

Tomasz Zalega
Wydział Zarządzania
Uniwersytet Warszawski

Mieszkanie i warunki lokalowe miejskich gospodarstw domowych w Polsce

Wstęp

Podstawowym celem działania każdego gospodarstwa domowego jest zaspokojenie indywidualnych i wspólnych potrzeb konsumpcyjnych. Ten podstawowy cel stanowi punkt wyjścia do wyborów i decyzji podejmowanych przez członków każdego gospodarstwa domowego. W ocenie struktury konsumpcji gospodarstw domowych kluczowe znaczenie oprócz osiąganego dochodu przez poszczególnych jego członków mają w dużym stopniu mieszkanie/dom i warunki lokalowe. Mieszkanie/dom charakteryzuje się trwałością, długowiecznością i stałą lokalizacją, a także pełni kluczową rolę w funkcjonowaniu każdego człowieka, stanowiąc nieodzowny element rozwoju rodziny. To w mieszkaniu dokonują się podstawowe procesy życia rodziny, związane z realizacją funkcji biologicznych, psychologicznych, kulturowych i społecznych oraz ekonomicznych i utylitarnych [Korzeniewski 2008, s. 27; Zalega 2012a, s. 159]. Można zatem powiedzieć, że mieszkanie/dom spełnia niezwykle istotną rolę w egzystencji biopsychicznej i społecznej człowieka, stając się instrumentalną wartością w realizacji wielu jego potrzeb zarówno o charakterze podstawowym, jak i wyższego rzędu (związanych z wyposażeniem mieszkania/domu w dobra wyższego rzędu). Wszystko to ma bezpośredni wpływ na indywidualne postawy i zachowania konsumentów, a także warunkuje zachowania rynkowe gospodarstw domowych, bez względu na relacje do sytuacji obiektywnej [Zalega 2008, s. 766].

Artykuł charakteryzuje uwarunkowania zaspokojenia potrzeb w zakresie mieszkania w miejskich gospodarstwach domowych w Polsce. Jego celem podstawowym jest ukazanie sytuacji mieszkaniowej oraz zadowolenia z warunków lokalowych i miejsca zamieszkania w ankietowanych gospodarstwach. Struktura artykułu jest następująca: po syntetycznym omówieniu metodologii i założeń badania oraz charakterystyki próby badawczej przeanalizowana została sytuacja mieszkaniowa, warunki lokalowe i rodzaj zajmowanego mieszkania/domu oraz zadowolenie z miejsca zamieszkania w ankietowanych gospodarstwach domowych. Podsumowanie rozważań i najważniejsze wnioski kończą niniejszy artykuł.

Konceptualizacja badań

W celu zebrania pełnych i aktualnych informacji na temat warunków mieszkaniowych polskich gospodarstw domowych żyjących w miastach, w badaniu bezpośrednim zastosowano najczęściej stosowaną w badaniach rynkowych metodę wywiadu kwestionariuszowego. Metoda ta okazała się pomocna zarówno w opisie występujących zjawisk, jak i sprawdzeniu występowania określonych relacji między nimi a świadomością badanych. Proces badania nowych trendów w gospodarstwach domowych w Polsce w okresie kryzysu podzielono na dwa zasadnicze obszary. I tak, w pierwszym obszarze skoncentrowano się głównie na rozpoznaniu nowych trendów, w drugim zaś przede wszystkim na ocenie zachowań konsumenckich gospodarstw domowych w okresie kryzysu gospodarczego.

Przed przystąpieniem do badań zasadniczych przeprowadzono badania próbne na zbiorowości 20 gospodarstw domowych mieszkających w Warszawie. Ten pilotażowy wywiad kwestionariuszowy miał na celu sprawdzenie doboru i komunikatywności pytań zamieszczonych w kwestionariuszu ankietowym oraz prawidłowości układu ankiety. W efekcie tych badań dokonano poprawek w układzie kwestionariusza, rezygnując z niektórych pytań i wprowadzając w ich miejsce nowe, a także modyfikując niektóre z nich. Należy również wspomnieć i o tym, że przy konstrukcji kwestionariusza wywiadu, wykorzystano wypróbowane techniki stosowane powszechnie w badaniach rynkowych i marketingowych. Kwestionariusz wywiadu składał się z 35 pytań zasadniczych, głównie zamkniętych, w tym 7 o charakterze metryczkowym. Poszczególne grupy pytań zawarte w kwestionariuszu były ściśle skorelowane z kolejnymi etapami procesu decyzyjnego gospodarstw domowych w okresie kryzysu gospodarczego.

Materiał empiryczny zawarty w pracy pochodzi z badań bezpośrednich przeprowadzonych w formie kwestionariusza ankietowego na próbie 1135 gospodarstw domowych w okresie od czerwca do sierpnia 2012 roku w ośmiu miastach Polski o zróżnicowanej liczbie ludności oraz wielkości. Zgodnie z przyjętymi założeniami badawczymi, w próbie znalazły się osoby powyżej 18. roku życia, które posiadały samodzielność finansową i podejmowały suwerenne decyzje nabywcze na rynku. W doborze próby zastosowano procedurę doboru celowo-kwotowego. Przyjętymi w badaniu cechami (kwotami) były: płeć i wiek. Badania zostały przeprowadzone w ramach badań statutowych i w całości sfinansowane przez Wydział Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.

Uzupełnieniem cech i właściwości charakteryzujących badaną próbę były tzw. badania eksplanacyjne, które zostały potraktowane przez autora badania jako dodatkowe uzupełnienie informacji uzyskanych w wyniku wywiadu kwestionariuszowego. W tym celu w pierwszej połowie września 2012 roku prze-

proawodono spersonalizowane wywiady pogłębione z 23 osobami wybranymi w sposób celowy, biorąc pod uwagę kluczowe cechy demograficzno-społeczne, takie, jak: płeć, wiek, wykształcenie i miejsce zamieszkania. Wspomniane wywiady autor badań przeprowadził z osobami zamieszkałymi w Warszawie, Toruniu i Kostrzynie. Długość wywiadów trwała ok. 60 minut. W dalszej kolejności przeprowadzone wywiady pogłębione transkrybowano i poddano analizie, zgodnie z metodyką prowadzenia badań jakościowych.

Zebrany w trakcie badań bezpośrednich materiał uporządkowano, tzn. poddano grupowaniu i zliczeniu oraz wstępnej ocenie pod względem kompletności informacji. Przeprowadzona weryfikacja i ocena zebranego materiału badawczego pozwoliła na wyeliminowanie błędów wypełnienia, niedokładności zapisów, błędów logicznych i systematycznych. Z wyjściowej liczby kwestionariuszy wywiadów wynoszącej 1214, zakwalifikowano 1135 kwestionariuszy, co stanowi 93,5% całości próby. W dalszym postępowaniu zostały one poddane procesowi kodowania, a utworzony na ich bazie zbiór danych przetworzono pakietem statystycznym. Zastosowanie pakietu analizy statystycznej programu SPSS 14.0 PL umożliwiło dokonanie analizy informacji uzyskanych w wyniku przeprowadzenia badań metodą wywiadu standaryzowanego. Następnie po zgrupowaniu, zliczeniu i wstępnym opisie zebranych danych, dokonano ich analizy jakościowej i ilościowej. W tym celu wykorzystano współczynniki korelacji, głównie Pearsona, rang Spearmana, współczynnik zbieżności V-Cramera. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że kluczową metodą analizy statystycznej były tablice krzyżowe.

Dobór próby badawczej i jej charakterystyka

W badaniu uczestniczyło 52,9% kobiet i 47,1% mężczyzn. Rozkład badanych według płci i wieku zgodny był z rozkładem populacji generalnej, dlatego też w próbie wystąpiła niewielka przewaga kobiet nad mężczyznami, najliczniejszą grupę wiekową stanowiły zaś osoby z przedziału wiekowego 26–44 lata. Ważną zmienną przy badaniu konsumpcji jest miejsce zamieszkania. W próbie respondentów, zgodnie z przyjętymi założeniami badawczymi, znalazły się osoby zamieszkujące miasta o różnej liczbie mieszkańców i wielkości samego miasta, a mianowicie: Warszawę (powyżej 1 mln mieszkańców), Wrocław (powyżej 500 tys. mieszkańców), Gdańsk (powyżej 200 tys. mieszkańców), Toruń (powyżej 100 tys. mieszkańców), Suwałki (powyżej 50 tys. mieszkańców), Łowicz (powyżej 20 tys. mieszkańców), Brzesko w województwie małopolskim (powyżej 10 tys. mieszkańców) i Kostrzyn w województwie wielkopolskim (do 10 tys. mieszkańców). Każde miasto reprezentowało 139–150 osób, stanowiąc ok. 12–13% badanej próby.

W badaniu zadano respondentom pytanie o poziom wykształcenia. W kwestionariuszu wywiadu przedstawiono cztery kategorie wykształcenia: podstawowe, zasadnicze zawodowe, średnie i wyższe. Najsilniej reprezentowane były osoby z wykształceniem średnim. Aż 2/5 ankietowanych legitymowało się tym poziomem wykształcenia. Co czwarty ankietowany uzyskał wykształcenie wyższe, a co piąty respondent posiadał wykształcenie zasadnicze zawodowe. W badanej próbie najmniejszą grupę stanowiły osoby z wykształceniem podstawowym (13,6%).

Warto także zwrócić uwagę na to, że ponad 4/5 respondentów było aktywnych zawodowo. Nie pracowało natomiast szesnastu na stu badanych. Proporcja aktywnych i biernych zawodowo w badanej populacji jest zbliżona do tej, która odnosi się do krajowego rynku pracy.

Blisko 2/5 badanych stanowiły osoby będące reprezentantami dwuosobowych gospodarstw domowych, co trzeci ankietowany reprezentował natomiast gospodarstwo trzyosobowe. Z kolei co piąty respondent pochodził z czteroosobowego gospodarstwa domowego, a jedynie jeden na siedmiu ankietowanych był przedstawicielem jednoosobowych gospodarstw domowych. Wśród badanych 39,1% nie miało na utrzymaniu dzieci, 32,6% miało jedno dziecko, a 23,5% ankietowanych – dwoje dzieci. Zaledwie co dwudziesty respondent reprezentował gospodarstwa domowe wielodzietne.

Prawie połowa respondentów określiła swoją sytuację ekonomiczną jako złą, a co trzeci ankietowany jako dobrą. Prawie co dziesiąty respondent określił swój status ekonomiczny jako bardzo zły, natomiast zaledwie co dwudziesty ankietowany ocenił swoją obecną sytuację materialną jako bardzo dobrą. Największą grupę wśród respondentów stanowiły osoby, których miesięczne dochody *per capita* mieściły się w przedziale 2001,00–3000,00 zł. Prawie dla co trzeciego ankietowanego miesięczny dochód na 1 osobę w gospodarstwie nie przekraczał 3000,00 zł. Dla co szóstego ankietowanego dochód nie przekraczał 1000,00 zł miesięcznie na 1 osobę w gospodarstwie domowym. Najmniejszą grupę wśród respondentów stanowiły gospodarstwa, w których dochód *per capita* wyniósł powyżej 5000,00 zł miesięcznie.

Uwarunkowania zaspokojenia potrzeb gospodarstw domowych w zakresie mieszkania

Mieszkanie/dom jest jednym z najważniejszych aspektów istnienia i funkcjonowania gospodarstwa domowego, stanowiąc podstawowy element członu przedmiotowego w systemowym sposobie definiowania tej ważnej mikrostruktury ekonomicznej. Jego ważność wynika stąd, że jest istotnym determinantem

wpływającym na realizację podstawowych potrzeb w gospodarstwach domowych, a także stwarza przestrzeń, w której realizowane mogą być wszystkie niemal funkcje gospodarstwa domowego [Gutkowska, Ozimek, Laskowski 2001, s. 83]. Fakt posiadania mieszkania/domu, jego standard oraz poziom wyposażenia w dobra trwałego użytkowania jest z jednej strony pochodną możliwości finansowych gospodarstwa domowego, z drugiej zaś jest powiązany z wykształceniem, wiekiem rodziny oraz okresem trwania gospodarstwa domowego. Należy pamiętać o tym, że poziom warunków mieszkaniowych jest funkcją wartości użytkowej (jakości) mieszkań oraz ilościowego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Z tego też względu podstawą oceny warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych są m.in.: powierzchnia użytkowa mieszkań, przeciętna liczba osób na izbę w mieszkaniu/domu, powierzchnia użytkowa mieszkania/domu w m² na 1 osobę oraz wyposażenie mieszkania/domu w poszczególne instalacje. Należy jednak pamiętać o tym, że od początku lat 90. XX w. następuje polaryzacja warunków mieszkaniowych polskich gospodarstw domowych. Zdaniem H. Kuleszy [2002], stosunkowo niskiemu poziomowi sytuacji mieszkaniowej przeciętnej miejskiej rodziny w Polsce towarzyszy duże i wielostronne zróżnicowanie, a skrajności standardowe z każdym rokiem pogłębiają się, co jest konsekwencją ogólnego społecznego i dochodowego rozwarstwienia, przy braku instrumentów regulujących.

W literaturze przedmiotu mieszkanie/dom jest często określane jako przestrzeń, którą włąda rodzina i dzięki której realizuje swoje podstawowe zadania i związane z nimi czynności w miarę możliwości, zgodnie z własnymi potrzebami, systemem wartości i preferencjami. Ponadto mieszkanie/dom zaspokaja potrzeby podstawowe, bez czego niemożliwy jest pełny rozwój potrzeb wyższego rzędu. Lokalizacja mieszkania/domu, jego wielkość i standard są bardzo często wyznacznikami statusu społecznego, określają w dużym stopniu przynależność grupową, wskazują na możliwości ekonomiczne, a także ukazują gusta i preferencje właściciela. Posiadanie własnego mieszkania/domu jest kluczowym warunkiem prawidłowego funkcjonowania każdego gospodarstwa domowego, ponieważ z jednej strony – umożliwia realizację prawie wszystkich wykonywanych w jego obrębie czynności związanych z obsługą życia rodzinnego (takich, jak: przygotowywanie i spożywanie posiłków, sen, rekreacja, wychowanie i nauka potomstwa, doksztalcanie dorosłych członków gospodarstwa, hobby oraz kontakty towarzyskie), z drugiej zaś – stwarza możliwość gromadzenia majątku trwałego [Zalega 2012b, s. 105].

Standard mieszkania w zakresie jego lokalizacji i wielkości (powierzchnia, liczba pokoi), wyposażenie w zestaw instalacji techniczno-sanitarnych, użyty materiał budowlany, wewnętrzne rozplanowanie oraz stan techniczny są istotnymi czynnikami umożliwiającymi użytkowanie konkretnego mieszkania. Nowocze-

sne mieszkanie/dom staje się miejscem wypoczynku, regeneracji sił, czynnikiem sprzyjającym konsolidacji życia rodzinnego, więzi społecznych oraz materialną podstawą indywidualnego rozwoju członków społeczeństwa. Mieszkanie/dom staje się także uosobieniem indywidualnych dążeń i ambicji każdego człowieka, dając mu możliwość uzewnętrznienia własnego stylu życia.

Warunki mieszkaniowe i rodzaj zajmowanego mieszkania

Standard mieszkania/domu w zakresie jego wielkości (powierzchnia, liczba pokoi), wyposażenie w zestaw instalacji techniczno-sanitarnych, użyty materiał budowlany, wewnętrzne rozplanowanie i stan techniczny są istotnymi czynnikami umożliwiającymi użytkowanie konkretnego mieszkania. W przeprowadzonym badaniu przyjęto, że za mieszkanie wyposażone w wodociąg, ustęp, łazienkę itp. należy uznać mieszkanie, w obrębie którego znajdują się odpowiednie urządzenia. Nie jest wyposażone na przykład w wodociąg mieszkanie, w którym kran z wodą znajduje się na ogólnie dostępnej klatce schodowej poza obrębem mieszkania.

Z analizy warunków mieszkaniowych badanych gospodarstw domowych wynika, że w najlepiej w podstawowe instalacje wyposażone były ankietowane rodziny mieszkające w Warszawie, Wrocławiu i Gdańsku (tab. 1).

Tabela 1

Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje w ankietowanych gospodarstwach domowych [%]

Miejsce zamieszkania	Instalacje wodociągowo-kanalizacyjne	Ubikacja	Łazienka	Gaz przewodowy	Centralne ogrzewanie	Z dostawą ciepłej wody
Ogółem	98,0	93,6	88,4	72,3	80,2	61,1
Warszawa	99,1	96,9	95,4	81,9	94,2	78,3
Wrocław	98,9	96,1	94,7	81,3	88,9	69,8
Gdańsk	98,2	95,7	95,1	79,2	89,6	61,4
Toruń	98,3	94,8	92,8	78,6	81,4	60,7
Suwałki	98,0	92,6	89,3	65,3	73,1	53,4
Łowicz	97,6	90,1	87,9	70,6	74,9	59,8
Brzesko	96,9	92,7	78,1	66,5	69,5	54,8
Kostrzyn	97,3	90,2	73,6	62,7	70,1	50,9

Źródło: badania własne.

Z uzyskanych informacji wynika, że 98% ankietowanych gospodarstw zamieszkiwało mieszkania wyposażone w wodociąg, 93,6% posiadało w domu

ustęp splukiwany wodą bieżącą, a 88,4% posiadało w mieszkaniu łazienkę z wanną lub prysznicem. Z pozostałymi instalacjami było już znacznie gorzej. Dość znaczna liczba mieszkań (zwłaszcza w Kostrzynie, Suwałkach i Brzesku) pozbawiona była gazu z sieci (odpowiednio: 37,3, 34,7 i 33,5%). Prawie 20% ankietowanych zamieszkiwało mieszkanie, w którym nie było centralnego ogrzewania (zbiorowego lub indywidualnego), a w przypadku prawie 2/5 badanych nie było dostawy ciepłej wody bieżącej do mieszkań.

Mieszkania ankietowanych gospodarstw domowych najczęściej posiadały centralne ogrzewanie indywidualne lub zbiorowe, a w przypadku 15,7% gospodarstw mieszkania były ogrzewane piecami na opał. Ten typ ogrzewania występował najczęściej w gospodarstwach domowych zamieszkujących Suwałki (17,2%), Brzesko (16,8%), Kostrzyn (16,6%) i Toruń (12,3%). Z kolei ciepłej wody bieżącej najczęściej nie posiadały mieszkania gospodarstw domowych zamieszkujących Kostrzyn (49,1%), Suwałki (46,6%) i Brzesko (45,2%). Należy również nadmienić, że mieszkaniami bez ciepłej wody bieżącej dysponowały przeważnie gospodarstwa domowe, w których miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę nie przekraczał 2000,00 zł, a ankietowani posiadali wykształcenie podstawowe lub zasadnicze zawodowe.

Należy podkreślić, że brak wyposażenia mieszkania w łazienkę czy ustęp oznacza dziś bardzo niski standard mieszkania. Można więc stwierdzić, że ok. 9,0% badanych gospodarstw domowych w analizowanym okresie zamieszkiwało mieszkania niespełniające podstawowych wymogów stawianych współczesnym mieszkaniom.

Z przeprowadzonych badań wynika, że najczęściej badane gospodarstwa domowe zajmowały mieszkania spółdzielcze lokatorskie (29,1% wskazań) i mieszkania kwaterunkowe (20,4% wskazań), najmniej zaś – domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej (9,2% wskazań). Zauważono również, że mieszkanie kwaterunkowe lub spółdzielcze było typowe dla mieszkańców Warszawy, Gdańska i Wrocławia, z kolei zajmowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub domu jednorodzinnego wolno stojącego było częstsze wśród mieszkańców Suwałk, Łowicza, Brzeska i Kostrzyna. W kontekście uzyskanych wyników warto podać, że członkostwo w spółdzielni i własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego było najczęstsze w grupie badanych zamieszkujących większe miasta, takie jak Warszawa, Wrocław i Gdańsk. Największy udział ankietowanych, którzy zajmowali mieszkanie spółdzielcze własnościowe przypadł na gospodarstwa domowe zamieszkałe w Warszawie (11,5% wskazań), najmniej zaś – w Brzesku (5,1% wskazań).

Fakt posiadania samodzielnego mieszkania zależał w sposób istotny statystycznie od liczby osób w gospodarstwie domowym. Z przeprowadzonych badań wynika, że częściej brak samodzielnego mieszkania występował wśród osób

najmłodszych w grupie wiekowej 18–25 lat, z bardziej licznych gospodarstw domowych i wyraził się udziałem 10,4% przy wartości średniej braku samodzielnego mieszkania dotyczącej 16,8% gospodarstw domowych. Zmienną statystycznie istotnie różnicującą badaną próbę ze względu na fakt posiadania samodzielnego mieszkania było miejsce zamieszkania (współczynnik V-Cramera wyniósł 0,097, przy $p \leq 0,01$). I tak, częściej brakiem samodzielnego mieszkania charakteryzowały się gospodarstwa domowe zlokalizowane w Warszawie i we Wrocławiu, a najrzadziej brak samodzielnego mieszkania zgłaszały gospodarstwa domowe zamieszkałe w Kostrzynie i Brzesku.

Zmienną o mniejszej sile zróżnicowania badanej zbiorowości gospodarstw domowych pod względem samodzielności mieszkania był czynnik dochodowy, gdzie wartość współczynnika V-Cramera wyniosła 0,048, przy $p \leq 0,01$. W kontekście uzyskanych wyników można zaobserwować, że wraz ze wzrostem dochodów zmniejszał się odsetek gospodarstw domowych które nie posiadały samodzielnego mieszkania. W rodzinach, w których miesięczny rozporządzalny dochód na 1 osobę mieścił się w grupie dochodowej 4001,00–5000,00 zł bądź przekraczał 5000,00 zł, samodzielne mieszkanie posiadało prawie sześciokrotnie więcej gospodarstw aniżeli w znajdujących się w najniższej grupie dochodowej (do 1000,00 zł na 1 osobę). Warto również zaznaczyć, że respondenci wywodzący się z najzamożniejszych gospodarstw domowych w ponad 90% posiadali samodzielne mieszkanie lub dom.

Kolejną zmienną statystycznie różnicującą fakt posiadania własnego mieszkania w badanej zbiorowości gospodarstw domowych był wiek. Rodziny, w których ankietowany miał do 25 lat w największym stopniu zgłaszały brak samodzielnego mieszkania, z kolei starsze gospodarstwa domowe w znacznie mniejszym stopniu. Można zatem powiedzieć, że wraz z wiekiem respondentów wzrastał udział gospodarstw domowych z samodzielnym mieszkaniem. Wyjątek stanowiły jedynie gospodarstwa domowe najstarsze (65 lat i więcej), które często dzieliły mieszkanie z innymi (prawie 29,3%).

Z przeprowadzonego badania wynika, że średnia wielkość powierzchni użytkowej mieszkania wyniosła 73,8 m². Najmniejsze mieszkanie zarejestrowane w trakcie badania miało powierzchnię 28,64 m², a największe – 168,65 m². Przeciętne mieszkanie ankietowanego złożone było z 3,55 izb. Przeciętna powierzchnia użytkowa zajmowana przez ankietowane gospodarstwa domowe na 1 osobę wynosiła 24,93 m², a liczba osób przypadających na jedną izbę kształtowała się na poziomie 1,04. Najczęściej powierzchnia mieszkań ankietowanych mieściła się w przedziale od 56,8 do ok. 69,5 m². Można zatem stwierdzić, że mieszkania badanych gospodarstw domowych w niewielkim stopniu są pozbawione podstawowych urządzeń oraz posiadają zadowalającą powierzchnię użytkową. Odnotowano także istotną zależność między liczbą izb w mieszkaniu i powierzchnią

użytkową zajmowanego mieszkania a takimi cechami respondentów, jak: wiek, poziom wykształcenia, sytuacja ekonomiczna czy miejsce zamieszkania.

Z uzyskanych od respondentów informacji wynika, że najmniejsze mieszkania (28,64–36,9 m²) zarówno ze względu na liczbę izb, jak i powierzchnię użytkową, zajmowały gospodarstwa domowe, gdzie głowa domu reprezentowała wiek do 25 lat bądź była między 26. a 44. rokiem życia. Największe mieszkania pozostawały natomiast w użytkowaniu gospodarstw domowych z przedziału wiekowego 45–64 lata (73,8–76,9 m²). W kontekście uzyskanych wyników warto podać, że te gospodarstwa domowe obciążone były najwyższymi opłatami stałymi (zarówno za energię elektryczną i gaz, jak i za czynsz oraz inne opłaty sztywne).

W świetle przeprowadzonych analiz statystycznych okazało się, że grupa dochodowa jaką reprezentowały badane gospodarstwa domowe nie różnicowała istotnie ich warunków mieszkaniowych, co zwłaszcza dotyczyło liczby izb w mieszkaniu (wartość wskaźnika korelacji Pearsona = 0,096, $p \leq 0,01$), a także wielkości powierzchni użytkowej mieszkania (wartość współczynnika korelacyjnego Pearsona = 0,095, $p \leq 0,01$). Interesującym spostrzeżeniem jest również to, że gospodarstwa domowe reprezentowane przez osoby legitymujące się wyższym poziomem wykształcenia zajmowały z reguły większe mieszkania (4,19 izby na mieszkanie i 80,4 m²) i co jest w pełni zrozumiałe, w najwyższym stopniu obciążone były wszelkimi opłatami z tytułu jego użytkowania.

Uwzględniając miejsce zamieszkania ankietowanych gospodarstw domowych, można zauważyć, że im mniejsze miasto, tym większa liczba izb i powierzchnia użytkowa zajmowanego mieszkania. Wynika to przede wszystkim z tego, że mieszkanie w bloku było typowe dla mieszkańców największych miast (głównie: Warszawy, Wrocławia i Gdańska), natomiast zajmowanie domu jednorodzinnego wolno stojącego było częstsze wśród mieszkańców mniejszych miast, takich jak Suwałki, Brzesko czy Kostrzyn. Należy również zaznaczyć, że im mniejsze pod względem liczby mieszkańców miasto jakie reprezentował ankietowany, tym mniejsze były również obciążenia z tytułu czynszu i innych opłat sztywnych. Najmniejsze opłaty czynszowe deklarowali respondenci mieszkający w Suwałkach, Brzesku i Kostrzynie.

Ciekawe uzupełnienie przedstawionych analiz stanowi uwzględnienie liczby osób pracujących w gospodarstwie domowym. Biorąc pod uwagę to kryterium, największe mieszkania, zarówno ze względu na powierzchnię użytkową, jak i liczbę izb, zajmowały rodziny, w których znajdowały się dwie osoby pracujące, najmniejsze natomiast – te gospodarstwa, w których tylko jeden członek rodziny był aktywny zawodowo bądź nie było żadnej osoby pracującej.

Zadowolenie z miejsca zamieszkania i warunków mieszkaniowych

Istotnym elementem analizy warunków mieszkaniowych jest także ocena zadowolenia ankietowanych z charakteru miejsca zamieszkania, jak i z aktualnych warunków lokalowych. Z przeprowadzonych badań wynika, że zaledwie co czwarty respondent nie był zadowolony z miejsca zamieszkania, a co piąty zadeklarował, że jest bardzo zadowolony (tab. 2).

Tabela 2

Stopień zadowolenia respondentów z charakteru miejsca zamieszkania [%]

Wyszczególnienie	Liczba respondentów (N = 1135)	Udział procentowy
Jestem bardzo niezadowolony (ocena 1)*	43	3,8
Jestem niezadowolony (ocena 2)	238	21,0
Jestem średnio zadowolony (ocena 3)	323	28,5
Jestem zadowolony (ocena 4)	308	27,1
Jestem bardzo zadowolony (ocena 5)	223	19,6
Średnia ocena w 5-stopniowej skali	–	3,38

* 1 – bardzo niezadowolony, 5 – bardzo zadowolony.

Źródło: badania własne.

Biorąc pod uwagę stopień zadowolenia badanych z miejsca zamieszkania, można dostrzec, że prawie połowa badanych (46,7% wskazań) oceniła go na poziomie dobrym i bardzo dobrym, a na poziomie złym i bardzo złym zaledwie co czwarty z ankietowanych (24,8% wskazań). Prawie co trzeci respondent (28,5% wskazań) ocenił miejsce swojego zamieszkania na poziomie średnim. Niewątpliwie dobrym uzupełnieniem oceny zadowolenia ankietowanych z miejsca zamieszkania będą oceny poziomu zadowolenia z warunków mieszkaniowych, czyli z liczby pokoi i powierzchni mieszkania (tab. 3).

Tabela 3

Stopień zadowolenia respondentów z warunków mieszkaniowych [%]

Wyszczególnienie	Liczba respondentów (N = 1135)	Udział procentowy
Jestem bardzo niezadowolony (ocena 1)*	112	9,9
Jestem niezadowolony (ocena 2)	211	18,6
Jestem średnio zadowolony (ocena 3)	397	35,0
Jestem zadowolony (ocena 4)	283	24,9
Jestem bardzo zadowolony (ocena 5)	132	11,6
Średnia ocena w 5-stopniowej skali	–	3,09

* 1 – bardzo niezadowolony, 5 – bardzo zadowolony.

Źródło: badania własne.

Oceny ankietowanych w zakresie zadowolenia z warunków mieszkaniowych są nieco niższe aniżeli z miejsca zamieszkania. Z przeprowadzonych badań wynika, że prawie co trzeci respondent (28,5% wskazań) nie był zadowolony ze swojej sytuacji mieszkaniowej, a niespełna co dziewiąty (11,6% wskazań) deklaruje wysokie zadowolenie zarówno z liczby pokoi, jak i powierzchni zajmowanego mieszkania/domu.

Opinie respondentów na temat zadowolenia z warunków mieszkaniowych różnicował wiek (współczynnik korelacji Pearsona $r = -0,423$, $p = 0,01$). Najczęściej swoje niezadowolenie z warunków mieszkaniowych i miejsca zamieszkania prezentowali respondenci należący do przedziału wiekowego 65 lat i więcej. Najwięcej z nich wskazało ocenę „1” lub „2”. Tak niskie oceny świadczą o braku zadowolenia nie tylko z warunków mieszkaniowych, ale także z miejsca zamieszkania. Udział takich ocen w tej grupie wiekowej wyniósł 31,2%. Z kolei w przedziale wiekowym 26–44 lata udział najniższych ocen wyniósł 30,5%, a w grupie wiekowej 45–64 lata – 23,1%. Najmniej niezadowolonych z charakteru miejsca zamieszkania oraz warunków mieszkaniowych znalazło się wśród najmłodszych respondentów w wieku do 25 lat, spośród nich co czwarty wskazywał na swoje niezadowolenie w tym zakresie.

Wykształcenie okazało się być kolejną zmienną istotnie statystycznie wpływającą na stopień zadowolenia respondentów z charakteru miejsca zamieszkania (współczynnik korelacji Spearmana $r = -0,098$, $p = 0,01$). Odnotowano, że im wyższy poziom wykształcenia respondentów reprezentujących badane gospodarstwa domowe, tym mniejsze zadowolenie z tego obszaru. Wśród osób z wyższym wykształceniem niezadowolenie z charakteru miejsca zamieszkania prezentował co trzeci respondent. Prawie identyczny udział ocen „1” i „2” był również wśród ankietowanych legitymujących się wykształceniem średnim. Najmniej niezadowolonych z charakteru zamieszkania było wśród osób z wykształceniem podstawowym. Co czwarty z respondentów posiadających najniższy poziom wykształcenia wskazywał niezadowolenie z miejsca zamieszkania oraz warunków mieszkalnych.

Nie dziwi również fakt, że zadowolenie respondentów z miejsca zamieszkania oraz liczby izb i powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania jest dodatnio skorelowane z aktywnością zawodową badanych (współczynnik korelacji Pearsona $r = 0,419$, $p = 0,01$). W gospodarstwach domowych, w których badany był osobą pracującą, co czwarty ankietowany zadeklarował, że jest bardzo lub raczej niezadowolony ze swojego miejsca zamieszkania i warunków mieszkaniowych, a co piąty respondent był bardzo niezadowolony. W przypadku ankietowanych rodzin, w których badana osoba była nieaktywna zawodowo, odsetek niezadowolonych z miejsca zamieszkania i warunków mieszkaniowych był o prawie 28,5% wyższy. Zadowolonych było o 17,3% mniej.

Opinie respondentów różnicowała ocena sytuacji finansowej. Generalnie, im korzystniej ankietowany oceniał sytuację finansową w swoim gospodarstwie domowym, tym częściej deklarował większe zadowolenie z charakteru miejsca zamieszkania i warunków mieszkaniowych. Najwięcej ocen „4” i „5” wskazywali respondenci dysponujący miesięcznym rozporządzalnym dochodem powyżej 5000,00 zł na 1 osobę. Prawie 2/5 ankietowanych osiągających takie dochody bardzo wysoko oceniało stopień zadowolenia potrzeb w tym zakresie. Udział takich ocen wśród respondentów z przedziału dochodowego 4001,00–5000,00 zł wyniósł 30,7%. Najmniej zadowolonych, zarówno z charakteru miejsca zamieszkania, jak i warunków mieszkaniowych, było wśród gospodarstw domowych o najniższych miesięcznych dochodach (do 1000,00 zł na 1 osobę), spośród których niespełna co dwunasty badany wskazywał na swoje zadowolenie w tym zakresie. Jednakże żaden z ankietowanych osiągających tak niskie miesięczne dochody *per capita* nie wskazał oceny „5” w zakresie stopnia zadowolenia z charakteru miejsca zamieszkania i warunków mieszkaniowych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że miejsce zamieszkania było kolejną zmienną różnicującą badane gospodarstwa domowe pod względem stopnia zadowolenia zarówno z charakteru miejsca zamieszkania, jak i warunków mieszkaniowych. Zmienna ta w znacznie mniejszym stopniu różnicowała badaną populację aniżeli cechy demograficzne takie, jak: wykształcenie, wiek czy aktywność zawodowa. Można stwierdzić, że im z większego miasta pochodził respondent, tym wyższy był odsetek niezadowolonych w tym zakresie (współczynnik V-Cramera = 0,049, przy $p \leq 0,05$). Najczęściej swoje niezadowolenie prezentowali respondenci mieszkający w Warszawie, Łowiczu i Brzesku. Ankietowani z tych miast najczęściej wskazali oceny „1” i „2”, świadczące ewidentnie o braku zadowolenia w tym obszarze. Udział takich ocen w Brzesku wyniósł 39,1%, Łowiczu – 38,7%, a w Warszawie – 36,3%. Zdecydowanie najmniej niezadowolonych z charakteru miejsca zamieszkania było wśród respondentów mieszkających w Toruniu, Gdańsku i Wrocławiu, spośród których odpowiednio 17,8, 19,7 i 20,1% wskazało najniższe oceny, a prawie połowa była zadowolona lub bardzo zadowolona, wskazując ocenę „4” i „5”.

Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonych badań można konstatować, że:

1. Mieszkanie/dom jest dobrem mającym kluczowe znaczenie dla każdego człowieka, ponieważ przesądza o materialnych i społecznych warunkach, w których funkcjonuje człowiek. Należy również zaznaczyć, że mieszkanie/dom wraz z jego wyposażeniem, powierzchnią, układem, lokalizacją i oto-

zeniem tworzy pewne ramy funkcjonowania każdej rodziny, rzutując tym samym na zachowania nabywcze członków gospodarstw domowych.

2. Najlepiej w podstawowe instalacje były wyposażone ankietowane gospodarstwa domowe mieszkające w Warszawie, Wrocławiu i Gdańsku, najgorzej zaś rodziny zamieszkujące Suwałki, Łowicz, Brzesko i Kostrzyn.
3. Badane gospodarstwa domowe najczęściej zajmowały mieszkania spółdzielcze lokatorskie, a najrzadziej domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej.
4. Obciążenia z tytułu czynszu i innych opłat sztywnych uzależnione są w dużym stopniu od wielkości miasta ze względu na liczbę mieszkańców. Wynika to przede wszystkim z tego, że im mniejsze miasto, tym większa liczba izb, jak i powierzchnia użytkowa zajmowanego mieszkania.
5. Ankietowane gospodarstwa domowe były średnio zadowolone z charakteru miejsca zamieszkania. Najwięcej respondentów zadowolonych z miejsca zamieszkania i warunków lokalowych pochodziło z Torunia, Gdańska i Wrocławia, najmniej zaś – zamieszkujących Łowicz i Brzesko.

Literatura

- GUTKOWSKA K., OZIMEK L., LASKOWSKI W. 2001: *Uwarunkowania konsumpcji w polskich gospodarstwach domowych*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa.
- KULESZA H. 2002: *Trudne problemy mieszkalnictwa. Problemy Polityki Społecznej*, Studia i Dyskusje nr 4.
- KORZENIEWSKI W. 2008: *Funkcje mieszkania w życiu rodziny i rozwoju społeczno-gospodarczym*, Przegląd Budowlany nr 3.
- ZALEGA T. 2008: *Gospodarstwa domowe o niepewnych dochodach a teorie konsumpcji*, Ekonomista nr 6.
- ZALEGA T. 2012a: *Konsumpcja w wielkomiejskich gospodarstwach domowych w Polsce w okresie kryzysu finansowo-ekonomicznego*, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- ZALEGA T. 2012b: *Konsumpcja. Determinanty, teorie i modele*, PWE, Warszawa.

Homes and housing conditions of urban households in Poland

Abstract

As well as being important for the functioning of every human being, having a home is necessary for families to develop. A home is the place where families fulfil their key functions, e.g. biological, psychological, cultural, social and

utilitarian. At the same time, the level of housing conditions depends on the quality of homes and the degree to which the demand for housing is met. Taking this into consideration, the article analyses the housing status of the surveyed households, their housing conditions, the types of homes, and the households' satisfaction with their place of residence. The article ends with a summary of the discussion and major conclusions.