

O badaniu koniunktury na rynku najmu mieszkań

Wprowadzenie – dlaczego powstało badanie?

Rynek najmu w Polsce rozwija się dynamicznie, ale nadal brakuje jednego, wspólnego punktu odniesienia, który pozwalałby regularnie oceniać jego kondycję. Dane są rozproszone, często opóźnione i zwykle dotyczą tylko wybranych fragmentów tego rynku. W efekcie wiele dyskusji, zarówno eksperckich, jak i publicznych czy medialnych, opiera się bardziej na pojedynczych obserwacjach niż na porównywalnych obiektywnych danych. **Badanie koniunktury rynku najmu powstało po to, aby wypełnić tę lukę informacyjną.** Jego celem jest systematyczny pomiar nastrojów, ocen i oczekiwań dotyczących rynku najmu – zarówno w ujęciu bieżącym, jak i w perspektywie prognostycznej. Dzięki temu możliwe jest nie tylko opisanie aktualnej sytuacji, ale także wychwycenie przewidywanych zmian zachodzących w czasie.

Badanie ma charakter cykliczny, ponieważ rynek najmu nie jest statyczny. Reaguje na sytuację gospodarczą, zmiany regulacyjne, nastroje konsumenckie, atmosferę wśród inwestorów, migracje ludności, dostępność finansowania i wiele innych czynników. Jednorazowy raport pokazuje jedynie moment w czasie. Badanie kwartalne pozwala na:

- bieżące monitorowanie zmian nastrojów;
- porównywanie kondycji rynku najmu z koniunkturą w innych sektorach usług oraz całej gospodarce Polski;
- zrozumienie nie tylko stanu obecnego, ale i przewidywanego.

Jak rozumieć „koniunkturę” na rynku najmu?

Koniunktura na rynku najmu to ogólna ocena tego, jak funkcjonuje rynek w danym momencie – na ile jest stabilny, bezpieczny i przewidywalny dla jego uczestników. Nie sprowadza się ona wyłącznie do poziomu czynszów ani do prostego pytania, czy ceny rosną, czy spadają.

W przypadku rynku najmu ważne jest nie tylko to, ile kosztuje najem, ale także jak łatwo znaleźć najemcę, jak długo trwają umowy, jakie ryzyka ponoszą właściciele oraz na ile przyszłość rynku da się racjonalnie ocenić. Wysokie stawki czynszów mogą bowiem iść w parze z dużą niepewnością, a umiarkowane ceny – z dużą stabilnością.

Dlatego w badaniu koniunktura opisywana poprzez pryzmat czterech wzajemnie uzupełniających się obszarów:

- dostępność – czyli relacja między popytem a podażą mieszkań oraz łatwość zawierania umów najmu;
- stabilność – rozumiana jako ciągłość najmu, przewidywalność przychodów i ograniczenie nagłych zmian warunków;
- bezpieczeństwo – obejmujące ryzyka finansowe, prawne i operacyjne związane z wynajmem;
- przewidywalność – czyli na ile uczestnicy rynku są w stanie ocenić, co wydarzy się w kolejnych miesiącach.

Dobra koniunktura to równowaga między tymi elementami. Zła koniunktura pojawia się wtedy, gdy rośnie niepewność i ryzyko, nawet jeśli pojedyncze wskaźniki, takie jak ceny, wyglądają pozornie korzystnie.

Perspektywy ujęte w badaniu – kogo badamy?

Konstrukcja naszego badania opiera się na modelu dwutorowym, który pozwala nam spojrzeć na rynek z dwóch uzupełniających się perspektyw: teoretycznej oraz praktycznej. Konfrontujemy opinie profesjonalnych analityków z doświadczeniami osób, które bezpośrednio inwestują swój kapitał w mieszkania na wynajem.

Eksperci i analitycy rynku (ocena ekspercka)

Pierwszą grupę badawczą stanowią specjaliści, którzy zawodowo zajmują się monitorowaniem i analizą sektora nieruchomości mieszkaniowych – analitycy, badacze, przedstawiciele firm działających na rynku nieruchomości, zarządzania najmem, sektora PRS oraz osoby profesjonalnie związane z branżą. To perspektywa syntetyczna, oparta na szerszym oglądzie rynku, danych i doświadczeniu zawodowym.

Właściciele i inwestorzy (perspektywa podażowa)*

W drugim etapie badanie obejmuje osoby i podmioty, które fizycznie posiadają i wynajmują mieszkania w Polsce. Ich odpowiedzi pozwalają uchwycić praktyczny wymiar koniunktury: realne bariery, ryzyka oraz zachowania rynkowe, które często nie są widoczne w oficjalnych statystykach ilościowych.

Badanie koniunktury koncentruje się zatem na eksperckiej i podażowej stronie rynku, czyli na podmiotach, które kształtują ofertę, warunki najmu i decyzje inwestycyjne. Perspektywa najemców wymaga odrębnych narzędzi i innego kontekstu badawczego. Jest ona silnie powiązana z aspektem koniunktury konsumenckiej.

**Pierwsza edycja planowana na I kwartał 2026 roku.*

Metoda badania, czyli jak powstają dane?

Proces powstawania danych w naszym badaniu został zaprojektowany w sposób ściśle sformalizowany, czerpiąc bezpośrednio z metodyki stosowanej przez Główny Urząd Statystyczny oraz wytycznych Eurostatu. Dzięki oparciu się na uznanych standardach statystyki publicznej, nasze badanie nie jest zbiorem przypadkowych opinii, lecz ustrukturyzowanym narzędziem analitycznym, które pozwala na rzetelne śledzenie trendów.

Forma realizacji badania

Badanie realizowane jest w formie krótkiej ankiety, prowadzonej raz na kwartał. Taka częstotliwość pozwala uchwycić bieżące zmiany na rynku i jednocześnie porównywać wyniki w czasie, bez nadmiernego obciążania respondentów.

Odpowiedzi zbierane są z wykorzystaniem formularza internetowego (metoda CAWI - *Computer-Assisted Web Interview*), w określonym, stałym oknie czasowym każdego kwartału. Dzięki temu wyniki dotyczą zawsze tego samego okresu i mogą być zestawiane kwartał do kwartału. Badanie koncentruje się zarówno na ocenie aktualnej sytuacji rynkowej, jak i na oczekiwaniach dotyczących najbliższej przyszłości.

Udział w badaniu jest anonimowy. Respondenci dzielą się swoimi ocenami i obserwacjami bez konieczności ujawniania danych pozwalających na ich identyfikację. To sprzyja szczerości odpowiedzi i ogranicza efekt „deklaracji pod tezę”.

Kluczową zasadą badania jest porównywalność wyników w czasie. Stała struktura ankiety, powtarzalne pytania i spójny sposób prezentacji danych pozwalają obserwować nastroje oraz momenty, w których rynek wyraźnie zmienia kierunek. W przyszłości możliwe będzie także badanie trendów i zachodzących w tym zakresie zmian rynkowych.

Obszary badawcze – co dokładnie badamy?

Rdzeniem badania jest stały zestaw obszarów, które analizowane są w każdym kwartale. Dzięki temu możliwe jest porównywanie wyników w czasie a w przyszłości możliwe będzie obserwowanie długofalowych trendów na rynku najmu. Badanie koniunktury rynku najmu mieszkań bazuje na 2 obszarach. Pierwszy z nich dotyczy diagnozy bieżącej sytuacji.

Bieżąca sytuacja

Na tym etapie respondenci oceniają:

- zmianę ogólnej sytuacji na rynku wynajmu mieszkań;
- zmianę popytu na wynajem;
- zmianę dostępności (podaży) mieszkań na wynajem;
- występujące bariery z perspektywy wynajmujących (właścicieli);
- występujące bariery z perspektywy najemców;
- efektywny czas wynajmu mieszkań w skali roku;
- bieżący poziom czynszów (przychodów z wynajmu);
- procentowy poziom wynajmowanych mieszkań w stosunku do ogółu zasobu;
- zmiany sytuacji finansowej wynajmujących i najemców;
- zmiany w opóźnieniach płatności za wynajem;
- działania podejmowane przez właścicieli mieszkań na wynajem.

Przy czym bieżąca sytuacja dotyczy zawsze kwartału, w którym jest realizowane badanie.

Przyszła sytuacja

Drugi obszar badawczy dotyczy przewidywań zmian poszczególnych aspektów w kolejnym kwartale. Respondenci bazując na własnej wiedzy i doświadczeniu przewidują:

- zmianę ogólnej sytuacji gospodarczej na rynku najmu mieszkań;
- zmianę popytu i dostępności (podaży) mieszkań na wynajem;
- przewidywalność przyszłej sytuacji na rynku najmu;
- zmianę przyszłych przychodów z czynszu;
- zmianę sytuacji finansowej wynajmujących i najemców;
- działania podejmowane przez właścicieli mieszkań na wynajem;
- główne czynniki stymulujące inwestycje wynajmujących mieszkania.

Jak korzystać z danych?

Wyniki badania koniunktury rynku najmu zostały zaprojektowane tak, aby mogły być wykorzystywane w różnych kontekstach i przez różne grupy odbiorców.

- **Do analiz rynkowych**

Dane pozwalają śledzić zmiany nastrojów i ocen rynku w czasie, porównywać kolejne kwartały oraz identyfikować momenty, w których rynek zaczyna zmieniać kierunek. Szczególnie dobrze sprawdzają się jako uzupełnienie danych ilościowych.

- **Do artykułów i komentarzy eksperckich**

Wskaźniki koniunktury mogą stanowić punkt odniesienia dla bieżących wydarzeń, zmian regulacyjnych czy debat publicznych. Dają kontekst i pozwalają osadzić pojedyncze zdarzenia w szerszym obrazie rynku.

- **Do dyskusji publicznych**

Badanie dostarcza wspólnego mianownika do rozmów o rynku najmu – opartego na danych, a nie wyłącznie na indywidualnych doświadczeniach czy emocjach. Może być wykorzystywane w debatach branżowych, eksperckich i medialnych.

Opis i interpretacja wskaźników

Sposób obliczania wyników oraz wskaźników koniunktury jest zbieżny z metodą wykorzystywaną przez Główny Urząd Statystycznych w badaniach koniunktury gospodarczej.

01. Lustra koniunktury

Lustra koniunktury to najbardziej podstawowy sposób prezentacji wyników badania. Pokazują one, jak kształtują się nastroje uczestników rynku najmu w odniesieniu do poszczególnych obszarów badania. Ich rolą jest możliwie wierne odzwierciedlenie struktury ocen – tego, ilu respondentów dostrzega poprawę sytuacji, ilu nie widzi zmian, a ilu ocenia ją negatywnie.

Jak powstają lustra koniunktury?

Lustra koniunktury bazują na pytaniach ankietowych, w których respondenci wybierają, w zdecydowanej większości, jedną z trzech odpowiedzi:

- poprawa sytuacji,
- brak zmian,
- pogorszenie sytuacji.

Odpowiedzi te nie są wazone ani przeliczane na jedną liczbę. Wynik prezentowany jest jako procentowy rozkład odpowiedzi, który zawsze sumuje się do 100%. Każde lustro odnosi się do konkretnego zjawiska, np. ogólnej sytuacji na rynku najmu, popytu, dostępności mieszkań czy poziomu czynszów. Taka konstrukcja luster koniunktury pozwala na bardzo sprawne interpretowanie wyników. Przewaga odpowiedzi pozytywnych powoduje, że wskaźnik ten będzie zmierzał do wartości 100%. Z kolei przewaga opinii negatywnych będzie go osłabiła kierując ku wartości -100%.

Jak interpretować lustra koniunktury?

Lustra koniunktury należy interpretować przede wszystkim strukturalnie, a nie zero-jedynkowo. Kluczową jest tu reguła zaczerpnięta z metodyki statystyki publicznej. Przyjmuje się, że przewaga liczby odpowiedzi pozytywnych jest sygnałem poprawy sytuacji badanego zjawiska, natomiast przewaga liczebności odpowiedzi negatywnych – sygnałem pogorszenia się.

- **Wysoki udział odpowiedzi neutralnych (np "brak zmian")** może oznaczać stabilizację rynku, nawet jeśli odsetek ocen pozytywnych i negatywnych jest niski.
- **Zbliżone i jednocześnie niskie udziały ocen pozytywnych i negatywnych** mogą wskazywać na niepewność oraz brak jednoznacznego kierunku.
- **Wyraźna przewaga jednej z grup odpowiedzi** może sygnalizować zmianę nastrojów, poprzedzającą faktyczne zmiany rynkowe.

Przykład

Pytanie

Jak Państwa zdaniem w bieżącym kwartale zmieniła się ogólna sytuacja na rynku wynajmu mieszkań?

Możliwe odpowiedzi

- poprawiła się
- pozostała bez zmian
- pogorszyła się

Przykładowa interpretacja wyniku

Jeżeli największy odsetek respondentów wskazuje odpowiedź „pozostała bez zmian”, może to oznaczać pewną stabilizację rynku najmu w danym kwartale.

02. Wskaźniki proste

Wskaźniki proste stanowią kolejny poziom analizy wyników badania koniunktury rynku najmu. Powstają na bazie odpowiedzi ankietowych i pozwalają syntetycznie ocenić kierunek oraz natężenie zmian w poszczególnych obszarach rynku.

W badaniu wyróżniono trzy grupy wskaźników prostych, w zależności od charakteru pytania i sposobu obliczania wyników.

02.1 Salda odpowiedzi

Wskaźniki liczone jako salda odpowiedzi pokazują przewagę ocen pozytywnych lub negatywnych w danym obszarze badania. Są bezpośrednim rozwinięciem luster koniunktury i służą do oceny ogólnego kierunku zmian.

Jak powstają?

Saldo odpowiedzi wyrażane jest w punktach procentowych (pkt.) i obliczane jako różnica między:

- odsetkiem odpowiedzi wskazujących na poprawę sytuacji,
- a odsetkiem odpowiedzi wskazujących na pogorszenie sytuacji

Odpowiedzi neutralne („brak zmian”) nie wpływają bezpośrednio na wartość wskaźnika, ale pozostają widoczne na poziomie luster koniunktury. To sprawia, że określona wartość wskaźnika (np. 30 pkt.) może być wynikiem dwóch różnych struktur:

- pozytywne 60%, neutralne 10%, negatywne 30% lub
- pozytywne 40%, neutralne 50%, negatywne 10%.

Dlatego tak ważne jest, aby wyniki interpretować w sposób całościowy, a nie wybiórczo.

Jakie wartości mogą przyjmować?

- zakres od -100 do +100,
- wartości dodatnie oznaczają przewagę ocen pozytywnych,
- wartości ujemne oznaczają przewagę ocen negatywnych,
- wartości bliskie zeru wskazują na równowagę ocen.

Jak interpretować?

Saldo odpowiedzi pokazuje kierunek i siłę zmiany, ale nie zastępuje analizy struktury odpowiedzi.

- **Wysoka wartość dodatnia** oznacza wyraźnie pozytywny sentyment.
- **Wysoka wartość ujemna** sygnalizuje pogorszenie nastrojów.
- **Wartości bliskie zeru** mogą oznaczać stabilizację lub podział opinii.

Najważniejszą regułą interpretacyjną jest odniesienie wyników sald odpowiedzi do zmian analizowanego zjawiska. Wysoki poziom tego wskaźnika informuje nas o poprawie, a niski o pogorszeniu się określonej sytuacji rynkowej.

Przykłady wskaźników

Wskaźniki bieżącej sytuacji

- Wskaźnik bieżącej ogólnej sytuacji na rynku najmu.
- Wskaźnik bieżących zmian popytu na najem mieszkań.
- Wskaźnik bieżących zmian dostępności (podaży) mieszkań na wynajem.
- Wskaźnik efektywnego czasu wynajmu mieszkań w ciągu jednego roku.
- Wskaźnik bieżących zmian poziomu przychodów (czynszu) z wynajmu.
- Wskaźnik bieżącej sytuacji finansowej właścicieli mieszkań.
- Wskaźnik bieżącej sytuacji finansowej najemców mieszkań.
- Wskaźnik opóźnienia płatności za wynajem.

Wskaźniki przewidywanej sytuacji

- Wskaźnik przewidywanej ogólnej sytuacji na rynku wynajmu.
- Wskaźnik przewidywanych zmian popytu na najem mieszkań.
- Wskaźnik przewidywanych zmian dostępności (podaży) mieszkań na wynajem.
- Wskaźnik przewidywalności sytuacji na rynku wynajmu mieszkań.
- Wskaźnik przewidywanych zmian poziomu przychodów (czynszów) z wynajmu.
- Wskaźnik przewidywanej sytuacji finansowej właścicieli mieszkań.
- Wskaźnik przewidywanej sytuacji finansowej najemców.

02.2 Pytania ilościowe

W tej grupie znajdują się wskaźniki oparte na pytaniach, w których respondenci podają konkretne wartości liczbowe, np. dotyczące długości umów.

Jak powstają?

Wskaźniki liczone są jako średnia arytmetyczna udzielonych odpowiedzi. Każda odpowiedź ma taką samą wagę, a wynik pokazuje przeciętny poziom danego zjawiska w badanej grupie. Prezentują konkretne wartości liczbowe (np. miesiące, procenty), bez przeliczania na salda czy indeksy.

Jak interpretować?

Wskaźniki ilościowe należy interpretować:

- w porównaniu do poprzednich kwartałów,
- w zestawieniu z innymi wskaźnikami koniunktury.

Zmiany w czasie są ważniejsze niż pojedyncza wartość, a nawet niewielkie przesunięcia mogą sygnalizować istotne zmiany w funkcjonowaniu rynku.

Przykłady wskaźników

- Wskaźnik obecnie wynajmowanych mieszkań.
- Wskaźnik długości okresu podpisanych umów najmu.

02.3 Pytania wielokrotnego wyboru

Ta grupa obejmuje pytania, w których respondenci mogli wskazać więcej niż jedną odpowiedź, np. bariery funkcjonowania rynku najmu lub podejmowane działania przez właścicieli mieszkań.

Jak powstają?

Wyniki prezentowane są w dwóch ujęciach:

- osobno liczony jest odsetek respondentów, którzy nie wskazali żadnej bariery,
- pozostałe odpowiedzi prezentowane są jako udział poszczególnych wskazań wśród respondentów, którzy zgłosili bariery lub działania.

W efekcie suma wskazań może przekraczać 100%.

Jak interpretować?

Wskaźniki wielokrotnego wyboru nie służą do oceny kierunku koniunktury, lecz do identyfikacji najczęściej występujących problemów, obserwacji zmian struktury barier i działań w czasie, uzupełnienia interpretacji wskaźników liczbowych. Mogą jednocześnie posłużyć do tworzenia rankingów istotności analizowanych zjawisk.

Przykłady wskaźników

- Bariery na rynku najmu z perspektywy wynajmujących.
- Bariery na rynku najmu z perspektywy najemców.
- Bieżące działania najczęściej podejmowane przez właścicieli.
- Przewidywane działania najczęściej podejmowane przez właścicieli.
- Główne czynniki stymulujące inwestycje wynajmujących mieszkania.

03. Wskaźniki złożone

Trzecią grupę stanowią wskaźniki złożone, które bazują na wybranych wskaźnikach prostych. Pozwalają na bardziej ogólne spojrzenie na stan koniunktury na rynku najmu mieszkań.

Złożone wskaźniki koniunktury rynku najmu

- Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury na rynku najmu mieszkań.
- Wskaźnik ufności ogólnorynkowy.
- Wskaźnik ufności właścicieli mieszkań.
- Wskaźnik ufności najemców.
- Wskaźnik przychodów z najmu.
- Wskaźnik sytuacji finansowej ogólnorynkowy.
- Wskaźnik sytuacji finansowej właścicieli mieszkań.
- Wskaźnik sytuacji finansowej najemców.

Jak są liczone?

Wskaźniki złożone są obliczane zgodnie z metodologią Głównego Urzędu Statystycznego jako średnia arytmetyczna co najmniej dwóch różnych wskaźników prostych. Najważniejsze jest ich sensowne dobranie. Dzięki temu można dokładniej analizować wynik końcowy, patrząc na poszczególne składowe. Pozwala to na spójną i uporządkowaną interpretację sytuacji na rynku najmu mieszkań. Poniżej przedstawiono elementy, z których zbudowane są poszczególne wskaźniki złożone.

03.1 Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury na rynku najmu mieszkań:

- bieżąca ogólna sytuacja rynkowa,
- przewidywana ogólna sytuacja rynkowa.

03.2 Wskaźnik ufności ogólnorynkowy (uogólnienie dwóch poniższych wskaźników złożonych):

- Wskaźnik ufności właścicieli mieszkań:
 - bieżąca ogólna sytuacja rynkowa,
 - bieżące zmiany popytu na wynajem mieszkań,
 - przewidywane zmiany popytu na wynajem mieszkań.
- Wskaźnik ufności najemców:
 - bieżąca ogólna sytuacja rynkowa,
 - bieżące zmiany dostępności mieszkań do najmu,
 - przewidywane zmiany dostępności mieszkań do najmu.

03.3 Wskaźnik przychodów z najmu:

- efektywny czas wynajmu mieszkań,
- bieżące zmiany poziomu przychodów,
- przewidywane zmiany poziomu przychodów.

03.4 Wskaźnik sytuacji finansowej ogólnorynkowy (uogólnienie dwóch poniższych wskaźników złożonych):

- Wskaźnik sytuacji finansowej właścicieli mieszkań:
 - bieżąca sytuacja finansowa właścicieli mieszkań,

- prognozowana sytuacja finansowa właścicieli mieszkań,
- opóźnienia płatności.
- Wskaźnik sytuacji finansowej najemców
 - bieżąca sytuacja finansowa najemców,
 - prognozowana sytuacja finansowa najemców.

Interpretacja

Interpretacja wyników wskaźników złożonych jest zbliżona do wskaźników prostych. Najważniejsza różnica sprowadza się jedynie do tego, że w procesie interpretacji wyników wchodzimy na wyższy jej poziom.

- **Wartość dodatnia (zbliżająca się do +100%)** – poprawa analizowanej sytuacji, np. korzystna zmiana ogólnego klimatu koniunktury rynkowej, wysoki poziom ufności i wiara w stabilność rynku czy racjonalizacja struktury przychodów.
- **Wartość ujemna (zbliżająca się do -100%)** – pogorszenie się analizowanej sytuacji, np. wzrost niepewności, spadek zaufania do rynku czy też regres w zakresie sytuacji finansowej.
- **Wartość bliska zeru (0%)** – stabilizacja sytuacji rynkowej, np. w zakresie umiarkowanego poziomu ufności lub też niejednoznacznych oczekiwań.

Słownik określeń i synonimów interpretacji wyników

Wynik dodatni	Wynik neutralny	Wynik ujemny
pozytywny odbiór sytuacji rynkowej, sprzyjające odczucia uczestników rynku, umiarkowany lub wyraźny optymizm, poczucie stabilności i spokoju, korzystny klimat postrzegany na rynku	wyczekujące nastawienie rynku, mieszane odczucia uczestników, brak jednoznacznych sygnałów, ostrożna percepcja sytuacji, neutralny klimat nastrojów	pogorszenie odczuć rynkowych, dominacja ostrożności lub niepokoju, osłabienie nastrojów, wzrost poczucia niepewności, mniej korzystny klimat postrzegany na rynku
Ogólny nastrój rynkowy		
pozytywny nastrój rynkowy, dominacja optymizmu, sprzyjający klimat decyzyjny, poczucie stabilności i kontroli, komfort funkcjonowania na rynku	nastrój wyczekujący, ostrożny optymizm, równowaga emocjonalna, brak wyraźnych sygnałów zmiany, adaptacja do warunków rynkowych	pogorszenie nastrojów, dominacja pesymizmu, napięcie rynkowe, poczucie niepewności, dyskomfort decyzyjny
Poczucie bezpieczeństwa i stabilności		
wysokie poczucie bezpieczeństwa, stabilne warunki funkcjonowania, przewidywalność otoczenia rynkowego, zaufanie do rynku, spokój decyzyjny	umiarkowane poczucie bezpieczeństwa, stabilność warunkowa, akceptacja ryzyka rynkowego, brak silnych impulsów destabilizujących	obniżone poczucie bezpieczeństwa, niestabilność warunków rynkowych, wzrost odczuwanego ryzyka, niepewność co do przyszłości, brak zaufania do rynku
Nastroje inwestycyjne i skłonność do działania		
pozytywne nastroje inwestycyjne, gotowość do podejmowania decyzji,	postawa wyczekująca, selektywność decyzji inwestycyjnych, ograniczona	osłabienie nastrojów inwestycyjnych, wstrzymywanie decyzji,

aktywność rynkowa, skłonność do rozwoju i ekspansji, otwartość na nowe inwestycje	aktywność, ostrożne podejście do nowych projektów	awersja do ryzyka, defensywna postawa rynkowa, skłonność do wycofywania się z rynku
Poczucie kontroli i sprawczości rynkowej		
wysokie poczucie kontroli, sprawczość decyzyjna, przekonanie o możliwości wpływu na wyniki, aktywne zarządzanie sytuacją rynkową	ograniczona kontrola sytuacji, adaptacyjne reagowanie na zmiany, dostosowywanie strategii do warunków	utrata poczucia kontroli, bezradność decyzyjna, reagowanie zamiast planowania, poczucie bycia „poddanym” rynkowi
Oczekiwania wobec przyszłości rynku		
pozytywne oczekiwania rynkowe, wiara w poprawę sytuacji, optymizm prognostyczny, przekonanie o stabilnym rozwoju	brak jednoznacznych oczekiwań, ostrożne prognozy, przewidywanie stabilizacji, scenariusze neutralne	pesymizm prognostyczny, obawy o przyszłość rynku, spodziewane pogorszenie sytuacji, negatywne scenariusze rozwoju
Klimat funkcjonowania i codziennego działania na rynku		
sprzyjający klimat operacyjny, komfort prowadzenia działalności, płynność procesów rynkowych, poczucie „łatwości działania”	przeciętny klimat funkcjonowania, brak istotnych ułatwień i utrudnień, standardowe warunki operacyjne	trudny klimat rynkowy, narastające bariery operacyjne, frustracja uczestników rynku, wzrost kosztów psychologicznych działania

Język ostrożności analitycznej (ważne metodologicznie).

- wskazania ankietowe sugerują, że...
- wyniki badania sygnalizują...
- obserwowane tendencje mogą świadczyć o...
- można interpretować jako...
- w świetle uzyskanych ocen...

Propozycja trzystopniowej skali interpretacyjnej koniunktury

Wartości dodatnie – poprawa nastrojów

- Słabo dodatnie (delikatna poprawa):
 - lekkie ożywienie nastrojów,
 - ostrożny optymizm,
 - nieznacznie lepsze odczucia rynkowe.
- Umiarkowanie dodatnie (wyraźna poprawa):
 - poprawa nastrojów rynkowych,
 - rosnące poczucie stabilności,
 - bardziej sprzyjające odczucia uczestników rynku.
- Wyraźnie dodatnie (silna poprawa):
 - zdecydowana poprawa nastrojów,
 - dominacja optymizmu,
 - bardzo sprzyjający klimat rynkowy.

Wartości neutralne – stabilizacja nastrojów

- Słabo neutralne (lekka niepewność):
 - ostrożne i wyczekujące nastawienie,
 - brak jednoznacznych sygnałów,
 - delikatne wahania nastrojów.
- Umiarkowanie neutralne (równowaga):
 - stabilny klimat nastrojów,

- równowaga odczuć,
- brak wyraźnej zmiany percepcji rynku.
- Wyraźnie neutralne (utrwalona stabilność):
 - utrwalona stabilizacja nastrojów,
 - oswojenie z warunkami rynkowymi,
 - przewidywalny klimat funkcjonowania.

Wartości ujemne – pogorszenie nastrojów

- Słabo ujemne (delikatne osłabienie):
 - lekkie pogorszenie nastrojów,
 - narastająca ostrożność,
 - mniej sprzyjające odczucia rynkowe.
- Umiarkowanie ujemne (wyraźne pogorszenie):
 - pogorszenie nastrojów rynkowych,
 - wzrost niepewności,
 - bardziej zachowawcze postawy.
- Wyraźnie ujemne (silne pogorszenie):
 - zdecydowane pogorszenie nastrojów,
 - dominacja niepokoju,
 - niesprzyjający klimat rynkowy.

Jak można stosować powyższą skalę w praktyce?

- Poziom (słabo/umiarkowanie/wyraźnie) dobierasz do natężenia wskaźnika lub jego zmiany w czasie.
- Kierunek (dodatni/neutralny/ujemny) wynika bezpośrednio ze znaku wskaźnika.
- Skala nadaje się do:
 - komentarzy kwartalnych,
 - podsumowań raportów,
 - opisów wykresów,
 - komunikacji medialnej i eksperckiej.

Kontakt

Zachęcamy do kontaktu wszystkich, którzy chcą lepiej zrozumieć badanie lub wykorzystać jego wyniki w praktyce. Wszelkie pytania lub sugestie prosimy kierować na: info@simpl.rent