

EWA STACHURA

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

Przestrzenne mierniki jakości zamieszkiwania w Polsce: wybór i ocena w świetle badań

Postępujący proces równoważenia rynku mieszkaniowego i wzrost podaży domów i mieszkań na rynku pierwotnym sprawiają, że konieczne staje się dobre dopasowanie standardu oferowanych nieruchomości mieszkaniowych do potrzeb i preferencji potencjalnych nabywców. Dopasowanie takie jest możliwe jedynie wówczas, gdy precyzyjnie opisane oczekiwania konsumentów przełożone zostaną najpierw na język projektu architektonicznego, a następnie – na jego realizację.

Badanie preferencji mieszkaniowych konsumentów wymaga uwzględnienia wysokiego stopnia skomplikowania produktu, jego wielowarstwowości oraz zawierającego się w produkcie znacznego zbioru właściwości niemierzalnych (np. estetycznych czy psychologicznych, związanych z odczuwaniem przestrzeni), silnie determinujących stopień zadowolenia z warunków panujących w środowisku mieszkaniowym¹.

Przeszkodą w określeniu preferencji mieszkaniowych jest także język wykorzystywany do opisanego odczuć i oczekiwań związanych z zamieszkiwaniem przez konsumentów – respondentów badania. Może powodować on brak precyzji i niejednoznaczność odpowiedzi zarówno wówczas, gdy bazuje wyłącznie na języku potocznym, jak i wtedy, gdy opiera się na specjalistycznym języku dyscypliny związanym z architekturą i szeroko rozumianą przestrzenią. Rozwiązaniem wspomnianego problemu jest podział szerokiego wachlarza cech środowiska mieszkaniowego na grupy i wyróżnienie w ich obrębie poszczególnych cech, opisujących właściwości przestrzeni mieszkaniowej w poszczególnych skalach: urbanistycznej (cechy lokalizacji), architektonicznej (budynek i jego bezpośrednie otoczenie) oraz architektoniczno-wnętrzarskiej (mieszkanie). Cechy lokalizacji opisują dostępność wybranych usług, najważniejszych z punktu widzenia funkcjonowania gospodarstwa domowego, oraz wartości związane z wizerunkiem dzielnicy i relacjami społecznymi w środowisku mieszkaniowym.

Kolejną, ważną grupą cech stanowiących o standardzie mieszkaniowym są właściwości przestrzenne, techniczne oraz estetyczne budynku (zespołu mieszkaniowego) i jego bezpośredniego otoczenia, które w największym stopniu wpływają na jakość zamieszkiwania: komfort fizyczny, odczucia estetyczne, bezpieczeństwo i poczucie więzi, ekologia.

Badanie tej grupy cech pozwala opisać akceptowane przez mieszkańców polskich siedlisk relacje między różnymi typami przestrzeni: prywatną, półprywatną, półpubliczną

¹ E. Stachura, *Marketing na rynku nieruchomości*, PWE, Warszawa 2007.

i publiczną oraz podstawowe formy ładu przestrzennego². Ważnym elementem badania standardu zamieszkiwania jest także określenie cech architektonicznych przestrzeni mieszkania: jej wielkości i proporcji, układu funkcjonalnego, a także szeroko rozumianego komfortu, który mogą zapewnić odpowiednie rozwiązania techniczne i technologiczne³. Subiektywna ocena tych właściwości przestrzeni mieszkalnej poszerza wiedzę o stylach życia, uwarunkowaniach kulturowych zamieszkiwania oraz o relacjach między cechami psychograficznymi mieszkańców a percepcją przestrzeni mieszkalnej⁴.

Empiryczne badanie nad jakością zamieszkiwania przeprowadzono w 2010 r. na próbie 270 respondentów w wieku 22-25 lat, mieszkańców aglomeracji śląskiej. Według opisanego wyżej klucza zbudowany został kwestionariusz oceny standardu zamieszkiwania. Przyjęto jednocześnie, że oczekiwane warunki zamieszkiwania pozostają w ścisłej relacji z percepcją i oceną warunków dotychczasowych: przyjęto więc, że należy zbadać zarówno stosunek do obecnie zajmowanej nieruchomości mieszkaniowej, jak i oczekiwania wobec przyszłego, planowanego (wymarzonego) lokum. W obu częściach badania wykorzystano więc te same cechy opisujące właściwości użytkowanej nieruchomości mieszkaniowej. W pierwszej części badania cechy umieszczone w kwestionariuszu zostały ocenione na skali od 1 do 3, natomiast w drugiej części badania respondenci określili stopień ważności każdej z cech w odniesieniu do swojego przyszłego mieszkania (domu) na skali od 1 do 5, gdzie 1 oznacza ocenę najniższą, a 5 najwyższą. Ocena tych samych kategorii i zawartych w nich cech w obu częściach badania pomogła respondentom sprecyzować swoje preferencje w zakresie właściwości planowanego lokum.

Ocena dotychczasowych warunków zamieszkania w świetle badań

Analiza wyników badania pozwala zaobserwować, w jaki sposób ocenione zostały poszczególne grupy cech umieszczone w kwestionariuszu. Najwyższe oceny otrzymały cechy związane z rozplanowaniem i standardem mieszkania oraz cechy lokalizacji. Właśnie w przypadku grupy cech opisujących mieszkanie rozpiętość ocen jest najmniejsza, a średnia odpowiedzi najwyższa (wykres 1).

Najniższa średnia ocen oraz największe odchylenie standardowe dotyczy właściwości budynku i jego otoczenia. To w tej grupie cech znalazły się najniższe oceny przyznane poszczególnym atrybutom siedliska. Należy podkreślić, że właśnie w tym zbiorze cech zawierają się te, które opisują przestrzeń półpubliczną i półprywatną, czyli służącą wspólnocie sąsiedzkiej, dostępną wszystkim mieszkańcom zespołu mieszkaniowego (przestrzeń półpubliczna), czy budynku (przestrzeń półprywatna). Przyznane oceny dowodzą, że wspomniane kategorie przestrzeni nie funkcjonują dobrze w polskich zespołach mieszkaniowych i osiedlach.

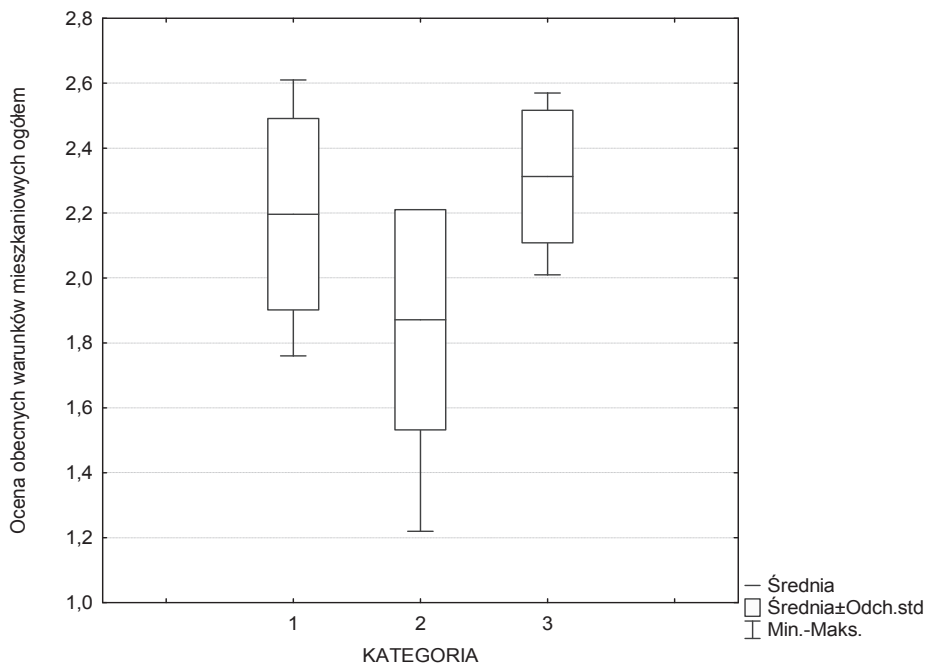
² B. Jałowiecki, M. S. Szczepański, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2002.

³ E. Stachura, *Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2009.

⁴ S.J.T. Jansen, H.C.C.H. Coolen, R.W. Goetgeluk (eds.) *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*, Springer, Dordrecht Heidelberg London, New York 2011.

Wykres 1

Ocena obecnych warunków mieszkaniowych (respondenci ogółem)



Legenda:

1 – lokalizacja,

2 – standard rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych w budynku i w jego otoczeniu,

3 – rozplanowanie i standard mieszkania.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

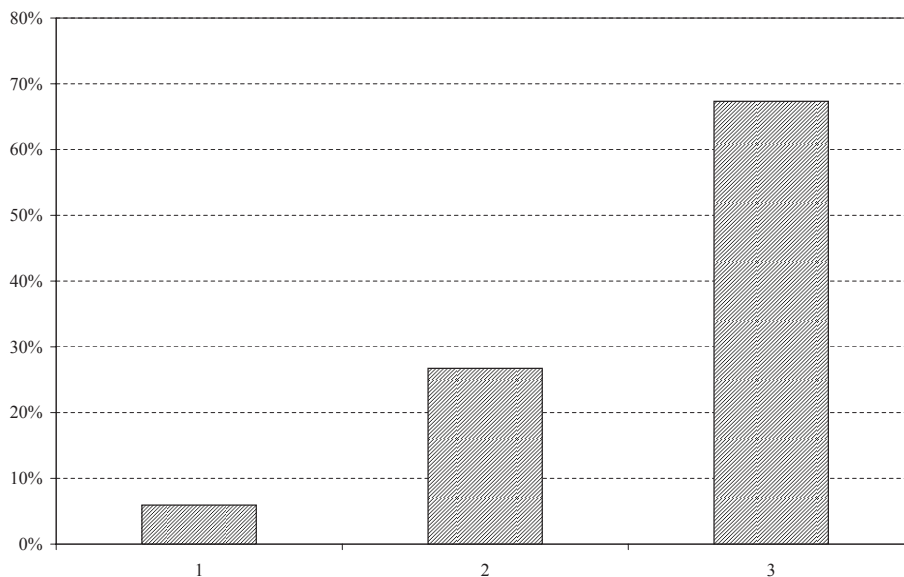
Cechy lokalizacji

Respondenci wysoko oceniają położenie swojego mieszkania w regionie, w mieście oraz jego ulokowanie w konkretnej miejskiej dzielnicy. W nieznacznie większym stopniu identyfikują się jednak z regionem, w którym zamieszkują, oraz z miejską dzielnicą niż z miastem.

Respondenci wskazują na dobrą dostępność w swoim miejscu zamieszkania podstawowych rodzajów usług, takich jak: przychodnia, apteka, szkoła, przedszkole, czy sklepy osiedlowe. Najwyższy odsetek wskazań uzyskała dobra dostępność szkoły i przedszkola (wykres 2).

Badani są usatysfakcjonowani również dobrą dostępnością przystanków komunikacji miejskiej i sklepów osiedlowych. Ze względu na swój charakter usługi wyższego rzędu, takie

Wykres 2

Ocena obecnych warunków mieszkaniowych – dostępność szkoły i przedszkola

Legenda:

Skala ocen od 1 do 3, gdzie 3 oznacza ocenę najwyższą, a 1 – najniższą.

Źródło: Jak w wykresie 1.

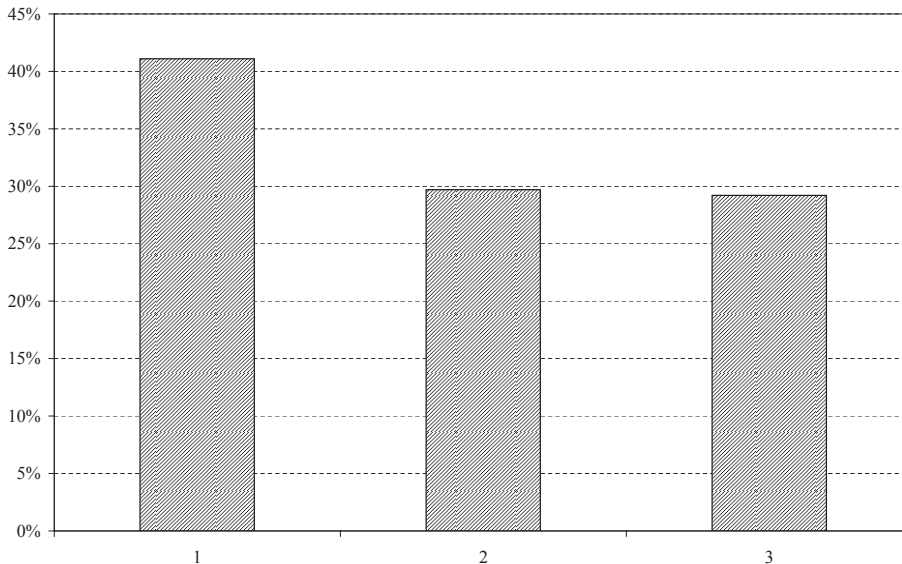
jak kino, teatr, dom kultury czy wielkokubaturowe centrum handlowe, są trudniej osiągalne z miejsca zamieszkania, podobnie jak obiekty sportowe. Nieco lepiej oceniono natomiast dostęp do terenów rekreacyjnych (parków, skwerów, miejskich placów zabaw). Co ciekawe, podobne oceny uzyskała dostępność osiedlowego ogrodu, czy wspólnych terenów zielonych.

Jako cechy lokalizacji wyróżnione też zostały właściwości środowiska mieszkaniowego, które nie wiążą się bezpośrednio z materialnymi atrybutami budynku, mieszkania, czy osiedla. Są to rozpoznawalne i łatwe do zidentyfikowania sąsiedztwo oraz atrakcyjny widok z okien. Cechy te ocenione zostały na poziomie średnim, przy czym niższe noty przyznano widocznemu z okien krajobrazowi miejskiemu (wykres 3).

Struktura odpowiedzi dotyczących standardu urbanistycznego środowiska mieszkaniowego respondentów pozwala powiedzieć, że jest on niezły. Badani identyfikują się ze swoim miejscem zamieszkania (w każdej skali), wysoko oceniają również dostępność podstawowych usług, w tym transportu publicznego. Jako mankament lokalizacji mieszkania wskazywana jest niska dostępność usług wyższego rzędu, szczególnie obiektów sportowych, jednak w dobie aktywności środowisk lokalnych w zakresie inwestycji tego typu w najbliższych latach sytuacja powinna się poprawić.

Wykres 3

Ocena obecnych warunków mieszkaniowych – stopień atrakcyjności widoku z okien mieszkania



Legenda:

Skala ocen od 1 do 3, gdzie 3 oznacza ocenę najwyższą, a 1 – najniższą.

Źródło: Jak w wykresie 1.

Cechy standardu architektonicznego i urbanistycznego w budynku i w jego otoczeniu

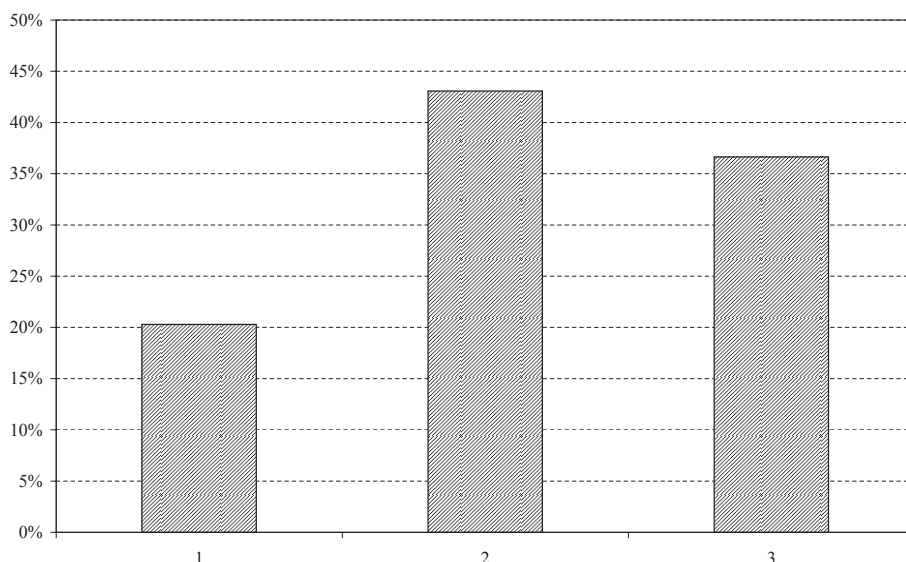
Cechy architektoniczne budynku i cechy urbanistyczne jego otoczenia opisują standard rozwiązań w najbliższym otoczeniu mieszkania: na zewnątrz budynku i w jego wnętrzu. Do cech, o których mowa, zaliczyć można podjazd pod budynek, parkowanie oraz garażowanie samochodu zarówno przez mieszkańców, jak i gości, standard części wspólnych w strefie wejściowej (części recepcyjnej, klatki schodowej, windy, korytarza), nowoczesność rozwiązań architektonicznych, wreszcie – poczucie bezpieczeństwa mieszkańców i ich poczucie prywatności. W tej grupie cech zawiera się także dodatkowa oferta funkcjonalna (np. znajdujące się w obrębie części wspólnych pomieszczenia sportowo-rekreacyjne). Część z wymienionych właściwości łatwo ocenić (np. obecność dodatkowych funkcji), inne natomiast podlegają bardzo subiektywnej, indywidualnej ocenie (np. poziom prywatności i bezpieczeństwa).

Standard rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych w budynku i w jego otoczeniu (jako grupa cech) oceniony został niżej niż dwie pozostałe kategorie (wykres 1). Większe niż w pozostałych grupach są odchylenia od średniej, w tej grupie znajduje się również

najniższa ocena dotycząca pojedynczej cechy. Analiza uzyskanych odpowiedzi wskazuje na umiarkowany poziom satysfakcji ze standardu budynku, w którym znajduje się mieszkanie i z funkcjonalności oraz estetyki jego otoczenia. Respondenci najwyżej oceniają poziom prywatności oraz bezpieczeństwo i stopień ochrony siebie i swojego mienia. Obie kategorie zostały ocenione podobnie, ponad 35% respondentów przyznało opisywanym właściwościom swojego środowiska mieszkaniowego najwyższą notę (3), a ok. 20% – notę najniższą (wykres 4).

Wykres 4

Ocena obecnych warunków mieszkaniowych – poziom prywatności



Legenda:

Skala ocen od 1 do 3, gdzie 3 oznacza ocenę najwyższą, a 1 – najniższą.

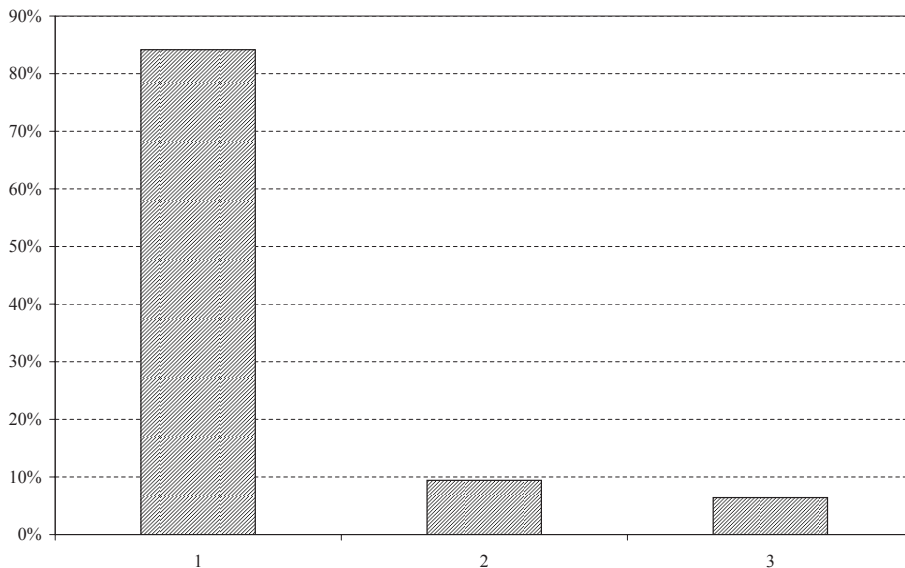
Źródło: Jak w wykresie 1.

Podobne oceny uzyskała cecha o charakterze urbanistycznym – wygodny i nieuciążliwy dla mieszkańców podjazd pod budynek oraz standard i funkcjonalność części wspólnych. Respondenci nisko oceniają natomiast poziom nowoczesności w zakresie architektury oraz jakość technologii i materiałów zastosowanych w budynku. W tych kategoriach ponad 40% badanych przyznało swojemu budynkowi mieszkalnemu najniższą notę. Oceny te świadczą o rosnących aspiracjach w zakresie innowacyjności rozwiązań technologicznych i materiałowych oraz estetyki miejsca zamieszkania. Pokazują również, że badani mają szeroki dostęp do informacji na temat nowoczesnych rozwiązań architektonicznych.

Jak już wspomniano, w omawianej grupie znajduje się cecha, która uzyskała najniższą ocenę wśród wszystkich atrybutów środowiska mieszkaniowego. Jest to wyposażenie budynku (lub zespołu mieszkaniowego) w dodatkowe funkcje, takie jak: basen, sauna, czy sala fitness. Obecność takich pomieszczeń w budynku mieszkalnym zadeklarowało ok. 15% badanych (wykres 5).

Wykres 5

Ocena obecnych warunków mieszkaniowych – funkcje wzbogacające program użytkowy w budynku lub w zespole mieszkaniowym



Legenda:

Skala ocen od 1 do 3, gdzie 3 oznacza ocenę najwyższą, a 1 – najniższą.

Źródło: Jak w wykresie 1.

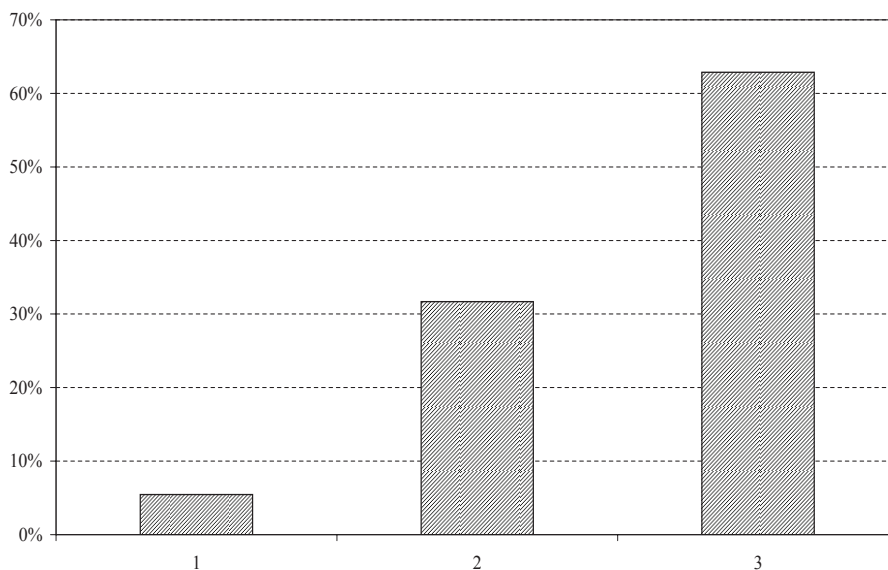
Ocena obecnych warunków mieszkaniowych w zakresie standardu rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych budynku i w jego otoczeniu wskazuje, jak już wspomniano, na rosnące aspiracje mieszkańców polskich miast związane z jakością środowiska mieszkaniowego. Relatywnie wysokie oceny dotyczą architektonicznych i urbanistycznych cech opisujących rozwiązania funkcjonalne w budynku i w osiedlu, niskie natomiast związane są z wizerunkowymi atrybutami architektury o charakterze estetycznym. Uwrażliwienie konsumenta na opisywane właściwości architektury mieszkalnej powinno znaleźć odpowiedź w ofercie dewelopera, ale nie tylko tej, która adresowana jest do najzażniejszych.

Cechy standardu mieszkania

Wnętrze mieszkania jest przestrzenią, którą mieszkańcy mogą w pewnym zakresie kreować: częściowo zmieniać układ funkcjonalny i aranżację mieszkania w zakresie wyposażenia, kolorystyki, czy oświetlenia. Wprowadzone udoskonalenia podnoszą satysfakcję i radość z zamieszkiwania, zwiększają także stopień identyfikacji z własnym lokum. Istnieją jednak takie cechy przestrzeni mieszkalnej, które nie mogą zostać zmienione. Są to: powierzchnia mieszkania, jego proporcje, wysokość pomieszczeń i ich oświetlenie. Trudne do zmiany są także rozwiązania w zakresie instalacji, skutkujące poziomem komfortu cieplnego i akustycznego. To właśnie te cechy oceniali respondenci w trzeciej części badania obecnych warunków mieszkaniowych. Właściwości mieszkania opisujące jego standard uzyskały najwyższą średnią ocenę (wykres 1). Respondenci badania w większości akceptują wielkość zajmowanej powierzchni mieszkalnej i jej układ funkcjonalny. Najwyższy poziom akceptacji dotyczy wysokości pomieszczeń mieszkalnych: ponad 60% badanych afirmuje wysokość pomieszczeń w swoim mieszkaniu (wykres 6).

Wykres 6

Ocena obecnych warunków mieszkaniowych – standard mieszkania: wysokość pomieszczeń



Legenda:

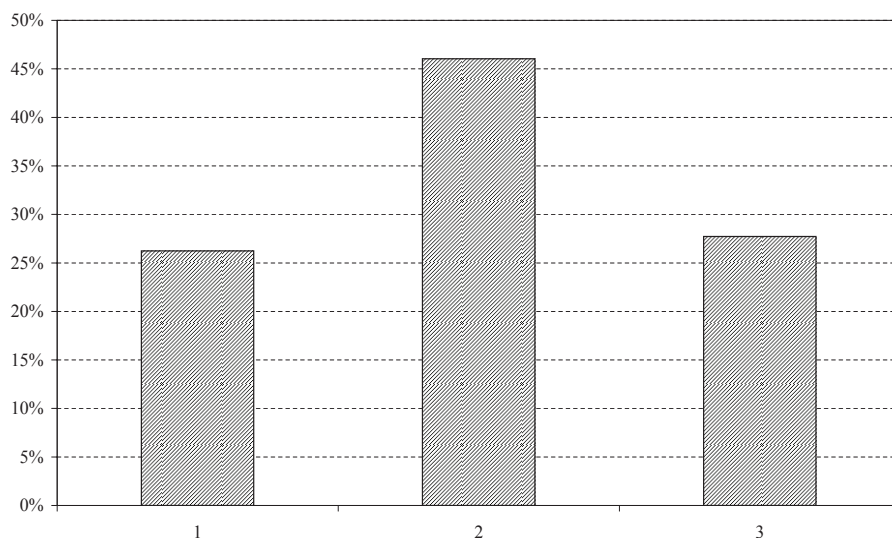
Skala ocen od 1 do 3, gdzie 3 oznacza ocenę najwyższą, a 1 – najniższą.

Źródło: Jak w wykresie 1.

Wysokie oceny uzyskały także parametry oświetlenia w mieszkaniu: jedynie 10% respondentów ocenia je źle zarówno w odniesieniu do pokoi, jak i do kuchni. Niemal 60% badanych przyznało natomiast tej właściwości mieszkania najwyższą notę. W porównaniu z innymi cechami słabe oceny uzyskał komfort akustyczny mieszkania. Ponad 25% badanych oceniło poziom komfortu akustycznego źle, a ok. 45% – średnio (wykres 7). Należy podkreślić, że standard akustyczny w budynkach nowo wznoszonych jest niestety wyższy niż w tych, które wybudowano w poprzednich dekadach. Średnie oceny (wyższe niż komfort akustyczny) uzyskała natomiast cecha, określająca komfort termiczny obecnie zajmowanego mieszkania. Ocena taka oznacza, że wysiłki właścicieli i zarządców budynków związane z poprawą właściwości termicznych budynków przynoszą oczekiwane rezultaty.

Wykres 7

**Ocena obecnych warunków mieszkaniowych – standard mieszkania:
komfort akustyczny mieszkania**



Legenda:

Skala ocen od 1 do 3, gdzie 3 oznacza ocenę najwyższą, a 1 – najniższą.

Źródło: Jak w wykresie 1.

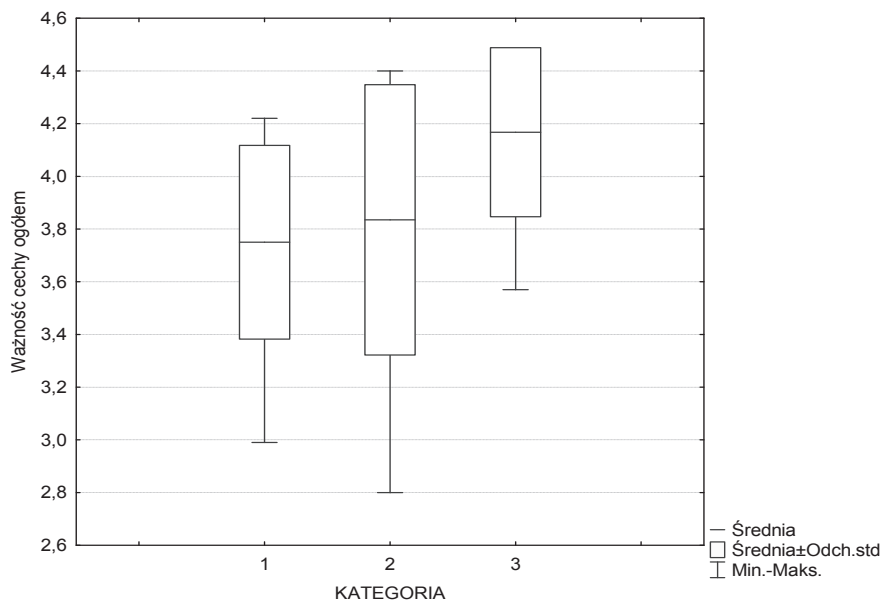
Uwagę zwraca dość wysoki poziom akceptacji zajmowanej powierzchni mieszkalnej – niemal 50% respondentów jest całkowicie usatysfakcjonowanych wielkością swojego mieszkania. 30% nisko ocenia wyposażenie i estetykę swoich mieszkań: grupa ta wolałaby bardziej nowoczesne materiały i rozwiązania wzornicze w swojej przestrzeni mieszkalnej.

Ważność cech przestrzeni mieszkalnej i jej otoczenia w opinii respondentów

Jak już wspomniano, uczestnicy badania zostali również poproszeni o subiektywną ocenę ważności cech charakteryzujących środowisko mieszkaniowe. Cechy wskazane jako najważniejsze są bowiem tymi, którymi konsumenci – potencjalni nabywcy domów i mieszkań – będą się kierować, dokonując wyboru nowego lokum. W tym kontekście warto też zwrócić uwagę na cechy wskazane jako najmniej ważne: będą one mało istotne lub zupełnie nieistotne w procesie decyzyjnym wyboru przyszłego mieszkania. Łączna ocena grup cech pokazuje, że najistotniejszy w opinii badanych jest zbiór właściwości dotyczących wnętrza mieszkania: jego układu, powierzchni, wyposażenia. Porównując wykresy 1 i 8, łatwo zauważyć, że zarówno standard obecnego lokum, jak i jego cechy oczekiwane w przyszłości są najwyższej punktowane przez respondentów. Oznacza to, że najwyższy stopień satysfakcji z zamieszkiwania wiąże się z użytkowaniem przestrzeni prywatnej. Rozbieżne oceny uzyskała natomiast grupa 2, obejmująca cechy standardu rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych w budynku i w jego otoczeniu.

Wykres 8

Ocena ważności cech charakteryzujących środowisko mieszkaniowe (respondenci ogółem)



Legenda:

1 – lokalizacja,

2 – standard rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych w budynku i w jego otoczeniu,

3 – rozplanowanie i standard mieszkania.

Źródło: Jak w wykresie 1.

O ile obecne warunki zamieszkiwania w tym zakresie oceniono jako mało satysfakcjonujące, to oczekiwania względem cech związanych z budynkiem i jego najbliższym sąsiedztwem są zdecydowanie wyższe. Omawiana grupa cechuje się w obu kategoriach oceny (dotychczasowych i oczekiwanych warunków zamieszkiwania) największym odchyleniem standardowym. Najmniej istotna w opinii respondentów jest lokalizacja mieszkania i związane z nią cechy. Choć badani w większości afirmują położenie swojego obecnego mieszkania (miasto, region, dzielnica), to dla przyszłego lokum nie ma ono aż tak istotnego znaczenia. Ocena taka potwierdza tezę o primacie cech związanych z przestrzenią mieszkania nad pozostałymi, charakteryzującymi budynek i jego lokalizację.

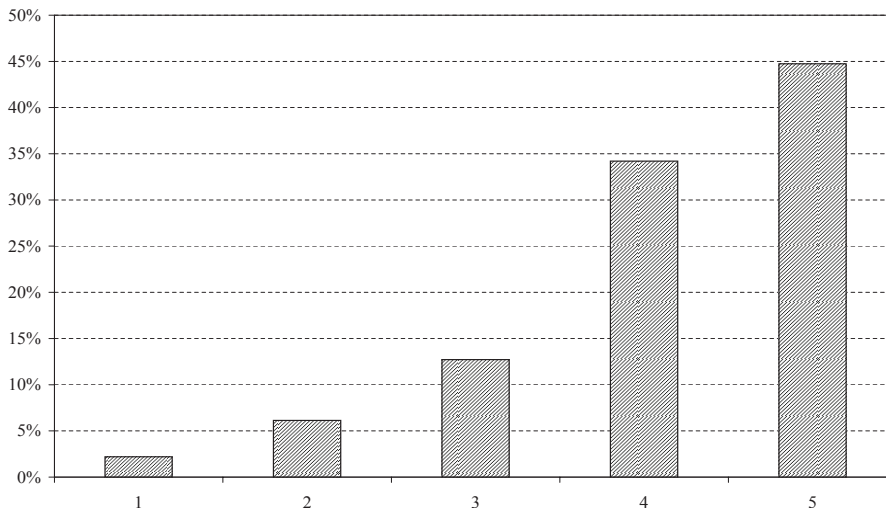
Ważność cech związanych z lokalizacją

Wśród cech związanych z lokalizacją, w opinii badanych, najbardziej liczy się usytuowanie mieszkania w dzielnicy. Współczesne miasta polskie mają czytelną strukturę przestrzenną i wyraźny podział na dzielnice, posiadające wyrazisty wizerunek.

Jakość tego wizerunku przekłada się w istotny sposób na ceny nieruchomości mieszkaniowych oferowanych zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Istnieje też ranking miast szeregujący je według kryterium atrakcyjności, co również znajduje odzwierciedlenie w cenach nieruchomości. Społeczeństwo polskie, z racji poziomu zamożności i silnych więzi rodzinnych, preferuje jednak zakup nowego mieszkania w swoim regionie, a najlepiej

Wykres 9

Ocena ważności położenia mieszkania w dzielnicy



Legenda:

Skala ocen od 1 do 5, gdzie 5 oznacza ocenę najwyższą, a 1 – najniższą.

Źródło: Jak w wykresie 1.

w zamieszkiwanym dotychczas mieście. Stąd z największą uwagą wybiera się dzielnicę miasta i to jej atrybuty są dla potencjalnych nabywców najważniejsze. 45% respondentów uznało tę cechę za najważniejszy atrybut lokalizacji (wykres 9).

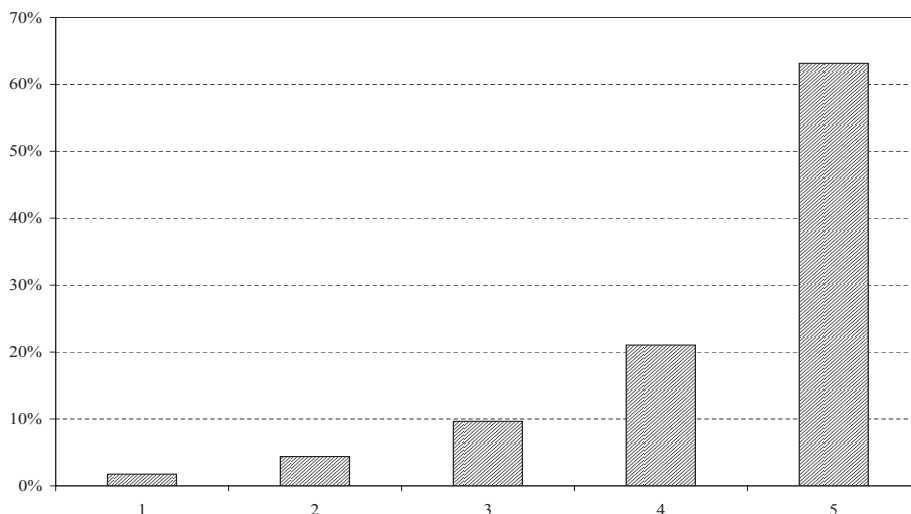
Spośród najbardziej oczekiwanych cech związanych z usytuowaniem mieszkania na czoło wysuwają się: dostępność ogrodu, wspólnych terenów zielonych i terenów rekreacyjnych oraz przystanków komunikacji miejskiej. Wśród najważniejszych cech lokalizacji respondenci wskazują także usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie mieszkania małych sklepów osiedlowych. W porównaniu z oceną dotychczasowych warunków zamieszkiwania zaobserwować można wyższe aspiracje badanych w stosunku do walorów rekreacyjnych lokalizacji przyszłego mieszkania niż oczekiwania w zakresie dostępności usług podstawowych, takich jak szkoła, przychodnia, apteka. Jako mało ważne uznano również rozpoznawalne i łatwe do zidentyfikowania sąsiedztwo mieszkania. Świadczy to o niskim poziomie aspiracji w zakresie użytkowania przestrzeni półpublicznej i niskim poziomie potrzeb związanych z indywidualnym wyrazem bezpośredniego otoczenia mieszkania.

Ważność cech standardu budynku i jego otoczenia

Jako najistotniejsze spośród cech charakteryzujących budynek i jego otoczenie badani wskazali bezpieczeństwo i poziom prywatności. Te atrybuty mieszkania są najwyższej ocenione przez ok. 60% badanych (wykres 10). W kwestionariuszu nie zaznaczono, jakiego

Wykres 10

Ocena ważności bezpieczeństwa i ochrony



Legenda:

Skala ocen od 1 do 5, gdzie 5 oznacza ocenę najwyższą, a 1 – najniższą.

Źródło: Jak w wykresie 1.

typu środki ochrony miałyby zostać podjęte w siedlisku i w mieszkaniu – deklaracja ważności dotyczy więc poczucia bezpieczeństwa i ochrony prywatności, które powinny być zapewnione przez zastosowanie odpowiednich rozwiązań architektonicznych i pakietu działań związanych z ochroną. Należy podkreślić, że badani mają wysokie aspiracje związane z walorami technicznymi, technologicznymi i estetycznymi otoczenia mieszkania. Oczekują nowoczesnych i funkcjonalnych rozwiązań architektonicznych, szczególnie w strefie wejściowej (obejmującej także podjazd pod budynek).

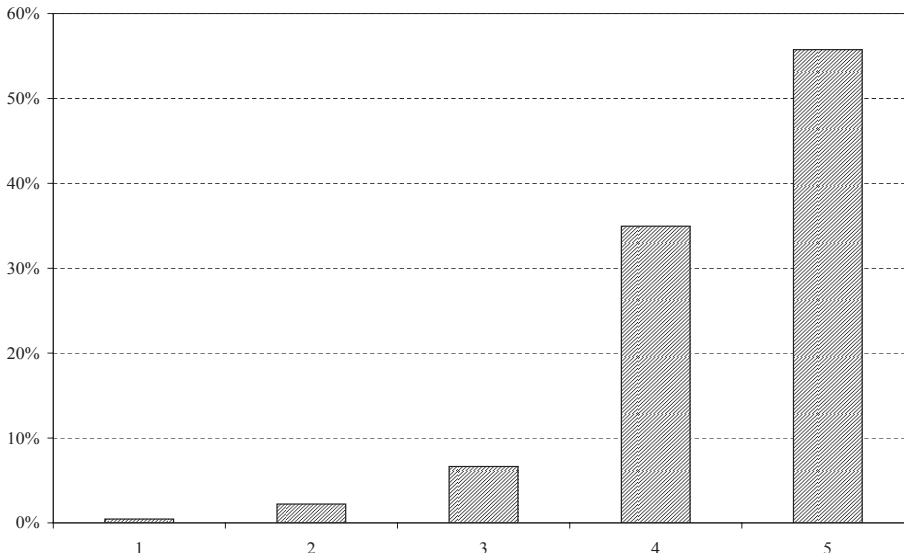
W omawianej kategorii cech za najmniej ważne uznano dodatkowe wyposażenie w budynku (basen, sauna, fitness); konsumenci wołają, jak wskazano wcześniej, łatwą dostępność terenów rekreacyjnych służących aktywności fizycznej na świeżym powietrzu niż obiektów sportowych.

Ważność cech opisujących standard mieszkania

Jak pokazuje wykres 8, wśród właściwości środowiska mieszkaniowego cechy standardu mieszkania są dla badanych najistotniejsze. Za najważniejszy atrybut mieszkania respondenci uznali jego układ funkcjonalny, a w następnej kolejności – wielkość mieszkania. Najwyższe oceny (4 i 5) obu cechom przyznało ok. 60% badanych (wykres 11). Wysoki

Wykres 11

Ocena ważności układu funkcjonalnego mieszkania



Legenda:

Skala ocen od 1 do 5, gdzie 5 oznacza ocenę najwyższą, a 1 – najniższą.

Źródło: Jak w wykresie 1.

odsetek wskazań przypadających na cechę jakościową, jaką stanowi układ funkcjonalny mieszkania, świadczy o dużej świadomości Polaków związanej z zasadami funkcjonowania przestrzeni mieszkalnej i sposobów jej optymalnego wykorzystania. W omawianej grupie cech za najmniej ważną uznano wysokość pomieszczeń, choć należy podkreślić, że dla znacznego segmentu badanych, stanowiącego ponad 50% respondentów, jest to cecha najważniejsza lub ważna.

Dziwić może natomiast relatywnie niski odsetek wskazań cechy określającej standard wyposażenia i estetykę wnętrza mieszkania. W świetle badań to cecha mniej istotna od pozostałych w grupie; znajduje się ona poza zbiorem właściwości stanowiących o wygodzie czy komforcie zamieszkiwania.

Uzyskane wyniki badań przestrzennych mierników jakości zamieszkiwania pokazują, że Polacy w dojrzały sposób dokonują oceny swojego środowiska mieszkaniowego i precyzyjnie formułują postulaty w kwestii cech planowanego lokum. Mogą więc one służyć inwestorom (deweloperom) w procesie planowania i projektowania nowych osiedli i zespołów mieszkaniowych, a urbanistom i planistom przestrzennym w kreowaniu nowych struktur osiedleńczych. Rezultaty badania wskazują także na konieczność ożywienia aktywności społecznej związanej ze środowiskiem mieszkaniowym: wzmocnienia więzi sąsiedzkich, zwiększenia identyfikacji z miejscem zamieszkania, nadania przestrzeni półpublicznej i półprywatnej większej rangi i nowych znaczeń. Opisane wyżej działania mogłyby przyczynić się w istotny sposób do zwiększenia satysfakcji z zamieszkiwania w Polsce.

Bibliografia

- Jałowiecki B., Szczepański M.S., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2002.
- Jansen S.J.T., Coolen H.C.C.H., Goetgeluk R.W. (eds.) *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*, Springer, Dordrecht Heidelberg London, New York 2011.
- Stachura E., *Marketing na rynku nieruchomości*, PWE, Warszawa 2007.
- Stachura E. *Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2009.

Streszczenie

Badania rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce dotyczą przede wszystkim kształtowania się cen nieruchomości mieszkaniowych w przekroju jakościowym oraz przestrzennym, dynamiki budowy nowych lokali mieszkalnych przez różne kategorie inwestorów i dynamiki sprzedaży mieszkań oraz domów wznoszonych przez deweloperów. Nieliczne tylko opracowania zwracają uwagę na wybrane aspekty satysfakcji z zamieszkiwania oraz oczekiwań w tym zakresie konsumentów – potencjalnych nabywców mieszkań.

W artykule pokazano, w jaki sposób można sklasyfikować, a następnie zbadać cechy jakościowe, opisujące warunki środowiska mieszkaniowego. Uzyskane wyniki ukazują re-

lacje między percepcją i oceną atrybutów obecnego mieszkania i jego otoczenia a oczekiwanymi cechami w planowanym lokum.

Słowa kluczowe: preferencje mieszkaniowe, standard zamieszkiwania, cechy przestrzeni mieszkalnej.

Summary

Research of the market for housing real estate in Poland concerns, first of all, housing real estate pricing in the qualitative and spatial profile, dynamics of construction of new housing premises by various categories of investors and dynamics of sales of flats and houses erected by developers. Only not numerous works pay attention to the selected aspects of satisfaction with living and consumers' expectations in this respect – potential purchasers of flats.

In her article, the author shows how one may classify and then survey the qualitative features describing the housing environment's conditions. The achieved results point out to the relations between perception and assessment of the attributes of present dwelling and its background and the expected features in the planned lodging.

Key words: housing preferences, standard of dwelling, housing space features.