

# Lokatorzy

## Raport z badania potrzeb

Oliwia Kawa  
Natalia Koperska  
Aleksandra Przegendza  
Hania Sobolewska  
Dawid Zalewski

SWPS UX/PD 2021/2022



# Spis treści

- 03 Executive summary
- 04 Wyzwanie projektowe
- 05 Charakterystyka respondentów
- 06 Pytania badawcze
- 07 Metodologia
- 08 Desk research
- 13 Podsumowanie wywiadów
- 19 Wnioski i rekomendacje
- 22 Persony
- 25 Załączniki



# Executive summary

- 1** Coliving to **nowoczesna forma wspólnego mieszkania**, w której lokatorzy posiadają prywatną sypialnię, dzielą się natomiast wspólnymi przestrzeniami, np. kuchnią i salonem. Coliving jest **popularny w dużych miastach** jako sposób na niedrogie życie dla **studentów, młodych dorosłych** lub osób często zmieniających miejsce zamieszkania.
- 2** Zgłęбилиśmy potrzeby osób, które najczęściej decydują się na mieszkanie ze współlokatorami – studentów i młodych dorosłych. Przeprowadziliśmy **10 indywidualnych, pogłębionych wywiadów** oraz **desk research**.
- 3** Nasze badania wykazały, że odpowiednio dobrany **współlokator jest kluczowy** dla zadowolenia z zamieszkiwanej przestrzeni. Brak porozumienia między lokatorami jest często powodem zmiany mieszkania.
- 4** Podstawowym problemem w procesie poszukiwania współlokatora jest **brak odpowiednich narzędzi**, które umożliwiłyby “obiektywne” wybranie osób, z którymi chciałoby się mieszkać. Dowiedzenie się więcej o ich cechach charakteru, osobowości czy nawykach przed wprowadzeniem się umożliwiłoby bardziej **świadome podjęcie decyzji** dotyczącej wyboru współlokatora.
- 5** Rekomendujemy stworzenie **narzędzia**, które **ułatwi proces** znalezienia odpowiedniego współlokatora.

# Wyzwanie projektowe

## Problem

Znalezienie odpowiedniej osoby do współdzielenia przestrzeni mieszkalnej jest wyzwaniem, a ryzyko trafienia na współwynajmujących „z innego świata” jest wysokie. Z tego powodu proces poszukiwania może być długi, stresujący i bezowocny.

## Nasz projekt

Ułatwi znalezienie współlokatorów do dzielenia przestrzeni mieszkalnej.

## Dla kogo

Studentów i Młodych dorosłych zainteresowanych colivingiem

## Potrzeba

Znalezienie potencjalnych współlokatorów dopasowanych pod względem preferencji. Coraz więcej osób decyduje się na życie we współdzielonej przestrzeni, na co wpływ mają czynniki ekonomiczne i społeczne.



# Charakterystyka respondentów

## Wiek

20 - 27 lat, średnia wieku: 23 lata

## Płeć

2 mężczyzn, 8 kobiet

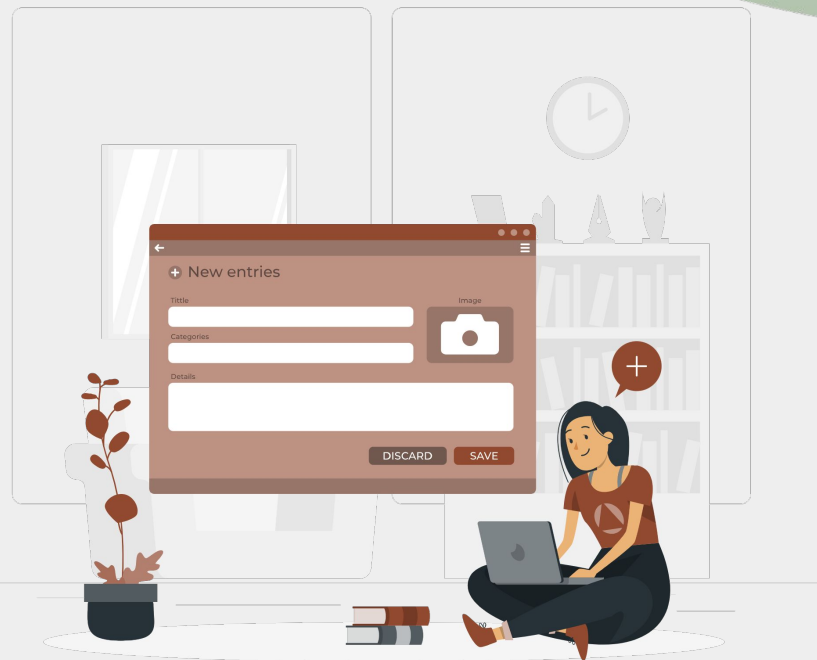
## Miejsce zamieszkania

7 respondentów z Wrocławia, 2 z Warszawy, 1 z Krakowa

## Aktualne zajęcie

5 studentów w wieku 20–23 lata, 5 „młodych dorosłych” w wieku 24–27 lat

Respondentów zrekrutowaliśmy poprzez grupy facebookowe i własne kanały kontaktów. Wszystkie wywiady IDI odbyły się w formie zdalnej i zostały nagrane.



# Pytania badawcze

## Powody szukania współlokatora

- ☀ Dlaczego nasi respondenci zdecydowali się na wynajem mieszkania z innymi osobami i czy nie rozważali opcji mieszkania samemu?
- ☀ Czy już wcześniej wynajmowali mieszkanie z innymi osobami?

## Poszukiwania współlokatora

- ☀ Jak wyglądał proces szukania współlokatorów krok po kroki, jak długo trwał i czy było to trudne zadanie?
- ☀ Kiedy nasi badani ostatnim razem szukali mieszkania do wynajęcia i jakimi kryteriami się kierowali przy wyborze mieszkania?
- ☀ Z jakich narzędzi korzystali nasi respondenci w celu znalezienia współlokatorów/mieszkania?
- ☀ Z jakimi problemami borykali się nasi respondenci w czasie poszukiwań współlokatora/mieszkania?
- ☀ Czy nasi badani mieli możliwość poznania przyszłych współlokatorów przed podjęciem decyzji o wspólnym zamieszkanui?

## Zalety i bolączki

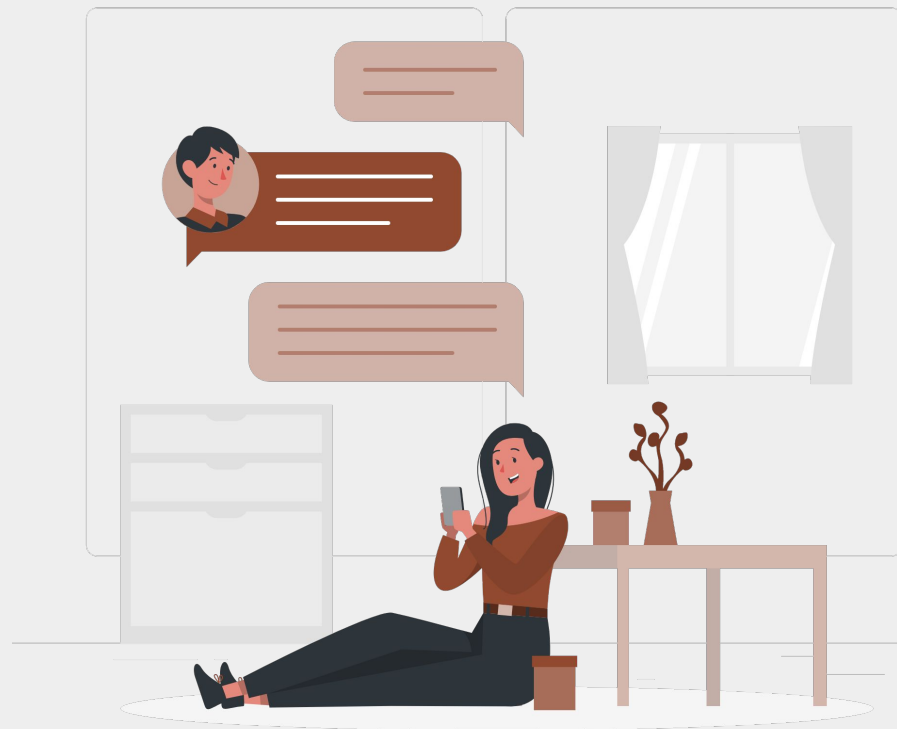
- ☀ Jakie są doświadczenia naszych respondentów w zakresie wynajmowania mieszkania z innymi osobami?
- ☀ Jakie zalety i jakie wady mieszkania z innymi osobami widzą badani?
- ☀ Co zaskoczyło naszych respondentów wynajmując mieszkanie z innymi osobami?
- ☀ Czy szukając dzisiaj współlokatorów nasi respondenci zmieniliby coś w procesie poszukiwań?
- ☀ Na co należy zwrócić uwagę szukając współlokatorów według badanych? Jakie cechy charakteru oraz nawyki innych osób należy rozważyć?

## Coliving jako rozwiązanie

- ☀ Dla kogo i w jakim wieku jest przeznaczone rozwiązanie colivingu?
- ☀ Jak mogłoby wyglądać idealne narzędzie do szukania współlokatorów?

# Metodologia

- 1 Desk research
  - 2 Indywidualne wywiady pogłębione (IDI)
- ✿ Kryteria doboru próby
    - ✿ studenci (18-24) (N=5)
    - ✿ „młodzi dorośli” (25-34) którzy są po studiach i mają stabilną pracę. Nie stać ich na samodzielne mieszkanie lub świadomie decydują się na współdzielenie (N=5)
    - ✿ osoby szukały mieszkania i współlokatora w przeciągu ostatniego roku (z sukcesem!)





Desk research



# Trend

Coliving jako koncepcja wywodzi się z współdzielenia przestrzeni mieszkalnej w Wielkiej Brytanii, Stanach Zjednoczonych i zachodnich Indiach. Obecnie bardzo popularny jest w Berlinie i w Danii.

Jak wskazuje Colivia, trend współdzielonych mieszkań zaczyna być obecny w Polsce.

“Według raportu, opublikowanego przez platformę TheHouseMonk, z colivingu obecnie najchętniej korzystają **Chińczycy**. W Państwie Środka już 2,5 mln osób żyje w tego typu mieszkaniach. W 2019 roku firmy colivingowe zarobiły tam łącznie około **6,7 miliarda dolarów**. Na drugim miejscu są **Indie**, gdzie mieszkania współdzielili ze sobą **130 tys. osób**. Jednak i **Europejczykom** coliving nie jest obcy. Z danych pozyskanych przez międzynarodową agencję nieruchomości JLL tę formę mieszkania wybrało już **23 tys. osób** i spodziewać należy się dalszego **wzrostu** tej liczby, bo na rynku w ciągu najbliższych 3 lat ma pojawić się **25 tys. tego typu inwestycji**” (za: propertydesign)

Specjalnie zaprojektowane do tego celu przestrzenie są **popularne szczególnie wśród obcokrajowców, ale też studentów**, a pierwszy tego typu budynek powstał w Poznaniu. Według raportu Coliving opracowanego przez Think.co znaczącą grupę odbiorców stanowią też tzw. **młodzi dorośli** w wieku 25-34 lat.

# Motywacje

Wśród najczęściej pojawiających się motywacji do dzielenia przestrzeni znajdują się:

- ✿ **zwiększająca się popularność tzw. shared economy** (współdzielenia), a do przykładów usług bazujących na tym trendzie należą między innymi Airbnb, BlablaCar czy Uber
- ✿ **kwestie finansowe** (w tym rosnące ceny nieruchomości) oraz brak mieszkań - coliving pozwala na bardziej wydajne wykorzystanie przestrzeni w przeludnionych miastach, a także oferuje możliwość mieszkania w lepszej lokalizacji za niższą cenę
- ✿ **chęć uniknięcia samotności** i ułatwienie nawiązywania kontaktów z innymi ludźmi. Dom postrzegany jest głównie jako miejsce które powinno sprzyjać tworzeniu głębszych relacji
- ✿ **brak zobowiązań** - dzielenie mieszkania pozwala na jego częstszą zmianę, co ułatwia relokację (często konieczną przez rodzaj i tryb pracy)
- ✿ **dzielenie obowiązków domowych**



# Pojemność rynku

## Młodzi dorośli

Z raportu Eurostatu wynika, że w grupie 25-34 latków aż 30% kobiet i 44% mężczyzn w Polsce nadal mieszka z rodzicami, średnia dla Europy to odpowiednio 20 i 32%. (za: Coliving, Think.Co)

Jak podaje GUS, stanowi to ok 2 mln osób. Choć większość z nich ma już stałą pracę i zakończyła edukację, ich zarobki nie pozwalają im na wyprowadzkę i samodzielne życie.

## Studenci

Raport Gumtree "*Jak mieszkają polscy studenci?*" wskazuje, że mieszkanie na studiach wynajmuje 69% studentów, z czego aż 95% z nich decyduje się na dzielenie mieszkania z innymi.

Według danych GUS w Polsce w roku akademickim 2020/2021 było ok 1,2 mln studentów. Jeśli przyjmiemy dane dostarczone przez Gumtree za aktualne, oznacza to, że ok. 850 tys. studentów dzieli przestrzeń z innymi.

Łącznie jest to ok. 3 mln potencjalnych odbiorców





# Podsumowanie wywiadów

# Proces szukania współlokatora

## Gdzie ludzie szukają współlokatora?

- ✿ wśród znajomych
- ✿ na portalach społecznościowych (Facebook, Instagram)
  - ✿ grupy dyskusyjne
  - ✿ tablice / relacje znajomych
- ✿ w serwisach ogłoszeniowych (OLX, Otodom, Gumtree)

## Z jakich urządzeń korzystają?

Komputer, tablet, telefon

## Ile trwa proces znalezienia współlokatora?

Większość respondentów wskazała, że poszukiwanie współlokatora / mieszkania trwa od kilku dni do kilkunastu tygodni.



# Preferowani współlokatorzy

Analizując narracje respondentów można wyodrębnić **cztery główne obszary** cech współlokatora idealnego:

## 1 Dotyczące dzielonej przestrzeni

- ✿ bezkonfliktowość,
- ✿ chęć do współpracy,
- ✿ kontaktowość,
- ✿ dbanie o porządek.

## 2 Dotyczące podobieństwa

- ✿ podobne zainteresowania,
- ✿ osobowość,
- ✿ wiek,
- ✿ zajęcie,
- ✿ podobieństwo do członków rodziny.

## 3 Dotyczące cech charakteru

- ✿ miły,
- ✿ otwarty,
- ✿ serdeczny,
- ✿ szanujący innych,
- ✿ towarzyski (chętny na budowanie miłej atmosfery domu i spędzania razem czasu).

## 4 Dotyczące światopoglądu i przekonań

- ✿ weganizm, vegetarianizm,
- ✿ akceptacja zwierząt.



# Problemy ze znalezieniem współlokatora

Podstawowym problemem w procesie poszukiwania współlokatorów zdaje się być **brak odpowiednich narzędzi**, które umożliwiłyby **“obiektywne” wybranie odpowiednich osób**, oraz brak możliwości dowiedzenia się więcej o ich cechach charakteru, osobowości, nawykach, co pozwoliłoby na **podjęcie bardziej świadomej decyzji**.

Mimo, że 7 na 10 nie próbuje “na własną rękę” poznać potencjalnych współlokatorów przed przeprowadzką, to dla badanych nieodpowiedni współlokator byłby powodem do zmiany mieszkania.

Strony takie jak OLX czy Otodom nie oferują niemal żadnego wglądu w mieszkających w danym miejscu lokatorów.

” Nie miałam możliwości poznania współlokatorki przed decyzją o wprowadzeniu się do mieszkania. Dużo pytań na temat obecnej współlokatorki zadałam właścicielowi mieszkania. Wiem, że było to ryzykowne.

– Iza

## Obecnie główne sposoby na poznanie lokatorów to:

- ✿ szukanie ich z polecenia znajomych
- ✿ osobiste spotkanie z nimi przed wynajęciem (choć nie zawsze możliwe)
- ✿ szukanie ich na grupach Facebookowych łączących ludzi o podobnych zainteresowaniach

Podczas prowadzonych badań wyodrębniła się nowa grupa docelowa, która wcześniej nie była brana pod uwagę. Są to osoby posiadające już mieszkanie lub wynajmujące je w całości, które same muszą zadbać o to, aby wynajmować wolne pokoje innym. Jednak ich proces szukania współlokatora i napotykanne problemy nie różniły się od ogółu studentów i młodych dorosłych.

» Nie jest się samemu, zawsze ma się jakieś towarzystwo. Zawsze można z kimś porozmawiać, poznać nowe osoby, zdobyć nowe doświadczenia.

– Monika

# Motywacje osób poszukujących współlokatora / współdzielonego mieszkania

## 1 ekonomiczne (motywacje pierwszorzędne)

- ✿ brak ustabilizowanej sytuacji finansowej
- ✿ znaczne ograniczenie kosztów najmu (stosunek zarobków do cen mieszkań)
- ✿ oszczędności pozwalające na polepszenie jakości życia (usługi, rozrywki, jedzenie na mieście etc.)
- ✿ oszczędności wynikające z współdzielenie przestrzeni pozwalają na polepszenie jakości życia - lepszy standard mieszkania, rozrywka, etc.
- ✿ podział kosztów eksploatacji mieszkania

## 2 czynniki społeczne

- ✿ zmiana oczekiwań młodych ludzi: dom postrzegany jest głównie jako miejsce, które powinno sprzyjać tworzeniu głębszych relacji oraz sprzyjać interakcjom z innymi
- ✿ perspektywa poznania i zamieszkania wśród interesujących ludzi
- ✿ dzielenie domowych obowiązków
- ✿ towarzystwo



# Pains colivingu

- ✿ Dla połowy badanych niedopasowanie się pod względem charakterów jest problematyczne. Inny styl życia, odmienny sposób spędzania wolnego czasu może powodować dyskomfort.
- ✿ 3 na 10 respondentów jako wadę wspólnego użytkowania przestrzeni podaje różne preferencje jeśli chodzi o utrzymywanie porządku we wspólnej przestrzeni, różne standardy czystości.
- ✿ 6 z 10 badanych narzeka na trudności z komunikacją, dostosowaniem się do wcześniejszych ustaleń oraz uszanowaniem prywatności współwynajmujących, brak pełnej swobody w użytkowaniu przestrzeni.
- ✿ Respondenci chcieliby mieszkać z osobami spełniającymi założone przez nich z góry kryteria.

# Pains procesu

- ✿ Przedawnione ogłoszenia, trudności z umówieniem się na spotkanie w celu obejrzenia przestrzeni.
- ✿ Badani nie wiedzieli również, o co pytać i na co zwracać uwagę podpisując umowę.
- ✿ Opisy nie odzwierciedlają rzeczywistego stanu mieszkania, pokoje są często zaniedbane i mniejsze niż na zamieszczonych w ogłoszeniach zdjęciach.
- ✿ Kontaktowanie się z potencjalnymi współlokatorami nie jest popularną praktyką, a główną osobą kontaktową jest właściciel mieszkania.

” Bardzo ciężko się zgrać, bo każdy ma inne nawyki, inne standardy czystości. Im więcej jest osób w mieszkaniu, tym więcej jest spornych kwestii, np. kolejka do łazienki.

– Weronika

# Gains colivingu

- ✿ 8/10 badanych wskazało, że posiadanie współlokatorów daje poczucie domowej atmosfery w wynajmowanym mieszkaniu, stwarza możliwość wspólnego spędzania czasu.
- ✿ 6/10 respondentów uważa, że zamieszkanie z innymi osobami stwarza sposobność poznania nowych ludzi i nawiązania bliższych znajomości, a nawet przyjaźni.
- ✿ 4/10 respondentów uważa, że dzielenie mieszkania wpływa na rozwój osobisty poprzez mierzenie się z nowymi sytuacjami.
- ✿ 4/10 respondentów uważa, że współlokatorzy pomagają w codziennych obowiązkach i życiowych sytuacjach.
- ✿ 5/10 respondentów uważa, że mieszkając z innymi osobami dzieli się obowiązki domowe.
- ✿ 9/10 badanych wskazało, że koszt wynajmu oraz koszty eksploatacji mieszkania są niższe.
- ✿ 2/10 respondentów wskazało, że mieszkając z osobami z tego samego kierunku można sobie wzajemnie pomagać.

# Gains procesu

- ✿ Proces szukania mieszkania trwa stosunkowo krótko (od kilkunastu tygodni do 30 minut).
- ✿ Grupy na Facebook-u umożliwiają szukanie współlokatorów wśród ludzi o podobnych zainteresowaniach.

” Świadomość, że nie wracasz do pustego mieszkania, zawsze jest z kim porozmawiać. Każdy ma potrzebę wygadania się.

– Dariusz



# Wnioski i rekomendacje

# Wnioski

- ✿ Jedną z głównych zalet mieszkania ze współlokatorem wskazanych przez respondentów jest posiadanie towarzystwa.
- ✿ OLX, Otodom, grupy na Facebooku jedynie fragmentarycznie odpowiadają na potrzeby użytkowników szukających przede wszystkim osoby, a nie przestrzeni do mieszkania.
- ✿ Osoby decydują się na wynajęcie przestrzeni w dzielonym mieszkaniu głównie z przyczyn finansowych
- ✿ Respondenci chcieliby mieszkać z osobami spełniającymi założone przez nich z góry kryteria

# Rekomendacje



- ✿ Stworzenie platformy umożliwiającej znalezienie współlokatora odpowiadającego preferencjom



- ✿ Stworzenie narzędzia, które dopasowuje do siebie potencjalnych współlokatorów



- ✿ Narzędzie umożliwiające dobranie użytkowników pod względem określonych możliwości finansowych



- ✿ Narzędzie filtrujące ogłoszenia / profile użytkowników względem preferencji dotyczących potencjalnego współlokatora

# Wnioski

- ☀ Respondenci narzekają na to, że przeglądane przez nich oferty są nieaktualne
- ☀ Respondenci narzekają na to, że dostępne w serwisach ogłoszeniowych oferty są nieczytelne i/lub wybrakowane
- ☀ Respondenci chcieliby móc skontaktować się z potencjalnym współlokatorem

# Rekomendacje



- ☀ Możliwość zgłaszania przez użytkowników nieaktualnych ogłoszeń



- ☀ Stworzenie jednolitych wizualnie ogłoszeń zawierających niezbędne informacje poprzez wprowadzenie obowiązkowych do wypełnienia pól podczas tworzenia ogłoszenia



- ☀ Stworzenie narzędzia, które ułatwi skomunikowanie się z potencjalnym współlokatorem, np. czat.



19 lat

świeżo upieczona studentka

biotechnologii

przeprowadza się do Poznania

narzędzia: Facebook, Messenger,  
WhatsApp, znajomi

# Klaudia

Klaudia przeprowadza się z Jarocina do Poznania, to jej pierwsza przeprowadzka na studia. Ze względów finansowych i za namową mamy zmuszona jest szukać współdzielonej przestrzeni. Klaudia uważa, jako jedynaczka i spokojna osoba, która ceni sobie prywatność, że znalezienie odpowiedniej osoby jest kwestią priorytetową. Klaudia ma bardzo usystematyzowany tryb dnia i chodzić spać o stałej porze.

## Potrzeby i cele

- ✿ wynajęcie tanio mieszkania/pokoju
- ✿ spotkanie z przyszłym lokatorem przed przeprowadzką
- ✿ współlokator odpowiadający charakterologicznie preferencjom Klaudii
- ✿ poczucie, że jej przestrzeń osobista zostanie uszanowana przez nowych współlokatorów
- ✿ poczucie, że będzie bezpieczna w nowym mieszkaniu
- ✿ znalezienie mieszkania w dobrej lokalizacji; blisko uniwersytetu

## Obawy

- ✿ intensywne poszukiwania nie przyniosą żadnego skutku
- ✿ będzie musiała mieszkać z obcymi ludźmi
- ✿ nie będzie miała okazji poznać przyszłych współlokatorów
- ✿ osoba, z którą zamieszka będzie prowadziła podobnego trybu życia i nie będzie szanowała jej prywatności



25 lat  
pracuje jako Frontend Developer  
Wrocław  
przeprowadza się do innego  
mieszkania  
narzędzia: OLX, otodom, gumtree

# Kornel

Kornel zaraz po studiach musiał przeprowadzić się do innego mieszkania, ponieważ współlokator, z którym mieszkał i studiował przez 5 lat, znalazł pracę w innym mieście, a mieszkanie zostało sprzedane. Kolejne mieszkanie, do którego trafił, wydawało się idealne; cena i lokalizacja były lepsze niż poprzednio. Niestety nowy współlokator bardzo utrudnił mu prowadzony tryb życia. Imprezowy student przeszkadzał mu w spokojnej pracy i wyczekiwany po całym dniu odpoczynku. Z tego powodu Kornel po roku postanowił ponownie szukać mieszkania, co przez duży popyt na rynku było wyjątkowo trudne. Szukając nowej przestrzeni posługuje się OLX, Gumtree i Otodom. Poza tym jego wynagrodzenie pozwala mu na wybranie miejsca o wyższym standardzie. Nie ma ograniczeń finansowych, natomiast nie widzi potrzeby płacenia większej kwoty za kawalerkę. Jako ekstrawertyk bardzo ceni sobie towarzystwo i mieszkanie z innymi.

## Potrzeby i cele

- ✿ nowa przestrzeń o lepszym standardzie
- ✿ mieszkanie z osobą, z którą będzie potrafił się dogadać
- ✿ mieszkanie w dobrej lokalizacji, blisko jego miejsca pracy
- ✿ znalezienie odpowiedniej przestrzeni w krótkim czasie
- ✿ współlokator o podobnym trybie życia

## Obawy

- ✿ znowu trafi na osobę, z którą nie będzie czuł się dobrze
- ✿ nowy współlokator będzie miał inny tryb życia niż on
- ✿ znalezienie odpowiedniego mieszkania będzie stresujące i męczące



23 lat

pracuje w agencji kreatywnej  
studiuje zaocznie  
dziennikarstwo  
Kraków

narzędzia: Facebook, znajomi,  
Instagram

# Sara

Sara odziedziczyła po babci mieszkanie, które wspólnie z rodzicami kończy urządzać. Jest bardzo podekscytowana własnym mieszkaniem i wolnością, która ją czeka. Do tej pory mieszkała razem ze swoją dobrą koleżanką z liceum. Przytłacza ją ilość obowiązków i wizja samotnego mieszkania, dlatego zdecydowała, że rozpocznie poszukiwania współlokatorki, z którą będzie mogła dzielić przestrzeń i obowiązki. Dla Sary ważne jest to, aby osoba, z którą będzie mieszkać była otwarta i podzielała jej poczucie humoru, co uważa za ważne przy doborze współlokatora, który potencjalnie ma stać się kimś bliskim. Oprócz tego Sara ma psa, którego okazjonalnie musi podrzucać rodzicom lub koleżance z drugiego końca miasta, bo jej praca wymaga od niej sporadycznych wyjazdów lub całodniowych szkoleń.

## Potrzeby i cele

- ✿ zawarcie nowej, ciekawej znajomości
- ✿ dzielenie kosztów i obowiązków w dzielonej przestrzeni
- ✿ możliwość stworzenia domowej atmosfery
- ✿ znalezienie współlokatorki, z którą uda jej się zaprzyjaźnić
- ✿ znalezienie lokatorki, która będzie wyznawała te same wartości i zasady w kwestii dzielenia się przestrzenią mieszkalną
- ✿ znalezienie osoby, która będzie mogła opiekować się psem Sary

## Obawy

- ✿ nie uda jej się znaleźć współlokatora, który będzie jej odpowiadał
- ✿ tworzenie i publikacja ogłoszeń zajmie jej dużo czasu
- ✿ proces szukania będzie długi i bardzo męczący, przez co zrezygnuje z tej opcji
- ✿ będzie musiała sama zadbać o mieszkanie
- ✿ będzie musiała zorganizować czas i finanse tak, aby samej dać sobie ze wszystkim radę
- ✿ nikt jej nie pomoże z opieką nad psem
- ✿ będzie czuła się samotna



# Załączniki:

- ✿ Scenariusz Indywidualnych Wywiadów Połączonych
- ✿ Nagrania z przeprowadzonych wywiadów
- ✿ Wyniki analizy danych zastanych

