

Tomasz Zalega
Uniwersytet Warszawski

Mieszkanie i warunki mieszkaniowe w wielkomiejskich gospodarstwach domowych w Polsce – ujęcie empiryczne

Streszczenie

Celem rozważań jest ukazanie sytuacji mieszkaniowej oraz zadowolenia z warunków lokalowych i miejsca zamieszkania w wielkomiejskich gospodarstwach domowych w Polsce.

W celu zebrania pełnych i aktualnych informacji na temat warunków mieszkaniowych, zadowolenia z miejsca zamieszkania i oceny warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych wielkomiejskich, w badaniu bezpośrednim zastosowano metodę wywiadu kwestionariuszowego na próbie 1896 respondentów.

Proces badania warunków mieszkaniowych, zadowolenia z miejsca zamieszkania i oceny warunków mieszkaniowych wielkomiejskich gospodarstw domowych w Polsce podzielono na dwa zasadnicze obszary. I tak, w pierwszym obszarze skoncentrowano się głównie na rozpoznaniu sytuacji mieszkaniowej i warunków lokalowych, zaś w drugim – skupiono się przede wszystkim na ocenie zadowolenia z warunków lokalowych i miejsca zamieszkania wielkomiejskich gospodarstw domowych.

W artykule podjęto próbę spojrzenia na zagadnienie zmian w zachowaniach nabywanych wielkomiejskich gospodarstw domowych w Polsce. W wyniku przeprowadzonych badań uchwycono sytuację mieszkaniową, warunki lokalowe i rodzaj zajmowanego mieszkania oraz zadowolenie z miejsca zamieszkania w wielkomiejskich gospodarstwach domowych w Polsce.

Artykuł badawczy. Z wyjściowej liczby kwestionariuszy wywiadów wynoszącej 1900 respondentów zakwalifikowano 1896 kwestionariuszy, co stanowi 99,8% całości próby. W dalszym postępowaniu zostały one poddane procesowi kodowania, natomiast utworzony na ich bazie zbiór danych przetworzono pakietem statystycznym.

Słowa kluczowe: gospodarstwo domowe, mieszkanie, warunki mieszkaniowe, miejsce zamieszkania.

Kody JEL: A12; C18; C46; D03; D12; D18

Wstęp

Podstawowym celem działania każdego gospodarstwa domowego jest zaspokojenie indywidualnych i wspólnych potrzeb konsumpcyjnych. Ten podstawowy cel stanowi punkt wyjścia wyborów i decyzji podejmowanych przez członków każdego gospodarstwa domowego.

Dla oceny struktury konsumpcji gospodarstw domowych kluczowe znaczenie, oprócz osiąganego dochodu przez poszczególnych jego członków, mają w dużym stopniu warunki mieszkaniowe. Wszystko to ma bezpośredni wpływ na indywidualne postawy i zachowania konsumentów, a także w istotny sposób wpływa na zachowania rynkowe gospodarstw domowych (Zalega 2008, s. 766).

Podstawą zachowań konsumpcyjnych we współczesnych społeczeństwach jest zarówno olbrzymia zmienność sposobu zaspokajania potrzeb, jak i ich unifikacja. W ujęciu przyczynowo-skutkowym, przemiany strukturalne, które można dostrzec w sferze konsumpcji i samej hierarchizacji potrzeb, są konsekwencją permanentnych zmian zachodzących w społeczeństwie pod wpływem postępu technicznego, postępującego procesu globalizacji, a także upowszechnienia się Internetu. Błyskawiczny rozwój Internetu tworzy nowe otoczenie komunikacyjne w skali mikro- i makrosocjeczności, jak też w relacjach międzyludzkich, przyczyniając się w ten sposób do pojawiania się nowych potrzeb, a także wpływając na decyzje konsumentów w dziedzinie podejmowania decyzji konsumpcyjnych. Warunki społeczne i otoczenie, w którym funkcjonuje jednostka, określają jej potrzeby (Zalega 2007, s. 34). Bardzo trafnie sprecyzował to węgierski ekonomista Janos Kornai (1972, s. 10-11), który stwierdził, że „konsekwencją wpływów społecznych jest dążenie konsumentów do zaspokajania odczuwanych przez siebie potrzeb, proporcjonalnie na podstawie odpowiadających im otoczeniu warunkom materialnym i kulturowym, w którym funkcjonują”. W przypadku, gdy osiągają wyższą stopę życiową, chcą w tym samym czasie lepiej się odżywiać, lepiej i wygodniej mieszkać, a także korzystać w lepszego transportu. Mamy zatem do czynienia z ogólnymi cechami natury ludzkiej, zasadami rozwoju potrzeb, których konkretne formy przejawiania się uzależnione są od dominujących warunków społecznych.

W artykule scharakteryzowano uwarunkowania zaspokojenia potrzeb w zakresie mieszkania w polskich gospodarstwach domowych. Celem podstawowym rozważań jest ukazanie sytuacji mieszkaniowej oraz zadowolenia z warunków mieszkaniowych i miejsca zamieszkania w ankietowanych gospodarstwach. Artykuł rozpoczyna krótki opis metodologii i założeń badania oraz charakterystyka próby badawczej. Następnie przeanalizowana została sytuacja mieszkaniowa, warunki mieszkaniowe i rodzaj zajmowanego mieszkania oraz zadowolenie z miejsca zamieszkania w ankietowanych gospodarstwach domowych. Podsumowanie rozważań i ważniejsze wnioski kończą niniejsze opracowanie.

Metodologia badania

W celu zebrania pełnych i aktualnych informacji na temat warunków mieszkaniowych, zadowolenia z miejsca zamieszkania i oceny warunków mieszkaniowych wielkomiejskich gospodarstw domowych, w badaniu bezpośrednim zastosowano metodę wywiadu kwestionariuszowego. Organizacja badań bezpośrednich konsumpcji była związana z precyzyjnym określeniem podmiotu i miejsca przeprowadzenia badań. Podjęcie właściwych

decyzji w tym zakresie było niezwykle istotne, gdyż z dużym prawdopodobieństwem gwarantowało, że wynik przeprowadzonego badania będzie stanowił podstawę do sformułowania niezafałszowanych i rzetelnych wniosków dotyczących zarówno sytuacji materialnej, jak i struktury konsumpcji oraz zmian w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych.

Przed przystąpieniem do badań zasadniczych przeprowadzono badania próbne na zbiorowości 25 gospodarstw domowych. 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.

Z uwagi na niewyczerpujący charakter badań, niezbędne było dobranie próby. W tym celu w pracy wykorzystano często stosowaną w badaniach socjologicznych metodę doboru celowo-kwotowego (tj. płeć, wiek, poziom wykształcenia), w której zakłada się, że próba jest reprezentatywna dla całej populacji tylko wtedy, gdy struktura próby z punktu widzenia kluczowych cech jest identyczna ze strukturą badanej zbiorowości.

Przyjętymi w badaniu cechami, oprócz demograficzno-społecznych, takich jak: płeć, wiek, wykształcenie czy liczba osób w gospodarstwie domowym, było również miejsce zamieszkania. Materiał empiryczny zawarty w pracy pochodzi z badań bezpośrednich przeprowadzonych w formie kwestionariusza ankietowego na próbie 1896 gospodarstw domowych w okresie od czerwca do września 2011 r. w dziesięciu największych miastach Polski. Zgodnie z przyjętymi założeniami badawczymi, w próbie znalazły się osoby powyżej 18. roku życia, samodzielnie finansowo i podejmujące decyzje nabywcze na rynku produktów żywnościowych i nieżywnościowych. Należy zaznaczyć, że respondenci byli traktowani jako przedstawiciele gospodarstw domowych, występując w ich imieniu. Pomiaru, oprócz autora badań, dokonała przeszkolona w tym celu grupa studentów z Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego i Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie. Badania zostały w całości sfinansowane przez Wydział Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.

Dobór próby badawczej i jej charakterystyka

W badaniach uczestniczyło 54,8% kobiet i 45,2% mężczyzn. Rozkład badanych według płci i wieku zgodny był z rozkładem populacji generalnej. Ważną zmienną przy badaniu konsumpcji było miejsce zamieszkania. W próbie respondentów, zgodnie z przyjętymi założeniami badawczymi, znalazły się osoby zamieszkujące największe miasta Polski: Warszawę, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław, Szczecin, Gdańsk, Katowice, Lublin i Białystok. Każde miasto reprezentowało 188-190 osób, stanowiąc ok. 10% badanej populacji

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. Co drugi ankietowany legitymował się tym poziomem wykształcenia. Co piąty ankietowany miał wykształcenie wyższe. W badanej próbie najmniejszą grupę stanowiły osoby z wykształceniem podstawowym (13,6%) oraz zasadniczym zawodowym (15,3%).

Warto także zwrócić uwagę na fakt, że ponad 4/5 respondentów było aktywnych zawodowo. Nie pracowało tylko 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, natomiast co trzeci ankietowany reprezentował gospodarstwo trzyosobowe. Z kolei co piąty respondent pochodził z czteroosobowego gospodarstwa domowego, a jedynie jeden na 49 ankietowanych był przedstawicielem jednoosobowych gospodarstw domowych.

Wśród badanych 40,6% nie miało na utrzymaniu dzieci, 32,1% miało jedno dziecko, zaś 22,5% ankietowanych – dwoje dzieci. Zaledwie co dwudziesty respondent reprezentował gospodarstwa domowe wielodzietne.

Prawie połowa respondentów określiła swoją sytuację ekonomiczną jako dobrą, zaś co trzeci ankietowany jako złą. Prawie co dziesiąty respondent określił swój status ekonomiczny jako bardzo dobry, natomiast co dwudziesty ankietowany ocenił swoją obecną sytuację materialną jako bardzo złą.

Największą grupę wśród respondentów stanowiły osoby, których miesięczne dochody *per capita* mieściły się w przedziale 2 001,00-3 000,00 zł. Prawie dla co trzeciego ankietowanego miesięczny dochód na 1 osobę w gospodarstwie nie przekraczał 2 000,00 zł. Dla co dziesiątego ankietowanego dochód mieścił się w przedziale od 3 001,00 do 4 000,00 zł miesięcznie na 1 osobę w gospodarstwie domowym. Najmniejszą grupę wśród respondentów stanowiły gospodarstwa, w których dochód *per capita* wyniósł powyżej 5 000,00 zł miesięcznie.

Sytuacja mieszkaniowa polskich gospodarstw domowych

Mieszkanie i jego wyposażenie to istotna determinanta wpływająca na realizację podstawowych potrzeb w gospodarstwach domowych. Materialne wyposażenie gospodarstwa domowego to rzeczowy wymiar procesu konsumpcji, którego konkretnym wyrazem jest mieszkanie i jego wyposażenie. Fakt posiadania mieszkania, jego standard oraz poziom wyposażenia w dobra trwałego użytkowania jest z jednej strony pochodną możliwości finansowych gospodarstwa domowego, z drugiej zaś powiązany jest z wykształceniem, wiekiem rodziny oraz okresem trwania gospodarstwa domowego (Zalega 2009). Należy jednak pamiętać o tym, że od początku lat 90. XX w. następuje polaryzacja warunków mieszkani-

wych polskich gospodarstw domowych. Jak stwierdza H. Kulesza, „(...) stosunkowo niskiemu poziomowi sytuacji mieszkaniowej przeciętnej rodziny, 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” (Kulesza 2002).

Mieszkanie jest określane jako przestrzeń, którą włąda rodzina, realizując swoje podstawowe zadania i związane z nimi czynności, uzyskiwane w miarę możliwości, zgodnie z własnymi potrzebami, systemem wartości i preferencjami. Ponadto mieszkanie zaspokaja potrzeby podstawowe, bez czego niemożliwy jest pełny rozwój potrzeb wyższego rzędu. Lokalizacja mieszkania, 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, z drugiej zaś stwarza możliwość gromadzenia majątku trwałego (Zalega 2012a, 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. Nowoczesne 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. Ponadto, w mieszkaniu/domu realizowane są kluczowe funkcje rodziny i gospodarstwa domowego, z tego też względu powinno ono sprzyjać zarówno organizowaniu, jak i prawidłowemu wypełnianiu tak istotnych funkcji gospodarstwa domowego, jak (Kusińska 2009, s. 38): przygotowywanie i spożywanie posiłków, sen, rekreacja, wychowanie i nauka potomstwa, dokształcanie dorosłych członków gospodarstwa, hobby oraz kontakty towarzyskie.

Warunki mieszkaniowe i rodzaj zajmowanego mieszkania

Standard mieszkania 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 (Żelazna, Kowalczyk, Mikuta 2002, s. 116).

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 najlepiej w podstawowe instalacje wyposażone były ankietowane rodziny mieszkające w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu (por. tabela 1).

Tabela 1

Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje w ankietowanych gospodarstwach domowych (w %)

Miejsce zamieszkania	Instalacje wodociągowo-kanalizacyjne	Ubikacja	Łazienka	Gaz przewodowy	Centralne ogrzewanie	Z dostawą ciepłej wody
Ogółem	98,4	93,2	91,8	75,5	86,8	62,2
Warszawa	99,6	96,9	95,9	81,6	94,6	78,6
Kraków	98,8	93,2	88,6	71,3	89,0	63,4
Łódź	98,4	89,6	84,1	70,1	82,4	56,8
Poznań	98,3	94,8	92,8	80,6	87,3	61,7
Wrocław	98,9	95,6	94,8	81,2	88,9	68,4
Szczecin	98,9	93,1	96,3	79,9	86,9	61,3
Gdańsk	97,9	95,2	94,5	78,6	89,4	60,9
Katowice	98,1	90,3	89,1	70,9	81,8	54,7
Lublin	97,8	91,8	90,9	72,8	81,7	59,7
Białystok	97,9	91,7	91,3	68,4	86,7	56,4

Źródło: badania własne.

Ponad 98% ankietowanych gospodarstw zamieszkiwało mieszkania wyposażone w wodociąg, 93,2% posiadało w domu ustęp splukiwany wodą bieżącą, a 91,8% posiadało w mieszkaniu łazienkę z wanną lub prysznicem. Z pozostałymi instalacjami było już znacznie gorzej. Dość znaczna liczba mieszkań (zwłaszcza w Białymstoku, Łodzi i Katowicach) pozbawiona była gazu z sieci (odpowiednio: 31,6%, 29,9% i 29,1%). Ponad 13% ankietowanych zamieszkiwało mieszkanie, w którym nie było centralnego ogrzewania (zbiorowego lub indywidualnego), zaś 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, zaś w przypadku 13,2% gospodarstw, mieszkania były ogrzewane piecami na opał. Ten typ ogrzewania występował najczęściej w gospodarstwach domowych w Lublinie (18,3%), Katowicach (18,2%) i Łodzi (17,6%). Z kolei ciepłej wody bieżącej najczęściej nie posiadały mieszkania gospodarstw domowych zamieszkujących Katowice (45,3%), Białystok (43,6%) i Łódź (43,2%). Należy również nadmienić, że mieszkaniem bez ciepłej wody bieżącej dysponowały przeważnie gospodarstwa domowe, w których miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę nie przekraczał 2 000,00 zł, zaś ankietowani posiadali wykształcenie podstawowe lub zasadnicze zawodowe.

Należy podkreślić, że brak wyposażenia mieszkania w łazienkę czy toaletę oznacza dziś bardzo niski standard mieszkania. Można więc stwierdzić, że ok. 6,8% badanych gospo-

darstw domowych w analizowanym okresie zamieszkiwało mieszkania niespełniające podstawowych wymogów stawianych współczesnym mieszkaniom.

Z przeprowadzonych badań wynika, że badane gospodarstwa domowe najczęściej zajmowały mieszkania kwaterunkowe (36,9% wskazań) i mieszkania spółdzielcze lokatorskie (22,6% wskazań), zaś najmniej – domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej (7,2% wskazań). Zauważono również, że mieszkanie kwaterunkowe lub spółdzielcze było typowe dla mieszkańców Gdańska, Łodzi i Wrocławia, natomiast zajmowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub domu jednorodzinnego wolno stojącego było częściej spotykane wśród mieszkańców Lublina i Białegostoku. Szczegółowe dane na ten temat zamieszczono w tabeli 2.

W kontekście uzyskanych wyników warto podać, że członkostwo w spółdzielni i własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego było najczęstsze w grupie badanych zamieszkujących największe miasta Polski, czyli Warszawę, Kraków i Łódź. Największy udział ankietowanych, którzy zajmowali mieszkanie spółdzielcze własnościowe przypadł na gospodarstwa domowe zamieszkałe w Warszawie (10,8% wskazań), najmniejszy zaś – w Katowicach (9,6% 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 12,4% przy wartości średniej braku samodzielnego mieszkania dotyczącej 18,6% gospodarstw domowych.

Zmienną statystycznie istotnie różnicującą badaną populację ze względu na fakt posiadania samodzielnego mieszkania było miejsce zamieszkania (współczynnik V-Cramera wyniósł 0,039, przy $p \leq 0,01$). I tak, częściej brakiem samodzielnego mieszkania charakteryzowały się gospodarstwa domowe zlokalizowane w Łodzi i Katowicach, a najrzadziej brak samodzielnego mieszkania zgłaszały gospodarstwa domowe z Lublina.

Zmienną o mniejszej sile zróżnicowania badanej zbiorowości gospodarstw domowych pod względem samodzielności mieszkania był czynnik dochodowy, gdzie wartość współczynnika V-Cramera wyniosła 0,027, 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 4 001,00-5 000,00 zł, bądź przekraczał 5 000,00 zł, samodzielne mieszkanie posiadało prawie sześciokrotnie więcej gospodarstw aniżeli w znajdujących się w najniższej grupie dochodowej (do 1 000,00 zł na 1 osobę). Warto również zaznaczyć, że respondenci wywodzący się z najzamożniejszych gospodarstw domowych prawie w 89% posiadali samodzielne mieszkanie/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, natomiast starsze

Tabela 2
Struktura badanych gospodarstw domowych z uwzględnieniem rodzaju użytkowanego mieszkania i miejsca zamieszkania (w %)

Rodzaj użytkowanego mieszkania	Ogółem	Miejsce zamieszkania									
		Warszawa	Kraków	Łódź	Poznań	Wrocław	Szczecin	Gdańsk	Katowice	Lublin	Białystok
Mieszkanie kwaterunkowe	36,9	35,8	34,3	41,3	36,1	40,2	35,8	43,6	36,3	31,6	34,5
Mieszkanie własnościowe	11,0	12,3	11,6	10,9	10,2	11,7	10,8	10,8	9,6	11,3	10,8
Mieszkanie spółdzielcze lokatorskie	22,6	21,3	26,8	20,6	25,9	19,7	25,7	19,4	25,6	17,5	24,0
Mieszkanie spółdzielcze własnościowe	10,3	10,8	10,6	10,3	9,7	10,2	9,8	10,5	9,6	10,7	10,3
Dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej	7,2	8,1	6,8	7,9	6,7	8,9	7,0	7,7	6,4	6,4	5,6
Dom jednorodzinny wolno stojący	12,0	11,7	9,9	9,0	11,4	9,3	10,9	8,0	12,5	22,5	14,8

Źródło: jak w tabeli 1.

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 27,6%).

Z przeprowadzonego badania wynika, że średnia wielkość powierzchni użytkowej mieszkania wyniosła 70,4 m². Najmniejsze mieszkanie zarejestrowane w trakcie badania miało powierzchnię 27,58 m², a największe – 153,69 m². Przeciętne mieszkanie ankietowanego złożone było z 3,52 izb. Przeciętna powierzchnia użytkowa zajmowana przez ankietowane gospodarstwa domowe na 1 osobę wynosiła 23,96 m², zaś liczba osób przypadających na jedną izbę kształtowała się na poziomie 1,02.

Najczęściej powierzchnia mieszkań ankietowanych mieściła się w przedziale od 57,8 m² do ok. 66,9 m². Można zatem stwierdzić, że mieszkania badanych gospodarstw domowych w niewielkim stopniu są pozbawione podstawowych urządzeń oraz posiadają zadowalającą powierzchnię użytkową.

Odnotowano 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. Szczegółowe zestawienie zaprezentowano w tabeli 3.

Z przeprowadzonych badań wynika, że najmniejsze mieszkania (27,8 m² - 35,8 m²) zarówno ze względu na liczbę izb, jak i powierzchnię użytkową, zajmowały gospodarstwa domowe, w których głowa domu była w wieku do 25 lat bądź była między 26. a 44. rokiem życia. Natomiast największe mieszkania pozostawały w użytkowaniu gospodarstw domowych z przedziału wiekowego 45-64 lata (73,8 m² - 75,6m²). W kontekście uzyskanych wyników warto podać, że te gospodarstwa domowe były obciążone najwyższymi opłatami stałymi (zarówno za energię elektryczną i gaz, jak i za czynsz oraz inne opłaty sztywnie).

W świetle przeprowadzonych analiz statystycznych okazało się, że grupa dochodowa, którą reprezentowały badane gospodarstwa domowe nie różnicowała istotnie ich warunków mieszkaniowych, co zwłaszcza dotyczyło liczby izb w mieszkaniu (wartość wskaźnika korelacji Pearsona = 0,043, $p \leq 0,01$), a także wielkości powierzchni użytkowej mieszkania (wartość współczynnika korelacji Pearsona = 0,071, $p \leq 0,01$).

Interesującym spostrzeżeniem jest również to, że gospodarstwa domowe reprezentowane przez osoby legitymujące się wyższym poziomem wykształcenia zajmowały z reguły większe mieszkania (4,18 izby na mieszkanie i 81,3 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, Krakowa i Łodzi), natomiast zajmowanie domu jednorodzinnego wolno stojącego było częstsze wśród mieszkańców mniejszych miast, takich jak Białystok czy Lublin. Należy również zaznaczyć, że im mniejsze pod względem liczby mieszkańców miasto, które reprezentował ankietowany, tym

mniejsze były również obciążenia z tytułu czynszu i innych opłat sztywnych. Najmniejsze opłaty czynszowe deklarowali respondenci mieszkający w Białymstoku i Lublinie.

Tabela 3

Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej badanych gospodarstw domowych (w %)

Wyszczególnienie	Liczba izb w mieszkaniu	Liczba metrów powierzchni użytkowej w m ²
Ogółem	3,52	70,4
Wiek:		
18-25 lat	2,17	63,1
26-44 lata	3,93	70,1
45-64 lat	4,42	75,6
65 lat i więcej	3,56	72,8
Wykształcenie:		
Podstawowe	2,77	53,2
Zasadnicze zawodowe	3,19	69,5
Średnie	3,94	77,6
Wyższe	4,18	81,3
Dochód na 1 osobę:		
Do 1 000,00 zł	2,45	44,6
1 001,00-2000,00 zł	3,11	61,1
2 001,00-3000,00 zł	3,29	71,6
3 001,00-4000,00 zł	3,86	75,2
4 001,00-5000,00 zł	4,12	80,6
Powyżej 5 000,00 zł	4,29	89,3
Aktywność zawodowa:		
Pracujący	3,56	71,7
Niepracujący	3,48	69,1
Miejsce zamieszkania:		
Warszawa	3,19	61,3
Kraków	3,01	63,0
Łódź	3,02	61,1
Poznań	3,39	69,3
Wrocław	3,44	68,4
Szczecin	3,89	69,3
Gdańsk	3,68	70,1
Katowice	3,96	69,2
Lublin	4,09	84,5
Białystok	4,16	88,1

Źródło: jak w tabeli 1.

Ciekawe uzupełnienie przedstawionych analiz stanowi uwzględnienie liczby osób pracujących w gospodarstwie domowym. Biorąc pod uwagę to kryterium największe mieszkania, zarówno ze względu na powierzchnie użytkową, jak i liczbę izb zajmowały rodziny, w których znajdowały się dwie osoby pracujące, natomiast najmniejsze – 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 mieszkaniowych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że zaledwie co czwarty respondent nie był zadowolony z miejsca zamieszkania, zaś co piąty zadeklarował, że jest bardzo zadowolony (por. tabela 4).

Tabela 4

Stopień zadowolenia respondentów z charakteru miejsca zamieszkania (w %)

Wyszczególnienie	Liczba respondentów (N=1896)	Udział procentowy
Jestem bardzo niezadowolony (ocena 1)*	93	4,9
Jestem niezadowolony (ocena 2)	400	21,1
Jestem średnio zadowolony (ocena 3)	550	29,0
Jestem zadowolony (ocena 4)	481	25,4
Jestem bardzo zadowolony (ocena 5)	372	19,6
Średnia ocena w 5-stopniowej skali	-	3,34

* 1 – bardzo niezadowolony, 5 – bardzo zadowolony.

Źródło: jak w tabeli 1.

Biorąc pod uwagę stopień zadowolenia badanych z miejsca zamieszkania można dostrzec, że aż połowa badanych (50,1% wskazań) oceniła go na poziomie dobrym i bardzo dobrym, zaś na poziomie złym i bardzo złym zaledwie co czwarty z ankietowanych (26,5% wskazań). Natomiast prawie co trzeci respondent (29% wskazań) ocenił miejsce swojego zamieszkania na poziomie średnim.

Niewątpliwie dobrym uzupełnieniem oceny zadowolenia ankietowanych z miejsca zamieszkania są oceny poziomu zadowolenia z warunków mieszkaniowych, czyli z liczby pokoi i powierzchni mieszkania (por. tabela 5).

Oceny respondentów w zakresie zadowolenia z warunków mieszkaniowych są nieco niższe aniżeli z miejsca zamieszkania. Z przeprowadzonych badań wynika, że co trzeci respondent (32,6% wskazań) nie był zadowolony ze swojej sytuacji mieszkaniowej, zaś co ósmy (12,1% wskazań) deklarował wysokie zadowolenie zarówno z liczby pokoi, jak i powierzchni zajmowanego mieszkania/domu.

Łączne opinie respondentów uwzględniające zarówno zadowolenie z miejsca zamieszkania, jak i sytuacji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę zmienne zależne, zaprezentowano w tabeli 6.

Tabela 5

Stopień zadowolenia respondentów z warunków mieszkaniowych (w %)

Wyszczególnienie	Liczba respondentów (N=1896)	Udział procentowy
Jestem bardzo niezadowolony (ocena 1)*	154	8,1
Jestem niezadowolony (ocena 2)	465	24,5
Jestem średnio zadowolony (ocena 3)	626	33,0
Jestem zadowolony (ocena 4)	422	22,3
Jestem bardzo zadowolony (ocena 5)	229	12,1
Średnia ocena w 5-stopniowej skali	-	3,06

* 1 – bardzo niezadowolony, 5 – bardzo zadowolony.

Źródło: jak w tabeli 1.

Opinie respondentów na ten temat różnicował wiek (współczynnik korelacji Pearsona $r = -0,116$, $p = 0,01$). Najczęściej swoje niezadowolenie z warunków mieszkaniowych i miejsca zamieszkania prezentowali respondenci należący do przedziału wiekowego 65 lat i więcej, najwięcej bowiem 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 33,1%. Z kolei w przedziale wiekowym 26-44 lata – udział najniższych ocen wyniósł 32,1%, natomiast w grupie wiekowej 45-64 lata – 27,4%. Najmniej niezadowolonych z charakteru miejsca zamieszkania oraz warunków mieszkaniowych było wśród najmłodszych respondentów w wieku do 25 lat, spośród których 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 $r = -0,082$, $p = 0,01$). 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 $r = 0,118$, $p = 0,01$). 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, zaś co piąty respondent był bardzo niezadowolony. Natomiast w przypadku ankietowanych rodzin, w których badana osoba była nieaktywna

zawodowo, odsetek niezadowolonych z miejsca zamieszkania i warunków mieszkaniowych był o prawie 29,2% wyższy, zaś zadowolonych było o 16,6% mniej.

Tabela 6

Struktura badanych gospodarstw domowych ze względu na stopień zadowolenia z charakteru miejsca zamieszkania i warunków mieszkaniowych (w %)

Wyszczególnienie	Procentowy udział ocen stopnia zadowolenia z sytuacji mieszkaniowej i miejsca zamieszkania				
	ocena 1	ocena 2	ocena 3	ocena 4	ocena 5
Ogółem	6,5	22,8	31,0	23,8	15,9
Wiek:					
18-25 lat	4,8	19,8	35,7	23,9	15,8
26-44 lata	7,8	24,3	32,4	21,6	13,9
45-64 lata	6,2	21,2	30,7	24,6	17,3
65 lat i więcej	7,2	25,9	25,2	25,1	16,6
Wykształcenie:					
Podstawowe	5,6	20,7	30,6	27,3	15,8
Zasadnicze zawodowe	5,9	22,9	29,9	23,9	17,4
Średnie	7,1	24,0	32,6	20,7	15,6
Wyższe	7,4	23,6	30,9	23,3	14,8
Dochód na 1 osobę:					
Do 1 000,00 zł	16,8	50,7	24,4	8,1	-
1 001,00-2 000,00 zł	10,2	29,8	39,3	17,6	3,1
2 001,00-3 000,00 zł	3,7	18,9	46,7	24,3	6,4
3 001,00-4 000,00 zł	3,4	16,0	34,5	30,2	15,9
4 001,00-5 000,00 zł	2,8	12,3	22,5	32,0	30,4
Powyżej 5 000,00 zł	2,1	9,1	18,6	30,6	39,6
Aktywność zawodowa:					
Pracujący	4,9	20,1	25,4	29,3	20,3
Niepracujący	8,1	25,5	36,6	18,3	11,5
Miejsce zamieszkania:					
Warszawa	8,3	25,9	26,8	26,7	12,3
Kraków	4,5	17,3	22,3	34,2	21,7
Łódź	9,9	31,6	32,4	20,3	5,8
Poznań	5,9	21,0	33,7	21,8	17,6
Wrocław	4,3	16,5	28,4	26,3	24,5
Szczecin	6,9	25,0	29,8	22,4	15,9
Gdańsk	5,6	19,9	44,3	21,8	8,4
Katowice	9,8	30,9	33,1	20,1	6,1
Lublin	5,8	25,0	28,8	21,3	19,1
Białystok	4,0	14,9	30,4	23,1	27,6

Uwaga: zastosowano pięciostopniową skalę ocen stopnia zadowolenia z sytuacji mieszkaniowej: 5 – bardzo zadowolony, 4 – zadowolony, 3 – średnio zadowolony, 2 – niezadowolony, 1 – bardzo niezadowolony.

Źródło: jak w tabeli 1.

Opinie respondentów różnicowała ocena sytuacji finansowej. Generalnie, im korzystniej ankietowany ocenił 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 5 000,00 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 4 001,00-5 000,00 zł wyniósł 30,4%. Najmniej zadowolonych zarówno z charakteru miejsca zamieszkania, jak i warunków mieszkaniowych było wśród gospodarstw domowych o najniższych miesięcznych dochodach (do 1 000,00 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 z im większego miasta pochodził respondent, tym wyższy był odsetek niezadowolonych w tym zakresie (współczynnik V-Cramera = 0,039, przy $p \leq 0,05$). Najczęściej swoje niezadowolenie prezentowali respondenci mieszkający w Łodzi, Katowicach i Warszawie. Ankietowani z tych miast najczęściej wskazywali wskazali oceny 1 i 2 świadczące ewidentnie o braku zadowolenia w tym obszarze. Udział takich ocen w Łodzi wyniósł 41,5%, Katowicach – 40,7%, zaś w Warszawie – 34,2%. Zdecydowanie najmniej niezadowolonych z charakteru miejsca zamieszkania było wśród respondentów mieszkających w Białymstoku, Krakowie i Wrocławiu, spośród których odpowiednio 19,9%, 21,8% i 20,8% wskazało najniższe oceny, a prawie była zadowolona lub bardzo zadowolona, wskazując ocenę 4 i 5 (Zalega 2012b).

Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonych badań można skonstatować, że:

1. Mieszkanie/dom jest dobrem mającym kluczowe znaczenie dla każdego człowieka, ponieważ przesądza o materialnych i społecznych warunkach, w których funkcjonuje. Należy również zaznaczyć, że mieszkanie/dom wraz z jego wyposażeniem, powierzchnią, układem, lokalizacją i otoczeniem 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, Poznaniu i Wrocławiu, zaś najgorzej rodziny zamieszkujące Łódź, Lublin i Katowice.
3. Badane gospodarstwa domowe najczęściej zajmowały mieszkania kwaterunkowe, zaś 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 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 Krakowa, Szczecina i Białegostoku, zaś najmniej zamieszkujących Łódź i Katowice.

Bibliografia

- Kornai J. (1972), *Rush Versus Harmonic Growth*, North Holland, Amsterdam.
- Kulesza H. (2002), *Trudne problemy mieszkalnictwa*, „Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje”, nr. 4.
- Kusińska A. (2009), *Zmiany w sferze konsumpcji i ich uwarunkowania w latach 1989-2009*, „Handel Wewnętrzny”, nr 4-5.
- Zalega T. (2007), *Konsumpcja – podstawy teoretyczne*, Wydawnictwo Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Zalega T. (2008), *Gospodarstwa domowe o niepewnych dochodach a teorie konsumpcji*, „Ekonomista”, nr 6.
- Zalega T. (2009), *Modele zachowań konsumentów w teoriach ekonomicznych i marketingowych*, „MBA”, nr 1 (96), Wydawnictwo Akademii Leona Koźmińskiego, Warszawa.
- Zalega T. (2012a), *Konsumpcja. Determinanty, teorie i modele*, PWE, Warszawa.
- Zalega T. (2012b), *Konsumpcja w polskich gospodarstwach domowych w okresie kryzysu finansowo-ekonomicznego*, Wydawnictwo Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Żelazna K., Kowalczyk I., Mikuta B. (2002), *Ekonomika konsumpcji*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa.

Flat and Housing Conditions in Metropolitan Households in Poland – Empirical Approach

Summary

An objective of the author's deliberations is to show the housing situation as well as satisfaction with the housing conditions and place of residence in metropolitan households in Poland.

In order to collect full and up-to-date information on housing conditions, satisfaction of the place of residence and assessment of housing conditions of metropolitan households, in the direct survey there was used the method of questionnaire-based interview on the sample of 1896 respondents.

The process of surveying housing conditions, satisfaction with the place of residence and assessment of housing conditions of metropolitan households in Poland was divided into two essential areas. Thus, in the first area, the focus was mainly put

on recognition of the housing situation and housing conditions, while in the second one – the focus was made, first of all, on assessment of satisfaction with the housing conditions and place of residence of metropolitan households.

In his article, the author undertook an attempt to look at the issue of changes in purchasing behaviour of metropolitan households in Poland. In result of the carried out surveys, there was taken into account the housing situation, housing conditions and type of the flat occupied as well as satisfaction with the place of residence in metropolitan households in Poland.

A research article. Out of the initial number of interview questionnaires accounting for 1900 respondents, there were qualified 1896 questionnaires what accounts for 99.8% of the entire sample. In a further procedure, they were subjected to the process of coding, while the set of data created on their base was processed with a statistical package.

Key words: household, flat, housing conditions, place of residence.

JEL codes: A12; C18; C46; D03; D12; D18

Жилье и жилищные условия в крупногородских домохозяйствах в Польше – эмпирический подход

Резюме

Цель рецензий – указать жилищную ситуацию и удовлетворение от жилищных условий и местожительства в крупногородских домохозяйствах в Польше.

Для накопления полной и актуальной информации о жилищных условиях, удовольствии от местожительства и об оценке жилищных условий крупногородских домохозяйств в прямом обследовании применили метод опроса на выборке в 1896 респондентов.

Процесс изучения жилищных условий, удовольствия от местожительства и оценки жилищных условий крупногородских домохозяйств в Польше разделили на две основные области. Итак, в первой области сосредоточили внимание в основном на выявлении жилищной ситуации и жилищных условий, а во второй внимание сосредоточили прежде всего на оценке удовлетворения жилищными условиями и местожительством крупногородских домохозяйств.

В статье предприняли попытку посмотреть на вопрос изменений в покупательском поведении крупногородских домохозяйств в Польше. В результате проведенных исследований выявили жилищную ситуацию, жилищные условия и вид занимаемой квартиры, а также удовлетворение от местожительства в крупногородских домохозяйствах в Польше.

Исследовательская статья. Из исходного числа вопросников интервью, составляющего 1900 респондентов, приняли 1896 вопросников, что составляет 99,8% целой выборки. В дальнейшей процедуре они были подвергнуты процессу кодирования, а созданный на их основе набор данных обработали статистическим пакетом.

Ключевые слова: домохозяйство, квартира, жилищные условия, местожительство.

Коды JEL: A12; C18; C46; D03; D12; D18

Artykuł nadesłany do redakcji w czerwcu 2012 r.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Afiliacja:

Wydział Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego

Katedra Gospodarki Narodowej

tomasz.zalega@wp.pl