsze płaci na czas, jednej czwartej opóźnienie w płatności zdarzyło się raz, a kilka razy lub więcej – 18 proc. ankietowanych.

#### WYKRES 10.

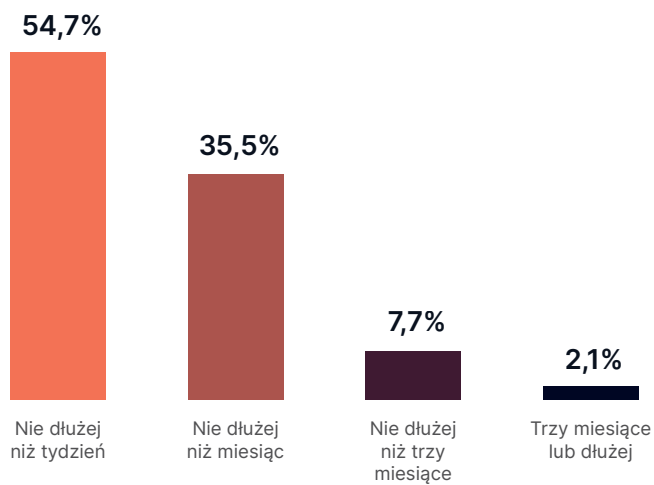
#### Doświadczenia opóźnienia w płatności czynszu za najem mieszkania wśród najemców i najemczyń



Aby ocenić powagę opóźnienia w dokonaniu płatności, zapytaliśmy respondentów, ile czasu wyniosło opóźnienie. Ponad połowa (55 proc.) zadeklarowała, że nie trwało ono dłużej niż tydzień. Nie dłużej niż miesiąc z czynszem spóźniło się 36 proc. najemców i najemczyń. Opóźnienie do trzech miesięcy było udziałem niecałej jednej dziesiątej badanej grupy. 90 proc. ankietowanych realizuje opóźnione płatności za czynsz w okresie nie dłuższym niż miesiąc, a zatem nie doprowadza do kumulowania się zaległych opłat z miesiąca na miesiąc.

## WYKRES 11.

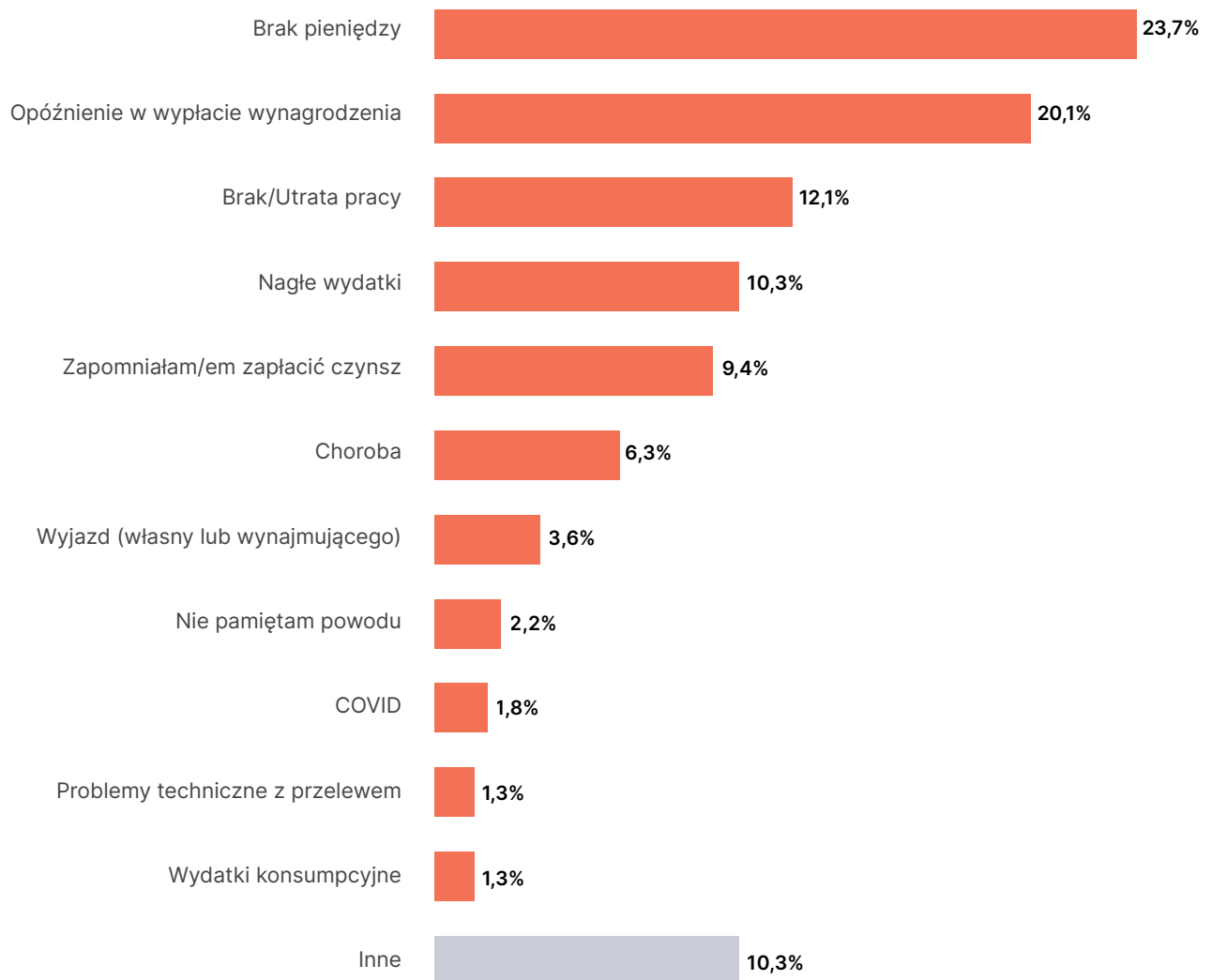
Jak duże było opóźnienie w zapłacie czynszu za najem mieszkania?



Jak twierdzą badani, dominująca liczba powodów opóźnienia płatności wynikała z braku niezbędnych środków w momencie, w którym płatność była wymagana. „Brak pieniędzy” bez podania jego przyczyny pojawił się w wypowiedziach 23 proc. respondentów. W przypadku jednej piątej doszło do opóźnienia wypłaty wynagrodzenia; około 12 proc. utraciło lub nie miało pracy. Tylko jedna dziesiąta ankietowanych zadeklarowała, że zdarzyło się im po prostu zapomnieć o zapłaceniu czynszu. Należy zwrócić uwagę, że wydatki konsumpcyjne były bardzo sporadycznie wymieniane jako powód odroczenia płatności czynszu.

## WYKRES 12.

### Powody opóźnienia zapłaty czynszu





## 6

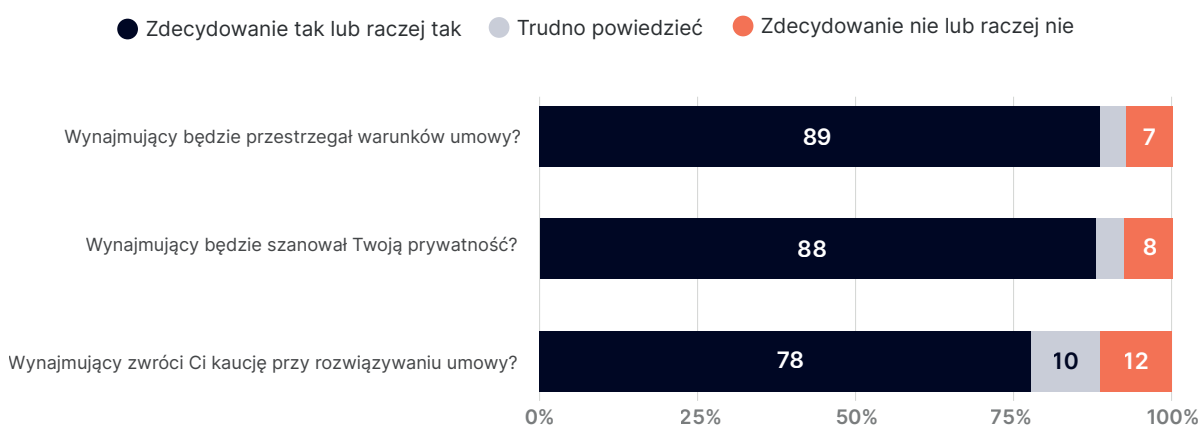
### Jak najemcy i najemczynie postrzegają relacje z wynajmującymi?

Kwestia relacji z najemcami i wynajmującymi jest jednym z zagadnień często poruszanych w dyskusjach wokół rynku najmu. **Czy najemcy i najemczynie czują się bezpiecznie i pewnie w relacjach z wynajmującymi?** Odpowiedzi zaprezentowane na wykresie nr 13 pokazują, że w większości przypadków tak jest.

#### WYKRES 13.

##### Poziom zaufania najemców i najemczyń do wynajmujących

Odpowiedź na pytanie: „Czy Pan/Pani ufa, że...”



Prawie 90 proc. badanych ufa, że wynajmujący będzie szanował ich prywatność, podobny odsetek zakłada również, że wynajmujący będzie przestrzegał warunków umowy. Nieco mniej – 78 proc. – jest przekonanych co do tego, że wynajmujący zwróci im kaucję przy rozwiązywaniu umowy. 12 proc. nie ma w tym aspekcie zaufania do wynajmujących, a jedna dziesiąta nie umiała odpowiedzieć na to pytanie.

## 7

### Orientacje moralne najemców i najemczyń

Kodeksy etyczne podzielić można ze względu na to, co jest w nich uznawane za kryterium rozstrzygające o moralnej ocenie danego czynu. W etyce teoretycznej wyróżnia się trzy takie grupy kodeksów (Haysman i in., 2017):

**Kontraktarianizm** – zakłada, że kryterium moralności danego zachowania zależy od świadomej zgody osób na określone zachowania oraz ich konsekwencje. Mamy z tym do czynienia, gdy wynajmujący i najemca zawierają umowę najmu, w której zgadzają się na określone zasady i warunki. Przykładowo wynajmujący może ustalić, że zwierzęta domowe są dozwolone, jeśli najemca zapłaci dodatkową kaucję. W takim przypadku za moralne można postrzegać posiadanie zwierzęcia w wynajmowanym mieszkaniu po świadomym spełnieniu warunku dodatkowej zapłaty.

**Konsekwencjalizm** – tu kwalifikacji moralnej danego zachowania dokonuje się na podstawie analizy jego konsekwencji, tzn. aby dane działanie było określone jako dobre, trzeba wykazać, że dany czyn przynosi więcej korzyści niż jakiegokolwiek inne działanie alternatywne. Wynajmujący np. zastanawia się, czy podnieść czynsz najemcy. Analizuje konsekwencje tego działania, takie jak poprawa własnego stanu finansowego, ale także ryzyko utraty najemcy i potencjalne jego trudności. Zgodnie z konsekwencjalizmem moralne jest podniesienie czynszu wtedy, gdy przynosi więcej korzyści niż strat zarówno wynajmującemu, jak i najemcy.

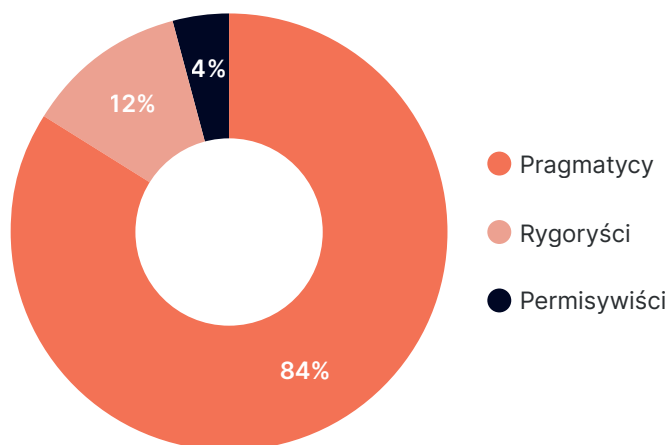
**Deontologizm** – zakłada, że istnieją zasady moralne, których należy przestrzegać niezależnie od umów, okoliczności i konsekwencji. Przykładem będzie tutaj choćby przykazanie dekalogu „Nie kradnij”. Przykładowo wynajmujący ma zasadę, że nie podnosi czynszu w trakcie trwania umowy najmu, niezależnie od okoliczności ekonomicznych. Trzyma się tego, nawet jeśli inflacja rośnie i właściciel traci na wartości czynszu.

Elementy każdego z powyższych systemów etycznych znajdujemy w myśleniu ankietowanych. Co jednak istotne, z przeprowadzonej przez nas analizy postaw najemców i najemczyń wynika, że ich moralność z reguły nie jest etycznie spójna. Czasem te same osoby uważają, że czynsz za najem należy płacić zawsze, ale równocześnie zgadzają się ze stwierdzeniem, że niepłacenie czynszu nie jest problemem, jeśli ma się pewność, że „nikt nas nie wyrzuci z mieszkania”. Podobnych sprzeczności moralnych dostrzeżliśmy wiele. Mimo tych zastrzeżeń możliwe jest jednak wyróżnienie trzech grup najemców i najemczyń w Polsce ze względu na ich stosunek do terminowego płacenia czynszu za najem.

**Są to: rygorysty, permisywiści oraz pragmatycy.**

#### WYKRES 14.

**Udział rygorystów, pragmatyków i permisywistów wśród najemców i najemczyń**



Rygorysty, których jest 12 proc. wśród osób najmujących mieszkania, mają moralność deontologiczną. Ich zdaniem płacenie na czas bardzo dużo mówi o moralności człowieka, a nawet jednorazowe niezapłacenie czynszu jest trudne do usprawiedliwienia. Co więcej, w większości tak samo negatywnie oceniają sytuację, gdy ktoś zapomniał zapłacić i gdy ktoś celowo nie zapłacił czynszu za najem.

Po drugiej stronie etycznego spektrum są permisywiści, którzy nie wiążą płacenia czynszu z moralnością. Są w stanie usprawiedliwić wiele przypadków niepłacenia, w tym też zwykłą nieuwagą. Moralność ta zapewne wywodzi się z pesymizmu antropologicznego, czyli poglądu, że ludzie z natury są źli. Zdaniem permisywistów „inni też nie płacą za najem”,

co stanowi moralne usprawiedliwienie niepłacenia, a niepłacenie jest tym bardziej przez nich akceptowane, jeżeli wiąże się z niskim ryzykiem wyrzucenia z mieszkania. Jest to najmniej liczna grupa polskich najemców i najemczyń – tego typu osób jest zaledwie 4 proc.

Najliczniejsza jest natomiast grupa nazwana przez nas pragmatykami. Stanowią oni 84 proc. najemców i najemczyń, przez co ich postawę można określić jako moralność polskiego społeczeństwa. Pragmatycy to konsekwencjoniści – zgadzają się, że co do zasady niepłacenie czynszu jest złe, ale są w stanie wskazać wiele wyjątków.

## WYKRES 15.

### Powody uzasadniające opóźnienie w płatności czynszu według pragmatyków



Pragmatycy najczęściej wskazują jako czynniki usprawiedliwiające niezapłacenie czynszu sytuacje wyjątkowe, nierzadko bardzo stresujące wydarzenia dotyczące najemców lub ich bliskich, takie jak utrata pracy lub źródła dochodu (67,8 proc.), wydatki związane ze zdrowiem własnym lub członka rodziny (52,8 proc.) i nagły wydatek wymagający

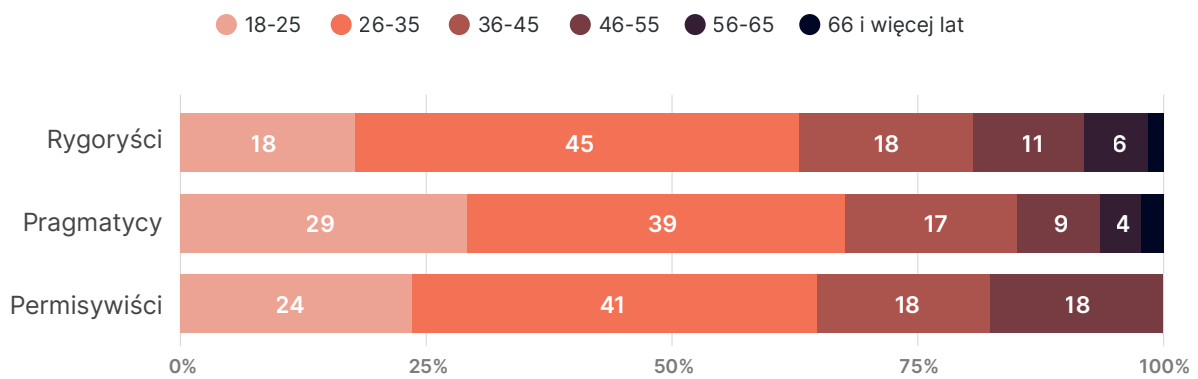


niezbędnego pokrycia, np. awaria samochodu czy komputera (40,8 proc.). Potrafią jednak także usprawiedliwić niepłacenie zwykłym zapomnieniem, a pojedyncze opóźnienie w płatności nie stanowi dla nich złamania jakiejś zasady moralnej.

Dostrzegamy również zróżnicowanie wiekowe wyróżnionych grup. Wśród permissywiów nie ma osób starszych niż 55 lat, podczas gdy wśród rygorystów jest ich 8 proc., wśród pragmatyków – 7 proc.

## WYKRES 16.

### Rozkład wieku w wyróżnionych kategoriach najemców



Co interesujące, rygorysty wyróżniają się na tle dwóch pozostałych segmentów wyższym udziałem czynszu za mieszkanie w ich miesięcznym budżecie. Prawie 70 proc. pragmatyków i permissywiów przeznaczają na najem mieszkania do 40 proc. miesięcznego budżetu, podczas gdy 45 proc. rygorystów przeznaczają na ten cel więcej niż 61 proc. budżetu.



### **Płacenie czynszu za najem na czas**

Najemcy i najemczynie są zdecydowani w swoim poglądzie co do konieczności płacenia czynszu na czas: 95 proc. badanych uważa, że czynsz za najem należy zawsze płacić. Dostrzegamy jednak różnicę w stosunku rygorystów, pragmatyków i permissywistów do stwierdzenia: „Niepłacenie czynszu nie jest niczym złym”. Aż 28 proc. tej ostatniej kategorii zgadza się z tym zdaniem, podczas gdy w pozostałych grupach taka odpowiedź uzyskała odsetki w wysokości odpowiednio 14 proc. wśród rygorystów i 17 proc. wśród pragmatyków. Permissywiści w najmniejszym stopniu czują się zobligowani do płacenia czynszu za najem w terminie i najczęściej deklarują, że zdarzyło im się (lub zdarza) spóźnić z płatnością za mieszkanie.

### **Terminowość w opłacaniu czynszu**

Gdy mowa o wpływie terminowości płacenia za najem na samopoczucie najemców, aż 30 proc. permissywistów twierdzi, że zaleganie z płatnościami nie wpływa na ich poczucie bezpieczeństwa; wśród rygorystów i pragmatyków takiej odpowiedzi udzieliło mniej niż 10 proc. grupy. Permissywiści przywiązują również najmniejszą wagę do ujawniania usterek i zniszczeń przy rozwiązywaniu umowy najmu. Ponad połowa permissywistów uważa, że zatajenie przed wynajmującym dokonanych zniszczeń nie jest nieetyczne (przy 6 proc. wskazań wśród pragmatyków i 17 proc. wśród rygorystów).

Doświadczenia w spóźnianiu się z płatnością czynszu różnicują zdefiniowane przez nas segmenty najemców. Permissywiści w ponad 60 proc. przynajmniej raz spóźnili się z płatnością czynszu – dwa razy częściej niż rygorysty. Mniej więcej połowa pragmatyków miała to doświadczenie, choć w większości zdarzyło się to jedynie raz. Wysoki odsetek odpowiedzi „Tak, jeden raz” lub „Tak, kilka razy” w przypadku permissywistów może wynikać z ich postawy przyzwalającej na niewywiązywanie się na czas ze zobowiązań. Może również być tak, że doświadczenie spóźnienia się z płatnością kształtuje opinie najemców i najemczyń o tym, co jest dopuszczalne, w ten sposób redukując u nich poczucie niespójności własnych przekonań moralnych z działaniami.

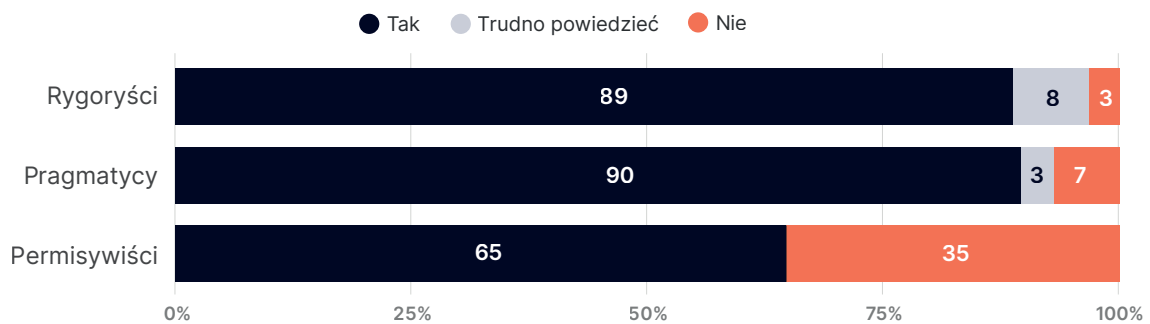
### **Zaufanie do wynajmującego**

Gdy przyjrzymy się rozkładowi odpowiedzi na pytania dotyczące zaufania wobec wynajmujących i poczucia bezpieczeństwa najemców, dostrzeżemy, że najniższy poziom zaufania wobec wynajmujących – zarówno co do przestrzegania przez wynajmujących

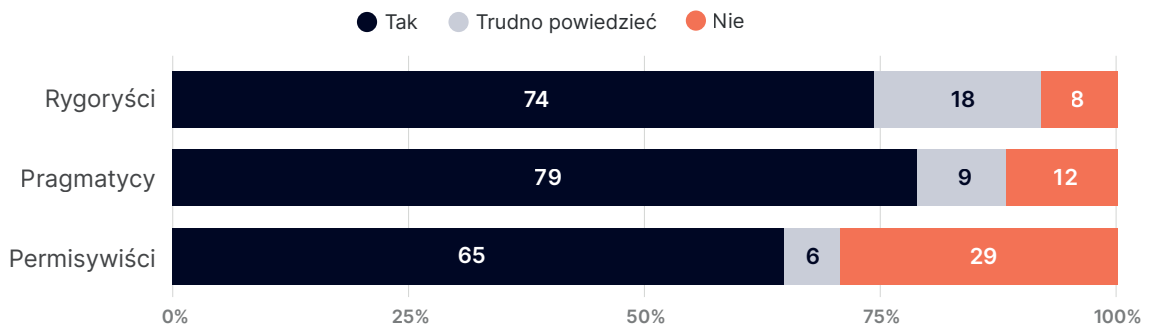
umowy, szanowania prywatności najemców i zwrotu kaucji – reprezentują permisywiści. Z jednej strony takie stanowisko może być rezultatem ich własnej postawy: im samym zdarza się nie przestrzegać reguł umowy najmu, dlatego zakładają, że inni też będą tak postępować. Z drugiej – poczucie bycia zagrożonym nieuczciwością ze strony wynajmującego może stać się przyczyną, a przynajmniej usprawiedliwieniem dla własnych zachowań niezgodnych z zawartym kontraktem lub zasadami współżycia społecznego.

### WYKRESY 17-19.

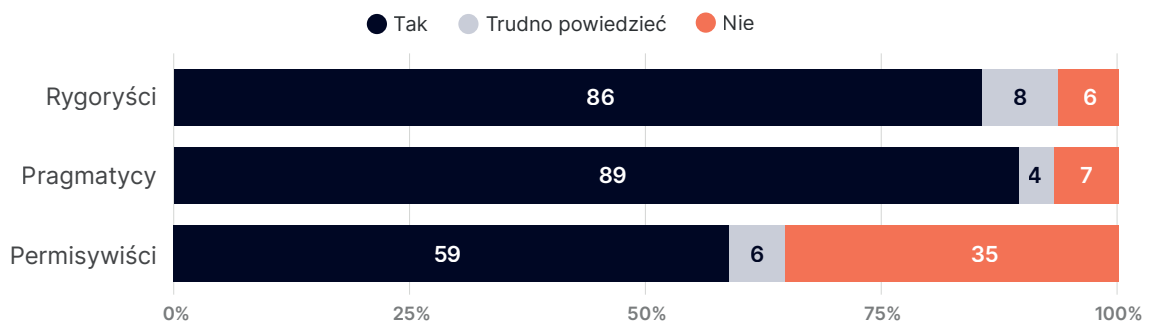
#### Czy ufasz, że wynajmujący będzie przestrzegał warunków umowy?



#### Czy ufasz, że wynajmujący zwróci Ci kaucję przy rozwiązywaniu umowy?



#### Czy ufasz, że wynajmujący będzie szanował Twoją prywatność?



# Wnioski

## **Najemcy i najemczynie w Polsce cechują się stosunkowo wysoką moralnością płatniczą.**

Co do zasady uważają, że czynsz należy płacić w terminie, ale większość z nich jest pragmatykami. To oznacza, że dopuszczają ewentualne opóźnienia (zwłaszcza jednorazowe) na drodze wyjątku w związku z ciężkimi do przewidzenia sytuacjami życiowymi, jak utrata pracy czy opóźnienie w wypłacie wynagrodzenia. Opóźnienie w płatności czynszu nie jest zatem sposobem na realizację zachcianek konsumpcyjnych, ale w wielu przypadkach sytuacją postrzeganą przez najemców jako niezależną od ich woli. Dodatkowo najemcy starają się również informować o możliwym opóźnieniu płatności.

Istotną obserwacją wynikającą z badania jest ta, że niepewność wobec wynajmujących jest skorelowana ze standardem moralności płatniczej – **im większa nieufność, tym niższe morale**. Nie mamy możliwości sprawdzić, czy to negatywne doświadczenia najemców i najemczyń, czy psychologiczne cechy wpływają na ich postawy i działania. Sądzymy jednak, że **wzmacnianie poczucia bezpieczeństwa najemców i najemczyń w relacjach z wynajmującym może pozytywnie kształtować ich moralność płatniczą**.





## Źródła

1. CBOS. (2021). Stosunek Polaków do wybranych zjawisk i zachowań kontrowersyjnych moralnie. Komunikat z badań. Warszawa: CBOS.
2. Hausman, D.M, McPherson, M.S., Satz, D. (2017). Etyka ekonomii. Analiza ekonomiczna, filozofia moralności I polityka publiczna. Kraków: Copernicus Center Press.
3. Lewicka-Strzałecka, A. (2016). Moralność finansowa konsumentów jako konstrukt teoretyczny i jego empiryczna reprezentacja na przykładzie polskich konsumentów. *Przegląd Socjologiczny*, 3(65), s. 41–79.
4. Lewicka-Starzałecka, A. (2022). *Moralność finansowa Polaków 2022*. Gdańsk: Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce.



## Kogo badaliśmy?

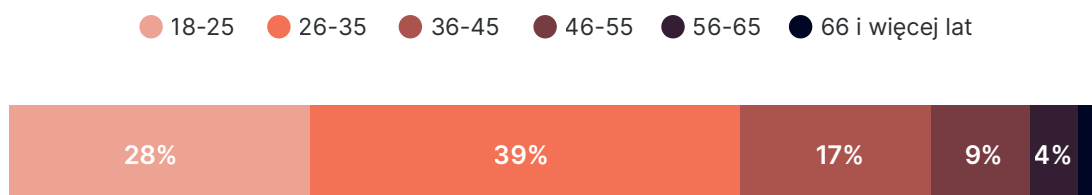
W badaniu zrealizowanym przez WiseRabbit na zlecenie Polityki Insight i simpl.rent pytaliśmy mieszkańców Polski o to, w jakim stopniu zgadzają się ze stwierdzeniami dotyczącymi uzasadnień i oceny praktyki niepłacenia czynszu na czas. Stwierdzenia wskazane w ankiecie podzielono na takie, które dotyczą etyki płacenia czynszu w ustalonym terminie, samopoczucia najemców w kontekście terminowego uiszczania czynszu za najem oraz sankcji, jakie powinny spotykać najemców spóźniających się z płatnością. W badaniu wzięło udział 506 osób. Poniżej przedstawiamy podstawowe charakterystyki próby.

Największą liczebnie grupę wśród respondentów stanowią osoby w wieku 26–35 lat (39 proc.) i 18–25 lat (28 proc.). Osoby między 36. a 55. rokiem życia stanowią jedną czwartą badanej grupy. Wśród respondentów dominowały kobiety (55 proc.). Najpopularniejszą sytuacją mieszkaniową wśród badanych jest wynajmowanie mieszkania lub domu z osobami, z którymi ma się wspólny budżet (np. z dzieckiem, partnerem lub partnerką, przyjaciółką czy przyjacielem – 63 proc.). Niecała jedna piąta samodzielnie wynajmuje dla siebie całe mieszkanie lub dom. Pozostałe 13 proc. próby stanowią osoby wynajmujące część mieszkania lub domu lub wynajmuje dom lub mieszkanie z innymi osobami, z którymi nie ma wspólnego budżetu. Największy odsetek najemców i najemczyń (29 proc.) mieszka w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców. W miastach między 200 a 500 tys. mieszkańców mieszka 14 proc., a w miejscowościach między 100 a 199 tys. mieszkańców – 16 proc. Ponad jedna czwarta zamieszkuje miasta od 20 do 100 tys. mieszkańców. W miastach do 19 tys. mieszkańcy na wsi mieszka odpowiednio 8 proc. i 7 proc.

Zdecydowana większość najemców i najemczyń (prawie 80 proc.) podpisała umowę najmu z osobą prywatną, będącą właścicielem mieszkania. W przypadku 17 proc. badanych drugą stroną zawartej przez nich umowy była firma zajmująca się wynajmem mieszkań, jedynie zaś 4 proc. podpisało umowę z zarządcą nieruchomości lub pośrednikiem.

## WYKRES 20.

### Rozkład wieku w badanej próbie



#### TABELA 2.

##### Jaka jest liczba osób w twoim gospodarstwie domowym?

Jedna (mieszkam sam/a)	17,0%
Dwie	36,1%
Trzy	27,4%
Cztery	13,1%
Więcej niż cztery osoby	6,4%

#### TABELA 3.

##### Czy w gospodarstwie są osoby poniżej 18. roku życia?

Tak	43,4%
Nie	56,6%

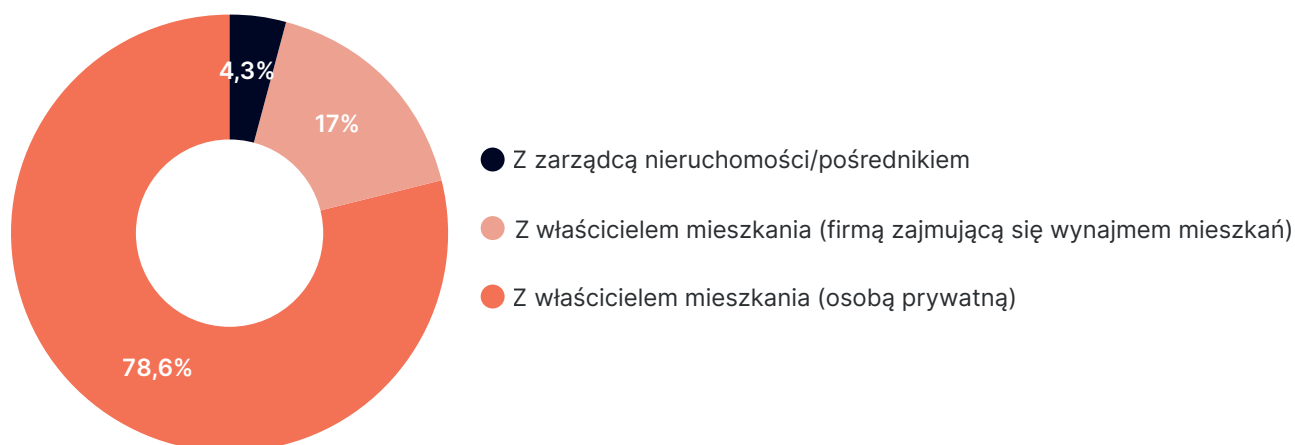
#### TABELA 4.

##### Jaka jest wielkość miejscowości, w której mieszkasz?

Miejsce zamieszkania:	Odsetek
Wieś	7,4%
Miasto do 19 tys. mieszkańców	7,6%
Miasto 20-49 tys. mieszkańców	13,5%
Miasto 50-99 tys. mieszkańców	12,4%
Miasto 100-199 tys. mieszkańców	15,9%
Miasto 200-500 tys. mieszkańców	14,1%
Miasto powyżej 500 tys. mieszkańców	29,1%

## WYKRES 21.

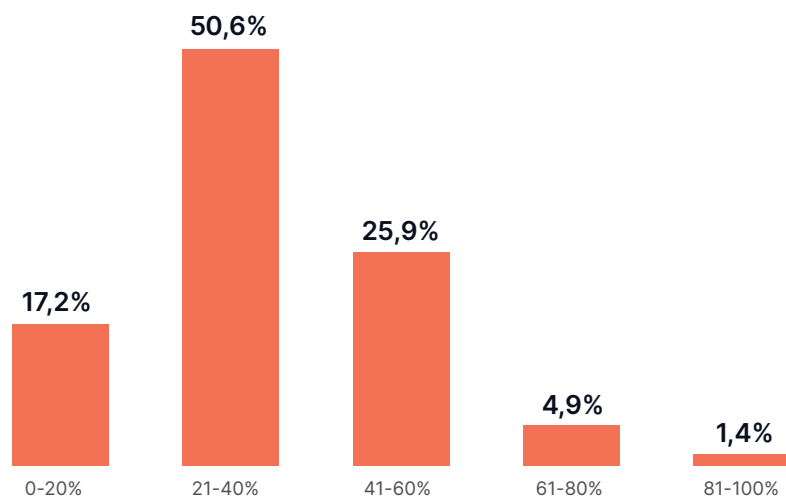
### Z kim została podpisana umowa najmu?



Połowa respondentów wydaje na czynsz między 21 a 40 proc. miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego. W przypadku 17 proc. respondentów jest to wydatek poniżej 20 proc. miesięcznego dochodu, w przypadku 26 proc. badanych – od 41 do 60 proc. miesięcznego dochodu. Tylko 6 proc. najemców i najemczyń przeznaczają na ten cel więcej niż 61 proc. miesięcznego dochodu.

## WYKRES 22.

### Jaką część miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego pochłaniają opłaty za czynsz?





W celu identyfikacji grup najemców o zbliżonych systemach etycznych zastosowano metodę analizy skupień za pomocą k-średnich z docelową liczbą klastrów równą 3 na podstawie odpowiedzi respondentów na pierwsze trzy pytania zawarte w tabeli 6 (pogróbione).

**TABELA 5.**

**Zsumowane odpowiedzi „Zdecydowanie tak” lub „Raczej tak” w podziale na wyróżnione segmenty najemców**

Czy zgadzasz się, że:	Rygoryści	Pragmatycy	Permisywiści
To, czy ktoś płaci rachunki w terminie, czy nie, mówi wiele o uczciwości człowieka	91,9%	77%	11,1%
Czynsz za najem należy zawsze płacić	91,9%	97,6%	0%
Jednorazowe opóźnienie w opłaceniu czynszu za mieszkanie można usprawiedliwić	0%	97%	58,8%
Nie ma znaczenia, czy ktoś nie opłacił rachunku za czynsz celowo, czy o tym zapomniał – obie sytuacje oceniam tak samo negatywnie	69,4%	45,5%	29,4%
Wszyscy zalegają z opłatami za najem mieszkania, więc ja też nie muszę płacić w terminie	19%	11,5%	23,6%
Niepłacenie czynszu nie jest problemem, jeśli ma się pewność, że nikt nas nie wyrzuci z mieszkania	19%	17,1%	29,4%
Żaden powód nie uzasadnia zaległości w opłatach za najem mieszkania	23,8%	8,7%	11,1%







POLITYKA  
INSIGHT

simpl.rent