

BS/120/2010

JAK POLACY MIESZKAJĄ,
A JAK CHCIELIBY MIESZKAĆ

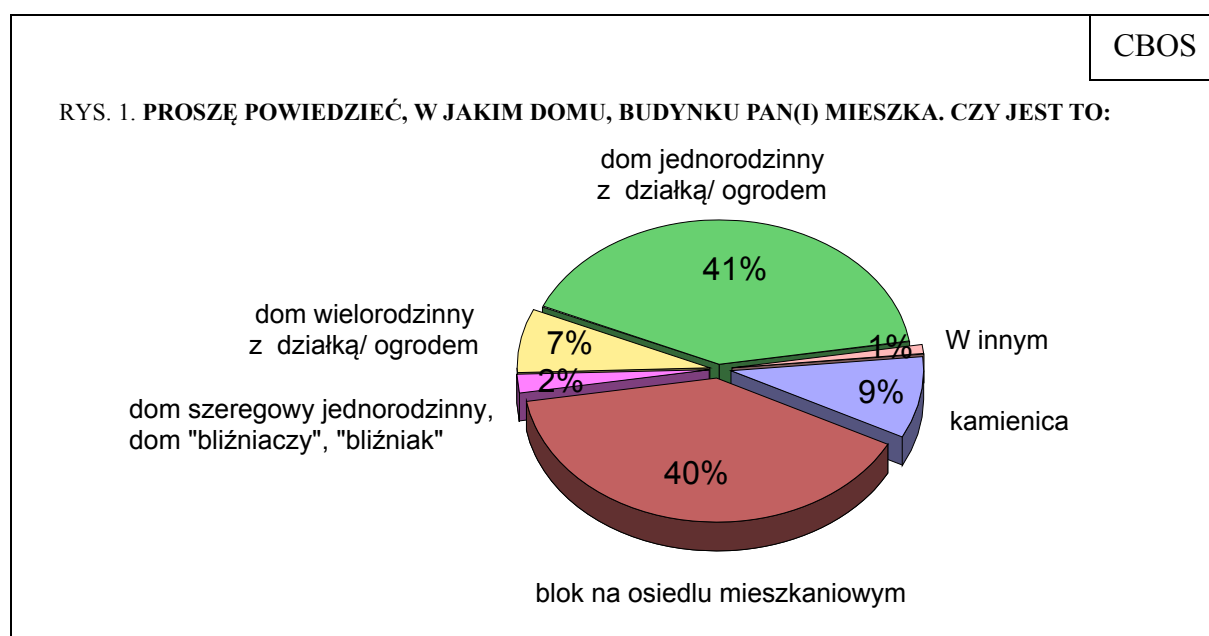


Znak jakości przyznany CBOS przez Organizację Firm Badania Opinii i Rynku
4 lutego 2010 roku

Fundacja Centrum Badania Opinii Społecznej
ul. Żurawia 4a, 00-503 Warszawa
e-mail: sekretariat@cbos.pl; info@cbos.pl
<http://www.cbos.pl>
(48 22) 629 35 69

W jednym z ostatnich sondaży¹ zapytaliśmy Polaków o to, jak mieszkają – w jakich budynkach, kiedy wybudowanych. Interesowała nas również ocena stanu technicznego tych budynków, a także ich status własnościowy. Chcieliśmy też poznać preferencje mieszkaniowe respondentów oraz kryteria, jakimi kierują się przy podejmowaniu decyzji, gdzie zamieszkać.

Na podstawie deklaracji badanych można wnioskować, że Polacy mieszkają głównie w dwóch typach budynków – domach jednorodzinnych z działką lub ogrodem (41%) oraz w blokach na osiedlach mieszkaniowych (40%). Tylko co jedenasty ankietowany (9%) deklaruje, że mieszka w kamienicy. Relatywnie niewielu respondentów (7%) mieszka w domach wielorodzinnych z działką lub ogrodem. Zupełnie sporadycznie badani określali budynek, w którym mieszkają, jako szeregowy dom jednorodzinny lub „bliźniak” (2%).



¹ Badanie „Aktualne problemy i wydarzenia” (241) przeprowadzono w dniach 10 – 16 czerwca 2010 roku na liczącej 977 osób reprezentatywnej próbie losowej dorosłych mieszkańców Polski.

Co zrozumiałe, dom jednorodzinny z ogrodem jest typowym miejscem zamieszkania osób mieszkających na wsi (82%) oraz – rzadziej – w małych miastach do 20 tys. ludności (25%). Natomiast mieszkańcy większych miast mieszkają przede wszystkim w różnego rodzaju blokach na osiedlach mieszkaniowych. Najczęściej tak określają budynek, w którym mieszkają, mieszkańcy miast liczących od 20 tys. do 100 tys. ludności (70%). W takich budynkach mieszka jednak także ponad połowa mieszkańców pozostałych miast: zarówno tych najmniejszych (do 20 tys. ludności – 55%), jak i większych – od 101 tys. do 500 tys. ludności (58%) oraz ponadpółmilionowych (57%). Jednocześnie w dużych i największych miastach badani relatywnie często mieszkają w kamienicach – 24% mieszkańców miast liczących od 101 tys. do 500 tys. ludności i 19% mieszkańców największych aglomeracji (powyżej 501 tys. ludności).

Ponad połowa ankietowanych mieszka w domu, który jest własnością ich lub kogoś z ich rodziny (51%). Co piąty (20%) zamieszkuje w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej. Mniejsze i porównywalne odsetki badanych mieszkają w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych (12%) lub w budynkach komunalnych (11%). Co dwudziesty respondent (5%) najprawdopodobniej wynajmuje mieszkanie od osoby prywatnej, ponieważ deklaruje, że dom, w którym mieszka, nie należy do niego ani jego rodziny, ale jest własnością prywatną.

Tabela 1

Kto jest właścicielem tego domu, budynku?	Wskazania respondentów według terminów badań	
	VI 2003	VI 2010
	w procentach	
Jest własnością Pana(i) lub Pana(i) rodziny	49	51
To budynek spółdzielczy (lokatorski lub własnościowy)	24	20
To budynek należący do wspólnoty mieszkaniowej	7	12
To budynek komunalny (należy do gminy, miasta)	14	11
Jest własnością prywatną, ale nie należy do Pana(i) ani Pana(i) rodziny	3	5
To budynek zakładowy (właścicielem jest zakład pracy)	2	0
Inna sytuacja (np. budynek wybudowany przez prywatnego inwestora, a mieszkania są wynajmowane, albo budynek wybudowany przez TBS)	1	1
Trudno powiedzieć	1	1

W porównaniu z pomiarem z roku 2003 można dostrzec przede wszystkim niewielki spadek deklaracji dotyczących mieszkań spółdzielczych (lokatorskich lub własnościowych) oraz komunalnych. Natomiast zwiększył się odsetek deklaracji dotyczących wspólnot mieszkaniowych. Być może oznacza to, że w ostatnich latach wzrosło znaczenie wspólnot

jako typu własności. W analizowanym okresie całkowicie zanikł typ własności, jaką były mieszkania zakładowe; tego typu lokali firmy pozbywały się najczęściej w procesie restrukturyzacji. Minimalnie przybyło natomiast budynków prywatnych – zarówno tych będących własnością mieszkających, jak i wynajmowanych od osób prywatnych.

Jeśli chodzi o wiek domów, w których mieszkają Polacy, to najczęściej są to budynki pochodzące z lat siedemdziesiątych ubiegłego stulecia, kiedy królowała wielka płyta i w całym kraju powstawały w miastach wielkie blokowiska (20%). Badani często mieszkają też w budynkach wybudowanych w latach osiemdziesiątych (16%), a także o dwie dekady starszych – z lat sześćdziesiątych (14%). Co dziewiąty ankietowany (11%) mieszka w budynkach pochodzących z okresu międzywojennego, co dziesiąty (10%) – w stosunkowo nowym budynku wzniesionym już po 1989 roku, a niewiele mniejsza grupa (9%) w zupełnie nowym domu powstałym w ciągu ostatnich dziesięciu lat. W sumie 19% Polaków mieszka zatem, jak należy przypuszczać, w nie najgorszych warunkach, ich domy powstały bowiem już w III RP, a więc w okresie, kiedy, z jednej strony, odeszły do lamusa siermiężne standardy i przepisy mieszkaniowe obowiązujące w PRL, a z drugiej – dostępne stały się materiały budowlane o dużo wyższej jakości niż w tamtym okresie.

Tabela 2

Jak dawno wybudowano dom, budynek, w którym Pan(i) mieszka?	Wskazania respondentów według terminów badań	
	VI 2003	VI 2010
	w procentach	
Na początku XX wieku – przed końcem I wojny światowej – lub wcześniej, jeszcze w XIX wieku	6	5
Po I wojnie światowej (tzn. po roku 1918), ale jeszcze przed II wojną (przed rokiem 1939) lub w jej czasie	14	11
Już po wojnie, ale przed rokiem 1960	11	8
W latach 60. (1960-1969)	15	14
W latach 70. (1970-1979)	25	20
W latach 80. (1980-1989)	16	16
Po 1989 roku, ale nie później niż w roku 1999	8	10
W roku 2000 lub później	1	9
Trudno powiedzieć	3	6

Mieszkańcy wsi oraz najmniejszych miast mieszkają przede wszystkim w budynkach pochodzących z czasów PRL – z lat siedemdziesiątych (odpowiednio: 22% i 23%), sześćdziesiątych (po 18%) oraz osiemdziesiątych (po 15%). Podobnie mieszkańcy miast liczących 20–100 tys. ludności – najczęściej mieszkają w budownictwie z lat osiemdziesiątych (26%) i siedemdziesiątych (23%). Natomiast w większych miastach sytuacja

jest dużo bardziej zróżnicowana. W dużych miejscowościach (od 101 tys. do 500 tys. ludności) spotyka się budynki zarówno z lat międzywojennych (15%), jak i pochodzące z okresu PRL (z lat siedemdziesiątych – 16%, sześćdziesiątych i osiemdziesiątych po 12%), ale także z pierwszej dekady III RP, czyli lat 1989–1999 (13%). W największych aglomeracjach najbardziej zauważalną różnicą (w porównaniu z innymi typami miast) jest rozwój budownictwa mieszkaniowego w ostatnich dwóch dekadach – w nowo wybudowanych budynkach mieszka blisko co trzeci mieszkaniec miast powyżej 500 tys. ludności (29%).

W ciągu ostatnich siedmiu lat w strukturze zasobów mieszkaniowych spada znaczenie budynków starszych – zbudowanych do lat osiemdziesiątych, natomiast rośnie najnowszych, powstałych w dwóch ostatnich dekadach. Polacy szczególnie często wyprowadzają się z budynków z lat siedemdziesiątych (spadek wskazań o 5 punktów procentowych) oraz starszych – z lat międzywojennych oraz tuż powojennych (w obu przypadkach spadek o 3 punkty).

Zmiany formy własności mieszkań, sprzyjające przepisy podatkowe, a także zmiany na rynku budowlanym sprawiły, że często zdekapitalizowane i latami w PRL nieremontowane budynki mieszkalne były w ostatnich dwóch dekadach na potęgę modernizowane. Obecnie ponad dwie trzecie Polaków (70%) deklaruje, że mieszka w budynku, który w ostatnich dziesięciu latach był remontowany lub modernizowany. Tylko co siódmy badany (14%) twierdzi, że w budynku, w którym mieszka, nie przeprowadzono żadnego remontu, chociaż należałoby go zrobić. W porównaniu z pomiarem z 2003 roku wzrósł odsetek budynków poddawanych remontowi lub modernizacji (o 7 punktów), a jednocześnie zmniejszył się odsetek tych, które – zdaniem ankietowanych – trzeba wyremontować, ale właściciele lub zarządzający nic nie robią w tej sprawie (o 5 punktów).

Tabela 3

Czy dom, w którym Pan(i) mieszka, był w ostatnich dziesięciu latach remontowany lub modernizowany (np. wymieniano, ulepszano dach, remontowano klatki schodowe, doprowadzano lub wymieniano instalacje wodne, gazowe, kanalizację lub wykonywano inne prace)?	Wskazania respondentów według terminów badań	
	VI 2003	VI 2010
	w procentach	
Tak - był remontowany lub modernizowany	63	70
Nie - nic nie robiono (nie było takiej potrzeby), bo to budynek w dobrym stanie (lub nowy)	14	15
Nie - nic nie robiono, chociaż wymaga remontu	19	14
Nie - ten budynek jest w tak złym stanie, że już nie warto go remontować	2	1
Nie wiem, trudno powiedzieć	1	1

Relatywnie najrzadziej remonty budynków przeprowadzane są w najmniejszych miastach (do 20 tys. ludności) – więcej niż co piąty mieszkaniec tych miast (21%) twierdzi, że w budynku, w którym mieszka, nie przeprowadzono żadnych remontów, chociaż trzeba by to zrobić. Biorąc pod uwagę wiek budynku, modernizowano domy wybudowane głównie w okresie PRL, szczególnie w latach siedemdziesiątych, jednocześnie – zdaniem badanych – budynki powstałe w tym czasie najczęściej potrzebują remontu. Remontowano lub modernizowano domy przede wszystkim wielo- i jednorodzinne, a także bloki na osiedlach mieszkaniowych, najrzadziej przeprowadzano remonty kamienic. Jeśli chodzi o typ własności, to remonty i modernizacje najczęściej przeprowadzały w ostatnim dziesięcioleciu spółdzielnie mieszkaniowe oraz prywatni właściciele budynków (odpowiednio: 76% i 73%). Relatywnie najrzadziej budynki remontują prywatni właściciele wynajmujący mieszkania oraz władze samorządowe zarządzające budynkami komunalnymi (odpowiednio: 56% i 59%).

Jeśli ankietowani mieliby możliwość wyboru, to najchętniej zamieszkaliby nie w budynkach starych, z tradycjami, ale w nowo wybudowanych mieszkaniach, domach – ponad cztery piąte (81%) wybrałoby właśnie takie. Niewielu badanych (13%) wolałoby mieszkanie w budynku przedwojennym. W ciągu ostatnich siedmiu lat preferencje Polaków w tym zakresie w zasadzie się nie zmieniły, choć dostrzegalny jest spadek determinacji do zamieszkania w lokalach nowo wybudowanych.

Tabela 4

W jakim mieszkaniu, domu wolał(a)by Pan(i) mieszkać, gdyby dano Panu(i) do wyboru – czy w mieszkaniu, domu nowo wybudowanym czy też w podobnym mieszkaniu, domu (tzn. tak samo dużym, z tymi samymi wygodami, podobnie położonym i w takim samym stanie technicznym), ale starym, sprzed wojny?	Wskazania respondentów według terminów badań			
	VI 2003		VI 2010	
	w procentach			
Zdecydowanie w nowo wybudowanym	53	80	49	81
Raczej w nowo wybudowanym	27		32	
Raczej w starym, sprzed II wojny światowej	11	15	9	13
Zdecydowanie w starym, sprzed II wojny światowej	4		4	
Trudno powiedzieć	5		5	

Co ciekawe, akceptacja starego budownictwa jest związana z obecnym miejscem zamieszkania – respondenci mieszkający w budynkach z tradycjami (szczególnie w domach lub kamienicach sprzed I wojny światowej – 41%), a także w tych zbudowanych w okresie międzywojennym (30%) są wyraźnie bardziej skłonni mieszkać w starym budownictwie niż mieszkańcy budynków powojennych (13%–15%), blokowisk z lat siedemdziesiątych (12%) czy współcześnie wzniesionych budynków (8%).

Dla respondentów najważniejszym obecnie kryterium wyboru mieszkania jest pozytywna ocena funkcjonalności budynku wewnątrz – jego wygody, przestrzenności, nasłonecznienia. To kryterium wskazała ponad połowa ankietowanych (56%). Ocena tego czynnika wpływa na decyzje mieszkaniowe Polaków w większym stopniu niż w 2005 roku. Na drugim miejscu przy wyborze mieszkania plasuje się niski koszt jego utrzymania (48%). Chociaż obecnie na aspekt ten wskazuje nieco mniej ankietowanych niż pięć lat temu, jednak jego miejsce w rankingu czynników decydujących o wyborze mieszkania pozostaje to samo. W porównaniu z pomiarem sprzed pięciu lat spadło natomiast znaczenie trzeciego kryterium – oceny bezpieczeństwa okolicy, w której znajduje się budynek z wybranym mieszkaniem. Być może Polacy czują się obecnie bardziej bezpieczni niż w 2005 roku i dlatego nieco mniejszą wagę przykładają do stanu bezpieczeństwa okolicy, w której zamierzają zamieszkać. Ten czynnik wskazała obecnie jedna trzecia ankietowanych (33%) – niemal o połowę mniejsza grupa niż pięć lat temu. Równie często jak na bezpieczeństwo okolicy badani zwracają uwagę na położenie budynku – ilość zieleni i wolnej przestrzeni wokół niego (33%). Miejsce tego kryterium w naszym rankingu nie uległo zmianie. Polacy częściej niż w 2005 roku zwracają obecnie uwagę na wygląd zewnętrzny budynku i jego urodę architektoniczną (27%). Nieznacznie mniej liczą się oceny komunikacji z innymi dzielnicami lub miejscowościami (21%). Taki sam odsetek badanych wybierając mieszkanie za ważną uważa obecność w okolicy instytucji oświatowych i wychowawczych – przedszkoli i szkół (21%). Nieco mniejsza grupa (17%) zwraca uwagę na to, czy w najbliższym otoczeniu znajdują się inne obiekty użyteczności publicznej, takie jak urzędy, sklepy, placówki służby zdrowia, kina czy baseny. Wybierając mieszkanie Polacy rzadziej interesują się przestrzenią miejską w okolicy, a także czystością chodników i ulic. Podobnie jak przed pięcioma laty w ocenach badanych najmniejsze znaczenie mają czynniki natury estetycznej, takie jak wkomponowanie budynku w otaczającą zabudowę, jednolity styl zabudowy w najbliższym otoczeniu, a także odmienność i oryginalność budynku w stosunku do innych obiektów architektonicznych znajdujących się w okolicy. Niewielkie znaczenie mają dla Polaków również kwestie natury społecznej – stopień zorganizowania społeczności lokalnych, możliwość współdecydowania o różnych przedsięwzięciach organizowanych w przestrzeni publicznej wokół miejsca zamieszkania.

Tabela 5

Przypuśćmy, że z różnych powodów decyduje się Pan(i) na zmianę dotychczasowego miejsca zamieszkania. Które z przedstawionych elementów uznał(a)by Pan(i) za ważne, a które za nieważne przy wyborze nowego mieszkania lub domu? Ankietowani mogli wybrać maksymalnie trzy odpowiedzi	Wskazania respondentów według terminów badań	
	XI 2005	VI 2010
	w procentach	
Funkcjonalność budynku wewnątrz (to, że jest wygodny, przestronny, nasłoneczniony itp.)	39	56
Niski koszt utrzymania	59	48
Bezpieczna okolica	61	33
Duża ilość zieleni i wolnej przestrzeni wokół miejsca zamieszkania	30	33
Wygląd zewnętrzny budynku	12	27
Dobra komunikacja z innymi miejscowościami (dzielnicami), dobry dojazd do miejsca zamieszkania, dobry dojazd do pracy	30	21
Obecność w okolicy szkoły, przedszkola	16	21
Obecność w okolicy pozostałych obiektów użyteczności publicznej, takich jak: urzędy, sklepy, szpital, kino, basen itp.	17	17
Przestrzeń publiczna w okolicy, taka jak: rynek, park, plac	6	13
Czyste chodniki i ulice	11	8
Wkomponowanie budynku w otaczającą go zabudowę	2	3
Odmienność (wyróżnialność) budynku od innych budynków w okolicy	1	2
Możliwość uczestniczenia w życiu społeczności lokalnej i współdecydowania o różnych przedsięwzięciach dotyczących m.in. zagospodarowania przestrzeni publicznej wokół miejsca zamieszkania	3	2
Jednolity styl zabudowy w okolicy	2	2
Trudno powiedzieć	0	1



Polacy najczęściej mieszkają w dwóch typach domów mieszkalnych: na wsi w domach jednorodzinnych z działką lub ogrodem, a w miastach – w blokach na osiedlach mieszkaniowych. Na wsi domy są w ogromnej większości własnością ich mieszkańców. Również w miastach zwiększa się udział budynków i mieszkań będących własnością prywatną, a także pozostających w gestii wspólnot mieszkaniowych. Badani najczęściej twierdzą, że mieszkają w budynkach wybudowanych w PRL – najliczniej w tych pochodzących z lat siedemdziesiątych. Budynki z tamtego okresu są najczęściej modernizowane i remontowane, ale także – co świadczy o niesolidności tego budownictwa – najczęściej wymagają remontu. Jednocześnie Polacy najczęściej wyprowadzają się z budynków z lat siedemdziesiątych.

Prywatni właściciele, a także spółdzielnie mieszkaniowe bardziej dbają o swoje mieszkania i częściej je remontują niż dysponenci mieszkań komunalnych oraz właściciele czynszowych kamienic.

W ciągu ostatnich dwudziestu lat najwięcej nowych mieszkań powstało w największych miastach – blisko jedna trzecia ich mieszkańców mieszka w budynkach wybudowanych po roku 1989. Najmniej osób mieszkających w nowych domach jest wśród mieszkańców najmniejszych miast. Jednocześnie w mniejszych miastach najrzadziej przeprowadza się remonty i modernizuje substancję mieszkaniową, a – według oceny ich mieszkańców – jest tam najwięcej do zrobienia.

Opracował
Krzysztof PANKOWSKI