

Karolina Anna Nowak*
Zuzanna Rataj**
Piotr Lis***
Katarzyna Suszyńska****

Postrzeganie mieszkalnictwa wspólnotowego w Polsce przez studentów¹

Perception of collaborative housing in Poland by students

The purpose of the paper is to identify the axiological “image” of housing, perceived by students, taken as a specific group of respondents, offering an opportunity to visualise the cultural changes taking place in modern society. A CAWI survey was used with a non-random sample of 407 university students nationwide. The article is based on Gutman’s means-end chain method and Schwartz’s basic values theory. The respondents are as traditional as their parents and grandparents, with tradition, conformity and security dominating in the area of housing, with very low trust in other people. Respondents’ strong pro-ownership attitudes predominated in the group of values that constitute self-enhancement, such as power, achievement and hedonism. Any shared space is accepted by only 11% of respondents.

DOI	https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.32
Słowa kluczowe	mieszkalnictwo wspólnotowe, mieszkalnictwo kolektywne, metoda środków – celu, teoria wartości podstawowych Schwartz’a, studenci w Polsce
Keywords	collaborative housing, cohousing, means-end theory, Schwartz’s theory of basic values, students in Poland
O autorach	<p>* doktor filozofii, adiunkt, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu • ✉ karolina.nowak@ue.poznan.pl • https://orcid.org/0000-0002-2091-8965</p> <p>** doktor ekonomii, adiunkt, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu • ✉ zuzanna.rataj@ue.poznan.pl • https://orcid.org/0000-0001-7442-0030</p> <p>*** doktor habilitowany ekonomii, profesor UEP, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu • ✉ piotr.lis@ue.poznan.pl • https://orcid.org/0000-0001-7942-2668</p> <p>**** doktor ekonomii, adiunkt, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu • ✉ katarzyna.suszyńska@ue.poznan.pl • https://orcid.org/0000-0003-4540-8352</p>



Artykuł został udostępniony na licencji Creative Commons – Uznanie Autorstwa 3.0 Polska (CC BY 3.0 PL).

Wstęp

Problematyka mieszkalnictwa wspólnotowego jest bardzo złożona. Występują trudności w jednolitej definicji tego pojęcia – w europejskiej perspektywie dominuje szersze ujęcie *collaborative housing*², podczas gdy perspektywa amerykańska koncentruje się na węższym ujęciu *cohousing*.

- 1 Projekt finansowany w ramach programu Ministra Edukacji i Nauki pod nazwą „Regionalna Inicjatywa Doskonałości” w latach 2019–2023, nr projektu 004/RID/2018/19, kwota finansowania: 3 000 000 zł.
- 2 R. Lang, C. Carriou, D. Czischke, *Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field*, „Housing, Theory and Society” 2020, t. 37, nr 1, s. 10–39, <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>.

W niniejszym artykule autorzy oparli się na definiowaniu mieszkalnictwa wspólnotowego we wskazanym powyżej szerszym rozumieniu – jako *collaborative housing*. Pojęcie to traktowane jest więc jako termin zbiorczy, który obejmuje różnorodne formy mieszkaniowe o różnym stopniu kolektywnej samoorganizacji³, wśród których wymienia się najczęściej następujące główne filary-charakterystyki: obszary wspólne, niehierarchiczne podejmowanie decyzji, interakcje społeczne i wspólnie podejmowane działania⁴. W literaturze przedmiotu najwięcej miejsca poświęca się aspektom semantycznym⁵ bądź opisowi lokalnych modeli funkcjonowania tej formy mieszkalnictwa⁶. We współczesnych badaniach nad tą koncepcją zaobserwowano wzrost zainteresowania przewagą konkurencyjną inicjatyw mieszkalnictwa wspólnotowego nad innymi formami mieszkalnictwa w różnych wymiarach: społecznym⁷, międzypokoleniowym⁸, ekonomicznym⁹, finansowym¹⁰, technologicznym¹¹ czy porównawczo-kulturowym¹². W ostatniej dekadzie uwaga badaczy jest kierowana w stronę rekonstruowania idei, które „wzmocniają” koncepcję mieszkania wspólnotowego. Przedstawione w niniejszym artykule wyniki badania wpisują się w ten ostatni nurt (badań o charakterze kulturowym), w szczególności starano się uzupełnić dotychczasowe rozpoznanie „kondycji” idei mieszkalnictwa wspólnotowego o rozważania o charakterze aksjologicznym. Podjęto wyzwanie zbadania nie tylko tego, jak

3 *Ibidem*.

4 Z. Rataj, *The Definition and Taxonomy of Collaborative Housing as Bottom-up and Community-based Forms of Meeting Housing Needs in Poland*, „Research Papers in Economics and Finance” 2023, t. 7, nr 1, s. 21–30, <https://doi.org/10.18559/ref.2023.1.477>.

5 R. Lang, C. Carriou, D. Czischke, *op.cit.*; A.F. Beck, *What is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing*, „Housing, Theory and Society” 2020, t. 37, s. 40–64, <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>; P. Lis *et al.*, *Implementation Risk Factors of Collaborative Housing in Poland: The Case of 'Nowe Żerniki' in Wrocław*, „Journal of Risk and Financial Management” 2022, t. 15, nr 3, <https://doi.org/10.3390/jrfm15030101>; C. Durrett, K. McCamant, *Creating Co-Housing: Building Sustainable Communities*, New Society Publishers, 2011.

6 P. Lis *et al.*, *Limitations in the Diffusion of Collaborative Housing in Poland: Expectations and Beliefs of Young Generation as Potential Users*, „Journal of Urban Affairs” 2023, <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2206034>.

7 H.W. Hsiao, *Using Participatory-Planning-Based Cooperative Housing Approaches as Housing Improvement Solutions for Xizhou Indigenous Squatter Settlements in New Taipei City, Taiwan*, „City, Culture and Society” 2020, t. 23, <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2020.100370>; S. Girbés-Peco, M. Joanpere Foraster, L.C. Mara, T. Morlà-Folch, *The Role of the Democratic Organization in the La Borda Housing Cooperative in Spain*, „Habitat International” 2020, t. 102, <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102208>.

8 Y. Arbell, L. Middlemiss, P. Chatterton, *Contested Subjectivities in a UK Housing Cooperative: Old Hippies and Thatcher's Children Negotiating the Commons*, „Geoforum” 2020, t. 110, s. 58–66, <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.01.017>.

9 T. Koetter *et al.*, *The Cooperative Urban Land Development Model in Germany: An Effective Instrument to Support Affordable Housing*, „Land Use Policy” 2021, t. 107, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105481>.

10 V.C. Warnock, F.E. Warnock, *Markets and Housing Finance*, „Journal of Housing Economics” 2008, t. 17, nr 3, s. 239–251.

11 A.L. Haugea *et al.*, *How to Maximize the Chances of Sustainable Renovation in Housing Cooperatives*, „Energy Procedia” 2014, t. 58, s. 193–198, <https://doi.org/10.1016/j.egypro.2014.10.428>.

12 J. Olujimi *et al.*, *The Willingness of Cooperative Societies to Sponsor House Ownership in Akure, Nigeria*, „Heliyon” 2021, t. 7, nr 5, <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e06950>.

aksjologicznie jest postrzegane mieszkalnictwo wspólnotowe, lecz także jakiego typu przekonania (światopogląd, wartości) towarzyszą czy „sprzyjają” umacnianiu się tej formy mieszkalnictwa. Autorzy stawiają jako główne następujące pytanie badawcze: „Jakie typy wartości są przywoływane przez młodych ludzi (studentów) w kontekście preferencji mieszkaniowych (w szczególności uwzględniających ideę mieszkalnictwa wspólnotowego)?”. Uzasadnieniem wyboru studentów na grupę badawczą jest to, że tworzą oni grupę społeczną, która dopiero wchodzi na rynek mieszkaniowy i jest w momencie podejmowania decyzji mieszkaniowych opierających się głównie na żywionych przekonaniach dotyczących mieszkalnictwa i tego, jaki jego typ będzie tym właściwym, wartościowym. Obszarem poszukiwań uczyniono wartości z tych obszarów aksjologicznych, które wiążą się z umacnianiem pozycji społecznej. Ze względu na to, że mieszkalnictwo wspólnotowe w Polsce jest realizowane w bardzo wąskim zakresie, autorzy artykułu podjęli próbę zbadania relacji wartości i przekonań w stosunku do potencjalnej decyzji studentów o możliwości partycypacji w projektach mieszkalnictwa wspólnotowego. Głównym problemem badawczym podjętym w pracy jest zatem identyfikacja powiązań między określonymi przekonaniem i wartościami¹³ przez badaną grupę studentów w odniesieniu do preferowanego stylu życia a upowszechnianiem się idei mieszkalnictwa wspólnotowego. Cel zaś to identyfikacja aksjologicznego „obrazu” mieszkalnictwa uznawanego przez badaną grupę studentów, ujmowanych jako specyficzna grupa oferująca możliwość unaocznienia zmian kulturowych zachodzących we współczesnych społeczeństwach otwartych¹⁴. Studenci reprezentują bowiem z jednej strony nowe globalne pokolenie (pokolenie Z) wchodzące na rynek mieszkaniowy (otwarcie na zmiany, mobilność¹⁵), a z drugiej – jako członkowie społeczeństwa polskiego – są obciążeni określonym światopoglądem, w którym centralnym pojęciem mieszkalnictwa jest własność (*status quo*, lokalność¹⁶).

Przekonania i wartości we współczesnych studiach mieszkaniowych

Powszechna deklaracja praw człowieka ONZ z 1948 r. stanowi fundament aksjologiczny dla współczesnych społeczeństw kultury euroatlantyckiej. Idea „zamieszkania” została światopo-

13 W ramach przyjętej perspektywy (społeczno-regulacyjnej koncepcji kultury) odróżnia się respektowanie od akceptacji wartości. Respektowanie jest wtedy, kiedy jednostka zachowuje się tak, jakby kierowała nią dana wartość, natomiast akceptowanie (wyznawanie) danej wartości wiąże się z aktem refleksji, uświadomienia sobie przez jednostkę, jaka wartość nią kieruje. Zob. G. Banaszak, J. Kmita, *Społeczno-regulacyjna koncepcja kultury*, Instytut Kultury, Warszawa 1994.

14 K.A. Nowak, K. Durczak, M. Bartkowiak, *Postawy reprezentantów pokolenia Z wobec wyzwań klimatycznych w kontekście Modelu Ograniczeń Planety*, „Studia BAS” 2023, nr 2(74) [*Gospodarka, rynek i społeczeństwo wobec zmian klimatu*, red. K. Marchewka-Bartkowiak, M. Sobolewski], s. 233–259, <https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.20>.

15 P.A. Atroszko et al., *Facebook Addiction among Polish Undergraduate Students: Validity of Measurement and Relationship with Personality and Well-being*, „Computers in Human Behavior” 2018, t. 85, s. 329–338, <https://doi.org/10.1016/j.chb.2018.04.001>.

16 P. Bryła, B. Ciabiada, *Obstacles to International Student Mobility: The Case of Poland*, „Trends Journal of Sciences Research” 2014, t. 1, nr 1, s. 12–16, <https://doi.org/10.31586/politicalstudies.0101.02>.

glądowo zwaloryzowana, tzn. przyjmuje się, że przez podejmowanie działań, których sensem jest zapewnienie jednostce miejsca do życia, realizuje się równocześnie inne wartości – wartości ostateczne, które nie mogą zostać podporządkowane innym (w tym sensie wartości bazowe, fundamentalne, najważniejsze, prymarne), przede wszystkim godność życia człowieka.

Uwarunkowania wyborów mieszkaniowych były analizowane i oceniane przez badaczy różnych dyscyplin naukowych. Ekonomiści skupiali się przede wszystkim na cenach mieszkań i na sposobie, w jaki koszty mieszkaniowe determinują wybór między wynajmem a posiadaniem na własność. Socjologowie i geografowie zajmowali się głównie badaniem wyborów mieszkaniowych dokonywanych przez indywidualnych właścicieli mieszkań oraz badaniem dystrybucji mieszkań w populacji z perspektywy społecznej i przestrzennej¹⁷. Dotychczasowe badania nad wpływem przekonań i wartości na wybory mieszkaniowe odnosiły się do całego społeczeństwa, bez podziału na określone grupy społeczne¹⁸. W niniejszym artykule dla bardziej precyzyjnego uchwycenia wpływu wartości i przekonań na preferencje na rynku nieruchomości mieszkaniowych wybrano na grupę docelową młodych ludzi – studentów stojących przed wyborem mieszkaniowym. Według J. Erbel współczesna młodzież wyraża niechęć do posiadania (również mieszkania)¹⁹. Jak jednak pokazują w swoich badaniach M. Bryx i I. Rudzka²⁰, „przyczyną nieposiadania mieszkania nie jest niechęć do własności, lecz brak środków na wkład własny [...], brak możliwości spłacania kredytu [...] oraz niechęć do spłacania kredytu”²¹. Niniejsze opracowanie ma więc wnieść wkład w dyskusję i badania nad kwestią niechęci młodych ludzi do idei własności i ukazać, na ile idea ta jest przywoływana w kontekście deklarowanej formy zamieszkania i jaki ma wpływ na otwartość studentów na mieszkalnictwo wspólnotowe.

Wartości odgrywają istotną rolę w zachowaniach jednostek, w szczególności kształtują ich preferencje i wybory mieszkaniowe²². Badania przeprowadzone przez M. Rubaszka i A. Czerniaka w 2016 r. na grupie 1005 dorosłych Polek i Polaków wykazały, że niski udział najmu rynkowego wynika nie tylko z czynników ekonomicznych, lecz także z czynników behawioralnych, do których należał uwarunkowany kulturowo system wartości i postaw. Sprawiał on, że użytkowanie wynajętego mieszkania dawało mniejszą satysfakcję i mniejsze poczucie bezpieczeństwa. W konsekwencji ponad 60% respondentów w powyższym badaniu wskazało, że własność jest bardziej opłacalna niż najem, a jednocześnie daje większe poczucie wolności i niezależności²³.

17 H. Coolen *et al.*, *Values and Goals as Determinants of Intended Tenure Choice*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2002, t. 17, s. 215–236, <https://doi.org/10.1023/A:1020212400551>.

18 H. Coolen, J. Hoekstra, *Values as Determinants of Preferences for Housing Attributes*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2001, t. 16, nr 3/4, s. 285–306.

19 J. Erbel, *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wysoki Zamek, Warszawa 2020.

20 M. Bryx, I. Rudzka, *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe*, Fundacja Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa 2020, s. 37–50.

21 M. Bryx, *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa 2023, s. 32.

22 W.A. Kamakura, T.P. Novak, *Value-System Segmentation: Exploring the Meaning of LOV*, „Journal of Consumer Research” 1992, t. 19, nr 1, s. 119–132, <https://doi.org/10.1086/209291>.

23 M. Rubaszek, A. Czerniak, *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań. Opis wyników ankiety*, „Bank i Kredyt” 2017, nr 2, s. 197–233.

Centrum AMRON w ramach projektu „Aktywny student” Warszawskiego Instytutu Bankowości przeprowadziło od kwietnia do czerwca 2021 r. na reprezentatywnej próbie studentów uczelni zlokalizowanych w 24 miastach (tj. Warszawie, we Wrocławiu, w Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Gdyni, Sopocie, Lublinie, Toruniu, Zielonej Górze, Gorzowie Wielkopolskim, Łodzi, Rzeszowie, Białymstoku, Bydgoszczy, Katowicach, Kielcach, Olsztynie, Szczecinie, Koszalinie, Bielsku-Białej, Częstochowie, Gliwicach i Opolu) badanie preferencji mieszkaniowych studentów. W badaniu obok preferencji dotyczących różnych form zamieszkiwania w trakcie studiów zapytano o plany mieszkaniowe na najbliższe dwa lata. Blisko połowa studentów studiów niestacjonarnych w swoich planach uwzględniła zakup nieruchomości mieszkaniowej. Studenci studiów stacjonarnych w zaledwie 23% myśleli o zakupie mieszkania, należy jednak podkreślić, że plany inwestycyjne częściej dotyczyły studentów starszych roczników²⁴.

Otoczenie kulturowe jest czynnikiem silnie ograniczającym racjonalność ekonomiczną podmiotów rynkowych²⁵. Na decyzje jednostek istotnie wpływają ich osobowość i system wartości, co przekłada się na zachowania na rynku nieruchomości i wybory mieszkaniowe. Ponadto decyzja o wyborze mieszkania na własność może świadczyć o sukcesie życiowym, gdyż jest ono jednym z najważniejszych symboli statusu, świadczącym o pozycji społecznej, majątku, aspiracjach oraz tożsamości jednostki, która je użytkuje²⁶. W efekcie mieszkańcy przypisują wyższą wartość użytkową mieszkaniom własnościowym niż tym wynajmowanym. Przekłada się to na relatywnie wyższą u właścicieli niż najemców samoocenę, większe poczucie kontroli i zadowolenie z życia²⁷. Status prawny zamieszkiwanej nieruchomości wpływa też na wskaźnik satysfakcji z mieszkania²⁸ – w przypadku osób, które zmieniają formę zamieszkania z najmu na własność, wskaźnik satysfakcji rośnie, przy czym ta satysfakcja podwaja się w przypadku zmiany faktycznego miejsca zamieszkania²⁹.

Traktowanie wartości jako sensu działań ludzkich jest właściwe dla ekonomii behawioralnej. Preferencja odnosi się do względnej atrakcyjności opcji lub poziomu atrybutu, podczas gdy zamierzony lub rzeczywisty wybór odzwierciedla względną siłę tendencji behawioralnych. Innymi słowy, jednostka preferuje określoną formę mieszkalnictwa, ponieważ uznaje ją za odpowiednią i atrakcyjną, podjęta zaś decyzja (wybór) co do danej formy pokazuje działanie, zachowanie traktowane jako właściwe dla osiągnięcia celu, jakim jest określona forma mieszkalnictwa.

24 Centrum AMRON, *Studenci na rynku nieruchomości. Raport 2021*, 2021, <https://bde.wib.org.pl/wp-content/uploads/2022/01/AMRON-Studenci-na-ryнку-nieruchomo-oci-2021.pdf> [dostęp: 20 września 2023 r.].

25 G. Hofstede, *Culture's Consequences: Comparing Values, Behaviors, Institutions, and Organizations Across Nations*, 2nd ed., Sage, Thousand Oaks 2001.

26 J. Flint, R. Rowlands, *Commodification, Normalisation and Intervention: Cultural, Social and Symbolic Capital in Housing Consumption and Governance*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2003, t. 18, s. 213–232, <https://doi.org/10.1023/A:1025113329508>.

27 W.M. Rohe, M.A. Stegman, *The Impact of Home Ownership on the Social and Political Involvement of Low-Income People*, „Urban Affairs Quarterly” 1994, t. 30, nr 1, s. 152–172, <https://doi.org/10.1177/004208169403000108>.

28 M. Elsinga, J. Hoekstra, *Homeownership and Housing Satisfaction*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2005, t. 20, nr 4, s. 401–424, <https://doi.org/10.1007/s10901-005-9023-4>.

29 L. Diaz-Serrano, *Disentangling the Housing Satisfaction Puzzle: Does Homeownership Really Matter?*, „Journal of Economic Psychology” 2009, t. 30, nr 5, s. 745–755, <https://doi.org/10.1016/j.joep.2009.06.006>.

Preferencje i wybory są uważane za działania zorientowane na wartości i na cel³⁰. Zdaniem E. Lindberga, T. Gärlinga, H. Montgomery'ego i R. Waary zróżnicowana waga przypisywana przez jednostkę różnym wartościom życiowym znalazła odzwierciedlenie w ocenie wszelkich okoliczności, które ułatwiały lub utrudniały osiągnięcie tych wartości. Oznaczało to, że im ważniejsza była wartość, tym bardziej pozytywnie były oceniane czynniki ułatwiające osiągnięcie tej wartości, a bardziej negatywnie – czynniki utrudniające. Ludzie mają przekonania o tym, jak ważne wartości życiowe można osiągnąć, i wpływają one na ich ocenę różnych sposobów realizacji wartości. Przywołani badacze doszli do wniosku, że związki między atrybutami mieszkaniowymi a wartościami są głównie pośrednie, czynnikami interweniującymi są zaś codzienne czynności, które były podstawowym sposobem osiągania wartości życiowych. Atrakcyjność różnych atrybutów mieszkaniowych wynika z ich zdolności do ułatwiania codziennych czynności³¹.

Perspektywa teoretyczna badań

Szerokie ramy metodologiczne przyjęte w artykule wyznacza określona perspektywa kulturowa, w której kulturę ujmuje się jako rzeczywistość myślową, regulującą ponadjednostkowo, społecznie zachowania, działania i aktywności podejmowane przez ludzi³². Ową rzeczywistość myślową tworzą przekonania dwojakiego typu: normatywne i dyrektywne. Te pierwsze wyznaczają wartości jako cele naszych działań; wartości stanowią więc sens podejmowanych aktywności – jednostka prowadzi jakieś działania, ponieważ respektuje³³, żywi przekonanie, że określona czynność uobecną określoną wartość. Przekonania dyrektywne dotyczą zaś sposobów osiągnięcia wyznaczonej normatywnie wartości. Wartości ujmowane kulturoznawczo stanowią więc swego rodzaju kierunkowskaz ludzkich działań, są zarówno wytworem ludzi, jak i regulatorem ich działań. W ramach tej koncepcji wartości nie traktuje się w sposób absolutny, ale są one historycznie zmienne, podlegają kontekstom temporalnym i sytuacyjnym, są relatywizowane kulturowo. Uzasadnieniem wyboru tej perspektywy badawczej w niniejszym artykule jest wskazanie na jej przydatność do aksjologicznej analizy podejmowanych działań przez ludzi, w tym działań związanych z dokonywaniem wyboru określonych form mieszkalnictwa.

W ramach przyjętej szerokiej perspektywy kulturowej wykorzystano metodę z teorii łańcucha środków – celów (ang. *means-end chain theory*)³⁴. Środki to dobra, które ludzie konsumują, i czynności, które wykonują. Cele są pozytywnie ocenianymi (końcowymi) sytuacjami, w których mogą być osiągnięte pożądane wartości, takie jak wolność, prywatność (i inne). Oryginalna i traktowana jako bazowa metoda miała trzy poziomy: atrybuty produktu – konsekwencje –

30 H. Coolen *et al.*, *op.cit.*

31 E. Lindberg *et al.*, *People's Evaluation of Housing Attributes. A Study of Underlying Beliefs and Values*, „Scandinavian Housing and Planning Research” 1987, t. 4, nr 2, s. 81–103, <https://doi.org/10.1080/02815738708730121>.

32 G. Banaszak, J. Kmita, *op.cit.*

33 Zob. *Ibidem*.

34 J. Gutman, *A Means-End Chain Model Based on Consumer Categorization Processes*, „Journal of Marketing” 1982, t. 46, nr 2, s. 60–72; T. Reynolds, J. Gutman, *Laddering Theory, Method, Analysis and Interpretation*, „Journal of Advertising Research” 1988, s. 11–31, <https://doi.org/10.2307/3203341>.

wartości. Prosty obrazowaniem jej wykorzystania w kontekście mieszkania byłoby: pięć pokoi (atrybut) – więcej miejsca (konsekwencja) – prywatność (wartość). Rekonstrukcja przekonań dotyczących rodzajów mieszkalnictwa, a zwłaszcza nowych form opierających się na mieszkalnictwie wspólnotowym, umożliwi zestawienie wartości i określenie bazy aksjologicznej w powiązaniu: atrybuty produktu – konsekwencje – wartości, do których odwołują się młodzi ludzie (studenci), gdy uzasadniają swoje wybory mieszkaniowe.

Metodyka badania

Badanie pierwotne przeprowadzono metodą CAWI w okresie od października do listopada 2021 r. z wykorzystaniem kwestionariuszy ankietowych skierowanych do studentów z całej Polski. Dobór próby był celowy i tworzyli ją studenci studiów stacjonarnych drugiego stopnia kierunków związanych z ekonomią i finansami z 12 uczelni wyższych w Polsce (tabela 1). Taka decyzja była podyktowana chęcią doboru studentów posiadających podstawową wiedzę (minimum na poziomie licencjatu) z zakresu finansów i inwestycji. Osoby tworzące grupę badawczą nie były jeszcze aktywnymi uczestnikami rynku mieszkaniowego – założono, że zostaną nimi do 2030 r. – i stały przed wyborami inwestycyjnymi na tymże rynku. Ankietę internetową przekazano studentom za pośrednictwem wykładowców z wybranych uczelni z wykorzystaniem linku kierującego do kwestionariusza ankietowego. Liczebność badanej populacji na 12 uczelniach wyższych w Polsce wynosiła 20 453 studentów. Zebrano 407 wypełnionych ankiet, a więc zbadano 2% populacji, przy poziomie ufności 95% i zakładanym błędzie maksymalnym 5%. Ze względu na nierównomierne rozłożenie respondentów między uczelniami próba była niereprezentatywna. W tabeli 1 przedstawiono charakterystykę respondentów w próbie. Rozkład pomiędzy miejscowościami jest równomierny, przy czym dominuje województwo wielkopolskie.

W tabeli 2 zostały przedstawione pytania i odpowiedzi udzielone w kwestionariuszu ankietowym. Wyniki w kolumnie 3 zostaną omówione w części *Wyniki badań*.

„Zaplecze aksjologiczne”, przywoływane przez respondentów w kontekście mieszkalnictwa, zidentyfikowano na podstawie koncepcji wartości podstawowych zaproponowanej przez S.H. Schwartz³⁵. Uzasadnieniem wyboru tego ujęcia wartości jest potencjał, jaki ma koncepcja pod względem siatki pojęciowej, do zbadania tak złożonego problemu, jakim jest rozpoznanie postaw studentów wobec określonych form mieszkalnictwa (zwłaszcza wspólnotowego). Przyjęto, że respondenci przy dokonywanej ocenie odnieśli się do 10 aksjologicznych obszarów, takich jak: tradycja, konformizm, bezpieczeństwo (stanowiące o zachowawczości), władza, osiągnięcia, hedonizm (stanowiące o umacnianiu siebie), stymulacja, samosterowność (świadczące o otwartości na zmiany), uniwersalizm i życzliwość (stanowiące o przekraczaniu siebie). Podkreśla się, że wartości stanowiące o zachowawczości i umacnianiu siebie nie mogą być realizowane w tym samym działaniu, co wartości świadczące o otwartości na zmiany i przekraczaniu siebie.

35 S.H. Schwartz, *Universals in the Content and Structure of Values: Theoretical Advances and Empirical Tests in 20 Countries* [w:] *Advances in Experimental Social Psychology*, t. 25, red. M. Zanna, London Academic Press, London 1992, s. 1–65; S.H. Schwartz, *An Overview of the Schwartz Theory of Basic Values*, „Online Readings in Psychology and Culture” 2012, t. 2, nr 1, <http://dx.doi.org/10.9707/2307-0919.1116>.

Tabela 1. Charakterystyka respondentów uczestniczących w badaniu ankietowym

Atrybut	Odpowiedzi	N (% (liczba))
Miejsce zamieszkania respondenta	miasto powyżej 500 tys. mieszkańców	24,6% (100)
	miasto od 100 tys. do 499 tys. mieszkańców	24,6% (100)
	miasto do 99 tys. mieszkańców	22,8% (93)
	wieś	28,0% (114)
Województwo stanowiące miejsce zamieszkania respondenta	wielkopolskie	33,7% (137)
	podlaskie	18,4% (75)
	małopolskie	7,1% (29)
	łódzkie	6,6% (27)
	zachodniopomorskie	5,4% (22)
	lubelskie	4,9% (20)
	mazowieckie	4,9% (20)
	warmińsko-mazurskie	4,9% (20)
	kujawsko-pomorskie	2,9% (12)
	pomorskie	2,9% (12)
	śląskie	2,2% (9)
	lubuskie	2,0% (8)
	podkarpackie	2,0% (8)
	dolnośląskie	1,5% (6)
	świętokrzyskie	0,5% (2)
opolskie	0,0% (0)	
Nazwa uczelni respondenta	Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu	38,5% (155)
	Uniwersytet w Białymstoku	22,0% (91)
	Akademia Kaliska	7,7% (31)
	Uniwersytet Łódzki	5,5% (22)
	Uniwersytet Jagielloński w Krakowie	5,5% (22)
	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie	5,0% (20)
	Uniwersytet Gdański	4,2% (17)
	Uniwersytet Szczeciński	4,0% (16)
	Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie	3,5% (14)
	Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie	2,2% (9)
	Uniwersytet Warszawski	1,5% (6)
	Uniwersytet Rzeszowski	1,0% (4)

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2. Zestawienie pytań i odpowiedzi w kwestionariuszu ankietowym

Pytanie	Odpowiedzi	N (% (liczba))
Q1. Który z typów inwestycji mieszkaniowych w kontekście realizacji potrzeb mieszkaniowych chciał(a)by Pan(i) zrealizować do 2030 r.? (wybór jednokrotny)	a) Budowa własnego domu jednorodzinnego	45,9% (187)
	b) Zakup własnego mieszkania lub domu jednorodzinnego	37,6% (153)
	c) Najem mieszkania lub domu jednorodzinnego	9,8% (40)
	d) Najem mieszkania ze wspólnymi pomieszczeniami z innymi mieszkańcami do pracy czy spędzania wolnego czasu i wspólnymi przestrzeniami na zewnątrz budynku	1,0% (4)
	e) Realizacja inwestycji mieszkaniowej w kilka czy kilkanaście osób polegającej na wspólnym zaprojektowaniu budynku mieszkaniowego z własnym wyodrębnionym na własność mieszkaniem, ale wspólnymi pomieszczeniami do pracy czy spędzania wolnego czasu i wspólnymi przestrzeniami na zewnątrz budynku	1,2% (5)
	f) Żadne z powyższych	4,5% (18)
Q2. Z podanej listy proszę wybrać maksymalnie trzy, które – Pana(-ni) zdaniem – są najważniejszymi cechami położenia miejsca zamieszkania (wybór wielokrotny)	a) Bliskość szkoły podstawowej, mniej niż 20 minut pieszo	9,8% (40)
	b) Szybki, dogodny dojazd do miejsca pracy	73,2% (298)
	c) Dostęp do środków transportu publicznego	57,2% (233)
	d) Szybki dostęp do centrum miasta, mniej niż 20 minut pieszo	22,6% (92)
	e) Bliskość przychodni/szpitala, mniej niż 20 minut pieszo	6,1% (25)
	f) Lokalizacja na cichej ulicy	49,1% (200)
	g) Bliskość centrum handlowego, mniej niż 20 minut pieszo	5,9% (24)
	h) Położenie w klimatycznej dzielnicy czy klimatycznym kwartale	24,3% (99)
	i) Sąsiedztwo parku lub lasu	45,2% (184)
Q3. Z podanej listy proszę wybrać cechy użytkowe, którymi powinno charakteryzować się Pana(-ni) przyszłe miejsce zamieszkania (do 2030 r.) (wybór wielokrotny)	a) Ekologiczny sposób ogrzewania mieszkania/domu	48,2% (196)
	b) Możliwość wykorzystania w mieszkaniu/domu energii elektrycznej pozyskanej z paneli słonecznych	48,2% (196)
	c) Możliwość ładowania auta elektrycznego ze źródeł odnawialnych	13,0% (53)
	d) Ochrona mieszkania/domu przed hałasem	47,9% (195)
	e) Powierzchnia mieszkaniowa większa niż 1 pokój dzienny na osobę	41,0% (167)
	f) Wyodrębniona przestrzeń do pracy	52,1% (212)
	g) Wyodrębniona przestrzeń do rozrywki	28,0% (114)
	h) Wyodrębniona przestrzeń zabaw dla dzieci	25,3% (103)
	i) Wyróżniająca się jakością projektu architektura budynku mieszkalnego	24,6% (100)
Q4. Z podanej listy innowacji mieszkaniowych proszę wybrać maksymalnie trzy, z których Pan(i) mógłby/mogłaby skorzystać w przyszłości, do 2030 r. (wybór wielokrotny)	a) Inwestowanie swoich oszczędności (lub oszczędności swoich bliskich) w nieruchomości w Polsce i na świecie z wykorzystaniem tokenów, dzięki czemu można albo stać się współwłaścicielem nieruchomości, albo uzyskać prawo do czynszu, który dzierżawca płaci za nieruchomość	44,7% (182)
	b) Zakup mieszkania (dla siebie lub swoich bliskich) na zrównoważonym osiedlu mieszkaniowym (ukierunkowanym na ochronę środowiska naturalnego)	66,6% (271)

	c) Wybudowanie budynku mieszkalnego wspólnie z grupą osób, wyodrębnienie na własność mieszkań, ale współkorzystanie z różnorodnych przestrzeni wspólnych do pracy, spędzania wolnego czasu, zabaw dla dzieci	16,5% (67)
	d) Wynajem mieszkania (dla siebie lub swoich bliskich) w domu wielopokoleniowym, o znacznym zróżnicowaniu społecznym i kulturowym	7,9% (32)
	e) Wynajem swojej nieruchomości (lub nieruchomości swoich bliskich) dla osób o niskich dochodach za pośrednictwem podmiotu dającego gwarancję stałego najmu i zwrotu nieruchomości w dobrym stanie	24,6% (100)
Q5. Które z przekonañ traktuje Pan(i) jako najważniejsze w odniesieniu do miejsca zamieszkania? (wybór wielokrotny)	a) Dbanie o klimat i środowisko naturalne	55% (224)
	b) Korzystanie z przedmiotów najdłużej jak się da, niewyrzucanie ich pochopnie	56,8% (231)
	c) Opieranie się na wzajemnym zaufaniu, działanie wspólnie	28,5% (116)
	d) Współdzielenie z innymi mieszkańcami przestrzeni do pracy, wypoczynku czy zabawy	11,8% (48)
	e) Wspieranie różnorodności społecznej i kulturowej	22,9% (93)
	f) Wspieranie kreatywności i etosu „zrób to sam”	25,3% (103)
	g) Wypożyczenie, a nie kupowanie sprzętów, których użyje się parę razy	22,6% (92)
	h) Żadne z powyższych	6,6% (27)

Źródło: opracowanie własne.

Poszczególnym pytaniom i możliwym odpowiedziom w kwestionariuszu ankietowym przyporządkowano zidentyfikowane wcześniej obszary aksjologiczne jako te, które były przez respondentów pozytywnie waloryzowane przy udzielaniu odpowiedzi (tabela 3). Ze względu na to, że – według najlepszej wiedzy autorów – nie prowadzono wcześniej szerszych badań nad mieszkalnictwem uwzględniających wymiar aksjologiczny, sformułowano autorską propozycję zoperacjonalizowania poszczególnych pytań i odpowiedzi kwestionariusza wypełnianego przez studentów, która ma ukazywać przyjmowaną przez nich postawę wobec określonych obszarów aksjologicznych. W ostatniej kolumnie tabeli 3 przedstawiono ciąg powiązań między deklaracją konkretnego działania (pytania ankiety) a konsekwencjami i wartościami z poszczególnych obszarów aksjologicznych wyróżnionych przez S.H. Schwartz, które mają ukazać zasadność zoperacjonalizowania poszczególnych pytań i odpowiedzi oraz sposób analizy materiału.

Wyniki badania

Na podstawie odpowiedzi na poszczególne pytania badawcze zawarte w tabeli 2 można stwierdzić, że wśród respondentów dominuje chęć budowy własnego domu jednorodzinnego lub zakupu mieszkania bądź domu jednorodzinnego na własność. W odniesieniu do cech położenia miejsca zamieszkania kluczowe są szybki i dogodny dojazd do miejsca pracy, dostęp do środków transportu publicznego, lokalizacja miejsca zamieszkania przy cichej ulicy, najlepiej w sąsiedztwie parku lub lasu. W przyszłym miejscu zamieszkania według respondentów po-

Tabela 3. Wdrożenie metody środków – celów do badania studentów z wykorzystaniem kwestionariusza ankietowego

Działania	Konsekwencje	Wartości (obszar aksjologiczny)	Numer pytania i numery odpowiedzi (tabela 2)	Uzasadnienie zoperacjonalizowania pytań i odpowiedzi (ukazanie powiązań działań – konsekwencji – wartości)
Budowa domu lub zakup mieszkania	Wzrost konformizmu wobec tradycji	Tradycja	Q1 a), b)	Budowa domu lub zakup mieszkania – zwiększenie posiadania własności w społeczeństwie – własność jako tradycyjna wartość (prawo do własności – art. 64 i 21 Konstytucji RP)
Budowa domu lub zakup mieszkania	Wzrost samobowiązkowości	Konformizm (ugodowość, przystosowanie)	Q1 a), b)	Budowa domu lub zakup mieszkania – zwiększenie posiadania własności w społeczeństwie – własność jako wartość, do której dążą Polacy (art. 64 i 21 Konstytucji RP)
Budowa domu lub zakup mieszkania, wydzielenie miejsc zabaw dla dzieci	Wzrost zabezpieczenia	Bezpieczeństwo	Q1 a), b) Q2 e) Q3 h), i) Q4 e)	Budowa domu lub zakup mieszkania – zwiększenie zabezpieczenia finansowego – własność jako zabezpieczenie finansowe; bliskość instytucji społecznej zabezpieczającej sytuację zdrowotną (szpital); wyodrębniony plac zabaw jako zabezpieczenie przestrzeni dla dzieci; zabezpieczenie prestiżu społecznego (estetyka architektury); zabezpieczenie dochodu z wynajmu (przez gwaranta stałego najmu i zwrotu nieruchomości)
Budowa domu lub zakup mieszkania	Wzrost prestiżu i bogactwa	Władza	Q1 a), b) Q4 a), c)	Własność, inwestowanie, budowa nieruchomości wspólnej jako wyraz opartego na pieniądzu wpływu społecznego (posiadany status właściciela/inwestora ujmowany jako wyraz przynależności do klasy społecznej o większej sile oddziaływania np. na formy zagospodarowania przestrzeni)
Infrastruktura społeczna	Wzrost sukcesu	Osiągnięcia	Q1 a), b), e) Q2 b) Q3 g), i) Q4 a), b), c), e) Q5 f)	Własność, inwestowanie, zakup, dogodny dojazd, przestrzeń do rozrywki, oryginalna architektura, kreatywność jako znaki zasięgu sukcesu społecznego
Uwzględnienie w działaniach roli przestrzeni współdzielonej	Wzrost poczucia wspólnotowości	Hedonizm	Q2 h), i) Q3 d), g), h) Q4 c) Q5 d)	Klimatyczna dzielnica, bliskość lasu, ochrona przed hałasem, przestrzenie dla rozrywki, plac zabaw, własność i współdzielenie jako połączenie form poczucia szczęścia (własnego i dzielonego z innymi)

Działania	Konsekwencje	Wartości (obszar aksjologiczny)	Numer pytania i numery odpowiedzi (tabela 2)	Uzasadnienie zoperacjonalizowania pytań i odpowiedzi (ukazanie powiązań działań – konsekwencji – wartości)
Najem domu lub mieszkania	Wzrost mobilności	Stymulacja	Q1 c), d) Q2 g) Q4 d) Q5 e)	Najem, wynajem, bliskość centrum handlowego, różnorodność społeczna i kulturowa jako wyrazy pobudzania i przemieszczania się w przestrzeni społecznej (materiałnej i niemateriałnej)
Zakup lub najem mieszkania, wydzielenie części do pracy, uwzględnienie dostępu infrastruktury	Wzrost niezależności	Samosterowność (kierowanie sobą)	Q1 c), e) Q2 a), c), d) Q3 f) Q5 g)	Najem, bliskość szkoły, centrum, transport, przestrzeń do pracy, możliwość wypożyczenia sprzętu jako sposoby osiągnięcia niezależności od uwarunkowań życia codziennego (dalejcej możliwość wyboru w kontekście pytania „Co chcę zrobić?”, a nie „Co mogę zrobić?”)
Uwzględnienie w działaniach wymiaru środowiskowego i społecznego	Wzrost ekologiczności	Uniwersalizm	Q1 d), e) Q2 f) Q3 a), b), c) Q4 b), d) Q5 a), b)	Najem, inwestycja w mieszkalność wspólnotowe, dacha ulica, ekologiczność miejsca i form zamieszkania jako odniesienie się do dobrostanu wszystkich istot żywych
Uwzględnienie przestrzeni współdzielonej i różnorodności kulturowej społeczności	Wzrost otwartości	Życzliwość	Q1 d), e) Q2 i) Q4 d) Q5 e)	Najem, inwestycja w mieszkalność wspólnotowe, bliskość lasu, wynajem wielopokoleniowy, idea wspierania wielokulturowego jako wskaźniki otwartości na drugiego człowieka i inne formy życia

Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem koncepcji Schwartz: S.H. Schwartz, *Universals in the Content and Structure of Values: Theoretical Advances and Empirical Tests in 20 Countries* [w:] *Advances in Experimental Social Psychology*, t. 25, red. M. Zanna, London Academic Press, London 1992; idem, *An Overview of the Schwartz Theory of Basic Values*, „Online Readings in Psychology and Culture” 2012, t. 2, nr 1, <http://dx.doi.org/10.9707/2307-0919.1116>.

winni dominować rozwiązania proekologiczne, musi być w nim także wyodrębniona przestrzeń do pracy (zdalnej). W kontekście inwestycyjnym dominuje preferencja zakupu mieszkania na zrównoważonym osiedlu mieszkaniowym ukierunkowanym na ochronę środowiska. Wśród przekonanych respondentów kluczowe jest również dbanie o środowisko naturalne oraz korzystanie z przedmiotów najdłużej jak się da, niewyrzucanie ich pochopnie (tabela 2).

W grupie wartości obrazujących zachowawczość (tradycja, konformizm i bezpieczeństwo) na podstawie wypełnionych kwestionariuszy ankietowych stwierdzono, że badani studenci wyższych uczelni studiujący na kierunkach ekonomicznych w Polsce w tradycyjny sposób podchodzą do mieszkania własnościowego. Własność indywidualna jest bardzo ważna dla tej grupy respondentów i staje się podstawowym uwarunkowaniem kulturowym. Konformizm w tej grupie jest silnie obecny i następuje podporządkowanie się trendom prawłasnościowym obecnym w całym społeczeństwie. Co więcej, w kwestionariuszach ankietowych pięciu respondentów w polu dodatkowe uwagi podkreśliło negatywne nastawienie wobec postaw osób, które promują najem. W kwestii bezpieczeństwa respondenci mieli bardzo niskie zaufanie do innych osób. Cecha ta jest typowa dla społeczeństw Europy Środkowo-Wschodniej oraz Europy Wschodniej i jest mocno zakorzeniona w Polsce³⁶. Tylko jedna czwarta respondentów wynajęłaby mieszkanie osobie o niskich dochodach, nawet gdyby mogła liczyć na asekurację państwa jako podmiotu chroniącego przed ryzykiem. Podobnie tylko jedna czwarta respondentów (28,5%) opiera się na wzajemnym zaufaniu i wspólnym działaniu w swoim miejscu zamieszkania. Oznacza to, że indywidualna własność daje nadzwyczajne poczucie bezpieczeństwa³⁷.

W grupie wartości stanowiących o umacnianiu siebie (władza, osiągnięcia, hedonizm) dominowały głównie postawy prawłasnościowe. Prawie połowa ankietowanych zamierzała zakupić nieruchomość na własność (45,9%), natomiast jedna trzecia (37,6%) planowała wybudować własny dom jednorodzinny. Oznacza to, że 83,5% respondentów nie widzi innej możliwości osiągnięcia odpowiedniego statusu społecznego niż przez zamieszkanie we własnej nieruchomości. W konsekwencji pogląd o wzroście prestiżu i bogactwa dzięki posiadaniu na własność nieruchomości mieszkaniowej jest silnie podzielany przez badaną grupę studentów. Ponadto w obszarze osiągnięć w ocenie większości respondentów szybki i dogodny dojazd do miejsca pracy będzie miał wpływ na sukces zawodowy (73,2% odpowiedzi). Ponad połowa pytanym uważała, że wyodrębnione przestrzenie w miejscu zamieszkania przeznaczone do pracy i do rozrywki stanowią istotne jego atrybuty (odpowiednio 52,1% i 28%). W opinii respondentów to nieruchomości pomnaża bogactwo człowieka głównie ze względu na długookresowy wzrost cen nieruchomości w Polsce, który zdaniem pytanym będzie dalej trwać. Ponad dwie trzecie osób (66,6%) deklarowało, że jeżeli dysponowałoby środkami finansowymi, to nabyłoby mieszkanie na osiedlu mieszkaniowym, w szczególności o proekologicznych cechach. Wyniki badania ukazują więc, że nabycie mieszkania w dobrej lokalizacji oznacza dla młodych ludzi sukces.

36 P. Lis et al., *Implementation Risk Factors of Collaborative Housing in Poland: The Case of 'Nowe Żerniki' in Wrocław*, „Journal of Risk and Financial Management” 2022, t. 15, nr 3, <https://doi.org/10.3390/jrfm15030101>; M. Bryx, *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa 2023, s. 32.

37 K. Suszyńska et al., *My Home is no Longer my Castle. Collaborative Housing as an Element of Sharing Economy*, „Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum” 2022, t. 21, nr 3, <https://doi.org/10.31648/aspal.7645>.

W odniesieniu do hedonizmu tylko jedna czwarta respondentów (24,3%) uznaje za korzystne zamieszkanie w klimatycznej dzielnicy lub klimatycznym kwartale miasta, a więc w otoczeniu, które się wyróżnia. Prawie dwukrotnie więcej odpowiedzi (45,2%) było związanych z zamieszaniem w pobliżu parku lub lasu. Uwzględnienie w działaniach respondentów roli przestrzeni współdzielonej jest stosunkowo niewielkie (11,8% respondentów jest skłonnych współdzielić z innymi mieszkańcami przestrzeń do pracy, wypoczynku czy zabawy). Bardzo mocno wyróżnia się postawa „ja”, która przeważa nad postawą „my”. Przestrzeń do pracy, przestrzeń do rozrywki i przestrzeń do zabaw dla dzieci jest podkreślana jako atrybut miejsca zamieszkania, ale pod warunkiem wykorzystywania ich indywidualnie.

W kwestii wartości świadczących o otwartości na zmiany rozważono stymulację i samosterowność. Dla wąskiej grupy respondentów (2,2%) istotna jest elastyczność zamieszkania wyrażająca się w najmie mieszkania lub różnych formach wspólnotowego zamieszkania, które wspierają mobilność. Zdecydowana większość respondentów reprezentująca przeciwieństwo pokolenie Z (definiowane jako generacja mobilności, innowacyjności i zmienności) okazała się silnie przywiązana do swojego miejsca zamieszkania. Lokalność i potrzeba stałości były dla wielu nadrzędnymi wartościami, w przeciwieństwie do widocznej wcześniej potrzeby globalizacji i mobilności. W odniesieniu do samosterowności respondenci raczej formułują roszczenia mieszkaniowe, niż samodzielnie kształtują swoje postawy. Tylko jedna czwarta respondentów (25,3%) uważa, że należy wspierać kreatywność. Podobna grupa respondentów wspiera etos „zrób to sam”. Mniej niż jedna czwarta respondentów (22,6%) uznaje za zasadne wypożyczenie sprzętów, a nie ich kupowanie, jeśli chce się ich użyć tylko kilka razy. W konsekwencji dążenie do wzrostu niezależności młodych osób nie przekłada się na wartość dodaną dla całej społeczności lokalnej.

W odniesieniu do wartości stanowiących o przekraczaniu siebie zbadano, czy uniwersalizm i życzliwość w sferze mieszkaniowej są ważne dla badanych. Zdaniem respondentów w kwestiach mieszkaniowych należy uwzględniać wymiar środowiskowy przy znacznym obniżeniu wymiaru społecznego. Ponad połowa odpowiedzi respondentów (55%) dotyczyła postulatów dbania o klimat i środowisko naturalne. Podobna liczba odpowiedzi (56,8%) odnosiła się do użytkowania przedmiotów najdłużej jak to możliwe i niewyrzucania ich pochopnie. W obszarze życzliwości należy podkreślić, że badanie zostało wykonane przed agresją Rosji na Ukrainę, zatem przed napływem uchodźców z Ukrainy uciekających przed agresorem. Większość respondentów nie zamierzała uwzględniać w miejscu zamieszkania żadnych mniejszości narodowych, żadnej różnorodności kulturowej. Tylko nieco mniej niż jedna czwarta respondentów (22,9%) deklarowało wsparcie różnorodności kulturowej i społecznej w miejscu zamieszkania. To mniej więcej tyle samo respondentów (28,5%), co tych, którzy mają zaufanie do ludzi i potrafią działać wspólnie.

Podsumowanie

W odniesieniu do tez M. Rubaszka i A. Czerniaka przeprowadzone badania ukazały ważność czynników kulturowych w kontekście deklarowanych preferencji mieszkaniowych. Decyzja o zakupie/najmie/budowie mieszkania/domu czy partycypacji w kooperatywie silnie się wiąże

wśród badanych z wartościami, które są łączone z daną formą mieszkalnictwa. Własność kojarzy się z bezpieczeństwem, kooperatywa – z niepewnością i ryzykiem. W kontekście postawionego w artykule pytania badawczego wyniki badania pokazują, że aksjologiczny obraz preferencji mieszkaniowych zbadanych młodych ludzi jest mozaiką wartości umacniających postawę indywidualizmu, prownościową, lokalną oraz proekologiczną. Badani studenci powiązali kwestie mieszkaniowe z możliwością umacniania swojej pozycji w strukturze społecznej – miarą sukcesu jest wciąż posiadanie własnego domu/mieszkania.

Deklarowane przez badanych postawy wobec poszczególnych działań jako wyraz określonych przekonań można zinterpretować jako swoiste blokady dla pozytywnej decyzji o partycypacji w projektach mieszkalnictwa wspólnotowego. Jak wynika z badania, grupa ta żywi przekonania (w odniesieniu do preferowanego stylu życia), które nie sprzyjają upowszechnianiu się idei mieszkalnictwa wspólnotowego.

Zadeklarowane przez respondentów wartości, stojące u podstaw zrekonstruowanych przekonań, umacniają przyjmowanie postawy zachowawczej, tradycyjnej i nakierowanej na indywidualną własność. Przywiązanie do własności lokum, miejsca zamieszkania, odziedziczone historycznie, staje się tym samym istotnym uwarunkowaniem kulturowym, ograniczającym upowszechnianie się idei mieszkalnictwa wspólnotowego, opartej na wspólnocie działań oraz otwartości na innowacyjne, nietradycyjne wzorce zachowań społeczno-gospodarczych. Co więcej, przywoływana w kontekście własności idea bezpieczeństwa sprawia, że koncepcja mieszkalnictwa wspólnotowego będzie się jawić ankietowanym jako coś ryzykownego, niepewnego, do czego powinno się podchodzić ostrożnie i dosyć nieufnie.

Przeprowadzone badanie pokazało także, że w kontekście aksjologicznego obrazu siebie, służącego umacnianiu własnego „ja”, zbadana grupa respondentów definiowała własność jako wyznacznik siebie i swojego funkcjonowania w rzeczywistości społecznej. Przekonanie o wzroście prestiżu społecznego i osiągnięciu sukcesu finansowego przez posiadanie nieruchomości mieszkaniowej jest również światopoglądowym zapleczem dla negatywnej decyzji o wejściu w jakąkolwiek formę mieszkalnictwa wspólnotowego. Pozostałe atrybuty „atrakcyjności” mieszkania, takie jak klimatyczna dzielnica, proekologiczność rozwiązań i bliskość terenów zielonych, były istotne dla badanych tylko jako „nadbudowa” nad własnością i ujmowane jako przestrzeń do wyrażenia siebie, swojej indywidualności („ja”), a nie do spotkania z innymi („my”).

Rezultaty badania nie potwierdziły ustaleń P. Bryły i B. Ciabiady, zgodnie z którymi polscy studenci to otwarci i mobilni reprezentanci pokolenia Z – tylko nieliczni z przebadanej grupy jako ważną wskazali elastyczność zamieszkania. W świetle dotychczasowych badań jest to wynik dosyć zaskakujący, choć równocześnie wzmacniający ustalenia M. Bryxa i I. Rudzkiej, którzy zwracają uwagę na złożoność czynników wpływających na podejmowanie decyzji mieszkaniowych przez młodych ludzi. Przeprowadzone przez autorów badanie ukazało, że analizowana grupa nie tylko nie żywiła niechęci do własności, lecz także traktowała ją jako najważniejszą, ostateczną, bazową wartość nadającą sens formie zamieszkiwania. Przekonanie, że posiadanie lokum na własność to najlepsza forma zamieszkiwania, jest uwarunkowaniem kulturowym dewalującym koncepcje innych, innowacyjnych form zamieszkiwania, takich jak mieszkalnictwo wspólnotowe. Odpowiedzi udzielone przez respondentów ujawniły przy tym pewne „pęknięcie”

w obszarze respektowania takich wartości, jak mobilność czy elastyczność – obowiązują one w kontekście rynku pracy, ale nie w odniesieniu do rynku mieszkaniowego.

Przeprowadzone badanie unaoczniało ponadto, że choć ankietowani wskazywali jako ważny postulat dbanie o klimat i przeciwdziałanie dewastacji środowiska, także przez rozsądne, zrównoważone wykorzystywanie zasobów, to w kontekście idei własności nie były to wartości konstytutywne. W kwestii otwartości na różnorodność kulturową zbadana grupa również jawi się jako dosyć zamknięta – większość respondentów nie chce „obcych” w miejscu zamieszkania. Jak wskazano wcześniej, ankieta została przeprowadzona jeszcze przed agresją Rosji na Ukrainę, ale zgodnie z wynikami najnowszych badań po fali „wielkiego serca” i wsparcia (także mieszkaniowego) dla uchodźców nastroje społeczne ulegają zmianie³⁸. Na podstawie uzyskanych przez autorów artykułu wyników wydaje się, że przekształcenie tymczasowego pobytu Ukraińców w Polsce w pobyt długookresowy może powodować u młodych ludzi wzrost napięcia związanego z miejscem zamieszkania.

Idee dbania o przyrodę i poszanowania innych światopoglądów wzmacniają ideę mieszkalnictwa wspólnotowego, stąd na podstawie uzyskanych odpowiedzi można wysnuć wniosek, że również w obszarze aksjologicznym, związanym z przekraczaniem siebie, badani reprezentowali postawę, która nie sprzyja upowszechnianiu się idei mieszkalnictwa wspólnotowego.

Głównym wnioskiem płynącym z badania jest to, że przynajmniej część studentów (ci, których opinię udało się uzyskać) w kontekście deklarowanego stylu życia kieruje się przekonaniem, które nie tylko nie sprzyja upowszechnianiu się idei mieszkalnictwa wspólnotowego, lecz także są względem tej idei opozycyjne. Dalsze badania warto byłoby więc prowadzić w kierunku pogłębienia tej problematyki, np. należałoby przeprowadzić wywiady, które umożliwiłyby zrozumienie, dlaczego młodzi ludzie respektują różne (przeciwstawne) wartości w sferze rynku pracy i mieszkalnictwa. Interesujące byłoby też opracowanie i przeprowadzenie badań porównawczych – postaw i przekonań studentów polskich i zagranicznych, zwłaszcza z tych kręgów kulturowych, w których idea własności nie jest tak wysoko ceniona.

Przeprowadzone badanie ma ograniczenia, z których najważniejszym jest niereprezentatywność próby uniemożliwiająca sformułowanie szerszych podsumowań, obejmujących całe pokolenie. Warto byłoby więc przeprowadzić takie badanie na większej próbie badawczej. Badanie motywacji aksjologicznej jest niezwykle trudne – autorzy badania zdecydowali się wykorzystać ankietę, mimo że opiera się ona na deklaratywności, a nie działaniu, które potwierdziłoby realizację danej wartości. Autorzy uznali jednak, że to właśnie badanie kwestionariuszowe umożliwiło respondentom konceptualne zadeklarowanie wyznawanych wartości, bez ingerencji innych czynników (stan emocjonalny, oczekiwania otoczenia), zwłaszcza w kontekście osób, które (w większości przypadków) jeszcze nie dokonały wyboru formy zamieszkiwania.

38 Według raportu Personnel Service dotyczącego nastawienia Polaków do Ukraińców 26% ankietowanych zmieniło podejście na gorsze; w szczególności dotyczy to osób po studiach – w wieku od 25 do 34 lat (33% odpowiedzi), od 18 do 24 lat oraz od 35 do 44 lat (po 30% wskazań). Zob. *Nastawienie Polaków do Ukraińców pogorszyło się*, Personnel Service, 2023, <https://personnelservice.pl/nastawienie-polakow-do-ukraincow-pogorszylo-sie-nadal-jednak-to-z-nimi-a-nie-z-azjatami-chcemy-pracowac/> [dostęp: 23 września 2023 r.].

Bibliografia

- Arbell Y., Middlemiss L., Chatterton P., *Contested Subjectivities in a UK Housing Cooperative: Old Hippies and Thatcher's Children Negotiating the Commons*, „Geoforum” 2020, t. 110, s. 58–66, <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.01.017>.
- Atroszko P.A., Balcerowska J.M., Bereznowski P., Biernatowska A., Pallesen S., Andreassen C.S., *Facebook Addiction among Polish Undergraduate Students: Validity of Measurement and Relationship with Personality and Well-Being*, „Computers in Human Behavior” 2018, t. 85, <https://doi.org/10.1016/j.chb.2018.04.001>.
- Beck A.F., *What is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing*, „Housing, Theory and Society” 2020, t. 37, <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>.
- Bryła P., Ciabiada B., *Obstacles to International Student Mobility: The Case of Poland, Trends*, „Journal of Sciences Research”, t. 1, nr 1, <https://doi.org/10.31586/PoliticalStudies.0101.02>.
- Bryx M., *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa 2023.
- Bryx M., Rudzka I., *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe*, Fundacja Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa 2020.
- Centrum AMRON, *Studenci na rynku nieruchomości. Raport 2021*, 2021, <https://bde.wib.org.pl/wp-content/uploads/2022/01/AMRON-Studenci-na-ryнку-nieruchomo-oci-2021.pdf>.
- Coolen H., Boelhouwer P., Van Driel K., *Values and Goals as Determinants of Intended Tenure Choice*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2002, t. 17, <https://doi.org/10.1023/A:1020212400551>.
- Coolen H., Hoekstra J., *Values as Determinants of Preferences for Housing Attributes*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2001, t. 16, nr 3/4.
- Diaz-Serrano L., *Disentangling the Housing Satisfaction Puzzle: Does Homeownership Really Matter?*, „Journal of Economic Psychology” 2009, t. 30, nr 5, <https://doi.org/10.1016/j.joep.2009.06.006>.
- Durrett C., McCamant K., *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*, New Society Publishers, 2011.
- Elsinga M., Hoekstra J., *Homeownership and Housing Satisfaction*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2005, t. 20, nr 4, <https://doi.org/10.1007/s10901-005-9023-4>.
- Erbel J., *Poza własnościq. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wysoki Zamek, Warszawa 2020.
- Flint J., Rowlands R., *Commodification, Normalisation and Intervention: Cultural, Social and Symbolic Capital in Housing Consumption and Governance*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2003, t. 18, <https://doi.org/10.1023/A:1025113329508>.
- Girbés-Peco S., Joanpere-Foraster M., Mara L.C., Morlà-Folch T., *The Role of the Democratic Organization in the La Borda Housing Cooperative in Spain*, „Habitat International” 2020, t. 102, <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102208>.
- Gutman J., *A Means-End Chain Model Based on Consumer Categorization Processes*, „Journal of Marketing” 1982, t. 46, nr 2, <https://doi.org/10.2307/3203341>.
- Haugea A.L., Löfströmb E., Mellegårda S., *How to Maximize the Chances of Sustainable Renovation in Housing Cooperatives*, „Energy Procedia” 2014, t. 58, <https://doi.org/10.1016/j.egypro.2014.10.428>.
- Hofstede G., *Culture's Consequences: Comparing Values, Behaviors, Institutions, and Organizations Across Nations*, 2nd ed., Sage, Thousand Oaks 2001.

- Hsiao H.W., *Using Participatory-Planning-Based Cooperative Housing Approaches as Housing Improvement Solutions for Xizhou Indigenous Squatter Settlements in New Taipei City, Taiwan*, „City, Culture and Society” 2020, t. 23, <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2020.100370>.
- Kamakura W.A., Novak T.P., *Value-System Segmentation: Exploring the Meaning of LOV*, „Journal of Consumer Research” 1992, t. 19, nr 1, <https://doi.org/10.1086/209291>.
- Koetter T., Sikder S.K., Weiss D., *The Cooperative Urban Land Development Model in Germany: An Effective Instrument to Support Affordable Housing*, „Land Use Policy” 2021, t. 107, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105481>.
- Lang R., Carriou C., Czischke D., *Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field*, „Housing, Theory and Society” 2020, t. 37, nr 1, <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>.
- Lindberg E., Gärling T., Montgomery H., Waara R., *People’s Evaluation of Housing Attributes. A Study of Underlying Beliefs and Values*, „Scandinavian Housing and Planning Research” 1987, t. 4, nr 2, <https://doi.org/10.1080/02815738708730121>.
- Lis P., Rataj Z., Suszyńska K., *Implementation Risk Factors of Collaborative Housing in Poland: The Case of ‘Nowe Żerniki’ in Wrocław*, „Journal of Risk and Financial Management” 2022, t. 15, nr 3, <https://doi.org/10.3390/jrfm15030101>.
- Lis P., Rataj Z., Suszyńska K., *Limitations in the Diffusion of Collaborative Housing in Poland: Expectations and Beliefs of Young Generation as Potential Users*, „Journal of Urban Affairs” 2023, <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2206034>.
- Nastawienie Polaków do Ukraińców pogorszyło się*, Personnel Service, 2023, <https://personnel-service.pl/nastawienie-polakow-do-ukraincow-pogorszylo-sie-nadal-jednak-to-z-nimi-a-nie-z-azjatami-chcemy-pracowac/>.
- Nowak K.A., Durczak K., Bartkowiak M., *Postawy reprezentantów pokolenia Z wobec wyzwań klimatycznych w kontekście Modelu Ograniczeń Planety*, „Studia BAS” 2023, nr 2(74) [*Gospodarka, rynek i społeczeństwo wobec zmian klimatu*, red. K. Marchewka-Bartkowiak, M. Sobolewski], <https://doi.org/10.31268/Studia-BAS.2023.20>.
- Olujimi J., Rotowa O., Fasina T., Ojo B., Bello M., *The Willingness of Cooperative Societies to Sponsor House Ownership in Akure, Nigeria*, „Heliyon” 2021, t. 7, nr 5, <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e06950>.
- Rataj Z., *The Definition and Taxonomy of Collaborative Housing as Bottom-up and Community-based Forms of meeting Housing needs in Poland*, „Research Papers in Economics and Finance” 2023, t. 7, nr 1, <https://doi.org/10.18559/ref.2023.1.477>.
- Reynolds T., Gutman J., *Laddering Theory, Method, Analysis and Interpretation*, „Journal of Advertising Research” 1988.
- Rohe W.M., Stegman M.A., *The Impact of Home Ownership on the Social and Political Involvement of Low-Income People*, „Urban Affairs Quarterly” 1994, t. 30, nr 1, <https://doi.org/10.1177/004208169403000108>.
- Rubaszek M., Czerniak A., *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań. Opis wyników ankiety*, „Bank i Kredyt” 2017, nr 2.
- Schwartz S.H., *Universals in the Content and Structure of Values: Theoretical Advances and Empirical Tests in 20 Countries* [w:] *Advances in Experimental Social Psychology*, t. 25, red. M. Zanna, London Academic Press, London 1992.

Suszyńska K., Lis P., Rataj Z., *My Home is no Longer my Castle. Collaborative Housing as an Element of Sharing Economy*, „Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum” 2022, t. 21, nr 3, <https://doi.org/10.31648/aspal.7645>.

Warnock V.C., Warnock F.E., *Markets and Housing Finance*, „Journal of Housing Economics” 2008, t. 17, nr 3, <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2008.03.001>.

Akty prawne

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. nr 78, poz. 483, ze zm.).